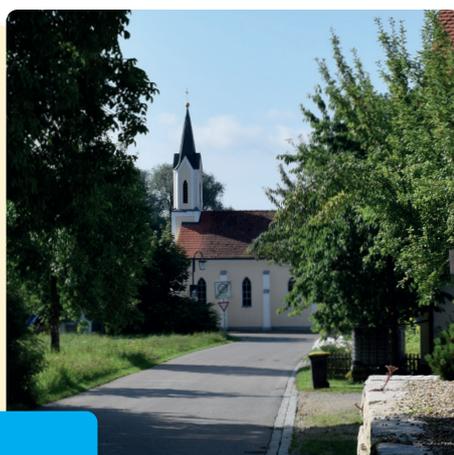


# Altomünster und Stumpfenbach

## INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Abschlussbericht Stand Mai 2023





Auftraggeberin:

**Gemeinde Altomünster**

St.-Altohof 1

85250 Altomünster

Vertreten durch:

**Michael Reiter**

Erster Bürgermeister

Fachliche Betreuung:

**Christian Richter**

Geschäftsleitung

**Michaela Felber**

Bauamtsleitung

Auftragnehmerin:

DRAGOMIR  
STADTPLANUNG



**DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH**

Nymphenburgerstraße 29

80335 München

Bearbeitung durch:

**Sigrid Hacker**

Landschaftsarchitektin ByAK

**Agnes Bär**

M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

**Christof Pflaum**

M.Sc. Urbanistik, B.Eng. Landschaftsarchitektur

**Stand Gemeinderatsbeschluss am 23.05.2023**

Dieses Projekt wird im Rahmen der Städtebauförderung in der Bayerischen Förderinitiative „Innen statt Außen“ gefördert.



Gefördert durch

Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Einführung</b> .....	<b>7</b>
1.1 Anlass und Zielsetzung .....	8
1.2 Rechtliche Ausgangslage und Rahmenbedingungen .....	9
1.3 Planungsgebiet .....	11
1.3.1 Umgriff .....	11
1.3.2 Lage im Raum .....	11
1.3.3 Struktur der Gemeinde .....	12
<b>2 Planungsprozess und Beteiligungsverfahren</b> .....	<b>13</b>
2.1 Methodik und Projektablauf .....	14
2.2 Steuerkreis zur laufenden Abstimmung .....	15
2.3 Bürgerbeteiligung .....	16
2.3.1 Online-Bürgerbeteiligung mit Auftaktveranstaltung .....	16
2.3.2 Planungswerkstatt .....	18
2.4 Gemeinderat .....	18
2.5 Kontinuierliche Information der Öffentlichkeit im Internet .....	19
<b>3 Grundlagen</b> .....	<b>21</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung .....	22
3.2 Flächennutzungsplan .....	25
3.3 Satzungen, VU + Sanierungsgebiet .....	26
3.4 Gutachten und informelle Konzepte .....	27
<b>4 Bestandsaufnahme</b> .....	<b>29</b>
4.1 Städtebauliche Bindungen .....	30
4.2 Siedlungsentwicklung .....	34
4.2.1 Historische Entwicklung des Klosters .....	34
4.2.2 Historische Gemeindeentwicklung .....	35
4.3 Nutzungen .....	36
4.4 Natur, Landschaft und Ortsbild .....	38
4.4.1 Natur und Landschaft .....	38
4.4.2 Grün- und Freiräume .....	40
4.4.3 Ortsbild und Freiraum .....	42
4.5 Verkehr und Mobilität .....	45
4.6 Bevölkerungsentwicklung und zukünftiger Wohnflächenbedarf .....	48
4.6.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung .....	48
4.6.2 Bevölkerungsprognose .....	50
4.6.3 Zukünftiger Wohnbauflächenbedarf .....	50

4.7 Innenentwicklungspotenziale .....	54
4.7.1 Innerörtliche Flächenpotenziale.....	54
4.7.2 Zukunftsstrategie Wohnbauflächenentwicklung.....	58
4.7.3 Gewerbe und Wirtschaft .....	59
<b>5 Querschnittsbezogene Analyse .....</b>	<b>61</b>
5.1 Qualitäten und Potenziale .....	62
5.2 Defizite und Konflikte.....	66
<b>6 Handlungsfelder und Ziele.....</b>	<b>71</b>
6.1 Handlungsfelder.....	72
6.2 Ziele.....	72
<b>7 Entwicklungskonzept und Maßnahmenübersicht.....</b>	<b>75</b>
7.1 Historischer Ortskern mit Kloster .....	78
7.2 Wohnen und Städtebau .....	82
7.3 Soziales, Versorgung und Kultur.....	85
7.4 Grün- und Freiräume.....	87
7.5 Verkehr und Mobilität .....	90
7.6 Gewerbe und Einzelhandel .....	92
<b>8 Vorbereitende Untersuchungen .....</b>	<b>95</b>
8.1 Einleitung .....	96
8.2 Bestandsaufnahme.....	97
8.2.1 Gebäudezustand.....	97
8.2.2 Städtebauliche Relevanz.....	98
8.2.3 Barrierefreie Zugänglichkeit .....	99
8.2.4 Nutzungen.....	101
8.2.5 Grün- und Freiräume sowie öffentlicher Raum.....	102
8.3 Analyse .....	104
8.3.1 Potenziale .....	104
8.3.2 Städtebauliche Missstände.....	106
<b>9 Sanierungsgebiet.....</b>	<b>111</b>
9.1 Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Altomünster“ .....	112
9.2 Umgriff des Sanierungsgebietes .....	112
9.3 Ziele und Begründung des Sanierungsgebietes.....	113
9.4 Maßnahmen im Sanierungsgebiet.....	118
9.5 Abwägung des öffentlichen Interesses, Durchführbarkeit und mögliche nachteilige Auswirkungen .....	119
9.6 Sanierungsverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB.....	121

<b>10 Umsetzungsstrategie</b> .....	<b>123</b>
10.1 Priorisierte Maßnahmen.....	124
10.2 Laufende Begleitung durch Verwaltung.....	131
10.3 Monitoring .....	131
<b>11 Abbildungs- und</b> .....	<b>133</b>
<b>12 Literaturverzeichnis</b> .....	<b>133</b>

## **Anlagen zum Abschlussbericht**

1 Planset

2 Dokumentation der Öffentlichkeitsbeteiligung vom  
17. Oktober bis 14. November 2021

3 Dokumentation der Beteiligungswerkstatt vom 24. Oktober 2022

4 Maßnahmenkatalog

**Einführung**

**1**

## 1.1 Anlass und Zielsetzung

Der Markt Altomünster besitzt eine lange historische Vergangenheit, die mit der Klostergründung im 8. Jahrhundert beginnt. Heute ist Altomünster eine klassische und gefragte Wohngemeinde innerhalb des Großraums Münchens und des Einzugsgebietes Augsburgs. Die Gemeinde verzeichnet seit Jahren einen Zuzug, einhergehend mit einem hohem Bevölkerungswachstum. Dies hat dazu geführt, dass die Gemeinde in den vergangenen Jahren gesteigert Wohnraum ausweisen musste, um dem Bedarf daran nachkommen zu können.

Darüber hinaus wurde das in der Ortsmitte befindliche Birgittenkloster 2017 aufgegeben und steht seitdem weitgehend leer. Der Auszug der letzten Klosterbewohnerinnen stellt insbesondere die Erzdiözese München und Freising und aber auch die Gemeinde vor die herausfordernde Aufgabe, das einst für die Ortsentstehung und -entwicklung bedeutsame Kloster, einer neuen und nachhaltigen Nutzung zuzuführen.

Aufgrund dieser beiden wesentlichen Herausforderungen für die zukünftige Entwicklung des Marktes Altomünster hat sich die Gemeinde für die Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) entschieden. Ziel ist es, an die bereits erfolgte Sanierung der Ortsmitte in den 90er und 2000er Jahren anzuknüpfen (vgl. Kap. 3.4). Im Zuge der bereits durchgeführten Ortssanierung konnte schon viel erreicht werden. Insbesondere sind die Verbesserung der Aufenthaltsqualität am Marktplatz und die Sanierung zahlreicher Gebäude und Straßen in der unmittelbaren Ortsmitte zu nennen.

Mit dem vorliegenden ISEK sollen langfristige und nachhaltige Lösungen für die Zukunftsaufgaben der Gemeinde, wie die der Innenentwicklung, der Belebung des Klosters und des Innenorts, erarbeitet werden. Dabei ist auf das Gleichgewicht zwischen der Schaffung neuen Wohnraums und der Neuversiegelung landwirtschaftlicher Flächen zu achten sowie den Fokus auf die Aktivierung von Bauflächenpotenzialen im Innenbereich zu legen. Für die Bewältigung dieser komplexen Aufgaben benötigt die Gemeinde ein tragfähiges Konzept, das für die nächsten 15 - 20 Jahre als Leitfaden dient. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat am 22.09.2020 beschlossen, ein ISEK zu erstellen. Hierfür wurde das Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH aus München beauftragt. Das Projekt wurde von einem interdisziplinären Team aus Stadtplaner\*innen, Landschaftsarchitekt\*innen und Geograph\*innen betreut. So war es möglich, alle städtebaulichen und landschaftsplanerischen Themenbereiche abzudecken. Auch die Themen Verkehr und Mobilität sowie Einzelhandel und Gewerbe wurden, soweit bereits entsprechende Gutachten und Unterlagen vorhanden waren, qualitativ mit bearbeitet und sind in den Planungsprozess eingeflossen.

Ein wesentlicher Baustein des Planungsprozesses war die intensive Einbindung der Bürger\*innen, lokaler Akteur\*innen, des Gemeinderats sowie der Regierung von Oberbayern. Die Bürger\*innen hatten die Möglichkeit, an verschiedenen Veranstaltungen teilzunehmen und sich aktiv zu beteiligen. Darüber hinaus wurde ein sog. Steuerkreis eingerichtet, der in vier Sitzungen vertieft den ISEK-Prozess mitgestaltete. Zusätzlich haben mehrere Gemeinderatssitzungen und eine Klausurtagung dazu beigetragen, dass das ISEK auch politisch mitgetragen wird.

## 1.2 Rechtliche Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Die Marktgemeinde Altomünster hat sich um die Aufnahme in die Städtebauförderung beworben. Die Bewerbung war erfolgreich und eine entsprechende Rahmenbewilligung der Regierung von Oberbayern wurde der Gemeinde erteilt.

Entsprechend den Städtebauförderungsrichtlinien und der aktuell gültigen Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung zwischen Bund und Ländern zur Städtebauförderung ist als Grundlage für die Förderung von Maßnahmen innerhalb eines Fördergebiets die Erstellung eines Entwicklungskonzepts erforderlich. Im Rahmen des ISEK sind die Stärken und Schwächen in einer querschnittsbezogenen Analyse aller relevanten Fachbereiche herauszuarbeiten und darauf aufbauend die Ziele der zukünftigen Entwicklung sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen inklusive einer Kosten- und Finanzierungsübersicht unter Einbindung und Beteiligung der Bürger\*innen zu erarbeiten.

Die Ergebnisse aus dem „ISEK Altomünster und Stumpfenbach“ haben aufgezeigt, dass für die erweiterte Ortsmitte des Hauptortes vertiefende Bestandsaufnahmen und Analysen, im Sinne eines formalen Verfahrens der „Vorbereitenden Untersuchungen“ (VU) nach § 141 BauGB, durchgeführt werden müssen. Die bisherige Entwicklung des Sanierungsgebietes zeigt, dass die beschriebenen Missstände ohne eine gezielte und geordnete Steuerung der Sanierung nicht behoben werden können. Nur durch umfassende Steuerung und Unterstützung einschließlich des Einsatzes öffentlicher Mittel sowie ein planvolles und aufeinander abgestimmtes Vorgehen kann die Beseitigung der Missstände ermöglicht werden und in Anbetracht der Sanierungsziele zum Erfolg führen.

Der Einleitungsbeschluss für die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wurde im Gemeinderat am 22.11.2022 beschlossen. Die Vorbereitenden Untersuchungen und der Einleitungsbeschluss dieser sind zur Satzung eines neuen Sanierungsgebietes notwendig. Das ISEK, in Verbindung mit den Vorbereitenden Untersuchungen, trägt alle relevanten Beurteilungsgrundlagen zusammen, um die Notwendigkeit einer Sanierung und das geeignete Verfahren vorzubereiten und darüber zu entscheiden.



Abb. 1: Luftbild Planungsgebiet (Landesamt für Vermessung)

## 1.3 Planungsgebiet

### 1.3.1 Umgriff

Der Untersuchungsumgriff des ISEKs umfasst den Hauptort Altomünster mit seinem, im Süden gelegenen, Gemeindeteil Stumpfenbach. Aufgrund der räumlichen Nähe zwischen dem Hauptort und Stumpfenbach erfolgt die Betrachtung beider Siedlungsbe-  
reiche, um Synergien und Auswirkungen zu erkennen und entsprechend zu berücksich-  
tigen.

Die weiteren Orte im Gemeindegebiet werden nicht näher betrachtet und sind somit nicht Bestandteil der Untersuchung.

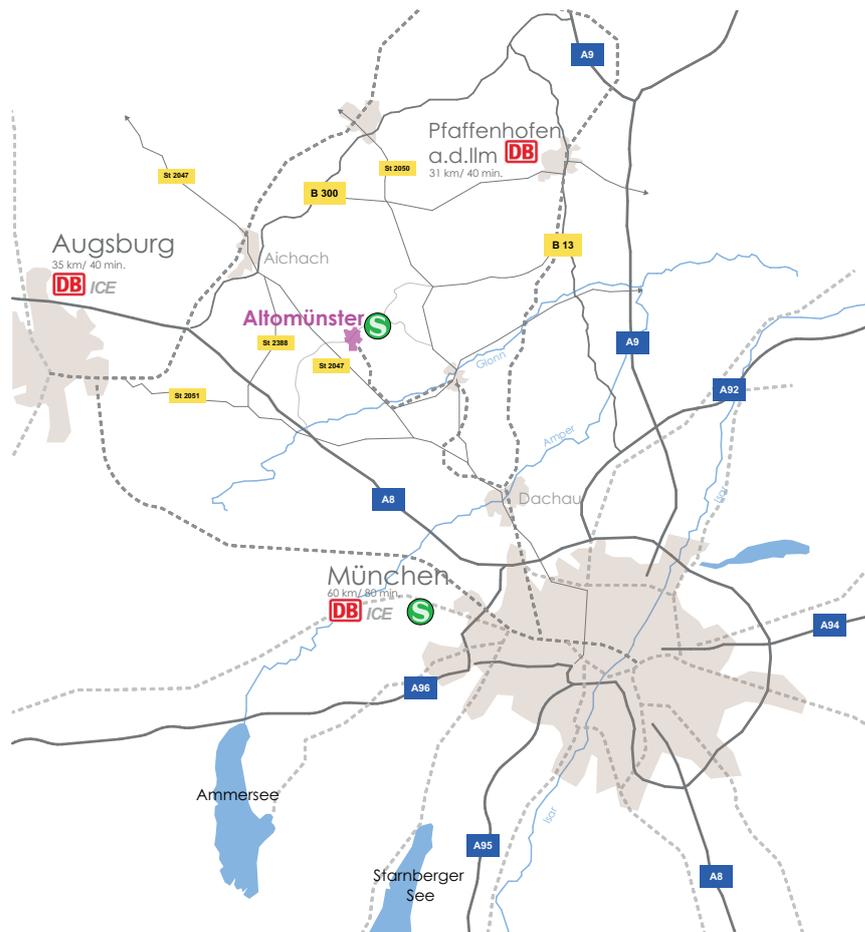


Abb. 2: Lage im Raum

### 1.3.2 Lage im Raum

Die oberbayrische Gemeinde Altomünster befindet sich im nordwestlichen Teil des Landkreises Dachau und somit im Ballungsraum der Landeshauptstadt München, dem Einzugsgebiet von Augsburg und Aichach sowie der Kreisstadt Dachau. Die Landeshauptstadt ist ca. 60 km entfernt und aufgrund des S-Bahnanschlusses innerhalb einer Stunde zu erreichen. Augsburg ist ca. 35 km nordwestlich Altomünsters gelegen. Dachau befindet sich südlich Altomünsters in einer Entfernung von ca. 23 km.

Südwestlich des Gemeindegebietes verläuft in ca. 12 km Entfernung die A8 München - Augsburg. Die Gemeinde besitzt jedoch keinen direkten Autobahnanschluss. An die Große Kreisstadt Dachau, in Richtung Süden, ist Altomünster über die Staatsstraße St 2047 angebunden. Richtung Norden erfolgt überdies die Anbindung nach Aichach.

### 1.3.3 Struktur der Gemeinde

Das Gemeindegebiet Altomünster besitzt eine Größe von ca. 75 km<sup>2</sup>. Siedlungsschwerpunkt ist Altomünster mit dem unmittelbar im Süden angrenzenden Gemeindeteil Stumpfenbach.

Im Gemeindegebiet befinden sich insgesamt folgende 47 Orte: Arnberg, Asbach, Breitenau, Deutenhofen, Erlach, Erlau, Freistetten, Haag, Halmsried, Hohenried, Hohenzell, Humersberg, Hutgraben, Irchenbrunn, Kiemertshofen, Lauterbach, Lichtenberg, Maisbrunn, Obererlach, Oberndorf, Oberschröttenloh, Oberzeitlbach, Ottelsburg, Ottmarshausen, Pfaffenhofen, Pipinsried, Plixenried, Radenzhofen, Rametsried, Randelsried, Reichertshausen, Röckersberg, Rudersberg, Ruppertskirchen, Schauerschorn, Schielach, Schloßberg, Schmarnzell, Schmelchen, Sengenried, Stumpfenbach, Teufelsberg, Thalhausen, Übelmanna, Unterzeitlbach, Wollomoos, Xyger.

Die Orte zeichnen sich überwiegend durch eine ländliche und kleinteilige Siedlungsstruktur aus. Mehrheitlich dienen sie dem Wohnen, vereinzelt sind aktive landwirtschaftliche Höfe sowie kleine Handwerks- oder Gewerbebetriebe vorhanden.

Die Gemeinde hat 8.105 Einwohner\*innen (Stand 31.12.2022), wovon 3.910 Einwohner\*innen im Hauptort leben. Der Hauptort Altomünster ist demnach nicht nur flächenmäßig der größte Siedlungsbereich im Gemeindegebiet, sondern auch der bevölkerungsstärkste. Der benachbarte Gemeindeteil Stumpfenbach besitzt 297 Einwohner\*innen (Stand 31.12.2022) und ist der sechstgrößte Ort im Gemeindegebiet.

Aufgrund der im Hauptort befindlichen Infrastruktur, der Versorgungseinrichtungen sowie des S-Bahnanschlusses, besitzt der Hauptort für die Gemeindeteile und für die benachbarten Orte der angrenzenden Gemeinden eine wichtige Versorgungsfunktion.

# Planungsprozess und Beteiligungsverfahren

Das ISEK soll für die nächsten 15 - 20 Jahre als Leitfaden für Gemeinderatsentscheidungen dienen. Ziel des Konzeptes ist es, für die unterschiedlichen Themenfelder der Gemeindeentwicklung wie z.B. Siedlungsentwicklung, Kloster, Grün- und Freiräume sowie Gewerbeansiedlungen, integrierte Lösungsansätze zu erörtern.

Wesentliche Bausteine des Planungsprozesses waren die intensive Einbindung der Bürgerschaft, die Bildung eines Steuerkreises sowie stetige Abstimmungen mit dem Gemeinderat und der Regierung von Oberbayern.



## 2.1 Methodik und Projektablauf

Wichtig für die Erstellung des ISEKs war der integrierte Planungsansatz und -prozess, der von einem interdisziplinären Fachteam gestaltet wurde. Im Sinne einer integrierten Planung fand von Anfang an ein stetiger Austausch mit verschiedensten Akteur\*innen und der Bürgerschaft der Gemeinde Altomünster statt. Unterschiedliche Angebote an Bürgerbeteiligungen ermöglichten, dass sich die Bürger\*innen in den Planungsprozess einbringen konnten. Weiterhin hat der Steuerkreis und der Gemeinderat das ISEK wesentlich mitgestaltet. Ergänzt wurde der Planungsprozess durch einen intensiven und regelmäßigen Austausch zwischen der Gemeindeverwaltung, Erzdiözese München und Freising, Regierung von Oberbayern und dem Planerteam. Durch dieses Vorgehen wurde ein reger und intensiver Austausch aller Beteiligten erreicht.

Der Planungsprozess gliederte sich in zwei Stufen. In der ersten Stufe wurde eine umfangreiche sektorale Bestandsaufnahme durchgeführt. Die Bestandsaufnahme beinhaltete die Sichtung bestehender Konzepte, Planungen sowie Unterlagen und wurde abgerundet durch mehrere Ortsbegehungen. Anhand der gewonnenen Erkenntnisse wurde die Bestandsaufnahme in eine fachübergreifende Analyse der Defizite und Konflikte sowie der Qualitäten und Potenziale zusammengeführt. Auf dieser Grundlage wurden Handlungsfelder und Ziele für die zukünftige Gemeindeentwicklung abgeleitet, welche vom Gemeinderat als wichtiger Zwischenschritt im Planungsprozess beschlossen wurden.

In einer zweiten Stufe wurde, basierend auf den festgelegten Zielen, das Entwicklungskonzept ausgearbeitet und zunächst mit dem Steuerkreis und anschließend mit dem Gemeinderat und der Bürgerschaft diskutiert. Parallel zum Entwicklungskonzept wurde ein Maßnahmenkatalog mit Prioritäten, Kostenschätzung und Finanzierungsmöglichkeiten erstellt. Dieser spiegelt ausführlich die Inhalte des Entwicklungskonzeptes wider, ergänzt dieses und erläutert die einzelnen Schritte, die zum Erreichen der beschlossenen Ziele notwendig sind.

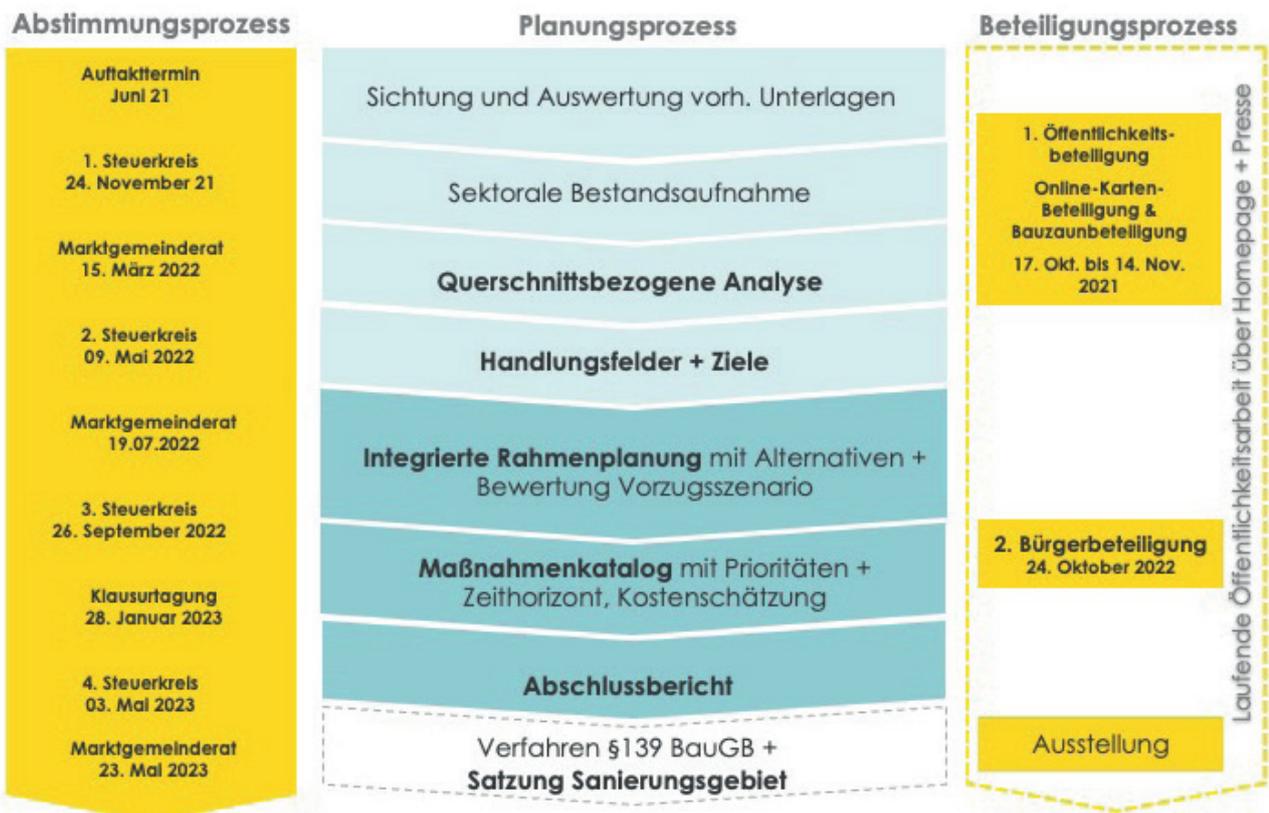


Abb. 3: Projektablauf

## 2.2 Steuerkreis zur laufenden Abstimmung

Um den Planungsprozess des ISEKs auf einem breiten Spektrum lokaler Belange und Themenschwerpunkte aufbauen zu können, wurde ein Steuerkreis gebildet. Dieser setzte sich u.a. aus Vertreter\*innen von Politik, Erzdiözese München und Freising, Gemeindeverwaltung, Gewerbe, sozialen Einrichtungen, Vereinen und Vertreter\*innen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen wie z.B. Jugendlichen und Senior\*innen zusammen.

Der Steuerkreis fungierte als Schnittstelle zwischen Planer\*innen, der Politik und der Bürgerschaft. Aufgabe der Teilnehmenden war es, die Belange aller, insbesondere der Bürgerschaft und Fraktionen, einzubringen und zur Diskussion zu stellen. Zudem war es seine Aufgabe, den laufenden Planungsprozess nach außen in die Bevölkerung zu tragen. In der ersten Sitzung wurden der ISEK-Planungsprozess, die Ergebnisse der ersten Bürgerbeteiligung sowie die Ergebnisse aus Bestandsaufnahme und Analyse vorgestellt. In der darauffolgenden Sitzung wurden gemeinsam Ziele für die zukünftige Gemeindeentwicklung erarbeitet. Anschließend wurden in der dritten Steuerkreissitzung zukünftige Maßnahmen erörtert und für die Klausur des Gemeinderates sowie die Planungswerkstatt vorbereitet. Nach der Gemeinderatsklausur im Januar konnten in der letzten Steuerkreissitzung die Themen der Umsetzung und eines langfristigen Monitorings diskutiert werden.

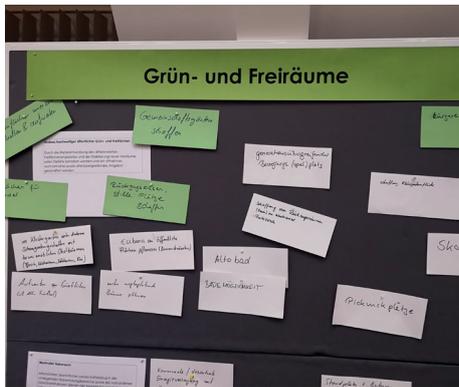


Abb. 4: Impressionen Steuerkreis

## 2.3 Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Erstellung des ISEKs stellt einen wichtigen Baustein des Planungsprozesses dar. Ziel war es, durch die Beteiligung der Bürgerschaft Ideen einzuholen und zu diskutieren, um diese anschließend nach fachlicher Prüfung in den Planungsprozess einfließen zu lassen.

Die Beteiligung der Bürgerschaft hat zu zwei unterschiedlichen Zeitpunkten des Planungsprozesses stattgefunden, wodurch es möglich war, den Prozess kontinuierlich zu verfolgen und sich einzubringen. Begleitend dazu erfolgte die Dokumentation und Berichterstattung zum Planungsprozess über die gemeindliche Website und in der lokalen Presse.

Alle eingebrachten Ideen wurden in zwei ausführlichen Dokumentationen (vgl. Anlage 1 und 2) festgehalten. Diese stehen auf der Gemeindehomepage allen Bürger\*innen zur Verfügung und können auch zukünftig als Ideenpool genutzt werden, da nicht jede Idee unter dem Fokus der Städtebauförderung als auch aus Sicht des Gemeinderates im ISEK Berücksichtigung finden konnte.



Abb. 5: Bürgerbeteiligungen

### 2.3.1 Online-Bürgerbeteiligung mit Auftaktveranstaltung

Die erste öffentliche Beteiligungsaktion war ein sogenanntes Crowd-Mapping, ein online-Beteiligungsformat zum Einholen von Ideen. Die Online-Beteiligung startete mit einer Auftaktveranstaltung vor Ort zum Kirchweihmarkt am 17.10.2021. Die Planer\*innen waren gemeinsam mit Vertreter\*innen der Verwaltung und des Marktgemeinderats vor Ort und erläuterten den Bürger\*innen das Format der Online-Beteiligung sowie den anstehenden Planungsprozess. Zudem bestand die Möglichkeit, mit den Planer\*innen ins Gespräch zu kommen und über die Entwicklung der Marktgemeinde zu diskutieren. Im Anschluss an den Auftakt der Beteiligungsaktion wurden seitens des Marktes vier Bauzäune mit Plakaten aufgestellt, die in den darauffolgenden vier Wochen auf die Online-Beteiligung hinwiesen. Einer dieser Bauzäune wechselte während des Beteiligungszeitraums seinen Standort zwischen den Gemeindeteilen, um alle Bürger\*innen aufmerksam auf die Beteiligungsveranstaltung zu machen.

Zur Durchführung der Beteiligung wurde eine Website eingerichtet, auf der die Bürger\*innen die Möglichkeit hatten, anhand einer Karte ihre Ideen und Kommentare zu verorten und abzubilden (Crowd-Mapping). Inhalte, die räumlich nicht zu verorten waren, konnten separat über eine Liste auf der Homepage eingetragen werden. Des Weiteren war es möglich, bereits getätigte Einträge anderer Bürger\*innen einzusehen und

zu kommentieren, zu liken oder zu disliken. So konnte auch ein Stimmungsbild zu bereits eingebrachten Ideen der Bürger\*innen erfragt werden.

Neben der digitalen Teilhabe wurde zudem gleichzeitig die Möglichkeit eröffnet, über einen Flyer, den Planer\*innen Ideen zukommen zu lassen. Dieser Flyer wurde an alle Haushalte verteilt und war zusätzlich an den Bauzäunen zur selbstständigen Mitnahme vorrätig. Zur Abgabe der Flyer standen zwei Wege zur Verfügung. So konnten ausgefüllte Flyer entweder an vorinstallierten Briefkästen an den vier Bauzäunen oder beim Briefkasten des Rathauses eingeworfen werden.

Im Nachgang der Online-Bürgerbeteiligung wurden die Anmerkungen und Ergebnisse (online/offline) sowie die Inhalte der Gespräche am Informationsstand ausgewertet und nach fachlicher Prüfung in den Analyseprozess des ISEK einbezogen. Im Zuge der ersten prozessbegleitenden Sitzung des Steuerkreises wurden die Ergebnisse dieser Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellt.

Eine ausführliche Dokumentation der ersten Bürgerbeteiligung befindet sich in Anlage 3.



Abb. 6: Impression und Ergebnis des Crowd mappings

### 2.3.2 Planungswerkstatt

Am 24. Oktober 2022 fand für die Bürger\*innen Altomünsters eine sogenannte „Planungswerkstatt“ im Kapplersaal in Altomünster statt. Zur Ankündigung dieser Veranstaltungen wurden erneut vier Bauzäune mit Ankündigungsplakaten im Gemeindegebiet verteilt. Einer dieser Bauzäune wechselte zwischen den Gemeindeteilen seinen Standort, um alle Bürger\*innen auf die Veranstaltung hinzuweisen. Darüber hinaus informierten das Gemeindeblatt und die Gemeindehomepage über die geplante Veranstaltung. Eingeladen waren alle interessierten Bürger\*innen der Gemeinde Altomünster.

Am Abend selbst gaben die Planer\*innen zunächst einen Überblick über den aktuellen Planungs- und Projektstand. Dabei handelte es sich zum einen um den Rahmenplan im Entwurf. Zum anderen wurde der Entwurf des Maßnahmenkatalogs vorgestellt. Im Anschluss waren alle Anwesenden dazu aufgefordert, fehlende Aspekte zu ergänzen, den vorliegenden Entwurf zu kommentieren sowie mit den Planer\*innen und der Gemeindeverwaltung in den Dialog zu treten. Der Rahmenplan lag auf Tischplatten zur Verfügung. Auf diesem konnten u.a. mit Post-its Ergänzungen festgehalten werden. Weiterhin lagen Stecknadeln bereit, mit denen konkrete Aspekte wie z.B. fehlende Fahrradständer ergänzt werden konnten. Neben dem Rahmenplan war auch der Maßnahmenkatalog an Plakatwänden ausgestellt. Die Teilnehmenden konnten hier mit Hilfe von Post-its ihre Anmerkungen festhalten. Für die Bearbeitung des Rahmenplans und Maßnahmenkatalogs stand ca. eine Stunde zur Verfügung. Anschließend wurden die Teilnehmenden dazu aufgefordert, mit Hilfe von Klebepunkten die aus ihrer Sicht wichtigsten zehn Maßnahmen zu markieren. Die Planer\*innen stellten am Ende der Bearbeitungsphase die Ergebnisse zusammenfassend vor.

In der Anlage 2 ist die Dokumentation der Veranstaltung angefügt.



Abb. 7: Impressionen aus der Planungswerkstatt

## 2.4 Gemeinderat

Im März 2022 erfolgte die erste Beteiligung des Gemeinderats in Form einer Sondersitzung, in der der ISEK-Prozess behandelt wurde. Im Rahmen der Sondersitzung wurde der Gemeinderat über die Themen der Bestandsaufnahme und Analyse informiert. Zudem erfolgte ein kurzer Bericht über die durchgeführten Steuerkreissitzungen. In einem zweiten Schritt erfolgte die gemeinsame Erarbeitung möglicher Entwicklungsziele für die Marktgemeinde.

Am 19.07.2022 beschloss der Gemeinderatsbeschluss in einer öffentlichen Sitzung diese Entwicklungsziele.

In der Klausurtagung des Gemeinderats am 28.01.2023 war das Entwicklungskonzept inkl. dem Maßnahmenkatalog wesentliches Thema. Einen ganzen Tag lang diskutierte der Gemeinderat über den aus dem Planungsprozess zusammengetragenen Maßnahmenkatalog und die ersten wichtigen Maßnahmen, deren Erreichung und Umsetzung.

In der Gemeinderatssitzung vom 28.02.2023 beschloss der Gemeinderat die sich als besonders wichtig identifizierten Maßnahmen (vgl. Kap. 7).



Abb. 8: Impressionen aus der Klausurtagung

## 2.5 Kontinuierliche Information der Öffentlichkeit im Internet

Auf der Gemeindehomepage wurde eine eigene Rubrik für das ISEK eingerichtet. In regelmäßigen Abständen wurden hier aktuelle Informationen und Unterlagen wie z.B. die Dokumentation der Bürgerbeteiligungen oder Steuerkreispräsentationen veröffentlicht. Hierüber war es allen Interessierten möglich, sich jederzeit über den Sachstand des ISEKs zu informieren. Zusätzlich wurde eine Projektemailadresse eingerichtet, über die direkter Kontakt mit dem Planungsteam aufgenommen werden konnte. Von dieser Möglichkeit wurde im Laufe des Planungsprozesses regelmäßig Gebrauch gemacht.

Rathaus & Politik | Bürgerservice | Leben in Altomünster | Freizeit & Kultur | Suchen

Leben in Altomünster > ISEK - Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

### ISEK - Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

  
**ZUKUNFT GESTALTEN  
ALTOMÜNSTER &  
STUMPFENBACH**  
INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Für die zukünftige Entwicklung des Hauptorts Altomünster und des angrenzenden Gemeindeteils Stumpfenbach wird derzeit ein ganzheitliches Entwicklungskonzept ausgearbeitet.

Den aktuellen Stand dieses Projekts finden Sie [hier](#).  
Die Zielebroschüre finden Sie [hier](#).

**Sitzungen des Steuerkreises**  
26.09.2022: [Präsentation](#) und [Protokoll](#)  
09.05.2022: [Präsentation](#) und [Protokoll](#)  
24.11.2021: [Präsentation](#) und [Protokoll](#)

**Bürgerbeteiligung**  
24.10.2022: [Planungswerkstatt](#)  
17.10.2021 bis 14.11.2021: [Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung](#)

Das ISEK wird in regelmäßigen Sitzungen von einem Steuerkreis begleitet. Dieser setzt sich aus Vertreter\*innen des Marktgemeinderats, sowie verschiedenen lokalen Akteur\*innen und Bürger\*innen zusammen. Mit dem Steuerkreis werden die einzelnen Planungsschritte abgestimmt und die Grundlagen für die Entscheidungen des Marktgemeinderats vorbereitet.  
Ziel ist es, durch den Steuerkreis ein breites Spektrum der verschiedensten Interessen kontinuierlich in den Prozess einzubinden.

Abb. 9: Homepage (Markt Altomünster, 02.05.2023)



# Grundlagen

# 3

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (Stand 01.01.2020) befindet sich Altomünster im allgemeinen ländlichen Raum südöstlich des Mittelzentrums Aichach. Zudem liegt der Markt Altomünster inmitten der zentralörtlichen Metropolen Augsburg wie auch der Landeshauptstadt München, welche vielfältige raumstrukturelle Versorgungsfunktionen übernehmen.

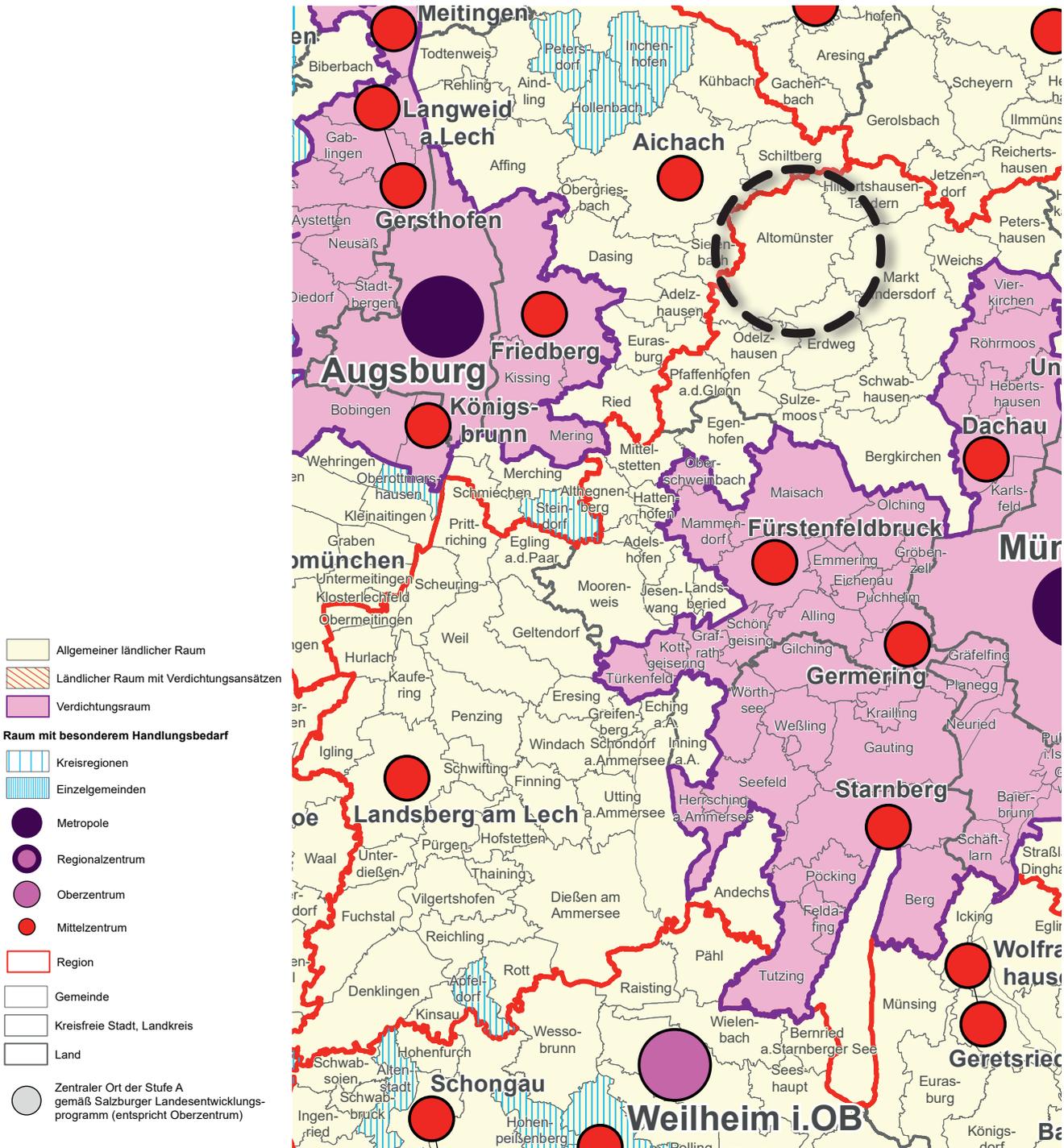


Abb. 10: Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, März 2018)

Der aktuelle Regionalplan München (Stand 2019) stellt den Markt Altomünster als Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum dar. Als Grundzentrum nimmt Altomünster gemäß Regionalplan eine zentralörtliche Versorgungsfunktion für mindestens eine weitere Gemeinde wahr und besitzt einen tragfähigen Nahbereich zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs. Der Nahbereich umfasst dabei ebenfalls das Gemeindegebiet der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern. Bezüglich der anzustrebenden Siedlungsentwicklung wird Altomünster und Stumpfenbach als Hauptsiedlungsbereich festgelegt sowie die S-Bahnstrecke mit örtlichem Endhaltepunkt dargestellt. Gemäß Grundsatz 2.1 des Regionalplans ist eine zukünftige Siedlungsentwicklung in den Hauptsiedlungsbereichen vorzusehen. Neben der Darstellung von Wohnbauflächen erfolgt im Regionalplan auch die Darstellung der gemeindlichen Gewerbeflächen. Diese befinden sich ausschließlich im Süden des Hauptortes Altomünsters.

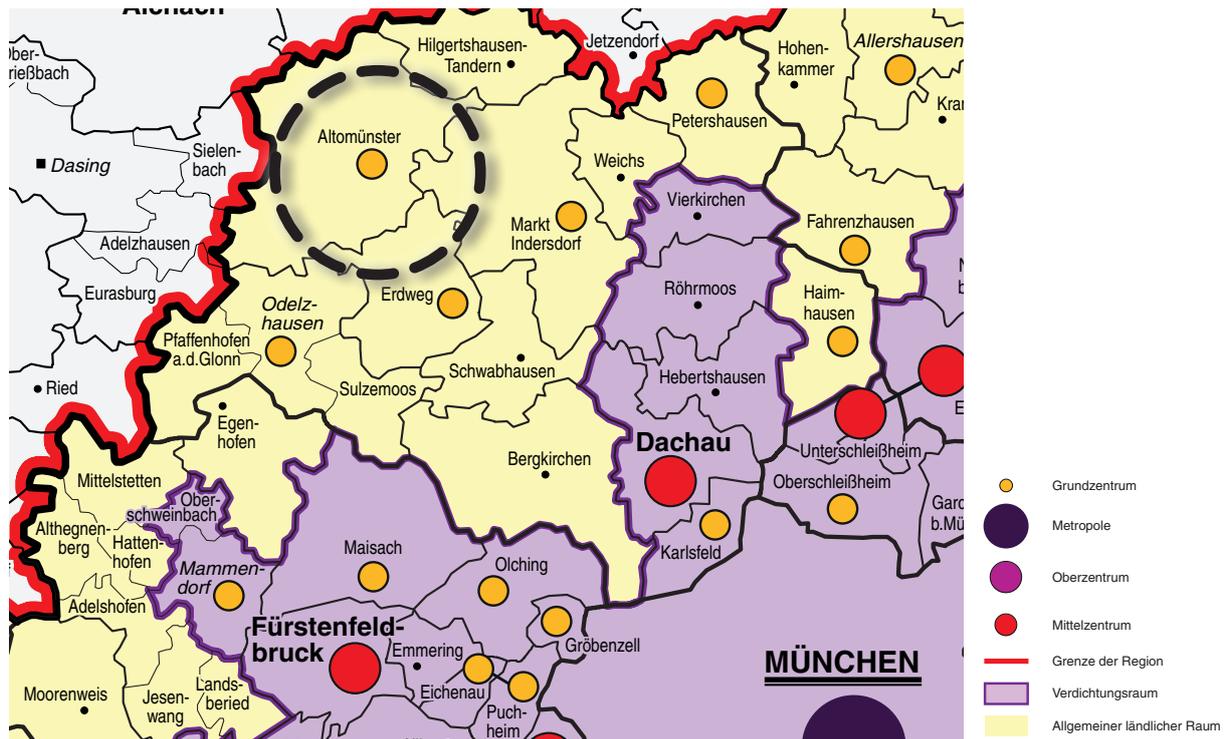


Abb. 11: Raumstruktur Regionalplan München (Regierung von Oberbayern, Februar 2019)

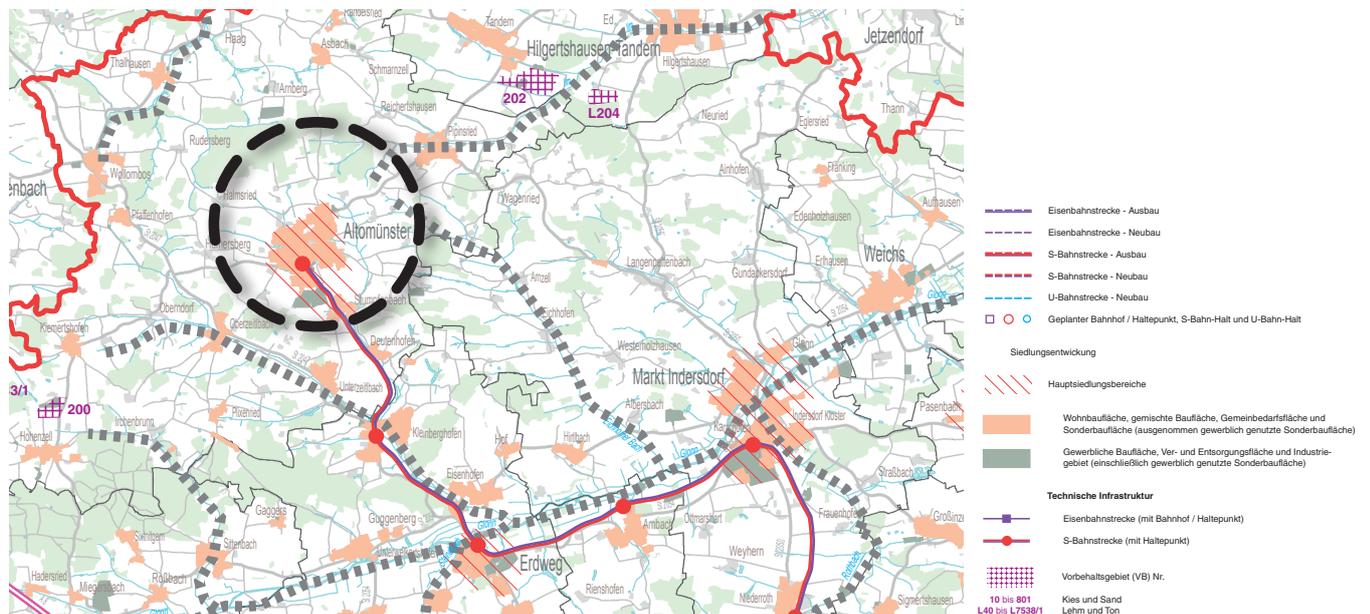


Abb. 12: Siedlung und Versorgung Regionalplan München (Regierung von Oberbayern, Februar 2019)

In Karte 3 des Regionalplans – Landschaft und Erholung – wird ein östlich und westlich an den Siedlungsbereich des Marktes Altomünster anschließendes landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt, welches durch ein im nördlichen Gemeindegebiet liegendes größeres zusammenhängendes landschaftliches Vorbehaltsgebiet ergänzt wird.

Nr.05.1	Weilachtal mit Nebentälern und Altoforst
Nr.05.2	Oberes Ilmtal mit Lahnbach
Nr.05.3	Nördliche Seitentäler der Glonn

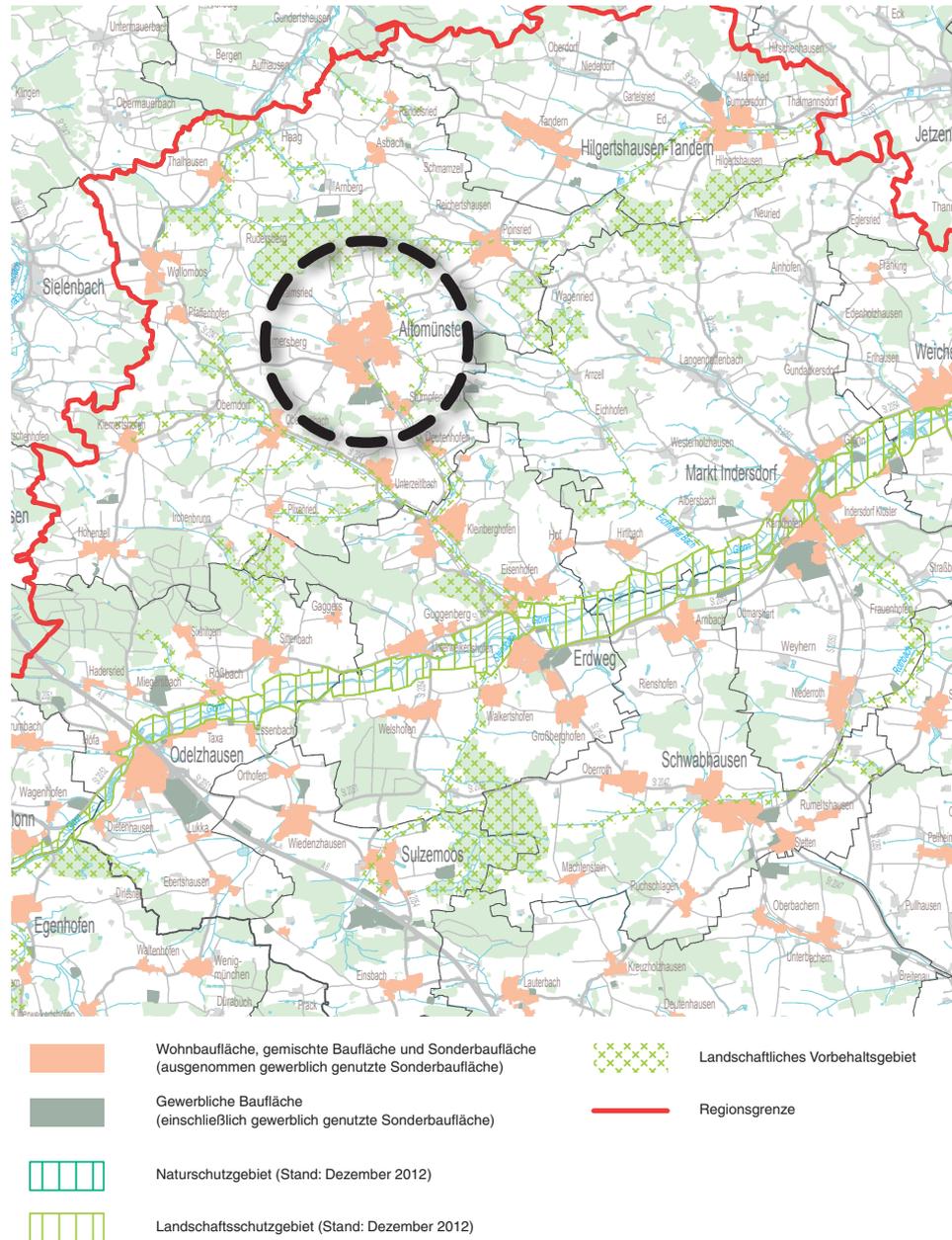


Abb. 13: Landschaft und Erholung Regionalplan München (Regierung von Oberbayern, Februar 2019)

## 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Altomünster liegt in der zusammengefassten Fassung der Änderungsbereiche I + II vom 18.12.2012 sowie 13.01.2016 mit weiteren Änderungen vor. Der Flächennutzungsplan zeigt die Trennung des Hauptortes Altomünster in zwei wesentliche Siedlungsbereiche auf – in ein Gewerbegebiet im Süden sowie den durch Wohn- und Mischnutzung geprägten Siedlungskörper Altomünster. Im Bereich des Siedlungskörpers des Hauptortes Altomünsters mischen sich diverse Nutzungsarten wie Wohnflächen, Mischgebiete sowie Flächen für Gemeinbedarf. Innerhalb des Siedlungskörpers sind zudem einige größere zusammenhängende Grünstrukturen vorhanden, welche als Grünflächen dargestellt werden (u.a. Klosterwiese). Weiterhin stellt der FNP großflächige Baulandausweisungen für Wohnen beispielsweise im Westen Altomünsters dar. Flächenerweiterungen für Gewerbe über die bereits bestehenden Flächen hinaus sind nicht dargestellt. Ebenfalls ist die geplante Anbindung an die Staatsstraße St 2047 dargestellt.

Im weiteren Gemeindegebiet sind Dorfstrukturen und Gehöfte vorzufinden, wobei die Orte Randelsried, Asbach, Thalhausen, Wollomoos, Pfaffenhofen, Pipinsried, Stumpfenbach, Deutenhofen, Oberzeitlbach, Unterzeitlbach, Plixenried, Kiemertshofen und Hohenzell durch Siedlungsflächen gekennzeichnet sind.

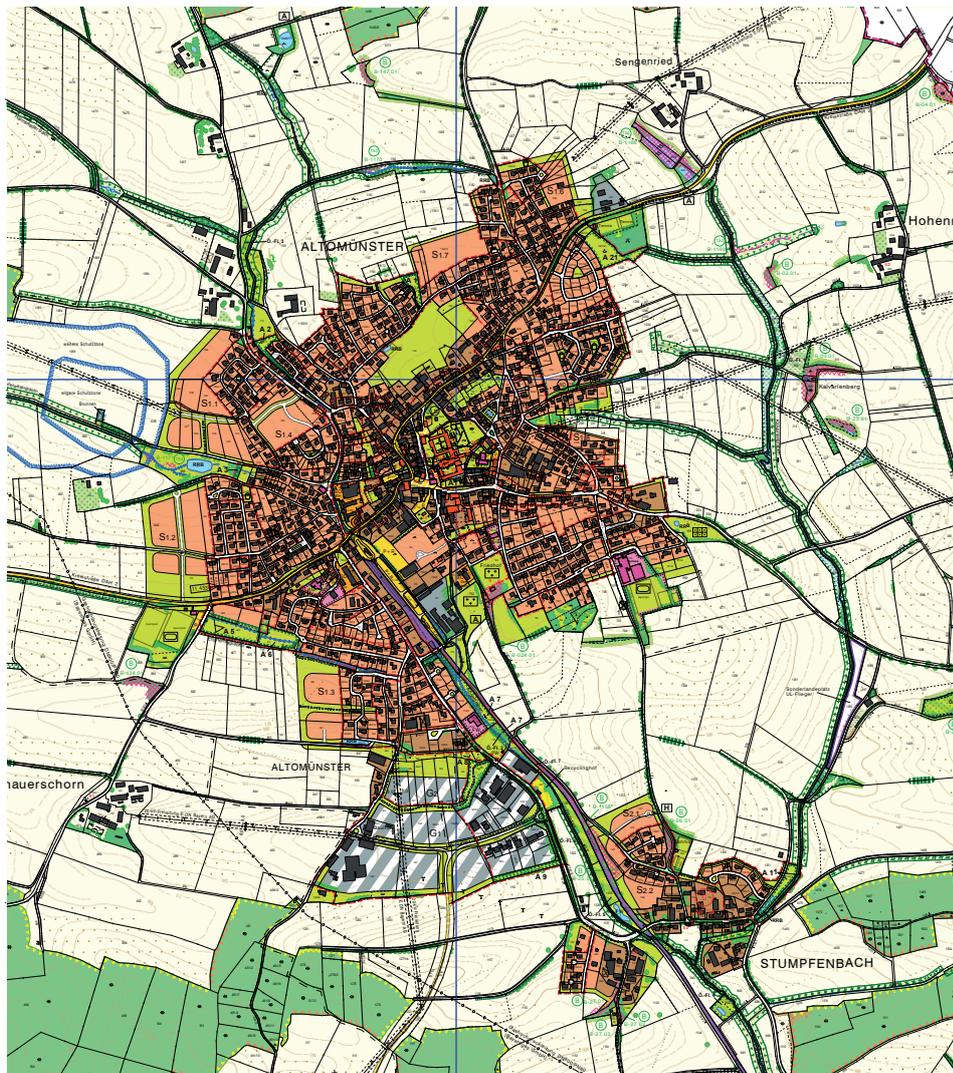


Abb. 14: Flächennutzungsplan

### 3.3 Satzungen, VU + Sanierungsgebiet

Für die Ortsmitte Altomünsters wurden im Jahr 1993 bereits Vorbereitende Untersuchungen (VU) durchgeführt und daraufhin das Sanierungsgebiet „Ortskern Altomünster“ am 16.02.1998 (vgl. Abb. 15) gesetzt. Gemäß diesem sind Sanierungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Die Vorschriften gem. § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung. Nach Erlass der Sanierungsatzung wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen umgesetzt und somit der Ortskern durch die Sanierung von Platz- und Straßenflächen sowie von Gebäuden aufgewertet. Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen waren u.a. die Ortsdurchfahrt der Kreisstraße DAH 2, Marktplatz, Kirchenstraße, St.-Altohof, Bahnhof, Museum + Erweiterung, Nerbstraße, St.-Birgittenhof und Innenhof der alten Schule, An der Schwemme, Schultreppe 4, Marktplatz 8 und Herzog-Georg-Straße 3. Mit der Novellierung des BauGBs sowie einer durch die Gemeinde beschlossenen Verlängerung wurde das Sanierungsgebiet bis Juni 2023 befristet.

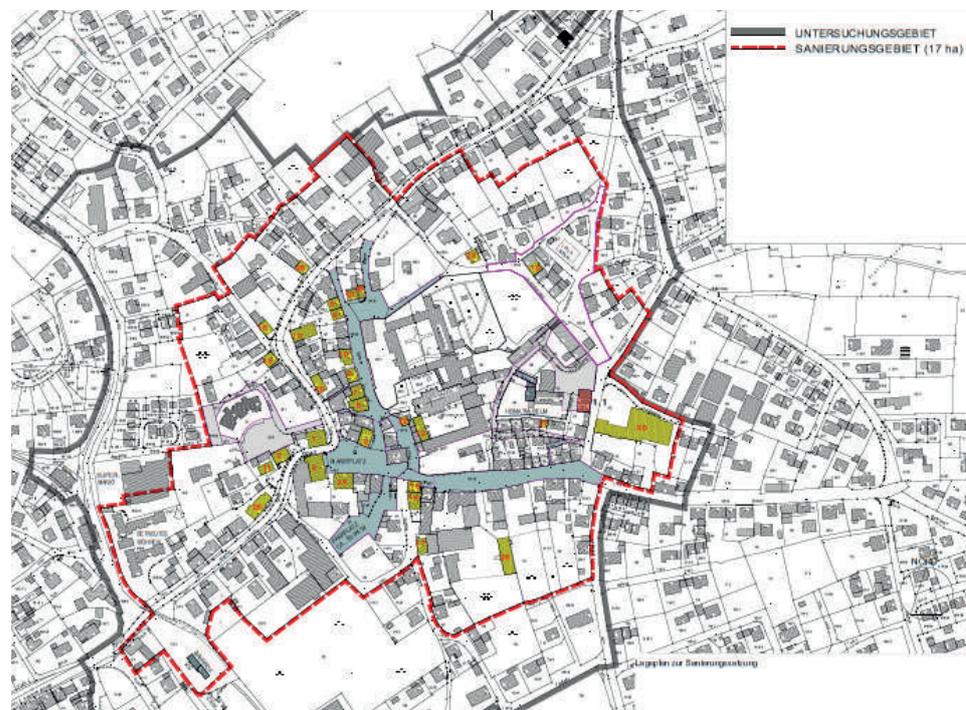


Abb. 15: Sanierungsgebiet Altomünster 1997

Folgende Satzungen sind darüber hinaus in Altomünster städtebaulich relevant:

- Abstandsflächensatzung
- Vorkaufsrechtsatzung (Halmsrieder Straße/Schlesierweg)
- Stellplatzsatzung
- Werbeanlagensatzung

### 3.4 Gutachten und informelle Konzepte

Im Folgenden sind die für das Planungsgebiet relevanten vorliegenden informellen Planungen und Gutachten aufgeführt und kurz beschrieben. Für das ISEK relevante Informationen und Erkenntnisse wurden in die Planungen einbezogen. Folgende Unterlagen lagen vor:

- Verkehrsuntersuchung Altomünster 2009 und 2014 (Prof. Dr. Kurzak) (Vgl. Kap. 4.5)
- Radverkehrskonzept für den Lkr. Dachau 2021 (top plan): Darstellung des regionalen Radwegenetzes im Landkreis Dachau inkl. Zielsetzungen für die Radverkehrsförderung im Landkreis Dachau
- Einzelhandelsgutachten/Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Nahversorgers 2006 (BBE Handelsberatung): Prüfung der landesplanerisch und städtebaulich relevanten Auswirkungen im Zuge des Genehmigungsverfahrens des heutigen Lidl
- Energienutzungsplan 2014 (Institut für Energietechnik GmbH an der OTH Amberg-Weiden): Umfassende Bestandsaufnahme der vorhandenen Infrastruktur, Erfassung der Energieströme im Gemeindegebiet, Abschätzung des CO<sub>2</sub> Ausstoßes, Wärmekataster, Potenzialanalyse zur Minderung des Energieeinsatzes, Darstellung der Angebotspotenziale hinsichtlich erneuerbarer Energien, Maßnahmenempfehlungen
- Zukunftsperspektive Lkr. Dachau „Zwischen Dorf und Metropole“ 2013 (Grontmij GmbH): Leitlinien der Raum-, Siedlungs- und Verkehrsentwicklung im Landkreis Dachau
- Bautechnische Untersuchung des Klosters 2020 (Diederichs Projektmanagement): Bestandserfassung des Klosters Altomünster inkl. erster Ansätze für mögliche neue Nutzungen
- Gemeindeentwicklungsplan
- Gemeindedaten des Planungsverbands
- Seniorenpolitisches Gesamtkonzept



# Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme erfolgte für den Hauptort Altomünster und den Gemeindeteil Stumpfenbach. Hierbei wurden in einzelnen themenbezogenen Karten die relevanten Aspekte für das Entwicklungskonzept herausgearbeitet und dargestellt. Diese sind in den nachfolgenden Kapiteln jeweils ausführlich erläutert. Die Bestandsaufnahme dient zur fundierten Herleitung der Analyse in Form von Potenzialen und Qualitäten sowie von Defiziten und Konflikten.



## 4.1 Städtebauliche Bindungen

In der folgenden Abbildung sind die städtebaulichen Bindungen Altomünsters dargestellt, u.a. auch gültige Bebauungspläne und das geltende Sanierungsgebiet. Eine ausführliche Erläuterung dieser erfolgt in Kapitel 3.3 und 3.4.

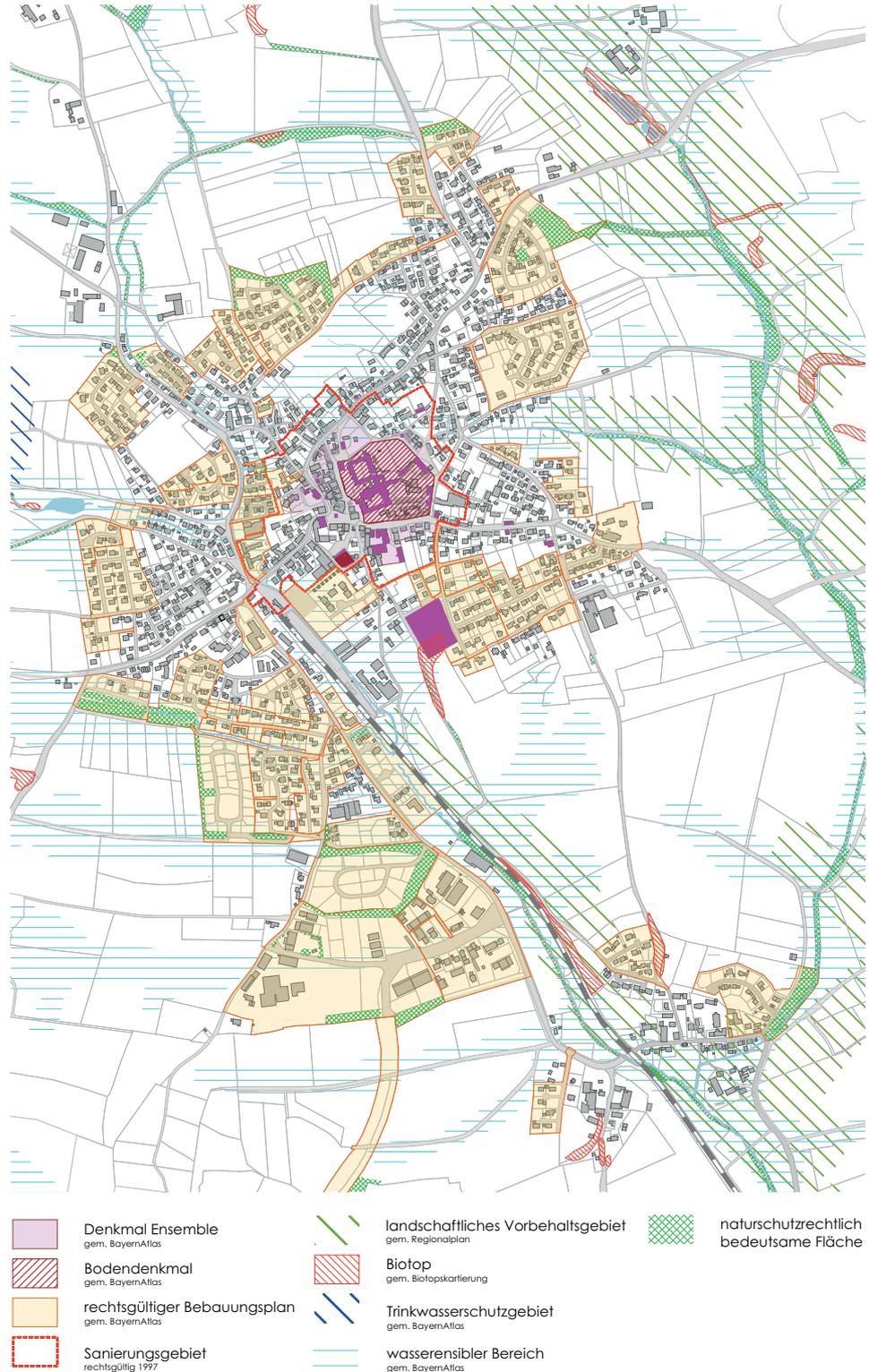


Abb. 16: städtebauliche Bindungen

## Boden- und Baudenkmäler

Altomünsters historische Entwicklung hat dazu beigetragen, dass 37 Baudenkmäler im Hauptort und ein Baudenkmal in Stumpfenbach vorhanden sind. Im Folgenden sind die Denkmäler im einzelnen aufgeführt:

E-1-74-111-1	Ensemble Ortskern Altomünster. Das Ortsensemble Altomünster wird durch die im 18. Jahrhundert errichtete Klosterkirche St. Alto geprägt. Die Kirche ist der Überlieferung nach eine Gründung des Heiligen Alto, dessen Persönlichkeit um die Mitte des 8. Jahrhunderts greifbar wird. Das dazu gestiftete Kloster wurde zunächst durch den Orden der Benediktiner besetzt, dann ging es an Benediktinerinnen und wurde nach Verfall 1497 unter Herzog Georg den Reichen von Landshut-Niederbayern als Doppelkloster des Brigittenordens neu gegründet. Nach Verwüstungen durch den Dreißigjährigen Krieg errichtete man das Herrenkloster ab 1723 neu, die Klosterkirche wurde unter Johann Michael Fischer und seinem Parlier zwischen 1763 und 1773 umgebaut. 2017 wurde die Klosternutzung aufgegeben.
D-1-74-111-35	Altograben; Altforst. St. Alto-Statue und Quelle, 1877. nachqualifiziert
D-1-74-111-6	An der Klostermauer 6. Haustafel mit Sinnspruch, 1799. nachqualifiziert
D-1-74-111-8	An der Schwemme 11. Bauernhaus mit angehobener Traufe über der Tenne, Mitte 19. Jh. nachqualifiziert
D-1-74-111-9	Faberweg 4. Ehem. Kleinbauernhaus mit Giebelschulter, Mitte 19. Jh. nachqualifiziert
D-1-74-111-92	Friedhofstraße 18. Friedhof, Anlage um 1860/70 umgeben mit einer verputzten Ziegelmauer auf Süd- und Westseite; über dem Eingang gemauerter Bogen mit Satteldach. nachqualifiziert
D-1-74-111-10	Halmsrieder Straße 37. Daneben Kapellenbildstock, neugotisch. nachqualifiziert
D-1-74-111-11	Herzog-Georg-Straße 3; Herzog-Georg-Straße 5. Bauernhaus, Satteldachbau um 1800 über älterem Kern; zweiflügelige Haustür, um 1800; zugehörnde Hofgebäude. nachqualifiziert
D-1-74-111-12	Herzog-Georg-Straße 4. Wappenstein am Haus, bez. 1805. nachqualifiziert
D-1-74-111-14	Herzog-Georg-Straße 10. Wohnhaus, um 1900. nachqualifiziert
D-1-74-111-15	Jörgerring 8. Loreto-Kapelle, 1737; Umbau zur Kriegergedächtniskapelle 1921; Friedhofsanlage mit 82 schmiedeeisernen Grabkreuzen (17.-19. Jh.) und 12 steinernen Grabdenkmälern des 19. Jhs. nachqualifiziert
D-1-74-111-16	Kellerbergstraße 2. Ehem. Klosterrichterhaus, 1716. nachqualifiziert
D-1-74-111-27	Kirchenstraße. Kriegerdenkmal 1876. nachqualifiziert
D-1-74-111-4	Marktplatz. Marktbrunnen, 1878. nachqualifiziert
D-1-74-111-2	Marktplatz.2 Gasthof Maierbräu, zweigeschossiger Traufseitbau mit Satteldach und Putzgliederung, errichtet 1838; mit Ausstattung, bez. 1931. nachqualifiziert
D-1-74-111-19	Nerbstraße 6. Bürgerhaus mit Hängeerker, 18. Jh. nachqualifiziert
D-1-74-111-20	Nerbstraße 8. Gasthof Kapplerbräu, 17./18. Jh.; geschweiffter Giebel, drei Bodenerker; schmiedeeiserner Ausleger, bez. 1849.- Zugehörend Stadel im Süden und Osten des Hofes, 18. Jh.; Saalbau, Walmdachgebäude, heimatgebundener Jugendstil mit Bühne und vorgelegter Freitrepppe, um 1910. nachqualifiziert
D-1-74-111-21	Nerbstraße 44; Nähe Nerbstraße. Bauernhaus mit gestuften Giebelschultern, 1. Hälfte 19. Jh.; gegenüber Stall mit Dachauer Haustafel, Mitte 19. Jh. nachqualifiziert
D-1-74-111-22	Nißlgasse 4. Ehem. Nißl'sches Benefizium, Walmdachbau, 1. Hälfte 18. Jh. nachqualifiziert
D-1-74-111-23	Pipinsrieder Straße 27. Wohnteil eines ehem. Bauernhauses, erdgeschossiger Satteldachbau mit weitem Traufüberstand, urspr. als Ständerblockbau errichtet, im Kern 1662 (dendro.dat.), zwischen 1808 und 1917 sukzessive versteinert, Veränderungen im Inneren im 19. und frühen 20. Jh. nachqualifiziert
D-1-74-111-28	Sandzellergasse 1; St.-Birgittenhof 1; St.-Birgittenhof 7. Klostertrakte, 16.-18. Jh., Frauenkonvent, erweitert 1590, Herrenkonvent 1723-29 von Johann Mayr d. J., erweitert 1923-33; siehe auch Sandzeller Gasse 1. nachqualifiziert
D-1-74-111-24	Sandzellergasse 9. Traufständiger zweigeschossiger Massivbau mit steilem Satteldach, 18./19. Jh., Teil einer Häuserzeile im Charakter einer Ortsbefestigung; zusammen mit St. Birgittenhof 14 und Schultreppe 2, 4. nachqualifiziert

- D-1-74-111-32 Schultreppe 2. Schmäler traufständiger zweigeschossiger Massivbau mit Satteldach, 17./19. Jh., Teil einer Häuserzeile im Charakter einer Ortsbefestigung; zusammen mit Sandzeller Gasse 9, St.- Birgittenhof 14, Schultreppe 4.  
nachqualifiziert
- D-1-74-111-33 Schultreppe 4. Ehem. Wirtschaftsgebäude, zweigeschossiger traufständiger Massivbaumit Satteldach, im Kern 1709/10 (dendro.dat.), im letzten Viertel 18. Jh. instandgesetzt, 1803 Umbau zur Kloster gaststätte, ab 1826 Schulhaus, dann ab 1913 Lehrerwohnhaus, Teil einer Häuserzeile im Charakter einer Ortsbefestigung; zusammen mit Sandzeller Gasse 9, St.-Birgittenhof 14, Schultreppe 2.  
nachqualifiziert
- D-1-74-111-25 St.-Altohof 2. Ehem. Klosterbibliothek mit Altbrunnen, 1669.  
nachqualifiziert
- D-1-74-111-26 St.-Altohof 4. Ehem. Bürgerhaus 1692.  
nachqualifiziert
- D-1-74-111-1 St.-Altohof 6. Birgittenklosterkirche St. Alto, 1763/73, von Johann Michael Fischer, vollendet von Balthasar Trischberger, über älterem Kern; mit Ausstattung.  
nachqualifiziert
- D-1-74-111-87 St.-Birgittenhof 3. Ehem. Kaplanhaus, an den Herrenchor angeschlossener Bau des 17./18. Jh.; Teil der Klosteranlage.  
nachqualifiziert
- D-1-74-111-88 St.-Birgittenhof 5. Ehem. Klostergärtnerei, Satteldachbau 17./18. Jh., Teil des Klosters.  
nachqualifiziert
- D-1-74-111-91 St.-Birgittenhof 7. Klostermauer im Norden und Westen des Klosterareals und Pfarrhofes; hohe Ziegelmauer, teilweise der Hangabfangung dienend, 17./18. Jh.  
nachqualifiziert
- D-1-74-111-90 St.-Birgittenhof 7. Ehem. Stall-Stadel- und Wohngebäude, sog. Klosterstadel, großer Bau mit Schopfwalmdach auf neu errichteter Klostermauer, von Sebastian Schall, 1919/20.  
nachqualifiziert
- D-1-74-111-89 St.-Birgittenhof 7. Klosterökonomie, Satteldachbau 17./18. Jh., Teil des Klosters.  
nachqualifiziert
- D-1-74-111-29 St.-Birgittenhof 9. Ehem. Bischofshaus, jetzt Pfarrhof, 1690; über dem Eingang Heiligenbüste und 2 weibliche Heilige, spätgotisch.  
nachqualifiziert
- D-1-74-111-30 St.-Birgittenhof 12. Ehem. Bierkeller, großer Lagerraum mit gemauertem Tonnengewölbe und ehem. Erschließungsteil am südöstlichen Ende, mit Inschrifttafel neben dem Durchgang im Erdgeschoss bez. 1804.  
nachqualifiziert
- D-1-74-111-31 St.-Birgittenhof 14. Wohnhaus, ehem. Remise, traufständiger zweigeschossiger Massivbau mit steilem Satteldach, im Kern von 1517 (dendro.dat.), Umbau 1834 (dendro.dat.) und um 1900, Teil einer Häuserzeile im Charakter einer Ortsbefestigung, zusammen mit Sandzellergasse 9, Schultreppe 2, 4.  
nachqualifiziert
- D-1-74-111-73 St.-Ulrich-Straße 10. Kath. Kapelle St. Ulrich, neugotischer, von Strebepfeilern umgebener Saalbau mit eingezogenem, dreiseitig geschlossenem Chor, Fassadenturm mit Spitzhelm, 1887 errichtet.  
nachqualifiziert
- D-1-74-111-83 Taschnerweg 6. Bäuerliches Wohnhaus mit Zwerchhaus über der traufseitigen Erschließung, erbaut 1901.  
nachqualifiziert
- D-1-74-111-34 Zum Kalvarienberg 60. Kalvarienbergkapelle, mit Kreuzwegstationen, 2. Hälfte 18. Jh., Vorbau um 1860, Treppe und Stationen 20. Jh.; insgesamt 1993 erneuert.  
nachqualifiziert

Die Ortsmitte selbst ist ebenfalls als folgendes Denkmalensemble eingestuft:

- E-1-74-111-1 Ortsensemble Altomünster wird beherrscht von der im 18. Jahrhundert prägend überformten Klosterkirche St. Alto, die auf dem nach Westen ansteigenden Gelände errichtet ist und auf beiden Seiten sowie im Osten von den Klostergebäuden umgeben wird.  
Den Klostergebäuden ordnen sich in der Senke an einer U-förmig um den Konvent geführten Straße Gasthöfe, Bürger- und Geschäftshäuser des 17. bis 19. Jahrhunderts unter. Westlich des Klosters dokumentiert eine von stattlichen verputzten Walmdachgebäuden umgebene platzartige Anlage (Marktplatz) die Bedeutung Altomünsters auch als Marktflecken, der bereits im 14. Jahrhundert erste Privilegien erhalten hat.

## Trinkwasserschutzgebiet

Im Nord-Osten, angrenzend an den Hauptort Altomünster, ist ein Trinkwasserschutzgebiet ausgewiesen. Der zugehörige Trinkwassernetbrunnen liegt inmitten des Gebiets. Sofern in der Zukunft keine Verlagerung des Brunnens stattfindet, ist eine Siedlungsentwicklung auf dieser Achse stark eingeschränkt bis unmöglich.

## Wassersensibler Bereich

Der Markt Altomünster wird von einer Vielzahl wassersensibler Bereiche umfasst. Eben jene Bereiche sind Standorte, die durch Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier z.T. stark beeinträchtigt werden bzw. sind auf Planungsebene entsprechende Schutz- und Vorkehrungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

## Naturschutzrechtlich bedeutsame Flächen

Als naturschutzrechtlich bedeutsame Flächen werden bestehende Ausgleichsflächen sowie gem. Ökoflächenkataster 2020 (vgl. Bayern Atlas Stand 2023) dargestellte Flächen sowie Retentionsflächen gem. bestehenden Bebauungsplänen ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um für den Naturschutz angekaufte oder angepachtete Flächen, Ausgleichs- und Ersatzflächen gem. naturschutzfachlicher und baurechtlicher Eingriffsflächen oder Flächen im Rahmen der Flurbereinigung.

## Biotope und Schutzgebiete

Im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Altomünster liegen keine europarechtlich geschützten Flächen wie z.B. FFH oder Vogelschutzgebiete vor. Im Bereich von Altomünster und Stumpfenbach liegen verstreut einige Biotopflächen (siehe Bayernatlas - Umwelt).

Hierbei handelt es sich im Bereich von Stumpfenbach um folgende Biotopflächen:

- Biotop Hauptnummer 7633-0025 Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache
- Biotop Hauptnummer 7633-0026 Hecke am Hohlweg (naturnahe Hecken)
- Biotop Hauptnummer 7633-0027 Hecke am südlichen Ortsrand von Stumpfenbach (naturnahe Hecken)

Direkt rund um den Hauptort Altomünster befinden sich folgende Biotopflächen:

- Biotop Hauptnummer 7633-0138 Gehölzbestand an ehemaliger Entnahmestelle (naturnahe Hecken)
- Biotop Hauptnummer 7633-1171 Binsenreiche Nasswiese und Röhricht am westlichen Ortsrand von Altomünster (Seggen- oder binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe)
- Biotop Hauptnummer 7633-1169 Teich mit Schilfröhricht südlich Sengenried (vegetationsfreie Wasserflächen in geschützten Stillgewässern)
- Biotop Hauptnummer 7633-1168 Begradigte Bachabschnitte mit Schilf-Landröhricht und feuchter Hochstaudenflur westlich Hohenried (feuchte und nasse Hochstaudenfluren, seggen- od. binsenreiche Nasswiesen)
- Biotop Hauptnummer 7633-0024 Mesophiles Wäldchen südlich Altomünster (mesophiler Laubwald)

## 4.2 Siedlungsentwicklung

### 4.2.1 Historische Entwicklung des Klosters

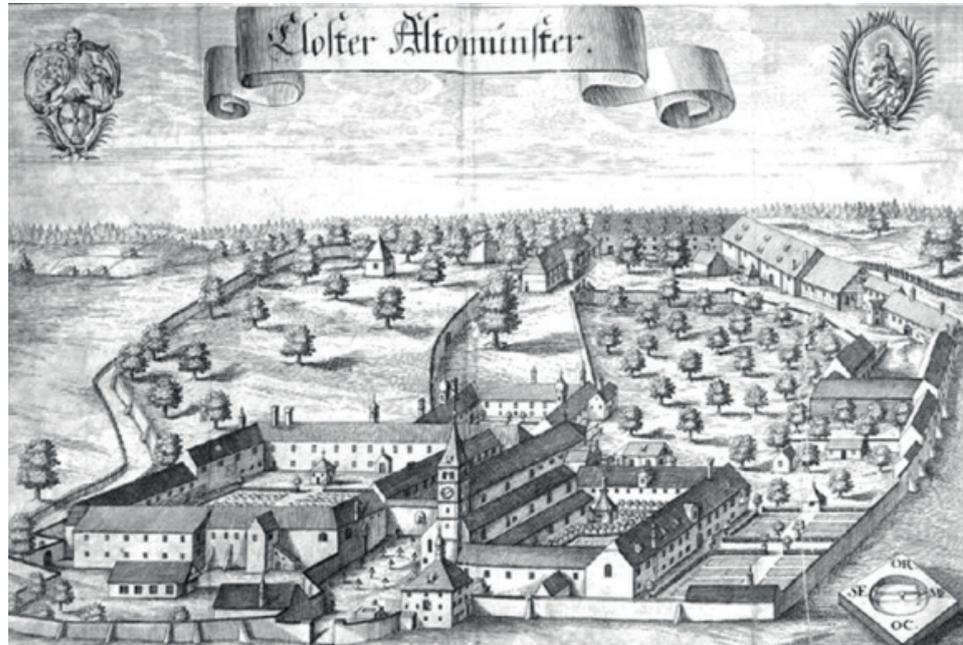


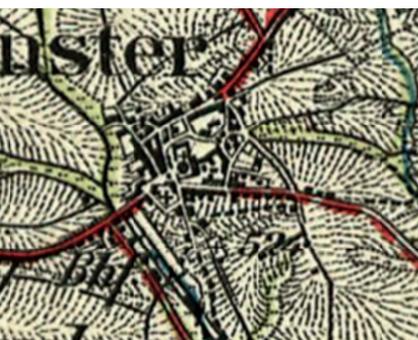
Abb. 17: Darstellung des Klosters (Bautechnische Untersuchung 2020, Diederichs Projektmanagement)  
Der Ortskern wird jeher und bis heute dominiert durch die Pfarr- und ehemalige Klosterkirche Sankt Alto und Sankt Birgitta. Sie stellt eines der prägnantesten, weithin sichtbaren Ensembles der Marktgemeinde Altomünster dar.

Die Ursprünge des Klosters reichen bis in das Jahr 750 n. Chr. zurück, als sich der Heilige Alto als Einsiedler im damals nicht bestehenden Altomünster niederließ und eine Zelle gründete. Daraus entwickelte sich das heutige Kloster. Um ca. 1.000 erweiterte das Fürstenhaus der Welfen den Klosterstandort. Rund 400 Jahre bestand ein Benediktinerinnenkloster, bis es im Jahr 1488 durch den damaligen Papst Innozenz VIII aufgelöst wurde.

Erst unter Herzog Georg dem Reichen erlangte das Kloster wieder eine Nutzung (1496/97), wobei Nonnen und Mönche des Ordens der Heiligen Birgitta von Schweden das Kloster bezogen.

1763-73 wurde die bis dahin romanische Klosterkirche im Stil des späten Rokocos grundlegend umgestaltet. 1803 wurde das Kloster im Zuge der Säkularisation aufgelöst, wobei es wenig später im Jahre 1841 durch König Ludwig I von Bayern aus dem Hause Wittelsbach wieder in Betrieb genommen wurde.

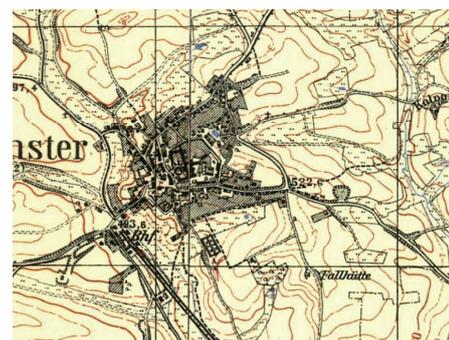
Im Dezember 2015 wurde die Auflösung des Klosters bekannt gegeben, welche 2017 vollzogen wurde. Bis heute befindet sich das Klostergebäude und die zugehörigen Liegenschaften im Eigentum der Erzdiözese München und Freising.



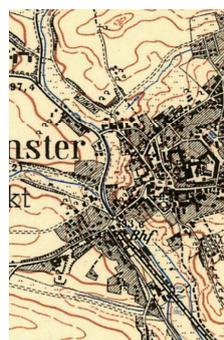
1891



1915



1941



## 4.2.2 Historische Gemeindeentwicklung

Die Siedlungsentwicklung des Marktes Altomünster ging – wie die vorangegangenen Ausführungen zeigen – von der Klostergründung aus. 1391 sind in Altomünster das Handwerk und Gewerbe vorherrschend, weswegen Altomünster im genannten Jahr Marktrecht erhält. Bis heute befindet sich das Kloster im Zentrum des Siedlungskörpers, in dem alle wichtigen Hauptverbindungen zusammenführen.

Altomünster um 1913: Neben dem Kloster besaß Altomünster bereits die heute immer noch bestehende Bahn westlich der Ortsmitte. Die Siedlungsentwicklung orientierte sich am Kloster und fand in seiner unmittelbaren Umgebung statt. Die Nerbstraße, Aichacher Straße und Pipinsrieder Straße waren bereits in ihrem heute fast noch vollständig erhaltenen Verlauf angelegt. Stumpfenbach kennzeichneten bereits Hofstellen und die direkte Nachbarschaft zur Bahnstrecke.

Um 1930 erweitert sich Altomünster entlang der zentralen Wegeverbindungen und nun auch erstmalig im Bahnhofsumfeld. Während des 2. Weltkriegs findet kaum ein Siedlungswachstum statt.

Nach dem 2. Weltkrieg bis 1963 fanden erstmals großflächige Siedlungserweiterungen statt. Diese dienten überwiegend dem Wohnen und unterschieden sich klar von der historisch, dichten und engen Bebauungsstruktur der Ortsmitte. Diese Siedlungserweiterungen fanden insbesondere im nördlichen Bereich der Pipinsrieder Straße, westlich des Bahnhofes und entlang der Halmsrieder Straße statt.

In den folgenden Jahren, bis 1976, entwickelte sich Altomünster überwiegend westlich der Bahnflächen und entlang des Stumpfenbaches weiter. Entlang der Aichacher, Rupertskircher und der Stumpfenbacher Straße entstanden neue Wohngebiete, die sich durch großzügige Grundstücke mit Einfamilienhäusern auszeichneten.

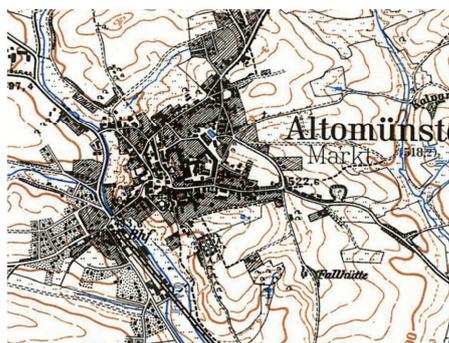
Zwischen 1976 und 1985 fanden die größten Siedlungserweiterungen statt – aus jener Zeit stammen mitunter eine Vielzahl von Bebauungsplänen, welche entsprechendes Baurecht schufen. Erweiterungen des Siedlungsbereichs erfolgen dabei umfänglich nahezu an allen bestehenden Siedlungsrändern wie u.a. im Umfeld des Friedhofs, südlich der Nerbstraße sowie im Bereich des Hohenrieder Weg. Auch das Wohngebiet am Schlesierweg entstand in dieser Zeit.

Zwischen 1985 und 2003 kommt es nur noch zu vereinzelt Siedlungserweiterungen, welche den Charakter von Arrondierungen und Lückenschließungen besitzen.

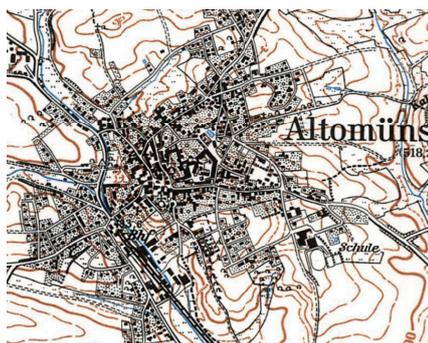
Im Zeitraum von 2003 bis 2020 erfolgen überwiegend Lückenschließungen. Darüber hinaus erschloss die Gemeinde neue, größere und zusammenhängende Flächen für Wohngebiete „Am Sandgrubenfeld“ sowie am Euphemiaweg und nördlich des Brunnenwiesenweges. 1996 wies Altomünster auch erstmals reine Gewerbeflächen im Hauptort aus. Entlang der Stumpfenbacher Straße konnte so das heutige Gewerbegebiet Altomünsters entstehen.



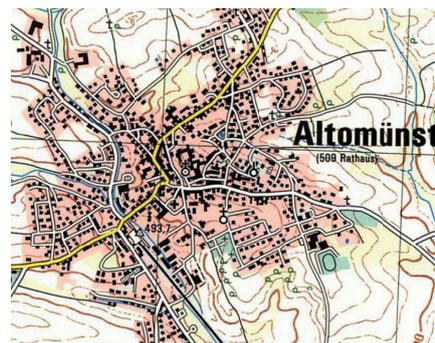
1963



1976



1985



2003

### 4.3 Nutzungen

In der folgenden Abbildung (Abb. 19) sind die Erdgeschossnutzungen im Hauptort und Stumpfenbach dargestellt. Die Struktur des Hauptortes zeichnet sich durch den in der Mitte gelegenen Altort aus. Der Ortskern stellt den belebtesten Teil Altomünsters dar. Hier befinden sich das ehemalige Birgittenkloster mit Kirche und Pfarramt sowie der Kindergarten „Die kleinen Strolche“, die Gemeindebücherei, die VHS, das Heimatmuseum, das Rathaus und der Marktplatz. Neben der Ansiedlung zahlreicher sozialer und öffentlicher Einrichtungen wird das Nutzungsangebot in der Ortsmitte von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen ergänzt. Zudem sind die Traditionswirtshäuser Maierbräu und Kapplerbräu zu nennen, sowie die Eisdiele. Darüber hinaus ergänzen regionale Anbieter des Lebensmittelhandwerks das Nahrungs- und Genussmittelanangebot. Hierzu gehören Bäckereien und Metzgereien.

Als großflächiger Nahversorger in der Ortsmitte ist der EDEKA Markt als Vollsortimenter in der Halmsrieder Straße zu nennen. Zwei weitere Nahversorger (Discounter) befinden sich im Gewerbegebiet, am südlichen Siedlungsrand, in der Stumpfenbacher Straße. Das Vorhandensein dreier Nahversorger erscheint in Anbetracht der Bevölkerungszahl angemessen, wobei die entsprechenden Anbieter nicht für alle Bewohner\*innen Altomünsters fußläufig erreichbar sind. Insbesondere die Nahversorger im Gewerbegebiet sind stark auf eine Erreichbarkeit via PKW ausgerichtet.

Der Hauptort verfügt über eine Kinderkrippe und zwei Kindergärten und eine Grund- und Mittelschule, welche sich am südöstlichen Siedlungsrand befindet. Sonstige weiterführende Schulen sind in Altomünster nicht vorzufinden. Daneben besitzt Altomünster eine Volkshochschule (VHS), welche Weiterbildungsmöglichkeiten für alle Altersklassen zu verschiedensten Themenbereichen anbietet.

Im nördlichen Gemeindegebiet, an der Pipinsrieder Straße, befindet sich ein Stützpunkt der Johanniter-Unfall-Hilfe sowie im Ortszentrum ein Standort der Ortsgruppe des bayerischen Roten Kreuzes. Mit Hilfe der HvO (Helfer vor Ort) und deren kürzlich angeschafften Fahrzeuges ist es nun mehr möglich, dass die HvO Hilfe und Unterstützung leisten können bevor ein Rettungswagen vor Ort ist.

Zur Brandbekämpfung verfügt Altomünster über eine freiwillige Feuerwehr mit ehrenamtlichen Feuerwehrleuten, welche mit einem Jugendprogramm aktiv Nachwuchs ausbilden.

Zur Betreuung und Versorgung von älteren Mitbürger\*innen und Senior\*innen stehen in Altomünster zwei Einrichtungen zur Verfügung (BRK Seniorenwohnanlage, AWO Betreutes Wohnen), welche sich beide im direkten Bahnhofsumfeld befinden.

Typisch für die Lage im ländlichen Raum ist das Vereinsleben in Altomünster stark ausgeprägt. So verfügt Altomünster – neben den Sportvereinen – über einen Heimatverein, sowie Schützen- und Musikvereine.



Abb. 18: Nutzungen in der Ortsmitte und im Gewerbegebiet

Im Süden des Hauptortes befindet sich das Gewerbegebiet Altomünsters. Weitere gewerbliche Strukturen befinden sich in der direkten Umgebung zum Bahnhof. Sowohl im südlichen Gewerbegebiet als auch am Bahnhof sind überwiegend lokale Betriebe ansässig.

Das restliche Siedlungsgebiet besteht überwiegend aus Wohngebieten mit aufgelockerten Wohnstrukturen. Vereinzelt sind Höfe und landwirtschaftliche Strukturen, weitgehendst ohne Tierbestand, im Norden und Osten des Hauptortes sowie im Gemeindeteil Stumpfenbach gelegen.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden zahlreiche Baulücken und Brachflächen sowie vorbereitend im FNP dargestellte Siedlungsentwicklungsflächen identifiziert (vgl. Kap. 4.7).

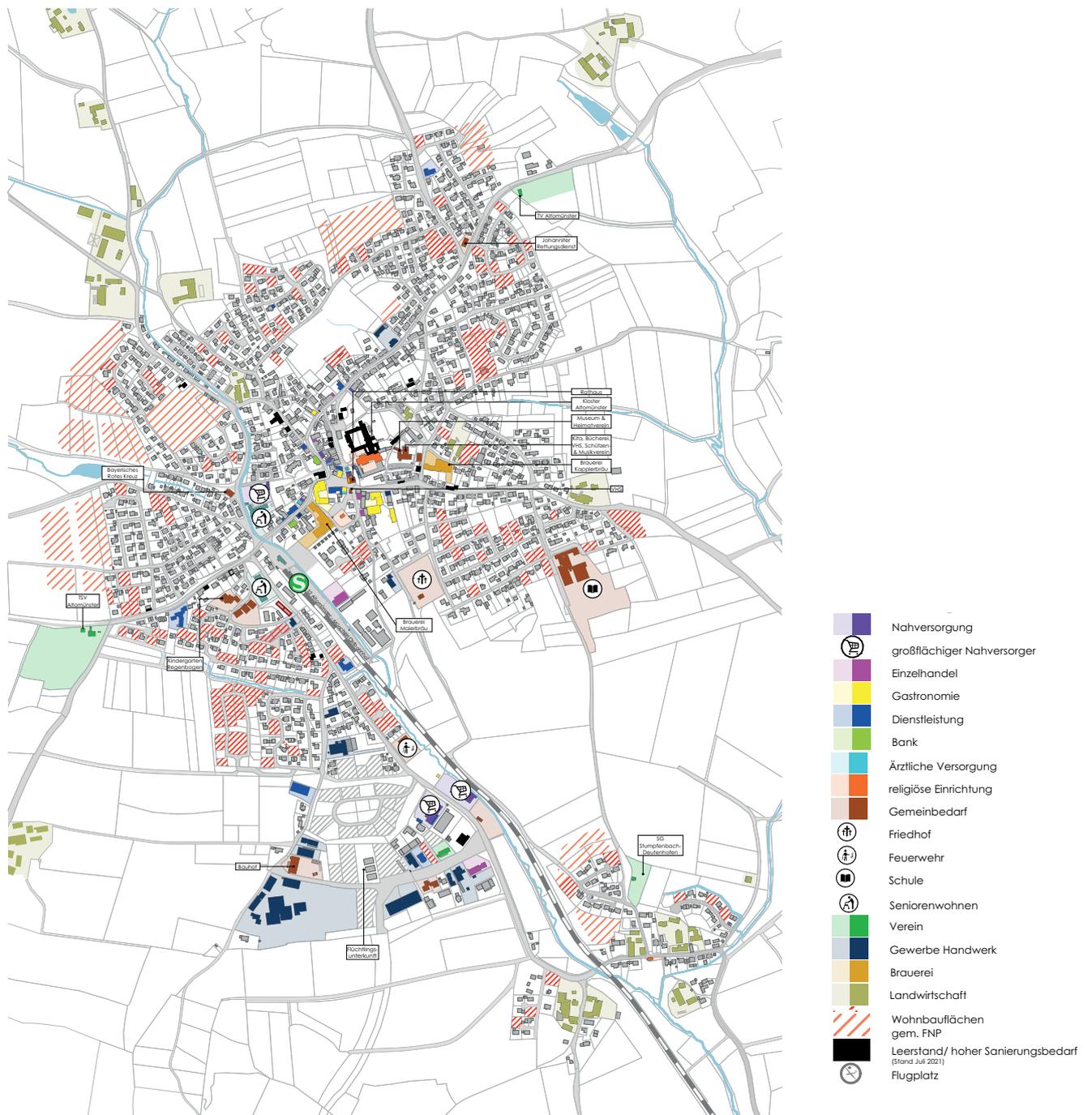


Abb. 19: Nutzungen

## 4.4 Natur, Landschaft und Ortsbild

### 4.4.1 Natur und Landschaft

Das Gemeindegebiet des Marktes Altomünster liegt im Bereich der Naturraum-Haupt-einheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ in der Naturraumeinheit „Donau-Isar-Hügelland“.

Das Donau-Isar-Hügelland grenzt im Norden an die Donau, im Osten an die Isar, im Süden an die Münchner Schotterebene sowie das Dachauer und Erdinger Moos und im Westen an den Lech bzw. das altbayerische Donaumoos. Die Naturraumeinheit charakterisiert maßgeblich das Erscheinungsbild der umgebenden Landschaft. Der Naturraum ist geprägt von einer sanften Senken- und Hügellandschaft (Großregion des Tertiärhügelland) mit kleineren bewaldeten Bereichen. Des Weiteren ist der Naturraum durch ein Wechselspiel von Wiesen und landwirtschaftlich genutzten Flächen gekennzeichnet, welche oftmals von kleineren Bächen (wie z.B. Stumpfenbach, Weiherwiesengraben, Kalvariengraben, Halmsrieder Graben) durchzogen werden. Diese dienen innerhalb des Gemeindegebiets als ökologische Vernetzungsstrukturen.

Der Stumpfenbach sowie die weiteren Bäche, sind Gewässer 3. Ordnung und befinden sich damit im Unterhalt der Gemeinde. Er weist gem. Gewässerstrukturkartierung (vgl. Bayern Atlas) im Siedlungszusammenhang des Hauptortes Altomünster, insbesondere im Bereich des Bahnhofs sowie nach Norden weiterführend bis zur Dr.-Lang-Straße, einen stark veränderten Gewässerlauf auf. Diese Veränderungen beziehen sich vor allem auf die gewässerökologischen Gesichtspunkte wie Gewässerbettstruktur, Uferstreifenfunktion sowie Auenstruktur. Die Aufenthaltsqualität sowie die Erlebbarkeit des Stumpfenbachs wird im Ortskern als unzureichend eingestuft. Vor allem die nah heranrückende Bebauung sowie die naheliegende öffentliche Straßenfläche im Bereich zwischen Bahnhof und Halmsrieder Straße, die den Stumpfenbach von beiden Seiten einengen, lassen wenig Spielraum für ökologische oder gestalterische Aufwertungsmaßnahmen. Aber auch für die weiteren Gewässerstrukturen innerhalb des Ortsgebiets steht nur begrenzter Raum zur Verfügung. Die unmittelbare Erlebbarkeit des freiraumplanerischen Potenzials von Gewässerstrukturen im Ort ist sehr eingeschränkt gegeben.

Im nördlichen Gemeindegebiet befindet sich der Altowald mit seinen zahlreichen Wegen, die sich für die Naherholung sehr gut eignen. Im Süden – nahe dem Gemeindeteil Stumpfenbach – schließen ebenfalls kleinere zusammenhängende Waldflächen an. Insgesamt ist die umliegende Landschaft gut zu Fuß oder mit dem Rad zu erreichen.



Abb. 20: Streuobstwiesen, Stumpfenbach und Feld am Ortsrand



- |  |   |  |               |  |  |
|--|---|--|---------------|--|--|
|  | innerörtliche Fußwegeverbindung           |  | Bolzplatz     |  | Platz-/ Aufenthaltsfläche                                  |
|  | Spielplatz mit Einzugsradius (400m)       |  | Skaterplatz   |  | begrünter Straßenraum                                      |
|  | Sportplatz (Vereinsnutzung)               |  | Klostergarten |  | gewässerbegleitende Wiesenfläche                           |
|  | Sportplatz (Schulnutzung)                 |  | Pfarrgarten   |  | Krautgarten/ Schrebergarten                                |
|  | Tennis                                    |  | Friedhof      |  | großflächige unbebaute Freifläche im Siedlungszusammenhang |
|  | weiträumiger Gewässerlauf                 |  |               |  | Grünstruktur Bestand                                       |
|  | beengter Gewässerlauf                     |  |               |  |  |
|  | Gewässerdurchlass                         |  |               |  |  |
|  | naturfachrechtlich bedeutsame Fläche      |  |               |  |  |
|  | wertvolle innerörtliche Frei-/ Grünfläche |  |               |  |  |
|  | Streuobstwiese                            |  |               |  |  |

Abb. 21: Grün- und Freiräume

## 4.4.2 Grün- und Freiräume

### Öffentliche Grünflächen und öffentlicher Raum/Freiraum

Als öffentliche Grünflächen werden die Flächen betrachtet, die sich in kommunalem Eigentum befinden, der Bevölkerung damit allgemein frei zugänglich sind und somit der Erholung und für Freizeitaktivitäten dienen können. Für die wohnungsnaher Freizeitnutzung bzw. eine innerörtliche Naherholung stehen gemäß dieser Definition im Untersuchungsgebiet öffentliche Grünflächen nur in geringem Umfang Flächen (z.B. An der Schwemme, Klosterkräutergarten, entlang der nördlichen Klostermauer) oder im Zusammenhang mit straßenbegleitenden Flächen (z.B. Nagyvenyim-Platz, entlang der Nerbstraße) zur Verfügung.

Als Freiraumstruktur im Hauptort Altomünster gelten insbesondere die dem Kloster zugehörigen wertvollen innerörtlichen Freiflächen (Kloster- und Pfarrgarten), die jedoch derzeit nicht öffentlich zugänglich sowie aus dem öffentlichen Raum kaum wahrnehmbar sind. Abstimmungen zwischen der Gemeinde und dem kirchlichen Eigentümer zur Öffnung des klösterlichen Gartenbereichs sind jedoch bereits aufgenommen.

Weiterhin sind nur vereinzelt kleinere Grünflächen wie z.B. der Friedhof der Loretokapelle, am St.-Birgittenhof gegenüber dem Museum Altomünster sowie am Hechthof mit Verbindung zum Angergraben vorhanden. Die Freiflächen des Friedhofs der Loretokapelle sind jedoch stark renovierungsbedürftig.

Im Untersuchungsgebiet liegen mit dem bereits sanierten Marktplatz und St.-Althof Flächen im öffentlichen Raum, die durch ihre Ausgestaltung als qualitätsvolle Aufenthaltsflächen wahrgenommen werden. Die durch Gemeindebücherei, Kindergarten sowie Nutzung des Gebäudes an der Schultreppe 4 belebte Platzsituation besitzt durchaus das Potenzial, als weitere gestaltete Platzfläche Aufenthalt in der Ortsmitte zu bieten.

Im Siedlungszusammenhang sind einige durchgängig begrünte Straßenräume (Am Klosteracker, Teilbereiche der Stumpfenbacher Straße und Brunnenwiesenweg, Gewerbepark, Bgm.-Dach-Ring, Stauferring, Am Kreppenfeld) vorzufinden, welche im Zuge der jüngeren Siedlungsentwicklung entstanden sind. Diese begrünten Straßenräume wirken sich sehr positiv auf die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum aus und tragen darüber hinaus aufgrund ihrer Staubfilterfunktion, ihrer lokalklimatischen Ausgleichsfunktion und ihrer attraktiven Optik zur Aufwertung und Aufenthaltsqualität im Freiraum bei.

Prägender Vegetationsbestand ist im Gemeindeteil Stumpfenbach beidseits des Hohlwegs an der Zeitlbacher Straße, an der St.-Ulrich-Straße entlang des Kalvariengrabens sowie im Bereich der Tennisanlage zu finden. Im Hauptort ist vor allem der Vegetationsbestand am Friedhof Altomünster, südlich der Steinbergstraße, östlich der Tulpenstraße, südlich des Kapplerbräu, im Pfarrgarten sowie südlich des Euphemiawegs zu nennen. Weitere vereinzelte, ortsbildprägende Baumbestände sind über den gesamten Hauptort verteilt.

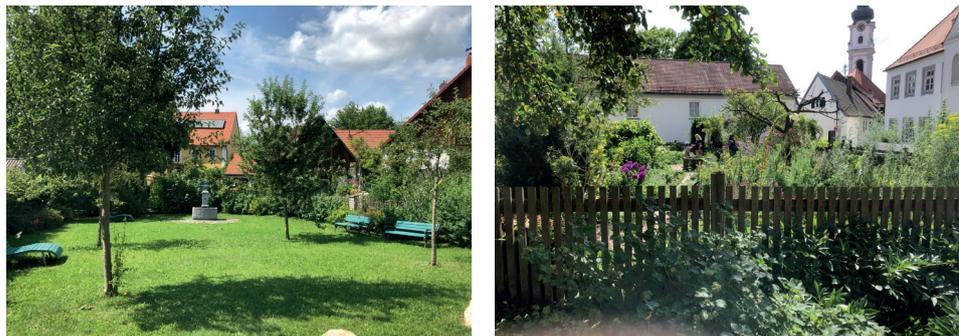


Abb. 22: An der Schwemme und Pfarrgarten

Im Osten, Nordosten sowie im Westen von Altomünster und am Kalvariengraben in Stumpfenbach liegen gemeindliche Streuobstwiesen. Diese zeichnen sich durch vereinzelt stehende Obstgehölze innerhalb von Wiesenflächen aus. Streuobstwiesen bieten einen mannigfaltigen Lebensraum für Arten und beleben mit ihrem charakteristischen Erscheinungsbild den Landschaftsraum. In der Gemeinde Altomünster können mit gelben Bändern markierte Obstbäume in diesen Streuobstwiesen durch die Bürgerschaft abgeerntet werden.

## Sport- und Spielplätze

Über den Hauptort Altomünster verteilt sind mehrere Sport- und Freizeitflächen vorzufinden. Hierzu gehören der Sportplatz an der Grund- und Mittelschule, die Tennisplätze des Tennisvereins Altomünster e.V. an der Pipinsrieder Straße, ein Skateplatz im Süden am Stumpfenbach und das Sportgelände des TSV Altomünster im Westen. Im Gemeindeteil Stumpfenbach ist des Weiteren eine Tennisanlage der SG Stumpfenbach-Deutenhofen vorzufinden. Im Osten des Hauptortes liegt am Kalvariengraben der Flugplatz Altomünster.

Im Siedlungsbereich von Altomünster befinden sich vier öffentliche Spielplätze:

- Spielplatz an der Simon-Hörmann-Straße: Dieser wurde im Jahr 2022 nach umfangreichen Aufwertungsmaßnahmen (Kletterpyramide, Seilgarten, Doppel- und Nestschaukel, Reckstangen, Sitzgruppe) wieder eröffnet und bietet allen Altersgruppen adäquate Spielbereiche.
- Spielplatz Welfenstraße: verfügt über Doppel- und Nestschaukel, Klettergerüst und Rutsche, Tischtennisplatte und Karussell. Hier findet die Altersgruppen bis ca. 10 Jahre einen gut ausgestatteten Spielbereich.
- Spielplatz Euphemiaweg: Wipptier, Sandkasten, Klettergerüst, Doppelschaukel, Wippe und Rutschturm sind hier vorhanden. Dieser Spielplatz eignet sich v. a. für Kinder bis ca. 6 Jahre. Sitzbänke für Begleitpersonen stehen zur Verfügung.
- Bgm.-Gruner-Straße: Wipptiere, Sandkasten und Doppelschaukel stehen den Kinder hier zur Verfügung. Der Spielplatz eignet sich für Kinder bis 10 Jahre, für Begleitpersonen gibt es eine Bank im Schatten. Der Spielplatz hat keine direkte Zuwegung.



Abb. 23: Spielplätze in Altomünster; TSV-Altomünster-Gelände

### Private Freiflächen

Die Wohngebiete in Altomünster sowie in Stumpfenbach sind hauptsächlich von Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt. Diese verfügen über ausreichend große, gärtnerisch gestaltete, private Gärten. Die Bebauung im Ortszentrum/Altortbereich ist zum Teil sehr dicht. Aufgrund der dort vorhandenen Nutzungen sind die Freiflächen oft großflächig versiegelt.

### Freizeitaktivitäten

Altomünster bietet ein vielseitiges Kultur- und Veranstaltungsprogramm an. Neben kulturellen Veranstaltungen wie Konzerten, Theater, Literaturabenden, Marktfest, Künstlermarkt, Christkindlmarkt und Kneipenfestival sind diverse Märkte (u.a. Fastenmarkt, Pfingstmarkt, Magdalenenmarkt, Kirchweihmarkt) Anziehungspunkte für Gäste von nah und fern.

Zusätzlich gibt es in Altomünster und seinen zugehörigen Gemeindeteilen die für die Region typischen Feste und Bräuche. Die Daten und Veranstaltungsorte können auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden.

Altomünster hat viele Wanderwege, die sich durch das Gemeindegebiet ziehen und in die umgebende Landschaft führen. So gibt es beispielsweise den St. Alto-Weg, den Hochweg oder den Landschaftsweg. Zu finden sind diese sowie ein weitere Auswahl an reizvollen Wanderwegen in der Broschüre „Entspannte Runden um Altomünster“ des „Dachauer Landes“.

Ebenso gibt es einige Radrouten, die Altomünster mit seiner Umgebung vernetzen. Auch hier gibt es eine Vielzahl an Thementouren (z.B. Radwandeln mit den Heiligen, Schauriges um Altomünster, Altbayerischer Oxenweg uvm.), die über die Homepage des „Dachauer Landes“ eingesehen werden können. Zusätzlich bietet die Gemeinde über das Infobüro die Möglichkeit, sich gegen eine geringe Gebühr E-Bikes auszuleihen, um die Gegend zu erkunden.

Neben der Klosteranlage und der Kirche in der Gemeinde sind auch das Museum für den Birgittenorden, das Altomünsterer Brauereimuseum sowie das Gaudnek-Museum interessante Ausflugsziele.

### 4.4.3 Ortsbild und Freiraum

Die Ortsmitte Altomünsters ist gekennzeichnet durch ihre historische Bebauungsstruktur. Diese zeichnet sich durch eine Vielzahl an schmalen Gassen und Straßenquerschnitten, einer überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Bebauung sowie kleinteiligen Grundstücken mit einer dichten Bebauung aus. Neben dem sind im Ort zahlreiche historische und ortsbildprägende Gebäude erhalten, die mit ihrer historischen Bausubstanz, ihrer Größe und überwiegend exponierten Lage das Ortsbild wesentlich prägen. Dazu zählen u.a. das Kloster mit der Klosterkirche sowie die Brauereien Maier- und Kapplerbräu. Sowohl das Kloster als auch die Brauereien besitzen, gleich der am Ortsrand gelegenen Schule, eine besondere Fernwirkung. Zu den genannten Gebäuden ergeben sich in Kombination mit der umgebenden Hügellandschaft, zahlreiche Blickbeziehungen von der umgebenden Landschaft auf die Ortsmitte.

Die durchgeführte Sanierung in der Ortsmitte ist in den Straßenräumen und Plätzen deutlich erkennbar. Überwiegend sind attraktive und hochwertig gestaltete öffentliche Räume vorhanden und Plätze geschaffen worden, die ein positives Ortsbild Altomünsters bewirken.

Die Belebung der Ortsmitte in Altomünster wird u.a. durch die Konzentration unterschiedlichster Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote erreicht. Neben dem Marktplatz und den umliegenden Straßen besitzen sowohl die Bahnhofstraße als auch die Halmsrieder Straße mit dem innerörtlichen EDEKA, eine nicht geringere Bedeutung.

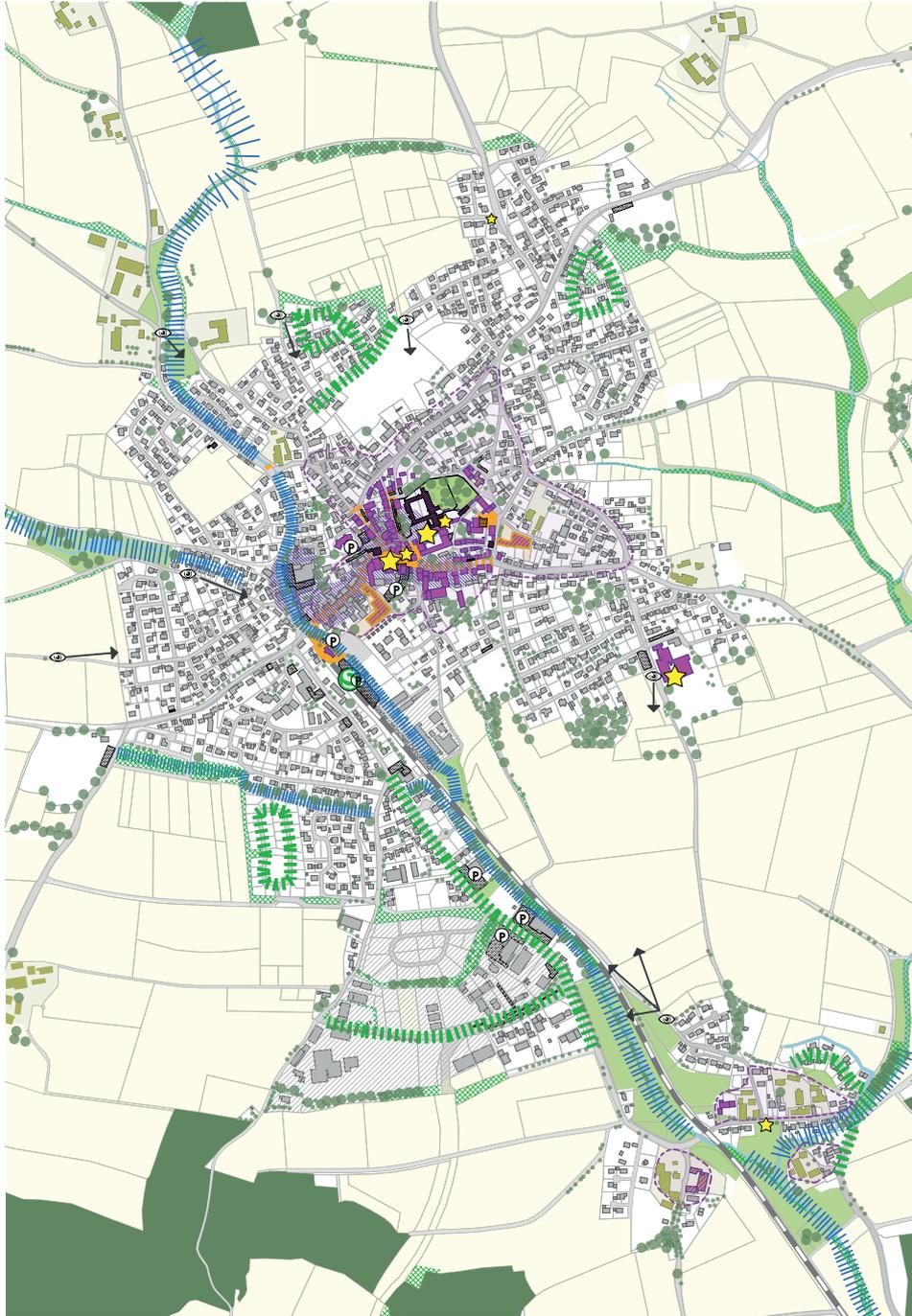


Abb. 24: Ortsbild

Aufgrund der bereits erfolgten Sanierung in der Ortsmitte als auch dem hohen Siedlungsdruck im Münchner Umland besitzt Altomünster wenige leerstehende oder stark sanierungsbedürftige Gebäude. Dennoch prägen mit dem Kloster und der Liegenschaft Am Marktplatz 1 gleich die zwei größten Leerstände im Ort die zentrale Ortsmitte. Einem positiven Gesamteindruck ebenfalls nicht dienlich, ist die sanierungsbedürftige Klostermauer, die darüber hinaus den geschlossenen Charakter der Klosteranlage weiterhin aufrechterhält.

Die im Ort gelegen großflächigen Stellplatzangebote können in zwei Kategorien unterteilt werden. Zum einen handelt es sich um klassische, wenig begrünte und gut einsehbare Großparkplätze wie die des ansässigen EDEKA, Lidl und Penny. Zum anderen handelt es sich um größere Stellplatzangebote in der Ortsmitte, die sich in zweiter Reihe der Bebauung befinden, wenig einsehbar und teilweise begrünt sind. Zweitere besitzen keine oder nur geringe negative Auswirkungen auf das örtliche Erscheinungsbild. Beispielfhaft zu nennen ist der Hechthof als auch der P+R am Bahnhof sowie am Jörgerring in der Ortsmitte.

Die um die Ortsmitte herum gelegenen Wohngebiete weisen eine aufgelockerte Bebauungsstruktur auf und sind überwiegend durch Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt. Zumeist orientiert sich die Bebauung in Richtung Straße und besitzt somit folglich im rückwärtigen Bereich private Gärten. Mehrfamilienhäuser lassen sich vornehmlich im direkten Umfeld des historischen Ortskerns bspw. in der Stumpfenbacher Straße vorfinden.

Das südlich gelegene Gewerbegebiet zeichnet sich durch große Bebauungsstrukturen, große Parzellen sowie dem Gewerbe dienlichen großzügigen Erschließungsflächen aus. Aufgrund großer Lagerflächen sowie nicht entwickelter Baugrundstücke erscheint das Gebiet lückenhaft und großzügig bebaut.



Abb. 25: sanierte Ortsmitte



Abb. 26: ehemalige Hofställe; Bebauung an der Reitwiese

## 4.5 Verkehr und Mobilität

### Motorisierter Individualverkehr

Im Wesentlichen erfolgt die überregionale Erreichbarkeit des Hauptortes Altomünsters für den motorisierten Individualverkehr durch die Kreisstraße DAH 2 (Herzog-Georg-Straße, Bahnhofstraße, Pipinsrieder, Aichacher Straße). Sie verläuft als Querachse aus Richtung Süd-West nach Nord-Ost und dabei unmittelbar durch den historischen Ortskern. Neben der DAH 2 fungieren die Stumpfenbacher Straße, die Weiler Straße, die Halmsrieder Straße sowie die Asbacher Straße und Nerbstraße als wichtige Sammel- und Verbindungsstraßen zu den im Gemeindegebiet verteilten Orten.

In der Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2014 wird angeführt, dass in der Ortsmitte ein verkehrstechnisches Nadelöhr besteht, die sogenannte „Lesti-Kurve“. Die Lesti-Kurve stellt den Kreuzungsbereich Marktplatz, Bahnhofstraße und Herzog-Georg-Straße dar. Gem. Verkehrsuntersuchung lag am Kreuzungsbereich eine tägliche Verkehrsbelastung von 6.600 Kfz/Tag vor. Diesem Bereich wird, neben dem Bereich der DAH 2 zwischen Stumpfenbacher und Halmsrieder Straße, die zweithöchste Belastung im Hauptort Altomünster attestiert. An jenem Verkehrsknoten kam und kommt es auch heute regelmäßig im Begegnungsverkehr mit LKWs und Bussen zu Verkehrsstockungen und Gefahrensituationen.

Insgesamt fiel in Altomünster eine Verkehrsmenge von 12.570 Kfz/Tag an, wobei der Anteil von Schwerverkehr (LKW/Bus) bei rd. 6,8% lag. Bis zum Prognosehorizont 2030 ist laut Verkehrsgutachten – insbesondere vor dem Hintergrund geplanter Wohn- und Gewerbegebieteausweisungen in Altomünster – mit einer Zunahme des Verkehrs um rd. 10 bis 15% zu rechnen.

Als Lösungsansätze zum Umgang mit dem Verkehrsaufkommen im Innerort ist die Schaffung einer Gemeindeverbindungsstraße vom Gewerbegebiet im Süden Altomünsters zur St 2047 angedacht. Eben jene Straße könnte eine bessere überregionale Anbindung Altomünsters erzielen und gleichzeitig die Verkehrsströme so verändern, dass der Innerort vom LKW-Verkehr entlasten werden würde. Entlastet werden würden insbesondere die bestehenden Gemeindeverbindungsstraßen über Stumpfenbach/Deutenhofen sowie über Schauernschorn, wobei das Verkehrsvolumen um ca. die Hälfte zurückgehen würde.

Zur Entlastung des Durchgangsverkehrs und zur Umstrukturierung der Verkehrsströme im Hauptort Altomünster sind zudem verschiedene Umgehungsstraßen in der Vergangenheit diskutiert worden. Im Verkehrsgutachten wird ausgeführt, dass eine Umgehungsstraße – ungeachtet des Trassenverlaufs – nur eine begrenzte Entlastung der Ortsmitte Altomünsters erreichen würde. Da im Gesamtverkehr 75% aller Fahrten auf den nach Altomünster zuführenden Straßen „Quell-/Zielverkehr Altomünster“ und nur 25% den Durchgangsverkehr durch Altomünster beziffern. Im Schwerverkehr sind nahezu identische Anteile vorhanden. Gleichzeitig würde der Eingriff in Natur und Landschaft erheblich sein.

### Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist in Altomünster zum einen straßenbegleitend organisiert zum anderen stehen in der Ortsmitte großflächige Parkplätze in sogenannter „zweiter Reihe“ zur Verfügung. Beispielhaft zu nennen sind der Jörgerring (Parkplatz Ortsmitte) und Hechthof sowie der St.-Birgittenhof. Ein weiteres Parkplatzangebot besteht mit der P+R Anlage am Bahnhof, welche mit 118 Stellplätzen ausgestattet ist. Das Parken ist hier kostenfrei. Der P+R ist zudem mit Elektroladesäulen ausgestattet.

## Fuß- und Radverkehr

Die für Fußgänger\*innen ausgebauten Wege sind teilweise saniert und gut erhalten. Dies trifft insbesondere auf die Ortsmitte als auch auf die neuen Wohngebieten zu. Fehlende Fußwege oder Mängel in der Barrierefreiheit sowie eine unzureichende Dimensionierung liegen u.a. in den älteren Wohngebieten oder in den Randbereichen der Ortsmitte vor. Wichtige Hauptverkehrsstraßen sind überwiegend mit Querungsmöglichkeiten (z.B. Zebrastreifen) wie z.B. in der Stumpfenbacher Straße ausgestattet.

Die Befahrbarkeit Altomünsters mit dem Fahrrad wird des Weiteren durch mehrere Radrouten und teilweise ausgebaute Radwege, welche Teil des Wegenetzes im Landkreis Dachau sind, gewährleistet. Durch verschiedene Radwege wird ebenso die Erreichbarkeit der Siedlungen beziehungsweise Orte im übrigen Gemeindegebiet sichergestellt. Wie z.B. entlang der Stumpfenbacher Straße nach Deutenhofen und Unterzeitlbach.

## Öffentlicher Personennahverkehr

Der Markt Altomünster ist durch den ÖPNV zu erreichen. Zentrumsnah befindet sich der örtliche Bahnhof Altomünster, welcher als Endhaltepunkt im Münchner Nahverkehrsnetz (MVV, S-Bahn) durch die Linie S2 (Altomünster/Petershausen – Erding) angebunden ist. Durch die Linie S2 besitzt der Markt Altomünster Anschluss an die Landeshauptstadt München, wobei der Münchner Hauptbahnhof in rd. 1 Stunde Fahrtzeit erreichbar ist. In der Regel verkehrt die Linie S2 von Altomünster Bahnhof halbstündlich, in den Randzeiten stündlich.

Der Bahnhof fungiert als Knoten- und klassischer Umsteigepunkt, wobei vom Bahnhof aus die Linien 704 „Lauterbach, Abzw. - Dachau“, 705 „Altomünster – Karlsfelder Straße“, 707 „Altomünster – Petershausen“, 715 „Altomünster – Oberndorf“ sowie 782 „Markt Indersdorf – Randelsried“ bedient werden. Seit der Fahrplanumstellung 2022 besteht die Möglichkeit, sich in den Randzeiten ein Ruf taxi zu bestellen.

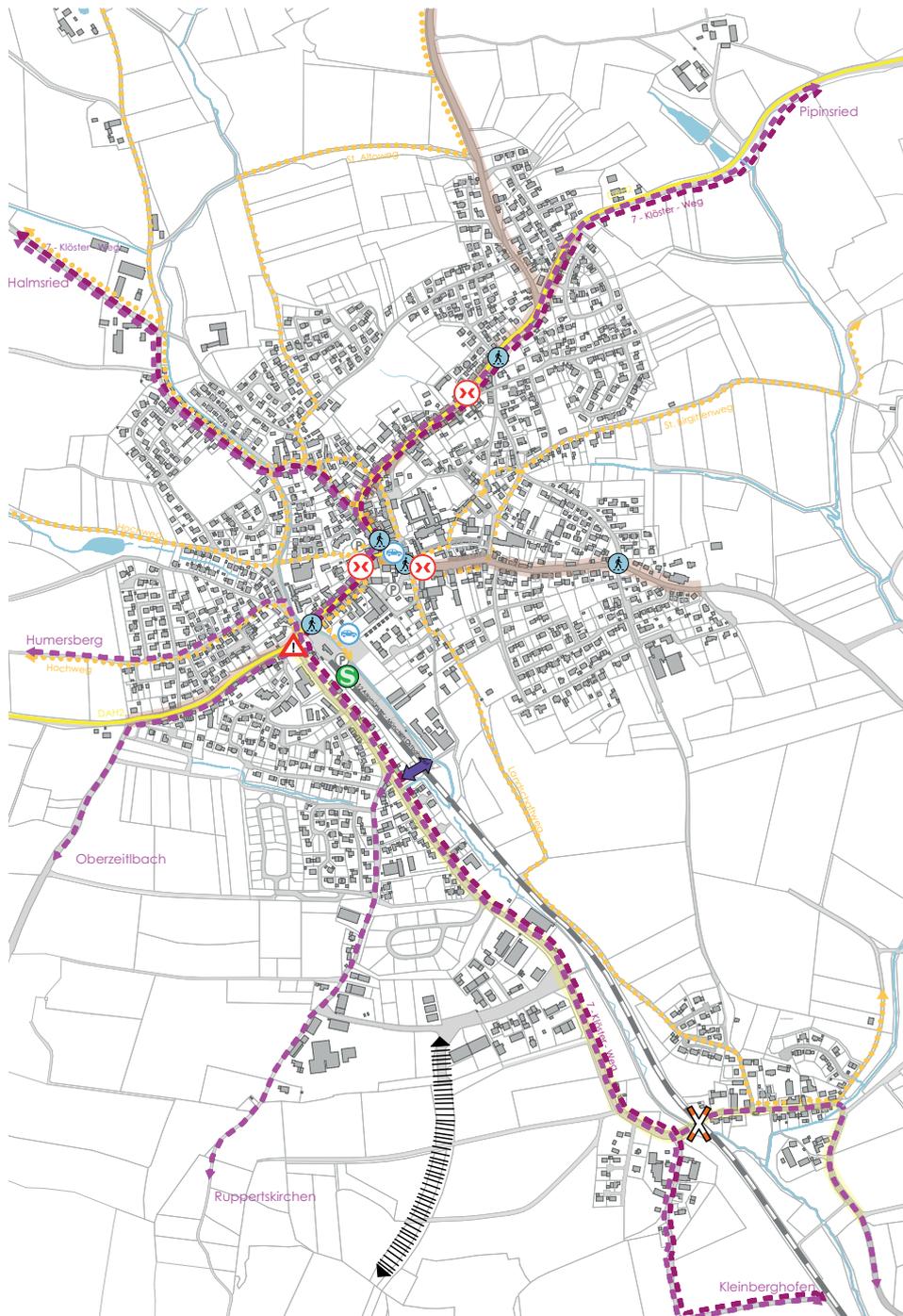
Des Weiteren befinden sich im Hauptort Altomünster einige wenige Bushaltestellen (Sportplatz, Bahnhof, Schule, Am Klosterweiher, Gewerbepark), welche – neben der Anbindung an den Bahnhof – zudem eine Erreichbarkeit der sich im Gemeindegebiet befindlichen Orte gewährleisten. So ist beispielsweise der südlich an den Hauptort anschließende Gemeindeteil Stumpfenbach durch eine eigene Haltestelle (Linie 715) angebunden.

## Mitfahrmöglichkeiten

In Altomünster – wie auch z.T. in den Gemeindeteilen – sind 2020 Mitfahrbänke „Mitfahrbankerl“ aufgestellt worden. Im Hauptort sind zwei Bänke errichtet worden, eine befindet sich am Bahnhof und eine zweite am Marktplatz nahe des Infobüros.



Abb. 27: ehemaliges Bahnhofsgebäude; Radlstände in der Ortsmitte



- |  |   |   |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>•••▶ örtlicher Wanderweg<br/>gem. BayernAtlas</li> <li>•••▶ Alto - Wanderweg</li> <li>— Radweg (Wegenez im<br/>Landkreis DcDachau)<br/>gem. BayernAtlas</li> <li>— Fernradweg<br/>gem. BayernAtlas</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>— S-Bahntrasse</li> <li>ⓘ Mitfahrerbank</li> <li>⚠ stark frequentierte Kreuzung</li> <li>⚡ (ungesicherter) Bahnübergang</li> <li>⚡ vorhandene<br/>Querungsmöglichkeit</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Hauptverkehrsraum<br/>gem. Verkehrsuntersuchung 2014</li> <li>— Kreisstraße</li> <li>⊗ Engstelle</li> <li>↔ Bahnübergang</li> <li>◀▶ geplante Anbindung an<br/>die St 2047</li> <li>✈ Flughafen</li> <li>Ⓟ Parkplätze</li> </ul> |
|--|---|---|

Abb. 28: Verkehr- und Mobilität

## 4.6 Bevölkerungsentwicklung und zukünftiger Wohnflächenbedarf

### 4.6.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Gemäß der Daten des bayerischen Landesamtes für Statistik (LfStat, GENESIS) besaß die Gemeinde Altomünster zum Stichtag 31.12.2020 7.950 Einwohner. Bei Betrachtung der Entwicklung des Bevölkerungsstandes zeigt sich, dass durchgehend ab dem Jahr 2000 der Markt Altomünster an Bevölkerung zugenommen hat. Das Bevölkerungswachstum unterlag in der Vergangenheit nur kleineren Schwankungen, die jedoch den Gesamt-trend nicht beeinträchtigen.

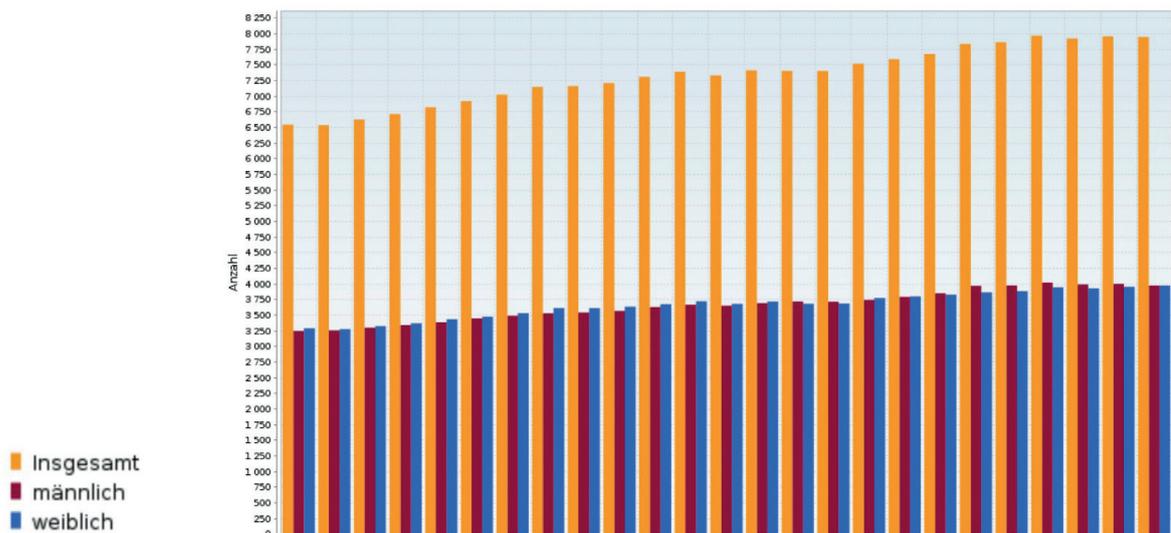


Abb. 29: Bevölkerungsentwicklung 1996-2020 (Bayerisches Landesamt für Statistik)

### Bevölkerungsbewegung und Wanderung

Für die Bevölkerungsentwicklung sind zwei Dynamiken zu betrachten, zum einen die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten/Sterbefälle) sowie die Wanderungen (Zu- und Fortzüge über Gemeindegrenzen).

Für das konstante Bevölkerungswachstum der vergangenen Jahre ist vornehmlich der positive Wanderungssaldo (Zuzug überwiegt Fortzug) des Marktes Altomünster verantwortlich, da kein natürliches Bevölkerungswachstum vorliegt bzw. die Sterbefälle die Geburten vor Ort übersteigen.

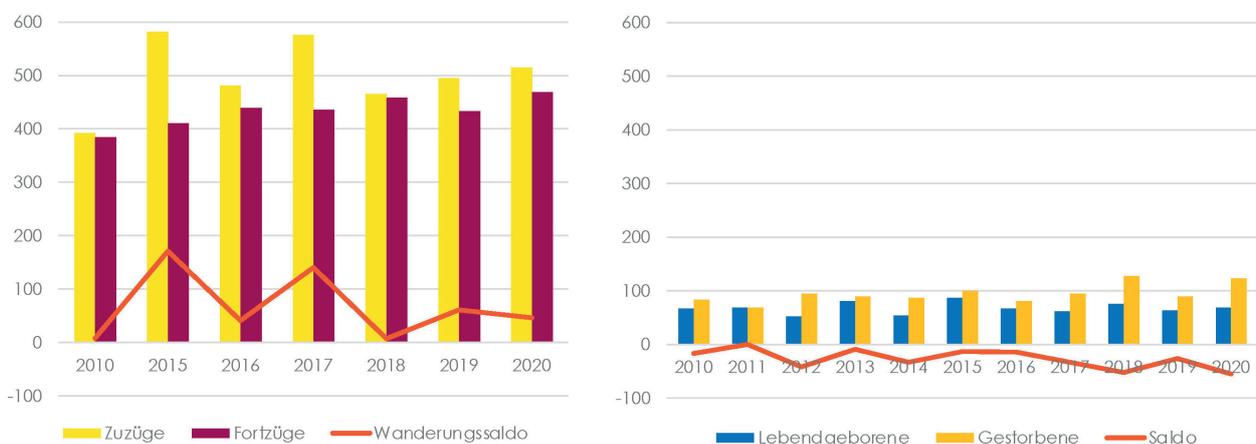


Abb. 30: Wanderung (links); Geburten und Sterbefälle (rechts) im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung (Bayerisches Landesamt für Statistik)

## Altersstruktur der Bevölkerung

Prinzipiell ist bundesweit der Trend der Überalterung der Bevölkerung zu beobachten. Die vorangegangenen Analysen bezüglich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung geben bereits einen Hinweis darauf, dass der Trend der Überalterung auch in Altomünster zu beobachten ist, da die Sterbefälle die Geburten übersteigen.

In Abbildung 31 ist die Entwicklung der Altersklassen im Zeitraum 2000-2020 dargestellt. Es zeigt sich, dass in dieser Zeit insbesondere die Altersgruppen „50 bis unter 65 Jahre“ sowie „65 oder mehr Jahre“ besonders stark gewachsen, wohingegen jüngere Altersgruppen wie die „unter 6 Jahren“ sowie „6 bis unter 15 Jahre“ geschrumpft sind.

Während das Durchschnittsalter in Altomünster im Jahr 2000 noch bei 39,4 Jahren lag, stieg es bis 2020 auf 43,7 Jahre. Analog zu dieser Entwicklung verschob sich auch das Gleichgewicht zwischen jungen und alten Bevölkerungsteilen. Es kann somit gefolgert werden, dass sich ein demografischer Wandel auch in Altomünster vollzieht.

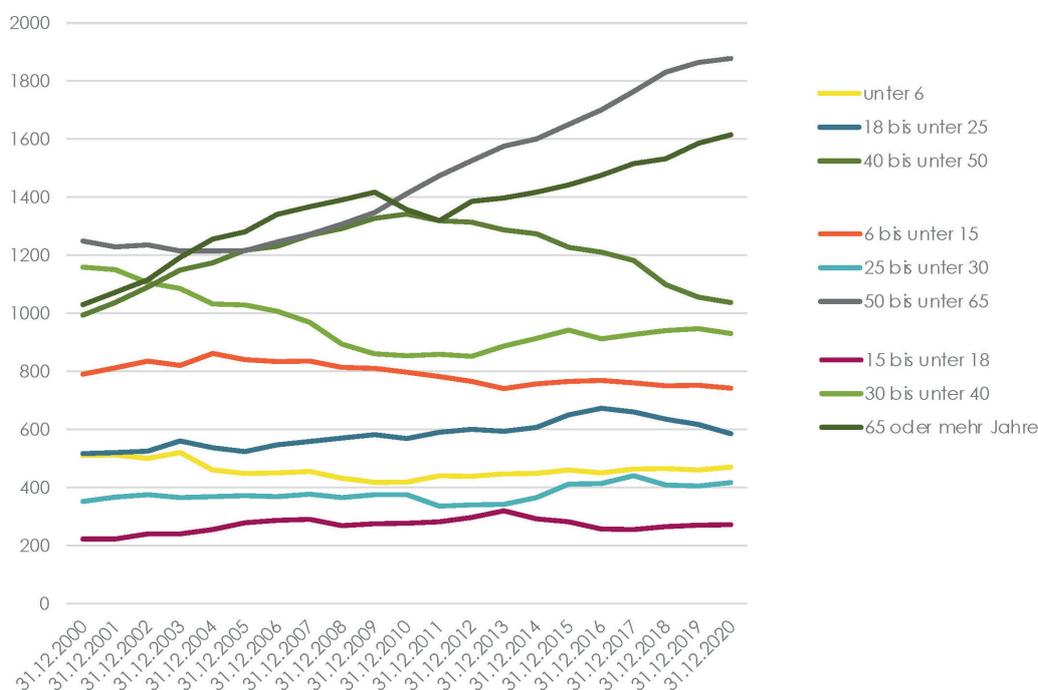


Abb. 31: Altersstruktur der Bevölkerung (Bayerisches Landesamt für Statistik)

## Wohnungsbestand & Belegungsdichte

Der Markt Altomünster besaß zum Stichtag 31.12.2020 insgesamt 3.356 Wohneinheiten, wobei die größten Anteile hiervon auf Wohneinheiten mit 7 oder mehr Räumen (942 WE), 5 Räume (805 WE) und 4 Räume (496 WE) entfallen. Dieser hohe Anteil an großen Wohnungen spiegelt sich in der Einfamilienhausbebauung Altomünsters wider.

In der Abbildung Einwohner pro Wohnung (Abb. 33) ist die Belegungsdichte Altomünsters in den vergangenen zehn Jahren dargestellt. Sie zeigt einen deutlichen Abwärtstrend. Während 2010 noch 2,7 Personen in einer Wohnung lebten, sind es 2020 lediglich 2,37 Personen. Die Abnahme der Belegungsdichte hat unterschiedliche Hintergründe. So sind der allgemein in Deutschland verbreitete Geburtenrückgang (kleinere Familien) oder neue Lebensmodelle (z.B. Alleinerziehend, Auszug von Kindern etc.) beispielhaft zu nennen.

### Wohnungsbestand nach Raumanzahl (31.12.2020)

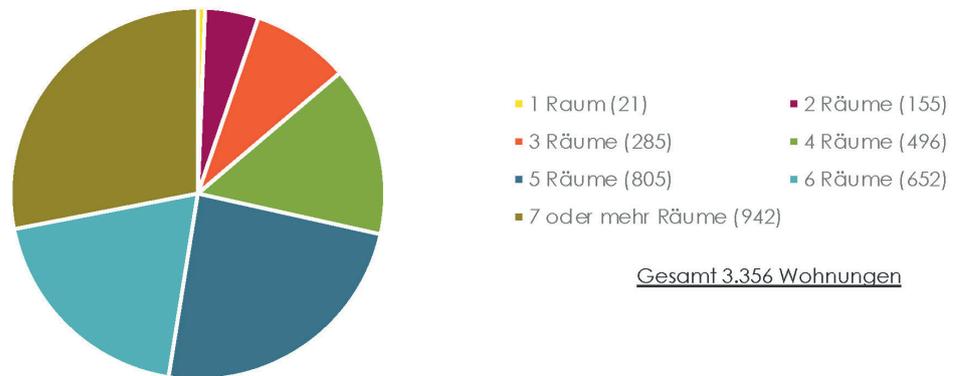


Abb. 32: Altersstruktur der Bevölkerung (Bayerisches Landesamt für Statistik)

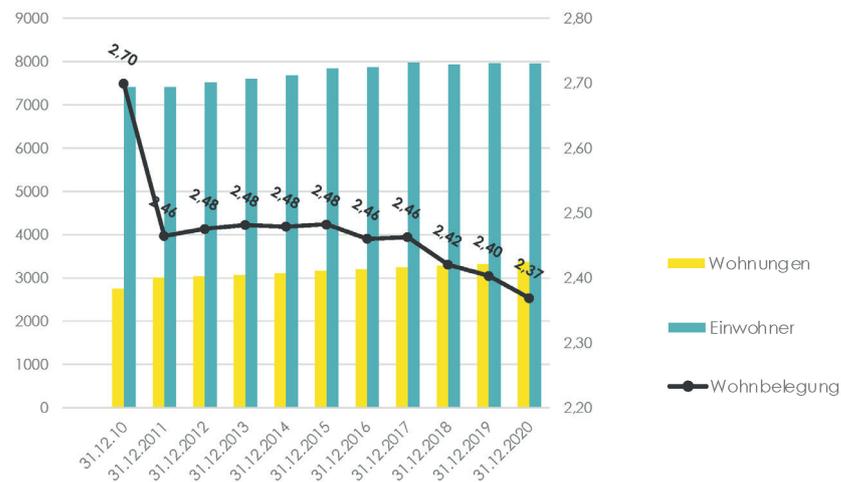


Abb. 33: Einwohner pro Wohnung (Bayerisches Landesamt für Statistik)

#### 4.6.2 Bevölkerungsprognose

Wie sich gezeigt hat, ist der Markt Altomünster durch eine positive Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet. In Zahlen ausgedrückt beträgt das durchschnittliche jährliche Bevölkerungswachstum im Zeitraum 2000 bis 2020 rd. 0,8%. Bei der Weiterverfolgung dieses Wachstums würde Altomünster bis 2039 auf ca. 9.270 Einwohner anwachsen.

Im Zeitraum von 2005 bis 2020 konnte die Gemeinde ein durchschnittliches jährliches Wachstum von 0,7% erreichen. 2039 würde damit die Einwohnerzahl Altomünsters auf ca. 9.010 Einwohner ansteigen.

Auch das bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert für Markt Altomünster ein Wachstum. Das Landesamt geht bei seinen Berechnungen dabei von einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von 0,6% aus, womit der Bevölkerungsstand im Prognosezieljahr 2039 ca. 8.890 Einwohnern betragen würde.

#### 4.6.3 Zukünftiger Wohnbauflächenbedarf

Für die wachsende Bevölkerung der Marktgemeinde muss auch zukünftig Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Dazu wird im Rahmen eines rechnerischen Ansatzes der künftige Wohnraumflächenbedarf ermittelt.

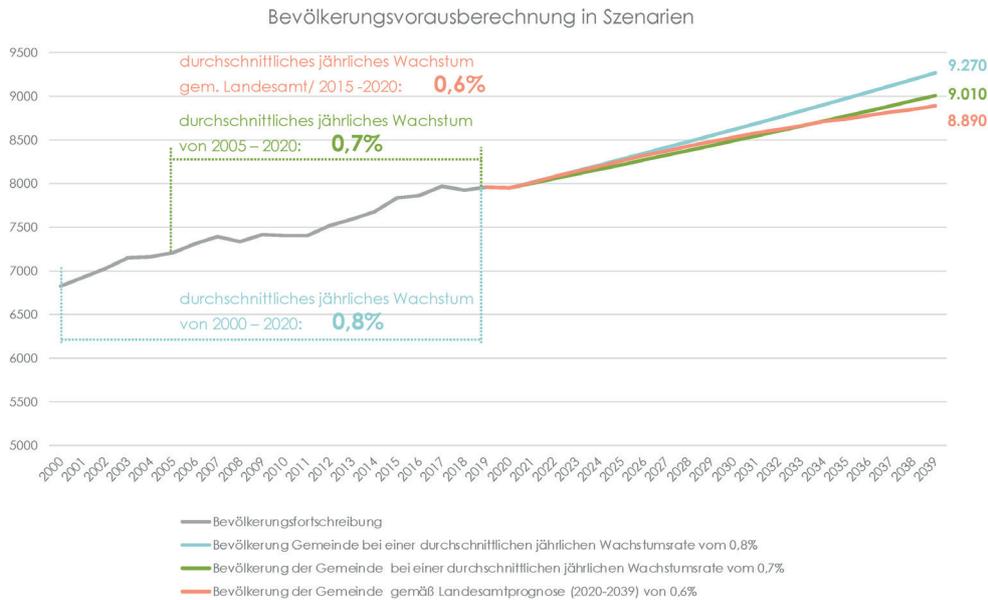


Abb. 34: Altersstruktur der Bevölkerung (Bayerisches Landesamt für Statistik)

Der zukünftige Wohnbauflächenbedarf setzt sich aus dem Neubedarf, dem Auflockerungsbedarf und dem Ersatzbedarf zusammen. Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus den steigenden Wohnflächenansprüchen der in der Gemeinde lebenden Bürger\*innen und der damit einhergehenden geringeren Belegungsdichte der Wohneinheiten (vgl. Kap. 3.7.1). Für die Gemeinde Altomünster ist davon auszugehen, dass die derzeitige Belegung bis 2039 von 2,37 auf 2,32 Einwohner pro Wohneinheit zurückgehen wird. Allein durch diese Auflockerung, d.h. in diesem Fall ist noch nicht von einem Bevölkerungswachstum auszugehen, ergibt sich bis 2039 ein Neubedarf an 64 Wohnungen. Jährlich entspricht dies vier Wohneinheiten.

Der Neubedarf stellt den zusätzlichen Bedarf an Wohnungen dar, der aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums von 0,8% notwendig wird. Somit werden für die prognostizierten rund 1.300 neuen Einwohner\*innen bis zum Jahr 2039 insgesamt 560 neue Wohneinheiten benötigt.

Summiert man den Auflockerungsbedarf mit dem Neubedarf erhält man die Gesamtanzahl der benötigten Wohnungen bis 2039. In der Gesamtgemeinde Altomünster wären das insgesamt rund 625 Wohneinheiten. Dies entspricht einem jährlichen Bedarf an 35 neuen Wohneinheiten.



**AUFLOCKERUNGSBEDARF:**

**Wohneinheitenbedarf bei gleichbleibender Bevölkerung**

2020

2039

Einwohner (E) =	<b>7.950</b>	+ / - 0 E	Einwohner (E) =	<b>7.950</b>
Einwohner / WE =	<b>2,37</b>		Einwohner / WE =	<b>2,32</b>

• Im Bestand existieren 3.356 WE (Stand 2021)

+ 0 Einwohner → (7.950 E / 2,32) - 3.356 WE = **65 neue WE**

➔ **AUFLOCKERUNGSBEDARF**

Durchschnittlicher Bedarf an WE → WE / 19 Jahre = ca. **4 WE/Jahr**

**NEUBEDARF:**

**Wohneinheitenbedarf bei 0,8 % Bevölkerungswachstum**

2020

2039

Einwohner (E) =	<b>7.950</b>	+ 1.300 E	Einwohner (E) =	<b>9.270</b>
Einwohner / WE =	<b>2,37</b>		Einwohner / WE =	<b>2,32</b>

• Im Bestand existieren 3.356 WE (Stand 2021)

**WOHNFLÄCHENBEDARF 2039**

+ 1.300 Einwohner → 1.300 E / 2,33 WE = **560 neue WE**

+ Auflockerungsbedarf (ca. 65 WE) → 560 WE + 65 WE = ca. **625 neue WE**

Durchschnittlicher Bedarf an WE → 625 WE / 19 Jahre = ca. **35 WE/Jahr**

Szenario mit <b>0,6 %</b> jährliches Wachstum	Szenario mit <b>0,7 %</b> jährliches Wachstum	Szenario mit <b>0,8 %</b> jährliches Wachstum
↓	↓	↓
<b>470 WE bis 2039</b>	<b>510 WE bis 2039</b>	<b>625 WE bis 2039</b>
25 WE pro Jahr	30 WE pro Jahr	35 WE pro Jahr

## Wohnbauflächenbedarf

In folgender Beispielrechnung wird zur Veranschaulichung des prognostizierten Wachstums davon ausgegangen, dass die Gemeinde alle benötigten Wohnungen durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen realisieren würde. Der hierfür notwendige Flächenbedarf wird über die städtebauliche Dichte der Bebauung bestimmt. Drei mögliche Entwicklungen von neuen Wohngebieten wurden betrachtet:

- „Geringe Dichte“: Neue Quartiere werden mit 70% Einfamilienhausbebauung und 30% Doppel- und Reihenhausbebauung realisiert
- „Mittlere Dichte“: Neue Quartiere werden zu 45% mit Einfamilienhäusern, 45% Doppel- und Reihenhäusern und 10% Geschosswohnungsbau umgesetzt
- „Hohe Dichte“: Diese Quartiere zeichnen sich durch eine Mischung von 30% Einfamilienhäusern, 50% Doppel- und Reihenhäusern und 20% Geschosswohnungsbau aus

Zur Realisierung der aufgezeigten 625 Wohnungen wären bei einer reinen Entwicklung von neuen Wohngebieten im Szenario „geringe Dichte“ 33 ha Fläche notwendig. Dieser Flächenbedarf beinhaltet neben dem Flächenbedarf für die Wohngebäude auch die notwendige Erschließung durch Straßen sowie öffentliche Grünflächen. Nur 23 ha wären notwendig, wenn eine „hohe Dichte“ für die entsprechende Siedlungsentwicklung angesetzt werden würde. Die aufgezeigten Szenarien zeigen deutlich, dass die verwendeten Typologien in neuen Wohngebieten entscheidend für die damit einhergehende Flächeninanspruchnahme sind.



## 4.7 Innenentwicklungspotenziale

Im Kapitel 4.6.3 wurde dargestellt, welcher Flächenbedarf theoretisch notwendig wäre, um den zukünftigen Bedarf an Wohnraum nur über Neuausweisungen decken zu können. Die Gemeinde Altomünster will ihr angestrebtes Bevölkerungswachstum jedoch in Einklang mit der ländlichen Struktur der Gemeinde und der Bewahrung des charakteristischen Ortsbildes sowie der Landschaft bringen. Aufgrund dessen wird in den folgenden Kapiteln das Innenentwicklungspotenzial der Gemeinde kursorisch untersucht. Auf Grundlage von Luftbildauswertungen, dem Abgleich aktuell vorliegender Bauanträge sowie der Berücksichtigung des Flächennutzungsplans wird dargestellt, wo sich Flächenpotenziale im Siedlungszusammenhang befinden und wo die Entwicklung von neuen Wohngebieten flächensparsam erfolgen kann. Eine intensivere Erhebung der Daten zu Innenentwicklungspotenzialen erarbeitet die Gemeinde aktuell im Zuge einer GIS integrierten FMD (Flächenmanagementdatenbank).

Die Gemeinde hat sich durch einen Selbstbindungsbeschluss für die vorrangige Entwicklung von Innenentwicklungsflächen und der bedarfsgerechten Ausweisung von neuen Wohnbauflächen ausgesprochen.

### 4.7.1 Innerörtliche Flächenpotenziale

Altomünster zeichnet sich durch eine Vielzahl an innerörtlichen Flächenpotenzialen aus, welche in der Abb. 35 zusammengestellt wurden. Dieses innerörtliche Flächenpotenzial setzt sich zusammen aus:

- klassischen Baulücken und Brachflächen
- noch nicht realisierten Entwicklungsflächen gem. Flächennutzungsplan (FNP)
- großflächigen Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs die als „langfristiges Flächenpotenzial“ bezeichnet werden

#### Baulücken

Die dargestellten Baulücken wurden anhand einer Kataster- und Luftbildauswertung, Abstimmungen mit der Bauverwaltung hinsichtlich vorliegender Bauanträge und der Rechtsgültigkeit von Bebauungsplänen erhoben. Im Hauptort Altomünster handelt es sich um 11,4 ha Baulücken und Brachflächen für Wohnnutzung. Hinzu kommen 14,4 ha Baulücken und Brachflächenpotenziale in den Gemeindeteilen. Darüber hinaus befinden sich 3,8 ha Baulücken für gewerbliche Nutzungen im Hauptort.

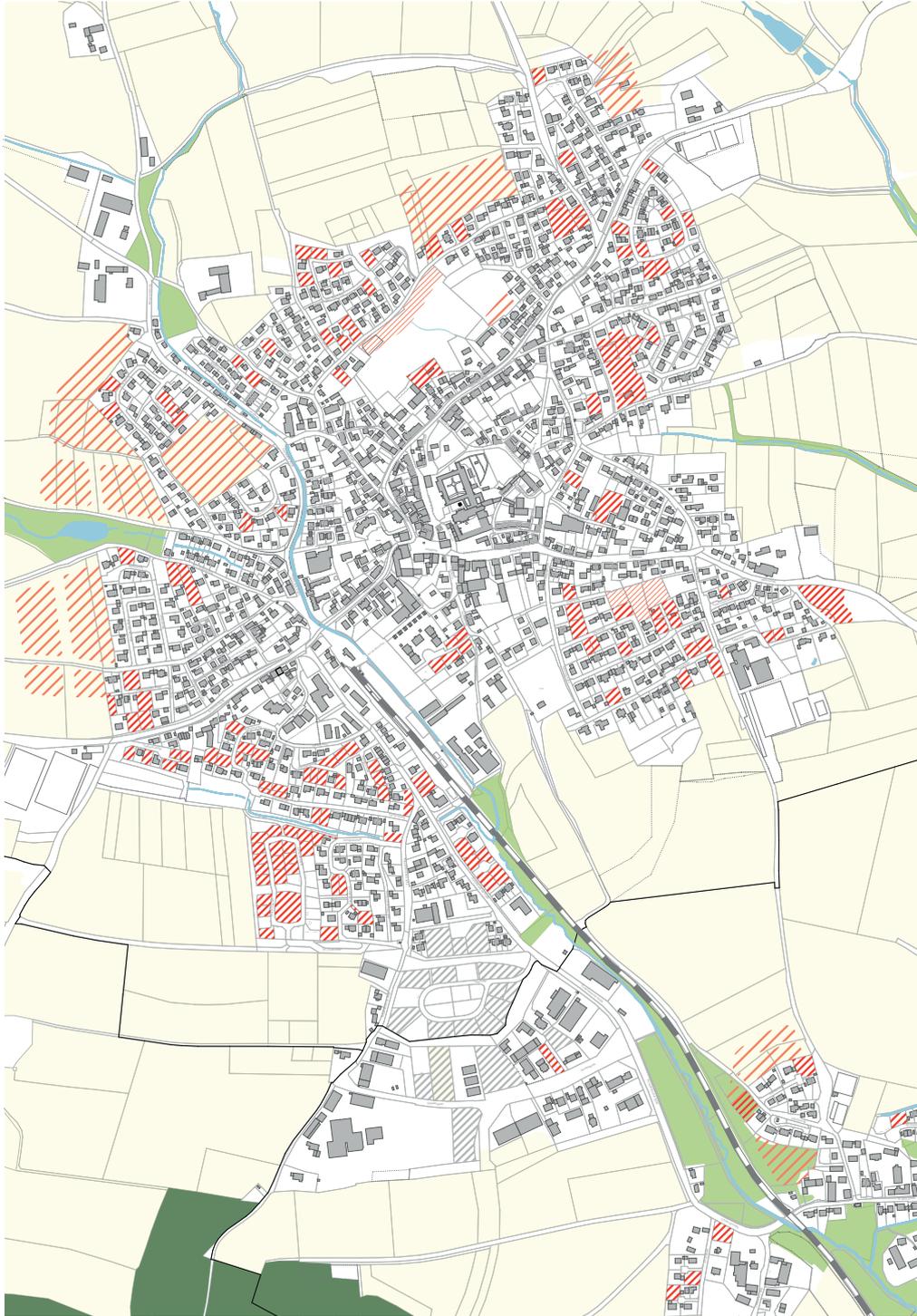
Sowohl die Baulücken im Hauptort als auch in den Gemeindeteilen befinden sich überwiegend in Privateigentum oder im Eigentum der Erzdiözese München und Freising.

#### Flächennutzungsplan

Für Wohnnutzung sind gemäß FNP insgesamt 13,1 ha große Flächen im Hauptort dargestellt. In den Gemeindeteilen sind weitere 5,5 ha für Wohnnutzungen oder Mischnutzung im FNP dargestellt. Eben jene Entwicklungsflächen für Wohnen besitzen den Charakter großflächiger Ortsabrundungen und treiben eine Außenentwicklung voran.

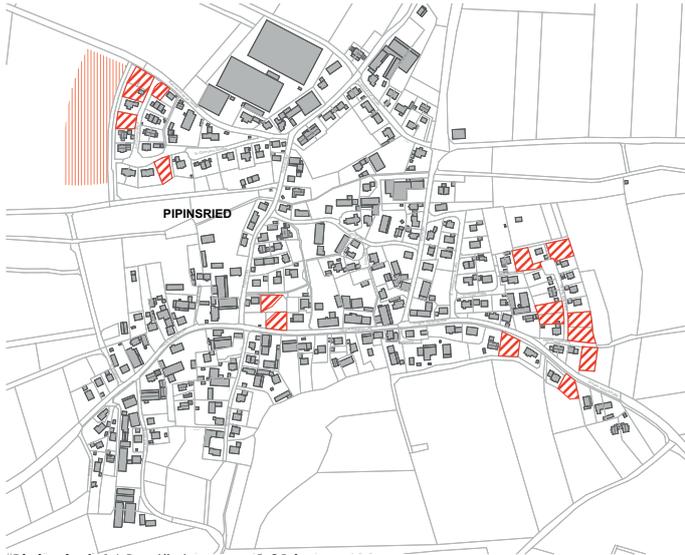
#### Langfristige Flächenpotenziale

Das Innenentwicklungspotenzial an Baulücken und Brachflächen wird ergänzt durch großflächige unbebaute Flächen, die sich aufgrund ihrer Lage im Siedlungszusammenhang und teilweise bereits vorhandener Erschließung für eine bauliche Entwicklung anbieten. Dabei handelt es sich bspw. um eine Randbebauung der Klosterwiese im Bereich des Brunnenwiesenswegs (Eigentum Erzdiözese München und Freising). Insgesamt stehen im Hauptort Altomünster rund 1,1 ha an Flächenpotenzialen dieser Art zur Verfügung.



-  Wohnbauflächen gem. FNP: gesamt **ca. 13,1 ha**
-  Baulücken (Wohnen): gesamt **ca. 11,4 ha**
-  langfristiges Flächenpotenzial: gesamt **ca. 1,1 ha**
-  Baulücken (Gewerbe): gesamt: **ca. 3,8 ha**

Abb. 35: Flächenpotenziale im Hauptort



**Pipinsried:** 16 Baulücken: **ca. 1,31 ha**  
FNP: **ca. 1,44 ha**



**Randelsried:** 3 Baulücken: **ca. 0,27 ha**



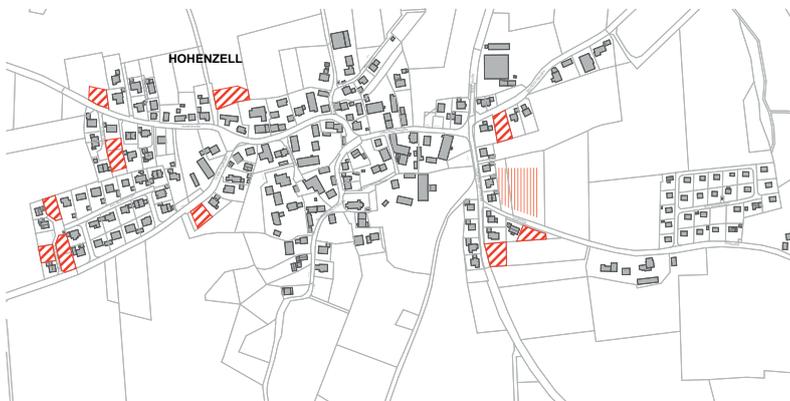
**Wollomoos:** 27 Baulücken: **ca. 1,89 ha**  
FNP: **ca. 2,68 ha**



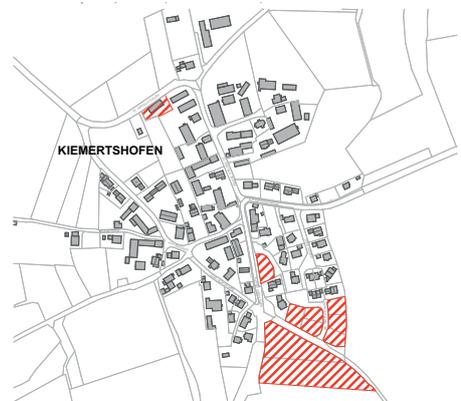
**Asbach:** 8 Baulücken: **ca. 0,75 ha**  
FNP: **ca. 0,38 ha**



**Pfaffenhofen:** 3 Baulücken: **ca. 0,34 ha**  
FNP: **ca. 0,36 ha**



**Hohenzell:** 12 Baulücken: **ca. 0,96 ha**  
FNP: **ca. 0,44 ha**



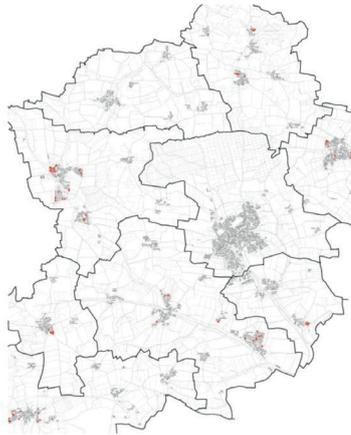
**Kiemertshofen:** 22 Baulücken: **ca. 1,71 ha**

- |  |   |
|--|---|
|  Wohnbauflächen gem. FNP: <b>gesamt ca. 13,1 ha</b>       |  Baulücken (Gewerbe): <b>gesamt ca. 3,8 ha</b> |
|  Baulücken (Wohnen): <b>gesamt ca. 11,4 ha</b>            |  Wohnen (FNP+Baulücken): <b>ca. 24,5 ha</b>    |
|  langfristiges Flächenpotenzial: <b>gesamt ca. 1,1 ha</b> |   |

Abb. 36: Flächenpotenziale in den Gemeindeteilen

## Bilanz

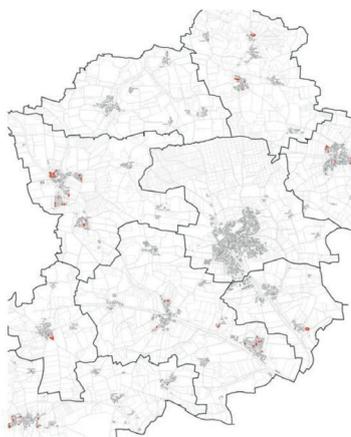
Summiert man die Ergebnisse der Bestandsaufnahme für den Hauptort, erhält man als Ergebnis rund 25,6 ha, die sich für eine Wohnbauentwicklung eignen. In den Gemeindeteilen handelt es sich um eine Fläche von überschlägig 19,9 ha. Zusammen betrachtet ergibt das im gesamten Gemeindegebiet ein Flächenpotenzial von ca. 45,5 ha Wohnbauentwicklungsfläche.



	Altomünster + Stumpfenbach	Gemeindeteile	Summe
Wohnbauflächenpotenzial (FNP):	13,1	5,5	18,6
Baulücken	11,4	14,4	25,8
Gesamt (FNP + Baulücken)	24,5	19,9	44,4
Langfristiges Flächenpotenzial	1,1		1,1
Gesamt	25,6	19,9	45,5

Abb. 37: Wohnbauflächen Gesamt

Wie bereits aufgeführt, hinterliegt diesem Flächenpotenzial eine heterogene Eigentümerstruktur, bestehend aus privaten, kirchlichen und kommunalen Eigentümer\*innen. Insbesondere besitzt die Erzdiözese München und Freising in Altomünster, aufgrund der Historie, zahlreiche Entwicklungsflächen, weswegen die Entwicklungsbereitschaft der Erzdiözese München und Freising im unmittelbaren Zusammenhang zur kommunalen Siedlungspolitik steht. Nach Einschätzungen der Gemeinde erscheint es realistisch, dass 30% des gesamten vorhandenen Flächenpotenzials in den kommenden 15 bis 20 Jahren entwickelt werden könnte. Dies entspräche ca. 8,5 ha Wohnbaufläche im Hauptort und ca. 6 ha in den Gemeindeteilen.



Realisierungsquote der Aktivierung von Baulücken und Flächennutzungsplankflächen 30%

	Altomünster + Stumpfenbach	Gemeindeteile	Summe
Wohnbauflächenpotenzial (FNP):	3,9	1,7	5,6
Baulücken	3,4	4,3	7,7
Gesamt (FNP + Baulücken)	7,4	6,0	13,3
Langfristiges Flächenpotenzial	1,1		1,1
Gesamt	8,5	6,0	14,4

Abb. 38: Gesamtwohnbauflächen unter Berücksichtigung der Realisierungsquote

### 4.7.2 Zukunftsstrategie Wohnbauflächenentwicklung

Zur Deckung des in Kapitel 4.6.3 aufgezeigten Wohnflächenbedarfs ist es Ziel der Gemeinde, einen Einklang aus der Aktivierung von Brachflächen und Innenentwicklungsflächen sowie notwendiger behutsamer Neuausweisungen zu verfolgen.

Die bisher erfolgte Siedlungspolitik und Bauleitplanung zeigen, dass sich die Gemeinde im Umbruch befindet. 2022 waren in der Gemeinde 14 Bebauungspläne in Planung, die in Summe ca. 10,7 ha Wohnbaufläche für 202 Wohneinheiten realisieren sollen. Dies entspricht bereits 32% des prognostizierten Wohneinheitenbedarfs, jedoch auch 82% der angestrebten Flächenneuinanspruchnahme. Hintergrund dessen ist u.a., dass nahezu alle Bebauungspläne eine Einfamilienhausbebauung vorsehen und 10 Bebauungspläne (Neuausweisungen) allein in den Gemeindeteilen gesichert werden sollen.

Um eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in den kommenden Jahren erreichen zu können, muss eine verdichtete Wohnbauflächenentwicklung und die Aktivierung von Innenentwicklungsflächen im Hauptort, im Vordergrund stehen. Mit dem Selbstbindungsbeschluss vom 19.06.2018 hat die Gemeinde ein erstes, wichtiges Statement zur Innenentwicklung gesetzt.

Durch die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen soll die Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen so gering wie möglich gehalten und bestehende Ressourcen und Infrastruktur im Siedlungszusammenhang effektiver genutzt werden. In Kombination mit neuen nachhaltigen und verdichteten Wohngebieten soll der Bedarf an Neuausweisungsflächen bis 2039 auf ein für den ländlichen Raum akzeptables Maß von 13 ha reduziert werden.

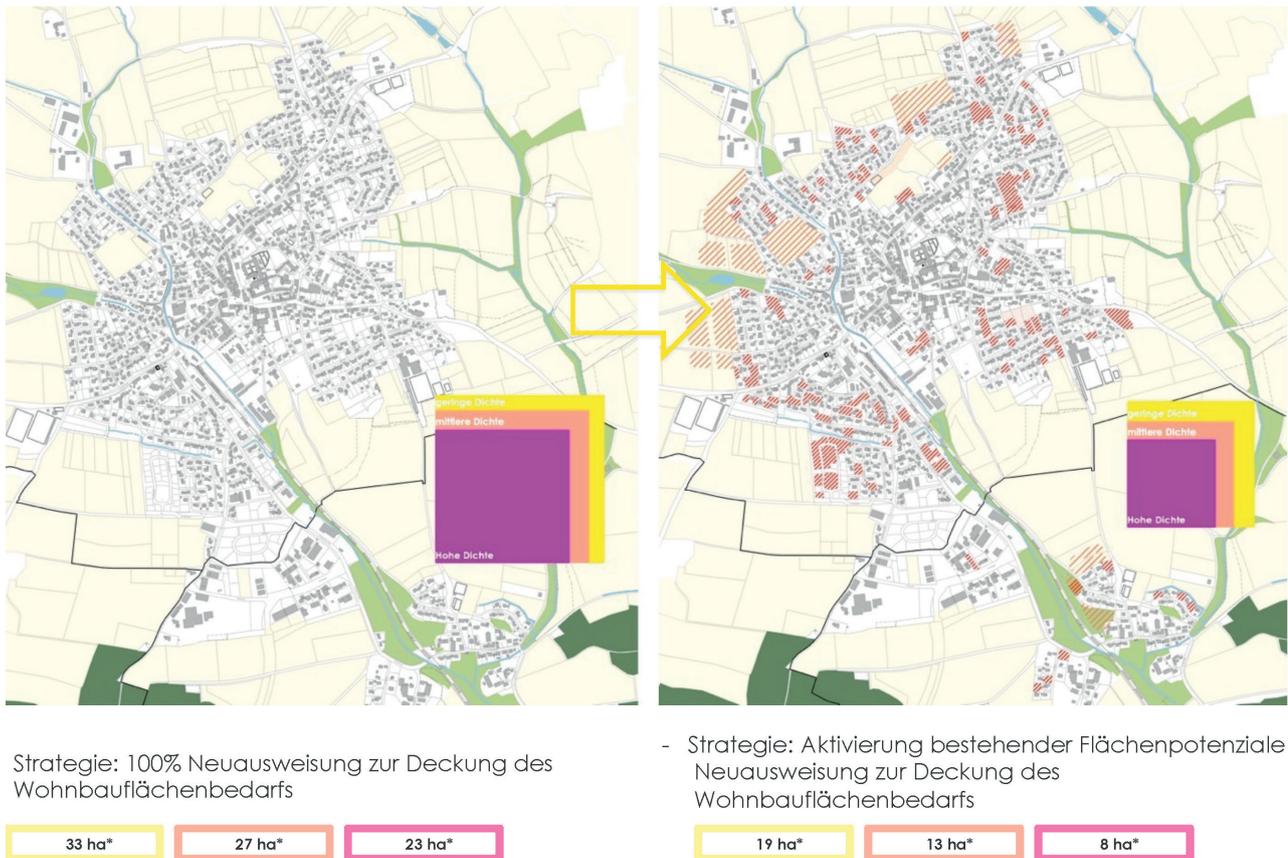


Abb. 39: Wohnbauflächenbedarf unter Berücksichtigung der Innenentwicklungspotenziale

### 4.7.3 Gewerbe und Wirtschaft

Altomünster verfügt anteilig an der Gesamtfläche über einen vergleichsweise geringen Anteil an Gewerbeflächen. Schwerpunkte gewerblicher Nutzungen liegen im Süden des Hauptortes Altomünsters sowie am Bahnhof. Von Süden kommend befindet sich an der Stumpfenbacher Straße gelegen der Gewerbepark Altomünster. Zuletzt wurde dieser um den Bereich Falteräcker erweitert. Am Bahnhof befindet sich die BayWa sowie die Firma Renner.

Der südlich gelegene Gewerbepark kann entweder über die Gemeindeverbindungsstraße Stumpfenbach/Kleinberghofen oder aus Richtung Norden kommend bspw. von der Aichacher Straße erreicht werden. Die nördliche Anbindung des Gewerbeparks erfolgt dabei u.a. durch die Ortsmitte. Zur Verbesserung der verkehrlichen Anbindung Altomünsters als auch der verkehrlichen Entlastung der Ortsmitte plant die Gemeinde langfristig eine Anbindung in Richtung Süden an die St 2040. Entsprechendes Baurecht besteht bereits. Gespräche mit den Grundstückseigentümer\*innen werden geführt. Die Gewerbebetriebe am Bahnhof können nur über die Bahnhofstraße oder teilweise über Wohnstraßen wie die Friedhofsstraße erreicht werden.

Der Anteil an Gewerbeflächen an der Gemeindefläche liegt in Altomünster bei ca. 0,22%. In der Nachbarkommunen Markt Indersdorf vergleichsweise bei ca. 0,32%. Dachau und Aichachs Gewerbeflächenanteil liegt bei ca. 3% und ca. 1,14%. Das liegt auch daran, dass Städte im Vergleich eine geringere Gesamtfläche aufweisen.

Betrachtet man den Anteil an Gewerbeflächen an den Siedlungsflächen ändert sich das Bild. In Altomünster beträgt dieser ca. 2,5%. In Markt Indersdorf und Aichach jeweils ca. 2,9% und ca. 1,1%.

Zum Vergleich und zur Einordnung der Werte: die Region Oberbayern weist einen Anteil an Gewerbeflächen auf einer Gesamtfläche von ca. 0,68% auf. Der Anteil von Gewerbefläche an der Siedlungsfläche liegt in Oberbayern bei ca. 5,5%.

Interessant ist auch das Verhältnis von Gewerbefläche zur Einwohneranzahl. Die Gemeinde Altomünster hat 2021 ca. 20,6 m<sup>2</sup> Gewerbefläche pro Einwohner. Ein ähnliches Verhältnis besitzt Markt Indersdorf mit ca. 20,5 m<sup>2</sup> pro Einwohner. Aichach weist ein Verhältnis mit ca. 22 m<sup>2</sup> auf. Spitzenreiter ist Dachau mit ca. 49,1 m<sup>2</sup> pro Einwohner. Zur Einordnung der Werte: Oberbayern weist im Schnitt ca. 25 m<sup>2</sup> Gewerbefläche pro Einwohner auf.

Altomünster liegt im Vergleich demnach im Mittelfeld, was den Anteil an Gewerbeflächen angeht. Die Gemeinde möchte zukünftig ein gesundes Verhältnis zwischen Gewerbeflächen und Siedlungsfläche erreichen und damit zu einer gesunden Mischung aus Wohnen und Arbeiten beitragen.

	GE-Fläche zu Gemeindefläche	GE-Fläche zu Siedlungsfläche	GE-Fläche pro Einwohner
Markt Altomünster	0,22 %	2,5 %	20,6 m <sup>2</sup>
Markt Indersdorf	0,32 %	2,9 %	20,5 m <sup>2</sup>
Aichach	1,14 %	1,1 %	22,0 m <sup>2</sup>
Dachau	3,00 %	7,9 %	49,1 m <sup>2</sup>
Oberbayern	0,68 %	5,5 %	25,0 m <sup>2</sup>



# Querschnittsbezogene Analyse

Basierend auf der Bestandsaufnahme werden in der Bestandsbewertung die wesentlichen Analyseergebnisse aufgezeigt. Diese sind in zwei Kapitel strukturiert. Im Kap. 5.1 werden die derzeitigen vorhandenen Qualitäten und die sich für Altomünster ergebenden Potenziale erläutert. Anschließend werden im Kap. 5.2 die vorhandenen Missstände (Defizite) und die möglichen Konflikte im Untersuchungsgebiet dargestellt.



## 5.1 Qualitäten und Potenziale

Die Potenziale und Qualitäten liegen im Wesentlichen in der Belebung des leerstehenden Klosters, der weiteren gestalterischen Aufwertung der erweiterten Ortsmitte sowie der Entwicklung innerörtlicher Brachflächen und Baulücken. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Punkte:

### HISTORISCHE ORTSMITTE UND KLOSTER

- Altomünster zeichnet sich durch seine gut erhaltene und bereits überwiegend sanierte historische Ortsmitte aus. Zahlreiche historische Gebäude wie z.B. das heutige Museum und der Bahnhof wurden in den vergangenen Jahren saniert und sind erhalten. Ebenfalls wurde der öffentliche Raum in den zentralen Bereichen wie u.a. am Marktplatz, am St.-Altohof, dem St.-Birgittenhof, die Herzog-Georg-Straße, die Nerbstraße und die Schultreppe umfangreich saniert, wodurch eine hohe Attraktivität und Aufenthaltsqualität geschaffen werden konnten.
- In der Ortsmitte befinden sich zahlreiche Gebäude und Gebäudekomplexe, die eine besonders identitätsstiftende Wirkung besitzen. Insbesondere die in weiten Teilen denkmalrechtlich geschützten, historischen, gut erhaltenen Gebäude im Bereich des Marktplatzes und entlang der Nerbstraße wirken sich nachhaltig auf das städtebauliche Erscheinungsbild des Innerorts aus. Neben den Gebäuden der Brauereien Kapplerbräu und Maierbräu prägen das ehemalige Birgittenkloster und die Kirche St.-Alto und St.-Birgitta das Ortsbild wesentlich. Der Marktbrunnen als auch der finstere Gang sind zwei weitere Elemente, die sowohl für die Bürger\*innen Altomünsters als auch für Besucher\*innen Bedeutung besitzen.

### WOHNEN UND STÄDTEBAU

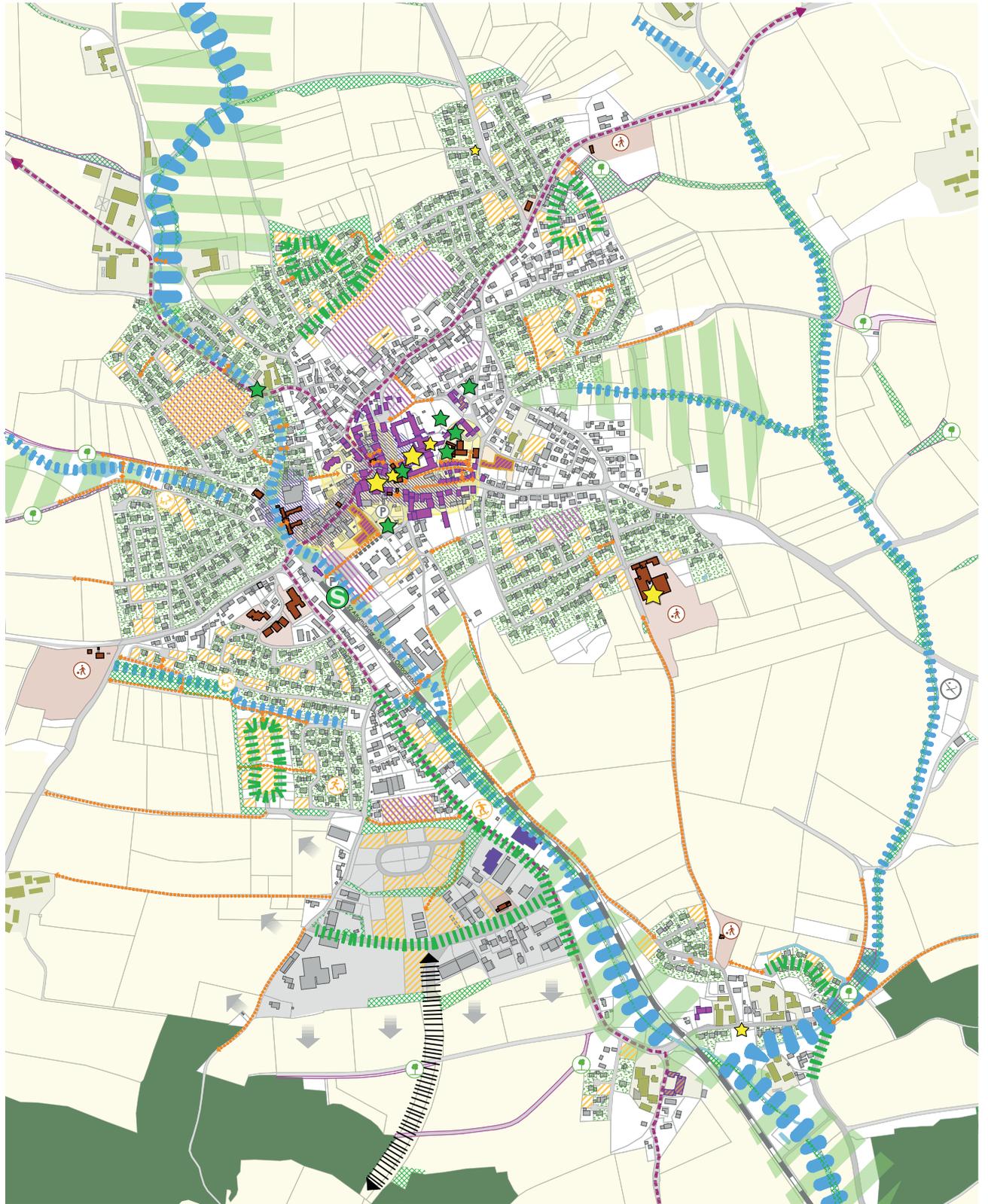
- Altomünsters Wohngebiete sind überwiegend vollständig bebaut. Dennoch besitzen nahezu alle Wohngebiete vereinzelt Baulücken mit insgesamt einem großem Innenentwicklungspotenzial. (Vgl. Abb. 42)
- Zusätzlich befinden sich u.a. am Schlesierweg, am Brunnenwiesenweg, am Bahnhof und in der Nißlgasse großflächige, unbebaute und ungenutzte Flächen, die ebenfalls ein hohes Entwicklungspotenzial für Wohnen als auch teilweise für Mischnutzungen aufweisen.



Abb. 40: Rathaus und Brauerei Maierbräu



Abb. 41: Wohnbauentwicklung am Klosteracker: Entwicklungsflächen am Bahnhof



- |   |  |  |  |   |
|---|--|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: purple; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ortsbildprägendes Gebäude</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> sanierter Ortskern mit hoher Aufenthaltsqualität</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Gebäude m. Fernwirkung/identitätsstiftendes Element</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 2px dashed orange; margin-right: 5px;"></span> Potenziale zur Innenentwicklung</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 2px dashed purple; margin-right: 5px;"></span> großflächige Freifläche im Siedlungszusammenhang mit Entwicklungspotenzial</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightgreen; border: 1px dashed green; margin-right: 5px;"></span> naturschutzrechtlich bedeutsame Fläche</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px dashed green; margin-right: 5px;"></span> Streuobstwiese</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: green; border: 1px solid green; margin-right: 5px;"></span> wertvolle Frei-/ Grünfläche</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: green; border: 1px solid green; margin-right: 5px;"></span> begrünter Straßenraum</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightblue; border: 1px solid blue; margin-right: 5px;"></span> Potenzial zur Belebung des Baches/ Gewässers</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightgreen; border: 1px solid green; margin-right: 5px;"></span> wertvoller Naturraum</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px dashed green; margin-right: 5px;"></span> Durchgrüne Wohngebiete</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px dashed orange; margin-right: 5px;"></span> Skateplatz mit Aufwertungspotenzial</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px dashed orange; margin-right: 5px;"></span> Spielplatz mit guter Ausstattung</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px dashed orange; margin-right: 5px;"></span> Bolzplatz</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px dashed brown; margin-right: 5px;"></span> soziale Infrastruktur und Sportflächenangebot</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: olive; border: 1px solid olive; margin-right: 5px;"></span> aktive Hofstelle</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: blue; border: 1px solid blue; margin-right: 5px;"></span> Wohnnahes Nahversorgungsangebot</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; border: 1px solid orange; margin-right: 5px;"></span> Brauerei</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: gray; border: 1px solid gray; margin-right: 5px;"></span> Potenzial für Gewerbeflächer</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: gray; border: 1px solid gray; margin-right: 5px;"></span> wohnnahe Arbeitsplätze</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> geplante Anbindung an die S1 2047</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid purple; margin-right: 5px;"></span> Potenzial zur Weiterentwicklung des Radwegenetzes</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 2px dashed orange; margin-right: 5px;"></span> wichtige innerörtliche Fußwegeverbindungen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid gray; margin-right: 5px;"></span> Flugplatz</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid gray; margin-right: 5px;"></span> zentraler Parkplatz</li> </ul> |
|---|--|--|--|---|

Abb. 42: Qualitäten und Potenziale

## SOZIALES UND VERSORGUNG

- Altomünster besitzt eine Grund- und Mittelschule, die ein gutes Bildungsangebot im Ort sichert. Darüber hinaus sind in Altomünster Kinderkrippen und Kindergärten vorhanden.
- Neben dem Bildungsangebot sind im Ort zahlreiche Vereine und Einrichtungen vorhanden, die unterschiedlichste Angebote von z.B. der Unterstützung im Alltag, Freizeit und Bildung ermöglichen und zum nachbarschaftlichen Miteinander und der Identifizierung mit dem Ort beitragen.
- Hinsichtlich der medizinischen Versorgung befinden sowohl unterschiedliche Arztpraxen als auch eine Ortsgruppe des BRK im Hauptort.

## GRÜN- UND FREIRÄUME

- Im Zuge der neusten Baulandausweisungen hat die Gemeinde bereits großzügige Straßenbegrünungen geschaffen sowie hochwertige Grün- und Freiflächen sowie Retentionsflächen rechtlich gesichert und qualitativ hochwertig entwickelt. Sowohl die Straßenraumbegrünung als auch die Frei- und Retentionsflächen tragen einer erforderlichen Strategie zur Klimaanpassung im Siedlungsbereich Rechnung. Die durchgrüneten Wohngebiete tragen nicht nur zur Steigerung des Wohlbefindens bei, sondern dämpfen auch die jährlich zunehmenden Temperaturextreme und bieten Lebensraum für viele Tierarten.
- Potenzial zur Schaffung weiterer naturschutzrechtlich bedeutsamer Flächen befindet sich bspw. am Stumpfenbach, südlich des Bahnhofes. Generell besitzt der Stumpfenbach insbesondere im Süden des Hauptortes ein hohes Potenzial zur Belebung und Entwicklung als wertvoller innerörtlicher Naturraum.
- Das Landschaftsbild wird durch großzügige Streuobstwiesen in Ortsrandlage belebt, die von den Bürger\*innen intensiv genutzt werden.
- Altomünster besitzt aufgrund seiner historisch geprägten Siedlungsentwicklung nur wenige innerörtliche Grün- und Freiflächen. Die Bereiche an der Schwemme und der Klosterkräutergarten konnten bereits ertüchtigt und eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht werden. Weitere Entwicklungspotenziale bestehen u.a. für den Kloster- und Pfarrgarten sowie im Bereich des Jörgerring.
- Darüber hinaus sind in Altomünster zahlreiche gut ausgestattete Spiel-, Bolz- und Sportplätze sowie ein Skateplatz vorhanden, die ein Bewegungs- und Treffpunkt-



Abb. 43: Gaudeck-Galerie; Grund- und Mittelschule



Abb. 44: „Klosterwiese“ (am Brunnenwiesenweg); Museumsgalerie

angebot für alle Altersklassen ermöglichen.

## VERKEHR UND MOBILITÄT

- Die gute S-Bahn-Anbindung Altomünsters an München und Dachau ermöglicht es vielen Bürger\*innen und Schüler\*innen, ihren täglichen Weg zur Arbeit oder Schule öffentlich zurücklegen zu können, ohne auf das Auto angewiesen zu sein.
- Das Rad- und Fußwegenetz des täglichen Bedarfs ist grundsätzlich vorhanden und verknüpft in einzelnen Bereichen bereits den Hauptort mit den umliegenden Gemeindeteilen. Großes Potenzial besteht in der Schließung von Netzlücken.
- Das Rad- und Fußwegenetz im Dachauer Hügelland ist eine gute Basis und besitzt ein hohes Ausbaupotenzial, um die örtliche Naherholung weiter attraktiv zu gestalten.
- Zur Schaffung einer Anbindung an die Staatsstraße St 2047 besteht bereits Bau-recht und Gespräche über notwendige Grundstücksankäufe werden geführt. Mit Realisierung dieser Anbindung kann ein Teil der innerörtlichen Verkehrsbelastung reduziert werden. Auch für die Gemeindeteile Stumpfenbach/Deutenhofen und Schauerschorn ist damit eine Verkehrsreduzierung prognostiziert.
- In der Ortsmitte und am Bahnhof steht ein gutes Angebot an öffentlichen Stell-plätzen zur Verfügung, das u.a. durch seine Lage in „zweiter Reihe“ kurz Wege im Ortskern ermöglicht und zu keiner Beeinträchtigung der Ortskerngestaltung führt.

## GEWERBE UND EINZELHANDEL

- Altomünster besitzt ein ausreichendes Angebot an Nahversorgern. Der in der Ortsmitte gelegen EDEKA trägt dazu bei, dass die Grundversorgung auch fuß-läufig möglich ist.
- Die in der Ortsmitte ansässigen Geschäfte, Dienstleistungen und gastronomi-schen Angebote tragen positiv zur Belebung des Marktplatzes bei und stellen den Kunden\*innen ein vielfältiges Angebot zur Verfügung.
- Die ortsnah gelegenen Gewerbeflächen bieten den Bürger\*innen der Gemeinde ein Angebot an wohnortnahen Arbeitsplätzen. Aufgrund der Lage am Siedlungs-rand bestehen für den Gewerbepark, unter Berücksichtigung der Emissionen auf die benachbarten Wohngebiete, langfristige Erweiterungsmöglichkeiten, insbe-sondere im Zuge der Realisierung der Anbindung an die St 2040.



Abb. 45: Fahrradboxen in der Ortsmitte; S-Bahnhof Altomünster



Abb. 46: Gewerbegebiet Altomünster; Stellplatzangebot in der Ortsmitte am Jörgerring

## 5.2 Defizite und Konflikte

Die Defizite Altomünsters erstrecken sich auf die Themen Wohnen, Soziales, Grün- und Freiräume, Mobilität und Gewerbe und stellen städtebauliche Missstände dar. Im Folgenden werden sowohl gestalterische als auch funktionale Missstände sowie Substanzmängel benannt:

### HISTORISCHER ORTSKERN UND KLOSTER

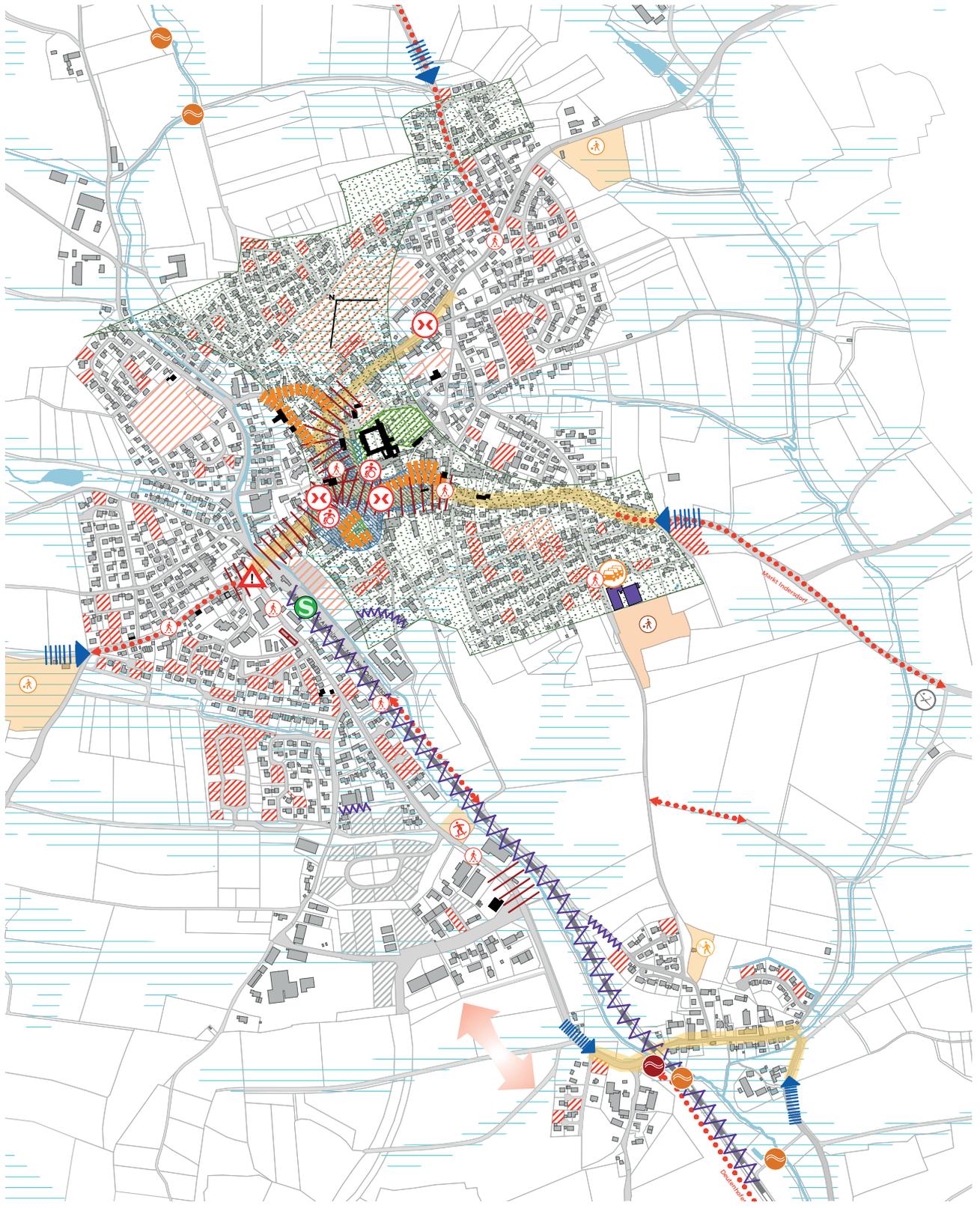
- Aufgrund des Leerstands des Klosters und dem hohen Sanierungsbedarf der Gebäude sowie der Klostermauer, wird das Ortsbild der Ortsmitte negativ beeinflusst. Insbesondere die Unzugänglichkeit des Klosters und des Klostergartens tragen zunehmend dazu bei, dass Bürger\*innen sich weniger mit der Klosterhistorie identifizieren. Eine teilöffentliche Nachnutzung erscheint dringend erforderlich.
- Bei vereinzelt Gebäudeleerständen in der erweiterten Ortsmitte z.B. in der Dr.-Lang-Straße, Kirchenstraße oder An der Schwemme kommt es zu einer Verschlechterung der baulichen Beschaffenheit der Gebäudesubstanz (u.a. durch Leerstand oder Mindernutzung), auch mit negativen Auswirkungen auf den städtebaulichen Gesamteindruck in diesen Bereichen.
- Die St. Alto Kirche, als identitätsstiftendes Gebäude, ist für ihre Besucher\*innen nicht barrierefrei erreichbar. Zudem stehen nicht ausreichend Parkplätze für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen in näherer Umgebung des Kircheingangs zur Verfügung.
- In den Randbereichen der Ortsmitte (bspw. Halmrieder Straße, Verlängerung der Dr.-Lang-Straße oder die Lampadiusgasse) sowie in der unmittelbaren Umgebung des Klosters (u.a. der Sandizellerweg und die Kellerbergstraße) hat bisher keine Sanierung der öffentlichen Räume stattgefunden. Sowohl die fehlende Gestaltung des öffentlichen Raums als auch funktionale Defizite tragen dazu bei, dass in der ansonsten bereits sanierten Ortsmitte unattraktive und für alle Verkehrsteilnehmende überdenkenswerte öffentliche Räume weiterhin bestehen.

### WOHNEN UND STÄDTEBAU

- Im Norden von Altomünster liegen großflächige untergenutzte oder derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Besonders am Schlesierweg und am Brunnenwiesenweg wirkt das Ortsbild aufgrund dessen zersiedelt und lückenhaft.
- Weitere zahlreiche vereinzelte Baulücken in den Wohngebieten führen zu einer nicht effizienten Ausnutzung der vorhandenen Flächenpotenziale sowie der bestehenden Infrastruktur bereits erschlossener Gebiete.
- Aufgrund der homogenen Einfamilienhausbebauung der Wohngebiete und dem sehr geringen Angebot an Mietwohnungen und barrierefreiem Wohnraum liegt ein starker Mangel an Wohnraumangebot für ältere Menschen, Menschen mit Behinderung und junge Auszubildende sowie Studierende vor.



Abb. 47: Homogene Einfamilienhausbebauung und Entwicklungsfläche am Schlesierweg



- |  |   |  |   |  |
|--|---|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> Leerland/ untergenutztes Gebäude</li> <li> hoher Sanierungsbedarf</li> <li> untergenutzte Fläche im Innenbereich</li> <li> fehlender Siedlungszusammenhang</li> <li> Baulücke/ untergenutzte Fläche</li> <li> Nordhang</li> <li> Trennwirkung und Lärmemission der Bahn</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> Nutzungskonflikt</li> <li> Gestaltungsdefizit/ Unzugänglichkeit der Grün- und Freifläche</li> <li> mangelhafte Spielplatzabdeckung</li> <li> wassersensibler Bereich gem. BayernAtlas</li> <li> Gewässerdurchlass eingeschränkt</li> <li> Gewässerdurchlass mangelhaft</li> <li> Gewässerdurchlass nicht durchlässig</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> Schule mit Erweiterungsbedarfen</li> <li> mangelhafte barrierefreie Zugänglichkeit</li> <li> ungenügender Skateplatz</li> <li> Sportflächen mit Erweiterungsbedarf</li> <li> Verkehrsraum mit Nutzungskonflikten für Verkehrsteilnehmende</li> <li> Lücke im Fuß- und Radwegenetz</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> fehlende oder mangelhafte Querungsmöglichkeit</li> <li> hohes Verkehrsaufkommen durch Hol- und Bringverkehr</li> <li> Straßenraumgestaltung mangelhaft</li> <li> Erhöhte Einfahrtsgeschwindigkeit</li> <li> gefährliche Kreuzung</li> <li> Engstelle</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> erhöhtes Verkehrsaufkommen</li> <li> mangelhaftes Stellplatzangebot für Fahrräder und PKW</li> <li> Flugplatz</li> </ul> |
|--|---|--|---|--|

Abb. 48: Defizite und Konflikte

- Die vorhandenen gemeindlichen Mehrfamilienhäuser u.a. an der Stumpfenbacher und Pipinsrieder Straße besitzen einen hohen Sanierungsstau, was die Attraktivität des Angebots wesentlich negativ beeinflusst.
- Aufgrund des Wohnraumdrucks im Raum München und der bisherigen Ausweisung von Bauland für ausschließlich Einfamilien- und Doppelhäuser ist das vorhandene Wohnraum- und Baulandangebot für Einheimische in Altomünster zunehmend kaum finanziell leistbar.



Abb. 49: Zugang Kirche; Sanierungsbedarf erweiterte Ortsmitte und der gemeindlichen Wohngebäude

## SOZIALES UND VERSORGUNG

- Altomünsters Sportflächenangebot ist vielseitig und über den gesamten Hauptort verteilt. Nahezu alle Sportflächen besitzen jedoch Mängel in der Erreichbarkeit. Aufgrund der zerstreuten Lage können keine Synergieeffekte genutzt werden. Darüber hinaus besitzt Altomünster keine Räumlichkeiten über die Schulsportthalle hinaus für zusätzliche Hallensportarten.
- In Altomünster stehen nicht ausreichend Räumlichkeiten für alle Vereins- und Gemeinschaftsangebote zur Verfügung. Zwar sind im gesamten Ort eine Vielzahl an kleineren Veranstaltungsräumlichkeiten vorhanden (z.B. Schultreppe 4, Am Marktplatz 10 ...), größere Veranstaltungen sind jedoch auf die Räumlichkeiten der Gastronomien angewiesen. Für Veranstaltungen von mehr als ca. 70 Personen steht im Ort lediglich der Kapplersaal und der evangelische Gemeindesaal zur Verfügung.
- Gleich dem Umland verzeichnet auch Altomünster einen (Fach-)Ärztmangel, Hintergrund dessen ist u.a., dass keine adäquaten Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden können.

## GRÜN- UND FREIRÄUME

- Durch die Unzugänglichkeit und die damit fehlende Nutzbarkeit des Kloster- und Pfarrgartens für die Öffentlichkeit liegt ein großes innerörtliches Freiflächenpotenzial brach. Auch der Friedhof am Jörgerring ist im derzeitigen baulichen Zustand nicht öffentlich nutzbar. Durch die zentrale Lage dieser beiden Grünflächen im Ort könnten zentrumsnahe Treffpunkte für alle Bewohner\*innen Altomünsters entstehen, die wichtige Bausteine im Freiflächensystem des Marktes bilden.
- Trotz der vorhandenen Spielplätze unterliegen Bereiche in den nord- und süd-östlichen Wohngebieten einer fehlenden Spielplatzabdeckung, d.h. aus diesen

Wohngebieten sind die bestehenden Spielplätze nicht für alle Altersgruppen von Kindern fußläufig erreichbar. Insbesondere im Umfeld der Schule und in der Ortsmitte fehlen entsprechende Spielplatz- und Bewegungsangebote für alle Altersklassen.

- Bei den wassersensiblen Bereichen handelt es sich, wie in Kap. 4.1 bereits beschrieben, um Flächen, auf denen je nach örtlicher Situation ein häufiges oder extremes Hochwasserereignis sowie auf hohe Grundwasserstände hindeuten. In diesen Bereichen ist bei einer angestrebten, baulichen Entwicklung evtl. mit entsprechend erforderlichen Auflagen zu rechnen bzw. können erhöhte Anforderung an Maßnahmen wie z.B. Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser oder auftretenden oberflächlich abfließendem Wasser auftreten.
- Beim Stumpfenbach handelt es sich insbesondere im Siedlungsbereich des Hauptortes um einen stark veränderten Gewässerlauf. Die vorhandenen Gewässerdurchlässe sind gem. Gewässerstrukturkartierung z.T. nicht ausreichend oder eingeschränkt durchlässig.

## VERKEHR UND MOBILITÄT

- Die Bahntrasse verläuft in Nord-Ost- und Süd-West-Richtung durch die Gemeinde. Für den südlichen Siedlungsbereich von Altomünster sowie den Gemeindeteil Stumpfenbach besteht dadurch eine Trennwirkung zwischen den Siedlungsteilen. In Teilbereichen kommt es zu Lärmemissionen für die benachbarten Wohngebiete.
- Gefährliche Kreuzungen sowie fehlende sichere Querungsstellen in der erweiterten Ortsmitte und im Umfeld der Schule verhindern die eigenständige Mobilität von Kindern und älteren Menschen.
- Das ÖPNV-Angebot stellt aufgrund mangelhafter Taktungen der Busse sowie dem Fehlen von Linien u.a. nach Aichach sowie die generelle Anbindung an den AVV keine wirkungsvolle Alternative zum motorisierten Individualverkehr dar.
- Das Fuß- und Radwegenetz, insbesondere für Wege des täglichen Bedarfs, ist lückenhaft und z.T. nicht barrierefrei. Insbesondere die Anbindung in die Gemeindeteile ist ausbaufähig.
- Am Marktplatz, insbesondere im Bereich des Marktplatzes 1, kommt es immer wieder zu gefährlichen Situationen aufgrund eines höheren Verkehrsaufkommens und der räumlich beengten Situation.
- In der Bahnhofstraße, Pipinsrieder Straße und Nerbstraße kommt es ebenfalls zu Nutzungskonflikten aufgrund fehlender Platzangebote für alle Verkehrsteilnehmer\*innen.
- Der zentrale Knotenpunkt Stumpfenbacher Straße, Bahnhofstraße, Aichacher Straße und Halmrieder Straße ist in den Stoßzeiten hoch frequentiert, weswegen



Abb. 50: Innenhof des Klosters; Engstelle in der Bahnhofstraße - Ecke Marktplatz

sich der PKW-Verkehr in diesem Bereich häufig staut.

- Erhöhte Einfahrtsgeschwindigkeiten an den Ortseingängen mindern die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer\*innen und sorgen u.a. für eine Lärmbelastung der Anwohner\*innen und für gefährliche Situationen.
- Im Umfeld der Schule kommt es zu den Hol- und Bringzeiten immer wieder zu einem erhöhtem Parksuchverkehr mit erhöhtem Gefährdungspotenzial für die Schulkinder sowie zu Stau in den Wohnstraßen.

## GEWERBE UND EINZELHANDEL

- Der südliche Rand des Gewerbegebietes ist bereits stark an die nördliche Grenze Stumpfenbachs herangerückt. Weitere gewerbliche Entwicklungen sind aufgrund des bereits ausgeschöpften Emissionskontingents und der Wohnbebauung in Stumpfenbach nur mit Hilfe entsprechender Immissionsschutzmaßnahmen möglich.
- Im Gewerbegebiet Altomünster sind zahlreiche Flächen nicht bebaut oder werden entsprechend ihrer Lage nicht ausreichend genutzt. Dieser Zustand schwächt das Gewerbegebiet in seiner Funktion als wichtiger Arbeitsplatzstandort im Ort als auch einer nicht vollständigen Auslastung der vorhandenen Infrastruktur.



Abb. 51: Gewerbegebiet Altomünster

# Handlungsfelder und Ziele

Die Handlungsfelder und Ziele bilden den Abschluss der ersten Stufe des Planungsprozesses. Sie stellen den Rahmen für das eigentliche Entwicklungskonzept dar und bilden die Grundlage für alle weiteren Planungsschritte des ISEKs. Entwickelt wurden die Ziele und Handlungsfelder aus der Bestandsanalyse, den Ergebnissen der Bürgerbeteiligungen, Steuerkreissitzungen sowie den Abstimmungen mit der Gemeindeverwaltung und dem Gemeinderat.



## 6.1 Handlungsfelder

Für Altomünster wurden sechs Handlungsfelder erarbeitet. Diese dienen zur Gliederung der darauffolgenden Zielsetzungen, welche die Gemeinde für die zukünftige Entwicklung definiert hat. Das Handlungsfeld Historischer Ortskern und Kloster besitzt einen rein räumlichen Bezug. Die weiteren Handlungsfelder definieren Fachthemen, die den gesamten Hauptort betreffen: Wohnen und Städtebau, Soziales und Kultur, Verkehr und Mobilität, Grün- und Freiräume sowie Gewerbe und Einzelhandel.

## 6.2 Ziele

Für jedes Handlungsfeld wurden grundlegende Ziele formuliert, die die Entwicklung Altomünsters lenken sollen. Die Themen Barrierefreiheit und Nachhaltigkeit / Klimaanpassung werden als Querschnittsthemen betrachtet und finden in allen Handlungsfeldern Berücksichtigung. Diese Ziele basieren auf den zahlreichen Anregungen aus den Bürgerbeteiligungen, der umfangreichen Bestandsaufnahme und -analyse sowie der Zusammenarbeit mit dem Steuerkreis und dem Gemeinderat. Im Rahmen der Gemeinderatssitzung vom 19.07.2022 wurden die Zielformulierungen vorgestellt und anschließend einstimmig beschlossen. Mit dem Beschluss der Ziele wurden die Basis und der Rahmen für die weitere Ausarbeitung des ISEKs gesetzt. Die Ziele wurden nach der Gemeinderatssitzung in einer Broschüre zusammengestellt und auf der Gemeindehomepage zur Verfügung gestellt. Die Ziele sind im folgenden Kapitel je Handlungsfeld dargestellt und im nachfolgenden Kapitel 7 zum Entwicklungskonzept und den Maßnahmen vertieft ausgeführt.

### HISTORISCHER ORTSKERN MIT KLOSTER

- **1.1 Nutzungsvielfalt in der Ortsmitte:** Der Ortskern soll in seiner Funktion als Versorgungszentrum gestärkt werden. Mithilfe eines bedarfsorientierten und ausgewogenen Angebots aus medizinischer Versorgung, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Verwaltung soll die Bedeutung der Ortsmitte weiterentwickelt und der öffentliche Raum belebt werden.
- **1.2 Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte:** Eine hochwertige Gestaltung und Beruhigung des Verkehrs soll die Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte stärken, die so ein beliebter Treffpunkt der Bevölkerung bleibt. In Kombination mit der Einbeziehung vorhandener Freiraumstrukturen sollen zusätzliche Nutzungsangebote geschaffen und das Kleinklima verbessert werden. Zusätzlich soll durch die Sanierung des Gebäudebestandes ein nachhaltiger Beitrag zur Siedlungsentwicklung geleistet und das ländliche Ortsbild bewahrt werden.
- **1.3 Aktivierung des Klosterareals:** Mit der Öffnung und Neunutzung des ehemaligen Birgittenklosters und der begleitenden Liegenschaften ergeben sich große Potenziale zur Belebung des Ortskerns. Durch die öffentliche Zugänglichkeit des Klosterareals, soll Raum für vielfältige Nutzungsstrukturen geschaffen werden.

### WOHNEN UND STÄDTEBAU

- **2.1 Flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung:** Altomünsters Siedlungspolitik soll flächensparsam und dem Klimawandel angepasst erfolgen. Dabei liegt der Fokus auf Nachverdichtung und Innenentwicklung. So soll dem Wohnraumbedarf, insbesondere dem Bedarf an kleinen Wohnungen für Senior\*innen und Alleinstehenden, langfristig und in ortsbildverträglicher Bauweise nachgekommen werden. Durch die Aktivierung von Baulücken und behutsame Neuausweisung von Baurecht, soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig, lebenswert und bewusst gestaltet werden.
- **2.2 Schaffung und Erhalt von bezahlbarem und vielfältigem Wohnraum:** Im Zuge der Innenentwicklung und Neuausweisung von Wohnflächen soll Wohnraum für alle Bevölkerungs-, Alters- und Einkommensgruppen ermöglicht werden.

## SOZIALES UND VERSORGUNG

- **3.1 Ausbau des medizinischen Angebots:** Der Erhalt und stete, aber bedarfsge- rechte Ausbau des medizinischen Angebotes, soll eine optimale Versorgung der Bevölkerung gewährleisten.
- **3.2 Vielfältiges Kultur- und Vereinsangebot:** Dauerhaft wird Altomünsters Kultur- und Vereinsangebot gefördert und bewahrt. Die Teilnahme aller am gesellschaft- lichen Miteinander soll ermöglicht werden und zu einer starken Identifikation mit dem Heimatort beitragen.
- **3.3 Ausbau lokaler Bildungsangebote:** Allen Bürger\*innen soll ein bedarfsorien- tiertes und vielfältiges Bildungsangebot zur Verfügung gestellt werden. Die Be- wusstseinsbildung für den Klimawandel und eine nachhaltige Lebensweise soll dabei besondere Berücksichtigung finden.

## GRÜN- UND FREIRÄUME

- **4.1 Ausbau hochwertiger öffentlicher Grün- und Freiflächen:** Durch die Weiter- entwicklung des Freiflächenangebotes und die Errichtung neuer Freiräume, soll ein attraktives, wohnortnahes sowie altersübergreifendes Angebot geschaffen werden.
- **4.2 Wertvoller Naturraum:** Altomünsters überörtlicher Landschaftsbezug in die umliegenden Naherholungsbereiche sowie die vorhandenen Gewässerstruktu- ren dienen der Vernetzung von Natur- und Lebensräumen. Diese sollen nachhal- tig bewahrt und weiterentwickelt werden.

## VERKEHR UND MOBILITÄT

- **5.1 Ausbau eines attraktiven Fuß- und Radverkehrsangebots:** Das Angebot für Fußgänger und Radfahrer soll attraktiv, alltagsgerecht, weitgehend barrierefrei sowie sicher gestaltet werden. Es soll dafür gesorgt werden, dass die Bürger\*innen zunehmend auf die Nutzung des Autos verzichten können und alternative Mobili- tätsangebote zur Verfügung stehen.
- **5.2 Verträgliche Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs:** Der Verkehrs- belastung durch den KFZ-Verkehr soll entgegengewirkt werden. Neben der si- cheren Abwicklung des fließenden Verkehrs sind Maßnahmen für den ruhenden Verkehr notwendig, um eine adäquate Verkehrsberuhigung und Gestaltung des öffentlichen Raums zu erreichen.
- **5.3 Etablierung eines wirkungsvollen ÖPNV-Angebots:** Die Gemeinde Altomün- ster setzt sich aktiv für eine Verbesserung des öffentlichen Verkehrs ein. Tägliche Bedarfe sollen mit den öffentlichen Verkehrsmitteln praktikabel erreichbar sein, um eine langfristige und wirkungsvolle Reduzierung des KFZ-Verkehrs erreichen zu können.

## GEWERBE UND EINZELHANDEL

- **6.1 Bewusste Gewerbeentwicklungspolitik:** Durch eine entschiedene Gewer- beentwicklungspolitik sollen Betriebe im Ort sichere, langfristige und vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten bereitgestellt werden. Die lokalen Gewerbebetriebe sind von zentraler Bedeutung für Altomünster sowohl als Arbeitsstandort sowie als Entwicklungsmotor.
- **6.2 Stärkung und Ausbau des Einzelhandels- und Gastronomieangebots:** Durch die Stärkung und den Ausbau des Einzelhandelsangebotes soll den Bürger\*in- nen ein breites, regionales und nachhaltiges Angebot an Waren des täglichen Bedarfs zur Verfügung gestellt werden. Durch den Erhalt und eine langfristige Er- weiterung des Einzelhandels- und Gastronomieangebots im Ort sollen lange Wege vermieden und die Ortsmitte weiter gestärkt werden.



# Entwicklungskonzept und Maßnahmenübersicht

Das Entwicklungskonzept mit dem dazugehörigen Maßnahmenkatalog stellt den Leitfaden für die zukünftige Gemeindeentwicklung für die kommenden 15-20 Jahre dar. Im folgenden Kapitel wird das Konzept mit seinen zugehörigen Maßnahmen konkret erläutert.



Basierend auf den Zielen wurde ein Entwicklungskonzept mit zugehörigen Maßnahmen zur Umsetzung und Realisierung der Ziele und des Konzepts gemeinsam mit dem Steuerkreis und dem Gemeinderat erarbeitet. Auch die Ergebnisse der Bürgerbeteiligungen wurden im Steuerkreis diskutiert und nach fachlicher Prüfung in das Entwicklungskonzept bzw. in die Maßnahmen eingearbeitet. Die Maßnahmen haben dabei unterschiedliche Detaillierungsgrade je nach vorhandenem Kenntnisstand, ggf. bereits vorhandenen Vorplanungen oder früheren Untersuchungen.

In Ergänzung zu den Maßnahmen wurde eine Planzeichnung, der sog. Rahmenplan, erstellt, welche die räumliche Darstellung der zukünftigen Gemeindeentwicklung widerspiegelt. Diese Rahmenplanung wurde auch in der Planungswerkstatt mit den Bürger\*innen diskutiert, wobei zahlreiche Anregungen eingebracht wurden, die im weiteren Prozess mit eingeflossen sind. Der Maßnahmenkatalog und der Rahmenplan bilden zusammen das Entwicklungskonzept.

Der Aufbau des Maßnahmenkataloges orientiert sich am Grundgerüst der zuvor entwickelten Handlungsfelder und Ziele (vgl. Kap. 6). Viele Maßnahmen bedienen mehrere Ziele, häufig auch unterschiedliche Handlungsfelder. Aus diesem Grund erfolgt bei ausgewählten Maßnahmen der Verweis auf die ausführliche Maßnahmenbeschreibung an anderer Stelle. Die Maßnahmen sind jeweils mit einer Priorität, einem Zeithorizont, einer überschlägigen Kostenschätzung sowie den erforderlichen weiteren Akteur\*innen und Finanzierungsmöglichkeiten hinterlegt.

Die Prioritäten werden folgendermaßen definiert:

- Priorität 1 bedeutet, dass die Maßnahme als zwingend erforderlich erachtet wird, um die Zielsetzungen des ISEKs 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 als zwingend notwendig zur Erreichung der Zielsetzung des ISEKs betrachtet werden.

Die Zeithorizonte sind mit folgenden Zeitspannen hinterlegt:

- Kurzfristige Maßnahmen sollten in dem Zeitraum von einem bis drei Jahren angegangen bzw. umgesetzt werden.
- Mittelfristige Maßnahmen sollten im Zeitraum von vier bis sechs Jahren begonnen bzw. realisiert werden.
- Langfristige Maßnahmen sind voraussichtlich frühestens in sieben Jahren oder später umsetzbar.

Die Prioritäten und Zeithorizonte der einzelnen Maßnahmen wurden in enger Abstimmung mit dem Steuerkreis und dem Gemeinderat (Gemeinderatsklausur im Januar 2023) erarbeitet. Darüber hinaus floss die Einschätzung zur Priorität aus der Planungswerkstatt mit ein. Da das ISEK ein dynamisches Planungsinstrument, mit einem Zeithorizont von ca. 15 Jahren ist, handelt es sich bei der vorgenommenen Priorisierung um eine Momentaufnahme. Bei Veränderung der Rahmenbedingungen ist es notwendig, die Priorisierung der Maßnahmen zu prüfen und entsprechend anzupassen.

Die überschlägigen Kostenschätzungen sind als grobe Annäherungen zu verstehen, sie basieren u.a. auf Kennwerten des BKI (Baukostenindex) oder sind aus vergleichbaren Projekten ermittelt worden. Da der Zeithorizont des ISEKs jedoch weit gefasst ist, wird die Kostenschätzung von vielfältigen Faktoren mit beeinflusst. So ist z.B. die Baupreisentwicklung in den kommenden Jahren nicht absehbar. Weiterhin wurden keine Kosten zum Erwerb von ggf. notwendigen Grundstücken in die Kostenschätzung mit aufgenommen.



- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| <p><b>Historischer Ortskern mit Kloster</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: yellow;">■</span> Erhalt und Weiterentwicklung des hochwertigen Straßenraums und Platzflächen</li> <li><span style="color: yellow;">▨</span> zu sanierender und begrünender Straßenraum</li> <li><span style="color: purple;">■</span> Bereich zur Sanierung von Fassaden und Vorbereichen</li> <li><span style="color: purple;">■</span> Aktivierung des Klosterareals mit Pfarrhaus</li> <li><span style="color: black;">■</span> Aktivierung von Leerständen und untergenutzten Gebäuden</li> <li><span style="color: red;">◆</span> Förderung der Nutzungsvielfalt</li> <li><span style="color: red;">●</span> Erhöhung der Besucherfrequenz am Markt</li> <li><span style="color: blue;">♿</span> Ausbau der barrierefreien Erreichbarkeit</li> </ul> <p><b>Wohnen und Städtebau</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">▨</span> kurzfristige Aktivierung von Baulücken für Wohnen</li> <li><span style="color: red;">■</span> Aktivierung von großflächigen Innenentwicklungspotenzialen für Wohnen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">▨</span> mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung gem. FNP</li> <li><span style="color: orange;">▨</span> Schaffung von bezahlbarem und vielfältigem Wohnraum</li> <li><span style="color: green;">♻️</span> Nachhaltige und dem Klimawandel angepasste Bauweise</li> <li><span style="color: orange;">▨</span> mittel- und langfristige Aktivierung für Mischgebietsnutzungen</li> <li><span style="color: red;">▨</span> Sanierung von Mehrfamilienhäusern inkl. Wohnumfeldverbesserung</li> </ul> <p><b>Soziales, Versorgung und Kultur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: orange;">⦿</span> Erweiterung und Prüfung der Zentralisierung des Sportangebotes</li> </ul> <p><b>Grün- und Freiräume</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">➔</span> zu erhaltender und starker Landschaftsbezug</li> <li><span style="color: green;">➔</span> Erlebbarer Landschaftsraum am Gewässer</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">▨</span> Weiterentwicklung der Grünflächen entlang von Gewässern</li> <li><span style="color: green;">▨</span> gewässerbegeleitende Wiesenflächen zu erhaltende Freilächen</li> <li><span style="color: green;">▨</span> Krautgarten</li> <li><span style="color: green;">▨</span> aufzuwertende Freilächen mit Aufenthaltsqualität</li> <li><span style="color: blue;">▨</span> ökologische Aufwertung und Weiterentwicklung</li> <li><span style="color: blue;">▨</span> Erhalt für Hochwasserschutz</li> <li><span style="color: blue;">▨</span> durchgrünte und klimaangepasste Wohngebiete</li> <li><span style="color: green;">▨</span> Friedhof</li> <li><span style="color: green;">○</span> zu begrünende Wegeverbindung</li> <li><span style="color: green;">○</span> zu erhaltende Straßenraumbegrünung</li> <li><span style="color: green;">○</span> zu erhaltende Spielplätze</li> <li><span style="color: purple;">○</span> neu zu errichtende Spielplätze</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">♿</span> neu zu gestaltender Skateplatz</li> <li><span style="color: green;">♻️</span> Ortsrandeigrünungen</li> <li><span style="color: green;">♻️</span> prägender Baumbestand</li> <li><span style="color: blue;">♿</span> Möglicher Standort für ein Freibad</li> </ul> <p><b>Verkehr und Mobilität</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: orange;">➔</span> neu zu errichtende od. zu stärkende Fußwegeverbindungen</li> <li><span style="color: blue;">➔</span> langfristige Anbindung an die S1 2047</li> <li><span style="color: blue;">♿</span> Ausbau sicherer Querungsmöglichkeiten</li> </ul> <p><b>Gewerbe und Einzelhandel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: black;">▨</span> mittel- und langfristige Gewerbeflächenenerweiterung</li> <li><span style="color: black;">▨</span> Aktivierung von Baulücken für Gewerbe</li> </ul> |
|---|---|--|--|

Abb. 52: Rahmenplan

## 7.1 Historischer Ortskern mit Kloster

Wesentliches Ziel der zukünftigen Entwicklung Altomünsters ist die Stärkung des Hauptortes in seiner Versorgungsfunktion sowohl für die Bürger\*innen im Ort als auch die Orte im Gemeindegebiet. Das Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebot in Altomünster ist für die Gemeindegröße angemessen. Erklärte Zukunftsaufgabe der Gemeinde ist es, das Angebot langfristig erhalten und attraktiv ausbauen zu können, um weiterhin den Marktcharakter in der Ortsmitte zu erhalten. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf dem bestehenden kleinteiligen erdgeschossigen Einzelhandel in der erweiterten Ortsmitte, der aufgrund seiner Struktur vor besonderen Herausforderungen steht, aber wesentlich zur Belebung des öffentlichen Raums beiträgt. Durch den aktiven Dialog mit den Gewerbetreibenden und Eigentümer\*innen will die Gemeinde vorausschauend Abwärtstendenzen erkennen und begegnen.

Der Nachnutzung des ehemaligen Kaufhauses am Marktplatz 1, wird eine entscheidende Rolle hinsichtlich der weiteren Belebung des Marktplatzes und der Erweiterung des Warenangebotes zukommen. Gebäudegröße und Lage besitzen großes Potenzial eine Nutzung zu etablieren, die für das bestehende Angebot positive Synergien mit sich bringen kann. Ziel der Gemeinde ist es, eine Entwicklung der Liegenschaft zu erzielen, die der städtebaulich markanten Stelle am Marktplatz gerecht wird und die harmonische Einbindung eines Neubaus oder einer Sanierung in das historisch gewachsene Ortsbild gewährleistet.

Das medizinische Angebot in Altomünster soll langfristig gesichert und ausgebaut werden. Neben dem Bedarf an neuen medizinischen Angeboten wird seitens der Gemeinde die Niederlassung von Fachärzt\*innen angestrebt. Darüber hinaus sollen die vorhandenen Hausärzt\*innen im Ort gehalten und ihnen adäquate Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Aktuell fehlt es vorwiegend an geeigneten Räumlichkeiten für u.a. Arztpraxen. Mit Hilfe der Errichtung eines (Fach-)Ärztelhauses, soll den aktuellen Herausforderungen begegnet werden. Die Gemeinde prüft aktuell, ob sich die Gründung eines Kommunalunternehmens für zukünftige Gemeindeaufgaben, wie z.B. die der Energieversorgung, eignet. Langfristig soll ebenfalls geprüft werden, ob die Errichtung eines (Fach-)Ärztelhauses dem Kommunalunternehmen als Aufgabe zukommen könnte.

In Altomünster hat in den vergangenen Jahrzehnten eine intensive und erfolgreiche Sanierung des öffentlichen Raums stattgefunden. Weiterhin bestehende Defizite sollen im Folgenden beseitigt und insbesondere eine Verbesserung des Kleinklimas bewirkt werden. Zur Erreichung dessen bedarf es eines gesamtheitlichen Freiraumkonzeptes und dem aktiven Dialog mit Anlieger\*innen und Eigentümer\*innen. Dabei sollen insbesondere die Straßenräume in der erweiterten Ortsmitte wie z.B. die Sandizellergasse oder das Friedhofsumfeld eine qualitätsvolle Aufwertung erfahren.

Einer der zentralsten Bereiche in der Ortsmitte mit erhöhtem Handlungsbedarf ist der Jörgerring/ Friedhofstraße und das Umfeld der Lorettokapelle. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Marktplatz gelegen kommt diesem Bereich ein breites Aufgabenspektrum, von der Bereitstellung von Stellplätzen bis hin zu einem potenziellen Ruheort in der Ortsmitte, zu. Mit Hilfe der Erarbeitung eines Gestaltungskonzeptes, der engen Beteiligung aller Akteur\*innen und Eigentümer\*innen soll eine gestalterische Aufwertung erreicht und u.a. ein neuer Baustein im innerörtlichen Freiraumsystem geschaffen werden.

Der Bahnhof Altomünsters wird bereits weitgehend seinen Aufgaben gerecht. Mit der Ansiedlung des Jugendzentrums im ehemaligen Bahnhofgebäudes konnte eine Belebung der Liegenschaft erreicht werden. Ziel ist es nun, den Bahnhofsbereich in seiner Funktion als Mobilitätspunkt mit der Errichtung eines Kiosks und einer öffentlichen Toilette auszubauen. Langfristig ist die Entwicklung der östlich benachbarten, brachliegenden Grundstücke, im Sinne der Innenentwicklung, für kommunale Aufgaben angestrebt.

Das Kloster einer zukunftsfähigen neuen Nutzung zuzuführen ist die zentralste städtebauliche Aufgabe in der Ortsmitte. Sowohl seitens der Gemeinde als auch der Bürgerschaft hat sich im Rahmen des ISEK ergeben, dass die Öffnung des Geländes und des

Gebäudes für die Öffentlichkeit wünschenswert wäre. Ein weiteres Ergebnis des ISEKs ist es, dass ein großes Potenzial zur Ausweisung von Räumlichkeiten für soziale und gemeindliche Nutzungen im Kloster gesehen wird. Darüber hinaus sind innovative gewerbliche Nutzungen und Wohnraumangebote wünschenswert. Die Gemeinde ist hierzu im Laufe des ISEK-Prozesses in den Dialog mit Vertreter\*innen der Erzdiözese München und Freising getreten. Aus diesen Abstimmungen konnte mitgenommen werden, dass in den nächsten Jahren umfangreiche Sanierungsmaßnahmen (z.B. Klostermauer, Dach ...) durch die Erzdiözese München und Freising geplant sind. Mit der vorgesehenen Einrichtung von Räumlichkeiten für die Pfarrgemeinde ist ein erster Schritt zur Nachnutzung und Öffnung des Klosters seitens der Kirche erreicht. Weitere Schritte, wie die Öffnung des Klostergartens, befinden sich in der Vorbereitung der Eigentümerin. Um langfristig ein gesamtheitliches Konzept für das Kloster zu entwickeln, soll eine Machbarkeitsstudie erarbeitet werden, die sowohl ein realistisches Nachnutzungskonzept als auch eine zukünftige Akteursstruktur aufzeigt. Hinsichtlich der inkludierten Bedarfsabfrage im Rahmen der Machbarkeitsstudie kann auf die seitens der Gemeinde geplanten Bedarfsabfrage (vgl. M. 3.2.1) zur Konkretisierung des Bedarfs für Kultur- und Vereinszwecke zurückgegriffen werden.

	<b>HISTORISCHER ORTSKERN MIT KLOSTER</b>	Identif.	Zeithorizont	Kostenobergrenzung	Finanzierung / Akteur*innen
<b>1.1</b>	<b>Nutzungsvielfalt in der Ortsmitte</b> Der Ortskern soll in seiner Funktion als Versorgungszentrum gestärkt werden. Mithilfe eines bedarfsorientierten und ausgewogenen Angebots aus medizinischer Versorgung, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Verwaltung soll die Bedeutung der Ortsmitte weiterentwickelt und der öffentliche Raum belebt werden.				
<b>1.1.1</b>	<b>Sanierung ehemaliger Einzelhandelsstandorte in der erweiterten Ortsmitte mit zuführenden Straßen, z.B. der Kirchenstraße</b> u.a. unter energetischen und ökologischen Gesichtspunkten sowie Nachnutzung von Leerständen und Nachverdichtung bei Brachen unter Berücksichtigung Denkmal- bzw. Ensembleschutz	<b>3</b> <b>Z.1.1</b> <b>Z.6.2</b>			
<b>a</b>	Kontaktaufnahme mit Eigentümer*innen zur Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft.		kontinuierlich	Handlungsempfehlung für Kommune	Gemeinde
<b>b</b>	Revitalisierung und Nachnutzung des Leerstandes Marktplatz 1		kurzfristig	ca. 4,5 Mio.	Gemeinde Regelsatz Stbauf.
<b>c</b>	Bewerbung KfW-Programm und Fördermöglichkeiten des Denkmalschutzes für den Erhalt besonderer Bausubstanz		kontinuierlich	Handlungsempfehlung für die Kommune	Gemeinde Denkmalamt
<b>d</b>	Einrichten einer Bürgersprechstunde zur Bauberatung privater Eigentümer*innen als Hilfestellung für mögliche Sanierungen im Denkmalschutz sowie Aufklärung über steuerliche Abschreibungsvorteile bei Investitionen im Sinne des Entwicklungskonzepts im Sanierungsgebiet (in Zusammenarbeit mit UDSchB)		kontinuierlich	Handlungsempfehlung für die Kommune	Gemeinde
<b>e</b>	Durchführung von städtebaulichen Wettbewerben zur Gewährleistung einer hohen gestalterischen Qualität bei Neuplanungen bzw. Planungen im Bestand		kontinuierlich	Projektspezifisch gem. HOAI; BKI	Regelsatz Stbauf. Gemeinde
<b>f</b>	Bauliche Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse		kontinuierlich	Projektspezifisch	Regelsatz Stbauf. Gemeinde
<b>1.1.2</b>	<b>Schaffung eines Ärztehauses</b> (siehe M.3.1.1)	<b>2</b> <b>Z.1.1</b> <b>Z.3.1</b>	Vgl. 3.1.1		Vgl. 3.1.1
<b>1.2</b>	<b>Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte</b> Eine hochwertige Gestaltung und Beruhigung des Verkehrs soll die Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte stärken, die so ein beliebter Treffpunkt der Bevölkerung bleibt. In Kombination mit der Einbeziehung vorhandener Freiraumstrukturen sollen zusätzliche Nutzungsangebote geschaffen und das Kleinklima verbessert werden.				

1.2.1	<b>Aufwertung des öffentlichen Raums in der erweiterten Ortsmitte</b> , insbesondere unter Berücksichtigung der Verkehrssituation (u.a. Reduzierung des Verkehrs, Prüfung alternativer, temporärer Lösungen wie z.B. autofreier Markt am Sonntag ...)	1 Z.1.2 Z.4.1 Z.5.1			
a	Aufstellung eines <b>Freiraumkonzepts</b> unter Berücksichtigung von: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Barrierefreiheit (u.a. Straßenbeläge und Gehbereiche, insbesondere am Markt)</li> <li>• Beleuchtung</li> <li>• Stadtmobiliar (u.a. seniorengerecht)</li> <li>• private Möblierung des Einzelhandels, Gastronomie und Dienstleistung</li> <li>• Kunstkonzept</li> <li>• Einheitliche Werbeanlagen</li> <li>• Integration von Spielgeräten und Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum zur Förderung der Familienfreundlichkeit in der Ortsmitte</li> <li>• Begrünung und Baumpflanzungen u.a. unter dem Aspekt der Klimaanpassung und der Vermeidung von Hitzeinseln</li> </ul>		mittelfristig	ca. 20.000 €	Regelsatz Stbauf. Gemeinde
b	Kontaktaufnahme und intensiver <b>Dialog mit Grundstückseigentümern</b> zur Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft und Erörterung möglicher Gestaltungsmöglichkeiten		kontinuierlich	Handlungsempfehlung für die Kommune	Gemeinde
c	<b>Neugestaltung des öffentlichen Raums</b> und privater Vorbereiche auf Grundlage des Freiraumkonzepts inkl. Planung und baulicher Umsetzung u.a. in den Straßenräumen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lampadiusgasse</li> <li>• Dr.-Lang-Straße</li> <li>• Sandzellergasse (westlich) i.V.m. der namenlosen Gasse nördlich der Sandzellergasse</li> <li>• St. Birgittenhof („Kindergartenberg“)</li> <li>• Friedhofstraße und Friedhofsumfeld</li> <li>• Kellerbergstraße</li> <li>• .....</li> </ul>		kurz - langfristige	Lampadiusgasse: ca. 165.000 € Dr.-Lang-Straße: ca. 585.000 € Sandzellergasse: ca. 170.000 € Namenlose Gasse: ca. 53.000 € zzgl. Stützmauer St. Birgittenhof: ca. 110.000 € Friedhofstraße: ca. 1,2 Mio. € Kellerbergstraße: ca. 580.000 €	Regelsatz Stbauf. Gemeinde
1.2.2	<b>Neuordnung und attraktive Gestaltung des Jörgerrings in Verbindung mit dem Umfeld der Lorettokapelle</b>	1 Z.1.2 Z.2.1 Z.4.1 Z.5.2		Handlungsempfehlung	Gemeinde ggf. Regelsatz Stbauf. Kirche, LRA, Private
a	<b>Kontaktaufnahme mit Eigentümer*innen, Landratsamt und Kirche</b> hinsichtlich der Akzeptanz der Öffnung des Friedhofes sowie Grundstücksverfügbarkeiten		kurzfristig	Gemeinde + ggf. Investor	
b	<b>Konzeptentwicklung für den Bereich des Jörgerrings in Verbindung mit dem Friedhofgelände an der Lorettokapelle:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von Aufenthaltsqualität durch eine hochwertige, barrierefreie Gestaltung und Begrünung des öffentlichen Raums</li> <li>• Schaffung von Sitzmöglichkeiten</li> <li>• Neuordnung der Stellplätze</li> <li>• Prüfung baulicher Nachverdichtung</li> <li>• Sanierung und Gestaltung des Friedhofareals</li> </ul>		mittelfristig	ca. 20.000 €	Regelsatz Stbauf. Gemeinde
c	Bauliche Umsetzung des Gestaltungskonzeptes		mittelfristig	ca. 866.000 € zzgl. Sanierung Mauer + Gräber, Kapelle	Regelsatz Stbauf. Gemeinde
1.2.3	<b>Errichtung eines Kiosks mit öffentlicher Toilette am Bahnhof</b>	1 Z.1.2 Z.5.3	kurzfristig	Errichtung Kiosk inkl. öffentlichen Toiletten ca. 85.000 €	Gemeinde Ggf. GVFG ggf. Regelsatz Stbauf.
1.2.4	<b>Entwicklung der benachbarten Liegenschaften des Bahnhofes im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung für gemeindliche Aufgaben</b>	2 Z.1.2 Z.2.1 Z.3.1 Z.4.1	langfristig	Projektspezifisch	Gemeinde
1.3	<b>Aktivierung des Klosterareals</b>  Mit der Öffnung und Neunutzung des ehemaligen Birgittinnenklosters und der begleitenden Liegenschaften ergeben sich große Potenziale zur Belebung des Ortskerns. Durch die öffentliche Zugänglichkeit des Klosterareals, soll Raum für vielfältige Nutzungsstrukturen geschaffen werden.				

1.3.1	<b>Errichtung einer barrierefreien Zuwegung in die Kirche</b> Über das Grundstück des Klosters, inkl. des hierfür notwendigen Klostermauerdurchbruches und einer Überwindungsmöglichkeit der oberen Stufen zum Kirchenraum, inkl. intensiver Beteiligung der Denkmalschutzbehörde	1 Z.1.3 Z.5.1	kurzfristig	Kirche	Kirche Regelsatz Stbauf. Gemeinde
1.3.2	<b>Revitalisierung des Klosters und Öffnung für die Öffentlichkeit</b>	1 Z.1.3 Z.2.1 Z.3.2 Z.4.1			
a	<b>Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie zur Revitalisierung des Klosters</b> zur Klärung folgender Fragestellungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Welche Bedarfe bestehen im Ort?</li> <li>• Welche Bedarfe können im Kloster realisiert werden?</li> <li>• Wie kann ein Nutzungskonzept wirtschaftlich realisiert werden?</li> <li>• Wie kann eine abschnittsweise Aktivierung des Areals erfolgen. (Prüfung von temporären Zwischennutzungen)</li> <li>• In welcher Rechtsform wird das Areal langfristig betrieben?</li> <li>• Wer sind die Akteure, wie kann eine Akteursstruktur aussehen?</li> <li>• Wie könnte ein Zeitplan aussehen?</li> <li>• Sanierung / Neubau Pfarrstadl für gemeindliche Nutzung?</li> </ul> Als erste Grundlage der gemeindlichen Bedarfe kann auf die Rückmeldungen aus der Bürgerbeteiligung zum ISEK-Prozess zurückgegriffen werden. Eine Konkretisierung der Bedarfe ist im Zuge der Machbarkeitsstudie notwendig, ggf. kann auf die Ergebnisse der gemeindlichen Bedarfsabfrage gem. M.3.2.1a zurückgegriffen werden. Enge Abstimmung zwischen Erzdiözese, Gemeinde, Städtebauförderung und Denkmalamt sowie der Prüfung der Berücksichtigung bestehende Konzeptideen (u.a. Masterarbeit).		kurzfristig	ca. 40.000 €	Kirche ggf. Regelsatz Stbauf. Gemeinde
b	<b>Aktiver Dialog</b> zwischen der Erzdiözese und der Gemeinde Altomünster hinsichtlich der Aktivierung des Klosters durch u.a. <ul style="list-style-type: none"> <li>• einen regelmäßigen Besprechungs- und Arbeitszyklus</li> <li>• Benennung von Entscheidungsträger*innen</li> <li>• Gezielte Einbindung notwendiger weiterer Akteur*innen (z.B. Pfarngemeinde, Investoren, gemeinnützige Vereine)</li> <li>• Teilnahme an Wissensnetzwerken wie bspw. Zukunft Kulturraum Kloster e.V.</li> </ul>		kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Kirche Gemeinde
c	<b>Öffnung des Klosterareals für die Allgemeinheit</b> durch Umsetzung aus der Machbarkeitsstudie in Teilabschnitten		mittel – langfristig	Projektspezifisch	Kirche ggf. Regelsatz Stbauf. für städtebaulichen Mehraufwand Gemeinde
d	<b>Öffnung des Klostersgartens</b> (siehe M.4.1.1a) für die Öffentlichkeit sowie insbesondere für die Pfarngemeinde		kurz- mittel- fristig	k.A.	Kirche ggf. Regelsatz Stbauf. für städtebaulichen Mehraufwand Gemeinde
e	Einrichtung der bereits in der Planung befindlichen <b>Pfarrgemeinderäume</b>		kurzfristig	k.A.	Kirche
f	<b>Weitere bauliche Umsetzungen der Machbarkeitsstudie</b> mit anschließender Planung z.B. Sanierung / Neubau Pfarrstadl		langfristig	ca. 2,7 Mio. €	Kirche oder ggf. Regelsatz Stbauf. Gemeinde
1.3.3	<b>Nachnutzung und Aktivierung des ehemaligen Pfarr- und Bischofshauses</b>	2 Z.1.3 Z.2.1 Z.2.2 Z.3.2			
a	<b>Erstellung eines Nutzungskonzeptes</b> Prüfung möglicher Nutzungsmöglichkeiten auf Grundlage der konkretisierten Bedarfsabfrage gem. M.1.3.2a i.V.m. M.3.2.1a		kurzfristig	ca. 20.000 €	Kirche ggf. Regelsatz Stbauf. Gemeinde, ggf. Privat
b	Sanierung und Belebung		mittelfristig	ca. 1,4 Mio. €	Kirche ggf. Regelsatz Stbauf. Gemeinde ggf. Privat

## 7.2 Wohnen und Städtebau

Um dem Ziel einer nachhaltigen und insbesondere flächensparsamen Siedlungsentwicklung gerecht zu werden, ist die Aktivierung von Leerständen und Brachflächen in Altomünster unabdingbar. Mit dem Instrument der GIS integrierten Flächenmanagementdatenbank (FMD) will die Gemeinde bestehende Potenziale kontinuierlich aufnehmen und gezielt Eigentümer\*innen bezüglich möglicher Entwicklungsabsichten ansprechen. Die Erhebung der aktuellen Potenziale wurde im Rahmen des ISEKs bereits begonnen. Eine Übertragung und Vervollständigung um die Gemeindeteile in das kommunale GIS ist aktuell in Arbeit. Die kontinuierliche Aktualisierung der Datenbank in Verbindung mit einer z.B. jährlich stattfindenden Eigentümerbefragung durch die Gemeinde ist unabdingbar, um dem Ziel der Leerstandsaktivierung Rechnung zu tragen.

Ein weiterer Baustein ist die Nachverdichtung bestehender Flächen. Auch hierfür liefert das FMD bereits eine fundierte Beurteilungsgrundlage. Darauf aufbauend ist es Aufgabe der Gemeinde, kontinuierlich eine ortsbildverträgliche Nachverdichtung zu prüfen und bestehende Bebauungspläne im Bedarfsfall anzupassen. Im Rahmen neuer Siedlungsgebiete ist auf eine heterogene Siedlungsstruktur mit einer adäquaten städtebaulichen Dichte sowie eine ortsbildverträgliche und klimaangepasste Bauweise zu achten. Die Durchführung von Ideenwettbewerben soll innovative, städtebaulich ansprechende neue Ideen liefern und die angestrebte Qualität neuer Gebiete unter dem Gesichtspunkt der Klimaresilienz, Begrünung sowie der energetischen Optimierung sichern.

Zukünftige Entwicklungen von Wohnraum, die in Form von Nachverdichtungen in bereits bebauten Arealen vorgenommen werden, sind mit entsprechender Durchgrünung und Durchwegung anzulegen, um eine Vernetzung und Einbettung in die umgebende Siedlungsstruktur und die zukünftig erforderlichen klimatischen Anpassungen zu gewährleisten.

Mit der Erarbeitung eines Starkregenkonzepts will die Gemeinde, den durch den Klimawandel bereits stattfindenden klimatischen Veränderungen, begegnen. Durch die Analyse möglicher Risiken sollen Vorsorgemaßnahmen entwickelt werden. Diese Maßnahmen sind in nachfolgenden Planungen, wie Bebauungsplänen mit integrierter Grünordnung, sowie in künftigen Freiflächenplanungen zu berücksichtigen.

Altomünster besitzt bereits konkrete Konzepte bezüglich der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur. Genannt werden das Abwassersanierungskonzept und der Energienutzungsplan der u.a. einen Kriterienkatalog für Freiflächen-Photovoltaikanlagen, die Nutzung von Abwärme von Biogasanlagen als auch die Errichtung von Nahwärmenetzen beinhaltet. Die Berücksichtigung dieser Grundlagen im Zuge neuer Siedlungsentwicklungen ist unabdingbar, um dem Ziel nachhaltiger Quartiere gerecht zu werden.

Neben einer weitgehend unabhängigen Energieversorgung neuer Quartiere soll Wohnraum für unterschiedliche Bewohner\*innen geschaffen werden. Geschehen soll dies in Altomünster u.a. im Rahmen der Bauleitplanung einhergehend mit entsprechenden städtebaulichen Verträgen, der Aktualisierung des Baulandmodells als auch dem Auftreten der Gemeinde als Bauherr selbst.

WOHNEN UND STÄDTEBAU	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteur*innen
<p><b>2.1 Flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung</b></p> <p>Altomünsters Siedlungspolitik soll flächensparsam und dem Klimawandel angepasst erfolgen. Dabei liegt der Fokus auf Nachverdichtung und Innentwicklung. So soll dem Wohnraumbedarf, insbesondere dem Bedarf an kleinen Wohnungen für Senior*innen und Alleinstehenden, langfristig und in ortsbildverträglicher Bauweise nachgekommen werden.</p> <p>Durch die Aktivierung von Baulücken und behutsame Neuausweisung von Baurecht, soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig, lebenswert und bewusst gestaltet werden.</p>				

<b>2.1.1</b>	<b>Aktivierung von Baulücken und Leerständen</b>	<b>1</b>			
<b>a</b>	<p><b>Fortanschreibung und Pflege der GIS-integrierten Flächenmanagementdatenbank (FMD)</b> durch die gemeindliche Bauverwaltung inkl.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kontinuierliche Betreuung</li> <li>• Regelmäßige Befragung der Eigentümer*innen</li> <li>• Identifizierung von geeigneten Nachverdichtungsbereichen</li> <li>• Überlagerung mit demografischen Daten</li> </ul> <p>Sowie <b>gezielte, regelmäßige Ansprache der Eigentümer*innen</b> (u.a. auf Grundlage der FMD)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beratung und Betreuung von privaten Eigentümer*innen: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Aufzeigen von Möglichkeiten zur Aktivierung bestehenden Wohnraums (Vermietungsmodell, Erbpacht, Tauschmöglichkeiten)</li> <li>○ Unterstützung bei der Vernetzung möglicher Partner*innen</li> <li>○ Beratung über Fördermöglichkeiten</li> </ul> </li> </ul>		kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde
<b>b</b>	<p><b>Sicherung geeigneter Grundstücke / Immobilien</b> durch die Kommune durch Inanspruchnahme des Vorkaufsrechts sowie der Erstellung von Vorkaufrechtssatzungen</p>		kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde
<b>c</b>	<p><b>Aktiver Dialog zwischen der Erzdiözese und der Gemeinde</b> Hinsichtlich der Aktivierung kirchlicher Liegenschaften zur Entwicklung von nachhaltigem, bezahlbarem und sozialverträglichem Wohnungsbau sowie Nutzungen mit zentraler Bedeutung (z.B. Nißlgrasse 2 und 4 ) im Hauptort.</p>		kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Kirche Gemeinde
<b>d</b>	<p><b>Durchführung von Plangutachten</b> bspw. für das Areal Schlesierweg zur Steuerung einer qualitativ hochwertigen Bebauung unter Berücksichtigung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der ländlichen Strukturen</li> <li>• Einer angepassten baulichen Dichte -&gt; Flächensparen</li> <li>• Der verkehrlichen Erschließung</li> <li>• Einer nachhaltigen Bauweise</li> <li>• Einer ausreichenden Begrünung und Maßnahmen zur Klimaanpassung</li> <li>• Dem Umgang mit anfallenden Niederschlagswasser</li> <li>• Entwicklung nachhaltiger Nutzungskonzepte</li> </ul>		kontinuierlich	z.B. Schlesierweg ca. 80.000 €	Regelsatz Stbauf. Gemeinde
<b>2.1.2</b>	<b>Förderung der Nachverdichtung</b>	<b>1</b> <b>Z.1.2</b> <b>Z.1.3</b> <b>Z.2.1</b> <b>Z.2.2</b> <b>Z.4.1</b> <b>Z.6.1</b>			
<b>a</b>	<p><b>Prüfung der Möglichkeiten zur behutsamen und ortsbildverträglichen Nachverdichtung</b> im Hauptort und den Ortsteilen. Zur Aufwertung von bestehenden Wohngebieten und in Vorbereitung auf einen möglichen Generationswechsel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Berücksichtigung der Lage im Ort und der Topografie</li> <li>• Berücksichtigung der Maßstäblichkeit / Geschossigkeit</li> <li>• Berücksichtigung der Errichtung von maßstabsgerechtem Geschosswohnungsbau</li> <li>• Verhinderung der „Isolierung“/ monotoner Wohngebiete durch heterogene Gebäudetypologien</li> <li>• Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs</li> <li>• Berücksichtigung des Freiraumangebotes</li> <li>• Berücksichtigung Entwässerungskonzepte, Baustein im Starkregenkonzept (vgl. 2.1.5)</li> </ul>		kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde + LRA
<b>b</b>	<p><b>Anpassung der Bauleitplanung</b> in identifizierten Bestandsgebieten mit Nachverdichtungspotenzial durch die Neuaufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen. Unter Berücksichtigung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einer ausreichenden Begrünung</li> <li>• Wahrung des ländlichen Charakters</li> <li>• Klimaangepasstem Bauen</li> <li>• Umgang mit anfallenden Niederschlagswasser</li> <li>• Einführung einer Realisierungsverpflichtung</li> <li>• Schaffung von Baurecht für alternative Wohnraumangebote</li> </ul>		kontinuierlich	nach HOAI	Gemeinde + LRA
<b>c</b>	<p><b>Sukzessive Sanierung und Modernisierung von Geschosswohnungsbauten</b> (privat/öffentlich) z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stumpfenbacher Straße 2 und 4</li> <li>• Asbacher Straße 2</li> </ul>		kontinuierlich	Stumpfenbacher Str. 2 und 4 je 2,7 Mio. € Asbacher Str.: ca. 2,7 Mio.€	Wohnraumbförderung Gemeinde

2.1.3	<b>Behutsame und bedarfsgesteuerte Neuausweisung von Wohnbauflächen</b> , insbesondere im Zuge der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Aspekte: <ul style="list-style-type: none"> <li>einer heterogenen Bautypologie</li> <li>klimaverträglichen und klimaangepassten Bauweise</li> <li>ortsbildverträglichen und nachhaltigen Siedlungsentwicklung</li> <li>Schaffung von ausreichend Retentions- und Rückhalte- raum für anfallendes Niederschlagswasser</li> <li>Begrünung</li> </ul>	3 Z.2.1 Z.2.2 Z.4.1 Z.5.1 Z.5.2 Z.6.1	kontinuierlich	Nach HOAI	Gemeinde
2.1.4	<b>Förderung eines durchgrünten Ortbildes</b> unter Berücksichtigung ökologischer, nachhaltiger und klimatischer Gesichtspunkte z.B. Dachbegrünung – siehe auch Freiflächenkonzept M.1.2.1a	1			
a	<b>Beratung privater Eigentümer*innen und Durchführung von Bildungs- und Informationsmaßnahmen</b>		kurz – mittelfristig	Handlungsempfehlung	Gemeinde + lokale Akteure: VHS, Schulen, BND, Plan A ...
d	<b>Vermeidung von Schottergärten</b> durch Ausschluss in Bebauungsplänen		kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde
c	<b>Fortführung und Stärkung von ökologischen Aufwertungen</b> z.B. Blühwiesen (Blühpakt Bayern) oder Anlage weiterer Streuobstflächen auf <b>geeigneten öffentlichen und privaten Flächen</b> .		kurz – mittelfristig	z.B. Klosterwiese 2.000m² Vorbereitung Wiesenfläche + Saat ca. 0,05 € pro m² = 100 €	Landschaftspflegeverband DAH (Blühpakt Bayern) Gemeinde Bauhof, Vereine, Private
d	<b>Verbesserung der Bekanntheit bereits bestehender Projekte</b> wie z.B. der Streuobstwiesen durch Infotafeln und Hinweisschildern		kurzfristig	Handlungsempfehlung Beschilderung ca. 150€ / Schild mit Gestell	Lokale Akteure + Vereine Gemeinde
2.1.5	Erarbeitung eines <b>Starkregenkonzeptes für Altomünster und das Gemeindegebiet</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Analyse gemeindlicher Risiken</li> <li>Aufarbeitung von Schadenursachen</li> <li>Vorsorgemaßnahmen (z.B. vorsorglicher Regenwasserrückhalt)</li> </ul> <p>Unter Berücksichtigung der Nachverdichtung in Bestandsgebieten vgl. M 2.1.2 sowie dem Ausbau der Retentionsräume vgl. M.4.1.1</p>	3 Z.2.1 Z.2.2 Z.4.1	mittelfristig	ca. 30.000 €	Gemeinde WWA/ LRA Private
2.1.6	<b>Ausbau einer nachhaltigen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur</b>	1			
a	Umsetzung der Maßnahmen aus dem Abwassersanierungskonzept		langfristig	Siehe Abwassersanierungskonzept	Gemeinde + GVFG
b	Einhaltung und Umsetzung des Kriterienkatalogs für Standorte von Freiflächen-Photovoltaikanlagen		kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde + Private
c	Beratungsangebot für private Eigentümer *innen zum Thema nachhaltige Energien		kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde Regelsatz Stbauf. (Entsiegelungsprogramm) Gemeinde
d	Abwärmennutzung aus einer Biogasanlage (Vgl. M.4. des Energienutzungsplans Altomünster) – Prüfung des möglichen Einsatzes eines Satelliten BHKW's mit dem Markt Altomünster ( <b>Errichtung von Nahwärmenetzen</b> )		laufend	siehe Energienutzungsplan	Gemeinde + Private
2.2	<b>Schaffung und Erhalt von bezahlbarem und vielfältigem Wohnraum</b>  Im Zuge der Innenentwicklung und Neuausweisung von Wohnflächen soll Wohnraum für alle Bevölkerungs-, Alters- und Einkommensgruppen ermöglicht werden.				
2.2.1	<b>Förderung von vielfältigen, flexiblen und leistbaren Wohnformen</b> insbesondere für Senior*innen, Alleinstehende und Auszubildende mit dem Fokus auf kleine Wohnungsgrößen und Barrierefreiheit zur Sicherung der sozialgerechten Bodennutzung	1 Z.2.1 Z.2.2			
a	Erweiterung des Angebots an leistbaren Wohnraum im Zuge der Aufstellung von <b>neuen Bebauungsplänen</b> . Durch: <ul style="list-style-type: none"> <li>die Anpassung der baulichen Dichte und Planung von ortsbildverträglichen Geschosswohnungsbau</li> <li>Sicherung von Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen</li> </ul>		kontinuierlich	Nach HOAI	Gemeinde
b	Etablierung von mehr kommunalen Wohnungsbau u.a. <b>Gründung eines Kommunalunternehmens</b> oder als Mitglied der landkreisweiten Wohnungsbaugesellschaft		laufend	Handlungsempfehlung	Gemeinde Fördermöglichkeiten bei interkommunal Zusammenarbeit

c	Erweiterung des Angebots für leistbare Wohnungen durch <b>Sanierung und Neubau</b> durch die Gemeinde		mittel – langfristig	Projektspezifisch u.a. vgl. M.2.1.2c	Wohnraumförderung Gemeinde
d	Bedarfsgerechter Ausbau von Wohnraum für eine weitere <b>Wohngruppe junger Erwachsener mit Behinderung</b> . Kontaktaufnahme mit entsprechenden Trägerwerken		mittel - Langfristig	Handlungsempfehlung	Trägerwerke Private Gemeinde
2.2.2	<b>Aktualisierung des Baulandmodells</b> sowohl für Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser als auch Eigentumswohnungen	<b>3</b> <b>Z.2.1</b> <b>Z.2.2</b>	laufend	Handlungsempfehlung	Gemeinde

### 7.3 Soziales, Versorgung und Kultur

Der Erhalt und Ausbau des medizinischen Angebotes in Altomünster soll durch die Errichtung eines (Fach-)Ärztelhauses Rechnung getragen werden. Es ist zu klären, ob die Gemeinde mit der Gründung eines Kommunalunternehmens die Realisierung stemmen kann oder eine Investorensuche notwendig wird.

Gleiches gilt für das Kultur- und Vereinsraumangebot. Auch hier konnte im Rahmen des ISEKs ein Defizit erkannt werden. Dem will die Gemeinde mit der Schaffung neuer Räumlichkeiten begegnen. Im ersten Schritt soll durch eine konkretisierte Bedarfsabfrage und der Erhebung aller zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten die IST-Situation ermittelt werden. Wie anschließend die Bereitstellung neuer Räumlichkeiten erfolgt, ist von dem Ergebnis der Erhebung, als auch dem intensiven Dialog mit der Erzdiözese München und Freising und der Machbarkeitsstudie, abhängig.

Eine gesonderte Rolle kommt den Sportvereinen und den örtlichen Sportflächen zu. Mit Hilfe einer Machbarkeitsstudie soll geprüft werden, ob durch eine Zentralisierung der Angebote Synergien ermöglicht werden können, sowie die Errichtung einer Sporthalle realistisch wäre.

Die lokalen Bildungsangebote stehen ebenfalls vor einer Vielzahl von Herausforderungen. Neben dem auch hier fehlenden Raumangebot insbesondere für Senior\*innen ist die gemeindliche kontinuierliche Unterstützung erforderlich.

SOZIALES, VORSORGE UND KULTUR		Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Anteil*innen
<b>3.1</b>	<b>Ausbau des medizinischen Angebotes</b> Der Erhalt und stete aber bedarfsgerechte Ausbau des medizinischen Angebotes soll eine optimale Versorgung der Bevölkerung gewährleisten.				
<b>3.1.1</b>	<b>Realisierung eines Ärztehauses</b> sowie <b>aktive Standortpolitik zur Ansiedlung von Allgemein- und Fachärzt*innen</b> und von weiteren medizinischen Angeboten (z.B. Hebammen, Physio- und Ergotherapie, med. Sportangebote, Hospizangebote ...)	<b>1</b> <b>Z.1.1</b> <b>Z.1.2</b> <b>Z.3.1</b>			
<b>a</b>	<b>Abfrage</b> der Bürger*innen, Ärzt*innen, sozialer Einrichtungen und Interessensverbände zur Konkretisierung der Bedarfe		kurzfristig	Handlungsempfehlung	Gemeinde + lokale Akteure
<b>b</b>	<b>Standortprüfung zur Errichtung eines Ärztehaus</b> unter Berücksichtigung der Aspekte: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Belegung der Ortsmitte</li> <li>• ggf. Nachnutzung von Bestandsimmobilien</li> <li>• Synergieeffekte</li> <li>• Anbindung S-Bahn</li> <li>• Verkehrsabwicklung (Knotenpunkt Stumpfenbacher, Aichacher und Bahnhofstraße</li> <li>• Stellplätze</li> </ul>		kurzfristig	ca. 15.000 €	Gemeinde + ggf. Investor
<b>c</b>	<b>Intensive Betreiber*innen- und Mieter*innensuche</b> sowie Kontaktaufnahme mit Ärzt*innen und ergänzenden medizinischen Diensten (z.B. Ergo- und Physiotherapie, Apotheke)		kurzfristig	Handlungsempfehlung	Gemeinde + lokale Akteure
<b>d</b>	<b>Entscheidung und Klärung der Finanzierung</b> u.a. unter Berücksichtigung des geplanten Kommunalunternehmens		mittel- bis langfristig	Handlungsempfehlung	Gemeinde + ggf. Investor
<b>e</b>	<b>Errichtung eines Ärztehauses im Hauptort</b> ggf. inkl. der Schaffung von Baurecht zur Bereitstellung von Räumlichkeiten		mittelfristig	ca. 5,9 Mio. €	Gemeinde + ggf. Investor

<b>f</b>	<b>Erarbeitung eines Standortflyers</b>		mittelfristig	ca. 2.000 €	Gemeinde + Investor
<b>3.1.2</b>	<b>Erweiterung des medizinischen Sport- und Bewegungsangebotes</b> zur Vorsorge ggf. in Kombination mit dem Ärztehaus (vgl. M.3.1.1) z.B. medizinisches Fitnessstudio sowie dem erweitertes Sportangebot im Ort (vgl. M. 4.1.1)	<b>3</b> <b>Z.1.1</b> <b>Z.3.1</b>	kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde
<b>3.2</b>	<b>Vielfältiges Kultur- und Vereinsangebot</b>  Dauerhaft wird Altomünsters Kultur- und Vereinsangebot gefördert und bewahrt. Die Teilnahme aller am gesellschaftlichen Miteinander soll ermöglicht werden und zu einer starken Identifikation mit dem Heimatort beitragen.				
<b>3.2.1</b>	<b>Bereitstellung von Räumlichkeiten für unterschiedliche Kultur-, Vereins- und Privatveranstaltungen</b>	<b>1</b> <b>Z.1.3</b> <b>Z.3.2</b> <b>Z.3.3</b>			
<b>a</b>	<b>Konkretisierte Bedarfsermittlung an Räumlichkeiten</b> für Vereine, kulturelle Angebote und private Nutzungen im Ort ggf. ebenfalls Grundlage für M. 1.3.2a		kurzfristig	ca. 20.000€	Gemeinde ggf. Regelsatz Stbauf.
<b>b</b>	<b>Prüfung</b> der Errichtung von neuen Veranstaltungsräumen durch <b>Neubau oder Sanierung</b> bestehender Gebäudestrukturen im Zuge einer <b>Standortsuche</b> (Machbarkeitsstudie)		kurzfristig	ca. 20.000€ i.V.m. 3.2.1a	Gemeinde ggf. Regelsatz Stbauf.
<b>c</b>	<b>Bauliche Umsetzung der Ergebnisse aus der Standortsuche für Veranstaltungsräume</b> (ggf. Neuerrichtung eines Gemeindehauses)		mittelfristig – langfristig	Projektspezifisch	Gemeinde ggf. Regelsatz Stbauf.
<b>d</b>	<b>Prüfung der Erweiterung der Räumlichkeiten für das Bayerische Rote Kreuz</b> – u.a. Schulungsräum, Materiallager, größere Fahrzeughalle		kurzfristig	Projektspezifisch	BRK ggf. Gemeinde
<b>e</b>	Etablierung eines <b>Vereinsstammlists</b>		mittelfristig	Handlungsempfehlung	lokale Gewerbetreibende + Gemeinde
<b>f</b>	Bereitstellung eines <b>digitalen Schaukastens für Vereine</b> (Gemeinde App)		kurzfristig	ca. 50.000 € (App gesamt)	Gemeinde
<b>g</b>	<b>Förderung von regionalen Talenten:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereitstellung von Räumlichkeiten</li> <li>• Vergabe eines Förderpreises</li> <li>• Ermöglichung von Ausstellung im Rahmen von gemeindlichen Festen</li> </ul>		kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde, VHS, Vereine
<b>h</b>	<b>Sozialreferent des Gemeinderats zur u.a. Koordinierung und Vernetzung von Ehrenämtern</b>		langfristig	Handlungsempfehlung	Gemeinde
<b>3.2.2</b>	<b>Rahmenplanung zur Machbarkeit der Zentralisierung vorhandener Sportangebote und Sportflächen</b> sowie der Errichtung einer Sporthalle zur Erweiterung des Raumangebotes für Sportbedarf	<b>3</b> <b>Z.3.2</b> <b>Z.2.1</b>	mittelfristig	ca. 20.000€	Gemeinde
<b>3.2.3</b>	<b>Kennlernangebote</b> zur Etablierung einer lebendigen Willkommenskultur und dem Abbau von Vorurteilen und Rassismus	<b>1</b> <b>Z.3.2</b> <b>Z.3.3</b>			
<b>a</b>	<b>Kennlernangebote für Neubürger*innen</b> z.B. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Marktbrochüre – Vorstellung der Vereine</li> <li>• Neubürger*innenempfang 1x jährlich</li> <li>• Infolyer bei Neuanmeldungen</li> </ul>		mittelfristig	Handlungsempfehlung	Gemeinde VHS Vereine
<b>b</b>	<b>Fortführung und Unterstützung bestehender Angebote für Migrant*innen</b>		mittelfristig	Handlungsempfehlung	Gemeinde VHS Vereine
	Allen Bürger*innen soll ein bedarfsorientiertes und vielfältiges Bildungsangebot zur Verfügung gestellt werden. Die Bewusstseinsbildung für den Klimawandel und eine nachhaltige Lebensweise soll dabei besondere Berücksichtigung finden.				
<b>3.3.1</b>	<b>Ausbau des Bildungsangebotes für Erwachsene und Senior*innen</b>	<b>2</b> <b>Z.3.2</b> <b>Z.3.3</b>			
<b>a</b>	<b>Schaffung von Treffpunkten für Senior*innen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehrgenerationsplatz inkl. hochwertiger Nutzungsangebote für alle Altersgruppen (vgl. M. 4.1.1a)</li> <li>• Schaffung und Bereitstellung von Räumlichkeiten für regelmäßige Seniorentreffs u.a. in der Seniorentagesstätte oder dem Altersheim</li> </ul>		mittelfristig	Vgl. M.4.1.1 Handlungsempfehlung	Vgl. M.4.1.1 Gemeinde; BRK ...

b	Unterstützung bei der Erweiterung des Angebotes für <b>gemeinnützige Nutzungen und Bildungsangebote im Ort u.a.:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• VHS (z.B. Bewerbung des Repaircafes)</li> <li>• Bücherei</li> <li>• Museum</li> <li>• Musikschule</li> <li>• ..</li> </ul> ggf. im Zuge der Nachnutzung des Klosterareals. (siehe M.1.3.2)	kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde i.V.m. M.1.3.2
---	--	----------------	---------------------	-------------------------

## 7.4 Grün- und Freiräume

Die vorhandenen Grünflächen, Freiräume und Spielplätze in Altomünster und insbesondere in der erweiterten Ortsmitte werden durch neue Flächen ergänzt, sodass für die Bewohner\*innen attraktive Treffpunkte entstehen, die zum Austausch, zur Erholung, zum Spielen und zum Verweilen einladen. Besonders im Bereich des Jörgerrings mit der Aktivierung des aufgelassenen Friedhofs an der Lorettokapelle als Ruheinsel kann ein Mehrwert an Aufenthaltsqualität für die Ortsmitte geschaffen werden. Durch die Gestaltung eines erlebbaren Grünzugs entlang der Bahnlinie und am Stumpfenbach im Süden von Altomünster soll ermöglicht werden, die Belange der Naherholung, der Erlebbarkeit des Wassers im Ort, des Hochwasserschutzes durch Erweiterung des Retentionsraums sowie des Naturschutzes und der Gewässerökologie zu vereinen. Als Grundlage für diese Planung ist eine enge Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt und der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Weitere Spiel- und Aufenthaltsbereiche sollten bei der Planung von neuen Wohngebieten (z.B. als Mehrgenerationenpark am Brunnenwiesenweg) mitgedacht werden. Nur durch Ausbau solcher Flächen kann ein qualitativvolles Wohnen, Arbeiten und tägliches Dasein gewährleistet werden. Die Gemeinde Altomünster strebt damit an, dass wohnortnahe Erholungs- und Naturerlebnisflächen für die Bewohner\*innen der umliegenden Wohngebiete, aber auch naturschutzfachlich und klimatisch hochwertige Bereiche zur Verfügung gestellt werden. Doch nicht nur die Neuanlage von Freiräumen und Spielplätzen, sondern auch die Sanierung und Instandhaltung der bestehenden Spielplätze und innerörtlichen Freiflächen ist eine wichtige Aufgabe der Gemeinde.

Aus der Bürgerbeteiligung wurde immer wieder der schon lange bestehende Wunsch nach einem Naturfreibad für die Marktgemeinde Altomünster formuliert. Als grundlegende Voraussetzung ist hier die Verfügbarkeit von entsprechend großen Grundstücken, vor allem im Süden des Gemeindegebiets, zu prüfen und hierzu der Kontakt zu den Grundstückseigentümer\*innen zu suchen sowie die verkehrlichen Erschließungen und die damit zusammenhängende Verkehrsabwicklung zu prüfen. Nach Klärung dieser grundlegenden Faktoren sind insbesondere die langfristige Wirtschaftlichkeit und die mögliche Trägerschaft wichtige Fragestellungen, die in diesem Zusammenhang geklärt werden müssen.

Das bestehende Sportangebot zu erhalten und weiterzuentwickeln sowie die derzeit im Gemeindegebiet verteilten Sportstätten an einer Stelle zu zentralisieren (siehe Kap. 6.1.3) ist eine wichtige Zukunftsaufgabe.

Die Gemeinde Altomünster bietet durch ihre reizvolle landschaftliche Lage im Tertiärhügelland großes Potenzial für Naherholung, nicht nur ihrer Bewohner\*innen, sondern auch mit regionalem Bezug. Die vorhandenen landschaftlichen Potenziale wie die bestehenden Streuobstwiesen, Blühflächen und Gewässerstrukturen soll erhalten, gepflegt und bekannt gemacht werden.

GRÜN- UND FREIRÄUME	Priorität	Zeithorizont	Kostenabschätzung	Finanzierung / Akteure
<b>4.1 Ausbau hochwertiger öffentlicher Grün- und Freiflächen</b> Durch die Weiterentwicklung des Freiflächenangebotes und die Errichtung neuer Freiräume, soll ein attraktives, wohnortnahes sowie altersübergreifendes Angebot geschaffen werden.				
<b>4.1.1 Anlage und Erhalt von Grünflächen, attraktiven Freiflächen im öffentlichen Raum und Spielplätzen</b>  <b>a Entwurf und Anlage neuer öffentlicher Grünflächen und Spielflächen</b> bzw. zur Verfügung stellen von Flächen als Treffpunkte für die Bewohner*innen z.B. <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Jörgerring</b> an der Loretokapelle (siehe M. 1.2.3) -&gt; als Ruhezone</li> <li>• <b>Klostergarten</b> (siehe M.1.3.3., in enger Abstimmung mit der Erzdiözese) -&gt; als Ruhezone</li> <li>• <b>Schaffung eines erlebbar Grünzugs entlang der Bahnlinien</b> zw. Bahnübergang Taschnerweg bis zum Bahnübergang Stumpfenbach unter Berücksichtigung der Funktionen für Naherholung, Retention und Hochwasserschutz (Abstimmungen mit WWA erforderlich)</li> <li>• Neubau eines <b>Abenteuerspielplatzes in Stumpfenbach</b></li> <li>• Neubau eines <b>Spielplatzes</b> im Bereich der <b>Schule</b></li> <li>• Neubau eines <b>Mehrgenerationenparks</b> im Bereich des <b>Brunnenwiesenwegs</b></li> <li>• Errichtung eines <b>Picknickplatzes</b> mit Wasserspielplatz z.B. am <b>Kalvarienberg / Kalvariengraben</b></li> </ul> Unter Berücksichtigung von: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von Angeboten für alle Altersklassen (Senior*innen und Erwachsene)</li> <li>• Nutzbarkeit für sportliche Aktivitäten im Freien (z.B. Trimm-dich-Pfad, Outdoor-Fitnessgeräte, Kletterwand, Soccer...)</li> <li>• Essbare Pflanzen an öffentlichen Grünflächen</li> <li>• Picknickflächen, Sitzmöglichkeiten</li> <li>• Verwendung nachhaltiger und ökologischer Materialien</li> <li>• Ausreichende und vielfältige Begrünung</li> <li>• Ausreichende Verschattung von Aufenthaltsflächen (u.a. durch Begrünung und Baumpflanzungen)</li> </ul>	1 Z.1.2 Z.1.3 Z.2.1 Z.3.2 Z.5.1	kurz- bis langfristig	Jörgerring vgl. M.1.2.3 Klostergarten vgl. M.1.3.3 Entlang des Stumpfenbaches: 277.000 € Abenteuerspielplatz Stumpfenbach: ca. 150.000€  Bereich Schule: ca. 200.000€ Brunnenwiesenweg: ca. 100.000€ Wasserspielplatz: ca. 250.000€	Regelsatz Stbauf. Gemeinde Abstimmung mit WWA
<b>b Ausbau und Sanierung der vorhandenen Spielplätze</b> insb. an folgenden Spielplätzen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Spielplatz am Euphemiaweg → Gliederung des Platzes in Zonen für verschiedene Altersgruppen</li> <li>• Spielplatz am Welfenweg</li> <li>• Spielplatz Simon-Hörmann-Straße</li> <li>• Bgm.-Gruner-Straße</li> </ul>		kurz- bis langfristig	Euphemiaweg: 20.000€ Bgm.- Gruner- Straße: ca. 20.000€	Regelsatz Stbauf. Gemeinde
<b>c Bereitstellung neuer Krautgartenfläche</b> für die Einwohner*innen Altomünsters zum Anbau von Obst und Gemüse – inkl. Brauchwasseranschluss. Prüfung der Realisierung auf der Klosterwiese vgl. (M. 4.1.1.d) oder auf Brachflächen, im Gewerbegebiet ...		mittelfristig	Handlungsempfehlung	Kirche, Gemeinde, Private, Gewerbetreibende, ggf. Verein
<b>d Erstellung einer Rahmenplanung für die Klosterwiese</b> zur Darstellung einer zukünftigen baulichen Entwicklung, Verkehrlicher Erschließung und der Bereiche für öffentliche Grünflächen (z.B. Krautgarten)		mittelfristig	ca. 40.000€	Kirche, Gemeinde ggf. Regelsatz der Städtebauförderung
<b>e Ermöglichung von Patenschaften zur Pflege und Instandhaltung öffentlicher Grünflächen</b>		kurzfristig	Handlungsempfehlung	Gemeinde + lokale Akteure (Agenda 21)
<b>f Dauerhafte Bewahrung und Pflege der innerörtlichen Freiflächen</b> sowie bedarfsgerechter Ausbau unter Berücksichtigung aller Altersklassen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• An der Schwemme</li> <li>• Garten im Birgittenhof</li> <li>• Nagyvenyim-Platz (Bahnhofstraße)</li> <li>• St. Althof</li> <li>• ...</li> </ul>		kontinuierlich	Nagyvenyim Platz: ca. 50.000 €  St. Althof; An der Schwemme, Birgittenhof – jährliche Instandhaltung Pflege	Bauhof Regelsatz Stbauf. Gemeinde
<b>4.1.2 Ausbau des sportlichen Angebots und Entwicklung der Sportstätten</b>	1 Z.3.2 Z.4.1			

a	<b>Sanierung und Neugestaltung des Skateparks</b> in der Stumpfenbacher Straße unter Einbindung der Kinder und Jugendlicher. Neubau eines Dirtparks		kurzfristig	ca. 100.000 €	Regelsatz Stbauf. Gemeinde
b	<b>Prüfung und Weiterverfolgung der Errichtung eines Naturbades</b> unter Berücksichtigung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• der zur Verfügung stehenden Grundstücke</li> <li>• der Verkehrsabwicklung</li> <li>• langfristigen Wirtschaftlichkeit</li> <li>• frühzeitigen Kontaktaufnahme mit Grundstückseigentümer*innen</li> </ul>		kurz- bis langfristig	Handlungsempfehlung	Gemeinde
c	Ausbau und Zentralisierung der Sportplätze mit baulicher Umsetzung vgl. M. 3.2.2.		Vgl. 3.2.2	Vgl. 3.2.2	Vgl. 3.2.2
<b>4.2</b>	<b>Wertvoller Naturraum</b>  Altomünsters überörtlicher Landschaftsbezug in die umliegenden Naherholungsbereiche sowie die vorhandenen Gewässerstrukturen dienen der Vernetzung von Natur- und Lebensräumen. Diese sollen nachhaltig bewahrt und weiterentwickelt werden.				
<b>4.2.1</b>	<b>Verbesserung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer</b>	<b>2</b> <b>Z.4.2</b> <b>Z.4.1</b> <b>Z.2.1</b>			
a	<b>Verbessern der Vegetationsstruktur entlang der Wasserläufe</b> (Stumpfenbach, Käsgraben, Weiherwiesengraben, Kalvariengraben, Halmsrieder Graben) durch: Ersetzen von standortfremden Gehölzen durch einheimisches Pflanzenmaterial und evtl. Anlage von standortgerechten Blühflächen (Blühpaket Bayern)		kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde + Bauhof, Landschaftspflegeverband
b	<b>Reduzierung von nährstofflastigem Oberflächenwasser</b> aus Feldern und Gärten als Eintrag in die Gewässer durch Informations- und Beratungsveranstaltungen (z.B. Thema Gewässerstrandstreifen).		kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde + Private
c	Förderung und Schaffung von <b>Gewässerrandstreifen</b> im Rahmen der Wasserrichtlinie → Verweis auf Förderprogramm KULAP (bayerisches Kulturlandschaftsprogramm)		kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde + Private KULAP
d	<b>Erhöhen der Wasserqualität durch Verstärkung der Verschattung</b> durch heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen, soweit möglich		kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde
<b>4.2.2</b>	<b>Erhalt der besonderen Landschaftselemente</b>	<b>1</b> <b>Z.4.2</b> <b>Z.4.1</b> <b>Z.2.1</b> <b>Z.3.3</b>			
a	<b>Erhalt und Förderung der besonderen Landschaftselemente</b> sowie Herausarbeiten der speziellen Merkmale der vorkommenden naturräumlichen Einheiten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Streuobstwiesen</li> <li>• Bachläufe Stumpfenbach, Angergraben, Weiherwiesengraben</li> <li>• Kalvarienberg</li> </ul> Durch z.B.: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neupflanzungen mit typischen Baum- und Obstbaumarten an geeigneten Stellen</li> <li>• Kontinuierliche Pflege und Entwicklung</li> <li>• Schaffung und Erhalt typischer Blickbeziehungen und Ausblicke</li> <li>• Etablierung von Bänken an markanten Stellen u.ä.</li> <li>• Erhalt und Neuaufstellung von Hinweisschildern zur Erläuterung der naturräumlichen Besonderheiten</li> </ul>		mittelfristig	Bänke ca. 1.000 € inkl. Aufstellen durch Bauhof + Beschilderung ca. 150 € / Schild mit Gestell	Lokale Akteure z.B. Agenda 21, Vereine, VHS Gemeinde, Bauhof, Landschaftspflegeverband
b	<b>Bewahrung und Pflege prägender Vegetationselemente</b> (unter Berücksichtigung DIN 1829 und RAS – LP 4 bei Baumaßnahmen) wie z.B. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrünte Feldfluren und Hangbereiche</li> <li>• Uferbegleitvegetation</li> <li>• Förderung der Biotop- und Landschaftspflege zur Sicherung des Vegetationsbestandes</li> <li>• Besondere Solitäräume</li> <li>• Alleen</li> </ul>		kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde Private

c	<p><b>Bekanntmachung prägender Vegetations- und Landschaftselemente</b> und Umsetzung verschiedener bewusstseinsbildender Maßnahmen in Bezug auf die Wertigkeit und Wichtigkeit des Arten- und Naturschutzes für die Marktgemeinde Altomünster auch hinsichtlich Naherholung und Tourismus durch z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Infotafeln zur Geschichte und Entstehung</li> <li>• Schulaktionstage</li> <li>• VHS-Kurse zur Weiterbildung hinsichtl. „Sanfter Tourismus“</li> <li>• Exkursionen mit dem Bund Naturschutz</li> <li>• Naturlehrpfad im Altowald</li> <li>• Z.B. Integration Thema Bienen in den Maßnahmen</li> <li>• Initiierung von Baumpatenschaften oder Patenschaften für Blühwiesen und Streuobstbäume</li> <li>• Inszenierung von Aussichtspunkt mit gestalterischen Elementen wie z.B. Landschaftsrahmen</li> </ul>		mittelfristig	Handlungsempfehlung	lokale Akteure Gemeinde
4.2.3	<p><b>Weiterverfolgung der Förderung von Ortsrandeingrünung</b> zur Schaffung eines fließenden Übergangs von der Siedlung in die freie Landschaft; Berücksichtigung bei <b>Neuaufstellung von Bebauungsplänen</b></p>	3 Z.2.1 Z.4.1 Z.4.2	kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde
4.2.4	<p><b>Prüfung der Kooperation mit dem Landkreis Dachau zum Einsatz eines externen Klimaschutzmanagers</b> zur:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterstützung der Gemeinde bei der Initiierung von Maßnahmen zum Klimaschutz und der Klimaanpassung</li> <li>• Beratung in den Themenbereichen: Erneuerbare Energien, Bauen und Sanierung, Fördermittel, Öffentlichkeitsarbeit</li> <li>• Beauftragung eines Klimaschutzkonzeptes</li> <li>• Erarbeitung von Klimaschutzzielen für die Gemeinde</li> </ul>	2	kurzfristig	Handlungsempfehlung	Gemeinde

## 7.5 Verkehr und Mobilität

Aufgrund der ländlichen Lage und Struktur der Gemeinde ist das Verkehrsverhalten in Altomünster vom motorisierten Individualverkehr geprägt. Entsprechend ist das PKW-Aufkommen im Hauptort hoch. Um dieser Entwicklung zu begegnen, sollen Angebote für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen verbessert werden. Neben der Prüfung neuer sowie dem Ausbau bestehender, aber mangelhafter Wege (u.a. hinsichtlich Barrierefreiheit, Doppelnutzung, Sicherheit und Funktionalität) sind auch vorhandene Querschnittsmöglichkeiten zu prüfen und zu ergänzen. Darüber hinaus soll für Radfahrer\*innen das Abstellangebot auf Grundlage eines entsprechenden Konzeptes sowie neuer Angebote wie Bikeboxen, z.B. am Bahnhof, verbessert werden.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmenden und einer verträglichen Abwicklung des motorisierten Verkehrs ist der Umbau des Knotenpunktes Bahnhof-, Stumpfenbacher-, Halmsrieder- und Aichacher Straße geplant. Dieser steht in enger Verbindung mit geplanten Großprojekten wie bspw. der Realisierung eines Ärztehauses oder der Revitalisierung benachbarter Brachflächen und Leerstände am Bahnhof und in der Stumpfenbacher Straße. Entsprechende Vorgespräche mit den beteiligten Akteur\*innen laufen bereits.

Hinsichtlich der notwendigen Verbesserungen im öffentlichen Nahverkehrsangebot (ÖPNV) besitzt die Gemeinde nur wenig Handlungsmöglichkeiten. Um dennoch dem Ziel einer verbesserten Anbindung näher zu kommen, bedarf es kontinuierlicher Bemühungen und Gespräche mit den Vertreter\*innen des Landkreises sowie den Akteur\*innen der entsprechenden Verkehrsverbände (AVV und MVV). Darüber hinaus wird kontinuierlich geprüft, ob die Etablierung alternativer Angebote wie z.B. Carsharing sich als umsetzbar in der Gemeinde zeigen.

5.1	<b>Ausbau eines attraktiven Fuß- und Radverkehrsangebot</b>  Das Angebot für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen soll attraktiv, alltagsgerecht, weitgehend barrierefrei sowie sicher gestaltet werden. Es soll dafür gesorgt werden, dass die Bürger*innen zunehmend auf die Nutzung des Autos verzichten können und alternative Mobilitätsangebote zur Verfügung stehen.				
5.1.1	<b>Prüfung und Umsetzung von neuen, barrierefreien Fuß- und Radwegen</b> z.B. der Strecken: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilstück zwischen Deutenhofen – Stumpfenbach, parallel zur Bahnstrecke, südlich der Schrankenstraße</li> <li>• Nördlich von Stumpfenbach, zwischen Kalvariengraben und Faberweg</li> <li>• Entlang der Weiler Straße, außerhalb des Hauptortes bis Weil</li> <li>• Nach Asbach; Asbacher Straße</li> <li>• Stumpfenbach Kapellenweg – Altomünster Bahnhof, parallel zur Bahnstrecke</li> <li>• Zwischen „mittleren“ Friedhof- und Steinbergstraße</li> <li>• Friedhofstraße und Friedhofsumfeld inkl. der Anbindungen der Wohnquartiere z.B. über Taschnerweg</li> <li>• Schlesierweg und Halmriederstraße</li> <li>• Brunnenwiesenweg und Ortsmitte (Nord-Süd Verbindung Klosteranger)</li> </ul> Überprüfung bestehender Fuß- und Radwege z.B. Steinbergstraße – Faberweg Überprüfung der Schaffung barrierefreier Naherholungsangebote z.B. Verlängerung der Friedhofstraße bis zum „Friedhofholz“	<b>1</b> <b>Z.1.2</b> <b>Z.2.1</b> <b>Z.2.2</b> <b>Z.4.1</b> <b>Z.4.2</b> <b>Z.5.1</b> <b>Z.5.2</b>	kurz- bis langfristig	Deutenhofen – Stumpfenbach: ca. 62.000€  Kalvariengraben – Faberweg: ca. 16.000 €  Weiler Straße: ca. 275.000 €  Stumpfenbach – Bhf. Altomünster: ca. 41.000 €  Friedhof – Taschnerweg: 14.000 €  Schlesierweg – Halmrieder Straße: ca. 21.000 €  Brunnenwiesenweg – Klosteranger: ca. 27.000 €	Regelsatz Stbauf. Gemeinde GVFG
5.1.2	<b>Erstellung eines Radstellplatzkonzeptes zur Verbesserung und Ordnung des bestehenden Angebotes durch:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Erarbeitung von Regelungen zur Spezifizierung von Anzahl, Anordnung und Ausführung der herzustellenden Abstellanlagen z.B. im Zuge der Stellplatzsatzung (über die allgemeinen Vorschriften der BayBo hinaus)</li> <li>• Die Prüfung der Erweiterung des Angebots in der erweiterten Ortsmitte vor Geschäften und Gastronomie unter Berücksichtigung des tatsächlichen Bedarfes und dem Aspekt der Sicherheit</li> <li>• Steigerung der Bekanntheit und Information des Angebotes</li> </ul>	<b>1</b> <b>Z.5.1</b> <b>Z.5.2</b>			
5.1.3	<b>Errichtung von Bikeboxen am Bahnhof</b> zu einem dem aktuellen Bedarf angepassten Angebot. Prüfung weiterer Bedarfe wie z.B. der Errichtung von Schließfächern	<b>3</b> <b>Z.5.1</b> <b>Z.5.2</b> <b>Z.5.3</b>	mittelfristig	pro Stück ca. 2.000€	Gemeinde
5.1.4	<b>Ausbau von barrierefreien und sicheren Querungsmöglichkeiten</b> z.B.: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pipinsrieder Straße, Höhe Asbacher Straße</li> <li>• Nerbstraße – Kellerbergstraße</li> <li>• Aichacher Straße – Ganghofer Straße</li> <li>• Stumpfenbacher Straße, Höhe Seniorenwohnen</li> <li>• Stumpfenbacher Straße, Höhe Lidl und Penny</li> <li>• Kreuzung Schrankenstraße – Bahnübergang – Zeitlbacher Straße</li> <li>• Steinbergstraße – Faberweg</li> </ul>	<b>3</b> <b>Z.5.1</b> <b>Z.5.2</b>	kurz- bis langfristig	Pipinsrieder Straße, Höhe Asbacher Straße: ca. 22.000 € Nerbstraße – Kellerbergstraße: ca. 22.000 € Aichacher Straße – Ganghofer Straße: ca. 22.000 € Stumpfenbacher Straße, Höhe Seniorenwohnen: ca. 22.000 €  Stumpfenbacher Straße, Höhe Lidl und Penny: ca. 22.000 € Kreuzung Schrankenstraße – Bahnübergang – Zeitlbacher Straße: ca. 22.000 € Steinbergstraße – Faberweg: ca. 22.000 €	GVFG ggf. Regelsatz Stbauf. Gemeinde
5.1.5	Umsetzung der Maßnahmen des <b>Schulwegplans zur Förderung der selbständigen Mobilität, Reduzierung des motorisierten Hol- und Bringverkehrs</b> und Erhöhung der Schulwegsicherheit	<b>3</b> <b>Z.5.1</b> <b>Z.5.2</b> <b>Z.5.3</b>	laufend	Projektspezifisch	Schulverband Schule Gemeinde
5.2	<b>Verträgliche Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs</b>  Der Verkehrsbelastung durch den KFZ-Verkehr soll entgegengewirkt werden. Neben der sicheren Abwicklung des fließenden Verkehrs sind Maßnahmen für den ruhenden Verkehr notwendig, um eine adäquate Verkehrsberuhigung und Gestaltung des öffentlichen Raums zu erreichen.				
5.2.1	<b>Verbesserung</b> der Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit des <b>Knotenpunktes Bahnhof-, Stumpfenbacher-, Halmrieder- und Aichacher Straße</b> . Prüfung der Errichtung eines Kreisverkehrs	<b>1</b> <b>Z.5.1</b> <b>Z.5.2</b>	laufend	ca. 250.000 €	Regelsatz Stbauf. Gemeinde Ggf. GVFG

5.2.2	<b>Messung und Überprüfung der Einfahrtgeschwindigkeiten</b> an den Ortseingängen sowie der Notwendigkeit der Umgestaltung	2 Z.5.1 Z.5.2	laufend	Projektspezifisch	Regelsatz Stbauf. Gemeinde Ggf. GVFG
5.3	<b>Etablierung eines wirkungsvollen ÖPNV-Angebots</b>  Die Gemeinde Altomünster setzt sich für eine Verbesserung des öffentlichen Verkehrs aktiv ein. Tägliche Bedarfe sollen mit den öffentlichen Verkehrsmitteln praktikabel erreichbar sein, um eine langfristige und wirkungsvolle Reduzierung des KFZ-Verkehrs erreichen zu können.				
5.3.1	<b>Ausbau und Verbesserung der Bustaktung insbesondere im Gemeindegebiet zur Erreichung der S-Bahn und des Gewerbegebietes sowie die Anbindung an den Regionalverkehr u.a. nach Aichach, Fürstenfeldbruck und Augsburg.</b> Aktiver Dialog mit den Verkehrsverbänden AVV und MVV	1 Z.5.2 Z.5.3	kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde LRA
5.3.2	<b>Prüfung einer möglichen Teilnahme am Carsharing-Projekt</b> „zeitwärts“ des Landkreises Dachau	1 Z.5.2 Z.5.3	laufend	Handlungsempfehlung	Gemeinde

## 7.6 Gewerbe und Einzelhandel

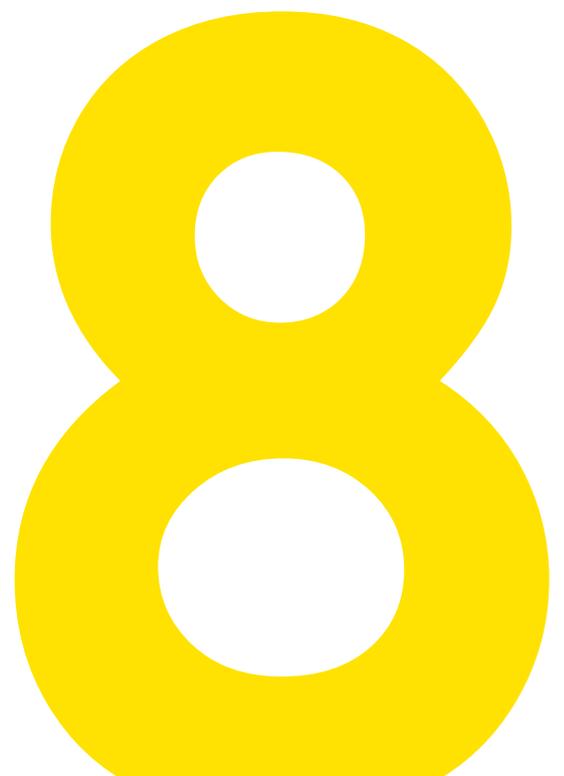
Die im Gemeindegebiet befindlichen Betriebe tragen wesentlich dazu bei, dass den Bürger\*innen ein Arbeitsplatzangebot am Wohnort zur Verfügung steht. Dieses Angebot zukünftig zu sichern, auszubauen und nachhaltig zu entwickeln, ist erklärtes Ziel der Gemeinde. Durch eine entschiedene Standortpolitik sollen lokalen Gewerbetreibenden sichere Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Für die Gemeinde steht dabei die Bereitstellung adäquater Flächen als auch die Ausbildung und Bindung von Fachkräften im Fokus. Während ersteres durch Flächenankauf, Schaffung von Baurecht und Aktivierung von Baulücken durch die Gemeinde erreicht werden kann, ist letzteres eine komplexe Zukunftsaufgabe, die nur in aktiver Zusammenarbeit mit den Gewerbetreibenden bewältigt werden kann. Eine wesentliche Aufgabe der Gemeinde wird die Bereitstellung von Wohnraum für Fachkräfte in allen Lebenssituationen sein.

	<b>GEWERBE UND EINZELHANDEL</b>	Horizont	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
6.1	<b>Bewusste Gewerbeentwicklungspolitik</b>				
	Durch eine entschiedene Gewerbeentwicklungspolitik sollen Betriebe im Ort sichere, langfristige und vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten bereitgestellt werden. Die lokalen Gewerbebetriebe sind von zentraler Bedeutung für Altomünster sowohl als Arbeitsstandort und Entwicklungsmotor.				
6.1.1	<b>Aktive Gewerbebestandortpolitik</b>	1 Z.1.1 Z.2.1 Z.2.2 Z.5.2 Z.6.1			
a	<b>Vorhalt attraktiver Flächen zur Neuansiedlungen und als Erweiterungsflächen</b> für bereits ansässige Betriebe (unter Berücksichtigung der verkehrlichen Auswirkungen/ Abwicklung) durch: <ul style="list-style-type: none"> <li>Neuausweisung im FNP</li> <li>Flächenankauf durch die Gemeinde</li> </ul>		kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde
b	<b>Schaffung von neuem Baurecht für Gewerbeflächen</b> Insbesondere an der geplanten Verbindungsstraße zur St 2047 - inkl. der Berücksichtigung einer vertraglichen Verkehrsabwicklung sowie der Ortsverträglichkeit gegenüber benachbarten Ortsteilen		mittelfristig	Gem. HOAI	Gemeinde
c	<b>Unterstützung neuer Arbeitsstandorte und -formen</b> z.B. Co-Working Räume, Start-ups, u.a. im Zuge von M.1.3.2 sowie im Gewerbegebiet		kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde

6.1.2	<b>Durchführung gemeinsamer Aktionen und Veranstaltungen</b> der Gewerbetreibenden (Gewerbeverband) zur Stärkung und Bewerbung des Standortes Altomünsters u.a. auch für Auszubildende und Fachkräfte z.B. durch: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wissensaustausches zu aktuelle Wirtschaftsthemen</li> <li>• „Tag der offenen Unternehmen“</li> <li>• (Kommunale) Stellen- und Praktikumsbörse</li> <li>• Praktikumstage / Kooperationen mit der Schule</li> </ul>	<b>1</b> <b>Z.1.1</b> <b>Z.6.1</b>	kurzfristig	Handlungsempfehlung	Gemeinde
6.1.3	<b>Aktivierung von Leerständen und Schaffung von Baurecht zur Realisierung</b> von Büroräumen, kleinräumigen Gewerbeflächen	<b>3</b> <b>Z.2.1</b> <b>Z.6.1</b>	kontinuierlich	Projektspezifisch + gem. HOAI	Gemeinde Private Akteure
6.2	<b>Stärkung und Ausbau des Einzelhandels- und Gastronomieangebots</b>  Durch die Stärkung und den Ausbau des Einzelhandelsangebotes soll den Bürger*innen ein breites, regionales und nachhaltiges Angebot an Waren des täglichen Bedarfs Verfügung gestellt.  Durch den Erhalt und eine langfristige Erweiterung des Einzelhandels- und Gastronomieangebots im Ort sollen lange Wege vermieden und die Ortsmitte weiter gestärkt werden.	<b>2</b>			
6.2.1	Kontaktaufnahme hinsichtlich der Belegung von Leerständen	<b>1</b> <b>Z.1.1</b> <b>Z.1.2</b> <b>Z.2.1</b> <b>Z.6.2</b>	kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde + Gewerbeverband
6.2.2	<b>Organisation und Durchführung von regelmäßigen Events, wiederkehrenden Festen und kulturellen Veranstaltungen</b> zur Erhöhung der Frequentierung auf dem Marktplatz (Kneipenfestival, Märkte, Marktsonntage, Marktfest, Konzerte, Theater, Blutspendeaktionen ...)	<b>3</b> <b>Z.1.2</b> <b>Z.3.2</b>	kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde + Gewerbeverband
6.2.3	<b>Stärkung des Einzelhandels und der Gastronomiebetriebe z.B. durch:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereitstellung von Räumlichkeiten</li> <li>• Ausweisung von Freischankbereichen</li> </ul> <b>Als auch Erhöhung des Branchenmixes u.a.:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung der Neuansiedlung eines Drogeriemarkts</li> </ul>	<b>1</b> <b>Z.1.1</b> <b>Z.1.2</b> <b>Z.6.1</b> <b>Z.6.2</b>	kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde + Gewerbeverband



# Vorbereitende Untersuchungen



## 8.1 Einleitung

Entsprechend den Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Ländern ist für die Förderung von Maßnahmen über die Städtebauförderung die Festlegung eines räumlich definierten und durch die Gemeinde beschlossenen Fördergebietes notwendig. Die räumliche Festlegung eines solchen Gebietes in Altomünster soll als Sanierungsgebiet gem. dem besonderen Städtebaurecht des BauGB und den dazu notwendigen vorbereitenden Untersuchungen (=VU) gem. § 141 Abs. 1 und 3 BauGB erfolgen.

Die für die Satzung eines Sanierungsgebietes erforderlichen Grundlagen wurden dabei zusätzlich zum ISEK erarbeitet, da diese eine detailliertere Betrachtung und einen anderen Maßstab erfordern, um eine hinreichende Begründung für die Satzung des Sanierungsgebietes erarbeiten zu können.

Als Ergebnis der Bestandsaufnahme sowie der Analyse im Rahmen des ISEKs wurde deutlich, dass für einen Fokusbereich in Altomünster eine vertiefte Betrachtung erforderlich wird.

Innerhalb dieses Fokusbereichs wurden bereits auf Ebene des ISEKs eine Häufung von städtebaulichen Missständen identifiziert, die eingehend untersucht wurden (vgl. Kap. 5), d.h. in Teilen konnte auf die erarbeiteten Inhalte des ISEKs zurückgegriffen werden. Diese Ergebnisse wurden für den Untersuchungsumgriff der VU präzisiert. Detaillierte Aussagen zum Leerstand und drohenden Funktionsverlust gehören beispielsweise dazu. Gegenüber dem ISEK wurde eine parzellenscharfe Betrachtung vorgenommen.

Der Gemeinderat hat am 22.11.2022 die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB beschlossen.



Abb. 53: Umgriff Vorbereitende Untersuchungen

## 8.2 Bestandsaufnahme

### 8.2.1 Gebäudezustand

Im Rahmen der Erhebung des Gebäudezustandes wurde der sichtbare Sanierungsbedarf und Zustand der Gebäude beurteilt. Die Beurteilung erfolgte anhand von Vorortbegehungen und nach äußerer Erscheinung der Gebäudehauptseite. Eine Begehung der Gebäude erfolgte nicht. Ob eine Unterscheidung des Gebäudezustandes zwischen Außen und Innen besteht, kann demnach nicht ausgeschlossen werden.

Die Bewertung des Gebäudezustandes erfolgt in folgenden vier Kategorien:

- **Sehr guter Zustand/ kein erkennbarer Sanierungsbedarf:** Neubauten oder neu sanierte Gebäude.
- **Geringer Sanierungsbedarf an optischen Schönheitsreparaturen:** Gebäude ist älter als 20 Jahre und besitzt normale Alterserscheinungen, welche die Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigen.
- **Sichtbarer deutlicher Sanierungsbedarf:** Gebäude ist älter als 20 Jahre und hat offensichtlichen Sanierungsbedarf.
- **Hoher Sanierungsbedarf:** Gebäude ist nicht mehr bewohnt oder genutzt und ist offensichtlich sanierungsbedürftig

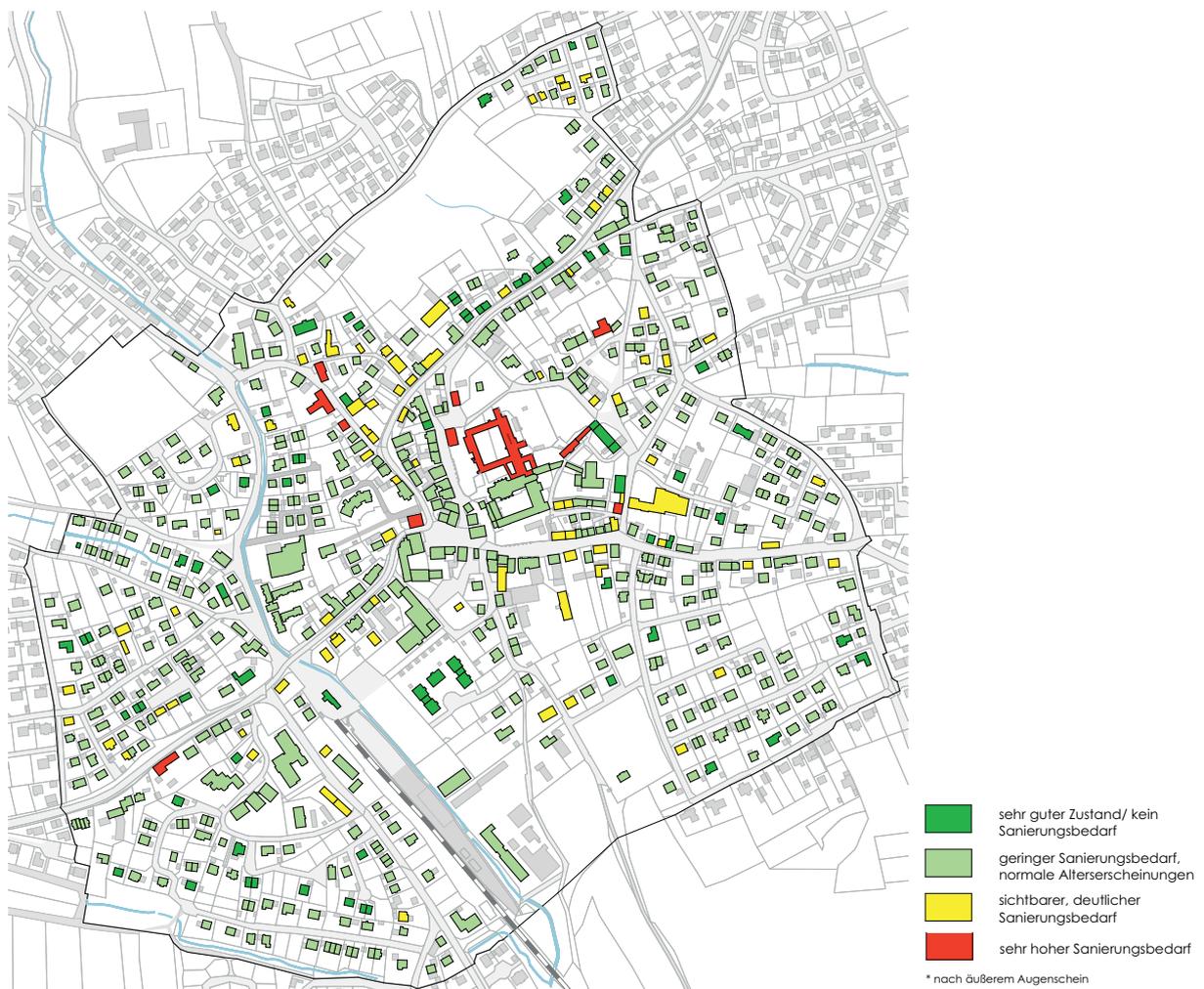


Abb. 54: Gebäudezustand

Der Großteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet ist in einem sehr guten oder guten Zustand. Dies trifft sowohl für die Ortsmitte als auch für die Wohngebiete zu. Gebäude mit einem sichtbaren Sanierungsbedarf sind vereinzelt in den Wohngebieten vorhanden. Größere Ansammlungen befinden sich darüber hinaus entlang der Pipinsrieder Straße, Lampadiusgasse, Dr.-Lang-Straße und Sandzellergasse / Nerbstraße. Nur sehr wenige Gebäude besitzen einen sehr hohen Sanierungsbedarf. Neben dem Kloster und davon östlich gelegenen vereinzelt Gebäuden, ist in der Dr. Lang Straße Sanierungsbedarf festzustellen.

Eine gesonderte Rolle nimmt das Kloster ein. Die Sanierung ist eng verknüpft mit einer Umnutzung des nun leer stehenden Klosterareals.



Abb. 55: Städtebauliche Relevanz von Hauptgebäuden im VU-Umgriff

### 8.2.2 Städtebauliche Relevanz

Im Folgenden wurde die städtebauliche Relevanz aller Hauptgebäude für das Ortsbild bewertet. Die Beurteilung erfolgte anhand von Vorortbegehungen und nach äußerer Erscheinung der Gebäudehauptseite. Folgende Kategorisierung ist erfolgt:

- **Ortsbildrelevant und identitätsstiftend:** Das Gebäude trägt maßgeblich zur Definition wesentlicher Straßen und Plätze (Definition wichtiger Raumkanten) aufgrund der Gebäudestellung oder Gestaltung bei.
- **Städtebaulich relevant und / oder historisch relevant:** Bedeutung aufgrund der Historie oder des Gebäudetypus / Anlehnung historischer Typologien.
- **Keine besondere stadtbildprägende Relevanz:** Bebauung, die den Straßenraum von weniger wichtigen Seitenstraßen in seiner Form definiert, ohne darüber hinaus einen maßgeblichen Beitrag zum Ortsbild zu leisten.

Als wesentlich ortsbildrelevant zu benennen sind die Gebäude des Klosters inkl. der Pfarrkirche. Neben der Ausformung als Ensemble und dem historischen Wert, ist es die exponierte Hanglage rund um die Klosteranlage, die sowohl das unmittelbare Ortsbild als auch die umgebende Landschaft prägen.

Die Ortsmitte Altomünsters inkl. der Bahnhofstraße besitzt darüber hinaus eine Vielzahl an städtebaulich und historisch relevanten Gebäuden, die sowohl Einzel als auch im Ensemble maßgeblich das historische Ortsbild prägen. Die Einstufung als Baudenkmal bzw. als Ensemble Ortsmitte trägt dazu bei, dass der historische Charakter erhalten werden konnte.

Die Wohngebiete im Untersuchungsgebiet besitzen ein homogenes Erscheinungsbild. Unterbrochen wird dieses durch eine Vielzahl von ehemaligen und nur noch einer aktiven Hofstelle, die den ländlichen Charakter Altomünsters kennzeichnen und bewahren.

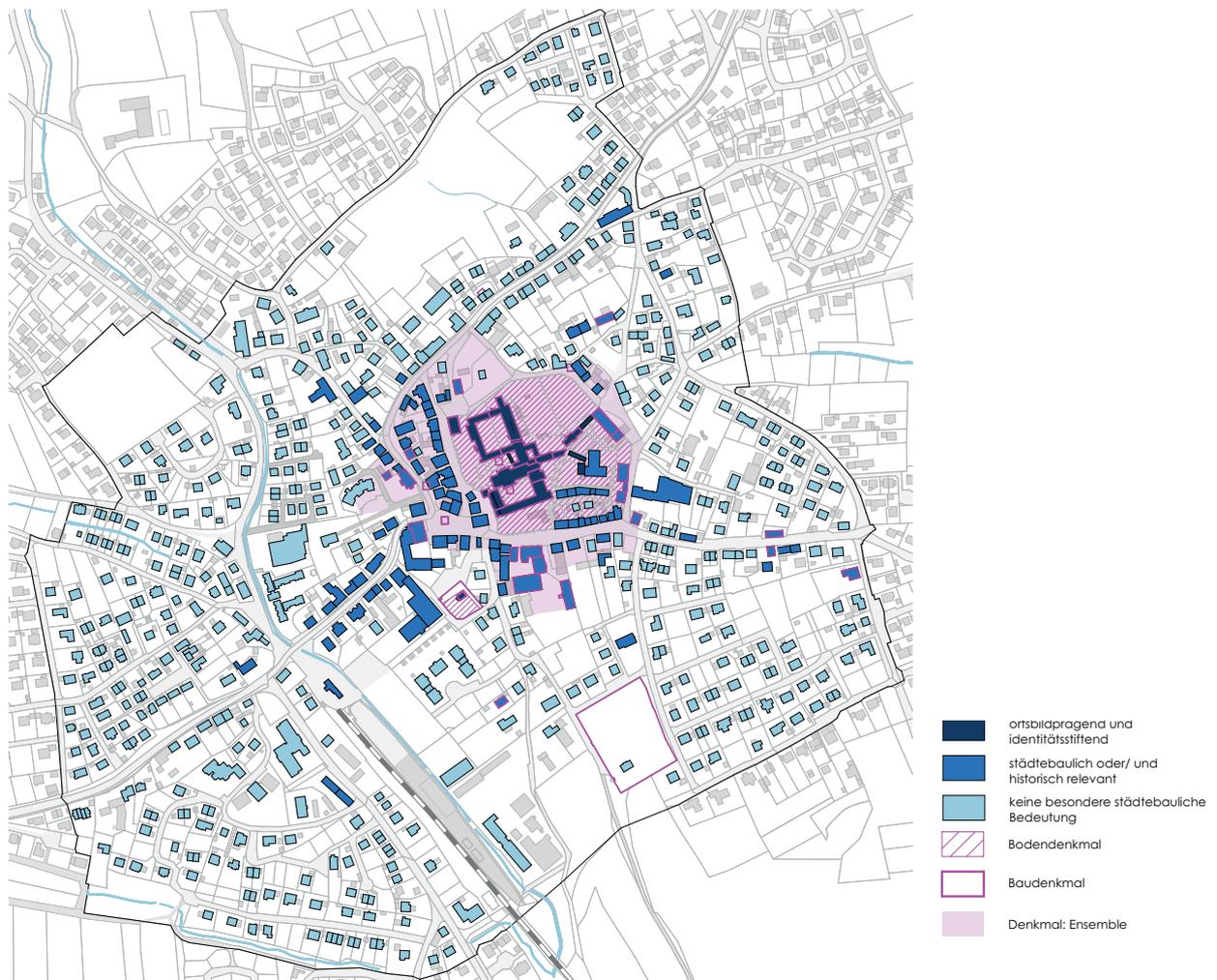


Abb. 56: Städtebauliche Relevanz von Hauptgebäuden im VU-Umgriff

### 8.2.3 Barrierefreie Zugänglichkeit

Im Folgenden ist die barrierefreie Zugänglichkeit öffentlicher, Dienstleistungs-, Gastronomie- und Einzelhandelsnutzungen dargestellt. Die Beurteilung erfolgt über die Zugänglichkeit des Gebäudes und nicht über die innere Situation. In folgende drei Kategorien wird unterschieden:

- **Barrierefrei:** Der Zugang zum Gebäude ist ebenerdig oder durch bauliche Maßnahmen barrierefrei hergestellt (z.B. Rampe o.ä.)
- **Nicht barrierefrei:** Gebäude ist nur über Stufen, Schwellen oder sonstige bauliche Hindernisse zu betreten

Neben dem Kloster und der Pfarrkirche St. Alto und St. Birgitta sind zahlreiche Gebäude in der Ortsmitte nicht barrierefrei zugänglich. So sind die Unterschiede des Mangels jedoch vielseitig und der Handlungsbedarf individuell. Während bspw. zur Schaffung

einer barrierefreien Zugänglichkeit der Kirche größere Baumaßnahmen notwendig werden, sind in anderen Bereichen nur geringe Umbaumaßnahmen notwendig. Hervorzuheben ist, dass insbesondere öffentliche Nutzungen wie das Rathaus, die VHS oder der Kindergarten sowie der Einzelhandel Maßnahmen getroffen haben, um eine barrierefreie Zugänglichkeit zu gewährleisten. Handlungsbedarf besteht besonders bei privat geführten Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsangeboten.

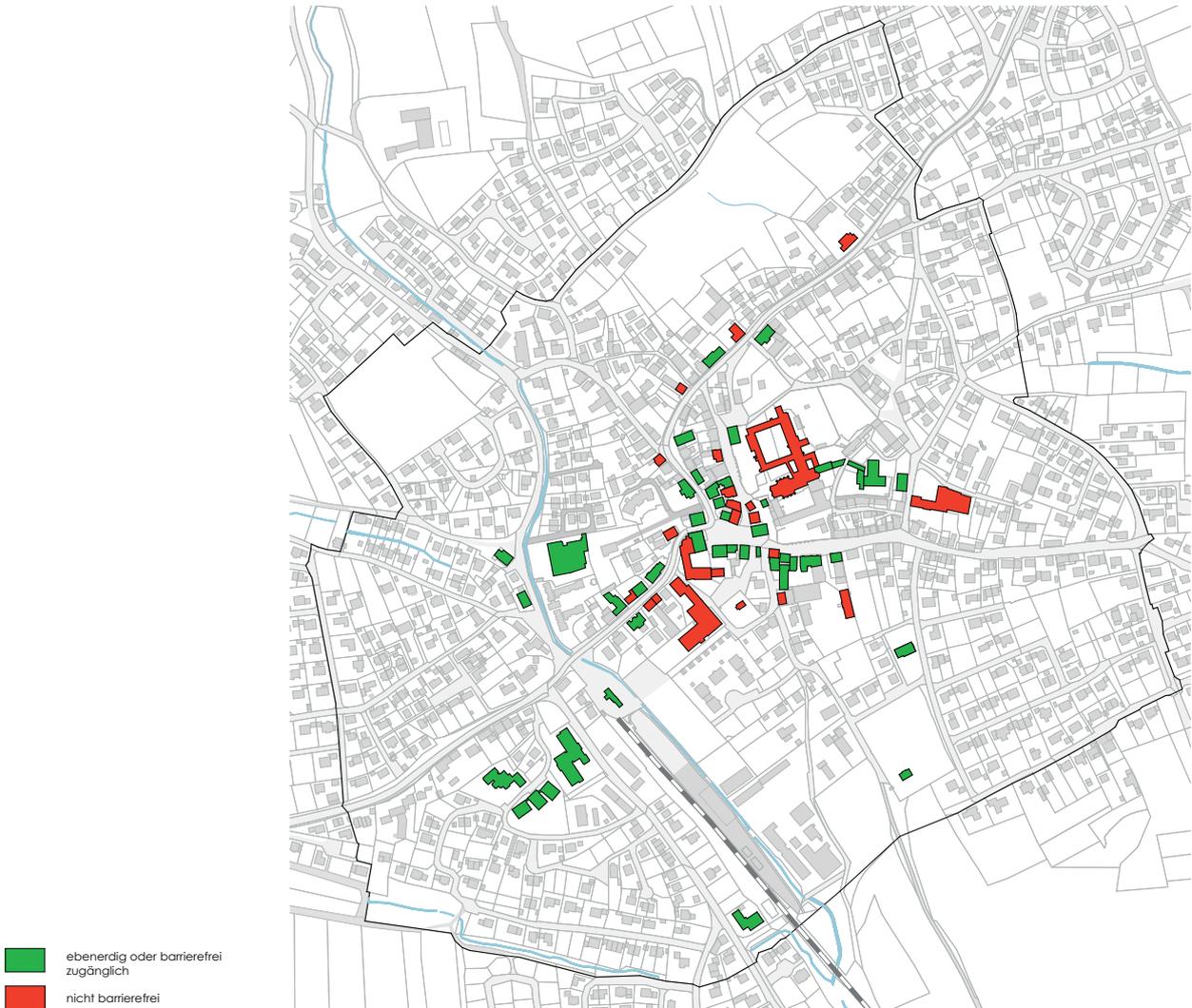


Abb. 57: Barrierefreiheit von nicht Wohngebäuden im VU-Umgriff



Abb. 58: Barrierefreie und Nichtbarrierefreie Zuwegungen in der Ortsmitte

## 8.2.4 Nutzungen

Neben dem Marktplatz besitzen die Hauptgeschäftsstraßen Bahnhofstraße, Pipinsrieder Straße und Nerbstraße, ein vielseitiges Nutzungsangebot. Sowohl sind Vertreter des Lebensmittelhandwerks z.B. zwei Bäcker und zwei Metzger als auch Fachgeschäfte für z.B. Gesundheitswesen, Schreibwaren oder Fahrräder vorhanden. Ergänzt wird das Angebot an Waren des täglichen Bedarfs durch den EDEKA in der Halmsrieder Straße.

Im Untersuchungsgebiet sind neben den traditionellen Wirtschaften mit Hotelangebot Maierbräu und Kapplerbräu weitere vier gastronomische Angebote vorhanden. Weiterhin sind unterschiedliche Dienstleistungsangebote, wie z.B. Ärzte als auch Banken, in der erweiterten Ortsmitte ansässig. Als gewerbliche Nutzungen sind neben der BayWa am Bahnhof die Brauereien Maierbräu am Marktplatz und Kappler in der Kellerbergstraße zu nennen.

Ergänzend sind unterschiedliche gemeinnützige Angebote wie das Seniorenwohnen in der Stumpfenbacher Straße und die betreute Wohnanlage in der Halmsrieder Straße zu nennen.

Neben dem leerstehenden Kloster sind im Untersuchungsgebiet weitere acht Liegenschaften augenscheinlich leerstehend. Sie befinden sich überwiegend in der unmittelbaren Umgebung des Marktplatzes und des Klosters.

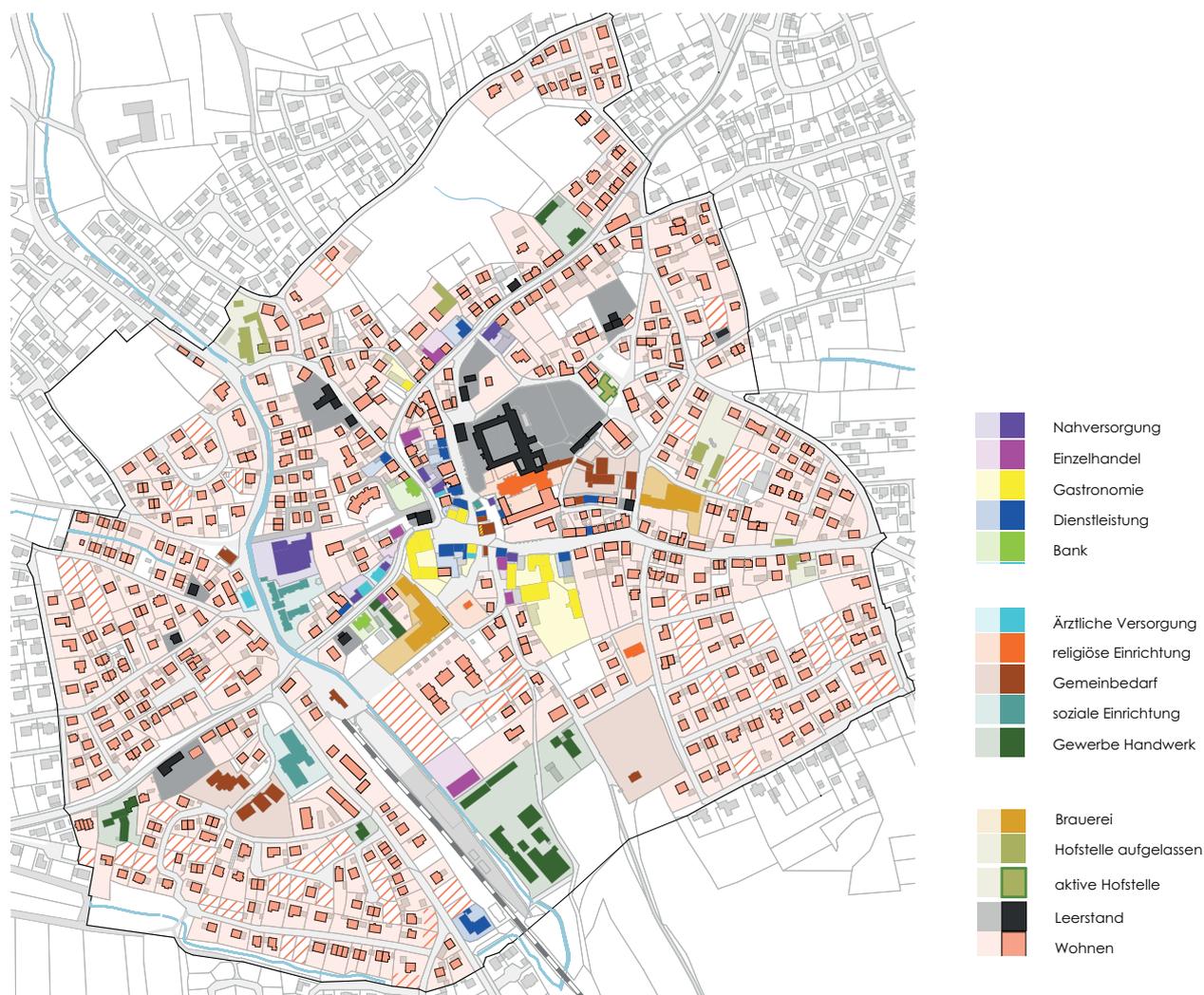


Abb. 59: Bestandsaufnahme – Nutzungen im Erdgeschoss

### 8.2.5 Grün- und Freiräume sowie öffentlicher Raum

Der öffentliche Raum, insbesondere die zentralen Straßen sowie Platzflächen wie Marktplatz, St.-Althof, Bahnhofstraße bis zum Bahnhofsvorplatz, ist bereits im Rahmen der vorangegangenen Sanierungsphase gestalterisch aufgewertet und trägt zusammen mit dem weitgehend guten baulichen Zustand der angrenzenden Gebäude sowie den vorhandenen Identifikationselementen, wie Brunnen, Wegkreuz oder Kunstobjekten, zu einem optisch ansprechenden Erscheinungsbild des Ortszentrums bei. Die Platzflächen werden von der Bevölkerung gerne zum Aufenthalt angenommen. Der Marktplatz bietet Raum für die jährlich stattfindenden Marktveranstaltungen. Doch nicht nur die Platzflächen, sondern auch die bestehenden Grünflächen im Ortszentrum (Klosterkräutergarten, Grünbereich am Hechthof, Nagyvenyim-Platz und An der Schwemme) bieten den Anwohner\*innen und Besucher\*innen des Ortszentrums Möglichkeiten zum Verweilen. Diese Grünanlagen, und auch die vorhandenen Spielplätze, sind für die Nutzung durch die Öffentlichkeit vorgesehen. Diese Bereiche dienen als Treffpunkte und wohnungsnaher Aufenthaltsflächen zur Erholung. Die Spielplätze liegen eher im Randbereich des Untersuchungsgebiets. Im Ortszentrum ist keine Spielfläche vorhanden.

Zwei für das Ortszentrum wichtige Grünflächen, nämlich der aufgelassene Friedhof an der Lorettokapelle sowie die Gartenbereiche des Klosters mit Pfarr- und Klostergarten, sind von Mauern umgeben, und sowohl in ihrer Wahrnehmbarkeit als auch in ihrer Zugänglichkeit eingeschränkt. Erschwerend kommt für die Gartenbereiche des Klosters noch hinzu, dass sie für die Öffentlichkeit bisher nicht allgemein zugänglich sind. Neben der Nutzung als optische Abgrenzung finden im topographisch bewegten Innerort Mauern auch als Stützmauern Verwendung. Das Ortsbild prägende Mauern befinden sich in der Kirchenstraße, parallel zur Nerbstraße sowie im Süden des Kindergartens „Die kleinen Strolche“.

Im Ortszentrum gibt es eine Vielzahl an kleinen fußläufigen Verbindungen, die es ermöglichen, sich abseits von stark befahrenen Straßen, durch den Ort zu bewegen. Stellenweise ist allerdings die Barrierefreiheit, auch aufgrund der topographischen Situation im Ortszentrum, eingeschränkt. So befinden sich im straßenbegleitenden Grünbereich an der Nerbstraße sowie zwischen Nagyvenyim-Platz und Hechthof Treppenstufen. Auch sind die Pfarrkirche sowie das Gebäude an der Schultreppe 4, aus Süden kommend, nicht barrierefrei erreichbar.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere z.T. großflächige, unbebaute oder untergenutzte Freiflächen u.a. östlich des Bahnhofsareals, im Bereich zwischen Friedhof- und Rosenstraße oder am Schlesierweg sowie am Brunnenwiesenberg. Im Ortszentrum sind gerade in den Hinter- oder Innenhöfen aufgrund der bestehenden Nutzungen, oft großflächig versiegelte Bereiche vorhanden. Oftmals sind diese versiegelten Flächen als Parkplätze genutzt.

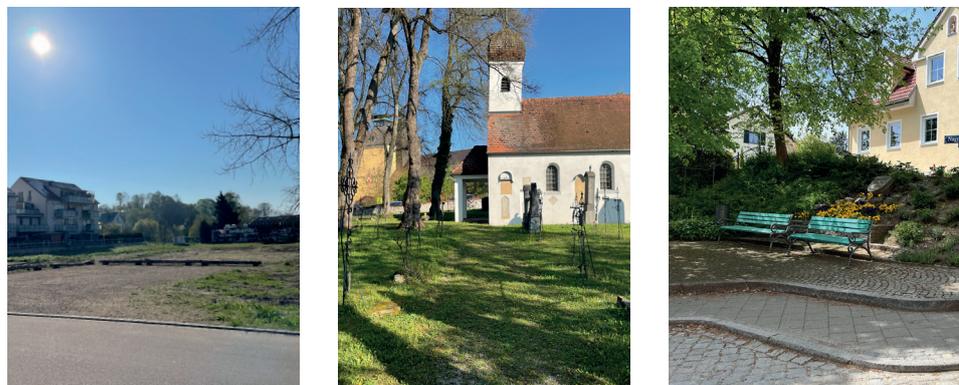


Abb. 60: Unbebaute Flächen am Bahnhof; ehemaliger Friedhof mit Lorettokapelle, Nagyvenyim-Platz

Innerhalb des Untersuchungsgebiets fließt von Norden nach Süden der Stumpfenbach. Zwischen dem Gemeindeteil Stumpfenbach und dem südlichen Siedlungsbereich von Altomünster lässt sich der Talraum des Stumpfenbachs noch gut erahnen. Innerhalb des Untersuchungsgebiets ist er jedoch in ein schmales Gewässerbett eingeeengt, nördlich des Bahnhofsareals fehlt Uferbegleitvegetation und seine Wahrnehmbarkeit lässt deutlich zu wünschen übrig. Von Westen her fließt dem Stumpfenbach der Graben südlich des Euphemiawegs zu. Dieser kleine Wasserlauf ist von der Vadstena-Straße bis fast zur Ruppertskirchner Straße fußläufig erlebbar und verfügt in weiten Teilen über gewässerbegleitende Vegetation. Im Nordwesten des Untersuchungsgebiets fließt dem Stumpfenbach ebenfalls aus Westen kommend der Weiherwiesengraben zu.

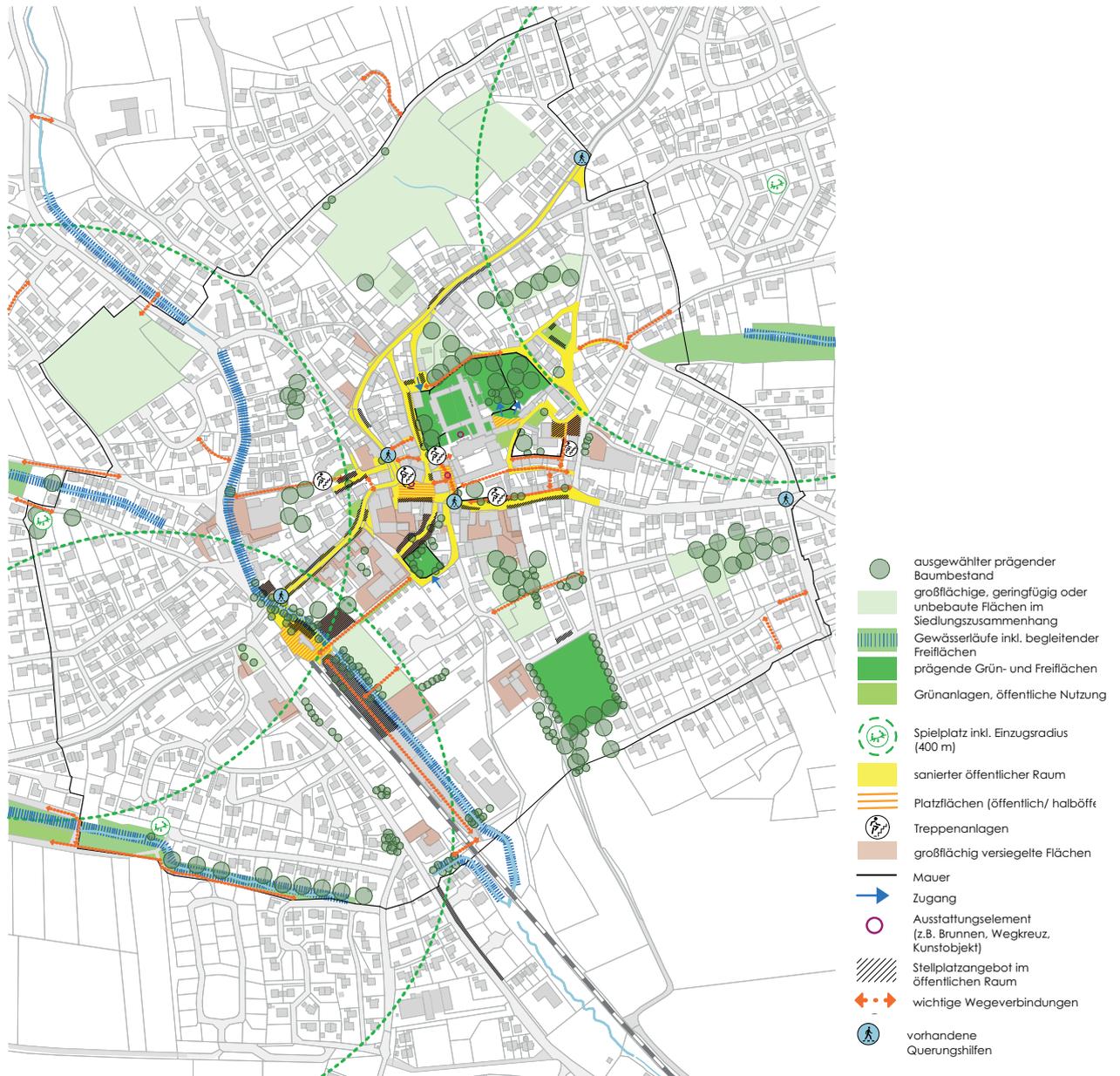


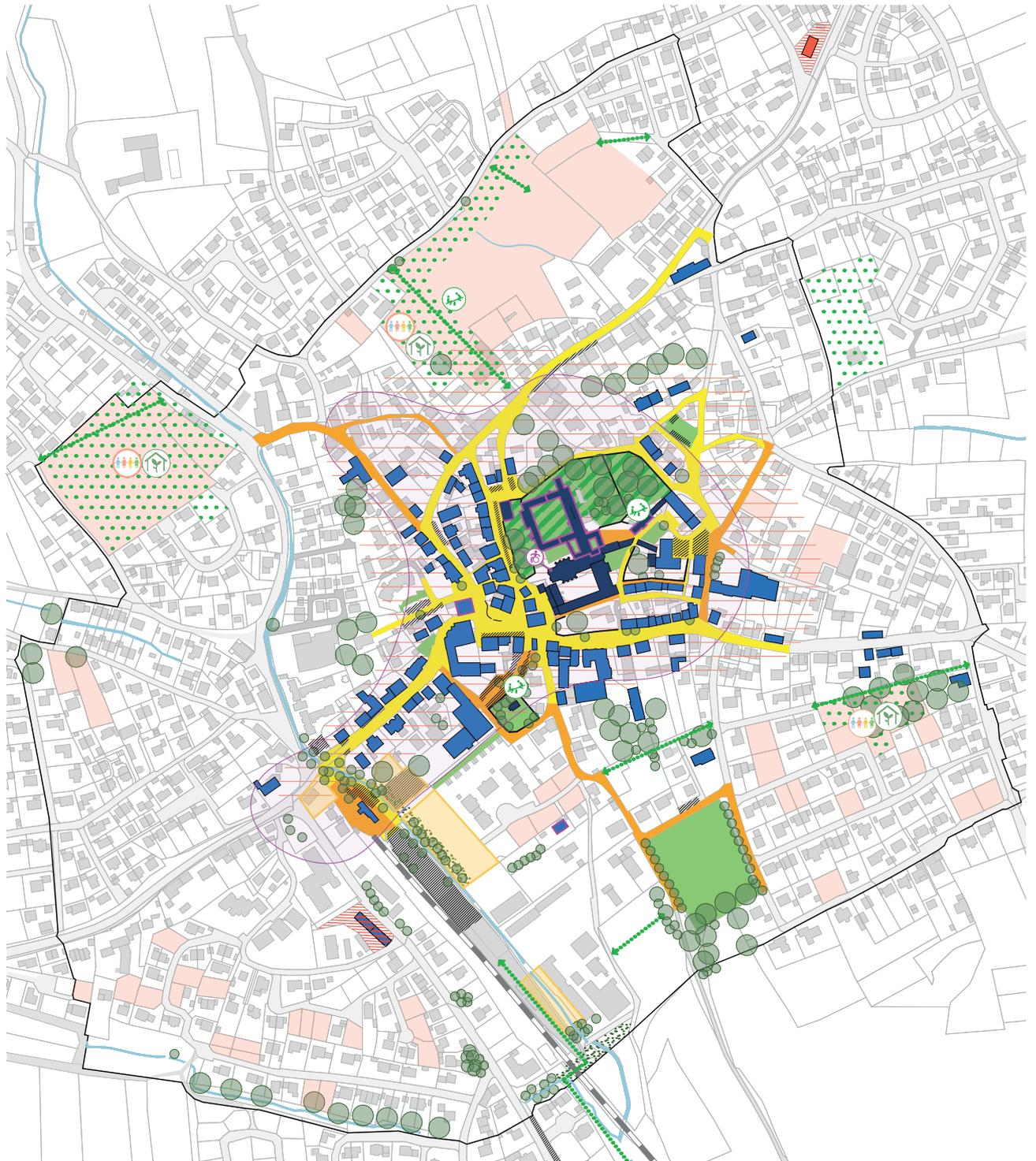
Abb. 61: Bestandsaufnahme – Grün- und Freiräume

## 8.3 Analyse

### 8.3.1 Potenziale

Die Potenziale und Qualitäten liegen im Wesentlichen in der Belebung des leerstehenden Klosters, der Sanierung und kontinuierlichen Aufwertung der Gebäudesubstanz und des öffentlichen Raums in der erweiterten Ortsmitte sowie der Entwicklung und Nutzung innerörtlicher Brachflächen und Baulücken. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Punkte:

- Das **leerstehende Kloster** bietet mit seiner historischen Architektur, zentralen Lage und seinem hohen identitätsstiftenden Wert, ein einmaliges Potenzial für die Nachnutzung der Gebäudesubstanz und Schaffung öffentlicher Nutzungen.
- Die Ortsmitte wird besonders durch die vorhandene Bausubstanz und die bestehende Ensemblewirkung geprägt. Die vorangegangene Sanierung des öffentlichen Raums hat dazu beigetragen, dass dieser bereits in weiten Teilen attraktiv gestaltet wurde und seine Besucher\*innen zum Verweilen einlädt. Weitere **Aufwertungspotenziale an Gebäuden und im Straßenraum bestehen insbesondere in den Nebenstraßen wie z.B. dem Jörgerring, der Dr.-Lang-Straße, der Lampadigasse sowie dem Straßenbereich um den Friedhof.**
- Die Wohngebiete im Untersuchungsgebiet, bergen **zahlreiche Baulücken**, die im Hinblick auf den Wohnraumangel ein großes Potenzial zur baulichen Entwicklung besitzen.
- Die **großflächig unbebauten Flächen im Siedlungszusammenhang am Schlesierweg und am Brunnenwiesenweg** besitzen ein hohes Potenzial zur Entwicklung nachhaltiger, vielfältiger und heterogener Wohngebiete.
- Der **vorhandene Geschosswohnungsbau** u.a. in der Stumpfenbacher Straße ist wesentlicher Bestandteil des Wohnraumangebotes in Altomünster.
- Das erweiterte Ortszentrum verfügt über eine **ausreichende Anzahl an öffentlichen Stellplätzen für den motorisierten Individualverkehr**, die aufgrund ihrer Lage in „zweiter Reihe“ das Ortsbild nicht negativ beeinflussen.
- Die im **Umfeld des Bahnhofes noch nicht entwickelten Flächen** besitzen aufgrund ihrer Lage eine hohe Qualität zur Schaffung von Raum für die Unterbringung **öffentlicher und gemeinderelevanter Nutzungen.**
- Das **vielseitige Waren- und Dienstleistungsangebot in der erweiterten Ortsmitte** trägt dazu bei, dass der Hauptort seiner Versorgungsfunktion nachkommen kann. Ergänzt wird dieses durch ein attraktives gastronomisches Angebot. Durch die erdgeschossigen Lagen sowie das dichte Angebot an Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen findet die gewünschte Belebung des öffentlichen Raums statt.
- Die vorhandenen Freiflächen bieten der Bevölkerung im Ortszentrum Ruhebereiche und Treffpunkte, die zum Verweilen einladen. Die damit vorhandenen Potenziale sollten erhalten und aktuellen Bedarfen angepasst werden. Darüber hinaus können **Potenzialflächen wie z.B. im Bereich des Jörgerrings und am Friedhof der Lorettokapelle** ausgebaut und aufgewertet werden.
- Ein immenses **Freiraumpotenzial für die Erholungsvorsorge**, als Treffpunkt sowie als Ort für die gesamte Gemeinschaft bieten die Gartenbereiche des ehemaligen Birgittenklosters – eine Öffnung für die Öffentlichkeit vorausgesetzt. Darüber hinaus bestünde dann auch die Möglichkeit vom Bereich des Pfarrstadls aus, eine barrierefreie Anbindung zur Pfarrkirche zu schaffen.
- Vom Gemeindeteil Stumpfenbach kommend kann eine **Wegebeziehung entlang der Bahnlinie** geschaffen werden, die abseits von stark befahrenen Straßen eine



- |   |  |  |   |
|---|--|--|---|
|  Potenzial zur Umnutzung od. Leerstands-beseitigung für öffentliche Nutzer |  Potenzial zur Sanierung von Mehrfamilienhäusern (inkl. Wohnumfeld)               |  Konzentration von Nahversorgungs-, Dienstleistungs und Gastronomieangebote       |  Potenzial durch Schaffung von durchgrünten Quartieren   |
|  ortsbildprägendes und identitätsstiftendes Gebäude                        |  Potenzial zur Innenentwicklung für Mischnutzung                                  |  Freiflächen mit Aufwertungspotenzial   |  Potenzial zu Errichtung eines neuen Aufenthaltsbereiches für alle Altersklassen insbesondere Kinder |
|  städtebauliche oder/ und historisch relevantes Gebäude                    |  Potenzial zur Aufwertung und Sanierung von Gebäuden in der erweiterten Ortsmitte |  Wegeverbindungen mit Aufwertungspotenzial  |  Potenzial zur ökologischen Aufwertung und Weiterentwicklung   |
|  Ausbau Barrierefreiheit   |  Aufwertungspotenzial im öffentlichen Raum  |  Öffnung für die Allgemeinheit  |  Stellplatzangebot im öffentlichen Raum  |
|  Innenentwicklungspotenzial für Wohnen                                     |  Aufwertungspotenzial im öffentlichen Raum  |  Potenzial zur Etablierung von nachhaltigen und dem Klimawandel angepassten Bauen |   |

Abb. 62: Qualitäten und Potenziale im VU-Umgriff

direktere Anbindung der beiden Gemeindeteile ermöglicht. Auch im weiteren Untersuchungsgebiet ergeben sich immer wieder Möglichkeiten, durch die Anlage von zusätzlichen fußläufigen Wegeverbindungen, das vorhandene Wegenetz um attraktive Varianten zu ergänzen und so die Vernetzung der einzelnen Siedlungsbereiche zu verbessern.

- Im **südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets bietet der Stumpfenbach das Potenzial zu einer sowohl ökologischen Aufwertung und Weiterentwicklung**, gerade im Hinblick auf Retentionsraum. In Kombination mit einer gestalterischen Aufwertung liegt hier ein hohes Potenzial, einen hochwertigen Aufenthaltsbereich zur Nutzung für unterschiedliche Altersgruppen am Wasserlauf zu etablieren.



Abb. 63: Qualitäten und Potenziale im VU-Umgriff

### 8.3.2 Städtebauliche Misstände

Die städtebaulichen Misstände im Untersuchungsgebiet erstrecken sich auf die Themen Wohnen, Soziales, Grün- und Freiräume, Mobilität und Gewerbe.

Im Folgenden werden jeweils gestalterische als auch funktionale Misstände benannt:

- Sowohl am Jörgerring als auch in der Sandizellergasse, Friedhofstraße, Kellerbergstraße, Lampadiusgasse und Dr.-Lang-Straße bestehen **Defizite in der Gestaltung und Funktionalität des öffentlichen Raums** hinsichtlich Attraktivität und Begrünung als auch der Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmenden.
- Das **Fußwegeangebot** weist in **Teilbereichen funktionale Defizite** (z.B. Barrierefreiheit, Mindestbreiten etc.) auf u.a. vom Brunnenwiesenweg in die Ortsmitte, in der Sandizellergasse, zwischen der Friedhofstraße und der Steinbergstraße sowie vom Friedhof zum Bahnhof.
- Im Untersuchungsgebiet **fehlen an einigen Stellen Wegeverbindungen**, die die Vernetzung innerhalb des Ortes für Fußgänger\*innen deutlich erleichtern und das Alltagswegenetz verbessern würden.
- Das kleinteilige Einzelhandelsangebot, u.a. in der Bahnhofstraße, dem Marktplatz und der Kirchenstraße, besitzt **Defizite in der Außenwirkung, Vorbereichsgestaltung, Warenpräsentation, digitalen Präsenz und im Angebot**. Erste Abwärtstendenzen durch, u.a. Leerstände sind in der Kirchen-, Pipinsrieder- und Bahnhofstraße, zu erkennen.

- Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens am **Marktplatz** sowie der topografisch Situation, kommt es in diesem Bereich zu **Defiziten in einer sicheren und verträglichen Verkehrsabwicklung**.
- Im Kreuzungsbereich Stumpfenbacher -, Bahnhof-, Aichacher und Halmsrieder Straße kommt es zu Stoßzeiten immer wieder zu Stauungen. Der große **Kreuzungsbereich bedingt oftmals gefährliche Verkehrssituationen**. Das Sicherheitsgefühl der Verkehrsteilnehmenden ist hier eingeschränkt.
- Ein grundlegender Funktionsmangel, auf den jedoch die Gemeinde keinen direkten Einfluss hat, ist die **Unzugänglichkeit der großen Gartenflächen des ehemaligen Klosters** für die Bevölkerung. Durch die umgebende Mauer ist zudem die **Wahrnehmbarkeit dieses Grünbereichs im Ortsbild nicht gegeben**. Die bestehende **Klostermauer ist sanierungsbedürftig** und wird bereits in Teilbereichen abgestützt.
- Der **Stumpfenbach** ist in seinem Verlauf durch Altomünster **kaum wahrnehmbar** und das **Gewässerbett ist stark eingeeengt**. Bedingt wird dies durch die Lage zwischen der nah heranrückenden Bebauung im Osten sowie der Halmsrieder Straße im Westen. Im Bereich der Stellplatzanlage des Bahnhofs sollte der Gewässerrand aufgewertet werden.
- Gerade **im Ortszentrum**, das sehr belebt ist und durch die vorhandene Gastronomie sowie die Eisdielen direkt am Marktplatz zum Verweilen einlädt, **fehlt ein Spielbereich**, auf dem sich Kinder mit ihren Eltern abseits der stark befahrenen Straßen zurückziehen und sich frei bewegen können. Eine Spielplatzabdeckung ist darüber hinaus auch im südlichen sowie nördlichen Untersuchungsgebiet nicht gegeben.
- In der erweiterten Ortsmitte liegen einige **Freiflächen**, die sowohl von ihrer **Ausstattung als auch von ihrer Gestaltung nicht den aktuellen Bedarfen an hochwertig begrünte Aufenthaltsbereiche** gerecht werden. Hierzu zählt u.a. der auf-



Abb. 64: Städtebauliche Missstände im VU-Umgriff

gelassene Friedhof an der Lorettokapelle, der Grünbereich am Hechthof und der Nagyvenyim-Platz.

- Darüber hinaus besteht für die **Platzflächen** um das Bahnhofsgebäude, am St.-Birgittenhof sowie im Vorbereich des Pfarramtes **Begrünungs- und Aufwertungsbedarf**, um diese Flächen stadträumlich noch besser in die bereits aufgewerteten Bereiche zu integrieren.
- Durch die teilweise gerade im Ortszentrum **großflächig versiegelten Flächen** wird zwar die Funktionalität als Erschließungsfläche ausgenutzt, aber die Aufenthaltsqualität sowie die Nutzbarkeit als Freifläche deutlich eingeschränkt. Die versiegelten Flächen bedingen gerade in sommerlichen Hitzeperioden u.a. eine Aufheizung des Innenorts sowie bei Starkregenereignissen einen kompletten Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation.
- Das **Stellplatzangebot**, insbesondere für **Fahrräder**, in der Ortsmitte wird aufgrund des **unübersichtlichen und nicht ausreichenden Angebotes** als mangelhaft wahrgenommen. In Teilen stimmt dies auch für das PKW-Angebot überein. Durch Kurzzeitparkende werden hin und wieder Fußwege beparkt, wodurch es zu Konflikten zwischen Fußgänger\*innen und parkenden PKWs kommt.
- In Altomünster **fehlt ein adäquater Veranstaltungssaal für Vereine, private Feiern und Kulturveranstaltungen**.
- **Defizite** bestehen zudem in der **medizinischen Versorgung, der u.a. auf den Mangel an adäquaten Räumlichkeiten** zurückzuführen ist.
- Defizite hinsichtlich der **barrierefreien Zugänglichkeit** bestehen besonders bei privatgeführten Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten. Aber auch die **Pfarrkirche ist nicht barrierefrei** erreichbar.
- Neben **vereinzelt Brachflächen** im Untersuchungsgebiet befinden sich am Bahnhof **großflächige ungenutzte Flächen**, die ihrer zentralen Lage nicht gerecht werden.

Weiterhin wurden im Untersuchungsgebiet Substanzmängel identifiziert:

- Im Untersuchungsgebiet befinden sich sowohl in den Wohngebieten als auch in der erweiterten Ortsmitte **Gebäude mit einem deutlichen Sanierungsbedarf**. Neben Handlungsbedarf hinsichtlich des Erscheinungsbildes ist in Teilen die bauliche Beschaffenheit so schlecht, dass eine Nutzung der Gebäude lediglich teilweise oder gar nicht mehr möglich ist.
- Vollständig **leerstehend** sind, neben dem **Kloster**, u.a. die Liegenschaften am **Marktplatz 1** und Nißlgasse 4. Dabei besitzen das leerstehende Kloster und die Liegenschaft Marktplatz 1 besonders identitätsstiftende Funktionen und beeinflussen aufgrund ihres baulichen Zustandes das Ortsbild negativ.
- Ebenfalls **sanierungsbedürftig sind die Mauern um den ehemaligen Friedhof an der Lorettokapelle sowie die Stützmauer südlich des Kindergartens „Die kleinen Strolche“**.

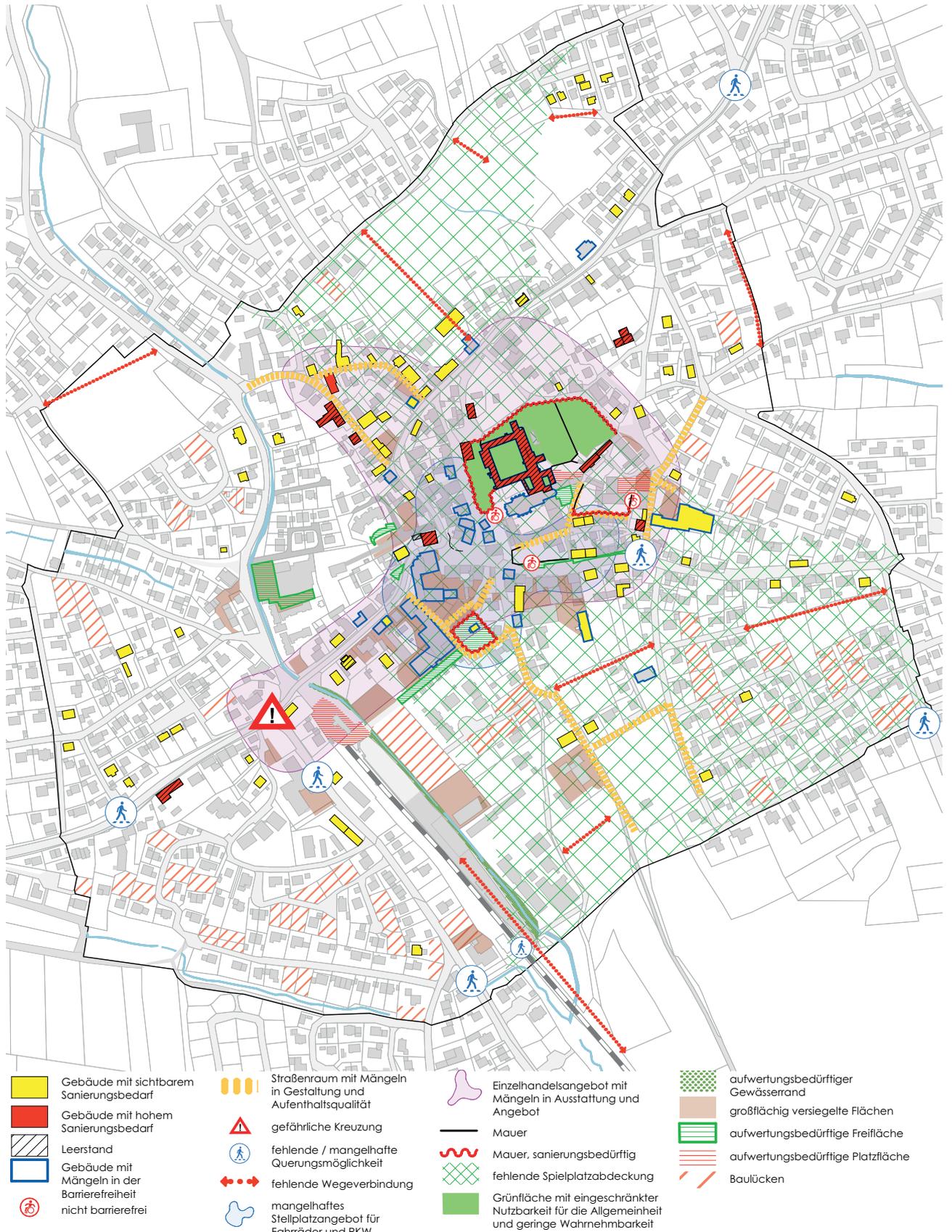


Abb. 65: Städtebauliche Missstände



# Sanierungsgebiet

Zur Beseitigung der aufgezeigten städtebaulichen Missstände und zum Erreichen der Ziele des Entwicklungskonzeptes, beabsichtigt die Gemeinde die förmliche Festsetzung eines Sanierungsgebietes. Im folgenden Kapitel werden die städtebaulichen Missstände gemäß BauGB begründet. Weiterhin erfolgt der Vorschlag zum Umgriff eines Sanierungsgebietes sowie die Verfahrenswahl.



## 9.1 Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Altomünster“

Im Rahmen der bereits erfolgten Sanierung des Ortszentrums von Altomünster wurde festgestellt, dass ein neues Sanierungsgebiet für die erweiterte Ortsmitte erforderlich ist, um die vorliegenden städtebaulichen Missstände zu beheben und die Sanierung ziel führend umsetzen zu können. Neben dem ISEK für Altomünster liegen für die Beurteilung der Voraussetzungen für das Sanierungsgebiet weitere Gutachten und Planungen für den Untersuchungsumgriff als Grundlage (vgl. Kap. 3.5) vor.

Um die dargestellten Planungsziele zu erreichen und dadurch die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, soll ein Teilbereich innerhalb des Untersuchungsumgriff als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden. Hierzu wurde im Vorfeld durch den Gemeinderat am 22.11.2023 der Einleitungsbeschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen für den Untersuchungsumgriff nach § 141 BauGB gefasst.

Die Sanierung dient der Behebung der im Kapitel 8.3.1 i. V. m. den in Kapitel 5.2 des ISEK-Abschlussberichtes (Stand Mai 2023) beschriebenen Missständen, indem sie das betroffene Gebiet entsprechend § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB wesentlich verbessert. Letztlich gewährleistet die Gesamtmaßnahme, dass sowohl die Substanz- als auch die Funktionsschwächen gemäß § 136 Abs. 3 BauGB beseitigt werden können. Darüber hinaus liegt die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme im öffentlichen Interesse gemäß § 136 Abs. 1 BauGB. Die bisherige Entwicklung des Sanierungsgebietes (vgl. Kap. 3.4) zeigt, dass die beschriebenen Missstände ohne eine gezielte und geordnete Steuerung der Sanierung nicht behoben werden können. Nur durch umfassende Steuerung und Unterstützung einschließlich des Einsatzes öffentlicher Mittel sowie ein planvolles und aufeinander abgestimmtes Vorgehen kann die Beseitigung der Missstände ermöglicht werden und in Anbetracht der Sanierungsziele zum Erfolg führen.

## 9.2 Umgriff des Sanierungsgebietes

Der Umgriff des Sanierungsgebietes ist in Abbildung 66 dargestellt. Das Sanierungsgebiet besitzt eine Größe von rund 26,3 ha. Für die vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB wurde entsprechend dem Einleitungsbeschluss vom 22.11.2022 ein größerer Umgriff betrachtet.

Das künftige Sanierungsgebiet (vgl. Abb. 66) beinhaltet die zentralen Bereiche der erweiterten Ortsmitte Altomünsters. Hierbei handelt es sich u.a. um den Marktplatz, Teilbereiche der Nerb-, Pipinsrieder-, Kellerberg-, Bahnhof, Herzog-Georg- und Kirchenstraße, An der Schwemme, Nißlgasse, Sandizellergasse, St.-Birgittenhof, Mauerwirtberg als auch den Jörgerring. Der Vorschlag für das neue Sanierungsgebiet umfasst somit fast vollflächig das bisher geltende Sanierungsgebiet. Der bisherige Umgriff wird um den Bereich des gemeindlichen Friedhofes mit den Straßen Friedhofstraße und Steinbergstraße sowie dem Taschnerweg ergänzt. Weiterhin werden die benachbarten Liegenschaften des Bahnhofes, sowohl östlich als auch westlich der Bahnstrecke, mit dem Kreuzungspunkt Stumpfenbacher-, Aichacher-, Bahnhof- und Halmsrieder Straße ergänzt. Ebenfalls in diesem Bereich wird die Halmsrieder Straße bis zum Sudetenplatz ergänzt. Im Nordwesten werden sowohl die Lampadiusgasse als auch die Dr.-Lang-Straße in das Sanierungsgebiet mit aufgenommen. Im Nordosten wird das Sanierungsgebiet um die Verlängerung der Kellerbergstraße als auch die Leopold-Schwaiger-Straße ergänzt.

Ausgenommen aus dem bisher geltenden Sanierungsgebiet werden die nördlich des Hechthofs anliegenden Liegenschaften. In diesen Bereichen konnten keine städtebaulichen Missstände oder drohende Funktionsverluste im Sinne § 136 BauGB erkannt und argumentiert werden.

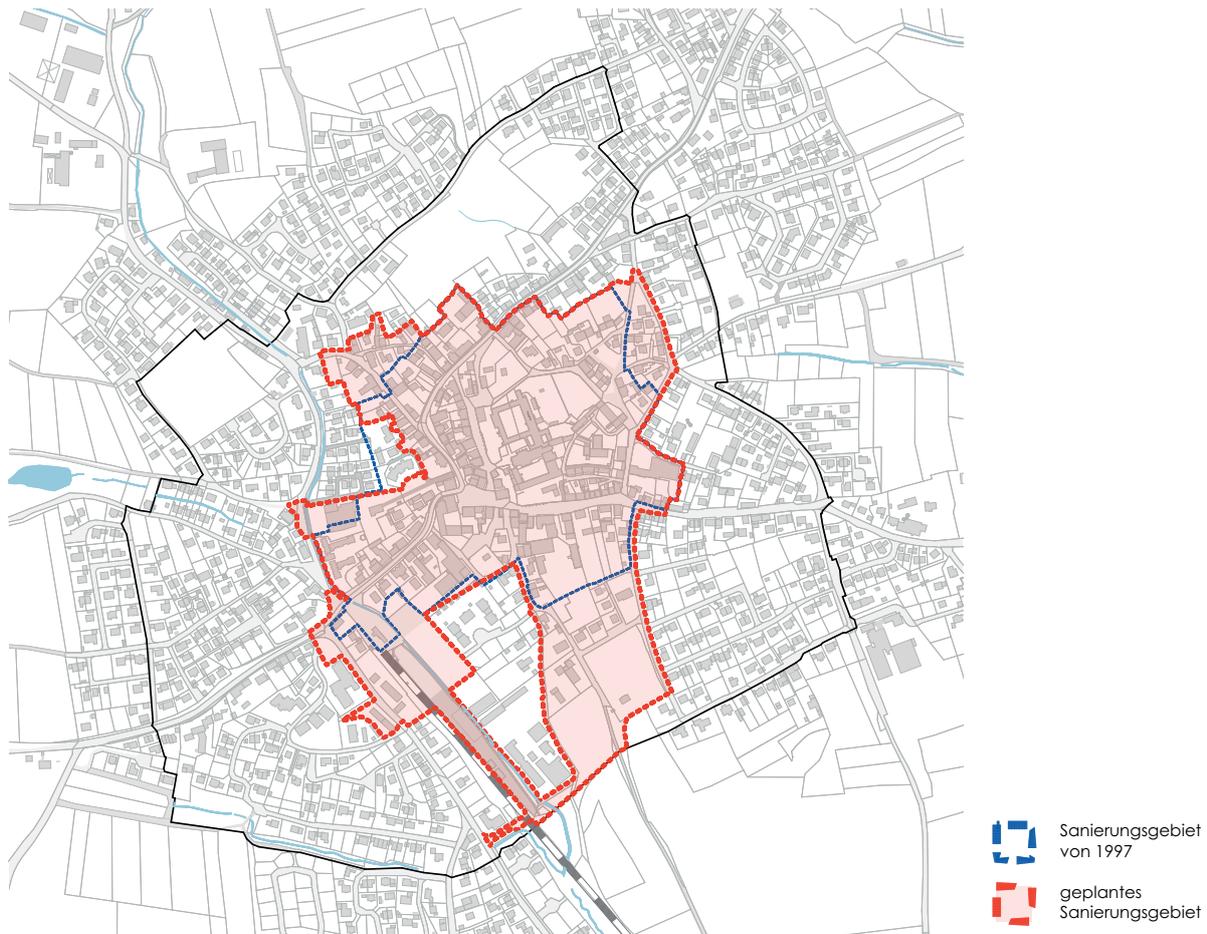


Abb. 66: Umgriff des Sanierungsgebietes

### 9.3 Ziele und Begründung des Sanierungsgebietes

Aus dem ISEK und den parallel durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen wurden die in Kapitel 6.2 des ISEKs dargelegten Ziele für die weitere Entwicklung von Altomünster definiert. Daraus abgeleitet werden folgende Sanierungsziele für die Ortsmitte und der vorgeschlagene Sanierungsumgriff:

- **1. Nutzungsvielfalt in der erweiterten Ortsmitte und Belebung des Marktplatzes:** Der Ortskern soll in seiner Funktion als Versorgungszentrum gestärkt werden. Mit Hilfe eines bedarfsorientierten und ausgewogenen Angebots aus medizinischer Versorgung, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Verwaltung soll die Bedeutung als Markt weiterentwickelt, der öffentliche Raum durch aktive Erdgeschossnutzung der Gebäude, Feste und Veranstaltungen belebt und die erweiterte Ortsmitte gestärkt werden.
- **2. Steigerung der Aufenthaltsqualität in der erweiterten Ortsmitte:** Eine hochwertige Gestaltung und Beruhigung des Verkehrs soll die Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte stärken, die so ein beliebter Treffpunkt der Bevölkerung bleibt. In Kombination mit der Einbeziehung vorhandener Freiraumstrukturen, u.a. am Jörgerring mit dem Friedhof an der Lorettokapelle sowie die Gartenbereiche der Klosteranlage, sollen zusätzliche Nutzungsangebote geschaffen und zeitgemäß gestaltet werden. Darüber hinaus soll durch entsprechende Vegetationsstrukturen und Bäume ein positiver Beitrag zum Mikroklima und zur Vermeidung sommerlicher Überhitzung gewährleistet sein. Auf einen weitgehend barrierefreien Ausbau ist zu achten.

- **3. Sanierung und Nachnutzung leerstehender Gebäude:** Zusätzlich soll durch die Sanierung des Gebäudebestandes sowie der Um- bzw. Nachnutzung von leerstehenden Gebäuden ein nachhaltiger Beitrag zur Siedlungsentwicklung geleistet, das ländliche Ortsbild bewahrt und die Stärkung der Ortsmitte forciert werden.
- **4. Aktivierung des Klosterareals:** Mit der Öffnung und Neunutzung des ehemaligen Birgittenklosters und der begleitenden Liegenschaften ergeben sich große Potenziale zur Belebung des Ortskerns. Durch die öffentliche Zugänglichkeit des Klosterareals soll Raum für vielfältige Nutzungsstrukturen z.B. auch für gemeindliche Nutzungen geschaffen werden.
- **5. Aktivierung von Baulücken und Brachflächen + Nachverdichtung:** Der Fokus der Marktgemeinde liegt auf Nachverdichtung und Innenentwicklung. So soll dem Wohnraumbedarf langfristig und in ortsbildverträglicher Bauweise nachgekommen und Wohnraum für alle Bevölkerungs-, Alters- und Einkommensgruppen geschaffen werden. Durch die Aktivierung von Baulücken soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig, lebenswert und bewusst gestaltet werden.
- **6. Erhalt und Ausbau des medizinischen Angebots:** Der Erhalt und der stete, aber bedarfsgerechte Ausbau des medizinischen Angebotes, soll eine optimale Versorgung der Bevölkerung gewährleisten.
- **7. Vielfältiges Kultur- und Vereinsangebot:** Dauerhaft wird Altomünsters Kultur- und Vereinsangebot durch die Bereitstellung von Räumlichkeiten gefördert und bewahrt.
- **8. Ausbau hochwertiger öffentlicher Grün- und Freiflächen:** Durch die Weiterentwicklung des Freiflächenangebotes und die Errichtung neuer Freiräume in der erweiterten Ortsmitte, soll ein attraktives, altersübergreifendes Angebot geschaffen werden.
- **9. Ausbau eines attraktiven Fuß- und Radverkehrsangebots:** Das Angebot für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen soll attraktiv, alltagsgerecht, weitgehend barrierefrei sowie sicher gestaltet werden. Es soll dafür gesorgt werden, dass die Bürger\*innen zunehmend auf die Nutzung des Autos verzichten können, da alternative Mobilitätsangebote zur Verfügung stehen.
- **10. Verträgliche Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs:** Der Verkehrsbelastung durch den KFZ-Verkehr soll entgegengewirkt werden. Neben der sicheren Abwicklung des fließenden Verkehrs sind Maßnahmen für den ruhenden Verkehr notwendig, um eine adäquate Verkehrsberuhigung und Gestaltung des öffentlichen Raums zu erreichen.
- **11. Stärkung und Ausbau des Einzelhandels- und Gastronomieangebots:** Durch die Stärkung und den Ausbau des Einzelhandelsangebots soll den Bürger\*innen ein breites, regionales und nachhaltiges Angebot an Waren des täglichen Bedarfs zur Verfügung gestellt werden. Durch den Erhalt und eine langfristige Erweiterung des Einzelhandels- und Gastronomieangebots im Ort sollen lange Wege vermieden und die Ortsmitte, durch die einhergehende Belebung des öffentlichen Raumes durch aktive Erdgeschossnutzungen, weiter gestärkt werden.

Die nachfolgend näher erläuterten Bereiche des Hauptortes weisen schwerwiegende städtebauliche Missstände im Sinne der §136 Abs. 2 BauGB, sowohl hinsichtlich der Substanz als auch der Funktion, auf. Ohne umfassende und einheitliche Steuerung in Form eines Sanierungsgebietes und Unterstützung durch geeignete Förderinstrumente werden Funktionsverluste weiter fortschreiten und die städtebaulichen Missstände weiter zunehmen. Das Sanierungsgebiet umfasst daher Bereiche, in denen dringender Handlungsbedarf besteht, um den Zielen des Entwicklungskonzeptes zu entsprechen. Die Begründung der einzelnen Bereiche ist nachstehend aufgeführt:

## **Marktplatz – Jörgerring – Nerbstraße – Hechthof – Kirchenstraße – Herzog-Georg-Straße**

Die Ortsmitte Altomünsters stellt den Bereich um den Marktplatz in Verbindung mit dem Jörgerring, der Nerbstraße, der Kirchenstraße, der Herzog-Georg-Straße und dem Hechthof dar. Durch die vorangegangene Sanierung der öffentlichen Räume und den weitgehenden Gebäudebestand wurde die städtebauliche Situation in diesen Bereichen bereits deutlich aufgewertet. Über diese bereits gegangenen Schritte hinaus bestehen aber noch immer städtebauliche Missstände in Teilbereichen der Ortsmitte.

Die Herzog-Georg-Straße sowie die Nerbstraße, als auch in Teilen die Kirchenstraße, stellen neben dem Bereich um den Marktplatz sowohl für Besuchende als auch die Bevölkerung wichtige Teile des Ortszentrums dar. Zahlreiche eigentümergeführte Geschäfte, Gastronomie und Dienstleistungen flankieren diese Straßen. Trotz dieser positiven Grundstruktur des Einzelhandels ergeben sich noch zahlreiche Defizite. Beispielhaft sei hierfür genannt **die Verbesserung der Außenwirkung der Geschäfte inkl. Schaufenster und Vorbereichsgestaltung, die Verbesserung und der Ausbau eines gemeinschaftlichen digitalen Werbeauftritts sowie die Erweiterung des Angebots durch regionale Produkte**. In der Kirchenstraße sowie in der Bahnhofstraße sind erste Abwärtstendenzen (z.B. durch Leerstände) zu erkennen, deren Ausweitung auf benachbarte Straßenzüge vermieden werden soll. (Z. 1 + 11)

Das **Gebäude am Marktplatz 1** dominiert die Ortsmitte aufgrund seiner Kubatur, Lage und ehemaligen Funktion als Kaufhaus. Durch den **heutigen Leerstand und den zunehmenden Sanierungsbedarf des Gebäudes wird der Marktplatz und das Altortensembel** maßgeblich negativ beeinflusst. Um weitere negative Abwärtstendenzen zu vermeiden, ist eine Sanierung und Nachnutzung des Gebäudes unabdingbar. (Z. 3)

Hinsichtlich des **Gemeinbedarfs in der Ortsmitte bestehen Defizite im Angebot von Räumlichkeiten für Kultur- und Vereinsangebote**. Besonders Raumangebote für mehr als 50 Personen stehen in der Ortsmitte nicht dem Bedarf entsprechend zur Verfügung. Dies trägt nachhaltig zur Schwächung des Vereins- und Kulturlebens in Altomünster bei, was es aktiv zu vermeiden gilt.

Neben dem verzeichnet Altomünster einen **Fachärztemangel**, was zunehmend zur **Schwächung der medizinischen Versorgung** beiträgt. Hintergrund dessen sind u.a. auch **der Mangel an adäquaten Räumlichkeiten**. (Z. 6 + 7)

In der Ortsmitte fehlen **konsumfreie, begrünte Aufenthaltsbereiche**, die es gerade Familien mit Kindern ermöglichen, sich abseits von Verkehrsflächen, sicher zu bewegen und aufzuhalten. Die möglichen Flächen im Bereich des **Jörgerrings, in Verbindung mit dem ehemaligen Friedhof an der Lorettokapelle**, stellen hier ein zentrumsnahes Flächenpotenzial dar, welches jedoch durch die fehlende Gestaltung, den derzeitigen baulichen Zustand des ehemaligen Friedhofs bzw. fehlenden Ausbau der Flächen nicht genutzt werden kann. Die vorhandenen **Freiflächen u.a. Nagyvenyim-Platz, verbindende Grünfläche Jörgerring-Bahnhof, Grünfläche Hechthof** erscheinen hinsichtlich der **Aufenthaltsqualität und den Angeboten nicht mehr zeitgemäß**. Gerade in Hinblick auf die Ausstattung, Möblierungselemente, Gestaltung, Barrierefreiheit und Begrünung, besteht die Notwendigkeit einer Sanierung. (Z. 2 + 8)

Aufgrund der ländlichen Struktur der Gemeinde sowie der Tatsache, dass alle wichtigen örtlichen Straßen durch die Ortsmitte führen, besitzt die **Ortsmitte ein höheres Verkehrsaufkommen**. Zusätzlich erschweren die topografischen Gegebenheiten und die beengte Bebauung der Ortsmitte eine sichere und verträgliche Abwicklung des Individualverkehrs. Durch das **aktuelle KFZ-bezogene Mobilitätsverhalten** sowie die topographische Situation kommt es neben der **starken Frequentierung im Bereich des Marktplatzes** vermehrt zu Konfliktsituationen zwischen den unterschiedlichen Verkehrsteilnehmern. Um zukünftig den Ansprüchen einer verträglichen, nachhaltigen und sicheren Verkehrsabwicklung im Rahmen der Möglichkeiten gerecht werden zu können, müssen die **Defizite für Radfahrer\*innen und Fußgänger\*innen** beseitigt und die Barrierefreiheit, soweit topographisch möglich, weiter verbessert werden. Als Defizite sind das **mangelhafte Wegenetz, Mängel in der Barrierefreiheit oder ein unzureichendes Stellplatzangebot für Radfahrer\*innen** zu nennen. (Z. 9+10)

### Kloster – Sandizellergasse – St. Birgittenhof

Seit 2017 steht der gesamte **Klosterkomplex leer und ist weitgehend ungenutzt**. Die vom Erzbischöflichen Ordinariat aktuell angestrebten Sanierungsmaßnahmen (z.B. Erneuerung des Daches, Sanierung Klostermauer) tragen zum Substanzerhalt des Gebäudeensembles bei. Zur künftigen Nutzung der Anlage fanden bereits Gespräche zwischen dem Erzbischöflichen Ordinariat sowie der Gemeinde statt. Grundkonsens ist, dass das prägende Gebäudeensemble mitten im Herzen des Hauptortes eine aktive und auch für die Bevölkerung der Gemeinde bereichernde Nachnutzung erfahren sollte. Mit einer Neunutzung des Klosters könnte den **Defiziten an Räumlichkeiten für den Gemeinbedarf als auch für Wohnen und Gewerbe begegnet werden**. (Z. 1 + 4 + 7) Daneben könnten die Defizite der **Unzugänglichkeit der Klosteranlage** sowie den daraus resultierenden **Lücken im örtlichen Fußwegenetz** beseitigt werden. Beispielhaft zu nennen ist die **fehlende barrierefreie Zuwegung zur Pfarrkirche (Z.9)**. **Dem Angebotsmangel an hochwertig begrünter Aufenthaltsflächen in der Ortsmitte** könnte ebenfalls mit der Öffnung des Klostergartens entgegengewirkt werden. Weitere **Potenziale zur Begrünung und Aufwertung öffentlicher Räume im Klosterumfeld** bestehen vor dem Pfarramt. (Z. 2 + 4 + 8)

Weitere **Defizite im örtlichen Fußwegenetz bestehen insbesondere in der westlichen Sandizellergasse** sowie der parallel zur östlichen Sandizellergasse verlaufenden namenlosen Gasse (nördlich). Neben der Belagsstruktur bestehen **Mängel in der Begrünung sowie attraktiven und barrierefreien Gestaltung** beider Bereiche. Darüber hinaus wird die namenlose Gasse auf der nördlichen Seite von einer **Stützmauer** begleitet, die dem darüber gelegenen Kindergartengrundstück dient. Ihrer geländestützenden Funktion wird sie in absehbarer Zeit in Teilbereichen, aufgrund von Substanzschäden, nicht mehr nachkommen können. Im schlimmsten Fall wird dies fatale Folgen für den darunter befindlichen Fußweg und die anschließende Bebauung haben. (Z. 2 + 4 + 9)

Die begleitenden Liegenschaften des Erzbischöflichen Ordinariats **Nißgasse 4 sowie das ehemalige Bischofshaus stehen aktuell leer oder sind nur geringfügig genutzt**. Insbesondere das Grundstück in der Nißgasse besitzt darüber hinaus **großflächig unbebaute Bereiche** mit hohem Nachverdichtungspotenzial. Aufgrund dessen werden die Grundstücke und Gebäude ihrer der zentralen Lage und der gemeindlichen Bestrebung einer nachhaltigen Innenentwicklung nicht gerecht. (Z. 3 + 5)

### Bahnhofstraße – Bahnhof mit Umgebung – Stumpfenbacherstraße

Die Bahnhofstraße sowie das ehemalige Bahnhofsgebäude wurden im Rahmen der Umsetzung von Maßnahmen aus dem vorangegangenen Sanierungsgebiet bereits deutlich aufgewertet. Trotz dessen befinden sich **in der Bahnhofstraße weiterhin untergenutzte, sanierungsbedürftige oder leerstehende Gebäude**. Um neue Abwärtstendenzen in der Bahnhofstraße hinsichtlich des Versorgungsangebotes und der Nutzungsvielfalt zu vermeiden, ist dringender Handlungsbedarf nötig. Welche Herausforderung dies darstellt ist daran erkenntlich, dass trotz der erfolgten Sanierung des öffentlichen Raums, weiterhin Defizite bei der Sanierung durch Private bestehen. (Z. 1 + 3)

Neben der Sanierung des ehemaligen Bahnhofgebäudes hat eine Sanierung der P+R Anlage und der Bushaltestelle stattgefunden. Die **großflächig versiegelten Parkplatzebereiche sowie die Zufahrt zur BayWa** bedürfen weiterhin Begrünungsmaßnahmen und deutlicher Aufwertung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Mikroklima (**sommerlichen Überhitzung**). (Z. 2+8)

Sowohl östlich als auch westlich der Bahn befinden sich **großflächige, unbebaute und untergenutzte Flächen**, die ihrer Lage nicht gerecht werden. Insbesondere die Flächen östlich der Bahnstrecke, in direkter Nachbarschaft zur Ortsmitte, werden ihrer **Funktion als Willkommens- und Ankunftsort in Altomünster nicht gerecht**. In Hinblick auf die bereits erläuterten Defizite im Raumangebot für medizinische und kulturelle Nutzungen bieten die benannten Flächen ein großes Entwicklungspotenzial. (Z. 1 + 5 + 6 + 7)

Neben gestalterischen Mängeln besitzt der **Bahnhof funktionale Mängel** und wird den

Ansprüchen eines zeitgemäßen Bahnhofes nicht gerecht. **Neben sicheren und wettergeschützten Fahrradabstellmöglichkeiten fehlen ergänzende Angebote wie ein Kiosk oder eine öffentliche Toilette.** (Z. 9+11)

Der **Kreuzungsbereich Stumpfenbacher-, Aichacher-, Halmsrieder- und Bahnhofstraße** besitzt ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, was in den Spitzenstunden zu **Wartezeiten und gefährlichen Situationen für alle Verkehrsteilnehmende** führt. Neben der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes für den motorisierten Individualverkehr bestehen **Mängel im Angebot für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen**. Ein sicherer Ausbau dieses Kreuzungsbereichs ist erklärtes Ziel der Gemeinde (Z. 9 + 10).

Weitere Mängel für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen bestehen in der Halmsrieder Straße. Darüber hinaus bestehen Defizite in der Gestaltung und Begrünung des großflächigen EDEKA Parkplatzes, die es langfristig zu verbessern gilt. (Z. 2 + 9)

### Zwischen Friedhofstraße und Steinbergstraße

Die Friedhofstraße und die Steinbergstraße besitzen wesentliche **Mängel in der Gestaltung des öffentlichen Raums**. Neben dem teilweisen **Fehlen von Gehwegen** in der Friedhofstraße und einer ansprechenden **Straßenraumbegrünung**, kommt es aufgrund der Friedhofsnutzung in den Seitenstraßen, insbesondere nördlich und westlich des Friedhofes, zu einem **erhöhten Stellplatzbedarf** für Besucher\*innen des Friedhofes. Die attraktive und sichere Straßenraumgestaltung ist erklärtes Ziel der Gemeinde. (Z 2 + 8 + 11)

Nördlich der Evangelischen Kirche verläuft zwischen der **Steinberg- und Friedhofstraße ein Fußweg**, der für das Wohngebiet eine wesentliche Bedeutung besitzt. Aufgrund **fehlenden Ausbaus in Richtung Westen und Instandhaltung und den daraus resultierenden Mängeln ist eine Nutzung dessen kaum mehr möglich**. Eine vollständige Lücke im Fuß- und Radwegenetz besteht darüber hinaus zwischen dem **Friedhof und dem Taschnerweg zum anschließenden Bahnhof**. Die an den Friedhof angrenzenden Wohngebiete erreichen den Bahnhof somit nur umwegig. Mit der Beseitigung der genannten Mängel ist es Ziel zentrale Lücken im Wegenetz zu schließen. (Z. 9)

Weiterhin sind im Umfeld des Friedhofes überwiegend **private Baulücken und Brachflächen gelegen**, die bereits Baurecht besitzen. Darüber hinaus besitzen nicht wenige Grundstücke in diesem Bereich ein erhöhtes Nachverdichtungspotenzial. In Hinblick auf den steigenden Siedlungsdruck und ihrer zentralen Lage im Siedlungszusammenhang ist eine Entwicklung der Flächen Ziel der Gemeinde. (Z. 5)

### Kellerbergstraße – An der Klostermauer – An der Schwemme – Leopold-Schwaiger-Straße

Sowohl die **Kellerbergstraße** als auch die **Leopold-Schwaiger-Straße besitzen wesentliche Mängel in der Gestaltung und Funktion ihrer öffentlichen Straßenräume**. Neben **beengten und nicht barrierefreien Fußwegen kommt es in Teilbereichen zu Konflikten zwischen Fußgänger\*innen und parkenden PKWs**. Besonders problematisch ist dies in den zentralen Bereichen der Ortsmitte südliche Kellerbergstraße und dem Umfeld der Brauerei. Die **fehlende Gestaltung der öffentlichen Räume** in diesen Bereichen trägt dazu bei, dass die bereits sanierten öffentlichen Räume negativ beeinflusst werden und ein harter Übergang zwischen bereits sanierten und noch nicht sanierten Bereichen das Ortsbild prägt. Durch die Sanierung und die damit verbundene Aufwertung des öffentlichen Raums soll diesen Missständen begegnet werden. (Z. 2 + 9)

In der Kellerbergstraße und An der Schwemme befinden sich **vereinzelt stark sanierungsbedürftige oder leerstehende historische Gebäude**, die das Ortsbild aufgrund ihrer Lage (z.B. Ecke Kellerbergstraße Sandizellergasse; nördlich der gestalteten Freifläche An der Schwemme) negativ beeinflussen. Eine Sanierung der Gebäude ist in Hinblick auf ein attraktives Ortsbild sowie der Zurverfügungstellung von Wohnraum dringend notwendig. (Z. 3)

### Pipinsrieder Straße – Lampadiusgasse – Dr.-Lang-Straße

Sowohl in der **Lampadiusgasse, der Dr.-Lang-Straße als auch in der südlichen Pipinsrieder Straße befinden sich gleich mehrere leerstehende oder sanierungsbedürftige Gebäude.** Aktuell finden in Teilbereichen zwar Sanierungen durch Private statt, es handelt sich dabei aber um keinen durch die Gemeinde gesteuerten Prozess. Um jedoch die ortsbildprägende und charakteristische Struktur und Bebauung zu erhalten, ist ein solcher durch die Gemeinde notwendig. (Z. 3)

Darüber hinaus besitzen die **Straßenräume der Lampadiusgasse als auch der Dr.-Lang-Straße gestalterische und wesentliche funktionale Defizite.** In beiden Straßen sind keine, oder nur **beengte, sowie nicht barrierefreie Fußwege** vorhanden. Die Belagsstruktur der Lampadiusgasse ist mangelhaft und stark beschädigt. Darüber hinaus sind die **Gebäudevornen und Fassaden u.a. durch die beengten Straßenquerschnitte, unattraktiv** und bedürfen einer Aufwertung. (Z. 2)

Eine **Schließung der Fuß- und Radwegelücke vom Brunnenwiesenweg über die Klosterwiese in die Ortsmitte** ist eine zentrale Zukunftsaufgabe innerhalb des Sanierungsgebietes (Z. 9). Im Rahmen der künftigen, baulichen Entwicklung der Klosterwiese besteht die Möglichkeit, über die Fl.Nr. 1128 zumindest einen fußwegigen Lückenschluss zu etablieren.

### Zusammenfassung der Teilbereiche

Die oben beschriebenen Bereiche weisen 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 wird dieser Funktionsverlust weiter fortschreiten und die städtebaulichen Mängel werden weiter zunehmen. Das Sanierungsgebiet umfasst daher Bereiche, in denen dringender Bedarf besteht, dass den Sanierungszielen entsprochen wird.

## 9.4 Maßnahmen im Sanierungsgebiet

Folgende Maßnahmen aus dem ISEK Maßnahmenkatalog beziehen sich überwiegend oder teilweise auf Bereiche innerhalb des Sanierungsgebietes:

MASSNAHMEN IM SANIERUNGSGEBIET		
1.1.1b	Revitalisierung und Nachnutzung des Leerstandes Marktplatz 1	Gemeinde ggf. Stbauf.
1.1.1e	Durchführung von städtebaulichen Wettbewerben zur Gewährleistung einer hohen gestalterischen Qualität bei Neuplanungen bzw. Planungen im Bestand + bauliche Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse	Stbauf. Gemeinde
<b>1.2.1a</b>	<b>Aufstellung eines Freiraumkonzepts</b>	<b>Stbauf. Gemeinde</b>
1.2.1c	Neugestaltung des öffentlichen Raums auf Grundlage des Freiraumkonzepts inkl. Planung und baulicher Umsetzung	Stbauf. Gemeinde
<b>1.2.2</b>	<b>Neuordnung und attraktive Gestaltung des Jörgerrings in Verbindung mit dem Umfeld der Lorettokapelle</b>	<b>Gemeinde ggf. Stbauf. Kirche, LRA, Private</b>
1.2.3	Errichtung eines Kiosks mit öffentlicher Toilette am Bahnhof	Gemeinde ggf. Stbauf.
1.2.4	Langfristige Entwicklung der benachbarten Liegenschaften des Bahnhofes	Gemeinde
1.3.1*	Errichtung einer barrierefreien Zuwegung in die Kirche	Kirche ggf. Stbauf. Gemeinde
1.3.2*	Revitalisierung des Klosters und Öffnung für die Öffentlichkeit	Kirche ggf. Stbauf. Gemeinde
1.3.3*	Nachnutzung und Aktivierung des ehemaligen Pfarr- und Bischofhauses	Kirche ggf. Stbauf. Gemeinde

<b>2.1.1a</b>	<b>Fortschreibung und Pflege der GIS-integrierten Flächenmanagementdatenbank (FMD) i.V.m. 2.1.1 Aktivierung von Baulücken und Leerständen</b>	Gemeinde
2.1.1b	Sicherung geeigneter Grundstücke/ Immobilien	Gemeinde
2.1.1c*	Aktiver Dialog zwischen der Erzdiözese und der Gemeinde	Gemeinde Kirche
2.1.2c	Sukzessive Sanierung und Modernisierung von Geschosswohnungsbauten	Wohnraumförder- ung Gemeinde
2.2.1c	Erweiterung des Angebots für leistbare Wohnungen durch Sanierung und Neubau durch die Gemeinde	Gemeinde
<b>3.1.1</b>	<b>Realisierung eines Ärztehauses sowie aktive Standortpolitik zur Ansiedlung von Allgemein- und Fachärzten</b>	Gemeinde ggf. Investoren
<b>3.2.1</b>	<b>Bereitstellung von Räumlichkeiten für unterschiedliche Kultur-, Vereins- und Privatveranstaltungen i.V.m. M.1.1.2</b>	Gemeinde ggf. Stbauf.
3.3.1	Ausbau des Bildungsangebotes für Erwachsene und Senioren	Gemeinde ggf. Stbauf.
4.1.1 a	Erlebbarer Grünzug entlang der Bahnlinien: zw. Bahnübergang Taschnerweg bis zum Bahnübergang Stumpfenbach unter Berücksichtigung der Funktionen für Naherholung, Retention und Hochwasserschutz (Abstimmungen mit WWA erforderlich)	Gemeinde WWA ggf. Stbauf
4.1.1	Dauerhafte Bewahrung und Pflege der innerörtlichen Freiflächen sowie bedarfsgerechter Ausbau unter Berücksichtigung aller Altersklassen	Stbauf. Gemeinde (Bahnhof)
5.1.1	Umsetzung von neuen barrierefreien Fuß- und Radwegen	Stbauf. Gemeinde GVFG
5.1.2	Erstellung eines Radstellplatzkonzeptes zur Verbesserung und Ordnung des bestehenden Angebotes	Stbauf. Gemeinde GVFG
5.1.3	Errichtung von Bikeboxen am Bahnhof zu einem dem aktuellen Bedarf angepassten Angebot. Prüfung weiterer Bedarfe wie z.B. der Errichtung von Schließfächern	Gemeinde GVFG
5.1.4	Ausbau von barrierefreien und sicheren Querungsmöglichkeiten	GVFG ggf. Stbauf. Gemeinde
5.2.1	Verbesserung der Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Bahnhof-, Stumpfenbacher-, Halmrieder- und Aichacher Straße.	Stbauf. Gemeinde ggf. GVFG
6.1.3	Aktivierung von Leerständen und Schaffung von Baurecht zur Realisierung von Büroräumen, kleinräumigen Gewerbeflächen	Gemeinde Private Akteure
6.2.2	Organisation und Durchführung von regelmäßigen Events, wiederkehrenden Festen und kulturellen Veranstaltungen zur Erhöhung der Frequentierung auf dem Marktplatz (Kneipenfestival, Märkte, Marktsonntage, Marktfest, Konzerte, Theater, Blutspendeaktionen ...)	Gemeinde Gewerbeverband
6.2.3	Stärkung Einzelhandel und Gastronomiebetriebe	Gemeinde Gewerbeverband
* Maßnahmen in Abhängigkeit vom Akteur Kirche		
<b>Geld</b>	Fördermöglichkeiten durch die Städtebauförderung	
<b>Fett</b>	priorisierte Maßnahmen der Gemeinde im Sanierungsgebiet	

## 9.5 Abwägung des öffentlichen Interesses, Durchführbarkeit und mögliche nachteilige Auswirkungen

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB zeigen klare Defizite und Mängel auf und liefern eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für die Feststellung der Notwendigkeit der städtebaulichen Sanierung.

### Öffentliches Interesse

Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) wurden den Bürger\*innen in mehreren Beteiligungsveranstaltungen die Sanierungsabsichten, die Notwendigkeit und die Ziele dargelegt und mit ihnen diskutiert.

Weiterhin wurden im Rahmen des ISEKs Instrumente vorgeschlagen, die die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer\*innen an der Sanierung fördern sollen, u.a. durch Kontaktaufnahme und Beratungsangebote durch die Gemeindeverwaltung. Dadurch soll die Akzeptanz der Maßnahmen erhöht, aber auch insbesondere Möglichkeiten für Steuerergünstigungen bei Sanierungsmaßnahmen für Eigentümer\*innen aufgezeigt werden, sodass die Sanierung erfolgreich umgesetzt werden kann.

Durch die im Rahmen der Beteiligungen erfolgte Rückmeldungen, die Akzeptanz der Notwendigkeit, die Bereitschaft zur Mitwirkung und zur Veränderung ist eine Durchführbarkeit der Sanierung eindeutig gegeben. Im Zuge des ISEK wurde eine entsprechende Umsetzungsstrategie erarbeitet. Es besteht ein großes öffentliches Interesse an der zeitnahen und zügigen Durchführung der Sanierung.

### **Durchführbarkeit**

Durch das ISEK und die vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet mit klarer Darlegung der vorhandenen städtebaulichen Missstände und der Erarbeitung der erforderlichen Maßnahmen sowie Bewertung deren Umsetzbarkeit ist eine zweckmäßige Größe des Sanierungsgebiets definierbar. Gleichzeitig wurde der Umgriff so gewählt, dass dieser aufgrund des kleinstmöglichen gewählten Umgriffs sowohl eine zügige Durchführung und Umsetzbarkeit der Sanierung als auch die geordnete vollumfängliche Sanierung der erweiterten Ortsmitte Altomünsters ermöglicht.

Wegen des großen öffentlichen Interesses zur Umsetzung der Maßnahmen ist eine zügige Durchführung der Sanierung umsetzbar. Aufgrund der umfangreichen Maßnahmen ist für die Durchführung ein Zeitrahmen von ca. 15 Jahren angesetzt. Dies ermöglicht dem Markt Altomünster, den erforderlichen Finanzrahmen für diese Investitionen über mehrere Jahre zu strecken und somit auch weitestgehend eine Finanzierung aus den eigenen Haushaltsmitteln zu gewährleisten.

Im Sinne einer zügigen Umsetzung sollen zeitnah erste vorbereitende Maßnahmen wie z.B. die Planung der Neuordnung des Jörgerrings i.V. mit der Lorettokapelle durchgeführt werden. Die bereits erfolgte Sanierung der Ortsmitte hat gezeigt, dass der Markt Altomünster erfolgreiche städtebauliche Sanierungsmaßnahmen mit Hilfe der Städtebauförderung umsetzen konnte.

Im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung und der Notwendigkeit zur Lösung vielschichtiger Problemstellungen mit zahlreichen Zielkonflikten, ist die einheitliche Durchführung der Sanierung über den gesamten Sanierungsumgriff zwingend erforderlich.

Neben der Finanzierung durch die Städtebauförderung kommen weitere Förderpartner\*innen, z.B. weitere öffentliche Haushalte aber auch Dritte in Frage. Dazu werden von Bund und Ländern immer wieder Sonderprogramme, auch anderer Ressorts, aufgelegt.

### **Nachteilige Auswirkungen**

Durch die Sanierung sind keine Umsiedlungen oder ähnliche einschneidende Maßnahmen erforderlich, die nachteilige Auswirkungen für die unmittelbar von der Sanierung Betroffenen darstellen würden. Im Gegenteil ist zu erwarten, dass für die Mehrzahl der Betroffenen nach der Umsetzung der Sanierung eine deutliche Verbesserung eintritt. Die möglichen temporären Einbußen durch Baustellentätigkeiten, werden durch begleitende Maßnahmen soweit möglich eingegrenzt. Es sind somit keine nachteiligen Auswirkungen der städtebaulichen Sanierung zu erwarten.

Gem. § 180 BauGB sollen sozial nachteilige Folgen bei der Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch die Aufstellungen eines Sozialplans weitgehend vermeiden bzw. reduziert werden. Da keine Nachteile erkennbar sind, entfällt die Verpflichtung zur Aufstellung eines Sozialplans. Es ist somit kein Sozialplan gem. § 180 BauGB im Rahmen der Sanierungsmaßnahme aufgestellt worden.

## 9.6 Sanierungsverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB

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

Aufgrund der reizvollen Lage im Dachauer Hügelland und der räumlichen Nähe zu München, Augsburg und Dachau sowie dem relativ großen Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen in der Region, ist das Preisniveau in Altomünster bereits verhältnismäßig hoch. Aufgrund des bereits hohen Niveaus ist im Zuge der Sanierung nur mit unerheblichen, sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen. Darüber hinaus wird nicht von einer Erschwerung des Sanierungsverfahrens aufgrund plötzlicher, durch die Sanierung ausgelöster, spekulativer Entwicklungen auf dem Bodenmarkt ausgegangen. Somit sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im dritten Teil des Baugesetzbuchs (Bodenrecht §§ 152–156a BauGB) nicht anzuwenden. In der Sanierungssatzung kann deshalb die Anwendung dieser Vorschriften ausgeschlossen werden (§ 142 Abs. 4 BauGB). Die Sanierung findet daher im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) statt.

Im vereinfachten Verfahren ist es nicht notwendig, sämtliche Vorhaben und Rechtsgänge einer sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht zu unterwerfen. Die Wahl der erforderlichen Genehmigungsvorbehalte ist nach dem Umfang der Zielsetzung der Sanierung zu treffen.

Für die angestrebte Sanierung der zentralen Bereiche des Hauptortes ist eine Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB für Bauvorhaben und schuldrechtliche Verträge über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr nicht erforderlich, da die angestrebte Sanierung sich voraussichtlich weitgehendst auf den öffentlichen Raum und gemeindliche Grundstücke beschränkt. Durch die Einstufung des Ortskerns als Ortsensemble sind in diesem Bereich wesentliche Änderungen hinsichtlich Gebäudestellung oder Dichte darüber hinaus nicht ohne Beteiligung des Denkmalamtes möglich.

Eines Genehmigungsvorbehaltes gemäß § 144 Abs. 2 BauGB bedarf es 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 4 BauGB der Sanierungsvermerk im Grundbuch entfällt, welcher in Sanierungsgebieten von den Grundeigentümer\*innen meist kritisch gesehen wird. Der Verzicht auf die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB steht auch einer zügigen Durchführung der Sanierung nicht entgegen.

Die Sanierung soll spätestens in der maximal möglichen Sanierungsfrist von 15 Jahren gem. § 142 Abs. 3 BauGB abgeschlossen werden.



# Umsetzungsstrategie

# 10

Nach Vorstellung und Beschluss des ISEKs im Gemeinderat soll die Satzung des Sanierungsgebiets erfolgen. Hierfür erfolgt zunächst die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 139 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) und der Öffentlichkeit sowie Betroffenen (§ 137 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB). Nach anschließender Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 137, § 138, § 141 BauGB erfolgt der Beschluss der Sanierungssatzung durch den Gemeinderat.

Das bestehende Sanierungsgebiet ist bis zum 30.06.2023 befristet, eine Aufhebung des Sanierungsgebietes ist demzufolge nicht notwendig.

Die Satzung des Sanierungsgebiets dient auch als Abgrenzung des Fördergebiets für die Städtebauförderung. Mit Vorlage des ISEKs und Satzung des Sanierungsgebietes sind somit alle erforderlichen Voraussetzungen für eine weitere Förderung der Sanierung und Entwicklung von Altomünster durch die Städtebauförderung gegeben. Es können somit weitere Maßnahmen unter Einsatz von Fördermitteln in der Ortsmitte umgesetzt werden. Neben der Durchführung erster wichtiger Maßnahmen in Form von vorbereitenden Konzeptentwicklungen und Untersuchungen, z.B. zur Gestaltung und Neuordnung des Jörgerrings oder der Sandzellergasse, sollten auch erste Impulsprojekte möglichst zeitnah in Angriff genommen werden. Durch die Umsetzung solcher Maßnahmen wird den Bürger\*innen gezeigt, dass der Prozess des ISEKs weiter voranschreitet. Diese Gelegenheit kann auch dafür genutzt werden öffentlichkeitswirksam einen Auftakt zur Umsetzung der weiteren folgenden Maßnahmen zu setzen.

## 10.1 Priorisierte Maßnahmen

Im Rahmen des ISEKs wurden die erarbeiteten Maßnahmen mit dem Steuerkreis und dem Gemeinderat intensiv diskutiert und hierbei eine Priorisierung vorgenommen, ein Zeithorizont angegeben sowie Kosten- und Finanzierungsschätzungen als auch erforderlichen Akteur\*innen benannt (vgl. Kap. 7). Somit sind die Grundlagen für eine geordnete und kontinuierliche Umsetzung der Maßnahmen gegeben. Nichtsdestotrotz wurde im Gemeinderat, im Rahmen einer Klausurtagung, nochmals eine vertiefte Betrachtung der Maßnahmen der 1. Priorität vorgenommen. Dabei wurde der Fokus auf Maßnahmen gelegt, die als wesentliche nächste Schritte für das ISEK angesehen werden. Diese Maßnahmen werden zum Teil auch in der Bedarfsmitteilung für die Städtebauförderung angegeben. Die folgenden Maßnahmen wurden hierfür vorgesehen:

- M 1.1.2 Schaffung eines Ärztehauses + M 3.1.1 Realisierung eines Ärztehauses sowie aktive Standortpolitik zur Ansiedlung von Allgemein- und Fachärzt\*innen und weiteren medizinischen Angeboten (z.B. Hebammen, Physio- und Ergotherapie, med. Sportangebote, Hospizangebote ...)
- M 1.2.1 Aufwertung des öffentlichen Raums in der erweiterten Ortsmitte insbesondere unter Berücksichtigung der Verkehrssituation + M 1.2.2 Neuordnung und attraktive Gestaltung des Jörgerrings in Verbindung mit dem Umfeld der Loretto-kapelle
- M 2.1.1 Aktivierung von Baulücken und Leerständen + M 2.1.2 Förderung der Nachverdichtung
- M 2.1.5 Erarbeitung eines Starkregenkonzeptes für Altomünster und das Gemeindegebiet
- M 4.2.1 Verbesserung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer + M 4.1.1a Erlebbare Grünzüge am Stumpfenbach entlang der Bahn
- M 3.2.1 Förderung des Kultur- und Vereinslebens sowie Bereitstellung von Räumlichkeiten für unterschiedliche Kultur-, Vereins- und Privatveranstaltungen

Im Folgenden sind Maßnahmensteckbriefe dargestellt, die die Umsetzung der ausgewählten Maßnahmen genauer beschreiben. Sie sind das Ergebnis der Gemeinderatsklausur am 28.01.2023.

## Maßnahmensteckbrief

Maßnahme Nr: 1.1.2 / 3.1.1

Maßnahmen Titel: **Medizinische Versorgung / Ärztehaus**

<p>Welche <b>Ziele</b> hat die Maßnahme? Welche <b>Effekte</b> sollen erzielt werden?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhaltung und Ausbau der ärztlichen Versorgung der Bevölkerung und der Sozialeinrichtungen</li> <li>- Attraktivität als Wohnort mit guter Versorgung</li> </ul>	<p>Welche <b>Rahmenbedingungen</b> gibt es? Welche <b>Probleme</b> können auftauchen?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Subventioniertes Gebäude</li> <li>- Attraktivität muss durch günstige Mieten gesteigert werden</li> <li>- S-Bahn-Nähe zur Nutzung der anderen Orte/Gemeinden</li> </ul>
<p>Gibt es <b>Synergien mit anderen Maßnahmen</b> oder aktuellen Planungen?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gründung eines Kommunalunternehmens</li> <li>- Geschäftshaus/Kiosk/Toiletten am Bahnhof</li> <li>- Verbindung mit bestehenden Gewerbetreibenden, z.B. Optiker, Apotheke</li> </ul>	<p>Gibt es <b>Abhängigkeiten</b>, die es zu beachten gilt? Gibt es <b>Vorarbeiten</b>, die unbedingt erforderlich sind (z.B. Standortentscheidung, Nutzerbefragungen, Fachgutachten ...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ärztemangel</li> <li>- Standort-Abhängigkeit in Bezug zum Bahnhof</li> <li>- Kreisverkehr-Projekt</li> </ul>
<p>Welche <b>Akteur*innen</b> sind für die Umsetzung erforderlich? Wer sollte ergänzend beteiligt / angehört werden? Welche <b>Rolle</b> kommt <b>der Gemeinde</b> (inkl. Verwaltung) zu?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kassenärztliche Vereinigung</li> <li>- Bauamt/Landratsamt</li> <li>- Örtliche Hausärzte/Sozialdienste</li> <li>- Apotheker/Gewerbeverein</li> <li>- Gespräche mit Gemeinden die bereits ein Ärztehaus haben</li> </ul>	<p>Welche <b>Entscheidungen sind als nächstes</b> zu treffen?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Standort</li> <li>- Kapazitäten, Zuständigkeiten in der Verwaltung</li> <li>- Haushaltsplanung</li> <li>- Finanzierung/Beteiligungen</li> </ul>
<p>Wie schätzen Sie die <b>Zeit</b> für die Umsetzung ein?</p> <p>kurz <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> lang</p>	<p>Wie schätzen Sie die <b>Kosten</b> für die Umsetzung ein?</p> <p>günstig <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> teuer</p>

# Maßnahmensteckbrief

**Maßnahme Nr: 1.2.2 + 1.2.3**

**Maßnahmen Titel: Gestaltung Jörgerring + Loretokapelle,  
Aufwertung öffentlicher Raum – Ortsmitte (Verkehrssituation)**

<p>Welche <b>Ziele</b> hat die Maßnahme? Welche <b>Effekte</b> sollen erzielt werden?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- „Naherholung“</li> <li>- „Begrünung/Beschattung“</li> <li>- Autofreier Sonntag (12:00 – 19:00)</li> <li>- mehr Sitzgelegenheiten</li> <li>- (Öffnung Richtung Klostergarten)</li> <li>- Flüsterpflaster Lestikurve</li> </ul>	<p>Welche <b>Rahmenbedingungen</b> gibt es? Welche <b>Probleme</b> können auftauchen?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alter Friedhof (öffentliche Akzeptanz)</li> <li>- Platzbedarf</li> <li>- Verkehrsregelung?</li> <li>- Für Verkehrs- bzw. Parksituation ➔ Eigenverantwortung Langzeitparker -&gt; Bahnhof (Mitarbeiter)</li> </ul>
<p>Gibt es <b>Synergien mit anderen Maßnahmen</b> oder aktuellen Planungen?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Radkonzept ➔ Verbindung zum Bahnhof</li> <li>- Verkehrsberuhigung</li> <li>- Nutzung Klosterareal</li> </ul>	<p>Gibt es <b>Abhängigkeiten</b>, die es zu beachten gilt? Gibt es <b>Vorarbeiten</b>, die unbedingt erforderlich sind (z.B. Standortentscheidung, Nutzerbefragungen, Fachgutachten ...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Klärung Friedhof</li> <li>- Grundstücksfrage Richtung „Reitwiesen“?</li> <li>- Verkehrsregelung</li> </ul>
<p>Welche <b>Akteur*innen</b> sind für die Umsetzung erforderlich? Wer sollte ergänzend beteiligt / angehört werden? Welche <b>Rolle</b> kommt <b>der Gemeinde</b> (inkl. Verwaltung) zu?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ortsansässige Gewerbetreibende</li> <li>- Planung/Überwachung, Umsetzung/Organisation ➔ Verwaltung</li> <li>- Bauhof</li> <li>- (ausführende Firmen)</li> </ul>	<p>Welche <b>Entscheidungen sind als nächstes</b> zu treffen?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rechtliche Grundlagen klären</li> <li>- Beschluss über die Ziele</li> <li>- Kommunikation mit Landratsamt, Kirche</li> </ul>
<p>Wie schätzen Sie die <b>Zeit</b> für die Umsetzung ein?</p> <p>kurz ○○○<input checked="" type="radio"/>○○○ lang</p>	<p>Wie schätzen Sie die <b>Kosten</b> für die Umsetzung ein?</p> <p>günstig ○<input checked="" type="radio"/>○○○○ teuer</p>

# Maßnahmensteckbrief

Maßnahme Nr: **3.2.1**

Maßnahmen Titel: **Kulturhaus/Mehrzweckhalle, Bereitstellen von Ansprechpartnern**

<p>Welche <b>Ziele</b> hat die Maßnahme?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Gut verfügbare Räume für jedermann -&gt; günstige</li> </ul> <p>Welche <b>Effekte</b> sollen erzielt werden?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Unabhängigkeit</li> <li>→ Andere Vorrangigkeiten abbauen</li> <li>→ Zukunftsfähigkeit</li> </ul>	<p>Welche <b>Rahmenbedingungen</b> gibt es? Welche <b>Probleme</b> können auftauchen?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstück</li> <li>- Finanzierung</li> <li>- Unterhalt</li> </ul>
<p>Gibt es <b>Synergien mit anderen Maßnahmen</b> oder aktuellen Planungen?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine erkennbar!</li> </ul>	<p>Gibt es <b>Abhängigkeiten</b>, die es zu beachten gilt? Gibt es <b>Vorarbeiten</b>, die unbedingt erforderlich sind (z.B. Standortentscheidung, Nutzerbefragungen, Fachgutachten ...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestandsanalyse (Platzangebot, Verfügbarkeit, Barrierefreiheit, Miete):             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Evangelisches Gemeindezentrum</li> <li>o Schulturnhalle</li> <li>o Kapplersaal</li> <li>o Sparkassengewölbe</li> <li>o Kloster (Speisesaal)</li> <li>o TSV Vereinsheim</li> <li>o Schultreppe 4</li> <li>o Museum</li> <li>o Kirchenschiff</li> <li>o Gartenstätten (Kappler, Meier)</li> </ul> </li> </ul>
<p>Welche <b>Akteur*innen</b> sind für die Umsetzung erforderlich? Wer sollte ergänzend beteiligt / angehört werden? Welche <b>Rolle</b> kommt <b>der Gemeinde</b> (inkl. Verwaltung) zu?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eigentümer der Liegenschaften</li> <li>- jetzige Nutzer</li> <li>- zukünftige Nutzer</li> </ul>	<p>Welche <b>Entscheidungen sind als nächstes</b> zu treffen?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umfangreiche Bestandsaufnahme</li> <li>- Gemeinderatsentscheidung</li> <li>- Standortwahl</li> </ul>
<p>Wie schätzen Sie die <b>Zeit</b> für die Umsetzung ein?</p> <p>kurz ○○○○<input checked="" type="checkbox"/> lang</p>	<p>Wie schätzen Sie die <b>Kosten</b> für die Umsetzung ein?</p> <p>günstig ○○○○<input checked="" type="checkbox"/> teuer</p>

## Maßnahmensteckbrief

Maßnahme Nr: **2.1.5**

Maßnahmen Titel: **Erarbeitung eines Starkregenkonzeptes für Altomünster und das Gewerbegebiet**

<p>Welche <b>Ziele</b> hat die Maßnahme? Welche <b>Effekte</b> sollen erzielt werden?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Analyse gemeindlicher Risiken</li> <li>- Vorsorgemaßnahmen</li> <li>- Transparenz bei Schadensursachen</li> </ul>	<p>Welche <b>Rahmenbedingungen</b> gibt es? Welche <b>Probleme</b> können auftauchen?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoher finanzieller Aufwand für Vorsorgemaßnahmen bei Umsetzung des Konzepts</li> <li>- Massive Umbaumaßnahmen im Bestand?</li> <li>- Rahmenbedingungen durch Behörden/WWA/LRA</li> </ul>
<p>Gibt es <b>Synergien mit anderen Maßnahmen</b> oder aktuellen Planungen?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aktuelle und künftige Bauleitplanung</li> <li>- Kanalsanierungen</li> <li>- Erschließungsmaßnahmen</li> </ul>	<p>Gibt es <b>Abhängigkeiten</b>, die es zu beachten gilt? Gibt es <b>Vorarbeiten</b>, die unbedingt erforderlich sind (z.B. Standortentscheidung, Nutzerbefragungen, Fachgutachten ...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestehendes Abwasser- und Regenrückhaltssystem</li> <li>- Vorarbeiten: Bestandsführung/Bestandsaufnahme, Kanalsystem/Rückhaltebecken über Fachgutachten: Niederschlagsverhalten -&gt; IB?</li> </ul>
<p>Welche <b>Akteur*innen</b> sind für die Umsetzung erforderlich? Wer sollte ergänzend beteiligt / angehört werden? Welche <b>Rolle</b> kommt <b>der Gemeinde</b> (inkl. Verwaltung) zu?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ingenieurbüro</li> <li>- WWA/LRA</li> <li>- Gemeindeverwaltung → Koordination</li> </ul>	<p>Welche <b>Entscheidungen sind als nächstes</b> zu treffen?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abstimmung im Gemeinderat</li> <li>- Evtl. Ausschreibung</li> </ul>
<p>Wie schätzen Sie die <b>Zeit</b> für die Umsetzung ein?</p> <p>kurz <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> lang</p>	<p>Wie schätzen Sie die <b>Kosten</b> für die Umsetzung ein?</p> <p>günstig <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> teuer</p>

# Maßnahmensteckbrief

Maßnahme Nr: 4.2.1 -> 4.1.1a

Maßnahmen Titel: Verbesserung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer

<p>Welche <b>Ziele</b> hat die Maßnahme? Welche <b>Effekte</b> sollen erzielt werden?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wasserqualität erhalten</li> <li>- Temperatur!</li> <li>- Bewusstseinsbildung</li> <li>- Intakte Gewässer</li> </ul>	<p>Welche <b>Rahmenbedingungen</b> gibt es? Welche <b>Probleme</b> können auftauchen?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesetzl. Vorschriften</li> <li>- Schwierige Pflegemaßnahmen</li> </ul>
<p>Gibt es <b>Synergien mit anderen Maßnahmen</b> oder aktuellen Planungen?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aktuelle „Gewässerrandstreifenregelung“ durch WWA</li> <li>- Fischereiverein</li> </ul>	<p>Gibt es <b>Abhängigkeiten</b>, die es zu beachten gilt? Gibt es <b>Vorarbeiten</b>, die unbedingt erforderlich sind (z.B. Standortentscheidung, Nutzerbefragungen, Fachgutachten ...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abhängigkeit zum Landkreis und Eigentümer</li> <li>- Untere Naturschutzbehörde</li> </ul>
<p>Welche <b>Akteur*innen</b> sind für die Umsetzung erforderlich? Wer sollte ergänzend beteiligt / angehört werden? Welche <b>Rolle</b> kommt <b>der Gemeinde</b> (inkl. Verwaltung) zu?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wasserwirtschaftsamt-</li> <li>- Angelclub</li> <li>- OVV (Ortsverschönerungsverein)</li> <li>- Bauhof</li> <li>- Landwirte</li> <li>- AfL (Amt für Landwirtschaft), BBV (Bauernverband)</li> <li>- Bund Naturschutz</li> <li>- Landschaftspflegeverband</li> </ul>	<p>Welche <b>Entscheidungen sind als nächstes</b> zu treffen?</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bestandsaufnahme</li> <li>2. Weitere Entwicklung</li> <li>3. Fördermittel wenn möglich beantragen</li> </ol>
<p>Wie schätzen Sie die <b>Zeit</b> für die Umsetzung ein?</p> <p>kurz ○○○ <input checked="" type="checkbox"/> ○○○ lang</p>	<p>Wie schätzen Sie die <b>Kosten</b> für die Umsetzung ein?</p> <p>günstig ○○○ <input checked="" type="checkbox"/> ○○○ teuer</p>

# Maßnahmensteckbrief

Maßnahme Nr: ...2.1.1 + 2.1.2...

Maßnahmen Titel: ...Nachverdichtung + Baulücken/Leerstände...

<p>Welche <b>Ziele</b> hat die Maßnahme? Welche <b>Effekte</b> sollen erzielt werden?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung von Wohnraum</li> <li>- Flächen sparen</li> <li>- Bezahlbarer Wohnraum</li> </ul>	<p>Welche <b>Rahmenbedingungen</b> gibt es? Welche <b>Probleme</b> können auftauchen?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baurecht</li> <li>- Emissionsschutz</li> <li>- Akzeptanz</li> <li>- Stellplätze</li> <li>- Reduzierung Grünflächen</li> <li>- Sozialer Frieden</li> </ul>
<p>Gibt es <b>Synergien mit anderen Maßnahmen</b> oder aktuellen Planungen?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Klimaschutz + Klimaanpassung</li> <li>- Erhaltung Naherholungsfläche</li> </ul>	<p>Gibt es <b>Abhängigkeiten</b>, die es zu beachten gilt? Gibt es <b>Vorarbeiten</b>, die unbedingt erforderlich sind (z.B. Standortentscheidung, Nutzerbefragungen, Fachgutachten ...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Änderung/Aufhebung B-Pläne</li> <li>- Regenwasser</li> <li>- Eigentümer</li> </ul>
<p>Welche <b>Akteur*innen</b> sind für die Umsetzung erforderlich? Wer sollte ergänzend beteiligt / angehört werden? Welche <b>Rolle</b> kommt <b>der Gemeinde</b> (inkl. Verwaltung) zu?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauamt/Gde.</li> <li>- Eigentümer</li> <li>- LRA</li> <li>- Gesetzgeber</li> </ul>	<p>Welche <b>Entscheidungen sind als nächstes</b> zu treffen?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erörterung der potenziellen Flächen</li> <li>- Erörterung der Baulücke + Leerstände</li> <li>- Gespräche mit Eigentümern</li> <li>- Abstimmung LRA</li> </ul>
<p>Wie schätzen Sie die <b>Zeit</b> für die Umsetzung ein?</p> <p>kurz <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> lang</p>	<p>Wie schätzen Sie die <b>Kosten</b> für die Umsetzung ein?</p> <p>günstig <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> teuer</p>

## 10.2 Laufende Begleitung durch Verwaltung

In der letzten Sitzung des Steuerkreises sowie in der Klausurtagung des Gemeinderates wurden verschiedene Möglichkeiten, Optionen und Methoden zur kontinuierlichen Fortführung und Begleitung der Umsetzung der Maßnahmen aus dem ISEK besprochen und diskutiert.

Einigkeit bestand, dass die Gemeindeverwaltung für die Umsetzung der Maßnahmen, die Koordination mit den Förderbehörden und als Schnittstelle zum Gemeinderat als auch zu den lokalen Akteur\*innen als wesentliche Rolle fungieren sollte. Hierfür ist mit einem nicht unerheblichen kontinuierlichen Zeitaufwand zu rechnen, weshalb die entsprechende Bereitstellung der personellen Ressourcen erforderlich sein wird.

Unterstützt werden soll die Gemeindeverwaltung bei Bedarf von extern beauftragten Fachgutachter\*innen und Planer\*innen im Zuge von Konzepterstellungen und Maßnahmenrealisierungen.

Für eine zielgerichtete und kontinuierliche Umsetzung der Maßnahmen wurde zusätzlich empfohlen, im Sinne eines Gesamtprojektmanagements einen groben Projektplan mit allen wichtigen Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes und deren zeitliche Abfolge und Abhängigkeiten aufzuziehen. Solch eine Gesamtübersicht kann ggf. im Rahmen einer erneuten Gemeinderatsklausur erarbeitet werden, oder durch die Gemeindeverwaltung.

## 10.3 Monitoring

Im Sinne der Veränderungs- und Anpassungsdynamik integrierter Stadtentwicklung gehören zur Umsetzung des ISEKs ein begleitendes Monitoring und eine Evaluation. Generell hat das Monitoring in der Städtebauförderung die Funktion zu beurteilen, ob die Entwicklung im Untersuchungsgebiet entsprechend der übergeordneten Zielsetzungen verläuft. Dafür sollten kontinuierlich entsprechende Daten gesammelt und Projektverläufe festgehalten werden. Sowohl Erfolge als auch Handlungsbedarfe können so identifiziert werden.

Die Daten, wie Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur, können aus amtlichen Statistiken übernommen werden. Um Befragungen der Bewohner\*innen und Akteur\*innen zu erheben und Meinungsbilder und Wertungen, die einen Rückschluss auf qualitative Indikatoren wie z.B. die Verbesserung der Aufenthaltsqualität oder ähnliche weiche Faktoren geben, ist ein erhöhter Aufwand zu berücksichtigen. Für eine aussagekräftige Auswertung ist dabei zu berücksichtigen, dass die entsprechenden Erhebungen erstmalig vor der Umsetzung der Maßnahmen durchzuführen sind, um Vergleichswerte bzw. reinen Referenzwert zu erhalten, an dem die Veränderung deutlich gemacht werden kann. Ggf. können aber auch messbare Faktoren, wie z.B. Verkehrszahlen oder Passanzzählungen, für eine Evaluierung der Maßnahmen sinnvoll herangezogen werden.

Das elektronische Monitoringkonzept der Städtebauförderung des Bundes erfasst bestimmte Kernindikatoren der Förderung und ist für alle Kommunen in der Städtebauförderung Deutschlandweit identisch. Hierbei werden neben Strukturdaten zur Bevölkerung unter anderem auch die Flächenverteilungen innerhalb des Sanierungsgebietes und die Veränderungen erfasst (z.B. Neugeschaffene Platzflächen, Grünflächen, etc.). Aufgrund der einheitlichen Monitoringstruktur der Städtebauförderung ist ein Vergleich zwischen den Kommunen möglich.

Um eine kontinuierliche Überprüfung der Umsetzung der ISEK-Maßnahmen zu gewährleisten, wird die Gemeindeverwaltung einen jährlichen Statusbericht im Gemeinderat vorstellen. Dieser soll den Gemeinderät\*innen und der Öffentlichkeit einen kurzen Abriss über abgeschlossene, laufende und anstehende Projekte geben. Im weiteren soll im Abstand von 5 Jahren eine Gemeinderatsklausur abgehalten werden, die den ISEK-Maßnahmenkatalog und den Rahmenplan auf seine Aktualität prüft. Im Zuge dessen ist der ISEK-Maßnahmenkatalog auf neue oder zu streichende Projekte zu prüfen.



# Abbildungs- und Literaturverzeichnis



## Abbildungsverzeichnis

Inhalt	
Abb. 1: Luftbild Planungsgebiet (Landesamt für Vermessung).....	10
Abb. 2: Lage im Raum .....	11
Abb. 3: Projektablauf .....	14
Abb. 4: Impressionen Steuerkreis .....	15
Abb. 5: Bürgerbeteiligungen.....	16
Abb. 6: Impression und Ergebnis des Crowdmappings.....	17
Abb. 7: Impressionen aus der Planungswerkstatt .....	18
Abb. 8: Impressionen aus der Klausurtagung.....	19
Abb. 9: Homepage (Markt Altomünster, 02.05.2023) .....	19
Abb. 10: Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, März 2018) .....	22
Abb. 11: Raumstruktur Regionalplan München (Regierung von Oberbayern, Februar 2019) .....	23
Abb. 12: Siedlung und Versorgung Regionalplan München (Regierung von Oberbayern, Februar 2019) .....	23
Abb. 13: Landschaft und Erholung Regionalplan München (Regierung von Oberbayern, Februar 2019) .....	24
Abb. 14: Flächennutzungsplan .....	25
Abb. 15: Sanierungsgebiet Altomünster 1997 .....	26
Abb. 16: städtebauliche Bindungen .....	30
Abb. 17: Darstellung des Klosters (Bautechnische Untersuchung 2020, Diederichs Projektmanagement).....	34
Abb. 18: Nutzungen in der Ortsmitte und im Gewerbegebiet.....	36
Abb. 19: Nutzungen .....	37
Abb. 20: Streuobstwiesen, Stumpfenbach und Feld am Ortsrand .....	38
Abb. 21: Grün- und Freiräume .....	39
Abb. 22: An der Schwemme und Pfarrgarten .....	40
Abb. 23: Spielplätze in Altomünster; TSV-Altomünster-Gelände .....	41
Abb. 24: Ortsbild .....	43
Abb. 25: sanierte Ortsmitte .....	44
Abb. 26: ehemalige Hofställe; Bebauung an der Reitwiese .....	44
Abb. 27: ehemaliges Bahnhofsgebäude; Radlständer in der Ortsmitte.....	46
Abb. 28: Verkehr- und Mobilität.....	47
Abb. 29: Bevölkerungsentwicklung 1996-2020 (Bayerisches Landesamt für Statistik).....	48
Abb. 30: Wanderung (links); Geburten und Sterbefälle (rechts) im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung (Bayerisches Landesamt für Statistik) .....	48
Abb. 31: Altersstruktur der Bevölkerung (Bayerisches Landesamt für Statistik).....	49
Abb. 32: Altersstruktur der Bevölkerung (Bayerisches Landesamt für Statistik).....	50

Abb. 33:	Einwohner pro Wohnung (Bayerisches Landesamt für Statistik) .....	50
Abb. 34:	Altersstruktur der Bevölkerung (Bayerisches Landesamt für Statistik) .....	51
Abb. 35:	Flächenpotenziale im Hauptort .....	55
Abb. 36:	Flächenpotenziale in den Gemeindeteilen.....	56
Abb. 37:	Wohnbauflächen Gesamt.....	57
Abb. 38:	Gesamtwohnbauflächen unter Berücksichtigung der Realisierungsquote	57
Abb. 39:	Wohnbauflächenbedarf unter Berücksichtigung der Innenentwicklungspo- tenziale .....	58
Abb. 40:	Rathaus und Brauerei Maierbräu .....	62
Abb. 41:	Wohnbauentwicklung am Klosteracker: Entwicklungsflächen am Bahnhof	62
Abb. 42:	Qualitäten und Potenziale.....	63
Abb. 43:	Gaudeck-Galerie; Grund- und Mittelschule.....	64
Abb. 44:	„Klosterwiese“ (am Brunnenwiesenweg); Museumsgalerie .....	64
Abb. 45:	Fahrradboxen in der Ortsmitte; S-Bahnhof Altomünster .....	65
Abb. 46:	Gewerbegebiet Altomünster; Stellplatzangebot in der Ortsmitte am Jörger- ring .....	65
Abb. 47:	Homogene Einfamilienhausbebauung und Entwicklungsfläche am Schlesier- weg .....	66
Abb. 48:	Defizite und Konflikte .....	67
Abb. 49:	Zugang Kirche; Sanierungsbedarf erweiterte Ortsmitte und der gemeindli- chen Wohngebäude .....	68
Abb. 50:	Innenhof des Klosters; Engstelle in der Bahnhofstraße - Ecke Marktplatz.....	69
Abb. 51:	Gewerbegebiet Altomünster .....	70
Abb. 52:	Rahmenplan.....	77
Abb. 53:	Umgriff Vorbereitende Untersuchungen .....	96
Abb. 54:	Gebäudezustand.....	97
Abb. 55:	Städtebauliche Relevanz von Hauptgebäuden im VU-Umgriff.....	98
Abb. 56:	Städtebauliche Relevanz von Hauptgebäuden im VU-Umgriff.....	99
Abb. 57:	Barrierefreiheit von nicht Wohngebäude im VU-Umgriff .....	100
Abb. 58:	Barrierefreie und Nichtbarrierefreie Zuwegungen in der Ortsmitte.....	100
Abb. 59:	Bestandsaufnahme – Nutzungen im Erdgeschoss .....	101
Abb. 60:	Unbebaute Flächen am Bahnhof; ehemaliger Friedhof mit Lorettokappelle, Nagyvenyim-Platz .....	102
Abb. 61:	Bestandsaufnahme – Grün- und Freiräume.....	103
Abb. 62:	Qualitäten und Potenziale im VU-Umgriff .....	105
Abb. 63:	Qualitäten und Potenziale im VU-Umgriff .....	106
Abb. 64:	Städtebauliche Missstände im VU-Umgriff .....	107
Abb. 65:	Städtebauliche Missstände.....	109
Abb. 66:	Umgriff des Sanierungsgebietes.....	113

## Literaturverzeichnis

- Markt Altomünster. (1997). Sanierungssatzung „Ortskern Altomünster“.
- Bayerisches Landesamt für Statistik. (2022). Statistik kommunal 2021 Markt Altomünster. Fürth.
- Bayerisches Landesamt für Statistik. (2023). Von Genesis online: <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online#abreadcrumb> abgerufen
- Bayerisches Staatsministerium Finanzen und Heimat. (2018). Landesentwicklungsprogramm.
- Bayerisches Staatsministerium Finanzen und Heimat. (2023). BayernAtlas. Von <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&catalogNo-des=11&bgLayer=atkis> abgerufen
- BBE Handelsberatung GmbH. (2006). Verträglichkeitsgutachten für die Errichtung eines Discounters in Altomünster. München.
- Diederichs Projektmanagement. (2020). Bautechnische untersuchung des Klosters 2020. München.
- Dipl. Ing. Wilfried Wurtz, A. (1994). Vorbereitende Untersuchungen zur Ortssanierung.
- Grontmij GmbH. (2003). Zukunftsperspektive Landkreis Dachau „Zwischen Dorf und Metropole“; Leitlinien der Raum-, Siedlungs- und Verkehrsentwicklung im LK Dachau. Dachau.
- Landesamt für Vermessung. (2021). Kataster Altomünster.
- Landkreis Dachau. (2020). Radverkehrskonzept . Dachau.
- Markt Altomünster. (2013). Flächennutzungsplan.
- Markt Altomünster. (04. 04 2022). Altomünster. Von <https://www.altomuenster.de/rathaus-politik/ueber-altomuenster/die-geschichte-des-marktes-altomuenster/geschichte-ortsteile/> abgerufen
- Markt Altomünster. (02.05.2023). Altomünster. Von <https://www.altomuenster.de/rathaus-politik/aktuelles/isek-integriertes-staedtebauliches-entwicklungskonzept/> abgerufen
- OTH, I. f. (2014). Energienutzungsplan für den Markt Altomünster. Altomünster.
- Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak. (2014). Verkehrsuntersuchung Marktgemeinde Altomünster. München.
- Regionaler Planungsverband München. (2019). Regionalplan. München.



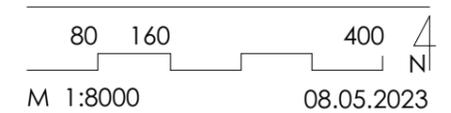




Luftbild mit Planungsumgriff

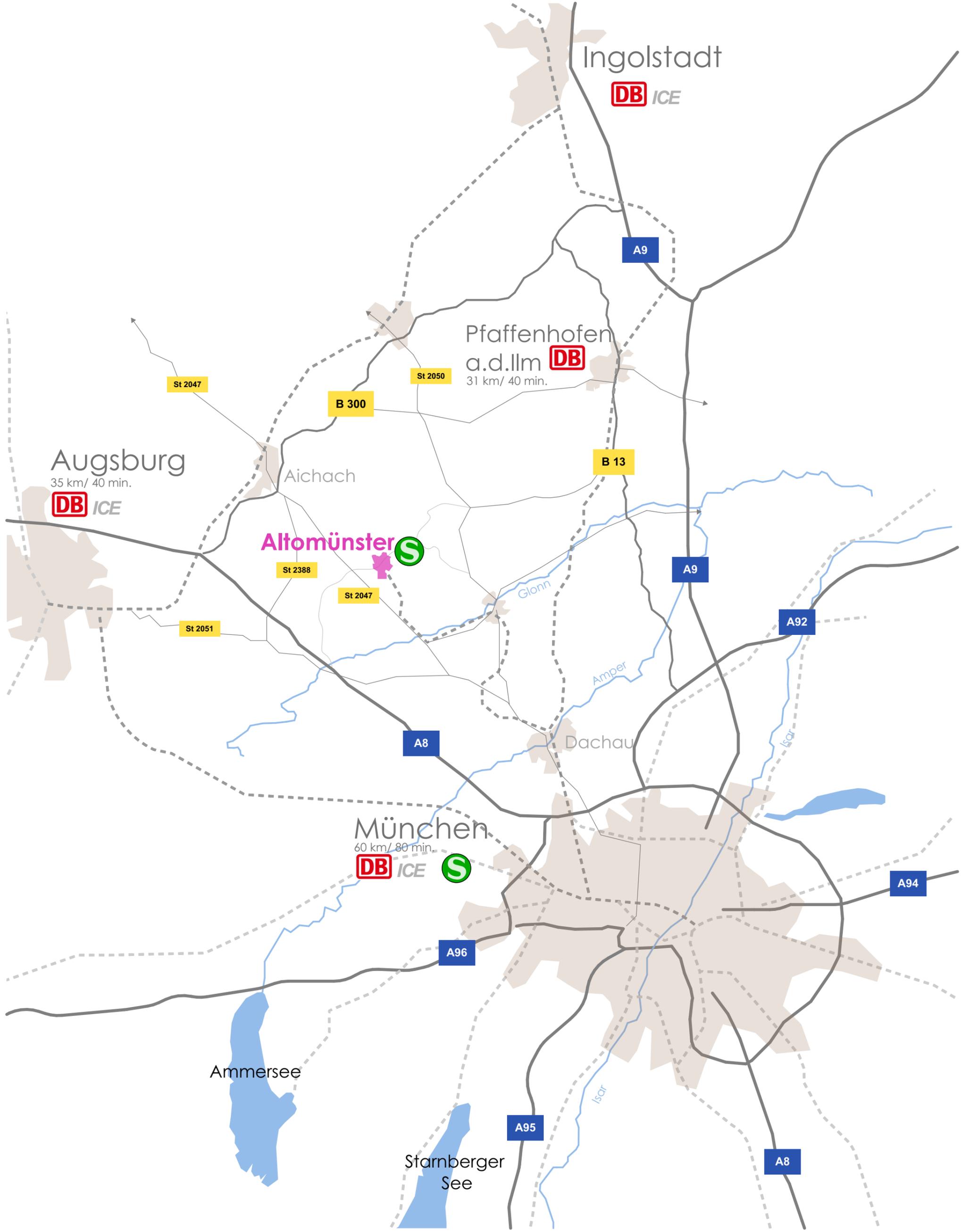
## Altomünster

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept  
Grundlagen



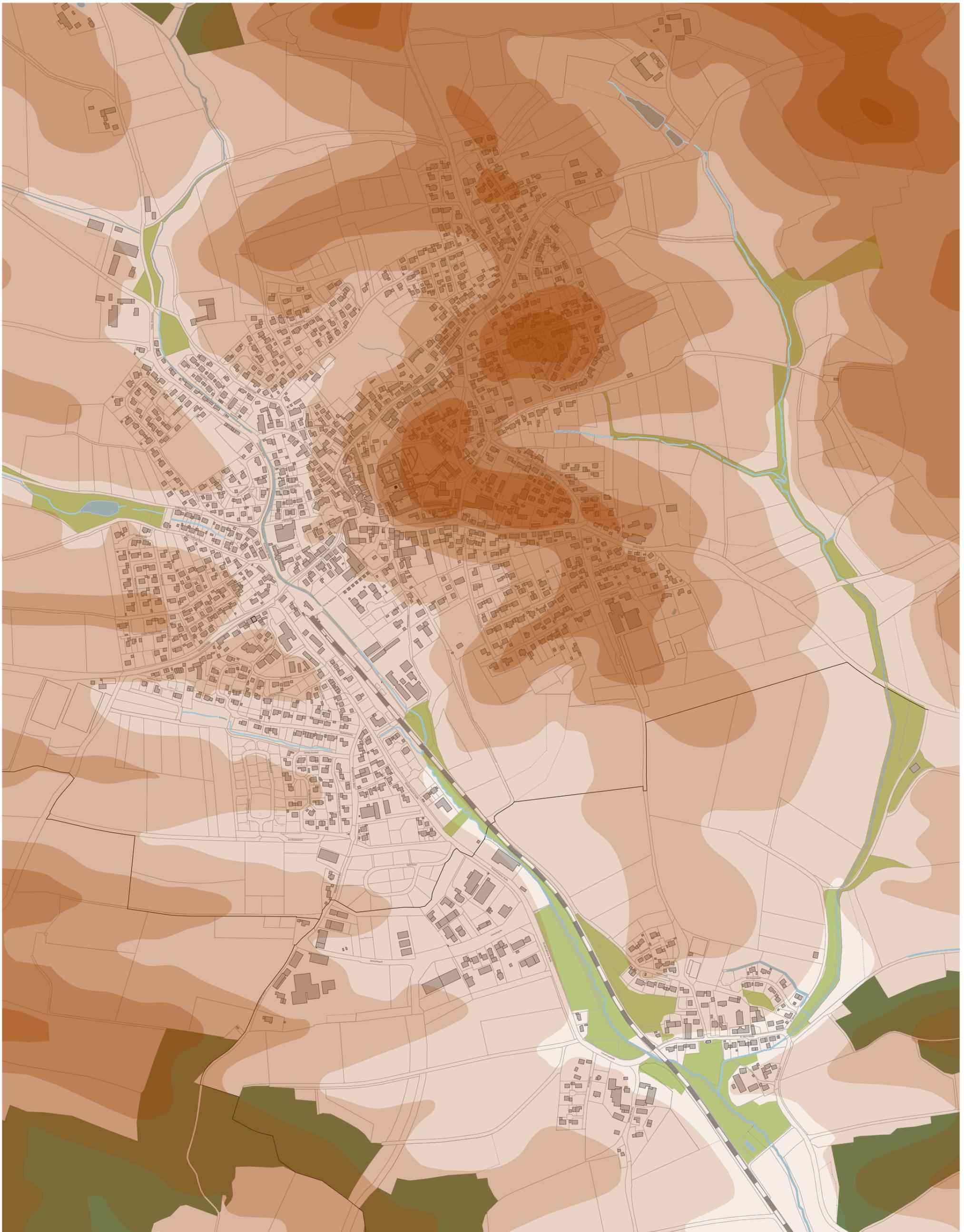
DRAGOMIR  
STADTPLANUNG



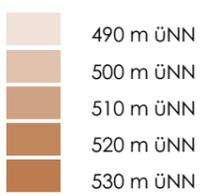


Großmaßstäbliche Einordnung

Altomünster  
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

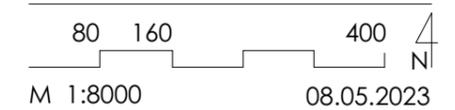


Topografie



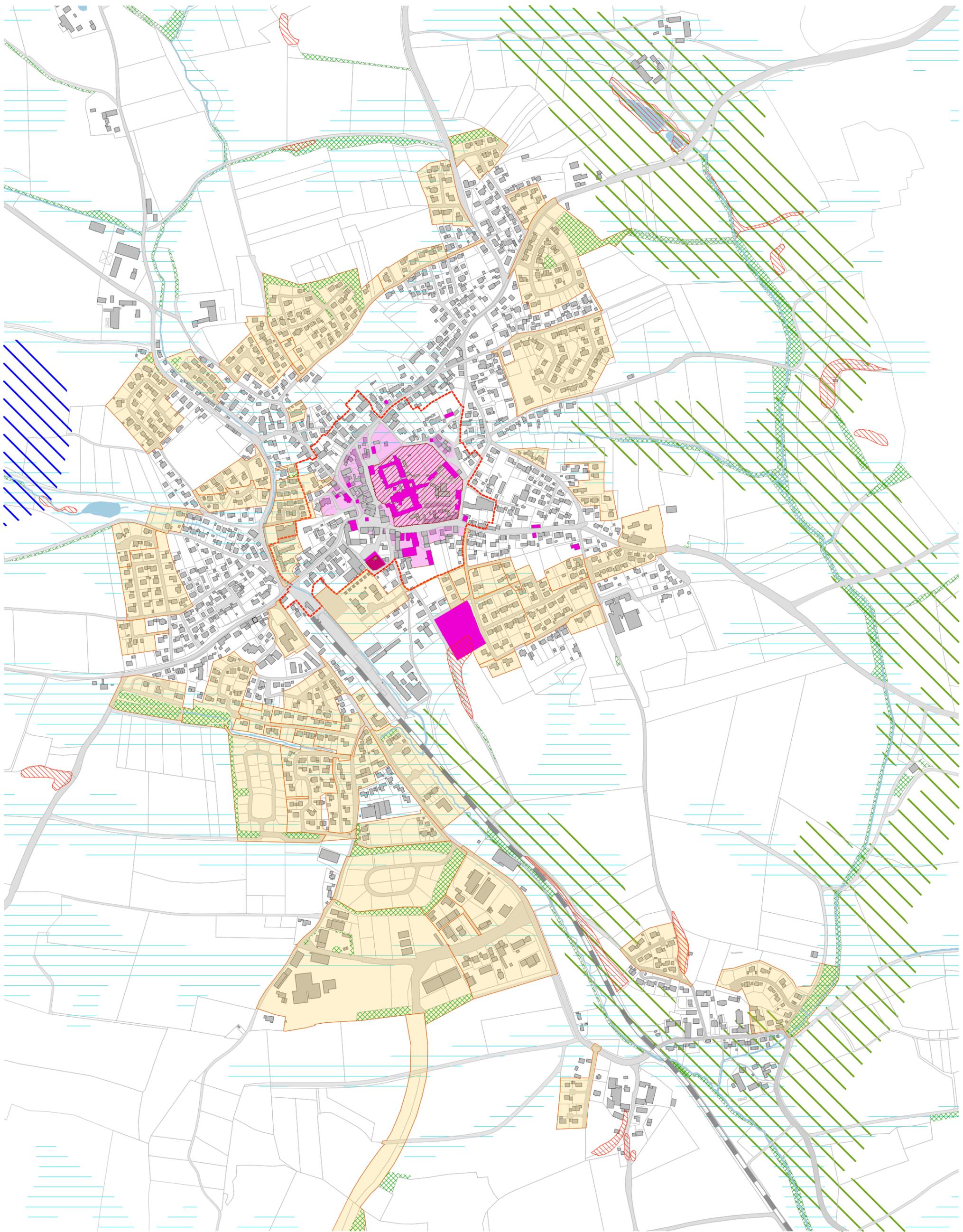
Altomünster

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept  
Bestandsaufnahme



08.05.2023

DRAGOMIR  
STADTPLANUNG 

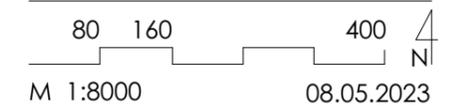


**Bindungen**

- |   |  |   |  |  |   |
|---|--|---|--|--|---|
|  | Denkmal Ensemble<br>gem. BayernAtlas             |  | landschaftliches Vorbehaltsgebiet<br>gem. Regionalplan |  | naturschutzrechtlich<br>bedeutsame Fläche   |
|  | Bodendenkmal<br>gem. BayernAtlas                 |  | Biotop<br>gem. Biotopkartierung                        |   | Trinkwasserschutzgebiet<br>gem. BayernAtlas |
|  | rechtsgültiger Bebauungsplan<br>gem. BayernAtlas |  | wasserempfindlicher Bereich<br>gem. BayernAtlas        |  |   |
|  | Sanierungsgebiet<br>rechtsgültig 1997            |   |  |  |   |

**Altomünster**

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept  
Bestandsaufnahme

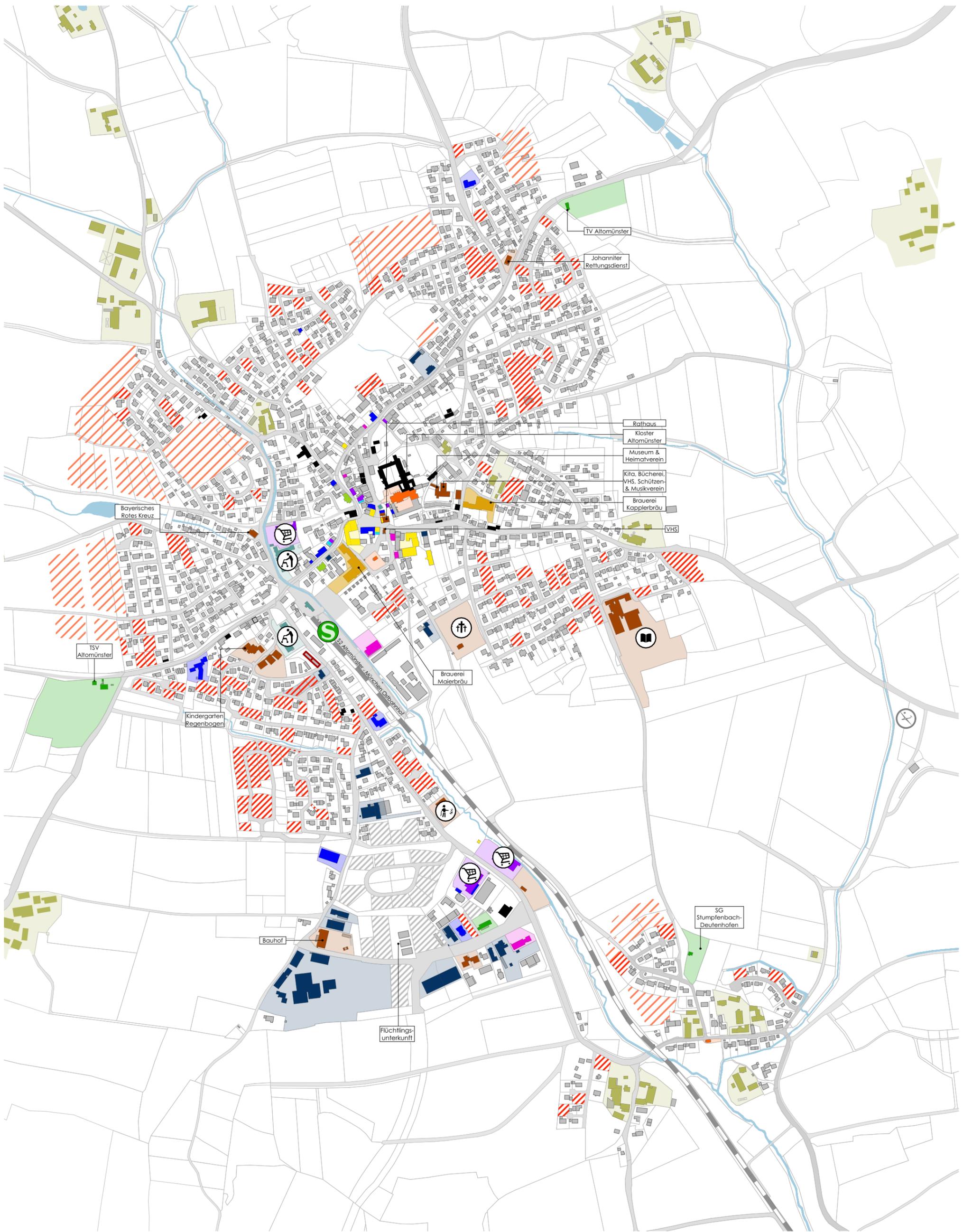


M 1:8000

08.05.2023

DRAGOMIR  
STADTPLANUNG



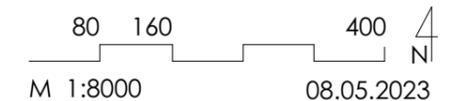


Nutzungen

- |  |                            |  |                       |  |                  |  |   |
|--|----------------------------|--|-----------------------|--|------------------|--|---|
|  | Nahversorgung              |  | Ärztliche Versorgung  |  | Seniorenwohnen   |  | Wohnbauflächen gem. FNP                             |
|  | großflächiger Nahversorger |  | religiöse Einrichtung |  | Verein           |  | Leerstand/ hoher Sanierungsbedarf (Stand Juli 2021) |
|  | Einzelhandel               |  | Gemeinbedarf          |  | Gewerbe Handwerk |  | Flugplatz   |
|  | Gastronomie                |  | Friedhof              |  | Brauerei         |  |   |
|  | Dienstleistung             |  | Feuerwehr             |  | Landwirtschaft   |  |   |
|  | Bank                       |  | Schule                |  | Baulücke         |  |   |

Altomünster

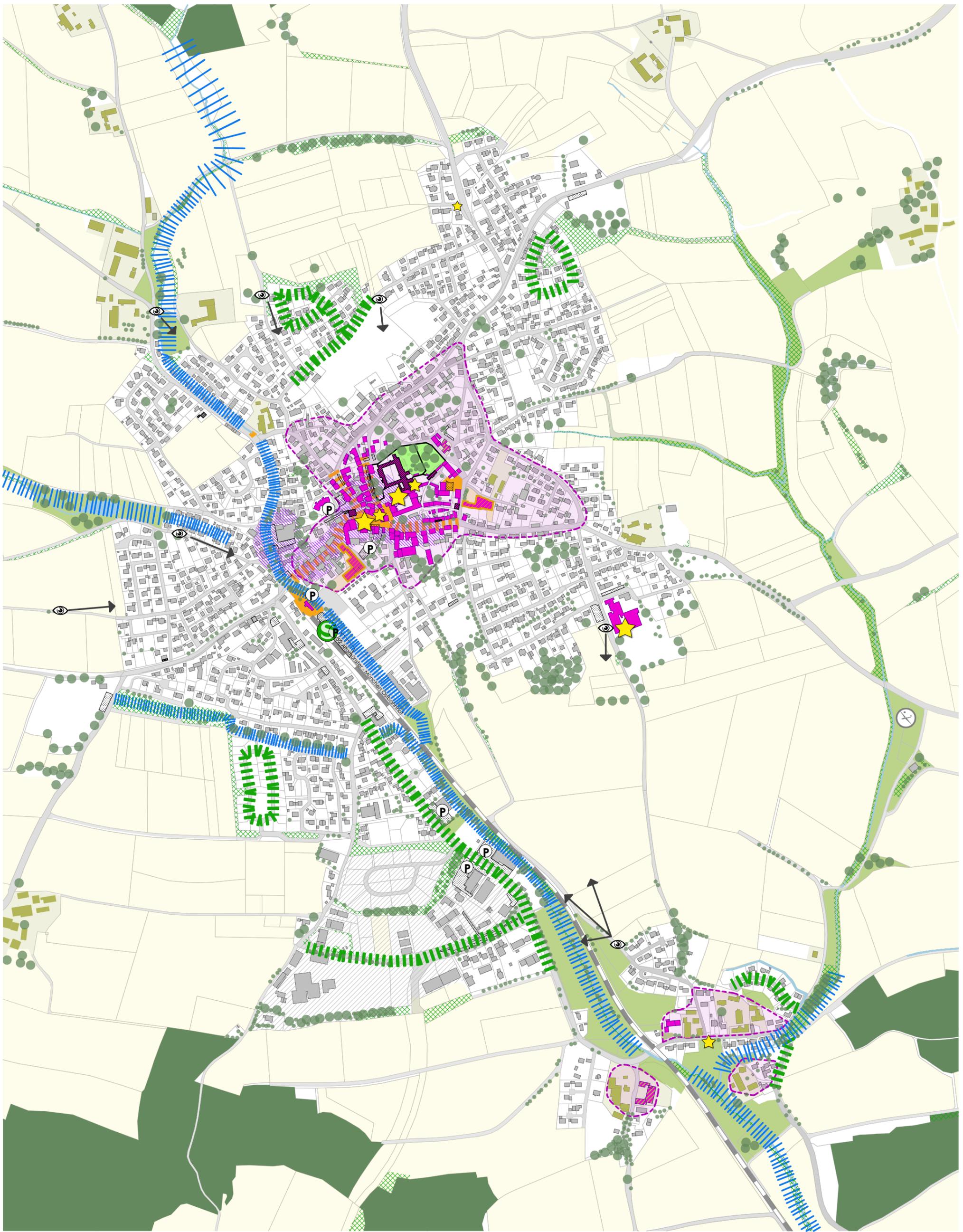
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept  
Bestandsaufnahme



M 1:8000

08.05.2023

DRAGOMIR  
STADTPLANUNG



Ortsbild

- historische Ortsstruktur
- ortsbildprägendes Gebäude (u.a. Ensemble Ortskern)
- Konzentration aktiver Erdgeschossnutzungen
- Leerstand/ hoher Sanierungsbedarf
- Gebäude m. Fernwirkung/ identitätsstiftendes Element

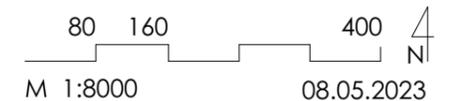
- Brauerei
- Klostermauer
- Platzflächen
- belebter Straßenraum
- ausgewählte Blickbeziehung
- begrünter Straßenraum

- Grünstruktur Bestand
- abgeschlossener Gartenbereich im Klosterareal
- gewässerbegleitende Wiesenfläche
- naturschutzrechtlich bedeutsame Fläche
- Bachlauf
- ortsbildprägende Hofstruktur

- großflächiger Parkplatz
- ortsbildprägender Parkplatz
- großmaßstäbliche Gewerbestruktur
- Flugplatz

Altomünster

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept  
Bestandsaufnahme



M 1:8000

08.05.2023

DRAGOMIR STADTPLANUNG



**Grün- und Freiräume**

- |  |                                    |  |               |  |  |  |   |
|--|------------------------------------|--|---------------|--|--|--|---|
|  | innerörtliche Fußwegeverbindung    |  | Bolzplatz     |  | Platz-/ Aufenthaltsfläche                                  |  | weiträumiger Gewässerauf                  |
|  | Spielfeld mit Einzugsradius (400m) |  | Skaterplatz   |  | begrünter Straßenraum                                      |  | beengter Gewässerauf                      |
|  | Sportplatz (Vereinsnutzung)        |  | Klostergarten |  | gewässerbegleitende Wiesenfläche                           |  | Gewässerdurchlass                         |
|  | Sportplatz (Schulnutzung)          |  | Pfarrgarten   |  | Krautgarten/ Schrebergarten                                |  | naturfachrechtlich bedeutsame Fläche      |
|  | Tennis                             |  | Friedhof      |  | großflächige unbebaute Freifläche im Siedlungszusammenhang |  | wertvolle innerörtliche Frei-/ Grünfläche |
|  |                                    |  |               |  | Grünstruktur Bestand                                       |  | Streuobstwiese                            |

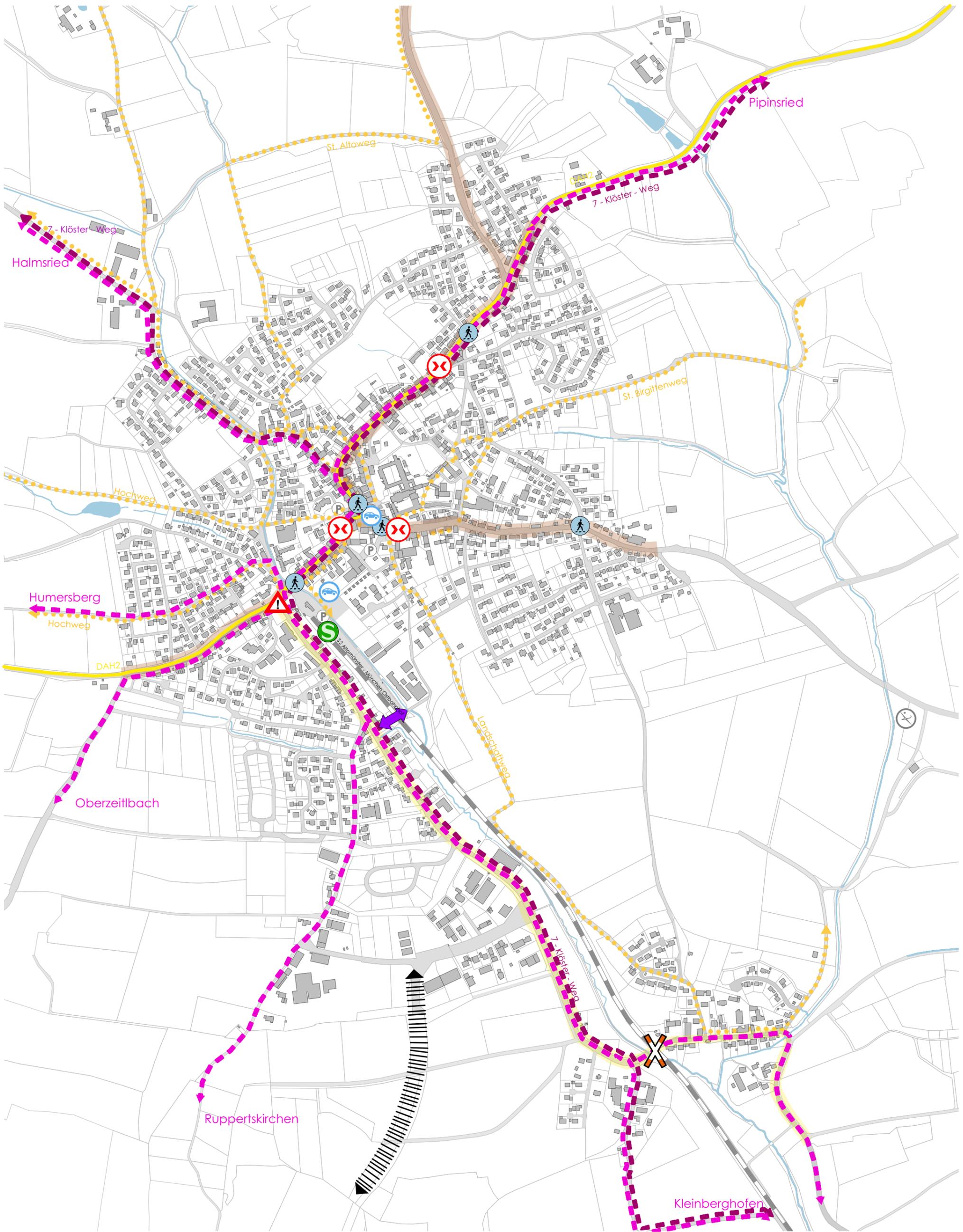
**Altomünster**

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept  
Bestandsaufnahme



M 1:8000 08.05.2023

DRAGOMIR  
STADTPLANUNG



Verkehr und Mobilität

- ▶ örtlicher Wanderweg  
gem. BayernAtlas
- ▶ Alto - Wanderweg
- ▶▶▶ Radweg (Wegenetz im  
Landkreis Dachau)  
gem. BayernAtlas
- ▶▶▶ Fernradweg  
gem. BayernAtlas

- S-Bahntrasse
- Mitfahrrbank
- stark frequentierte Kreuzung
- (ungesicherter) Bahnübergang
- vorhandene  
Querungsmöglichkeit

- Hauptverkehrsraum  
gem. Verkehrsuntersuchung 2014
- Kreisstraße
- Engstelle
- Bahnübergang
- geplante Anbindung an  
die St 2047

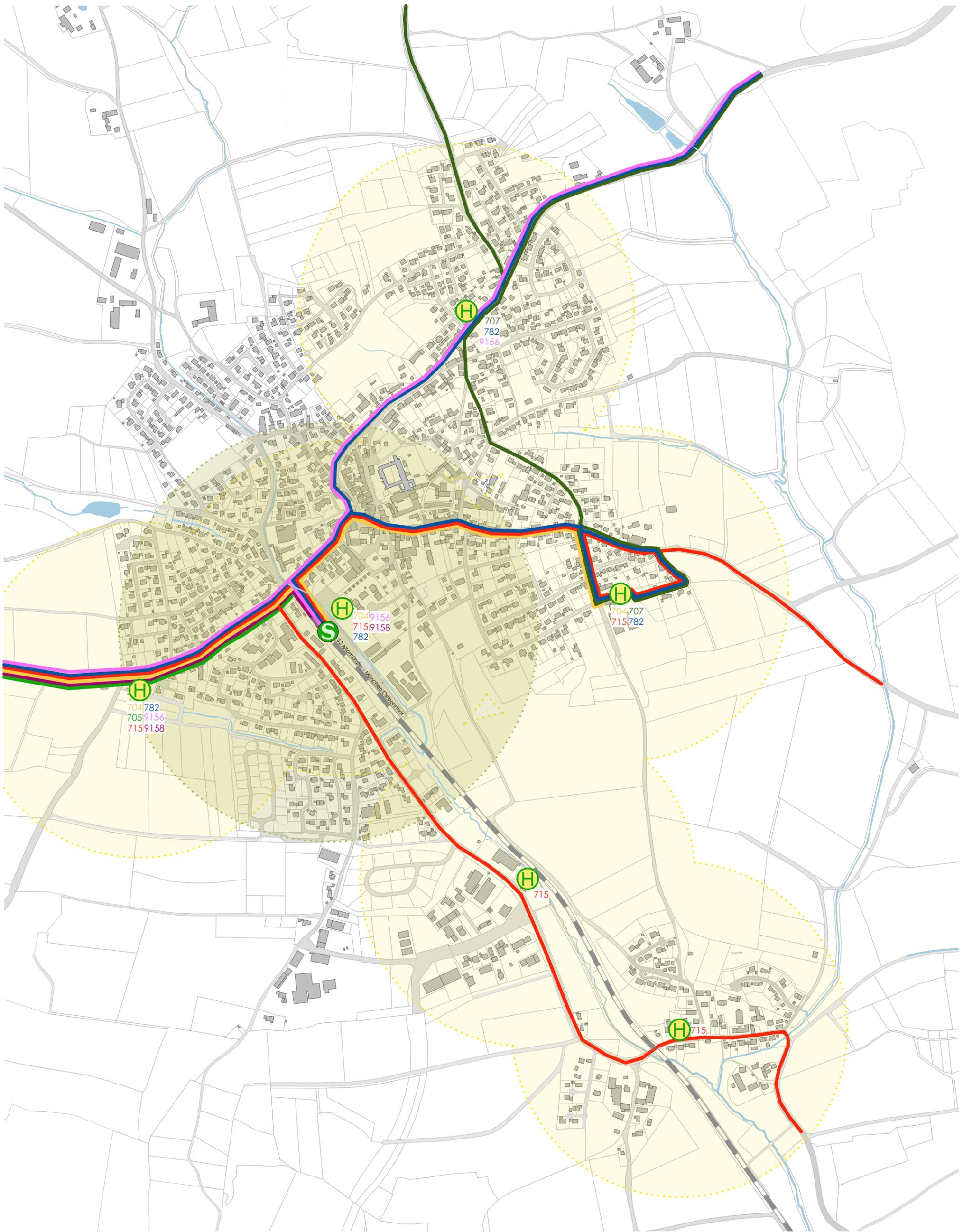
- Flugplatz
- Parkplätze

**Altomünster**  
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept  
Bestandsaufnahme

80 160 400 N

M 1:8000 08.05.2023

DRAGOMIR  
STADTPLANUNG

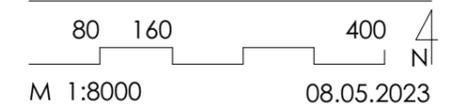


ÖPNV

- |   |   |   |           |   |            |
|---|---|---|-----------|---|------------|
|  | S-Bahntrasse                            |  | Linie 704 |  | Linie 9156 |
|  | S-Bahn Haltestelle                      |  | Linie 705 |  | Linie 9158 |
|  | 500m-Einzugsradius um S-Bahnhaltestelle |  | Linie 707 |   |            |
|  | Bushaltestelle                          |  | Linie 715 |   |            |
|  | 400m-Einzugsradius um Bushaltestelle    |  | Linie 782 |   |            |

Altomünster

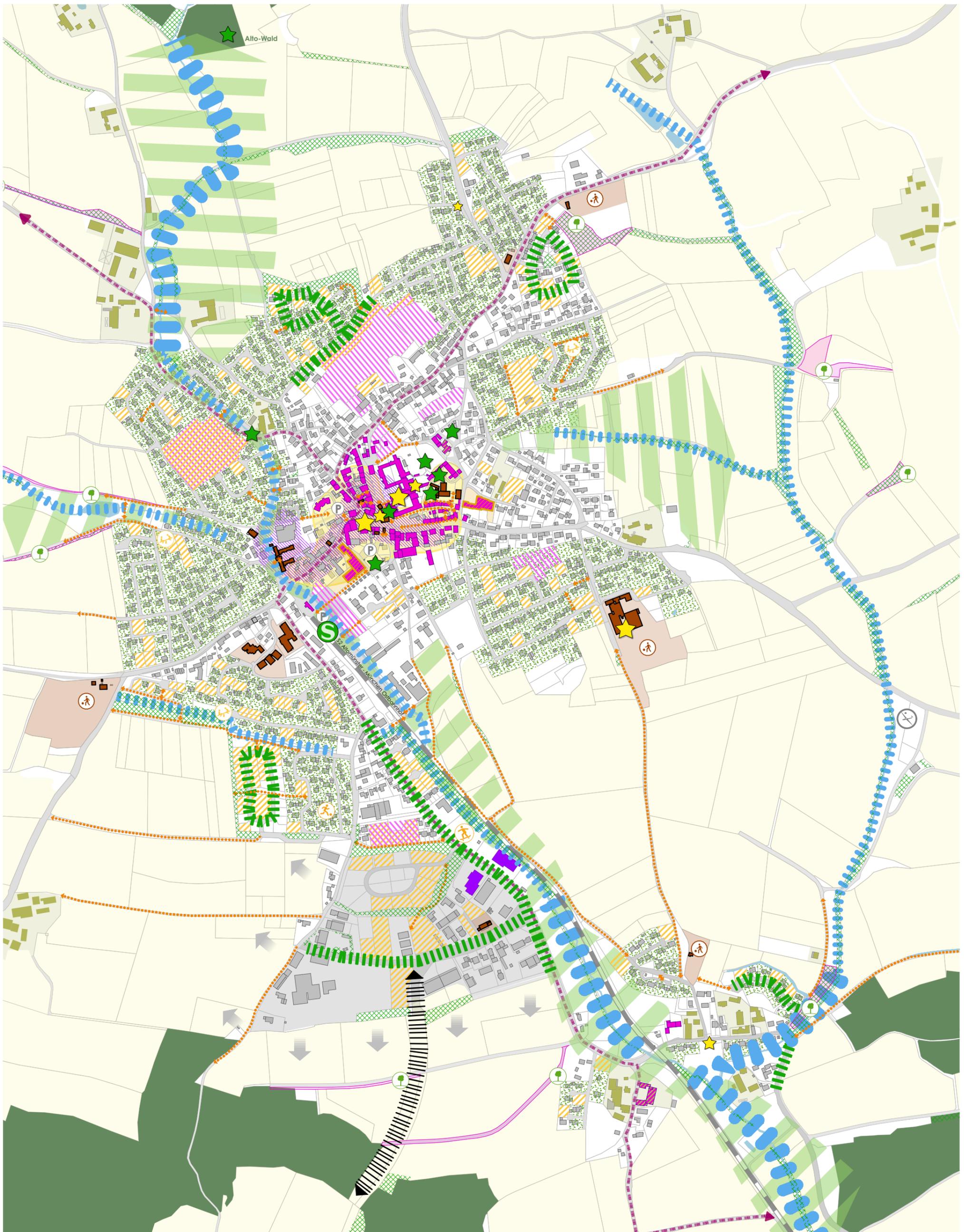
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept  
Bestandsaufnahme



M 1:8000

08.05.2023

DRAGOMIR  
STADTPLANUNG



### Qualitäten und Potenziale

- |  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| ortsbildprägendes Gebäude  | naturschutzrechtlich bedeutsame Fläche       | Durchgrüne Wohngebiete                        | Wohnortnahe Nahversorgungsangebot                      |
| sanierter Ortskern mit hoher Aufenthaltsqualität                           | Streuobstwiese                               | Skateplatz mit Aufwertungspotenzial           | Brauerei   |
| Gebäude m. Fernwirkung/ identitätsstiftendes Element                       | wertvolle Frei-/ Grünfläche                  | Spielplatz mit guter Ausstattung              | Potenzial für Gewerbeflächer wohnortnahe Arbeitsplätze |
| Potenziale zur Innenentwicklung  | begrünter Straßenraum                        | Bolzplatz                                     | geplante Anbindung an die St 2047                      |
| großflächige Freifläche im Siedlungszusammenhang mit Entwicklungspotenzial | Potenzial zur Belebung des Baches/ Gewässers | soziale Infrastruktur und Sportflächenangebot | Potenzial zur Weiterentwicklung des Radwegenetzes      |
| wertvoller Naturraum   | wertvoller Naturraum                         | aktive Hofstelle                              | wichtige innerörtliche Fußwegeverbindungen             |
|  |  |   | Flugplatz  |
|  |  |   | zentraler Parkplatz                                    |

### Altomünster

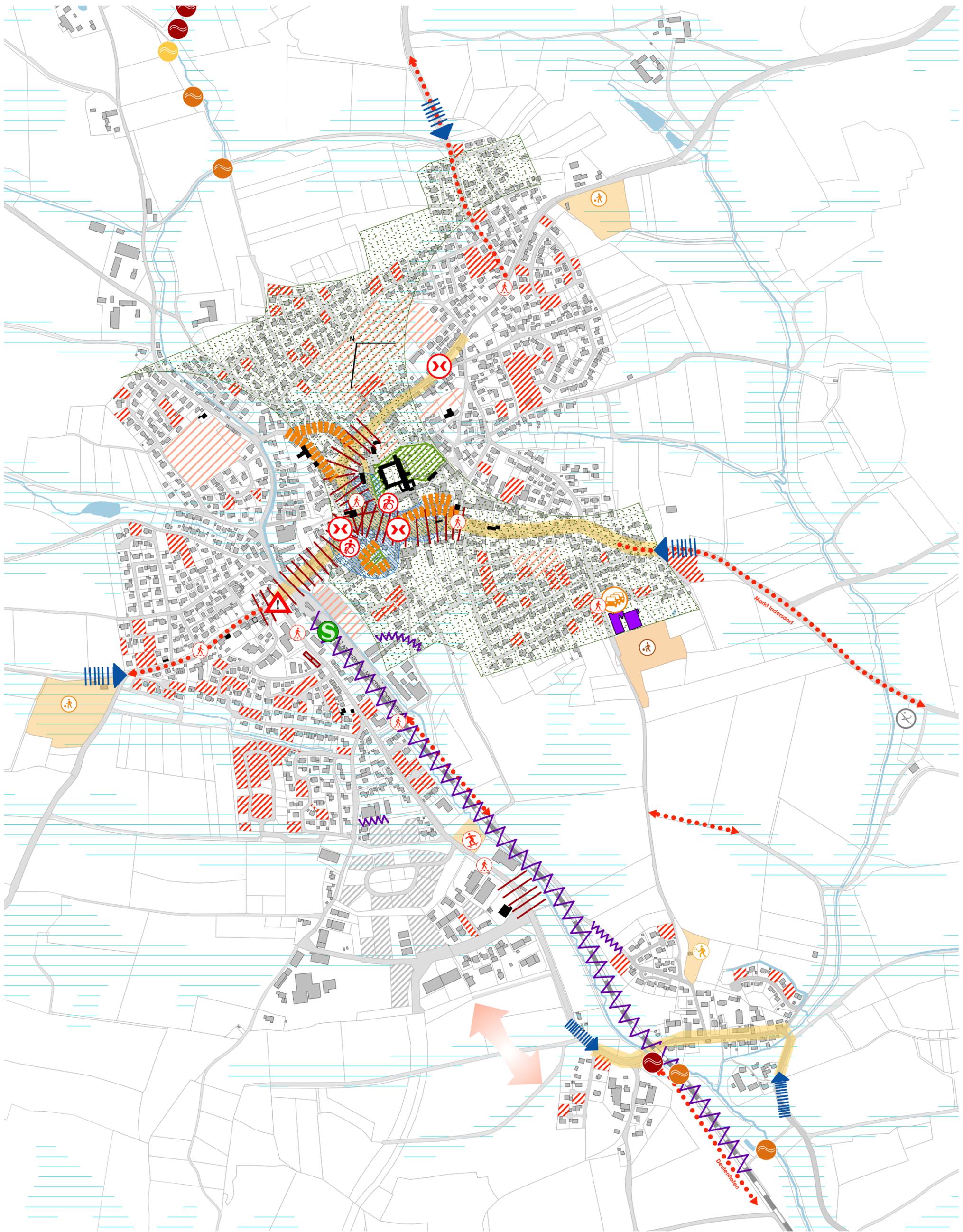
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept  
Analyse

80 160 400 N

M 1:8000

08.05.2023

DRAGOMIR STADTPLANUNG

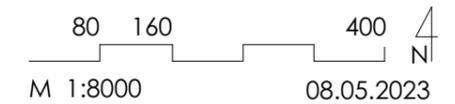


Defizite und Konflikt

- |   |   |  |   |  |
|---|---|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> Leerstand/ untergenutztes Gebäude</li> <li> hoher Sanierungsbedarf</li> <li> untergenutzte Fläche im Innenbereich</li> <li> fehlender Siedlungszusammenhang</li> <li> Baulücke/ untergenutzte Fläche</li> <li> Nordhang</li> <li> Trennwirkung und Lärmemission der Bahn</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> Nutzungskonflikt</li> <li> Gestaltungsdefizit/ Unzugänglichkeit der Grün- und Freifläche</li> <li> mangelhafte Spielplatzabdeckung</li> <li> wasserempfindlicher Bereich gem. BayernAtlas</li> <li> Gewässerdurchlass eingeschränkt</li> <li> Gewässerdurchlass mangelhaft</li> <li> Gewässerdurchlass nicht durchlässig</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> Schule mit Erweiterungsbedarfen</li> <li> mangelhafte barrierefreie Zugänglichkeit</li> <li> ungenügender Skateplatz</li> <li> Sportflächen mit Erweiterungsbedarf</li> <li> Verkehrsraum mit Nutzungskonflikten f. Verkehrsteilnehmer</li> <li> Lücke im Fuß und Radwegenetz</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> fehlende oder mangelhafte Querungsmöglichkeit</li> <li> hohes Verkehrsaufkommen durch Hol- und Bringverkehr</li> <li> Straßenraumgestaltung mangelhaft</li> <li> Erhöhte Einfahrtsgeschwindigkeit</li> <li> gefährliche Kreuzung</li> <li> Engstelle</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> erhöhtes Verkehrsaufkommen</li> <li> mangelhaftes Stellplatzangebot für Fahrräder und PKW</li> <li> Flugplatz</li> </ul> |
|---|---|--|---|--|

Altomünster

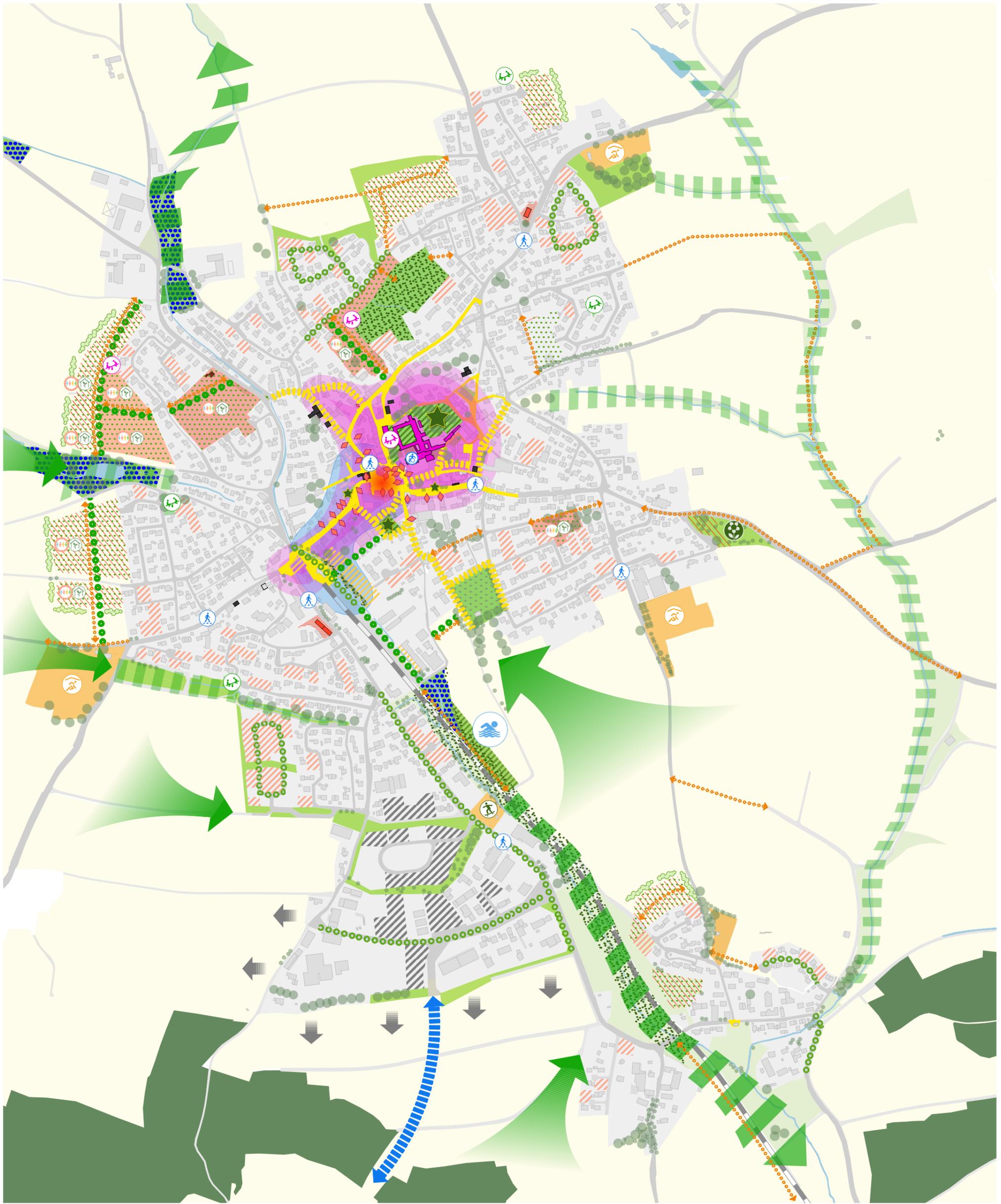
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept  
Analyse



M 1:8000

08.05.2023

DRAGOMIR  
STADTPLANUNG



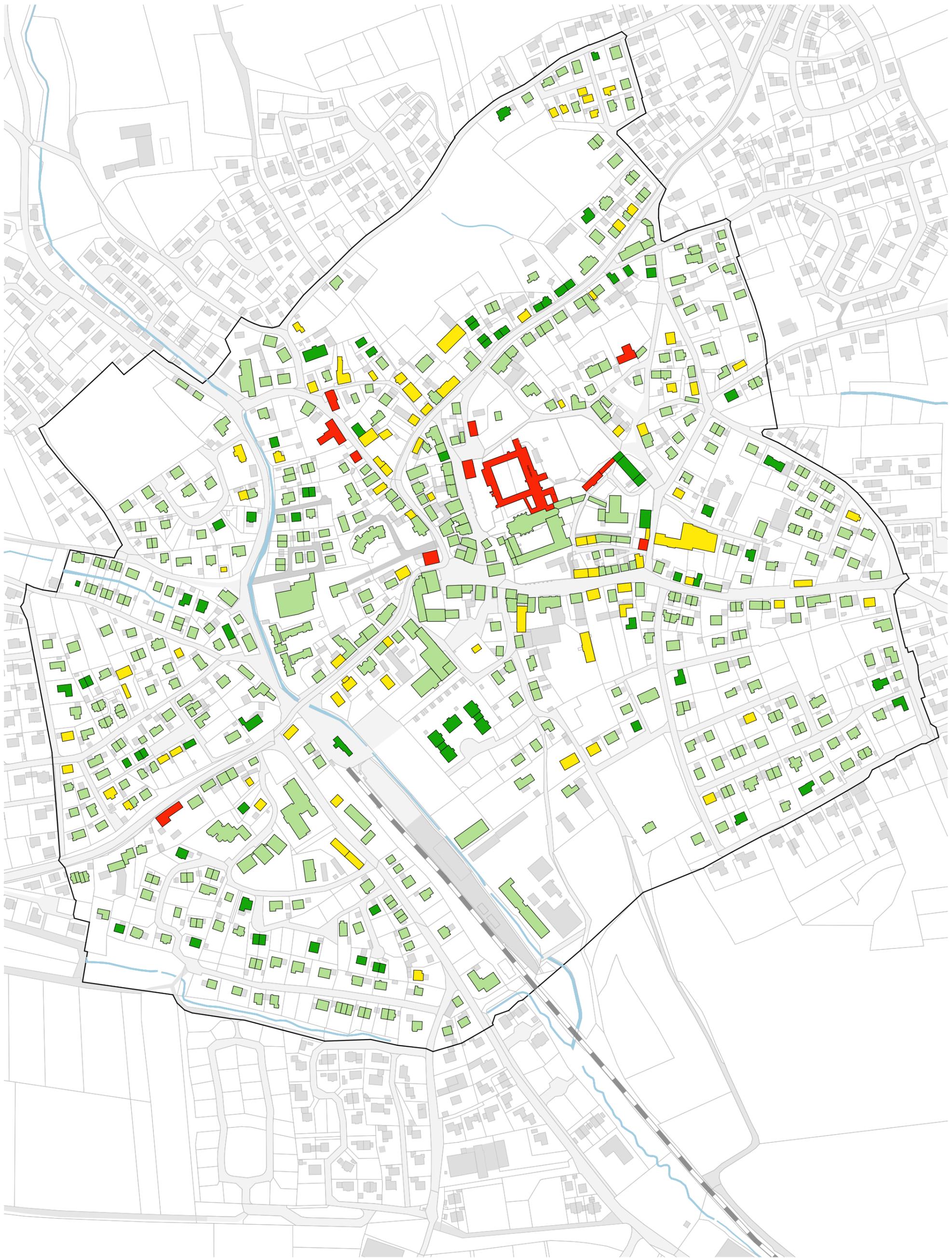
<p><b>Historischer Ortskern mit Kloster</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Erhalt und Weiterentwicklung des hochwertigen Straßenraums und Platzflächen</li> <li> Bereich zur Sanierung und begrünender Straßenraum</li> <li> Bereich zur Sanierung von Fassaden und Vorbereichen</li> <li> Aktivierung des Klosterareals mit Pfarrhaus</li> <li> Aktivierung von Leerständen und untergenutzten Gebäuden</li> <li> Förderung der Nutzungsvielfalt</li> <li> Erhöhung der Besucherfrequenz am Markt</li> <li> Ausbau der barrierefreien Erreichbarkeit</li> </ul> <p><b>Wohnen und Städtebau</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> kurzfristige Aktivierung von Baulücken für Wohnen</li> <li> Aktivierung von großflächigen Innenentwicklungspotenzialen für Wohnen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung gem. FNP</li> <li> Schaffung von bezahlbaren und vielfältigem Wohnraum</li> <li> Nachhaltige und dem Klimawandel angepasste Bauweise</li> <li> mittel- und langfristige Aktivierung für Mischgebietsnutzungen</li> <li> Sanierung von Mehrfamilienhäusern inkl. Wohnumfeldverbesserung</li> </ul> <p><b>Soziales, Versorgung und Kultur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Erweiterung und Prüfung der Zentralisierung des Sportangebotes</li> </ul> <p><b>Grün- und Freiräume</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> zu erhaltender und stärkender Landschaftsbezug</li> <li> Erlebbare Landschaftsraum am Gewässer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Weiterentwicklung der Grünflächen entlang von Gewässer</li> <li> gewässerbegeleitende Wiesenflächen zu erhaltende Freiflächen</li> <li> Krautgarten</li> <li> aufzuwertende Freiflächen mit Aufenthaltsqualität</li> <li> ökologische Aufwertung und Weiterentwicklung</li> <li> Erhalt für Hochwasserschutz</li> <li> durchgrünte und klimaangepasste Wohngebiete</li> <li> Friedhof</li> <li> zu begrünende Wegeverbindung</li> <li> zu erhaltende Straßenraumbegrünung</li> <li> zu erhaltende Spielplätze</li> <li> neu zu errichtende Spielplätze</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> neu zu gestaltender Skateplatz</li> <li> Ortsrandeingrünungen</li> <li> prägender Baumbestand</li> <li> Möglicher Standort für ein Freibad</li> </ul> <p><b>Verkehr und Mobilität</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> neu zu errichtende od. zu stärke Fußwegeverbindungen</li> <li> Erhalt und Weiterentwicklung des PKW- und Radstellplatzangebots</li> <li> langfristige Anbindung an die St 2047</li> <li> Ausbau sicherer Querungsmöglichkeiten</li> </ul> <p><b>Gewerbe und Einzelhandel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> mittel- und langfristige Gewerbeflächenenerweiterung</li> <li> Aktivierung von Baulücken für Gewerbe</li> </ul>
---	---	---	--

**Altomünster**  
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept  
Rahmenplan

80 160 400 N

M 1:8000 08.05.2023

DRAGOMIR STADTPLANUNG

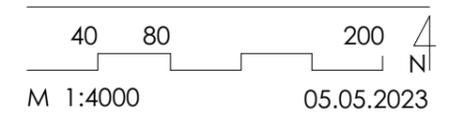


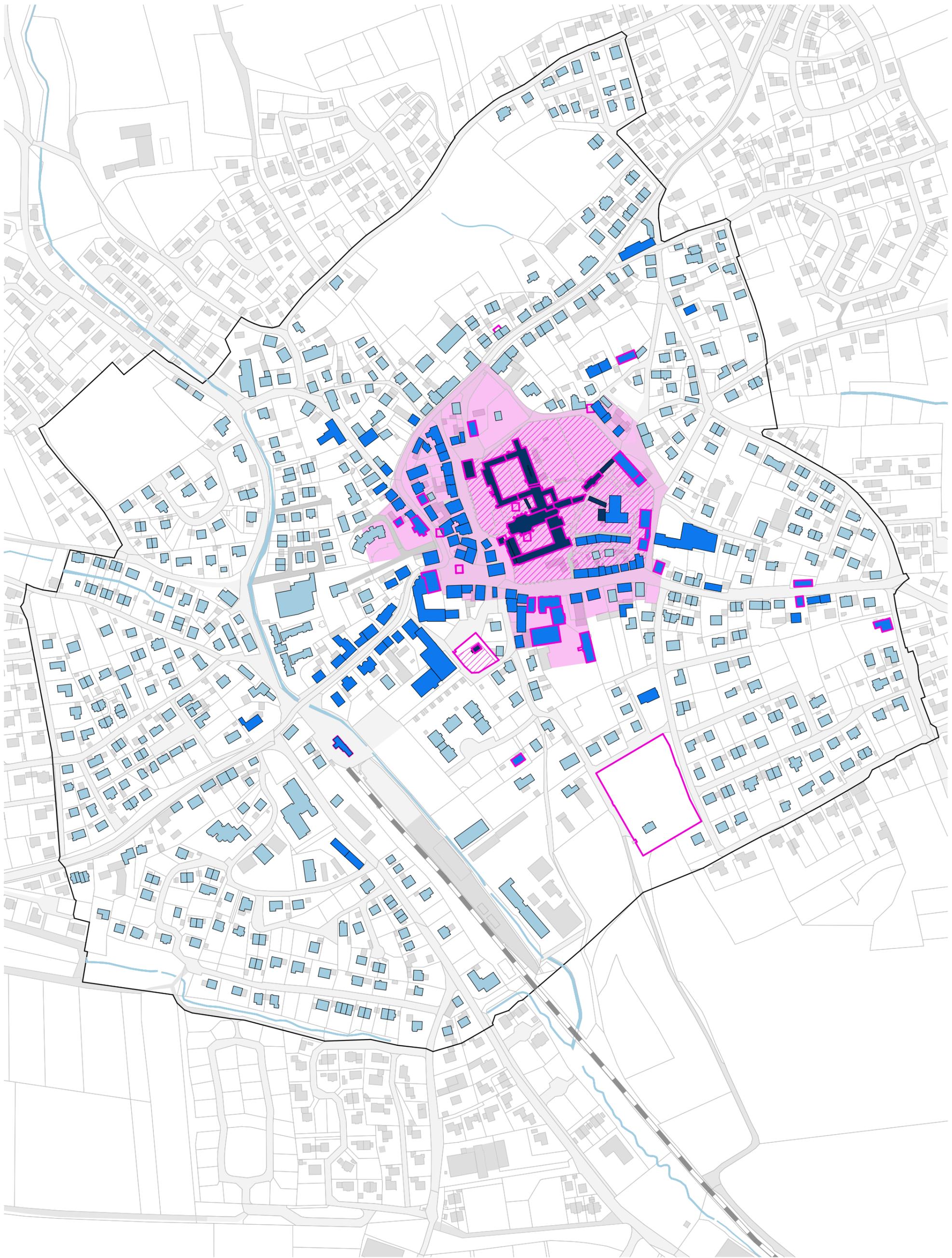
**Sanierungsbedarf**

- sehr guter Zustand/ kein Sanierungsbedarf
  - geringer Sanierungsbedarf, normale Alterserscheinungen
  - sichtbarer, deutlicher Sanierungsbedarf
  - sehr hoher Sanierungsbedarf
- \* nach äußerem Augenschein

**Altomünster**

Vorbereitende Untersuchungen



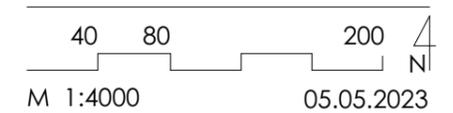


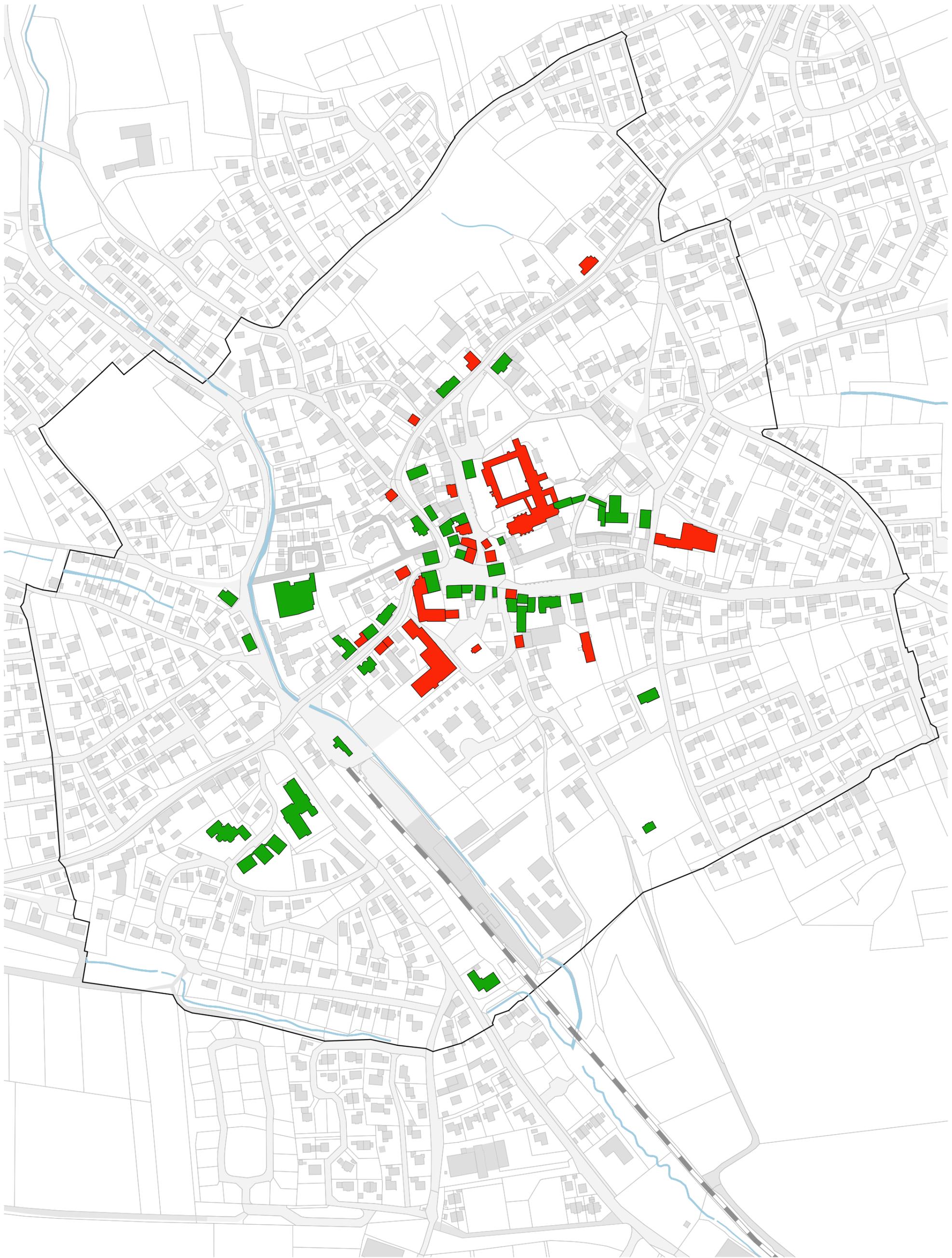
**Städtebauliche Relevanz**

- |   |  |   |                   |
|---|--|---|-------------------|
|  | ortsbildprägend und identitätsstiftend       |  | Bodendenkmal      |
|  | städttebaulich oder/ und historisch relevant |  | Baudenkmal        |
|  | keine besondere städtebauliche Bedeutung     |  | Denkmal: Ensemble |

**Altomünster**

Vorbereitende Untersuchungen

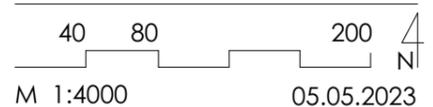




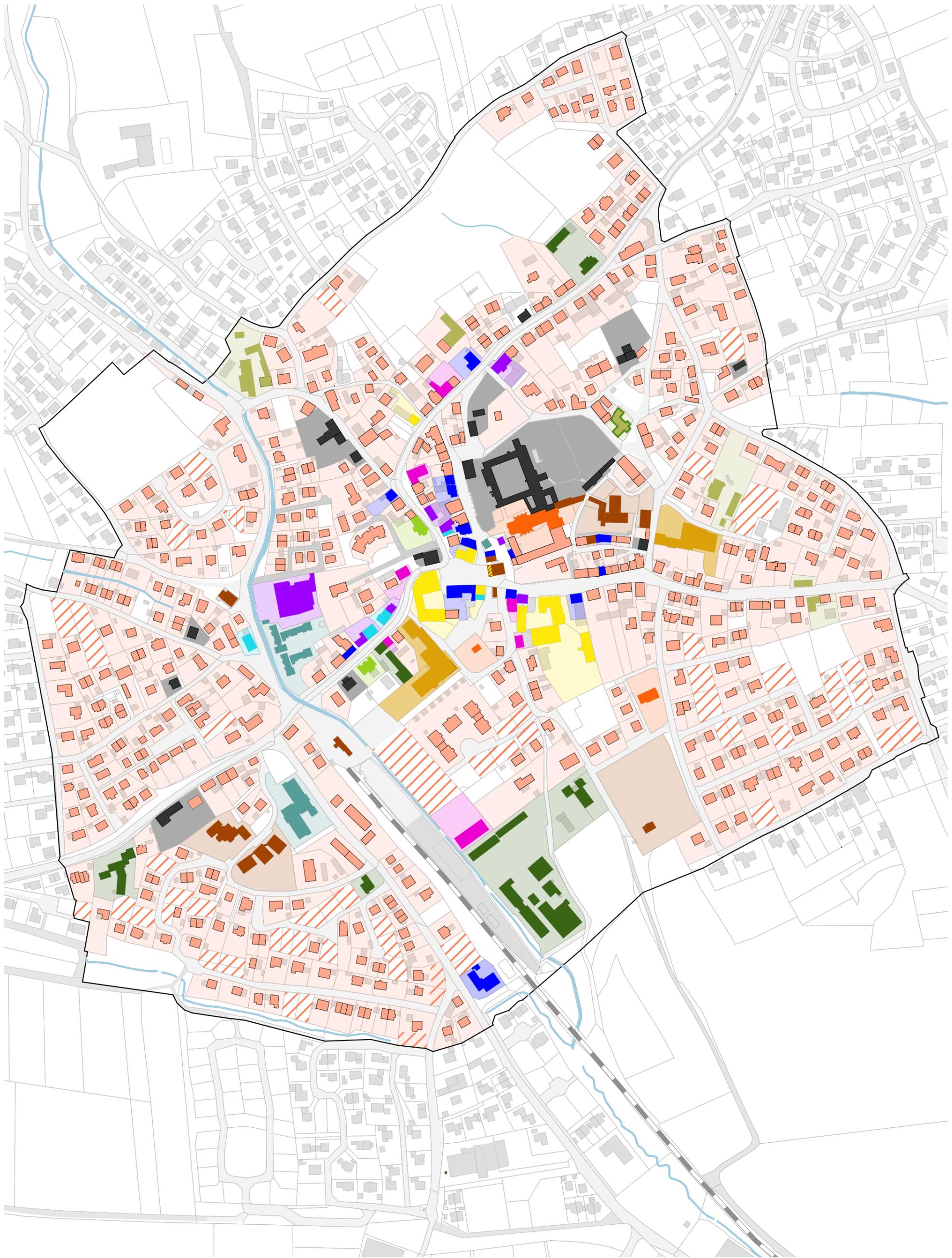
**Barrierefreiheit (nicht Wohngebäude)**

-  ebenerdig oder barrierefrei zugänglich
-  nicht barrierefrei

Altomünster  
Vorbereitende Untersuchungen



05.05.2023  
DRAGOMIR  
STADTPLANUNG 

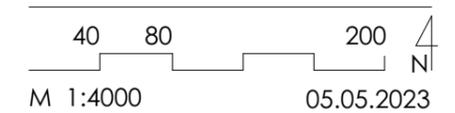


**Nutzungen**

- |   |                |   |                       |   |                       |   |           |
|---|----------------|---|-----------------------|---|-----------------------|---|-----------|
|  | Nahversorgung  |  | Ärztliche Versorgung  |  | Brauerei              |  | Baulücken |
|  | Einzelhandel   |  | religiöse Einrichtung |  | Hofstelle aufgelassen |   |           |
|  | Gastronomie    |  | Gemeinbedarf          |  | aktive Hofstelle      |   |           |
|  | Dienstleistung |  | soziale Einrichtung   |  | Leerstand             |   |           |
|  | Bank           |  | Gewerbe Handwerk      |  | Wohnen                |   |           |

**Altomünster**

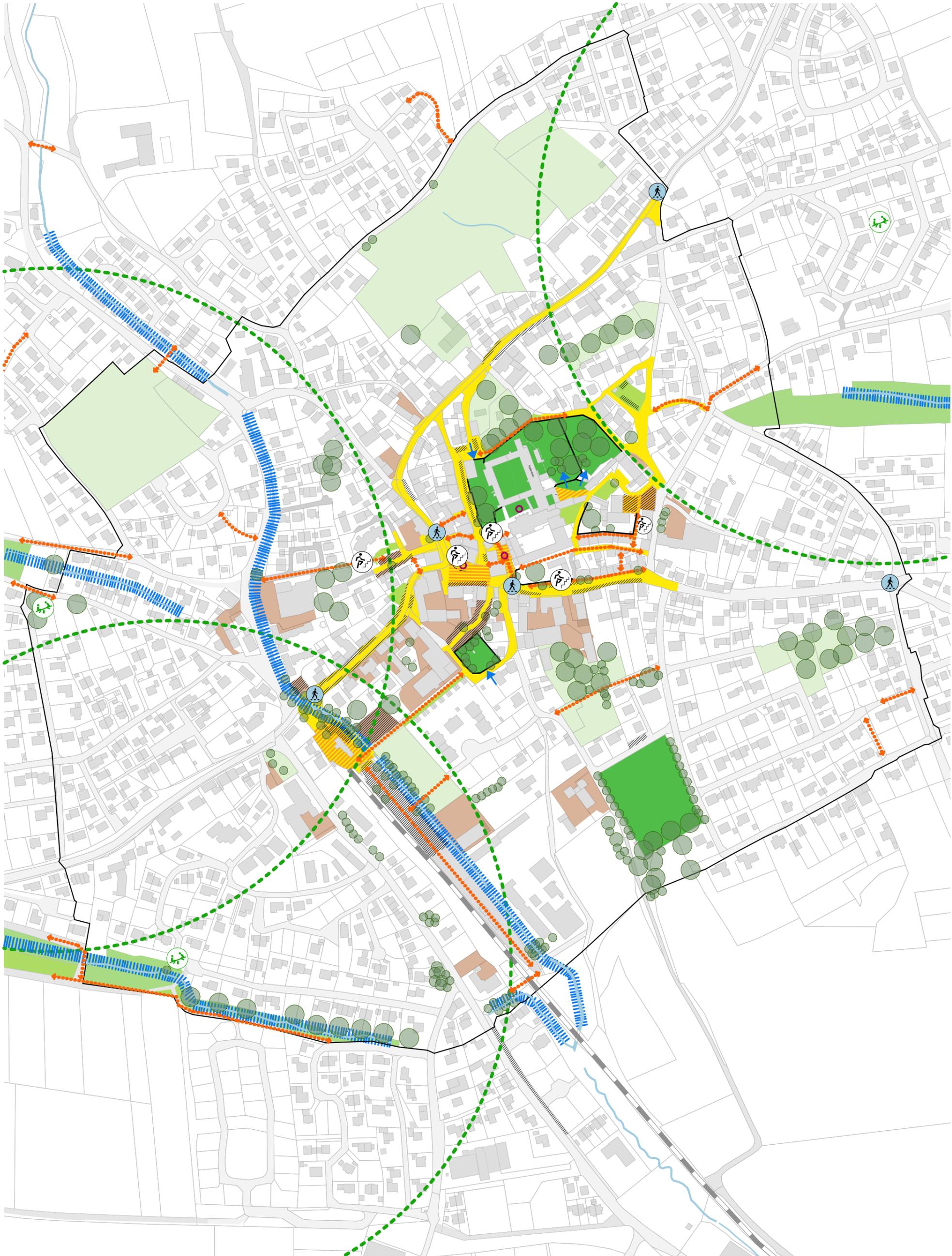
Vorbereitende Untersuchungen



05.05.2023

DRAGOMIR  
STADTPLANUNG





**Grün- und Freiräume**

-  ausgewählter prägender Baumbestand
-  großflächige, geringfügig oder unbebaute Flächen im Siedlungszusammenhang
-  Gewässerrläufe inkl. begleitender Freiflächen
-  prägende Grün- und Freiflächen
-  Grünanlagen, öffentliche Nutzung

-  Spielplatz inkl. Einzugsradius (400 m)
-  sanierter öffentlicher Raum
-  Platzflächen (öffentlich/ halböff)
-  Treppenanlagen
-  großflächig versiegelte Flächen

-  Mauer
-  Zugang
-  Ausstattungselement (z.B. Brunnen, Wegkreuz, Kunstobjekt)
-  Stellplatzangebot im öffentlichen Raum
-  wichtige Wegeverbindungen

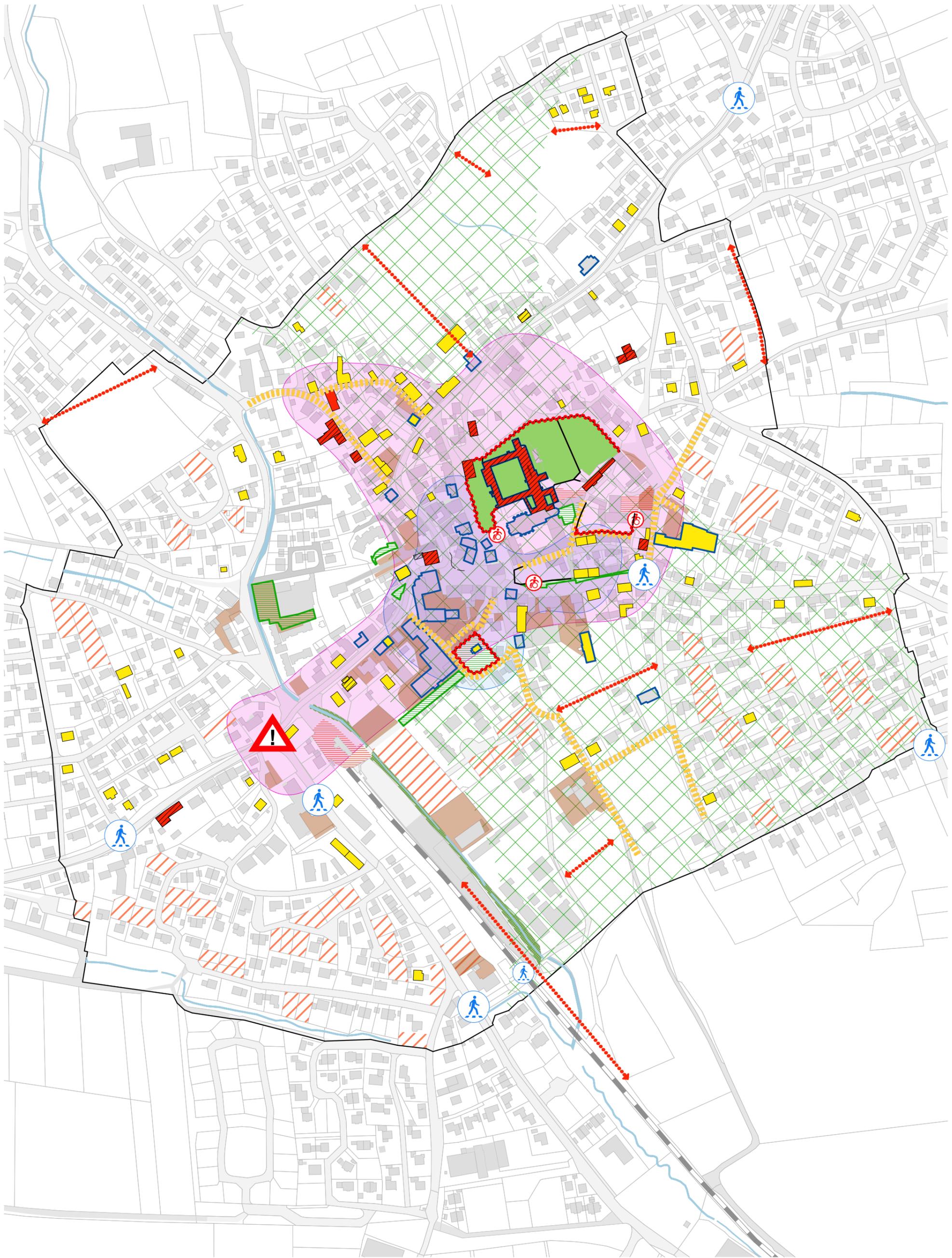
-  vorhandene Querungshilfen

**Altomünster**  
Vorbereitende Untersuchungen

40 80 200 N

M 1:4000 05.05.2023

DRAGOMIR STADTPLANUNG 



**Städtebauliche Misstände**

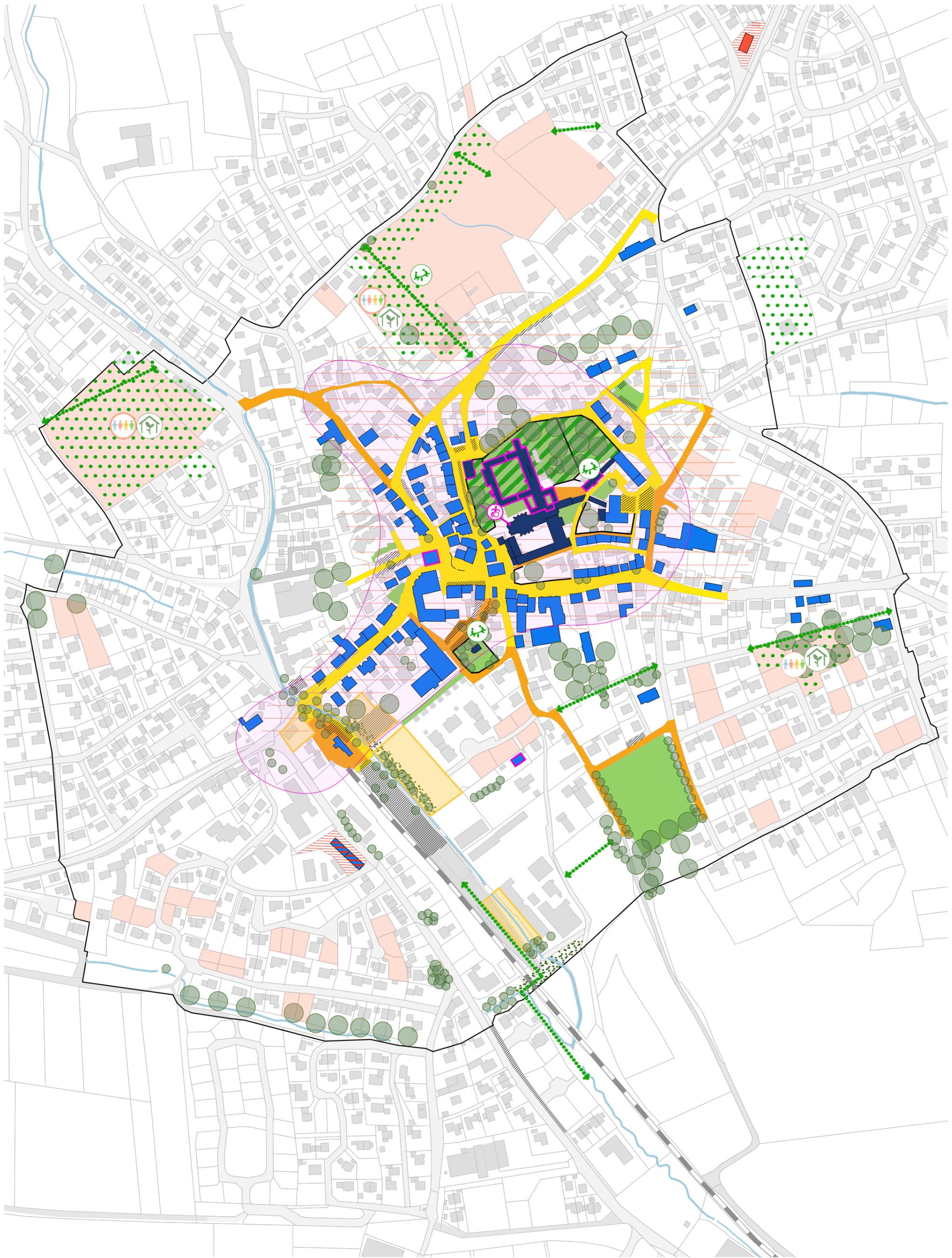
- |   |   |  |                                     |
|---|---|--|-------------------------------------|
| Gebäude mit sichtbarem Sanierungsbedarf     | Straßenraum mit Mängeln in Gestaltung und Aufenthaltsqualität | Einzelhandelsangebot mit Mängeln in Ausstattung und Angebot                                  | aufwertungsbedürftiger Gewässerrand |
| Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf          | gefährliche Kreuzung  | Mauer  | großflächig versiegelte Flächen     |
| Leerstand                                   | fehlende / mangelhafte Querungsmöglichkeit                    | Mauer, sanierungsbedürftig   | aufwertungsbedürftige Freifläche    |
| Gebäude mit Mängeln in der Barrierefreiheit | fehlende Wegeverbindung                                       | fehlende Spielplatzabdeckung   | aufwertungsbedürftige Platzfläche   |
| nicht barrierefrei                          | mangelhaftes Stellplatzangebot für Fahrräder und PKW          | Grünfläche mit eingeschränkter Nutzbarkeit für die Allgemeinheit und geringe Wahrnehmbarkeit | Baulücken                           |

Altomünster  
Vorbereitende Untersuchungen



M 1:4000 05.05.2023

DRAGOMIR STADTPLANUNG



**Potenziale**

- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> Potenzial zur Umnutzung od. Leerstandsabhebung für öffentliche Nutzung</li> <li> ortsbildprägendes und identitätsstiftendes Gebäude</li> <li> städtebauliche oder/ und historisch relevantes Gebäude</li> <li> Ausbau Barrierefreiheit</li> <li> Innenentwicklungspotenzial für Wohnen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> Potenzial zur Sanierung von Mehrfamilienhäusern (inkl. Wohnumfeld)</li> <li> Potenzial zur Innenentwicklung für Mischnutzung</li> <li> Potenzial zur Aufwertung und Sanierung von Gebäuden in der erweiterten Ortsmitte</li> <li> sanierter öffentlicher Raum</li> <li> Aufwertungspotenzial im öffentlichen Raum</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> Konzentration von Nahversorgungs-, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten</li> <li> Freiflächen mit Aufwertungspotenzial</li> <li> Wegeverbindungen mit Aufwertungspotenzial</li> <li> Öffnung für die Allgemeinheit</li> <li> Potenzial zur Etablierung von nachhaltigen und dem Klimawandel angepassten Bauen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> Potenzial durch Schaffung von durchgrünten Quartieren</li> <li> Potenzial zur Errichtung eines neuen Aufenthaltsbereiches für alle Altersklassen insbesondere Kinder</li> <li> Potenzial zur ökologischen Aufwertung und Weiterentwicklung</li> <li> Stellplatzangebot im öffentlichen Raum</li> </ul> |
|--|---|--|--|

**Altomünster**

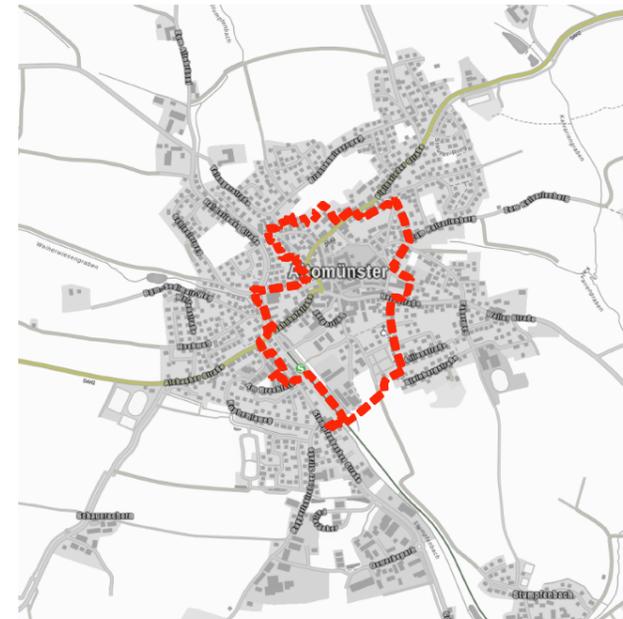
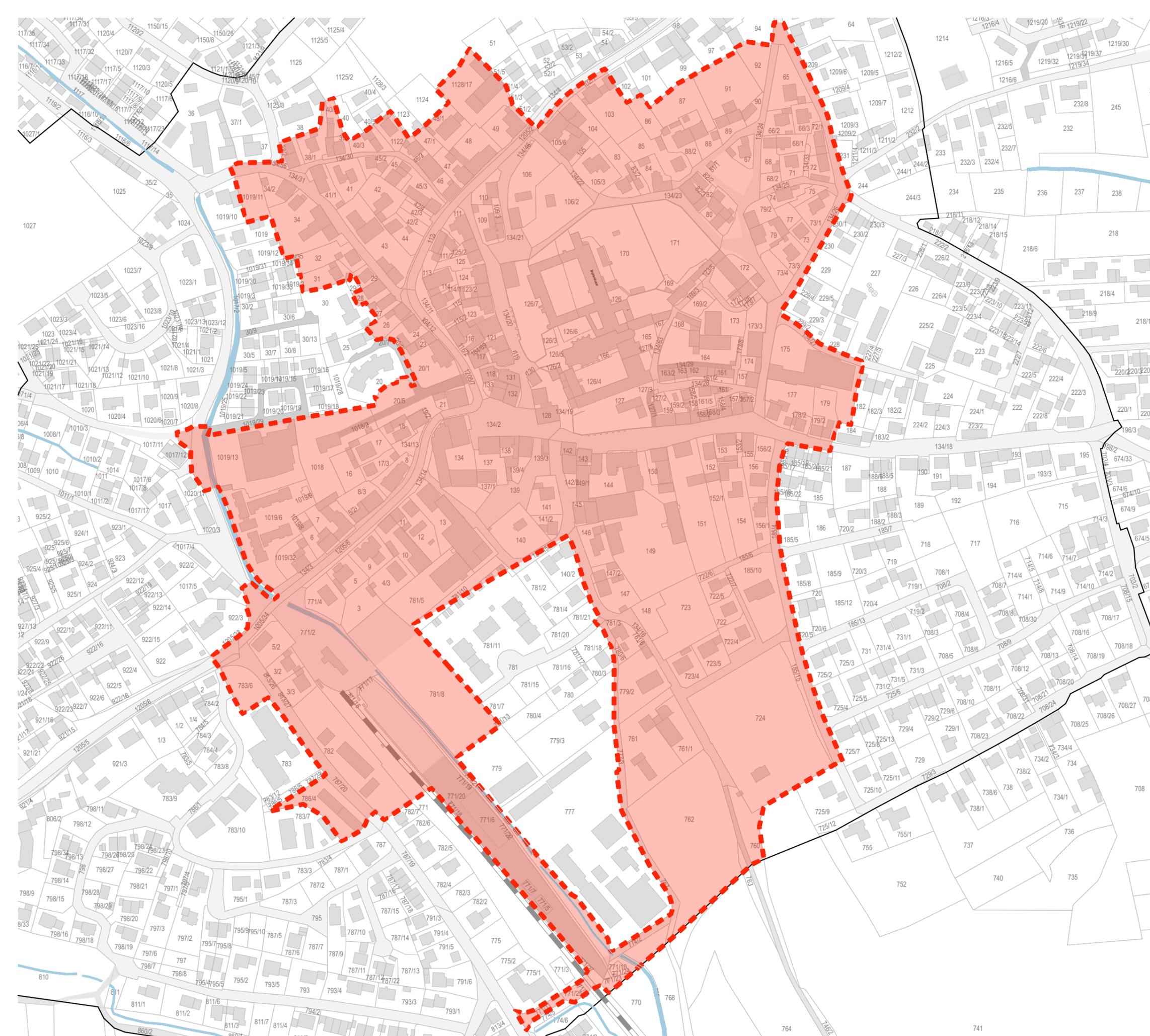
Vorbereitende Untersuchungen



M 1:4000

05.05.2023

DRAGOMIR  
STADTPLANUNG



VORHABEN:  
**Sanierungsgebiet  
 "Erweiterte Ortsmitte Altomünster"**

BAUHERR / AUFTRAGGEBER:  
 Markt Altomünster  
 St.-Althof 1  
 85250 Altomünster

PLANVERFASSER:  
**DRAGOMIR  
 STADTPLANUNG**  Nymphenburger Straße 29  
 80335 München

PLANNUMMER:  
 Vereinfachtes Sanierungsverfahren gem. §142 Abs. 4 BauGB

MASSSTAB:  
 1:3.000

ANLAGE:  
 Anlage

PLANNUMMER:  
 1

DATE:  
 23.05.2023

# INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Dokumentation der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 17. Oktober bis  
14. November 2021

Anlage 2





**Auftraggeberin:**

Marktgemeinde Altomünster  
St.-Altohof 1  
85250 Altomünster

Vertreten durch:

Michael Reiter, Erster Bürgermeister

Fachliche Betreuung:

Christian Richter, Geschäftsleitung

Michaela Felber, Leitung Bauamt

**DRAGOMIR  
STADTPLANUNG**



**Auftragnehmerin:**

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH  
Nymphenburger Str. 29  
80335 München

Bearbeitung durch:

Dipl. Ing. Sigrid Hacker, Landschaftsarchitektur

M.Sc. Agnes Bär, Stadt- und Regionalplanung

M. Sc. Christof Pflaum, Urbanistik; B. Eng. Landschaftsarchitektur

Dieses Projekt wird in der Bayerischen Förderinitiative  
„Innen statt Außen“ gefördert.

**Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr**



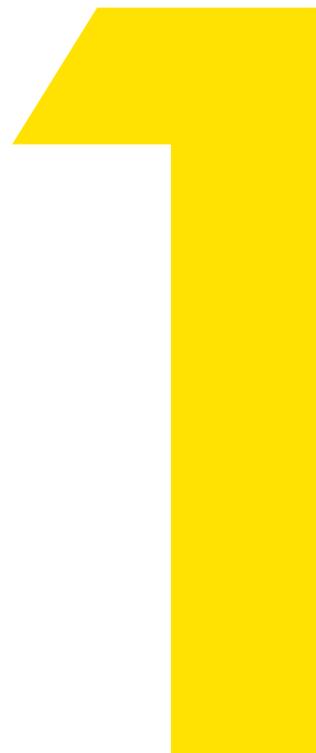
**Dokumentation der Öffentlichkeitsbeteiligung in Altomünster:  
Mobiler Stand und Online-Beteiligung  
vom 17. Oktober bis 14. November 2021**

Inhaltsverzeichnis

<b>1. Beteiligungskonzept</b>	5
<b>2. Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung</b>	11
Übersichtskarte	12
Meist diskutierte Themen	13
Ortsbild und öffentlicher Raum	14
Grün und Freiraum	16
Mobilität und Verkehr	18
Nutzungen und Angebote	20
Barrierefreiheit	22
Hier sehe ich Verbesserungsbedarf	24
Hier gefällt es mir besonders gut	26
Sonstiges	28
<b>3. Auswertung nach Themen</b>	31
<b>4. Statistische Auswertung</b>	37



# Beteiligungskonzept



# BETEILIGUNGSKONZEPT

Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) stellt die Öffentlichkeitsbeteiligung einen wichtigen Baustein des Planungsprozesses dar. Ziel der ersten, von voraussichtlich zwei, Beteiligungen war es, die Ideen der Bürger\*innen aufzunehmen, um sie anschließend in den Planungsprozess zu integrieren.

## **Beteiligungsaktion**

Zum Kirchweihmarkt am 17.10.2021 erfolgte der Startschuss für die Online-Beteiligung des ISEK in Form des sogenannten Mobilens Stands. Die Planer\*innen waren gemeinsam mit Vertreter\*innen der Verwaltung und des Marktgemeinderats mit einem Informationsstand vor Ort und erläuterten den Bürger\*innen das Format der Online-Beteiligung. Weiterhin gab es die Möglichkeit mit den Planer\*innen ins Gespräch zu treten und rege über die Entwicklung der Marktgemeinde zu diskutieren.

Im Anschluss zur Veranstaltung wurden vier Bauzäune aufgestellt, die in den darauffolgenden vier Wochen die Online-Beteiligung bewerben sollten. Zwei der Bauzäune, am Bahnhof und am Marktplatz, verblieben direkt in Altomünster, ein weiterer wurde in Stumpfenbach fest installiert. Zudem wurde ein Bauzaun mobil eingesetzt, der alle 4 Tage wechselnd in den Ortsteilen aufgestellt wurde.

## **Online-Beteiligung**

Zur Durchführung der Beteiligung wurde eine Homepage eingerichtet, auf der die Bürger\*innen die Möglichkeit hatten, anhand einer Karte ihre Ideen und Kommentare abzubilden. Dieses Beteiligungsformat wird als Crowd-Mapping bezeichnet. Ideen, die nicht räumlich zu verorten waren, konnten über eine Liste im Portal eingetragen werden. Überdies war es möglich, bereits getätigte Einträge zu kommentieren, zu liken oder disliken. So konnte ein Stimmungsbild zu bereits eingebrachten Ideen erzielt werden.

Ergänzend zur Online-Beteiligungsaktion war es möglich, Ideen über einen Flyer den Planer\*innen zukommen zu lassen. Diese Flyer wurden an alle Haushalte verteilt und waren an den Bauzäunen vorrätig, diese konnten an einem der Briefkästen, die an den Bauzäunen installiert waren, oder beim Rathaus eingeworfen werden.

## **Verarbeitung der Ergebnisse**

Das Planungsteam hat die Anmerkungen und Ergebnisse aus der Online-Beteiligung, den Gesprächen am Mobilens Stand als auch den ausgefüllten Flyern in den Analyseprozess des ISEK, nach fachlicher Prüfung, einfließen lassen. In der ersten Sitzung des prozessbegleitenden Steuerkreises wurden die Ergebnisse der Beteiligung ausführlich vorgestellt. Im weiteren Verlauf werden die eingegangenen Ideen bei der Erarbeitung von Zielen und Maßnahmen für die zukünftige Entwicklung der Marktgemeinde mit einfließen.



Auftaktveranstaltung zum Kirchweihmarkt am 17.10.2021



Bauzaun in Stumpfenbach



Bauzaun zur Online-Beteiligung vom 17.10 - 14.11.2021 am Marktplatz Altomünster

## ONLINE-BETEILIGUNG | Ansicht der Website

### Zukunft gestalten – Altomünster & Stumpfenbach

Auf der Homepage wurden die interessierten Bürger\*innen durch folgende Fragen und Erläuterungen auf die Bearbeitung und Beteiligung eingestimmt:

- Was fehlt Ihnen? Was wünschen Sie sich? Welche Ideen haben Sie noch? Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre Anregungen einzutragen.
- Klicken Sie dafür einfach auf die entsprechende Position auf der Karte. Setzen Sie einen Punkt und beschreiben Sie Ihre Anregung.
- Mit der Kommentierfunktion in der Detailansicht einer Anregung haben Sie die Möglichkeit, die von anderen Bürger\*innen eingetragenen Anregungen zu kommentieren.
- Über die Filter in der Karte, haben Sie die Möglichkeit, die Einträge zu filtern. So können Sie sich beispielsweise nur Einträge anschauen, die sich auf das Thema „Barrierefreiheit“ beziehen.



Darstellung der Beteiligungs-Website

# BETEILIGUNGSAKTION | Ansicht Flyer

Zusätzlich zur Online-Beteiligung bestand die Möglichkeit seine Ideen mittels des folgenden Flyers einzubringen.

## JETZT SIND SIE GEFRAGT

Ich wohne in:

Altomünster  
 Stumpfenbach

Altersgruppe:

unter 18 Jahre    26 - 45 Jahre    über 45 Jahre  
 18 - 25 Jahre    46 - 65 Jahre

**Das gefällt mir in Altomünster / Stumpfenbach:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Das fehlt mir in Altomünster / Stumpfenbach:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Meine Ideen für die Zukunft von Altomünster / Stumpfenbach:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

←←← Zur Verortung Ihrer Vorschläge nutzen Sie gerne das Luftbild auf der Rückseite.

### Online-Beteiligung



Nutzen Sie den QR-Code, um auf die Seite für die Online-Beteiligung zu gelangen! Bringen Sie sich ein und machen Sie mit! Scannen Sie dazu den QR-Code mit Ihrem Handy ein.

**Online-Beteiligung**

Los geht die Bürgerbeteiligung mit einem Online-Format, bei dem Sie Potenziale und Mängel in Altomünster und Stumpfenbach in einer digitalen Karte verorten können. Die **Online-Beteiligung** ist im Zeitraum von **Sonntag, 17.10.2021 bis Sonntag, 14.11.2021** freigeschaltet und findet auf [www.jetzt-mitmachen.de/isekaltomuenster](http://www.jetzt-mitmachen.de/isekaltomuenster) statt.

Alternativ zum Online-Format können Sie uns Ihre Anregungen auch über den abtrennbaren Teil dieses Flyers mitteilen. Bitte werfen Sie die ausgefüllte Karte in einen der bereitstehenden Briefkästen an den Beteiligungs-Bauzonen am Marktplatz und am Bahnhof oder geben Sie sie im Rathaus ab.

Wir freuen uns auf Ihre Antworten und Ihren Blick auf Altomünster und Stumpfenbach und möchten uns schon einmal im Vorfeld herzlich für Ihre Teilnahme bedanken! Sie kennen Ihre Marktgemeinde am besten und helfen uns so, einen ganzheitlichen Blick auf das Planungsgebiet zu bekommen.

Machen Sie mit!

*Michael Reiter*

Michael Reiter  
Erster Bürgermeister, Marktgemeinde Altomünster

Dieses Projekt wird in der Bayerischen Förderinitiative „Innen statt Außen“ gefördert.

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr 

DRAGOMIR STADTPLANUNG 



## ZUKUNFT GESTALTEN ALTOMÜNSTER & STUMPFENBACH

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT



JETZT SIND SIE GEFRAGT

17.10. bis 14.11. 2021

Vorderseite des Beteiligungs-Flyers

### INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Wie sollen sich Altomünster und Stumpfenbach in den kommenden Jahren entwickeln? Diese Frage stellt die Marktgemeinde vor viele Herausforderungen. Die Aktivierung des leerstehenden Klosterareals in der Ortsmitte, die nachhaltige Entwicklung von Wohnbauflächen, die Erhöhung der Verkehrssicherheit sowie der Ausbau der Barrierefreiheit sind nur einige der Themen, die es dabei zu berücksichtigen gilt.

Für die zukünftige Entwicklung der Marktgemeinde bedarf es eines ganzheitlichen Konzepts, das neben der Betrachtung Altomünsters auch ein Augenmerk auf Stumpfenbach legt, da diese beiden Gemeindeflecke bereits fast zusammengewachsen sind. Dabei sollen bestehende Ansätze zur Schaffung eines attraktiven Lebens-, Arbeits- und Einkaufsstandorts weiterentwickelt werden.

**Und dafür brauchen wir Sie!** Als Expert\*innen für das Leben vor Ort unterstützen Sie uns durch Ihre Einschätzung: Was gefällt Ihnen gut? Was fehlt Ihnen? Welche Idee haben Sie noch für die Zukunft?






**Was verbirgt sich hinter „ISEK“?**

Das **Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept** (ISEK) ist ein informelles Planungsinstrument und Voraussetzung für die Aufnahme eines Gebiets in die Programme der Städtebauförderung.

Das ISEK führt dabei alle für die Entwicklung relevanten Fachbereiche – Stadtplanung, Landschaftsplanung, Verkehr – zusammen. Aufbauend auf einer ausführlichen Bestandsaufnahme sowie der Analyse der örtlichen Herausforderungen und Potenziale, werden die Ergebnisse zu einem Gesamtkonzept zusammengeführt, welches gemeinsam mit den Bürger\*innen Altomünsters diskutiert werden soll. Auf dieser Basis können anschließend konkrete Planungen und Projekte sinnvoll entwickelt und zur Verfügung stehende Fördergelder zielgerichtet eingesetzt werden.

### Worum geht es?

Gemeinsam mit den Bürger\*innen der Marktgemeinde, dem Marktgemeinderat und lokalen Akteur\*innen sollen im Rahmen der Erarbeitung des ISEKs relevante Handlungsfelder und Ziele abgeleitet und die wichtigsten Maßnahmen, die zur Aufwertung und Weiterentwicklung Altomünsters und Stumpfenbachs notwendig sind, aufgestellt werden.

Neben der Belebung des Ortskerns Altomünsters stehen die Aufwertung Stumpfenbachs und dessen Anbindung an die Ortsmitte sowie die Entwicklung von bereits erschlossenen Baulücken im Fokus der Untersuchungen.

### Wie wird der Planungsprozess gesteuert?

Das ISEK wird in regelmäßigen Sitzungen von einem Steuerkreis begleitet. Der Steuerkreis setzt sich aus Vertreter\*innen des Marktgemeinderats sowie verschiedenen lokalen Akteur\*innen und Bürger\*innen zusammen. Mit dem Steuerkreis werden die einzelnen Planungsschritte abgestimmt und die Grundlagen für die Entscheidungen des Marktgemeinderats vorbereitet. Ziel ist es, durch den Steuerkreis ein breites Spektrum der verschiedensten Interessen kontinuierlich in den Prozess einzubinden.

### Wann ist das ISEK fertig?

Die Erarbeitung des ISEKs inkl. aller Beteiligungsschritte dauert üblicherweise ca. 12 bis 18 Monate. Aufgrund der coronabedingten Planungsunsicherheit ist derzeit allerdings schwer abzuschätzen, wann und wie die vorgesehenen Beteiligungsformate umgesetzt werden können. Im Anschluss kann voraussichtlich ein Sanierungsgebiet festgelegt und mit der Umsetzung der Maßnahmen begonnen werden.

### Wer erstellt das ISEK?

Die Marktgemeinde Altomünster hat zur Erstellung des Entwicklungskonzepts das Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG aus München mit einem Planungsteam aus Stadt- und Freiraumplaner\*innen beauftragt.

### Wer finanziert das alles?

Gefördert wird die Erarbeitung des ISEKs im Rahmen des Bayerischen Städtebauförderungsprogramms. 20 Prozent der förderfähigen Kosten trägt die Marktgemeinde Altomünster dabei selbst, 80 Prozent werden über die Finanzmittel des Freistaats Bayern abgedeckt.

### Wie können sich Bürger\*innen einbringen?

In unterschiedlichen Beteiligungsformaten sind insbesondere Sie gefragt! Wir wünschen uns für den Planungsprozess eine rege Beteiligung der Bürger\*innen! Zukünftige Veranstaltungen werden über die Homepage sowie über das Mitteilungsblatt des Marktes Altomünster bekanntgegeben. Falls Sie Fragen und Anregungen zum ISEK haben, können Sie sich gerne jederzeit direkt per E-Mail an das Planungsteam wenden: [altomuenster@dragomir.de](mailto:altomuenster@dragomir.de)

### Worauf beziehen sich Ihre Anregungen?

Zeichnen Sie es uns ein!



Rückseite des Beteiligungs-Flyers

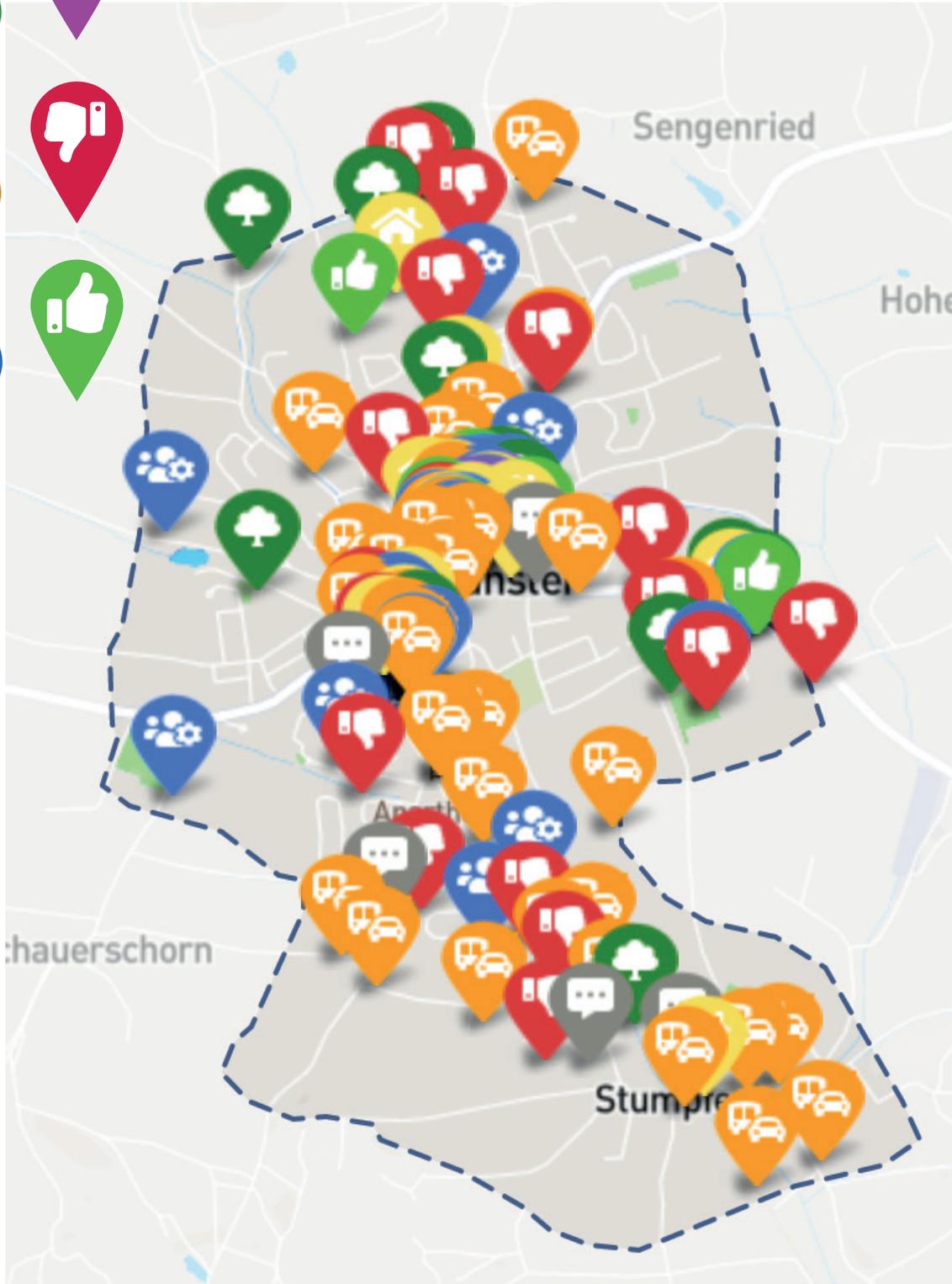


# Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung



## AUSWERTUNG DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

### Karte mit allen Anmerkungen



# AUSWERTUNG DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

## meist diskutierte Themen

1. Anbindung Altomünsters an die Staatsstraße/ Ortsumgehung
2. Es fehlt ein Drogeriemarkt im Ort
3. Ein Freibad oder Naturbad in Altomünster wäre gut
4. Es braucht eine Busanbindung nach Aichach
5. Verkehrsberuhigung des Marktplatz
6. Radwege und Radinfrastruktur
7. Das Kloster sollte genutzt und belebt werden
8. Verbesserung der S-Bahntaktung und Anbindung nach München
9. Es fehlt an Räumlichkeiten für Vereine und größere Veranstaltungen
10. Mehr Wohnraum, auch für unterschiedliche Lebenssituationen
11. Spielplatz- und Bewegungsangebot im Freien (z.B. Trimm-dich-Pfad)
12. Umgang mit Flächenverbrauch, Innenentwicklung und Baulücken
13. Es fehlt an Räumen und Flächen für Sport
14. Öffentliches WC am Bahnhof
15. Kreuzung Stumpfenbacher Straße, Bahnhofstraße und Aichacher Straße

Auf den folgenden Seiten sind die Themen der Beteiligung einzeln dargestellt. Es wird jeweils der Kartenausschnitt mit den gesetzten Fähnchen gezeigt und einige Ideen wiedergegeben, die besonders viel Zustimmung oder Ablehnung durch Likes erfahren haben. Die Anzahl der **Likes** (grün), **Dislikes** (rot) und abgegebenen **Kommentaren** (grau) sind den Zahlen in den Rechtecken zu entnehmen. Themen die besondere Aufmerksamkeit erfuhren sind mit einem 🌸 gekennzeichnet. Im Anschluss gibt es eine Übersicht über alle in den jeweiligen Kategorien angesprochenen Themen und Vorschläge.

## AUSWERTUNG DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

### Ortsbild und öffentlicher Raum



## Kommentare

 Gestaltung und Belebung des Marktplatz

120 10 5

 Neuer Wohnraum/ nach Bedarf und unterschiedlichen Lebenssituation (u.a. kleine Wohnungen)

200 15 1

Erhalt von Gärten und Anwesen - keine bedingungslose Verdichtung

100 70 5

Stumpfenbach soll ein eigenständiger Ort bleiben

15 25 0

 Mehr Mut zur Nachhaltigkeit bei Neubauten und Altbausanierungen! (z.B. Tiny Houses; energetische Sanierung)

170 50 5

Es sollte sich mehr um die vorhandenen gemeindlichen Mehrfamilienhäuser gekümmert werden.

25 5 1

Bebauungsplan Altomünster Nr. 48 „Am Krautgarten“

70 80 5

Regelmäßige gemeinsame Müllsammelaktionen/fehlende Aschenbecher

50 5 1

Künstler-Gasse gestalten

25 5 0

# AUSWERTUNG DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

## Grün und Freiraum



## Kommentare

✿ Möglichkeit zum Gärtnern, Ernten, sich selbst versorgen erhalten

110 90 10

✿ Es fehlt ein Naturbad/ Freibad

440 60 10

Nutzung des Klostergartens ermöglichen

80 1 1

Waldlehrpfad beleben und ausbauen

80 10 2

✿ Es fehlen Spielplätze und Outdoor-Fitnessangebote

190 25 3

Grüngelände sollte auch gepflegt werden

40 10 1

Streuobstwiesen sind gut, allerdings sollten die Bäume besser gepflegt werden

20 5 0

Es fehlt ein richtiger Skater Park

15 0 1

Calisthenics und Bewegungspark fehlen im Ort

35 10 0

Trimm-dich-Pfad, einen Generations Park

45 10 0



## Kommentare

Ein Schulwegkonzept: zu Fuß oder mit dem Rad zur Schule

105 60 5

\* Anbindung Altomünsters an die Staatsstraße/ Ortsumgehung

1560 1450 40

S-Bahntaktung und Anbindung an München verbessern

250 20 15

Kreuzungsbereich Stumpfenbacher-Aichacher- und Bahnhofstr. ist gefährlich

120 20 5

\* Autofreier/ verkehrsberuhigter Marktplatz!

400 260 70

30iger Zonen in Wohngebieten!

50 50 1

\* Busverbindung nach Aichach etablieren

460 5 1

Zweifelhafter Nutzen der Mitfahrbankerl

65 10 5

\* Das Radwegenetz ist lückenhaft

370 80 5

Fahrradabstellflächen fehlen

40 5 0

Verkehrssicherheit für Fußgänger!

130 25 5

Angebot an PKW-Stellplätze anpassen

150 110 10



## AUSWERTUNG DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

### Nutzungen und Angebote



## Kommentare

✿ Unbedingt muss das Kloster inkl. Pfarrhaus genutzt werden.

325 40 5

✿ Es fehlt ein Drogeriemarkt

630 80 15

Öffentliche Toilette am Bahnhof

150 5 5

✿ Uns fehlt ein (großer) Festsaal bzw. Räumlichkeiten die flexibel für Vereine, Kulturveranstaltungen oder private Anlässe nutzbar sind – Begegnungsorte

240 45 5

Ärztelhaus mit verschiedenen Fachrichtungen und Angeboten, z.B. Kinderarzt

140 20 5

Es besteht weiterer Flächen- und Raumbedarf für Sportangebot

160 40 10

Ein Gründerzentrum errichten

100 5 0

Wochenmarkt einführen

120 10 5

Aufwertung Schulstandort – vollwertige Mittelschule

40 5 5

Keine weiteren Supermärkte

65 40 5

Gute Kinderbetreuung bewahren

90 10 5



## AUSWERTUNG DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

### Barrierefreiheit



## Kommentare

 Barrierefreier Zugang in die Kirche und je nach Nutzungsmodell(e) barrierefreies Kloster

30

5

0

 Behindertenparkplatz am oberen Eingang in die Kirche errichten

10

5

0

Bahnquerung (Taschnerweg) für u.a. Lastenfahrräder einfacher gestalten

2

1

0

 Beschilderung, Wegweiser, Flyer, Homepage, Barrierefrei/-arme Wege vom Bahnhof zum Marktplatz, Rathaus, Kirche, Gaststätten, Supermärkte für Mobilitätseingeschränkte und Sehbehinderte

10

5

0

Öffentliche Einrichtungen, wie z.B. unserer Grund- und Mittelschule, sollten mit einem Aufzug versehen werden

5

0

0

 Barrierefrei heißt, dass Gehwege als solche genutzt werden können, denn mehr und mehr sind die Gehwege zugeparkt oder werden auch als Radwege (nicht nur von Kleinkindern) genutzt

10

5

0



## AUSWERTUNG DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Hier sehe ich Verbesserungsbedarf



## Kommentare

 ... bezahlbaren Wohnraum/Baugrund und Bebauung von Baulücken

90 20 1

 Freizeitangebot verbessern

120 25 1

ein Café fehlt

5 1 0

Packstation fehlt

5 1 0

Luftfilter an der Schule

15 5 1



## AUSWERTUNG DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Hier gefällt es mir besonders gut



## Kommentare

 Schöner Ortskern, viele Einkaufsmöglichkeiten, Hausärzte und sehr viel Natur drum rum.

50

5

0

 Mir gefällt, dass sich Leute aus Altomünster für Umwelt, Natur, Nachhaltigkeit und Kunst engagieren...

150

30

0

Altomünster ist sehr sauber und gepflegt!

10

5

1

 Der gesamte Bereich um die Schultreppe, Birgittenhof und Sandizeller Gasse mit Kindergarten und altem Schulhaus zeigt, dass Altes erhaltenswert ist und auch schön mit Neuem kombiniert werden kann (inkl. Ortskern allgemein)

75

5

1

Flair und die zentrale Lage zwischen München und Augsburg

20

0

0

Vereinsleben ist super!

30

20

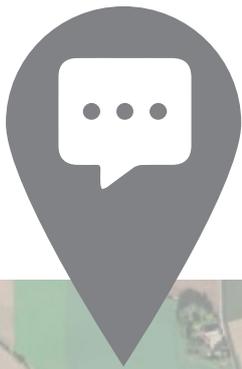
2

Streuobstbäume!

25

5

1



## AUSWERTUNG DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Sonstiges



## Kommentare

 Nachhaltige Energieversorgung/ Energiewende/ Ressourcen fokussieren

310 60 10

 Im Sinne künftiger Generationen sollte das Thema Klimaschutz bei allen Planungen mitgedacht und berücksichtigt werden

90 5 5

 Es gibt einige Frauen, die sich in und für Altomünster engagiert haben und dadurch den Ort lebens- und liebenswerter gemacht haben. Ich würde es schön finden, wenn man diese Frauen bei der Vergabe von Straßennamen mehr berücksichtigen würde

40 5 1

Gutes Marketing der Gemeinde

5 1 0

Gemeinwohlökonomie etablieren

10 0 0



## Anmerkungen nach Themen

3

## ANMERKUNGEN NACH THEMEN

### Ortsbild



- Marktplatz (u.a. Nutzungen, Belebung und Stellplatzsituation)
- Müllsammelaktionen + Aschenbecher
- Künstler-Gasse gestalten
- Stumpfenbach als eigenständigen Ort erhalten
- Öffentliche Toilette (ggf. mit Kiosk am Bahnhof) errichten
- Neuen Wohnraum, mehr Wohnraum schaffen
- Bedarfsorientierter Wohnraum – unterschiedliche Lebenssituationen anbieten
- Keine Innenverdichtung zulasten von innerörtlicher Grünflächen
- Weniger Flächenverbrauch -> Innenentwicklung
- Bebauung am Krautgarten
- Erweiterung Gewerbegebiet Wollomoos
- Es sollte sich mehr um die vorhandenen gemeindlichen Mehrfamilienhäuser gekümmert werden
- Aktivierung des Lesti Gebäude
- Neuausweisung unter Berücksichtigung der vorhanden Infrastruktur (z.B. ausreichend Kita-Plätze)

### Grün und Freiraum



- Angebot und Ausstattung von Spielplätze sowie Bewegungsangebote verbessern
- Einen Waldlehrpfad/Trimm-dich-Pfad errichten
- Es fehlt ein Calisthenics-Angebot
- Es fehlt ein Skater Park
- Baumpflege!
- Neue Grünflächenangebote
- Innerörtliche Grünflächen erhalten
- Grünflächen pflegen
- Blühflächen anlegen
- Klostergarten nutzen
- Gemeinsame Landwirtschaft/ Gärtnern/ Selbstversorgen/ Krautgarten ermöglichen
- Es fehlt ein Naturbad/ Erlebnisbad/ Freibad
- Wasserrückhalt

## Mobilität und Verkehr



- Verkehrsberuhigung des Ortskerns Altomünster (u.a. Lesti-Ecke, Verkehrsaufkommen)
- Verkehrsberuhigung Ortskern Stumpfenbach
- 30er Zonen in den Wohngebieten!
- Stumpfenbach: für Kinder gefährlicher Bahnübergang
- Verbesserung des S-Bahnanschluss und der Taktung
- Busverbindung nach Aichach etablieren
- ÖPNV Anbindung Ortsteile verbessern
- ÖPNV allgemein verbessern
- Mitfahrbankerl ist fragwürdig
- Radwege fehlen (z.B. zum Flugfeld, in die umliegenden Orte)
- Fahrradabstellflächen am Bahnhof und im Ort weiter ausbauen
- Infrastruktur für Pendler\*innen errichten
- Leihfahrräder anbieten
- Gehwege und Querungshilfen verbessern
- Parkplatzangebot anpassen
- Ladestationen (E-Mobilität) anbieten
- Car Sharing anbieten
- Anbindung Altomünsters an die Staatsstraße/ Ortsumgehung
- Kreuzungsbereich Stumpfenbacher - Aichacher und Bahnhofstraße ist gefährlich
- Schulwegekonzept!

## Nutzungen und Angebote



- Sportplatz, Mehrzweckhalle, Raumangebot für Sport fehlt
- Räumlichkeiten für Vereine und Begegnung / Bürgerhaus / Festsaal fehlen
- Räumlichkeiten für Bildung/Kinder- und Jugendbildung fehlen
- Kloster nutzen
- Pfarrhaus aktivieren
- Digitalisierung verfolgen
- Ärztehaus fehlt
- Drogeriemarkt fehlt
- Wochenmarkt etablieren
- Keine weiteren Supermärkte
- Es gibt ein großes Angebot an kleinen Geschäften
- Bücherschrank errichten
- Erweiterung des Angebots z.B. Second-Hand Laden, 24h Selbstbedienungsladen
- Gastronomieangebot erweitern
- Schulstandort attraktiver gestalten
- Kinderbetreuungsplätze/Kindergartenschließtage (u.a. unter Berücksichtigung der wachsenden Einwohnerzahl)
- Lokale Kunst unterstützen
- Wertstoffhof
- Mehr Aktionen auf dem Marktplatz
- Räume für kleine Unternehmer/ Gründerzentrum
- Mehr Gewerbeflächen ausweisen

## THEMEN AUS DEN EINZELNEN KATEGORIEN

### Barrierefreiheit



- Beschilderung und Informationsmaterial zu Wegeführungen
- Barrierefreier Zugang Kirche
- Behindertenparkplatz Kirche
- Barrierefreiheit in öffentlichen Einrichtungen
- Barrierefreie Gehwege
- Bahnquerung Taschnerweg

### Hier sehe ich Verbesserungsbedarf



- Bezahlbarer Wohnraum
- Luftfilter in der Schule
- Freizeitangebot für junge Menschen
- Gastronomie
- Leerstehende Geschäfte
- Stellplätze
- Außenstelle Landratsamt

## Hier gefällt es mir besonders gut



- Einkaufsmöglichkeiten und Angebot im Ortskern
- Erscheinungsbild des Orts
- Gestaltung des Ortszentrums (Ortsbild)
- Leute, engagiert und gemütlich
- Vereinsleben
- Landschaftlich schöne Lage, zentral zwischen München und Augsburg
- Natur
- Streuobstbäume
- Eisdiele

## Sonstiges



- Marketing der Marktgemeinde
- Berücksichtigung von Frauen bei der Benennung von Straßennamen
- Klimaneutralität
- Luftqualität
- Strom/Energieversorgung/Energiewende
- Gemeinwohl

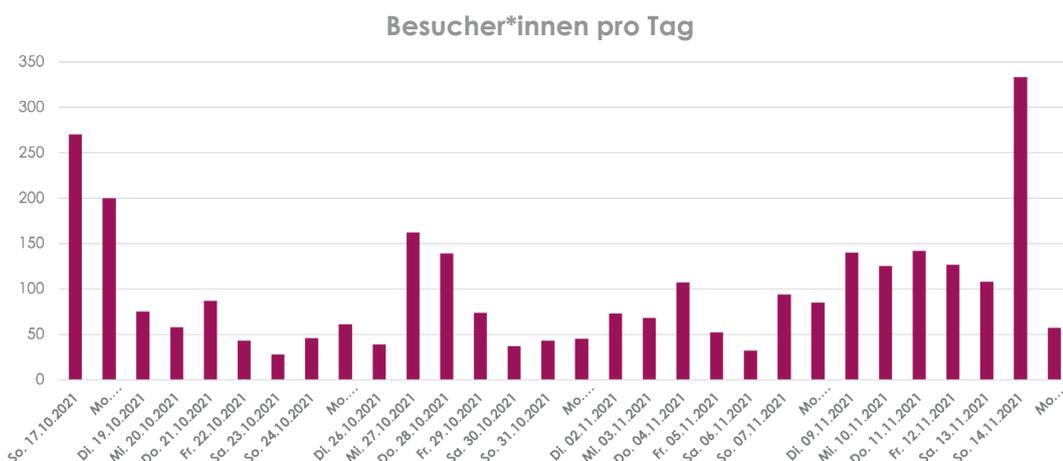


# Statistische Auswertung

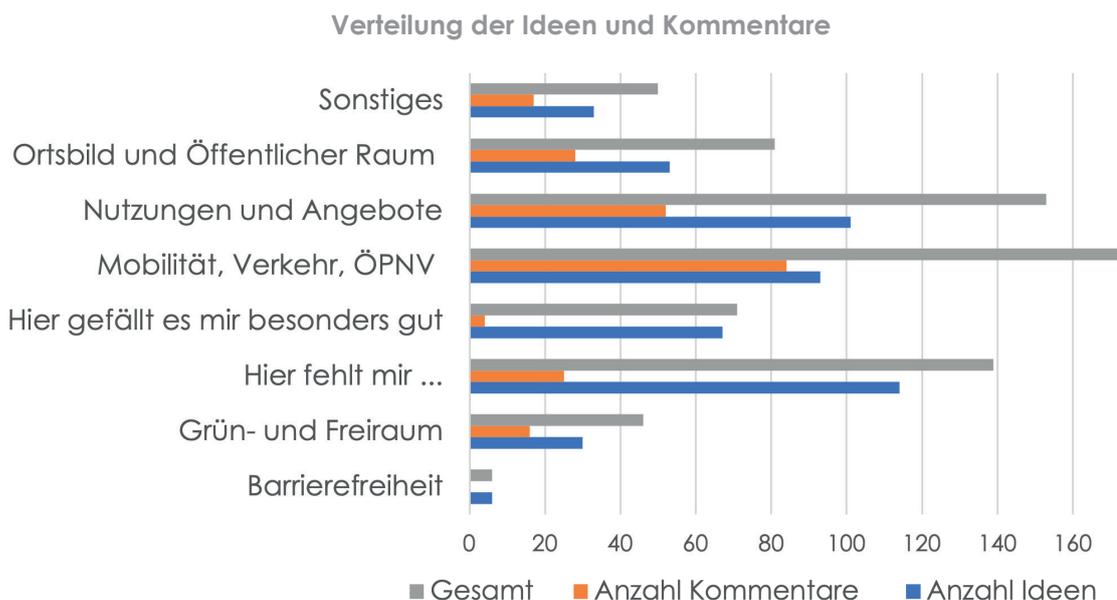
4

## STATISTISCHE AUSWERTUNG | Besuche auf der Website

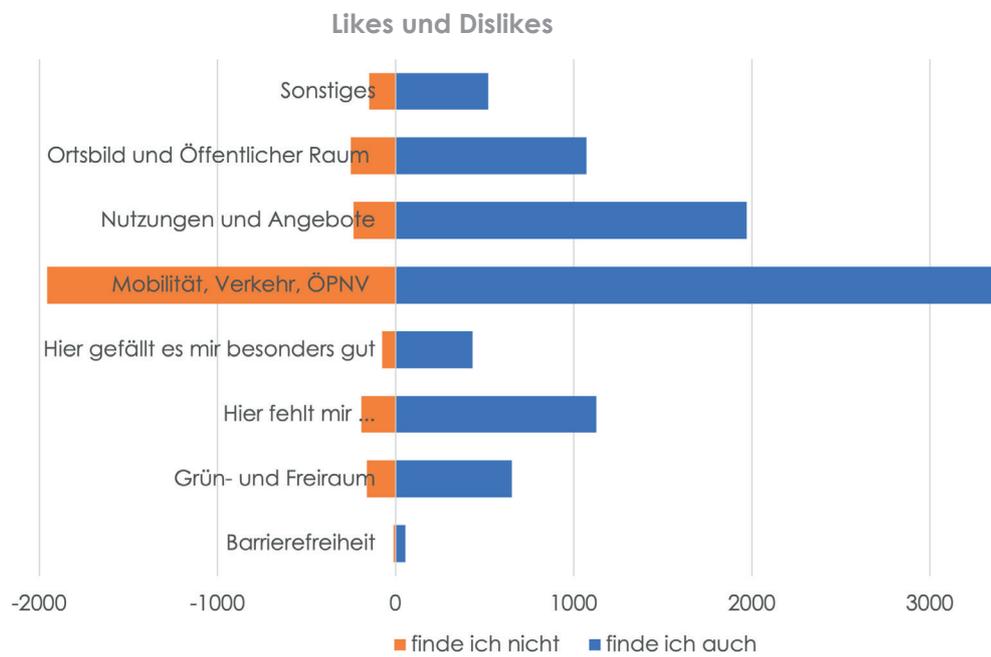
Der statistischen Auswertung kann u.a. entnommen werden, wie viele Seitenaufrufe der Website im Beteiligungszeitraum erfolgt sind. Die Anzahl der Besuche hat nach der Auftaktveranstaltung zunächst abgenommen. Über den Zeitraum hinweg sind immer wieder größere und kleinere Schwankungen abzulesen. Überraschenderweise haben am letzten Beteiligungswochenende die meisten Seitenaufrufe stattgefunden. Dies zeigt, dass die Bürger\*innen über den gesamten Zeitraum sich stets für das Geschehen auf der Beteiligungs-Website interessierten.



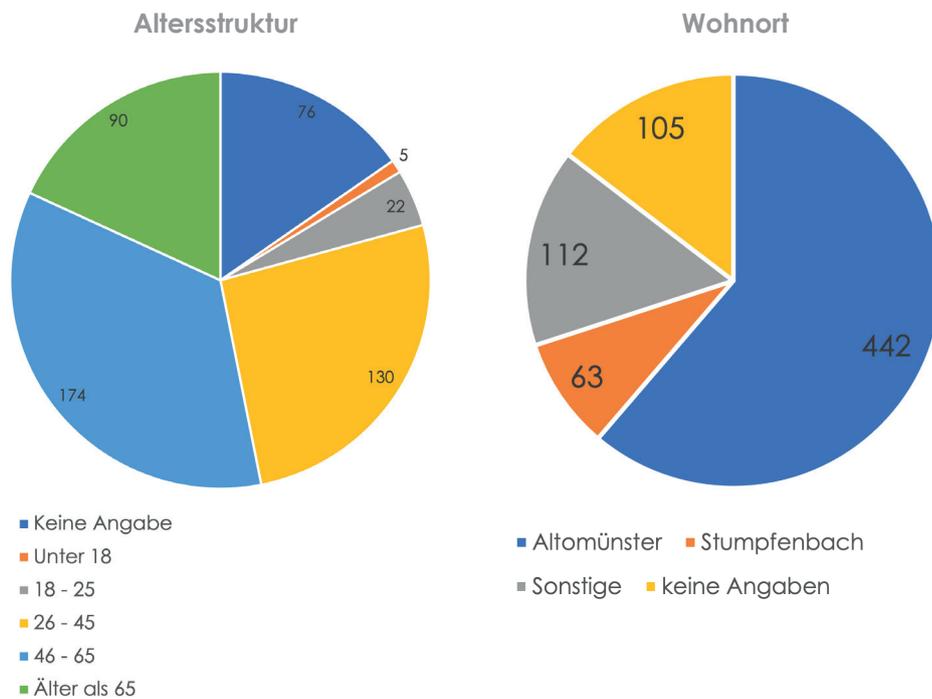
Aus den absoluten Zahlen lässt sich das Interesse der Bürger\*innen anhand der eingegangenen Ideen und Kommentare ablesen. Insgesamt wurden 560 Ideen und Kommentare abgegeben. Diese generierten insgesamt 12.300 Likes und Dislikes. In den folgenden Abbildungen ist dargestellt wie sich diese thematisch aufteilen.



## STATISTISCHE AUSWERTUNG | Beteiligung gesamt



Die folgenden Grafiken zeigen, dass nahezu alle Altersklassen mit der Beteiligung gut erreicht werden konnten. Weiterhin ist dargestellt, dass neben der Beteiligung von Einwohnern aus Altomünster und Stumpfenbach auch die Bürger\*innen aus den weiteren Ortsteilen sich aktiv mit eingebracht haben.

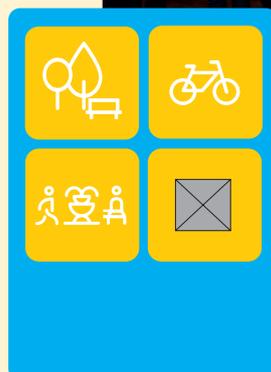




# INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Dokumentation der Planungswerkstatt vom 24. Oktober 2022

Anlage 3





**Auftraggeberin:**

Marktgemeinde Altomünster

St.-Altohof 1

85250 Altomünster

Vertreten durch:

Michael Reiter, Erster Bürgermeister

Fachliche Betreuung:

Christian Richter, Geschäftsleitung

Michaela Felber, Leitung Bauamt

DRAGOMIR  
STADTPLANUNG



**Auftragnehmerin:**

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH

Nymphenburger Str. 29

80335 München

Bearbeitung durch:

Dipl. Ing. Sigrid Hacker, Landschaftsarchitektur

M.Sc. Agnes Bär, Stadt- und Regionalplanung

M. Sc. Christof Pflaum, Urbanistik; B. Eng. Landschaftsarchitektur

Dieses Projekt wird in der Bayerischen Förderinitiative  
„Innen statt Außen“ gefördert.

Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr



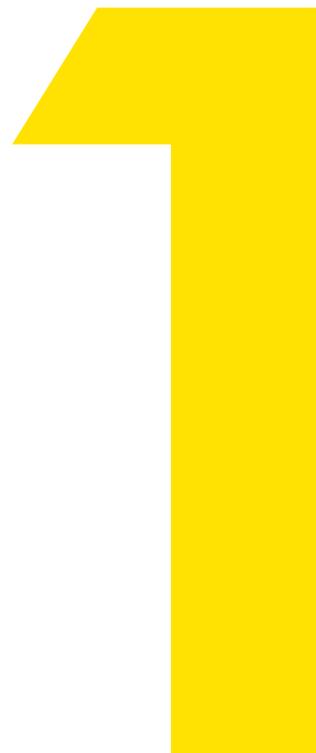
## **Dokumentation der Beteiligungswerkstatt in Altomünster vom 24. Oktober 2022**

### Inhaltsverzeichnis

<b>1. Beteiligungskonzept</b>	5
<b>2. Präsentation</b>	11
<b>3. Impressionen</b>	31
<b>4. Auswertung der Beteiligung</b>	37



# Beteiligungskonzept



# BETEILIGUNGSKONZEPT

Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) stellt die Öffentlichkeitsbeteiligung einen wichtigen Baustein des Planungsprozesses dar. Ziel dieser zweiten Beteiligungen war es, die Bürger\*innen erneut am Planungsprozess zu beteiligen, über den aktuellen Stand der Planung zu informieren sowie den Rahmenplan und die erarbeiteten Maßnahmen zu diskutieren und zu ergänzen.

## **Beteiligungsaktion**

Am 24. Oktober 2022 fand für die Bürger\*innen Altomünsters eine sogenannte "Planungswerkstatt" im Kapplersaal in Altomünster statt. Zur Ankündigung dieser Veranstaltungen wurden erneut vier Bauzäune mit Ankündigungsplakaten im Gemeindegebiet verteilt. Darüberhinaus informierte das Gemeindeblatt und die Gemeindhomepage über die geplante Veranstaltung. Eingeladen waren alle interessierten Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Altomünster.

Am Abend selbst gaben die Planer\*innen zunächst einen Überblick über den aktuellen Planungs- und Projektstand. Anschließend wurden die bisher erarbeiteten Ergebnisse vorgestellt. Dabei handelte es sich zum einen um den Rahmenplan im Entwurf, zum anderen wurde der Maßnahmenkatalog ebenfalls im Entwurf vorgestellt.

Anschließend an die einleitende Präsentation und Vorstellung der Ergebnisse, waren alle Anwesenden dazu aufgefordert, fehlende Aspekte zu ergänzen, den vorliegenden Entwurf zu kommentieren und mit den Planer\*innen und der Gemeindeverwaltung in den Dialog zu treten. Der Rahmenplan lag auf Tischplatten zur Verfügung. Auf diesem konnten u.a. mit Post-its Ergänzungen festgehalten werden. Weiterhin lagen Stecknadeln bereit, mit denen konkrete Aspekte wie z.B. fehlende Radlständer ergänzt werden konnten. Neben dem Rahmenplan, war auch der Maßnahmenkatalog an Plakatwänden ausgestellt. Die Teilnehmenden konnten mit Hilfe von Post-its ebenfalls ihre Anmerkungen hierzu festhalten und ergänzen.

Für die Bearbeitung des Rahmenplans und Maßnahmenkataloges stand ca. eine Stunde zur Verfügung. Anschließend daran wurden die Teilnehmer\*innen dazu aufgefordert, mit Hilfe von Klebepunkten die aus ihrer Sicht wichtigsten 10 Maßnahmen zu markieren. Die Planer\*innen stellten abschließend die Ergebnisse kurz, zusammenfassend vor.

In der vorliegenden Dokumentation sind die Ergebnisse der Veranstaltung ausführlich festgehalten.



## ZUKUNFT GESTALTEN

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT



**MACHEN SIE MIT!  
NUTZEN SIE DAS BETEILIGUNGSANGEBOT UND  
NEHEMN SIE TEIL BEI DER PLANUNGSWERKSTATT!**

### ISEK Altomünster – Stumpfenbach

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) Altomünster – Stumpfenbach geht voran. Im vergangenen Jahr hat im Rahmen des Kirchweihmarktes bereits die erste Bürgerbeteiligung stattgefunden. Alle Bürger und Bürgerinnen besaßen die Möglichkeit, dem Markt Altomünster Ihre Ideen für die Zukunft Altomünsters und Stumpfenbach auf einer online-Plattform oder per Flyer mitzuteilen.

Insgesamt wurden so zahlreiche Anmerkungen zu Problempunkten gemacht, aber auch Ideen und Vorschläge eingebracht. Ein besonderer Fokus lag dabei u.a. auf der Aktivierung des ehemaligen Klosters, das Wohnraumangebot sowie dem Umgang mit dem Verkehr. Das gesammelte, umfangreiche Material wurde von den Fachplanern gesichtet, ausgewertet und mit der durchgeführten Vorort-Bestandsaufnahme untermauert. Alle Ergebnisse wurden aufgeteilt nach Qualitäten und Potenzialen sowie Defiziten und Konflikten in Plänen grafisch dargestellt.

Die ersten Zwischenergebnisse der Bestandserhebung und Analyse sowie die Inhalte der Bürgerbeteiligung wurden mit dem Steuerkreis und dem Gemeinderat intensiv diskutiert. Aus den Ergebnissen wurden Ziele formuliert, welche der gemeindlichen Entwicklung Altomünsters einen Rahmen geben. Diese wurden durch den Gemeinderat am 19.07.2022 bereits beschlossen.

In der nächsten Bürgerbeteiligung sollen nun die Bürgerinnen und Bürger des Marktes Altomünster über den aktuellen Sachstand des ISEKs informiert werden. Gemeinsam soll das vorliegende Entwicklungskonzept und seine Maßnahmen diskutiert und ergänzt werden. Diese Veranstaltung wird im Kapplersaal stattfinden und bietet so die Möglichkeit, konkrete Vorschläge und Ergänzungen in einem gemütlichen Rahmen einzubringen.

Wir laden Sie herzlich dazu ein, sich erneut am ISEK-Prozess zu beteiligen! Bitte merken Sie sich daher schon heute den Termin für die Planungsworkstatt vor. Diese findet am

**24. Oktober 2022 im Kapplersaal Altomünster,  
Nerbstraße 8 in 85250 Altomünster statt.  
Beginn ist um 19:00 Uhr**

Über eine rege Teilnahme würden wir uns sehr freuen. Sie kennen Ihre Gemeinde am besten! Bringen Sie Ihre Ideen und Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung und Stärkung Ihrer Gemeinde ein.

Falls Sie an der Planungsworkstatt nicht teilnehmen können, freuen wir uns selbstverständlich, wenn Sie Ihre Anregungen für das Entwicklungskonzept per Email mitteilen an:

[altomuenster@dragomir.de](mailto:altomuenster@dragomir.de)



Abb. 1: Ankündigung der Veranstaltung über das Gemeindeblatt und Bauzaunplakate



# Präsentation der Veranstaltung



## EINFÜHRUNG | Was ist ein ISEK und wozu dient es?

### ➔ Ein ISEK ...

- definiert den Rahmen für die zukünftige Entwicklung
  - rein **informelles** Planungsinstrument
  - **keine planungsrechtliche Bindung**
- ist Voraussetzung für die Städtebauförderung, die bei förderfähigen Maßnahmen bis zu **60% der Kosten** übernimmt
- Zeithorizont: **15 – 20 Jahre**

## EINFÜHRUNG | Was ist ein ISEK und wozu dient es?

### ➔ Mit Abschluss des ISEKs ...

- erhält die Gemeinde einen Bericht als **Leitfaden** für das weitere Vorgehen
- liegt ein **Maßnahmenkatalog** vor, der die einzelnen nötigen Maßnahmen übersichtlich mit **Priorität, Kosten, Zeithorizont und Fördermöglichkeiten** auflistet
  - ➔ **Maßnahmen müssen durch den Gemeinderat individuell beschlossen** werden
  - ➔ Es besteht **kein Zwang alle Maßnahmen umzusetzen**

## EINFÜHRUNG | Was ist ein ISEK und wozu dient es?

### ➔ Mit Abschluss des ISEKs/ VU ...

- Wird eine **Beurteilungsgrundlagen** über die Notwendigkeit einer Sanierung vorliegen (Vorbereitende Untersuchungen)
  - die **Notwendigkeit der Sanierung**,
  - die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge,
  - die anzustrebenden Ziele der Planung und
  - die **Durchführbarkeit der Sanierung** gewonnen werden.
- Wird die Begründung und Verfahrenswahl für die **Satzung eines Sanierungsgebiets** vorliegen
- Wird ein **Umgriff für eine Sanierungsgebiet** vorliegen



## EINFÜHRUNG | Vorteile einer VU und des Sanierungsgebietes

### VORTEILE FÜR DIE KOMMUNE

- **Gezielte und geordnete Steuerung der Sanierung innerhalb des Fördergebiets** zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände/Mängel
- Bezuschußung über die Städtebauförderung

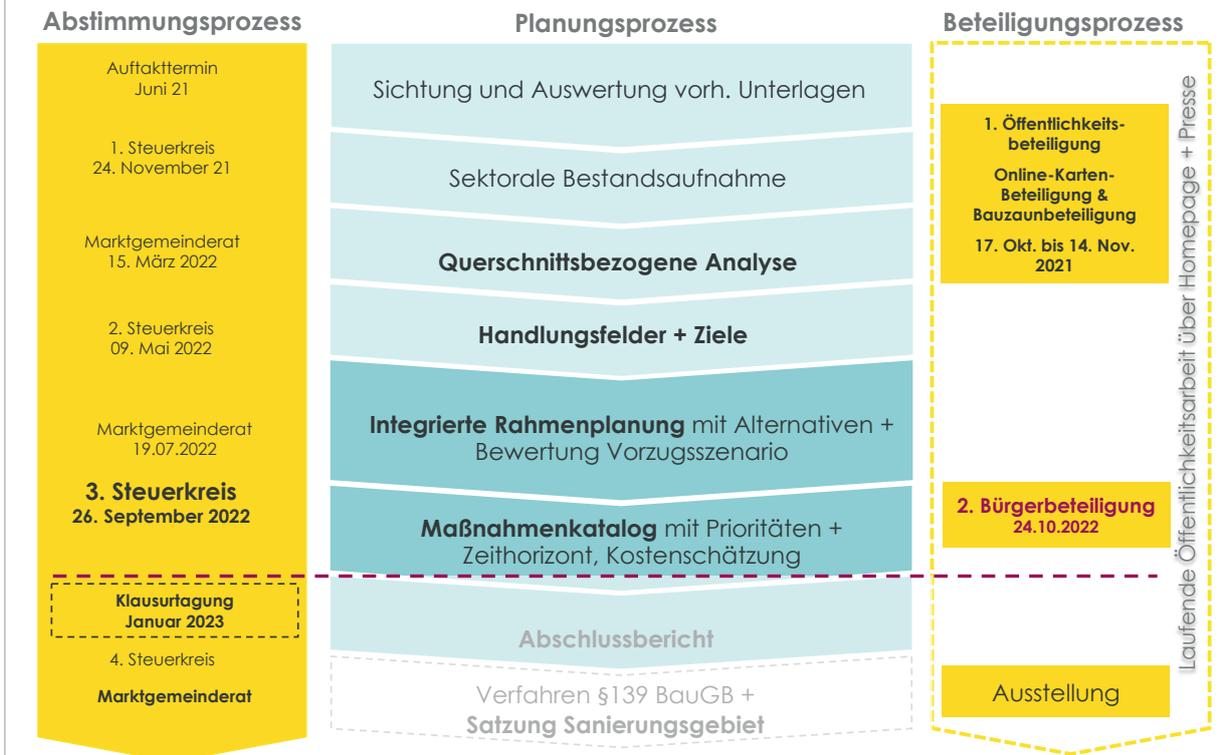
### VORTEILE FÜR EIGENTÜMER:INNEN

- **Verbesserte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Sanierungsmaßnahmen** nach § 7 h, § 10f Einkommensteuergesetz (EStG) bei Gebäuden

### VORTEILE FÜR EIGENTÜMER:INNEN UND GEWERBETREIBENDE

- **Förderung von Maßnahmen auf den Privatgrundstücken grundsätzlich möglich – erfordert die Einrichtung von Projektfonds oder eines kommunalen Förderprogramms** z.B. Fassadenprogramm, etc.

## PROJEKTABLAUF | Wie sieht die Zeitschiene aus?



## 1. BÜRGERBETEILIGUNG | Online-Beteiligung

- Auftaktveranstaltung zum Kirchweih am 17.10.2021 + Bauzaun- und online-Beteiligung vom 17.10 – 14.11.2021

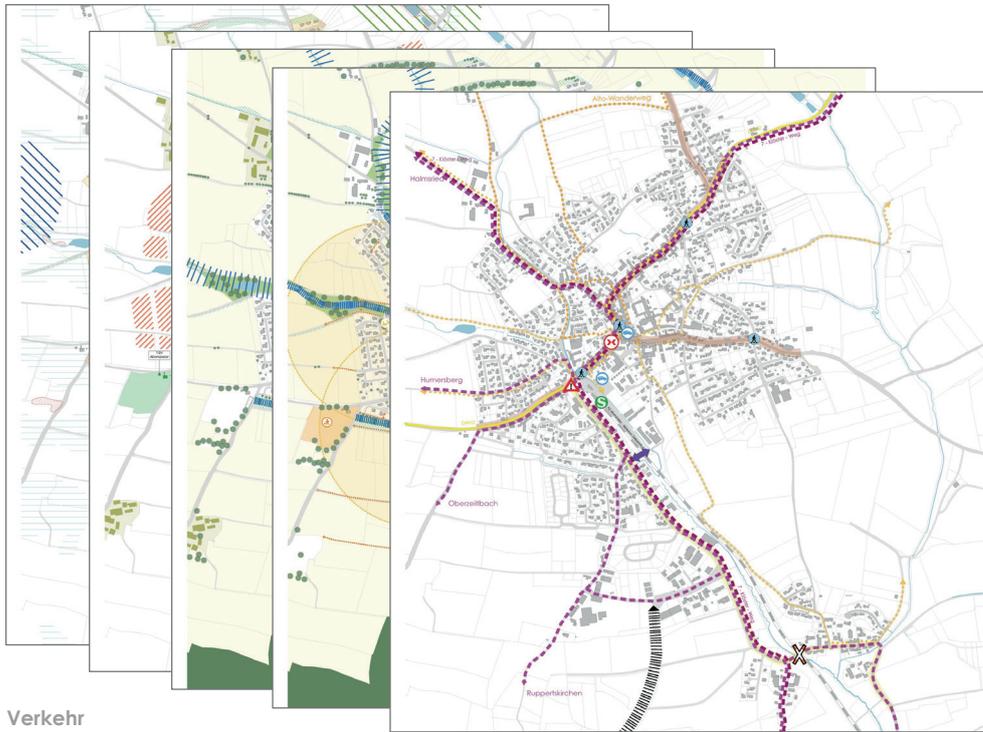


Die ausführliche **Dokumentation der 1. Beteiligung** steht Ihnen auf der Gemeindehomepage unter folgendem Link zur Verfügung:



<https://www.altomuenster.de/media/2863/isek-dokumentation-der-oeffentlichkeitsbeteiligung.pdf>

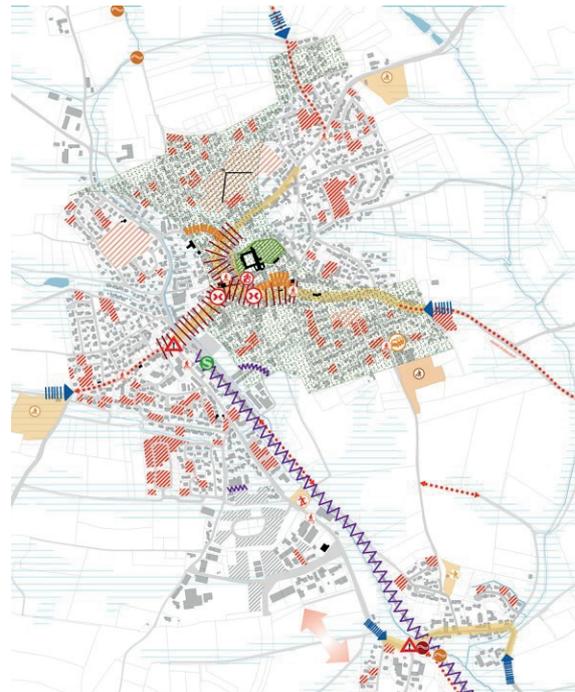
## BESTANDSAUFNAHME | AUSZUG



## BESTANDSAUFNAHME | ANALYSE



Qualitäten und Potenziale

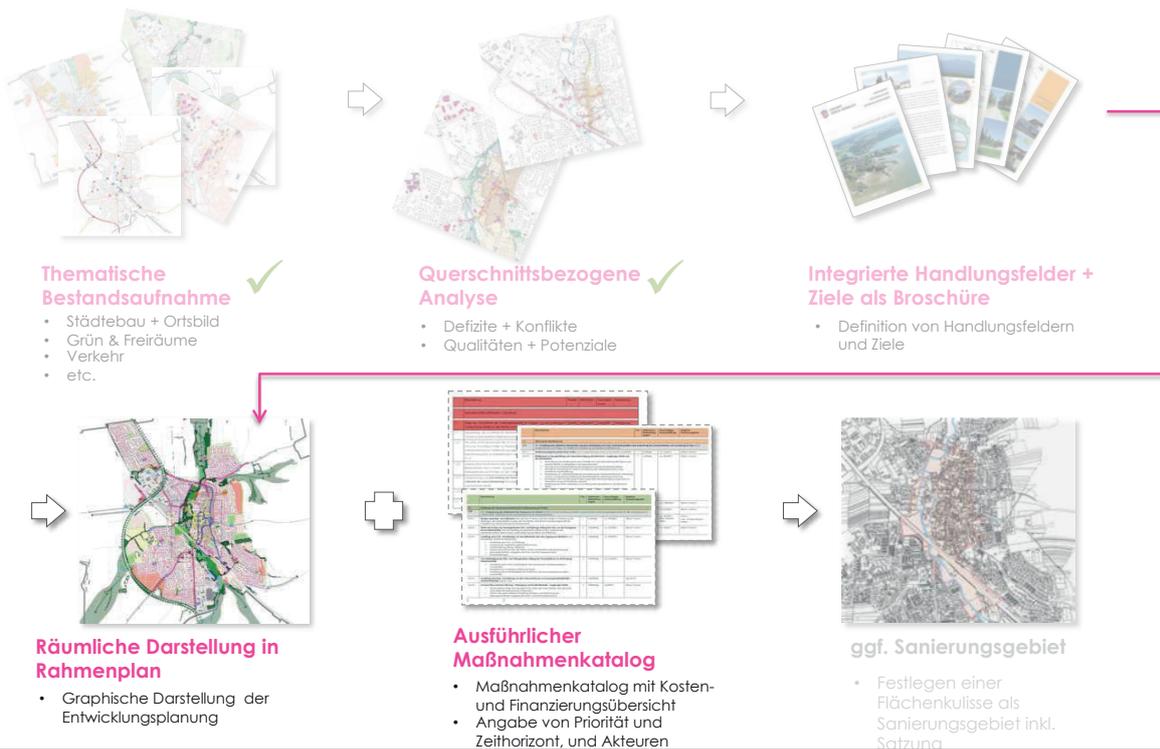


Defizite und Konflikte



## 2 Entwicklungskonzept

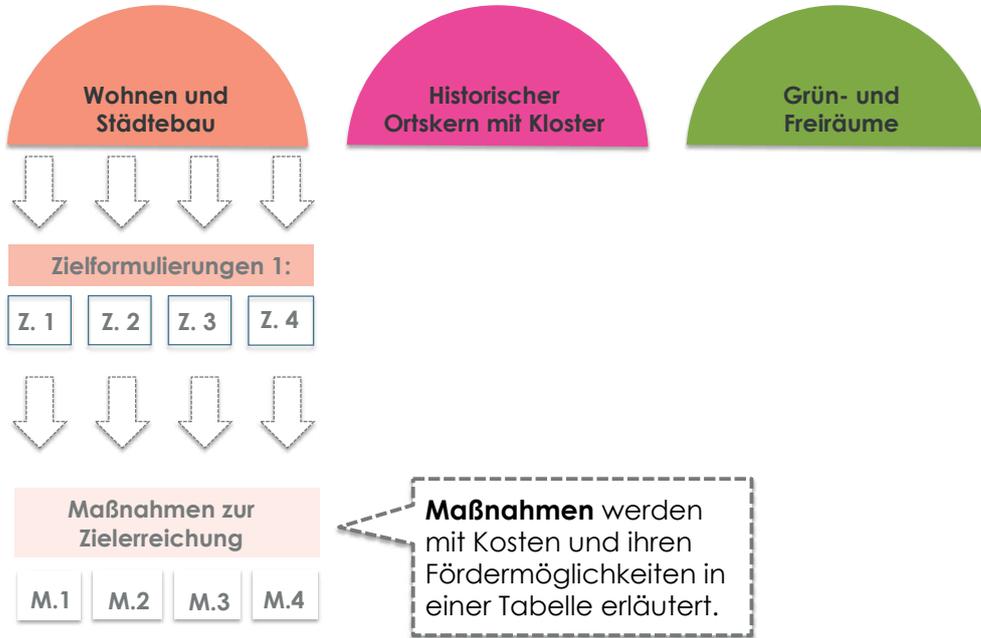
### ENTWICKLUNGSKONZEPT | Methodik



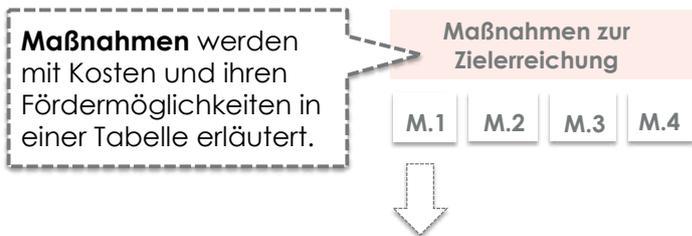


## 3 Maßnahmenkatalog

MASSNAHMENKATALOG | Methodik



MASSNAHMENKATALOG | Methodik



Handlungsfeld	WOHNEN UND STÄDTEBAU	Verknüpfte Ziele	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
Ziel	<b>2.1 Flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung</b> Durch eine flächensparende und dem Klimawandel angepasste Siedlungspolitik soll dem Wohnraumbedarf auch langfristig nachgekommen werden können.  Durch Nachverdichtung, die Aktivierung von Baulücken und der Schaffung von Baurecht soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig, lebenswert und bewusst gestaltet werden.					
Maßnahme	<b>2.1.1 Fortschreibung und Pflege der GIS-integrierten Flächenmanagementdatenbank inkl.:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kontinuierliche Betreuung</li> <li>• Identifizierung von geeigneten Nachverdichtungsbereichen</li> <li>• Überlagerung mit demografischen Daten</li> <li>• Befragung der Eigentümer*innen</li> </ul>					

## MASSNAHMENKATALOG | Methodik

Handlungsfeld

Ziel

Maßnahme

Handlungsfeld	WOHNEN UND STÄDTEBAU	Verknüpfte Ziele	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Akteure / Finanzierung
Ziel	<b>2.1 Flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung</b> Durch eine flächensparende und dem Klimawandel angepasste Siedlungspolitik soll dem Wohnraumbedarf auch langfristig nachgekommen werden können.  Durch Nachverdichtung, die Aktivierung von Baulücken und der Schaffung von Baurecht soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig, lebenswert und bewusst gestaltet werden.					
Maßnahme	<b>2.1.1 Fortschreibung und Pflege der GIS-integrierten Flächenmanagementdatenbank inkl.:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kontinuierliche Betreuung</li> <li>• Identifizierung von geeigneten Nachverdichtungsreichen</li> <li>• Überlagerung mit demografischen Daten</li> <li>• Befragung der Eigentümer*innen</li> </ul>					

### Prioritäten

- 1 = zwingend erforderlich zur Erreichung der Zielsetzungen im Entwicklungskonzept
- 2 = erforderlich für die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes
- 3 = wünschenswerte Maßnahme ohne zwingende Notwendigkeit

**Kostenermittlung:** Überschlägige Kostenschätzung

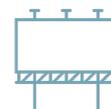
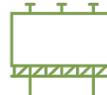
**Zeithorizont:**  
 Kurzfristig: 1-3 Jahre  
 Mittelfristig: 4-6 Jahre  
 Langfristig: ab 7 Jahre

**Akteure/ Finanzierung:**

- Kommune
- Städtebauförderung
- usw. ...

## BEARBEITUNG DER MASSNAHMEN UND DES ENTWICKLUNGSKONZEPTES | Vorgehen

1. Zum jeweiligen Handlungsfeld stehen Ihnen **die Maßnahmen und das Entwicklungskonzept** an den Stelltafeln zur Verfügung.
2. **Diskutieren und ergänzen Sie!**
  - Notieren Sie Ihre Anmerkungen und pinnen Sie diese an die Stellwände
3. **Auf den Tischen liegt der Rahmenplan zur Ergänzung zur Verfügung.**
  - Nutzen Sie das beiliegende Material (wie z.B. Stecknadeln für Bäume) um neue Ideen zu verorten.
4. Sie können sich „frei“ im Saal bewegen. **Wir Planer stehen für Rückfragen und Gespräche zur Verfügung.**
5. **Nach ca. 1h treffen wir uns gemeinsam erneut im Plenum**



## MASSNAHMENKATALOG | Methodik

Handlungsfeld

Ziel

Maßnahme

	WOHNEN UND STÄDTEBAU	Verknüpfte Ziele	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
2.1	<b>Flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung</b> Durch eine flächensparende und dem Klimawandel angepasste Siedlungspolitik soll dem Wohnraumbedarf auch langfristig nachgekommen werden können.  Durch Nachverdichtung, die Aktivierung von Baulücken und der Schaffung von Baurecht soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig, lebenswert und bewusst gestaltet werden.					
2.1.1	<b>Fortschreibung und Pflege der GIS-integrierten Flächenmanagementdatenbank inkl.:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kontinuierliche Betreuung</li> <li>• Identifizierung von geeigneten Nachverdichtungsbereichen</li> <li>• Überlagerung mit demografischen Daten</li> <li>• Befragung der Eigentümer*innen</li> </ul>					

### Prioritäten

- 1 = zwingend erforderlich zur Erreichung der Zielsetzungen im Entwicklungskonzept
- 2 = erforderlich für die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes
- 3 = wünschenswerte Maßnahme ohne zwingende Notwendigkeit

**Kostenermittlung:** Überschlägige Kostenschätzung

### Zeithorizont:

- Kurzfristig: 1-3 Jahre
- Mittelfristig: 4-6 Jahre
- Langfristig: ab 7 Jahre

### Akteure/ Finanzierung:

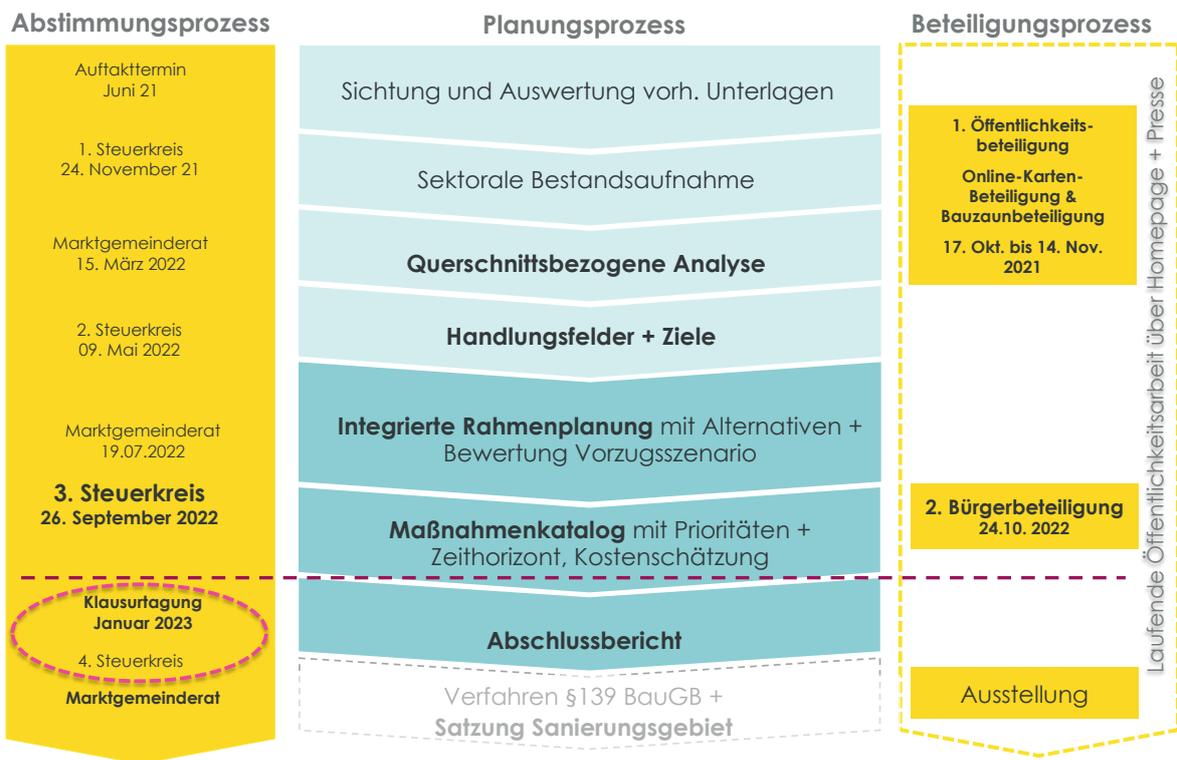
- Kommune
- Städtebauförderung
- usw. ...

## MASSNAHMENKATALOG | PRIORISIERUNG

1. Jeder erhält **10 Klebepunkte**.
2. **Bitte priorisieren Sie mit Hilfe Ihrer Klebepunkte** die für Sie relevanten Maßnahmen - Bitte nicht häufeln.
3. Sie haben hierzu **ca. 15 Minuten Zeit**.

## 4 Ausblick und weiteres Vorgehen

### PROJEKTABLAUF | Wie sieht die Zeitschiene aus?



# Impressionen

3







# Auswertung der Beteiligung



Was bedeutet „Nachhaltige und dem Klimawandel-angepasste Bauweise“?

Hört sich blöd an, aber... Parkhaus/Tiefgarage am Marktplatz hinter Pizzeria. Dort wo jetzt schon Parkplätze sind

Alle Fahrradwege gehen komplett durch Alto! Sicherheit für unsere Bürger

Warum hier Grünfläche erhalten? Langfristige erweitern Siedlung Staufferring sinnvoller



Tennisplatz umziehen an Fußballplatz. Jetzigen Tennisplatz zu Wohnraum umgestalten, Erweiterung Stauffer Ring

Evtl. Bau einer Rettungswache für 2 RTW (+evtl. Notarzt). jetzige ist keine langfristige Lösung

Holzweg sehr sinnvoll Verkehrs-entlastung

Prüfung des Holzwegs, ob heute mit Klimaschutzzielen vereinbar. Co<sub>2</sub> Austoß beim Bau. Flächenbedarf und Eingriff in die Natur

Überlegung einer Dreifachturnhalle. Zugänglich für alle Vereine. Veranstaltungen wie z.B. heute, könnten dort stattfinden + genug Parkplätze



Kreisverkehr bei Stumpfenbacher-, Bahnhof- und Halmsrieder Straße

Gärten an der Schwämme zum Kunstgarten gestalten

Vorhandene Leerbauflächen endlich bebauen, Bauzwang in Neubaugebieten

Mobilitätsinsel: Carsharing, Radsharing, E-Roller etc.

Fußweg für Radl öffnen

Treppenaufgang zur Kirche



Öffentliches WC am Bahnhof

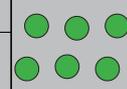
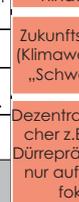
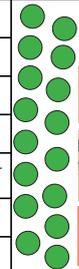
Parkverbot auf allen Hauptzufahrtsstraßen. Pipinsrieder Straße, Nerbstraße etc. evtl. 30er Zone

Bachlauf erlebbar machen, aufweiten und zugänglich machen

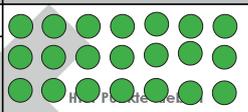
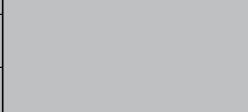
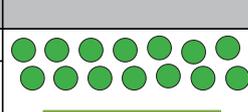
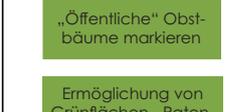
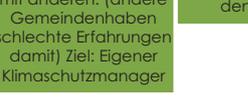
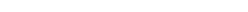
Begrünung Marktplatz

Maßnahmen zur Reduzierung des Autoverkehrs im Ortskern

HISTORISCHER ORTSKERN MIT KLOSTER		
1.1	<b>Nutzungsvielfalt in der Ortsmitte:</b> Der Ortskern soll in seiner Funktion als Versorgungszentrum gestärkt werden. Mithilfe eines bedarfsorientierten und ausgewogenen Angebots aus medizinischer Versorgung, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Verwaltung soll die Bedeutung der Ortsmitte weiterentwickelt und der öffentliche Raum belebt.	
1.1.1	<b>Sanierung ehemaliger Einzelhandelsstandorte in der erweiterten Ortsmitte mit zuführenden Straßen z.B. der Kirchenstraße</b> u.a. unter energetischen und ökologischen Gesichtspunkten sowie Nachnutzung von Leerständen und Nachverdichtung bei Brachen unter Berücksichtigung Denkmal- bzw. Ensembleschutz	<p>Hier Punkte kleben</p> <p>Luftkurort für dicke Katholiken: Im Kloster abnehmen</p>
a	<b>Kontaktaufnahme mit Eigentümer</b> zur Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft	
b	<b>Bewerbung KfW-Programm und Fördermöglichkeiten des Denkmalschutzes</b> für den Erhalt besonderer Bausubstanz	
c	<b>Einrichten einer Bürgersprechstunde zur Bauberatung privater Eigentümer als Hilfestellung für mögliche Sanierungen</b> im Denkmalschutz sowie Aufklärung über steuerliche Abschreibungsvorteile bei Investitionen im Sinne des Entwicklungskonzepts im Sanierungsgebiet	
d	<b>Durchführung von städtebaulichen Wettbewerben</b> zur Gewährleistung einer hohen gestalterischen Qualität bei Neuplanungen bzw. Planungen im Bestand	
e	Bauliche Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse	
1.1.2	<b>Schaffung eines Ärztehauses</b> (siehe M.3.1)	<p>Hier Punkte kleben</p>
1.2	<b>Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte:</b> Eine hochwertige Gestaltung und Beruhigung des Verkehrs soll die Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte stärken, die so ein beliebter Treffpunkt der Bevölkerung bleibt. In Kombination mit der Einbeziehung vorhandener Freiraumstrukturen sollen zusätzliche Nutzungsangebote geschaffen und das Kleinklima verbessert werden. Zusätzlich soll durch die Sanierung des Gebäudebestandes ein nachhaltiger Beitrag zur Siedlungsentwicklung geleistet und das ländliche Ortsbild bewahrt werden.	<p>Entsiegung und Bepflanzung des Marktplatz, um Backofeneffekt zu vermindern</p>
1.2.1	<b>Sanierung und Aufwertung von Fassaden und Vorbereichen in der erweiterten Ortsmitte</b>	
a	Einrichten eines <b>Kommunalen Fassadenprogramms</b> einschl. <b>privater Vorbereiche</b> und <b>barrierefreier Zugänge</b> zur Sanierung und Bewahrung ortsbildprägender Gebäude und zur einheitlichen Gestaltung der öffentlich wahrnehmbaren Vorbereiche	<p>Lesti-Haus als Bürgertreff + Vereinsraum + Mittmachwerkstatt</p>
b	Erstellung eines <b>Gestaltungshandbuchs/Kriterienkatalogs</b> zur Sicherstellung von einheitlichen Gestaltungsrichtlinien in der erweiterten Ortsmitte von Altomünster als Grundlage für die Vergabe von Fördermitteln.	
c	Vergabe eines <b>kommunalen Förderpreises</b> bei besonders gelungenen Sanierungen	
1.2.2	<b>Aufwertung des öffentlichen Raums in der erweiterten Ortsmitte</b> siehe M.5.2.2	
a	Aufstellung eines <b>Freiraumkonzepts</b> unter Berücksichtigung von: Barrierefreiheit, Einheitliche Werbeanlagen, Integration von Spielgeräten und Aufenthaltsmöglichkeiten, Begrünung Stadtmobiliar etc.	<p>Thema: Barrierefreiheit Abschaffung des Kopfsteinpflasters im Ortskern und Zebrastreifen am Bahnhof</p> <p>Abschaffung Kopfsteinpflaster: Problem für Rollstuhlfahrer + Rollator. Die Bevölkerung wird älter</p>
b	Kontaktaufnahme und intensiver <b>Dialog mit Grundstückseigentümern</b> zur Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft und Erörterung möglicher Gestaltungsmöglichkeiten	
c	<b>Neugestaltung des öffentlichen Raums und privater Vorbereiche auf Grundlage des Freiraumkonzepts</b> inkl. Planung und baulicher Umsetzung. Förderung privater Projekte durch kommunales Förderprogramm siehe M.1.2.1a	<p>Fragwürdig</p> <p>Verkehrsberuhigung der Ortsmitte z.B. Marktplatz Vorrang für Radler, 30kmh Zone im Innenraum</p>
d	Dauerhafte <b>Bewahrung und Pflege der innerörtlichen Freiflächen</b> sowie bedarfsgerechter Ausbau unter Berücksichtigung aller Altersklassen: An der Schwemme, Garten am Birgittenhof, Nagyvenyim-Platz, St. Althof etc. (Vgl. 4.1.1):	
1.2.3	<b>Neuordnung und attraktive Gestaltung des Jöggerrings</b> in Verbindung mit dem Umfeld der Lorettokapelle	
a	<b>Konzeptentwicklung für den Bereich des Jöggerrings</b> in Verbindung mit dem Friedhofgelände an der Lorettokapelle	<p>Hier Punkte kleben</p>
b	<b>Bauliche Umsetzung des Gestaltungskonzeptes</b>	
1.2.4	<b>Einsatz eines Sanierungsarchitekten</b> zur Umsetzung der Maßnahmen aus dem ISEK, Begleitung und Unterstützung der Gemeinde, Beratung privater Eigentümer im Zuge von Sanierungen und Aufwertungen privater Vorbereiche	<p>Hier Punkte kleben</p>
1.2.5	<b>Weiterentwicklung des Bahnhofes mit seinen benachbarten Liegenschaften unter Berücksichtigung folgender Aspekte:</b> Errichtung eines Kiosks mit öffentlicher Toilette, Langfristige bauliche Entwicklung der unbebauten Flächen	<p>Hier Punkte kleben</p> <p>Zu Kiosk: erweiterte/verlängerte Öffnungszeiten u.a. für Jugend und Pendler im Schichtdienst interessant</p>
1.2.6	<b>Prüfung der Notwendigkeit eines kommunalen Denkmalschutzkonzeptes</b> u.a. als Handreichung zum Fassadenprogramm	
1.3	<b>Aktivierung des Klosterareals:</b> Mit der Öffnung und Neunutzung des ehemaligen Birgittenklosters und der begleitenden Liegenschaften ergeben sich große Potenziale zur Belebung des Ortskerns. Durch die öffentliche Zugänglichkeit des Klosterareals, soll Raum für vielfältige Nutzungsstrukturen geschaffen werden.	
1.3.1	<b>Errichtung einer barrierefreien Zuwegung in die Kirche</b> über das Grundstück des Klosters inkl. des hierfür notwendigen Klostermauerdurchbruches und einer Überwindungsmöglichkeit der oberen Stufen zum Kirchenraum- inkl. intensiver Beteiligung der Denkmalschutzbehörde	<p>Hier Punkte kleben</p> <p>Durchbruch realisieren bevor Sanierung abgeschlossen ist</p>
1.3.2	<b>Revitalisierung des Klosters und Öffnung für die Öffentlichkeit</b>	
a	<b>Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie zur Revitalisierung des Klosters</b> u.a. inkl. Bedarfsabfrage	<p>Prüfung der Möglichkeit für günstigen Wohnraum! Azubis, Alleinstehende, Studenten</p>
b	<b>Aktiver Dialog</b> zwischen der <b>Erzdiözese</b> und der <b>Gemeinde Altomünster</b> hinsichtlich der Aktivierung des Klosters	
c	<b>Öffnung des Klosterareals für die Allgemeinheit</b> durch Umsetzung aus der Machbarkeitsstudie in Teilabschnitten	
d	<b>Öffnung des Klostersgartens</b> für die Öffentlichkeit sowie insbesondere für die Pfarrgemeinde (siehe M.4.1.1a)	
e	<b>Einrichtung der bereits in der Planung befindlichen Pfarrgemeinderäume</b>	
f	<b>Weitere bauliche Umsetzungen der Machbarkeitsstudie</b> z.B. Sanierung / Neubau Pfarrstadl	<p>Kommune braucht klare Strategie für das Kloster</p>
1.3.3	<b>Nachnutzung und Aktivierung des ehemaligen Pfarr- und Bischofhauses</b>	
a	<b>Prüfung möglicher Nutzungsmöglichkeiten auf Grundlage der konkretisierten Bedarfsabfrage</b> gem. 1.3.2 a i.V.m. 3.2.1. Erstellung eines Nutzungskonzeptes	<p>Hier Punkte kleben</p>
b	<b>Sanierung und Belebung</b>	

WOHNEN UND STÄDTEBAU		
2.1	<b>Flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung</b> Altomünster Siedlungspolitik soll flächensparsam und dem Klimawandel angepasst erfolgen. Dabei liegt der Fokus auf Nachverdichtung und Innenentwicklung. So soll dem Wohnraumbedarf, insbesondere dem Bedarf an kleinen Wohnungen für Senioren und Alleinstehenden, langfristig und in ortsbildverträglicher Bauweise nachgekommen werden. Durch die Aktivierung von Baulücken und behutsame Neuausweisung von Baurecht, soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig, lebenswert und bewusst gestaltet werden.	
2.1.1	<b>Aktivierung von Baulücken und Leerständen</b>	
a	<b>Einsatz eines „Innenentwicklungslotsen“ u. a.:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gezielte, regelmäßige Ansprache der Eigentümer*innen</li> <li>• Durchführung von Informationsveranstaltungen</li> <li>• Etablierung und Betreuung einer Wohnungstauschbörse zur Vermittlung von u. a. langfristigen Mietverhältnissen</li> <li>• Fortschreibung und Pflege der <b>GIS-integrierten Flächenmanagementdatenbank</b></li> </ul>	 <p>Hier Punkte kleben</p>
b	<b>Sicherung geeigneter Grundstücke/ Immobilien</b> durch die Kommune durch Inanspruchnahme des Vorkaufsrechts sowie der Erstellung von Vorkaufrechtssatzungen	
c	<b>Aktiver Dialog zwischen der Erzdiözese und der Gemeinde</b> hinsichtlich der Aktivierung kirchlicher Liegenschaften zur Entwicklung von nachhaltigem, bezahlbarem und sozialverträglichem Wohnungsbau sowie Nutzungen mit zentraler Bedeutung (z.B. Nißgasse 2 und 4) im Hauptort	
d	<b>Durchführung von Ideenwettbewerben und Plangutachten</b> zur Steuerung einer qualitativ hochwertigen Bebauung bspw. für das Areal Schlesierweg oder die Liegenschaft Marktplatz 1	
2.1.2	<b>Förderung der Nachverdichtung</b>	
a	<b>Prüfung der Möglichkeiten zur behutsamen und ortsbildverträglichen Nachverdichtung</b> im Hauptort und den Ortsteilen	 <p>Raum einplanen für alternative Bau/Wohnkonzepte z.B. Tiny Haus Hier Punkte kleben 2.1.2 a: §34, 3a BauGB konsequenter Nutzen</p>
b	<b>Anpassung der Bauleitplanung</b> in identifizierten Bestandsgebieten mit Nachverdichtungspotenzial durch die Neuaufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen	
c	Sukzessive <b>Sanierung und Modernisierung von Geschosswohnungsbauten</b> (privat/öffentlich) z.B. Stumpfenbacher Straße 2 und 4 sowie Asbacher Straße 2	
2.1.3	<b>Behutsame und bedarfsgesteuerte Neuausweisung von Wohnbauflächen</b>	Hier Punkte kleben
2.1.4	<b>Förderung eines durchgrünten Ortbildes</b> unter Berücksichtigung ökologischer, nachhaltiger und klimatischer Gesichtspunkte	
a	<b>Beratung privater Eigentümer und Durchführung von Bildungs- und Informationsmaßnahmen</b> zur ökologischen Gartengestaltung und Förderung der Selbstversorgung	 <p>2.1.4 d: Schottergärten können über eine eigene Satzung verhindert werden</p> <p>Zulassen/Genehmigung von klein Windkraftanlagen (kleiner 10m) in Baugebieten</p> <p>Mehr bezahlbares Bauen mit Einheimischen Modell! Berücksichtigung von Tätigkeit bei Feuerwehr, BRK, Arbeit im Sozialwesen, Arbeit im Ort etc. verstärken</p>
b	<b>Förderung von Wandbegrünung</b> u. a. an Mauern und großflächigen Gebäuden – Finanzielle Unterstützung im Zuge des kommunalen Förderprogramms „Fassaden und Vorbereiche“	
c	<b>Förderung der Entsiegelung von untergenutzten Brachflächen</b> im Wohnumfeld und Gewerbe durch Entsiegelungsprogramm der Städtebauförderung	
d	<b>Vermeidung von Schottergärten</b> durch Ausschluss in Bebauungsplänen	
e	<b>Fortführung und Stärkung von ökologischen Aufwertungen</b> z.B. Blühwiesen (Blühpaket Bayern) oder Anlage weiterer Streuobstflächen auf <b>geeigneten öffentlichen und privaten Flächen.</b>	
f	<b>Verbesserung der Bekanntheit bereits bestehender Projekte</b> wie z.B. der Streuobstwiesen durch Infotafeln und Hinweisschildern	
2.1.5	Erarbeitung eines <b>Starkregenkonzeptes für Altomünster und das Gemeindegebiet</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Analyse gemeindlicher Risiken</li> <li>• Aufarbeitung von Schadenursachen</li> <li>• Vorsorgemaßnahmen</li> </ul>	 <p>Zukunftsfähig planen (Klimawandel) Thema „Schwamm-Stadt“</p> <p>Dezentrale Wasserspeicher z.B. Zisternen zur Dürreprävention. Nicht nur auf Hochwasser fokussieren</p> <p>Hier Punkte kleben</p>
2.1.6	<b>Ausbau einer nachhaltigen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur</b>	
a	<b>Umsetzung der Maßnahmen aus dem Abwassersanierungskonzept</b>	 <p>Private Zisternen fördern und fordern</p> <p>Fernwärmenetz für Altomünster</p> <p>Information + Beratung für Mieterstromprojekte - Photovoltaik</p> <p>Frage: Wie ist „bezahlbar“ definiert?</p>
b	<b>Einhaltung und Umsetzung des Kriterienkatalogs für Standorte von Freiflächen-Photovoltaikanlagen</b>	
c	<b>Beratungsangebot</b> für private Eigentümer *innen zum Thema <b>nachhaltige Energien</b>	
d	<b>Abwärmennutzung aus einer Biogasanlage</b> (Vgl. M.4. des Energienutzungsplans Altomünster) - Prüfung des möglichen Einsatzes eines Satelliten BHKW's mit dem Markt Altomünster	
f	Errichtung von Windkraftanlagen im Gemeindegebiet	
g	Errichtung von Nahwärmenetzen	
2.2	<b>Schaffung und Erhalt von bezahlbarem und vielfältigem Wohnraum</b> Im Zuge der Innenentwicklung und Neuausweisung von Wohnflächen soll Wohnraum für alle Bevölkerungs-, Alters- und Einkommensgruppen ermöglicht werden.	
2.2.1	<b>Förderung von vielfältigen, flexiblen und leistbaren Wohnformen</b> insbesondere für Senioren, Alleinstehende und Auszubildende mit dem Fokus auf kleine Wohnungsgrößen und Barrierefreiheit zur Sicherung der sozialgerechten Bodennutzung	 <p>Tiny Häuser: Unterstützung bei der Findung von Grundstücken zur Zwischennutzung und Beratung von Grundstückseigentümern</p> <p>Tiny Häuser: Auch Kauf von Grundstücken ermöglichen</p> <p>Bebauungspläne zeitmäßig überarbeiten. Nicht nur Einfamilienhäuser zulassen. Mehrere Wohneinheiten erlauben</p>
a	Erweiterung des <b>Angebots an leistbaren Wohnraum im Zuge der Aufstellung von neuen Bebauungsplänen</b> durch: <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Anpassung der baulichen Dichte und Planung von ortsbildverträglichen Geschosswohnungsbau</li> <li>• Sicherung von Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen</li> </ul>	
b	Etablierung von mehr kommunalen Wohnungsbau u. a. mögliche <b>Gründung eines Kommunalunternehmens oder als Mitglied der landkreisweiten Wohnungsbaugesellschaft</b>	
c	Erweiterung des Angebots für leistbare Wohnungen durch <b>Sanierung und Neubau</b> durch die Gemeinde	
d	Bedarfsgerechter Ausbau von Wohnraum für eine weitere <b>Wohngruppe junger Erwachsener mit Behinderungen.</b> Kontaktaufnahme mit entsprechenden Trägerwerken	
e	<b>Kontaktaufnahme sowie Beratung von Bauherren, Planern und Investoren</b> hinsichtlich der Schaffung von vielfältigen Wohnraumangeboten z.B. Mehrgenerationen WGs, Tinyhaus	
2.2.2	<b>Aktualisierung des Baulandmodells</b> Sowohl für Einfamilien-, Reihen und Doppelhäuser als auch Eigentumswohnungen.	 <p>H</p>

SOZIALES, VORSORGE UND KULTUR		
3.1	<b>Ausbau des medizinischen Angebotes</b> Der Erhalt und stete, aber bedarfsgerechte Ausbau des medizinischen Angebotes, soll eine optimale Versorgung der Bevölkerung gewährleisten.	
3.1.1	<b>Aktive Standortpolitik zur Ansiedlung von Allgemein- und Fachärzten sowie weiteren medizinischen Angeboten</b> inkl. der Prüfung der Realisierung eines Ärztehauses (z.B. Hebammen, Physio- und Ergotherapie, medizinische Sportangebote, Hospizangebote)	
a	<b>Abfrage</b> der Bürger*innen, Ärzt*innen, soziale Einrichtungen und Interessensverbände <b>zur Konkretisierung der Bedarfe</b>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">Hausarzt Verfügbarkeit am Dienstagnachmittag und zu Urlaubszeiten</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">Ärztehaus</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">Alle Gastronomiebetriebe haben im August zu. Sogar die Pizzeria und Cafe Mail. Gäste können nur zur Eisdielen</div>
b	<b>Intensive Betreiber- und Mietersuche</b> sowie Kontaktaufnahme mit Ärzten und ergänzenden medizinischen Diensten (z.B. Ergo- und Physiotherapie, Apotheke)	
c	<b>Standortsuche und Prüfung der Machbarkeit der Errichtung eines Ärztehaus</b> unter Berücksichtigung u.a. der Aspekte: Belebung der Ortsmitte, Synergieeffekte, Anbindung, Verkehrsabwicklung, Stellplätze	
d	<b>Errichtung eines Ärztehauses im Hauptort</b> ggf. Schaffung von Baurecht zur Bereitstellung von Räumlichkeiten	
e	Erarbeitung eines <b>Standortflyers</b>	
3.1.2	<b>Erweiterung des medizinischen Sport- und Bewegungsangebotes</b> zur Vorsorge ggf. in Kombination mit dem Ärztehaus z.B. medizinisches Fitnessstudio sowie dem erweiterten Sportangebot im Ort	
3.2	<b>Vielfältiges Kultur- und Vereinsangebot</b> Dauerhaft wird Altomünsters Kultur- und Vereinsangebot gefördert und bewahrt. Die Teilnahme Aller am gesellschaftlichen Miteinander soll ermöglicht werden und zu einer starken Identifikation mit dem Heimatort beitragen.	
3.2.1	<b>Förderung des Kultur- und Vereinslebens sowie Bereitstellung von Räumlichkeiten</b> für unterschiedliche Kultur-, Vereins- und Privatveranstaltungen	
a	<b>Konkretisierte Bedarfsermittlung an Räumlichkeiten</b> von Vereinen im Ort – ggf. Aufbauend auf den Ergebnissen von M. 1.3.2a	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">Anstatt einer App wäre vielleicht eine moderne Webseite und effektive Social Media Präsenz mehr von Nutzen/attraktiver für die Jugend</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">Hauptamt für Koordination, Stärkung, Vernetzung Ehrenamt</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">Kunstgarten an der Schwemme</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">Ehrenamtsempfang mit jeweils Vorstellung Verein und Projekt</div>
b	<b>Prüfung der Errichtung von Veranstaltungsräumen</b> durch Neubau oder Sanierung bestehender Gebäudestrukturen im Zuge einer Standortsuche	
c	<b>Bauliche Umsetzung der Ergebnisse aus Standortsuche für Veranstaltungsräume</b> (ggf. Neuerrichtung eines Gemeindehauses)	
d	<b>Prüfung der Erweiterung der Räumlichkeit für Bayerisches Rotes Kreuz – u.a. Schulungsräum, Materiallager, größere Fahrzeughalle</b>	
e	Etablierung eines <b>Vereinsstammlists</b>	
f	Bereitstellung eines <b>digitalen Schaukastens für Vereine</b> (Gemeinde App)	
g	<b>Förderung von regionalen Talenten</b> u.a. durch die Bereitstellung von Räumlichkeiten, Vergabe eines Förderpreises, das Ermöglichen von Ausstellung im Rahmen von gemeindlichen Festen	
3.2.2	<b>Erweiterung des Raumangebotes für Sportangebote</b> – Untersuchung der Machbarkeit zur Zentralisierung der Sportangebote insbesondere der Sportflächen sowie der Errichtung einer Sporthalle	
3.2.3	<b>Kennlernangebote</b> zur Etablierung einer lebendigen Willkommenskultur und dem Abbau von Vorurteilen und Rassismus	
a	<b>Kennlernangebote für Neubürger*innen</b> z.B. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Marktbrochure – Vorstellung der Vereine</li> <li>• Neubürgerempfang 1x jährlich</li> <li>• Infolyer bei Neuanmeldungen</li> </ul>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">Besucher/Gäste suchen mehr Einkheer-möglichkeiten</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">Hier Gastronomie zu wenig z.B. Montags keine Einkheer möglich</div>
b	<b>Bildungs- und Informationsveranstaltungen</b> an Schulen, Kindergarten und VHS zum <b>Thema Integration</b> (z.B. Schule ohne Rassismus)	
c	<b>Fortführung und Unterstützung bestehender Angebote für Migranten</b>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">2 Bäcker zur gleichen Zeit im Urlaub, besser Abstimmen</div>
3.3	<b>Ausbau lokaler Bildungsangebote</b> Allen Bürger*innen soll ein bedarfsorientiertes und vielfältiges Bildungsangebot zur Verfügung gestellt werden. Die Bewusstseinsbildung für den Klimawandel und eine nachhaltige Lebensweis soll dabei besondere Berücksichtigung finden.	
3.3.1	<b>Ausbau des Bildungsangebotes für Erwachsene und Senioren</b>	
a	<b>Schaffung von Treffpunkten</b> für Senioren <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehrgenerationsplatz inkl. hochwertigen Nutzungsangeboten für alle Altersgruppen (vgl. M. 4.1.1)</li> <li>• Schaffung und Bereitstellung von Räumlichkeiten für regelmäßige Seniorentreffs</li> </ul>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">Klimafreundlich Leben Kurse Anmerkung: Gibt es schon bei der VHS</div>
b	Unterstützung bei der Erweiterung des Angebotes für <b>gemeinnützige Nutzungen und Bildungsangebote im Ort u.a.:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• VHS (z.B. Bewerbung des Repaircafes)</li> <li>• Bücherei</li> <li>• Museum</li> <li>• Musikschule</li> </ul> ggf. im Zuge der Nachnutzung des Klosterareals. (siehe M.1.3.2)	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">Hier Punkte kleben</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">Permakultur Kurse = Klimafreundliche Kurse</div>
3.3.2	<b>Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebots für Kinder und Jugendliche</b>	
a	<b>Prüfung von Möglichkeiten zur Einrichtung eines Waldkindergartens</b>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">Hier Punkte kleben</div>
b	<b>Förderung von Ganztagesklassen</b> sowie <b>Erhalt und Erweiterung von Fördermöglichkeiten</b> für Kinder und Jugendlichen	
c	Weitere Aufwertung, <b>barrierefreier Ausbau</b> und attraktive Gestaltung <b>der Schule</b>	
d	<b>Intensivierung der Bemühungen nach zusätzlichen VHS-Dozenten</b> zur Ausweitung der VHS-Angebote für Kinder: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Instrumentalunterricht</li> <li>• Kunst</li> <li>• Sportliche Angebote z.B. Tanz, Bogenschießen etc.</li> <li>• Handwerks- und Bastelangebote</li> </ul>	
3.3.3	<b>Errichtung eines Bücherschranks</b> sowie <b>Intensivierung und Ausbau des Repaircafeangebots der VHS</b>	
		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">Hier Kreislaufschränk</div>

GRÜN- UND FREIRÄUME		
4.1	<b>Ausbau hochwertiger öffentlicher Grün- und Freiflächen</b> Durch die Weiterentwicklung des Freiflächenangebotes und die Errichtung neuer Freiräume, soll ein attraktives, wohnortnahes sowie altersübergreifendes Angebot geschaffen werden.	
4.1.1	<b>Anlage und Erhalt von Grünflächen, attraktiven Freiflächen im öffentlichen Raum und Spielplätzen</b>	
a	<b>Entwurf und Anlage neuer öffentlicher Grünflächen und Spielflächen</b> bzw. zur Verfügung stellen von Flächen als Treffpunkte für die Bewohner*innen	
b	<b>Ausbau und Sanierung der vorhandenen Spielplätze</b> inkl. Fahrradabstellanlagen insb. An folgenden Spielplätzen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Spielplatz am Euphemiaweg -&gt; Gliederung des Platzes in Zonen für verschiedene Altersgruppen</li> <li>• Spielplatz am Welfenweg</li> <li>• Spielplatz Simon-Hörmann-Straße</li> <li>• Bgm.-Cruner-Straße</li> </ul>	
c	<b>Bereitstellung einer neuen Krautgartenfläche</b> für die Einwohner*innen Altomünsters zum Anbau von Obst und Gemüse. - inkl. Brauchwasseranschluss. Prüfung der Realisierung auf der Klosterwiese.	
d	Verbesserung der Aufenthaltsqualität in Stumpfenbach durch die <b>Neuordnung und attraktive Gestaltung der St. Ulrich Straße</b>	
e	<b>Aufwertung der Platzfläche an der Kapelle St. Ulrich in Stumpfenbach</b>	
4.1.2	<b>Ausbau des sportlichen Angebots und Entwicklung der Sportstätten</b> (vgl. M.3.2.2)	
a	<b>Sanierung und Neugestaltung des Skateparks</b> in der Stumpfenbacher Straße unter Einbindung der Kinder und Jugendlichen Neubau eines Dirtparks	
b	<b>Prüfung und Weiterverfolgung der Errichtung eines Naturbades</b>	
c	Ausbau und Zusammenführung der Sportplätze mit baulicher Umsetzung	
4.2	<b>Wertvoller Naturraum</b> Altomünsters überörtlicher Landschaftsbezug in die umliegenden Naherholungsbereiche sowie die vorhandenen Gewässerstrukturen dienen der Vernetzung von Natur- und Lebensräumen. Diese sollen nachhaltig bewahrt und weiterentwickelt werden.	
4.2.1	<b>Verbesserung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer</b>	
a	<b>Verbessern der Vegetationsstruktur entlang der Wasserläufe</b> (Stumpfenbach, Käsgraben, Weiherwiesengraben, Kalvariengraben, Halmrieder Graben) durch: Ersetzen von standortfremden Gehölzen durch einheimisches Pflanzenmaterial	
b	<b>Reduzierung von nährstofflastigem Oberflächenwasser</b> aus Feldern und Gärten als Eintrag in die Gewässer durch Informations- und Beratungsveranstaltungen (z.B. Thema Gewässerrandstreifen)	
c	Förderung von <b>Gewässerrandstreifen</b> im Rahmen der Wasserriechlinie -> Verweis auf bayerisches Kulturlandschaftsprogramm	
d	<b>Erhöhen der Wasserqualität durch Verstärkung der Verschattung</b> durch heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen, soweit möglich	
e	<b>Entwicklung eines erlebbareren Grünzuges entlang der Bahnlinie</b> vom Bahnübergang Taschnerweg bis zum Bahnübergang Stumpfenbach – Schrankenstraße unter Berücksichtigung der <b>Funktion der Naherholung, Retention und des Hochwasserschutzes</b>	
4.2.2	<b>Erhalt der besonderen Landschaftselemente</b>	
a	<b>Erhalt und Förderung der besonderen Landschaftselemente</b> sowie Herausarbeiten der speziellen Merkmale der vorkommenden naturräumlichen Einheiten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Streuobstwiesen</li> <li>• Bachläufe Stumpfenbach, Angergraben, Weiherwiesengraben</li> <li>• Kalvarienberg</li> </ul> Durch z.B.: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neupflanzungen mit typischen Baum- und Obstbaumarten an geeigneten Stellen</li> <li>• Kontinuierliche Pflege und Entwicklung</li> <li>• Schaffung und Erhalt typischer Blickbeziehungen und Ausblicke</li> <li>• Etablierung von Bänken an markanten Stellen u.ä.</li> <li>• Erhalt und Neuaufstellung von Hinweisschildern zur Erläuterung der naturräumlichen Besonderheiten</li> </ul>	
b	<b>Bewahrung und Pflege prägender Vegetationselemente</b> wie z.B. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrünte Feldfluren und Hangbereiche</li> <li>• Uferbegleitvegetation</li> <li>• Förderung der Biotop- und Landschaftspflege zur Sicherung des Vegetationsbestandes</li> <li>• Besondere Solitäräume</li> <li>• Alleen</li> </ul>	
c	<b>Bekanntmachung prägender Vegetations- und Landschaftselemente</b> und Umsetzung verschiedener bewussteinbildender Maßnahmen in Bezug auf die Wertigkeit und Wichtigkeit des Arten- und Naturschutzes für die Marktgemeinde Altomünster auch hinsichtlich Naherholung und Tourismus durch z.B. Infotafeln zur Geschichte und Entstehung oder Inszenierung von Aussichtspunkt mit gestalterischen Elementen wie z.B. Landschaftsrahmen	
4.2.3	<b>Weiterverfolgung der Förderung von Ortsrandeingrünung</b> zur Schaffung eines fließenden Übergangs von der Siedlung in die freie Landschaft; Berücksichtigung bei <b>Neuaufstellung von Bebauungsplänen</b>	
4.2.4	<b>Prüfung der Kooperation mit dem Landkreis Dachau zum Einsatz eines externen Klimaschutzmanagers</b> zur: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterstützung der Gemeinde bei der Initiierung von Maßnahmen zum Klimaschutz und der Klimaanpassung</li> <li>• Beratung in den Themenbereichen: Erneuerbare Energien, Bauen und Sanierung, Fördermittel, Öffentlichkeitsarbeit</li> <li>• Beauftragung eines Klimaschutzkonzeptes?</li> </ul>	

Essbares Dorf  
-an vielen öffentlichen Stellen

Bänke, Sitzgelegenheiten und Mülleimer in den Weiher

Bürgergarten, Gemeinschaftsgarten

Einrichtung einer Mehrzweckhalle für Sport und Veranstaltungen

Schutz des Bibers überdenken. Zu viele Schäden

„Öffentliche“ Obstbäume markieren

Ermöglichung von Grünflächen - Patenschaften

Hier Punkte Kleben

Gründächer bei Neubauten

Bitte keinen externen Klimaschutzmanager oder in Kooperation mit anderen. (andere Gemeinden haben schlechte Erfahrungen damit) Ziel: Eigener Klimaschutzmanager

Klimaschutzziele verabschieden

VERKEHR UND MOBILITÄT		
5.1	<b>Ausbau eines attraktiven Fuß- und Radverkehrsangebot</b> Das Angebot für Fußgänger und Radfahrer soll attraktiv, alltagsgerecht, weitgehend barrierefrei sowie sicher gestaltet werden. Es soll dafür gesorgt werden, dass die Bürger*innen zunehmend auf die Nutzung des Autos verzichten können und alternative Mobilitätsangebote zur Verfügung stehen.	
5.1.1	<b>Prüfung und Umsetzung von neuen Fuß- und Radwegen</b> z.B. der Strecken: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entlang der Weiler Straße, außerhalb des Hauptortes bis Weil</li> <li>• Asbacher Straße, vom Ortseingang bis zur Pipinsrieder Straße</li> <li>• Stumpfenbach Kapellenweg – Altomünster Bahnhof, parallel zur Bahnstrecke</li> <li>• Zwischen „mittleren“ Friedhof- und Steinbergstraße</li> <li>• Friedhofstraße und Friedhofsumfeld inkl. der Anbindungen der Wohnquartiere z.B. über Taschnerweg</li> <li>• Schlesierweg und Halmriederstraße</li> <li>• Brunnenwiesenweg und Ortsmitte (Nord-Süd Verbindung Klosteranger)</li> <li>• ...</li> </ul>	 <p>Hier Punkte kleben</p> <p>Radweg Konzept im Innenbereich fehlt. Rund um Marktplatz und Bahnhofstraße ist Radfahren gefährlich, weil eng</p>
5.1.2	<b>Ausbau von Radstellplätzen</b>	
a	<b>Erarbeitung von Regelungen zur Spezifizierung von Anzahl, Anordnung und Ausführung der herzustellenden Abstellanlagen</b> z.B. im Zuge der Stellplatzsatzung (über die allgemeinen Vorschriften der BayBo hinaus)	
b	<b>Prüfung der Erweiterung des Angebots an Radstellplätzen</b> in der erweiterten Ortsmitte vor Geschäften und Gastronomie unter Berücksichtigung des tatsächlichen Bedarfes und dem Aspekt der Sicherheit. In Kombination mit M. 1.2.1a	 <p>Gratis-Gemeinde Bus im Stundentakt</p>
c	<b>Ausbau des speziellen Fahrradstellplatzangebotes am Bahnhof</b> zu einem dem aktuellen Bedarf angepassten Angebot z.B. Errichtung von: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schließfächern</li> <li>• Wetter- und diebstahlgeschützten Abstellmöglichkeiten (z.B. Bikeboxen)</li> </ul>	
5.1.3	<b>Ausbau von barrierefreien und sicheren Querungsmöglichkeiten z.B.:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pipinsrieder Straße, Höhe Asbacher Straße</li> <li>• Nerbstraße – Kellerbergstraße</li> <li>• Aichacher Straße – Ganghofer Straße</li> <li>• Stumpfenbacher Straße, Höhe Lidl und Penny</li> <li>• Kreuzung Schranenstraße – Bahnübergang – Zeitlbacher Straße</li> <li>• Steinbergstraße – Faberweg</li> <li>• ...</li> </ul>	Hier Punkte kleben
5.1.4	<b>Ausbau eines barrierefreien Wegeangebotes</b> im Sinne der Naherholung durch teilweise Asphaltierung von Wegestrecken u.a. für die Bereiche: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlängerung der Friedhofstraße bis zum „Friedhofholz“</li> <li>• Verlängerung der Ruppertskirchener Straße bis zum Waldrand</li> </ul>	Hier Punkte kleben
5.1.5	Erarbeitung eines <b>Schulwegplans zur Förderung der selbständigen Mobilität, Reduzierung</b> des motorisierten Hol- und Bringverkehrs und Erhöhung der Schulwegsicherheit: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erarbeitung und Umsetzung von kindgerechten Projekten wie z.B. dem „Bus mit Füßen“</li> <li>• Erarbeitung von Alternativrouten</li> <li>• Bekanntmachung und Ausarbeitung durch z.B. den Elternrat</li> </ul>	 <p>Hier Punkte kleben</p> <p>Steinbergstraße + gesamter Schulbereich „rechts vor links“</p>
5.2	<b>Verträgliche Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs</b> Der Verkehrsbelastung durch den KFZ-Verkehr soll entgegengewirkt werden. Neben der sicheren Abwicklung des fließenden Verkehrs sind Maßnahmen für den ruhenden Verkehr notwendig, um eine adäquate Verkehrsberuhigung und Gestaltung des öffentlichen Raums zu erreichen.	
5.2.1	<b>Gemeindliches Nahmobilitätsprogramm</b>	
a	<b>Erarbeitung eines gemeindlichen Nahmobilitätsprogramms</b> in Zusammenarbeit mit der Verwaltung, den lokalen Akteuren, Gemeinderat und einem externen Verkehrsplaner zur Untersuchung u.a.: <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Möglichkeiten der Reduzierung des Verkehrs in der Ortsmitte insbesondere auf dem Marktplatz; auf Grundlage der vorhandenen Verkehrsuntersuchung von 2014</li> <li>• Prüfung alternativer, temporärer Lösungen wie z.B. autofreier Markt am Sonntag, Kirchenstraße als Einbahnstraße, Teilabspernung Nerbstraße</li> <li>• des Stellplatzangebotes: <b>Prüfung zur Neuordnung des ruhenden Verkehrs</b> in der Ortsmitte unter Berücksichtigung der Aspekte:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erweiterung des Angebotes</li> <li>• Darstellung alternativer Lösungen im Zuge von Festen und Events in der Ortsmitte</li> <li>• Prüfung der Umsetzbarkeit eines Parkhauses und ggf. Kopplungsmöglichkeiten mit bestehenden Angeboten z.B. im Einzelhandel</li> <li>• Detaillierte Untersuchung des Jörgerring, Identifizierung weiterer Gemengelage und Potenzialflächen</li> </ul> </li> </ul>	 <p>Anbindung nach Aichach durch ÖPNV fehlt. Wie sind Ärzte/Bhf in AIC erreichbar? Menschen werden älter oder auch krank und können nicht mehr Auto fahren</p> <p>Öffentliche Verbindung nach Augsburg</p> <p>Dauerpark raus aus dem Markt</p> <p>Bus nach Aichach/Augsburg</p>
b	<b>Planung und bauliche Umsetzung einzelner Maßnahmen</b> aus dem Nahmobilitätsprogramm	
c	<b>Prüfung zur Reduzierung der Einfahrtsgeschwindigkeiten</b> an den Ortseingängen sowie der Notwendigkeit der Umgestaltung	
d	<b>Verbesserung der Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Bahnhof-, Stumpfenbacher-, Halmrieder- und Aichacher Straße</b> - Prüfung der Errichtung eines Kreisverkehrs	
5.3	<b>Etablierung eines wirkungsvollen ÖPNV-Angebots</b> Die Gemeinde Altomünster setzt sich für eine Verbesserung des öffentlichen Verkehrs aktiv ein. Tägliche Bedarfe sollen mit den öffentlichen Verkehrsmitteln praktikabel erreichbar sein, um eine langfristige und wirkungsvolle Reduzierung des KFZ-Verkehrs erreichen zu können.	
5.3.1	<b>Ausbau und Verbesserung der Bustaktung insbesondere im Gemeindegebiet zur Erreichung der S-Bahn und des Gewerbegebietes sowie die Anbindung an den Regionalverkehr u.a. nach Aichach, Fürstenfeldbruck und Augsburg.</b> Aktiver Dialog mit den Verkehrsverbänden AVV und MVV.	 <p>Hier Punkte kleben</p> <p>Der ÖPNV muss günstiger werden. Allen Einfluss geltend machen</p>
a	<b>Kontaktaufnahme mit Betreibern</b> (MVV/ AVV) und Landkreis durch Gemeinde	
b	<b>Datenerhebung</b>	
c	<b>Prüfung einer möglichen Teilnahme am carsharing - Projekts</b> „zeitwärts“ des Landkreis Dachau	 <p>Verbindung nach Aichach verbessern. Vor allem auch für junge Leute</p>
5.3.2	Bereitstellung eines <b>kommunalen Kleinbusses für Vereinsnutzung</b> zur Bündelung des Individualverkehrs	 <p>Hier Punkte kleben</p>

GEWERBE UND EINZELHANDEL		
6.1	<b>Bewusste Gewerbeentwicklungspolitik</b> Durch eine entschiedene Gewerbeentwicklungspolitik sollen Betriebe im Ort sichere, langfristige und vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten bereitgestellt werden. Die lokalen Gewerbebetriebe sind von zentraler Bedeutung für Altomünster sowohl als Arbeitsstandort und Entwicklungsmotor.	● ●
6.1.1	<b>Aktive Gewerbebestandortpolitik</b>	● ● ● ● ● ● ● ●
a	<b>Vorhalt attraktiver Flächen zur Neusiedlungen und als Erweiterungsflächen</b> für bereits ansässige Betriebe (unter Berücksichtigung der verkehrlichen Auswirkungen/ Abwicklung) durch: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neuausweisung im FNP</li> <li>• Flächenankauf durch die Gemeinde</li> </ul>	Verkehrsberuhigung am Marktplatz wirkt erschwerend für die Läden
b	<b>Schaffung von neuem Baurecht für Gewerbeflächen</b> Insbesondere an der geplanten Verbindungsstraße zur St 2047 - inkl. der Berücksichtigung einer verträglichen Verkehrsabwicklung sowie der Ortsverträglichkeit gegenüber benachbarten Ortsteilen	
c	<b>Unterstützung neuer Arbeitsstandorte und -formen</b> z.B. Co-Working Räume, Start-ups, u.a. im Zuge von M.1.3.2 und M.6.2.1	weiterer Ausbau von Breitband/Glasfaser (noch nicht flächendeckend). Anreize an Betreiber zur Verbesserung/ Ausbau des Mobilfunks/ mobilen Internets (immer noch recht unzureichend) --> u.a. um Attraktivität für Start-Ups/mobiles Arbeiten oder Co-Working Spaces zu steigern
6.1.2	<b>Marktmanagement</b> (Wirtschaftsförderung – Schwerpunkt Gewerbe): <b>Prüfung der Besetzung einer externen Stelle als Marktmanager (Wirtschaftsförderer)</b> oder der Kooperation mit dem Landkreis Dachau sowie dem Gründerzentrum Dachau, zur Förderung von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und Gewerbe zur Stärkung des Standortes Altomünsters. Darüber hinaus zur Modernisierung und Qualitätsverbesserung des Angebotes im Hauptort sowie der Sicherung von Arbeitsplätzen im Ort, u.a. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kontaktaufnahme zu Eigentümer*innen hinsichtlich Bedarfsabfragen und Beratungsbedarf</li> <li>• Kontaktaufnahme hinsichtlich der Belegung von Leerständen</li> <li>• Gezielte Ansprache von Investoren</li> <li>• Unterstützung des Gewerbevereins</li> <li>• Beratung von Bauherren, Planern und Investoren hinsichtlich der Schaffung von nachhaltigen Gewerbegebieten</li> <li>• Durchführung gemeinsamer Aktionen und Veranstaltungen der Gewerbetreibenden (Gewerbeverband) zur Stärkung und Bewerbung des Standortes Altomünsters u.a. auch für Auszubildende und Fachkräfte: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ des Wissensaustausches zu aktuelle Wirtschaftsthemen</li> <li>○ „Tag der offenen Unternehmen“</li> <li>○ (Kommunale) Stellen- und Praktikumsbörse</li> <li>○ Praktikumstage/ Kooperationen mit der Schule</li> </ul> </li> </ul>	● ● Jobplattform/Forum (online). Übersicht über offene Stellen in der Region Runder Tisch Gewerbe + Verwaltung
6.1.3	<b>Aktivierung von Leerständen und Schaffung von Baurecht zur Realisierung</b> von Büroräumen, kleinräumigen Gewerbeflächen	● ● ● ● ● ● ● ● Hier Punkte haben Gründerzentrum
6.2	<b>Stärkung und Ausbau des Einzelhandelsangebots</b> Durch die Stärkung und den Ausbau des Einzelhandelsangebots soll den Bürger*innen ein breites, regionales und nachhaltiges Angebot an Waren des täglichen Bedarfs Verfügung gestellt. Durch den Erhalt und eine langfristige Erweiterung des Einzelhandels im Ort sollen lange Wege vermieden und die Ortsmitte weiter gestärkt werden.	● ● ● ● ● ● ● ● ● ● „Markthalle“ ggf. mit Automaten für regionale Produkte LRA - Außenstelle. Zu mindest am Vormittag
6.2.1	<b>Marktmanagement</b> (Wirtschaftsförderung – Schwerpunkt Einzelhandel in Verbindung mit M.6.1.2) <b>zur Leerstandsaktivierung, Erweiterung des Einzelhandelsangebots sowie Förderung weiterer gastronomischer Angebote</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beratendes Einzelhandelscoaching u.a. zu Themen wie Schaufensterqualität, Warenpräsentation, Ladengestaltung, Nutzungsmöglichkeiten moderner Medien, regionale Produkte und Nachhaltigkeit</li> <li>• Entwicklung von Projekten z.B. einheitliche Öffnungszeiten, Wochenmarkt mit regionalen Produkten</li> <li>• Kontaktaufnahme zu Eigentümer*innen hinsichtlich Bedarfsabfragen und Beratungsbedarf</li> <li>• Kontaktaufnahme hinsichtlich der Belegung von Leerständen</li> <li>• Leerstandsaktivierung: Einrichten eines Leerstandsmanagements zur schnellen Behebung von Leerständen bzw. Vermeidung von längeren Geschäftsleerständen</li> <li>• Organisation und Durchführung von regelmäßigen Events, wiederkehrenden Festen und kulturellen Veranstaltungen zur Erhöhung der Frequentierung auf dem Marktplatz (Kneipenfestival, Märkte, Marktsonntage, Marktfest, Konzerte, Theater, Blutspendeaktionen ...)</li> </ul>	● Selbstbedienungshütte mit Kühlschränken mit Milch, Käse, Gemüse, Grillgut, Eiern
6.2.2	<b>Stärkung Einzelhandel und Gastronomiebetriebe z.B. durch:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereitstellung von Räumlichkeiten</li> <li>• Ausweisung von Freischankbereichen</li> <li>• Förderung die barrierefreien Zugänge der Erdgeschosslagen vgl. 1.2.1</li> <li>• Einigung auf einheitliche Öffnungszeiten</li> </ul> <b>Als auch Erhöhung des Branchenmix</b> u.a.: <ul style="list-style-type: none"> <li>• durch Anwerben von Einzelhändlern aus den Nachbarkommunen (Angebot zur Eröffnung einer Zweigstelle)</li> <li>• Erweiterung der Branchen- und Angebotsvielfalt durch u.a. lokale Produkte, Kooperationen mit Landwirten</li> <li>• Prüfung der Neusiedlung eines Drogeriemarkts</li> </ul>	● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● Wochenmarkt mit regionalen Produkten initiieren (Rythmus alle vier Wochen?) Regionale, biologische Produkte fördern Ort für „Fairteiler“ für Foodsharing Produkte

## ARBEITSSTAND: 04. Mai 2023

### Erläuterungen:

#### **Prioritäten**

- 1 = zwingend erforderlich zur Erreichung der Zielsetzungen des Entwicklungskonzepts
- 2 = erforderlich für die Umsetzung des Entwicklungskonzepts
- 3 = wünschenswerte Maßnahme ohne zwingende Notwendigkeit

#### **Zeithorizonte**

- |                |                            |
|----------------|----------------------------|
| Kurzfristig    | = 1-3 Jahre                |
| Mittelfristig  | = 4-6 Jahre                |
| langfristig    | = ab 7 Jahre               |
| kontinuierlich | = dauerhafte Begleitung    |
| laufend        | = Projekt bereits begonnen |

#### **Kostenschätzung**

Überschlägige Kostenschätzung, Stand 2022; Brutto inkl. MwSt., Planungskosten und Risikozuschlag; ohne ggf. notwendiger Grunderwerbe

#### **Abkürzungen:**

*Stbauf* = Städtebauförderung

*GFVG* = Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz

*komm-WFP* = kommunales Wohnraumförderungsprogramm (Planungszuschüsse)

	<b>HISTORISCHER ORTSKERN MIT KLOSTER</b>	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteur*innen
<b>1.1</b>	<b>Nutzungsvielfalt in der Ortsmitte</b>  Der Ortskern soll in seiner Funktion als Versorgungszentrum gestärkt werden. Mithilfe eines bedarfsorientierten und ausgewogenen Angebots aus medizinischer Versorgung, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Verwaltung soll die Bedeutung der Ortsmitte weiterentwickelt und der öffentliche Raum belebt werden.				
<b>1.1.1</b>	<b>Sanierung ehemaliger Einzelhandelsstandorte in der erweiterten Ortsmitte mit zuführenden Straßen, z.B. der Kirchenstraße</b> u.a. unter energetischen und ökologischen Gesichtspunkten sowie Nachnutzung von Leerständen und Nachverdichtung bei Brachen unter Berücksichtigung Denkmal- bzw. Ensembleschutz	<b>3</b> <b>Z.1.1</b> <b>Z.6.2</b>			
<b>a</b>	Kontaktaufnahme mit Eigentümer*innen zur Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft.		kontinuierlich	Handlungsempfehlung für Kommune	Gemeinde
<b>b</b>	Revitalisierung und Nachnutzung des Leerstandes Marktplatz 1		kurzfristig	ca. 4,5 Mio.	Gemeinde Regelsatz Stbauf.
<b>c</b>	Bewerbung KfW-Programm und Fördermöglichkeiten des Denkmalschutzes für den Erhalt besonderer Bausubstanz		kontinuierlich	Handlungsempfehlung für die Kommune	Gemeinde Denkmalamt
<b>d</b>	Einrichten einer Bürgersprechstunde zur Bauberatung privater Eigentümer*innen als Hilfestellung für mögliche Sanierungen im Denkmalschutz sowie Aufklärung über steuerliche Abschreibungsvorteile bei Investitionen im Sinne des Entwicklungskonzepts im Sanierungsgebiet (in Zusammenarbeit mit UDschB)		kontinuierlich	Handlungsempfehlung für die Kommune	Gemeinde
<b>e</b>	Durchführung von städtebaulichen Wettbewerben zur Gewährleistung einer hohen gestalterischen Qualität bei Neuplanungen bzw. Planungen im Bestand		kontinuierlich	Projektspezifisch gem. HOAI; BKI	Regelsatz Stbauf. Gemeinde
<b>f</b>	Bauliche Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse		kontinuierlich	Projektspezifisch	Regelsatz Stbauf. Gemeinde
<b>1.1.2</b>	<b>Schaffung eines Ärztehauses</b> (siehe M.3.1.1)	<b>2</b> <b>Z.1.1</b> <b>Z.3.1</b>	Vgl. 3.1.1		Vgl. 3.1.1
<b>1.2</b>	<b>Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte</b>  Eine hochwertige Gestaltung und Beruhigung des Verkehrs soll die Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte stärken, die so ein beliebter Treffpunkt der Bevölkerung bleibt. In Kombination mit der Einbeziehung vorhandener Freiraumstrukturen sollen zusätzliche Nutzungsangebote geschaffen und das Kleinklima verbessert werden.				

	Zusätzlich soll durch die Sanierung des Gebäudebestandes ein nachhaltiger Beitrag zur Siedlungsentwicklung geleistet und das ländliche Ortsbild bewahrt werden.				
1.2.1	<b>Aufwertung des öffentlichen Raums in der erweiterten Ortsmitte</b> , insbesondere unter Berücksichtigung der Verkehrssituation (u.a. Reduzierung des Verkehrs, Prüfung alternativer, temporärer Lösungen wie z.B. autofreier Markt am Sonntag ...)	1 Z.1.2 Z.4.1 Z.5.1			
a	Aufstellung eines <b>Freiraumkonzepts</b> unter Berücksichtigung von: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Barrierefreiheit (u.a. Straßenbeläge und Gehbereiche, insbesondere am Markt)</li> <li>• Beleuchtung</li> <li>• Stadtmöbiliar (u.a. seniorengerecht)</li> <li>• private Möblierung des Einzelhandels, Gastronomie und Dienstleistung</li> <li>• Kunstkonzept</li> <li>• Einheitliche Werbeanlagen</li> <li>• Integration von Spielgeräten und Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum zur Förderung der Familienfreundlichkeit in der Ortsmitte</li> <li>• Begrünung und Baumpflanzungen u.a. unter dem Aspekt der Klimaanpassung und der Vermeidung von Hitzeinseln</li> </ul>		mittelfristig	ca. 20.000 €	Regelsatz Stbauf. Gemeinde
b	Kontaktaufnahme und intensiver <b>Dialog mit Grundstückseigentümern</b> zur Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft und Erörterung möglicher Gestaltungsmöglichkeiten		kontinuierlich	Handlungsempfehlung für die Kommune	Gemeinde
c	<b>Neugestaltung des öffentlichen Raums</b> und privater Vorbereiche auf Grundlage des Freiraumkonzepts inkl. Planung und baulicher Umsetzung u.a. in den Straßenräumen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lampadiusgasse</li> <li>• Dr.-Lang-Straße</li> <li>• Sandizellergasse (westlich) i.V.m. der namenlosen Gasse nördlich der Sandizellergasse</li> <li>• St. Birgittenhof („Kindergartenberg“)</li> <li>• Friedhofstraße und Friedhofsumfeld</li> <li>• Kellerbergstraße</li> <li>• .....</li> </ul>		kurz - langfristige	Lampadiusgasse: ca. 165.000 € Dr.-Lang-Straße: ca. 585.000 € Sandizellergasse: ca. 170.000 € Namenlose Gasse: ca. 53.000 € zzgl. Stützmauer St. Birgittenhof: ca. 110.000 € Friedhofstraße: ca. 1,2 Mio. € Kellerbergstraße: ca. 580.000 €	Regelsatz Stbauf. Gemeinde
1.2.2	<b>Neuordnung und attraktive Gestaltung des Jörgerrings in Verbindung mit dem Umfeld der Lorettokapelle</b>	1 Z.1.2 Z.2.1 Z.4.1 Z.5.2		Handlungsempfehlung	Gemeinde ggf. Regelsatz Stbauf. Kirche, LRA, Private
a	<b>Kontaktaufnahme mit Eigentümer*innen, Landratsamt und Kirche</b> hinsichtlich der Akzeptanz der Öffnung des Friedhofes sowie Grundstücksverfügbarkeiten		kurzfristig	Gemeinde + ggf. Investor	
b	<b>Konzeptentwicklung für den Bereich des Jörgerrings in Verbindung mit dem Friedhofgelände an der Lorettokapelle:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von Aufenthaltsqualität durch eine hochwertige, barrierefreie Gestaltung und Begrünung des öffentlichen Raums</li> <li>• Schaffung von Sitzmöglichkeiten</li> <li>• Neuordnung der Stellplätze</li> <li>• Prüfung baulicher Nachverdichtung</li> </ul>		mittelfristig	ca. 20.000 €	Regelsatz Stbauf. Gemeinde

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sanierung und Gestaltung des Friedhofareals</li> </ul>				
<b>c</b>	Bauliche Umsetzung des Gestaltungskonzeptes		mittelfristig	ca. 866.000 € zzgl. Sanierung Mauer + Gräber, Kapelle	Regelsatz Stbauf. Gemeinde
<b>1.2.3</b>	Errichtung eines <b>Kiosks mit öffentlicher Toilette am Bahnhof</b>	<b>1</b> <b>Z.1.2</b> <b>Z.5.3</b>	kurzfristig	Errichtung Kiosk inkl. öffentlichen Toiletten ca. 85.000 €	Gemeinde Ggf. GVFG ggf. Regelsatz Stbauf.
<b>1.2.4</b>	<b>Entwicklung der benachbarten Liegenschaften des Bahnhofes im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung für gemeindliche Aufgaben</b>	<b>2</b> <b>Z.1.2</b> <b>Z.2.1</b> <b>Z.3.1</b> <b>Z.4.1</b>	langfristig	Projektspezifisch	Gemeinde
<b>1.3</b>	<b>Aktivierung des Klosterareals</b>  Mit der Öffnung und Neunutzung des ehemaligen Birgittinnenklosters und der begleitenden Liegenschaften ergeben sich große Potenziale zur Belebung des Ortskerns. Durch die öffentliche Zugänglichkeit des Klosterareals, soll Raum für vielfältige Nutzungsstrukturen geschaffen werden.				
<b>1.3.1</b>	<b>Errichtung einer barrierefreien Zuwegung in die Kirche</b> Über das Grundstück des Klosters, inkl. des hierfür notwendigen Klostermauerdurchbruches und einer Überwindungsmöglichkeit der oberen Stufen zum Kirchenraum, inkl. intensiver Beteiligung der Denkmalschutzbehörde	<b>1</b> <b>Z.1.3</b> <b>Z.5.1</b>	kurzfristig	Kirche	Kirche Regelsatz Stbauf. Gemeinde
<b>1.3.2</b>	<b>Revitalisierung des Klosters und Öffnung für die Öffentlichkeit</b>	<b>1</b> <b>Z.1.3</b> <b>Z.2.1</b> <b>Z.3.2</b> <b>Z.4.1</b>			
<b>a</b>	<b>Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie zur Revitalisierung des Klosters</b> zur Klärung folgender Fragestellungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>Welche Bedarfe bestehen im Ort?</li> <li>Welche Bedarfe können im Kloster realisiert werden?</li> <li>Wie kann ein Nutzungskonzept wirtschaftlich realisiert werden?</li> <li>Wie kann eine abschnittsweise Aktivierung des Areal erfolgen. (Prüfung von temporären Zwischennutzungen)</li> <li>In welcher Rechtsform wird das Areal langfristig betrieben?</li> <li>Wer sind die Akteure, wie kann eine Akteurstruktur aussehen?</li> <li>Wie könnte ein Zeitplan aussehen?</li> <li>Sanierung / Neubau Pfarrstadl für gemeindliche Nutzung?</li> </ul> Als erste Grundlage der gemeindlichen Bedarfe kann auf die Rückmeldungen aus der Bürgerbeteiligung zum ISEK-Prozess zurückgegriffen werden. Eine Konkretisierung der Bedarfe ist im Zuge der Machbarkeitsstudie notwendig, ggf. kann auf die Ergebnisse		kurzfristig	ca. 40.000 €	Kirche ggf. Regelsatz Stbauf. Gemeinde

	der gemeindlichen Bedarfsabfrage gem. M.3.2.1a zurückgegriffen werden. Enge Abstimmung zwischen Erzdiözese, Gemeinde, Städtebauförderung und Denkmalamt sowie der Prüfung der Berücksichtigung bestehende Konzeptideen (u.a. Masterarbeit).				
<b>b</b>	<b>Aktiver Dialog</b> zwischen der Erzdiözese und der Gemeinde Altmünster hinsichtlich der Aktivierung des Klosters durch u.a. <ul style="list-style-type: none"> <li>einen regelmäßigen Besprechungs- und Arbeitszyklus</li> <li>Benennung von Entscheidungsträger*innen</li> <li>Gezielte Einbindung notwendiger weiterer Akteur*innen (z.B. Pfarrgemeinde, Investoren, gemeinnützige Vereine)</li> <li>Teilnahme an Wissensnetzwerken wie bspw. Zukunft Kulturraum Kloster e.V.</li> </ul>		kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Kirche Gemeinde
<b>c</b>	<b>Öffnung des Klosterareals für die Allgemeinheit</b> durch Umsetzung aus der Machbarkeitsstudie in Teilabschnitten		mittel – langfristig	Projektspezifisch	Kirche ggf. Regelsatz Stbauf. für städtebaulichen Mehraufwand Gemeinde
<b>d</b>	<b>Öffnung des Klostersgartens</b> (siehe M.4.1.1a) für die Öffentlichkeit sowie insbesondere für die Pfarrgemeinde		kurz- mittelfristig	k.A.	Kirche ggf. Regelsatz Stbauf. für städtebaulichen Mehraufwand Gemeinde
<b>e</b>	Einrichtung der bereits in der Planung befindlichen <b>Pfarrgemeinderäume</b>		kurzfristig	k.A.	Kirche
<b>f</b>	<b>Weitere bauliche Umsetzungen der Machbarkeitsstudie</b> mit anschließender Planung z.B. Sanierung / Neubau Pfarrstadl		langfristig	ca. 2,7 Mio. €	Kirche oder ggf. Regelsatz Stbauf. Gemeinde
<b>1.3.3</b>	<b>Nachnutzung und Aktivierung des ehemaligen Pfarr- und Bischofshauses</b>	<b>2</b> <b>Z.1.3</b> <b>Z.2.1</b> <b>Z.2.2</b> <b>Z.3.2</b>			
<b>a</b>	<b>Erstellung eines Nutzungskonzeptes</b> Prüfung möglicher Nutzungsmöglichkeiten auf Grundlage der konkretisierten Bedarfsabfrage gem. M.1.3.2a i.V.m. M.3.2.1a		kurzfristig	ca. 20.000 €	Kirche ggf. Regelsatz Stbauf. Gemeinde, ggf. Privat
<b>b</b>	Sanierung und Belebung		mittelfristig	ca. 1,4 Mio. €	Kirche ggf. Regelsatz Stbauf. Gemeinde ggf. Privat
	<b>WOHNEN UND STÄDTEBAU</b>	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteur*innen
<b>2.1</b>	<b>Flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung</b>				

	<p>Altomünsters Siedlungspolitik soll flächensparsam und dem Klimawandel angepasst erfolgen. Dabei liegt der Fokus auf Nachverdichtung und Innenentwicklung. So soll dem Wohnraumbedarf, insbesondere dem Bedarf an kleinen Wohnungen für Senior*innen und Alleinstehenden, langfristig und in ortsbildverträglicher Bauweise nachgekommen werden.</p> <p>Durch die Aktivierung von Baulücken und behutsame Neuausweisung von Baurecht, soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig, lebenswert und bewusst gestaltet werden.</p>				
<b>2.1.1</b>	<b>Aktivierung von Baulücken und Leerständen</b>	<b>1</b>			
<b>a</b>	<p><b>Fortschreibung und Pflege</b> der <b>GIS-integrierten Flächenmanagementdatenbank (FMD)</b> durch die gemeindliche Bauverwaltung inkl.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kontinuierliche Betreuung</li> <li>• Regelmäßige Befragung der Eigentümer*innen</li> <li>• Identifizierung von geeigneten Nachverdichtungsbereichen</li> <li>• Überlagerung mit demografischen Daten</li> </ul> <p>Sowie <b>gezielte, regelmäßige Ansprache der Eigentümer*innen</b> (u.a. auf Grundlage der FMD)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beratung und Betreuung von privaten Eigentümer*innen: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Aufzeigen von Möglichkeiten zur Aktivierung bestehenden Wohnraums (Vermietungsmodell, Erbpacht, Tauschmöglichkeiten)</li> <li>○ Unterstützung bei der Vernetzung möglicher Partner*innen</li> <li>○ Beratung über Fördermöglichkeiten</li> </ul> </li> </ul>		kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde
<b>b</b>	<p><b>Sicherung geeigneter Grundstücke / Immobilien</b> durch die Kommune durch Inanspruchnahme des Vorkaufsrechts sowie der Erstellung von Vorkaufsrechtssatzungen</p>		kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde
<b>c</b>	<p><b>Aktiver Dialog zwischen der Erzdiözese und der Gemeinde</b></p> <p>Hinsichtlich der Aktivierung kirchlicher Liegenschaften zur Entwicklung von nachhaltigem, bezahlbarem und sozialverträglichem Wohnungsbau sowie Nutzungen mit zentraler Bedeutung (z.B. Nißlgasse 2 und 4 ) im Hauptort.</p>		kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Kirche Gemeinde
<b>d</b>	<p><b>Durchführung von Plangutachten</b></p> <p>bspw. für das Areal Schlesierweg zur Steuerung einer qualitativ hochwertigen Bebauung unter Berücksichtigung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der ländlichen Strukturen</li> <li>• Einer angepassten baulichen Dichte -&gt; Flächensparen</li> <li>• Der verkehrlichen Erschließung</li> <li>• Einer nachhaltigen Bauweise</li> <li>• Einer ausreichenden Begrünung und Maßnahmen zur Klimaanpassung</li> <li>• Dem Umgang mit anfallenden Niederschlagswasser</li> <li>• Entwicklung nachhaltiger Nutzungskonzepte</li> </ul>		kontinuierlich	z.B. Schlesierweg ca. 80.000 €	Regelsatz Stbauf. Gemeinde
<b>2.1.2</b>	<b>Förderung der Nachverdichtung</b>	<b>1</b> <b>Z.1.2</b> <b>Z.1.3</b> <b>Z.2.1</b> <b>Z.2.2</b>			

		Z.4.1 Z.6.1			
a	<p><b>Prüfung der Möglichkeiten zur behutsamen und ortsbildverträglichen Nachverdichtung</b> im Hauptort und den Ortsteilen. Zur Aufwertung von bestehenden Wohngebieten und in Vorbereitung auf einen möglichen Generationswechsel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Berücksichtigung der Lage im Ort und der Topografie</li> <li>• Berücksichtigung der Maßstäblichkeit / Geschossigkeit</li> <li>• Berücksichtigung der Errichtung von maßstabsgerechtem Geschosswohnungsbau</li> <li>• Verhinderung der „Isolierung“/ monotoner Wohngebiete durch heterogene Gebäudetypologien</li> <li>• Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs</li> <li>• Berücksichtigung des Freiraumangebotes</li> <li>• Berücksichtigung Entwässerungskonzepte, Baustein im Starkregenkonzept (vgl. 2.1.5)</li> </ul>		kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde + LRA
b	<p><b>Anpassung der Bauleitplanung</b> in identifizierten Bestandsgebieten mit Nachverdichtungspotenzial durch die Neuaufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen. Unter Berücksichtigung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einer ausreichenden Begrünung</li> <li>• Wahrung des ländlichen Charakters</li> <li>• Klimaangepasstem Bauen</li> <li>• Umgang mit anfallenden Niederschlagswasser</li> <li>• Einführung einer Realisierungsverpflichtung</li> <li>• Schaffung von Baurecht für alternative Wohnraumangebote</li> </ul>		kontinuierlich	nach HOAI	Gemeinde + LRA
c	<p>Sukzessive <b>Sanierung und Modernisierung von Geschosswohnungsbauten</b> (privat/öffentlich) z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stumpfenbacher Straße 2 und 4</li> <li>• Asbacher Straße 2</li> </ul>		kontinuierlich	Stumpfenbacher Str. 2 und 4 je 2,7 Mio. € Asbacher Str.: ca. 2,7 Mio.€	Wohnraumförderung Gemeinde
2.1.3	<p><b>Behutsame und bedarfsgesteuerte Neuausweisung von Wohnbauflächen</b>, insbesondere im Zuge der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• einer heterogenen Bautypologie</li> <li>• klimaverträglichen und klimaangepassten Bauweise</li> <li>• ortsbildverträglichen und nachhaltigen Siedlungsentwicklung</li> <li>• Schaffung von ausreichend Retentions- und Rückhalte- raum für anfallendes Niederschlagswasser</li> <li>• Begrünung</li> </ul>	3 Z.2.1 Z.2.2 Z.4.1 Z.5.1 Z.5.2 Z.6.1	kontinuierlich	Nach HOAI	Gemeinde
2.1.4	<p><b>Förderung eines durchgrünten Ortbildes</b> unter Berücksichtigung ökologischer, nachhaltiger und klimatischer Gesichtspunkte z.B. Dachbegrünung – siehe auch Freiflächenkonzept M.1.2.1a</p>	1			
a	<p><b>Beratung privater Eigentümer*innen und Durchführung von Bildungs- und Informationsmaßnahmen</b></p>		kurz – mittelfristig	Handlungsempfehlung	Gemeinde + lokale Akteure: VHS, Schulen, BND, Plan A ...
d	<p><b>Vermeidung von Schottergärten</b> durch Ausschluss in Bebauungsplänen</p>		kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde
c	<p><b>Fortführung und Stärkung von ökologischen Aufwertungen</b></p>		kurz – mittelfristig	z.B. Klosterwiese 2.000m <sup>2</sup>	Landschaftspflegeverband

	z.B. Blühwiesen (Blühpakt Bayern) oder Anlage weiterer Streuobstflächen auf <b>geeigneten öffentlichen und privaten Flächen.</b>			Vorbereitung Wiesenfläche + Saat ca. 0,05 € pro m <sup>2</sup> = 100 €	DAH (Blühpakt Bayern)  Gemeinde Bauhof, Vereine, Private
<b>d</b>	<b>Verbesserung der Bekanntheit bereits bestehender Projekte</b> wie z.B. der Streuobstwiesen durch Infotafeln und Hinweisschildern		kurzfristig	Handlungsempfehlung Beschilderung ca. 150€ / Schild mit Gestell	Lokale Akteure + Vereine Gemeinde
<b>2.1.5</b>	Erarbeitung eines <b>Starkregenkonzeptes für Altomünster und das Gemeindegebiet</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Analyse gemeindlicher Risiken</li> <li>• Aufarbeitung von Schadenursachen</li> <li>• Vorsorgemaßnahmen (z.B. vorsorglicher Regenwasserrückhalt)</li> </ul> <p>Unter Berücksichtigung der Nachverdichtung in Bestandsgebieten vgl. M 2.1.2 sowie dem Ausbau der Retentionsräume vgl. M.4.1.1</p>	<b>3</b> <b>Z.2.1</b> <b>Z.2.2</b> <b>Z.4.1</b>	mittelfristig	ca. 30.000 €	Gemeinde WWA/ LRA Private
<b>2.1.6</b>	<b>Ausbau einer nachhaltigen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur</b>	<b>1</b>			
<b>a</b>	Umsetzung der Maßnahmen aus dem Abwassersanierungskonzept		langfristig	Siehe Abwassersanierungskonzept	Gemeinde + GVFG
<b>b</b>	Einhaltung und Umsetzung des Kriterienkatalogs für Standorte von Freiflächen-Photovoltaikanlagen		kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde + Private
<b>c</b>	Beratungsangebot für private Eigentümer *innen zum Thema nachhaltige Energien		kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde Regelsatz Stbauf. (Entsiegelungsprogramm) Gemeinde
<b>d</b>	Abwärmenutzung aus einer Biogasanlage (Vgl. M.4. des Energienutzungsplans Altomünster) – Prüfung des möglichen Einsatzes eines Satelliten BHKW`s mit dem Markt Altomünster ( <b>Errichtung von Nahwärmernetzen</b> )		laufend	siehe Energienutzungsplan	Gemeinde + Private
<b>2.2</b>	<b>Schaffung und Erhalt von bezahlbarem und vielfältigem Wohnraum</b>  Im Zuge der Innenentwicklung und Neuausweisung von Wohnflächen soll Wohnraum für alle Bevölkerungs-, Alters- und Einkommensgruppen ermöglicht werden.				
<b>2.2.1</b>	<b>Förderung von vielfältigen, flexiblen und leistbaren Wohnformen</b> insbesondere für Senior*innen, Alleinstehende und Auszubildende mit dem Fokus auf kleine Wohnungsgrößen und Barrierefreiheit zur Sicherung der sozialgerechten Bodennutzung	<b>1</b> <b>Z.2.1</b> <b>Z.2.2</b>			
<b>a</b>	Erweiterung des Angebots an leistbaren Wohnraum im Zuge der Aufstellung von <b>neuen Bebauungsplänen.</b> Durch: <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Anpassung der baulichen Dichte und Planung von ortsbildverträglichen Geschosswohnungsbau</li> <li>• Sicherung von Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen</li> </ul>		kontinuierlich	Nach HOAI	Gemeinde
<b>b</b>	Etablierung von mehr kommunalen Wohnungsbau u.a. <b>Gründung eines Kommunalunternehmens</b> oder als Mitglied der landkreisweiten Wohnungsbaugesellschaft		laufend	Handlungsempfehlung	Gemeinde Fördermöglichkeiten bei interkommunal Zusammenarbeit

c	Erweiterung des Angebots für leistbare Wohnungen durch <b>Sanierung und Neubau</b> durch die Gemeinde		mittel – langfristig	Projektspezifisch u.a. vgl. M.2.1.2c	Wohnraumförderung Gemeinde
d	Bedarfsgerechter Ausbau von Wohnraum für eine weitere <b>Wohngruppe junger Erwachsener mit Behinderung</b> . Kontaktaufnahme mit entsprechenden Trägerwerken		mittel - Langfristig	Handlungsempfehlung	Trägerwerke Private Gemeinde
2.2.2	<b>Aktualisierung des Baulandmodells</b> sowohl für Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser als auch Eigentumswohnungen	<b>3</b> <b>Z.2.1</b> <b>Z.2.2</b>	laufend	Handlungsempfehlung	Gemeinde
	<b>SOZIALES, VORSORGE UND KULTUR</b>	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteur*innen
3.1	<b>Ausbau des medizinischen Angebotes</b>  Der Erhalt und stete aber bedarfsgerechte Ausbau des medizinischen Angebotes soll eine optimale Versorgung der Bevölkerung gewährleisten.				
3.1.1	<b>Realisierung eines Ärztehauses</b> sowie <b>aktive Standortpolitik zur Ansiedlung von Allgemein- und Fachärzt*innen</b> und von weiteren medizinischen Angeboten (z.B. Hebammen, Physio- und Ergotherapie, med. Sportangebote, Hospizangebote ...)	<b>1</b> <b>Z.1.1</b> <b>Z.1.2</b> <b>Z.3.1</b>			
a	<b>Abfrage</b> der Bürger*innen, Ärzt*innen, sozialer Einrichtungen und Interessensverbände zur Konkretisierung der Bedarfe		kurzfristig	Handlungsempfehlung	Gemeinde + lokale Akteure
b	<b>Standortprüfung zur Errichtung eines Ärztehaus</b> unter Berücksichtigung der Aspekte: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Belebung der Ortsmitte</li> <li>• ggf. Nachnutzung von Bestandsimmobilien</li> <li>• Synergieeffekte</li> <li>• Anbindung S-Bahn</li> <li>• Verkehrsabwicklung (Knotenpunkt Stumpfenbacher, Aichacher und Bahnhofstraße</li> <li>• Stellplätze</li> </ul>		kurzfristig	ca. 15.000 €	Gemeinde + ggf. Investor
c	<b>Intensive Betreiber*innen- und Mieter*innensuche</b> sowie Kontaktaufnahme mit Ärzt*innen und ergänzenden medizinischen Diensten (z.B. Ergo- und Physiotherapie, Apotheke)		kurzfristig	Handlungsempfehlung	Gemeinde + lokale Akteure
d	<b>Entscheidung und Klärung der Finanzierung</b> u.a. unter Berücksichtigung des geplanten Kommunalunternehmens		mittel- bis langfristig	Handlungsempfehlung	Gemeinde + ggf. Investor
e	<b>Errichtung eines Ärztehauses im Hauptort</b> ggf. inkl. der Schaffung von Baurecht zur Bereitstellung von Räumlichkeiten		mittelfristig	ca. 5,9 Mio. €	Gemeinde + ggf. Investor
f	Erarbeitung eines <b>Standortflyers</b>		mittelfristig	ca. 2.000 €	Gemeinde + Investor
3.1.2	<b>Erweiterung des medizinischen Sport- und Bewegungsangebotes</b> zur Vorsorge ggf. in Kombination mit dem Ärztehaus (vgl. M.3.1.1) z.B. medizinisches Fitnessstudio sowie dem erweitertes Sportangebot im Ort (vgl. M. 4.1.1)	<b>3</b> <b>Z.1.1</b> <b>Z.3.1</b>	kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde
3.2	<b>Vielfältiges Kultur- und Vereinsangebot</b>				

	Dauerhaft wird Altomünsters Kultur- und Vereinsangebot gefördert und bewahrt. Die Teilnahme aller am gesellschaftlichen Miteinander soll ermöglicht werden und zu einer starken Identifikation mit dem Heimatort beitragen.				
3.2.1	<b>Bereitstellung von Räumlichkeiten für unterschiedliche Kultur-, Vereins- und Privatveranstaltungen</b>	1 Z.1.3 Z.3.2 Z.3.3			
a	<b>Konkretisierte Bedarfsermittlung an Räumlichkeiten</b> für Vereine, kulturelle Angebote und private Nutzungen im Ort ggf. ebenfalls Grundlage für M. 1.3.2a		kurzfristig	ca. 20.000€	Gemeinde ggf. Regelsatz Stbauf.
b	<b>Prüfung</b> der Errichtung von neuen Veranstaltungsräumen durch <b>Neubau oder Sanierung</b> bestehender Gebäudestrukturen im Zuge <b>einer Standortsuche</b> (Machbarkeitsstudie)		kurzfristig	ca. 20.000€ i.V.m. 3.2,1a	Gemeinde ggf. Regelsatz Stbauf.
c	<b>Bauliche Umsetzung der Ergebnisse aus der Standortsuche für Veranstaltungsräume</b> (ggf. Neuerrichtung eines Gemeindehauses)		mittelfristig – langfristig	Projektspezifisch	Gemeinde ggf. Regelsatz Stbauf.
d	<b>Prüfung der Erweiterung der Räumlichkeiten für das Bayerische Rote Kreuz</b> – u.a. Schulungsräum, Materiallager, größere Fahrzeughalle		kurzfristig	Projektspezifisch	BRK ggf. Gemeinde
e	Etablierung eines <b>Vereinsstammtischs</b>		mittelfristig	Handlungsempfehlung	lokale Gewerbetreibende + Gemeinde
f	Bereitstellung eines <b>digitalen Schaukastens für Vereine</b> (Gemeinde App)		kurzfristig	ca. 50.000 € (App gesamt)	Gemeinde
g	<b>Förderung von regionalen Talenten:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereitstellung von Räumlichkeiten</li> <li>• Vergabe eines Förderpreises</li> <li>• Ermöglichung von Ausstellung im Rahmen von gemeindlichen Festen</li> </ul>		kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde, VHS, Vereine
h	<b>Sozialreferent des Gemeinderats zur u.a. Koordinierung und Vernetzung von Ehrenämtern</b>		langfristig	Handlungsempfehlung	Gemeinde
3.2.2	<b>Rahmenplanung zur Machbarkeit der Zentralisierung vorhandener Sportangebote und Sportflächen</b> sowie der Errichtung einer Sporthalle zur Erweiterung des Raumangebotes für Sportbedarf	3 Z.3.2 Z.2.1	mittelfristig	ca. 20.000€	Gemeinde
3.2.3	<b>Kennenlernangebote</b> zur Etablierung einer lebendigen Willkommenskultur und dem Abbau von Vorurteilen und Rassismus	1 Z.3.2 Z.3.3			
a	<b>Kennenlernangebote für Neubürger*innen</b> z.B. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Marktbrochure – Vorstellung der Vereine</li> <li>• Neubürger*innenempfang 1x jährlich</li> <li>• Infolyer bei Neuanmeldungen</li> </ul>		mittelfristig	Handlungsempfehlung	Gemeinde VHS Vereine
b	<b>Fortführung und Unterstützung bestehender Angebote für Migrant*innen</b>		mittelfristig	Handlungsempfehlung	Gemeinde VHS Vereine
3.3	<b>Ausbau lokaler Bildungsangebote</b>				

	Allen Bürger*innen soll ein bedarfsorientiertes und vielfältiges Bildungsangebot zur Verfügung gestellt werden. Die Bewusstseinsbildung für den Klimawandel und eine nachhaltige Lebensweise soll dabei besondere Berücksichtigung finden.				
3.3.1	<b>Ausbau des Bildungsangebotes für Erwachsene und Senior*innen</b>	2 Z.3.2 Z.3.3			
a	<b>Schaffung von Treffpunkten für Senior*innen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mehrgenerationsplatz inkl. hochwertiger Nutzungsangebote für alle Altersgruppen (vgl. M. 4.1.1a)</li> <li>Schaffung und Bereitstellung von Räumlichkeiten für regelmäßige Seniorentreffs u.a. in der Seniorentagesstätte oder dem Altersheim</li> </ul>		mittelfristig	Vgl. M.4.1.1 Handlungsempfehlung	Vgl. M.4.1.1 Gemeinde; BRK ...
b	Unterstützung bei der Erweiterung des Angebotes für <b>gemeinnützige Nutzungen und Bildungsangebote im Ort u.a.:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>VHS (z.B. Bewerbung des Repaircafés)</li> <li>Bücherei</li> <li>Museum</li> <li>Musikschule</li> <li>..</li> </ul> ggf. im Zuge der Nachnutzung des Klosterareals. (siehe M.1.3.2)		kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde i.V.m. M.1.3.2
3.3.2	<b>Prüfung von Möglichkeiten zur Einrichtung eines Waldkindergartens</b>	1 Z.3.2 Z.3.3 Z.4.2	mittelfristig	ca. 20.000 €	Gemeinde GVFG
	<b>GRÜN- UND FREIRÄUME</b>	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
4.1	<b>Ausbau hochwertiger öffentlicher Grün- und Freiflächen</b>  Durch die Weiterentwicklung des Freiflächenangebotes und die Errichtung neuer Freiräume, soll ein attraktives, wohnortnahes sowie altersübergreifendes Angebot geschaffen werden.				
4.1.1	<b>Anlage und Erhalt von Grünflächen, attraktiven Freiflächen im öffentlichen Raum und Spielplätzen</b>	1 Z.1.2 Z.1.3 Z.2.1 Z.3.2 Z.5.1			
a	<b>Entwurf und Anlage neuer öffentlicher Grünflächen und Spielflächen</b> bzw. zur Verfügung stellen von Flächen als Treffpunkte für die Bewohner*innen z.B. <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Jörgerring</b> an der Loretokapelle (siehe M. 1.2.3) -&gt; als Ruhezone</li> <li><b>Klostergarten</b> (siehe M.1.3.3., in enger Abstimmung mit der Erzdiözese) -&gt; als Ruhezone</li> </ul>		kurz- bis langfristig	Jörgerring vgl. M.1.2.3 Klostergarten vgl. M.1.3.3 Entlang des Stumpfenbaches: 277.000 € Abenteuerspielplatz Stumpfenbach: ca. 150.000€	Regelsatz Stbauf. Gemeinde Abstimmung mit WWA

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Schaffung eines erlebbaren Grünzugs entlang der Bahnlinien</b> zw. Bahnübergang Taschnerweg bis zum Bahnübergang Stumpfenbach unter Berücksichtigung der Funktionen für Naherholung, Retention und Hochwasserschutz (Abstimmungen mit WWA erforderlich)</li> <li>• Neubau eines <b>Abenteuerspielplatzes in Stumpfenbach</b></li> <li>• Neubau eines <b>Spielplatzes</b> im Bereich der <b>Schule</b></li> <li>• Neubau eines <b>Mehrgenerationenparks</b> im Bereich des <b>Brunnenwiesenwegs</b></li> <li>• Errichtung eines <b>Picknickplatzes</b> mit Wasserspielplatz z.B. am <b>Kalvarienberg / Kalvariengraben</b></li> </ul> <p>Unter Berücksichtigung von:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von Angeboten für alle Altersklassen (Senior*innen und Erwachsene)</li> <li>• Nutzbarkeit für sportliche Aktivitäten im Freien (z.B. Trimm-dich-Pfad, Outdoor-Fitnessgeräte, Kletterwand, Soccer...)</li> <li>• Essbare Pflanzen an öffentlichen Grünflächen</li> <li>• Picknickflächen, Sitzmöglichkeiten</li> <li>• Verwendung nachhaltiger und ökologischer Materialien</li> <li>• Ausreichende und vielfältige Begrünung</li> <li>• Ausreichende Verschattung von Aufenthaltsflächen (u.a. durch Begrünung und Baumpflanzungen)</li> </ul>			<p>Bereich Schule: ca. 200.000€</p> <p>Brunnenwiesenweg: ca. 100.000€</p> <p>Wasserspielplatz: ca. 250.000€</p>	
<b>b</b>	<p><b>Ausbau und Sanierung der vorhandenen Spielplätze</b> insb. an folgenden Spielplätzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Spielplatz am Euphemiaweg → Gliederung des Platzes in Zonen für verschiedene Altersgruppen</li> <li>• Spielplatz am Welfenweg</li> <li>• Spielplatz Simon-Hörmann-Straße</li> <li>• Bgm.-Gruner-Straße</li> </ul>		kurz – bis langfristig	<p>Euphemiaweg: 20.000€</p> <p>Bgm.- Gruner- Straße: ca. 20.000€</p>	<p>Regelsatz</p> <p>Stbauf.</p> <p>Gemeinde</p>
<b>c</b>	<p><b>Bereitstellung neuer Krautgartenfläche</b> für die Einwohner*innen Altomünsters zum Anbau von Obst und Gemüse – inkl. Brauchwasseranschluss. Prüfung der Realisierung auf der Klosterwiese vgl. (M. 4.1.1.d) oder auf Brachflächen, im Gewerbegebiet ...</p>		mittelfristig	Handlungsempfehlung	<p>Kirche, Gemeinde, Private, Gewerbetreibende, ggf. Verein</p>
<b>d</b>	<p><b>Erstellung einer Rahmenplanung für die Klosterwiese</b> zur Darstellung einer zukünftigen baulichen Entwicklung, verkehrlicher Erschließung und der Bereiche für öffentliche Grünflächen (z.B. Krautgarten)</p>		mittelfristig	ca. 40.000€	<p>Kirche, Gemeinde ggf. Regelsatz der Städtebauförderung</p>
<b>e</b>	<p><b>Ermöglichung von Patenschaften zur Pflege und Instandhaltung öffentlicher Grünflächen</b></p>		kurzfristig	Handlungsempfehlung	<p>Gemeinde + lokale Akteure (Agenda 21)</p>
<b>f</b>	<p>Dauerhafte <b>Bewahrung und Pflege der innerörtlichen Freiflächen</b> sowie bedarfsgerechter Ausbau unter Berücksichtigung aller Altersklassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• An der Schwemme</li> <li>• Garten im Birgittenhof</li> <li>• Nagyvenyim-Platz (Bahnhofstraße)</li> <li>• St. Altohof</li> <li>• ...</li> </ul>		kontinuierlich	<p>Nagyvenyim Platz: ca. 50.000 €</p> <p>St. Altohof; An der Schwemme,</p> <p>Birgittenhof – jährliche Instandhaltung Pflege</p>	<p>Bauhof</p> <p>Regelsatz</p> <p>Stbauf.</p> <p>Gemeinde</p>
<b>4.1.2</b>	<p><b>Ausbau des sportlichen Angebots und Entwicklung der Sportstätten</b></p>	<b>1</b>			
		<b>Z.3.2</b>			
		<b>Z.4.1</b>			

<b>a</b>	<b>Sanierung und Neugestaltung des Skateparks</b> in der Stumpfenbacher Straße unter Einbindung der Kinder und Jugendlicher. Neubau eines Dirtparks		kurzfristig	ca. 100.000 €	Regelsatz Stbauf. Gemeinde
<b>b</b>	<b>Prüfung und Weiterverfolgung der Errichtung eines Naturbades</b> unter Berücksichtigung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• der zur Verfügung stehenden Grundstücke</li> <li>• der Verkehrsabwicklung</li> <li>• langfristigen Wirtschaftlichkeit</li> <li>• frühzeitigen Kontaktaufnahme mit Grundstückseigentümer*innen</li> </ul>		kurz- bis langfristig	Handlungsempfehlung	Gemeinde
<b>c</b>	Ausbau und Zentralisierung der Sportplätze mit baulicher Umsetzung vgl. M. 3.2.2.		Vgl. 3.2.2	Vgl. 3.2.2	Vgl. 3.2.2
<b>4.2</b>	<b>Wertvoller Naturraum</b>  Altomünsters überörtlicher Landschaftsbezug in die umliegenden Naherholungsbereiche sowie die vorhandenen Gewässerstrukturen dienen der Vernetzung von Natur- und Lebensräumen. Diese sollen nachhaltig bewahrt und weiterentwickelt werden.				
<b>4.2.1</b>	<b>Verbesserung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer</b>	<b>2</b> <b>Z.4.2</b> <b>Z.4.1</b> <b>Z.2.1</b>			
<b>a</b>	<b>Verbessern der Vegetationsstruktur entlang der Wasserläufe</b> (Stumpfenbach, Käsgraben, Weiherwiesengraben, Kalvariengraben, Halmsrieder Graben) durch: Ersetzen von standortfremden Gehölzen durch einheimisches Pflanzenmaterial und evtl. Anlage von standortgerechten Blühflächen (Blühpakt Bayern)		kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde + Bauhof, Landschaftspflegeverband
<b>b</b>	<b>Reduzierung von nährstofflastigem Oberflächenwasser</b> aus Feldern und Gärten als Eintrag in die Gewässer durch Informations- und Beratungsveranstaltungen (z.B. Thema Gewässerrandstreifen).		kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde + Private
<b>c</b>	Förderung und Schaffung von <b>Gewässerrandstreifen</b> im Rahmen der Wasserrichtlinie → Verweis auf Förderprogramm KULAP (bayerisches Kulturlandschaftsprogramm)		kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde + Private KULAP
<b>d</b>	<b>Erhöhen der Wasserqualität durch Verstärkung der Verschattung</b> durch heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen, soweit möglich		kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde
<b>4.2.2</b>	<b>Erhalt der besonderen Landschaftselemente</b>	<b>1</b> <b>Z.4.2</b> <b>Z.4.1</b> <b>Z.2.1</b> <b>Z.3.3</b>			
<b>a</b>	<b>Erhalt und Förderung der besonderen Landschaftselemente</b> sowie Herausarbeiten der speziellen Merkmale der vorkommenden naturräumlichen Einheiten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Streuobstwiesen</li> <li>• Bachläufe Stumpfenbach, Angergraben, Weiherwiesengraben</li> </ul>		mittelfristig	Bänke ca. 1.000 € inkl. Aufstellen durch Bauhof + Beschilderung ca. 150 € / Schild mit Gestell	Lokale Akteure z.B. Agenda 21, Vereine, VHS Gemeinde, Bauhof, Landschaftspflegeverband

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kalvarienberg</li> </ul> <p>Durch z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neupflanzungen mit typischen Baum- und Obstbaumarten an geeigneten Stellen</li> <li>• Kontinuierliche Pflege und Entwicklung</li> <li>• Schaffung und Erhalt typischer Blickbeziehungen und Ausblicke</li> <li>• Etablierung von Bänken an markanten Stellen u.ä.</li> <li>• Erhalt und Neuaufrichtung von Hinweisschildern zur Erläuterung der naturräumlichen Besonderheiten</li> </ul>				
<b>b</b>	<p><b>Bewahrung und Pflege prägender Vegetationselemente</b> (unter Berücksichtigung DIN 1829 und RAS – LP 4 bei Baumaßnahmen) wie z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrünte Feldfluren und Hangbereiche</li> <li>• Uferbegleitvegetation</li> <li>• Förderung der Biotop- und Landschaftspflege zur Sicherung des Vegetationsbestandes</li> <li>• Besondere Solitäräume</li> <li>• Allelen</li> </ul>		kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde Private
<b>c</b>	<p><b>Bekanntmachung prägender Vegetations- und Landschaftselemente</b> und Umsetzung verschiedener bewusstseinsbildender Maßnahmen in Bezug auf die Wertigkeit und Wichtigkeit des Arten- und Naturschutzes für die Marktgemeinde Altomünster auch hinsichtlich Naherholung und Tourismus durch z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Infotafeln zur Geschichte und Entstehung</li> <li>• Schulaktionstage</li> <li>• VHS-Kurse zur Weiterbildung hinsichtl. „Sanfter Tourismus“</li> <li>• Exkursionen mit dem Bund Naturschutz</li> <li>• Naturlehrpfad im Altowald</li> <li>• Z.B. Integration Thema Bienen in den Maßnahmen</li> <li>• Initiierung von Baumpatenschaften oder Patenschaften für Blühwiesen und Streuobstbäume</li> <li>• Inszenierung von Aussichtspunkt mit gestalterischen Elementen wie z.B. Landschaftsrahmen</li> </ul>		mittelfristig	Handlungsempfehlung	lokale Akteure Gemeinde
<b>4.2.3</b>	<p><b>Weiterverfolgung der Förderung von Ortsrandeingrünung</b> zur Schaffung eines fließenden Übergangs von der Siedlung in die freie Landschaft; Berücksichtigung bei <b>Neuaufstellung von Bebauungsplänen</b></p>	<b>3</b> <b>Z.2.1</b> <b>Z.4.1</b> <b>Z.4.2</b>	kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde
<b>4.2.4</b>	<p><b>Prüfung der Kooperation mit dem Landkreis Dachau zum Einsatz eines externen Klimaschutzmanagers</b> zur:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterstützung der Gemeinde bei der Initiierung von Maßnahmen zum Klimaschutz und der Klimaanpassung</li> <li>• Beratung in den Themenbereichen: Erneuerbare Energien, Bauen und Sanierung, Fördermittel, Öffentlichkeitsarbeit</li> <li>• Beauftragung eines Klimaschutzkonzeptes</li> <li>• Erarbeitung von Klimaschutzzielen für die Gemeinde</li> </ul>	<b>2</b>	kurzfristig	Handlungsempfehlung	Gemeinde
<b>VERKEHR UND MOBILITÄT</b>		Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteur*innen

5.1	<b>Ausbau eines attraktiven Fuß- und Radverkehrsangebot</b>  Das Angebot für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen soll attraktiv, alltagsgerecht, weitgehend barrierefrei sowie sicher gestaltet werden. Es soll dafür gesorgt werden, dass die Bürger*innen zunehmend auf die Nutzung des Autos verzichten können und alternative Mobilitätsangebote zur Verfügung stehen.				
5.1.1	<b>Prüfung und Umsetzung von neuen, barrierefreien Fuß- und Radwegen</b> z.B. der Strecken: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilstück zwischen Deutenhofen – Stumpfenbach, parallel zur Bahnstrecke, südlich der Schrankenstraße</li> <li>• Nördlich von Stumpfenbach, zwischen Kalvariengraben und Faberweg</li> <li>• Entlang der Weiler Straße, außerhalb des Hauptortes bis Weil</li> <li>• Nach Asbach; Asbacher Straße</li> <li>• Stumpfenbach Kapellenweg – Altomünster Bahnhof, parallel zur Bahnstrecke</li> <li>• Zwischen „mittleren“ Friedhof- und Steinbergstraße</li> <li>• Friedhofstraße und Friedhofsumfeld inkl. der Anbindungen der Wohnquartiere z.B. über Taschnerweg</li> <li>• Schlesierweg und Halmriederstraße</li> <li>• Brunnenwiesenweg und Ortsmitte (Nord-Süd Verbindung Klosteranger)</li> </ul> Überprüfung bestehender Fuß- und Radwege z.B. Steinbergstraße – Faberweg Überprüfung der Schaffung barrierefreier Naherholungsangebote z.B. Verlängerung der Friedhofstraße bis zum „Friedhofholz“	<b>1</b> <b>Z.1.2</b> <b>Z.2.1</b> <b>Z.2.2</b> <b>Z.4.1</b> <b>Z.4.2</b> <b>Z.5.1</b> <b>Z.5.2</b>	kurz- bis langfristig	Deutenhofen – Stumpfenbach: ca. 62.000€  Kalvariengraben – Faberweg: ca. 16.000 €  Weiler Straße: ca. 275.000 €  Stumpfenbach – Bhf. Altomünster: ca. 41.000 €  Friedhof – Taschnerweg: 14.000 €  Schlesierweg – Halmrieder Straße: ca. 21.000 €  Brunnenwiesenweg – Klosteranger: ca. 27.000 €	Regelsatz Stbauf. Gemeinde GVFG
5.1.2	<b>Erstellung eines Radstellplatzkonzeptes zur Verbesserung und Ordnung des bestehenden Angebotes durch:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Erarbeitung von Regelungen zur Spezifizierung von Anzahl, Anordnung und Ausführung der herzustellenden Abstellanlagen z.B. im Zuge der Stellplatzsatzung (über die allgemeinen Vorschriften der BayBo hinaus)</li> <li>• Die Prüfung der Erweiterung des Angebots in der erweiterten Ortsmitte vor Geschäften und Gastronomie unter Berücksichtigung des tatsächlichen Bedarfes und dem Aspekt der Sicherheit</li> <li>• Steigerung der Bekanntheit und Information des Angebots</li> </ul>	<b>1</b> <b>Z.5.1</b> <b>Z.5.2</b>			
5.1.3	<b>Errichtung von Bikeboxen am Bahnhof</b> zu einem dem aktuellen Bedarf angepassten Angebot. Prüfung weiterer Bedarfe wie z.B. der Errichtung von Schließfächern	<b>3</b> <b>Z.5.1</b> <b>Z.5.2</b> <b>Z.5.3</b>	mittelfristig	pro Stück ca. 2.000€	Gemeinde
5.1.4	<b>Ausbau von barrierefreien und sicheren Quermöglichkeiten z.B.:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pipinsrieder Straße, Höhe Asbacher Straße</li> <li>• Nerbstraße – Kellerbergstraße</li> <li>• Aichacher Straße – Ganghofer Straße</li> <li>• Stumpfenbacher Straße, Höhe Seniorenwohnen</li> <li>• Stumpfenbacher Straße, Höhe Lidl und Penny</li> <li>• Kreuzung Schrankenstraße – Bahnübergang – Zeitlbacher Straße</li> </ul>	<b>3</b> <b>Z.5.1</b> <b>Z.5.2</b>	kurz – bis langfristig	Pipinsrieder Straße, Höhe Asbacher Straße: ca. 22.000 € Nerbstraße – Kellerbergstraße: ca. 22.000 € Aichacher Straße – Ganghofer Straße: ca. 22.000 € Stumpfenbacher Straße, Höhe Seniorenwohnen: ca. 22.000 €	GVFG ggf. Regelsatz Stbauf. Gemeinde

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Steinbergstraße – Faberweg</li> </ul>			<p>Stumpfenbacher Straße, Höhe Lidl und Penny: ca. 22.000 €</p> <p>Kreuzung Schranne-straße – Bahnübergang – Zeilbacher Straße: ca. 22.000 €</p> <p>Steinbergstraße – Faberweg: ca. 22.000 €</p>	
5.1.5	Umsetzung der Maßnahmen des <b>Schulwegplans zur Förderung der selbständigen Mobilität, Reduzierung des motorisierten Hol- und Bringverkehrs</b> und Erhöhung der Schulwegsicherheit	<p><b>3</b></p> <p><b>Z.5.1</b></p> <p><b>Z.5.2</b></p> <p><b>Z.3.3</b></p>	laufend	Projektspezifisch	Schulverband Schule Gemeinde
5.2	<p><b>Verträgliche Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs</b></p> <p>Der Verkehrsbelastung durch den KFZ-Verkehr soll entgegenge- wirkt werden. Neben der sicheren Abwicklung des fließenden Ver- kehrs sind Maßnahmen für den ruhenden Verkehr notwendig, um eine adäquate Verkehrsberuhigung und Gestaltung des öffentli- chen Raums zu erreichen.</p>				
5.2.1	<b>Verbesserung</b> der Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit des <b>Knotenpunktes Bahnhof-, Stumpfenbacher-, Halmsrieder- und Aichacher Straße</b> . Prüfung der Errichtung eines Kreisverkehrs	<p><b>1</b></p> <p><b>Z.5.1</b></p> <p><b>Z.5.2</b></p>	laufend	ca. 250.000 €	Regelsatz Stbauf. Gemeinde Ggf. GVFG
5.2.2	<b>Messung und Überprüfung der Einfahrtgeschwindigkeiten</b> an den Ortseingängen sowie der Notwendigkeit der Umgestal- tung	<p><b>2</b></p> <p><b>Z.5.1</b></p> <p><b>Z.5.2</b></p>	laufend	Projektspezifisch	Regelsatz Stbauf. Gemeinde Ggf. GVFG
5.3	<p><b>Etablierung eines wirkungsvollen ÖPNV-Angebots</b></p> <p>Die Gemeinde Altomünster setzt sich für eine Verbesserung des öf- fentlichen Verkehrs aktiv ein. Tägliche Bedarfe sollen mit den öf- fentlichen Verkehrsmitteln praktikabel erreichbar sein, um eine langfristige und wirkungsvolle Reduzierung des KFZ-Verkehrs errei- chen zu können.</p>				
5.3.1	<b>Ausbau und Verbesserung der Bustaktung insbesondere im Ge- meindegebiet zur Erreichung der S-Bahn und des Gewerbegebietes sowie die Anbindung an den Regionalverkehr u.a. nach Aichach, Fürstenfeldbruck und Augsburg</b> . Aktiver Dialog mit den Verkehrsverbänden AVV und MVV	<p><b>1</b></p> <p><b>Z.5.2</b></p> <p><b>Z.5.3</b></p>	kontinuier- lich	Handlungsempfehlung	Gemeinde LRA
5.3.2	<b>Prüfung einer möglichen Teilnahme am Carsharing-Projekt</b> „zeitwärts“ des Landkreises Dachau	<p><b>1</b></p> <p><b>Z.5.2</b></p> <p><b>Z.5.3</b></p>	laufend	Handlungsempfehlung	Gemeinde
	<b>GEWERBE UND EINZELHANDEL</b>	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
6.1	<b>Bewusste Gewerbeentwicklungspolitik</b>				

	Durch eine entschiedene Gewerbeentwicklungspolitik sollen Betriebe im Ort sichere, langfristige und vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten bereitgestellt werden. Die lokalen Gewerbebetriebe sind von zentraler Bedeutung für Altomünster sowohl als Arbeitsstandort und Entwicklungsmotor.				
6.1.1	<b>Aktive Gewerbestandortpolitik</b>	1 Z.1.1 Z.2.1 Z.2.2 Z.5.2 Z.6.1			
a	<b>Vorhalt attraktiver Flächen zur Neuansiedlungen und als Erweiterungsflächen</b> für bereits ansässige Betriebe (unter Berücksichtigung der verkehrlichen Auswirkungen/ Abwicklung) durch: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neuausweisung im FNP</li> <li>• Flächenankauf durch die Gemeinde</li> </ul>		kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde
b	<b>Schaffung von neuem Baurecht für Gewerbeflächen</b> Insbesondere an der geplanten Verbindungsstraße zur St 2047 - inkl. der Berücksichtigung einer verträglichen Verkehrsabwicklung sowie der Ortsverträglichkeit gegenüber benachbarten Ortsteilen		mittelfristig	Gem. HOAI	Gemeinde
c	<b>Unterstützung neuer Arbeitsstandorte und -formen</b> z.B. Co-Working Räume, Start-ups, u.a. im Zuge von M.1.3.2 sowie im Gewerbegebiet		kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde
6.1.2	<b>Durchführung gemeinsamer Aktionen und Veranstaltungen</b> der Gewerbetreibenden (Gewerbeverband) zur Stärkung und Bewerbung des Standortes Altomünsters u.a. auch für Auszubildende und Fachkräfte z.B. durch: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wissensaustausches zu aktuelle Wirtschaftsthemen</li> <li>• „Tag der offenen Unternehmen“</li> <li>• (Kommunale) Stellen- und Praktikumsbörse</li> <li>• Praktikumstage / Kooperationen mit der Schule</li> </ul>	1 Z.1.1 Z.6.1	kurzfristig	Handlungsempfehlung	Gemeinde
6.1.3	<b>Aktivierung von Leerständen und Schaffung von Baurecht zur Realisierung</b> von Büroräumen, kleinräumigen Gewerbeflächen	3 Z.2.1 Z.6.1	kontinuierlich	Projektspezifisch + gem. HOAI	Gemeinde Private Akteure
6.2	<b>Stärkung und Ausbau des Einzelhandels- und Gastronomieangebots</b>  Durch die Stärkung und den Ausbau des Einzelhandelsangebotes soll den Bürger*innen ein breites, regionales und nachhaltiges Angebot an Waren des täglichen Bedarfes Verfügung gestellt.  Durch den Erhalt und eine langfristige Erweiterung des Einzelhandels- und Gastronomieangebots im Ort sollen lange Wege vermieden und die Ortsmitte weiter gestärkt werden.	2			
6.2.1	Kontaktaufnahme hinsichtlich der Belegung von Leerständen	1 Z.1.1 Z.1.2 Z.2.1	kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde + Gewerbeverband

		<b>Z.6.2</b>			
<b>6.2.2</b>	<b>Organisation und Durchführung von regelmäßigen Events, wiederkehrenden Festen und kulturellen Veranstaltungen</b> zur Erhöhung der Frequentierung auf dem Marktplatz (Kneipenfestival, Märkte, Marktsonntage, Marktfest, Konzerte, Theater, Blutspendeaktionen ...)	<b>3</b> <b>Z.1.2</b> <b>Z.3.2</b>	kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde + Gewerbeverband
<b>6.2.3</b>	<b>Stärkung des Einzelhandels und der Gastronomiebetriebe z.B. durch:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereitstellung von Räumlichkeiten</li> <li>• Ausweisung von Freischankbereichen</li> </ul> <b>Als auch Erhöhung des Branchenmixes</b> u.a.: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung der Neuansiedlung eines Drogeriemarkts</li> </ul>	<b>1</b> <b>Z.1.1</b> <b>Z.1.2</b> <b>Z.6.1</b> <b>Z.6.2</b>	kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Gemeinde + Gewerbeverband

## MASSNAHMEN IM SANIERUNGSGEBIET

1.1.1b	<b>Revitalisierung und Nachnutzung des Leerstandes Marktplatz 1</b>	Gemeinde ggf. Stbauf.
1.1.1e	<b>Durchführung von städtebaulichen Wettbewerben zur Gewährleistung einer hohen gestalterischen Qualität bei Neuplanungen bzw. Planungen im Bestand + bauliche Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse</b>	Stbauf. Gemeinde
1.1.2	<b>Schaffung eines Ärztehauses</b>	Gemeinde ggf. Investor
1.2.1a	<b>Aufstellung eines Freiraumkonzepts</b>	Stbauf. Gemeinde
1.2.1.c	<b>Neugestaltung des öffentlichen Raums auf Grundlage des Freiraumkonzepts inkl. Planung und baulicher Umsetzung</b>	Stbauf. Gemeinde
1.2.2	<b>Neuordnung und attraktive Gestaltung des Jörgerrings in Verbindung mit dem Umfeld der Lorettokapelle</b>	Gemeinde ggf. Stbauf. Kirche, LRA, Private
1.2.3	<b>Errichtung eines Kiosks mit öffentlicher Toilette am Bahnhof</b>	Gemeinde ggf. Stbauf.
1.2.4	<b>Langfristige Entwicklung der benachbarten Liegenschaften des Bahnhofes</b>	Gemeinde
1.3.1*	<b>Errichtung einer barrierefreien Zuwegung in die Kirche</b>	Kirche ggf. Stbauf. Gemeinde
1.3.2*	<b>Revitalisierung des Klosters und Öffnung für die Öffentlichkeit</b>	Kirche ggf. Stbauf. Gemeinde
1.3.3*	<b>Nachnutzung und Aktivierung des ehemaligen Pfarr- und Bischofhauses</b>	Kirche ggf. Stbauf. Gemeinde
2.1.1a	<b>Fortschreibung und Pflege der GIS-integrierten Flächenmanagementdatenbank (FMD)</b>	Gemeinde
2.1.1b	<b>Sicherung geeigneter Grundstücke/ Immobilien</b>	Gemeinde
2.1.1c*	<b>Aktiver Dialog zwischen der Erzdiözese und der Gemeinde</b>	Gemeinde Kirche
2.1.2c	<b>Sukzessive Sanierung und Modernisierung von Geschosswohnungsbauten</b>	Wohnraumförder- ung Gemeinde
2.2.1c	<b>Erweiterung des Angebots für leistbare Wohnungen durch Sanierung und Neubau durch die Gemeinde</b>	Gemeinde
3.1.1	<b>Realisierung eines Ärztehauses sowie aktive Standortpolitik zur Ansiedlung von Allgemein- und Fachärzt*innen</b>	Gemeinde ggf. Investoren
3.2.1	<b>Bereitstellung von Räumlichkeiten für unterschiedliche Kultur-, Vereins- und Privatveranstaltungen</b>	Gemeinde ggf. Stbauf.
3.3.1	<b>Ausbau des Bildungsangebotes für Erwachsene und Senioren</b>	Gemeinde ggf. Stbauf.
4.1.1 a	<b>Erlebbarer Grünzug entlang der Bahnlinien:</b> zw. Bahnübergang Taschnerweg bis zum Bahnübergang Stumpfenbach unter Berücksichtigung der Funktionen für Naherholung, Retention und Hochwasserschutz (Abstimmungen mit WWA erforderlich)	Gemeinde WWA ggf. Stbauf
4.1.1	<b>Dauerhafte Bewahrung und Pflege der innerörtlichen Freiflächen sowie bedarfsgerechter Ausbau</b> unter Berücksichtigung aller Altersklassen	Stbauf. Gemeinde (Bauhof)
5.1.1	<b>Umsetzung von neuen barrierefreien Fuß- und Radwegen</b>	Stbauf. Gemeinde GVFG
5.1.2	<b>Erstellung eines Radstellplatzkonzeptes zur Verbesserung und Ordnung des bestehenden Angebotes</b>	Stbauf. Gemeinde GVFG
5.1.3	<b>Errichtung von Bikeboxen am Bahnhof</b> zu einem dem aktuellen Bedarf angepassten Angebot. Prüfung weiterer Bedarfe wie z.B. der Errichtung von Schließfächern	Gemeinde GVFG
5.1.4	<b>Ausbau von barrierefreien und sicheren Querungsmöglichkeiten</b>	GVFG ggf. Stbauf. Gemeinde

5.2.1	<b>Verbesserung der Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Bahnhof-, Stumpfenbacher-, Halmsrieder- und Aichacher Straße.</b>	Stbauf. Gemeinde ggf. GVFG
6.1.3	<b>Aktivierung von Leerständen und Schaffung von Baurecht zur Realisierung von Büroräumen, kleinräumigen Gewerbeflächen</b>	Gemeinde Private Akteure
6.2.2	<b>Organisation und Durchführung von regelmäßigen Events, wiederkehrenden Festen und kulturellen Veranstaltungen</b> zur Erhöhung der Frequentierung auf dem Marktplatz (Kneipenfestival, Märkte, Marktsonntage, Marktfest, Konzerte, Theater, Blutspendeaktionen ...)	Gemeinde Gewerbeverband
6.2.3	<b>Stärkung Einzelhandel und Gastronomiebetriebe</b>	Gemeinde Gewerbeverband

\* Maßnahmen in Abhängigkeit vom Akteur Kirche