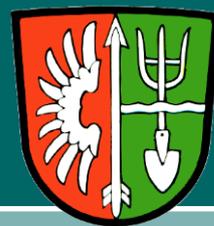


GEMEINDE MITTELSTETTEN

Landkreis Fürstentfeldbruck



GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT 2022

OPLA

IMPRESSUM

Mittelstetten „Gemeindeentwicklungskonzept 2022“

HERAUSGEBER



Gemeinde Mittelstetten
Schulstraße 9
82293 Mittelstetten

Tel.: 08202 1678

Fax: 08202 1668

info@vgmammendorf.de

www.mittelstetten.de

VERFASSER

OPLA

Büro für Ortsplanung & Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15

86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0

info@opla-augsburg.de

www.opla-d.de

Projektbearbeitung

Ilka Siebeneicher

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin (FH) (BayAK)

Stadtplanerin (BayAK)

Marlene Theiner

M. Eng. Nachhaltige Stadt- & Regionalentwicklung

Karina Mathe

B. Eng. Landschaftsarchitektur

VERÖFFENTLICHUNG

Mai 2023

FÖRDERUNG



Das Gemeindeentwicklungskonzept mit integriertem Vitalitätscheck wurde gefördert durch das Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) Oberbayern.

Bilder und Abbildungen (soweit keine andere Quelle angegeben): **OPLA**



Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	13
1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung	13
1.2 Planungsschritte	14
2. Arbeitskreise und Beteiligung	17
2.1 Handlungsfelder und Arbeitskreise	17
2.2 Ablauf	17
2.3 Herausforderungen	18
2.4 Beteiligung	19
2.5 Arbeitskreis Ortsbild und Siedlung	20
2.6 Arbeitskreis Gemeinschaftsleben und Soziales	21
2.7 Arbeitskreis Naherholung und Naturschutz	21
2.8 Arbeitskreis Wirtschaft und Versorgung	23
2.9 Ferienaufgaben	26
2.9.1. Ablauf und Vorgehensweise	26
2.9.2. Ergebnisse (Kurzzusammenfassung)	28
2.9.3. Auswertung und Vertiefungsgruppen	32
3. Planerische Grundlagen	32
3.1 Die Gemeinde und ihre Ortsteile	32
3.2 Landschaft und Siedlung	33
3.3 Lage im Raum und regionale Einordnung	34
3.4 Planungsgrundlagen	35
3.4.1. Flächennutzungsplan	35
3.4.2. Bebauungspläne und Satzungen	36
4. Bestandsanalyse	37
4.1 Siedlungs- und Baustruktur	37
4.1.1. Mittelstetten	38
4.1.2. Tegernbach	44
4.1.3. Vogach	48
4.1.4. Längenmoos	51
4.1.5. Oberdorf	54
4.1.6. Hanshofen	56
4.1.7. Grünstrukturen im Siedlungsbereich	58
4.1.8. Fazit Siedlungsstruktur	59
4.2 Bevölkerungs- und Sozialstruktur	60
4.2.1. Bevölkerungsentwicklung	60
4.2.2. Altersstruktur/Demographie	61
4.2.3. Wohnformen	64
4.2.4. Soziale Infrastruktur	65
4.2.5. Fazit Bevölkerungs- und Sozialstruktur	66
4.3 Vereinsleben und Treffpunkte	66
4.3.1. Vereinsleben	66
4.3.2. Treffpunkte und Gastronomie	67
4.3.3. Fazit Vereinsleben und Treffpunkte	69
4.4 Landschaft	69

4.4.1.	Landschaftsbild und landschaftliche Grundlagen	69
4.4.2.	Gewässer	70
4.4.3.	Land- und Forstwirtschaft	71
4.4.4.	Schutzgebiete, Biotope und Ausgleichsflächen	72
4.4.5.	Kultur, Freizeit und Erholung	74
4.4.6.	Fazit Landschaft, Freizeit und Naherholung	78
4.5	Verkehr	79
4.5.1.	Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr	79
4.5.2.	Anbindung des Individualverkehrs	83
4.5.3.	Straßennetz	84
4.5.4.	Fuß- und Radwegenetz	85
4.5.5.	Verkehrsbelastung, Verkehrssicherheit	90
4.5.6.	Fazit Verkehr	92
4.6	Gewerbe und Breitband	92
4.6.1.	Gewerbe	92
4.6.2.	Breitband Versorgung	94
4.6.3.	Fazit Gewerbe	95
4.7	Nahversorgung	95
4.7.1.	Ergebnisse des Arbeitskreises	96
4.7.2.	Fazit Nahversorgung	96
4.8	Energie und Klima	97
5.	<i>Leitbild</i>	99
5.1	Leitsätze Ortsbild und Siedlungsentwicklung	99
5.2	Leitsätze Gemeinschaftsleben und Soziales	100
5.3	Leitsätze Naherholung und Naturschutz	100
5.4	Leitsätze Verkehr und Mobilität	101
5.5	Leitsätze Gewerbeentwicklung	101
5.6	Fazit	102
6.	<i>Handlungsfelder und Ziele</i>	103
6.1	Handlungsfeld Ortsbild und Siedlungsentwicklung	103
6.1.1.	Ortsbild	103
6.1.2.	Siedlungsentwicklung	104
6.2	Handlungsfelder Gemeinschaftsleben und Soziales	106
6.3	Handlungsfelder Naherholung und Naturschutz	107
6.4	Handlungsfelder Mobilität, Wirtschaft und Versorgung	109
6.4.1.	Mobilität	109
6.4.2.	Wirtschaft und Versorgung	110
6.4.3.	Energie und Klima	112
7.	<i>Massnahmen und Handlungskonzept</i>	113
7.1	Handlungsfeld Ortsbild und Siedlungsentwicklung	114
7.1.1.	Gesamte Gemeinde, Maßnahmen für alle Ortsteile	114
7.1.2.	Mittelstetten	115
7.1.3.	Tegernbach	119
7.1.4.	Kleinere Ortsteile	120
7.2	Handlungsfeld Gemeinschaftsleben und Soziales	121
7.2.1.	Gesamte Gemeinde, Maßnahmen für alle Ortsteile	121



7.2.2.	Mittelstetten	124
7.3	Handlungsfeld Naherholung und Naturschutz	126
7.3.1.	Gesamte Gemeinde, Außerhalb der Siedlungen	126
7.3.2.	Maßnahmen zur Sensibilisierung und Bürgerinformation	129
7.3.3.	Mittelstetten	131
7.3.4.	Tegernbach	135
7.3.5.	Vogach	136
7.3.6.	Oberdorf	136
7.3.7.	Ausblick.....	137
7.4	Handlungsfeld Mobilität, Wirtschaft und Versorgung	137
7.4.1.	Gesamte Gemeinde, Maßnahmen für alle Ortsteile	137
7.4.2.	Mittelstetten und Tegernbach	148
7.4.3.	Längenmoos	148
7.4.4.	Vogach	149
7.5	Maßnahmen mit hoher Priorität, Schlüsselprojekte und Sofortmaßnahmen	149
7.5.1.	Prioritäten	149
7.5.2.	Schlüsselprojekte	154
7.6	Sofortmaßnahmen	156
7.7	Bereits umgesetzte oder laufende Maßnahmen	158
7.7.1.	Ortsbild und Siedlungsentwicklung	158
7.7.2.	Gemeinschaftsleben und Soziales	159
7.7.3.	Naherholung und Naturschutz	159
7.7.4.	Mobilität, Wirtschaft und Versorgung.....	161
8.	<i>Hinweise zur Umsetzung (Anwendung von Instrumentarien)</i>	162
8.1	Ländliche Entwicklung	162
8.2	Straßenverkehrsbehörde am Landratsamt Fürstfeldbruck	163
8.3	Baurecht	163
8.4	Ergänzende Fachleistungen.....	164
9.	<i>Fazit und Ausblick</i>	165
9.1	Fazit.....	165
9.2	Ausblick	166



Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Themenfelder Arbeitskreis Wirtschaft und Versorgung.....	23
Abb. 2	Besichtigung der alten Ziegelei Sommer 2021 (AK Gewerbeentwicklung).....	24
Abb. 3	Aufgabenblatt „Perspektivenwechsel“ zum Thema Dorfgeschichte	27
Abb. 4	Ausschnitt aus dem LEP 2020	34
Abb. 5	Flächennutzungsplan Mittelstetten und Oberdorf.	35
Abb. 6	Bsp. für Hofform 1, zweifirstiger Hof mit eigenständigem Wohnhaus und Scheune / Stall in Mittelstetten	38
Abb. 7	Bsp. für Hofform 2, einfirstiges Wohnstallhaus in Tegernbach.....	38
Abb. 8	Ausschnitt aus dem Urkataster	39
Abb. 9	Ausschnitt aus dem Urkataster	39
Abb. 10	Topographische Karte aus dem Jahr 1973 und Geltungsbereich der Bebauungspläne (grau hinterlegt)	40
Abb. 11	Topographische Karte aus dem Jahr 1988 und Geltungsbereich der Bebauungspläne (grau hinterlegt)	40
Abb. 12	Pfarrhaus und Kirche als Pendant.....	41
Abb. 13	Einmündung Kirchstraße mit prägnanter Gebäudestellung.....	41
Abb. 14	Kirchenzugang	41
Abb. 15	Hof an der Hauptstraße / Kirchstraße.....	41
Abb. 16	„Tanja´s Brotladen“ und Vorbereich	42
Abb. 17	Liebevoll saniertes Bauernhaus, Oberdorfer Straße.....	42
Abb. 18	Schön gestalteter dörflicher Vorgarten, Straucherweg / Hauptstr.....	42
Abb. 19	Bäuerlicher Garten an der Hauptstr.....	42
Abb. 20	Freifläche, Plattlplatz.....	43
Abb. 21	Fußweg am Ortsrand, parallel zur Erlenstraße	43
Abb. 22	Wirtschaft mit Biergarten zur prägenden, ortszentralen Grünfläche	43
Abb. 23	Prägendes Nebengebäude (Leerstand) mit hohem Sanierungsbedarf	44
Abb. 24	Prägendes Bauernhaus mit hohem Sanierungsbedarf, vermutlich bereits abgerissen	44
Abb. 25	Ausschnitt aus dem Urkataster	45
Abb. 26	Ausschnitt aus dem Urkataster	45
Abb. 27	Prägende Hofstelle an der Baidlkirchner Straße	46
Abb. 28	Erhöht stehende Kirche in zweiter Reihe	46
Abb. 29	Blick von der Kirche zur Baidlkirchner Straße	46
Abb. 30	Bereich zwischen Feuerwehr und Burggraben (Mittelstettener Straße)	46



Abb. 31	Wirtstraße beim Wirt.....	47
Abb. 32	Hofdurchfahrt von Ost nach West	47
Abb. 33	Umfangreiche Versiegelungen vor dem Clubhaus	47
Abb. 34	Planzeichnung des Bebauungsplanes (Urfassung)	47
Abb. 35	Walnussbaum mit Bank an der Baidlkirchner Straße.....	48
Abb. 36	Feuerwehrhaus mit alter Linde.....	48
Abb. 37	Ausschnitt aus dem Urkataster (1808 – 1864)	49
Abb. 38	Ausschnitt aus dem Urkataster (um 1860)	49
Abb. 39	Kirche „St. Johannes der Täufer“ und Gebäude-Ensemble	50
Abb. 40	Kirchweg.....	50
Abb. 41	Hof und Bushaltestelle am Dorfplatz	50
Abb. 42	Hochtenne im Bereich des ehemaligen Schlosses	50
Abb. 43	Längenmoos im Urkataster (1808 – 1864).....	51
Abb. 44	Hofstelle an der Dorfstraße.....	52
Abb. 45	Saniertes Nebengebäude an der Dorfstraße	52
Abb. 46	Kirche „St. Maria“	53
Abb. 47	Saniertes Nebengebäude an der Dorfstraße	53
Abb. 48	Mariengrotte	53
Abb. 49	Denkmalgeschütztes Taubenhaus an der Dorfstraße.....	53
Abb. 50	Hofstelle an der östlichen Dorfstraße mit sehr hohem Sanierungsbedarf	54
Abb. 51	Hofstelle an der westlichen Dorfstraße mit sehr hohem Sanierungsbedarf	54
Abb. 52	Oberdorf im Urkataster (1808 bis 1864)	54
Abb. 53	Topographische Karte aus dem Jahr 1983	54
Abb. 54	Kirche mit Fernwirkung.....	55
Abb. 55	Liebevoll sanierte Bauernhäuser.....	55
Abb. 56	Dreiseithof gegenüber der Kirche.....	55
Abb. 57	Giebel des denkmalgeschützten Stallgebäudes an der Althegenberger Straße	55
Abb. 58	Denkmalgeschütztes Nebengebäude, Sanierungsbedarf	56
Abb. 59	Prägende Hofstelle.....	56
Abb. 60	Hanshofen im Urkataster (1808 bis 1864)	57
Abb. 61	Hanshofen in der Topographischen Karte aus dem Jahr 1988	57
Abb. 62	Zufahrt zum Pferdehof.....	57
Abb. 63	Kirche St. Katharina und dörflicher Vorbereich	57



Abb. 64	Hofbaum in Längenmoos.....	58
Abb. 65	Feldkreuz in Vogach.....	58
Abb. 66	Die Glonn begleitende Gehölzstrukturen in Mittelstetten	58
Abb. 67	Bevölkerungsentwicklung seit 1840, eigene Darstellung	60
Abb. 68	Altersgruppen für die Jahre 1987,2011 und 2017, Eigene Darstellung.....	61
Abb. 69	Billeter-Maß, Zeitraum 1987-2019.....	62
Abb. 70	Gebäude- und Wohnungsbestand, Zeitraum 2009-2019	64
Abb. 71	Steil überhängendes Glonn-Ufer am Mittelstettener Plattl-Platz	70
Abb. 72	Fußweg entlang der Glonn in Mittelstetten	70
Abb. 73	Mittelstettener Weiher mit dichter Ufervegetation und marodem Steg.....	71
Abb. 74	Schutzgebiete und Biotope innerhalb der Gemeinde Mittelstetten	73
Abb. 75	Beschilderung des nahTourBandes in Vogach	74
Abb. 76	Route 4.0 des nahTourBandes	74
Abb. 77	Karte des Vereins „Dorbelebung Mittelstetten e.V.“, Standort Bänke	75
Abb. 78	Golfanlage Tegernbach	75
Abb. 79	Spielplatz am „Plattl-Platz“	77
Abb. 80	Spielplatz „Erlenstraße“	77
Abb. 81	Baumhaus im Wald bei Mittelstetten	77
Abb. 82	Alter Bagger im Wald	77
Abb. 83	Kaugummi-Automat.....	77
Abb. 84	Ausschnitt Liniennetzplan AVV (Quelle: AVV)	79
Abb. 85	Ausschnitt Streckenverlauf Buslinie 838 (Quelle: MVV)	80
Abb. 86	Ausschnitt Streckenverlauf Buslinie 839 (Quelle: MVV)	81
Abb. 87	Ausschnitt Streckenverlauf Buslinie 889 (Quelle: MVV)	82
Abb. 88	Kürzlich erfolgter Ausbau der Ortsverbindungsstraße zwischen Längenmoos/ Mittelstetten/ Vogach (grün).....	84
Abb. 89	Fehlender Überweg im Bereich Erlenstraße über die Glonn in Richtung Süden	85
Abb. 90	Straßenraum Mittelstetten (Schulstraße)	86
Abb. 91	Straßenraum Oberdorf (Althegenberger Straße)	87
Abb. 92	Straßenraum Längenmoos (Dorfstraße)	87
Abb. 93	Straßenraum Tegernbach (Mittelstettener Straße)	87
Abb. 94	Straßenraum Vogach (Hofmarkstraße).....	87
Abb. 95	Fehlende Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Mittelstetten und Tegernbach	88



Abb. 96	Fehlende wichtige Radwegeverbindungen (Quelle: Auszug Bayernatlas, Radwege (grün), nachbearbeitet OPLA: rot gestrichelt Wichtigkeit 1, orange gestrichelt Wichtigkeit 2).....	89
Abb. 97	Auszug „Radwegenetz Alltag und Freizeit mit Wunschlinien“ Landkreis Fürstfeldbruck (topplan 2020)	90
Abb. 98	Gefahrenstelle Mittelstetten (Kreuzungsbereich Schulstraße/ Hauptstraße)	91
Abb. 99	Zwischenzeitlich abgebauter Lebensmittelautomat in Vogach	96
Abb. 100	Helgemeir´s Eier-Eck in Tegernbach.....	96
Abb. 101	Lage des Mehrgenerationen-Wohnens (O.M.1 und S.M.1) im sozialen Zentrum von Mittelstetten.....	117
Abb. 102	Genossenschaftliches Mehrgenerationen-Wohnen in der Gemeinde Windach	117
Abb. 103	Feuerwehrhaus am Plattplatz.....	118
Abb. 104	Mögliche Entwicklung zum Bürgertreff	118
Abb. 105	Planungsvorschlag Dorfplatz Mittelstetten	118
Abb. 106	Feuerwehrhaus in Tegernbach	119
Abb. 107	„An der Linde“, Möglicher Bereich für eine Platzgestaltung	119
Abb. 108	Längenmooser Pferdeschwemme, von Weidengebüsch überwuchert und nicht mehr zu erkennen	128
Abb. 109	Historische Bilder einer Pferdeschemme	128
Abb. 110	Mittelstettener Weiher mit marodem Steg, Bestandssituation	134
Abb. 111	Mittelstettener Weiher, nach Entfernung des Steges und Umgestaltung des Ufers	134
Abb. 112	Burggraben bei Tegernbach, Aufwertung des Ufers durch Schaffung eines bogigen Bachverlaufs.....	136
Abb. 113	Standort Hauptstrasse Mittel–stetten, Bachbetterweiterung Ab–flachung des Ufers	136
Abb. 114	Beispielbilder Erneuerung von Bushäuschen – Projekt BUS:STOP Krumbach (AT) (Quelle: https://www.bregenzerwald.at/aktivitaet/busstop-krumbach/)	141
Abb. 115	Übersicht Maßnahme W.3: Ausbau Radwegenetz (Grün: bestehendes Radwegenetz; lila: Gemeindegrenzen; blaugrün gestrichelt: Maßnahme W.3 GEK Mittelstetten)	142
Abb. 116	Unterschiedliche Varianten der Radwegeführung zwischen Mittelstetten und Hattenhofen	143
Abb. 117	IST-Situation Radverkehr zwischen Mittelstetten und Tegernbach	144
Abb. 118	Fotomontage: möglicher Verlauf eines Fuß- und Radwegs zwischen Mittelstetten und Tegernbach.....	144
Abb. 119	Rastanlage für Radfahrer zwischen Tegernbach – Ried.....	145



Abb. 120	Referenz Handwerkerhof: Visualisierung des Handwerkerhofs in Gauting (Quelle: Florian Burgstaller, Stadtplanung und Landschaftsplanungsbüro terrabiota) ...	146
Abb. 121	Referenz zur Maßnahme W.10 „Verbesserung der Nahversorgung“: Dorfladenbox (Quelle: https://www.private-taste.at/post/dorfladenbox , abgerufen am 27.07.2022).....	147
Abb. 122	Blühfläche am Parkplatz des Vereinsheims in Mittelstetten	160
Abb. 123	Das „making of“ des Blühstreifens am Vereinsheim in Mittelstetten	160
Abb. 124	Neubau Radweg Mittelstetten - Hattenhofen	161

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Bisherige Planungsschritte und Veranstaltungen	14
Tab. 2	Weitere Schritte	16
Tab. 3	Anteil der AK-Mitglieder aus den verschiedenen Ortsteilen	19
Tab. 4	Auswirkungen der Veränderungsprozesse in der Gemeinde Mittelstetten zu den Themenfeldern des Arbeitskreises „Wirtschaft und Versorgung“	25
Tab. 5	Ergebnisse der Ferienaufgaben, Kurzzusammenfassung	28
Tab. 6	Übersicht über die Treffpunkte in den Ortsteilen	68
Tab. 7	Betriebsgrößen in der Landwirtschaft	71
Tab. 8	Landwirtschaftliche Betriebe (Stand 2010) in der Gemeinde und im Landkreis .	93
Tab. 9	Übersicht Leitsätze für die Gemeinde Mittelstetten	102



Planverzeichnis

Plan-Nr.	Titel
1	Maßnahmenkonzept
1.1	Integriertes Maßnahmenkonzept, Gesamtplan
1.2	Integriertes Maßnahmenkonzept, Mittelstetten
1.3	Integriertes Maßnahmenkonzept, Tegernbach und Oberdorf
1.4	Integriertes Maßnahmenkonzept, Längenmoos, Vogach und Hanshofen
2	Bestandspläne, Stärken-/Schwächen-Analyse
2.1	Stärken/Schwächen Mittelstetten
2.2	Stärken/Schwächen Tegernbach
2.3	Stärken/Schwächen Vogach
2.4	Stärken/Schwächen Längenmoos
2.5	Stärken/Schwächen Oberdorf
2.6	Stärken/Schwächen Hanshofen
2.7	Mobilität und Verkehrswege gesamt
2.8	Biotope

Anlagenverzeichnis

Plan-Nr.	Titel
M	Maßnahmentabelle gesamt
U	Umfragen
U.1	Umfrage zu den Ferienaufgaben
U.2	Umfrage zur Priorisierung der Maßnahmen
F	Ferienaufgaben



1. EINFÜHRUNG

Die Gemeinde Mittelstetten liegt im Landkreis Fürstfeldbruck, zwischen den Ballungsräumen Augsburg im Nordwesten und Fürstfeldbruck im Südosten.

Die Gemeinde besteht aus den Dörfern Mittelstetten, Tegernbach, Vogach, Längenmoos, Oberdorf und Hanshofen. Der Ortsteil Mittelstetten liegt ungefähr in der Mitte, während sich die weiteren Ortsteile mit einer Entfernung zwischen 1,6 km (Oberdorf) und 2,6 km (Hanshofen) Luftlinie relativ gleichmäßig um den Hauptort gruppieren: Oberdorf und Tegernbach westlich von Mittelstetten, Längenmoos, Hanshofen und Vogach östlich davon.

Mit Ausnahme von Längenmoos und Hanshofen sind die Ortsteile durch den Bachlauf der Glonn und deren Zuflüsse (Burggraben, Mehlbach, Röhrersbach) geprägt. Die Glonn entspringt am südlichen Ortsrand von Mittelstetten (Quellweg).

Jeder Ortsteil hat sein unverwechselbares Ortsbild und seine eigene Siedlungsstruktur. Diese Eigenarten gilt es zukünftig zu bewahren. Darüber hinaus sind tragfähige Weichen für die weitere Entwicklung zu stellen und Konzepte für strukturelle Defizite zu erarbeiten.

1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

In den vergangenen Jahrzehnten ist die Gemeinde Mittelstetten insbesondere auch durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft einem Veränderungsprozess unterworfen, der seine Spuren in den Ortsmitten hinterlässt. Die (ehemaligen) Bauerndörfer im Gemeindegebiet mit den entsprechenden, für die Landwirtschaft funktionalen und ortsbildprägenden Wohn- und Stallgebäuden fallen zunehmend leer, bzw. müssen neuen Wohngebäuden weichen.

Eine gewerbliche Nachnutzung für die landwirtschaftlichen Nebengebäude zu finden, ist oftmals aufgrund bürokratischer Hürden bei der Baugenehmigung nicht leicht. Wohnnutzungen in historischem Baubestand scheitern oftmals an hohen Sanierungs- und Umbaukosten.

Daneben nehmen in den Dörfern strukturelle Defizite zu. Eine Versorgungs-Infrastruktur ist in den Ortsteilen nur unzureichend vorhanden. Im Zusammenhang mit den demographischen Veränderungen ist hier dringend Handlungsbedarf und eine Neuausrichtung der Gemeindeentwicklung erforderlich.

Durch die Lage zwischen den Ballungsräumen Augsburg und München ist zukünftig ein zunehmender Siedlungsdruck mit stark steigenden Bodenpreisen zu erwarten. Dieser Veränderungsdruck betrifft sowohl die Siedlungs- als auch die Bevölkerungsstruktur. Die Gefahr, dass prägende Gebäude gesichtslosen Neubauten weichen müssen und einheimische Familien aufgrund hoher Baulandpreise abwandern, ist groß.

Das Gemeindeentwicklungskonzept ermöglicht die Erstellung eines tragfähigen Zukunftskonzepts unter Mitwirkung der Bürger, die im Rahmen von thematischen Arbeitskreisen an der Zielfindung beteiligt wurden.

Als sinnvolle und aussagekräftige Grundlage diente in Mittelstetten die gleichzeitige Durchführung des Vitalitätschecks 2.1 (und der Abgleich mit den neueren Daten des VC 2.5), der



Daten und Fakten zu Leerständen und anderen Potenzialen für eine Nachverdichtung lieferte. Dadurch konnten Prioritäten gesetzt und Handlungs-Notwendigkeiten erkannt werden.

1.2 Planungsschritte

Tab. 1 Bisherige Planungsschritte und Veranstaltungen

Bisherige Schritte:			
Wann	Was	Wer	Wozu
Januar 2019	Seminar an der Schule der Dorf- und Landentwicklung, Thierhaupten	Bürgermeister, Gemeinderäte, interessierte Bürger, Amt für Ländliche Entwicklung (ALE), beauftragtes Planungsbüro	Vorbereitung des Gemeindeentwicklungskonzepts (GEK)
November 2019	Auftaktveranstaltung	Bürgermeister, Gemeinderäte, interessierte Bürger, ALE, beauftragtes Planungsbüro	Informationen über das GEK, Bildung der Arbeitsgruppen
Januar 2020	Beginn der Arbeit in den Arbeitsgruppen	Mitglieder der Arbeitsgruppen, beauftragtes Planungsbüro	Themenorientierte Bestandsaufnahme und Erarbeitung von Zielen und Maßnahmen
März - April 2020	Themenbezogene „Gemeinderallye“, bzw. Ortsspaziergänge Coronabedingt entfallen	Mitglieder der AKs	Bestandserhebungen, lebendiges Kennenlernen der Dörfer
Coronabedingte Pause			
Juli 2020 bis September 2020	Ausgabe der Ferienaufgaben, Einteilung der AK-Mitglieder in die Ferien-Gruppen, selbstständige Durchführung der themenbezogenen Bestandserhebung	Planungsbüro, Bürgermeister, Mitglieder der Arbeitsgruppen, Kinder der Kinderbetreuung / Ferienbetreuung Grundschule Mittelstetten	Neuanfang nach Corona-Pause, Lebendige Gestaltung der Gemeindeentwicklung, Bestandsbewertung vor Ort durch die Bürger, Sichtweise der Kinder
September und Oktober 2020	Vorstellung der Bestandsanalyse durch die Feriengruppen	Mitglieder der Feriengruppen, beauftragtes Planungsbüro, 1., 2. und 3. Bürgermeister, Interessierte (soweit Personenanzahl Coronaregel-konform)	Erläuterung der Bestandsuntersuchungen, erstes Herauskrystallisieren der Maßnahmen, Festlegung der Schwerpunkte
Oktober 2020	Umfrage zu den Ferienaufgaben	Planungsbüro	Reflektion der eigenen Arbeit und der Arbeitsergebnisse bzw. neuer Erkenntnisse



Bisherige Schritte:			
Wann	Was	Wer	Wozu
Oktober 2020 bis Mai 2021	Bildung von 6 Vertiefungsgruppen und Durchführung von Arbeitskreis-Sitzungen Online	Planungsbüro, AK-TeilnehmerInnen	Vertiefte Betrachtung der zu bearbeitenden Themen in kleineren, themenspezifischen Gruppen auf Basis der Ergebnisse der Bestandsanalyse (Ferienaufgaben, planerische Bestandsanalyse, VC)
April 2021	Teilnahme des Radwegebeauftragten und Kreisstraßenverwalters des Landkreises FFB am AK Mobilität	AK Mobilität Radverkehrsbeauftragter und Kreisstraßenverwalter Herr Klaß (LKR. FFB)	Klärung fachlicher Fragen zu Verkehrssicherheit und Ausbau des Radwegenetzes sowie Beantwortung der Fragen zu möglichen Maßnahmen entlang der Kreisstraße
Juni 2021	Dorfspaziergang Schwerpunkt „regionaltypische Gebäudemerkmale“, „prägende Siedlungsstrukturen“	AK Ortsbild und Siedlung, Planungsbüro	Sensibilisierung für die prägenden Dorfstrukturen in Mittelstetten und Vogach, Diskussion kontroverser Sichtweisen
Juni 2021	Ortstermin Begehung „Alte Ziegelei“	AK Wirtschaft Planungsbüro	Besichtigung eines alteingesessenen und bedeutenden Gewerbestandortes innerhalb der Gemeinde, um vergangene sowie zukünftige Entwicklungen zu betrachten sowie den Bedarf des ortsansässigen Gewerbes zu beleuchten
Juni 2021	Info-Termin zu genossenschaftlichem Wohnen – Generationenwohnen als Baustein der Wohnraumstrategie	Herr Okrslar (MARO) AK Soziales AK Siedlungsentwicklung, Ortsbild, weitere Interessierte	Informationen über Möglichkeiten, Angebote und Finanzierung genossenschaftlicher Wohnprojekte der MARO und über bereits umgesetzte Projekte. Diskussion und Rückfragen.
Juni 2021	Erläuterung der Zwischenergebnisse	Amt für Ländliche Entwicklung München (Frau Mayer, Frau Hirl), alle drei Bürgermeister (Herr Ostermeier, Herr Lauchner, Frau Dürmeier), Planungsbüro	Information über bisherige Arbeit und Ergebnisse, Information über die Arbeitskreise



Juli 2021	Diskussions- und Fragenrunde zu Bebauungsplan Tegernbach, „Am Hochfeld“	Stadtplaner Frank Reimann (BPlan-Verfasser), Herr Hörmann, VG Mammendorf, AK Siedlungsentwicklung, Ortsbild Interessierte	Erläuterung der Festsetzungen durch Planer, Diskussion der kontroversen Vorstellungen zu den Festsetzungen in Bezug auf das Ortsbild und die Erschließung.
Juli 2021	Vernetzungstreffen Schnittstellen	Vertiefungsgruppen, Bürgermeister, Planungsbüro	Erläuterung der sich überschneidenden Themenfelder, Ideen und Vorstellungen der Vertiefungsgruppen, Diskussion und Konsensfindung Bewertung der Ideen zu Leitbildern
Oktober 2021	Besuch der Pferdeschwemme in Längenmoos und des Mittelstettener Weihers	Mitglieder AK Naherholung und Naturschutz, Planungsbüro, Mitarbeiterin des Landesbund für Vogelschutz Bayern	Besichtigungen der Gegebenheiten vor Ort, Problemanalyse, Vorschläge zu Verbesserungsmöglichkeiten, Einbindung fachlicher Expertise LBV und Planungsbüro
November 2021	Gemeinderatsklausur, Vorstellung der erarbeiteten Maßnahmen	Beauftragtes Planungsbüro, Gemeinderat	
Februar 2022	Umfrage zur Priorisierung der Maßnahmen (Anlage U.2)	Gemeinderat	Abgleich der von den AK's und dem Planungsbüro gesetzten Prioritäten mit den Vorstellungen des Gemeinderates
Frühjahr 2022	Bürgerversammlung zu den Ergebnissen der Gemeindeentwicklung	Alle interessierten BürgerInnen, Gemeinderat, Arbeitskreise, Planungsbüro	Bürgerinformation

Tab. 2 Weitere Schritte

Weitere Schritte:			
Wann	Was	Wer	Wozu
2023	Billigung des GEK durch den Gemeinderat	Gemeinderat	Verankerung des GEK als Grundlage für zukünftige gemeindliche Entscheidungen



2. ARBEITSKREISE UND BETEILIGUNG

2.1 Handlungsfelder und Arbeitskreise

Die für Mittelstetten wichtigen Handlungsfelder und Themenschwerpunkte wurden bereits ortsteilbezogen in der Gemeinderatsklausur zur Gemeindeentwicklung im Januar 2019 in Thierhaupten erarbeitet. Dabei lagen die Schwerpunkte auf einer (moderaten) Siedlungsentwicklung, einer Wohnraumstrategie (Leben im Alter), einer gewerblichen Entwicklung (Arbeitsplätze, Gewerbe am Ort halten) und der Erhöhung des Freizeitwertes (Ausbau der Geh- und Radwege).

Daraus wurden gemeinsam mit dem damaligen Bürgermeister (Bgm. Spörl) Handlungsfelder festgelegt und zu vier möglichen Arbeitskreisen zusammengefasst:

- Handlungsfeld Ortsbild, Siedlungsentwicklung, Wohnraumstrategie
- Handlungsfeld Gemeinschaftsleben, Kommunikation, Vernetzung
- Handlungsfeld Landschaft, Naturschutz, Naherholung, Freizeitwert
- Handlungsfeld Mobilität
- Handlungsfeld Infrastruktur, Wirtschaft, Gewerbe.

Die folgenden Arbeitskreise (AK) widmeten sich den aufgeführten Handlungsfeldern:

AK Ortsbild und Siedlung

- Siedlungserweiterungen, Innenentwicklung
- Ortsbild, regionaltypische Bauformen
- Dorfmitten und Gestaltung

AK Landschaft und Landnutzung

- Die Natur in Mittelstetten erlebbar machen
- Aufwertung des Landschaftsbildes
- Sensibilisierung der Bürger für den Wert der Natur

AK Gemeinschaftsleben und Soziales

- Kommunikation und Information
- Wohnraumstrategie, Mehrgenerationenhaus
- Sozial- und Gemeinschaftsleben, Unterstützung und Koordination

AK Wirtschaft, Versorgung und Mobilität

- Gewerbeentwicklung
- Fuß- und Radwegenetz
- Nahversorgung

2.2 Ablauf

In den ersten AK-Sitzungen wurden Grundlagen erarbeitet und Ziele definiert. Für das weitere Vorgehen mussten die Beteiligungsformate - bedingt durch die Corona-Pandemie, dem Anfang 2020 verhängten Lockdown und den Kontaktbeschränkungen – angepasst werden.



Im Frühjahr 2020 wurden für die Arbeitskreis-Teilnehmer zehn „**Ferienaufgaben**“ erarbeitet, die unter dem Slogan „Entwicklung braucht Perspektivenwechsel“ standen. Die TeilnehmerInnen wurden in Zusammenarbeit mit dem Bürgermeister (Bgm. Ostermeier) verschiedenen Gruppen zugeordnet, unabhängig davon, ob sie zuvor für dieses Themenfeld im Rahmen eines Arbeitskreises tätig waren (s. Kap. 2.9.).

Nach der Auswertung der Ergebnisse der Ferienaufgaben wurden zu den einzelnen Themenfeldern **Vertiefungsgruppen** gebildet, die sich weitestgehend aus den Mitgliedern der ursprünglichen Arbeitskreise zusammensetzten. Die Vertiefungsgruppen hatten den Vorteil kleinerer Gruppenstärken (wegen der Pandemie-Einschränkungen und aufgrund der Arbeitskreis-Sitzungen via ZOOM) sowie der vertieften Auseinandersetzung mit einzelnen Themen.

Bis zum Mai 2021 fanden die Arbeitskreistreffen in den Vertiefungsgruppen zumeist online als Videokonferenz statt. Neben moderierten Sitzungen fanden auch einige selbstständige Treffen der Gruppen statt.

Erst im Juni 2021 konnten verschiedene Veranstaltungen und themenbezogene Treffen sowie Ortstermine mit größeren Gruppen durchgeführt werden.

Da sich im Laufe des Arbeitsprozesses in den Vertiefungsgruppen zeigte, dass wichtige Themenbereiche z.T. in mehreren Gruppen behandelt wurden (z. B. Generationen-Wohnen oder Radwege), fand im Juni auch ein „Schnittstellen-Termin“ statt, an dem sich die Gruppen untereinander austauschen und verschiedene Ansatzpunkte diskutieren konnten.

2.3 Herausforderungen

Kurz nach Beginn der Arbeitskreistreffen wurde wegen der Corona-Pandemie ein Lockdown verhängt. Das machte eine Fortführung der Arbeitskreise zunächst unmöglich. Zudem traten erhebliche Kontaktbeschränkungen in Kraft. Nachdem eine zunächst gehoffte baldige Normalisierung der Lage nicht stattfand, wurden Möglichkeiten gesucht, den Prozess weiterzuführen. Nach einer gewissen Lockerung der Kontaktbeschränkungen im Juni 2020 wurden Treffen in kleinen Gruppen möglich. Mit den „Ferienaufgaben“, also einer selbstständigen, themenbezogenen und lebendigen Bestandsaufnahme in Kleingruppen wollte das Planungsbüro die BürgerInnen wieder motivieren, die Gemeindeentwicklung mit zu gestalten. Nach Auswertung der Ergebnisse wurde in Vertiefungsgruppen mit weniger TeilnehmerInnen und weitgehend online (Videokonferenzen) weiter gearbeitet. Der Zeitrahmen konnte hierdurch und durch die Kommunalwahlen jedoch nicht mehr gehalten werden.

Besondere Herausforderungen im Arbeitskreisprozess bereiteten die Kommunalwahlen zu Beginn des Projekts und der damit verbundene Bürgermeister-Wechsel. Viele Themen wurden parteipolitisch unterschiedlich gesehen und so konnte in der aufgeheizten Vor-Wahlkampfstimmung über kontroverse Themen, wie die Siedlungsentwicklung in Mittelstetten und die Gewerbeentwicklung (beides Wahlkampfthemen) kaum mehr ein zielführender Austausch stattfinden. Da auch die Gemeindeentwicklung an sich parteipolitisch nicht auf ungeteilte Zustimmung stieß, standen die Planerinnen oftmals im Fokus der Auseinandersetzungen.



Die Arbeitskreis-Arbeit wurde auch dadurch erschwert, dass einige TeilnehmerInnen die Plattform des Gemeindeentwicklungsprozesses nutzten, um persönliche Interessen zu verfolgen und sich schwer darauf einlassen konnten, den Fokus auf eine Gemeindeentwicklung zu lenken, die die Zukunftsthemen bewältigen kann. Das sorgte wiederum bei anderen engagierten BürgerInnen für Enttäuschung über nicht immer optimale Ergebnisse der Arbeitskreise.

2.4 Beteiligung

Am 27.11.2019 fand eine Auftaktveranstaltung statt, bei der sich das Planungsbüro vorstellte, in die Themenstellung eingeführt und der zeitliche Ablauf erläutert wurde und das Amt für Ländliche Entwicklung die Ergebnisse des Seminars in Thierhaupten und das Angebot zum Gemeindeentwicklungskonzept vorstellte. Hier wurde zudem die Möglichkeit gegeben, sich Teilnehmerlisten für die Arbeitskreise einzutragen.

Insgesamt beteiligten sich in den vier Themenfeldern / Arbeitskreisen vor allem Bürgerinnen und Bürger aus Mittelstetten und Vogach am Mitwirkungsprozess. Aus Oberdorf und Längenmoos kamen jeweils ein/e TeilnehmerIn (in mehreren AKs vertreten).

Zu Beginn war die Beteiligung deutlich größer. Vermutlich aufgrund der später online abgehaltenen Treffen und der pandemiebedingten Pause nahmen letztendlich weniger BürgerInnen an den Vertiefungsgruppen teil. Manche TeilnehmerInnen wechselten zudem die Gruppe bzw. hatten sich für mehrere Gruppen gemeldet und entschieden sich dann für ein oder zwei Gruppen.

Da viele TeilnehmerInnen in mehreren Arbeitskreisen waren, ist eine Gesamtzahl pro Ortsteil nicht aussagekräftig und entfällt.

Tab. 3 Anteil der AK-Mitglieder aus den verschiedenen Ortsteilen

Ortsteil	Ortsbild Siedlung	Gemeinschafts- leben Soziales	Naherholung Naturschutz	Wirtschaft Versorgung
Mittelstetten	6	5	4	5
Tegernbach	2	0	1	1
Vogach	4	0	1	3
Längenmoos	1	0	1	1
Oberdorf	0	0	1	0
Hanshofen	1	0	1	1

Die Ergebnisse der Arbeits- und Vertiefungsgruppen fließen in alle folgenden Kapitel ein bzw. bilden die planerische Grundlage für die Handlungsfelder und Maßnahmen.

Im Folgenden werden die einzelnen Themen-Arbeitsgruppen kurz vorgestellt.



2.5 Arbeitskreis Ortsbild und Siedlung

Das Planungsbüro moderierte im Januar und Februar 2020 zwei Treffen, zu denen sich der Arbeitskreis traf.

Durch die coronabedingten Beschränkungen konnten zunächst in diesem Rahmen keine weiteren Treffen stattfinden.

Nach den „Ferienaufgaben“, die mit den vier Aufgabenblättern und den BearbeiterInnen-Gruppen „Barrierefreiheit & Sicherheit“, „Kinder & Jugendliche“, „Dorfgeschichte“, „Ortsbild, Dorfgestaltung, Heimatgefühl“ auch Themenfelder des Arbeitskreises zumindest streiften, bildeten sich zwei Vertiefungsgruppen, die sich der Siedlungsentwicklung und dem Ortsbild widmeten. Eine wichtige Grundlage waren dabei die Erhebungen aus dem Vitalitätscheck mit Flächenmanagement, die lebhaft diskutiert wurden.

Die Vertiefungsgruppe „Siedlungsentwicklung“ befasste sich intensiv mit dem geplanten Baugebiet „Am Anger“ in Mittelstetten, das aufgrund der Lage auf gemeindeeigenen, derzeit als Weide genutzten Flächen durch einen örtlichen Landwirt und der Lage im wassersensiblen Bereich jedoch kontrovers diskutiert wird. Zudem wurden weitere Möglichkeiten für bauliche Erweiterungsflächen in Mittelstetten untersucht. In Vogach wurden Baumöglichkeiten für Einheimische diskutiert und eine bauliche Entwicklung Richtung Kirche angedacht.

Themenfelder Siedlungsentwicklung

- Entwicklungsbereiche in Mittelstetten, Tegernbach und Vogach
- Auseinandersetzung mit den Festsetzungen Vorentwurf BPlan „Am Anger“ (Mittelstetten) und „Hochfeld“ (Tegernbach)
- Wohnraumstrategie: Alternative Wohnformen für Ältere, Junge, und junge Familien
- Modellhafte Bauformen
- Maßnahmen zur Innenentwicklung

Die Vertiefungsgruppe „Ortsbild“ beschäftigte sich mit den Grundlagen regionaltypischer Gebäudemerkmale, mit den Ortsmitten der Dörfer und deren mögliche gestalterische Aufwertung und den Wegevernetzungen und Grünstrukturen in den Dörfern. Zudem wurde diskutiert, welche Steuerungsmöglichkeiten die Gemeinde hat, um Einfluss auf eine regionaltypische Ersatzbebauung und auf Nachverdichtungen in den historischen Siedlungsbereichen zu nehmen.

Themenfelder Ortsbild

- Sicherung prägender Ortsbilder
- Prägende Gebäudemerkmale – Sicherungsmöglichkeiten
- Gestaltung Dorfplätze und ortszentraler Bereiche
- Sicherung prägender Freiflächen?

Zusätzlich zu den moderierten Treffen (per Video-Konferenz) trafen sich die Vertiefungsgruppen mehrmals intern und bereiteten Inhalte vor bzw. erarbeiteten Vorschläge für Aufwertungen und Siedlungserweiterungen.



2.6 Arbeitskreis Gemeinschaftsleben und Soziales

Der Arbeitskreis bestand ausschließlich aus Mittelstettener BürgerInnen. Nach einem moderierten Treffen Ende Januar 2020 traf sich der Arbeitskreis bis zum Mai 2022 weitgehend selbstorganisiert und bearbeitete die unten aufgeführten Themenfelder.

Eine Aufteilung in Vertiefungsgruppen fand nicht statt. Parallel zum Arbeitskreis bildete sich jedoch eine Gruppe, die sich mit der Neugestaltung der Homepage beschäftigte. Diese ist seit Beginn des Jahres 2022 gemeinsam mit der VG Mammendorf fertig gestellt worden und wird nun von den engagierten BürgerInnen der Gruppe mit Inhalten gefüllt.

Ein großes Anliegen war den TeilnehmerInnen des Arbeitskreises die Koordination von Hilfen für Menschen mit Unterstützungsbedarf, aber auch ein „Generationenhaus“ zum Wohnen und als Treffpunkt, mit sozialen Einrichtungen. Dies sollte gegenüber von Schule und Kindergarten auf einem bisher unbebauten Kirchengrundstück entstehen. Vermutlich kann ein ähnliches Vorhaben als genossenschaftliches Wohnprojekt umgesetzt werden, sollten die Verhandlungen und Abstimmungen mit Kirche und Gemeinde weiterhin gut verlaufen.

Themenfelder Gemeinschaftsleben und Soziales:

- Unterstützungsbedarf Senioren und Koordination,
- Integration von Neubürgern, vereinsungebundene Treffpunkte (Gastronomie, Plätze,...) schaffen und erhalten,
- Kommunikation und Information:
- Homepage und Gmoa-Blattl informativer und zeitgemäßer
- Wohnraumstrategie und soziale Infrastruktur
- Generationenhaus

2.7 Arbeitskreis Naherholung und Naturschutz

Der Arbeitskreis widmete sich den Themen „Zustand Ausgleichsflächen Bestand“, „Naherholung und Ausflugsziele“, „Kinder- und Jugendspielplätze“, „Landschafts- und Ortsbild“, „Ökologische Vielfalt“, „Einbindung / Sensibilisierung der Bürger“, „Schaffung und Aufwertung von Treffpunkten“ und „Gewässer“. Zum Teil weisen die Themengebiete Schnittstellen zu den erarbeiteten Themenfeldern der anderen Arbeitskreise auf.

Themenfelder Naherholung und Naturschutz

- Erhöhung der Biodiversität und Aufwertung geeigneter gemeindeeigener Flächen
- Ökologische Aufwertung und Erlebbarkeit von Gewässern
- Naherholung und Ausflugsziele
- Kinder- und Jugendspielplätze
- Landschafts- und Ortsbild
- Einbindung / Sensibilisierung der Bürger
- Schaffung und Aufwertung von Treffpunkten



Seit Beginn des Gemeindeentwicklungsprozesses engagierten sich insgesamt bis zu 21 TeilnehmerInnen im Arbeitskreis „Landschaft und Landnutzung“. Nach Übergang des großen Arbeitskreises „Landschaft und Landnutzung“ in den vertiefenden Arbeitskreis „Naherholung und Naturschutz“ betrug die Zahl der aktiven Teilnehmer noch 9 Personen. Die Teilnehmenden kamen aus allen Ortschaften des Gemeindegebiets, wobei die Anzahl der Teilnehmer aus Mittelstetten am größten war.

Der vertiefte Arbeitskreis „Naherholung und Naturschutz“ traf sich eigenständig zwischen März 2020 und November 2021 insgesamt 12-mal, die Treffen fanden aufgrund der Coronalage jedoch überwiegend online statt. Auch wurden vom Arbeitskreis teilweise externe Vertreter, z. B. vom Landesbund für Vogelschutz zur Besichtigung des Bestandes und Beratung bzgl. möglicher Maßnahmen eingeladen. Insgesamt fanden vier moderierte Treffen statt, von denen jedoch aufgrund coronabedingter Einschränkungen lediglich zwei als Präsenzveranstaltung stattfinden konnten.

Ablauf und Vorgehensweise des Arbeitskreises

Im ersten Jahr des Gemeindeentwicklungsprozesses von Februar 2020 bis September 2020 wurden innerhalb des Arbeitskreises „Landschaft und Landnutzung“ die landschaftsspezifischen Themen identifiziert und zusammengetragen und eine Erhebung und Bewertung des Bestandes durchgeführt. Dabei wurde sich auf der einen Seite intensiv mit der Erhöhung des Freizeitwertes und der landschaftlichen Besonderheiten auseinandergesetzt, auf der anderen Seite waren Themen wie die Erhöhung der Biodiversität (und die Suche nach Flächen, die sich dafür eignen), ökologische Aufwertung und Landschaftserleben. Dazu wurden folgende Themen gesammelt und bewertet:

- Wegenetz – Radwege, Wanderwege, Gehwege
- Eignung für Freizeit und Erholung
- Kulturell und historisch bedeutsame Orte
- Landschaftsentwicklung, Grünstrukturen außerhalb der Ortschaften
- Bachgestaltung, Gewässer
- Landwirtschaft / Forstwirtschaft
- Spielplätze / Aufenthaltsorte der Kinder
- Steigerung der Biodiversität
- Bauschuttgrube Oberdorf, Nutzung? Aufwertung?
- Ortseingänge
- Aufwertungsmöglichkeiten innerörtlicher Grünflächen

Aus diesen Themen und Wünschen wurden die Vertiefungsthemen abgeleitet, für die dann konkrete Maßnahmen, Ziele und Leitbilder erarbeitet wurden.

Insbesondere die Aufwertung bestehender, freizeithenutzter Treffpunkte und Spielflächen, örtlicher Grünstrukturen sowie die Einbindung der örtlichen Gewässer in eine Gestaltung war den Teilnehmern des Arbeitskreises wichtig.

Die meist schon sehr konkret ausgearbeiteten Vorschläge sind überwiegend ohne Förderaufwand umsetzbar. Teilweise wurden auch schon Maßnahmen (Blühstreifen, etc.) mit Eigenengagement umgesetzt (s. Kap. 0).

Für die weitere Umsetzung der Maßnahmen sollen örtliche Vereine eingebunden und BürgerInnen sowie ansässige Unternehmen zur Beteiligung durch Mitarbeit und/oder



Patenschaft animiert werden. Dies betrifft neben der Umsetzung auch die benötigten Materialien (z. B. Saat- und Pflanzgut) sowie die langfristige Pflege und Instandhaltung.

2.8 Arbeitskreis Wirtschaft und Versorgung

Der Arbeitskreis Wirtschaft und Versorgung umfasst eine Vielzahl unterschiedlicher Themenfelder, die hierdurch wiederum einige Schnittstellen mit Themengebieten aus den anderen Arbeitskreisen aufweisen. Die definierten Themen waren „Gewerbe und Gewerbeentwicklung“, „Infrastruktur und Nahversorgung“, „Dienstleistungen“, „Mobilität und Verkehr“ sowie „Energie und Klima“.

Themenfelder Wirtschaft und Versorgung
<ul style="list-style-type: none"> - Gewerbe und Gewerbeentwicklung - Infrastruktur und Nahversorgung - Dienstleistungen - Mobilität und Verkehr - Energie und Klima

Im Laufe des Entwicklungsprozesses engagierten sich bis zu 18 TeilnehmerInnen an den Arbeitskreisen des Themenfeldes Wirtschaft und Versorgung. Die Teilnehmenden kamen

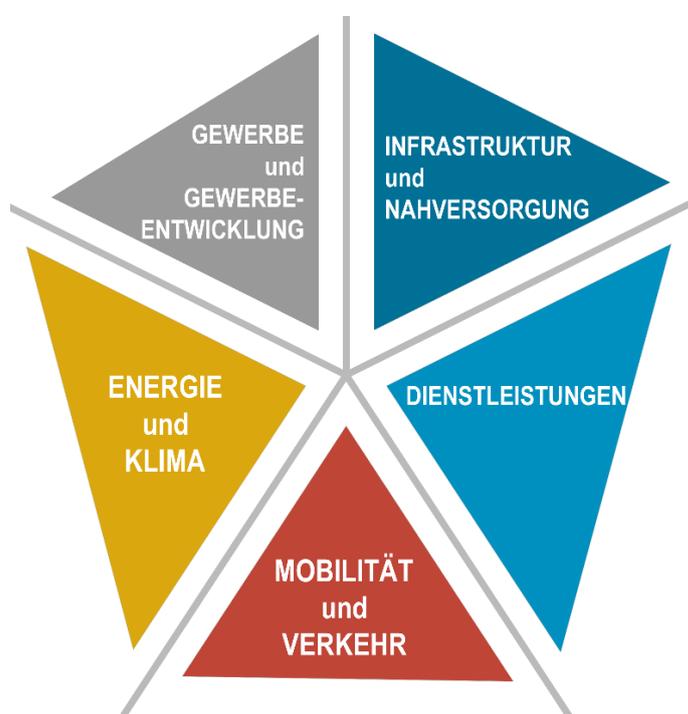


Abb. 1 Themenfelder Arbeitskreis Wirtschaft und Versorgung

überwiegend aus den Ortsteilen Mittelstetten und Vogach. Als besondere Schwerpunktthemen bewegten die ArbeitskreisteilnehmerInnen die Themen Gewerbeentwicklung und Mobilität. Hierzu bildeten sich im weiteren Verlauf der Gemeindeentwicklung zwei Vertiefungsgruppen. Insgesamt kam es im Zeitraum zwischen Februar 2020 und August 2021 zu 16 Treffen, wobei 4 davon eigenständig organisiert wurden und ohne das Planungsbüro stattfanden. Dabei wurden in der Vertiefungsgruppe Mobilität auch andere externe Fachstellen eingeladen, wie der Radverkehrsbeauftragte des Landkreises Fürstfeldbruck.

Die Treffen fanden aufgrund der Coronapandemie überwiegend online statt.

Einzelne „Live-Aktionen“ mussten bedauerlicherweise ebenfalls aufgrund der Coronalage abgesagt werden. Dennoch konnte im Sommer 2021 in der Vertiefungsgruppe

Gewerbeentwicklung eine kleine gemeinsame Exkursion zum Gelände der alten Ziegelei stattfinden (s. Abb. 2). Im Zuge der selbstorganisierten Treffen sowie den arbeitskreisübergreifenden Ferienaufgaben (vgl. Kapitel 2.9) taten sich Kleingruppen zusammen, um das Radwegenetz der Gemeinde abzufahren.

Für das Themenfeld „Energie und Klima“ fanden sich von den Teilnehmenden nur wenig Interessierte, weshalb das Thema erst am Ende der Arbeitskreisarbeit von wenigen Teilnehmern bearbeitet wurde. Im Rahmen der Ferienaufgaben wurde dieser Themenbereich jedoch ausführlich untersucht und konstruktive Vorschläge vorgebracht.



Abb. 2 Besichtigung der alten Ziegelei Sommer 2021 (AK Gewerbeentwicklung)

Ablauf und Vorgehensweise des Arbeitskreises¹

Die Arbeit des Arbeitskreises startete mit dem Auftakttreffen im Februar 2020. Um eine Entwicklung „von Innen heraus“ zu gewährleisten, sollten sich die ArbeitskreisteilnehmerInnen zunächst mit den Veränderungsprozessen ihrer Gemeinde und intensiv mit den jeweiligen Themenfeldern in Bezug auf ihre Gemeinde auseinandersetzen, bevor Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen definiert werden konnten. Denn „*nur wer sein Dorf versteht, kann es angepasst, charakteristisch und nachhaltig in die Zukunft entwickeln*“ (LK

¹ Der Ablauf und die Vorgehensweise orientierten sich an dem Praxishandbuch ("Dorfkerne_Dorfränder - Ein Praxishandbuch zur Ortsbildpflege" (Hrsg. Landkreis Ostallgäu/ Landkreis Unterallgäu; 2017; LARS consult GmbH, Memmingen).



Ostallgäu/ LK Unterallgäu 2017, S. 24). Auch konnte so das Planungsbüro Einblicke in die Gemeinde erhalten, um die Gemeinde kennen zu lernen und den Prozess der Gemeindeentwicklung entsprechend begleiten zu können. Essenzielle Fragestellungen waren dabei in Bezug auf die jeweiligen Themenfelder:

- Was hat sich verändert und warum? (Veränderungsprozesse)
- Was haben wir (noch)? Was ist identitätsstiftend, Eigenart prägend, charakteristisch? (Bestand)
- Was brauchen wir? Was nicht?
- Wo wollen wir hin? Wie kommen wir dorthin? (Ziele und Maßnahmen)

Dieser notwendige Prozess fiel einigen der TeilnehmerInnen zu Beginn nicht leicht, dennoch konnte hier der Grundstein für die spätere Definition vieler wichtiger Ziele und Maßnahmen gelegt werden.

Nachfolgend ist in Tab. 4 dargestellt, wie die TeilnehmerInnen die Veränderungsprozesse in Bezug auf die Themenfelder des Arbeitskreises Wirtschaft und Versorgung in ihrer Gemeinde wahrgenommen haben. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass sich, wie in vielen anderen ländlichen Gemeinden, auch in Mittelstetten vor allem der Ortskern verändert hat.

Tab. 4 Auswirkungen der Veränderungsprozesse in der Gemeinde Mittelstetten zu den Themenfeldern des Arbeitskreises „Wirtschaft und Versorgung“

Veränderungsprozesse	Auswirkungen
Demografischer Wandel	<ul style="list-style-type: none"> - Fehlende Nachfolge in Betrieben - Älter werdende Arbeitnehmer - Längere Schulzeiten
Agrarstruktureller Wandel	<ul style="list-style-type: none"> - Höfe werden immer größer, kleine Höfe verschwinden Leerstände ↔ neue Hallen → Kein Verkauf → Was passiert? → Nutzungsänderungen sind mit bürokratischen Hürden verbunden - Anfahrtswege werden länger - Maschinen werden größer
Veränderung der Arbeitswelt	<ul style="list-style-type: none"> - Pendeln hat zugenommen → Arbeit außerhalb der Gemeinde - Vielfalt schwindet - Leistungsdruck, Bildungswege verändern sich
Individualisierung und Anonymisierung	<ul style="list-style-type: none"> - Toleranz der Menschen wird weniger (landwirtschaftlicher Lärm, Geruch) - Gasthöfe schließen - Zusammenhalt wird weniger



Veränderungsprozesse	Auswirkungen
Gesellschaftliche Veränderung	<ul style="list-style-type: none">- Kaum Interesse von (und an?) Zugezogenen- Mobilität der BürgerInnen nimmt mit Alter ab- Wohnen noch leistbar? (vor allem für Kinder? → Zuzug?)- Bequemlichkeit der Leute hat zugenommen- Nahversorgung hat abgenommen- Veränderung des Konsumverhaltens- Internet → Versandhandel

Herausforderungen im Arbeitskreisprozess bereiteten die Kommunalwahlen zu Beginn des Projekts, die bereits genannte Coronapandemie, aber auch die unterschiedlichen Interessen und Meinungen der AK-TeilnehmerInnen insbesondere hinsichtlich der Gewerbeentwicklung. Hierzu fand im Jahr 2018 ein Bürgerentscheid zur Frage „Für oder gegen ein neues Gewerbegebiet“ statt. Hauptaugenmerk lag daher in der Vertiefungsgruppe Gewerbeentwicklung darauf, einen gemeinsamen Weg und eine gemeinsame Definition der Ziele und Maßnahmen im Hinblick auf eine für die Gemeinde Mittelstetten passgenaue, sensible Gewerbeentwicklung zu finden. Hier stand somit vor allem die Moderation und Mediation der Vertiefungsgruppe durch das Planungsbüro im Vordergrund, während die Vertiefungsgruppe Mobilität u. a. aufgrund der bereits im Vorfeld in Thierhaupten definierten Schwerpunktthemen einige konkrete und detaillierte Maßnahmenvorschläge erarbeiten konnte.

2.9 Ferienaufgaben

2.9.1. Ablauf und Vorgehensweise

Da durch die Corona-Pandemie Ortsbesichtigungen und persönliche Treffen der Arbeitskreise zunächst nicht möglich waren, wurde nach dem Lockdown Anfang 2020 und mit Beginn der Lockerung der Einschränkungen nach Möglichkeiten gesucht, den Beteiligungsprozess wieder aufleben zu lassen. Die entfallenen, als Bestandsaufnahme geplanten Ortstermine und Aktionen sollten in einer mit den geltenden Einschränkungen konformen Art und Weise nachgeholt und die BürgerInnen zur weiteren Mitarbeit motiviert werden. Im Frühsommer 2020 wurden deshalb durch das Planungsbüro die so genannten „Ferienaufgaben“ für die Sommerferien zusammengestellt und in ansprechend gestaltete Aufgabenblätter zu den Themenfeldern der Arbeitskreise „verpackt“. Die Aufgabenblätter gaben mit Fragen zu den jeweiligen Themenfeldern Hinweise zur Bearbeitung (Anlage F).

Die Einteilung der Gruppen fand im Vorfeld durch die Gemeinde statt. Ziel dieser Einteilung war es, den TeilnehmerInnen einen „Perspektivenwechsel“ und neue Blickwinkel auf die Gemeinde zu ermöglichen.



Durch die Ferienaufgaben sollten die TeilnehmerInnen sich mit verschiedenen Aspekten der Dörfer und der Landschaft auseinandersetzen, die besonderen und einzigartigen Merkmale erkunden und die Missstände benennen.

Die Herangehensweisen der Gruppen unterschieden sich dabei (vgl. Tab. 5). Zumeist machten sich die TeilnehmerInnen in Kleingruppen auf „Spurensuche“, manchmal wurden externe Fachleute herangezogen (wie Experten vom LBV durch die Gruppe „Tiere und Pflanzen“).

Die Kinder-Gruppe entstand im Rahmen der Ferienbetreuung im Hort und machte mit der Betreuerin verschiedene Ortsrundgänge und eine Fotodokumentation zur Beantwortung der Fragen.

ENTWICKLUNG BRAUCHT

GEMEINDEENTWICKLUNG MITTELSTETTEN

PERSPEKTIVENWECHSEL

Dorfgeschichte

Aufgabe 4



Zeitreise:

- o Wie sah das Dorf früher aus?
- o Wo sind die wichtigen Berufsstände und Funktionen gewesen, wie Schmiede, Bader, Bäcker, Mühle, Gasthaus, Schule,...
- o Was gehörte zu jeder Hofstelle? Warum wurden die Bauernhäuser so gebaut, wie sie jetzt aussehen?
- o Alte Treffpunkte (neu entdecken) >>> Fotos
- o Woher kommen die „Haus“-Namen und welche gibt es?
- o Spannende Geschichten aus der Vergangenheit, was ist wo passiert? Warum steht das Feldkreuz da?
- o Besondere Menschen aus der Vergangenheit
- o Bezeichnungen für Familien, Orte, Bereiche, Flurstücke aus der Vergangenheit – warum heißen die so?
- o Alte Bräuche – welche gibt's? Werden die noch gelebt?
- o Hinter jeder Tür verbirgt sich eine Geschichte. Hinter welche Tür würdest du gerne schauen? >>> Fotos

Material:

- einen Satz Ortspläne
- Fotoapparat oder Handy
- Stifte
- Klebepunkte zum Markieren von besonderen historischen Orten/ Plätzen

Abb. 3 Aufgabenblatt „Perspektivenwechsel“ zum Thema Dorfgeschichte



2.9.2. Ergebnisse (Kurzzusammenfassung)

Tab. 5 Ergebnisse der Ferienaufgaben, Kurzzusammenfassung

Nr.	Gruppe	Herangehensweise	Ergebnis
1	Barrierefreiheit & Sicherheit	<p>Begehung der öffentlichen Orte, wie Kirchen, Friedhöfe und Vereinsheime</p> <p>Selbstversuch der Gruppenmitglieder durch Befahrung mit Rollstuhl oder Begehung mit Rollator</p>	<p>Gefährliche Situationen im öffentlichen Geh- und Radwegenetz, z. B. Hauptstraße – Einmündung Schulstraße Mittelstetten Bushaltestellen nicht barrierefrei</p> <p>Vereinsheime: Zumeist barrierefreier Zugang</p> <p>Gebäude von öffentlichem Interesse: Tanja´s Brotladen nicht barrierefrei Turnhalle nicht barrierefrei erreichbar Toiletten nicht immer barrierefrei</p> <p>Kirchen und Friedhöfe Nicht barrierefrei, jedoch mit einfachen Mitteln (Rampen) möglich Zugänge und Wege auf Friedhöfen mit Rollkies, mit Rollator und Rollstuhl nicht befahrbar</p> <p><u>Vorschläge:</u> Wege und Zugänge zu Kirchen und Friedhöfen pflastern Gesicherte Übergänge an Hauptverkehrsstraßen mit Bordsteinabsenkungen Rampen als Zugang für Gebäude von öffentlichem Interesse</p>
2	Unterstützungsbedarf „Von vor Ort – Für vor Ort“	<p>Erstellung und Auswertung von Fragebögen für Senioren durch die Gruppenmitglieder</p> <p>Gesprächsführung mit Vereinsmitgliedern und Bürgern</p>	<p>„Wir sind insgesamt gut aufgestellt!“ Vernetzung und Info über Angebote und Hilfen fehlen Verschiedene Angebote zur Körperpflege in Mittelstetten vorhanden, aber kein Allgemeinmediziner Keine außerschulischen Kulturangebote (mehr)</p> <p><u>Vorschläge:</u> „Kümmerer“ als zentrale und koordinierende Anlaufstelle Übersicht über alle Dienstleistungen und Angebote, Zusammenstellung als Bürgerinfo Weitere Integrationsangebote für Flüchtlinge Gemeinsame Aktivitäten, wie Theaterbesuche, etc. Prüfung ob Vereinsraum oder Heim teilweise als Mehrzweckraum dienen kann</p>



3	Kinder & Jugendliche	Ortsspaziergänge Fotodokumentation	<p>Spielverhalten: „Wildes Spiel“ im Wald, auf Feldern oder verlassenen Orten deutlich beliebter als an Spielplätzen Vorliebe zu Natur und Tieren Spielgeräte, wie Schaukeln und Tore auf Wiesen trotzdem beliebt Wenig Spielmöglichkeiten für Kleinkinder</p> <p>Schwierig: Überqueren der Hauptstraße im Bereich Einmündung Schulstraße Schön: Tiere beim Spielplatz am Plattl-Platz Wälder, insbesondere das „Burgholz“</p> <p><u>Vorschlag:</u> Kleinkinderspielplatz anlegen</p>
4	Dorfgeschichte	Chroniken der Ortsteile herangezogen „Verein Dorfbelebung“ befragt Ortsspaziergänge Begriff „Früher“: eingegrenzt auf den Zeitraum ab der Nachkriegszeit	<p>Neben alten Gebäuden prägen auch Freiflächen das Dorfbild, sollten nicht nur als Baulücken gesehen werden, sondern erhalten bleiben!</p> <p>Häuser entsprachen den Bedürfnissen der Landwirtschaft der Bauern. Die Bedürfnisse haben sich geändert. Der Arbeitsplatz ist zumeist auswärts und nicht mit dem Wohnen verbunden.</p> <p>Hausnamen weisen oft auf den Berufsstand, auf die Lage oder die Größe des Hofes hin, alte Flurnamen auf frühere Nutzungen (es gab einen Weinberg!), auf die örtlichen Gegebenheiten und Besonderheiten.</p> <p>Es werden noch viele Bräuche aus der Vergangenheit gelebt, die Zahl der aktiven Teilnehmer geht jedoch zurück. Neue Bräuche haben oft mit dem Vereinsleben zu tun.</p> <p>Durch den Verein „Dorfbelebung“ wird die Ortsgeschichte lebendig gehalten.</p>
5	Versorgung	Recherche, hier hat lediglich ein Teilnehmer mitgemacht, alle anderen sind abgesprungen	<p>Versorgung Einige Handwerker / Dienstleistungen im Gemeindegebiet vorhanden. Ärzte befinden sich in umliegenden Gemeinden Für Treffpunkt, Kommunikation gibt es Gasthaus Lenz, Tanja´s Brotladen in Mittelstetten, Wirtschaft Helgemeir und Golfclub in Tegernbach Einkaufsmöglichkeiten in umgebenden Gemeinden und durch mobile Bäckerwagen. → Versorgungsdefizit → Nachfolge Gasthaus „Post“ sichern</p>



			Gewerbe: Bedarf nach einem GE (Gewerbegebiet) Sollte an der Bundesstraße liegen. Nicht im Bereich alter Hofstellen, da diese wegen Immissions- und Brandschutz oft nicht geeignet sind.
6	Energie & Klimaschutz	Auswertung von Luftbildern hinsichtlich PV-Anlagen	Ausbau-Potenzial an erneuerbaren Energien und an Maßnahmen für den Klimaschutz! Ziel: Energieautarke Gemeinde <u>Vorschläge:</u> PV-Anlagen auf Dächern und als gemeindl. Freiflächen-Anlage Alternative Heizungsanlagen, Blockheizkraftwerke mit Biomasse Windkraftausbau (in Mittelstetten kann 10 h-Regel unterschritten werden!) Weitere Maßnahmen zum Klimaschutz forcieren, wie Radwegenetz, Förderung umweltfreundlicher Mobilität, nachhaltiger Umgang mit Regenwasser, Vermeidung von Flächenversiegelungen, Renaturierung der Glonn, etc. Nachhaltige Festsetzungen in Bebauungsplänen, z. B. zu Dachbegrünung, etc.
7	Mobilität		Radwegenetz muss gestärkt werden: Entlang der FFB 4 und B 2 von Tegernbach bis Hattenhofen Durchgehende, sichere Verbindung zwischen München und Augsburg mit Anbindung der Gemeinde Im Bereich Ortseingang Mittelstetten Süd in Verbindung mit Versetzung der Kreisstraße und Bau Verkehrsinsel. Trasse mit möglichst wenig Fahrbahnquerungen und mit Erhaltung der Alleen. Fahrradweg nach Althegnenberg, entlang der OV über Oberdorf oder den Weg über die Ziegelei ausbauen Ausbau Feldweg zwischen Längenmoos und Mittelstetten Brücke über die Glonn zwischen Erlenstraße und südlichem Feldwegnetz Verbesserung des Straßennetzes: Straße von der Kreuzung nach Vogach mit Ortsdurchfahrt Vogach Ortsverbindungsstraße Tegernbach Baierberg Ortsverbindungsstraße Längenmoos Günzlhofen Ortsdurchfahrt Längenmoos



8	Freizeit & Naherholung	Zwei Treffen, bei denen die wichtigsten Gedanken und Ergebnisse zusammengetragen wurden.	<p>Schöne Landschaft und Natur, viele Spaziermöglichkeiten</p> <p>Durch Vereinsangebot eine Vielzahl von Sportmöglichkeiten Keine Angebote für Kreativität und Weiterbildung, nur in den umliegenden Gemeinden. Attraktive Ausflugsziele werden eher in anderen Gemeinden gesehen: Mammendorf, Mering, Jexhof, Furthmühle</p> <p>Was fehlt</p> <p>Vereinsungebunden nutzbares Gebäude / Mehrzweckraum / Gemeindehaus</p> <p><u>Vorschläge:</u></p> <p>Spielplatz Plattplatz attraktiver gestalten, Umfrage unter Kindern und Jugendlichen zur Ausgestaltung Radweg zwischen Tegernbach und Mittelstetten Vereinsleben unterstützen</p>
9	Tiere & Pflanzen	Eigene Beobachtungen und Befragungen von Fachleuten, z. B. vom Landesbund für Vogelschutz	<p>Es gibt eine noch weitgehend intakte Tier- und Pflanzenwelt.</p> <p>Dazu gehören Blühwiesen, Sonnenblumenfelder, der Wechsel der landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Gehölzen, Wiesen, Weiden und strukturreiche private Gärten. Gemeindliches Ziel sollte der Erhalt der Tier- und Pflanzenwelt sein.</p>
10	Ortsbild, Dorfgestaltung, Heimatgefühl	Ortsbegehungen aller Ortsteile	<p>Schön:</p> <p>Alle Ortsteile haben einen eigenen Charakter und ein unverwechselbares Erscheinungsbild. Besonders erhaltenswertes Ortsbild: Vogach, Hanshofen, Oberdorf und Längenmoos → hier sollten keine großen Veränderungen stattfinden. Mittelstetten und Tegernbach haben ein gewisses Aufwertungspotenzial.</p> <p>Weniger schön:</p> <p>Unsensible neuere Straßenraumanpassungen (z. B. Verkehrsinsel in Längenmoos) Dem Dorfcharakter nicht entsprechende und fremd wirkende Bauwerke und Einzäunungen Gestaltung der Bushaltestellen, unschöne Anschlagtafeln, Ablagerungen in der Landschaft.</p>

Die Ergebnisse wurden im September und Oktober 2020 durch die Arbeitsgruppen präsentiert. An diesen Terminen nahmen auch das Planungsbüro und Vertreter der Gemeinde teil. Auch interessierte Bürger waren als Zuhörer herzlich eingeladen, jedoch konnten aufgrund der coronabedingten Kontaktbeschränkungen sehr wenige Plätze zur Verfügung gestellt werden. Die Ergebnisse der Ferienaufgaben flossen in den Bericht im Kapitel 4. Bestandsanalyse ein.



2.9.3. Auswertung und Vertiefungsgruppen

Nach der Auswertung der Ergebnisse der Ferienaufgaben wurden die Themenbereiche identifiziert, die am meisten Zuspruch bekommen hatten (durch Bearbeitung in verschiedenen Gruppen, besonders engagierte Ferienaufgaben-Gruppen, bzw. durch die Ergebnisse der Umfrage zu den Ferienaufgaben). Anhand dieser Themenbereiche wurden sechs Vertiefungsgruppen gebildet, die sich intensiv mit den nun reduzierten Themenbereichen auseinandersetzten. Alle TeilnehmerInnen der Ferienaufgaben (die mit den TeilnehmerInnen der ursprünglichen Arbeitskreise weitgehend übereinstimmten) konnten sich nun in die Teilnehmerlisten der Vertiefungsgruppen eintragen. Damit wurde eine reduzierte Teilnehmerzahl erreicht, so dass sich die Gruppen vor dem Hintergrund der Kontaktbeschränkungen leichter treffen und auch zielführender arbeiten konnten.

Die Vertiefungsgruppen wurden im Kap. 2.4 bereits dargestellt und sind im Folgenden nochmals aufgeführt:

- Siedlungsentwicklung
- Ortsbild
- Mobilität und Verkehr
- Gewerbe und Gewerbeentwicklung
- Gemeinschaftsleben und Soziales
- Naherholung und Naturschutz

Zum Abschluss der Ferienaufgaben wurde eine **Umfrage** durchgeführt (Anlage U.1), die viel positives Feedback beinhaltete, zum Teil aber auch für uns Planerinnen ernüchternd war.

Die Mehrheit bewertete die Aktion positiv und gab an, sich in den Kleingruppen sehr wohl zu fühlen und die Dörfer teilweise neu entdeckt zu haben. Hier hat sowohl die Einteilung als auch die Gruppenarbeit gut funktioniert.

Wenige Kleingruppen waren jedoch unterbesetzt und die Zusammenarbeit verlief wohl schwierig. Da sich einige TeilnehmerInnen nicht (ab-) meldeten, gab es eine Arbeitsgruppe mit nur einem Teilnehmer.

Einige BürgerInnen ärgerten sich über die Gruppeneinteilung und konnten oder wollten keinen Perspektivenwechsel vornehmen. Zudem wurde sich eine professionelle Begleitung der Gruppen gewünscht oder die Überschneidungen der Themen mit anderen Gruppen bemängelt.

Bei der genauen Analyse fiel jedoch auf, dass die negativen Bewertungen in Bezug auf die Aktion insgesamt und in Bezug auf die Gruppeneinteilung zumeist von BürgerInnen kamen, die sich nicht beteiligt hatten.

3. PLANERISCHE GRUNDLAGEN

3.1 Die Gemeinde und ihre Ortsteile

Die Gemeinde Mittelstetten besteht aus sechs Ortsteilen, wobei Mittelstetten mehr oder weniger in der Mitte liegt.



Die Glonn, die in Mittelstetten entspringt, wird von vielen kleineren Zuflüssen gespeist und stellt ein verbindendes landschaftliches Element dar, da mit Ausnahme von Längenmoos und Hanshofen alle Ortsteile zumindest an einem Zufluss liegen.

Durch Tegernbach fließt der Burggraben, welcher sich auf Höhe Mittelstetten mit dem aus Oberdorf kommenden Röhrersbach / Mehlbach und der durch Mittelstetten fließenden Glonn verbindet, bevor die Glonn in Richtung Vogach fließt.

Die Gemeinde Mittelstetten liegt zwischen den Ballungsräumen Augsburg im Nord-Westen und München im Süd-Osten, westlich der Siedlungsachse Mering – Kissing – Friedberg – Augsburg, die östlich des Lechs und entlang der Bundesstraße 2 verläuft. Der Hauptort Mittelstetten ist zudem direkt an die Bundesstraße 2 angebunden. Durch die Lage im Einzugsbereich dieser Ballungsräume sowie durch die Nähe zur Bundesstraße 2 ist ein zunehmender Siedlungsdruck spürbar. Vor allem in Mittelstetten selbst haben sich in der Vergangenheit Neubaugebiete abseits des Ortskerns entwickelt, die keine harmonische Weiterentwicklung der historischen Siedlungsstruktur darstellen, während sich die anderen Ortsteile bislang weitestgehend die ursprüngliche Siedlungsstruktur bewahrt haben.

3.2 Landschaft und Siedlung

Das Gemeindegebiet liegt gemäß der naturräumlichen Gliederung Bayerns im Alpenvorland, im unterbayerischen Hügelland und den Isar-Inn Schotterplatten (Naturraumeinheit D65). Innerhalb diesem ist die Gemeinde Teil des Donau-Isar-Hügellandes (ABSP 062-A) und gehört zwei großen Landschaftsräumen an. Der Gemeindebereich nördlich der Kreisstraße FFB 4 gehört vom Ortsteil Tegernbach bis Mittelstetten zum Dachauer Hügelland, während der südliche Gemeindeteil innerhalb des Landschaftsraumes der Hochmoore im Fürstenfeldbrucker Hügelland liegt.

Das Gemeindegebiet ist hauptsächlich durch die für die Intensivlandwirtschaft typischen Ackerflächen geprägt, vereinzelt sind Wiesenflächen und kleinere Gehölzbestände eingestreut. Gemäß der Lage im Donau-Inn-Hügelland ist der Gemeindebereich von einem bewegten Relief geprägt. Innerhalb des Gemeindegebiets sind keine FFH- oder Schutzgebiete kartiert, jedoch befinden sich im Gemeindegebiet zahlreiche kleine Biotope und einige wenige Ausgleichsflächen. Nördlich von Vogach schließt das Landschaftsschutzgebiet DAH-02 der Gemeinde Pfaffenhofen an der Glonn ans Gemeindegebiet Mittelstetten an.

Das gesamte Gemeindegebiet ist durch die Glonn mit ihren zahlreichen Zuflüssen geprägt. Die nördlich und südlich von Oberdorf verlaufenden Zuflüsse Röhrersbach und Mehlbach und der durch Tegernbach verlaufende Burggraben fließen nördlich von Mittelstetten in die Glonn. Der von Baidlkirch abfließende Baidlkircher Graben mündet bei Vogach in die Glonn. Insgesamt wird das Gemeindegebiet von zahlreichen Fließgewässern durchzogen, welche jedoch durch ihre Kanalisierung und Begradigung zugunsten der landwirtschaftlichen Nutzung kaum wahrnehmbar oder erlebbar sind. Gewässerbegleitende Gehölzstrukturen finden sich nur vereinzelt. Die Glonn verläuft durch Mittelstetten und entlang von Vogach als Gewässer III. Ordnung, bevor sie das Gemeindegebiet nördlich von Vogach in Richtung Nord-Osten, nach Pfaffenhofen fließend, wieder verlässt.

Das Gemeindegebiet selbst ist landschaftlich aufgrund der Nutzung durch die Landwirtschaft, den wenigen restlichen Gehölzflächen, zumeist Fichtenmonokulturen, und der Kanalisierung

der Glonn mit ihren Seitenarmen insgesamt als eher strukturarm zu bezeichnen, es wird jedoch vereinzelt durch bestehende kleinere Mischgehölzgruppen, Feldheckenstrukturen und größere Einzelbäume in der Landschaft sowie das bewegte Geländereief aufgelockert.

3.3 Lage im Raum und regionale Einordnung

Die Gemeinde Mittelstetten mit einer Fläche von ca. 18 km² liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, am nordwestlichen Rand des Landkreises Fürstentfeldbruck und ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (2020) und dem Regionalplan München zählt die Gemeinde noch zum „allgemeinen ländlichen Raum“, die Verdichtungsräume Augsburg und München grenzen jedoch bereits direkt an das Gemeindegebiet an.

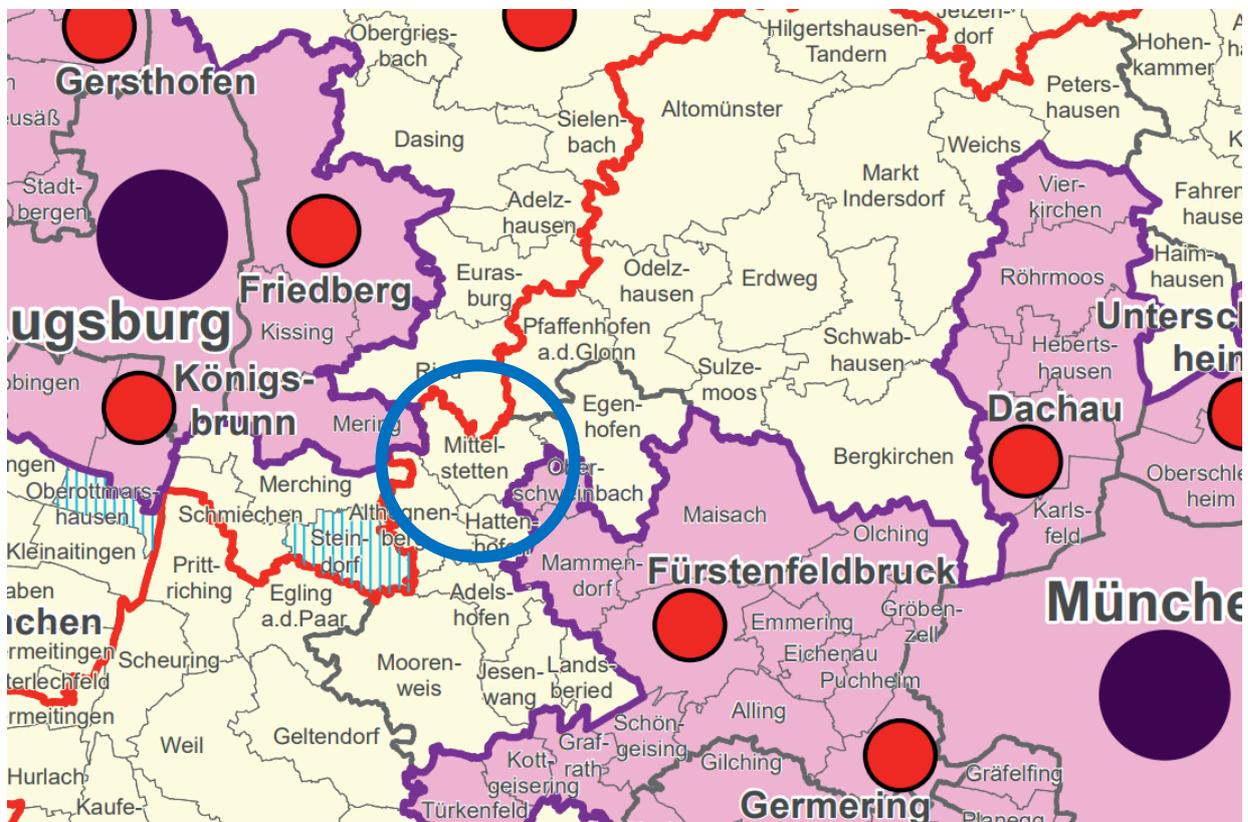


Abb. 4 Ausschnitt aus dem LEP 2020

Das Grundzentrum Mammendorf (Regionalplan (RP) der Region 14) befindet sich in einer Entfernung von ca. 7 km und das Mittelzentrum Fürstentfeldbruck in einer Entfernung von ca. 14 km vom Hauptort Mittelstetten (jeweils Luftlinie). Die Stadt München als Metropole liegt ca. 30 km in südöstlicher Richtung entfernt und die Stadt Augsburg (ebenfalls Metropole) ca. 20 km in nordwestlicher Richtung (jeweils Luftlinie). Von Mittelstetten aus sind die Hauptverkehrsadern B 2 Richtung Mering/Augsburg und München in ca. 2 km und die A8 in Richtung Stuttgart/München (Anschlussstelle Odelzhausen) in ca. 14 km zu erreichen.



3.4 Planungsgrundlagen

3.4.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Mittelstetten wurde im Jahr 1990 rechts-wirksam und wurde bis heute sechs Mal geändert. Da der Planungshorizont eines Flächennutzungsplanes in der Regel ca. 10 bis 15 Jahre beträgt, können die Ziele in Bezug auf die Siedlungsentwicklung als nicht mehr aktuell betrachtet werden.

Die Siedlungsbereiche sind in Mittelstetten als allgemeine Wohngebiete und Dorfgebiete dargestellt, in den anderen Ortsteilen sind lediglich Dorfgebiete ausgewiesen. Flächen für gewerbliche Entwicklungen sind nicht vorgesehen.

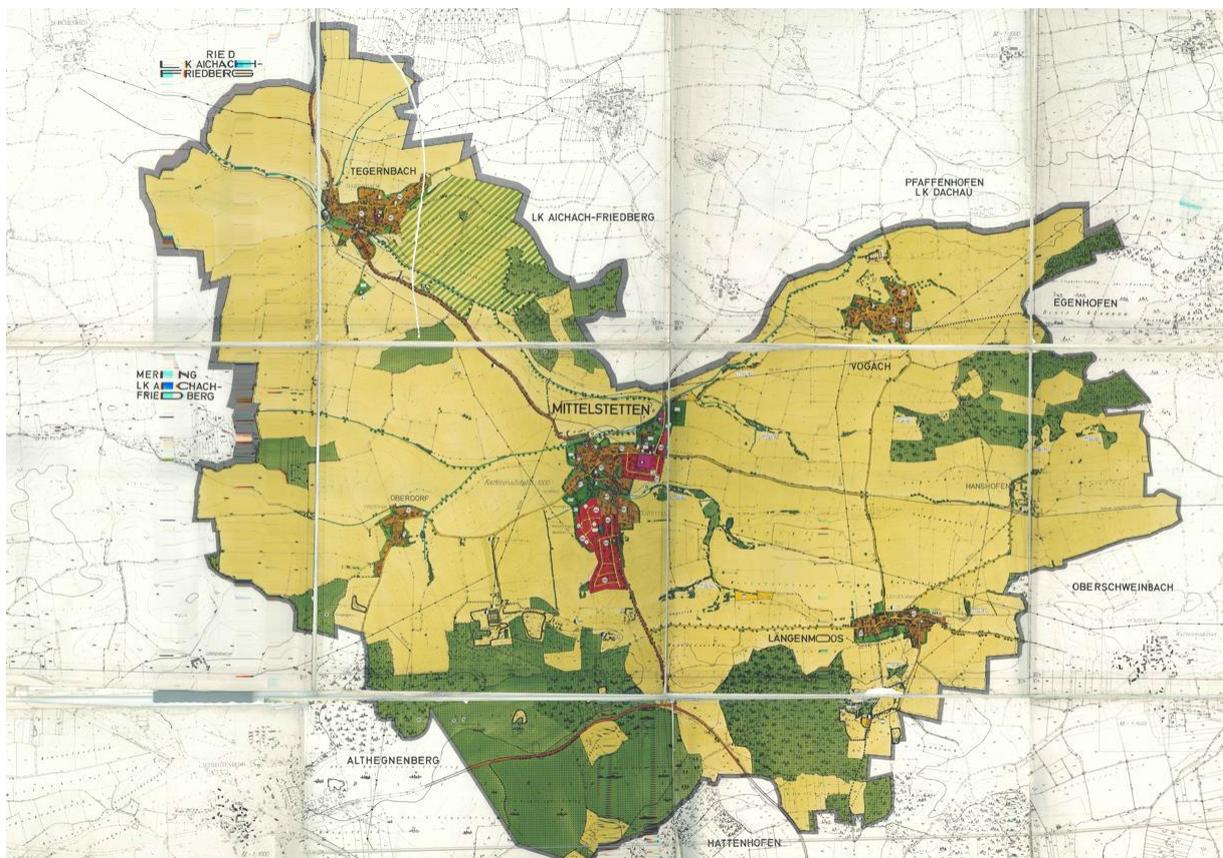


Abb. 5 Flächennutzungsplan Mittelstetten und Oberdorf.

Die die Siedlungen umgebende Landschaft wird überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft oder als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt, die Siedlungsränder mit grünen Ortsrändern. Östlich von Tegernbach ist der Golfplatz schraffiert. Innerhalb des Siedlungsgebietes von Mittelstetten sind im Bereich des Plattl-Platzes große Grünflächen dargestellt, die mit der zweiten FNP-Änderung als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen wurden. Entlang der Glonn und deren Zuflüsse sowie entlang der Ortsverbindungsstraßen ist der Baumbestand verortet und geplante Bäume dargestellt.



3.4.2. Bebauungspläne und Satzungen

In den Ortsteilen Mittelstetten und Tegernbach wurden zur Steuerung der baulichen Entwicklung jeweils Bebauungspläne aufgestellt, in Vogach wird die bauliche Entwicklung im Bereich des westlichen, südlichen und nördlichen Siedlungsrandes durch eine Ortsrandabrundungssatzung geregelt. Insgesamt wurden von 1976 bis 2011 Bebauungspläne und Satzungen aufgestellt, davon zumeist für wohnbauliche Erweiterungen.

In Tegernbach besteht zusätzlich zu einem Bebauungsplan für wohnliche Entwicklung („Heckelbergweg“) ein Bebauungsplan für das Golfplatz-Clubhaus sowie zwei Ortsrandabrundungssatzungen für jeweils ein bis zwei Parzellen.

Mittelstetten weist außer den Bebauungsplänen für die wohnliche Entwicklung auch Fläche für den Gemeinbedarf sowie eine Sportanlage aus.

In **Mittelstetten** sind folgende baulichen Entwicklungen geplant (Stand Mai 2023):

Baugebiet „Am Anger“, gegenüber der Feuerwehr, am Plattl-Platz

- Wohnbauliche Entwicklung mit Einfamilienhäusern als Einzel- und Doppelhäuser, einem Mehrfamilienhaus sowie Kindergarten
- Vorentwurf vom 02.12.2019, noch nicht im Verfahren, aktuell zurückgestellt
- Lage sehr ortszentral.

→ Umstritten, zwar alle Flächen in gemeindlicher Hand, jedoch Weideflächen eines örtlichen Landwirtes und für diesen wohl existenziell. Zudem Lage im wassersensiblen Bereich.

Baugebiet nördlich Schulstraße, zwischen Rathaus und Hauptstraße

- Wohnbauliche Entwicklung
- Bereits Grunderwerb erfolgt
- Lage sehr ortszentral und Lückenschluss Zentrum Rathaus und Schule mit Dorfmitte
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan wurde gefasst

→ Umstritten, die BefürworterInnen des Baugebietes „Am Anger“ lehnen das Baugebiet Schulstraße ab, da die Gemeinde den Grund erst erwerben musste.

In **Tegernbach** wird folgender Bebauungsplan aufgestellt:

Baugebiet „Am Hochfeld“, am südwestlichen Ortsrand

- Wohnbauliche Entwicklung mit 11 Parzellen (Einzelhäuser)
- Verfahren (nach § 13b BauGB) abgeschlossen, Ausbau hat bereits begonnen, Abschluss ist bis Ende September 2023 vorgesehen.

→ Hierzu fand eine Diskussionsveranstaltung mit dem Planer, Herrn Reimann statt, da die MitgliederInnen des Arbeitskreises „Siedlungsentwicklung“ die Art der Erschließung sowie die vorgesehenen Gebäudetypen hinterfragt haben.

In Vogach, Oberdorf und Längenmoos wird seitens der Gemeinde jeweils keine bauliche Entwicklung als Baugebiet gesehen. Hier werden Einzelhäuser im Rahmen des § 34 BauGB oder im Rahmen der Ortsrandabrundungssatzungen genehmigt.



4. BESTANDSANALYSE

4.1 Siedlungs- und Baustruktur

Die Siedlungsstruktur wird durch die historischen, sich weiterentwickelnden Siedlungsformen, die bauliche Dichte und bauliche Strukturen (Hofform, Hofgröße und die Stellung der Gebäude zum Straßenraum) sowie die Freiräume (Grün- und Gartenflächen und deren Ausgestaltung, Ortsränder) bestimmt. Anhand der Siedlungsstruktur können Alleinstellungsmerkmale der Dörfer identifiziert, aber auch die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen, wie z. B. Gebäudeabrisse oder Neubauten abgeleitet werden.

Im Bericht zum Vitalitätscheck² wurde die Siedlungsstruktur der Ortsteile analysiert und die städtebauliche Empfindlichkeit der Ortsteile bewertet. Diese Bewertungen dienen im Folgenden als Grundlage.

Siedlungsformen

Die historischen Siedlungsformen der Ortsteile reichen vom Straßendorf (Längenmoos) bis hin zum Haufendorf (andere Ortsteile). Die Gebäude verdichteten sich bei der letztgenannten Siedlungsform um die Kirche bzw. um wichtige Straßenkreuzungen.

Vogach ist im Urkataster durch eine lockere Gebäudeanordnung geprägt und weist die Besonderheit auf, dass die Kirche sich abgerückt vom Dorf und getrennt durch eine große Grünfläche (landwirtschaftlich genutzt) nördlich der Siedlung befindet.

Baustruktur, Hofanlage

In den Ortsteilen sind im Wesentlichen zwei Hoftypen zu finden:

Hoftyp 1, der zweifirstige Hof (in zwei Ausformungen)

- Zweigädiges Wohnstallhaus mit Scheune, bei dem im Hauptgebäude sowohl der Wohn- als auch der Stallteil untergebracht sind, mit einer eigens stehenden Scheune (Zweifirst-Hof)
- Eigenständiges Wohnhaus mit Nebengebäuden, mit einem Wohnhaus als eigenständiges Gebäude sowie Stall und Scheune in einem oder zwei weiteren Gebäuden (zwei- oder dreifirstiger Hof).

Hierbei steht das Wohnstallhaus meistens giebelständig zum Hauptverkehrsweg. Die Scheune ist überwiegend zurückversetzt und im hinteren Hofbereich rechtwinklig zum Hauptgebäude angeordnet.

Hoftyp 2, der einfirstige Hof

- Wohnstallhaus, zumeist giebelständig zum Straßenraum
- Der Wohnteil ist dabei zur Straße gerichtet.

² Gemeinde Mittelstetten, Vitalitätscheck, Erläuterungsbericht vom 09.12.2021, Büro OPLA, Augsburg



Abb. 6 Bsp. für Hofform 1, zweifirstiger Hof mit eigenständigem Wohnhaus und Scheune / Stall in Mittelstetten



Abb. 7 Bsp. für Hofform 2, einfirstiges Wohnstallhaus in Tegernbach

Regionaltypische Gebäudemerkmale

Die Hauptgebäude der Hofstellen sind zumeist zweigeschossig, in massiver Bauweise ausgeführt und haben schlichte Putzfassaden.

Die Wohngebäude des Hoftyps 1 sind/waren stattliche Bauernhäuser. Der Eingang befindet sich mittig an der Traufseite.

Die Wohnstallhäuser der kleineren Bauern (Hoftyp 2) stellen mit ihrer Zweigeschossigkeit und Höhe ebenfalls prägende Kubaturen dar. Der Eingang befindet sich an der Traufseite, zumeist mittig des Wohnteils.

Auf Haupt- und Nebengebäuden sind mittelsteile Satteldächer mit Dachneigungen von ca. 35° bis ca. 45° vorhanden. Ein geringer Dachüberstand ist lediglich an der Traufseite zu finden, an der Giebelseite schließt das Dach ohne oder mit einem nur geringen Dachvorsprung ab (dieses Merkmal wurde in den letzten Jahrzehnten oft überformt).

Die rechteckigen Holzfenster im stehenden Format sind mit Sprossen gegliedert und haben zumeist seitlich angebrachte Fensterläden.

Neben den klassischen, regionaltypischen Bauformen gab es Sonderbauformen, die Sondernutzungen vorbehalten waren. Dies waren z. B. die Kirchen oder die Pfarr- und Schulhäuser.

Die Homogenität der Bauformen und die Gebäudestellungen tragen wesentlich zu den harmonischen und typischen Ortsbildern in den Ortskernen bei.

4.1.1. Mittelstetten

Siedlungsentwicklung

Mittelstetten entwickelte sich um die Kirche herum an der Kirchstraße und um eine platzartige Straßenaufweitung bei der Einmündung der Kirchstraße in die Hauptstraße. Zwar ist das Straßen- und Wegenetz noch wie im Urkataster vorhanden, die platzartige Aufweitung als



Kern des Dorfes ist jedoch durch die Straße mit durchgehend gleicher Straßenbreite, klar definierte Zufahrten zu den Grundstücken und die bis zur Straße reichenden Vorgärten heute nicht mehr erlebbar.

Die Siedlung lag auf bzw. an einer Anhöhe im Zustrombereich der Glonn. Die Glonn begrenzte die Siedlung nach Norden und verlief hier direkt entlang der Erhebung, auf der sich die Kirche befindet und entlang der Bauernhäuser, die die Kirchstraße im Norden säumten. Zwischen 1919 und 1924 wurde die Glonn begradigt und reguliert. In Mittelstetten fand die Regulierung vermutlich erst viel später statt, da erstmals in der topographischen Karte aus dem Jahr 1973 eine Ableitung in das begradigte Bett des Mehlbachs und weiter in den geradlinigen Verlauf des neuen Bachbettes der Glonn im Nordosten dargestellt ist.

Östlich der Kirche bestand ein dicht bebauter Ortskern, nach Süden hin wurde die Bebauung deutlich lockerer und bestand westlich der Hauptstraße nur noch aus Einzelhöfen (Abb. 8).



Abb. 8 Ausschnitt aus dem Urkataster

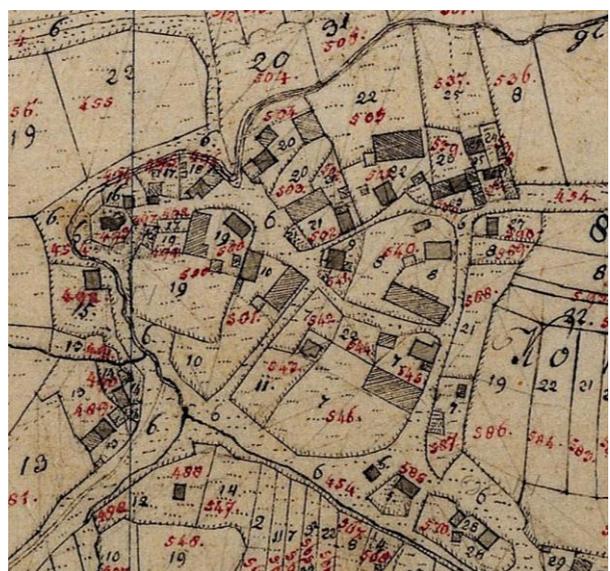


Abb. 9 Ausschnitt aus dem Urkataster³

Die Gebäude der Hofstellen standen zumeist giebelständig zum Straßen- oder Platzraum. Dabei sind sowohl Hofstellen des Hoftyps 2 (Wohnhaus und Stall unter einem Dach) als auch Hofstellen mit einem eigenständigen Wohnhaus und einer Scheune / Stallgebäude (Hoftyp 1) vorhanden. Bei Hoftyp 1 öffnet sich der Hofraum überwiegend zur Straße, in wenigen Fällen zu den rückwärtigen Freiflächen.

Mittelstetten entwickelte sich bis in die 1970er Jahre hinein nur sehr langsam durch Nachverdichtungen, insbesondere nach Süden. In der topographischen Karte aus dem Jahr 1973 ist ablesbar, dass der auch heute noch prägende grüne Anger in der Mitte der Siedlung (hinterhalb Gasthaus „Zur Post“) freigehalten wurde und die Entwicklung um die Grünfläche herum stattfand. Dabei wurde das Siedlungsgebiet kaum größer.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1, „Mittelstetten Süd“ aus dem Jahr 1970 wurde die erste große Siedlungsentwicklung baurechtlich vorbereitet. Diese fand als Siedlungssporn nach Süden westlich der Hauptstraße statt. Kurz darauf, im Jahr 1975, wurde die Siedlungserweiterung nach Osten, südlich der Schulstraße baurechtlich vorbereitet und das Baugebiet an der

³ © beide Bildausschnitte: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Erlenstraße entstand (BPlan Nr. 2, „Mittelstetten Ost“). Die gegenüberliegende Grundschule wurde im Jahr 1965 erbaut, der Kindergarten wurde 1995 eingeweiht. Erst ab Jahr 1993 wurde Mittelstetten südlich der Schulstraße nach Osten erweitert (BPlan Nr. 6, „Längenmooser Straße“), ab dem Jahr 2011 mit dem Bebauungsplan Nr. 11 „Katzenbach“ auch auf der gegenüber liegenden Seite nach Norden.

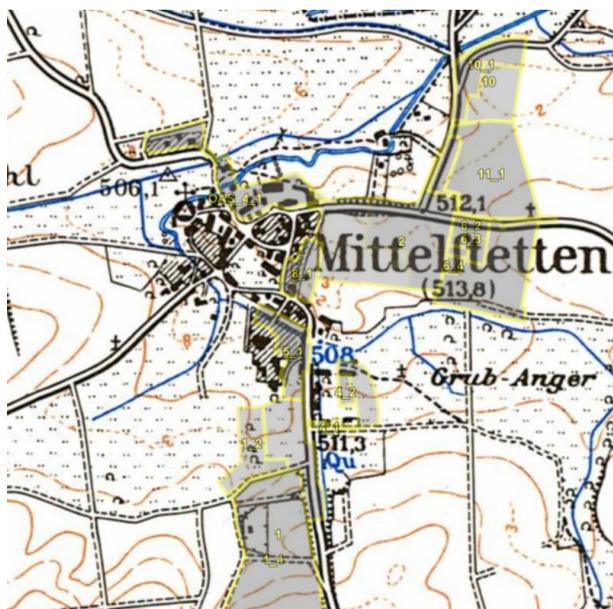


Abb. 10 Topographische Karte aus dem Jahr 1973 und Geltungsbereich der Bebauungspläne (grau hinterlegt)

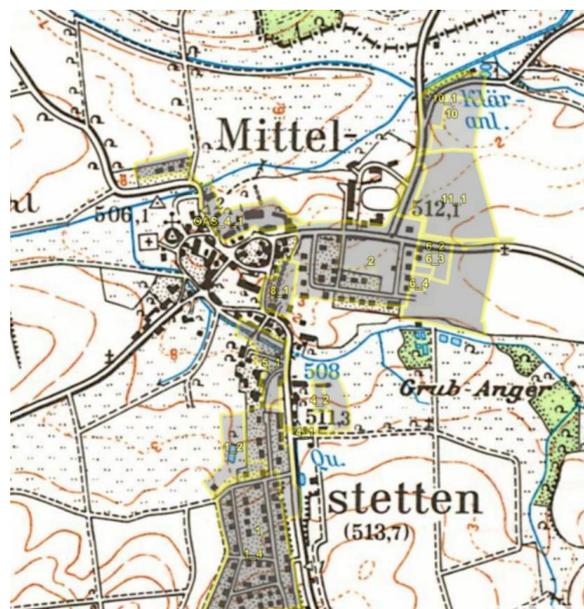


Abb. 11 Topographische Karte aus dem Jahr 1988 und Geltungsbereich der Bebauungspläne (grau hinterlegt)⁴

Seither ist in Mittelstetten kein Neubaugebiet mehr entstanden.

Weder die Baugebiete im Süden (BPlan Nr. 1) noch die im Osten stellen eine harmonische Weiterentwicklung des ursprünglichen Ortskerns da. Die Wege zur Dorfmitte sind lang und die Kompaktheit der Siedlung ist verloren gegangen. Im Zuge der Baugebietsentwicklungen wurde sich jedoch darum bemüht, eine gute Fußwegevernetzung herzustellen.

Bauliche Struktur und Ortsbild

In Mittelstetten ist das Straßen- und Wegenetz des Urkatasters noch vollständig erlebbar und wurde durch neue Straßen und Wege ergänzt. Ursprünglich weitete sich der Straßenraum zu kleinen Plätzen auf und verengte sich wieder, wenn die Gebäude zu nahe rückten. Dieser spannungsvolle Wechsel ist heute nicht mehr vorhanden. Die Hauptstraße ist als Kreisstraße durchgängig, mit weitgehend gleichbleibender Breite und durch Hochborde abgegrenzte Gehwege ausgebaut worden und verleitet zur schnellen Durchfahrt.

Der durch die Oberdorfer Straße durchschnittene Ring, den die Kirch- und Hauptstraße mit Feuerhausstraße bilden, ist jedoch noch vorhanden und trägt zur unverwechselbaren Ortsstruktur bei.

⁴ © beide Bildausschnitte: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022



Der Ortskern in Mittelstetten zeichnet sich durch die großen Kubaturen der (ehemaligen) Hofstellen und eine gewisse Lockerheit der Bebauung mit prägenden größeren Grünflächen aus. In der Ortsmitte dominieren Hofstellen des Hoftyps 1.

Die Kirche steht auf einer Erhöhung und ist von Nordwesten kommend als Landmarke sichtbar. Die Gebäude an der Kirchstraße stehen bis zum Kircheneingang prägnant und weisen durch ihre Stellung und den Bezug zum Straßenraum auf den Kircheneingang hin.

Gegenüber der Einmündung Kirchstraße in die Hauptstraße befindet sich der denkmalgeschützte ehemalige Pfarrhof, der erhöht liegend als stattlicher, zweigeschossiger Satteldachbau ein Pendant zur Kirche bildet.



Abb. 12 Pfarrhaus und Kirche als Pendant



Abb. 13 Einmündung Kirchstraße mit prägnanter Gebäudestellung



Abb. 14 Kirchenzugang



Abb. 15 Hof an der Hauptstraße / Kirchstraße

Im Laufe der Zeit sind jedoch im Ortskern bereits einige Ersatz- und Neubauten entstanden, die z. B. entlang der Oberdorfer Straße Lücken gefüllt und die ehemals große Grünfläche vom Gasthaus bis zur Kirche in zwei Teilflächen trennen. Auch wurden die Wohnhäuser der Hofstellen des Hoftyps 1 häufig ersetzt, bzw. stark überformt. Einige wenige Bauernhäuser wurden liebevoll saniert und renoviert.

Der Einmündungsbereich der Schulstraße in die Hauptstraße stellt mit „Tanja´s Brotladen“ (Dorfladen und Café) neben dem Bereich um die Kirche einen weiteren zentralen Ort dar. Die Gebäudestellung ist hier noch ganz ähnlich wie im Urkataster. Der geschotterte Platz vor dem „Brotladen“ dient dem Parken und wird – ohne Gestaltung und Bäume – der Bedeutung als sozialer Treffpunkt im Vorbereich der Außenbestuhlung jedoch nicht gerecht.



Abb. 16 „Tanja´s Brotladen“ und Vorbereich



Abb. 17 Liebevoll saniertes Bauernhaus, Oberdorfer Straße

Das Ortsbild wird auch durch die dörflichen Gärten, Vorgärten und den Baumbestand geprägt. Im Ortskern von Mittelstetten sind sowohl bäuerliche Gärten und bunt bepflanzte Beete in Hofstellen als auch Obst- und prägende Laubbäume vorhanden. Zu einer Wertschätzung der Grünstrukturen trägt sicher auch der örtliche Gartenbauverein „Ländlicher Garten“ mit vielen Aktionen bei.



Abb. 18 Schön gestalteter dörflicher Vorgarten, Straucherweg / Hauptstr.



Abb. 19 Bäuerlicher Garten an der Hauptstr.

Mittelstettens Ortsstruktur ist auch durch die Verzahnung mit der Landschaft bestimmt. Nach Süden öffnet sich das Dorf und der heute noch teilweise vorhandene grüne Anger in der Ortsmitte war und ist hier an die Landschaft angebunden.



Im Übergang zur Landschaft liegt auch ein weiterer für die MittelstettenerInnen bedeutender Platz, der „Plattl-Platz“. Das grüne Gelände des Kupferplattl-Vereins gegenüber der Feuerwehr an der Feuerhausstraße ist mit einem Vereinsheim, einem Trainingsplatz und einem Spiel- und Bolzplatz ausgestattet. Hier fließt auch die Glonn, nach der Begradigung allerdings ein hier zum geradlinigen Graben verkommenes Rinnsal.



Abb. 20 Freifläche, Plattlplatz



Abb. 21 Fußweg am Ortsrand, parallel zur Erlensstraße



Abb. 22 Wirtschaft mit Biergarten zur prägenden, ortszentralen Grünfläche

In Mittelstetten gibt es eine Vielzahl dörflicher Fußwegeverbindungen, die zum Teil entlang der Glonn und an der Siedlungsrändern verlaufen. Diese schmalen Wege tragen zu einer guten Vernetzung der Siedlungsteile untereinander bei und weisen eine hohe Attraktivität auf.

Im Bericht zum Vitalitätscheck⁵ wurde die Homogenität der Siedlungsstruktur als „mittel“ eingestuft, da sich kein klares Bild in Bezug auf die Gebäudeanordnung ergibt. Auch liegt der Anteil an regionaltypischen Gebäuden im Ortskern nur im mittleren Bereich.

⁵ Gemeinde Mittelstetten, Vitalitätscheck, Erläuterungsbericht vom 09.12.2021, Büro OPLA, Augsburg

Bausubstanz und Leerstände

In der Ortsmitte von Mittelstetten befinden sich fünf leerstehende Gebäude, überwiegend landwirtschaftliche Nebengebäude. Diese weisen teilweise einen hohen äußerlich sichtbaren Sanierungsbedarf auf, bei dem der finanzielle Aufwand zur Schadensbehebung groß ist. Zudem haben sich im Zuge von neuen betrieblichen Prozessen die baulichen Anforderungen der Wirtschaftsgebäude hinsichtlich der Höhe und Größe geändert. Es ist davon auszugehen, dass auch viele Gebäude ohne sichtbarem Sanierungsbedarf dennoch einen Modernisierungsbedarf haben. Die Ortsmitte kann mit ihrer prägenden und gewachsenen Struktur daher als stark gefährdet eingestuft werden. Sollten die Hofstellen, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, ohne Beachtung der regionaltypischen Merkmale und Gebäudestellung bebaut werden, kann Mittelstetten seine Einzigartigkeit verlieren.



Abb. 23 Prägendes Nebengebäude (Leerstand) mit hohem Sanierungsbedarf



Abb. 24 Prägendes Bauernhaus mit hohem Sanierungsbedarf, vermutlich bereits abgerissen

4.1.2. Tegernbach

Siedlungsentwicklung

Die Siedlung entwickelte sich von der Baidlkirchner Straße im Süden und der Wirtstraße im Norden um die Kirche herum, die auf eine Stufe des nach Norden ansteigenden Hanges steht. Südlich vor der Kirche befand sich ein Platz, der heute durch Bebauung kaum mehr vorhanden ist. Ähnlich wie in Mittelstetten bildet auch hier das Straßensystem eine Ringerschließung mit einem großen äußeren und mehreren kleinere Erschließungsringen. Zwischen der heutigen Brücke über den Burggraben und der grünen Insel mit dem alten Feuerwehrrhaus (das im Urkataster noch nicht errichtet war) bestand eine große platzartige Aufweitung. Dieser Platz lag an bedeutenden übergeordneten Wegeverbindungen, z. B. von Fürstenfeldbruck (Bruck) nach Augsburg. Die Brücke über den Burggraben war klein, der Platz durch eine Furt gegliedert. Von diesem großen Platz zweigten nördlich des Burggrabens die Rieder Straße nach Westen und die Baidlkirchner Straße nach Osten ab.

Die Siedlung lag relativ kompakt außerhalb des Überschwemmungsbereichs des Burggrabens am Hangbereich nördlich und mit wenigen Häusern südlich davon.



Neben den großen Hofstellen im Umfeld der Kirche (Hoftyp 1) gab es einige kleinere Gebäude (z. B. nördlich der Kirche oder im Norden an der Rieder Straße), die gemäß Urkataster überwiegend dem Wohnen dienten und vermutlich Kleinbauernhäuser waren.

Die Wohngebäude der Hofstellen standen zumeist giebelständig zum Straßenraum, seltener traufständig. Dabei sind sowohl Hofstellen des Hoftyps 2 (Wohnhaus und Stall unter einem Dach) als auch Hofstellen mit einem eigenständigen Wohnhaus und einer Scheune / Stallgebäude (Hoftyp 1) vorhanden.



Abb. 25 Ausschnitt aus dem Urkataster

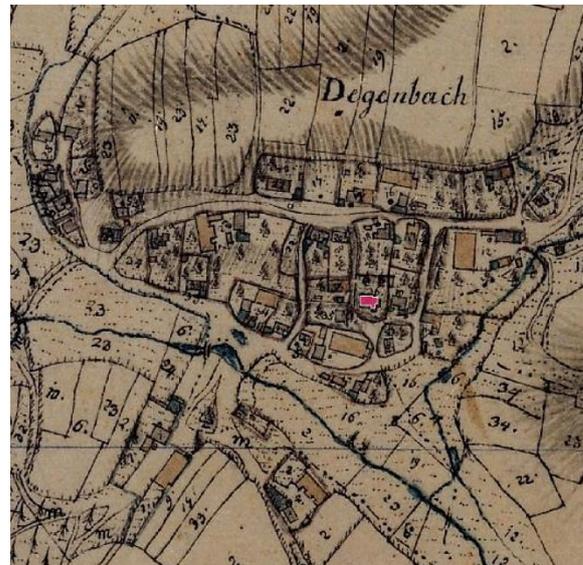


Abb. 26 Ausschnitt aus dem Urkataster⁶

In Tegernbach fanden bis zu den 1980er Jahren kaum bauliche Entwicklungen statt. Die Nebengebäude wurden teilweise durch größere ersetzt oder vergrößert und es fanden Nachverdichtungen mit Haupt- und Nebengebäuden statt. In der topographischen Karte aus dem Jahr 1983 ist eine geringfügige Siedlungserweiterung entlang der Baidlkirchner Straße nach Nordosten erkennbar. An der Rieder Straße im Nordwesten hat sich die Bebauung im Laufe der Zeit verdichtet. Der große Platz zwischen dem alten Feuerwehrhaus und der Kreuzung Baidlkirchner und Rieder Straße ist durch den Ausbau der Kreisstraße und die Überbrückung des Burggrabens vermutlich schon seit den 1940er Jahren nicht mehr als Platz erlebbar.

In Tegernbach wurde die bauliche Entwicklung überwiegend mit Ortsabrundungssatzungen gesteuert. Seit 1981 entstanden fünf Ortsrandabrundungssatzungen über das gesamte Siedlungsgebiet. Im Jahr 1994 wurde der Bebauungsplan „Golfplatz Clubhaus“ rechtskräftig und bereitete die Clubgebäude für die Golfplatzanlage baurechtlich vor. Der Golfplatz wurde 1999 eröffnet.

1999 wurde auch der Bebauungsplan „Heckelbergweg“, der nördlich des historischen Ortskerns Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) ermöglicht, rechtskräftig.

Am Postweg, südlich des Burggrabens, wurden 4 Parzellen für Wohnbebauung baurechtlich vorbereitet und der Bebauungsplan „Hochfeld“ am südöstlichen Ortseingang (von Mittelstetten kommend) mit elf Bauparzellen wurde zwischenzeitlich abgeschlossen (Stand

⁶ © beide Bildausschnitte: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Mai 2023). Mit der baulichen Entwicklung südlich des Burggrabens würde zum einen in eine Hochwassergefahrenfläche gebaut, zum anderen wird der Grünraum am Burggraben zerstört und damit die historisch gewachsene Siedlungsstruktur nachteilig verändert. Hier hätte die Chance für eine Aufwertung des Uferbereich mit Erlebbarekeit für die Bevölkerung bestanden.

Bauliche Struktur und Ortsbild

Die Kirche bildet in Tegernbach immer noch den Mittelpunkt der Siedlung, steht jedoch etwas „in zweiter Reihe“, da eine direkte Zuwegung lediglich aus Richtung Süden (Baindlkirchner Straße) gegeben ist. Die Lage auf einem kleinen Hügel gewährleistet jedoch eine gute Wahrnehmbarkeit, insbesondere von Süden und Südosten. Durch die ursprüngliche, ringartige Erschließung, die den historischen Ortskern weitestgehend angrenzt (wenige prägende Bauernhäuser befinden sich außerhalb dieses Rings) fehlt ein Dorfplatz. Dieser ergibt sich am ehesten zwischen Feuerwehrhaus und Burggraben an der Mittelstettener Straße, wo sich bereits im Urkataster ein großer Platz befand.

Im Ortskern befinden sich einige Hofstellen mit prägenden Gebäuden (überwiegend Hoftyp 1), deren Hofräume sich entweder zum Straßenraum öffnen oder die den Straßenraum mit räumlichen Kanten begrenzen. Der Anteil an historischer Bausubstanz ist in Tegernbach noch verhältnismäßig hoch (vgl. Vitalitätscheck⁷).



Abb. 27 Prägende Hofstelle an der Baindlkirchner Straße

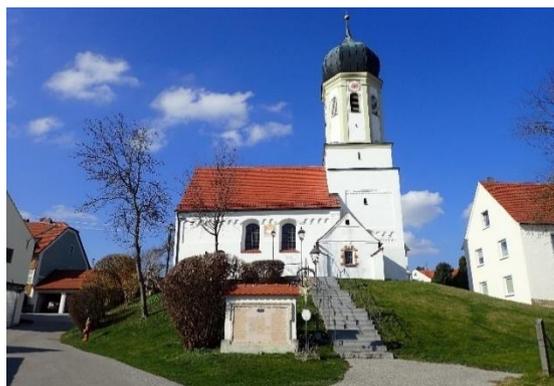


Abb. 28 Erhöht stehende Kirche in zweiter Reihe



Abb. 29 Blick von der Kirche zur Baindlkirchner Straße



Abb. 30 Bereich zwischen Feuerwehr und Burggraben (Mittelstettener Straße)

⁷ Gemeinde Mittelstetten, Vitalitätscheck, Erläuterungsbericht vom 09.12.2021, Büro OPLA, Augsburg



Besonders prägend ist der Bereich um die Wirtschaft an der Wirtstraße. Die großen Haupt- und Nebengebäude verengen den Straßenraum und begrenzen ihn seitlich. Der Hof öffnet sich zur Wirtstraße und führt über den Straßenraum.



Abb. 31 Wirtstraße beim Wirt



Abb. 32 Hofdurchfahrt von Ost nach West

Das Golfplatzgelände mit den Clubgebäuden integriert sich gut in die Siedlung, hier wurden jedoch große Flächen versiegelt. Die im Bebauungsplan „Golfplatz-Clubhaus“ festgesetzten Grünflächen sind bislang nicht hergestellt und die festgesetzten Bäume nicht gepflanzt.



Abb. 33 Umfangreiche Versiegelungen vor dem Clubhaus



Abb. 34 Planzeichnung des Bebauungsplanes (Urfassung)

Einige der regionaltypischen Gebäude wurden bereits überformt. An der Baidlkirchner Straße gegenüber des Golfclub-Parkplatzes sind bereits Neubauten entstanden, die in ihrer Gestaltung an städtische Gebäude erinnern. Die Freiflächen zur Straße sind weitestgehend versiegelt und mit städtischen Vorgartenelementen ausgestattet, die im dörflichen Umfeld vollkommen fremd wirken.

Auch Tegernbach verfügt über eine gute Ausstattung mit großen alten Laubbäumen. Diese befinden sich auf öffentlichen Grünflächen und im Bereich privater Hofstellen. Der Grünraum des Burggrabens durchzieht das Dorf, ist jedoch kaum mehr erlebbar und wird durch die geplante bauliche Entwicklung nördlich des Postwegs zukünftig noch mehr zugebaut. Die

Chance, diesen Grünzug z. B. als Vernetzungslinie für Fußwege zu nutzen und erlebbarer zu gestalten, wurde damit endgültig vertan.

Beim alten Feuerwehrhaus besteht, wie bereits im Urkataster zu sehen, immer noch eine grüne Insel mit einer mächtigen Linde. Hier wäre eine Gestaltung als Dorfplatz wünschenswert, die Nutzung als Buswendeschleife steht dem jedoch erschwerend entgegen.

Eine Besonderheit in Tegernbach ist die Mariengrotte an der Baidlkirchner Straße (Parkplatz Golfclub).



Abb. 35 Walnusbaum mit Bank an der Baidlkirchner Straße



Abb. 36 Feuerwehrhaus mit alter Linde

Bausubstanz und Leerstände

In der Ortsmitte von Tegernbach sind keine leerstehenden Gebäude vorhanden. Nur sehr wenige Gebäude weisen einen äußerlich sichtbaren Sanierungsbedarf auf. Bei einigen prägenden Gebäuden kann jedoch ein gewisser hoher Modernisierungsbedarf vermutet werden. Insbesondere vor dem Hintergrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft können somit einige Hofstellen als gefährdet angesehen werden. In Zukunft wird es darauf ankommen, Nachverdichtungen und Ersatzbebauungen sensibel und ortsangemessen umzusetzen. Hierzu sollten entsprechende Konzepte entwickelt werden.

4.1.3. Vogach

Siedlungsentwicklung

Vogach war gemäß den Darstellungen des Urkatasters (Uraufnahme 1808 bis 1864) ehemals sehr locker besiedelt und bestand aus einem Schloss und mehreren Höfen. Das Dorf entstand um das Schloss herum, zunächst westlich, dann östlich davon. Im Westen des Dorfes befand sich ein großer Platz (oder Anger). Eine Besonderheit bestand (und besteht) darin, dass die Kirche mit Pfarrhaus und vermutlich zugehöriger Hofstelle nördlich des Dorfes lag, abgesetzt durch einen großen bewirtschafteten Grünraum mit einer Entfernung von mehr als 300 m Luftlinie vom Dorfplatz entfernt. Alle anderen Dörfer Mittelstettens entwickelten sich vermutlich um die Kirche herum, bzw. wurde die Kirche weitgehend zentral im Dorf gebaut.



Auch in Vogach ist das Straßennetz noch weitgehend wie im Urkataster erhalten. Auch hier besteht eine ringförmige Erschließung und die drei von der Hofmarkstraße nach Westen führenden Straßen (Lindestraße, Schloßstraße, Schmiedstraße) treffen im Bereich des ehemaligen Platzes / Angers zusammen.



Abb. 37 Ausschnitt aus dem Urkataster (1808 – 1864)



Abb. 38 Ausschnitt aus dem Urkataster (um 1860)⁸

Dieser ist deutlich kleiner und weitestgehend bebaut, wird jedoch auch heute noch als Dorfplatz gesehen. Der Kirchweg als direkte Verbindung zur Kirche ist noch nicht durchgehend dargestellt. Die Kirche wurde vermutlich über die Hofmarkstraße erreicht.

Bis in die 1970er Jahre hinein hat sich die Siedlungsstruktur in Vogach wenig verändert. Einige Hofstellen vergrößerten sich und die Siedlung wurde etwas kompakter. Die prägnante Sonderstellung der Kirche blieb jedoch erhalten.

In der topographischen Karte aus dem Jahr 1983 ist die Siedlungsstruktur noch immer weitgehend gleich, jedoch wurden vier Gebäude südlich der Kirche errichtet und damit eine bauliche Anbindung an die Dorfmitte hergestellt. Mit der Ortsabrundungssatzung für Vogach aus dem Jahr 2019 wurde festgelegt, dass die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücke innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB liegen. Damit wurde auch die Bebauung südlich der Kirche als Innenbereich festgesetzt. Mit der 1. Änderung der Satzung aus dem Jahr 2019 wurde Baurecht für weitere Wohngebäude in diesem Bereich geschaffen.

Aus ortsplanerischer Sicht stellt die bauliche Entwicklung im direkten Umfeld der Kirche eine Fehlentwicklung dar, da damit die ortstypische Besonderheit der vom Dorf abgerückten Kirche verloren geht.

Bauliche Struktur und Ortsbild

Vogach ist nach wie vor durch die lockere Bebauung und die vielen, auf die Siedlung wirkenden Grünflächen geprägt. Zudem ist in dem Dorf auch viel Gewerbe ansässig, das sich großflächig östlich der Hofmarkstraße, aber auch in der Siedlung verteilt befindet. Östlich der

⁸ © beide Bildausschnitte: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Hofmarkstraße befindet sich ein Autohaus und ein Sägewerk, beide nicht in die Dorfstruktur eingebunden.

Während die dorftypischen großen Kubaturen der landwirtschaftlichen Nebengebäude oftmals erhalten wurden und das Ortsbild in besonderer Weise prägen, sind die ehemaligen Wohngebäude der Hofstellen zumeist abgerissen und als Ersatzbau neu errichtet worden.

Die Kirche in Zusammenhang mit den dort vorhandenen Wohngebäuden ist von Südosten weithin sichtbar und wunderschön in die grüne Umgebung eingebettet, die Gebäude sind liebevoll saniert. Zur Kirche führt der kleine Kirchweg, der zum Teil mit großen Bäumen überstanden ist und immer wieder den Blick auf die Kirche freigibt. Im Bereich der neuen Wohnbebauung ist jedoch sowohl der Blick auf die Kirche zum Teil verstellt und der Weg durch die Garteneinfriedungen eingeengt. Leider wurde der freie Grünraum um die Kirche auch in der Vergangenheit schon wenig sensibel mit einem großen landwirtschaftlichen Nebengebäude bebaut, was in Blickrichtung zum Kirchenensemble störend wirkt.



Abb. 39 Kirche „St. Johannes der Täufer“ und Abb. 40 Kirchweg Gebäude-Ensemble

Der Dorfplatz ist auch heute noch gut wahrnehmbar und dient immer noch als Treffpunkt, sollte jedoch dementsprechend aufgewertet werden.



Abb. 41 Hof und Bushaltestelle am Dorfplatz



Abb. 42 Hochtenne im Bereich des ehemaligen Schlosses



Insgesamt erschließt sich die Schönheit von Vogach erst auf den zweiten Blick und ist z. B. in der Schmiedstraße mit vielen dörflichen Grünstrukturen und einer schönen alten Hochtanne (im Bereich des ehemaligen Schlosses) erlebbar.

Bausubstanz und Leerstände

Insbesondere am westlichen Ortsrand befinden sich Gebäude mit äußerlich sichtbarem, hohem bis sehr hohem Sanierungsbedarf. Dabei handelt es sich jeweils um ältere landwirtschaftliche Nebengebäude, eins davon wurde als ortsbildprägend eingestuft.

Da bereits viele Ersatzbauten errichtet wurden, ist die Bausubstanz überwiegend als gut einzustufen, wobei sicher ein gewisser Modernisierungsbedarf bei einigen älteren landwirtschaftlichen Gebäuden vermutet werden kann. Da im Dorf noch einige Baulücken vorhanden sind, wird es in Vogach auf eine behutsame Nachverdichtung ankommen, bei der die prägenden Grünstrukturen zu Teilen gewahrt bleiben. Zudem sollten Anstrengungen für die Erhaltung der bestehenden und prägenden landwirtschaftlichen Gebäude (z. B. am Dorfplatz) unternommen werden.

4.1.4. Längenmoos

Siedlungsentwicklung

Im Gegensatz zu den anderen Dörfern der Gemeinde Mittelstetten hat sich Längenmoos an der Dorfstraße entwickelt und ist in seiner Grundstruktur ein Straßendorf. Im Urkataster ist eine platzartige Erweiterung des Straßenraums im Bereich der Kirche erkennbar. Im Osten mündet die Dorfstraße in einen Anger.

Auch in Längenmoos ist die Dorfstraße noch weitgehend wie im Urkataster ausgebildet, lediglich im Osten verzweigt sie sich (Abzweig Eichwiesweg). Die Weiterführung nach Günzlhofen hat sich gegenüber dem Urkataster jedoch kaum geändert.

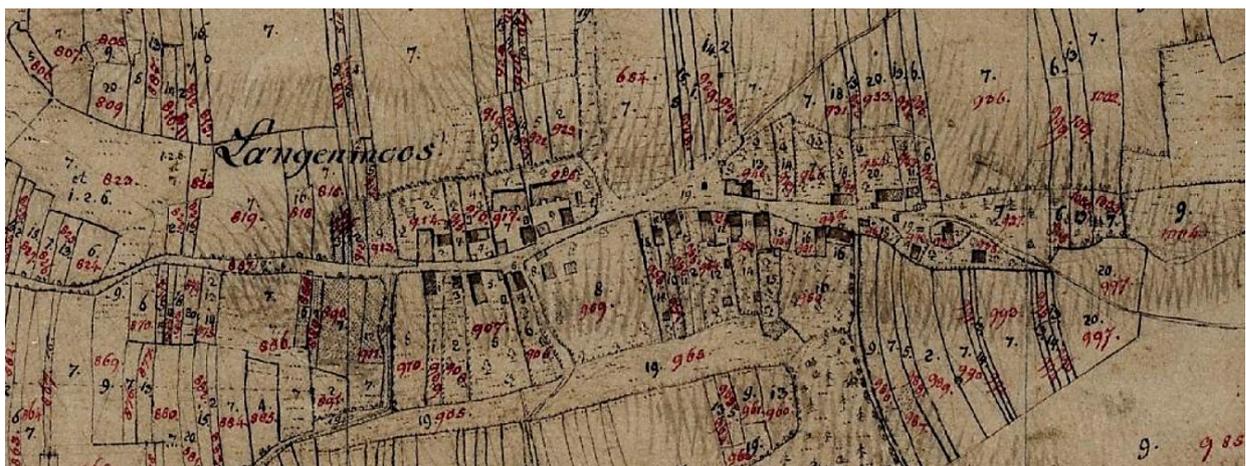


Abb. 43 Längenmoos im Urkataster (1808 – 1864)⁹

Bei den Hofstellen überwogen einfirstrige Bauernhäuser des Hofstyps zwei, die giebelständig mit dem Wohnteil zur Straße standen und den Straßenraum begrenzten. Hofstellen des

⁹ © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022



Hoftyps 1 mit eigenständigem Wohnhaus gab es lediglich am westlichen Ortseingang. Diese sind auch heute noch in ähnlicher Gebäudestellung vorhanden.

Längenmoos hat sich bis heute nur sehr geringfügig erweitert. In der topographischen Karte aus dem Jahr 1960 sind am südlichen Schwedenweg die ersten geringfügigen Erweiterungen dargestellt, die sich in der topographischen Karte von 1983 bereits verdoppelt haben. Im Jahr 2008 sind Erweiterungen am östlichen Schwedenweg und am Eichwiesweg dargestellt. Die Ergänzungssatzung OAS 3 aus dem Jahr 1996 lässt Nachverdichtungen südlich der Dorfstraße und westlich des Schwedenwegs zu. Weitere Nachverdichtungen und Ergänzungen werden mit der ersten (1997) und zweiten (2021) Änderung baurechtlich vorbereitet.

Bauliche Struktur und Ortsbild

Längenmoos ist nach wie vor durch die großen Kubaturen der (ehemaligen) Hofstellen geprägt, die sich entweder als zwei- oder dreiseitiger Hof zur Straße öffnen oder als einfirstige Hofstelle den Straßenraum begrenzen. Die Straßendorf-Struktur ist noch gut wahrnehmbar und wurde auch durch bauliche Nachverdichtung bislang nicht beeinträchtigt. Das Dorf liegt erhöht an einer Kuppe und nach Norden sind immer wieder Ausblicke in die Landschaft möglich. Nach Süden öffnet sich das Dorf zur Landschaft, bzw. zu strukturreichen und wertvollen Grünflächen mit Obst- und Laubbäumen und Heckenstrukturen.



Abb. 44 Hofstelle an der Dorfstraße



Abb. 45 Saniertes Nebengebäude an der Dorfstraße

Die kleine Kirche befindet sich in der Dorfmitte auf einer Grünfläche mit Maibaum und einer alten Linde.



Abb. 46 Kirche „St. Maria“



Abb. 47 Saniertes Nebengebäude an der Dorfstraße

Ein weiteres besonderes Gebäude ist die „Frigidaire“, ein Kühlhaus aus den 1950er Jahren, das baulich leider sanierungsbedürftig ist.

In Längenmoos ist viel älterer Baumbestand vorhanden, teilweise prägen mächtige Hofbäume und Einzelbäume das Ortsbild. Außerdem sind insbesondere im südlichen Dorfbereich einige dörfliche Obstwiesen vorhanden. Als Besonderheit hat auch Längenmoos eine Mariengrotte, die sich in einem kleinen Garten an der Dorfstraße befindet. Ein denkmalgeschütztes Taubenhaus (um 1900) befindet sich direkt daneben.



Abb. 48 Mariengrotte



Abb. 49 Denkmalgeschütztes Taubenhaus an der Dorfstraße

Bausubstanz und Leerstände

Zwar wirkt Längenmoos sehr idyllisch und dörflich, bei genauerer Betrachtung fällt jedoch ein vergleichsweise hoher Anteil an Gebäuden mit äußerlich sichtbarem hohem und sehr hohem Sanierungsbedarf auf. Dies betrifft gerade die prägenden großen Hofstellen im Westen des Dorfes.



Abb. 50 Hofstelle an der östlichen Dorfstraße mit sehr hohem Sanierungsbedarf



Abb. 51 Hofstelle an der westlichen Dorfstraße mit sehr hohem Sanierungsbedarf

In einigen Fällen ist eine Sanierung wohl nicht mehr möglich. Hier sollten Konzepte für eine mögliche Ersatzbebauung erstellt werden. Diese orientiert sich idealer Weise an der Hofform und weist Bezug zum Straßenraum auf.

4.1.5. Oberdorf

Siedlungsentwicklung

Oberdorf bestand ursprünglich aus drei großen und mehreren kleineren Hofstellen, die überwiegend als Dreiseithof angelegt waren. Das Wohngebäude war dabei zumeist ein eigenständiges Gebäude. Zwei große Dreiseithöfe (die heute noch vorhanden sind) öffneten sich zur Kirche. Hier war der Straßenraum platzartig aufgeweitet. Die Dorfstruktur war wenig kompakt. Die Hofstellen bildeten alleine oder mit wenigen anderen kleine Einheiten.

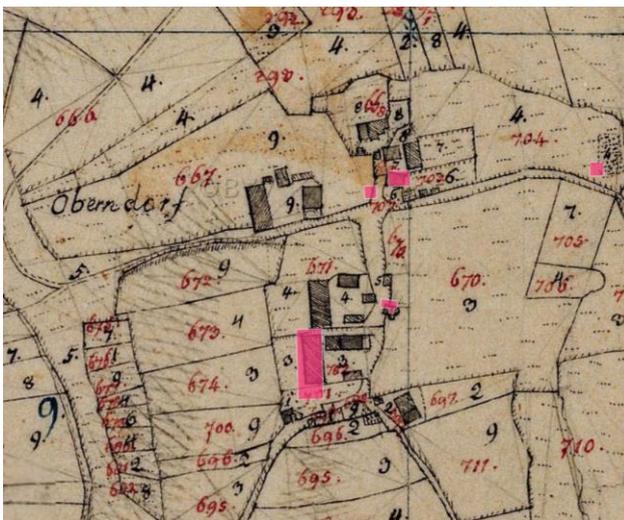


Abb. 52 Oberdorf im Urkataster (1808 bis 1864)¹⁰

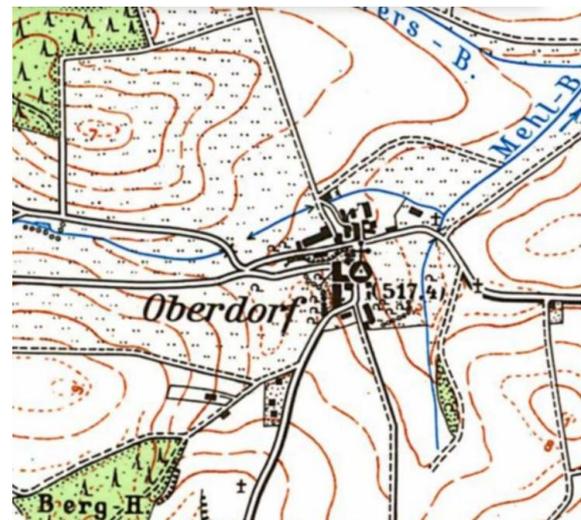


Abb. 53 Topographische Karte aus dem Jahr 1983¹¹

¹⁰ © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

¹¹ © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022



Die heute denkmalgeschützten Gebäude (Nebengebäude an der Althegnenberger Straße, ein ehemaliges Kleinbauernhaus an der Mehlbachstraße und eine Schmiede Am Moosfeld) sind auch heute noch vorhanden, jedoch in unterschiedlichem Erhaltungszustand (s. Bausubstanz und Leerstände).

Bis Ende der 1970er oder Anfang der 1980er Jahre hat sich Oberdorf baulich nicht erweitert. Lediglich die Hofstellen sind größer geworden. In der topographischen Karte von 1983 sind südlich und abgerückt vom Dorf an der Althegnenberger Straße / Einmündung Waldstraße drei Wohngebäude dargestellt. In der topographischen Karte von 2002 wurde die Lücke zum Dorf bereits baulich geschlossen. Bis heute hat sich die Siedlung nur sehr geringfügig vergrößert. Durch die bauliche Entwicklung mit Einfamilienhäusern franst das Dorf nach Süden aus.

Bauliche Struktur und Ortsbild

Die Dorfmitte, die aus den beiden großen Hofstellen und der Kirche besteht, ist nach wie vor erlebbar. Die Kirche St. Sebastian und zwei große Laubbäume haben eine Fernwirkung zur Landschaft, da die Kirche zwar die Ortsmitte, aber gleichzeitig auch den Ortsrand bildet.



Abb. 54 Kirche mit Fernwirkung



Abb. 55 Liebevoll sanierte Bauernhäuser



Abb. 56 Dreiseithof gegenüber der Kirche



Abb. 57 Giebel des denkmalgeschützten Stallgebäudes an der Althegnenberger Straße

Die großen Hofstellen, zwei liebevoll sanierte Bauernhäuser und das Hineinwirken der Landschaft in das Dorf lassen Oberdorf insgesamt sehr idyllisch erscheinen, zumal die baulichen Weiterentwicklungen zumindest im Bereich des Dorfkerns zumeist harmonisch erfolgten. An der südlichen Althegnenberger Straße sind jedoch Einfamilienhäuser entstanden, die aufgrund ihrer kleinen Kubaturen nicht zum Ortsbild passen, was doch bedeutend durch die großen landwirtschaftlichen Gebäude geprägt wird.

Auch in Oberdorf wird das Ortsbild wesentlich durch große Laubbäume bestimmt, die am Straßenraum und im Bereich der Hofstellen stehen.

Bausubstanz und Leerstände

Die großen Hofstellen sind zum Teil in ihrer Erhaltung gefährdet, da die Nebengebäude (auch der denkmalgeschützte Stall gegenüber der Kirche) teilweise einen hohen Sanierungsbedarf aufweisen oder die landwirtschaftliche Zukunft ungewiss ist. Da das Ortsbild aber maßgebend von den großen Kubaturen der Gebäude bestimmt wird, sollten auch für Oberdorf Konzepte für eine mögliche Ersatzbebauung erstellt werden. Diese orientiert sich idealer Weise an der Hofform und weist Bezug zum Straßenraum auf.



Abb. 58 Denkmalgeschütztes Nebengebäude, Sanierungsbedarf



Abb. 59 Prägende Hofstelle

4.1.6. Hanshofen

Siedlungsentwicklung

Im Urkataster weist Hanshofen die Struktur eines kleinen Haufendorfes auf, dessen Gebäude sich um einen Platz an der Kirche befinden. Auch hier waren weitgehend große Hofstellen des Hofstyps 1 vorhanden. In der Darstellung der topographischen Karte von 1988 hatte sich die Bebauung bis dahin durch größer werdende Gebäude um den Dorfmittelpunkt verdichtet. Bis zum Jahr 2000 wurde südlich der Kirche jedoch zumindest ein Gebäude abgebrochen. Im Gegenzug fand mit der Nutzung der nördlichen Hofstelle und den dazugehörigen An- und Neubauten eine bauliche Ausweitung des Weilers im Norden statt. Der kleine Platz südlich der Kirche existiert so nicht mehr, bzw. wird als Grün- und Lagerfläche genutzt.



Abb. 60 Hanshofen im Urkataster (1808 bis 1864)¹²



Abb. 61 Hanshofen in der Topographischen Karte aus dem Jahr 1988

Bauliche Struktur, Ortsbild, Bausubstanz

Heute wirkt Hanshofen weniger als Dorf, sondern als drei einzelne, miteinander verbundene Hofstellen. Durch die umfassende Erweiterung des Reiterhofes mit Nebenanlagen, Park- und Reitplätzen wird die dörfliche Struktur überprägt. In der südlichsten Hofstelle befindet sich ein weiterer kleinerer Gewerbebetrieb, der Spielgeräte herstellt.

Der ehemalige Platz vor der Kirche St. Katharina wurde den Privatgrundstücken zugeschlagen. Die geschotterte Ringstraße mit seitlichen, grasbewachsenen Flächen, die zur Kirche führt, wirkt dörflich angemessen. Je nach Nutzungsintensität ist mehr oder weniger Grün vorhanden. Da kaum mehr öffentliche Flächen oder Straßenräume vorhanden sind, hat der Besucher das Gefühl, sich auf Privatgrund zu befinden.



Abb. 62 Zufahrt zum Pferdehof



Abb. 63 Kirche St. Katharina und dörflicher Vorbereich

¹² Beide Darstellungen: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

In Hanshofen weist kein Gebäude einen äußerlich sichtbaren Sanierungsbedarf auf. Alle Gebäude werden genutzt. Der Spielgeräte-Betrieb war in dem ehemaligen südlichen Stallgebäude untergebracht. Aufgrund von Schwierigkeiten mit der Baugenehmigung für Erweiterungs- und Ausbauwünsche musste das Gebäude abgerissen werden, wurde jedoch mit gleicher Kubatur wieder neu errichtet.

4.1.7. Grünstrukturen im Siedlungsbereich

Die Ortsteile von Mittelstetten sind gut durchgrünt und weisen einen hohen Anteil an älterem Baumbestand auf. Dieser befindet sich an den Straßen, aber auch als Haus- und Hofbaum.

Außerdem zeichnen sich die Dörfer durch eine Verzahnung mit der Landschaft aus. In allen Ortsteilen sind dorftypische und großzügige Freiflächenstrukturen vorhanden, die den Siedlungsbereich mit der Landschaft vernetzen. Diese sind in Mittelstetten (Grünfläche um den Wirt und beim Plattplatz), Vogach (Südlich der Kirche), Oberdorf (östlich der Kirche) und Längenmoos (südlicher Ortsrand) am deutlichsten ausgeprägt. Zudem sind als Leitlinien und Eingrünung viele zusammenhängende Gehölzstrukturen vorhanden, die sich von der Landschaft in die Siedlungen ziehen.



Abb. 64 Hofbaum in Längenmoos



Abb. 65 Feldkreuz in Vogach



Abb. 66 Die Glonn begleitende Gehölzstrukturen in Mittelstetten

Insbesondere in Mittelstetten bestehen gute dörfliche Wegevernetzungen, die entlang der Glonn und an den Siedlungsrändern verlaufen und die Siedlungsteile mit der Ortsmitte verbinden. In Vogach verbindet der idyllische Kirchweg das Dorf mit der Kirche, in Längenmoos führen verschiedene Feld- und Fußwege in die Landschaft.

Sowohl im Landschaftsraum als auch in den Siedlungen sind immer wieder Feldkreuze zu finden, die mit Bäumen überstanden sind.

Zu den prägenden ländlichen Grünstrukturen gehören auch dörfliche Gärten. Diese sind zumeist den Wohngebäuden vorgelagert und weisen eine Mischung aus Nutz-, Heil- und Zierpflanzen auf. Oftmals wurden Bauerngärten symmetrisch angelegt, mit einem Wegekreuz und einem Brunnen oder einer besonderen, eingefassten Pflanzung in der Mitte.



In Mittelstetten sind zwei Bauerngärten zu finden, die den jeweiligen, ehemaligen Hofstellen zugeordnet sind (s. Abb. 18 und Abb. 19). In Vogach findet sich im Umfeld der Kirche ein vielfältiger bäuerlicher Garten.

Während die älteren Ortsteile weitgehend gut eingegrünt sind, fehlt bei den Neubaugebieten zumeist ein grüner Ortsrand. In Mittelstetten sind das Baugebiet „Katzenbach“ (trotz festgesetztem Gehölzstreifen auf privaten Gartengrundstücken) und der südwestliche Siedlungsrand schlecht eingegrünt. In Vogach fehlt eine Eingrünung am östlichen Ortsrand, an das Sägewerk angrenzend. In Tegernbach ist der nördliche Siedlungsrand nicht oder unzureichend eingegrünt und in Längenmoos bestehen Eingrünungsdefizite an der Hanshofener Straße und im Osten. In Oberdorf sind landwirtschaftliche Nebengebäude im Westen und die neueren Wohngebäude an der südlichen Althegenberger Straße schlecht eingegrünt.

4.1.8. Fazit Siedlungsstruktur

Die Bauerndörfer definieren sich über ihre landwirtschaftliche Nutzung und an der gewachsenen Siedlungsstruktur lässt sich sowohl landwirtschaftliche Funktionalität als auch das verfügbare Baumaterial, die Baukunst und der Umgang mit Naturgegebenheiten und Topographie ablesen.

Die Ortsteile weisen ganz unterschiedliche und einzigartige Siedlungsstrukturen auf. Die Dorfmitten werden durch große Kubaturen der landwirtschaftlichen Gebäude geprägt. In allen Dörfern tragen Grün- und Freiflächen sowie die enge Verzahnung mit der Landschaft ganz wesentlich zu den unverwechselbaren Ortsbildern bei. Diese prägenden Freiflächen sollten auch zukünftig freigehalten oder sensibel unter Wahrung der wesentlichen, für das Ortsbild bedeutenden Bereiche bebaut werden. Hierzu sind in den Zusammenhang eingebundene Konzepte erforderlich (statt einzelner Baurechtsschaffungen).

In den Ortsteilen ist der Agrarstrukturwandel bereits weit vorangeschritten und jeweils unterschiedlich stark wahrnehmbar. Überall ist jedoch zu erkennen, dass die heutigen Nutzungsansprüche deutlich vom jahrhundertelangen Bedarf abweichen. Landwirtschaftliche Nebengebäude verfallen, sind gefährdet oder werden abgerissen.

- Zukünftig wird es von entscheidender Bedeutung sein, die gegebenen Strukturen maßvoll weiter zu entwickeln und die Stärken und den Wiedererkennungswert der jeweiligen Ortsbilder zu bewahren.
- Dazu muss es gelingen, neue Nutzungen in den ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden zu etablieren oder neue Gebäude und Ersatzbauten in den Ortskernen unter Wahrung ortstypischer Merkmale und in Bezug zu den bestehenden Gebäudestellungen zu errichten.

4.2 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

4.2.1. Bevölkerungsentwicklung

Anhand der Zahlen der Bevölkerungsentwicklung sind die Wanderungsbewegungen sowie die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten- und Sterbeziffer) ablesbar.

Obwohl sich die Gemeinde Mittelstetten im stark wachsenden Landkreis Fürstentfeldbruck und im Überlappungsbereich der zwei Ballungsräume München und Augsburg befindet, stagnierte die Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren, zieht jedoch derzeit leicht an. Im Jahr 2007 lebten mit 1.676 EW (vgl. Erläuterungsbericht zum Vitalitätscheck¹³) nahezu gleich viele Einwohner in Mittelstetten wie zehn Jahre später, im Jahr 2017 (1.673 EW) und nur ca. 20 Einwohner weniger als im Jahr 2021 mit 1.694 EW¹⁴.

Betrachtet man die Langzeitentwicklung der Bevölkerung, blieb diese von 1840 bis 1939 nahezu gleich und erfuhr erst nach dem Zweiten Weltkrieg durch die Flüchtlingsbewegungen einen starken Anstieg. Im Jahr 1950 erfolgte durch Abwanderungen der Flüchtlinge, zumeist in die Städte, ein drastischer Rückgang der Bevölkerungszahlen, welcher insbesondere ab den 1970er Jahren auch durch die Ausweisung verschiedener Baugebiete von einem nahezu linearen Wachstum abgelöst wurde.

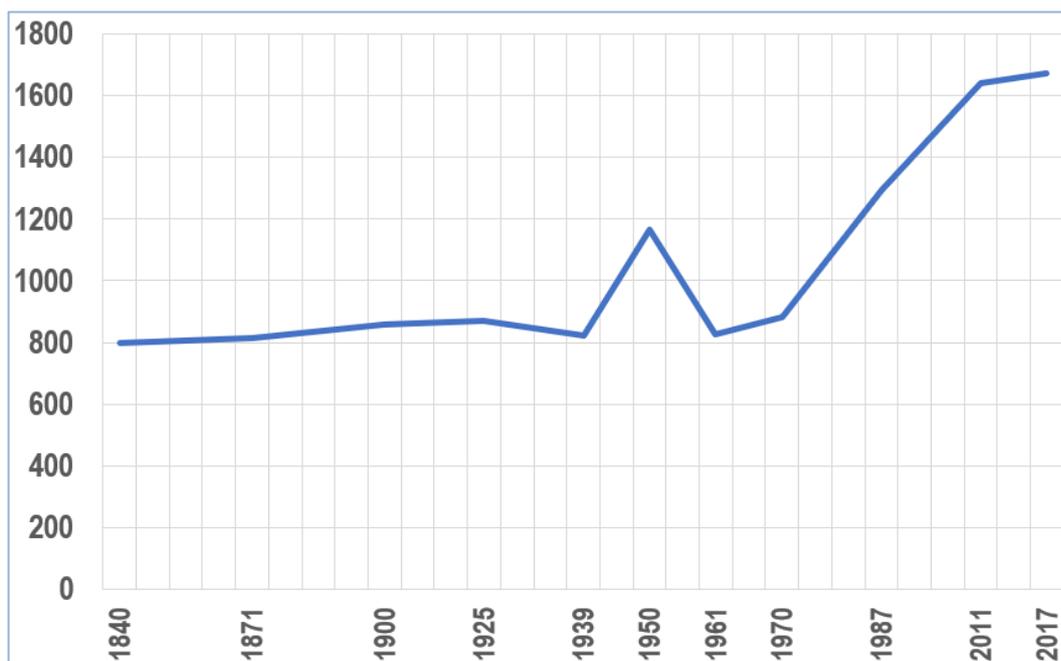


Abb. 67 Bevölkerungsentwicklung seit 1840, eigene Darstellung¹⁵

Durch einen aktuell spürbaren Zuzugsdruck und den derzeitigen Trend, dass junge Einheimische in Mittelstetten bleiben oder wieder zurückkehren, steigt die Einwohnerzahl seitdem geringfügig an. Da nur sehr geringfügig Bauland ausgewiesen wird, ist derzeit kaum

¹³ Gemeinde Mittelstetten, Vitalitätscheck, Erläuterungsbericht vom 09.12.2021, Büro OPLA, Augsburg

¹⁴ BayernPortal der bayerischen Staatsregierung, <https://www.freistaat.bayern/dokumente/behoerde/60219234644>, Datenabruf vom, 11.05.2022

¹⁵ Datengrundlage: Statistische Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik, Genesis online, <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online> (abgerufen am 17.11.2020)



Zuzug vorhanden. Die Gemeinde strebt dahingehend ein moderates Wachstum an und Neuausweisungen sollen vorrangig für Einheimische Bürger erfolgen. Der Demographie-Spiegel für Mittelstetten¹⁶ geht für die Jahre bis 2031 mit 1800 Einwohnern mit einer leicht ansteigenden Bevölkerungszahl aus. Dabei nimmt sowohl die Zahl der unter 18-Jährigen als auch die Zahl der über 65-Jährigen zu, wohingegen die 18 bis unter 65-Jährigen einem geringen Rückgang unterliegen.

Im Vergleich stieg die Einwohnerzahl im Landkreis Fürstentfeldbruck von 201.148 im Jahr 2007 auf 217.831 im Jahr 2017 an. Das ist ein Plus von rund 8,3 % in 10 Jahren. Bis 2034 sollen 31.722 Einwohner (15,1 %) hinzukommen¹⁷.

4.2.2. Altersstruktur/Demographie

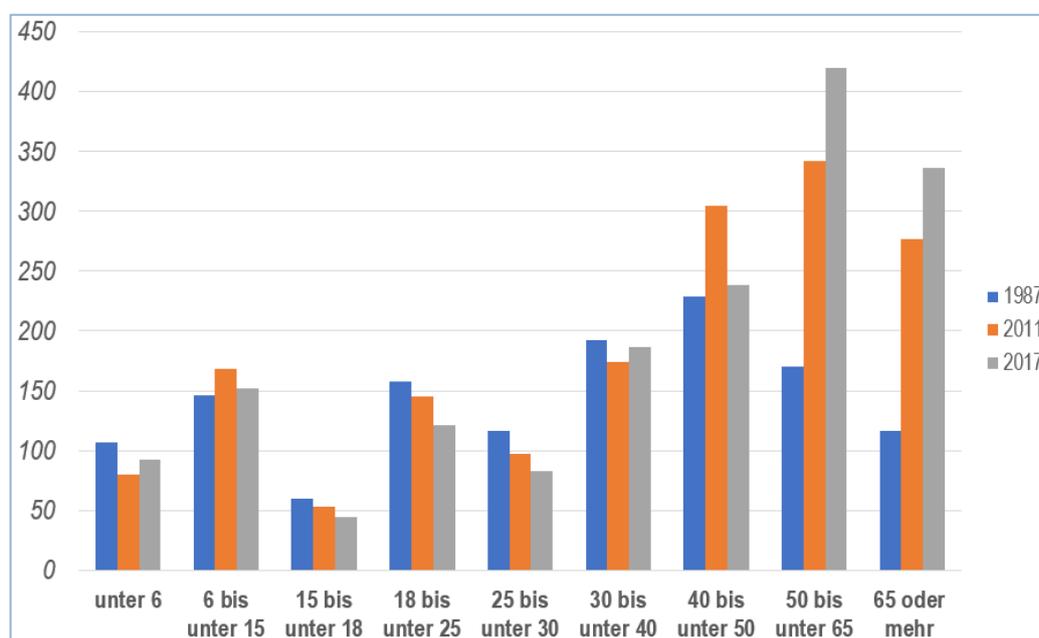


Abb. 68 Altersgruppen für die Jahre 1987, 2011 und 2017,¹⁸ Eigene Darstellung

Im Vergleich der Altersgruppen für die Jahre 1987, 2001 und 2017 wird deutlich, wie sich die Altersstrukturen über die Jahrzehnte gewandelt haben. Der Anteil der jungen Bevölkerung geht sukzessive zurück, wohingegen die ältere Bevölkerung einen immer größeren Anteil ausmacht. Dieser erhebliche Anstieg spiegelt den bayernweiten Trend einer älter werdenden Bevölkerung wider.

Das Billeter-Maß, wie in der folgenden Abbildung dargestellt, ist ein Indikator zur Bestimmung der Alterszusammensetzung einer Bevölkerung im Zeitverlauf. Es wird die Differenz aus der Generation der Jugendlichen (unter 18-Jährigen) und der Generation der Großeltern (über 65-Jährigen) ermittelt und ins Verhältnis zur erwerbstätigen Bevölkerung (18- bis 65-Jährigen) gesetzt.

¹⁶ Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): Demographie-Spiegel für Bayern. Gemeinde Mittelsteten. Berechnungen bis 2031. Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 550. München

¹⁷ Gemeinde Mittelstetten, Vitalitätscheck, Erläuterungsbericht vom 09.12.2021, Kap. 2.2, Büro OPLA, Augsburg

¹⁸ Bayerisches Landesamt für Statistik (2020): Datenbank Genesis Online: Altersgruppen, <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online> (abgerufen am 17.11.2020)

Hinweis:

Das Billeter-Maß ist ein im Jahr 1954 eingeführtes Maß zur vergleichenden Beschreibung der demographischen Entwicklung einer Bevölkerung. Es wurde für die Generation der Jugendlichen die Altersgruppe der unter 15-Jährigen, für die Generation der Erwerbstätigen die Altersgruppe der 15- bis unter 50-Jährigen sowie für die Generation der Großeltern die Altersgruppe der 50-Jährigen und älter angesetzt. Die sich seit 1954 verändernden Lebensverhältnisse haben zu einer Verschiebung der Alterszusammensetzung innerhalb einer Generation beitragen. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, wurden die Altersgruppen, wie angeführt, neu definiert.

Bei einem **Wert über Null** spricht man von einer sich verjüngenden Bevölkerung. (Der Anteil der unter 18-Jährigen in der Bevölkerung ist größer, als der Anteil der über 65-Jährigen).

Bei einem **Wert unter Null** spricht man von einer alternden Bevölkerung. (Der Anteil der über 65-Jährigen in der Bevölkerung ist größer, als der Anteil der unter 18-Jährigen).

Die im Vitalitätscheck angeführte Berechnung des Billeter-Maßes mit den zwischenzeitlich veralteten Daten aus dem Jahr 2017 ergab einen Wert von -0,76. Hierbei wurde die Differenz aus der Generation der Jugendlichen (unter 15 Jahre) und die Generation der Bevölkerungsgruppe nach der Familienbildungsphase (50 Jahre und mehr) gebildet und diese in Verhältnis zum reproduktionsfähigen Teil der Bevölkerung (15-50 Jahre) gesetzt. Laut diesem Wert wäre die Gemeinde Mittelstetten von einer starken Überalterung betroffen.

Da die Altersgrenzen, wie oben angeführt, auf unter 18 Jahre, 18-65 Jahre und über 65 Jahre abgeändert wurden, ergeben sich neue Werte für das Billeter-Maß der Gemeinde. Darüber hinaus gibt es neuere Zahlen aus dem Jahr 2019, die zugrunde gelegt wurden.

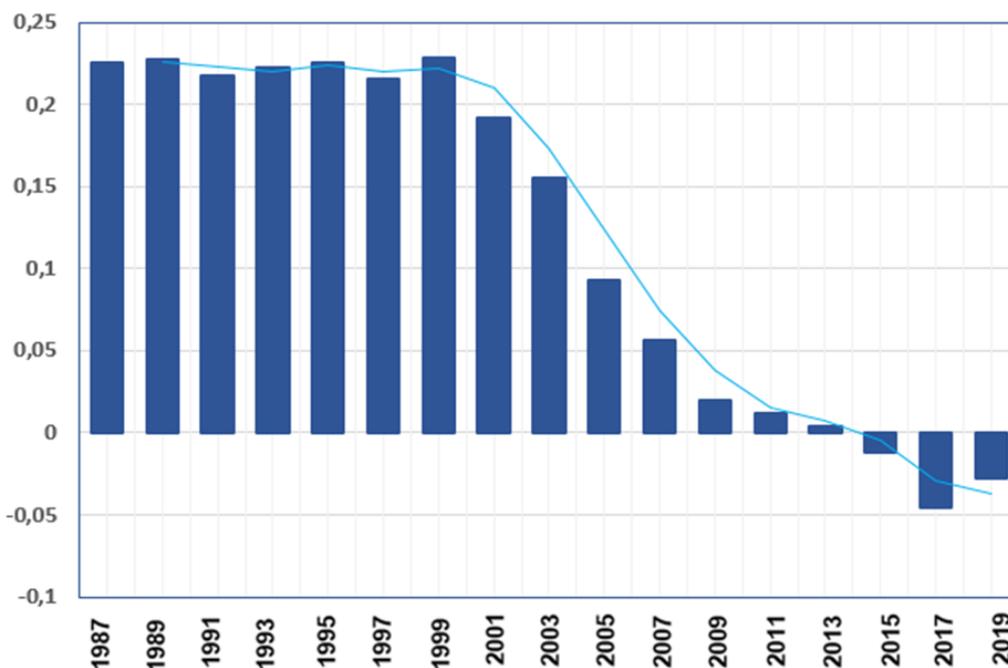


Abb. 69 Billeter-Maß, Zeitraum 1987-2019¹⁹

¹⁹ Bayerisches Landesamt für Statistik (2020): Bevölkerung: Gemeinden, Altersgruppen, Geschlecht, Stichtage. Datenbank Genesis Online: Altersgruppen, unter <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online> (abgerufen am 17.11.2020), eigene Darstellung.



Gemäß der alten Berechnungsweise würde das Billeter-Maß seit 1987 einen deutlichen Abwärtstrend aufweisen, welches das drastische Fortschreiten eines Überalterungsprozesses aufzeigen würde.

Aus Abb. 68 wird jedoch ersichtlich, dass der Anteil der jungen Bevölkerung in Bezug auf die Älteren bis Ende der 1990er Jahre nahezu gleichbleibend war und lediglich ein paar geringfügigen Schwankungen unterlag. Bis dahin gab es einen deutlichen Anteil an Jugendlichen und Kindern in der Gemeinde und das Verhältnis zwischen jungen Menschen, erwerbstätiger Bevölkerung und Älteren war verhältnismäßig ausgewogen.

Ab 1999 lässt sich ein starker Abwärtstrend erkennen und das Billeter-Maß sinkt von rund + 0,23 auf – 0,05 ab, was auf eine zunehmende Überalterung schließen lässt. Im Jahr 2019 betrug das Billeter-Maß rund -0,03, unterlag seit 2017 also wieder einem leichten Anstieg. Nach Abgleich mit den statistischen Daten zum Wanderungssaldo (Zu- und Wegzug aus Mittelstetten) lässt sich ablesen, dass in den Jahren 2018 und 2019 deutliche Zuzüge nach Mittelstetten stattfanden.

Die Vorausberechnung des Billeter-Maßes bis zum Jahr 2031²⁰ lässt erkennen, dass das Billeter-Maß künftig einen stetigen Negativtrend aufweisen wird. Das nahezu linear absinkende Niveau der Werte geht im Jahr 2031 von einem Billeter-Maß von rund -0,1 aus.

- Ein gewisser Zuzug, vorrangig von Familien, sowie Maßnahmen zum Halt der einheimischen jungen Menschen im Dorf wirkt dem Trend der Überalterung der Bevölkerung entgegen und hilft, die vorhandene gute soziale Infrastruktur (Schule und Kindergarten) langfristig zu sichern. Dafür sind bezahlbare, familiengeeignete Wohnangebote unerlässlich.
- Daneben ist die Schaffung von Wohnangeboten am Ort für ältere Menschen wichtig. Durch Möglichkeiten, aus viel zu großen Immobilien in kleinere Wohnungen umzuziehen, wird Wohnraum für Familien freigegeben. Zudem können Ältere trotz Einschränkungen im gewohnten Umfeld alt werden.

²⁰ Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): Demographiespiegel-Spiegel für Bayern. Gemeinde Mittelstetten. Berechnungen bis 2031

4.2.3. Wohnformen

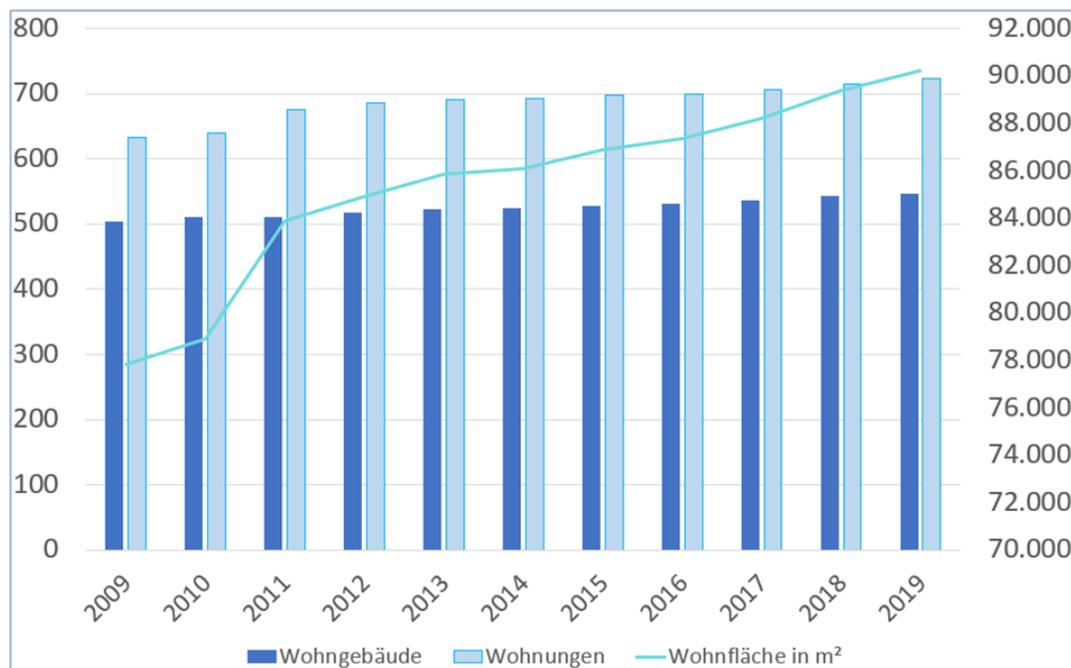


Abb. 70 Gebäude- und Wohnungsbestand, Zeitraum 2009-2019 ²¹

Die Zahl der Wohngebäude hat in Mittelstetten bis 2019 bei weitgehend gleichbleibender Bevölkerung stetig zugenommen, ebenso wie die Wohnungszahlen insgesamt. Seit dem Jahr 2009 sind in Mittelstetten 42 neue Wohngebäude und 90 neue Wohnungen hinzugekommen.

Analog zu den Wohngebäuden und Wohnungen ist auch die Wohnfläche seit 2009 um insgesamt rund 12.400 m² angestiegen. Mit einer durchschnittlichen Wohnfläche pro Person von 52,7m² im Jahr 2017 liegt Mittelstetten über dem bundesweiten Durchschnitt von 46,5m² ²² und über dem landkreisweiten Durchschnitt von 44,8m² ²³. Im Jahr 2009 lag die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in Mittelstetten noch bei 45,6m². Die Unterschiede zum Landkreis sind damit erklärbar, dass der Landkreis Fürstentfeldbruck auch städtische und damit verdichtete Siedlungsgebiete im unmittelbaren Verdichtungsbereich des Oberzentrums München, wie die Stadt Fürstentfeldbruck, Maisach, Olching, Gröbenzell und Germering umfasst. Hier ist der Raum jeweils begrenzt und eine ähnliche Flächeninanspruchnahme gar nicht möglich. Mittelstetten und sein Umfeld sind dagegen deutlich ländlicher geprägt.

In Mittelstetten leben durchschnittlich 2,35 Personen je Wohneinheit, wohingegen im Landkreis Fürstentfeldbruck etwa 2,16 Personen je Wohneinheit gemeldet sind²⁴. Daraus kann die Schlussfolgerung gezogen werden, dass im Schnitt in der ländlichen Gemeinde mit 2,3 Einwohnern je Wohneinheit mehr Familien wohnen (Einfamilienhaus-Struktur überwiegt),

²¹ Bayerisches Landesamt für Statistik (2020): Gebäude – und Wohnungsbestand: Gemeinde, Wohngebäude, Wohnungen, Wohnfläche, Stichtage, unter <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online> (abgerufen am 23.11.2020), eigene Darstellung.

²² Umwelt Bundesamt (2018): Wohnfläche, unter <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#textpart-3> (abgerufen am 23.11.2020).

²³ Gemeinde Mittelstetten, Vitalitätscheck, Erläuterungsbericht vom 09.12.2021, Kap. 3.2, Büro OPLA, Augsburg

²⁴ Ebenda



während im gesamten Landkreis auch die städtischen Wohnungen mit z.T. Single-Haushalten in die Betrachtung mit einfließen (2,1 EW / Wohneinheit).

Laut den Ergebnissen des Vitalitätschecks²⁵ wird Mittelstetten bis 2040 um 139 Einwohner zunehmen. Bei einer regionsweit durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,32 Einwohnern je Wohneinheit und einem Auflockerungsfaktor von 0,3 % ergibt sich hiernach bis zum Jahr 2040 ein Bedarf von 107 zusätzlichen Wohnungen. Diese sind bei einer angestrebten Siedlungsdichte von 12,2 WE/ha auf einer Fläche von 8,7 ha umzusetzen. Die Bedarfsprognose basiert auf den Kennzahlen des Jahres 2020 und ist auf der nachfolgenden Planungsebene in weiteren Verfahren anhand aktueller Daten neu zu berechnen.

4.2.4. Soziale Infrastruktur

Kindergarten, Kinderbetreuung, Krippenplätze

In Mittelstetten übernimmt die Kindertagesstätte Konfetti (Kindergarten, Kinderhort und Kinderkrippe) mit insgesamt vier Gruppen für Kinder zwischen einem Jahr und der Grundschulzeit die Versorgung der Kinderbetreuung. Im Jahr 2018 besuchten insgesamt 94 Kinder die Einrichtung.

Schulen

In Mittelstetten selber befindet sich die Grundschule Mittelstetten. Weiterführenden Schulen gibt es in den umliegenden Gemeinden, wie z. B.:

- Staatliche Realschule und Gymnasium in Mering
- Montessori-Schule Oberschweinbach
- Mittelschule und Berufsschule Johannes-Neuhäusler Pfaffenhofen a.d. Glonn
- Mittelschule Dorothea von Haldenburg Mammendorf
- Mehrere Realschulen, Gymnasien und alternative Schulmodelle in Fürstenfeldbruck, wie z. B. Ferdinand-von-Miller Realschule, Pestalozzischule und Montessori-Schule

Senioren / Pflege / Nachbarschaftshilfe

In Mittelstetten gibt es keine Senioren-, Betreuungs- und Wohneinrichtung, in den umliegenden Gemeinden sind jedoch sowohl Alten- und Pflegeheime als auch Einrichtungen für betreutes Wohnen zu finden (vorwiegend im Umfeld von Fürstenfeldbruck sowie in Jesenwang, Egenhofen und Oberschweinbach).

Der nachbarschaftliche Zusammenhalt wird vom Arbeitskreis „Gemeinschaftsleben und Soziales“ jedoch nach wie vor als hoch eingeschätzt. Es gibt darüber hinaus einen ehrenamtlichen Fahrdienst für Senioren, der nach Bedarf abgerufen werden kann. Einmal im Monat wird beim Mittelstettener Wirt (Gasthaus „Zur Post“) ein Nachmittag mit Kaffee und Kuchen für Senioren angeboten.

Der Arbeitskreis sieht jedoch auch zunehmende Defizite bei der Vernetzung der Angebote und bei der Unterstützung Hilfsbedürftiger. Aufgrund des gesellschaftlichen Wandels und der Berufstätigkeit beider Elternteile sind Familien immer weniger in der Lage, Pflege- und Betreuungsleistungen zu übernehmen. Insbesondere weniger mobile Senioren schaffen es

²⁵ Gemeinde Mittelstetten, Vitalitätscheck, Erläuterungsbericht vom 09.12.2021, Kap. 4, Büro OPLA, Augsburg



oft nicht, sich sozial zu vernetzen, da es wenig attraktive, offene Treffmöglichkeiten gibt. Veranstaltungen der Dorfgemeinschaften werden oft nicht (mehr) besucht. Der ehrenamtliche Fahrdienst wird scheinbar wenig genutzt.

Medizinische Versorgung

In keinem Ortsteil ist eine medizinische Grundversorgung aus Haus- oder Fachärzten vorhanden. Die nächstgelegenen medizinischen Versorgungsmöglichkeiten mit Hausarztpraxen befinden sich in den Nachbarorten Baidlkirch und Althegenberg.

4.2.5. Fazit Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Die Zahl der Einwohner in Mittelstetten ist innerhalb der letzten zehn Jahre nur sehr gering gestiegen und weist auch aktuell einen geringen Zuwachs auf. Durch die Lage am Überschneidungsbereich zweier Ballungsräume ist jedoch mit zunehmendem Siedlungsdruck zu rechnen.

Die Bevölkerung der Gemeinde wird immer älter. Die Betrachtung des Billeter-Maßes (vgl. Kap. 4.2.2) zeigt, dass Mittelstetten bereits seit 1989 im negativen Bereich ist. Dieser Trend wird sich bis zum Jahr 2031²⁶ deutlich fortsetzen. In der Gemeinde gibt es jedoch keine Angebote für medizinische Versorgung oder Wohnangebote für Senioren. Bisher wurde auf Nachbarschaftshilfe und Familien gesetzt. Aufgrund gesellschaftlicher Veränderungen werden zukünftig jedoch vermehrt Hilfs- oder Wohnangebote nachgefragt werden.

Die soziale Infrastruktur für Kinder ist mit der Grundschule in Mittelstetten und der Kindertagesstätte gut, zumal auch eine Ferienbetreuung angeboten wird.

Im Rahmen einer Versorgungssicherheit, insbesondere für ältere, möglicherweise immobile Menschen, sollten Bestrebungen zur Ansiedlung von Nahversorgern oder zur Stärkung von Kleinstrukturen, wie Hofläden unternommen werden.

- Erforderlichkeit der Vernetzung bestehender Hilfsangebote und der Schaffung / Etablierung einer zentralen Stelle / Benennung einer Person in Mittelstetten, die sich um die Belange Hilfsbedürftiger kümmert.
- Offene Treffpunkte für Senioren und Familien fehlen.
- Insbesondere für weniger mobile BürgerInnen ist die Stärkung der Nahversorgung in den Ortsteilen von zentraler Bedeutung (vgl. Kap. 4.7).

4.3 Vereinsleben und Treffpunkte

4.3.1. Vereinsleben

In Mittelstetten besteht in allen Ortsteilen ein reges Vereinsleben. Die Vereine sind lebendig und weisen eine meist durchmischte Mitgliederstruktur auf. Viele BürgerInnen sind Mitglied in mehreren Vereinen.

²⁶ Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): Demographie-Spiegel für Bayern. Gemeinde Mittelstetten. Berechnungen bis 2031



Die meisten Vereine gibt es im Hauptort Mittelstetten. Hier befinden sich neben der Freiwilligen Feuerwehr und zwei Sportvereinen auch ein Gartenbauverein („Ländlicher Garten“), ein katholischer Burschenverein, ein Motorradclub, als örtliche Besonderheit der Kupferplattverein sowie eine Chorgemeinschaft. Der Verein „Dorfbelebung“ hat sich vor ca. 15 Jahren gegründet und trägt mit Informationen und Veranstaltungen zum Erleben der Heimat zu einem lebendigen Dorfleben bei.

Das rege Vereinsleben in der Gemeinde sorgt auch für Kinder für zahlreiche Freizeitangebote insbesondere im Bereich Sport.

Für die Mittelstettener Vereine liegen Informationen zur Mitglieder- und Altersstruktur, zusammengetragen vom Arbeitskreis „Gemeinschaftsleben und Soziales“, vor. Sowohl im Sportverein als auch bei den Schützen sind viele Kinder, jedoch weniger Jugendliche dabei. Das liegt an dem attraktiven Angebot für Kinder und jüngere Jugendliche, wie z. B. Bogenschießen oder Tanzen für Kinder.

Jugendliche haben die Möglichkeit, eine Trainer-Ausbildung zu machen. Gesonderte Jugend-Sport-Angebote gibt es jedoch nicht.

Die Mitgliederzahlen sind in Mittelstetten in allen Vereinen stabil, der Altersdurchschnitt insbesondere im Verein „Dorfbelebung“ eher hoch. Hier sind weder Kinder noch Jugendliche als Mitglieder dabei.

Einige Vereine sind in mehreren Ortsteilen vertreten, die freiwillige Feuerwehr ist in zwei Ortsteilen, ein Schützenverein sogar in drei Ortsteilen vorhanden. Eine vollständige Auflistung findet sich im Vitalitätscheck (Kap. 6)²⁷.

Ob die vorhandene vielfältige Vereinsstruktur mit einigen mehrfach vorhandenen Vereinen zukünftig tragfähig ist, wird sich zeigen. Langfristig könnte eine Zusammenlegung der Vereine zum einen für eine stabile Mitgliederstruktur sorgen und die ehrenamtlichen Helfer entlasten, zum anderen könnte der Zusammenhalt der Ortsteile und das Zusammengehörigkeitsgefühl davon profitieren.

In Mittelstetten besteht darüber hinaus ein großes Maß an sozialem Engagement. Der Helferkreis hat sich mit der Unterbringung von Flüchtlingen in Mittelstetten gegründet und trägt nach wie vor zur Integration, zum Verständnis füreinander und zur Unterstützung der Asylsuchenden bei.

4.3.2. Treffpunkte und Gastronomie

Die Vereinsheime dienen als wichtige Treffpunkte in den Ortsteilen. Daneben spiel(t)en die Gastwirtschaften in Mittelstetten und Tegernbach eine wichtige Rolle, wobei der Wirt in Tegernbach im Laufe des Entwicklungskonzeptes schließen musste und der Wirt in Mittelstetten nur noch eingeschränkte Öffnungszeiten hat, die für auswärts Arbeitende kaum wahrnehmbar sind (aus dem AK „Gemeinschaftsleben und Soziales“).

²⁷ Gemeinde Mittelstetten, Vitalitätscheck, Erläuterungsbericht vom 09.12.2021, Büro OPLA, Augsburg



Tab. 6 Übersicht über die Treffpunkte in den Ortsteilen

Ortsteil	Treffpunkt	Anlass, Zielgruppe	Bemerkungen
Mittelstetten	Gasthaus „Zur Post“	Alle Senioren Veranstaltungen, Kaffebränzchen	Nur noch wenige Öffnungszeiten Nachfolge noch nicht vollständig geklärt
	Tanjas Brotladen	Alle Einkaufen, Café trinken	
	Sportheim, Schützenheim, Feuerwehr Plattlplatz	Vereinsmitglieder Alle	Plattl-Platz mit Spielplatz und Pferdekoppel auch für die Kinder wichtig
	Schule, Kindergarten Turnhalle	Eltern, Kinder Sportangebote	
	Bauwagen an der Glonn	Jugend	Selbstverwalteter Jugendtreff
Tegernbach	Gasthaus „Helgemaier“	Alle, Vereine	Geschlossen, nur noch zu besonderen Anlässen geöffnet
	Golfclub-Vereinshaus	Vereinsmitglieder	Mitglieder aus weiterer Umgebung, für das Dorf eher geringe Bedeutung
	Feuerwehr und Platz um die Feuerwehr	Mitglieder Jugendliche	
	Vereinsheim Sportclub	Mitglieder	
Vogach	Maibaumplatz Ortseingang gegenüber Autohaus Bader	Alle, Maibaum-Aufstellen, Dorffeste	
	<i>Dorfplatz an Bushaltestelle</i>	Dorffeste, Silvester	

Neben den aufgeführten Treffpunkten gibt es vermutlich noch weitere, die im Rahmen des GEKs nicht bekannt wurden. Darüber hinaus haben auch die Kirchen und Friedhöfe eine Bedeutung als Treffpunkt, insbesondere für die Senioren.

Als sozialer Treffpunkt spielt außerdem der Dorfladen eine große Rolle. Hier wird neben der Nahversorgung auch Café und Brotzeit angeboten.

Die Kinder haben in Mittelstetten mit den Spiel- und Bolzplätzen am Plattl-Platz und in der Erlenstraße Treffpunkte. Insbesondere der Plattl-Platz ist beliebt (Auswertung der Ferienaufgaben, Gruppe „Kinder“).

Die Ergebnisse der Ferienaufgaben haben aber auch gezeigt, dass der Wald und die Landschaft um Mittelstetten und um die Ortsteile als Spielplatz dienen und seitens der Kinder ein großer Bezug zu Natur und Landschaft vorhanden ist.



Der Plattl-Platz wird wegen der Pferdekoppel und dem Apfelbaum gerne besucht, im Wald gibt es einen Fischweiher, einen Bagger und ein Baumhaus (Tegernbach). Der Wald wurde als „Spielort“ gegenüber angelegten Spielplätzen deutlich bevorzugt.

4.3.3. Fazit Vereinsleben und Treffpunkte

Mittelstetten ist mit einem regen Vereinsleben gut ausgestattet und es gibt einen gut gefüllten Veranstaltungskalender. Allerdings sind viele BürgerInnen in mehreren Vereinen und das dörfliche Gemeinschaftsleben wird von vergleichsweise Wenigen getragen. NeubürgerInnen sind überwiegend nicht im Verein engagiert.

Zwar sind die Mitgliederzahlen stabil, jedoch ist der Altersdurchschnitt eher hoch. Das Angebot für Kinder ist insbesondere im Sportverein gut, Jugendliche werden jedoch nicht berücksichtigt (mit Ausnahme der Fußballmannschaften) und orientieren sich am Angebot für Erwachsene.

Als Treffpunkte spielen die Gastwirtschaften eine wichtige Rolle, die jedoch entweder bereits aufgegeben haben oder nur noch eingeschränkt öffnen. Vereinsungebundene Treffpunkte und Raum für kreative Angebote bestehen nicht.

- Vereinsungebundene Treffpunkte fehlen weitgehend, könnten aber insbesondere auch bei der Integration der NeubürgerInnen eine Rolle spielen.
- Die Feriengruppe „Freizeitgestaltung und Naherholung“ sowie der AK „Gemeinschaftsleben und Soziales“ stellen das Fehlen von Gemeinschafts- und Mehrzweckräumlichkeiten in Mittelstetten fest.
- Eine Zusammenlegung von Vereinen könnte die Handlungsfähigkeit erhöhen, das Angebot verbessern und die ehrenamtliche Arbeitszeit der AkteurInnen schonen.

4.4 Landschaft

4.4.1. Landschaftsbild und landschaftliche Grundlagen

Der Natur- und Landschaftsraum der Gemeinde Mittelstetten ist aufgrund der Lage im Alpenvorland, innerhalb des unterbayerischen Hügellandes und der Isar-Inn-Schotterplatten leicht hügelig und reliefiert. Die Landschaft wird zum Großteil intensiv landwirtschaftlich genutzt, vereinzelt sind die großen landwirtschaftlichen Flächen durch Gehölze oder Hecken unterbrochen.

Das Gemeindegebiet von Mittelstetten ist außerordentlich wasserreich und wird durch die zahlreichen Zuflüsse der Glonn, der Glonn selbst und einige Fischweiher geprägt. Zwischen Längenmoos und Mittelstetten finden sich entlang der Glonn außerdem Gehölzbestände aus Laubgehölzen und Fichtenbeständen unterschiedlicher Größe. Zudem befinden sich hier im feuchten Bachauebereich einige kleine, künstlich angelegte Fischweiher.

In den Randbereichen der Gemeinde, im Übergang zu Nachbargemeinden sind Nutzwaldflächen aus Fichten-Monokulturen vorhanden. Insgesamt wirkt das Landschaftsbild durch große, teilweise wenig (z. B. durch Heckenstrukturen) gegliederte landwirtschaftliche Flächen mittelmäßig vielfältig.

Eine Eingrünung der Ortsränder, welche die Ortschaften in die Landschaft einbinden würde, ist entlang der Ortschaften teilweise vorhanden, teilweise lückig oder, zumeist am Rand der Neubaugebiete ganz fehlend (vgl. Karte Stärken/Schwächen-Analyse für jeden Ortsteil). Vor allem im Norden Tegernbachs ist großflächig keine Eingrünung zu finden. In Hanshofen fällt der große, alte Baumbestand auf.

4.4.2. Gewässer

Die Glonn entspringt am südlichen Ortsrand von Mittelstetten. Insgesamt geben neun Quellen der Glonn ihren Ursprung. Bis nach Vogach hat die Glonn zahlreiche Zuflüsse, wie den Burggraben (Tegernbach) oder den Mehl- und Röhlersbach (Oberdorf) und hinter Vogach wird aus dem schmalen, linearen Graben nach dem Zufluss des Schweinbachs ein stattliches Fließgewässer.

Im Zuge der Industrialisierung wurde die Glonn und ihre Zuflüsse zugunsten der Flächennutzung durch die Landwirtschaft und zum Schutz vor Hochwasser begradigt, eingetieft sowie trapezförmig ausgebaut. Durch diese Maßnahmen ging die ursprünglich große Arten- und Lebensraumvielfalt verloren. Die Glonn und ihre Zuflüsse weisen nur noch in wenigen Teilbereichen naturnahe Lebensräume und Uferbegleitgrün wie Einzelbäume oder Strauchgruppen auf. Uferrandstreifen in genügender Breite als Abstand zu landwirtschaftlichen Flächen zur Verhinderung von Nähr- und Pestizideinträgen fehlen meistens. Die Kläranlage im Nordosten Mittelstettens entwässert als erste von gesamt 31 kommunalen Kläranlagen in die Glonn. Heute stellt die Glonn insgesamt ein durch Klärabwässer, landwirtschaftliche Einträge und Einleitung von häuslichem Abwasser kritisch belastetes, begradigtes Gerinne mit unbefriedigendem ökologischem Zustand und einer Gewässergüteklasse von II bis III dar.



Abb. 71 Steil überhängendes Glonn-Ufer am Mittelstettener Plattl-Platz



Abb. 72 Fußweg entlang der Glonn in Mittelstetten

Insgesamt ist das Gemeindegebiet von Mittelstetten sehr wasserreich und wird von zahlreichen Fließgewässern durchzogen, welche jedoch durch ihre Kanalisierung und Begradigung in der Landschaft kaum wahrnehmbar oder erlebbar sind. Trotzdem stellt die Glonn mit ihren Zuläufen im Gemeindegebiet vor allem innerhalb der Ortschaften einen wichtigen landschaftlichen Bestandteil mit Vernetzungsfunktion dar. Neben der ökologischen Vernetzung wurden entlang der Glonn gut frequentierte Wege und Freizeitflächen angelegt.



Westlich von Mittelstetten, direkt an die Siedlungsstruktur angrenzend und gut zu erreichen befindet sich der Mittelstettener Weiher. Innerhalb des Planungsprozesses zeichnete sich ab, dass der Weiher ein beliebtes Ausflugsziel und Spielbereich der Bürger und vor allem deren Kinder ist. Durch sehr steil abfallende und/oder stark bewachsene Ufer ist der Weiher jedoch nicht bis wenig erlebbar und die Wasserfläche selbst nicht zugänglich. Der bestehende, jedoch marode Steg ist nicht nutzbar und stellt aufgrund von Bruchgefahr eher eine Gefahrenquelle dar.



Abb. 73 Mittelstettener Weiher mit dichter Ufervegetation und marodem Steg

4.4.3. Land- und Forstwirtschaft

Landwirtschaft

Tab. 7 Betriebsgrößen in der Landwirtschaft

Jahr	2003	2005	2007	2010	2016
Landwirtschaftliche Betriebe insg.	39	39	38	32	30
Davon mit einer LF von ... ha					
Unter 5	3	2	4		
5 bis unter 10	9	10	7	7	7
10 bis unter 20	10	9	9	8	8
20 bis unter 50	10	11	11	10	8
50 oder mehr	7	7	7	7	7



Mittelstetten ist eine ländlich geprägte Gemeinde mit einer noch hohen Zahl an aktiven Landwirten.

Insgesamt ist auch hier in den letzten Jahren ein starker Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe, insbesondere mit Viehhaltung, zu verzeichnen. Die verbliebenen landwirtschaftlich genutzten Hofstellen bewirtschaften Betriebsflächen zwischen 10 ha und 50 ha. Dies deckt sich mit dem gegenwärtigen Strukturwandel in der Landwirtschaft, weg von kleinbäuerlichen Familienbetrieben hin zu Vollerwerbsbetrieben.

Von den landwirtschaftlichen Betrieben können Emissionen in Form von Lärm und Geruch ausgehen, die Konflikte mit der Wohnbebauung auslösen.

Forstwirtschaft

Die großflächigen Waldflächen konzentrieren sich im Osten, Süden und Südwesten in den Randbereichen des Gemeindegebietes mit Übergang zu den Nachbargemeinden. Des Weiteren befindet sich jeweils mittig zwischen Tegernbach und Mittelstetten sowie Vogach und Hanshofen ein kleineres Waldstück und zwischen Längenmoos und Mittelstetten größere Gehölzgruppen, zumeist aus Fichte, zum Teil aber auch aus Laubgehölzen bestehend.

4.4.4. Schutzgebiete, Biotope und Ausgleichsflächen

Schutzgebiete:

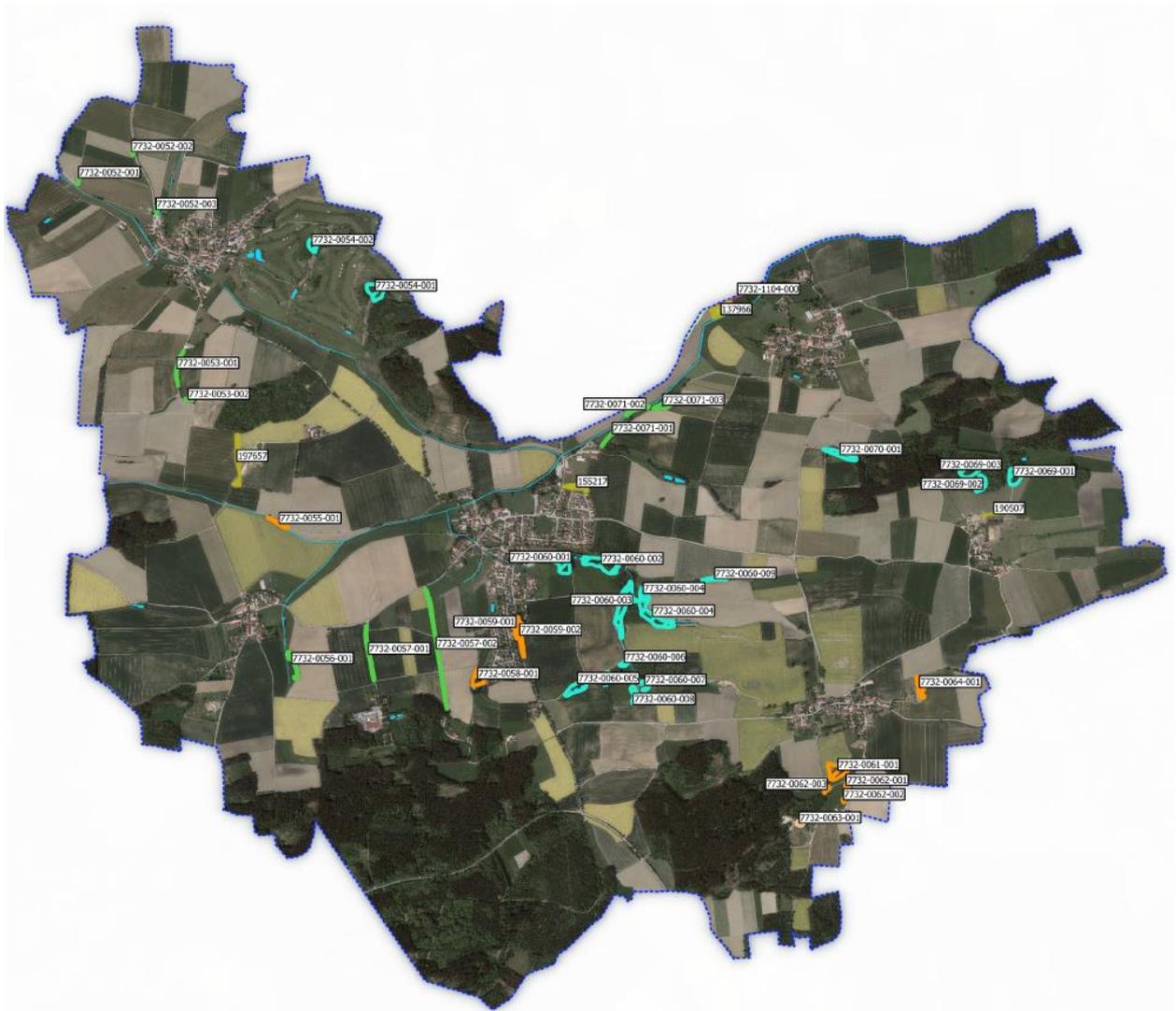
Nördlich des Ortsteils Vogach befindet sich im Glonntal das Landschaftsschutzgebiet „LSG -00270.01“ des Landkreises Dachau. Das Landschaftsschutzgebiet weist eine Fläche von ca. 1.835 ha auf und liegt gerade einmal 50 m von Vogach entfernt. Darüber hinaus liegen keine weiteren Schutzgebiete im Gemeindegebiet vor.

Biotop- und Ausgleichsflächen:

Der Anteil der Biotopflächen gemäß der amtlich kartierten Biotopkartierung Bayern konzentriert sich vornehmlich auf den Einzugsbereich der Glonn. Darüber hinaus sind viele weitere kleine Biotope im Gemeindegebiet und sechs Ökokonto- bzw. Ausgleichsflächen vorhanden.

Folgende Biotoptypen sind in Mittelstetten vorhanden:

- Feucht- und Bruchwälder und deren Fragmente
- Hecken und Feldgehölze
- Feuchtgebüsche und Verlandungsröhrichte
- Feuchte und nasse Hochstaudenfluren
- Gewässer-Begleitgehölze
- Unterwasser- und Schwimmblattvegetation



LEGENDE

Biotope

-  Feldgehölz
-  Hecke
-  Kleinröhricht
-  Landröhricht
-  sonstiger Feuchtwald
-  Großeggenriede außerhalb der Verlandungszone

-  Verlandungsröhricht
-  Gewässer-Begleitgehölz
-  Feuchte und nasse Hochstaudenfluren

Ökoflächenkataster

-  A/E-Fläche
-  sonstige Fläche

 Id-Nummer Biotop/Ökofläche

Abb. 74 Schutzgebiete und Biotope innerhalb der Gemeinde Mittelstetten

4.4.5. Kultur, Freizeit und Erholung

Naherholung

Das umfangreiche und gute gepflegten Flur- und Forstwegenetz, welches häufig von Spaziergängern genutzt wird, ist von einer gewissen Bedeutung für die Naherholung. Neben dem Flur- und Forstwegenetz führt durch das Gemeindegebiet das ausgeschilderte Radrouten-Netz und das „nahTourBand“ (nTB – 4.0, Von Bruck nach Nord) des Landkreises Fürstenfeldbruck. Das nahTourBand führt durch die Ortsteile Oberdorf, Mittelstetten und Vogach.



Abb. 75 Beschilderung des nahTourBandes in Vogach

Abb. 76 Route 4.0 des nahTourBandes

Zwar sind im Gemeindegebiet keine Ausflugsziele besonders hervorgehoben, beschildert oder gestaltet, es finden sich jedoch einige schöne Aussichtspunkte und landschaftlich reizvolle Orte. Der Verein „Dorfbelebung Mittelstetten e.V.“ hat an diesen besonderen Punkten und innerhalb der Dörfer Bänke aufgestellt, welche von Radlern und Spaziergängern gern zur Rast genutzt werden. Dazu wurde eine Karte zur Verortung der Bänke erstellt. Diese Orte bieten das Potenzial zur landwirtschaftlichen Direktvermarktung.

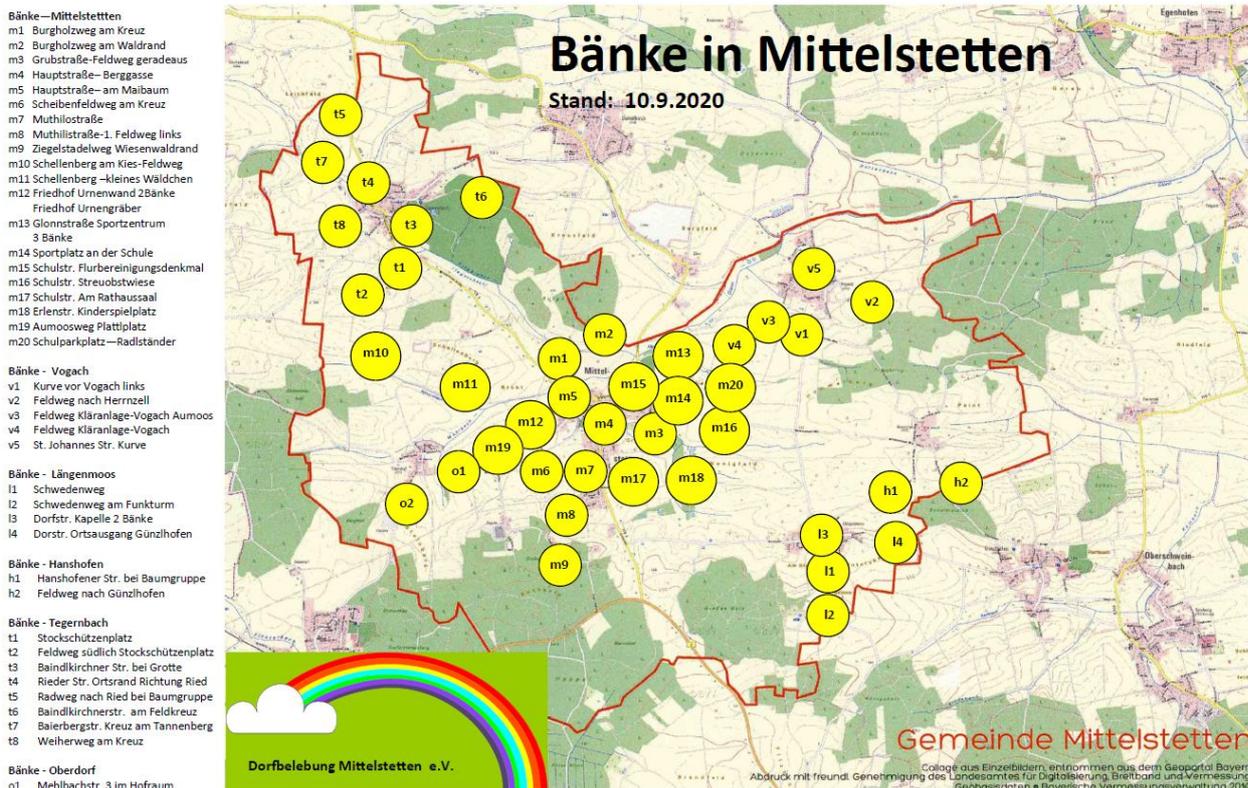


Abb. 77 Karte des Vereins „Dorfbelebung Mittelstetten e.V.“, Standort Bänke

In Tegernbach gibt es eine Golfanlage mit eigenem Gastronomiebereich, in der auch Golfkurse angeboten werden.

Im Gemeindegebiet sind zudem mehrere Reiterhöfe, an denen Unterricht angeboten wird, vorhanden.



Abb. 78 Golfanlage Tegernbach

Im näheren Gemeindeumfeld ist die Freizeitanlage Mammendorf mit Schwimmbecken und Kinderbereich, einem Badesee mit Gastronomie und Jugendzeltplatz ein beliebtes Ausflugsziel.

Im weiteren Umfeld werden auch Bade-Angebote in Mering und Prittriching gern besucht.



Besonders hervorzuheben ist das aktive und vielfältige Vereinsleben inklusive der Sportangebote in allen Ortsteilen Mittelstettens, welches viele Möglichkeiten der sportlichen Betätigung bietet und zudem wesentlich dazu beiträgt, den Veranstaltungskalender der Gemeinde zu füllen.

Da die Gemeinde eher klein ist, bestehen außerhalb des Vereinslebens und der Möglichkeiten, die sich im vielfältigen Landschaftsraum bieten (z. B. durch Spazierengehen, Reiten oder Radfahren) kaum weitere Möglichkeiten zur freizeithlichen Aktivität.

Insbesondere das Fehlen kultureller Angebote, von Weiterbildungsmöglichkeiten oder kunsthandwerklichen Kursen wurde bemängelt (Ferienaufgaben, Gruppe „Freizeitgestaltung und Naherholung“). Zudem wurde sich ein Mehrzweckraum oder Gemeindehaus mit Räumen, die für Alle frei nutzbar sind, zum Basteln, Feiern und Treffen oder für die Krabbelgruppe gewünscht.

Die Einwohner nutzen für kreative Beschäftigungen und Kulturelles Angebote außerhalb der Gemeinde. Die VHS Mammendorf ist vom Ortskern Mittelstettens in nur 8 km zu erreichen und bietet ein vielfältiges Kurs- Fortbildungs- und Sportangebot für jedes Alter und viele Zielgruppen an. Ein kulturelles Angebot findet sich in Fürstenfeldbruck sowie in München oder Augsburg. Zudem gab es in Hörbach mit dem berühmten „Montagsbrett!“ eine überregionale Kleinkunstbühne. Das Gasthaus als Veranstaltungsort hat jedoch seit kurzem geschlossen.

Besondere Orte in der Landschaft

Die Pferdeschwemme in Längenmoos, als historischer und besonderer Ort, ist durch Überdeckung mit Humus und Gehölzbewuchs nicht mehr als solcher zu erkennen.

Am östlichen Randbereich Mittelstettens befindet sich eine historische Streuobstwiese.

Der Mittelstettener Weiher stellt ein beliebtes Ausflugsziel für Bürger und besonders die Kinder des Ortes da, ist jedoch im aktuellen Zustand nicht gefahrlos nutzbar und wenig erlebbar.

Spielplätze und Kinderorte

Für Kinder und Familien in Mittelstetten ist vor allem der Spielplatz am Plattlplatz ein wichtiger Treffpunkt. Durch die attraktive Lage direkt an einem Feldweg, einer Pferdekoppel, der Glonn und dem Vereinsgelände der „Kupfer-Plattler“ sowie gegenüber der Feuerwehr wird der Spielplatz bevorzugt genutzt. Der Freiraum hier dient auch als Ort für Sommerfeste der Spielgruppe.

Die Gruppe der Kinder hat im Rahmen der Ferienaufgaben den „Plattl-Platz“ als Lieblingsort benannt. Besonders die zur Verfügung stehenden Grünflächen zur freien, selbstbestimmten Nutzung, der Bolzplatz und die Nähe zu den Pferden auf der angrenzenden Koppel wurden von den Kindern im Rahmen der Ferienaufgaben als sehr wichtig hervorgehoben.

Die Spielgeräte sind jedoch teilweise überaltert, das Spielangebot auf die verschiedenen Altersgruppen eher ungleich verteilt. Durch die steil überhängenden Ufer der Glonn ist vor allem für kleine Kinder kein gefahrloser Zugang zum Wasser möglich.

An der Erlenstraße besteht ein weiterer kleiner Spielplatz, der insgesamt in Bezug auf die Spielgeräte fast besser ausgestattet ist, jedoch von den Kindern weniger gut angenommen und weniger „geliebt“ wird.



Abb. 79 Spielplatz am „Plattl-Platz“



Abb. 80 Spielplatz „Erlenstraße“

In den anderen Ortsteilen sind keine Spielplätze vorhanden. In Vogach gibt es eine Bolzwiese. In Tegernbach wünscht man sich einen Spielplatz.

Insgesamt zeigt sich nach Auswertung der Ferienaufgaben deutlich, dass die Kinder lieber in der freien Landschaft und den angrenzenden Waldflächen spielen. Vor allem die älteren Kinder entdecken bevorzugt selbständig die nähere Umgebung als sich auf ausgewiesenen Spielplätzen mit gesteuertem Spielangebot aufzuhalten.

Im Wald bauen die Kinder Verstecke und schätzen, dass sie ihr Spielumfeld eigenständig gestalten können. Zum Spielen werden ein bestehendes Baumhaus, ein alter Bagger und Fischweiher aufgesucht. Außerdem wurden Naturbeobachtungen als Grund für das Spielen im Wald genannt.

Weitere für Kinder wichtige Orte sind ein Kaugummi-Automat in Mittelstetten, der für wenig Geld Kaugummis und Überraschungen ausspuckt. Das Schaufenster von Tanjas Brotladen ist spannend, weil die Schaufensterpuppen tolle Sachen anhaben und andere interessante Dinge ausgestellt sind.



Abb. 81 Baumhaus im Wald bei Mittelstetten



Abb. 82 Alter Bagger im Wald



Abb. 83 Kaugummi-Automat

Problematisch für die Kinder ist in den Ortsteilen Oberdorf, Mittelstetten und Längenmoos der als viel zu schnell empfundene Durchgangsverkehr.



4.4.6. Fazit Landschaft, Freizeit und Naherholung

Mittelstetten ist eine von der Forst- und Landwirtschaft geprägte Gemeinde. Die Wald- und Gehölzflächen in Siedlungsnähe sowie das bewegte Gelände weisen eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild auf, obwohl auch stark ackerbaulich geprägte Bereiche mit einer gewissen Strukturarmut vorhanden sind.

Die Gemeinde ist mit zahlreichen Gräben und Bächen stark von Wasser geprägt. Die Glonn stellt eine wichtige landschaftliche Verbundachse dar.

Von der Bevölkerung wird die Landschaft um Mittelstetten geschätzt und zur Naherholung genutzt, auch wenn kaum Naherholungs-Ausstattungen vorhanden sind. Zwar führen einige ausgeschilderte Radwegeverbindungen und das nahTourBand des Landkreises Fürstentum durch die Gemeinde, gesonderte Radwege sind jedoch nicht vorhanden. Die Radverbindungen führen über Feldwege und Straßen.

Lediglich in Mittelstetten sind Spielplätze vorhanden. Die Kinder der Ortsteile spielen jedoch sehr gerne im Wald und in der Natur und gestalten sich ihre Spielräume selber. Der Plattl-Platz hat jedoch als Treffpunkt und Spielort eine besondere Bedeutung.

Die Vereine tragen wesentlich zum Dorfleben bei und bieten zahlreiche Möglichkeiten vor allem sportlicher Betätigung.

Kulturelle Angebote und Weiterbildungsmöglichkeiten gibt es in den Nachbarorten oder den Ballungsräumen.

- Durch die Schließung des Wirtshauses „Helgemeir“ in Tegernbach und die eingeschränkten Öffnungszeiten des Wirtshauses „Zur Post“ fehlen Möglichkeiten zum Treffen außerhalb der Vereine und für kulturelle Veranstaltungen (für die Herr Karl sein Wirtshaus jedoch weiterhin öffnet).
- Ein Mehrzweckraum oder Bürgertreff könnte das Gemeindeleben vielfältiger machen und Angebote in kreativer Richtung oder für Gruppen ohne Vereinsbindung ermöglichen.



4.5 Verkehr

4.5.1. Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

Die Gemeinde Mittelstetten liegt im Landkreis Fürstentfeldbruck direkt an der Grenze der beiden Verkehrsverbände Augsburg (AVV) und München (MVV). Mittelstetten wird über die dem MVV angehörigen Buslinien 838²⁸, 839²⁹ (TangentialBus-Linien) sowie einer Sonderbuslinie für Schulkinder 889³⁰ (RegionalBus-Linie) bedient. Ergänzt wird das Angebot der vorgenannten MVV-Busse durch ein Ruf-Taxi des Sektors 8800. Die genannten Linien verfügen zudem nach Angaben des MVV über kostenlosen WLAN-Service. Über die Linie 104³¹ des AVVs sind Mittelstetten und Tegernbach darüber hinaus an Mering angebunden.

Linie 104 (AVV)

Die Linie 104 fährt ausschließlich Montag-Freitag zwischen 5:45 Uhr morgens und 17:00 Uhr nachmittags drei bis vier Mal. Angefahren werden die Ortsteile Mittelstetten und Tegernbach über Baidlkirch.



Abb. 84 Ausschnitt Liniennetzplan AVV (Quelle: AVV)

²⁸ Streckenverlauf 838 (MVV): Tegernbach – Mittelstetten – Hattenhofen – Oberschweinbach – Mammendorf (S) (R) – Puch – Buchenau (S)

²⁹ Streckenverlauf 839 (MVV): Tegernbach – Mittelstetten – Althegnenberg (R) – Hattenhofen – Mammendorf (S) (R) – Puch – Fürstentfeldbruck (S)

³⁰ Streckenverlauf 889 (MVV): Althegnenberg – Tegernbach – Mittelstetten – Oberschweinbach – Mammendorf – Fürstentfeldbruck

³¹ Streckenverlauf Linie 104 (AVV): Mering - Ried - Baidlkirch - Mittelstetten



Linie 838 (MVV)

Die Linie 838 fährt ausschließlich Montag-Freitag zwischen 4:55 Uhr morgens und 22:13 Uhr abends überwiegend im 40-Minuten-Takt. Angefahren werden dabei die Ortsteile Tegernbach, Vogach, Längenmoos und Hattenhofen.

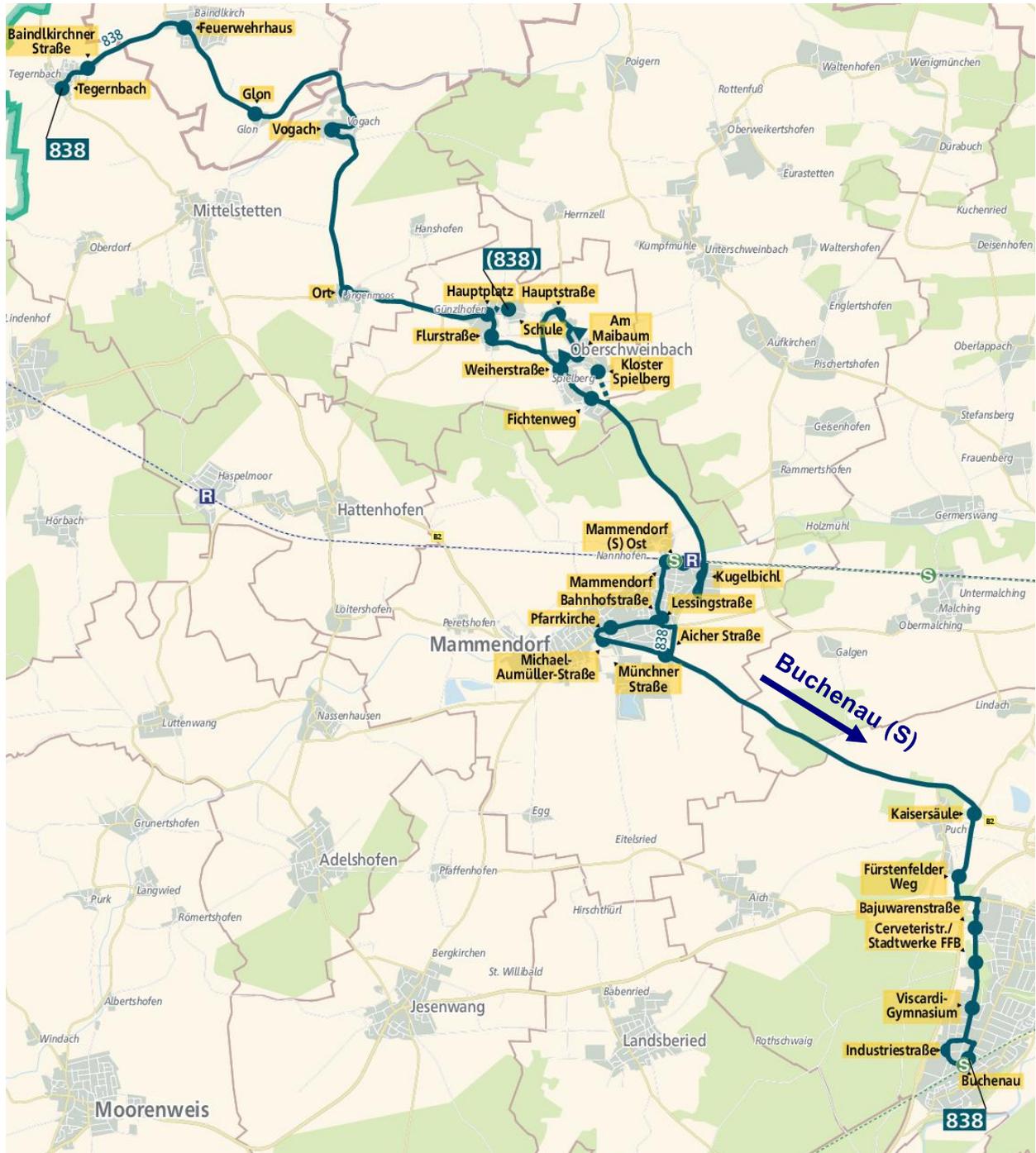


Abb. 85 Ausschnitt Streckenverlauf Buslinie 838 (Quelle: MVV)

Linie 839 (MVV)

Von der Linie 839 werden die Ortsteile Tegernbach, Mittelstetten, Längenmoos und Oberdorf angefahren. Der Ortsteil Vogach ist nicht an die Linie angebunden. Die Buslinie wird von Montag bis Freitag zwischen 5:19 Uhr morgens und 22:06 Uhr abends für gewöhnlich im 40-Minuten-Takt sowie samstags stündlich zwischen 6:58 Uhr und 19:34 Uhr bedient.

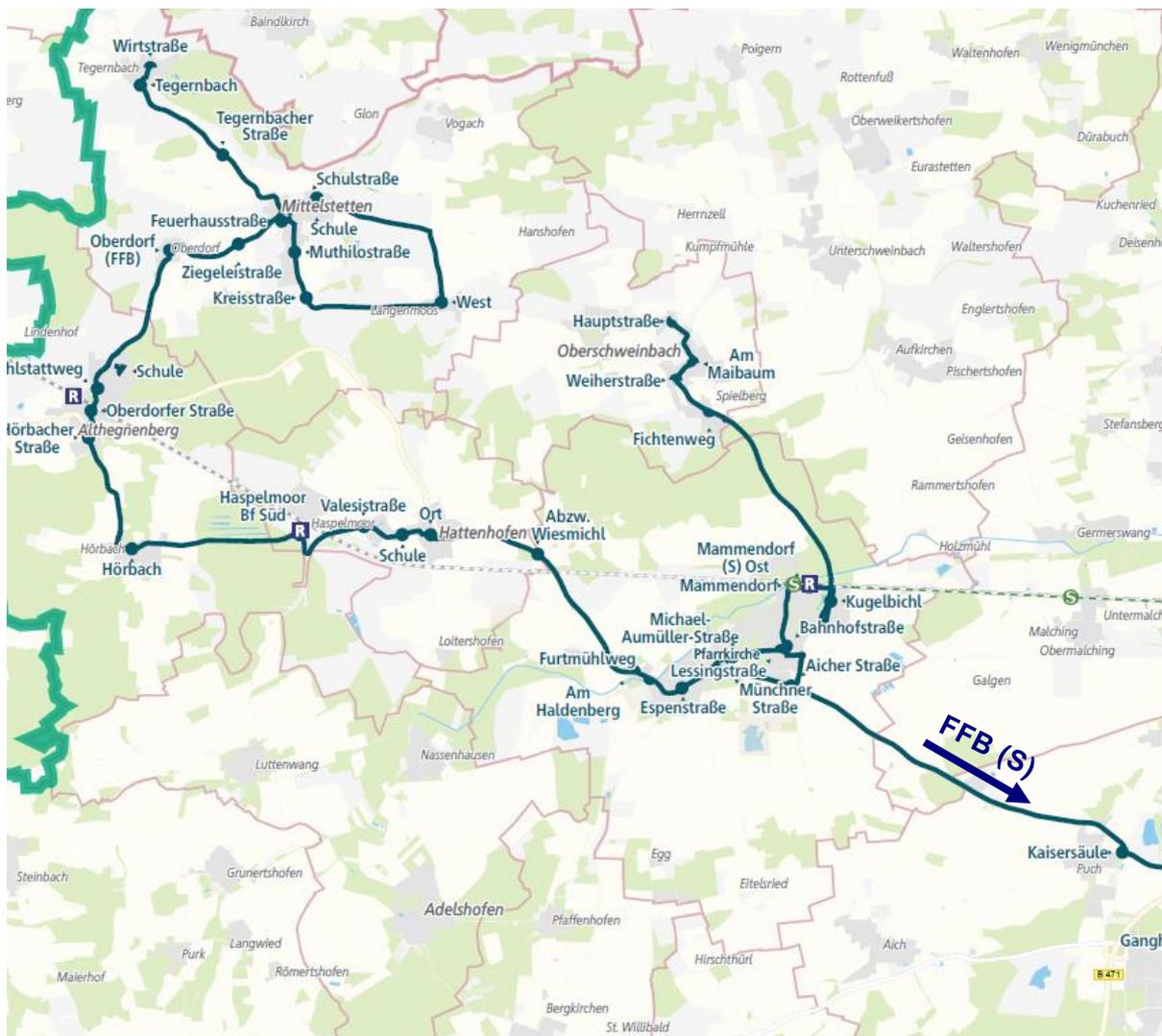


Abb. 86 Ausschnitt Streckenverlauf Buslinie 839 (Quelle: MVV)

Linie 889 (MVV)

Bei der Linie 889 handelt es sich um eine Sonderbuslinie für Schulkinder. Diese fährt an Schultagen von Montag bis Freitag zwischen 6:39 Uhr und 7:20 Uhr die Ortsteile Mittelstetten, Oberdorf, Tegernbach, Vogach, Längenmoos und auf dem Rückweg bei Bedarf auch Hanshofen an. Der Rückweg der Linie beginnt beim Viscardi-Gymnasium in Fürstenfeldbruck und der Schule in Althegegnenbergr und verläuft durch alle Ortsteile von Mittelstetten.

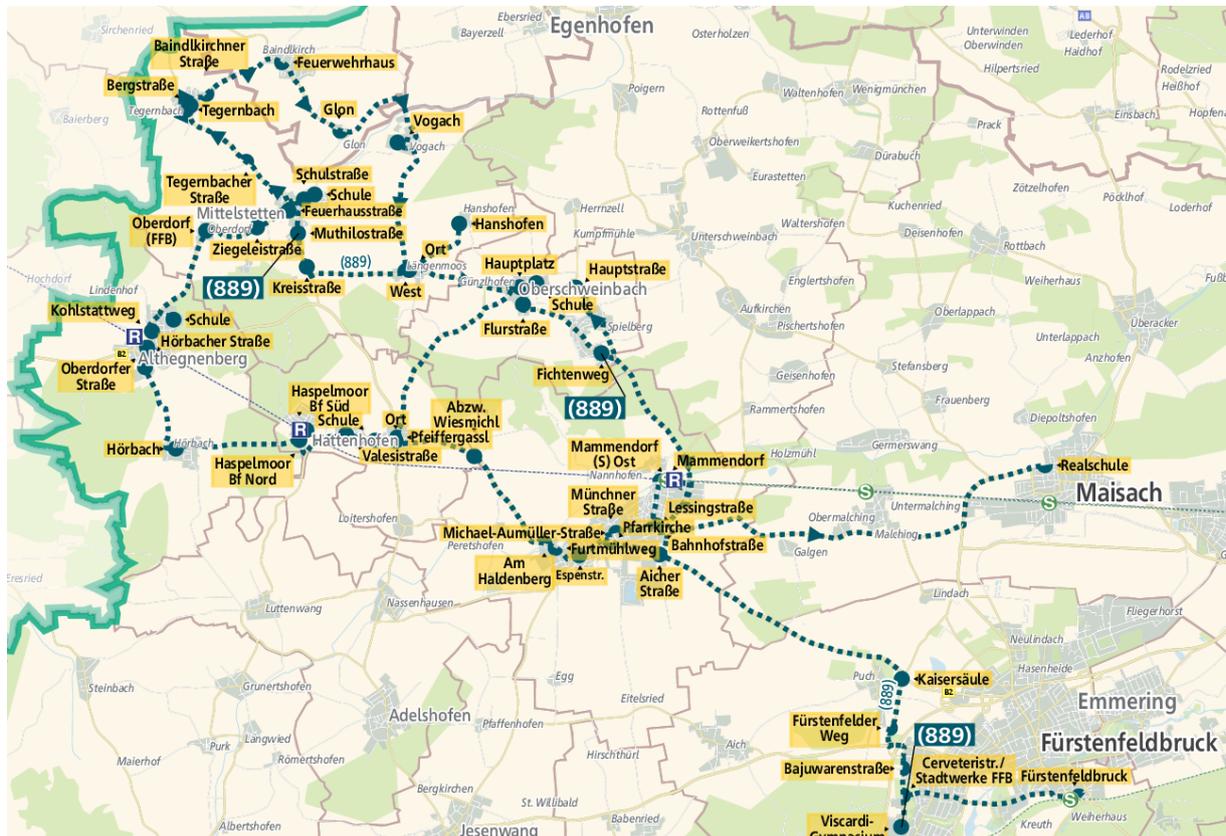


Abb. 87 Ausschnitt Streckenverlauf Buslinie 889 (Quelle: MVV)

Die Busse der Linien 838, 839 und 889 halten alle am Bahnhof in Mammendorf. Von Mammendorf aus besteht die Möglichkeit, mit der S-Bahnlinie S3 nach München und mit den Regionalzügen nach München und Augsburg zu gelangen. Die S-Bahn fährt mehrmals stündlich an Werk- sowie Sonn- und Feiertagen. Mit den Regionalbahnen Richtung Augsburg und München kann im 1- bis 2-Stundentakt gefahren werden.

Nach Althegegnenberg fahren die Buslinien 839 sowie die Schulbuslinie 889. Von der Bushaltestelle „Althegegnenberg Oberdorfer Straße“ sind es fünf Gehminuten zum Bahnhof. Von dort können die Regionalzüge nach Augsburg und München genommen werden. Bei den Zugverbindungen handelt es sich um dieselben, die von Mammendorf genommen werden können.

Mit Ausnahme von Hanshofen besteht eine gute und weitestgehend regelmäßige Anbindung mit mehr als 9 Fahrtenpaaren pro Werktag durch den öffentlichen Personennahverkehr. Der Weiler Hanshofen ist jedoch nur mit 1 bis 2 Fahrtenpaaren und nur an Schultagen angebunden. An Sonn- und Feiertagen findet kein ÖPNV statt. Tegernbach, als zweitgrößter Ortsteil, ist ebenfalls gut an den ÖPNV angebunden, da dort sowohl die Linie 838 als auch die Linie 839 starten bzw. enden. Allerdings sind hier folglich auch die Fahrzeiten zu den



wichtigsten Anbindepunkten (Bahnhöfe Althegeenberg, Haspelmoor und Mammendorf) relativ lang.

Die beiden Bahnhöfe der Gemeinden Althegeenberg und Mammendorf sind des Weiteren in 5-15 Minuten mit dem Auto zu erreichen, wobei der Bahnhof Althegeenberg mit nur rund 40 Parkplätzen unzureichend ausgestattet ist. Der Bahnhof in Mering ist in 15 Minuten mit dem Auto erreichbar. Es besteht jedoch keine direkte Verbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln zwischen Mering und Mittelstetten.

Für Pendler Richtung München kann der MVV Tarif nicht von Mering aus genutzt werden, da die Bahnstrecke zwischen Augsburg und Mammendorf dem AVV, zwischen Althegeenberg und München dem MVV zugeordnet ist. Viele Pendler nutzen daher die Zugverbindung ab Althegeenberg, obwohl die Fahrzeit aufgrund mehrerer Zwischenhalte deutlich länger ist, als die Direktverbindung von Mering nach München.

Im Arbeitskreis „Wirtschaft und Versorgung“ wurde die ÖPNV-Anbindung zwar als überwiegend gut bewertet, allerdings sind die Fahrtzeiten je nach Ortsteil teilweise sehr lang. So sind zwar die wichtigsten Bahnhöfe (Althegeenberg, Haspelmoor, Mammendorf) fast von allen einzelnen Ortsteilen erreichbar, aber die Anbindung der Ortsteile untereinander könnte optimiert werden. Es besteht beispielsweise keine direkte Verbindung zwischen Mittelstetten und Vogach. Angemerkt wurde aber auch, dass keiner der Teilnehmer praktische Erfahrungen mit den Buslinien hätte und hier gegebenenfalls die Zufriedenheit der ÖPNV-Nutzer über eine Umfrage erhoben werden müsste. Ggf. könnten dann Schwachstellen aufgedeckt und Rückschlüsse dazu gezogen werden, ob der ÖPNV eine attraktive Alternative zum MIV darstellen kann. Derzeit sind ca. 5 % der Haushalte Mittelstettens ohne eigenes Auto³² und auf alternative Mobilitätsangebote angewiesen.

Die Attraktivität des ÖPNV könnte auch durch Neugestaltung und Sanierung der vielen wenig ansehnlichen Bushäuschen im Gemeindegebiet erhöht werden.

- Regionaler ÖPNV gut, aber nicht ausreichend um als tragfähige und attraktive Alternative zum MIV zu dienen sowie nur bedingt zur Vernetzung der Ortsteile geeignet.
- Vernetzung der Ortsteile untereinander nicht optimal, keine Verbindung z. B. von Vogach nach Mittelstetten
- Je nach Ortsteil lange Fahrtzeiten
- Optisch unattraktive Bushaltestellen

4.5.2. Anbindung des Individualverkehrs

Durch die Kreisstraße FFB 4 besteht eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz, Richtung Süden auf die Bundesstraße B 2 Richtung München oder Augsburg sowie Richtung Norden, (weiter über die Kreisstraße AIC 14 auf die Staatsstraße St 2052) ebenfalls westlich auf die Bundesstraße B 2 oder östlich auf die Autobahn A8 Richtung Augsburg oder München.

Dadurch sind die Stadt Augsburg in 30-40 Minuten, die Große Kreisstadt Fürstentfeldbruck in ca. 20 Minuten und die Stadt München mit einer Fahrtzeit von rund einer Stunde mit jeweils einem sehr guten Arbeitsplatzangebot erreichbar.

³² Haushaltsbefragung Thema Nahversorgung (GMA; Juli 2020)

Auch das Pendlersaldo der Gemeinde Mittelstetten von -533³³ zeigt, dass eine hohe Zahl an Auspendlern besteht und eine gute Anbindung an die umliegenden Städte (Augsburg, Fürstenfeldbruck, München) mit einem guten Arbeitsplatzangebot gegeben sein muss.

4.5.3. Straßennetz

Ortsverbindungsstraßen

Die Hauptverbindungsstraßen der Ortsteile Tegernbach und Mittelstetten sowie die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz bilden die Kreisstraßen FFB 4 und AIC15.

Die Ortsverbindungsstraße zwischen Längenmoos und Vogach wurde bereits im Jahr 2018

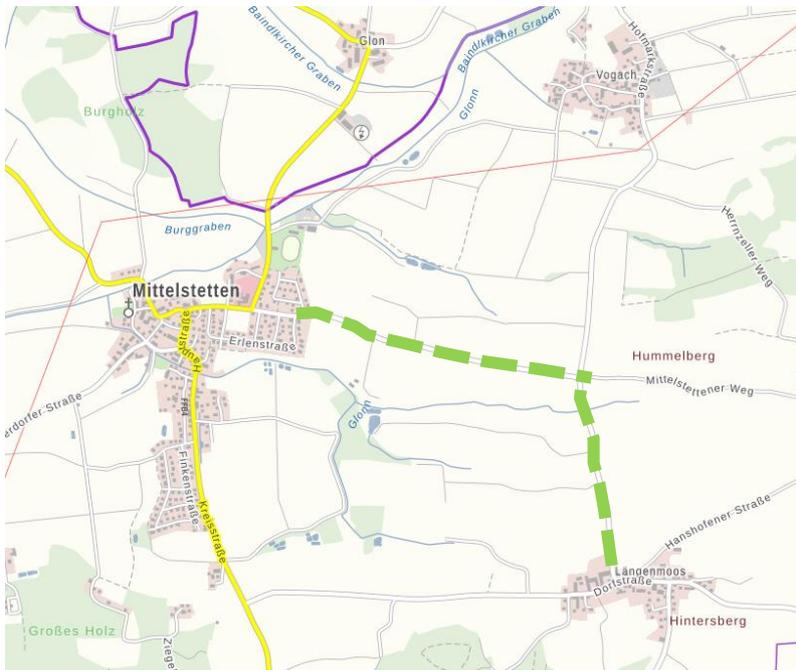


Abb. 88 Kürzlich erfolgter Ausbau der Ortsverbindungsstraße zwischen Längenmoos/ Mittelstetten/ Vogach (grün)

im Bereich von Längenmoos zur Kreuzung nach Mittelstetten ausgebaut (Vogacher Straße). Im Jahr 2020 folgte der Ausbau des Abschnitts ab der Kreuzung bis nach Mittelstetten. Aus Sicht der Arbeitskreisgruppe Mobilität wäre der Bereich ab der Kreuzung Richtung Vogach weiter auszubauen, da hier einige Engstellen vorhanden sind und der Belag stark abgenutzt sei. Bei Begegnungsverkehr mit Lastverkehr oder Omnibussen sind die Verkehrsteilnehmer oft gezwungen seitlich ins Bankett zu fahren, um aneinander vorbei zu fahren.

Ortsdurchfahrtsstraßen

Die Kreisstraße FFB 4 führt sowohl durch Mittelstetten, als auch durch Tegernbach. Folglich ist hier die Durchführung von Maßnahmen aufgrund der Zuständigkeit des Kreises erschwert. Der Gehweg führt entlang der Kreisstraße im ganzen Ortsgebiet einseitig, weswegen ein häufiges Queren für Fußgänger erforderlich ist. Entsprechende Querungshilfen fehlen jedoch.

Die Ortsdurchfahrt Längenmoos wird weitläufig als „Buckelpiste“ beschrieben. Die Straße wird durch starke Unebenheiten gekennzeichnet, zudem fehlen Gehwege bzw. Bereiche für Fußgänger.

Die Ortsdurchfahrt Vogach ist zwar in einem etwas besseren Zustand, dennoch seien hier einige Engstellen vorhanden und ein Ausbau sei daher von Seiten der AKs Mobilität

³³ VC Mittelstetten (2022), S. 27



wünschenswert. Von fachlicher Seite wird jedoch angemerkt, dass die Beseitigung innerörtlicher Engstellen auch zu einer Erhöhung der Geschwindigkeit führt. Im Ortsteil Vogach sind zudem vereinzelte Straßen unbefestigt (Feldstraße, Schäfflerstraße und St.-Johannes-Straße), was jedoch aufgrund der geringen Verkehrsmenge als ausreichend und in der sensiblen baulichen Struktur (denkmalgeschützte Kirche und prägendes Gebäudeensemble) als angemessen erscheint.

- Maßnahmen entlang der FFB 4 sind mit dem Kreis abzustimmen.
- Weiterer Ausbau der Ortsverbindungs- und Ortsdurchfahrtsstraßen ist zu prüfen. Eine Beseitigung von Engstellen geht jedoch meist mit einer Erhöhung der Geschwindigkeiten einher.

4.5.4. Fuß- und Radwegenetz

Fußwege

Während einige Freizeitwege (Feldwege, unbefestigte Wege) zwischen den Ortsteilen Mittelstettens vorhanden sind, ist das „Alltags-“ Fuß- und Radwegenetz innerhalb der Gemeinde zwischen den Ortsteilen als mittelmäßig bis schlecht zu bewerten. Insbesondere zwischen Mittelstetten und Längenmoos sowie Mittelstetten und Tegernbach bestehen Defizite bei den Wegeverbindungen. Aber auch innerorts ist die Wegevernetzung zwar oftmals abseits der Verkehrsstraßen vorhanden und attraktiv, jedoch an manchen Stellen ausbaufähig (z. B. Anschluss Erlenstraße über die Glonn Richtung Süden).



Abb. 89 Fehlender Überweg im Bereich Erlenstraße über die Glonn in Richtung Süden

In den Ortschaften Längenmoos, Oberdorf, Vogach und Hanshofen sind entlang der Ortsdurchfahrtsstraßen weder Fuß- noch Radwege vorhanden. Wobei diese zumindest im Ortsteil Hanshofen aufgrund der geringen Größe sowie der von Durchfahrtsstraßen abgelegenen Lage entbehrlich sind.

Im Ortsteil Vogach sind vereinzelte Wege unbefestigt (Feldstraße, Schäfflerstraße und St.-Johannes-Straße). Die Durchführung des Winterdienstes ist hier nur eingeschränkt möglich. Der Zugang zur Kirche über die St.-Johannes-Str. ist nicht barrierefrei möglich. Im Winter und bei schlechtem Wetter sei laut AK Mobilität die St.-Johannes-Straße bzw. der anschließende Fußweg zur Lutzstraße nicht oder nur schwer zu begehen bzw. mit dem Fahrrad zu befahren. Speziell für ältere Mitbürger sei dieser Weg beschwerlich.

In Tegernbach sind entlang der Ortsstraßen innerorts in Streckenabschnitten teilweise einseitig Fußwege vorhanden.

Lediglich in Mittelstetten sind durchgehend zumindest einseitig – in Teilbereichen auch beidseitig (z. B. Schulstraße) – entlang der Ortsdurchfahrten Fußwege vorhanden. Entlang der FFB 4 (Hauptstraße) verläuft der Gehweg nur einseitig, weshalb ein häufiges Queren durch die Fußgänger erforderlich ist.

→ Abseits der Verkehrsstraßen sind einige schöne Fußwege vorhanden. Hier sind Weiterführungen sowie Lückenschlüsse wünschenswert. Entlang der Verkehrsstraßen ist die Situation für Fußgänger verbesserungswürdig.



Abb. 90 Straßenraum Mittelstetten (Schulstraße)



Abb. 91 Straßenraum Oberdorf (Althegeberger Straße)



Abb. 92 Straßenraum Längenmoos (Dorfstraße)



Abb. 93 Straßenraum Tegernbach (Mittelstettener Straße)



Abb. 94 Straßenraum Vogach (Hofmarkstraße)

Radwege und Radverbindungen

Dem Radverkehr ist im gesamten Gemeindegebiet kein abgetrennter Verkehrsraum vorbehalten. Innerorts erscheint die Führung auf der Fahrbahn aufgrund des relativ geringen Verkehrsaufkommens vertretbar, vorteilhaft wären jedoch Schutzstreifen oder Radfahrstreifen. Außerorts stellt die Führung der Radfahrer auf den Straßen vor allem zwischen den Ortsteilen und zu den Nachbargemeinden über die B 2 ein hohes Sicherheitsdefizit dar.



Abb. 95 Fehlende Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Mittelstetten und Tegernbach

Eine einigermaßen radgerechte Anbindung zu den S-Bahnhöfen ist lediglich über Oberdorf nach Althegegnenbergr vorhanden. Diese ist jedoch vor allem für Kinder nicht ungefährlich, da hier eine zulässige Geschwindigkeit von 100 km/h gilt und kein Sicherheitsstreifen vorhanden ist. Alternativrouten über Feldwege sind in einigen Teilstücken nicht befahrbar.

In Richtung Hattenhofen/ Mammendorf gibt es aktuell keine befestigte Möglichkeit außer über die B 2. Alternativrouten bestehen über Hörbach, den Funkturm Längenmoos oder über Günzlhofen. Diese Varianten sind jedoch um bis zu 10 % länger.

Zwischen Mittelstetten und Hattenhofen konnten von der Gemeinde Mittelstetten zwischenzeitlich entlang der B 2 und der FFB 4 fast alle Grundstücke erworben werden, wodurch hier voraussichtlich in naher Zukunft ein Fuß- und Radweg fast bis zum (S-) Bahnhof in Haspelmoor entstehen wird.

Zwischen den Ortsteilen Mittelstetten und Tegernbach sind keine direkten Fuß- und Radwege vorhanden. Das Fehlen der Wegeverbindungen wird auf den problematischen Grunderwerb zurückgeführt. Ab Tegernbach führt ein gut ausgebauter Radweg nach Ried/ Mering.

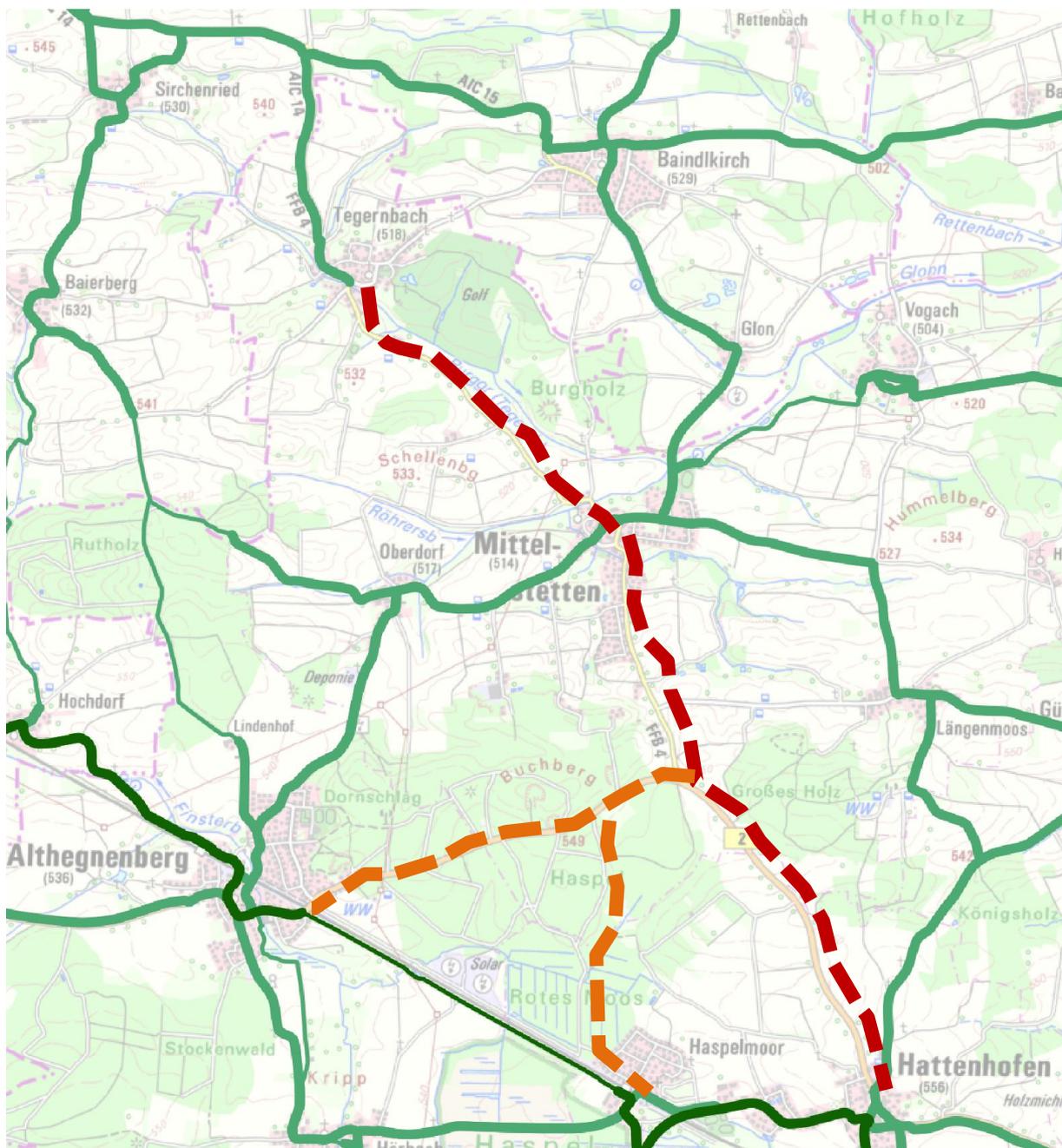


Abb. 96 Fehlende wichtige Radwegeverbindungen (Quelle: Auszug Bayernatlas, Radwege (grün), nachbearbeitet OPLA: rot gestrichelt Wichtigkeit 1, orange gestrichelt Wichtigkeit 2)

Der Arbeitskreis Mobilität hat im Zuge seiner Bestandsaufnahme den Radverkehrsbeauftragten des Landkreises FFB zu einem Treffen eingeladen. Dabei konnten einige Fragen hinsichtlich der aktuellen Ausbausituation, Kostenübernahmen, Verkehrssicherheit u. a. von fachlicher Seite beantwortet werden. Die Errichtung der Radwege zwischen Hattenhofen – Mittelstetten und Mittelstetten – Tegernbach wird als besonders wichtig angesehen, da damit das lückenhafte Radwegenetz der Landkreise Aichach-Friedberg und Fürstenfeldbruck geschlossen werden könnte. Im zwischenzeitlich abgeschlossenen Radwegekonzept des Landkreises Fürstenfeldbruck werden diese Wegeverbindungen ebenfalls als „Wunschlinien“ kategorisiert (vgl. Abb. 97). Die Priorisierung für den Radweg nach Hattenhofen wird von Seiten des Kreises mit hoch angegeben, nach Tegernbach mit mittel. Aus planerischer Sicht

werden beide Radwege für sehr wichtig gehalten, da so auch die fehlende Verbindung der Ortsteile Tegernbach und Mittelstetten hergestellt werden kann.

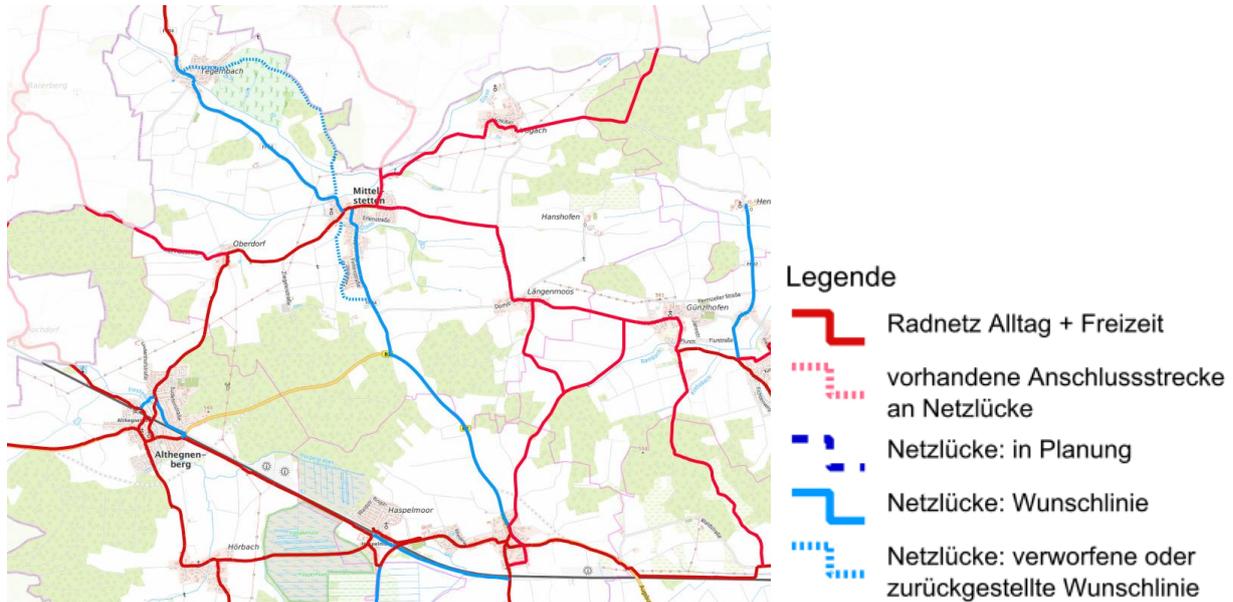


Abb. 97 Auszug „Radwegenetz Alltag und Freizeit mit Wunschnlinien“ Landkreis Fürstfeldbruck (topplan 2020)

→ Die Situation für den Radverkehr ist ungenügend und sollte vorrangig verbessert werden.

4.5.5. Verkehrsbelastung, Verkehrssicherheit

Gemäß dem Bayerischen Straßeninformationssystem wurde auf der FFB 4, die als Ortsdurchgangsstraße durch Mittelstetten und Tegernbach führt, im Jahr 2019 eine Verkehrsmenge von gesamt 2.650 Kfz täglich gezählt. Hierbei lässt sich ein kleiner Anteil von 83 Fahrzeugen dem Schwerverkehr und der Hauptanteil von 2.567 Fahrzeugen dem Leichtverkehr zuordnen. Damit liegt die Verkehrsmenge vermutlich in etwa im Durchschnitt bayerischer Kreisstraßen oder knapp darüber. (Genaue Zahlen konnten hier nicht ermittelt werden, die durchschnittliche Verkehrsmenge auf Kreisstraßen in Baden-Württemberg betrug im Jahr 2019 jedoch 2.501 KFZ ³⁴).

Für die Gemeindestraßen liegen keine Zählungen vor.

Die Themen Verkehrsbelastung und Verkehrssicherheit wurden in der Vertiefungsgruppe Mobilität verstärkt diskutiert. Im Zuge der Gruppenarbeit und der Ferienaufgaben wurde insbesondere von den Schulkindern bemängelt, dass Äste in die Fußwege ragen und so häufig auf die Straße ausgewichen werden muss. Hohe Bordsteine und vor allem der Kreuzungsbereich in Mittelstetten bei Tanjas Brotlädle (Schulstraße/ Hauptstraße) wurden weiter als problematisch beschrieben.

Das Landratsamt Fürstfeldbruck (LRA FFB) hat diesen Bereich sowie den Kreuzungsbereich Hauptstraße / Oberdorfer Straße ebenfalls als Gefahrenstellen definiert. ³⁵

³⁴ <https://www.statistik-bw.de/Verkehr/KFZBelastung/DTV.jsp>, Datenabfrage vom Mai 2022

³⁵ Bestandsdokumentation (ohne Titel) von topplan, 87616 Wald vom 19.10.2020



Abb. 98 Gefahrenstelle Mittelstetten (Kreuzungsbereich Schulstraße/ Hauptstraße)

Während der Arbeitsphase der Arbeitsgruppen wurden außerhalb des Gemeindeentwicklungskonzepts Unterschriften zu einer möglichen Verkehrsberuhigung sowie zur Verbesserung der Verkehrssicherheit der Kreisstraße FFB 4 (Hauptstraße) gesammelt. Eine Stellungnahme der Polizeiinspektion Fürstenfeldbruck (Schreiben vom 16.11.2020) sieht eine Geschwindigkeitsreduzierung innerorts auf 40 km/h als nicht gesetzeskonform an, jedoch könnten Geschwindigkeitsanzeigetafeln aufgestellt werden („Smiley-Tafeln“). Ferner stellt aus Sicht des Arbeitskreises Mobilität die Abzweigung von der FFB 4 nach Längenmoos eine Gefahrenstelle dar. Hier gilt eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h, es ist keine Linksabbiegespur von Mittelstetten aus kommend vorhanden und die Kreuzung sei von Längenmoos aus kommend je nach Tageszeit und Tageslicht schlecht einsehbar. Im Bereich der Bushaltestelle befindet sich zudem ein Fußgängerüberweg, welcher aufgrund der zulässigen hohen Geschwindigkeit der Kraftfahrzeuge nach Aussagen der AK ebenfalls eine Gefahrenstelle darstellt.

Im Zuge der Arbeitstreffen konnte der Kreisstraßenbeauftragte des Landkreises Fürstenfeldbruck eingeladen werden. Für die Kreisstraße wurde im Auftrag des Landkreises ein Dokument erarbeitet, das die Gefahrenstellen in Mittelstetten darstellt und Lösungsmöglichkeiten vorschlägt. Das Fazit des Landkreises aus dieser Bestandsdokumentation³⁶ ist, dass ein Ausbau der Kreisstraße auf kurze Sicht nicht vorgesehen sei, da kaum Gefahrenstellen vorhanden seien und die Unfallhäufigkeit zu gering sei. Die Dokumentation bezieht sich jedoch lediglich auf die Betrachtungsebene der Autofahrer und schlägt vor, im insbesondere für Kinder gefährlichen Bereich bei Tanja's Brotladen, die Bäume zurückzuschneiden und / oder einen Verkehrsspiegel anzubringen. Das entschärft die Situation für querende FußgängerInnen jedoch keineswegs.

→ Es sollte ein erneuter Ortstermin mit dem Landkreis und die Erarbeitung von Lösungsvorschlägen vorangetrieben werden.

³⁶ Bestandsdokumentation (ohne Titel) von topplan, 87616 Wald vom 19.10.2020



4.5.6. Fazit Verkehr

Die Anbindung über den öffentlichen Personennahverkehr kann für eine ländliche Gemeinde als gut eingestuft werden. Alle Ortsteile (mit Ausnahme von Hanshofen) sind an die vorhandenen Buslinien angeschlossen, die mehrmals am Tag fahren und Anschluss an die Regionalbahn und eine S-Bahn-Station bieten. Die Grenzlage Mittelstettens zwischen den zwei Verkehrsverbänden AVV und MVV ist für Pendler nach München aufgrund verschiedener Tarifsysteme mit Hindernissen verbunden.

Aufgrund der für den Individualverkehr verkehrsbegünstigten Lage ist Mittelstetten an das überregionale Verkehrswegenetz gut angebunden. Städte, wie Augsburg, Fürstenfeldbruck und München mit einem sehr guten Arbeitsplatzangebot sind mit dem Auto in angemessener Zeit erreichbar.

Dagegen sind die Bahnhöfe Haspelmoor, Althegenberg und Mammendorf mit dem Fahrrad sehr schlecht und nur unter Nutzung der Hauptverkehrsstraßen zu erreichen.

Zwischen den Ortsteilen besteht keine Radwegeverbindung. Lediglich Mittelstetten und Vogach sind über die überwiegend geschotterte kleine Straße entlang der Glonn (am Klärwerk vorbei) gut miteinander vernetzt. Ansonsten ist auch das Feldwegenetz für eine direkte und gute Erreichbarkeit der Ortsteile untereinander derzeit nicht tauglich.

Die Verkehrsbelastung liegt auf der Kreisstraße FFB 4 vermutlich etwas über dem bayerischen Durchschnitt und wächst stetig an. Insbesondere für Fußgänger ergeben sich an verschiedenen Stellen Gefahrenpunkte beim Überqueren der Straße in Mittelstetten, z. B. auf dem Schulweg (Einmündung in die Schulstraße) und zum Treffpunkt „Tanja´s Brotlädle“.

→ Derzeit ist das Fahrrad keine Alternative zum KFZ, weil keine sicheren und gut befahrbaren Radwege zur Verfügung stehen. Die Bevölkerung ist daher deutlich auf das Auto als Fortbewegungsmittel angewiesen.

4.6 Gewerbe und Breitband

4.6.1. Gewerbe

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind keine Flächen für Gewerbe ausgewiesen. Dennoch spielt der Gewerbesektor in Mittelstetten eine zentrale Rolle und zeichnet sich mit 76 Branchen und 136 gemeldeten Gewerbebetrieben³⁷ durch eine hohe Vielfältigkeit aus. Das Gewerbe in Mittelstetten charakterisiert sich vor allem durch handwerkliche Betriebe, welche sich entsprechend dem Charakter eines Dorfgebiets in den einzelnen Ortschaften verteilen. Wichtige gewerbliche Standorte in Mittelstetten sind z. B. das Gelände der ehemaligen Ziegelei zwischen Oberdorf und Mittelstetten, wo derzeit alles vermietet ist und die Nachfrage nach Büroflächen besonders hoch sei, das Autohaus Bader und das Sägewerk am östlichen Ortsrand von Vogach sowie der Spielgerätehersteller Klingl in Hanshofen.

³⁷ Firmenverzeichnis der Gemeinde Mittelstetten:
<https://www.mittelstetten.de/index.php?id=0,1199&aktion=branche>, abgerufen am 11.06.2021



Auch der VC³⁸ zeigt auf, dass das produzierende Gewerbe mit 28,7 % der Beschäftigten in Mittelstetten am stärksten vertreten ist. Er führt weiter aus, dass der Anteil jedoch deutlich unter den bayerischen Durchschnittswerten von 34,6 % (2012), aber um 5,7 % höher als im Landkreis Fürstfeldbruck liegt. Die Wirtschaftszweige „Handel, Verkehr, Gastgewerbe“ (+2,3 % gegenüber dem Landkreis und +3,8 % gegenüber den bayerischen Durchschnittswerten) und „öffentliche und private Dienstleistungen“ (+4,2 % gegenüber dem Landkreis) spielen eine vergleichsweise große Rolle. Auffallend ist, dass der land- und forstwirtschaftliche Anteil mit 0,4 % der Beschäftigten einen nur sehr geringen Anteil einnimmt. Wie die nachfolgende Tab. 8 zeigt, ist jedoch die Anzahl an landwirtschaftlichen Betrieben mit 32 sehr hoch. Es kommen 19,6 Betriebe auf 1.000 Einwohner. Dass in der Gemeinde kein Betrieb unter 10 ha Betriebsfläche mehr existiert, deckt sich mit dem gegenwärtigen Strukturwandel in der Landwirtschaft, einem daraus resultierenden hohen Betriebsrückgang und einer Verschiebung der Betriebsgrößen vom kleinbäuerlichen Familienbetrieb hin zu Großbetrieben. In Mittelstetten hat sich die Betriebszahl zwischen 1999 und 2007 um 17,4 % reduziert, im Landkreis um 21,8 %³⁹.

Nach Auskunft der AK-Teilnehmenden seien viele landwirtschaftliche Flächen an außergemeindliche Landwirte verpachtet, dies könnte den geringen Anteil der land- und forstwirtschaftlich Beschäftigten erklären.

Tab. 8 Landwirtschaftliche Betriebe (Stand 2010) in der Gemeinde und im Landkreis

Indikator	Gemeinde			Landkreis		
	< 10 ha	10-50 ha	> 50 ha	< 10 ha	10-50 ha	> 50 ha
Anzahl der Betriebe nach Betriebsgröße	0	25	7	17	419	154
Betriebe je 1.000 Einwohner	19,6			0,8		
Veränderung Betriebsanzahl 1999-2007	- 17,4 %			- 16,2 %		

Weiter wurde im Arbeitskreis Gewerbeentwicklung über den Wandel der Arbeitswelt (Co-Working-Space / Pendler / Homeoffice) und die Umnutzung von leerstehenden Hofstellen diskutiert.

Gewerbegebiet - ja oder nein?

Trotz der großen Bedeutung des Gewerbes in Mittelstetten besteht Uneinigkeit innerhalb der Gemeinde über die zukünftige Entwicklung des Gewerbesektors. Das zeigte unter anderem der Bürgerentscheid im Jahr 2018, "Für oder gegen ein neues Gewerbegebiet", in dem sich 38 % für ein Gewerbegebiet und 62 % dagegen ausgesprochen haben. Doch Gewerbeentwicklung bedeutet nicht gleichzeitig Gewerbegebiet. Aus Sicht des Planungsbüros machte es den Anschein, dass durch die Vorgeschichte der Prozess der Gewerbeentwicklung nicht angegangen und die Diskussion darüber nicht geführt werden. Daher wurden Möglichkeiten und Ideen für eine Gewerbeentwicklung sowie das Für und Wider von den Teilnehmenden der Vertiefungsgruppe Gewerbeentwicklung nochmals vertieft betrachtet.

³⁸ Gemeinde Mittelstetten, Vitalitätscheck, Erläuterungsbericht vom 09.12.2021, Büro OPLA, Augsburg

³⁹ Gemeinde Mittelstetten, Vitalitätscheck, Erläuterungsbericht vom 09.12.2021, Büro OPLA, Augsburg



Um den Raum für eine unbelastete Diskussion zu geben und eine Offenheit für Gegenargumente der jeweils anderen Position herzustellen, wurde im Rahmen der Arbeitskreis-Moderation ein Perspektivenwechsel versucht. Die Teilnehmenden wurden gebeten, jeweils die Gegenmeinung ihrer eigenen Position einzunehmen und diese argumentativ zu begründen und zu verteidigen.

Letztendlich waren sich alle einig, dass eine Gewerbeentwicklung einen breiten Konsens in der Gemeinde benötigt. Zudem soll ein Konzept entwickelt werden, wie ein Gewerbegebiet verträglich und unter Berücksichtigung der örtlichen Gewerbetreibenden aussehen könnte.

Als wichtige Grundlage hierfür wurde daher zunächst der Bedarf der ortsansässigen Gewerbebetriebe mittels eines Fragebogens erfasst, der von den ArbeitskreisteilnehmerInnen persönlich mit den Betrieben ausgefüllt wurde.

Folgende Fragen wurden gestellt:

- Welchem Wirtschaftszweig lässt sich Ihr Unternehmen zuordnen?
- Seit welchem Jahr hat das Unternehmen seinen Sitz in Mittelstetten?
- Wie hoch ist die aktuelle Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten?
- Sind Sie Eigentümer oder Mieter eines Grundstücks oder einer Immobilie / Fläche?
- Bestehen konkrete Überlegungen für die Expansion Ihres Unternehmens in den nächsten drei Jahren?
- Werden zukünftig am Betriebsstandort gewerbliche Flächen nicht mehr benötigt?
- Wird in absehbarer Zeit ein Nachfolger für den Betrieb benötigt?

Das Ergebnis zeigte, dass 5 Unternehmen von insgesamt 35 befragten aktiven Unternehmen in den nächsten 3 Jahren Erweiterungsbedarf hätten, jedoch keine Flächen zur Verfügung stehen.

4.6.2. Breitband Versorgung

In Kap. 7 des Vitalitätschecks⁴⁰ wird aufgeführt, dass die Breitbandversorgung in allen Ortsteilen im mittleren bis guten Bereich liegt. Während die Ortsteile Mittelstetten, Tegernbach und Vogach mit 30 bis 50 Mbit/s noch nicht ganz dem in Bayern angestrebten Hochgeschwindigkeitsnetz mit einer Mindestbandbreite von 50 Mbit/s entsprechen, liegen Hanshofen, Längenmoos und Oberdorf mit mehr als 50 Mbit/s (zum Großteil über 100 Mbit/s) darüber und entsprechen dem Vorschlag der Europäischen Kommission, allen Haushalten, in Verdichtungsräumen wie in ländlichen Räumen eine Downloadgeschwindigkeit von 100 Mbit/s zur Verfügung zu stellen.

→ In Mittelstetten, Tegernbach und Vogach sollte eine Verbesserung der Mindestbandbreite angestrebt werden, um die Eignung der Dörfer als Arbeitsstätte zu erhöhen.

⁴⁰ Gemeinde Mittelstetten, Vitalitätscheck, Erläuterungsbericht vom 09.12.2021, Büro OPLA, Augsburg



4.6.3. Fazit Gewerbe

In Mittelstetten spielen das produzierende Gewerbe, aber auch die Wirtschaftszweige „Handel“ und „Dienstleistungen“ eine vergleichsweise große Rolle.

In der Vertiefungsgruppe Gewerbeentwicklung engagierten sich einige Teilnehmer, die selbst Gewerbetreibende in der Gemeinde Mittelstetten sind. Hierdurch war ein guter Einblick in die Problemstellungen gegeben, mit denen Gewerbetreibende in der Gemeinde konfrontiert sind. Hierzu zählen fehlende Erweiterungsflächen, bürokratische und baurechtliche Hürden bei der Umnutzung bestehender Gebäude, Konfliktpotenziale mit Anwohnern im Innenort (Lärm, Geruch), fehlende Betriebsnachfolgen, aber auch gemeindeinterne Widerstände bezüglich neuer Entwicklungsmöglichkeiten.

- In der Gemeinde sollten die Voraussetzungen für eine Stärkung und sensible Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbes geschaffen werden.
- Ein stabiler Gewerbesektor trägt zu einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung insgesamt bei.
- Für die Stärkung der Ortsteile als Gewerbebestandort sollte darüber hinaus der Ausbau der Breitbandversorgung vorangetrieben werden.

4.7 Nahversorgung

Die Versorgung in Mittelstetten ist mit Lebensmittelgeschäft, Poststelle (in Tanja´s Brotladen) und eingeschränkt verfügbarer Bankfiliale (Geldautomat und Beratung nach Vereinbarung im Gebäude der Raiffeisen-Bank) für ein Dorf dieser Größe sehr gut. In Tanja´s Brotladen lassen sich Lebensmittel, Backwaren und sonstige Waren erwerben, zudem stellt das vorhandene Stehkafee einen Treffpunkt dar.

In Tegernbach als zweitgrößter Ortsteil der Gemeinde ist zwar die Versorgung mit sozialen und sportlichen Einrichtungen (Sportanlagen, Jugend- sowie Seniorentreff) gut, eine Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist jedoch kaum gegeben. Auch das zunächst als „langfristig gesichert“ eingestufte Gasthaus ist zwischenzeitlich im Bestand gefährdet und nur noch sporadisch geöffnet. Am Gasthaus gibt es jedoch einen Hofverkauf für Eier, Suppenhühner, Saft, Nudeln und anderes (Helgemeir´s Eier-Eck).

Auch in Vogach, Oberdorf und Längenmoos gibt es für landwirtschaftliche Produkte wie Eier wenige Hofverkaufsstellen, die jedoch nicht weiter gekennzeichnet sind. Ein Lebensmittel-Automat in Vogach (Abb. 99) wurde nicht angenommen und zwischenzeitlich abgebaut.

In den umliegenden Gemeinden sind Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs vorhanden. Hierbei ist man jedoch auf das Auto angewiesen, viele Geschäfte sind mit dem Auto in 15 min erreichbar. Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln gestaltet sich jedoch schwierig.

Das Regionalmanagement des Landratsamtes Fürstenfeldbruck führte im Jahr 2020 eine Haushaltsbefragung der Gemeinden im westlichen Landkreis Fürstenfeldbruck zum Thema Nahversorgung durch (GMA; Juli 2020). Schwerpunkte waren dabei die handelsbezogene Nahversorgung, das gastronomische Angebot als Ergänzung zur heimischen Versorgung und die medizinische Versorgung als nahversorgungsbezogene Dienstleistung. Diese Befragung kam zu dem Ergebnis, dass 77 % der befragten Bürgerinnen und Bürger in Mittelstetten mit

der Nahversorgung in Mittelstetten unzufrieden sind und sich umfassende Verbesserungen und Ergänzungen wünschen.



Abb. 99 Zwischenzeitlich abgebauter Lebensmittelautomat in Vogach



Abb. 100 Helgemeir's Eier-Eck in Tegernbach

4.7.1. Ergebnisse des Arbeitskreises

Im Arbeitskreis Wirtschaft und Versorgung sowie über die Ferienaufgaben wurde das Thema Nahversorgung ausführlich diskutiert. Für einen Wochenmarkt gäbe es keinen Anbieter. Einen Metzgerwagen gab es bereits, hierfür gibt es jedoch ebenfalls keine Anbieter mehr (lohnt sich nicht, Personalmangel). Die Eier von der Familie Helgemeier verkaufen sich hingegen gut. Im Gmoablattl sind die Nahversorger aufgeführt. Hier bietet es sich an auch andere bzw. zusätzliche Wege der Information zu nutzen.

Für den mittlerweile abgebauten Lebensmittelautomaten in Vogach (s. Abb. 99) wurde angeregt, gegebenenfalls einen anderen Standort zu wählen und das vorhandene Angebot zu ergänzen (→ in Kombination mit Tanjas Brotlädle?).

Im Allgemeinen stellte der Arbeitskreis fest, dass Wunsch und Wirklichkeit auseinander gingen, da die Angebote nicht angenommen werden. Der Erhalt von Tanjas Brotlädle ist zukünftig am wichtigsten.

4.7.2. Fazit Nahversorgung

- Lediglich Mittelstetten ist in Bezug auf die Nahversorgung verhältnismäßig gut ausgestattet.
- In Tegernbach als zweitgrößter Ortsteil besteht ein Defizit
- Eine Zusammenführung der Produkte örtlicher Anbieter wäre zumindest für Tegernbach sinnvoll (vielleicht im „Eier-Eck“?)



4.8 Energie und Klima

Das Themenfeld Energie und Klima wurde im Zuge des Planungsprozesses, mit Ausnahme der Ferienaufgaben, in den Arbeitskreisgruppen nur untergeordnet bearbeitet. Dennoch fanden und finden Maßnahmen zum Klimaschutz in der Gemeinde statt.

Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED

Um auf kommunaler Ebene Energie einzusparen, erfolgte im Zeitraum von April bis Juni 2022 im Gemeindegebiet Mittelstetten die Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED. Partner waren dabei die Bayernwerk Netz GmbH und Zukunft-Umwelt-Gesellschaft gGmbH (ZUG). Die Maßnahme wurde im Zuge der Klimaschutzinitiative (NKI) nach den Richtlinien der BMU/ZUG gefördert.

Photovoltaik

Die öffentlichen Gebäude der Gemeinde Mittelstetten sollen mit PV-Anlagen ausgestattet werden. Hierzu sind bereits erste Planungen im Gange. Ende 2021 wurde ein Konzept für die Aufrüstung der Dachflächen des Gemeindehauses, der Schule und der KiTa vorgestellt. Nach Angaben des vortragenden Ingenieurbüros könnten damit 26,8 Tonnen CO₂ jährlich eingespart werden. Das Feuerwehrhaus kann aus Gründen der Statik nicht aufgerüstet werden. Im gesamten Gemeindegebiet gibt es bisher keine Freiflächenphotovoltaikanlagen. Hinsichtlich der PV-Förderkulisse sind keine benachteiligten Gebiete im Sinne des EEG als potenzielle PV-Förderflächen im Gemeindegebiet ausgewiesen.

Windkraft

Durch einen Gemeinderatsbeschluss (Januar 2017) dürfte in Mittelstetten die 10H-Regelung für Windräder unterschritten werden. Es wurden damals Standorte diskutiert, dennoch gestaltet sich die Errichtung eines Windrads aus unterschiedlichsten Faktoren schwierig und Planungen hierzu wurden nicht weiterverfolgt. Hier empfiehlt es sich daher die zukünftige rechtliche Entwicklung sowie die Vorgaben der Bundesregierung hinsichtlich des Ausbaus der Windenergie neu in die Diskussion einfließen zu lassen.

Blühstreifen in der Gemeinde

Der Landwirtschaftssektor ist in der Gemeinde Mittelstetten mit einem großen Anteil an Ackerflächen ausgeprägt. Seit 1990 werden zur Förderung der Biodiversität Blühstreifen an Ackerrändern als Agrarumweltmaßnahmen angelegt. Darüber hinaus erfolgt im Siedlungsraum durch die Gemeinde selbst und auch durch private Initiatoren die Anlage von weiteren Blühflächen, z. B. auf Verkehrsinseln. Zur Unterstützung der Bienen erfolgte jüngst am alten Sportplatz auf einer Fläche von ca. 300 m² die Anlage einer Wildblumenwiese. Auch im Zuge der Gemeindeentwicklungsplanung wurden durch den AK Landschaft bereits mehrere Blühflächen angelegt.

Waldlehrpfad Zukunftswald

In einer Waldfläche südlich des Ortsteiles Längenmoos wurden auf einem ca. 1 km langen Rundweg durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Fürstenfeldbruck



zwölf Stationen errichtet, die vor allem privaten Waldbesitzern mögliche Methoden des Waldumbaus aufzeigen.

Weitere Maßnahmen

Maßnahmen zum Regenwasserrückhalt sowie zur Minimierung der Versiegelung sind nicht bekannt. Eine Prüfung hinsichtlich der Relevanz solcher Maßnahmen wäre aus planerischer Sicht mit Blick auf die zunehmenden Starkregenereignisse sowie gleichzeitig andauernde Trockenperioden zu empfehlen.



5. LEITBILD

Für die erfolgreiche Weiterführung der Gemeindeentwicklung (die nicht mit der Bearbeitungsphase und den Arbeitskreisen abgeschlossen ist), sind Leitsätze, die gemeinsam ein Leitbild formen, als Richtschnur grundlegend und zielführend.

Leitbilder und Leitsätze dienen als Leitplanken künftiger Kommunalpolitik und zeigen auf, ob ein gemeindliches Vorhaben der weiteren Entwicklung dienlich ist oder nicht. Anhand eines Leitbildes lassen sich gemeindliche Vorhaben ausrichten und anpassen. Leitbilder sind somit auch ein Steuerungsinstrument und bilden die Basis für die Erreichung der gesetzten Ziele. Leitbilder und Leitsätze sollten einen möglichst breiten Konsens haben und von den meisten BürgerInnen mitgetragen werden. Dazu ist es wichtig, die gefundenen Leitsätze bekannt zu machen und bei den BürgerInnen zu verankern.

Im Rahmen der Gemeindeentwicklungsplanung und den Arbeitskreisen wurden für jedes Handlungsfeld übergeordnete Leitbilder mit prägnanten Leitsätzen entwickelt. Diese wurden im „Vernetzungstreffen Schnittstellen“ von allen Arbeitskreisen diskutiert und bewertet.

Im Folgenden werden alle Leitsätze der Handlungsfelder aufgelistet und anhand der Bewertungspunkte die Priorität aufgezeigt. Die am meisten Bepunkteten sind in der Schriftfarbe blau dargestellt. Letztendlich sind nur die Leitsätze mit mehr als vier Bewertungspunkten für eine Mehrheit relevant, auch wenn alle Leitsätze die Zielvorstellungen der Beteiligten widerspiegeln.

5.1 Leitsätze Ortsbild und Siedlungsentwicklung

Den ArbeitskreisteilnehmerInnen war während des gesamten Arbeitskreis-Prozesses die Schaffung von Bauland für Einheimische ein großes Anliegen. Man war sich einig, nur wenig Zuzug ermöglichen zu wollen. Darüber hinaus waren lebendige Dörfer mit vitalen Ortsmitten und einer Integration von Handwerk und Gewerbe in die dörflichen Strukturen wichtig. Der Aspekt der Bewahrung der heimatstiftenden Bebauung in den Ortsmitten und der prägenden Freiräume wurde dagegen nicht von allen TeilnehmerInnen als ebenso wichtig empfunden.

Mittelstetten – lebenswert – liebenswert – Heimat

Die Dörfer so entwickeln, dass die Heimat bleibt. (2 Pkte.)

Mittelstetten – mit starken Wurzeln in die Zukunft

Das Einzigartige schützen und die Dörfer zukunftsfähig und klimaangepasst weiterentwickeln. (1 Pkt.)

Mittelstetten – eine vitale, lebendige Gemeinde

Kein Schlaf- oder Seniorendorf, kein „Leerfallen“ der Ortsmitten. (7 Pkte.)

Mittelstetten – vielfältig und gemeinsam in die Zukunft

Zukunftsfähig werden wir nur, wenn die Herausforderungen des ländlichen Raumes, der Mobilität und des Klimawandels als Gemeinschaft bewältigt werden. (1 Pkt.)

Mittelstetten – Zukunft für Einheimische schaffen

Wohnraum für unsere Jungen / Einheimischen / Senioren schaffen (6 Pkte.)



5.2 Leitsätze Gemeinschaftsleben und Soziales

Die gesellschaftlichen Veränderungsprozesse im ländlichen Raum, die sich auf die Dorfgemeinschaften an sich, die Mitwirkung in den Vereinen, den sozialen Zusammenhalt und die Unterstützungsbereitschaft für Hilfsbedürftige auswirken, und ein Entgegensteuern waren die zentralen Themen des Arbeitskreises. Dementsprechend thematisieren die Leitsätze das Zusammengehörigkeitsgefühl, die die Gemeinschaft tragenden Säulen (wie Vereine und Kirche) und die Wurzeln und Stärken (Tradition, Geschichte und Natur und Landschaft).

Die Gemeinde sind wir alle

aus Mittelstetten, Tegernbach, Längenmoos, Vogach und Oberdorf – wir respektieren die gewachsenen dörflichen Strukturen aller Ortsteile – und wünschen uns eine starke Gesamtgemeinde! (2 Pkte.)

Wir lassen die Kirche im Dorf

und betrachten die Kirchengemeinde als wichtigen Partner – nicht nur in Glaubensfragen – sondern auch für die Ausgestaltung des Lebens für Jung und Alt. (1 Pkt.)

Unsere Vereine sind uns lieb und wertvoll

sie bilden das wichtigste Rückgrat unseres lebendigen dörflichen Gemeinwesens mit der Ausgestaltung unserer kulturellen Veranstaltungen und Angebote. (2 Pkte.)

Starke Leistungen für jedes Alter

vom Kindergarten über Schule und Arbeit bis zum selbstbestimmten Wohnen im Alter – hier bei uns im Ort muss alles möglich sein. (0 Pkte.)

Natur und Erholung im Blick

wir leben in einer wundervollen Kulturlandschaft, die es zu erhalten und bewahren gilt! (2 Pkte.)

Wir wissen woher wir kommen

Geschichte und Tradition wollen wir pflegen, erhalten und leben! (1 Pkt.)

5.3 Leitsätze Naherholung und Naturschutz

Für die Mitglieder des Arbeitskreises spielte die ländliche Identität der Gemeinde eine große Rolle. Ein wichtiges Leitmotiv war es, die für Mittelstetten typische Kulturlandschaft zu erhalten, zu fördern und der Verbundenheit mit ihrer Heimat Ausdruck zu verleihen. Die Eigenheiten der Mittelstettener Landschaft sollen hervorgehoben, gestärkt und in manchen Bereichen reaktiviert werden.

Im Rahmen der Gruppentreffen wurden folgende Leitbilder formuliert:

Natur UND Mensch im Einklang in Mittelstetten. Der Wert der Natur für Wirtschaft und Gesellschaft sind ein Gut, welches wir beschützen müssen – und das schaffen wir nur gemeinsam. Unsere Kulturlandschaft ist das Gesicht unserer Gemeinde! (1 Pkt.)

Gemeinsam schaffen wir Lebensräume. Unsere wichtigste Lebensgrundlage – die Natur – steht und fällt mit der Vielfalt ihrer Arten und der Anzahl ihrer Lebewesen. Biodiversität ist demnach ein überlebenswichtiges Gut für den Menschen. Wo wir daheim sind, da wollen wir entspannen, erholen, entdecken, uns gutfühlen und einfach mal (Bewusst-)Sein dürfen! (4 Pkte.)



5.4 Leitsätze Verkehr und Mobilität

Die TeilnehmerInnen des Arbeitskreises Verkehr und Mobilität arbeiteten schnell heraus, dass wichtige Rad- und Fußwegewegeverbindungen zwischen und innerhalb der Ortsteile sowie zu den S-Bahnstationen im Umfeld nicht existieren oder nicht verkehrssicher ausgebaut sind. Hierzu bestehen bereits von Seiten der Gemeinde viele Überlegungen und Verbesserungswünsche, welche jedoch bisher zu großen Teilen an der Umsetzung (z. B. aufgrund von nicht verfügbaren Grundstücken oder Zugriffsbefugnissen) noch nicht umgesetzt werden konnten. Für eine nachhaltig und zukunftsfähig aufgestellte Gemeinde sind diese Wege jedoch elementar, so steht die Radwegevernetzung im Fokus.

Der (Rad-)Weg ist das Ziel. Wir haben viele Ziele, aber keine (Rad-)Wege. Für eine nachhaltig und zukunftsfähig vernetzte Gemeinde sind gut ausgebaute und sichere Radwege essentiell. Bäume sind dabei unsere verlässlichen Wegbegleiter. Lasst uns Wege zueinander finden und bauen! (7 Pkte.)

Sicher mobil in Mittelstetten. Alle Verkehrsteilnehmer sollen gleichberechtigt sein. Ob zu Fuß oder auf Rädern... Auf den Wegen unserer Gemeinde soll sich jeder mobil und sicher fühlen. (0 Pkte.)

Keine halben Sachen. Wenn wir was machen, dann richtig! Wo ein Ziel ist, soll auch ein (Rad-)Weg sein. Deswegen soll das Radwegenetz geschlossen und ausgebaut werden und die Gehwege in einem begehbaren Zustand erhalten werden. (1 Pkt.)

Mittelstetten unterwegs. Auf attraktiven Wegen, klimafreundlich und vital. (0 Pkte.)

5.5 Leitsätze Gewerbeentwicklung

Der Arbeitskreis Gewerbeentwicklung hatte die zentrale Aufgabe und Herausforderung zugleich, die Gewerbeentwicklung der Gemeinde neu zu betrachten und zu definieren. Dabei wurde der Prozess des Bürgerentscheids „Gewerbegebiet - ja oder nein“ erneut betrachtet. Im Arbeitskreis waren sowohl Befürworter als auch Gegner eines Gewerbegebiets vertreten, wobei herausgearbeitet wurde, dass Gewerbeentwicklung nicht mit der Entwicklung eines Gewerbegebiets gleichgesetzt werden soll. Einigkeit bestand darin, dass insbesondere den vorhandenen Betrieben als essenzielle Grundlage der Gemeinde eine Perspektive gegeben werden muss, um die Zukunft der Gemeinde nachhaltig zu sichern. Die Entwicklung des Gewerbes soll den Anforderungen des Klimawandels entsprechen und nicht auf Kosten des Ortsbildes und der Natur Mittelstettens erfolgen.

Rückenwind durch ein starkes Gewerbe. Ein starkes Gewerbe für eine (finanz-)starke Gemeinde. Um eine nachhaltige, lebendige und vielfältige Zukunft Mittelstettens zu sichern, braucht das Gewerbe in Mittelstetten Zukunftsperspektiven. (8 Pkte.)

Ohne Moos, nix los! Ein Nebeneinander und Miteinander von Ökologie und Ökonomie ist die Zukunft. Grün statt Grau und klein aber fein, ist dabei die Devise. Eine verträgliche Gewerbeentwicklung trägt zum Erhalt und zur Verbesserung der Lebensqualität bei. Eine verträgliche Gewerbeentwicklung geht dabei Hand in Hand mit Umweltschutz und Wahrung des Ortsbildes. (0 Pkte.)

Gewerbeentwicklung, ja bitte! Nicht von der Stange, sondern für uns und für die Zukunft! Für eine nachhaltige, lebendige und vielfältige Zukunft Mittelstettens ist der Erhalt und die Weiterentwicklung des Gewerbes unabdingbar. Insbesondere dem Gewerbe vor Ort



muss eine sichere Zukunft geboten werden. Als Gewerbegebiet für Handwerker, für die Menschen vor Ort und für eine nachhaltige Zukunft. (1 Pkt.)

Nah versorgt in Mittelstetten. Dorf der kurzen Wege. (1 Pkt.)

5.6 Fazit

Bei der Entwicklung und Bewertung der Leitsätze kristallisierten sich folgende Themenkomplexe mit Bedeutung für die BürgerInnen heraus, die sich in den Leitsätzen widerspiegeln und bei zukünftigen Planungen besondere Berücksichtigung finden sollten:

- Vitale Dorfgemeinschaften, vitale Dörfer! Leben und arbeiten am Ort
- Begrenzung des Zuzugs, bezahlbares Bauland für Einheimische
- Stärkung der Dorfgemeinschaften, der Dörfer untereinander und des sozialen Zusammenhaltes
- Bewahrung und ökologische Weiterentwicklung der Landschaft und der Natur, die für die MittelstettenerInnen einen hohen Wert mit Identifikationscharakter hat.
- Erhalt und Stärkung des Gewerbes durch besondere und ortsangepasste Gewerbeentwicklungsformen
- Stärkung der Fahrrad-Mobilität und Verbesserung der Vernetzung der Dörfer untereinander sowie mit wichtigen Zielen durch attraktive und sichere Fuß- und Radwege

Tab. 9 Übersicht Leitsätze für die Gemeinde Mittelstetten

Mittelstetten – eine vitale, lebendige Gemeinde. Kein Schlaf- oder Seniorendorf, kein „Leerfallen“ der Ortsmitte.
Mittelstetten – Zukunft für Einheimische schaffen. Wohnraum für unsere Jungen / Einheimischen / Senioren schaffen
Gemeinsam schaffen wir Lebensräume. Unsere wichtigste Lebensgrundlage – die Natur – steht und fällt mit der Vielfalt ihrer Arten und der Anzahl ihrer Lebewesen. Biodiversität ist demnach ein überlebenswichtiges Gut für den Menschen. Wo wir daheim sind, da wollen wir entspannen, erholen, entdecken, uns gutfühlen und einfach mal (Bewusst-)Sein dürfen!
Der (Rad-)Weg ist das Ziel. Wir haben viele Ziele, aber keine (Rad-)Wege. Für eine nachhaltig und zukunftsfähig vernetzte Gemeinde, sind gut ausgebaute und sichere Radwege essentiell. Bäume sind dabei unsere verlässlichen Wegbegleiter. Lasst uns Wege zueinander finden und bauen!
Rückenwind durch ein starkes Gewerbe. Ein starkes Gewerbe für eine (finanz-)starke Gemeinde. Um eine nachhaltige, lebendige und vielfältige Zukunft Mittelstettens zu sichern, braucht das Gewerbe in Mittelstetten Zukunftsperspektiven.



6. HANDLUNGSFELDER UND ZIELE

Die in den Arbeitskreisen erarbeiteten Themen und Ziele wurden den Handlungsfeldern

- Ortsbild und Siedlungsentwicklung
- Gemeinschaftsleben und Soziales
- Naherholung und Naturschutz
- Wirtschaft und Versorgung
- Mobilität

zugeordnet. Die Maßnahmenvorschläge, die daraus abgeleitet wurden, werden in Kap. 7 näher betrachtet und in der Maßnahmenliste (Anlage M) zusammengeführt.

Die den jeweiligen Handlungsfeldern zugeordneten Ziele werden im Folgenden tabellarisch zusammengestellt.

Die Ziele leben von einer regelmäßigen Überprüfung und Anpassung an die bereits umgesetzten Maßnahmen und an die tatsächliche Entwicklung.

6.1 Handlungsfeld Ortsbild und Siedlungsentwicklung

6.1.1. Ortsbild

Die identitätsstiftenden und prägenden Ortsmitten der Ortsteile sollen in ihren Grundzügen erhalten und zukunftsangepasst weiterentwickelt werden. Wesentlich dabei ist die Stellung der Gebäude zum Straßenraum und der regionale Baustil, der die älteren Gebäude auszeichnet. In den Ortsmitten sind ortsfremde Neubauten fehl am Platz, da hier und nicht in den Neubaugebieten das Gefühl von Heimat und der Wiedererkennungswert der Dörfer verankert ist. Um das Besondere zu schützen, muss man es jedoch erst einmal kennen. Für die Umsetzung der Ziele zu den prägenden Ortsmitten und Gebäuden sind Maßnahmen zur Sensibilisierung der BewohnerInnen und BürgerInnen notwendig. Das bildet sich auch in dem Ziel des Arbeitskreises ab, auf Dialog statt auf Regelungen bei der Umsetzung der Ziele zu setzen.

Zu den prägenden Ortsmitten gehören ganz wesentlich die Grünstrukturen und die alten Hof- und Hausbäume. Da vorrangig auf eine Innenentwicklung gesetzt werden sollte (s. Ziele Siedlungsentwicklung und Ergebnisse des Vitalitätschecks⁴¹), ist ein besonderes Augenmerk auf den Erhalt (oder die Neuschaffung) von ortsbildprägenden Grünflächen und Grünstrukturen zu legen. Nachverdichtung und Innenentwicklung darf in den Ortsmitten nicht bedeuten, dass die lockere Siedlungsstruktur in den Dörfern und die dorftypischen Grünzüge, Obstwiesen, Freiflächen und Altbäume zerstört und überbaut werden. Das ist auch unter dem Gesichtspunkt einer erforderlichen Anpassung der Siedlungen an die Auswirkungen des Klimawandels wichtig.

Lebendige Ortsmitten sind nur durch eine gewisse Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe oder Dienstleistungen zu erreichen. Leerstehende ehemalige Hofstellen sollten

⁴¹ Gemeinde Mittelstetten, Vitalitätscheck, Erläuterungsbericht vom 09.12.2021, Büro OPLA, Augsburg



durch Umnutzung und ggf. auch durch modellhafte Wohnformen (Senioren-WG, Generationen-Wohnen) die Nutzungsmischung bereichern, da sie sich mit ihren großen Kubaturen und großen Freiräumen ideal dafür anbieten.

Durch die Schaffung von Möglichkeiten zum Treffen für die BürgerInnen in den Ortsmitten bleiben / werden diese ebenfalls lebendig.

Ziele Ortsbild

Erhalt der prägenden Ortsmitten

- Förderung des regionalen Baustils
 - Bei Neu- und Ersatzbauten in der Ortsmitte sollen ortstypische Merkmale der baulichen Struktur und der Gebäudestellung aufgenommen werden.
-

Erhalt der ortsbildprägenden Gebäude

- Förderung und Steuerung einer Nachnutzung ehemaliger Hofstellen
-

Auf Dialog setzen statt auf Regelungen

- Beratung für Bau- und Sanierungswillige
 - Sensibilisierung der BürgerInnen und insbesondere der EigentümerInnen für den regionaltypischen Baustil und ortsbildprägende Gebäude
-

Lebendige Ortsmitten

- Attraktive Gestaltung ortszentraler Bereiche
-

Erhalt und Weiterentwicklung ortsbildprägender Grünstrukturen

- Erhalt von ortsbildprägenden Bäumen und Nachpflanzen von Haus- und Hofbäumen
 - Erhalt von prägenden Freiflächen
 - Einbinden von Neubaugebieten durch grüne Ortsränder
 - Einforderung fehlender Pflanzverpflichtungen aus Bebauungsplänen
-

Dorf der kurzen Wege

- Optimierung der Fuß- und Radwegevernetzung innerhalb der Ortsteile
 - Vernetzung von Neubaugebieten mit dem jeweiligen Ortskern
-

6.1.2. Siedlungsentwicklung

Vorrangig vor einer Außenentwicklung sollte eine Innenentwicklung stattfinden, das heißt vor allem, dass die zahlreichen Baulücken geschlossen werden.

Mittelstetten selbst hat mit 39 Baulücken ein besonders großes Potenzial an voll erschlossenen unbebauten Baugrundstücken⁴². Diese befinden sich überwiegend in den (z.T. schon älteren) Neubaugebieten, wie das in den Jahren 2011 / 2012 fertiggestellte Baugebiet „Am Katzenbach“.

In den Ortsmitten sollten leerstehende Gebäude oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Hofstellen einer Nutzung zugeführt und geringfügig bebaute Grundstücke unter Wahrung der

⁴² Gemeinde Mittelstetten, Vitalitätscheck, Erläuterungsbericht vom 09.12.2021, Büro OPLA, Augsburg



ortsbildprägenden Grünstrukturen und des prägenden (Hof-) Baumbestands nachverdichtet werden.

Eine Siedlungsentwicklung im Außenbereich soll als Ausweisung von Wohnbauland vor allem in Mittelstetten stattfinden, geringfügige Baulandausweisungen sind auch in Tegernbach vorstellbar. In den kleineren Ortsteilen kann Baurecht im Rahmen von baulichen Nachverdichtungen (§ 34 BauGB) oder im Rahmen der vorhandenen Ergänzungs- und Ortsabrundungssatzungen für Einzelbauvorhaben geschaffen werden.

Für die Siedlungserweiterung von Mittelstetten wurden verschiedene grundsätzlich geeignete Flächen diskutiert (vgl. Kap. 7).

Alle Baulandausweisungen sollten jedoch dem „Zielekatalog für die Ausweisung von Wohnbauflächen“ (s. unten, Ziele Siedlungsentwicklung) entsprechen, der im Rahmen der Arbeitskreis-Sitzungen erarbeitet und planerisch ergänzt wurde. Dieser bildet eine gute Grundlage für zukünftiges, nachhaltiges und dorfgerichtetes Bauen.

Ziele Siedlungsentwicklung

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Siedlungsentwicklung im Außenbereich:

- Baulandausweisung vorrangig in Mittelstetten, geringfügig in Tegernbach
- **Bezahlbares Bauland für einheimische Familien**
- **Nachhaltige, klimafreundliche und ökologische Siedlungsentwicklung**

Zielekatalog für die Ausweisung von Wohnbauflächen

- **Harmonische Weiterentwicklung** der vorhandenen Siedlungsstruktur
- **Flächensparendes Bauen**
- **Mietwohnraum und seniorengerechte, barrierefreie Wohnungen** einplanen
- **Ökonomische Siedlungsentwicklung**
 - Haustypen mit optimaler Wohnraumausnutzung verwenden
 - Weniger Fläche für parkende Autos, Carsharing-Angebote mitdenken.
- **Nutzung von Fernwärme, Blockheizkraftwerk** prüfen, **digitale Vernetzung** berücksichtigen
- **Alternative Energieformen nutzen** (Solaranlagen, Solarthermie, etc.)
- **E-Mobilität mitdenken** (private Stellplatzanlagen ausstatten)
- **Kleine Quartiersplätze / gemeinschaftliche Freiräume** schaffen, als Treffpunkt zur Förderung der Gemeinschaft
- **Landschaftsgerechte Einbindung, grüne Ortsränder**, möglichst auf öffentlichem Grund (in Privatgärten Umsetzung zweifelhaft)
- **Dachbegrünung auf Flachdächern** von Haupt- und Nebengebäuden
- **Förderung der klimarelevanten Durchgrünung und der innerörtlichen Baumpflanzung bzw. des Baumerhalts**, um zunehmenden Hitzebelastungen entgegenzuwirken
- **„Dorf der kurzen Wege“:**
 - Vernetzung der Neubaugebiete mit den Ortsmitten mit barrierefreien Fußwegen
 - Fortführung des bestehenden Fußwegernetzes abseits der Hauptverkehrsstraßen



Ziele Siedlungsentwicklung

Wohnraumstrategie:

Modellhafte Wohnformen

- **Besondere Wohnformen bei Neubebauung** ermöglichen und mitdenken
- **Besondere Wohnformen bei Sanierung Altbestand** etablieren

Mietwohnraum

- **Leistbarer Mietwohnraum** für junge Familien, junge MittelstettenerInnen und SeniorInnen
 - Bei Außenentwicklung **Mietwohnraum / Geschosswohnungsbau** vorsehen
-

Gewerbestrategie

- **Nachnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Haupt- und Nebengebäude** in den Dorfmitten
 - Gewerbestandort außerhalb entwickeln?
-

6.2 Handlungsfelder Gemeinschaftsleben und Soziales

Um dem gesellschaftlichen Wandel im ländlichen Raum entgegen zu wirken, dienen die Ziele vor allem der Stärkung der Dorfgemeinschaft und des sozialen Zusammenhalts.

Dabei ist ein ausreichender Informationsfluss die Gemeindepolitik und die gemeindlichen und ehrenamtlichen Angebote betreffend unerlässlich. Ein wichtiger Baustein ist mit der neuen Homepage der Gemeinde bereits umgesetzt.

Darüber hinaus bedingt der gesellschaftliche Wandel und die daraus resultierenden Anforderungen an Berufsleben und Familie auch, dass sich immer weniger Menschen ehrenamtlich engagieren können. Um das gemeinschaftliche Leben, das eine wesentliche Säule der Lebensqualität auf dem Land darstellt, weiterhin aufrecht erhalten zu können, müssen soziale Angebote, Hilfsangebote und Unterstützungsbedarf vernetzt und zusammengeführt werden. Dafür ist eine Professionalisierung und die Schaffung einer zentralen Stelle zielführend und zukunftsweisend. Andere Gemeinden gehen bereits diesen Weg. Im Arbeitskreis war die Benennung eines „Kümmerers“ sowohl ein zentrales Ziel als auch eine Maßnahme - wobei die Art und Weise der Umsetzung noch diskutiert werden muss (s. Kap. 7.2.1).

Ein weiteres Ziel zur Stärkung der Gemeinschaft ist die Schaffung von Treffpunkten, die ein Zusammenkommen außerhalb von Vereinstätigkeiten ermöglichen. Vor dem Hintergrund der nicht mehr langfristig gesicherten Gastronomie in Mittelstetten und der nunmehr geschlossenen Wirtschaft in Tegernbach kommt diesem Ziel eine besondere Priorität zu.

Im Rahmen einer Wohnraumstrategie und modellhaften Wohnformen könnte ein solcher sozialer Treffpunkt geschaffen werden und ein neues soziales Zentrum in Mittelstetten entstehen.



Ziele Gemeinschaftsleben und Soziales

Information und Vernetzung

- **Zugänglichkeit und Transparenz** der Angebote und gemeindlichen Informationen
- **Informationskultur:** auch nicht-digitale Informationsangebote schaffen
- **Vernetzung und Information** über soziale Dienstleistungen und Angebote

Integration aller BürgerInnen und Stärkung des gemeindlichen Zusammenhaltes

- Stärkung des gemeindlichen Zusammenhalts durch professionelle oder ehrenamtliche Stelle
 - zur **Vernetzung** sozialer Angebote
 - für **Unterstützung Hilfsbedürftiger**,
 - AnsprechpartnerIn für alle sozialen und kulturellen Themen
- **Vernetzung der Ortsteile** durch ortsteilbezogene und ortsteilübergreifende Veranstaltungen

Wohnraumstrategie | Bürgertreffpunkt

- **Besondere Wohnformen** mit integriertem Bürgertreff, Kindergarten, etc.

Bürgertreffpunkt, Lebendige Ortsmitten

- **Dezentrale Bürgertreffpunkte** für weitere nicht vereinsbezogene Aktivitäten und Angebote

6.3 Handlungsfelder Naherholung und Naturschutz

Natur und Landschaft haben bei den BürgerInnen einen hohen Stellenwert und stellen neben dem Gemeindeleben und den prägenden Ortsmitten ein weiteres starkes Identifikationsmerkmal dar. Die Ziele dienen somit der Aufwertung des Landschaftsbildes, der ökologischen Aufwertung bestimmter landschaftlicher oder innerörtlicher Grünflächen und der Sensibilisierung der Bevölkerung für den Wert der Natur und die Besonderheiten der Mittelstettener Landschaft.

Das Landschafts- und Siedlungsbild der Gemeinde wird maßgeblich von den Gewässern der Glonn mit ihren Zuflüssen, des Baidlkircher Grabens, dem Burggraben und dem Röhrersbach geprägt. Durch Begradigungen sind die Gewässer zum Teil nicht mehr naturnah und in den Ortsteilen schlecht zugänglich und daher auch für Kinder schlecht erlebbar. Die sowohl ökologisch als auch gestalterisch unbefriedigenden Gewässerstrukturen in Mittelstetten spielen weder für die Artenvielfalt noch für die Naherholung eine besondere Rolle. Diese Umstände möchte der Arbeitskreis in abgegrenzten und sinnvollen Teilbereichen ändern bzw. verbessern. Die Struktur- und Artenvielfalt soll durch verschiedene Maßnahmen erhöht und der Zugang zu Gewässern an einigen Stellen erleichtert oder neu ermöglicht werden.

Obwohl die Gewässer stark begradigt wurden, gibt es bisher selten Probleme mit Hochwasser. Aufgrund des Klimawandels und den damit verbundenen Auswirkungen, z. B. durch Starkregenereignisse soll dieses Thema durch den Arbeitskreis bzw. interessierte TeilnehmerInnen noch vertiefter betrachtet werden. Das findet zwar außerhalb des Gemeindeentwicklungsprozesses, jedoch als Fortführung und auf dessen Basis statt.

Zu einer Sensibilisierung der Bevölkerung, zu einer Stärkung des Heimatgefühls und einer Identifikation mit dem Wohnort trägt auch die Information über die frühere Bedeutung der Kulturlandschaft und besonderer Bereiche bei. Historische, jedoch in Vergessenheit geratene Orte im Gemeindegebiet, wie z. B. die ehemalige „Pferdeschwemme“ in Längenmoos (→ Maßnahme **L.2**) sollen wieder ins Bewusstsein gerückt und erlebbar gemacht werden.



Weitere wichtige Anliegen und Ziele des Arbeitskreises sind die Themenbereiche Freizeitmöglichkeiten und Naherholung. Im Gemeindegebiet sollen neue Treffpunkte und Freizeitmöglichkeiten geschaffen und besondere landschaftliche Orte und Treffpunkte mit dem Ziel der Erhöhung der Erlebbarkeit und des Freizeitwertes aufgewertet werden.

Ziele Naherholung und Naturschutz

Die Natur in Mittelstetten erlebbar machen

- **Die Kinder sollen (wieder) an die Natur herangeführt werden**
 - **Die Menschen sollen für den Wert der Natur sensibilisiert werden**
 - Die Natur als wichtiges Alleinstellungsmerkmal Mittelstettens trägt wesentlich zu großer Lebenszufriedenheit bei und ist deshalb zu schützen
-

Aufwertung des Landschaftsbildes

- **Schutz, Erhalt und Wiederbelebung der Kulturlandschaft**
 - **Schaffung von Heimatgefühl und Wiedererkennung**
 - **Erhalt und Entwicklung ortsbildprägender Grünstrukturen**
-

Sensibilisierung der Bürger für den Wert der Natur

- **Erhöhung der ökologischen Leistungsfähigkeit** des Naturhaushaltes zur Bewahrung des wirtschaftlichen Wohlstandes
 - **Artenschutz ist Heimatschutz**
 - **Erhöhung der Wertschätzung und Identifikation** mit der Landschaft um Mittelstetten
-

Für die strukturelle Aufwertung der Landschaft greift der Arbeitskreis auf gemeindeeigene Flächen innerhalb und außerhalb der Ortsteile zurück. Dabei sollen in beiden Fällen sowohl bestehende Landschaftsstrukturen aufgegriffen und ergänzt, als auch neue landschaftliche Aufwertungen geschaffen werden. Örtliche Vereine sollen bei der Verwirklichung aller geplanter Maßnahmen für die beschriebenen Ziele mit eingebunden werden

Der Wert der Natur als Gut für Wirtschaft und Gesellschaft soll geschützt werden. Aus diesem Grund möchte der Arbeitskreis durch verschiedene Maßnahmen und Workshops die BürgerInnen der Gemeinde zu Maßnahmen für Artenvielfalt auch auf eigenen, privaten Flächen ermutigen.



6.4 Handlungsfelder Mobilität, Wirtschaft und Versorgung

Die Handlungsfelder Mobilität, Wirtschaft und Versorgung gliedern sich in die Vertiefungsthemen Mobilität, Gewerbe und Nahversorgung sowie Energie und Klima. Letzteres wurde jedoch von den Arbeitskreisen nur untergeordnet behandelt. Mobilität, Wirtschaft und Versorgung sind zentrale Handlungsfelder, um eine Gemeinde nachhaltig zu entwickeln. Fehlen hier zeitgemäße Strategien, sind tragende Säulen der Gemeindeentwicklung der Aufgabe der Zeit nicht mehr gewachsen. Auch wenn Energie und Klima nur untergeordnet behandelt wurden, sind die Maßnahmen in allen Handlungsfeldern unter Berücksichtigung des Klimaschutzes zu entwickeln. Die Handlungsfelder Mobilität, Wirtschaft und Versorgung beeinflussen maßgeblich den Klimawandel und stehen wiederum ebenfalls unter dem Einfluss dessen.

6.4.1. Mobilität

Durch fehlende und nicht sichere Wegeverbindungen für FußgängerInnen und RadfahrerInnen besteht in Mittelstetten derzeit eine hohe Abhängigkeit vom Auto (ca. 5 % der Haushalte in Mittelstetten haben kein eigenes Auto). Mobilität auf dem Land bringt andere Herausforderungen mit sich, als Mobilität in der Stadt. Dennoch haben beide im Sinne der Mobilitäts- und Verkehrswende ein Ziel: Weg vom Auto, hin zum Menschen. Mobilität wird gegenwärtig sowohl von Politik als auch Gesellschaft noch vorwiegend aus dem Blickwinkel des Autos betrachtet und stellt weniger den Menschen in den Fokus. Im ländlichen Raum bedeutet das einerseits einen besseren Ausbau und Attraktivierung des ÖPNVs mit komfortablen Anbindungen an andere Verkehrsträger wie Fahrrad oder E-Fahrzeuge und intelligente Sharing-Systeme, andererseits ein schnelles, sicheres und attraktives Wegenetz für den Fuß- und Radverkehr. Die Vertiefungsgruppe Mobilität definierte dabei die nachfolgenden Ziele und hinterlegte diese mit den jeweils aufgeführten Argumenten. Insbesondere der Ausbau des Radwegenetzes und der Anschluss an das überörtliche Radwegenetz sollen schwerpunktmäßig in den nächsten Jahren vorangetrieben werden. Es sollen aber vor allem auch die innerörtlichen Wege vorrangig für Schulkinder verkehrssicher gestaltet werden. Außerorts bestehen einige landschaftlich schöne Wegeverbindungen. Es sollte durch die Gemeinde geprüft werden, ob diese Wege entsprechend für den Radverkehr ausgebaut und genutzt werden können. Eine Wegeführung entlang der Hauptverkehrsstraßen scheint zwar zunächst am naheliegendsten, ist aber hinsichtlich einer qualitativvollen Ausgestaltung nicht immer die optimalste Lösung.

Ziele Mobilität

Verbesserung der Mobilität ohne eigenes Auto/ Förderung des Radverkehrs

- Leben vor Ort soll auch ohne eigenes Fahrzeug problemlos möglich sein.
- Umweltschutz, Lärmreduzierung, Mobilität und Sicherheit insbesondere für Kinder und Jugendliche
- Erhalt und Weiterentwicklung der Alleen und des Gehölzbestandes



Ziele Mobilität

- **Anschluss an das bestehende überörtliche Radwegenetz des Landkreises FFB.** Das Radwegenetz ist dort hervorragend in viele Richtungen ausgebaut. Von dort können Zielorte wie Mammendorf (Schwimmbad & Badesees), Fürstenfeldbruck, München, der Ammersee oder Gasthöfe und Biergärten im benachbarten Hattenhofen erreicht werden. Auch können so Einkaufsfahrten mit dem Fahrrad nach Mammendorf oder Hattenhofen getätigt werden.
 - Verbesserung für Bahnpendler, die Bahnhöfe Mammendorf und Haspelmoor sollen sicher erreicht werden.
 - Ältere Schüler sollen sicher die Schulen in Mammendorf, Maisach oder Fürstenfeldbruck erreichen.
- **Neubau Radweg Mittelstetten – Tegernbach:**
Bisher keine befestigte, direkte und sichere Verbindung zwischen den Ortsteilen vorhanden
 - **Anschluss an das bestehende überörtliche Radwegenetz des Landkreises AIC.** Das Radwegenetz ist dort hervorragend in viele Richtungen ausgebaut. Von dort können Zielorte wie Friedberg, Augsburg, der Lech und der Mandichosee erreicht werden. Auch können so Einkaufsfahrten mit dem Fahrrad nach Ried (EDEKA) oder zum Eiereck in Tegernbach getätigt werden.
 - Es soll die Möglichkeit für Tegernbacher Schulkinder geschaffen werden, mit dem Fahrrad sicher nach Mittelstetten zu fahren.
 - **Verbesserung für Bahnpendler in Tegernbach:** die Bahnhöfe Mammendorf und Haspelmoor sollen sicher erreicht werden.
- **Neubau Radweg Mittelstetten – Althegegnberg**
 - Verbesserung für Bahnpendler, in Althegegnberg ist der nächstgelegene Bahnhof der Gemeinde Mittelstetten
 - Schüler aus Mittelstetten gehen in Althegegnberg in die Grundschule und umgekehrt. Es soll eine sichere Schulwegeverbindung geschaffen werden.
 - Einkaufsfahrten können mit dem Fahrrad nach Althegegnberg (Netto) getätigt werden.
 - Anschluss an das bestehende Radwegenetz an der B 2 für überregionalen Radverkehr Richtung Mering.

Verbesserung der Verkehrssicherheit

- Sicherer Schulweg
 - Verbesserung und **Ausbau des Wegenetzes** (Fuß- und Radwegeverbindungen, Ortsverbindungsstraßen)
-

6.4.2. Wirtschaft und Versorgung

Eine hohe Lebensqualität geht mit einer gut funktionierenden Wirtschaft sowie einer hohen Qualität der Versorgung einher. Im ländlichen Raum wird das aufgrund der demographischen Entwicklungen immer mehr zur Herausforderung. Der Bedarf kann immer weniger vor Ort gedeckt werden. 77 % der im Zuge einer Umfrage zur Nahversorgung befragten Bürgerinnen und Bürger in Mittelstetten sind mit der Nahversorgung in Mittelstetten unzufrieden und wünschen sich umfassende Verbesserungen und Ergänzungen (vgl. Kapitel 4.7). Familienbetrieben fehlt häufig eine Betriebsnachfolge. Auch die Entwicklung zu „Wohndörfern“ bedeutet zumeist den Verlust von Vielfalt in den Ortskernen. Darüber hinaus



nimmt die Toleranz in der Gesellschaft gegenüber ländlichen Emissionen wie Landwirtschaft und Handwerksbetriebe zunehmend ab. Die Folge aus einem Zusammenspiel vorgenannter Faktoren sind leerstehende Hofstellen und fehlende Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Betriebe. Hauptziele sind daher die Wiederbelebung des Ortskerns durch Vielfalt, indem beispielsweise wiederkehrende Themenmärkte angeboten werden; die Stärkung des vorhandenen Gewerbes, in dem den vorhandenen Betrieben eine Perspektive und Erweiterungsmöglichkeiten in der Gemeinde geboten werden; und eine Verbesserung der örtlichen Nahversorgung, um Einkaufswege zu verkürzen und lokale sowie regionale Erzeuger zu unterstützen. Hier gilt es zukunftsfähige und für die Gemeinde passgenaue Nutzungskonzepte zu entwickeln. Ein Abgleich und eine enge Verknüpfung mit den anderen Handlungsfeldern sind dabei essenziell. Dies spiegelt sich auch bei den in nachfolgendem Kapitel aufgeführten Maßnahmen wider.

Ziele Wirtschaft und Versorgung

Wiederbelebung des Ortskerns durch Vielfalt

- Veranstaltung von wiederkehrenden Märkten (z. B. Dorfmarkt, Flohmarkt, Adventsmarkt)

Stärkung des vorhandenen Gewerbes

- **Entwicklung einer Gewerbestrategie**
 - **Erstellung eines Kriterienkatalogs** (Definition der Gestaltung, Art des Gewerbes) → durch zukunftsweisende Ausgestaltung soll das zukünftige Gewerbe ein Anziehungspunkt werden (Leuchtturmprojekt)
- **Nutzungskonzept für Nachnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Haupt- und Nebengebäude in den Dorfmitten**
 - Z. B. „Co-Working-Space“ als gemeinsamer, gut ausgestatteter (Büro-) Arbeitsraum, der lange Wege zur Arbeitsstätte überflüssig macht
- **„Besonderes Gewerbe“ für Mittelstetten**
 - Das Gewerbe Mittelstettens zeichnet sich insbesondere durch Handwerksbetriebe aus, die im Innenort aufgrund immissionsschutzfachlicher Konflikte kaum Entwicklungsmöglichkeiten haben → Entwicklung eines „Handwerkerhof“ für heimische und regionale Handwerker mit gemeinsamer Infrastruktur (z. B. Büro- und Informationsgebäude)

Verbesserung der örtlichen Nahversorgung

- Regionale und lokale Lebensmittel durch Regionalvermarktung



6.4.3. Energie und Klima

Im Zuge der Ferienaufgaben wurden einige Vorschläge zum Handlungsfeld Energie und Klima erarbeitet. Darüber hinaus wurde dieses Themenfeld in den Arbeitskreisen nur untergeordnet behandelt. Hier wurde dennoch planerischer Input gegeben, da es sich dabei um eine der größten Herausforderung der heutigen Zeit handelt. Auch der Deutsche Städte- und Gemeindebund (DSTGB) betont immer wieder die Bedeutung der Städte und Gemeinden als Hauptakteure, um die Klimaschutzziele zu erreichen und sich an den Klimawandel erfolgreich anzupassen. Den einzelnen Kommunen wird hier eine hohe Verantwortung zu Teil.

Ziele Energie und Klima

Ausbau der erneuerbaren Energien

- Infoveranstaltung für private Haushalte (**Energieberatung**)
-

Maßnahmen zur Klimaresilienz der Gemeinde (z. B. hinsichtlich Starkregen, Hitzewellen)

- **Entsiegelung** von Asphaltflächen
 - **Neupflanzung** von Bäumen (straßenbegleitend, auf Plätzen, öffentliche Grünflächen)
 - Schaffung von **Retentionsräumen** (Regenrückhaltung, Fluss- und Auenrenaturierung)
-



7. MASSNAHMEN UND HANDLUNGSKONZEPT

Im nachfolgenden Kapitel werden die durch die Arbeitskreise der Vertiefungsgruppen ausgearbeiteten und planerisch ergänzten Maßnahmen zusammenfassend dargestellt und ausgewählte Maßnahmen beschrieben. Im Gemeinderat erfolgte dazu eine Priorisierung mittels einer Online-Umfrage (Anlage U.2).

Zudem wurden „Schlüsselprojekte“ und „Sofortmaßnahmen“ unterschieden.

Schlüsselprojekte sind besonders geeignet, die Ziele der Arbeitskreise umzusetzen und entfalten eine breite Wirkung auf die Dorfgemeinschaften. Schlüsselprojekte sollten schwerpunktmäßig angegangen werden.

Sofortmaßnahmen können ohne Fördermittel und ohne große Investitionen sofort angegangen werden.

Von planerischer Seite wurden bewusst keine Kostenschätzungen zu den einzelnen Maßnahmen aufgestellt, da diese aufgrund der aktuellen Preisentwicklungen starken Schwankungen unterliegen und keine falschen Erwartungen geweckt werden sollen. Viel bedeutender ist eine klare Priorisierung der wichtigsten Maßnahmen durch die Gemeinde. Eine Kostenschätzung kann dazu verleiten, vermeintlich „kostengünstigere“ Maßnahmen den kostenintensiveren und gegebenenfalls wirkungsvolleren Maßnahmen vorzuziehen, was einer effizienten Gemeindeentwicklung entgegenstehen könnte. Darüber hinaus kann eine Kostenkalkulation auf dieser Planungsebene nur sehr vage erfolgen und ist aus voran genannten Gründen nicht zielführend.

In der Maßnahmentabelle (Anlage M) sind alle Maßnahmen der Handlungsfelder übersichtlich aufgeführt.



Schlüsselmaßnahmen = Maßnahmen mit einer hohen Breitenwirkung, entscheidend für den Prozess der Zukunftsausrichtung und Gemeindeentwicklung



Sofortmaßnahmen = können mit Eigenmitteln ohne großen Aufwand sofort umgesetzt werden, Signalwirkung „es passiert was“



Bereits umgesetzte Maßnahmen, (✓) teilweise umgesetzte Maßnahmen



7.1 Handlungsfeld Ortsbild und Siedlungsentwicklung

7.1.1. Gesamte Gemeinde, Maßnahmen für alle Ortsteile

Ortsbild und Siedlungsentwicklung		
Nr.	Maßnahmen	Maßnahmenbeschreibung
O.1	<p>Erhalt ortsbildprägender Gebäude oder regionaltypischer Ersatzbauten unter Berücksichtigung der prägenden räumlichen Kanten</p> <p>Nachnutzungskonzepte für ehemalige Hofstellen und Nebengebäude</p> <p>Erwerb einzelner innerörtlicher Grundstücke durch die Gemeinde</p> <p>Reaktivierung der Baulücken und Baulandpotenziale durch Eigentümeransprache</p>	<ul style="list-style-type: none">– Gemeindliche Förderprogramme– Besondere Wohnformen– „Co-Working-Space“ als gemeinsamer, gut ausgestatteter (Büro-) Arbeitsraum, der lange Wege vermeidet– Weitervermittlung an soziale Baugenossenschaften, Familien, Bauträger mit sozialem Anspruch oder Umnutzung– Behutsame Nachverdichtung großer Grundstücke
O.2	<p>Gestaltungshandbuch zur Förderung des regionaltypischen Baustils</p> <p>Rahmenplan als Entscheidungsgrundlage für Gemeinde über ausgewählte Altort-Bereiche</p>	<ul style="list-style-type: none">– Erarbeitung eines Gestaltungshandbuches mit einer Zusammenstellung ortstypischer Bauernkmale <p>Rahmenplan für den Altortbereich von Mittelstetten, Tegernbach und Längenmoos</p> <ul style="list-style-type: none">– Erarbeitung von Vorschlägen für Neubebauung der Grundstücke bei Abriss der alten Hofstellen– Einbeziehung der Grundstückseigentümer und Berücksichtigung ihrer Erweiterungs- und Bauabsichten mit Einzelgesprächen:– Was planen die Eigentümer? Was könnte entstehen?
O.i.3	<p>Bauberatung für Bauwillige / Umbauwillige in den Altortbereichen</p>	<ul style="list-style-type: none">– Gemeinde wählt geeignete Architekten / Stadtplaner aus („Planer-Pool“)– gewährt 2-3 Beratungsstunden für Bauwillige
O.i.4	<p>Veranstaltungen / Aktionen zur Sensibilisierung der Bürger für die Besonderheiten der Heimat</p>	<ul style="list-style-type: none">– Ortsspaziergang mit allen Bürgern– Ausstellung zur (Kultur-) Geschichte Mittelstettens– „Themen-Spaziergänge“, Ältere führen die Bürger durch das Dorf (Wie war es früher? Geschichten zur Geschichte, Dorf-Ökologie, etc.)



Ortsbild und Siedlungsentwicklung		
Nr.	Maßnahmen	Maßnahmenbeschreibung
O.5	<p>Erhalt von ortsbildprägenden Bäumen</p> <p>Nachpflanzen von Haus- und Hofbäumen auf privaten Grundstücksflächen</p> <p>Pflanzen von Laubbäumen auf öffentlichem Grund und Nachpflanzen bei Baum-Abgang</p> <p>Einbindung von Neubaugebieten durch begrünte Ortsränder</p>	<p>Haus- und Hofbäume</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einbinden der Grundstückseigentümer und Erarbeiten einer Vorschlagsliste für geeignete Bäume – Förderprogramm der Gemeinde: für jeden Hofbaum wird ein Zuschuss ausgezahlt, oder Baum wird zur Verfügung gestellt. – Geschenk für kleine Neubürger: Für jedes neugeborene Mittelstettener Kind bekommt die Familie einen Obst-, oder Laubbaum geschenkt. Pflanzbar im eigenen Garten oder auf einer gemeindlichen Grünfläche <p>Bäume entlang von Straßen Plätzen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Baumreihe südliche Ortseinfahrt Hauptstraße (Kreisstraße) ergänzen (→ Maßnahme L.M.4) <p>Anlage und Weiterentwicklung begrünter Ortsränder</p> <ul style="list-style-type: none"> – Strauchpflanzungen – Streuobstwiesen

7.1.2. Mittelstetten

Ortsbild und Siedlungsentwicklung		
Nr.	Maßnahmen	Maßnahmenbeschreibung
O.M.1 	<p>Bei Nachnutzung / Ersatzbebauung für ehemalige Hofstellen / Innenentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> – Seniorengerechten und barrierefreien Wohnraum – Wohnraum für Singles und Paare – Wohnraum für Familien – Leistbarer Mietwohnraum 	<p>Genossenschaftliches Mehrgenerationen-Wohnen auf Fl.-Nr. 168, gegenüber Gemeindeverwaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grundstücksverhandlungen mit der Kirchenstiftung abschließen – Bauvorhaben präzisieren – Umfrage zur Bedarfsermittlung und Informationsveranstaltungen durchführen <p>Mietwohnraum, Wohnraum für besonderen Bedarf im Innenort:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Erwerb einzelner innerörtlicher Grundstücke durch die Gemeinde und Weitervermittlung an soziale Baugenossenschaften, Bauträger mit sozialem Anspruch – Beratung der Eigentümer für bestmögliche Nachnutzung / Ausnutzung leerstehender Hofstellen



Ortsbild und Siedlungsentwicklung		
Nr.	Maßnahmen	Maßnahmenbeschreibung
	Bei Wohnbautwicklungen im Außenbereich Bereiche für besondere Wohnformen und Mietwohnraum / Geschosswohnungsbau vorsehen	<p>Mietwohnraum, Wohnraum für besonderen Bedarf in neuen Baugebieten:</p> <p>Wohngebiet „Am Anger“:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Realisierung von Miet- und Geschosswohnungsbau – Senioren- oder Generationenwohnen (statt Kindergarten) am Dorfweiher <p>Wohngebiet „Schulstraße“:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bereich für Mehrfamilienhäuser vorsehen – Vernetzung mit dem Altort herstellen
O.M.2	<p>Wohngebiet „Am Anger“ vorrangig weiterentwickeln</p> <ul style="list-style-type: none"> – Seniorengerechtes Wohnen und modellhafte Wohnformen integrieren <p>Weitere (wohn-) bauliche Entwicklungsmöglichkeiten:</p>	<p>Änderungswünsche für Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Öffentliche Grünfläche um den Weiher gestalten – Bei PKW-Stellplätzen, Garagenhof E-Mobilität mitdenken! (E-Anschluss) – Haustypen mit optimaler Wohnraumausnutzung verwenden – Schulstraße, zwischen Rathaus und „Tanja´s Brotlädle“ – In weiterer Zukunft: Zusammenwachsen „Am Anger“ – Oberdorfer Straße – Schulstraße, gegenüber Rathaus und Schule (Fl.-Nr. 168)
O.M.3	<p> Ortsmitte Mittelstetten: Bereich Feuerhausstraße, am Plattplatz Feuerwehr</p> <ul style="list-style-type: none"> – Treffpunkt für alle Ortsteile und alle Generationen, „Gemeinde zusammenbringen“ – Gestaltung soll Veranstaltungen berücksichtigen – Gestaltung muss Lage im Überschwemmungsgebiet berücksichtigen 	<ul style="list-style-type: none"> – Feuerhausstraße für Durchgangsverkehr sperren – Belagsänderung, Platzgestaltung in den Ortsmitten – Straßenraumgestaltung mit Integration Plattplatz und Bolzplatz, Maibaum hierher verlagern – Belebung durch Flohmärkte, Pflanzenmarkt, Adventsmarkt, Dorffest, etc. (→ Maßnahme W.7) – Im Feuerwehrhaus: Café oder Kiosk (in Abstimmung mit Gasthof „Post“) – Spielplatz attraktiv gestalten, Wasserspielplatz (→ Maßnahme L.M.7) – Wasserlauf der Glonn naturnaher gestalten (→ Maßnahme L.M.3)



O.M.1/ S.M.1 Genossenschaftliches Mehrgenerationenwohnen auf Fl.-Nr. 168

Gegenüber von Rathaus, Mittelschule und Kindergarten besteht ein seit Jahrzehnten unbebautes Grundstück im Eigentum der Kirchenstiftung, das insbesondere für den Arbeitskreis „Gemeinschaftsleben und Soziales“ als am besten geeignet für ein Mehrgenerationen-



Wohnen bewertet wurde. Wurde vom AK „Ortsbild und Siedlung“ noch vorgeschlagen, eine modellhafte Wohnform im Bebauungsplan „Am Anger“ umzusetzen, einigte man sich beim Vernetzungstreffen „Schnittstellen“ im Juli 2021 schnell auf den Standort in der „sozialen Mitte“.

Mit der MARO-Genossenschaft konnte ein kompetenter Partner für eine zielgerichtete Umsetzung des Projekts gewonnen werden. Die Kirchenstiftung hat einer Grundstücksnutzung im Erbbaurecht, der Gemeinderat in Bezug auf die Umsetzung des Vorhabens bereits zugestimmt. Jetzt geht es darum, das Vorhaben auch in Bezug auf öffentliche und öffentlichkeitswirksame Nutzungen zu optimieren (vgl. **S.M.1**). Gemäß den Vorschlägen des AK „Gemeinschaftsleben und Soziales“ sollten an diesem Standort und im Rahmen des Bauprojekts eine Kindergarten-Erweiterung, ein Café und ein Bürgertreff sowie multifunktional nutzbare Räume für die BürgerInnen Platz finden. Zudem wären betreutes Wohnen und eine Demenz-WG wünschenswert.

Der Vorhabenträger (MARO) arbeitet derzeit einen städtebaulichen Entwurf mit einem Nutzungscluster aus, das (fast) alle Wünsche und Vorstellungen berücksichtigt.

- Mit dem Vorhaben wird die derzeit schon bestehende „soziale Mitte“ von Mittelstetten deutlich gestärkt. Das sollte sich auch im städtebaulichen Entwurf und in den Freianlagen widerspiegeln. Hier könnte z. B. ein kleiner Dorfplatz als Treffpunkt entstehen, auf dem ein Austausch der Generationen stattfinden kann.
- Sollte das Vorhaben gelingen, wäre damit eine wichtige Schlüsselmaßnahme mit breit gestreuten, positiven Auswirkungen auf das Gemeinschaftsleben umgesetzt.



Abb. 101 Lage des Mehrgenerationen-Wohnens (O.M.1 und S.M.1) im sozialen Zentrum von Mittelstetten



Abb. 102 Genossenschaftliches Mehrgenerationen-Wohnen in der Gemeinde Windach⁴³

⁴³ © MARO Genossenschaft für selbstbestimmtes und nachbarschaftliches Wohnen eG, <https://www.maro-genossenschaft.de/projekte/nachbarschaftliches-wohnen-i-abgeschlossene-projekte-windach/>, Datenabruf vom Mai 2022



O.M.3

Ortsmitte Mittelstetten

Am Plattl-Platz besteht mit Vereinsheim der Kupferplattler, der Feuerwehr, dem benachbarten Wirt und dem beliebten Spiel- und Bolzplatz ohnehin bereits ein wichtiger dörflicher Treffpunkt. Die Feuerhausstraße ist nur gering befahren und schmal ausgebaut, die Glonn trennt den Straßenraum vom Freizeitbereich und dient mit der Fußwegeverbindung nach Osten gleichzeitig als Vernetzungslinie.



Abb. 103 Feuerwehrhaus am Plattlplatz Abb. 104 Mögliche Entwicklung zum Bürgertreff

Insgesamt besteht hier viel Potenzial zur Aufwertung und zur Gestaltung eines idyllischen Dorf-Treffs. Dabei könnte die Glonn naturnah gestaltet und beispielbar hergestellt werden (vgl. **L.M.3** und **L.M.7**). Sollte die Feuerwehr an einen größeren Standort verlegt werden (Zusammenlegung der Feuerwehren der Ortsteile) könnte zusätzlich das ehemalige Feuerwehrhaus als Treffpunkt, Café, Kiosk oder ähnliches ausgebaut werden.

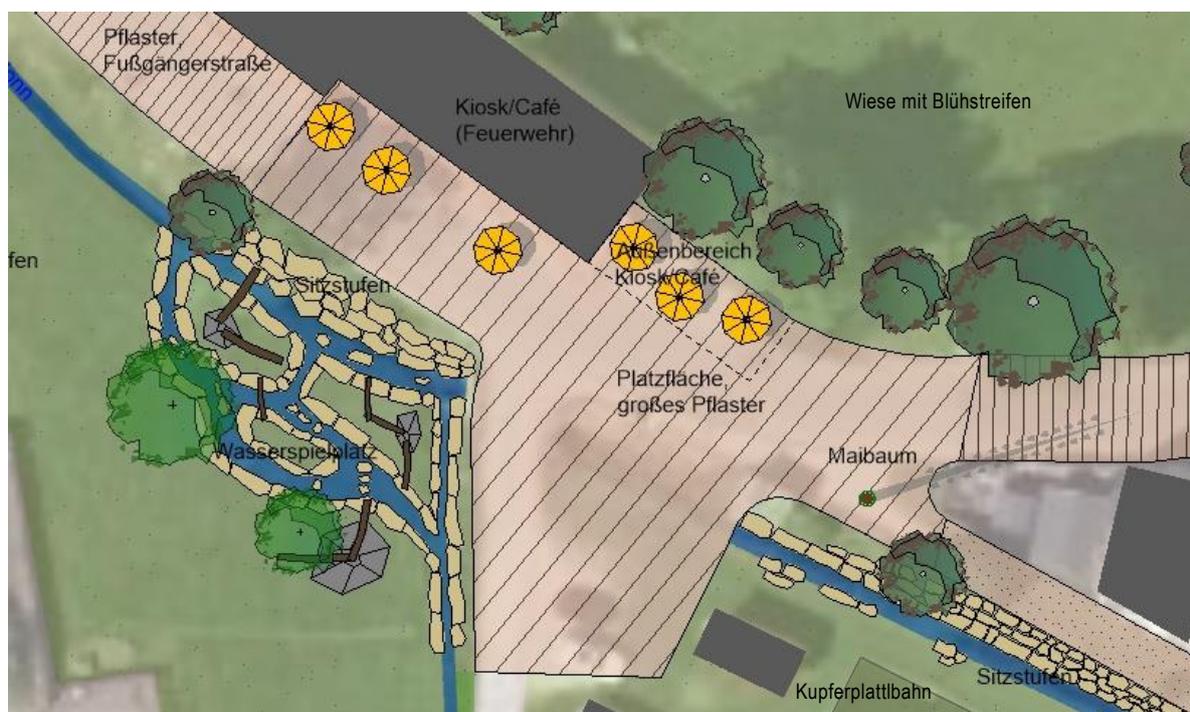


Abb. 105 Planungsvorschlag Dorfplatz Mittelstetten



7.1.3. Tegernbach

Ortsbild und Siedlungsentwicklung		
Nr.	Maßnahmen	Maßnahmenbeschreibung
O.T.1 	Wohngebiet „Am Hochfeld“ – Anpassen des Bebauungsplan-Vorentwurfs	– Auch Gebäudetyp E+1 (mit flacher geneigtem Satteldach) als moderne Wohnform mit aufnehmen
O.T.2	Ortsmitte Tegernbach Bereich Bushaltestelle, Feuerwehrhaus – Jugendtreffpunkt – Aufenthaltsbereich für Alle	– Sanierung des Feuerwehrhauses als überdachter Treffpunkt, Toilette integrieren – Erhöhung der Aufenthaltsqualität, ggf. Platzgestaltung / Straßenraumgestaltung, jedoch Buswendeplatz

O.T.2 Ortsmitte Tegernbach

Die Dorfmitte mit einem kleinen Platz könnte im Bereich des Feuerwehrhauses entstehen. Die große Linde bietet Schatten und wirkt auf den Straßenraum. Das Feuerwehrhaus könnte sich ebenso wie in Mittelstetten nach einer Zusammenlegung zu einem Bürgertreff wandeln.

Hier befindet sich auch die Bushaltestelle der Buslinien 838, 839 und 889 des MVV sowie der Linie 104 des AVV, die den Bereich z.T. als Wendeanlage nutzen. Diese Nutzung steht einer gestalterischen Aufwertung, z. B. durch Pflasterbelag und Rückbau der Straße „An der Linde“ (Verschmälerung, Unterbrechung für die Befahrbarkeit von PKWs) entgegen. Sollte die Feuerwehr mit den anderen Ortsteilen zusammengelegt und das Gebäude als Bürgertreff umgenutzt werden, muss mit den Verkehrsverbänden zunächst geklärt werden, ob die Bushaltestelle zum Beispiel an die Mittelstettener Straße nördlich des Feuerwehrhauses verlegt werden kann und wo eine alternative Buswendemöglichkeit geschaffen werden kann.



Abb. 106 Feuerwehrhaus in Tegernbach



Abb. 107 „An der Linde“, Möglicher Bereich für eine Platzgestaltung



7.1.4. Kleinere Ortsteile

Ortsbild und Siedlungsentwicklung			
	Nr.	Maßnahmen	Maßnahmenbeschreibung
Vogach	O.V.1	Ortsmitte Vogach Bereich Lindenplatz	<ul style="list-style-type: none">– Aufwertung des Dorfplatzes mit Sitzmöglichkeiten, ggf. Belagswechsel– Bushäuschen neu und ansprechend herstellen
Oberdorf	O.O.1	Ortsmitte Oberdorf Bereich Kirche / Bushaltestelle	<ul style="list-style-type: none">– Bushäuschen neu und ansprechend herstellen
Längenmoos	O.L.1	Ortsmitte Längenmoos Bereich Kirche / Maibaum	<ul style="list-style-type: none">– Straßenraumgestaltung im Bereich der Kirche / Maibaum,– Belagswechsel

O.V.1 Ortsmitte Vogach und O.O.1 Ortsmitte Oberdorf

Am Dorfplatz in Vogach kommen die Lindenstraße, die Schloßstraße und die Schmiedstraße zusammen. Zudem beginnt nördlich der Kirchweg. Hier trifft man sich, z. B. an Silvester, um gemeinsam ins neue Jahr zu kommen.

Zwei alte Linden (eine als Hofbaum) tragen wesentlich zur Qualität des Platzes bei. Der Platz wird jedoch auch von dem Dreiseithof im Westen und dem Stadel im Osten begrenzt und geprägt.

→ Sollten hier bauliche Veränderungen als Ersatzbebauungen stattfinden, ist zwingend auf eine dörfliche, angemessene und zurückhaltende Gestaltung zum öffentlichen Raum zu achten, es sind Raumkanten (wieder) herzustellen und Garagen deutlich vom Platz abzurücken.

Vorschläge zur gestalterischen Aufwertung betrafen das Aufstellen von Sitzgelegenheiten die Erneuerung der Bushaltestelle.

In Oberdorf soll das Buswartehäuschen bei der Kirche ebenfalls ersetzt werden.

→ Da insgesamt die Buswartehäuschen nicht mehr ansprechend sind, sollte ein Konzept für einheitliche und attraktive Buswartehäuser in den Ortsteilen erarbeitet werden. Dabei kann an bestimmten wichtigen Verkehrspunkten durchaus auch eine auffällige und besondere Bushaltestelle entstehen (vgl. **W.2**)



O.L.1 Ortsmitte Längenmoos

In Längenmoos bietet sich ebenfalls eine Platzgestaltung im Bereich der Kirche an.

→ Da hier in mittlerer Zukunft Straßenerneuerungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen, könnte im Vorfeld der Kirche eine Belagsänderung mit Pflaster erfolgen und so mit der Straßenraumgestaltung eine Abbremsung des Durchfahrtsverkehrs erreicht werden.

7.2 Handlungsfeld Gemeinschaftsleben und Soziales

7.2.1. Gesamte Gemeinde, Maßnahmen für alle Ortsteile

Gemeinschaftsleben und Soziales		
Nr.	Maßnahmen	Maßnahmenbeschreibung
<p>S.1</p>	<p>Neue Homepage der Gemeinde</p> <p>http://www.mittelstetten.de/</p> <p>mit lebendigen Inhalten und Informationen zur Teilhabe am Gemeindeleben sowie zur Gemeindeentwicklung</p> <p>Gmoa-Blattl:</p> <ul style="list-style-type: none"> – <u>Unterstützung</u> bei der Erarbeitung des „Gmoa Blattls“, für mehr Lebendigkeit: – Abstimmung <u>mit Gemeinde und Redaktionsteam „Gmoa-Blattl“</u> zu Unterstützungsbedarf und Arbeitsorganisation – Redaktions-Team „Homepage“ mit Gmoa-Blattl-Team vernetzen. – Gmoa-Blattl online auf neuer Homepage, Ausdruck nur für den, der möchte – Layout online, im Rahmen der Homepage vorbereiten – Inhalte zu „Aktuelles“ auf Homepage vorbereiten, teilweise in Gmoa-Blattl übernehmen 	<p>Homepage: Folgende Inhalte integrieren</p> <ul style="list-style-type: none"> – Integration eines „virtuellen Marktplatzes“ mit allen Angeboten aus der Gemeinde – „Hilfsbörse“, wer bietet Unterstützung an? Wer hilft mir wo? – Nachbarschaftliches Teilen, „Verleihbörse“, Tauschnetzwerk – Pflanzentausch – Angebote zur Mobilität: <ul style="list-style-type: none"> ○ Car-Sharing-Angebote ○ E-Bike-Verleih ○ Mitfahr-Wünsche und -Angebote – Möglichkeit, Newsletter zu abonnieren <p>Inhalte Gmoa-Blattl:</p> <ul style="list-style-type: none"> – „Aktuelles“ (Ansprache von Bürgermeister zu aktuellen Themen) – „Kalenderblatt“: Rückblick, was war vor xx Jahren? – „Wir sind Mittelstetten“, Personen aus der Gemeinde interviewen (wer bin ich, was mache ich, was wünsche ich mir?) – Rubrik: Rätsel, „kleine Maus versteckt“,... – Vereine: mehr Input – Gewerbe: Betriebe können sich präsentieren (Firmenjubiläum, Geschäftsübergabe,...) <p>Höhere Druck-Qualität:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Besseres Schriftbild, bessere Fotoauflösung – Möglichst farbig



Gemeinschaftsleben und Soziales		
Nr.	Maßnahmen	Maßnahmenbeschreibung
	<ul style="list-style-type: none">– <u>Vereinsbeauftragter</u>: Vereine aktiv ansprechen, damit Inhalte geliefert werden	
S.2	<p>Benennung / Einstellung eines „Kümmerers“ als AnsprechpartnerIn für alle BürgerInnen</p> <ul style="list-style-type: none">– AnsprechpartnerIn für soziale und kulturelle Themen– Greift auf Pool an Helfern, die vom „Kümmerer“ für Hilfeleistungen vermittelt werden, zurück	<p>Aufgabenspektrum</p> <ul style="list-style-type: none">– Mitwirkung und Pflege des Bereiches der Gemeinde-Homepage "Virtueller Marktplatz"– Bekanntmachung aller kulturellen - sozialen Angebote innerhalb der Gemeinde - via Homepage, Aushang und Gmoa-Blattl– Pflege eines einzurichtenden Informationssystems (E-Mail Verteiler, Newsletter o.ä.)– Mitwirkung im Redaktionsteam des Gmoa-Blattls– Zentrale Anlaufstelle für Vernetzen von Hilfebedarf und Hilfsangeboten (z. B. Fahrdienste, Einkaufshilfe,...)– Initiieren und Koordinieren neuer Angebote für BürgerInnen mit Unterstützungsbedarf (z. B. Hausaufgabenhilfe von Senioren für Schulkinder, Babysitter-Service, etc.) <p>Organisation, Umsetzbarkeit</p> <ul style="list-style-type: none">– Eigene Stelle schaffen? (Minijob, etc.)– Verknüpfung Mandatsträger innerhalb der Gemeinde und dem „Kümmerer“? Aufgabengebiet des Zweiten oder Dritten Bürgermeisters / Bürgermeisterin? <p>Rückmeldesystem zur Qualitätssicherung:</p> <ul style="list-style-type: none">– Was hat geklappt, wo ist Verbesserungsbedarf?– Ständige Weiterentwicklung
S.3	<p>Vernetzung der Ortsteile durch ortsteilbezogene Events</p> <p>„Lerne deine Gemeinde kennen“ (Hofflohmärkte, Dorfführungen, etc.)</p>	<p>Veranstaltungen in allen Ortsteilen, im Wechsel</p> <ul style="list-style-type: none">– Dorfführungen: zu Dorfökologie, besonderen Plätzen, Lieblingsorten, Geschichte, etc.– Flohmärkte– Erntefest– Etc.



S.1 „Gmoa-Blattl“

Das „Gmoa-Blattl“ erscheint dreimal im Jahr und enthält Informationen und Berichte zum Dorf- und Vereinsleben. Zwar besteht bereits eine neue, sehr informative Homepage, dennoch trägt eine ausgedruckte Informationsschrift wesentlich zum Zusammengehörigkeitsgefühl bei, zumal gerade ältere BürgerInnen vielleicht keinen Zugang auf die Homepage haben.

Das „Gmoa-Blattl“ wird derzeit von einer Bürgerin Mittelstettens mehr oder weniger alleine erstellt. Sowohl der Ausdruck als auch das Anfordern und Zusammenstellen der Berichte erfolgt somit ehrenamtlich. Viel Arbeit entsteht dabei durch das händische Kopieren und Zusammenschneiden der Beiträge und durch das Verteilen des Blättchens. Die ausgedruckte Layout-Qualität (in schwarz-weiß) ist dabei nicht besonders gut.

Um das Dorfblatt zu modernisieren und eine zeitgemäße Qualität herzustellen und um die ehrenamtlich tätige Bürgerin zu entlasten sollte ein gemeinsames Gespräch zwischen Gemeinde und „Macherin“ des Blattes geführt werden. Ziel sollte es sein, ein ansprechendes, informatives, aber dennoch ein weniger aufwändiges „Gmoa-Blattl“ herzustellen. Ggf. ist eine Vernetzung und ein Zusammenschluss mit dem Redaktionsteam der Homepage sinnvoll. Es wird darauf hingewiesen, dass die Schule der Dorf- und Landentwicklung (SDL) Thierhaupten Kurse zum professionellen Aufbau des Gemeindeblatts anbietet. Zur Überarbeitung bietet es sich daher an, eine Schulung bzw. ein Seminar zur professionellen Erstellung von Gemeindeblatt und Homepage teilzunehmen (z. B. Angebote der VHS).



S.2 „Kümmerer“

Zwar ist das Hilfsangebot in Mittelstetten noch vergleichsweise gut und auch die Gruppe 2 der Ferienaufgaben, „Von vor Ort – für vor Ort“ bescheinigt der Gemeinde, gut aufgestellt zu sein. Dennoch sind die Familien aufgrund gestiegener Anforderungen, wie Berufstätigkeit beider Elternteile und weiteren Entfernungen zur Arbeitsstätte zunehmend weniger in der Lage, den Unterstützungsbedarf zu erbringen, die ältere Familienangehörige teilweise haben oder sich in Vereinen ehrenamtlich zu engagieren. Gleichzeitig wird die Dorfgemeinschaft jedoch immer älter und der Unterstützungsbedarf steigt (vgl. Kap. 6.2). Das nehmen auch BürgerInnen wahr, die sich als AnsprechpartnerIn für hilfsbedürftige Personen zur Verfügung gestellt haben.

Aufgrund dieser gesellschaftlichen Veränderungen wurde schon im Rahmen der Ferienaufgaben (Gruppe 2, „Von vor Ort – Für vor Ort“) die Idee eines „Kümmerers“ entwickelt.

Eine tragende Säule des Dorflebens ist auch das soziale Netz der Dorfgemeinschaft. Diese Säule gilt es, an die modernen Anforderungen anzupassen.

Der „Kümmerer“ sollte vorrangig Hilfsangebote mit Unterstützungsbedarf zusammenbringen, neue und dem Bedarf entsprechende Hilfsangebote ins Leben rufen, die Angebote aber auch bekannt machen (z. B. auf der Homepage und im „Gmoa-Blattl“) Zudem wäre der „Kümmerer“ zuständig für das kulturelle Angebot und die Vernetzung der Vereinsfeste. Ein „Kümmerer“ könnte über eine eigene Stelle in der Gemeindeverwaltung verankert werden. In anderen



Gemeinden werden solche Stellen bereits geschaffen (z. B. als Quartiersmanagement oder „Projekt Landengel“ im Unstrut-Hainich-Kreis⁴⁴).

Der Arbeitskreis kann sich jedoch auch eine ehrenamtliche „Stelle“ dafür vorstellen. So wäre zu prüfen, ob ein Gemeinderat das übernehmen möchte oder ob es z. B. rüstige Ruheständler gibt, die sich hier engagieren möchten. In der Gemeinde Utting hat sich so der Verein „Füreinander“ gegründet, der sich um Hilfsangebote und um verschiedene Veranstaltungen für und mit Senioren kümmert⁴⁵ und einen Bürgertreff mit Veranstaltungen, kleiner Bücherei und Café betreibt.

Zur Ausgestaltung und Umsetzung der Maßnahme besteht noch Diskussionsbedarf. Insbesondere müssen die Entscheidungsträger von Mittelstetten auch noch die Notwendigkeit einer solchen Stelle erkennen. Gegebenenfalls kann dabei eine Exkursion nach Utting bzw. in andere Gemeinden hilfreich sein.

7.2.2. Mittelstetten

Gemeinschaftsleben und Soziales		
Nr.	Maßnahmen	Maßnahmenbeschreibung
S.M.1	Errichtung eines Mehrgenerationenhauses auf Fl.-Nr. 168 (gegenüber Gemeindeverwaltung Mittelstetten) <ul style="list-style-type: none">– Bündelung sozialer Einrichtungen– Genossenschaftliches Wohnmodell für bezahlbaren Wohnraum (→ Maßnahme O.M.1)	<ul style="list-style-type: none">– Grundstückserwerb, bzw. Verhandlungen zur Nutzung (z. B. über Erbpacht) mit der Diözese Augsburg Folgende Einrichtungen: <ul style="list-style-type: none">– Kindergarten– Betreutes Wohnen für Senioren– Demenz-WG– Ambulante Altenpflege – Stützpunkt in Kombination mit einem Arzt, der wöchentliche ambulante Sprechstunden im Zentrum anbietet– Begegnungsraum für Jung und Alt, Bürgertreff– Café– Multifunktionale Räume, die von den Bürgern gemietet / genutzt werden können– „Generationen-Wohnen“– Bürgertreffpunkt / Café integrieren
S.M.2	Bürgertreffpunkt Ehemaliges Raiffeisen-Gebäude Nachnutzung für Mittelstettener Bürger	<ul style="list-style-type: none">– Gespräche mit Raiffeisenbank, ob Gebäude gemietet oder erworben werden kann– Vorhaltung für öffentliche Nutzung, wie Treffpunkt, Räume für unterschiedliche Aktivitäten, etc.

⁴⁴ Thüringer Ehrenamtsstiftung, Datenabruf vom 10.06.2022

https://www.lebenswelten-gestalten.de/aktuelles/news-detail/news/landengel/?tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&cHash=4159e5b65d0d8500c9ff742e23b33a6f

⁴⁵ Verein „Füreinander“, Datenabruf vom 10.06.2022

<http://www.fureinander.eu/>



Gemeinschaftsleben und Soziales		
Nr.	Maßnahmen	Maßnahmenbeschreibung
	Feuerwehr-Gebäude (nach Zusammenlegung) als Treffpunkt	– Café (in Abstimmung mit Wirt), überdachter Treffpunkt

S.M.2 Bürgertreffpunkt

Im Rahmen der Ferienaufgaben wurde von der Gruppe 8, „Freizeit und Naherholung“ das Fehlen von Bürgertreffpunkten und frei nutzbaren Räumlichkeiten für vereinsungebundene Aktionen und Angebote bemängelt. Auch der Arbeitskreis „Gemeinschaftsleben und Soziales“ sah einen Bedarf an solchen Räumen für die BürgerInnen. In Mittelstetten wird z. B. das Gebäude der Volksbank / Raiffeisenbank nur noch wenig und nur noch in Teilbereichen genutzt. Sollte es verkauft werden, wäre ein Erwerb durch die Gemeinde sinnvoll, da das Gebäude zentral liegt und als Mehrzweckraum und Treffpunkt umgestaltet werden könnte.

Nach Zusammenlegung der Feuerwehr wäre auch das derzeitige Feuerwehrhaus ein solcher Treffpunkt mit multifunktionaler Nutzung. Mit Umgestaltung des Vorbereichs (s. **O.M.3** und Kap. 7.1.2) könnte hier ein attraktiver und lebendiger Dorfmittelpunkt entstehen.

Auch im geplanten „Mehrgenerationen-Wohnen“ in der dadurch gestärkten „sozialen Mitte“ sollte ein Café oder eine Begegnungsstätte entstehen.

Wichtig war den TeilnehmerInnen dabei, dass der Wirt bei der Ausgestaltung eines solchen Dorftreffs in der Dorfmitte mit eingebunden wird und eine mögliche Bewirtung / Café-Nutzung in Kooperation oder Abstimmung mit der Gastwirtschaft erfolgt.

→ Durch verschieden ausgestattete multifunktionale Räume als Bürgertreffpunkte können verschiedene Interessensgruppen der Dorfgemeinschaft angesprochen werden und es könnte ein differenziertes und attraktives Angebot über die Vereinsangebote hinaus entstehen.



7.3 Handlungsfeld Naherholung und Naturschutz

7.3.1. Gesamte Gemeinde, Außerhalb der Siedlungen

Naherholung und Naturschutz		
Nr.	Maßnahmen	Maßnahmenbeschreibung
L.1 	<p>Anlage von Hecken, Pflanzung von Sträuchern und Bäumen auf gemeindeeigenen Flächen außerhalb der Ortschaften</p> <ul style="list-style-type: none">– Umsetzung in Kooperation mit Verein „Ländlicher Garten Mittelstetten“– Patenfindung über Vereins-Veranstaltungen als Werbemedium	<p>Bereich 1, Mittelstetten:</p> <ul style="list-style-type: none">– Aufwertung Allee an Kreisstraße Mittelstetten zwischen Tegernbach und Mittelstetten durch Schließung von Pflanzlücken durch Baumpflanzungen <p>Bereich 2, Sportplatz Tegernbach:</p> <ul style="list-style-type: none">– Heckenpflanzung zur Einfassung des Sportplatzes Tegernbach zur Schaffung von Sichtbarrieren zur Kreisstraße Mittelstetten <p>Bereich 3, Vogach:</p> <ul style="list-style-type: none">– Aufwertung der bestehenden Grünfläche an der Vogacher Straße südlich von Vogach, Schaffung von Aufenthaltsqualität z. B. für rastende Radfahrer– Entfernung bestehender Betonringe mit Pflanzung– Reinigung bzw. Instandsetzung der Bänke (halbe Holzstämme)– Vervollständigung Baumstandorte <p>Bereich 4: Oberdorf:</p> <ul style="list-style-type: none">– Heckenpflanzung zwischen Straße und Schuttgrube zur Schaffung von Sichtbarrieren und Einbindung in die Landschaft
L.2 	<p>Gestaltung der Pferdeschwemme südlich von Längenmoos</p> <ul style="list-style-type: none">– Naturschutzfachliche Gestaltung des Bereichs– Aufstellung einer eigenen Planungsgruppe zur Vertiefung des Vorhabens– Abstimmung mit LBV	<ul style="list-style-type: none">– Freilegung des Betonbeckens der ehem. Pferdeschwemme– Rodung Weidenbestand, Anlage von Mulden zur Regenwasserspeisung– Ansaat für wechselfeuchte Bereiche– Anlage eines Heckenstreifens– Aufstellung einer Bank der Dorfbelebung– Infotafel mit geschichtlichen Informationen zur Pferdeschwemme



Naherholung und Naturschutz		
Nr.	Maßnahmen	Maßnahmenbeschreibung
L.3	Konzept zur (mittelfristigen) Nachnutzung der Bauschuttgrube südlich von Oberdorf <ul style="list-style-type: none"> - Neue Nutzung zu Freizeit-zwecken - Akquirieren von Sponsoren 	<ul style="list-style-type: none"> - Aufstellung eigene Planungsgruppe (langfristige Planungsidee) - Konkrete Maßnahmen aus Ideen entwickeln: z. B. Skater- und BMX-Anlage, Pumptrack, Generationentreffpunkt <p>Die Maßnahme erfordert eine eigene, tiefere Betrachtung durch ein eigens zu erstellendes Planungsteam. Fragen der langfristigen Pflege und Zuständigkeit sowie versicherungstechnische Themen sind im Zuge der weiteren Planungen zu klären, aus diesen Gründen wurde die Maßnahme z.T. kontrovers diskutiert. Für die Maßnahme wird eine langfristige Planung und Verwirklichung angestrebt.</p>



L.2 Gestaltung der Pferdeschwemme südlich von Längenmoos

Die Pferdeschwemme liegt südlich von Längenmoos an einem Feldweg, welcher gern von SpaziergängerInnen und RadfahrerInnen zu Freizeit-zwecken genutzt wird. Die historische Bedeutung des Ortes ist hauptsächlich den Ortsansässigen bekannt. Durch die Eindeckung mit Humus ist die Fläche von Stauden und Buschwerk bewachsen. Große Weidengehölze überwuchern zudem einen Teilbereich der Fläche, welche durch ein im Boden verlaufendes, aus dem südlichen Waldstück ankommendes Rohr mit Regenwasser gespeist wird. Aufgrund der über viele Jahre entstandenen Verwilderung der Fläche ist die Pferdeschwemme nicht mehr zu erkennen.

Im Oktober 2021 wurde die Fläche im Zuge der Begehung des Mittelstettener Weihers von den Mitgliedern des Arbeitskreises „Naherholung und Naturschutz“, einer Vertreterin des Landesbund für Vogelschutz Bayern e. V. (LBV) und dem Planungsbüro sowie dem Grundstückseigentümer besichtigt. Dabei wurde über Möglichkeiten zur Aufwertung der Fläche gesprochen:

- Rodung Weidenbestand, Anlage von Mulden zur Regenwasserspeisung
- Ansaat für wechselfeuchte Bereiche
- Anlage eines Heckenstreifens außerhalb des Bereichs der Pferdeschwemme
- Aufstellung einer Bank der Dorfbelegung
- Evtl. Infotafel mit geschichtlichen Informationen zur Pferdeschwemme
- Aufstellung einer eigenen Planungsgruppe zur Vertiefung des Vorhabens

Die Planung und Umsetzung der Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit LBV (Landesbund für Vogelschutz, Bayern).



Abb. 108 Längenmooser Pferdeschwemme, von Weidengebüsch überwuchert und nicht mehr zu erkennen



Abb. 109 Historische Bilder einer Pferdeschwemme⁴⁶

⁴⁶ Quelle: Teamwork Schönfuß, „Lotzdorfer Impressionen“, Datenabfrage vom Juni 2022
<https://www.teamwork-schoenfuss.de/lotzdorf-impressionen/pferdeschwemme-lotzdorf-radeberg/>



7.3.2. Maßnahmen zur Sensibilisierung und Bürgerinformation

Naherholung und Naturschutz		
Nr.	Maßnahmen	Maßnahmenbeschreibung
L.i.1	Aktion „Blühendes Band“ <ul style="list-style-type: none"> – Blumenzwiebel-Pflanzaktion im gesamten Gemeindegebiet auf öffentlichen Flächen und in Privatgärten 	<ul style="list-style-type: none"> – Aktionstag: Zwiebelpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen mit Bürgerbeteiligung – Kindergarten- und Schulkinder pflanzen Blumenzwiebeln im eigenen Garten und auf Spielflächen im Kindergarten / Schule
L.i.2	Infotafeln im gesamten Gemeindegebiet <ul style="list-style-type: none"> – Informationsbeschaffung und Gestaltung der Tafeln – Suche nach günstigen Aufstellorten für Infotafeln – dazu Festlegung des Wegeverlaufes auf öffentlichem Gemeindegeweg und Spazierwegen – Akquirieren von Sponsoren 	Aufstellung von Info-Tafeln, mit Inhalten zu z. B. <ul style="list-style-type: none"> – Geschichtlich interessanten Orten – Wegbeschreibungen – Infos zu Baum- und Pflanzenarten, Biotopen, Tieren und Lebensbereichen
L.i.3	Trimm-Dich-Stationen: „Von 0 auf 100“ <ul style="list-style-type: none"> – Trimm-dich-Stationen im ganzen Gemeindebereich an günstigen Vernetzungspunkten 	<ul style="list-style-type: none"> – Aufstellung einer eigenen Planungsgruppe (langfristige Planungsidee) – Suche nach günstigen Orten für Stationen (was, wie, wo?) <p>Die Maßnahme erfordert eine eigene, tiefere Betrachtung durch ein eigens zu erstellendes Planungsteam. Zum Teil fehlt der Zugriff auf sich evtl. (noch) im Privatbesitz befindlichen Flächen. Fragen der langfristigen Pflege und Zuständigkeit sowie versicherungstechnische Themen sind im Zuge der weiteren Planungen zu klären, aus diesen Gründen wurde die Maßnahme z.T. kontrovers diskutiert. Für die Maßnahme wird eine langfristige Planung und Verwirklichung angestrebt.</p>
L.i.4	Aktualisierung bestehender Karte mit Rastbänken	<ul style="list-style-type: none"> – Neue Bankstandorte (z. B. „Pferdeschwemme“ in Längenmoos) – Akquirieren von Sponsoren
L.i.5	Freizeitflyer über besondere Plätze in der Gemeinde <ul style="list-style-type: none"> – Öffentliche Auslage des Flyers – Abstimmung aller Maßnahmen mit Verein Dorfbelebung – Evtl. Schnitzeljagd für Radfahrer (in Zusammenarbeit mit Arbeitsgruppe Verkehr) 	Inhalte: <ul style="list-style-type: none"> – Geschichtlich interessante Punkte (z. B. Pferdeschwemme) – Besondere Orte (z. B. Grotte) – Bankstandorte (Verein Dorfbelebung) – Schöne Aussichtspunkte



Naherholung und Naturschutz		
Nr.	Maßnahmen	Maßnahmenbeschreibung
L.i.6	Informationen und Aktionen zur tierfreundlichen Gartengestaltung <ul style="list-style-type: none">– Umsetzung in Kooperation mit Verein "Ländlicher Garten Mittelstetten"– Unterstützung durch LBV	Informations-Broschüre <p>Themen und Tipps bzgl. tier- und insektenfreundlicher Gartengestaltung</p> <ul style="list-style-type: none">– Auswirkungen von Schottergärten– Welche Pflanzen helfen unseren Insekten und Vögeln oder sind wertlos für sie– Zaungestaltung (Durchlässigkeit für Tiere, Sockelmauern usw...)– Auswirkungen des Artenrückgangs– Tipps und Beispiele zur tierfreundlichen Gartengestaltung Do it yourself – Gartenworkshops <ul style="list-style-type: none">– Insektenhotel aus Totholz-Baumstamm bauen– Vogelnistkästen– Gartenteichgestaltung– Trockenmauern Themenveranstaltung für interessierte Bürger <ul style="list-style-type: none">– Bienenfreundliche Beete, artenreiche Hecken– Wettbewerb: Wer hat den artenreichsten Garten mit Preisen für Teilnahme



7.3.3. Mittelstetten

Naherholung und Naturschutz		
Nr.	Maßnahmen	Maßnahmenbeschreibung
L.M.1 	Aufwertung Mittelstettener Weiher <ul style="list-style-type: none"> – Öffnung des eingewachsenen Weihers durch Aufwertung des nördlichen Teichufers: – Anlage eines flachen Kiesufers 	<ul style="list-style-type: none"> – Abbruch Bestandssteg – Bereichsweise Beseitigung Uferbewuchs am nördlichen Teichufer – Gestaltung eines flachen Kies-Ufers (Wasser-Erleben) – Ufergestaltung durch Strukturanreicherung – Entwicklung eines Pflegekonzeptes – Aufstellung von Bänken der Dorfbelebung Mittelstetten – Zusammenarbeit mit LBV und Verein „Ländlicher Garten Mittelstetten“ und LBV
L.M.2  	Anlage von Blühflächen auf öffentlichen Grundstücken der Gemeinde mit Pflege- und Mahdkonzept <ul style="list-style-type: none"> – <u>Bereich 1:</u> Blühfläche entlang der Glonn, innerhalb Mittelstettens – <u>Bereich 2:</u> Blühfläche Parkplatz Vereinsheim - Bereits umgesetzt – <u>Bereich 3:</u> Blühfläche am Kirchenparkplatz - Bereits umgesetzt – <u>Bereich 4:</u> Blühfläche hinter der Turnhalle - Bereits umgesetzt 	<ul style="list-style-type: none"> – Informationsworkshop für AnwohnerInnen und Interessierte – Umsetzung und Flächenpflege in Kooperation mit Verein „Ländlicher Garten Mittelstetten“ – Flächenbeschreibung mit Patengesuch – Ankündigung des Patengesuchs über „Gmoabladl“ – Zusammenarbeit mit LBV und Verein „Ländlicher Garten Mittelstetten“ und LBV – Akquirierung von SponsorInnen und HelferInnen (Gemeinschaftsprojekt)
L.M.3 	Aufwertung der Uferstrandstreifen an der Glonn <ul style="list-style-type: none"> – Abflachung der steil überhängenden Uferabschnitte der Glonn, insbesondere am Plattl-Platz, für gefahrloses Spielen am Ufer 	<ul style="list-style-type: none"> – Abflachung Böschungen, Erarbeitung Pflegekonzept – Bereichsweise Ufer-Aufweitung als naturnahe Bachgestaltung – Zusammenarbeit mit LBV und Verein „Ländlicher Garten Mittelstetten“ und LBV – Findung von Sponsoren und Helfern, Schaffung eines Gemeinschaftsprojekts
L.M.4 	Aktualisierung bestehender Karte mit Rastbänken auf gemeindeeigenen Flächen innerhalb der Ortschaften: <ul style="list-style-type: none"> – Als Eingrünung – Als Weiterführung bestehender Gehölzbestände – Als Straßenraum- und Platzbegrünung 	<ul style="list-style-type: none"> – Baum- und Heckenpflanzung Bereich zwischen Fußballplatz und Parkplatz – Schließung Strauchlücke am „Speckberg“ entlang Kreisstraße Mittelstetten – Umsetzung in Kooperation mit Verein „Ländlicher Garten Mittelstetten“ – Vereins-Veranstaltungen als Werbemedium zur Findung von Paten und Patinnen



Naherholung und Naturschutz		
Nr.	Maßnahmen	Maßnahmenbeschreibung
L.M.5 	Aufwertung der bestehenden Ausgleichsfläche Katzenbach <ul style="list-style-type: none">– Erzielung des Flächencharakters lt. Angaben im Bebauungsplan Katzenbach– Anpflanzung der fehlenden, im B-Plan festgesetzten Gehölzen– Evtl. Abzug der Fläche und Neuansaat unter Abstimmung mit unterer Naturschutzbehörde	<ul style="list-style-type: none">– Überprüfung der Fläche bzgl. ursprünglicher Funktion als Pufferbecken f. anfallendes Regenwasser, Siedlung Katzenbach und Ausgleichsmaßname– Abstimmung aller Maßnahmen mit zuständiger unterer Naturschutzbehörde– Erstellung Pflegekonzept, Abstimmung mit Gemeinde und mit für Pflege zuständigem MitarbeiterIn
L.M.6 	Offene Beerntung der Streuobstwiese östlich von Mittelstetten für alle BürgerInnen	<ul style="list-style-type: none">– Ankündigung der Erntemöglichkeit über „Gmoabladi“ und weiterem Infomaterial (z. B. in Flyern zur Gartengestaltung und auf Vereinsveranstaltungen)– Kennzeichnung der Bäume durch „Gelbe Bänder“
L.M.7 	Herstellung Bachuferspielplatz und Aufwertung Bestands-spielplatz am Plattplatz <ul style="list-style-type: none">– Erhöhung der Aufenthaltsqualität des Spielplatzes– Erweiterung der Altersspanne durch Spielgeräte (erweitern u. erneuern)– Erstellung eines natürlichen Spielplatzes mit Ufergestaltung und Steinen	<ul style="list-style-type: none">– Umsetzung in Kooperation mit Verein „Ländlicher Garten Mittelstetten“, Konzept mit LBV– Orientierung an anderen Uferspielplätzen, z. B. Rothaue-Park in Horgau– Aufstellung einer eigenen Planungsgruppe zur Vertiefung des Vorhabens– Sponsoren und HelferInnen finden– Befragung der Zielgruppe (Spielgeräteauswahl)
L.M.8	Errichtung eines Volleyballfeldes am Sportplatz Mittelstetten <ul style="list-style-type: none">– Schaffung einer neuen Sportmöglichkeit im Gemeindegebiet durch Herstellung eines Volleyballfeldes	<ul style="list-style-type: none">– Aufstellung eines Konzepts– Aufstellung einer eigenen Planungsgruppe zur Vertiefung des Vorhabens– Abstimmung mit Gemeinde zur Finanzierung des Projekts <p>Die Maßnahme erfordert eine eigene, tiefere Betrachtung durch ein eigens zu erstellendes Planungsteam. Fragen der langfristigen Pflege und Zuständigkeit sowie versicherungstechnische Themen sind im Zuge der weiteren Planungen zu klären. Für die Maßnahme wird eine langfristige Planung und Verwirklichung angestrebt.</p>



Naherholung und Naturschutz		
Nr.	Maßnahmen	Maßnahmenbeschreibung
L.M.9	Ertüchtigung der bestehenden Wegeverbindung als Grünweg, Verlauf parallel zur Erlenstraße <ul style="list-style-type: none"> - Öffnung der bestehenden Wegeverbindung auf öffentlichem Grund - Mahdkonzept zur Pflege und Erhalt des Grünwegs 	<ul style="list-style-type: none"> - Freimachung der Wegeverbindung - Erstellung eines Pflegeplanes - Abstimmung zwischen Gemeinde und Anwohnern herbeiführen - Dorf der kurzen Wege (→ Maßnahme O.6)



L.M.1 Aufwertung des Mittelstettener Weihers

Der Mittelstettener Weiher befindet sich im Besitz der Gemeinde. Als beliebtes Ausflugsziel besonders für die Kinder des Ortes ist er im derzeitigen Zustand durch den dichten Uferbewuchs und die steil abfallenden Uferböschungen nicht gefahrlos nutzbar. Ein maroder Steg verschärft die unsichere Situation noch zusätzlich.

Im Oktober 2021 fand im Zuge der Gruppenarbeit eine Begehung zusammen mit dem Arbeitskreis, dem Landesbund für Vogelschutz Bayern e. V. und dem Planungsbüro statt. Durch den Arbeitskreis wurde ein Konzept zur Aufwertung des Weihers mit folgenden Maßnahmen (gekürzt) erstellt:

- Abflachung der Ufer, Formung von Flachwasserzonen, dadurch Entstehung von amphibischem Lebensraum für Pflanzen und Kleintiere, „Biotop“-Ufer
- Entfernung organischen Materials durch behutsames, nicht zu tiefes Ausbaggern zur Verbesserung der Wasserqualität
- Evtl. Pflanzung heimischer, standorttypischer Pflanzen oder Umsiedelung bestehender Pflanzen unter Anleitung einer fachkundigen Person
- Einbringung von Totholzstamm im Uferbereich, welcher zu Teilen an Land, zu Teilen im Wasser liegt
- Auslichtung der Ufergehölze zur Erzielung sonnenbeschienener Uferbereiche
- Zeitlich begrenzter Eingriff in die Uferbereiche (November bis Februar), um Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiträume der Tiere nicht zu stören

Auch der Bau eines neuen Steges zur Umweltbildung für Kinder wurde angeregt, um ihnen die Artenvielfalt begreiflich zu machen, gemäß dem Motto: Nur was man kennt, schätzt man. Nur was man schätzt und liebt, wird auch geschützt. Die Maßnahme soll in Zusammenarbeit mit dem Landesbund für Vogelschutz Bayern e. V. und dem Verein „Ländlicher Garten Mittelstetten“ ermöglicht werden. Außerdem wurde das Aufstellen einer Bank des Vereins „Dorfbelebung Mittelstetten“ in die Überlegungen miteinbezogen.



Abb. 110 Mittelstettener Weiher mit marodem Steg, Bestandssituation



Abb. 111 Mittelstettener Weiher, nach Entfernung des Steges und Umgestaltung des Ufers



L.M.7

Herstellung eines Bachuferspielplatzes mit Aufwertung des Bestandsspielplatzes am Plattplatz

Der Spielplatz am Plattplatz stellt einen wichtigen sozialen Treffpunkt für Mittelstettener Familien und Kinder dar. Die Aufenthaltsqualität soll durch verschiedene Maßnahmen, wie die Erneuerung überalterter Spielgeräte und die Pflanzung eines Heckenriegels als Spielelement, zur Schaffung einer Raumkante und als Einfriedung, zusätzlich soll dadurch Lebensraum für Vögel und Insekten entstehen. Durch die Aufstellung weiterer Spielgeräte mit Fokus auf eine größere Altersspanne soll auch eine größere Zielgruppe bei den Kindern erreicht werden. Die Uferabflachung der Glonn als eigene Maßnahme **L.M.3** soll mit der Gestaltung eines natürlichen Bachuferspielplatzes mit großen Steinen kombiniert werden.

Für die Realisierung des Projekts wollen die Mitglieder des Arbeitskreises eine eigene Planungsgruppe ins Leben rufen und für SponsorInnen und HelferInnen werben.

7.3.4. Tegernbach

Nr.	Maßnahmen	Maßnahmenbeschreibung
L.T.1 	Aufwertung der Uferandstreifen am Burggraben, Renaturierung in Teilbereichen innerhalb der Ortschaft <ul style="list-style-type: none"> – Abflachung der Böschungen – Aufweitung der Bachufer, Erstellung eines mäandernden Verlaufes – Pflanzung von Gewässer beschattenden, standorttypischen Gehölzen 	<ul style="list-style-type: none"> – Informationsworkshop für AnwohnerInnen und Interessierte: <ul style="list-style-type: none"> o was passiert dort? o warum passiert das? o wer verwirklicht das? o welche Auswirkungen hat das auf AnwohnerInnen? – Konzeptentstehung und Umsetzung in Zusammenarbeit mit LBV und Gartenbauverein „Ländlicher Garten“ Mittelstetten“ und LBV
L.T.2	Erweiterung des Tegerndorfer Sportplatzes <ul style="list-style-type: none"> – Der bereits bestehende Tegernbacher Sportplatz soll durch den Aufbau einiger Spielgeräte ein Treffpunkt für Kinder und Eltern werden 	<ul style="list-style-type: none"> – Aufstellung eines Konzepts – Erörterung Zielgruppe und Spielgeräte – Aufstellung einer eigenen Planungsgruppe zur Vertiefung des Vorhabens – Abstimmung mit Gemeinde zur Finanzierung des Projekts – Alternativ Findung von SponsorInnen



L.T.1

Aufwertung der Uferandstreifen am Burggraben, Renaturierung in Teilbereichen innerhalb der Ortschaft

Durch Böschungsabflachungen, Aufwertung der Bachufer, mäanderndem Verlauf und Pflanzung entlang des Gewässers mit standorttypischen Gehölzen soll der strukturarme Bestandszustand verbessert, die Attraktivität des Ortsbildes, die Artenvielfalt und Erlebbarkeit des eingetieften und kanalisierten Gewässers erhöht werden.



Durch die Nähe der Maßnahme zu bestehender Wohnbebauung sollen interessierte AnwohnerInnen und BürgerInnen vorab in einem Informationsworkshop über die geplante Maßnahme und das „Was, Warum, Wer“ und „Auswirkungen auf Anwohner“ informiert und für die derzeitige Situation sowie für den Wert der Biodiversität und der natürlichen Vielfalt sensibilisiert werden. Die Konzeptentstehung und Umsetzung findet in Zusammenarbeit mit dem LBV und dem Verein „Ländlicher Garten Mittelstetten“ statt.



Abb. 112 Burggraben bei Tegernbach, Aufwertung des Ufers durch Schaffung eines bogigen Bachverlaufs



Abb. 113 Standort Hauptstrasse Mittelstetten, Bachbetterweiterung Ab-flachung des Ufers

7.3.5. Vogach

Naherholung und Naturschutz		
Nr.	Maßnahmen	Maßnahmenbeschreibung
L.V.1	Gestaltung der bestehenden Sportwiese Vogach <ul style="list-style-type: none">– Aufwertung der Vogacher Sportfläche	<ul style="list-style-type: none">– Aufstellung einer Planungsgruppe (langfristige Planungsidee)– Findung von SponsorInnen– Flächenpflege durch Vereinstätigkeit

7.3.6. Oberdorf

Zentral im Gemeindeteil Oberdorf sind keine Maßnahmen des Arbeitskreises vorgesehen. In der direkten Umgebung von Oberdorf sind die Maßnahmen **L.1 Eingrünung der Schuttgrube** durch Heckenriegel und **L.3 Konzept zur (mittelfristigen) Nachnutzung der Bauschuttraube** südlich von Oberdorf geplant.



7.3.7. Ausblick

Naherholung und Naturschutz		
Nr.	Maßnahmen	Maßnahmenbeschreibung
L.a.1	Hochwasserkonzept für die Glonn <ul style="list-style-type: none"> – Retentionsbecken anlegen, um Hochwasserereignisse zu steuern 	<i>Hier erarbeitet der AK Naherholung und Naturschutz zukünftig noch weitere Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und für eine nachhaltige und zukunftsfähige Gemeinde.</i>

7.4 Handlungsfeld Mobilität, Wirtschaft und Versorgung

7.4.1. Gesamte Gemeinde, Maßnahmen für alle Ortsteile

Mobilität, Wirtschaft und Versorgung		
Nr.	Maßnahmen	Maßnahmenbeschreibung
W.1	Erstellung eines Mobilitäts-Flyers für Mittelstetten und/ oder Aktualisierung/ Ergänzung der Homepage mit Mobilitätsangeboten in der Gemeinde	Darstellung und Kommunikation des Mobilitätsangebotes in der Gemeinde unter der Berücksichtigung der Bedürfnisse unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen (Kinder, Senioren, Menschen mit Handicap): <ul style="list-style-type: none"> – Fußgänger (Fußwegeverbindungen, Info über aktuelle Maßnahmen, Zielsetzungen) – Radverkehr (Radwegeverbindungen, Info über aktuelle Maßnahmen, Zielsetzungen, Kommunikation und Information des gemeindeeigenen E-Bikes und evtl. zukünftigen Lastenfahrrads) – ÖPNV (Übersicht der Buslinien, Anbindungen und Fahrzeiten zu den wichtigsten Orten) – Fahrservice (Infos und Ansprechpartner, ggf. Mitfahrangebote) – Ruftaxi (Infos und Ansprechpartner) (→ Maßnahme S.1)
W.2	Attraktivierung des ÖPNVs	<ul style="list-style-type: none"> – Erneuerung/ Renovierung der Bushäuschen



Mobilität, Wirtschaft und Versorgung		
Nr.	Maßnahmen	Maßnahmenbeschreibung
W.3  	Ausbau des Radwegenetzes und Anschluss an das überörtliche Radwegenetz <ul style="list-style-type: none">– Erhalt und Weiterentwicklung der Alleen und des Gehölzbestandes– Erhalt des dörflichen Charakters (Ortsbild)	<ul style="list-style-type: none">– Neubau Radweg Mittelstetten – Hattenhofen: <i>Anschluss an das bestehende Radwegenetz des LK FFB für überregionalen Radverkehr, Förderung des Pendlerverkehrs zu den Bahnhöfen Haspelmoor und Mammendorf aber auch des Freizeitverkehrs (Gasthöfe, Schwimmbäder, etc. in umliegenden Gemeinden)</i> <u>Zwei Varianten:</u> Rechts Richtung B 2 und links Richtung B 2– Neubau Radweg Mittelstetten – Tegernbach: <i>Anschluss an das bestehende Radwegenetz des LK AIC für überregionalen Radverkehr</i>– Neubau Radweg Mittelstetten – Althegeenberg <i>Schaffung einer sicheren Verbindung insbesondere für Schulkinder nach Althegeenberg, Förderung des Pendlerverkehrs durch Verbindung zum Bahnhof Althegeenberg, Anschluss an das bestehende Radwegenetz an der B 2 für überregionalen Radverkehr Richtung Mering</i>– Errichtung einer Rastanlage für Radfahrer im Bereich der Holzlagerungsstelle <i>Vergleichbar zur Rastanlage am Radweg Ried – Tegernbach</i>
W.4	Bereitstellung eines Lastenrads & Kommunikation des gemeindeeigenen E-Bikes	Die Gemeinde besitzt bereits ein E-Bike, welches unentgeltlich gemietet werden darf. Das Angebot wird gerne angenommen. Das Angebot soll durch ein Lastenrad erweitert werden. Hierzu soll zunächst der Bedarf erfragt werden. (→ Maßnahme S.1)
W.5	Ausbau der Fußwegeverbindungen <ul style="list-style-type: none">– Herstellung neuer Wegeverbindungen und Pflege bzw. Ausbau bestehender Wegeverbindungen– Erhalt und Weiterentwicklung der Alleen und des Gehölzbestandes– Erhalt des dörflichen Charakters (Ortsbild)	<ul style="list-style-type: none">– Ausbau Fußweg/ Feldweg Mittelstetten – Längenmoos <i>Bestehende, aber mittlerweile nicht mehr begehbare Verbindung soll wieder ausgebaut bzw. begehbar gemacht werden</i>– Neubau Wegeverbindung Mittelstetten über Glonn im Bereich Erlenstraße <i>Bisher keine Wegeverbindung vorhanden.</i>– Aufwertung des Fußwegs südlich der Bebauung parallel zur Erlenstraße (→ Maßnahme L.M.8) <i>Fußweg ist vorhanden, wird aber stellenweise nicht gepflegt oder gemäht. Hier ist eine dauerhafte Begehbarkeit herzustellen.</i>



Mobilität, Wirtschaft und Versorgung		
Nr.	Maßnahmen	Maßnahmenbeschreibung
W.6	Ausbau der Ortsverbindungsstraßen <ul style="list-style-type: none"> – Weiterer Ausbau der Ortsverbindungsstraßen nach aktuellem Standard – Erhalt und Weiterentwicklung der Alleen und des Gehölzbestandes 	<ul style="list-style-type: none"> – Ausbau der Ortsverbindungsstraße nach Vogach <i>Teilweise bereits nach aktuellem Stand des Straßenbaus ausgebaut, ab Kreuzung Richtung Vogach ist die Straße zu schmal und baulich in einem schlechten Zustand</i> <i>Planung soll durch Gemeinde und Planungsbüro aufgenommen werden, eine Prioritätenliste besteht bereits</i> – Umbau Kreuzungsbereich Kreisstraße FFB 4 nach Längenmoos <i>Hohe Geschwindigkeit auf der FFB 4, fehlende Linksabbiegespur von Mittelstetten, von Längenmoos kommend ist Kreuzungsbereich schlecht einsehbar, gefährlicher Fußgängerüberweg an der Bushaltestelle Kreisstraße</i>
W.7	Veranstaltung von wiederkehrenden Märkten (z. B. Dorfmarkt, Flohmarkt, Adventsmarkt)	<ul style="list-style-type: none"> – Hierdurch soll vor allem lokalen und regionalen Versorgern die Möglichkeit gegeben werden auf sich aufmerksam zu machen und die Bevölkerung für lokale und regionale Angebote sensibilisiert werden. – möglicher Standort: in den neugestalteten Ortsmitten oder wechselnde Standorte (Mittelstetten und Tegernbach) <p>(→ Maßnahmen O.M.3/ O.T.1/ S.2)</p>
W.8	Attraktivierung/ Unterstützung Tanja's Brotlädle, Gh zur Post	<ul style="list-style-type: none"> – Tanja's Brotlädle und Gh zur Post sollen als zentrale Treffpunkte gesichert werden und zukunftsfähig ausgestaltet werden (z. B. Café mit Außenbereich) <p>(→ Maßnahme O.M.3 / S.M.2)</p>
W.9 	Entwicklung eines Handwerkerhofes	<ul style="list-style-type: none"> – Standortanalyse und Standortwahl – Erstellung eines Kriterienkatalogs (Definition der Gestaltung, Art des Gewerbes) → durch zukunftsweisende Ausgestaltung soll der Handwerkerhof ein Anziehungspunkt werden (Leuchtturmprojekt) – Zentrales Bürogebäude für alle (Teilen der Infrastruktur)

Mobilität, Wirtschaft und Versorgung		
Nr.	Maßnahmen	Maßnahmenbeschreibung
W.10 	Regionale und lokale Lebensmittel durch Regionalvermarktung	<ul style="list-style-type: none"> – Lebensmitteltausch (vor allem Obst und Gemüse aus dem eigenen Garten, der über Eigenbedarf hinaus geht) – Flyer über Nahversorgungsangebot in der Gemeinde und Homepage/ Schwarzes Brett/ Homepage <p>(→ Maßnahme S.1)</p> <ul style="list-style-type: none"> – „Gemüsekiste“ Mittelstetten (analog „Kartoffelkombinat“) – z. B. Dorfladenbox
W.11 	Infoveranstaltung für private Haushalte (Energieberatung)	<ul style="list-style-type: none"> – BürgerInnen Mittelstettens sollen über die Möglichkeiten der Nutzung erneuerbaren Energien aufgeklärt werden, aber auch über Energieeinsparungsmöglichkeiten (Förderungen BMWi für Gemeinden)
W.12 	Aufrüstung der öffentlichen Gebäude mit PV	<ul style="list-style-type: none"> – Dachflächen öffentlicher Gebäude sollen mit PV ausgestattet werden <i>(Feuerwehrhaus aufgrund Dachkonstruktion nicht möglich, Nachrüstung Schule wird derzeit geplant)</i>
W.13 	Entsiegelung von Asphaltflächen	<ul style="list-style-type: none"> – Infoveranstaltungen für BürgerInnen – Förderungen durch Gemeinde – Prüfung ob öffentliche Flächen entsiegelt werden können
W.14	Dachbegrünungen	<ul style="list-style-type: none"> – Infoveranstaltungen für BürgerInnen – Förderungen durch Gemeinde
W.15	Neupflanzung von Bäumen (straßenbegleitend, auf Plätzen, öffentliche Grünflächen)	<ul style="list-style-type: none"> – z. B. je Neugeborenes Pflanzung eines Baumes (→ Maßnahmen L.1/ O.5)
W.16 	Schaffung von Retentionsräumen (Regenrückhaltung, Fluss- und Auenrenaturierung)	(→ Maßnahmen L.a.1)

W.1 Erstellung eines Mobilitäts-Flyers und/ oder Aktualisierung/ Ergänzung der Homepage mit Mobilitätsangeboten

Zur Verbesserung der Mobilität ohne eigenes Auto ist eine einfache und besonders hilfreiche Maßnahme, die Öffentlichkeit über entsprechende Angebote, welche es in der Gemeinde selbst bereits gibt, zu informieren. Häufig werden vorhandene Angebote lediglich aus Unbekanntheit nicht genutzt, da entsprechende Informationen schwer zugänglich sind. Eine solche Maßnahme kann die Erstellung eines Mobilitäts-Flyers sein, in welchem das Mobilitätsangebot in der Gemeinde unter Berücksichtigung der Bedürfnisse unterschiedlicher



Bevölkerungsgruppen (Kinder, Senioren, Menschen mit Handicap, Pendler) dargestellt und kommuniziert wird. Ergänzend kann diese Darstellung zeitgemäß über die Homepage der Gemeinde übersichtlich und stets aktualisiert erfolgen. Inhalte eines solchen Flyers und/ oder einer entsprechenden Kategorie auf der gemeindeeigenen Homepage können folgende sein:

- *Fußgänger*: Fußwegeverbindungen, Info über aktuelle Maßnahmen, Zielsetzungen
- *Radverkehr*: Radwegeverbindungen, Info über aktuelle Maßnahmen, Zielsetzungen, Kommunikation und Information des gemeindeeigenen E-Bikes und evtl. zukünftigen Lastenfahrads
- *Pendler/ ÖPNV*: Übersicht der Buslinien, Anbindungen und Fahrzeiten zu den wichtigsten Orten
- *Fahrservice*: Infos und Ansprechpartner, ggf. Mitfahrangebote
- *Ruftaxi*: Infos und Ansprechpartner
- *Ggf. Sharing-Angebote*

Tipps mit möglichen Ausflugszielen können ebenfalls aufgenommen werden und runden das Informationspaket ab.

W.2 Attraktivierung des ÖPNVs



Abb. 114 Beispielbilder Erneuerung von Bushäuschen – Projekt BUS:STOP Krumbach (AT)
(Quelle: <https://www.bregenzerwald.at/aktivitaet/busstop-krumbach/>)

Ebenfalls zur Verbesserung der Mobilität ohne eigenes Auto trägt die Attraktivierung des ÖPNVs bei. Die Nutzung des ÖPNVs und damit der Verzicht auf die Fahrt mit dem eigenen Auto muss ebenso komfortabel sein. Die Gemeinde selbst hat hier nur begrenzten Handlungsraum. Allerdings könnte die Erneuerung oder Renovierung der gemeindeeigenen Bushäuschen ein Beitrag dazu sein. Der Kreativität sind hierbei keine Grenzen gesetzt, wie ein Beispiel aus dem Bregenzer Wald zeigt (Projekt BUS:STOP Krumbach (AT)).



W.3

Ausbau des Radwegenetzes und Anschluss an das überörtliche Radwegenetz

Als Schlüsselmaßnahme im Handlungsfeld Mobilität zur Förderung des Radverkehrs ist der Ausbau des Radwegenetzes im gesamten Gemeindegebiet und vor allem der Anschluss an das überörtliche Radwegenetz zu sehen (vgl. Kapitel 7.5.2). Auch eine sichere und schnelle Vernetzung der Ortsteile untereinander ist derzeit nicht flächendeckend gegeben. Durch den Ausbau und den Lückenschluss sollen insbesondere sichere Wegeverbindungen für Schulkinder und Pendler hergestellt werden, um die derzeit hohe Abhängigkeit zum Auto im Sinne der Mobilitätswende und des Klimaschutzes zu minimieren. Die Ausgestaltung der Radwege soll unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbilds erfolgen. Insbesondere der Gehölzbestand soll dabei erhalten und weiterentwickelt werden.

Folgende Radwegeverbindungen sind herzustellen – eine zeitnahe Umsetzung ist wünschenswert und dringend zu empfehlen:

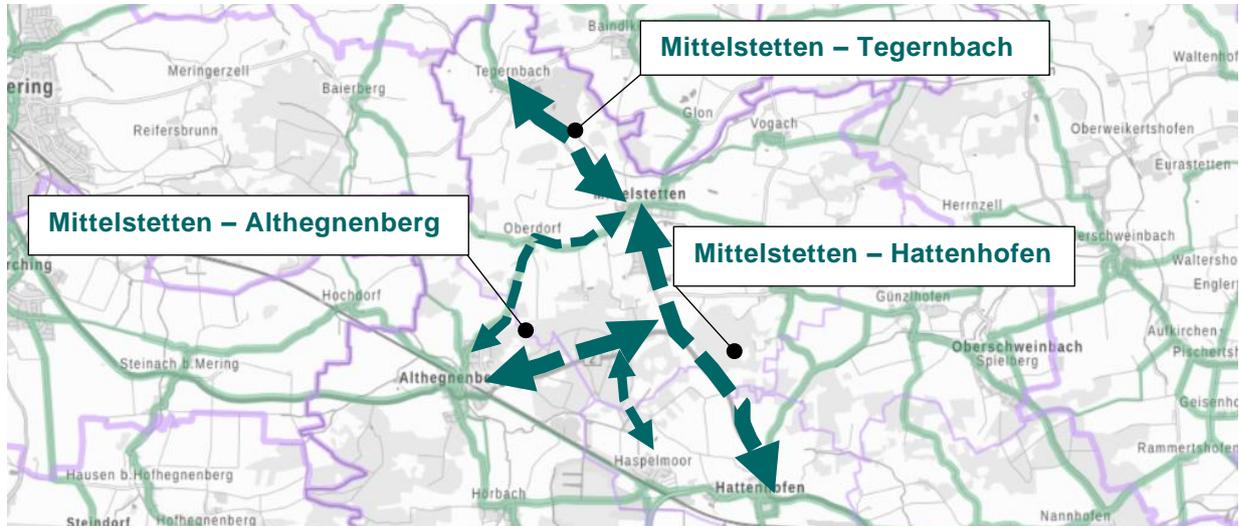


Abb. 115 Übersicht Maßnahme W.3: Ausbau Radwegenetz (Grün: bestehendes Radwegenetz; lila: Gemeindegrenzen; blaugrün gestrichelt: Maßnahme W.3 GEK Mittelstetten)

- (✓) **Mittelstetten – Hattenhofen** (Grundstücksverhandlungen bereits abgeschlossen)
Anschluss an das bestehende Radwegenetz des LK FFB für überregionalen Radverkehr, Förderung des Pendlerverkehrs zu den Bahnhöfen Haspelmoor und Mammendorf aber auch des Freizeitverkehrs (Gasthöfe, Schwimmbäder, etc. in umliegenden Gemeinden).



Hier wurden von den Arbeitskreisteilnehmern unterschiedliche Varianten mit ihren Vor- und Nachteilen diskutiert, welche auch vor Beginn des Gemeindeentwicklungskonzepts im Gemeinderat thematisiert wurden (vgl. nachfolgende Tabelle). Letztendlich entscheidet die Verfügbarkeit der Grundstücke über die umzusetzende Variante.

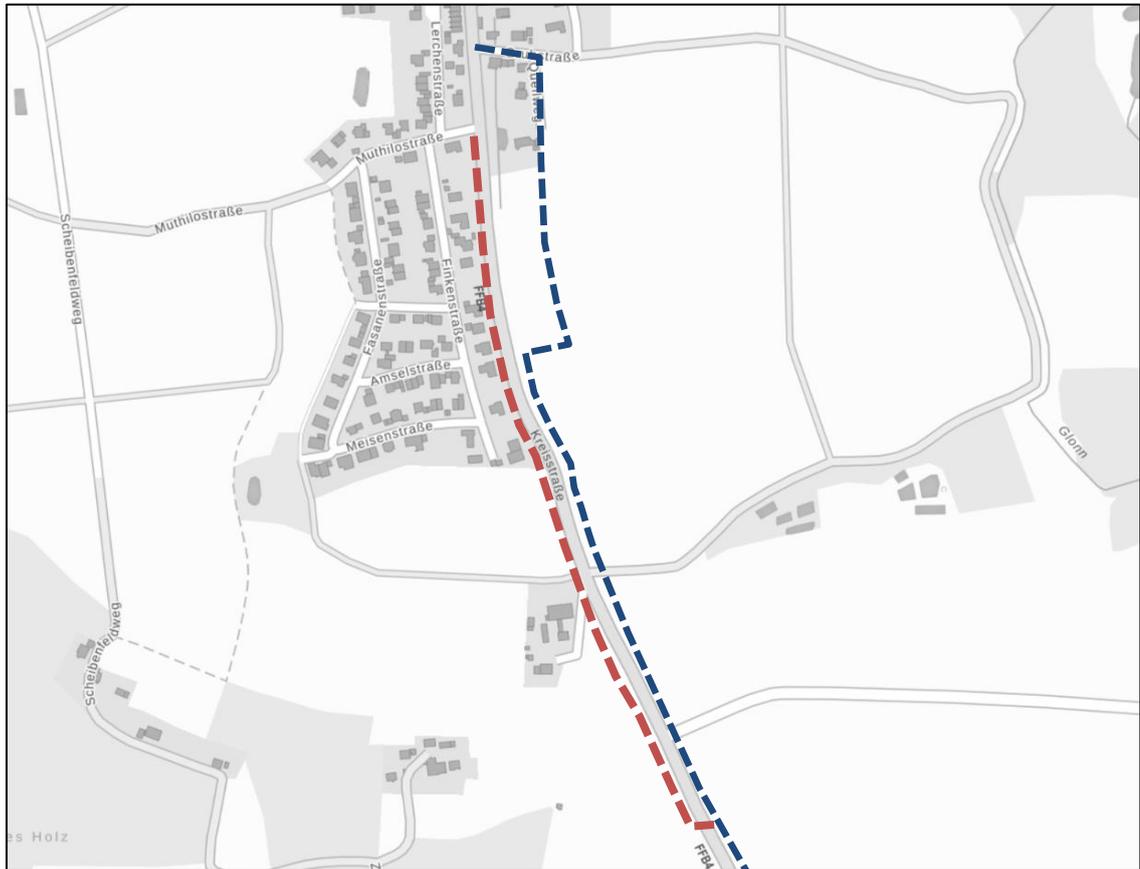


Abb. 116 Unterschiedliche Varianten der Radwegeführung zwischen Mittelstetten und Hattenhofen

	Vorteile ++	Nachteile --
Variante 1	<ul style="list-style-type: none"> – Es wäre eine Verschwenkung der Kreisstraße am Ortseingang erforderlich. Damit könnte ergänzend eine Geschwindigkeitsreduzierung erreicht werden. – Kein Ausbau zum Wirtschaftsweg erforderlich 	<ul style="list-style-type: none"> – Es wäre ggf. ein größerer Eingriff in die Topographie und in den Baumbestand notwendig – Es wäre eine Querung des Radweges auf die linke Seite außerorts vor der B 2 notwendig
Variante 2	<ul style="list-style-type: none"> – Keine Querung der Kreisstraße erforderlich, nur im Kreuzungsbereich eine Querung der Straße nach Längenmoos – Weg ist weitgehend bereits als Feldweg vorhanden – Erhalt des Baumbestands 	<ul style="list-style-type: none"> – Der Weg müsste in einigen Teilabschnitten ggf. als Wirtschaftsweg ausgebaut werden (Kostenträger Gemeinde) – Trasse liegt nicht direkt an der Kreisstraße, Umweg über Grubstraße

- Mittelstetten – Tegernbach

Anschluss an das bestehende Radwegenetz des LK AIC für überregionalen Radverkehr und direkte Verbindung der beiden Ortsteile (Einkaufsmöglichkeiten in Ried und Tegernbach, Freizeitziele, Schulkinder von Tegernbach nach Mittelstetten)



Abb. 117 IST-Situation Radverkehr zwischen Mittelstetten und Tegernbach



Abb. 118 Fotomontage: möglicher Verlauf eines Fuß- und Radwegs zwischen Mittelstetten und Tegernbach



Hier wurden keine Varianten diskutiert. Der Radweg soll dort entstehen, wo zeitnah Grundstücke erworben werden können und so eine schnelle Umsetzung der Maßnahme erreicht werden kann. Aufgrund der fehlenden direkten Verbindung der beiden Ortsteile Tegernbach und Mittelstetten, ist diese Maßnahme zu priorisieren.

- **Mittelstetten – Althegeenberg**

Schaffung einer sicheren Verbindung insbesondere für Schulkinder nach Althegeenberg, Förderung des Pendlerverkehrs durch Verbindung zum Bahnhof Althegeenberg, Anschluss an das bestehende Radwegenetz an der B 2 für überregionalen Radverkehr Richtung Mering

Sollte hier kein straßenbegleitender Radweg möglich sein, wäre eine mögliche Alternative, bereits vorhandene Feldwege zu nutzen und angemessen auszubauen. Alternativrouten wären über die Ziegelei und das Große Holz oder von Mittelstetten nach Oberdorf am Feldweg entlang des Mehlbachs sowie von Oberdorf nach Althegeenberg über den Wald Dornschlag.

- Ggf. **Errichtung einer Rastanlage für Radfahrer** im Bereich der Holzlagerungsstelle (analog zur Rastanlage am Radweg Ried – Tegernbach)

Zur Förderung des Radverkehrs ist es ebenfalls sinnvoll Verweilorte für Radfahrer anzubieten. Ein gut angenommenes Beispiel stellt die Rastanlage zwischen Tegernbach und Ried dar. Als möglicher Standort in der Gemeinde Mittelstetten wurde von den ArbeitskreisteilnehmerInnen der Bereich der derzeitigen Holzlagerungsstelle genannt.



Abb. 119 Rastanlage für Radfahrer zwischen Tegernbach – Ried



W.9

Entwicklung eines Handwerkerhofes

Zur Stärkung des vorhandenen Gewerbes wurde von den TeilnehmerInnen der Vertiefungsgruppe Gewerbe die Idee der Entwicklung eines Handwerkerhofes erarbeitet. Aufgrund der sensiblen Thematik, das Gewerbe in der Gemeinde Mittelstetten zu stärken, ist eine sorgfältige Herangehensweise und Planung unter Einbezug der ortsansässigen Betriebe sowie der Bevölkerung erforderlich. Die Standortwahl sollte über eine Standortanalyse erfolgen. Zur zukunftsweisenden Ausgestaltung des Handwerkerhofes ist es dienlich, einen Kriterienkatalog zu erstellen, in welchem die Gestaltung und die Art des Gewerbes unter Berücksichtigung nachhaltiger und ortsgestalterischer Aspekte definiert werden. Besonders sinnvoll erscheint es im Sinne einer ressourcensparenden, synergieorientierten Entwicklung, ein zentrales Bürogebäude sowie das Teilen der Infrastruktur anzuvisieren.

Als Vorbild und Inspiration können Projekte in umliegenden Kommunen dienen. So zum Beispiel der Handwerkerhof „Neuhimmelreich“ in der Gemeinde Bergkirchen, der sich derzeit in der Umsetzung befindet sowie die Gewerbegebietserweiterung als Handwerkerhof in Gauting (s. Abb. 120).



Abb. 120 Referenz Handwerkerhof: Visualisierung des Handwerkerhofes in Gauting (Quelle: Florian Burgstaller, Stadtplanung und Landschaftsplanungsbüro terrabiota)



W.10

Regionale und lokale Lebensmittel durch Regionalvermarktung

Zur Aufrechterhaltung und Verbesserung der örtlichen Nahversorgung sind Maßnahmen zu ergreifen, die ortsansässige Betriebe und Nahversorger in der Vermarktung regionaler und lokaler Lebensmittel und Güter des täglichen Gebrauchs unterstützen. Aber auch Tauschbörsen wie „foodsharing“ können auf privater Ebene erfolgen. Über die Gemeinde kann dabei die Organisation und Steuerung übernommen werden, indem beispielsweise eine Plattform auf der Gemeindehomepage zur Verfügung gestellt wird. Analog zum „Mobilität-Flyer“ kann ein Flyer über das Nahversorgungsangebot in der Gemeinde erstellt und ebenfalls eine Rubrik auf der gemeindeeigenen Homepage eingerichtet werden. Häufig werden Angebote aufgrund deren Unbekanntheit nicht genutzt.

Eine weitere Möglichkeit zur Verbesserung der Nahversorgung wäre unter Berücksichtigung bzw. in Kooperation mit „Tanja’s Brotlädle“ die Errichtung einer Dorfladenbox, da mobile Angebote wie ein Lebensmittelautomat in Vogach bisher wenig Bestand hatten. Der zentrale Standort von Tanja’s Brotlädle wäre durch eine Attraktivierung des Bereichs sehr geeignet. Dabei soll eine Errichtung der Dorfladenbox jedoch nicht als Konkurrenz verstanden, sondern als Bereicherung integriert werden.



Abb. 121 Referenz zur Maßnahme W.10 „Verbesserung der Nahversorgung“: Dorfladenbox (Quelle: <https://www.private-taste.at/post/dorfladenbox>, abgerufen am 27.07.2022)



7.4.2. Mittelstetten und Tegernbach

Mobilität, Wirtschaft und Versorgung		
Nr.	Maßnahmen	Maßnahmenbeschreibung
W.MT.1	Ausbau der Ortsstraßen <ul style="list-style-type: none">– Errichtung von Verkehrsüberwegen– Geschwindigkeitsreduzierung innerorts entlang der Kreisstraße– Erhalt und Weiterentwicklung der Alleen und des Gehölzbestandes– Erhalt des dörflichen Charakters (Ortsbild)	<ul style="list-style-type: none">– Errichtung von Verkehrsüberwegen entlang der Kreisstraße FFB 4 in Mittelstetten & Tegernbach <p><i>Der Gehweg entlang der Kreisstraße verläuft im ganzen Ortsgebiet einseitig auf der Ostseite. Daher ist für die Fußgänger häufig eine Querung der Kreisstraße erforderlich:</i></p> <ul style="list-style-type: none">a) Kurve beim Bachmeierb) Kurve beim Maibaumc) Am Schülerlotsen-Überweg im Bereich der Muthilostraßed) Kurvenbereich Tanja's Brotlädlee) Tegernbach Süd <p><i>Durch die Gemeinde ist zu prüfen ob an diesen Stellen Verkehrsinseln oder Zebra-streifen errichtet werden können.</i></p>
W.MT.2		<ul style="list-style-type: none">– Geschwindigkeitsreduzierung innerorts entlang der Kreisstraße

7.4.3. Längenmoos

Mobilität, Wirtschaft und Versorgung		
Nr.	Maßnahmen	Maßnahmenbeschreibung
W.L.1	Ausbau der Ortsstraßen <ul style="list-style-type: none">– Errichtung von Verkehrsüberwegen– Geschwindigkeitsreduzierung innerorts entlang der Kreisstraße– Erhalt und Weiterentwicklung der Alleen und des Gehölzbestandes– Erhalt des dörflichen Charakters (Ortsbild)	<ul style="list-style-type: none">– Verkehrsberuhigter Ausbau der „Buckelpiste“ Längenmoos mit geschwindigkeitsreduzierenden Gestaltungselementen (Baumpflanzungen, Pflasterung der Ortsmitte → Maßnahme O.L.1) <i>mit Fußgängerbereichen, welche bislang fehlen.</i>



7.4.4. Vogach

Mobilität, Wirtschaft und Versorgung		
Nr.	Maßnahmen	Maßnahmenbeschreibung
W.V.1	Ausbau der Ortsstraßen <ul style="list-style-type: none"> – Errichtung von Verkehrsüberwegen – Geschwindigkeitsreduzierung innerorts entlang der Kreisstraße – Erhalt und Weiterentwicklung der Alleen und des Gehölzbestandes – Erhalt des dörflichen Charakters (Ortsbild) 	<ul style="list-style-type: none"> – Ausbau der Ortsdurchfahrt Vogach <i>es sind einige Engstellen vorhanden, die Abschaffung von Engstellen geht jedoch zumeist mit einer Geschwindigkeitserhöhung einher</i> – Befestigung unbefestigter Straßen in Vogach <i>Hier sollte die Notwendigkeit eines Ausbaus sowie Fördermöglichkeiten durch die Gemeinde geprüft werden: Feldstraße, Schäf-lerstraße und St. Johannes-Straße (sensibler Ortsbereich!)</i>

7.5 Maßnahmen mit hoher Priorität, Schlüsselprojekte und Sofortmaßnahmen

7.5.1. Prioritäten

Nach der Vorstellung der Maßnahmen im Gemeinderat im Rahmen eines ganztägigen Workshops im Oktober 2021, wurden mit einer Online-Umfrage die für die GemeinderätInnen geltende Wichtigkeit der einzelnen Maßnahmen abgefragt. Das Ergebnis wurde in der **Anlage U.2** zusammengeführt und kann daraus im Detail entnommen werden.

Die Maßnahmen sollten dabei nach Priorität 1 bis 5 (1 = hoch und 5 = niedrig) bewertet werden. Nachfolgend ist eine Übersicht über die jeweiligen Ergebnisse (Mittelwerte) dargestellt. Durch die Ermittlung der Mittelwerte wurden die Maßnahmen in folgende Kategorien eingeteilt:

1,0 bis 1,9 = sehr hohe Priorität

2,0 bis 2,9 = hohe Priorität

3,0 bis 3,9 = mittlere Priorität

4,0 bis 5,0 = niedrige Priorität

Ortsbild und Siedlungsentwicklung

Maßnahme		Priorisierung
Nr.	Kurzbeschreibung	
O.M.1	Erhalt ortsbildprägender Gebäude oder regionaltypischer Ersatzbau, Nachnutzungskonzepte, Erwerb einzelner innerörtlicher Grundstücke durch die Gemeinde, Reaktivierung der Baulücken	2,6



Maßnahme		Priorisierung
Nr.	Kurzbeschreibung	
O.2	Informelle Planungen (Rahmenplan, Gestaltungshandbuch) zum Erhalt der Ortsmitten für Mittelstetten und Tegernbach	2,8
O.i.3	Bauberatung für Bauwillige, Umbauwillige in den Altortbereichen	2,3
O.i.4	Sensibilisierung der Bürger / Eigentümer durch Veranstaltungen, Aktionen zur Sensibilisierung der Bürger für regionaltypischen Baustil und ortsbildprägende Gebäude	2,8
O.5	Ortsbildprägende Grünstrukturen erhalten und entwickeln - Erhalt von ortsbildprägenden Bäumen, Nachpflanzen von Haus- und Hofbäumen auf privaten Grundstücksflächen, Pflanzen von Laubbäumen auf öffentlichem Grund, ...	3,2
O.6	"Dorf der kurzen Wege" durch Erhaltung der dorftypischen Fußwegevernetzung und sinnvolle Weiterführung, kurze und attraktive Fußwegeverbindungen bei Anlage von Neubaugebieten	2,3
O.7	Siedlungsentwicklung im Außenbereich, Bauland für Einheimische, Grundsätze	2,1
O.M.1	Wohnraumstrategie - Genossenschaftliches Mehrgenerationen-Haus auf Fl.-Nr. 1682) Bereiche für besondere Wohnformen und Mietwohnraum / Geschosswohnungsbau	2,5
O.M.2	"Am Anger"	3,3
O.M.2	Weitere wohnbauliche Entwicklungen, z.B. Schulstraße	2,3
O.M.3	Ortsmitte Mittelstetten gestalten: Bereich Feuerhausstraße, am Plattplatz Feuerwehr	2,9
O.T.1	Bebauungsplan "Am Hochfeld", Anpassen BPlan-Entwurf	2,8
O.T.2	Ortsmitte Tegernbach gestalten: Bereich Bushaltestelle, Feuerwehrhaus	3,4
O.V.1	Ortsmitte Vogach gestalten: Bereich Lindenplatz	3,8
O.O.1	Ortsmitte Oberdorf gestalten: Bereich Kirche / Bushaltestelle	3,9
O.L.1	Ortsmitte Längenmoos gestalten: Bereich Kirche / Maibaum	3,8

Zusammenfassend lässt sich aus den von den GemeinderätInnen priorisierten Maßnahmen ableiten, dass der Fokus eher auf wohnbauliche Entwicklungen im Hauptort Mittelstetten, dem Erhalt ortsbildprägender Gebäude und die Entwicklung von Nachnutzungskonzepten für Leerstände sowie auf dem Erhalt und die Weiterentwicklung fußläufiger Wegevernetzung liegt.



Gemeinschaftsleben und Soziales

Maßnahme		Priorisierung
Nr.	Kurzbeschreibung	
S.1	(Homepage bereits umgesetzt), Bewertung nur für "Gmoa-Blattl"	2,8
S.2	Benennung / Einstellung eines „Kümmerers“	3,5
S.M.1	Lebendige Ortsmitte, Wohnraumstrategie, weitere Nutzungen für "Mehrgenerationen-Wohnen"	2,5
S.M.2	Bürgertreffpunkt, weitere Treffpunkte (RaiBa, Feuerwehr)	3,6

Diese Maßnahmen wurden vom Gemeinderat eher in niedriger bis teilweise mittlerer Priorität im Hinblick auf die weitere Entwicklung der Gemeinde eingestuft. Die Modernisierung des dreimal jährlich erscheinenden „Gmoa-Blattls“ als Informationsmedium für Bürger, wurde überschlägig in mittlerer Priorität eingeteilt, während die Wohnraumentwicklung v. a. für Senioren und junge Menschen und die Schaffung einer lebendigen Ortsmitte mit mittel bis hoch bewertet wurden.

Naherholung und Naturschutz

Maßnahme		Priorisierung
Nr.	Kurzbeschreibung	
L.M.1	Aufwertung des Mittelstettener Weihers	2,6
L.M.2	Anlage von Blühflächen auf öffentlichen Grundstücken der Gemeinde mit Pflege- und Mahdkonzept	2,4
L.M.3	Aufwertung der Uferrandstreifen an der Glonn	3,7
L.M.4	Anlage von Hecken, Pflanzung von Sträuchern und Bäumen auf gemeindeeigenen Flächen innerhalb der Ortschaften	3,3
L.M.5	Aufwertung der bestehenden Ausgleichsfläche Katzenbach	3,2
L.M.6	Offene Beerntung der Streuobst-wiese östlich von Mittelstetten für alle BürgerInnen	3,0
L.M.7	Herstellung Bachuferspielplatz und Aufwertung Bestandsspielplatz am Plattlplatz	2,8
L.M.8	Errichtung eines Volleyballfeldes am Sportplatz Mittelstetten	3,7
L.M.9	Ertüchtigung der bestehenden Wegeverbindung als Grünweg, Verlauf parallel zur Erlenstraße	3,8
L.T.1	Aufwertung der Uferrandstreifen am Burggraben, Renaturierung in Teilbereichen innerhalb der Ortschaft	3,3
L.T.2	Erweiterung des Tegerndorfer Sportplatzes	2,8
L.V.1	Gestaltung der bestehenden Sportwiese Vogach	3,5



Maßnahme		Priorisierung
Nr.	Kurzbeschreibung	
L.1	Anlage von Hecken, Pflanzung von Sträuchern und Bäumen auf gemeindeeigenen Flächen außerhalb der Ortschaften	3,5
L.2	Gestaltung der Pferdeschwemme südlich von Längenmoos	3,3
L.3	Konzept zur (mittelfristigen) Nachnutzung der Bauschuttgrube südlich von Oberdorf	3,5
L.i.1	Aktion „Blühendes Band“	4,0
L.i.2	Infotafeln im gesamten Gemeinde-gebiet	3,4
L.i.3	Trimm – dich – Stationen - „von 0 auf 100“	4,2
L.i.4	Aktualisierung bestehender Karte mit Rastbänken	3,0
L.i.5	Freizeitflyer über besondere Plätze in der Gemeinde	3,8
L.i.6	Informationen und Aktionen zur tierfreundlichen Gartengestaltung (Informations-Broschüre, Do-it-yourself-Gartenworkshops, Themenveranstaltungen für interessierte GartenbesitzerInnen)	3,7
L.a.1	Hochwasserkonzept für die Glonn	2,2

Insgesamt lässt sich aus der Priorisierung der Maßnahmen durch die GemeinderätInnen ableiten, dass Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität, hauptsächlich im Gemeindeteil Mittelstetten als wichtige Aufgabe verstanden werden, wenngleich auch eine Maßnahme in Tegernbach als hoch bewertet wurde. Der Schutz vor Hochwasser, als direkte Folgewirkung der zukünftig zu erwartenden Einflüsse des Klimawandels, wurde entsprechend hoch eingestuft. Die sonstigen Maßnahmen, welche eher der Steigerung des Freizeitnutzens, der Bekämpfung des Artenschwunds, dem Erhalt und der Verbesserung des ländlichen Charmes der Gemeinde innerorts und außerorts durch mehr Grünstrukturen sowie dem damit verbundenen Beitrag zum Klimaschutz und somit dem Schutz zukünftiger Generationen dienen, wurden vom Gemeinderat als mittlere bis niedrigen Priorität eingestuft.

Mobilität, Wirtschaft und Gewerbeentwicklung

Maßnahme		Priorisierung
Nr.	Kurzbeschreibung	
W.1	Mobilitäts-Flyer, Aktualisierung/ Ergänzung der Homepage mit Mobilitätsangeboten der Gemeinde	2,9
W.2	Attraktivierung des ÖPNVs	2,8
W.3	Ausbau des Radwegenetzes und Anschluss an das überörtliche Radwegenetz	1,5
W.4	Bereitstellung eines Lastenrads & Kommunikation des gemeindeeigenen E-Bikes	4,0
W.5	Ausbau der Fußwegeverbindungen	3,4



Maßnahme		Priorisierung
Nr.	Kurzbeschreibung	
W.6	Ausbau der Ortsverbindungsstraßen	2,8
W.7	Veranstaltung von wiederkehrenden Märkten (z. B. Dorfmarkt, Flohmarkt, Adventsmarkt)	3,0
W.8	Attraktivierung/ Unterstützung Tanja's Brotlädle, Gh zur Post	2,8
W.9	Stärkung des vorhandenen Gewerbes	2,7
W.10	Regionale und lokale Lebensmittel durch Regionalvermarktung	2,3
W.11	Infoveranstaltung für private Haushalte (Energieberatung)	3,0
W.12	Ausstattung der öffentlichen Gebäude mit PV	2,2
W.13	Entsiegelung von Asphaltflächen	3,7
W.14	Dachbegrünungen	4,1
W.15	Neupflanzung von Bäumen (Straßenbegleitend, auf Plätzen, öffentliche Grünflächen)	3,6
W.16	Schaffung von Retentionsräumen (Regenrückhaltung, Auenrenaturierung)	3,4
W.MT.1	Ausbau der Ortsstraßen	2,9
W.MT.2	Ausbau der Ortsstraßen	3,3
W.L.1	Ausbau der Ortsstraßen	2,6
W.V.1	Ausbau der Ortsstraßen	3,0

Auffallend ist hier, dass der Ausbau des Radwegenetzes (**Maßnahme W.3**) mit einer „sehr hohen Priorität“ bewertet wurde, wobei es sich um die einzige Maßnahme der gesamten Handlungsfelder in dieser Kategorie handelt. Die Maßnahme W.3 kann somit als herausragende Maßnahme mit der höchsten Bedeutung für den Gemeinderat im Gemeindeentwicklungskonzept gesehen werden. Auch aus planerischer Sicht wird diese Maßnahme als Schlüsselmaßnahme gesehen (vgl. vorangehende und nachfolgende Ausführungen). Eher von geringerer Priorität werden von den GemeinderätInnen die Maßnahmen hinsichtlich der Entwicklung einer klimaresilienten Gemeinde bewertet. Aus planerischer Sicht sind jedoch diese Maßnahmen insbesondere mit Blick auf die aktuellen Weltgeschehnisse und Klimaentwicklungen von sehr hoher Bedeutung und im Gemeindeentwicklungsprozess dringend zu berücksichtigen.



7.5.2. Schlüsselprojekte

Als Schlüsselprojekte können diejenigen verstanden werden, die bei den BürgerInnen (bzw. deren VertreterInnen in den Arbeitskreisen) eine hohe Priorität haben und die dazu dienen, die Leitmotive

- der Stärkung der Dorfgemeinschaften,
- der lebendigen Dörfer,
- der Bewahrung, Stärkung und Weiterentwicklung von Natur und Landschaft
- der Stärkung des Gewerbes
- des Ausbaus der Fahrrad-Mobilität und Verbesserung der Vernetzung der Dörfer untereinander und mit wichtigen Zielen

am besten umzusetzen. Schlüsselprojekte bedeuten für die Gemeinde eine Schwerpunktsetzung und sollten mit Nachdruck vorangetrieben werden. Sie geben den Einwohnern der Ortsteile das wichtige Signal, dass gestartet wird und der Arbeitskreis-Prozess nicht im Sande verläuft.

Die folgenden Projekte haben eine herausragende Bedeutung im Gemeindeentwicklungsprozess und können somit als Schlüsselprojekte benannt werden.

Ortsbild und Siedlungsentwicklung

Maßnahme	Warum?
O.M.1 S.M.1 Genossenschaftliches Mehrgenerationen-Wohnen auf der Fl.-Nr. 168, gegenüber Rathaus und Schule	<ul style="list-style-type: none">- Stärkt die „soziale Mitte“ in Mittelstetten- Schafft Begegnungsraum und bringt Senioren, Familien und Kinder zusammen- Ermöglicht älteren Menschen, in eine attraktive Wohnung im Dorf umzuziehen und schafft somit wiederum Wohnraum für Familien- Schafft attraktive Wohnangebote für alle BürgerInnen – abseits von der Bauform des Einfamilienhauses! Kann somit eine Wende bei der Wohnbaupolitik in der Gemeinde markieren.
O.M.3 Ortsmitte Mittelstetten an Plattl-Platz und Feuerwehr	<ul style="list-style-type: none">- Trägt zu einer Belebung der Ortsmitte / des Ortskerns bei- Schafft Begegnungsraum- Wertet einen der beliebtesten Freibereiche mit hohem Identifikationscharakter in Mittelstetten auf- In diesem Rahmen kann die Glonn erleb- und beispielbar gestaltet werden.



Gemeinschaftsleben und Soziales

Maßnahme	Warum?
S.2 „Kümmerer“ als AnsprechpartnerIn für soziale und kulturelle Belange und zur Vernetzung von Unterstützungsbedarf und Hilfsangeboten	<ul style="list-style-type: none"> – Stärkt das Dorfleben – verbessert die Teilhabe von BürgerInnen mit Unterstützungsbedarf – entlastet Angehörige und Familien – Entwickelt bedarfsgerechte neue Angebote und übernimmt Koordination von sozialen und kulturellen Belangen

Naherholung und Naturschutz

Maßnahme	Warum?
L.M.1 Aufwertung des Mittelstettener Weihers	<ul style="list-style-type: none"> – Schafft Begegnungsraum für Kinder und Familien – Beliebter Spielbereich der Mittelstettener Kinder wird gefahrlos zugänglich – Durch einfache Maßnahmen kann die Erlebbarkeit enorm gesteigert werden
L.M.2 Herstellung eines Bachuferspielplatzes und Aufwertung des Bestandsspielplatzes am Plattplatz	<ul style="list-style-type: none"> – Schaffung von Ausflugszielen und Treffpunkten – Erweiterung der bestehenden Spiel- und Sportmöglichkeit – Gefahrlosen Zugang zum Wasser für Kinder ermöglichen
L.2 Gestaltung der Pferdeschwemme südlich von Längenmoos	<ul style="list-style-type: none"> – Aufwertung kultureller, landschaftlicher Bereiche – Schaffung eines „schönen Ecks“ für Spaziergänger und Radler

Mobilität, Wirtschaft und Gewerbeentwicklung

Maßnahme	Warum?
W.3 Förderung des Radverkehrs	<ul style="list-style-type: none"> – Bisher starke Abhängigkeit zum Auto – Bisher fehlende oder nicht sichere Wegeverbindungen insbesondere zwischen den Gemeindeteilen sowie zu umliegenden Radwegenetzen und Nachbargemeinden – Es sollen sichere Wegeverbindungen insbesondere für Schulkinder hergestellt werden – Mobilitätswende – Umwelt- und Klimaschutz
W.9 Stärkung des vorhandenen Gewerbes	<ul style="list-style-type: none"> – Vorhandenes Gewerbe hat in der Gemeinde keine oder nur eingeschränkte Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten – Es müssen Zukunftsperspektiven für eine langfristige Sicherung des Gewerbes in der Gemeinde gegeben werden – Die Ortsmitten werden immer mehr zu Wohnstätten, hier fehlt Vielfalt oder diese geht mehr und mehr u.a.



Maßnahme	Warum?
	durch leerstehende Hofstellen verloren. Für eine lebendige Gemeinde ist die Nutzungsvielfalt wiederherzustellen und zu wahren.
W.11/W.13-16 Ausbau der Erneuerbaren Energien, Maßnahmen zur Klimaresilienz der Gemeinde (z. B. hinsichtlich Starkregen, Hitzewellen)	<ul style="list-style-type: none">– Hohe Bedeutung der Städte und Gemeinden als Hauptakteure, um die Klimaschutzziele zu erreichen und sich an den Klimawandel erfolgreich anzupassen.– Verantwortung gegenüber nachfolgenden Generationen, um eine lebenswerte Gemeinde zu hinterlassen.– Heutige Investitionen in Klimaschutzmaßnahmen verringern die Kosten von durch den Klimawandel hervorgerufene Schadensereignisse.

7.6 Sofortmaßnahmen

Für die Motivation der Bürger, sich weiterhin engagiert einzubringen, wird es auch darauf ankommen, dass zeitnah kleinere Maßnahmen angegangen werden.

Manche Maßnahmen sind leicht und aufgrund geringer Investitionskosten ggf. auch ohne Fördermittel umsetzbar. Für die engagierten Bürger wird dabei das wichtige Signal gegeben, dass „etwas passiert“.

Zu den „Sofortmaßnahmen“ gehören folgende:

O.5 – Begrünungsmaßnahmen

- Auf geeigneten Flächen in gemeindlicher Hand könnten in der nächsten Pflanzperiode klimaangepasste Laubgehölze gepflanzt werden.
- Im Rahmen der laufenden und geplanten Bebauungspläne können dörfliche Wegevernetzungen mit anderen Quartieren, mit den Ortsmitten und der Landschaft festgesetzt werden.

O.6 – „Dorf der kurzen Wege“

- Im Rahmen der laufenden und geplanten Bebauungspläne können auf einem öffentlichen Grünstreifen an den Siedlungsändern Gehölzpflanzungen festgesetzt werden.

O.7 – Siedlungsentwicklung im Außenbereich – Beachtung der Grundsätze und Ziele

- Im Rahmen der laufenden und geplanten Bebauungspläne sollen die vom AK Siedlungsentwicklung erarbeiteten Grundsätze (→ Maßnahmenliste, O.7) und Ziele (→ Kap. 6.1.2) angewendet werden.



S.1 – „Gmoa-Blattl“

- Abstimmung mit der „Macherin“ und einem möglichen ergänzten Redaktionsteam aus den Reihen der Arbeitsgruppe der Homepage könnte sofort vereinbart werden.

S.3 – Vernetzung der Ortsteile durch Events, „Lerne deine Gemeinde kennen“

- In Zusammenarbeit mit dem Verein „Dorfbelebung“ können sofort Aktionen, Flohmärkte, Führungen,... zum Kennenlernen der Dörfer durchgeführt werden. Dies bildet sich bereits mit interessanten Aktionen im Veranstaltungskalender ab⁴⁷.

L.1 – Anlage von Hecken, Pflanzungen von Sträuchern und Bäumen außerorts

- Durch Aufwertung und Neuschaffung von Grünstrukturen außerhalb der Ortschaften kann das Landschaftsbild aufgewertet werden. Die Maßnahme kann mit geringem Aufwand durchgeführt werden und trägt bereits nach kurzer Entwicklungszeit auf positive Weise zum ländlichen Erscheinungsbild der Gemeinde bei.

L.M.2 – Anlage von Blühflächen auf öffentlichen Grundstücken der Gemeinde

- Im Wesentlichen wie bei Maßnahme L.1, allerdings innerhalb der Ortsteile, wobei die Maßnahme bereichsweise bereits umgesetzt wurde.

L.M.3 – Aufwertung der Uferandstreifen an der Glonn

- Beseitigung steil überhängender Uferabschnitte der Glonn, insbesondere am Plattl-Platz. Bereichsweise soll außerdem eine Aufweitung und naturnahe Gestaltung des Bachufers erfolgen, dadurch soll Kindern ein gefahrloses Spielen am Wasser ermöglicht werden.

L.M.4 – Anlage von Hecken, Pflanzungen von Sträuchern und Bäumen innerorts

- Im Wesentlichen wie bei Maßnahme L.1, allerdings innerhalb der Ortsteile. Durch Baum- und Strauchpflanzungen als Eingrünung, Weiterführung bestehender Gehölzbestände und als Straßen- und Platzbegrünung soll eine innerörtliche strukturelle Aufwertung erfolgen.

L.M.5 – Aufwertung der bestehenden Ausgleichsfläche Katzenbach

- Der bestehende Zustand der Ausgleichsfläche entspricht durch falsche Pflege und nicht gepflanzten Gehölzen nicht den im Bebauungsplan Katzenbach festgesetzten Entwicklungszielen. Durch geeignete Maßnahmen soll der geplante Zustand hergestellt werden.

⁴⁷ Homepage der Gemeinde Mittelstetten, Datenabruf vom 10.06.2022
(<https://www.mittelstetten.de/dorfbelebung-mittelstetten>)



L.M.6 – Offene Beerntung der Streuobstwiese östlich von Mittelstetten

- Offene Beerntung markierter Obstbäume für alle Bürger

L.T.1 – Aufwertung der Uferrandstreifen am Burggraben

- Renaturierung von Teilbereichen des Gewässers innerhalb der Ortschaften. Durch Informationsworkshop sollen Bürger und Anwohner über die Maßnahme informiert werden

L.1 – Anlage von Hecken, Pflanzungen von Sträuchern und Bäumen außerorts

- Durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern außerhalb der Ortschaften soll das Landschaftsbild durch Strukturanreicherung aufgewertet werden

7.7 Bereits umgesetzte oder laufende Maßnahmen

7.7.1. Ortsbild und Siedlungsentwicklung

O.M.2 Wohngebiet „Am Anger“ und weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten

Mit dem Baugebiet „Am Anger“ steht der Gemeinde eine Entwicklungsfläche zur Verfügung, die in gemeindlicher Hand ist. Hier besteht bereits ein städtebauliches Vorkonzept für eine Wohnbebauung.

Das Baugebiet ist umstritten, weil ein örtlicher Landwirt die Flächen als Weiden nutzt und seinen Hof in direkter Nachbarschaft hat. Bei einer Wohnbebauung werden betriebliche Einschränkungen befürchtet. Zudem liegt das zukünftige Bauland im wassersensiblen Bereich. Der Arbeitskreis „Siedlungsentwicklung“ hat sich jedoch mehrheitlich für die Umsetzung des Vorhabens ausgesprochen.

Die Gemeinde Mittelstetten hat nördlich der Schulstraße und westlich des Rathauses Flächen erworben, die ebenfalls als Wohnbauland ausgewiesen werden sollen. Die Flächen liegen zwischen der sozialen Mitte (Rathaus, Schule, Kindergarten und ggf. zukünftig Generationen-Wohnen und Begegnungsraum) und dem alten Ortskern. Diese bauliche Entwicklung ist sinnvoll und ermöglicht an zentraler Stelle die Entstehung von Wohnraum für Familien. Zugunsten dieser Entwicklung wurde das Baugebiet „Am Anger“ zunächst zurückgestellt. Auch diese Entscheidung des Gemeinderates ist umstritten, musste die Gemeinde das Bauland hier doch zunächst erwerben.

→ Bei der Planung der Baugebiete sollte der Zielekatalog des Arbeitskreises Ortsbild und Siedlungsentwicklung angewendet werden (s. Maßnahmenliste **O.7** und Kap. 0)

O.T.1 Wohngebiet „Am Hochfeld“

Der Bebauungsplan-Entwurf für das Wohngebiet „Am Hochfeld“ befindet sich bereits im Verfahren.

Mit dem Arbeitskreis „Ortsbild und Siedlungsentwicklung“, interessierten BürgerInnen und dem Planer des Baugebietes (Frank Reimann) fand im Sommer 2021 eine Diskussions- und



Informationsveranstaltung statt. Dabei ging es um die Ausgestaltung der Festsetzungen und um den städtebaulichen Entwurf. Die Fragen der BürgerInnen konnten weitestgehend beantwortet werden. Einige Anregungen der BürgerInnen wurden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

O.M.1 Genossenschaftliches Mehrgenerationen-Wohnen

Die Gemeinde hat sich für ein genossenschaftliches Wohnprojekt auf der Fl.-Nr. 165, gegenüber von Rathaus, Schule und Kindergarten ausgesprochen. Mit der MARO Genossenschaft konnte ein Planungspartner gewonnen werden, der schon einige Erfahrungen mitbringt und für eine zielgerichtete und ortsangemessene Projektentwicklung steht. Die Kirchenstiftung steht dem Projekt ebenfalls positiv und unterstützend gegenüber. Mit diesem Projekt kann eine Baulücke sinnvoll geschlossen und die soziale Mitte Mittelstettens gestärkt werden (s. Kap. 7.1.2 und 7.5.2).

Wir wünschen für die Umsetzung viel Erfolg!

7.7.2. Gemeinschaftsleben und Soziales

S.1 Neue Homepage der Gemeinde

Parallel zum Arbeitskreis „Gemeinschaftsleben und Soziales“ hat sich eine Arbeitsgruppe gegründet, die die neue Homepage für Mittelstetten vorangetrieben und die Inhalte definiert hat. Gemeinsam mit der VG Mammendorf wurden für alle Gemeinden der VG ein gemeinsames Layout und Aufbau der Seite festgelegt und diese mit Inhalten gefüllt.

Die Homepage für Mittelstetten ist sehr informativ und lebt wesentlich auch von den lebendigen Beiträgen der Vereine und der BürgerInnen, die z. B. Fotos zur Veröffentlichung einreichen können. Durch die regelmäßige Fortschreibung und das engagierte Homepage-Team, das hier wesentlich unterstützt, ist ein lebendiges Medium zur Information für die BürgerInnen entstanden.

7.7.3. Naherholung und Naturschutz

L.M.2 Anlage von Blühflächen auf öffentlichen Grundstücken der Gemeinde mit Pflege- und Mahdkonzept

Zur Steigerung der Biodiversität und Aufwertung der Grünflächen innerhalb der Ortschaften sollen innerhalb Mittelstettens Blühflächen als Futterquelle für Insekten angelegt werden. Im Zuge der Flächenaufwertungen sollen Informationsworkshops für Anwohner und Interessierte stattfinden.

Die Umsetzung zur Maßnahme passiert mithilfe des LBV und des Vereins „Dorfbelebung Mittelstetten“. Über Flächenbeschreibungen und Ankündigung im „Gmoabladl“ soll nach Helfern, Sponsoren und Paten zur Flächenpflege gesucht werden.

Die Maßnahme lässt sich abgekoppelt von Fördergeldern als „Sofortmaßnahme“ mit Bürgerbeteiligung verwirklichen.

Die folgenden Flächen wurden für die Aufwertung als Blühfläche vorgesehen und wurden teilweise bereits angelegt:

- Bereich 1: Blühfläche entlang der Glonn, innerhalb Mittelstettens
 - ✓ Bereich 2: Blühfläche Parkplatz Vereinsheim
 - ✓ Bereich 3: Blühfläche am Kirchenparkplatz
 - ✓ Bereich 4: Blühfläche hinter der Turnhalle

Die Maßnahme an sich beschränkt sich auf gemeindeeigene Flächen in Mittelstetten, in anderen Ortschaften sind keine Aufwertungen geplant.



Abb. 122 Blühfläche am Parkplatz des Vereinsheims in Mittelstetten



Abb. 123 Das „making of“ des Blühstreifens am Vereinsheim in Mittelstetten



7.7.4. Mobilität, Wirtschaft und Versorgung

W.3 Neubau Radweg Mittelstetten – Hattenhofen

Zwischen Mittelstetten und Hattenhofen konnten zwischenzeitlich entlang der B 2 und FFB 4 von der Gemeinde Mittelstetten fast alle erforderlichen Grundstücke erworben werden, wodurch hier voraussichtlich in naher Zukunft ein Fuß- und Radweg umgesetzt werden kann. Durch den Grundstückserwerb konnte die Gemeinde erste Erfolge bei der Umsetzung dieser Maßnahme erzielen. Die fehlende Grundstücksverfügbarkeit war eine der größten Hürden.

Durch den Neubau des Radwegs zwischen Mittelstetten und Hattenhofen erhält Mittelstetten Anschluss an das bestehende Radwegenetz des LK FFB für überregionalen Radverkehr, der Pendlerverkehr zu den Bahnhöfen Haspelmoor und Mammendorf aber auch der Freizeitverkehr (Gasthöfe, Schwimmbäder, etc. in umliegenden Gemeinden) werden hierdurch in hohem Maße gefördert.



Abb. 124 Neubau Radweg Mittelstetten - Hattenhofen



8. HINWEISE ZUR UMSETZUNG (ANWENDUNG VON INSTRUMENTARIEN)

Für die Umsetzung der größeren Maßnahmen ist die Gemeinde Mittelstetten auf Fördermittel angewiesen. Aber auch kleinere Maßnahmen, wie zum Beispiel im Bereich Mobilität (Beschilderungen, Schutzinseln, Haltelinien, Errichtung moderner Abstellanlagen), werden durch unterschiedliche Förderprogramme der jeweiligen Förderorganisationen gefördert. Nachdem Förderprogramme zumeist befristet sind und stets neue Förderungen ausgeschrieben werden, ist es ratsam, sich zum jeweiligen Planungszeitpunkt über Förderungen zu informieren, oder Maßnahmen dann umzusetzen, wenn eine passende Förderung angeboten wird. Hier lohnt es sich eine gewisse Flexibilität beizubehalten und schnell zu reagieren.

Die Förderdatenbank des Bundes, abrufbar unter <https://www.foerderdatenbank.de/>, bietet einen Überblick über Förderprogramme des Bundes, der Länder und der Europäischen Union. Während des Arbeitskreisprozesses wurde von planerischer Seite beispielsweise in der Gruppe Wirtschaft und Versorgung sowie Mobilität auf das zu diesem Zeitpunkt aktuelle Förderprogramm „LandVersorgt – Neue Wege zur Nahversorgung in ländlichen Räumen“ der Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung sowie auf das Sonderprogramm „Stadt und Land“⁴⁸ des Bundesamts für Güterverkehr hingewiesen.

8.1 Ländliche Entwicklung

Die Verwaltung für Ländliche Entwicklung, vertreten durch das Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern, kann dabei ein wichtiger Fördergeber sein, der der Gemeinde auch bei Maßnahmen zur Bodenordnung kompetent zur Seite steht.

Grundsätzlich bieten sich im Bereich *Ländliche Entwicklung* die Förderkulisse Dorferneuerung an: Die sogenannte „Einfache“ Dorferneuerung kennzeichnet sich im Vergleich zur umfassenden Dorferneuerung, einem Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz, in einem geringeren räumlichen Umfang, einer eng begrenzten Aufgabenstellung und einer entsprechend geringeren Förderhöhe aus. Im Gegensatz zur umfassenden Dorferneuerung sind Bodenordnungsmaßnahmen nicht Teil des Vorhabens.

Voraussichtlich wird zur Förderung von kleinen Infrastrukturprojekten in der Dorferneuerung in der aktuellen Förderperiode der EU (2023 – 2027) wieder ein ELER-Förderprogramm aufgelegt; aktuelle Hinweise über dieses Förderprogramm können unter <https://www.stmelf.bayern.de/landentwicklung/dorferneuerung/index.html> abgerufen werden, sobald die Richtlinie erlassen und ein erster Antragstermin festgelegt ist.

Einige der aufgeführten Maßnahmen, die der Erhaltung und Gestaltung der Kulturlandschaften und dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen dienen, können ebenso vom Amt für Ländliche Entwicklung gefördert werden:

- „FlurNatur“ – hier können Struktur- und Landschaftselemente für artenreiche Landschaften gefördert werden

⁴⁸ Sonderprogramm Stadt und Land Zeitraum 2021-2023: <https://www.radverkehr.bayern.de/sonderprogramm-s-l/index.php>



- „Streuobstpakt – Streuobst für alle!“ – ist ein Förderprogramm zur Anlage von hochstämmigen Streuobstwiesen

Weitere Informationen können unter folgendem Link abgerufen werden:
<https://www.stmelf.bayern.de/landentwicklung/landschaft/index.html>.

8.2 Straßenverkehrsbehörde am Landratsamt Fürstenfeldbruck

Für Maßnahmen an den Kreisstraßen, die durch Mittelstetten (FFB 4, AIC 15) und Tegernbach (FFB 4) führen, sind Abstimmungen mit der Straßenverkehrsbehörde am Landratsamt Fürstenfeldbruck und – für die Schulstraße in Mittelstetten – auch mit der Straßenverkehrsbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg erforderlich. Insbesondere in Mittelstetten sollten Möglichkeiten für eine sichere Querung der Hauptstraße geprüft und Gefahrenpunkte (z. B. im Bereich der Einmündung Schulstraße) entschärft werden. Dabei sind die Wegebeziehungen und die benannten Gefahrenpunkte der Kinder, z. B. der Schulweg besonders zu berücksichtigen (vgl. Kap. 4.5.5).

Der Ausbau der Radwege kann in Kooperation mit übergeordneten Straßenbaulastträgern im Zuge von Ausbaumaßnahmen erfolgen. Zudem können aktuelle Fördermaßnahmen des Bundes in Anspruch genommen werden.

8.3 Baurecht

Einige Maßnahmen sind im Rahmen der Baurechtschaffung über Bauleitpläne (Bebauungsplan, Flächennutzungsplanänderung, bzw. -Neuaufstellung) umsetzbar. Dazu gehören insbesondere die geplanten Wohnbauentwicklungen in Mittelstetten (**O.M.2 – Ausweisung von Wohnbauflächen**) und Tegernbach (**O.T.1 – Wohngebiet „Am Hochfeld“**), aber auch die Umsetzung eines „besonderen“ Gewerbegebietes (**W.9 – Entwicklung eines Handwerkerhofes**).

Auch das geplante genossenschaftliche Mehrgenerationen-Wohnen muss im Rahmen eines Bebauungsplanes umgesetzt werden.

Insgesamt sollte für alle Bebauungspläne der vom Arbeitskreis Siedlungsentwicklung erarbeitete Zielkatalog Anwendung finden (s. Kap. 6.1.2).

Der Gemeinde Mittelstetten ist zudem zu empfehlen, den in die Jahre gekommenen Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Im Rahmen der Aktualisierung kann auf konzeptioneller Ebene und in der Gesamtbetrachtung die weitere Orts- und Siedlungsentwicklung geplant und diskutiert sowie geeignete Erweiterungsbereiche gefunden werden. Dies gilt insbesondere auch für den Standort eines Handwerkerhofes (**W.9 – Entwicklung eines Handwerkerhofes**).

Bei der Nachverdichtung in den Dörfern (§ 34 BauGB) ist insbesondere darauf zu achten, dass prägende Grünflächen und Grünstrukturen nicht im Rahmen der Einzelgenehmigung überbaut werden. Ansätze zu dieser Tendenz sind insbesondere in Vogach bereits vorhanden.

Eine städtebauliche Rahmenplanung kann aufzeigen, wie eine verträgliche Entwicklung aussehen kann und dem Gemeinderat als Entscheidungsgrundlage für die Beurteilung von baulichen Entwicklungswünschen dienen. Anhaltspunkte zu prägenden und freizuhaltenden



Bereichen finden sich bereits in diesem Gemeindeentwicklungskonzept (Karten zur Stärken-Schwächen-Analyse und Maßnahmenplan).

8.4 Ergänzende Fachleistungen

Für eine dorfgerechte Innenentwicklung sollten städtebauliche Rahmenpläne und Gestaltungsrichtlinien für Neubebauungen erarbeitet werden.

Zielführend für die Reaktivierung von Leerständen und potenziellen Leerständen wäre auch ein differenziertes Leerstandsmanagement und eine Eigentümerinformation und -Ansprache, um innerörtliche Wohn- und Gewerbestandorte zu generieren.

Für die Vernetzung der Ortsteile mit gut befahrbaren und sicheren Radwegen – auch abseits der Hauptverkehrsstraßen – ist ein Radwegekonzept zu empfehlen. Im Zeitraum 2021 – 2023 stellt der Bund den Ländern durch das Sonderprogramm „Stadt und Land“ Finanzhilfen für Investitionen in den Radverkehr in Höhe von insgesamt bis zu 657 Mio. Euro zur Verfügung (aktuell nochmals aufgestockt). Sowohl die Planung als auch der Bau von Radinfrastruktur werden mit mindestens 75 % der zuwendungsfähigen Kosten gefördert.

Auch ein Klimaschutzkonzept, bzw. ein Klimaanpassungskonzept sind vor dem Hintergrund des rapide voranschreitenden Klimawandels und des aufgrund der aktuellen weltpolitischen Lage notwendigen schnellstmöglichen Umbaus der Energieversorgung zu empfehlen. Mit dem Förderschwerpunkt "Klimaschutz in Kommunen" unterstützt der Freistaat Bayern Gemeinden bei der Durchführung von Vorhaben zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung. Gefördert werden die Erstellung von Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzepten, die Erarbeitung von Mobilitätskonzepten (klimaverträgliche Mobilitätsangebote, CarSharing) und andere ähnliche Konzepte und Untersuchungen.



9. FAZIT UND AUSBLICK

9.1 Fazit

Mit den Leitsätzen des Gemeindeentwicklungskonzeptes hat die Gemeinde einen „roten Faden“ für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde an der Hand.

Trotz besonderer Herausforderungen, wie Kommunalwahl und Coronapandemie konnten letztendlich Maßnahmen für die Handlungsfelder benannt und teilweise bereits umgesetzt werden. Dabei wurden mit der Weiterführung der Arbeitskreise als Video-Konferenzen und mit den Ferienaufgaben neue Wege der Beteiligung beschritten, die sich bewährt haben (auch wenn nicht alle TeilnehmerInnen mitgegangen sind).

Die vielfältigen Maßnahmen, die innerhalb der Arbeitskreise vorgeschlagen und diskutiert wurden, sind unterschiedlich komplex und kostenintensiv in der Umsetzung, können jedoch teilweise ohne Förderungen oder Unterstützungen von externen Planungsbeteiligten umgesetzt werden.

Die Verwirklichung des Modellprojektes „Generationen-Wohnen“ mit Bürgertreff wurde in den Arbeitskreisen intensiv vorbereitet und hat gute Chancen, mit dem Planungspartner der MARO- Wohnbaugenossenschaft realisiert zu werden. Da das Projekt erst gegen Ende der Arbeitskreis-Arbeit konkret wurde, wurden die daraus folgenden Konsequenzen nicht mehr weiter durchdacht. Mit dem Bauvorhaben verschiebt sich das Zentrum Mittelstettens nochmal deutlich zur Schulstraße, in den Bereich Schule, Rathaus, Kindergarten. Das Bauvorhaben sollte entsprechend geplant und die Gebäude so situiert werden, dass die öffentliche Bedeutung ablesbar wird, die Gebäude sich zur Schulstraße hin orientieren und die Freiräume sich zur Schulstraße öffnen. Dabei sollte eine hohe Aufenthaltsqualität entstehen.

Die Radwegeverbindungen zwischen den Dörfern und zu den wichtigen Zielen (z.B. S-Bahnhof) können teilweise mit den Straßenbaulastträgern der Bundesstraße 2 und der Kreisstraßen (Staatliches Bauamt und Landratsamt) im Zuge des Straßenausbaus oder von Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Teilweise ist aber auch ein Radwegekonzept und eine nochmalige Bestandsaufnahme der Feld- und Flurwege erforderlich und die Festlegung des Ausbaustatus möglicher Radwegeverbindungen. Hier könnte eine themenorientierte Arbeitsgruppe wertvolle Grundlagenarbeit leisten.

Das Thema „Gewerbeentwicklung“ muss noch diskutiert und die entsprechende Ausgestaltung z. B. als Handwerkerhof definiert werden. Zudem ist eine Standortanalyse sinnvoll. Hier ist es insbesondere wichtig, das Anliegen der Bürgerschaft zu vermitteln und sensibel zu platzieren, da diese sich im Rahmen eines Bürgerentscheids mehrheitlich gegen ein Gewerbegebiet ausgesprochen hat. Dem Bürgerentscheid lag jedoch keine Umsetzungsidee abseits klassischer Gewerbegebiete zugrunde. Aus planerischer Sicht ist die Stärkung des Gewerbes, das in Mittelstetten noch zahlreich vorhanden ist, hinsichtlich einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Gemeindeentwicklung von Bedeutung. Ein zentraler und gut gestalteter Handwerkerhof könnte entscheidend dazu beitragen.

Der Aufwertung und Entwicklung der Landschaft kommen eine hohe Bedeutung zu. Seit Beginn der Gemeindeentwicklungsplanung war die Beteiligung im entsprechenden Arbeits- wie auch Vertiefungskreis sehr rege und die schlussendlich ausgearbeiteten Maßnahmen



entsprechend vielfältig und zahlreich. Viele der Mitglieder engagierten sich bereits seit Beginn des Planungsprozesses mit großem Ehrgeiz und Engagement. Das ist auch im Vergleich mit ähnlichen Gemeindeprozessen nicht selbstverständlich und kann als großer Gewinn für die Gemeinde betrachtet werden, spielt doch vor allem die Grünstruktur innerorts und außerorts eine oftmals entscheidende Rolle für den ländlichen Charme einer Gemeinde. Die Wichtigkeit des „Grüns“ wird auch durch einen neuen Punkt auf der Homepage „Klima & Umwelt“ sowie den vielfältigen Aktivitäten und Projekten des Gartenbauvereines „Ländlicher Garten“ deutlich.

Die Zusammensetzung der Arbeitskreise und die Schwerpunktbildung machte deutlich, dass lediglich für den Ortsteil Mittelstetten Maßnahmen zur Stärkung der Gemeinschaft, zur Siedlungsentwicklung und Ortsmitten-Ausbildung gewünscht sind und zusammengestellt werden konnten.

In Tegernbach und Längenmoos können ggf. kleinere Maßnahmen umgesetzt und die Radwege-Anbindung an den Hauptort verbessert werden.

Die planerischen Vorschläge für Vogach stießen dagegen auf Skepsis. Hier stand im Vordergrund, Einfamilienhäuser für Einheimische zu ermöglichen, was jedoch letztendlich unter Wahrung der Siedlungsstruktur nur begrenzt möglich ist. Auch für Oberdorf wurden kaum Maßnahmen gefunden (AK Naherholung und Naturschutz).

9.2 Ausblick

Für die zukünftige Gemeindeentwicklung ist es von entscheidender Bedeutung, alle Maßnahmen der Siedlungsentwicklung – ob Innen- oder Außenentwicklung, ob Gewerbe oder Wohnen – nach klar definierten Leitlinien und mit Hilfe von (Rahmen-) Konzepten unter Berücksichtigung der Leitsätze und Vorschläge des vorliegenden Gemeindeentwicklungskonzeptes umzusetzen. Damit wird vermieden, dass bei der Siedlungsentwicklung persönliche Interessen gegenüber dem „Großen Ganzen“ im Vordergrund stehen und zu kurz gegriffene Entscheidungen falsche Weichen stellen. Konzepte und Leitlinien helfen, den Überblick zu behalten und die Gemeindeentwicklung zielgerichtet zu steuern. Das vorliegende Gemeindeentwicklungskonzept stellt für zukünftige Entwicklungen bereits eine gute Grundlage dar.

Eine besondere Herausforderung stellt die Innenentwicklung und die Umnutzung oder Neubebauung landwirtschaftlicher Hofstellen dar. Hierfür gibt es keine Patentrezepte, viele Dörfer stehen vor ähnlichen Herausforderungen. Hier kommt es darauf an, die Innenentwicklung zielgerichtet zu steuern. Neben Gestaltungsrichtlinien kann ein städtebaulicher Rahmenplan als Richtlinie für die Stellung von Ersatzbauten, die das Ortsgefüge sinnvoll ergänzen, dienen und sollte für Bereiche in den Ortskernen (im Maßnahmenplan dargestellt) erarbeitet werden. Damit würde dem Gemeinderat eine Grundlage an die Hand gegeben, bei Bauwünschen im Dorfgebiet für die Gesamtentwicklung der Dörfer zielführende Entscheidungen zu treffen. Bei der Erarbeitung von Rahmenplänen sind jedoch die GrundstückseigentümerInnen unbedingt mit einzubinden, um die Umsetzung ihrer Bauwünsche gemäß den historischen Siedlungsstrukturen und ortstypisch zu steuern.

Bei der Umsetzung und Ausdifferenzierung der Maßnahmen sollten die engagierten Arbeitskreis-Mitglieder und interessierte Bürger eingebunden werden. Es haben sich während der Arbeitskreis-Arbeit Personen herauskristallisiert, die verantwortungsvoll und unermüdlich



als Ansprechpartner zur Verfügung standen. Diese könnten eine tragende Rolle bei der Verwirklichung der wichtigsten Maßnahmen spielen.