

INTEGRIERTES ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT

- IOEK -

Gemeinde Tiefenbach
Landkreis Landshut

TEIL II

ORTSSTECKBRIEFE

Integriertes Ortsentwicklungskonzept (IOEK)

Gemeinde Tiefenbach
Landkreis Landshut

AUFTRAGGEBER:

Gemeindeverwaltung Tiefenbach
Hauptstraße 42
84184 Tiefenbach
Tel.: 08709 9211-0



FACHPLANER:

Planungsbüro Vogelsang
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
Tel.: 0911 / 480773-11
Fax: 0911 / 480773-17
nuernberg@vogelsang-plan.de
www.vogelsang-plan.de



VOGELANG

Bearbeitet:

*Dipl.-Ing. Kristina Vogelsang,
M.Sc. Ines Richardt*

Linke + Kerling
Marion Linke und Klaus Kerling
Papiererstraße 16
84034 Landshut
Tel.: 0871 - 273936
Fax.: 0871 - 6875270
kerling-linke@t-online.de

LINKE + KERLING



Bearbeitet:

*Dipl.-Ing. Marion Linke,
B.Eng. Florian Zweckl*

MODERATION:

Sinnwerkstadt
Stephanie Utz
Hoppestraße 13
93049 Regensburg
Tel.: 0941 / 607 12 907
Fax.: 0941 / 607 12 913
info@sinnwerkstadt.de

SINNWERKSTADT

STAND:

November 2016

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
I.1 Ortssteckbriefe	4
I.2 Ortssteckbrief Tiefenbach	5
I.3 Ortssteckbrief Ast	15
I.4 Ortssteckbrief Zweikirchen	22
I.5 Ortssteckbrief Obergolding	28
I.6 Ortssteckbrief Untergolding, Mittergolding	34
I.7 Ortssteckbrief Heidenkam, Steffing	40
I.8 Ortssteckbrief Schloßberg.....	46
I.9 Ortssteckbrief Gütersdorf, Gleißenbach, Badhaus Ast, Schraham, Thalham	52
I.10 Ortssteckbrief Siegersdorf, Oberbachham, Ehrnsdorf, Stachersdorf, Oberfroschham.....	58
I.11 Ortssteckbrief Weiherhäuser, Zottenberg, Schießeneck	63
I.12 Ortssteckbrief Appersdorf, Binsham, Unterbachham	67
I.13 Ortssteckbrief Seepoint	72

I.1 Ortssteckbriefe

Um einen gesamtheitlichen Überblick über die Gemeinde Tiefenbach zu erhalten, werden alle Ortsteile im Folgenden genauer untersucht. In den Flächensteckbriefen werden Lage, Historie, Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur, Siedlungsentwicklung, Funktionen und Nutzungen, Vereine, Unternehmen aufgezeigt. Ortsteilspezifische Aussagen der Haushaltsbefragung zeigen spezielle Bedarfe, Forderungen und Wünsche. Nach umfassender Bestandsaufnahme werden Stärken und Schwächen der einzelnen Ortsteile analysiert und Entwicklungsperspektiven abgeleitet. In Bestandsaufnahme, Stärken- Schwächen-Analyse und Entwicklungsperspektiven fließen die Ergebnisse der Bürgerbeteiligungsprozesse ein und geben dadurch eine realitätsnahe Einschätzung wieder.

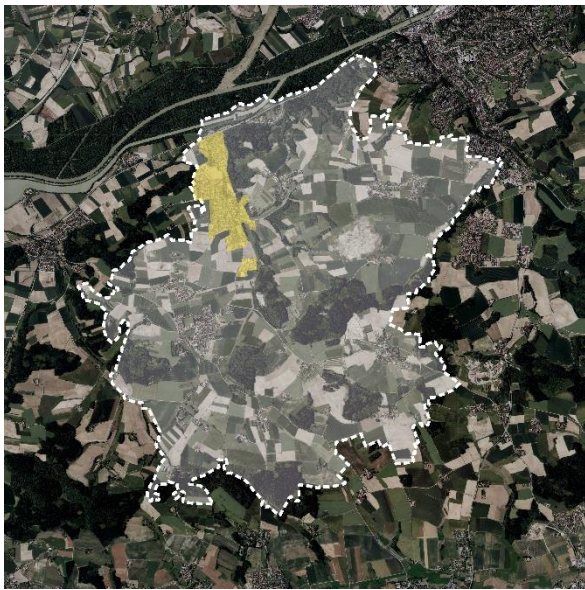
Einzelgehöfte und Weiler werden aufgrund ihrer Größe und benachbarten Lage zusammen beurteilt.

In den Karten „Nutzung und Funktionen“ sind nur die wichtigsten Informationen dargestellt.

Die Entwicklungsperspektiven wurden gemeinsam mit den Bürgern in der der Zukunftskonferenz erarbeitet. Die Ergebnisse der Zukunftskonferenz sind im Anhang XY dokumentiert.

I.2 Ortssteckbrief Tiefenbach

Lage im Gemeindegebiet



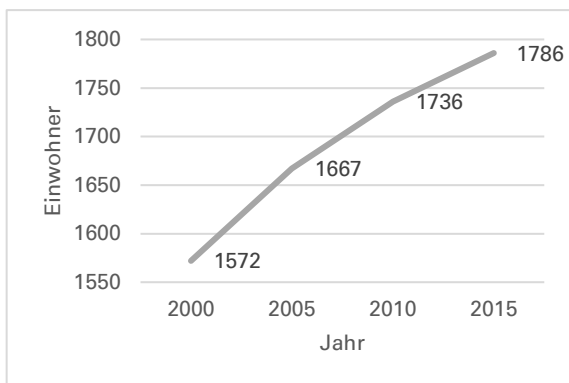
Historie und Merkmale

Die Gemeinde Tiefenbach liegt in 8,5 km südwestlicher Entfernung zum Oberzentrum Landshut.

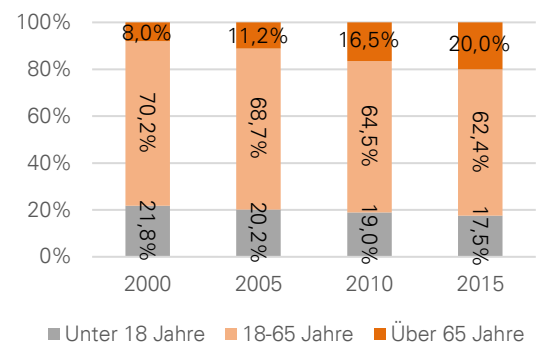
1818 im Zuge der Verwaltungsreformen in Bayern entstand mit dem Gemeindeedikt die jetzige Gemeinde. Zeitweise bildete Tiefenbach gemeinsam mit Kumhausen eine Verwaltungsgemeinschaft. Um Flächen für den Bau der Kläranlage und zur Erweiterung des Sportplatzes zu erhalten erfolgten mehrmals Grenzkorrekturen mit der Nachbargemeinde Echhing im Norden des Ortsteils.

Vor der Gebietsreform 1971 umfasste die politische Gemeinde Tiefenbach nur Tiefenbach und Golding.

Bevölkerungsentwicklung



Bevölkerungsstruktur



Der Hauptort Tiefenbach ist mit 1786 Einwohnern der größte Ortsteil der Gesamtgemeinde Tiefenbach. Im Zeitraum zwischen 2000 und 2015 stieg die Einwohnerzahl stetig um 11,9 % (214 Personen).

Für Tiefenbach wird zukünftig eine stabile – je nach Prognosevariante – sogar leicht zunehmende Bevölkerungszahl prognostiziert.

Im Hauptort Tiefenbach nimmt die Zahl der unter 18-Jährigen seit 2000 allmählich ab, wobei die Anzahl der Personen über 65 Jahre stetig zunimmt. Der Anteil der jüngsten Bevölkerungsgruppe ist aktuell 2,5 % kleiner als die älteste Bevölkerungsgruppe, sodass bislang noch keine Überalterung der Bevölkerungsstruktur vorherrscht. Bei zunehmender Entwicklung kann es künftig zur Überalterung führen. Auch die mittlere Bevölkerungsgruppe zwischen 18 und 65 Jahren, die Personen im arbeitsfähigen Alter umfasst, nahm seit 2000 um 7,8 % ab.

Aufgrund der aktuellen Entwicklungen sind in der Planung künftig insbesondere die Themen Barrierefreiheit und Demografie zu fokussieren.

Siedlungsentwicklung

Zahlreiche bronzezeitliche Hügelgräber verweisen auf eine frühe Besiedelung von Tiefenbach.

Im Urkataster ist erkenntlich, dass der Bereich entlang der heutigen Hauptstraße und um die Kirche bereits besiedelt war. Diese Baustrukturen bildeten sich in Form von Höfen ab und sind teilweise heute noch vorhanden.

Heute ist nahezu der gesamte Ortsteil Tiefenbach mit Bebauungsplänen überplant und somit nach § 30 BauGB planungsrechtlich geregelt. Der Siedlungsbe- reich im Norden vom Ortsteil Tiefenbach umfasst einen der ältesten Bebauungspläne (1964). Entlang der Bergstraße wurde in den 70-igern die Siedlungsentwicklung durch weitere Bebauungspläne geregelt. Typisch für die 80-iger und 90-iger Jahre ist im Hauptort das Baugebiet Unterfeld, welches aufgrund seiner geomorphen Siedlungsstruktur einen hohen Versiege- lungsgrad bzw. hohe Erschließungsfläche aufweist. Im letzten Jahrzehnt entstanden weitere Wohngebiete am westlichen und nordwestlichen Siedlungsrand. Auch der Altort, entlang der Hauptstraße wurde 2001 großflächig mit einem Bebauungsplan überplant. Die dortige Bebauung bildet jedoch den ältesten Sied- lungsteil.

Die Baustruktur ist überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt. Vereinzelt sind Doppel- und Mehrfamilienhäuser vorhanden. Entlang der Haupt- straße sind noch Hofstrukturen aus vergangener Zeit vorhanden.

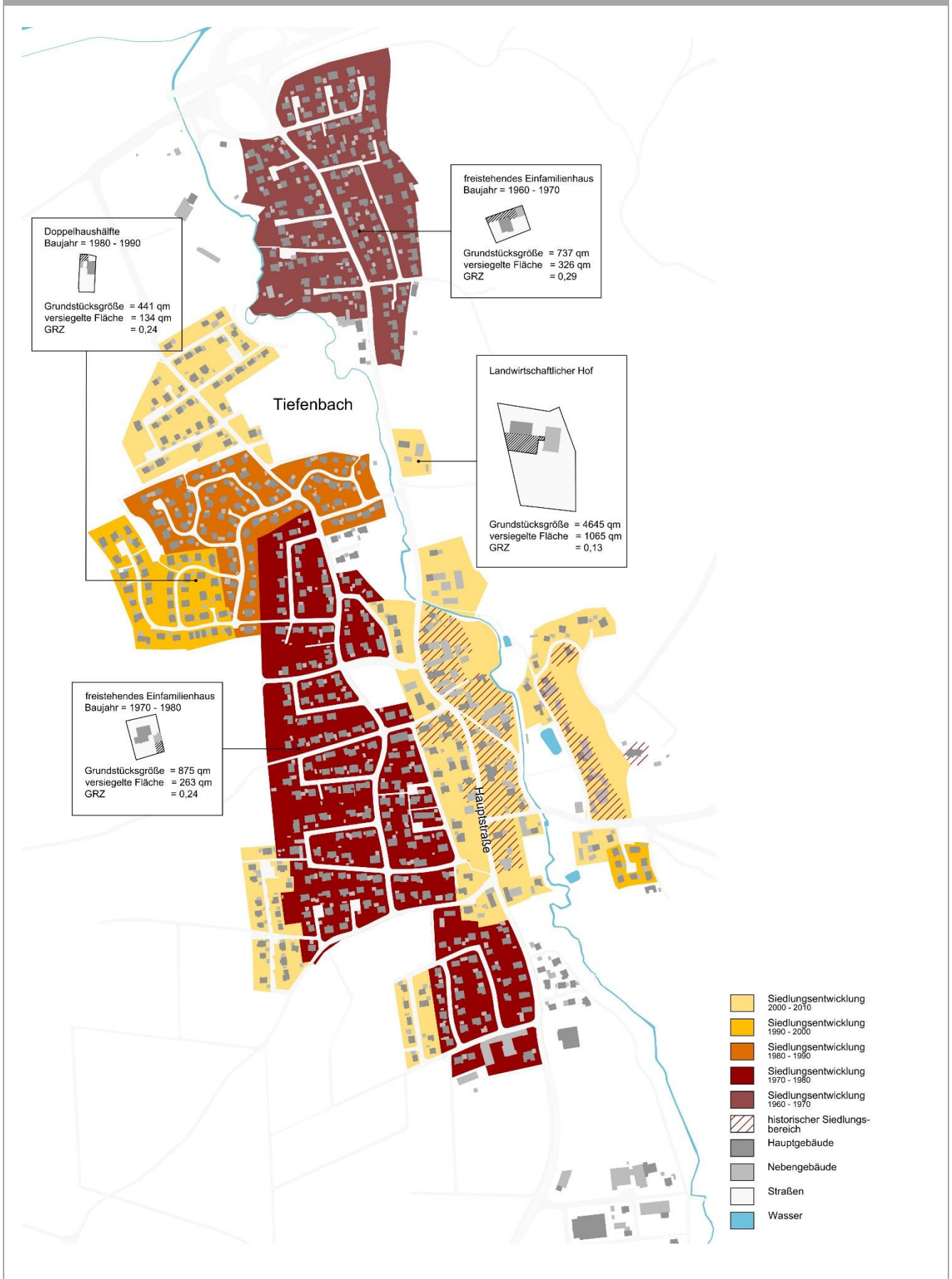
Im gesamten Ortsteil sind zahlreiche freie Bauflächen vorhanden die ein enormes Entwicklungs- bzw. Ver- dichtungspotential umfassen. Die meisten Baulücken bestehen in den Siedlungen die zwischen 2000 und 2010 entstanden sind.

Südlich des Hauptortes sind im Flächennutzungsplan großflächige Gewerbeflächen, die derzeit großflächig noch ungenutzt sind, ausgewiesen.

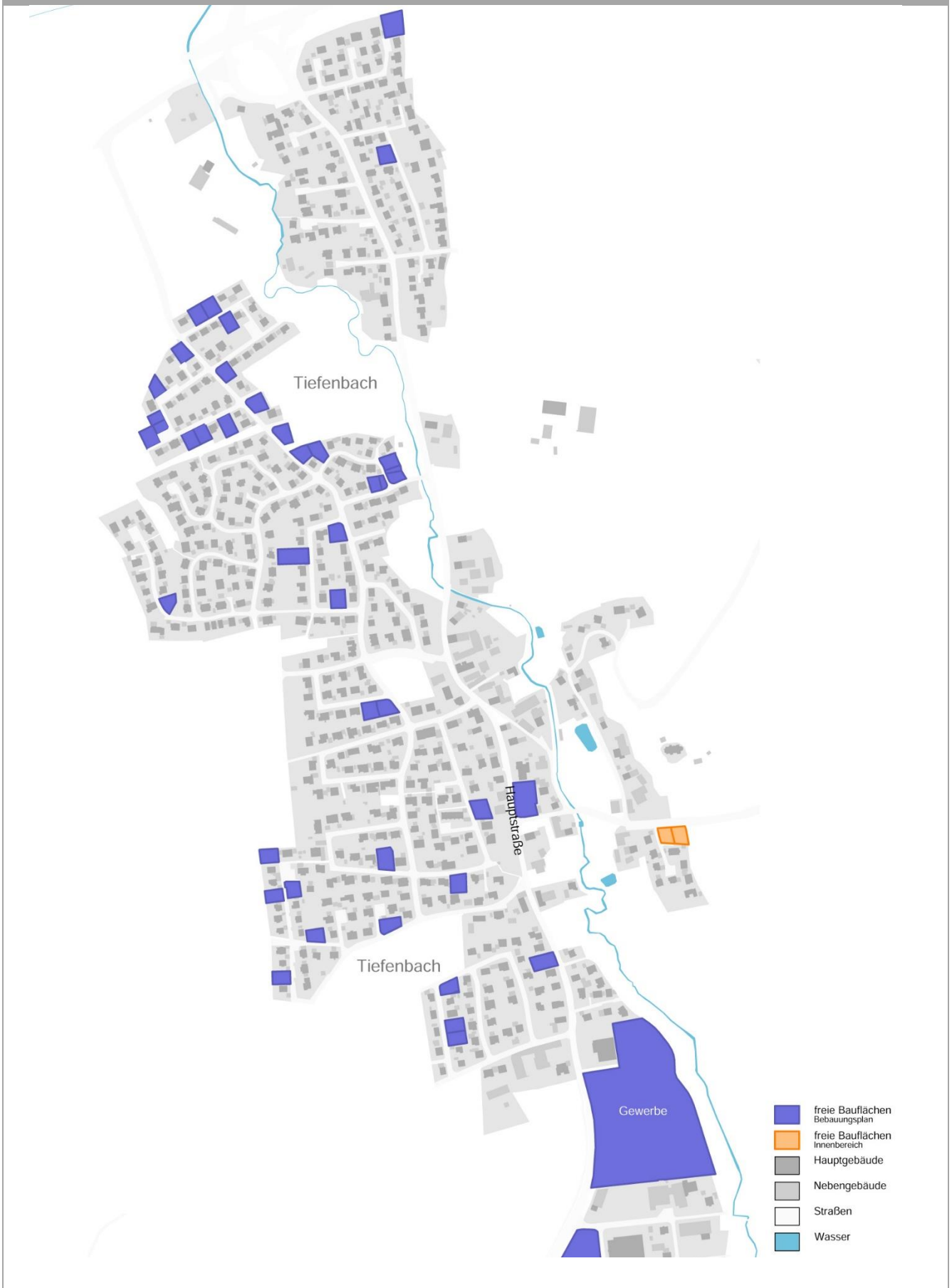
Urkataster



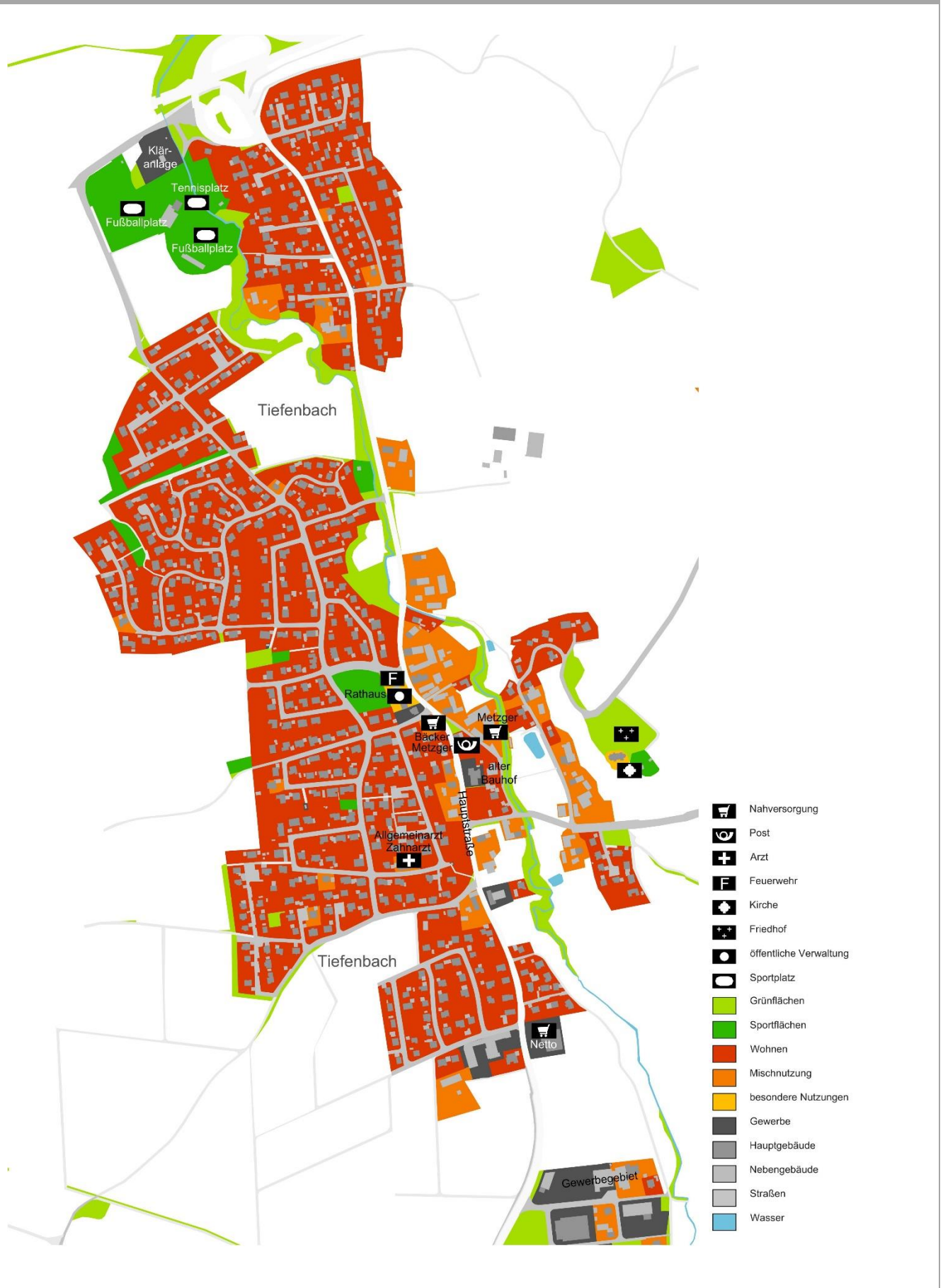
Siedlungsentwicklung (nach Bebauungsplänen)



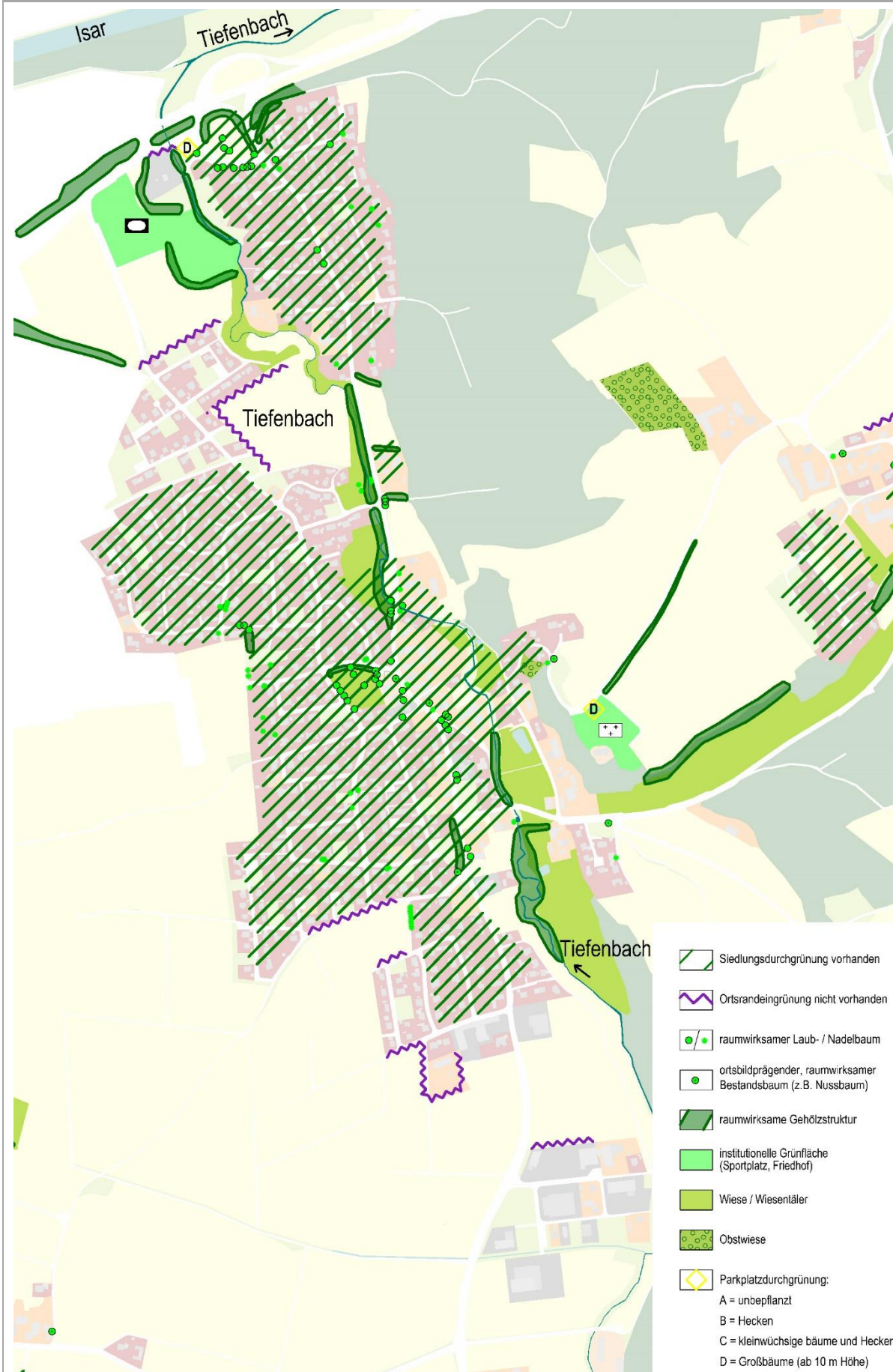
Entwicklungspotential



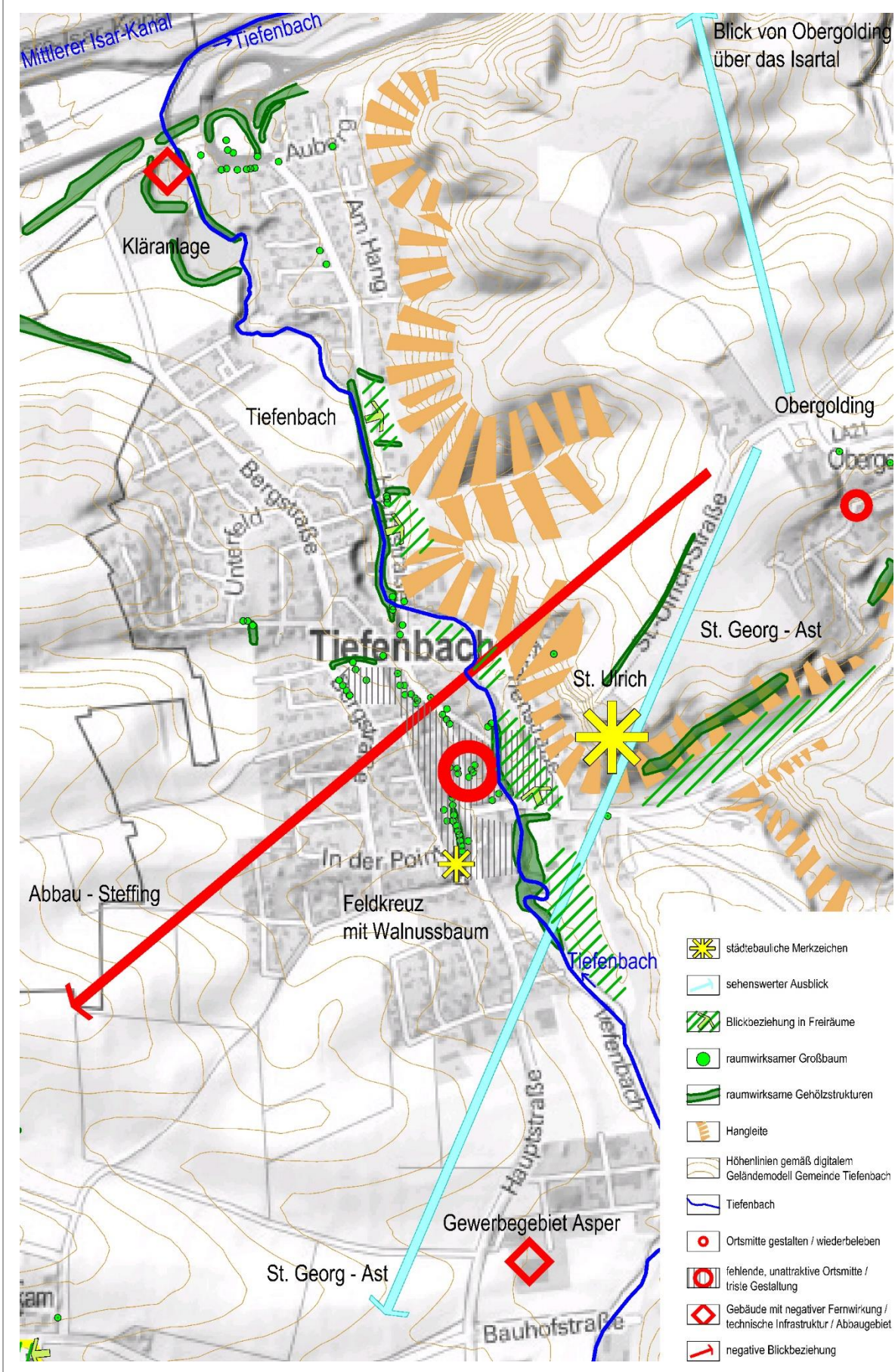
Funktionen und Nutzungen



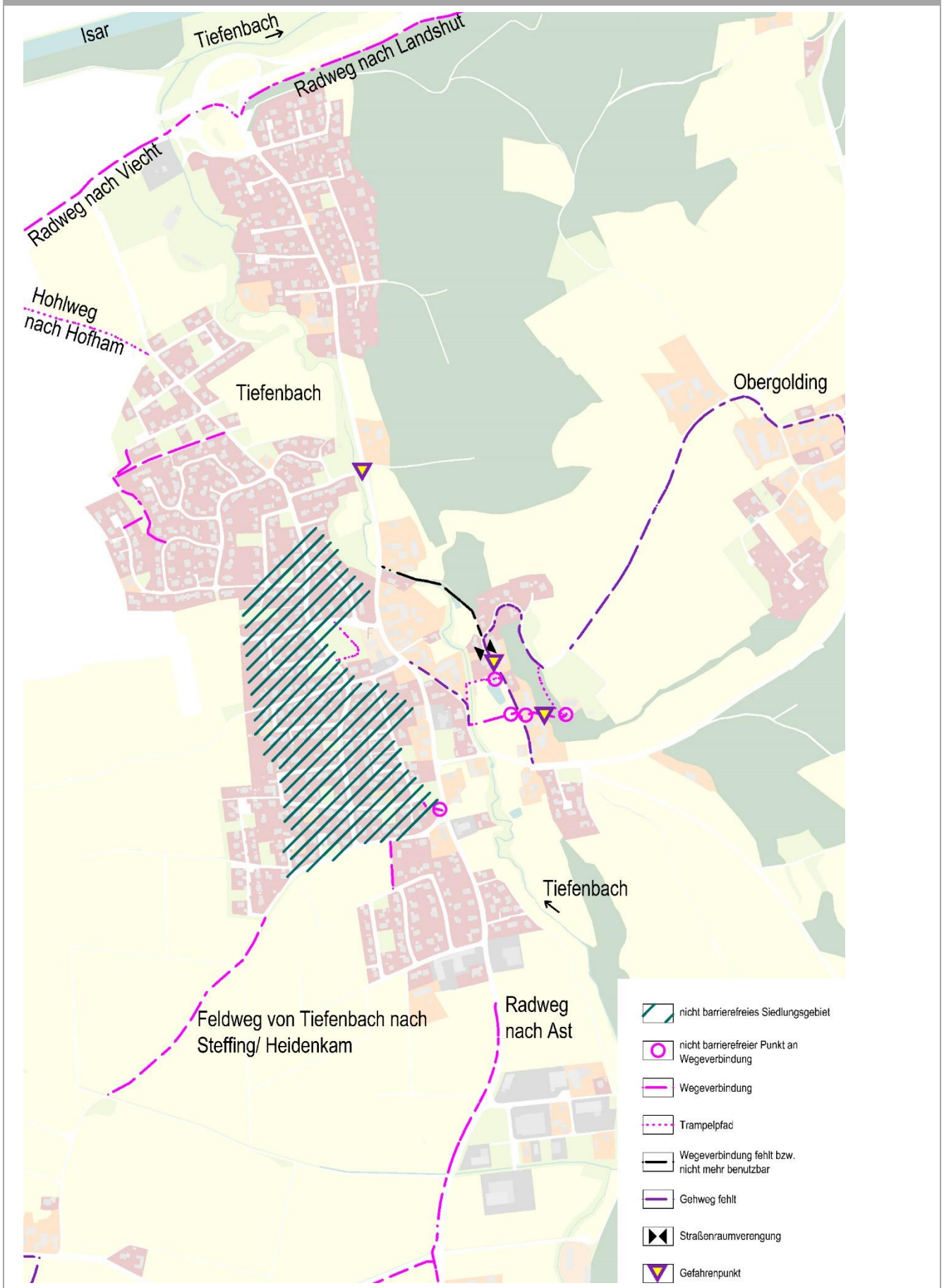
Grünstruktur



Landschaftsbild



Barrierefreiheit

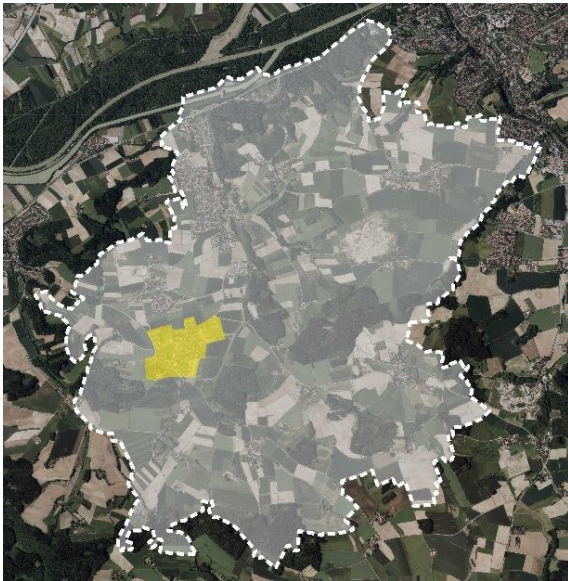


Besonderheiten		Medizinische Infrastruktur																	
<ul style="list-style-type: none"> - Verwaltungsstandort inkl. Rathaus - Kirche - Hauptort der Gemeinde Tiefenbach 		<ul style="list-style-type: none"> - Peter M. Otto Facharzt für Allgemeinmedizin 																	
Vereine		Handwerk, Gewerbe, Dienstleistungen																	
<ul style="list-style-type: none"> - Freiwillige Feuerwehr Tiefenbach - KSK Tiefenbach - FDP Ortsverband - Neues Bürgerforum für die Gemeinde Tiefenbach e. V. - SPD Ortsverband - Wählergemeinschaft in der Gemeinde Tiefenbach - Bachtalschützen Tiefenbach - Glöcklerverein Tiefenbach - Kath. Frauenverein - Kirchenchor Tiefenbach - KLJB Ast - Pfarrgemeinderat - TSV Tiefenbach 		<ul style="list-style-type: none"> - Post - Friseur - Hanni's Mode und Nähstube - Haider TV, Elektro - Raiffeisenbank Buch-Eching eG Zweigstelle Tiefenbach - Sparkasse Landshut, Zweigstelle Tiefenbach - Minitube - weitere Handwerks- und Gewerbebetriebe 																	
Nahversorgung / Gastronomie		Plätze, Treffpunkte																	
<ul style="list-style-type: none"> - Bäcker - Metzger - Discounter (Netto) 		<ul style="list-style-type: none"> - Sportlerheim? 																	
Statistische Angaben der Bürger (Antworten aus Tiefenbach =310)		Vorstellungen / Wünsche der Bürger																	
<ul style="list-style-type: none"> - Wohnumfeld 40% sehr zufrieden 50% zufrieden 5% weniger zufrieden 2% nicht zufrieden 0% k. A. 		<ul style="list-style-type: none"> - vorstellbare Wohnformen im Alter 32% Betreutes Wohnen 27% barrierefreie Whg 20% Mehrgenerationen 12% Sonstiges 10% k. A. 																	
<ul style="list-style-type: none"> - Barrierefreiheit Gebäude 29% barrierefrei 63% nicht barrierefrei 4% geplant 4% k. A. 		<ul style="list-style-type: none"> - alternative Verkehrsmittel 65% Bus 23% Taxi 3% Stadtbus 7% Carsharing 1% Mfg 1% U-Bahn 																	
<ul style="list-style-type: none"> - Anteil geplante Veränderungen Haus 11% ja 50% nein 22% vielleicht 15% weiß nicht 2% k. A. 		<ul style="list-style-type: none"> - fehlende Angebote Ortsmitte Tiefenbach 20% Gastro 14% Apotheke 7% Treffpunkt für Alle 7% Gestalt Ortsbild + Grün 6% ärztliche Versorgung 																	
<ul style="list-style-type: none"> - Besitzerwechsel Wohnung / Haus 2% ja 69% nein 16% vielleicht 11% weiß nicht 2% k. A. 		<ul style="list-style-type: none"> - Funktion einer Ortsmitte 15% Treffpunkt für Alle 14% Gastro 12% med. Versorgung 10% Nahversorgung 5% Ortsbild 5% Freizeit + Erholung 4% Kommunikation + Gemeinschaft 4% Kultur 4% Dorfplatz 																	
<ul style="list-style-type: none"> - wichtigste Arbeitsorte und genutzte Verkehrsmittel <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>1.</th> <th>2.</th> <th>3.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>% LH</td> <td>Pkw</td> <td>Rad</td> <td>Bus</td> </tr> <tr> <td>% M</td> <td>Pkw</td> <td>Zug</td> <td>Mfg</td> </tr> <tr> <td>% Gemeinde</td> <td>Ge- Fuß</td> <td>Pkw</td> <td>Rad</td> </tr> </tbody> </table>			1.	2.	3.	% LH	Pkw	Rad	Bus	% M	Pkw	Zug	Mfg	% Gemeinde	Ge- Fuß	Pkw	Rad		
	1.	2.	3.																
% LH	Pkw	Rad	Bus																
% M	Pkw	Zug	Mfg																
% Gemeinde	Ge- Fuß	Pkw	Rad																
<ul style="list-style-type: none"> - wichtigste 39% LH Pkw Rad Bus 																			

Freizeitorte und Verkehrsmittel	24% Gemeinde 19% Außerhalb	Pkw Pkw	Rad Rad	Bus Bus	4% Rathaus
Stärken			Schwächen		
<ul style="list-style-type: none"> - Wohnstandort - Standort der öffentlichen Verwaltung - Einzelhandels- und Nahversorgungsstandort (wenn auch mit beschränktem Angebot) - medizinische Infrastruktur (Allgemeinarzt) - Freizeitmöglichkeiten (Vereine) - Gewerbestandort - Dienstleistungen - Nähe zur Natur - gute Siedlungsdurchgrünung im Altort - Talraum des Tiefenbachs als zentraler Grünzug - Kirche als Wahrzeichen, Blickbeziehungen - vielfältige Wiesenbereiche am Tiefenbach - naturschutzfachlich wertvolle wärmeliebende Säume an den Waldrändern im Osten und Richtung Obergolding im „Linsengraben“ - vielfältige Hangwälder Richtung Schlossberg und im Süden östlich des Tiefenbachs (bis Appersdorf) - offene Bereiche bzw. Zäsuren an der Hauptstraße mit Blick auf den Hangwald und in die Natur, sog. „grüne Fenster“ - ausgebaute Radwegeverbindung nach Ast 			<ul style="list-style-type: none"> - keine „echte“ zentrale Ortsmitte mit Aufenthaltsfunktion - wenig Treffpunkte im öffentlichen Raum - kein angemessenes Versammlungs- / Gemeinschaftshaus - kein Spielplätze in der Ortsmitte - keine Kinderbetreuung im Hauptort - keine Apotheke - keine gastronomischen Einrichtungen - keine Übernachtungsmöglichkeiten - fehlende Ortsrandeingrünung bei den neueren Siedlungserweiterungen - teilweise negative Blickbeziehungen und Gebäude mit negativer Fernwirkung, z.B. Kläranlage oder Einzelbauten im Gewerbegebiet Asper - Fußwege am Tiefenbach nicht durchgängig - Barrieren im Fußwegenetz zur Kirche - vielfältige Barrieren in den Wohnsiedlungen durch nicht abgesenkte Gehwege - fehlende Querungshilfen im Straßenraum der Hauptstraße 		
Entwicklungsperspektive					
<ul style="list-style-type: none"> - In Tiefenbach ist langfristig die Nahversorgungsfunktion im Mittelpunkt des Ortsteils zu erhalten und auszubauen. Eine wichtige Rolle spielen hierbei Einzelhandel, Dienstleistungen, gastronomische Angebote (vgl. Anteil von 20 % in der Haushaltsbefragung) sowie die medizinische Versorgung. - Bezüglich der medizinische Versorgung wünschen sich die Bürger ein Ärztehaus / Gesundheitszentrum inklusive Apotheke in zentraler Lage. - Ein Neubau des Rathauses wird seitens der Bürgerschaft nicht gewünscht (vgl. Anteil von 4 % in der Haushaltsbefragung). - Bestehende Gewerbe und Handwerksbetriebe sind zu erhalten und auszubauen. - Als größter Ortsteil der Gemeinde Tiefenbach übernimmt der Hauptort die Wohnfunktion für 1786 Einwohnern. Zur Steigerung von Wohnqualität und Gemeinschaft ist langfristig die soziale Infrastruktur inklusive Vereinen, Kirche, Kinderbetreuung, Bildung, Kultur zu fördern. Wünschenswert ist hierzu ein Kommunikations- und Veranstaltungshaus mit Saal (Bürgerhaus) für alle Bewohner. - In Anlehnung an den demografischen Wandel sind in zentraler Lage besondere Wohnformen, wie Mehrgenerationshaussen, Senioren WG und / oder Betreutes Wohnen zu errichten. - Mietwohnungen (z.T. barrierefrei) sind für Singles, junge Paare und ältere Mitbewohner in zentraler Lage vorzusehen. - Freie Bauflächen sind bevorzugt zu entwickeln. Wohnflächen können im Süden des Ortes - In Hinblick auf den demografischen Wandel ist bei künftigen Planungen die Barrierefreiheit zu beachten (Straßenräume barrierefrei umbauen, Querungshilfen an der Hauptstraße). Fußwegeverbindungen ausbauen (Treppen/Weg zur Kirche verbessern, Fußwegeverbindungen entlang Tiefenbach ausbauen, Radwegeverbindung nach Obergolding schaffen). - Die Erreichbarkeit und Erlebbarkeit Tiefenbachs ist bei zukünftigen Planungen mit einzubeziehen und auszubauen. Der Erhalt von Grünräumen und Wiesentäler soll gewährleistet bleiben. - Blickbeziehungen, v.a. auf die ortsbildprägende Kirche, sind zeitnah freizustellen. 					

I.3 Ortssteckbrief Ast

Lage im Gemeindegebiet

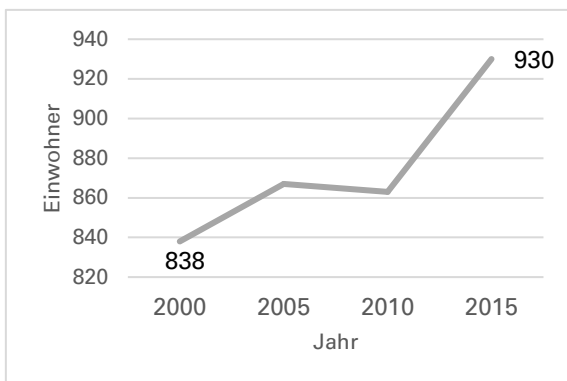


Historie und Merkmale

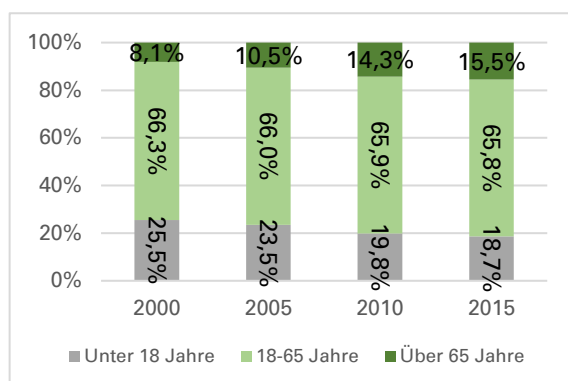
Der Ortsteil Ast der Gemeinde Tiefenbach liegt 2,6 km südwestlich vom Hauptort Tiefenbach. Die Erschließung des Ortes wird über die Hauptstraße gewährleistet.

Ast hat aufgrund der bestehenden Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (Mittelschule, Kindergarten) eine wichtige Funktion für die Gesamtgemeinde Tiefenbach.

Bevölkerungsentwicklung



Bevölkerungsstruktur



Mit einer aktuellen Bevölkerungszahl von 930 Einwohnern ist Ast der bevölkerungsreichste Ortsteil nach dem Hauptort. In Betracht der letzten 15 Jahre lässt sich von einer durchweg positiven Bevölkerungsentwicklung sprechen. Im Zeitraum zwischen 2005 und 2010 sank die Anzahl der Einwohner Asts um lediglich 4 Personen.

Im Zeitraum von 2000 bis 2015 verdoppelte sich der Anteil der über 65-jährigen Personen annähernd (Anstieg von 8,1% auf 15,5%), wobei die Anzahl an unter 18-Jährigen Personen um 6,8% sank. Im Jahr 2000, in dem jene Gruppe noch 25,5% der Bevölkerung in Ast ausmachte, sind es im Juli 2015 nunmehr 18,7%. Mit 65,8% ist der Großteil der Bewohner im Alter zwischen 18 und 65.

Siedlungsentwicklung

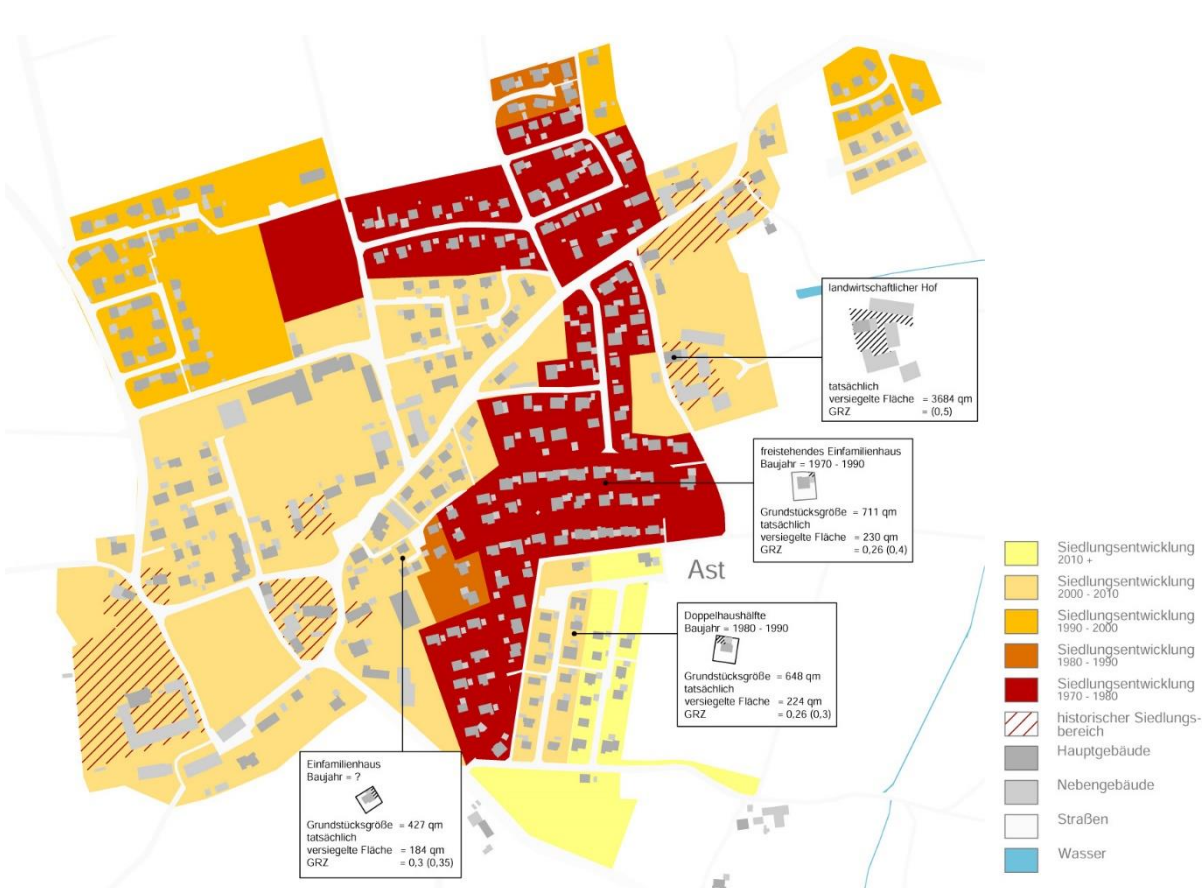
Laut Urkataster entstand Ast vermutlich um das Schloss herum und entlang der Hauptstraße, was heute noch anhand einiger Gebäude (Schloss, St. Georg Kirche) erkennbar ist.

Der gesamte Siedlungsbereich, überwiegend bestehend aus freistehenden Einfamilienhäusern, wurde im Laufe der letzten Jahrzehnte mit Bebauungsplänen überplant. Auffällig ist, dass sowohl in dem Bebauungsplan nach 2010 als auch in älteren Bebauungsplänen bislang einige Baugrundstücke unbebaut sind und Verdichtungspotential darstellen. Die 70-iger Jahre Gebiete geprägt durch starke Begrünungen, Doppel- oder Einfamilienhäuser umfassen den größten Teil der Siedlungsstruktur.

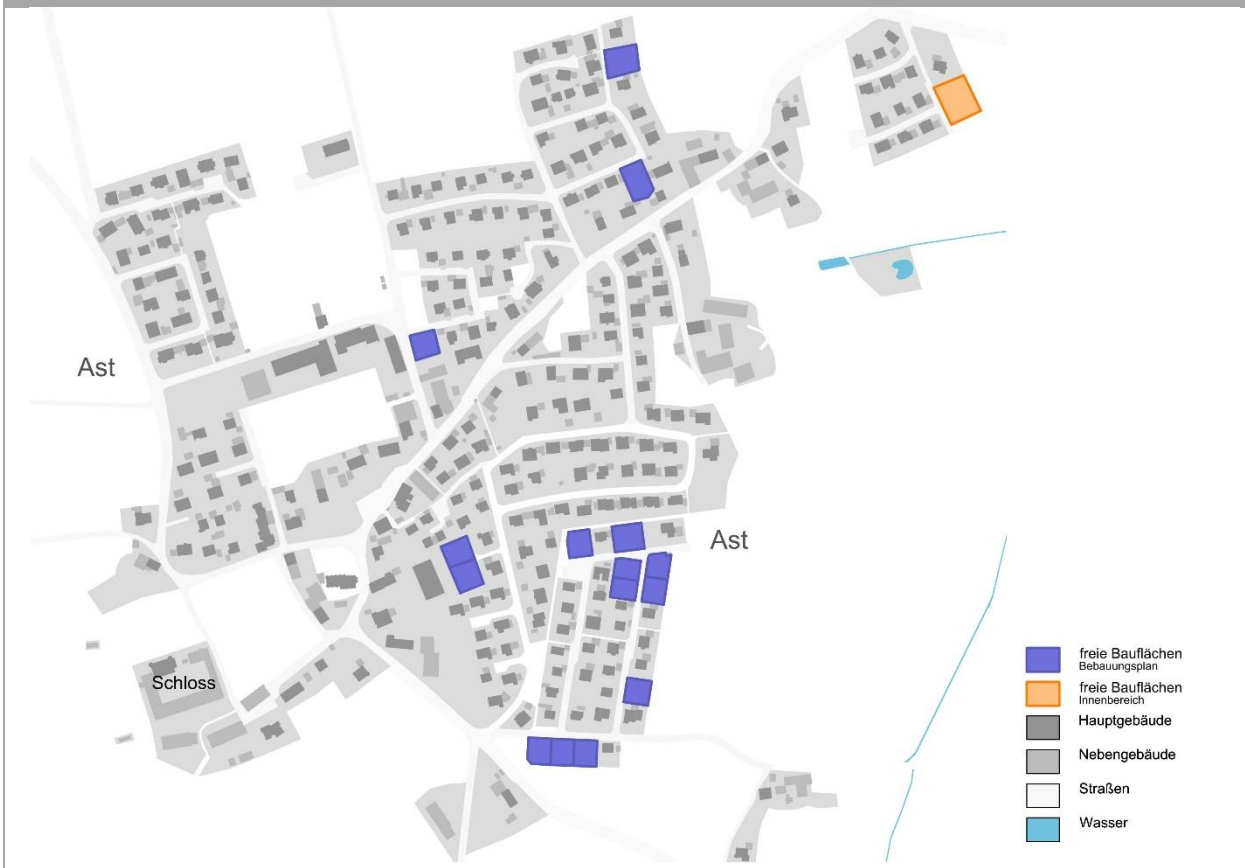
Urkataster



Siedlungsentwicklung (nach Bebauungsplänen)



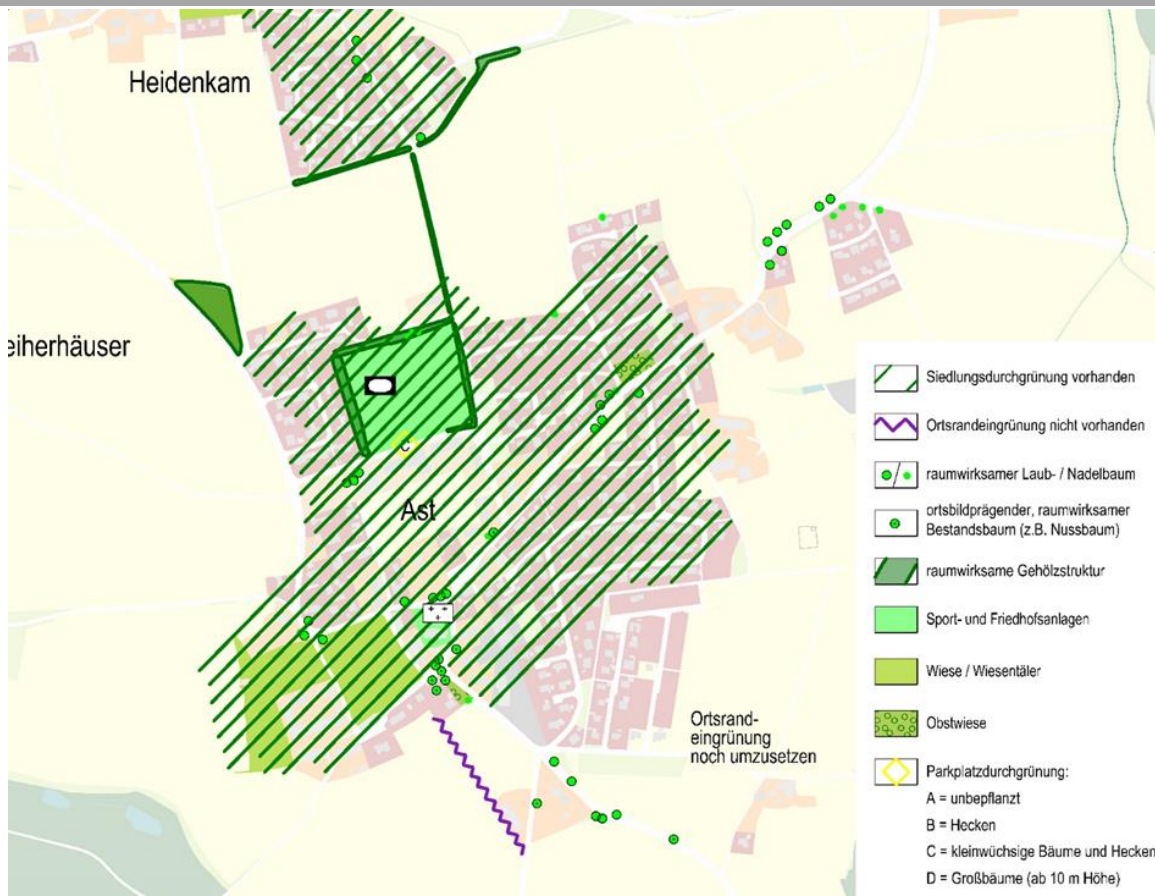
Entwicklungspotential



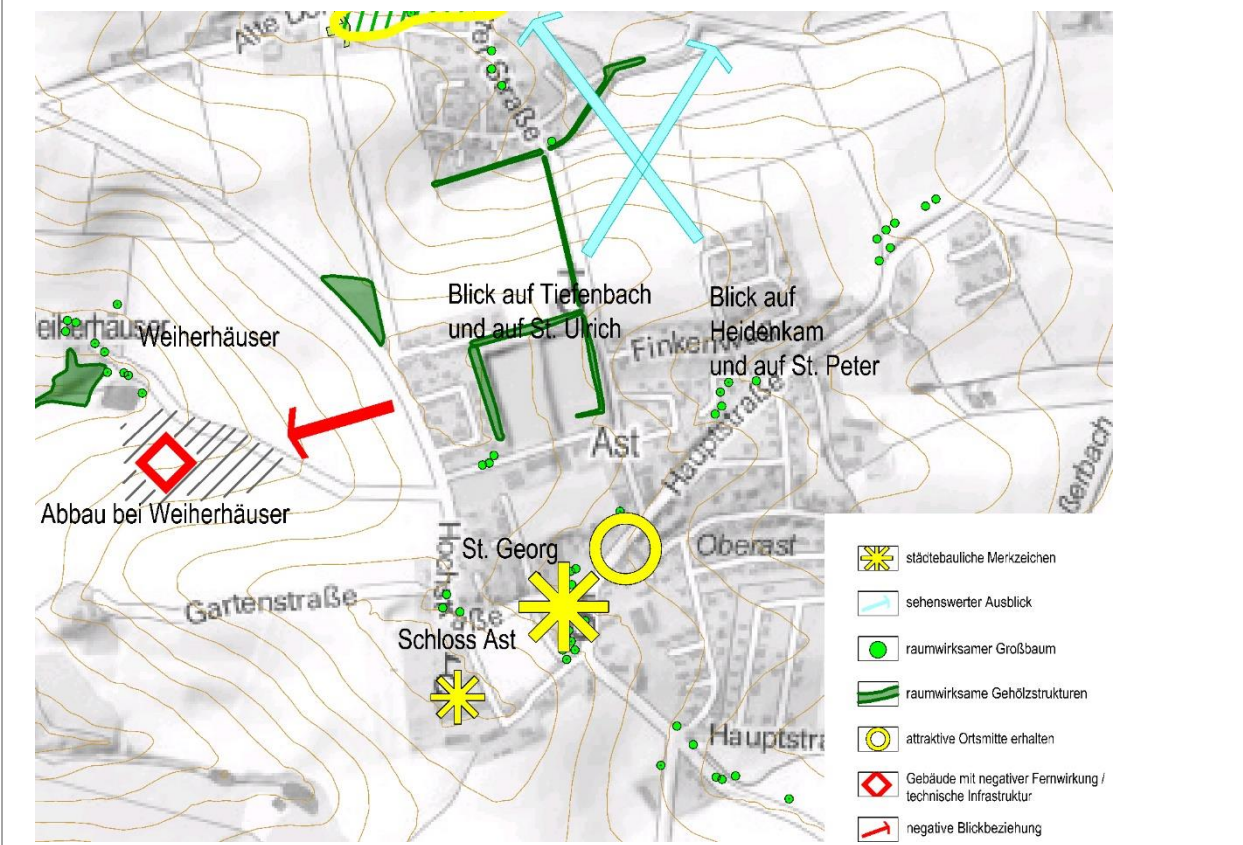
Funktionen und Nutzungen



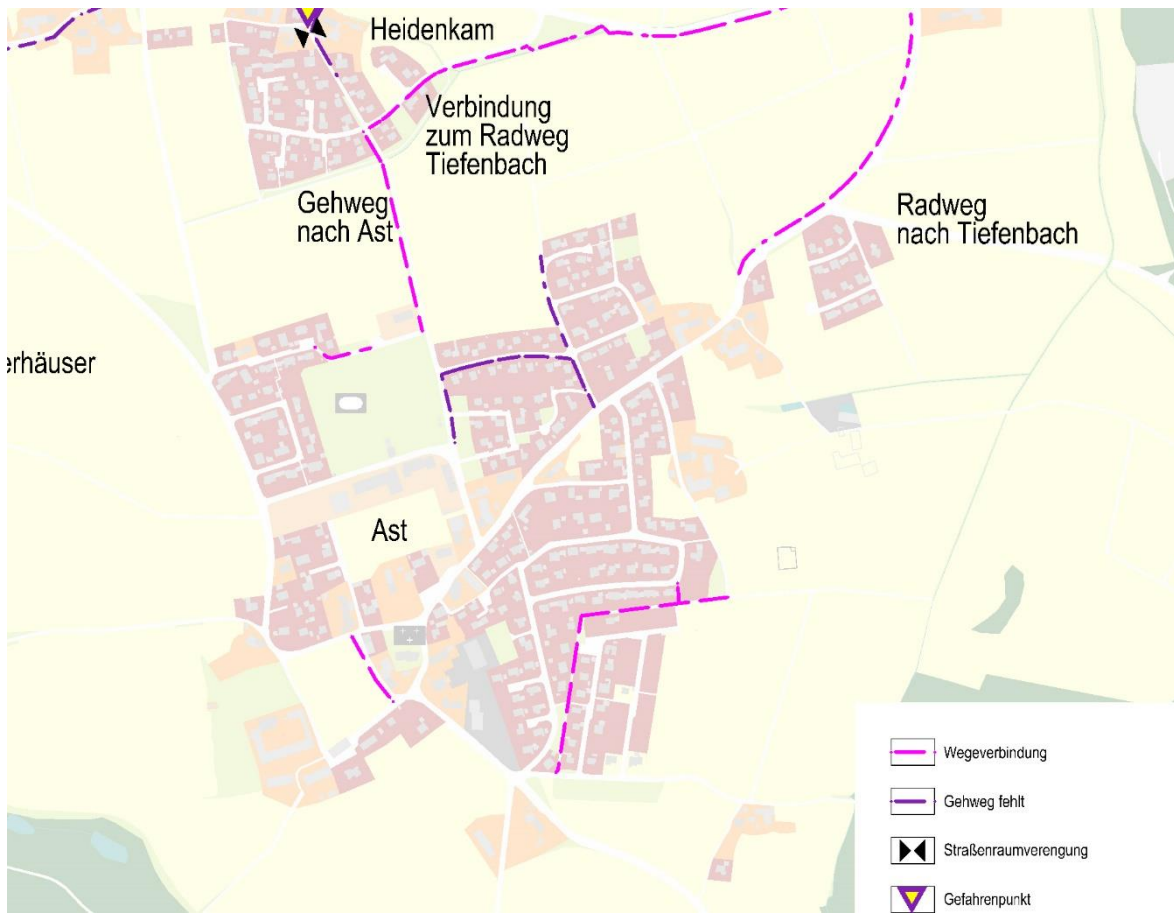
Grünstruktur



Landschaftsbild



Barrierefreiheit



Besonderheiten

- Das Schloss Ast, 1591 erbaut, wurde mehrmals zerstört und 1981/82 vom aktuellen privaten Besitzer renoviert. Öffentliche Zugänglichkeit besteht aufgrund des Privatbesitzes nicht.
- Die Kirche St. Georg steht im Pfarrverband Steinzell mit Buch am Erlbach, Eching und Zweikirchen

Bildung

- Mittelschule Kronwinkl-Ast ist dem Schulverband Kronwinkl zugehörig
- Kinderhaus St. Georg Ast

Vereine

- DJK TSV Ast
- KLJB Ast
- Künstlergruppe Tiefenbach und Ast
- Reitergruppe Ast
- Gartenbauverein Ast
- Kirchenchor Ast
- Seniorengruppe Jakobuskirche Ast
- Freiwillige Feuerwehr Ast
- KSK Ast

Plätze, Treffpunkte

- Pfarrhaus Ast

Nahversorgung, Gastronomie

- Metzgerei Tremmel
- Bäcker Dreier
- Gasthaus zum Goldenen Ast

Handwerk, Gewerbe, Dienstleistungen

- KFZ Tremmel
- Tremmel Catering in Verbund mit Metzgerei
- CHIP4POWER
- Marrobio Baugeschäft

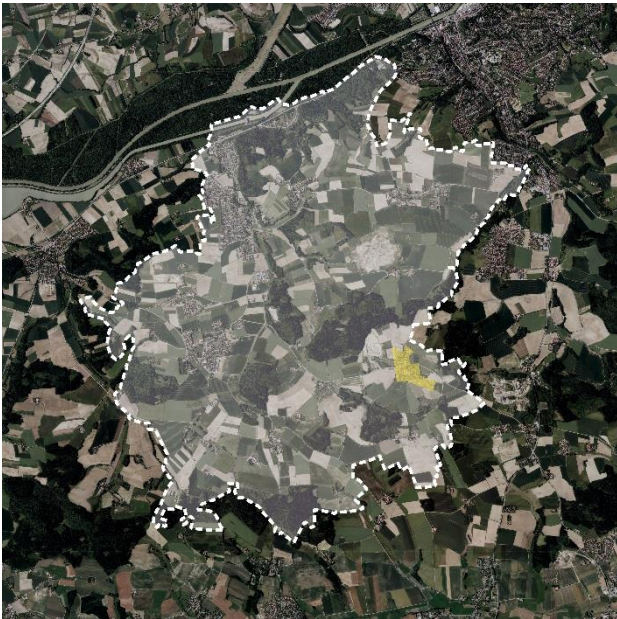
Statistische Angaben der Bürger (Antworten aus Ast =137)		Vorstellungen / Wünsche der Bürger			
- Wohnumfeld	49% sehr zufrieden 34% zufrieden 10% weniger zufrieden 3% nicht zufrieden 4% k. A.	- vorstellbare Wohnformen im Alter	32% Betreutes Wohnen 29% barrierefreie Whg 19% Mehrgenerationen 13% Sonstiges 7% k. A.		
- Barrierefreiheit Gebäude	27% barrierefrei 66% nicht barrierefrei 2% geplant 5% k. A.	- alternative Verkehrsmittel	59% Bus 26% Taxi 8% Stadtbus 6% Carsharing 1% Mfg		
- Anteil geplante Veränderungen Haus	12% ja 44% nein 26% vielleicht 14% weiß nicht 4% k. A.	- fehlende Angebote Ortsmitte Tiefenbach	17% Gastro 3% Apotheke 9% med. Versorgung 7% Treffpunkt		
Besitzerwechsel Wohnung / Haus	3% ja 61% nein 21% vielleicht 12% weiß nicht 3% k. A.	- Funktion Ortsmitte	16% med. Versorgung 12% Gastro 11% Treffpunkt 11% Nahversorgung 6% Rathaus 5% Dorfplatz 5% soz. Infrastruktur 4% verkehrliche Infrastr. 4% Freizeit + Erholung		
- wichtigste Arbeitsorte und genutzte Verkehrsmittel				1. 2. 3.	
	LH	Pkw	Rad	Bus	
	M	Pkw	Zug	Mfg	
	A	Fuß	Pkw	Rad	
	TB	Fuß	Pkw	Bus	
- wichtigste Freizeitorte und Verkehrsmittel	32% L 29% TB 22% Außerhalb 8% M	Pkw	Rad	Bus Pkw Rad Zug Bus	
Stärken		Schwächen			
<ul style="list-style-type: none"> - Wohnstandort mit Entwicklungspotential - Bildungsstandort (Volksschule, Kindergarten) - Nahversorgung (Metzger, Bäcker) - Gastronomisches Angebot (Gasthaus) - Standort von mehreren Gewerbetreibenden - Freizeitangebote (Vereine, Spielplätze) - Sehenswürdigkeiten (St. Georgs Kirche) - Veranstaltungsraum (Pfarrsaal) - gut gestaltete Ortsmitte (Dorferneuerung) - ausgeprägte Siedlungsdurchgrünung - ortsbildprägende Großbäume und Obstwiesen an der Hauptstraße - v. a. Kirche als fernwirksames Merkzeichen - Schloss als historisches Gebäude, allerdings im Ortsgefüge kaum wahrnehmbar - vielfältige Blickbeziehungen aus dem Ort in die freie Landschaft aufgrund Höhenlage - Rad- und Fußwegeverbindungen nach Heidenkam und Tiefenbach 		<ul style="list-style-type: none"> - kein öffentlicher Zugang zum Schloss, da Privatbesitz - weithin einsichtiges Abbaugelände in unmittelbarer Nähe zu den namensgebenden Weihern in Weiherhäuser - stellenweise noch fehlende oder nicht barrierefreie Gehwege in den älteren Siedlungsteilen 			

Entwicklungsperspektive

- Die vorhandenen Versorgungsangebote und Funktionen, insbesondere der Bildungsstandort, die Nahversorgung, das gastronomische Angebot sind langfristig zu sichern und auszubauen. Vor allem die Funktionen Bildung, Kinderbetreuung, Veranstaltungssaal und Freizeit sind sicherzustellen
- Die Fläche südlich der Schule eignet sich für die Realisierung besonderen Wohnformen, wie z.B. Betreutes Wohnen bzw. Seniorenwohnen.
- Eine moderate Wohnentwicklung ist im Nordosten und Südosten angedacht.
- Vor Ausweisung neuer Bauflächen sind vorrangig bestehende Baulücken zu entwickeln.
- Handwerkliche und gewerbliche Betriebe sind zu erhalten und auszubauen.
- Das gastronomische Angebot ist zu sichern.
- Die Kirche St. Georg ist Merkmal Tiefenbachs langfristig zu erhalten.

I.4 Ortssteckbrief Zweikirchen

Lage im Gemeindegebiet

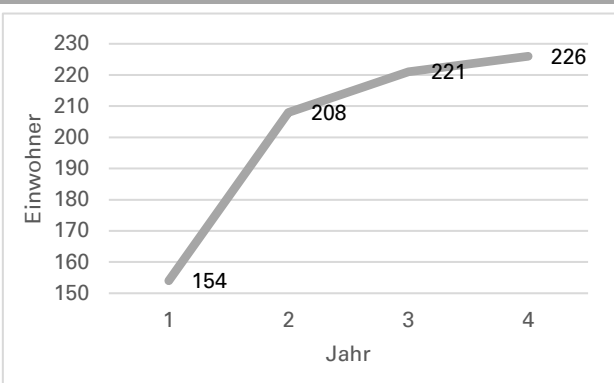


Historie und Merkmale

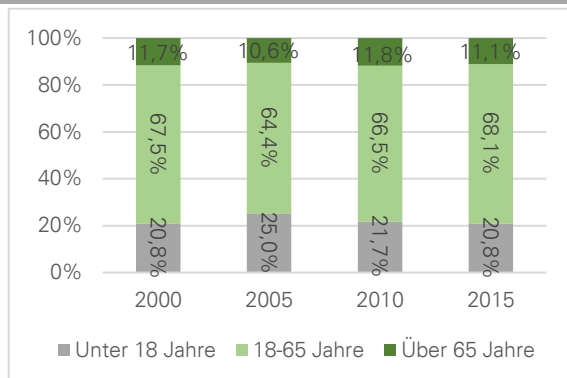
Der Ortsteil Zweikirchen liegt im Südosten des Gemeindegebiets Tiefenbach 5 km vom Hauptort entfernt und grenzt östlich an die Gemeinde Kumbhausen.

Am 1. Mai 1978 wurde das Gebiet um Zweikirchen, das vormals zur Gemeinde Münchs Dorf gehörte, der Gemeinde Tiefenbach angegliedert.

Bevölkerungsentwicklung



Bevölkerungsstruktur



Im Ortsteil Zweikirchen leben aktuell 226 Personen. Zwischen 2000 und 2005 stieg die Einwohnerzahl von 154 auf 208 um mehr als 50 Personen, was vermutlich auf die Ausweisung neuer Wohngebiete zurückzuführen ist. Seit 2005 nimmt die Einwohnerzahl nur leicht zu, dennoch durchweg positiv.

Die Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Zweikirchen zeichnet sich dahingegen ab, dass der Anteil der unter 18 Jährigen größer als der Anteil der über 65 Jährigen ist. Eine Überalterung der Bevölkerung herrscht daher nicht vor. Im Zeitraum von 2000 bis 2015 stiegen und sanken die Anteile der jüngsten und ältesten Altersgruppe leicht und umfassen aktuell 20,8 % bzw. 11,1 %. Die Altersgruppe zwischen 18 und 65 nimmt mit 68,1 % den größten Anteil Altersstruktur ein. Aufgrund des hohen Anteils jünger Bewohner und einem geringeren Anteil älterer Bewohner besteht in Zweikirchen momentan keine Überalterung.

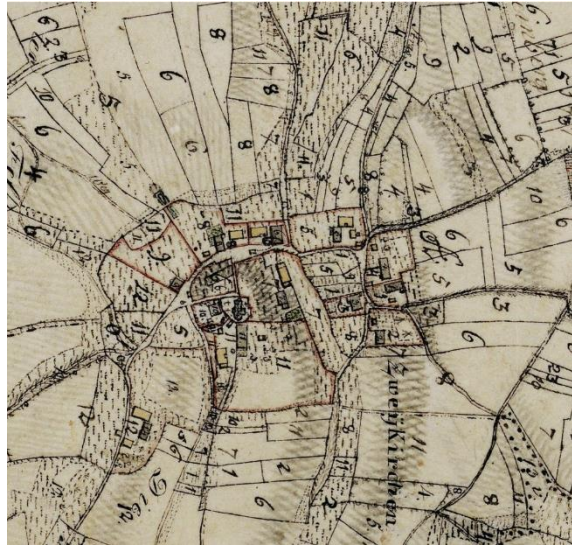
Siedlungsentwicklung

Der Ursprung Zweikirchens umfasst den Bereich um die Kirche St. Michael sowie entlang der Dorf- und Landshuterstraße, dessen Baustrukturen heute noch in Teilen erkennbar sind.

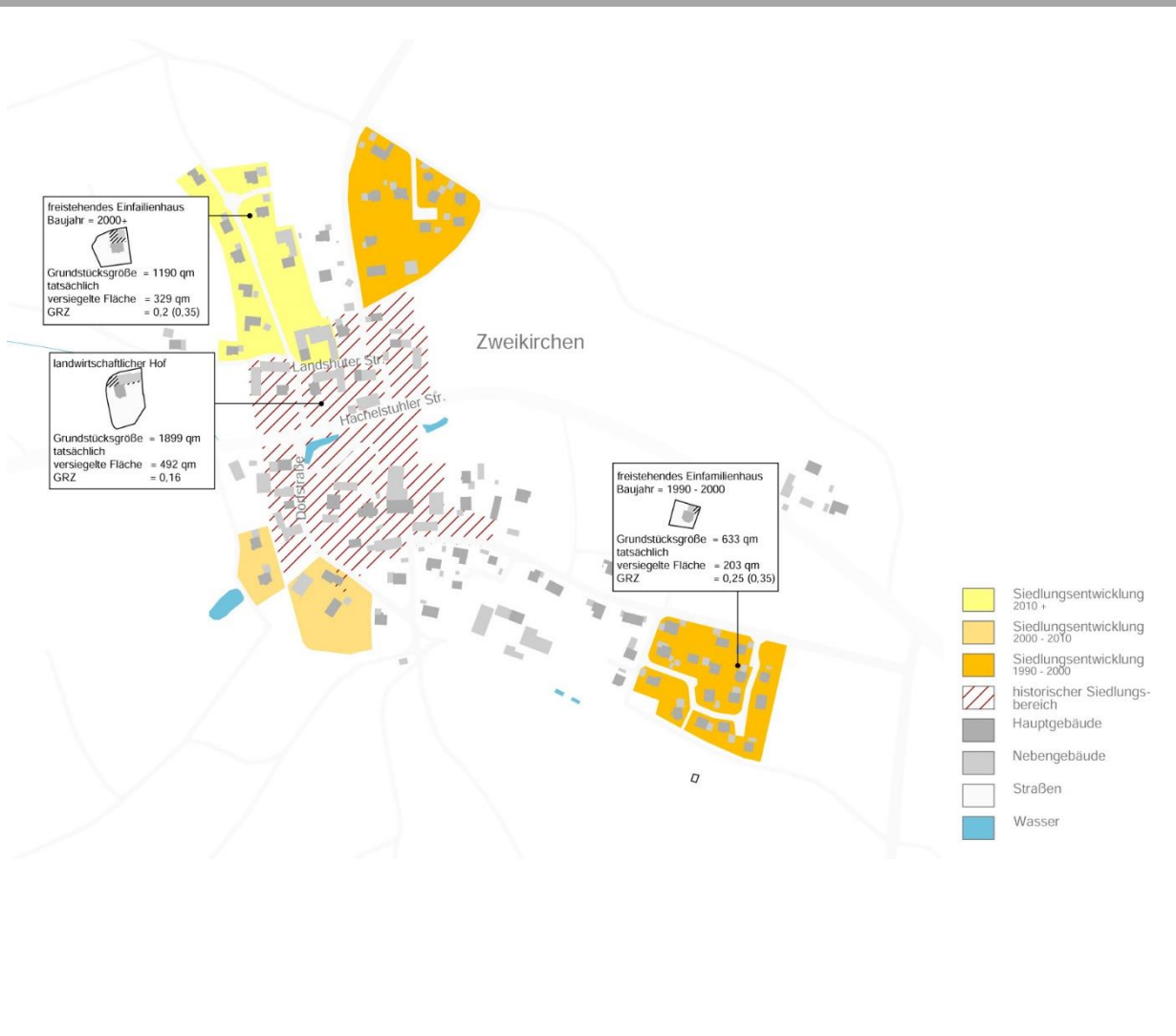
Die Ortsränder von Zweikirchen wurden seit den 90-iger Jahren für Wohnnutzungen überplant. Neben den überwiegenden freistehenden Einfamilienhäusern prägen vereinzelte Doppelhäuser und landwirtschaftliche Höfe die Baustruktur. Mittelpunkt des Ortsteils, geprägt durch dichtere Bebauungsstrukturen, bilden Pfarrkirche St. Michael und Landgasthof Hahn. Die Hachelstuhler Straße (LA 27) ist von einer großzügigen Grünachse umgeben und teilt Zweikirchen in einen nördlichen und einen südlichen Siedlungsteil ein.

Nicht nur in den neusten Bebauungsplangebieten, sondern auch in denen der 80-iger Jahre sind noch freie Bauflächen vorhanden.

Urkataster



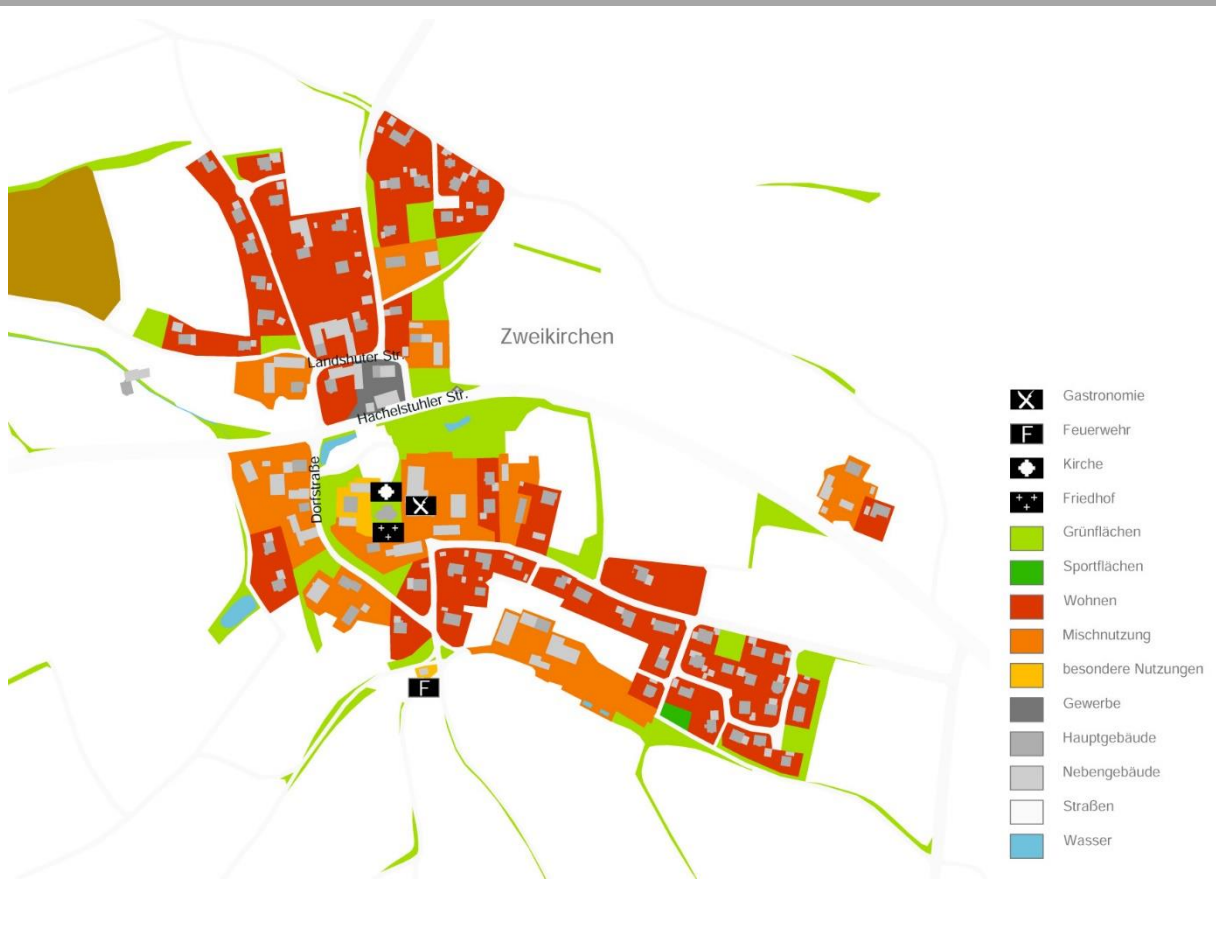
Siedlungsentwicklung (nach Bebauungsplänen)



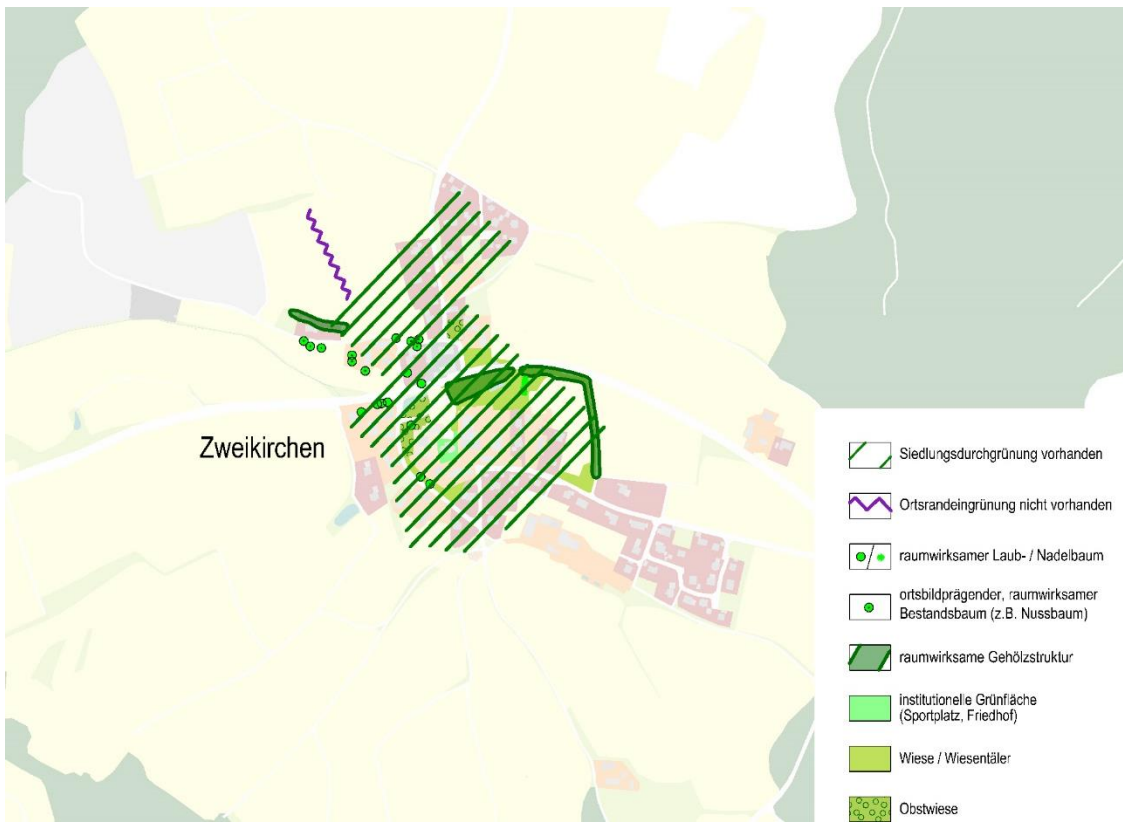
Entwicklungspotential



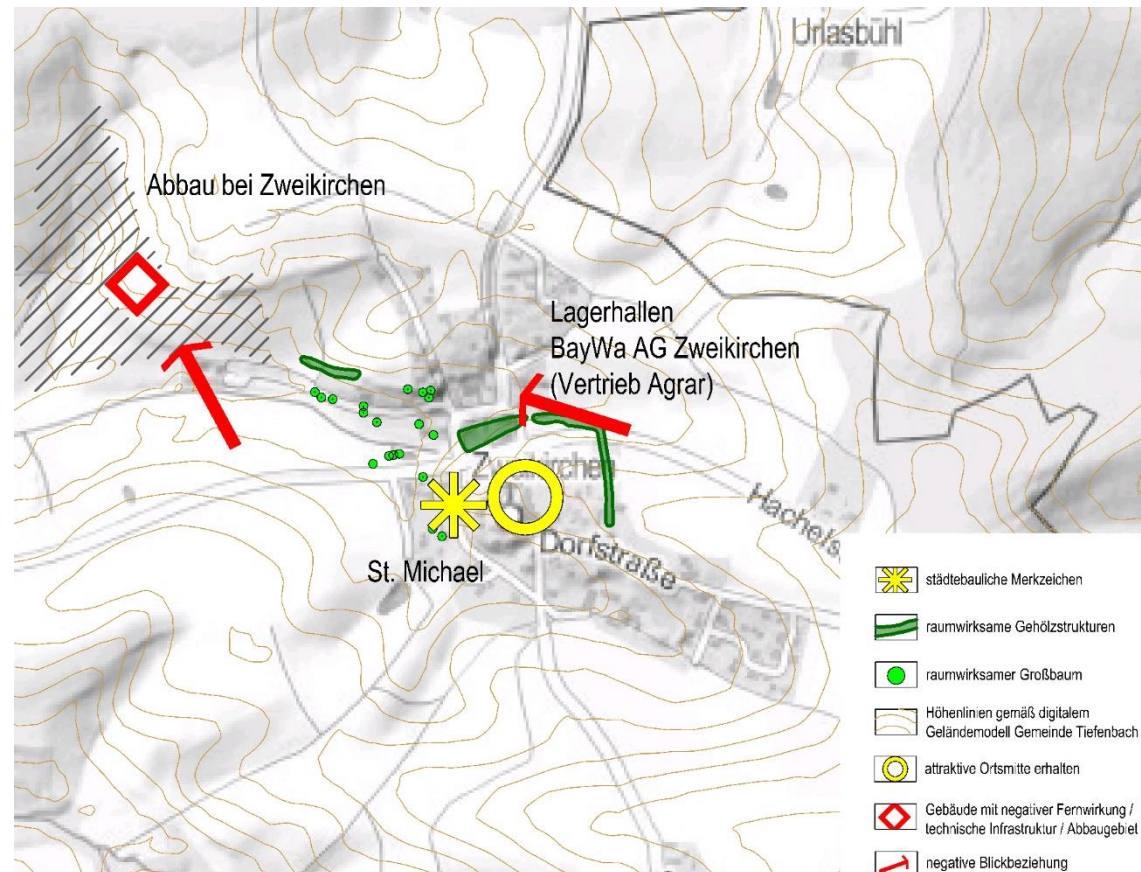
Funktionen und Nutzungen



Grünstruktur



Landschaftsbild



Barrierefreiheit



Besonderheiten

- Pfarrkirche St. Michael im „Pfarrverband Steinzell“ mit Ast, Buch am Erlbach und Eching
- Landgasthof Hotel Hahn
- Platz vor der Kirche St. Michael

Vereine

- Freiwillige Feuerwehr Zweikirchen
- Edelweißschützen Zweikirchen
- KSK Zweikirchen

Plätze, Treffpunkte

- Landgasthof / Hotel Hahn
- Platz vor der Kirche St. Michael

Handwerk, Gewerbe

- BayWa Agrar Vertrieb
- Donna Stoffe

Gastronomie

- Landgasthof / Hotel Hahn

Statistische Angaben der Bürger

(Antworten aus Zweikirchen =33)

- Wohnumfeld
 - 38% sehr zufrieden
 - 47% zufrieden
 - 9% weniger zufrieden
 - 3% nicht zufrieden
 - 3% k. A.

Vorstellungen / Wünsche der Bürger

- vorstellbare Wohnformen im Alter
 - 23% Betreutes Wohnen
 - 34% barrierefreie Whg
 - 18% Mehrgenerationen
 - 7% Sonstiges
 - 18% k. A.

- Barrierefreiheit
 - 24% barrierefrei
 - 67% nicht barrierefrei

- alternative Verkehrsmittel
 - 83% Bus
 - 11% Taxi

Gebäude	6% geplant 3% k. A.					0% Stadtbus 6% Carsharing 0% Mfg
- Anteil geplante Veränderungen Haus	9% ja 52% nein 15% vielleicht 15% weiß nicht 9% k. A.					- fehlende Angebote Ortsmitte Tiefenbach 18% Apotheke 11% Gastro 9% Nahversorgung / DL 8% ärztliche Versorgung
Besitzerwechsel Wohnung / Haus	3% ja 82% nein 12% vielleicht 0% weiß nicht 3% k. A.					- Funktionen einer Ortsmitte 17% med. Versorgung 14% Treffpunkt für Alle 10% Rathaus 10% Gastro 10% Nahversorgung 6% Dienstleistung (DL) 5% Veranstaltungsraum 5% Kultur 4% verkehrliche Infrastr. 2% verkehrsarme Ortsmitte
- wichtigste Arbeitsorte und genutzte Verkehrsmittel		1.	2.	3.		
	% LH	Pkw	Rad	Bus		
	% M	Pkw	Zug	Mfg		
	% A	Fuß	Pkw	Rad		
	% TB	Fuß	Pkw	Bus		
- wichtigste Freizeitorte und Verkehrsmittel	35% LH 28% Gemeinde 26% Außerhalb	Pkw	Rad	Fuß		

Stärken

- Wohnstandort für etwa 230 Einwohner
- Gastronomische Einrichtung
- Standort von einigen Unternehmern
- einige Vereine
- Pfarrkirche
- freie Bauflächen → innerörtliche Nachverdichtungspotential
- sehr gute Siedlungsdurchgrünung im Kern
- ortsbildprägende Großbäume (v.a. Walnüsse)

Schwächen

- keine Nahversorgung → abhängig von Tiefenbach und Ast
- von Ferne einsichtiges Abbaugelände östlich von Zweikirchen
- fehlender Gehweg und verengter Straßenraum bzw. nicht barrierefreier Weg zum Kirchberg und zur Gastwirtschaft
- keine vorhandenen Radwege, v.a. zur für Ausflügler attraktiven Gastwirtschaft

Entwicklungsperspektive

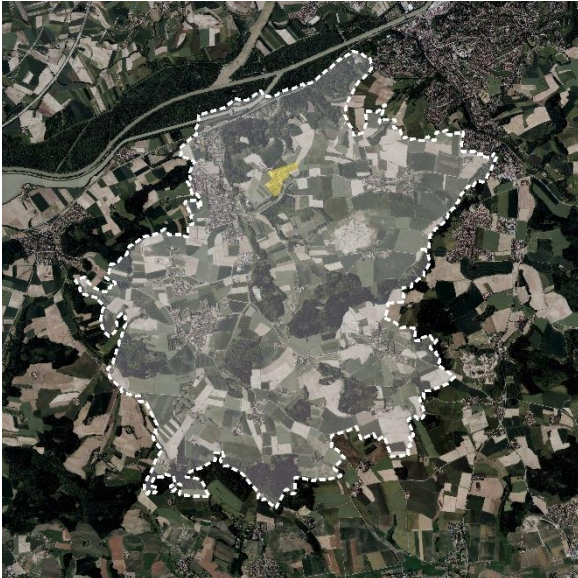
Die wesentlichen Funktionen in Zweikirchen - Wohnen, Gewerbe und Gastronomie - sind langfristig zu sichern und maßvoll weiterzuentwickeln. Freie Entwicklungsflächen sind vorrangig zu verdichten, aber unter Erhalt der raumwirksamen Gehölze. Weitere großflächige Wohngebiete am Ortsrand sind nicht erwünscht. Lediglich im Norden und im Südwesten sind Wohnbauflächen zu verdichten. Eine fußläufige, barrierefreie Wegeverbindung von der Hauptstraße auf den Kirchberg sollte ebenso wie eine Radwegeverbindung nach Tiefenbach/Ast und nach Kumhausen realisiert werden.

Handwerkliche und gewerbliche Betriebe sind zu erhalten, wobei die BayWa langfristig anzusiedeln ist.

Die Kirche, Kirchenumfeld und Landgasthof sind langfristig als besonderes Merkmal der Gemeinde Tiefenbach zu erhalten.

I.5 Ortssteckbrief Obergolding

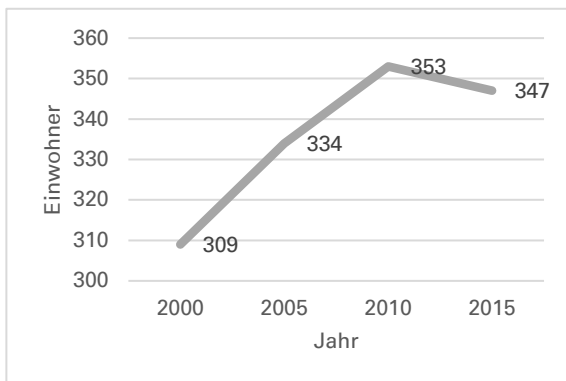
Lage im Gemeindegebiet



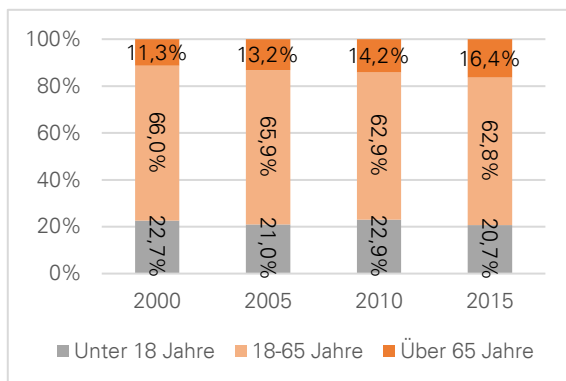
Historie und Merkmale

Obergolding liegt in 2 km Entfernung östlich neben Tiefenbach. Urkundlich erwähnt wurde Golding erstmals im 15. Jahrhundert. Damals befanden sich hier stattliche Bauerngüter, v.a. im Besitz kirchlicher Grundherrschaften. Im Jahr 1818 wurden in Obergolding 7 Häuser gezählt.

Bevölkerungsentwicklung



Bevölkerungsstruktur



Im Diagramm sind die Bevölkerungszahlen von Unter- Mitter- und Obergolding (Golding) zusammengefasst. Untergolding und Mittergolding weisen gemeinsam 110 Einwohner auf.

Im Zeitraum zwischen 2000 bis 2010 nahm die Bevölkerung um 12,4 % (+44 EW) zu und sank zwischen 2010 und 2015 um 1,7 % (-6 EW).

Der Anteil der Bewohner über 65 Jahren nahm in Golding zwischen 2000 und 2015 um 5,1 % zu, wobei die mittlere Bevölkerungsgruppe (18 bis 65 Jahre) um 3,2 % sank. Dennoch ist die Anzahl der Bewohner unter 18 Jahren aktuell 4,3 % höher als die der ältesten Bevölkerungsgruppe. In Hinblick auf den demografischen Wandel besteht aktuell keine Überalterung.

Siedlungsentwicklung

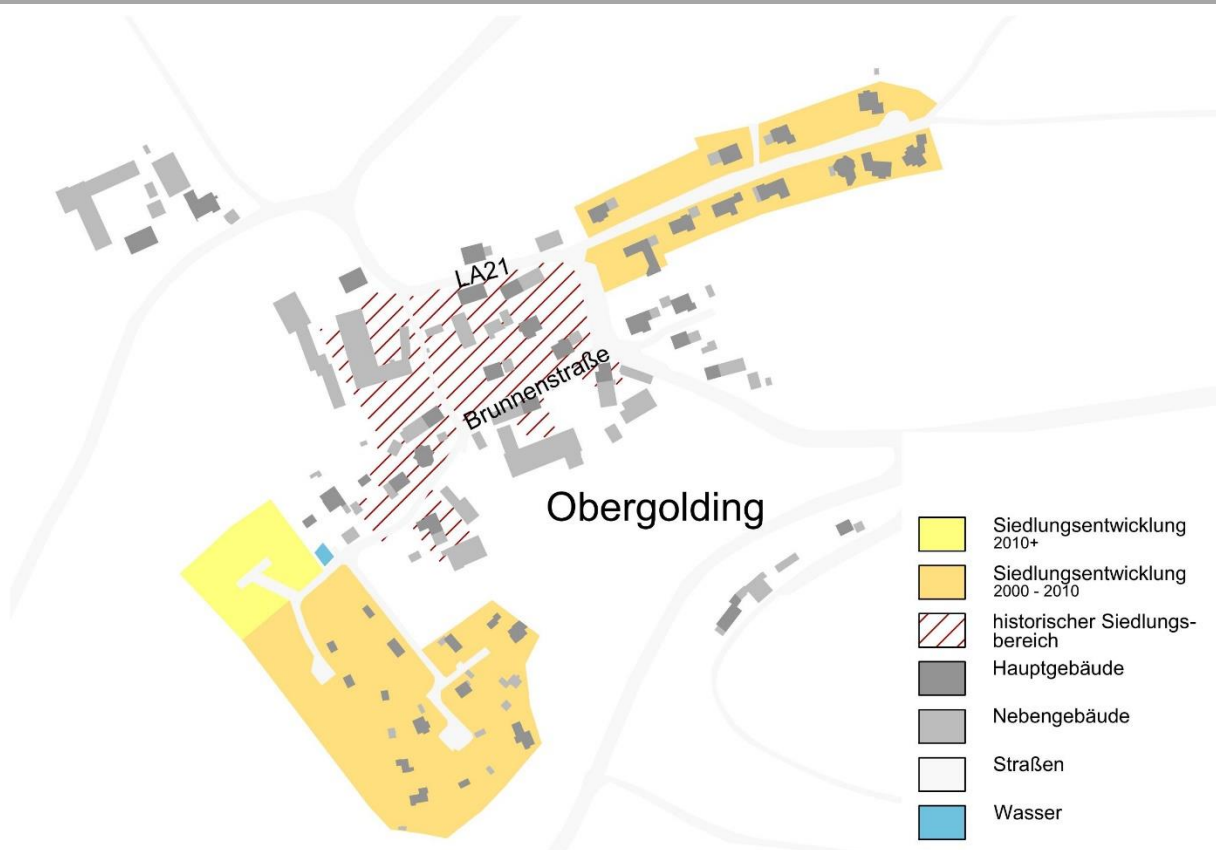
Der historische Kern von Obergolding befindet sich zwischen Brunnenstraße und LA21. Dessen Baustrukturen sind in Teilen heute noch nachvollziehbar.

An den Siedlungsrändern wurden in den letzten 15 Jahren Wohnbauflächen (in Form von Bebauungsplänen) ausgewiesen. Zahlreiche Bauflächen sind aktuell noch unbebaut und bieten Entwicklungspotential.

Urkataster



Siedlungsentwicklung (nach Bebauungsplänen)



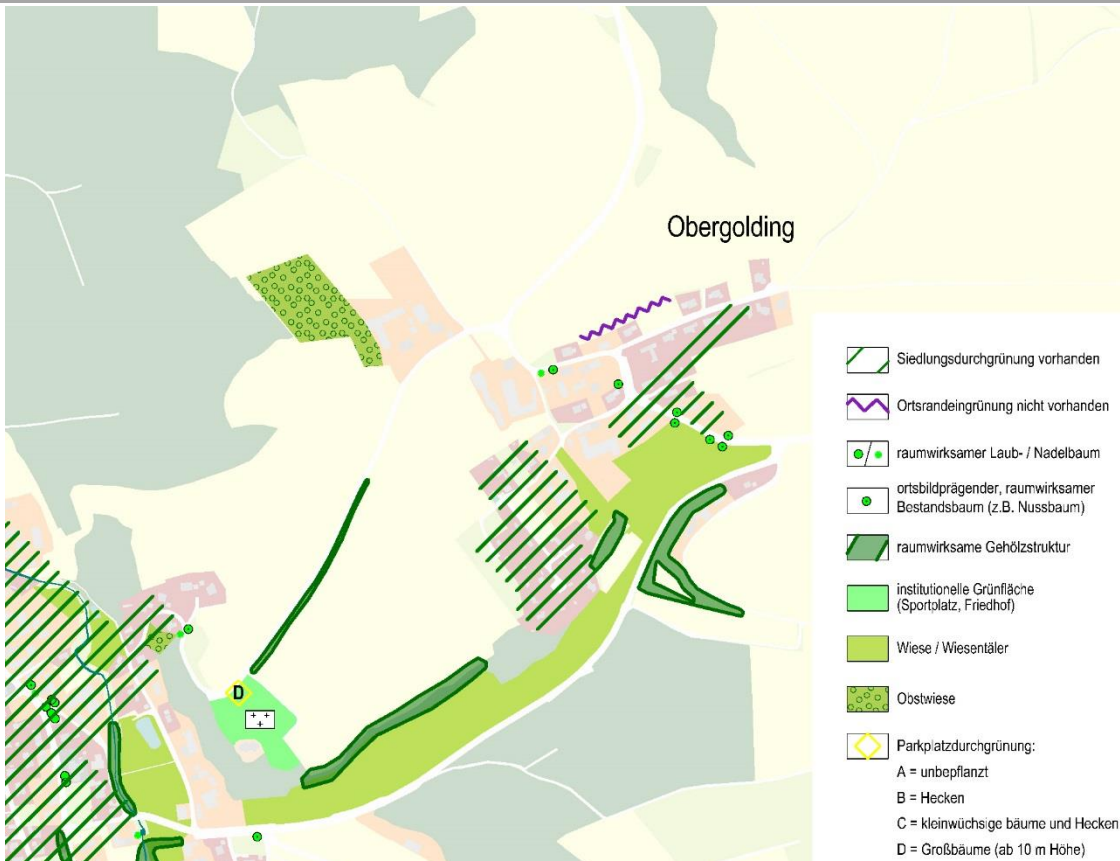
Entwicklungspotential



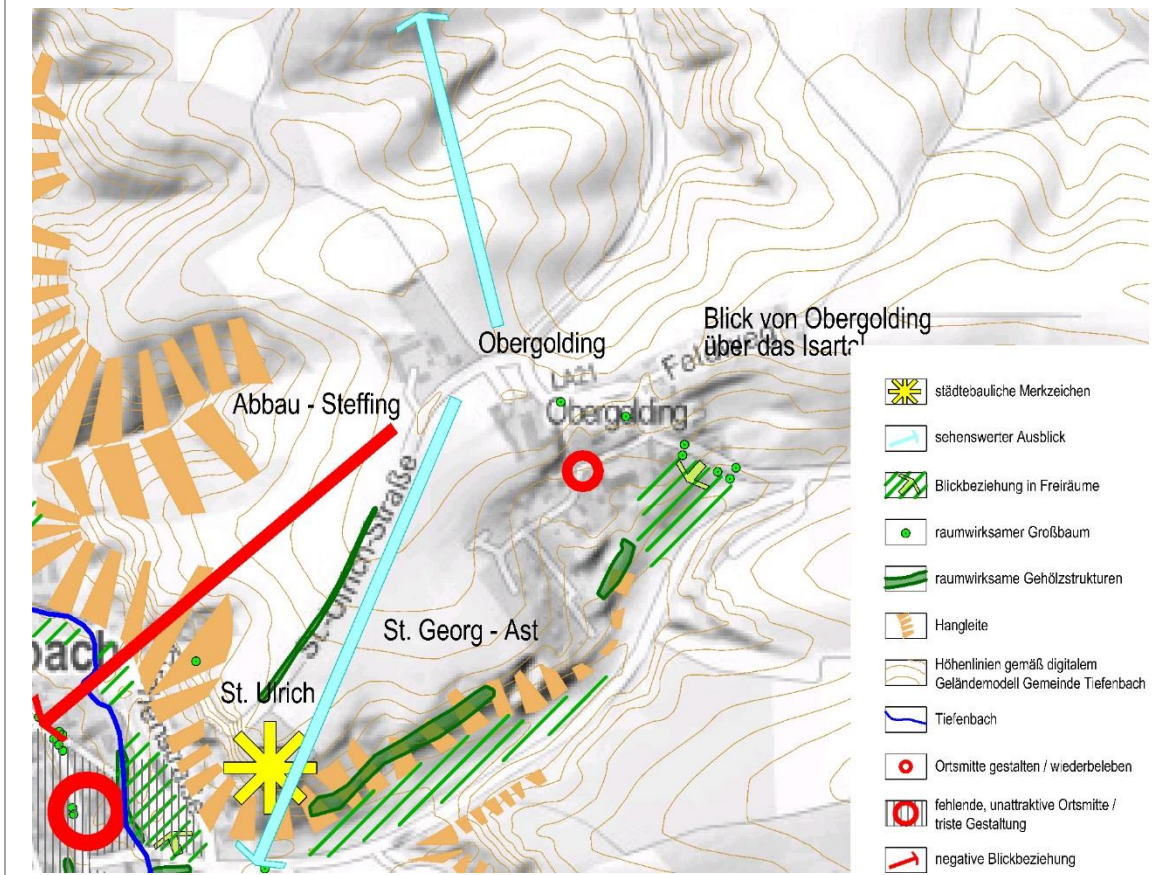
Funktionen und Nutzungen



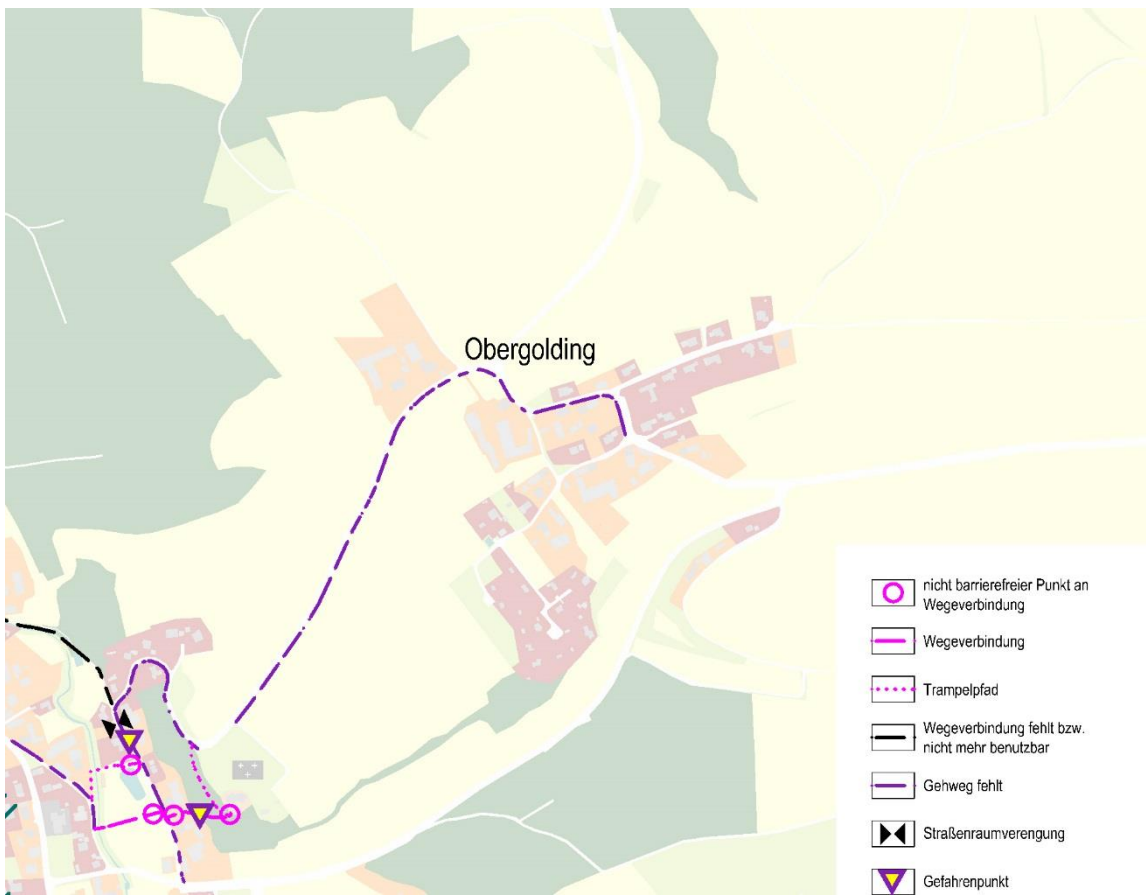
Grünstruktur



Landschaftsbild



Barrierefreiheit



Besonderheiten

- Historischer Ortskern

Handwerk, Gewerbe, Landwirtschaft

Landwirtschaft, ein Bio-Hof mit Selbstvermarktung

Statistische Angaben der Bürger
(Antworten aus Obergolding = 8)

- Wohnumfeld	11% sehr zufrieden 72% zufrieden 17% weniger zufrieden
- Barrierefreiheit Gebäude	27% barrierefrei 66% nicht barrierefrei 2% geplant 5% k. A.
- Anteil geplante Veränderungen Haus	11% ja 44% nein 17% vielleicht 22% weiß nicht 28% k. A.
Besitzerwechsel Wohnung / Haus	0% ja 78% nein 11% vielleicht 6% weiß nicht 6% k. A.

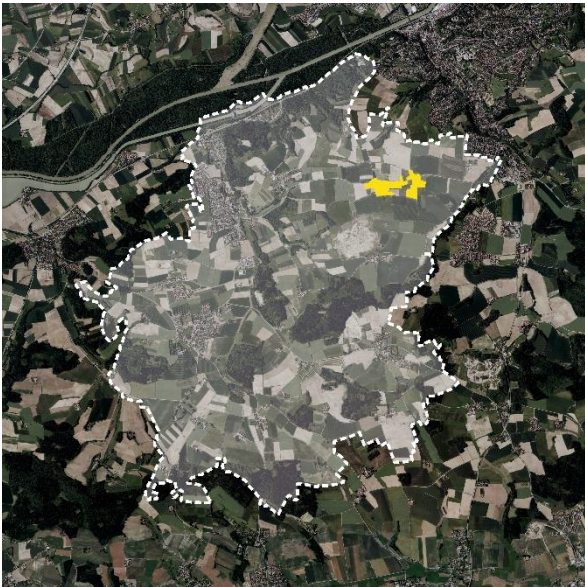
Vorstellungen / Wünsche der Bürger

- vorstellbare Wohnformen im Alter	30% Betreutes Wohnen 30% barrierefreie Whg 20% Mehrgenerationen 5% Sonstiges 15% k. A.
- alternative Verkehrsmittel	70% Bus 10% Taxi 10% Stadtbus 10% Carsharing
- fehlende Angebote Ortsmitte Tiefenbach	% Gastro % Apotheke % med. Versorgung % Treffpunkt
- Funktionen einer Ortsmitte	19% med. Versorgung 11% Treffpunkt für Alle 11% Gastro 9% Veranstaltungsraum

- wichtigste Arbeitsorte und genutzte Verkehrsmittel		1.	2.	3.		
	41% LH	Pkw	Mfg	Rad	9%	Wohnformen für Ältere
	31% Außerhalb	Pkw	Rad	-	8%	Dorfplatz
	14% M	Mfg	-	-	8%	Nahversorgung
	10% Gemeinde	Fuß	Pkw	Rad	6%	Freizeit + Erholung
- wichtigste Freizeitorde und Verkehrsmittel	52% LH	Fuß	Pkw	Rad		
	38% TB	Pkw	Rad	Bus		
	10% AS	Pkw	Zug	Bus		
Stärken				Schwächen		
<ul style="list-style-type: none"> - Nähe zu Tiefenbach - Freie Wohnbauflächen → Entwicklungspotential - gute Siedlungsdurchgrünung, v. a. wertvolle Trockenstandorte im sog. „Linsengraben“ - im Südosten ortsbildprägende Großbäume - weitläufige Blickbeziehungen und Ausblicke v.a. in das Isartal 				<ul style="list-style-type: none"> - reiner Wohnstandort →abhängig von Tiefenbach und Ast - keine Fuß- und Radwegeverbindung des Ortes nach Tiefenbach und nach Mittergolding bzw. weiter nach Kumhausen - ehemalige Ortsmitte (Brunnen) nicht mehr erlebbar 		
Entwicklungsperspektive						
<p>Die Wohnfunktion von Obergolding soll aufgrund der Nähe zu Tiefenbach langfristig gesichert und erhalten werden. Freie Bauflächen sind vorerst zu verdichten. Weitere Bauflächenausweisungen sind nur bei dringlichem Bedarf, wenn nach Osten, verträglich. Es soll eine Rad- und Fußwege von Tiefenbach nach Obergolding und weiter nach Mittergolding Richtung Kumhausen geschaffen werden.</p> <p>Landwirtschaftliche Betriebe sind zu erhalten.</p>						

I.6 Ortssteckbrief Untergolding, Mittergolding

Lage im Gemeindegebiet

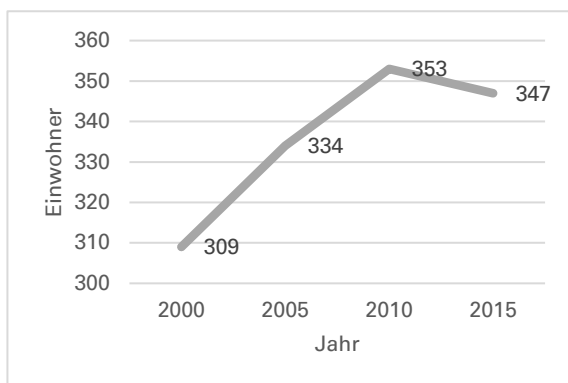


Historie und Merkmale

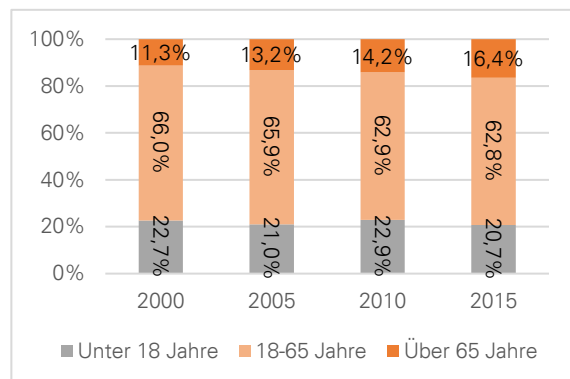
Unter- und Mittergolding, zwei zusammengewachsene Ortsteile, liegen im östlichen Gemeindegebiet Tiefenbachs an der Grenze zu Kumhausen. Tiefenbach ist in 3,7 km westlicher Richtung zu erreichen.

Erstmals wurde Goding im 15. Jahrhundert urkundlich erwähnt. Hier befanden sich stattliche Bauerngüter, die früher v.a. im Besitz kirchlicher Grundherrschaften waren. Die heutigen Hofstellen in Unter- und Mittergolding gehen z.T. bis ins 16. Jahrhundert zurück.

Bevölkerungsentwicklung



Bevölkerungsstruktur



Im Diagramm sind die Bevölkerungszahlen von Unter- Mitter- und Untergolding (Goding) zusammengefasst. Untergolding und Mittergolding weisen gemeinsam 237 Einwohner auf.

Im Zeitraum zwischen 2000 bis 2010 nahm die Bevölkerung um 12,4 % (+44 EW) zu und sank zwischen 2010 und 2015 um 1,7 % (-6 EW).

In Goding nahm der Anteil der Bewohner über 65 Jahren zwischen 2000 und 2015 um 5,1 % zu, wobei die mittlere Bevölkerungsgruppe (18 bis 65 Jahre) um 3,2 % sank. Dennoch ist die Anzahl der Bewohner unter 18 Jahren aktuell 4,3 % höher als die der ältesten Bevölkerungsgruppe.

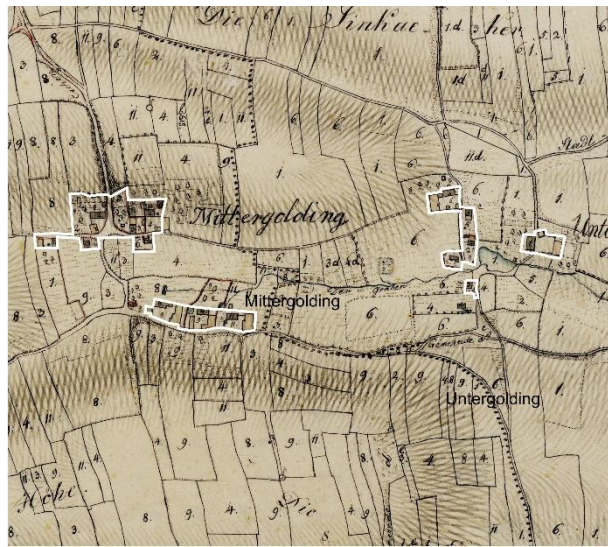
In Hinblick auf den demografischen besteht aktuell keine Überalterung der Bevölkerung, jedoch stieg der Anteil der Personen über 65 in den letzten 15 Jahren enorm.

Siedlungsentwicklung

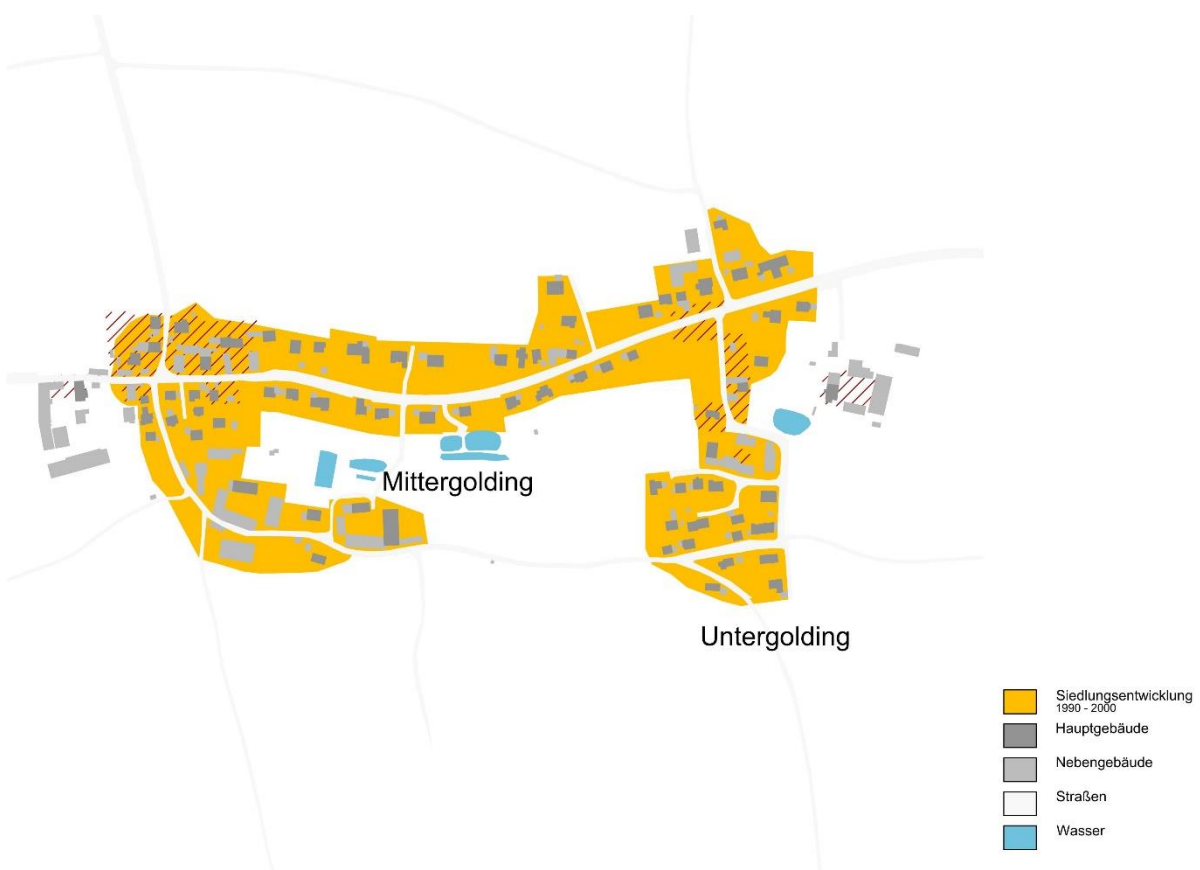
Die einzelnen Ortsteile Mitter- und Untergolding sind im Urkataster noch als einzelne Gehöfte erkennbar. Infolge von Einwohnerwachstum im letzten Jahrhundert wurden die Siedlungen erweitert, sodass Unter- und Mittergolding v. a. in den letzten zwanzig Jahren zusammengewachsen sind.

1997 wurde für die zwei Ortsteile eine Ortsabrundungssatzung beschlossen, die weiteres Siedlungswachstum begrenzt. Im Siedlungsbereich von Mitter- und Untergolding bestehen einige Bauflächen die Verdichtungspotential aufweisen.

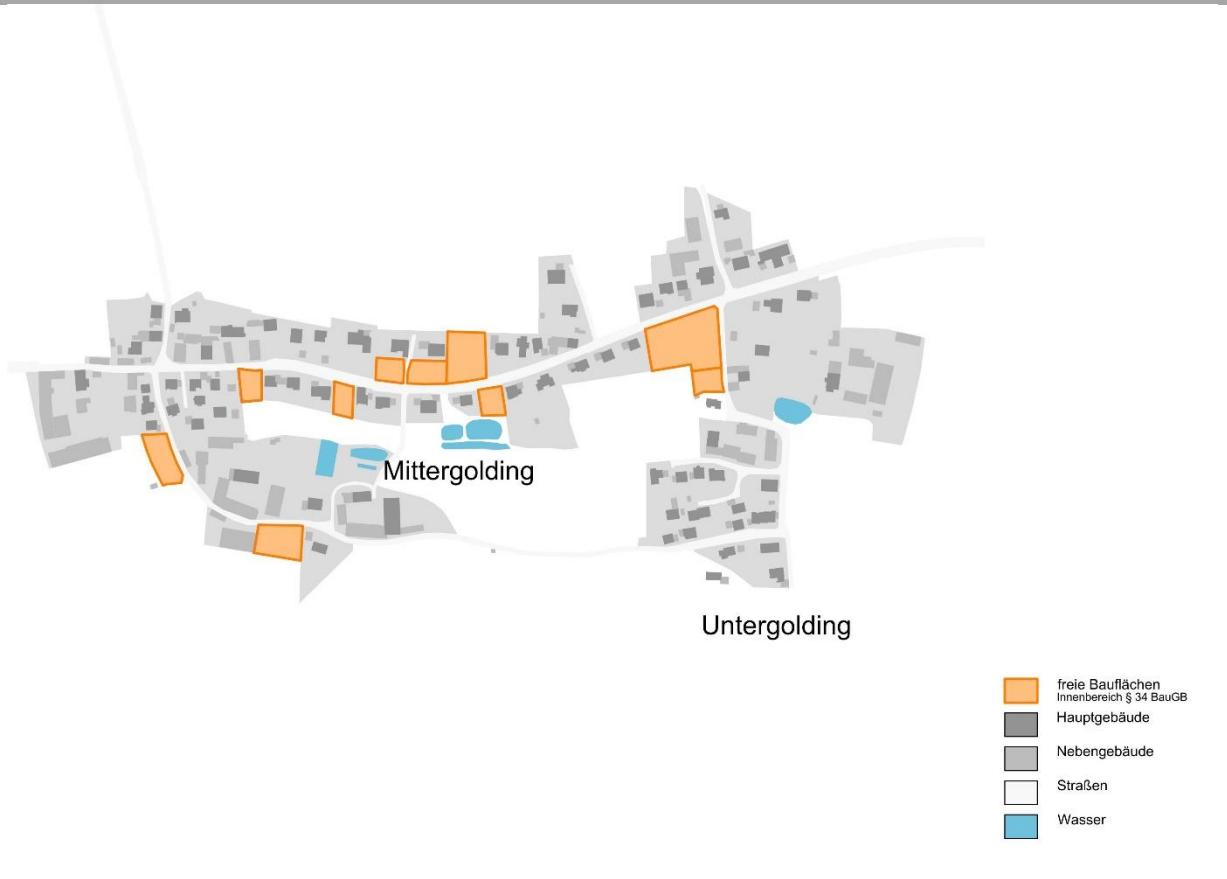
Urkataster



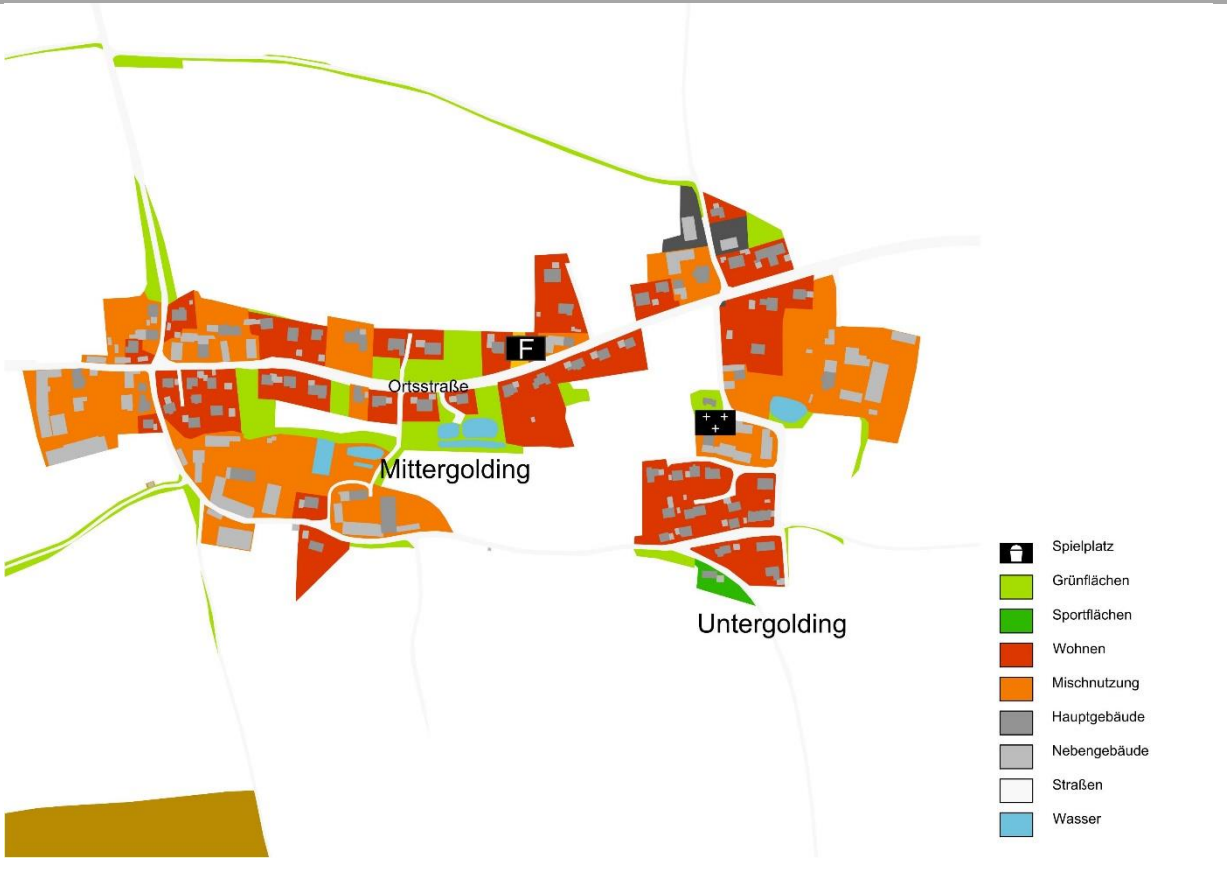
Siedlungsentwicklung (nach Bebauungsplänen)



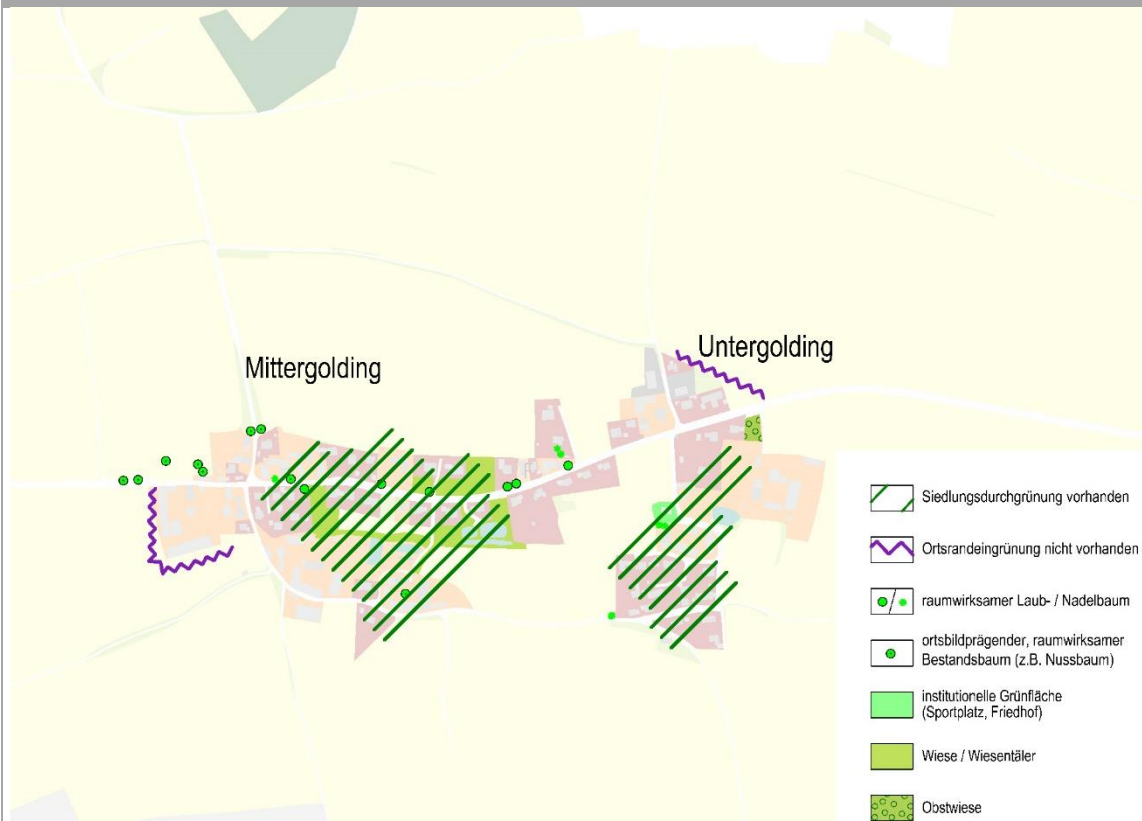
Entwicklungspotential



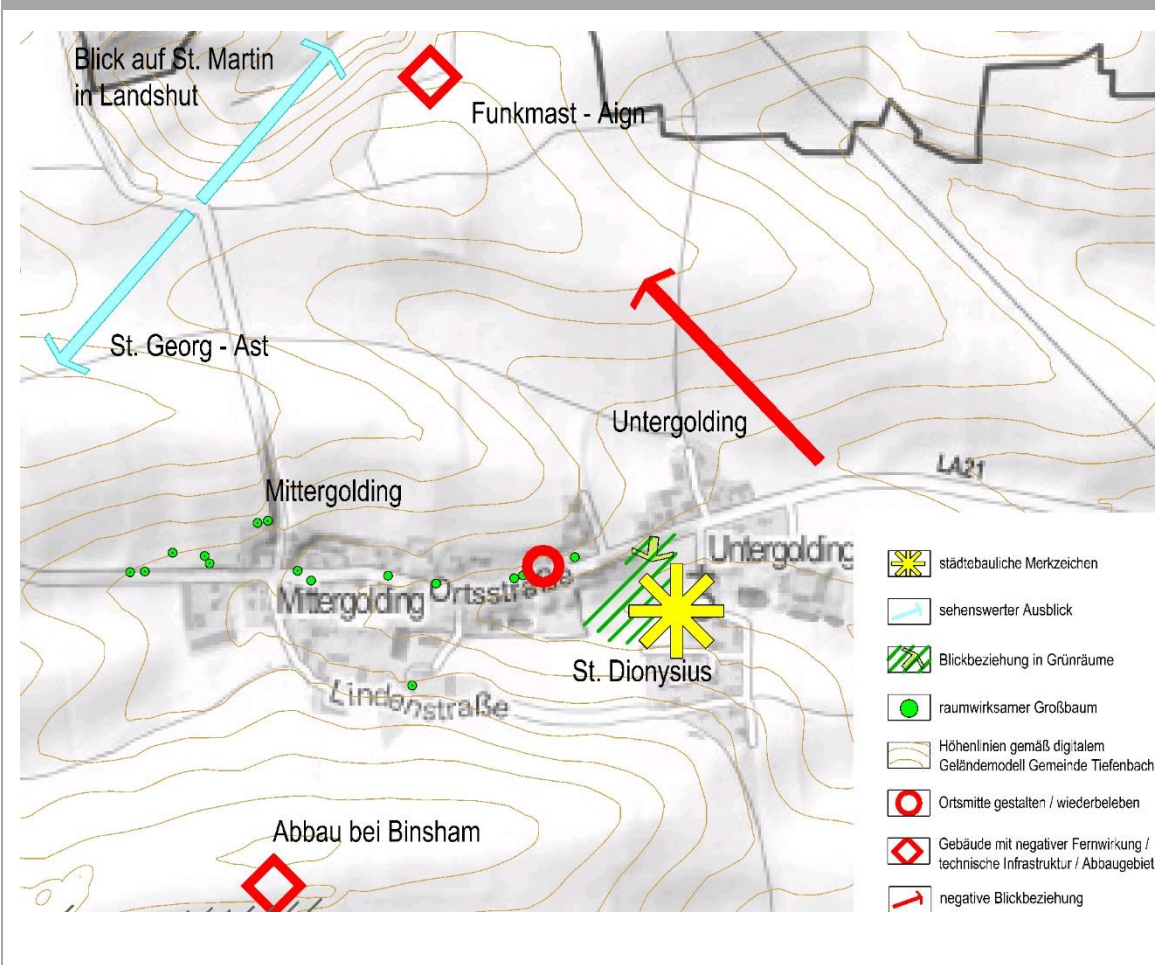
Funktionen und Nutzungen



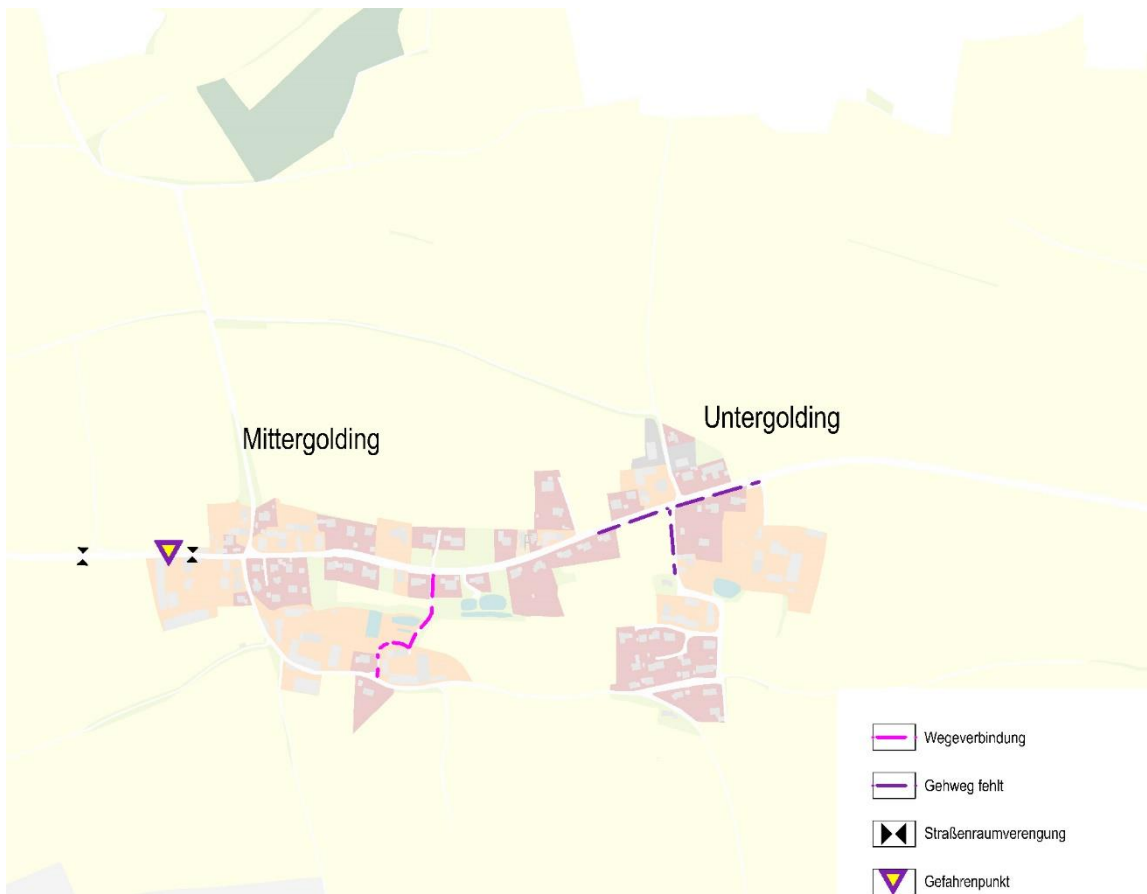
Grünstruktur



Landschaftsbild



Barrierefreiheit



Besonderheiten

- Kirche
- Zusammengewachsener Ort
- Landwirtschaftliche Höfe
- Reiterhof in Aign

Vereine

- Feuerwehr

Plätze, Treffpunkte

Handwerk, Gewerbe, Landwirtschaft

- Wolfgang Beck Landwirtschaft
- Johann Steckenbiller Landwirtschaftsbetrieb

Statistische Angaben der Bürger

Vorstellungen / Wünsche der Bürger

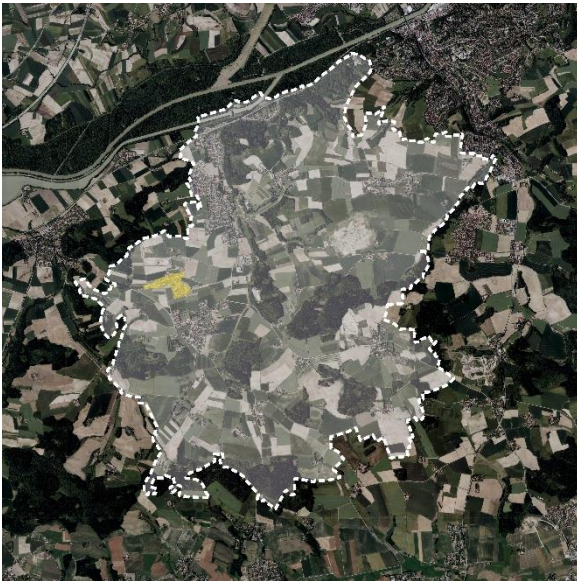
(Antworten Unter- + Mittergolding = 16)

- Wohnumfeld	19% sehr zufrieden 44% zufrieden 13% weniger zufrieden 6% nicht zufrieden 19% k. A.	- vorstellbare Wohnformen im Alter	27% Betreutes Wohnen 16% barrierefreie Whg 11% Mehrgenerationen 11% Sonstiges 26% k. A.
- Barrierefreiheit Gebäude	27% barrierefrei 66% nicht barrierefrei 2% geplant 5% k. A.	- alternative Verkehrsmittel	100% Bus
- Anteil geplante	6% ja 63% nein 19% vielleicht	- fehlende Angebote Ortsmitte Tiefenbach	19% Treffpunkt für Alle 15% verkehrl. Infrastruktur 12% Apotheke 12% Wohnen f. Ältere
		- Funktionen einer Ortsmitte	15% Nahversorgung

Veränderungen Haus	13% weiß nicht 13% k. A.				15% Gastro 9% Wohnen f. Ältere 9% Treffpunkt 9% med. Versorgung 6% Grünanlagen 6% Veranstaltungsraum 6% Rathaus
Besitzerwechsel Wohnung / Haus	0% ja 75% nein 6% vielleicht 19% weiß nicht 0% k. A.				
- wichtigste Arbeitsorte und genutzte Verkehrsmittel		1.	2.	3.	
	% LH	Pkw	Rad	Bus	
	% M	Pkw	Zug	Mfg	
	% A	Fuß	Pkw	Rad	
	% TB	Fuß	Pkw	Bus	
- wichtigste Freizeitorte und Verkehrsmittel	% LH	Pkw	Rad	Fuß	
	% Au-ßerhalb	Pkw	Rad	Bus	
	% M	Zug	Pkw	-	
	% Um-gebung	Pkw	-	-	
Stärken		Schwächen			
<ul style="list-style-type: none"> - charakteristische Einzelhöfe in Hanglage - Siedlungsdurchgrünung in den zwei Kernen - ortsbildprägende Großbäume 		<ul style="list-style-type: none"> - aufgrund der Lage (Nähe, Topografie, Nahversorgung) Orientierung eher zu Kumhausen - keine Eingrünung an den Ortseingängen - keine Radwegeanbindung Richtung Obergolding und Tiefenbach - äußerst schlecht einsehbare und gefährliche Straßenverbindung nach Obergolding - nicht durchgängiges Fußwegenetz - sehr enger Straßenraum (Ortsdurchfahrt) 			
Entwicklungsperspektive					
<p>Im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung sind Entwicklungsflächen in Unter- und Mittergolding langfristig zu verdichten. Grundsätzlich ist die Wohnfunktion der zwei Ortsteile zu sichern und maßvoll zu erweitern. Dabei ist auf eine dem Ortsbild entsprechende Ortsrandeingrünung zu achten. Mitter- und Untergolding sollen langfristig an einen Rad- und Fußweg von Tiefenbach nach Kumhausen angeschlossen werden.</p> <p>Die landwirtschaftlichen Höfe sind dauerhaft zu halten.</p> <p>Die Kirche ist als Besonderheit Tiefenbachs u erhalten.</p>					

I.7 Ortssteckbrief Heidenkam, Steffing

Lage im Gemeindegebiet



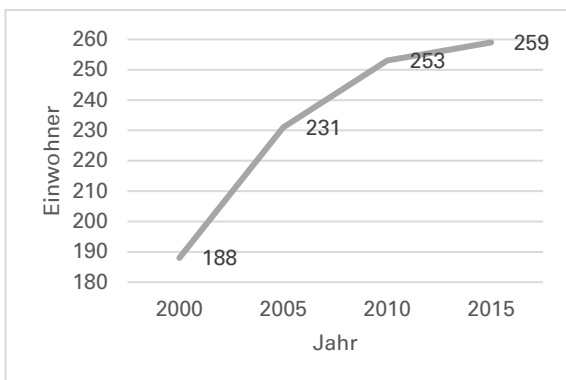
Historie und Merkmale

Heidenkam war damaliger Sitz einer geschlossenen Hofmark (abgegrenzter Bezirk einer Grundherrschaft) in geistlicher Hand. Beweis hierfür ist der überwiegend zu geschüttete ringförmige Wassergraben am Dorfangere.

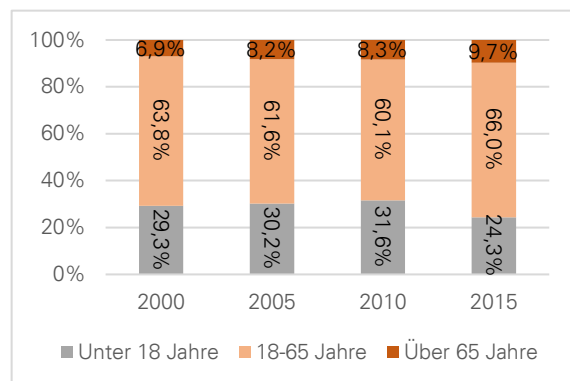
Heidenkam, nördlich von Ast und südwestlich vom Hauptort Tiefenbach gelegen, ist der drittgrößte Ortsteil des Gemeindegebiets. Wiederrum nördlich hiervon liegt der Ortsteil Steffing.

In westlicher Verlängerung der „alten Dorfstraße“ in Heidenkam, grenzt das Gemeindegebiet Echings.

Bevölkerungsentwicklung



Bevölkerungsstruktur



Heidenkam und Steffing sind aktuell (Juli 2015) von 259 Einwohnern bewohnt. In den letzten 15 Jahren ist ein Einwohnerwachstum von 27,4 % zu verzeichnen. Insgesamt stieg die Einwohnerzahl in diesem Zeitraum von 188 auf 259. Die stärkste Wachstumsphase umfasste der Zeitraum von 2000 bis 2005. Hier stieg die Einwohnerzahl von 188 auf 231 EW (+43 EW). Zwischen 2005 und 2015 stieg die Bevölkerungszahl nochmals um 28 EW. Grund für das Bevölkerungswachstum ist vermutlich die Ausweisung neuer Wohnbauflächen Mitte bis Ende der 90-iger Jahre.

Der Anteil der jüngsten Bevölkerungsgruppe nahm in letzten 15 Jahren etwas ab, umfasst aktuell jedoch einen Prozentsatz von 24,3 %. Damit ist die jüngste Bevölkerungsgruppe mehr als doppelt so groß, wie die älteste Bevölkerungsgruppe. Der Anteil der über 65 Jährigen ist zwischen 2000 und 2015 zwar leicht gestiegen (2,8 %), beträgt aktuell dennoch unter 10 %. In Heidenkam / Steffing herrscht daher keine Überalterung vor.

Die mittlere Bevölkerungsgruppe nahm von 2000 bis 2010 um 3,7% ab, stieg bis 2015 wieder um 5,9 % und beträgt aktuell 66,0%.

Siedlungsentwicklung

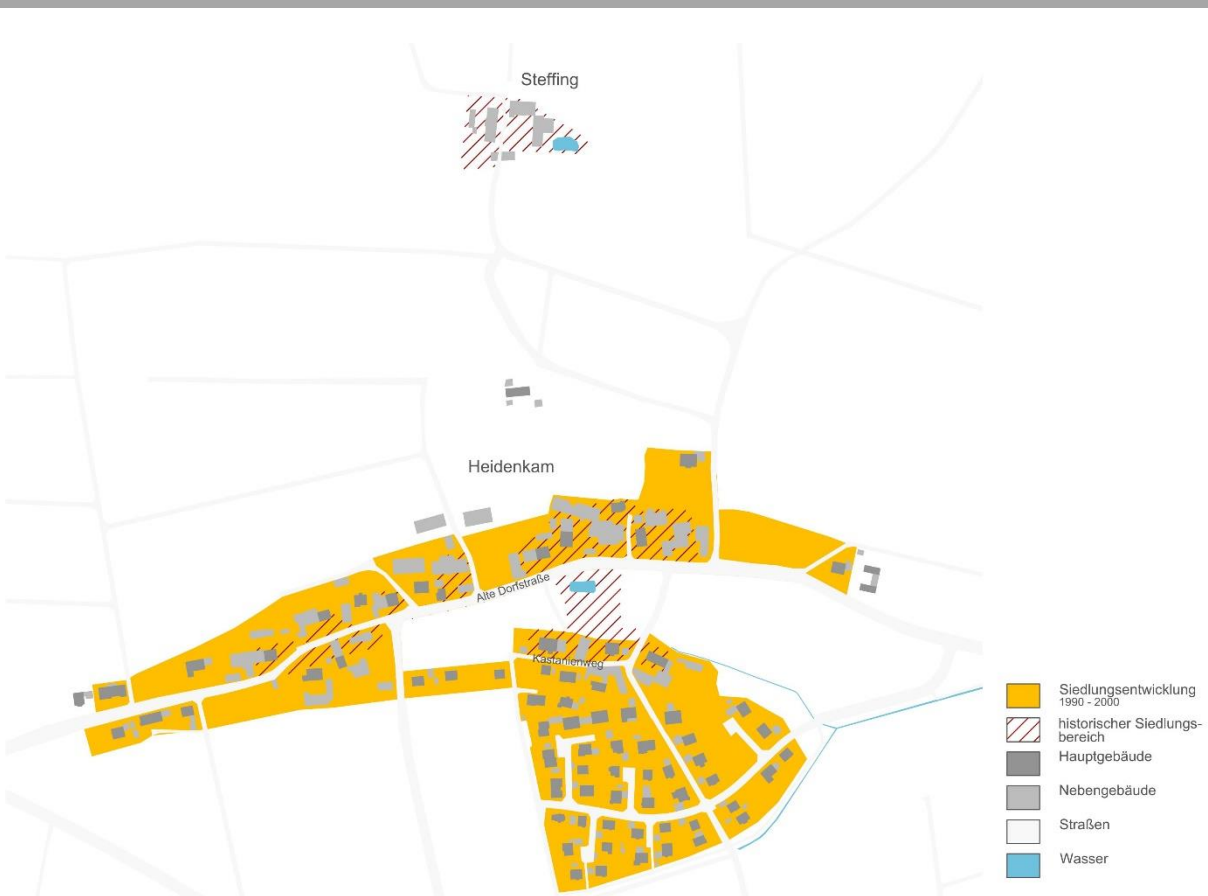
Der Ursprung Heidenkams befindet sich entlang der Alten Dorfstraße und um den ehemaligen Dorfanger nördlich des Kastanienwegs.

In den 90-iger Jahren wurde neben der Dorferneuerung nahezu der gesamte Ortsteil mit Bebauungsplänen überplant. Die Bebauung entlang der Alten Dorfstraße und entlang des Kastanienwegs bestand bereits vor der Planung. Das Wohngebiet im Süden Heidenkams wurde in dieser Zeit neu entwickelt. Dennoch sind in der alten Dorfstraße und im südlich gelegenen Wohngebiet freie Bauflächen vorhanden.

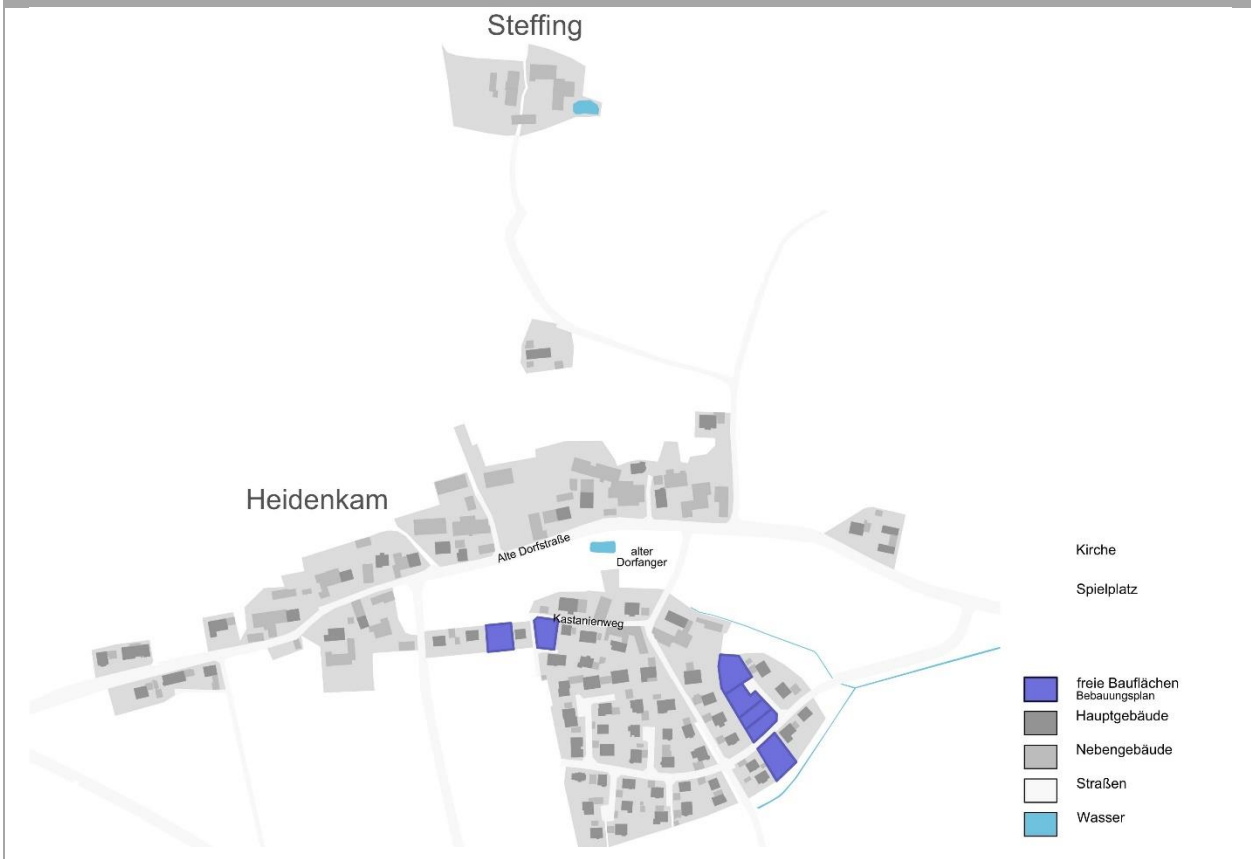
Urkataster



Siedlungsentwicklung (nach Bebauungsplänen)



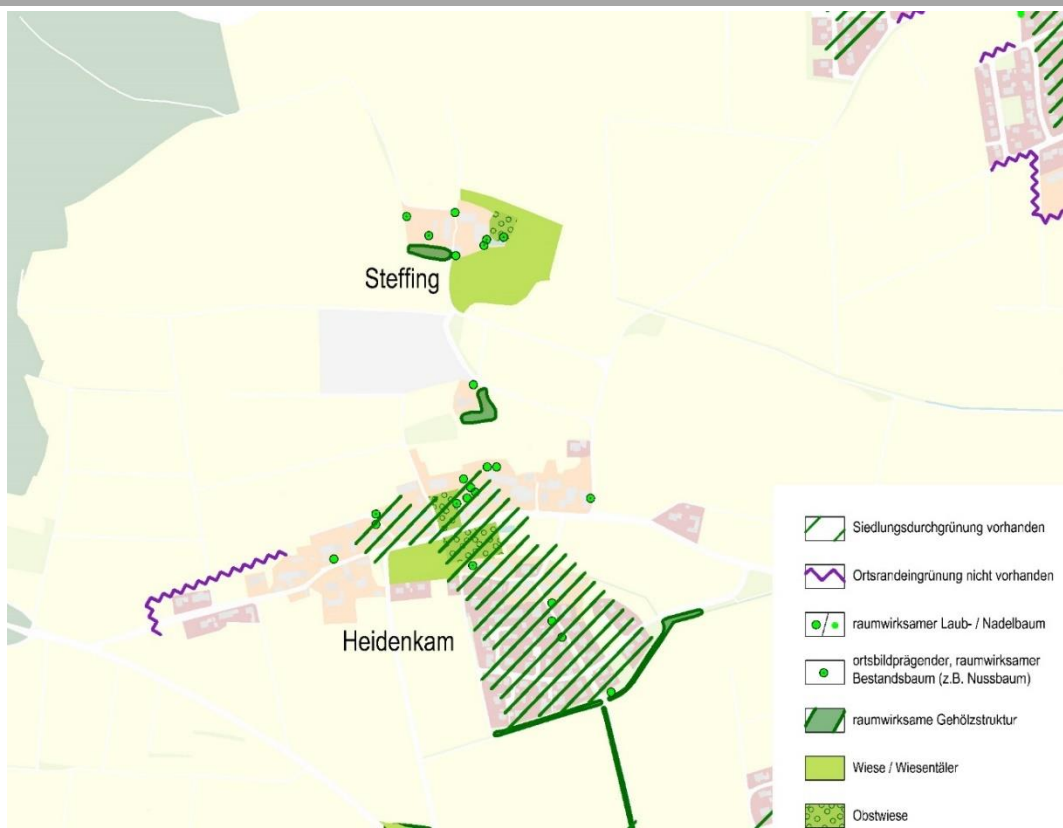
Entwicklungspotential



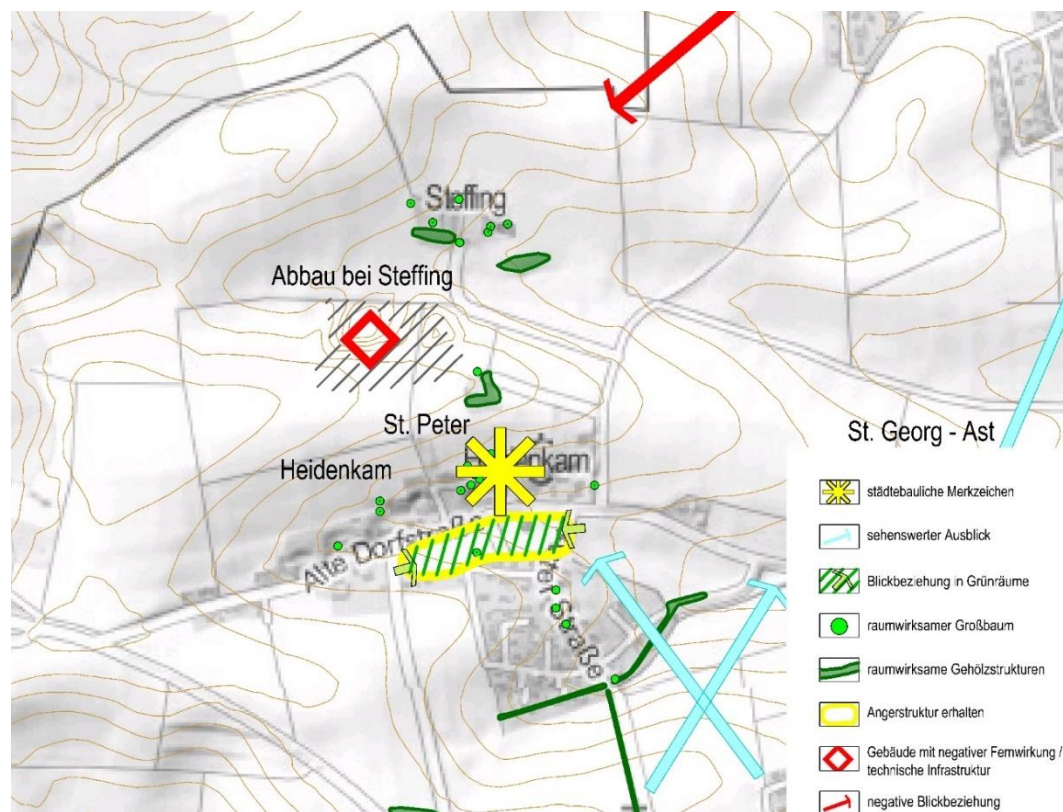
Funktionen und Nutzungen



Grünstruktur



Landschaftsbild



Barrierefreiheit



Besonderheiten

- Filialkirche St. Peter, zur Pfarrei St. Georg in Ast gehörend.
- Turmhügel Heidenkam
- aktives Abbaugelände in Steffing (Clariant – Übersichtsbodenkarte Boden „12a)

Vereine

- Waldschützen Heidenkam

Statistische Angaben der Bürger

(Antworten aus Heidenkam/Steffing =)

- Wohnumfeld 43% sehr zufrieden
54% zufrieden
4% weniger zufrieden
0% nicht zufrieden
0% k. A.
- Barrierefreiheit Gebäude 11% barrierefrei
86% nicht barrierefrei
0% geplant
4% k. A.
- Anteil geplante Veränderungen Haus 14% ja
57% nein
7% vielleicht
11% weiß nicht

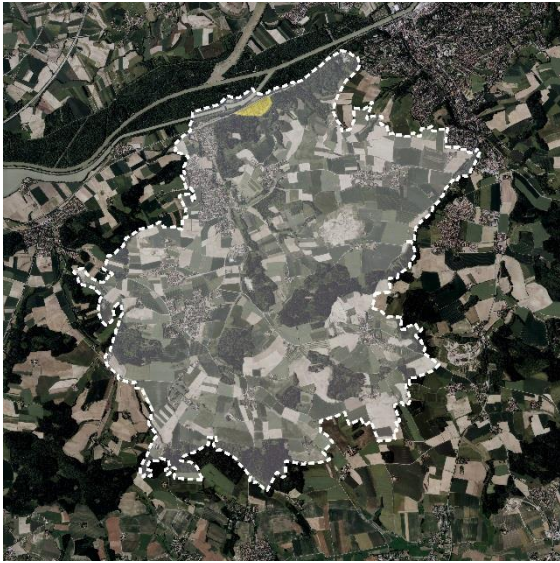
Vorstellungen / Wünsche der Bürger

- vorstellbare Wohnformen im Alter 18% Betreutes Wohnen
18% barrierefreie Whg
18% Mehrgenerationen
18% Sonstiges
29% k. A.
- alternative Verkehrsmittel 73% Bus
18% Taxi
0% Stadtbus
9% Carsharing
0% Mfg
- fehlende Angebote Ortsmitte Tiefenbach 22% Gastro
18% Apotheke
10% ärztliche Versorgung
10% Ortsbild + Grün

	11% k. A.					- wichtigsten Funktionen einer Ortsmitte	21% Treffpunkt für Alle 12% Nahversorgung 11% med. Versorgung 9% Gastro 7% Freizeit + Erholung 5% Kultur 5% Dorfplatz 5% Rathaus
Besitzerwechsel	4% ja 71% nein						
Wohnung / Haus	14% vielleicht 7% weiß nicht 4% k. A.						
- wichtigste Arbeitsorte und genutzte Verkehrsmittel		1.	2.	3.			
	41% LH	Pkw	Rad	Bus			
	31% Außerhalb	Fuß	Pkw	Rad			
	14% M	Pkw	Zug	Mfg			
- wichtigste Freizeitorte und Verkehrsmittel	38% LH	Pkw	Rad	Mfg			
	32% Gemeinde	Pkw	Fuß	Rad			
	13% Außerhalb	Pkw	Rad	Fuß			
Stärken				Schwächen			
<ul style="list-style-type: none"> - Heidenkam übernimmt die Wohnfunktion für 259 Einwohner - Mischnutzung → Wohnen + Handwerk + Landwirtschaft + Gewerbe - Nähe zu Ast und Tiefenbach → Erreichbarkeit per Fahrrad - gute Siedlungsdurchgrünung - ortsbildprägende Großbäume und Obstwiesen - historische Angerstruktur erhalten - Gehwegeverbindung des Neubaugebietes nach Ast und Radwegeanschluss zum Radweg von Tiefenbach nach Ast 				<ul style="list-style-type: none"> - keine selbstständigen Versorgungsstrukturen → Abhängigkeit von Ast Tiefenbach bzw. außergemeindlichen Versorgungsstrukturen - großflächiges Abbaugelände bei Steffing - fehlender Fuß- und Radweg im alten Ortsteil - nicht barrierefreier Zugang zur Kirche 			
Entwicklungsperspektive							
<p>Aufgrund seiner Nähe zu Tiefenbach und Ast sind Wohnfunktion und Mischnutzungen in Heidenkam zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen. Die verkehrliche Anbindung über sichere Rad- und Fußwegeverbindungen Richtung Tiefenbach und Ast ist zu stärken. Insbesondere aufgrund der Bildungs- und Betreuungsangebote für Kinder- und Jugendliche.</p> <p>Der Anger ist weiterhin zu erhalten und von Bebauung frei zu halten.</p> <p>Die gewerblichen Betriebe in Heidenkam sind langfristig zu erhalten.</p> <p>Der Weiler Steffing ist möglichst lang in seiner Funktion (Landwirtschaft) zu erhalten. Der Bau weiterer Gebäude ist einzuschränken.</p> <p>Die Kirche ist dauerhaft zu erhalten.</p>							

I.8 Ortssteckbrief Schloßberg

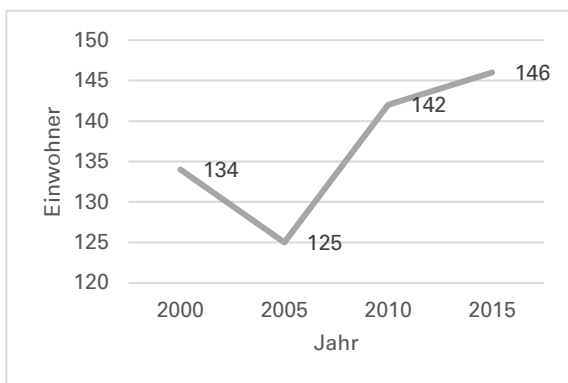
Lage im Gemeindegebiet



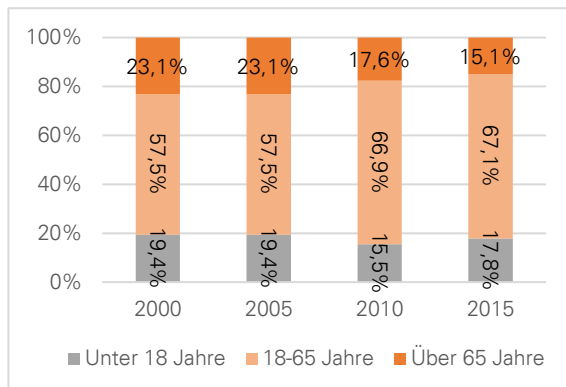
Historie und Merkmale

Der Ortsteil Schloßberg ist im Nordosten verortet und sogleich der nördlichste Ortsteil der Gemeinde Tiefenbach. Direkt an der B 11 gelegen verfügt Schloßberg über eine gute verkehrliche Anbindung nach Landshut. Der Bereich nördlich von Schloßberg durch die Nähe zur Isar als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.

Bevölkerungsentwicklung



Bevölkerungsstruktur



Die aktuelle Einwohnerzahl (Stand 07.2015) in Schloßberg beträgt 146 Einwohner. Nach einem Bevölkerungsrückgang von 2000 bis 2005 um 6,7 % folgte zwischen 2005 und 2015 ein Bevölkerungszuwachs von 21 Einwohnern (14,4 %).

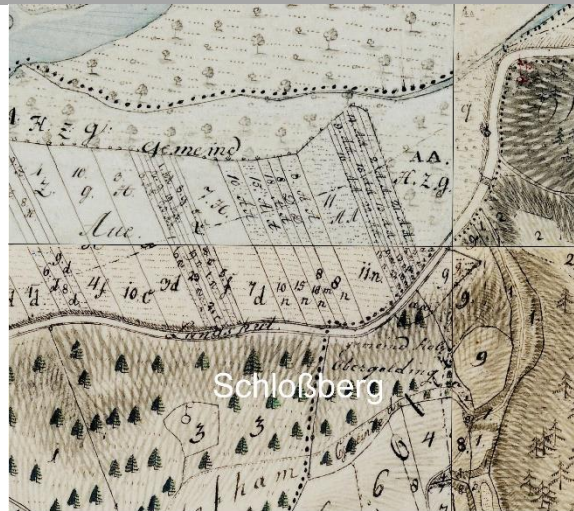
Grund für das Einwohnerwachstum ist wohlmöglich die Ausweisung von Wohnbauflächen mit dem Bebauungsplan „Schloßberg“ im Jahr 2005.

Siedlungsentwicklung

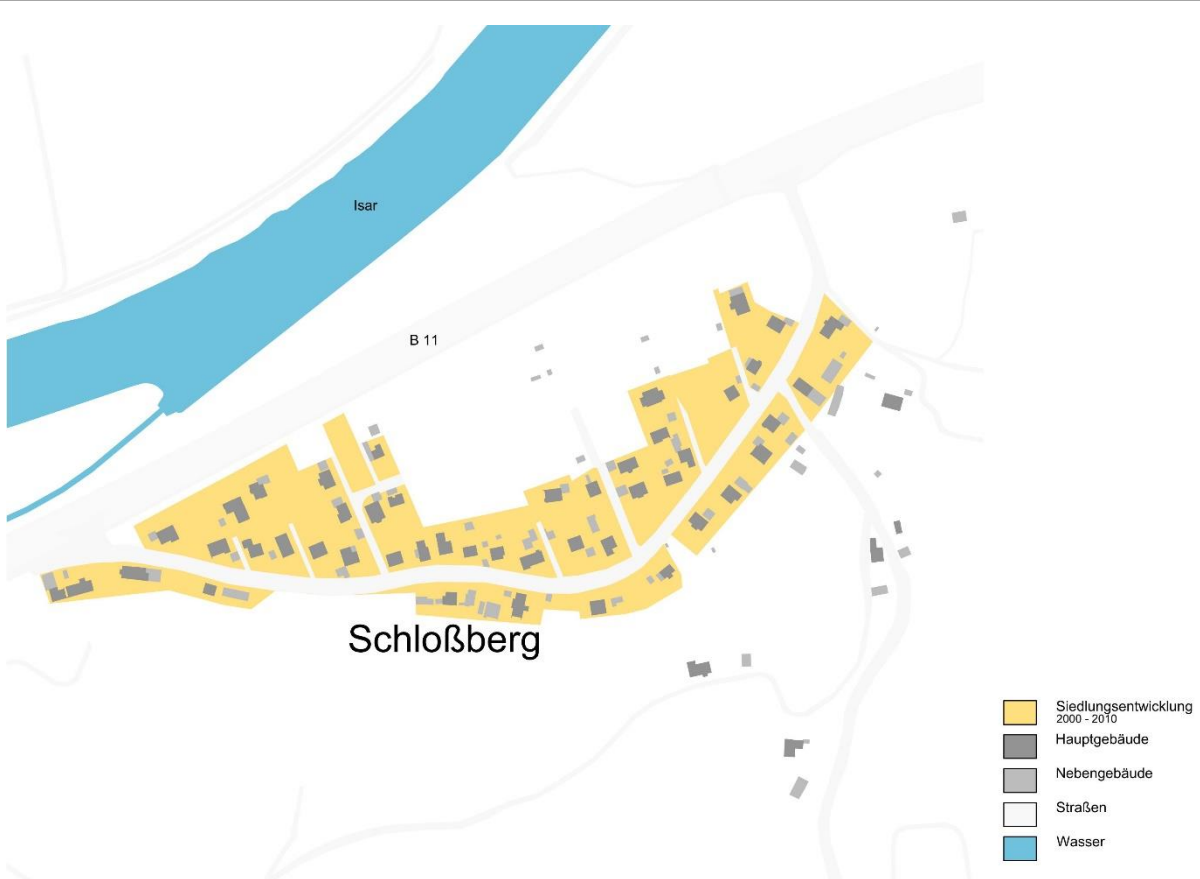
Im Urkataster ist der Ortsteil nicht abgebildet. Schloßberg entwickelte sich im 19. Jh. aus zwei bis drei Hofstellen.

Im Jahr 2005 wurde im überwiegenden Teil von Schloßberg ein Bebauungsplan aufgestellt nach dem die Siedlungsentwicklung geregelt wird. Einige Bauflächen sind bislang nicht bebaut und gelten als Nachverdichtungspotential.

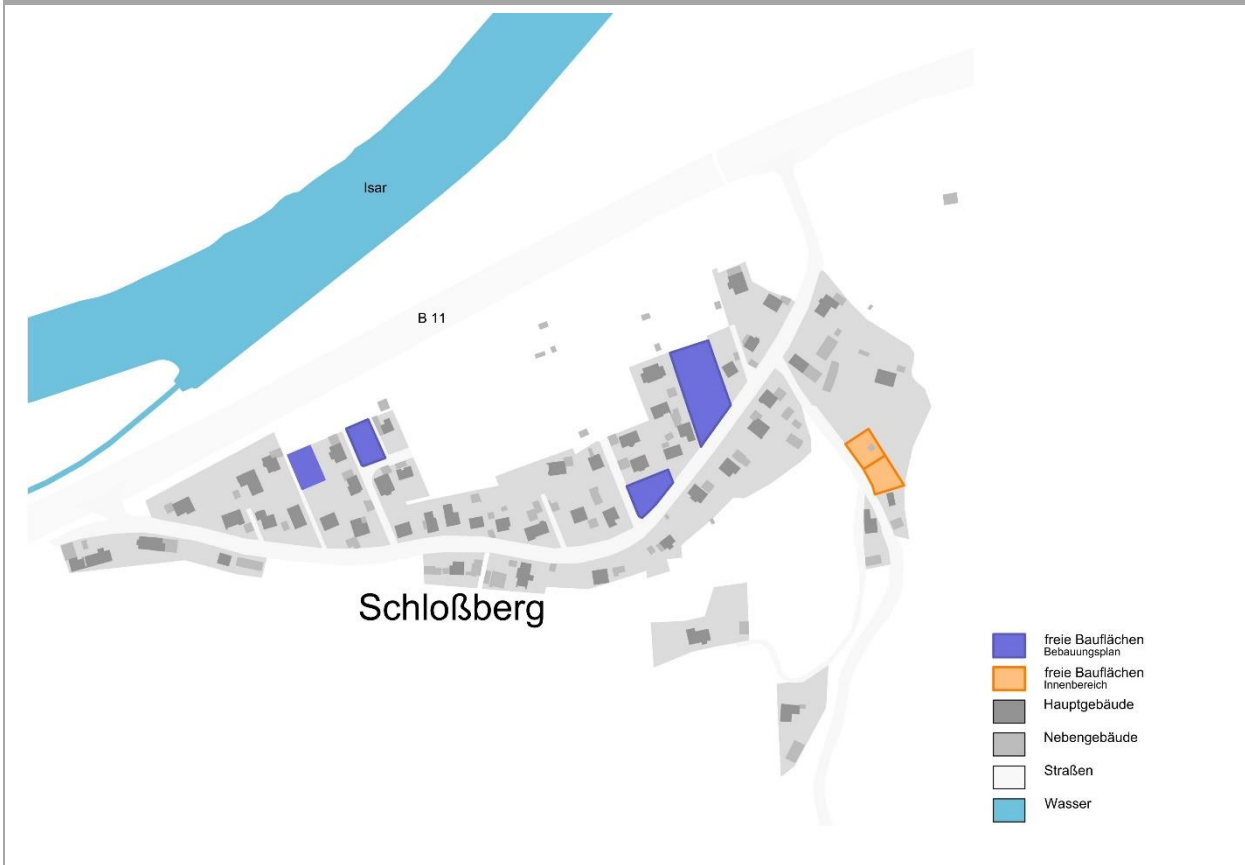
Urkataster



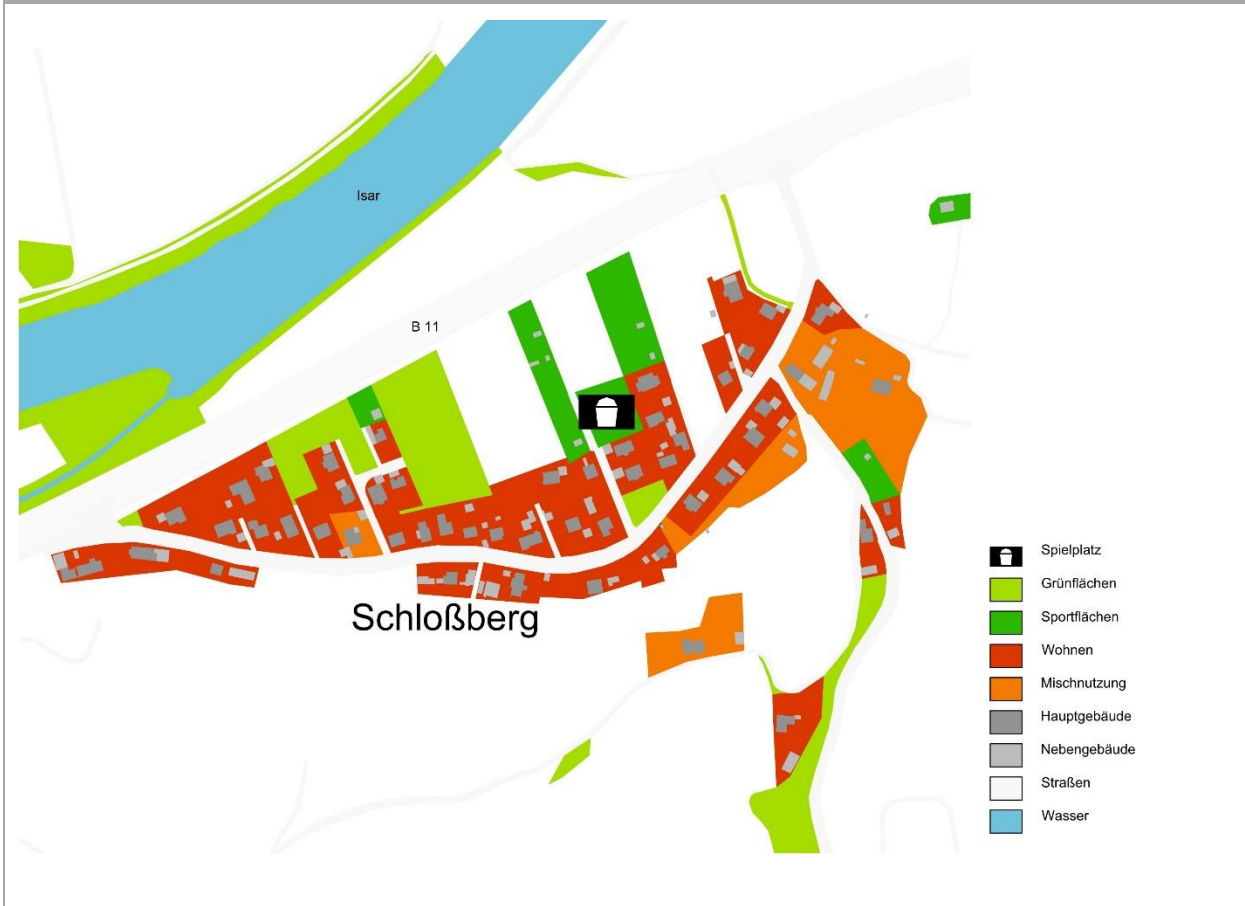
Siedlungsentwicklung (nach Bebauungsplänen)



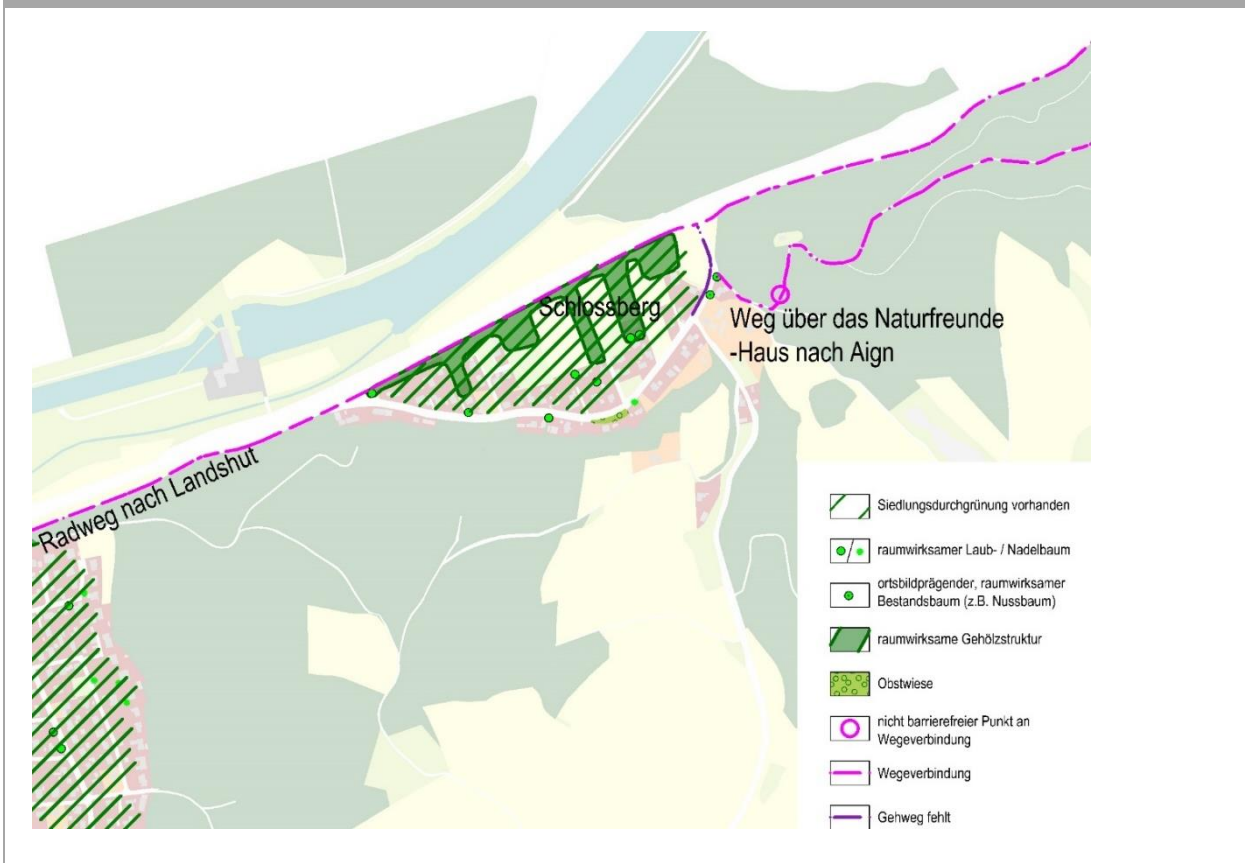
Entwicklungspotential



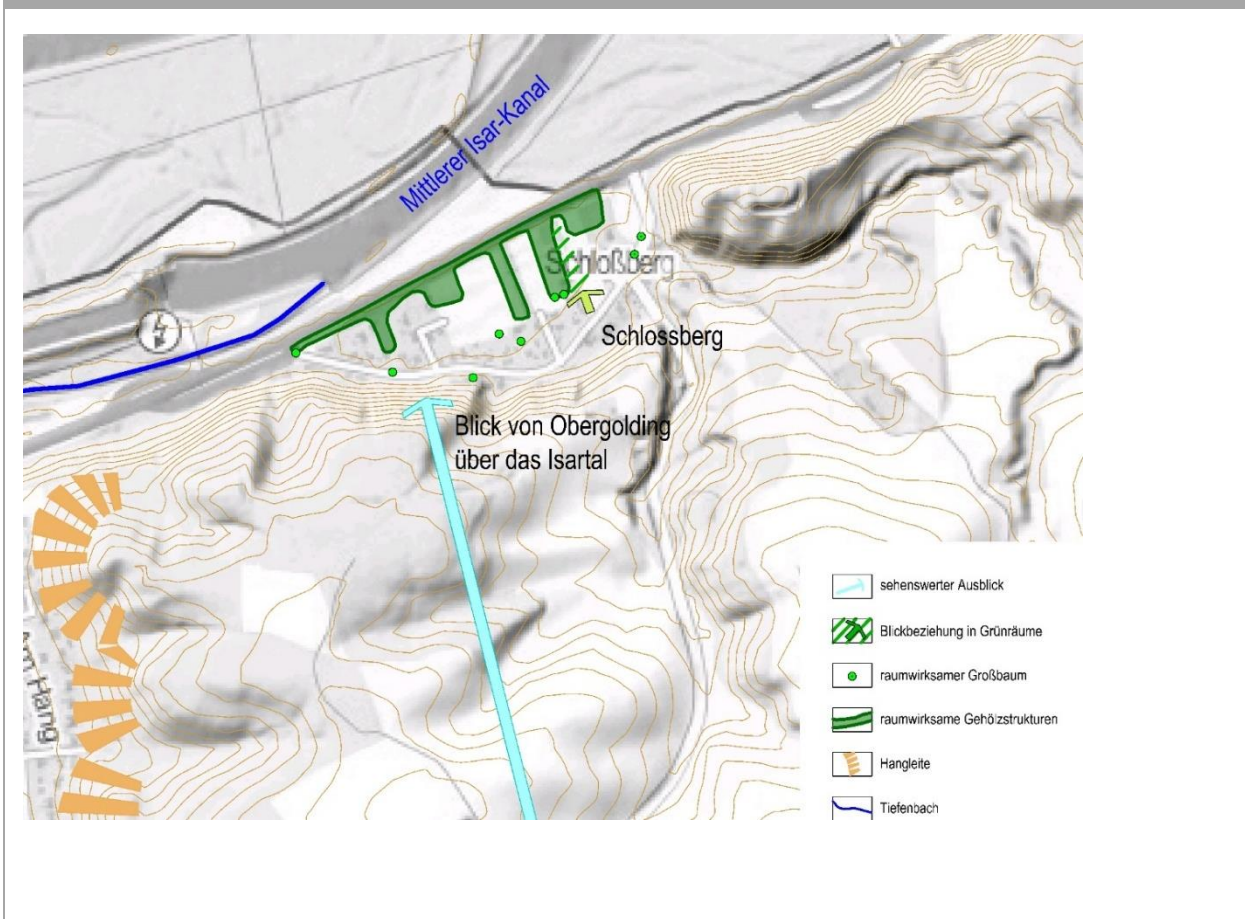
Funktionen und Nutzungen



Grünstruktur und Barrierefreiheit



Landschaftsbild



Besonderheiten		Handwerk, Gewerbe, Landwirtschaft			
<ul style="list-style-type: none"> - Naturfreundehaus Schloßberghütte - Trinkwasserbrunnen für Landshut 		<ul style="list-style-type: none"> - Bavarie-Pet (Tierbedarf) 			
Statistische Angaben der Bürger		Vorstellungen / Wünsche der Bürger			
(Antworten aus Schloßberg = 12)					
- Wohnumfeld	67% sehr zufrieden 17% zufrieden 8% weniger zufrieden 0% nicht zufrieden 8% k. A.	- vorstellbare Wohnformen im Alter	50% Betreutes Wohnen 13% barrierefreie Whg 19% Mehrgenerationen 6% Sonstiges 13% k. A.		
- Barrierefreiheit Gebäude	17% barrierefrei 75% nicht barrierefrei 0% geplant 8% k. A.	- alternative Verkehrsmittel	67% Bus 17% Taxi 0% Stadtbus 17% Carsharing 0% Mfg		
- Anteil geplante Veränderungen Haus	0% ja 75% nein 17% vielleicht 8% weiß nicht 0% k. A.	- fehlende Angebote Ortsmitte Tiefenbach	17% Freizeit + Erholung 13% Apotheke 13% Naherholung / DL 9% Gastro		
Besitzerwechsel Wohnung / Haus	17% ja 42% nein 25% vielleicht 16% weiß nicht 0% k. A.	- Funktionen einer Ortsmitte	27% Treffpunkt für Alle 20% med. Versorgung 13% kurz Wege 13% Rathaus 13% Nahversorgung 7% Dorfplatz 7% Gastro		
- wichtigste Arbeitsorte und genutzte Verkehrsmittel				1. 2. 3.	
	LH	Pkw	Rad	Bus	
	Außerhalb	Fuß	Pkw	Rad	
	M	Pkw	-	-	
- wichtigste Freizeitorte und Verkehrsmittel	42% LH	Pkw	Rad	-	
	33% Ge- meinde	Pkw	Fuß	Rad	
	17% Au- ßerhalb Gemein- degebiet	Pkw	Rad	Fuß	
Stärken		Schwächen			
<ul style="list-style-type: none"> - Lage an B 11 + Nähe zu Landshut → gute Erreichbarkeit von Angeboten des Oberzentrums → kurzer Arbeitsweg - Lage an Isar → Naherholungspotential - flächige Grün- und Gehölzstrukturen - gute Siedlungsdurchgrünung - gute Fuß- und Radwegeverbindungen an der Bundesstraße B 11 - Naturfreundehaus (sonntags bewirtet) mit Wanderwegen 		<ul style="list-style-type: none"> - Orientierung eher nach Landshut, als nach Tiefenbach - Wegenetz teilweise unterbrochen - hoch anstehendes Grundwasser und ggf. auch Hochwassergefahr - Verkehrsaufkommen und Lärmkulisse an der B 11 			

Entwicklungsperspektive

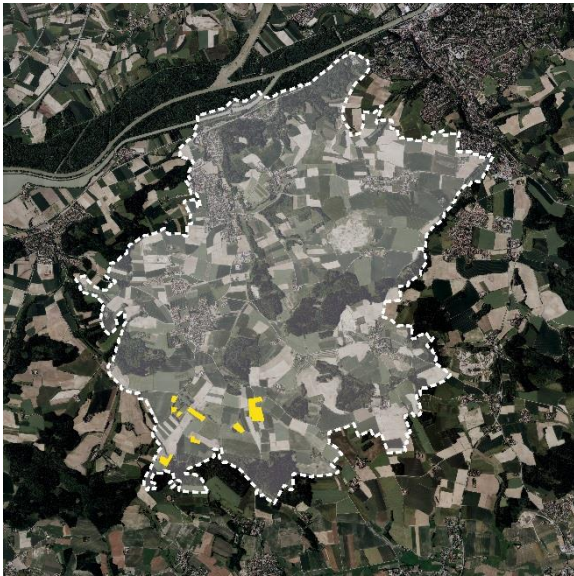
Der Ortsteil Schloßberg soll langfristig weiterhin der Wohnfunktion dienen. Bestehende Bauflächen sind maßvoll nachzuverdichten. Die Wohnfunktion erhalten werden.

Handwerkliche und gewerbliche Betriebe sind zu erhalten.

Die Nutzung des Naturfreundehauses ist zu erhalten.

I.9 Ortssteckbrief Gütersdorf, Gleißenbach, Badhaus Ast, Schraham, Thalham

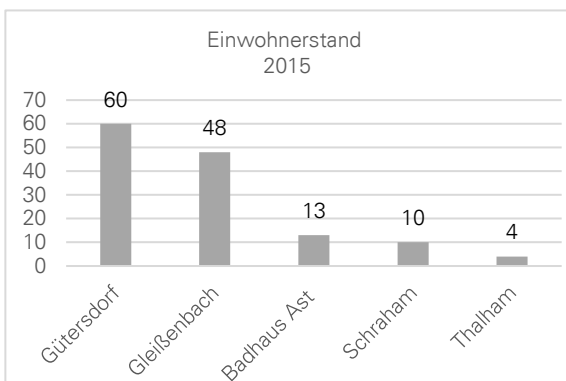
Lage im Gemeindegebiet



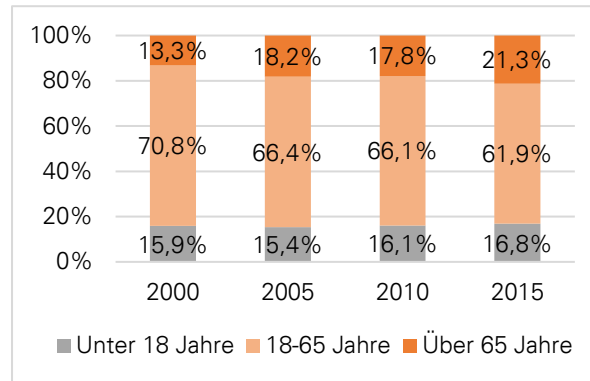
Historie und Merkmale

In Badhaus Ast sind bronzezeitliche Hügelgräber aus der Zeit von 1400 bis 1200 v. Chr. sowie eine Viereckschanze (Römerschanze) aus Zeiten der Kelten etwa 100 v. Chr. vorhanden.

Bevölkerungsentwicklung



Bevölkerungsstruktur



Die Ortsteile Gütersdorf (60 EW) und Gleißenbach (48) weisen im Gegensatz zu Badhaus Ast (13 EW), Schraham (10 EW) und Thalham (4 EW) eine größere Anzahl von Einwohnern auf.

Außer Gütersdorf bestehen alle genannten Ortsteile aus einzelnen Weilern.

In der hier aufgezeigten Bevölkerungsstruktur sind die Daten aller Weiler und kleineren Ortsteile, die nicht gesondert aufgeführt sind, enthalten.

Aus programmtechnischen Gründen ist eine ortsteilspezifische Auswertung der Bevölkerungsdaten nicht möglich.

Auffällig in der Altersstruktur der Weiler und kleineren Ortsteile ist, dass bereits seit 2005 eine Überalterung der Bevölkerung besteht. Der Anteil der über 65-Jährigen ist 2015 4,5 % größer als der Anteil der unter 18 Jährigen. Positiv zu bewerten ist, dass die jüngste Bevölkerungsgruppe zwischen 2005 und 2015 um 1,4 % gestiegen ist. Im selben Zeitfenster nahm hingegen der Anteil der

ältesten Bevölkerungsgruppe um 3,1% zu und der mittleren um 4,5 % ab. Sodass die Personen im arbeitsfähigen Alter zwischen 18 und 65 Jahren abnehmen.

Schlussfolgern kann der demografische Wandel in den Weilern und kleineren Ortsteilen als fortgeschritten bewertet werden.

Siedlungsentwicklung

Im Urkataster sind die Baustrukturen der Ortsteile Gleißenbach, Gütersdorf, Thalham und Schraham bereits erkennbar. Später wurden insbesondere in Gleißenbach, Thalham und in Gütersdorf weitere Gebäude errichtet. Die Siedlung Badhaus Ast entstand erst im 19 Jh.

Urkataster



Siedlungsentwicklung (nach Bebauungsplänen)



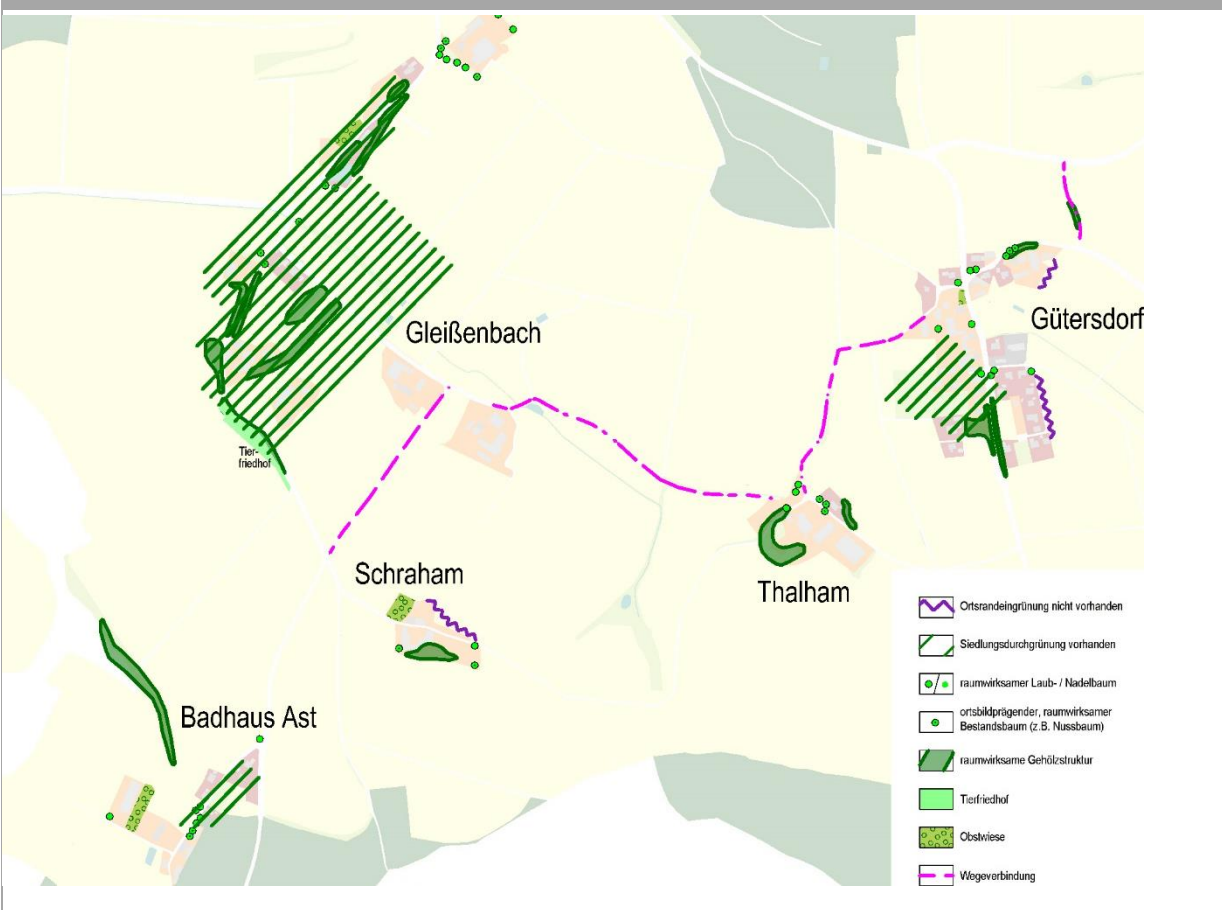
Entwicklungspotential



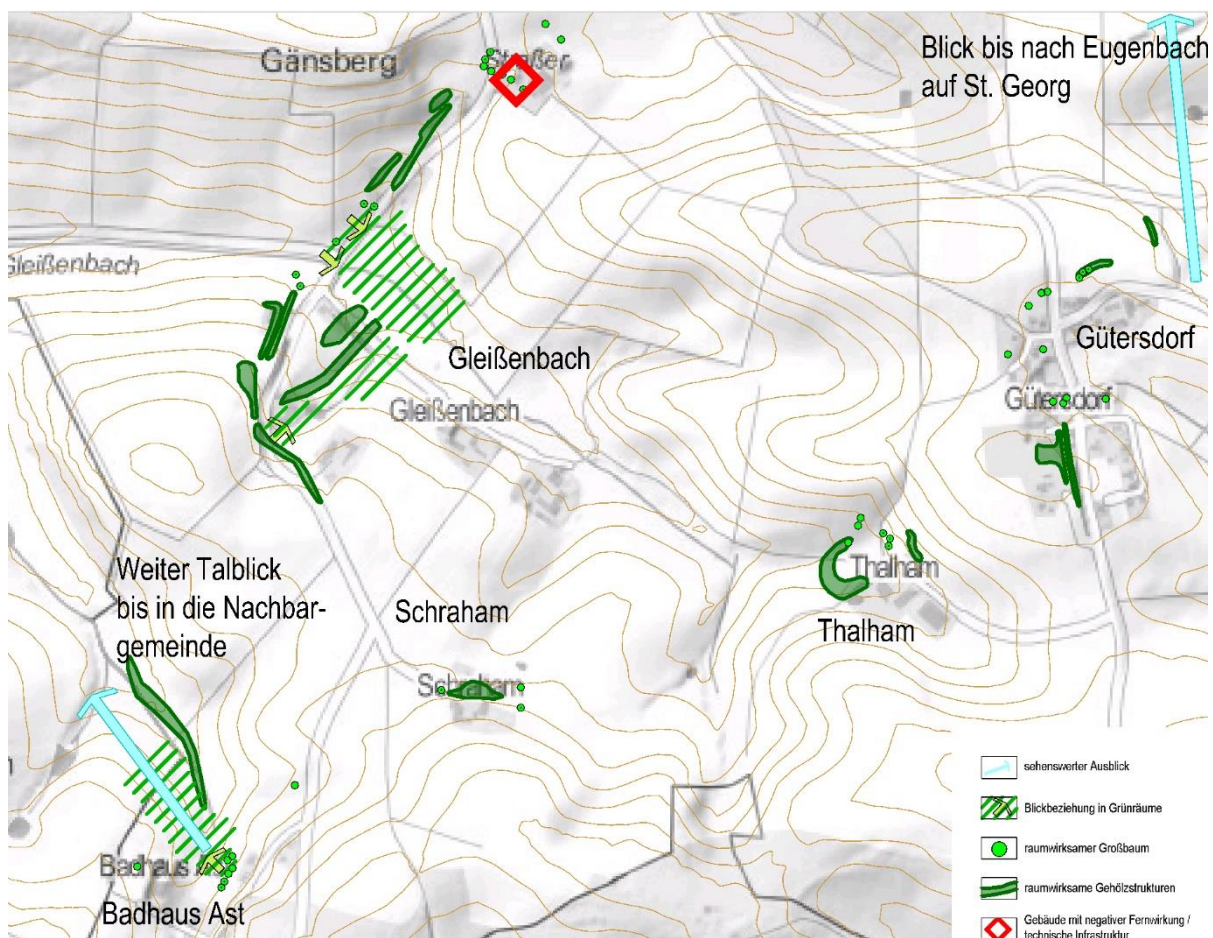
Funktionen und Nutzungen



Grünstruktur und Barrierefreiheit



Landschaftsbild



Besonderheiten

- charakteristische Tallage mit Einzelhöfen in Gleißenbach
- Heckenlandschaft westlich von Gleißenbach
- Römerschanze bei Badhaus Ast
- Landschaftsprägende Einzelgehöfte
- bestehender Tierfriedhof in Gleißenbach

Stärken

- Wohnstandort
- Mischnutzung → Landwirtschaftliche Nutzung + Wohnen
- Reiterhöfe als Ansatzpunkt für verträglichen Fremdenverkehr (Ferien auf dem Bauernhof)
- gute Siedlungsdurchgrünung in Gleißenbach bzw. Eingrünung, z. B. in Thalham
- attraktive Blickbeziehungen von Badhaus Ast in landschaftlich reizvolle Wiesentäler

Schwächen

- keine Versorgungsstrukturen → Abhängigkeit von Versorgungsstandorten Ast und Tiefenbach sowie außergemeindlichen Orten
- keine ausgebauten Rad- und Fußwegeverbindungen, nur Fußwegeverbindungen auf teilweise befestigten Feldwegen zwischen Schraham, Gleißenbach, Thalham und Gütersdorf
- Gleißenbach in Abschnitten verrohrt

Entwicklungsperspektive

In den Ortsteilen bzw. Weilern Gleißenbach, Badhaus Ast, Schraham und Thalham sind die prägenden Einzelgehöfte zu sichern, um die typischen – von der ertragreichen Landwirtschaft geprägten – Siedlungsstrukturen der Gemeinde Tiefenbachs zu erhalten.

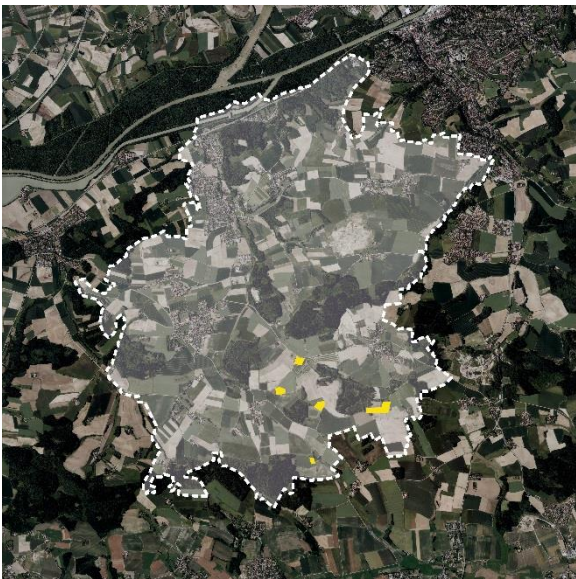
In Gütersdorf sind in erster Linie die freien Bauflächen im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung zu verdichten. Weitere Wohnbauflächen sind nur bedarfsgerecht und in beschränkter Anzahl auszuweisen. Handwerkliche Betriebe sind zu erhalten.

Badhaus Ast ist im Hinblick auf die Nutzungen Erholung / Baden / Sport / Fitness / Tagung sowie Gastronomie und ggf. Fremdenverkehr maßvoll und landschaftsverträglich zu reaktivieren.

In Thalham sind der landwirtschaftliche Hof inklusive Reiterhof zu erhalten.

I.10 Ortssteckbrief Siegersdorf, Oberbachham, Ehrnsdorf, Stachersdorf, Oberfroschham

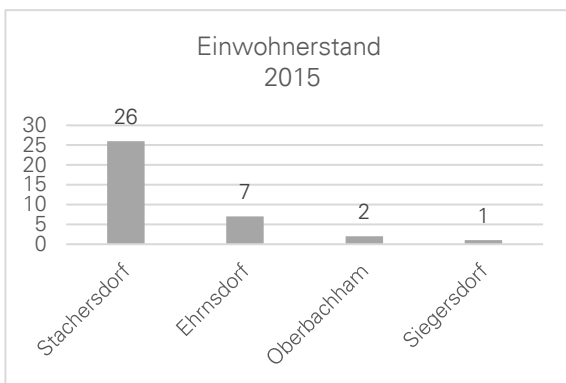
Lage im Gemeindegebiet



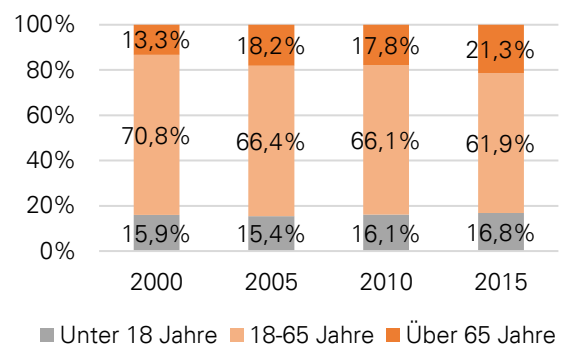
Historie und Merkmale

Die Einzelgehöfte Siegersdorf, Oberbachham, Ehrnsdorf, Stachersdorf und Oberfroschham befinden sich im südöstlichen Gemeindegebiet, südlich zwischen Ast und Zweikirchen.

Bevölkerungsentwicklung



Bevölkerungsstruktur



Die Einwohnerzahl in den Weilern beträgt in Stachersdorf 26, in Ehrnsdorf 7, in Oberbachham 2 und in Siegersdorf 1. Die Einwohnerzahl von Oberfroschham konnte nicht ermittelt werden (Eventuell gibt es hier keine Bewohner mehr - Leerstand?). Vermutlicherweise könnten Oberbachham und Siegersdorf aufgrund der geringen Einwohnerzahlen langfristig leerstehen.

In der hier aufgezeigten Bevölkerungsstruktur sind die Daten aller Weiler und kleineren Ortsteile, die nicht gesondert aufgeführt sind, enthalten. Aus programmtechnischen Gründen ist eine orts-teilspezifische Auswertung der Bevölkerungsdaten nicht möglich.

Auffällig in der Altersstruktur der Weiler und kleineren Ortsteile ist, dass bereits seit 2005 eine Überalterung der Bevölkerung besteht. Der Anteil der über 65-Jährigen ist 2015 4,5 % größer als der Anteil der unter 18 Jährigen. Positiv zu bewerten ist, dass die jüngste Bevölkerungsgruppe zwischen 2005 und 2015 um 1,4 % gestiegen ist. Im selben Zeitfenster nahm hingegen der Anteil der ältesten Bevölkerungsgruppe um 3,1% zu und der

der mittleren um 4,5 % ab. Sodass die Personen im arbeitsfähigen Alter zwischen 18 und 65 Jahren abnehmen.

Schlussfolgern kann der demografische Wandel in den Weilern und kleineren Ortsteilen als fortgeschritten bewertet werden.

Siedlungsentwicklung

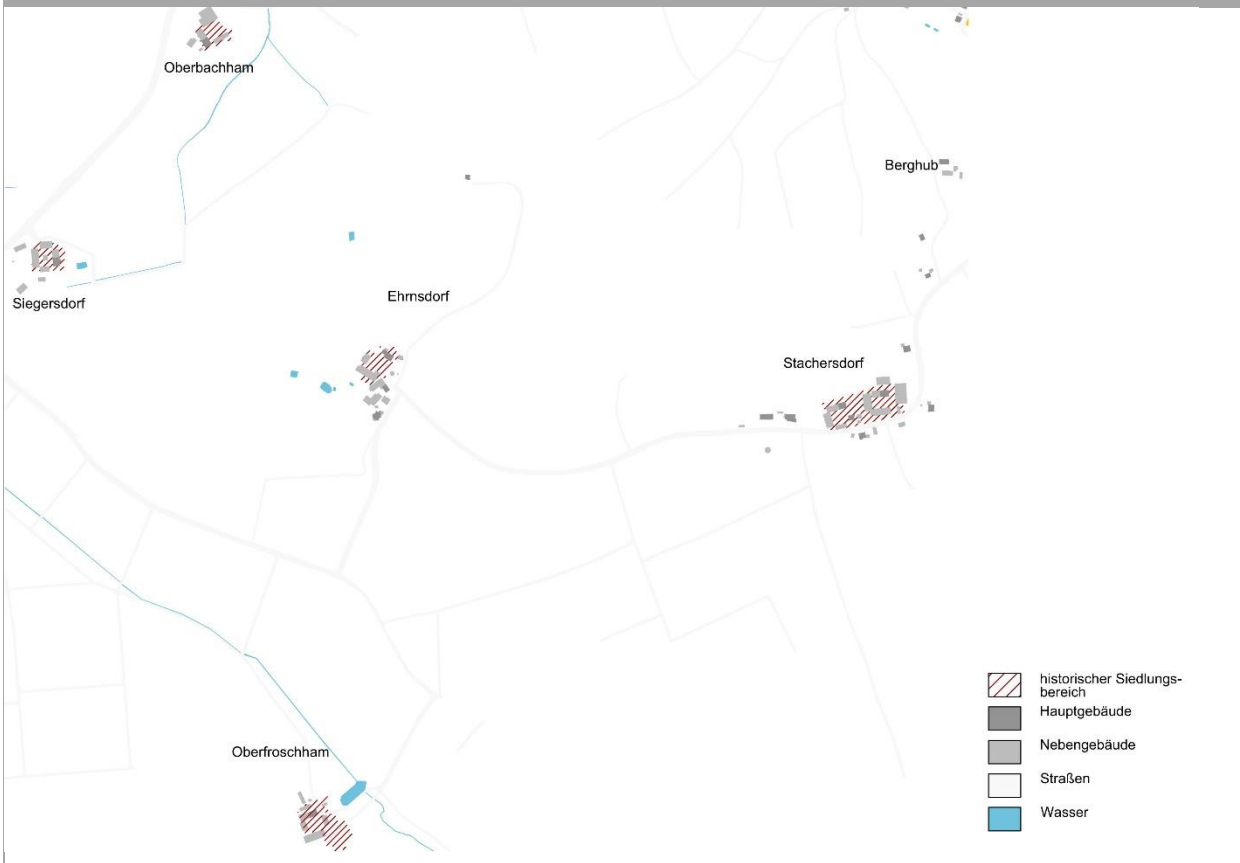
Die Weiler Siegersdorf, Oberbachham, Ehrnsdorf, Stachersdorf und Oberfroschham sind im Urkataster bereits vorhanden und dienen der landwirtschaftlichen Nutzung.

Die o.a. Ortsteile sind planungsrechtlich nach §35 dem sogenannten Außenbereich zuzuordnen. Entwicklungsflächen für landwirtschaftliche Betriebe sind ausreichend vorhanden. Ein Ausbau einzelner Weiler sollte jedoch nur bei Bedarf erfolgen.

Urkataster



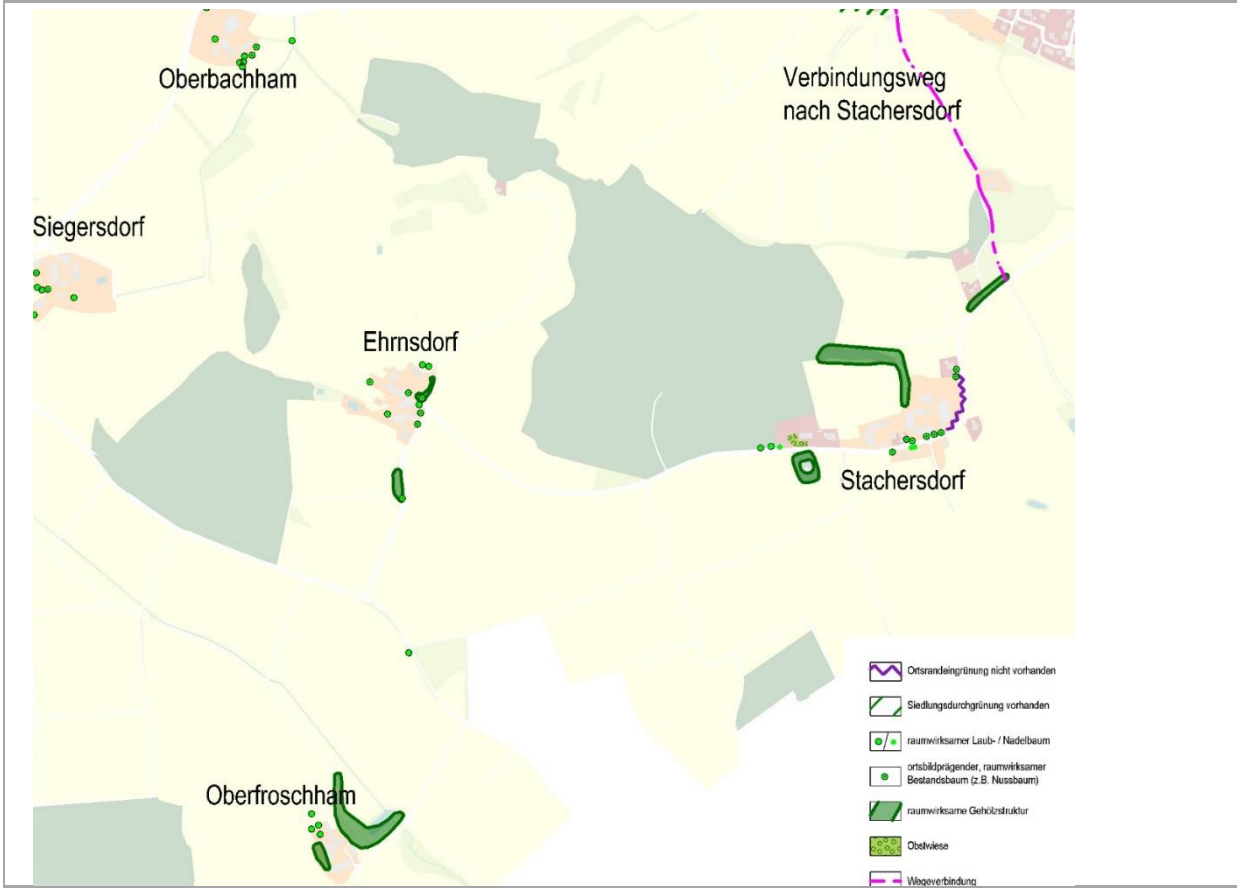
Siedlungsentwicklung (nach Bebauungsplänen)



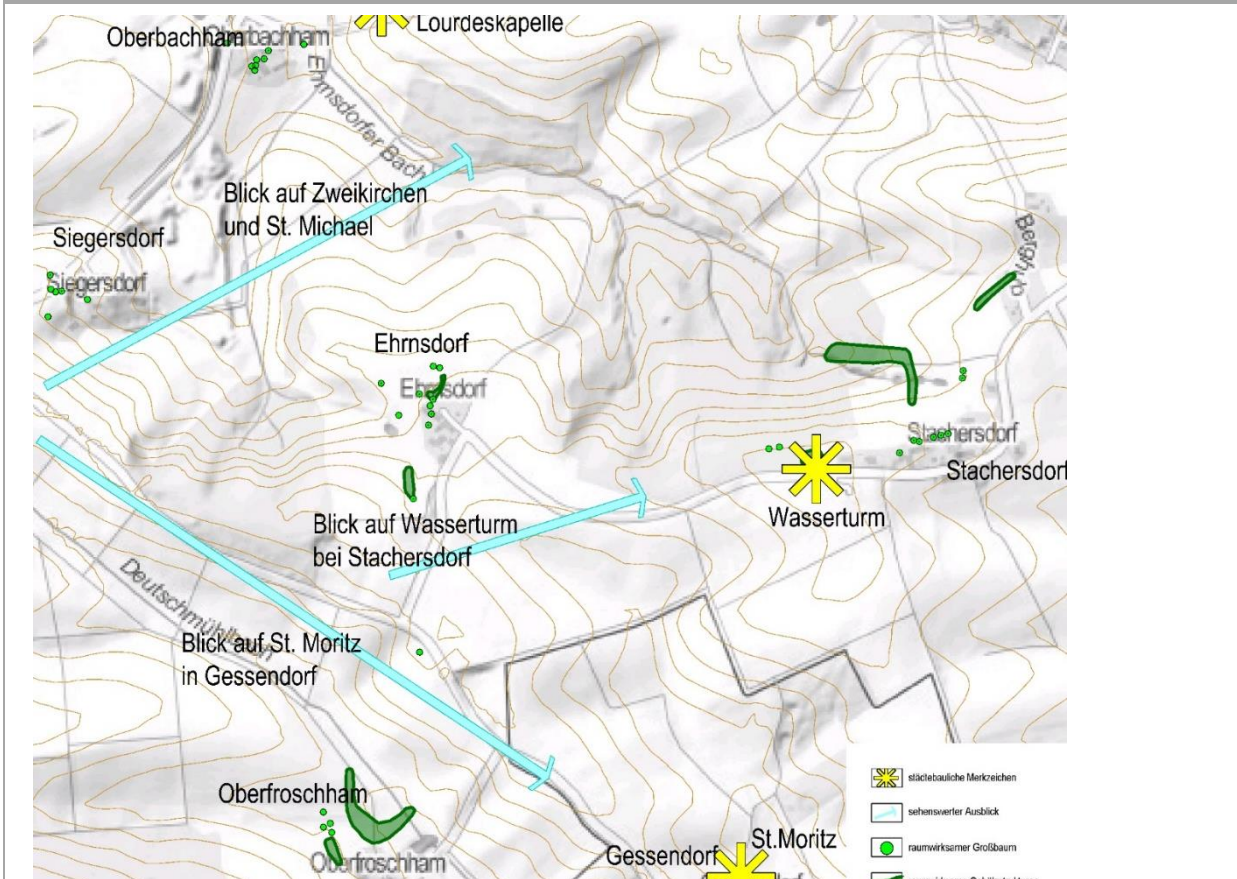
Funktionen und Nutzungen



Grünstruktur und Barrierefreiheit



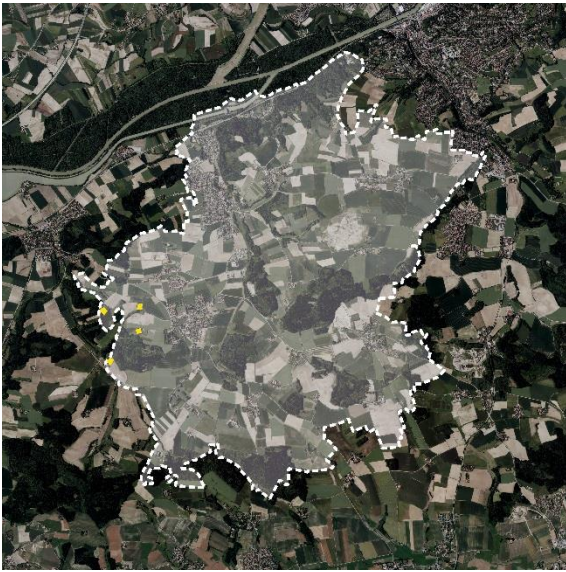
Landschaftsbild



Besonderheiten		Handwerk, Gewerbe, Landwirtschaft	
- landschaftsprägende Einzelgehöfte		- einige aktive Landwirtschaftliche Betriebe	
Stärken		Schwächen	
<ul style="list-style-type: none"> - landschaftliche Lage: Höhenrücken in Stachersdorf und Ehrnsdorf, Tallage in Oberbachham und Oberfroschham - Lourdeskapelle in Oberbachham - Wasserturm in Stachersdorf als Landmarke - Vielzahl an Blickbeziehungen in die kleinteilige Landschaft mit Waldinseln - größtenteils gut eingegrünte Einzelgehöfte mit ortsbildprägenden Großbäumen (z. B. Oberfroschham, Ehrnsdorf) 		<ul style="list-style-type: none"> - keine Versorgungsstrukturen → Abhängigkeit von Tiefenbach, Ast, Zweikirchen und außergemeindlichen Ort wie z. B. Vils - künftig mögliche Leerstände 	
Entwicklungsperspektive			
<p>Die Weiler Siegersdorf, Oberbachham, Ehrnsdorf, Stachersdorf und Oberfroschham sind langfristig zu sichern und zu erhalten. Zusätzliche Gebäude sind nur in untergeordnetem Maße und bei dringlichem Bedarf zu errichten. In Hinblick auf künftige Leerstände sind bestehende Gebäude umzunutzen, sowohl als Gewerbe- als auch als Wohnnutzung.</p> <p>Bei Wegfall der bisherigen Nutzung sind in Siegersdorf, Oberbachham und Oberfroschham Wohn- und / oder gewerbliche Nutzungen in den Hofstellen unterzubringen.</p>			

I.11 Ortssteckbrief Weiherhäuser, Zottenberg, Schießeneck

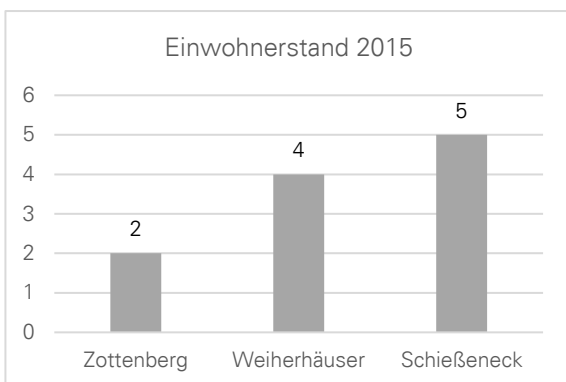
Lage im Gemeindegebiet



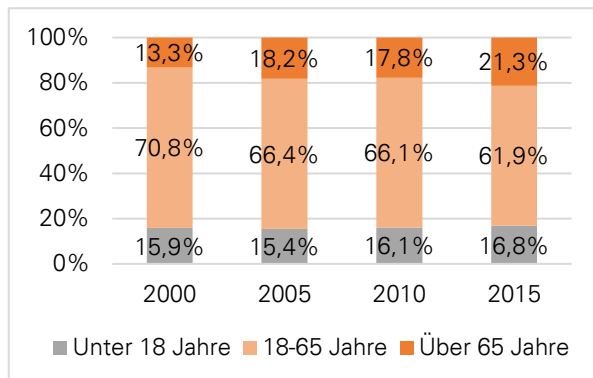
Historie und Merkmale

Weiherhäuser, Zottenberg und Schießeneck sind drei Einzelgehöfte westlich von Ast gelegen. Sie bestehen lediglich aus 1 bis 3 Hauptgebäuden und mehreren großen Nebengebäuden, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen bzw. dienten.

Bevölkerungsstand



Bevölkerungsstruktur der Weiler und Einzelgehöfte



Die aktuellen Einwohnerzahlen sind entsprechend der Baustruktur gering und entsprechen in Zottenberg 2, in Weiherhäuser 4 und in Schießeneck 5 Bewohnern. Hieraus lässt sich schlussfolgern, dass in den Weilern lediglich 1 bis 2 Familien leben.

In der hier aufgezeigten Bevölkerungsstruktur sind die Daten aller Weiler und kleineren Ortsteile, die nicht gesondert aufgeführt sind, enthalten. Hierzu zählen

Aus programmtechnischen Gründen ist eine ortsteilspezifische Auswertung der Bevölkerungsdaten nicht möglich.

Auffällig in der Altersstruktur der Weiler und kleineren Ortsteile ist, dass bereits seit 2005 eine Überalterung der Bevölkerung besteht. Der Anteil der über 65-Jährigen ist 2015 4,5 % größer als der Anteil der unter 18 Jährigen. Positiv zu bewerten ist, dass die jüngste Bevölkerungsgruppe zwischen 2005 und 2015 um 1,4 % gestiegen ist. Im selben Zeitfenster nahm hingegen der Anteil der

ältesten Bevölkerungsgruppe um 3,1% zu und der mittleren um 4,5 % ab. Sodass die Personen im arbeitsfähigen Alter zwischen 18 und 65 Jahren abnehmen.

Schlussfolgern kann der demografische Wandel in den Weilern und kleineren Ortsteilen als fortgeschritten bewertet werden.

Siedlungsentwicklung

Urkataster

Im Urkataster ist erkennbar, dass die drei Weiler bereits vorhanden waren. Im Lauf der Zeit wurden einige Haupt- und Nebengebäuden (Scheunen) errichtet, die die heutigen Hofstrukturen bilden.

Die Teiche in Weiherhäuser waren damals bereits vorhanden und prägten den Weiler.

Zwischen Schießeneck und Weiherhäuser bestand ein weiterer kleiner Weiler, der heute nicht mehr vorhanden ist.

Konkreter Nachverdichtungsbedarf wird aufgrund der geringen Einwohnerzahlen und der Funktionen nicht gesehen. Ein langfristiger Erhalt der typischen Hofstrukturen ist dennoch erstrebenswert. Planungsrechtlich sind diese Siedlungsstrukturen nach § 35 BauGB, dem sogenannten Außenbereich zuzuordnen.



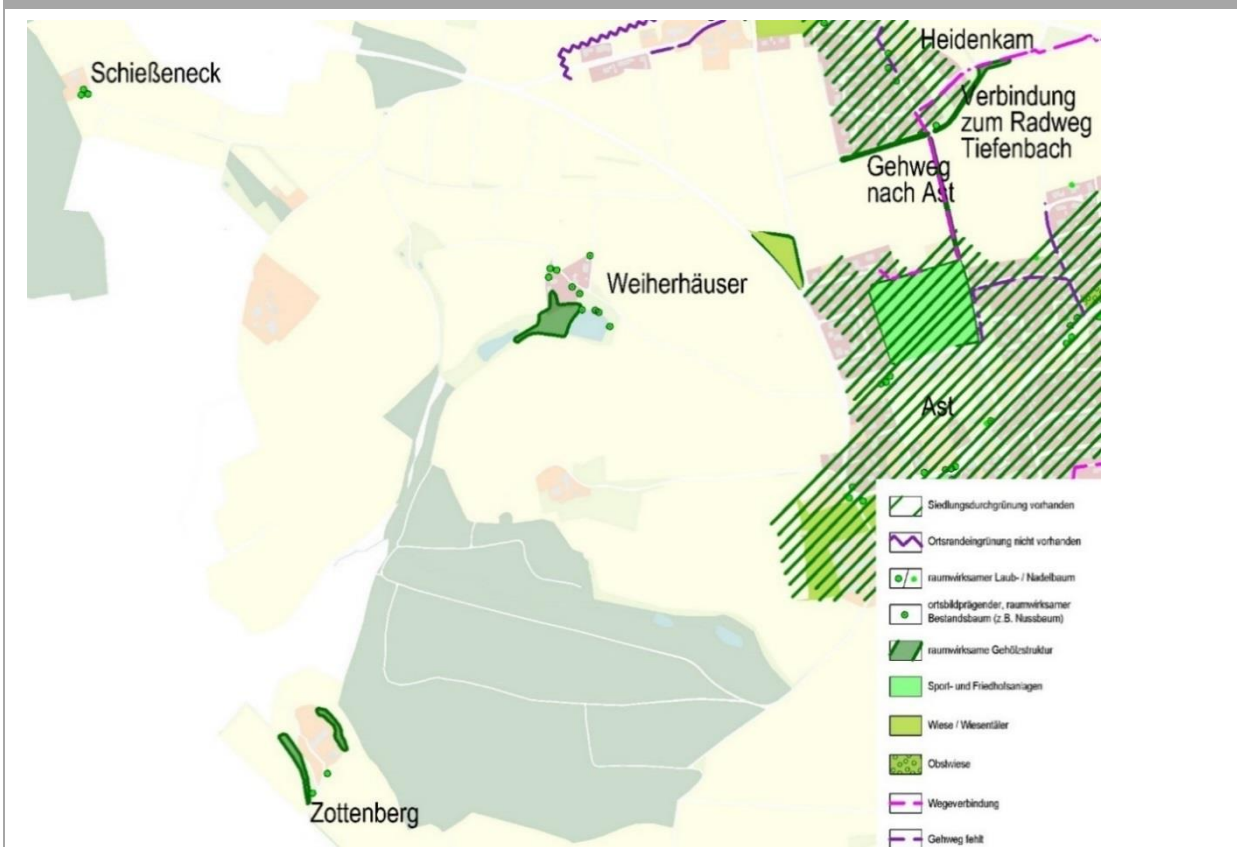
Siedlungsentwicklung (nach Bebauungsplänen)



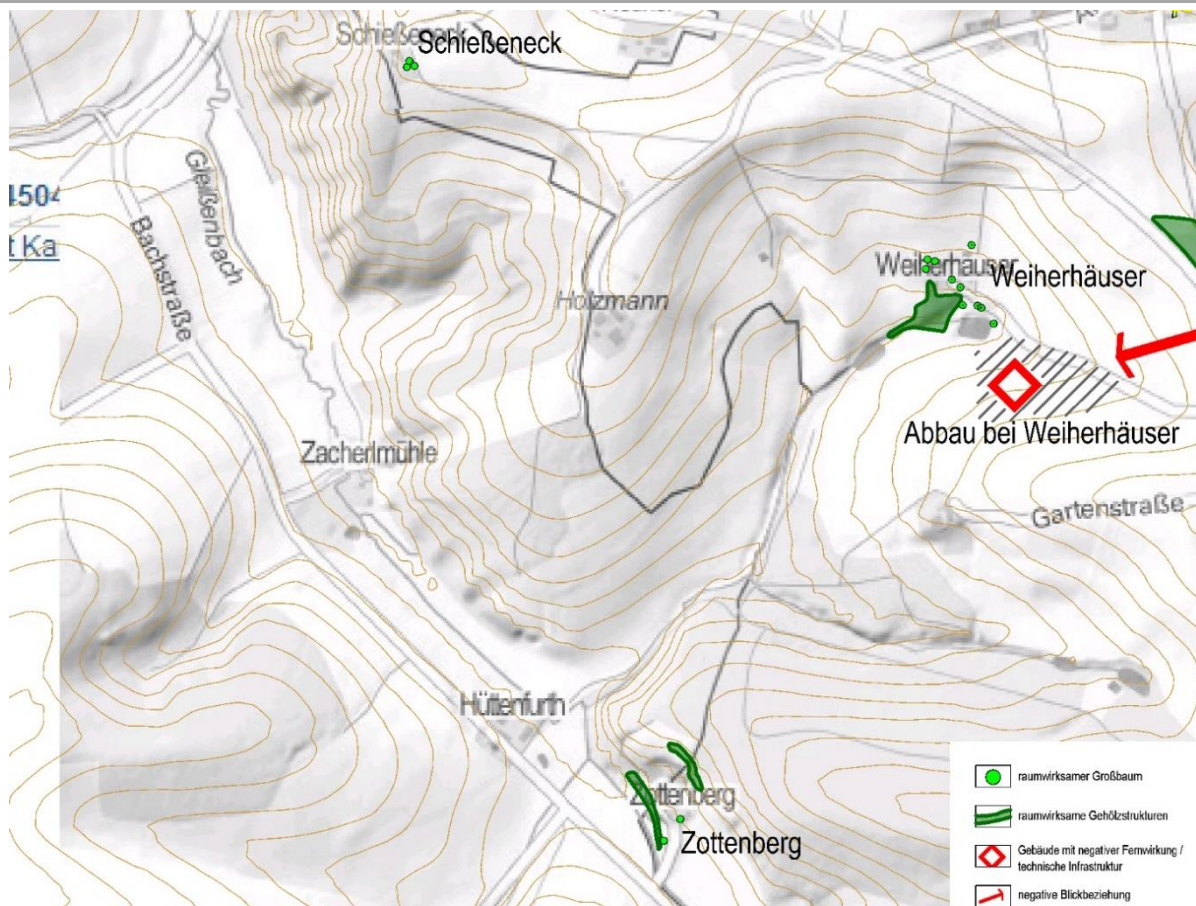
Funktionen und Nutzungen



Grünstruktur und Barrierefreiheit



Landschaftsbild



Besonderheiten

- typische Hofstrukturen
- ruhige Wohnlage

Stärken

- typische landwirtschaftliche Hofstrukturen → prägend für die Landschaft
- naturnaher Bachlauf des Gleißenbachs
- Nähe zum Ortsteil Ast

Schwächen

- Abhängigkeit von Ast, Tiefenbach und außergemeindlichen Versorgungsorten
- Gefahr von Leerstand
- weithin einsichtiges Abbaugelände in unmittelbarer Nähe (Auswirkungen) zu den namensgebenden Weihern in Weierhäuser

Entwicklungsperspektive

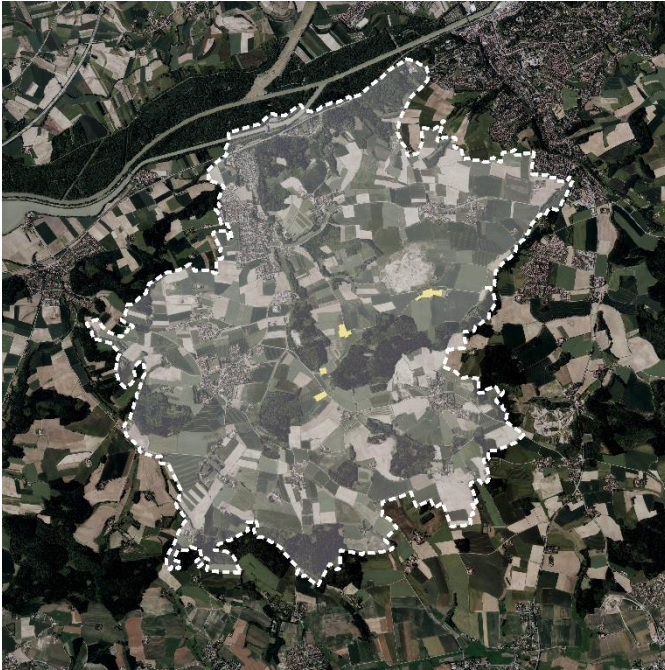
Ein Ausbau der Hofstrukturen in Schießeneck und Zottenberg sollte bedarfsgerecht und in untergeordnetem Ausmaß erfolgen. Ein langfristiger Erhalt der typischen Hofstrukturen ist wünschenswert.

Bei künftigen Leerständen sind zum Erhalt der Bausubstanz Umnutzungen zu Wohnen wünschenswert.

Weierhäuser soll langfristig der Wohnfunktion dienen.

I.12 Ortssteckbrief Appersdorf, Binsham, Unterbachham

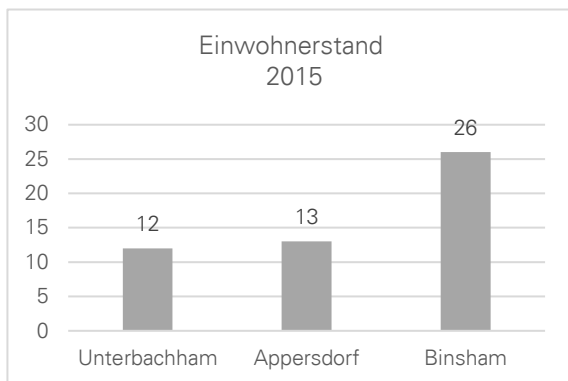
Lage im Gemeindegebiet



Historie und Merkmale

Appersdorf, Binsham, Unterbachham liegen zwischen den Ortsteile Tiefenbach, Ast und Zweikirchen, die in 2- 6 km zu erreichen sind.

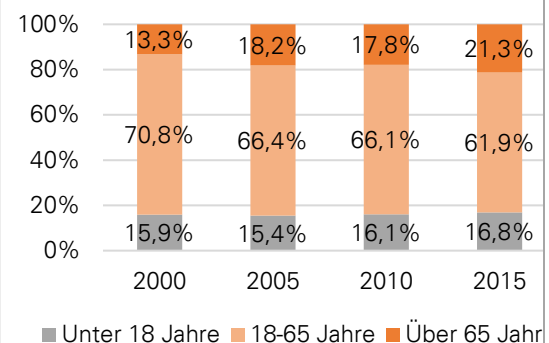
Bevölkerungsentwicklung



Die Einwohnerzahlen in Unterbachham betragen 12, in Appersdorf 23 und in Binsham 26 Personen.

Aufgrund der Nähe zu Tiefenbach, Ast und Zweikirchen sind die Einwohnerzahlen wohlmöglich etwas höher als der südöstlich gelegenen Weiler Siegersdorf oder Oberbachham.

Bevölkerungsstruktur



In der hier aufgezeigten Bevölkerungsstruktur sind die Daten aller Weiler und kleineren Ortsteile, die nicht gesondert aufgeführt sind, enthalten. Aus programmtechnischen Gründen ist eine ortsteilspezifische Auswertung der Bevölkerungsdaten nicht möglich.

Auffällig in der Altersstruktur der Weiler und kleineren Ortsteile ist, dass bereits seit 2005 eine Überalterung der Bevölkerung besteht. Der Anteil der über 65-Jährigen ist 2015 4,5 % größer als der Anteil der unter 18-Jährigen. Positiv zu bewerten ist, dass

die jüngste Bevölkerungsgruppe zwischen 2005 und 2015 um 1,4 % gestiegen ist. Im selben Zeitfenster nahm hingegen der Anteil der ältesten Bevölkerungsgruppe um 3,1% zu und der der mittleren um 4,5 % ab. Sodass die Personen im arbeitsfähigen Alter zwischen 18 und 65 Jahren abnehmen.

Schlussfolgern kann der demografische Wandel in den Weilern und kleineren Ortsteilen als fortgeschritten bewertet werden.

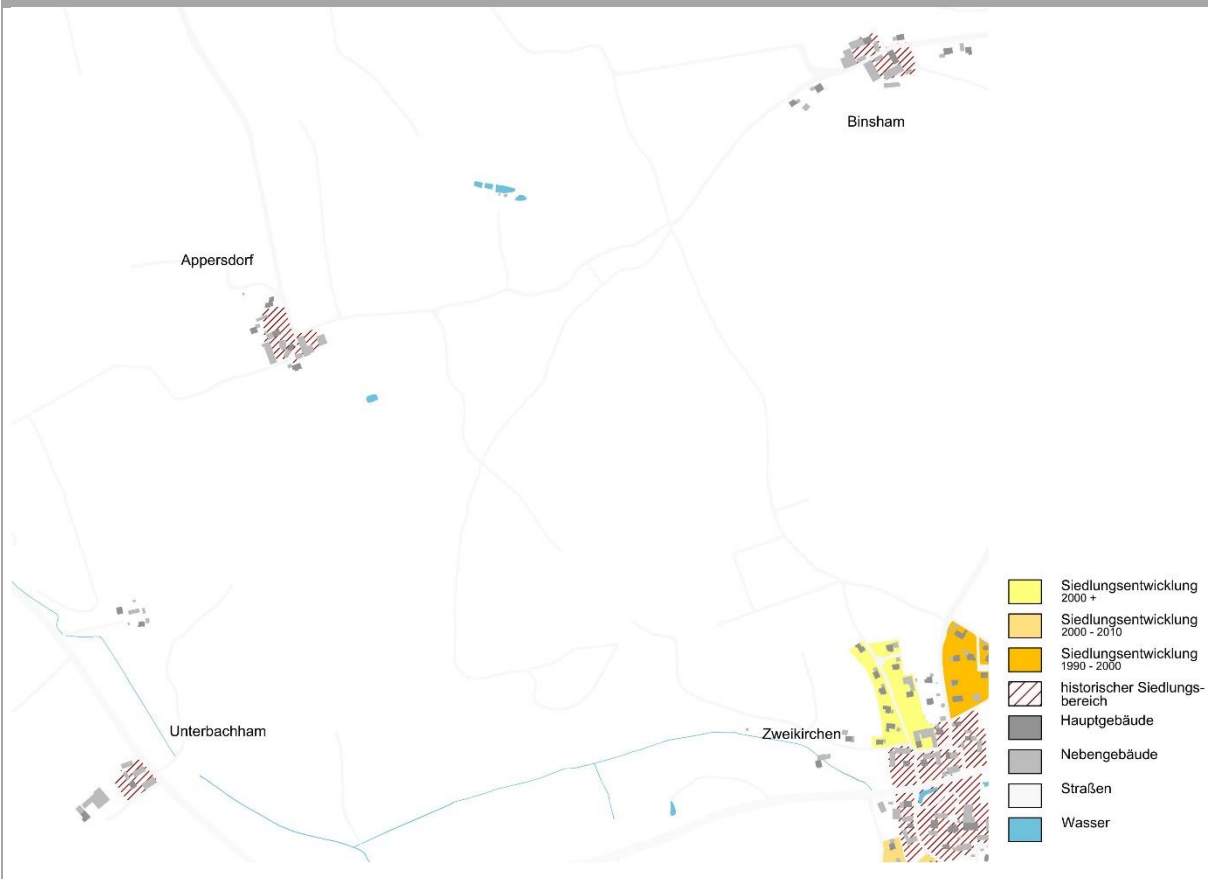
Siedlungsentwicklung

Die drei Ortsteile Appersdorf, Binsham und Unterbachham sind in ihrer Grundstruktur bereits im Urkataster vorhanden. Geringfügige Erweiterungen durch Haupt- und Nebengebäuden wurden später errichtet. Nun besteht Appersdorf aus 3, Binsham aus 9 und Unterbachham aus 5 Haupt bzw. Wohngebäuden.

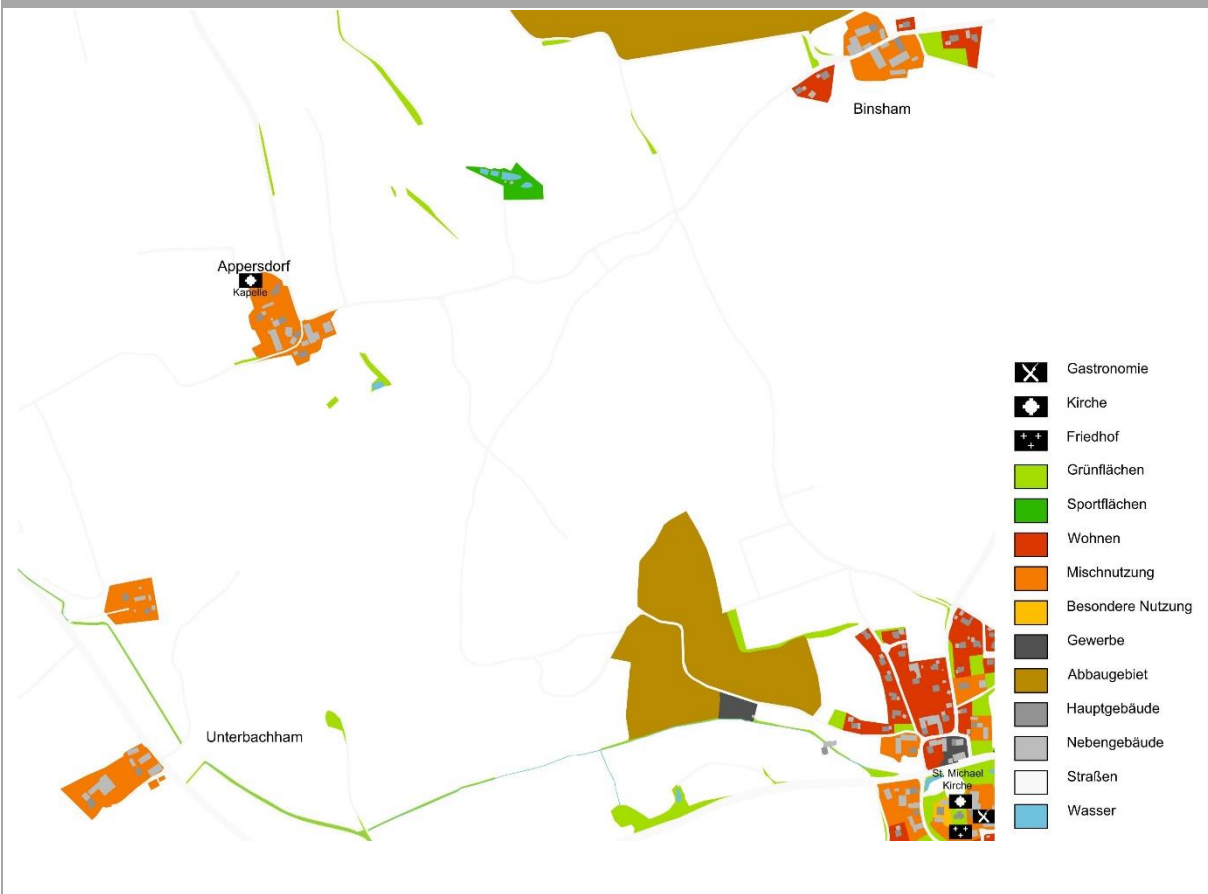
Urkataster



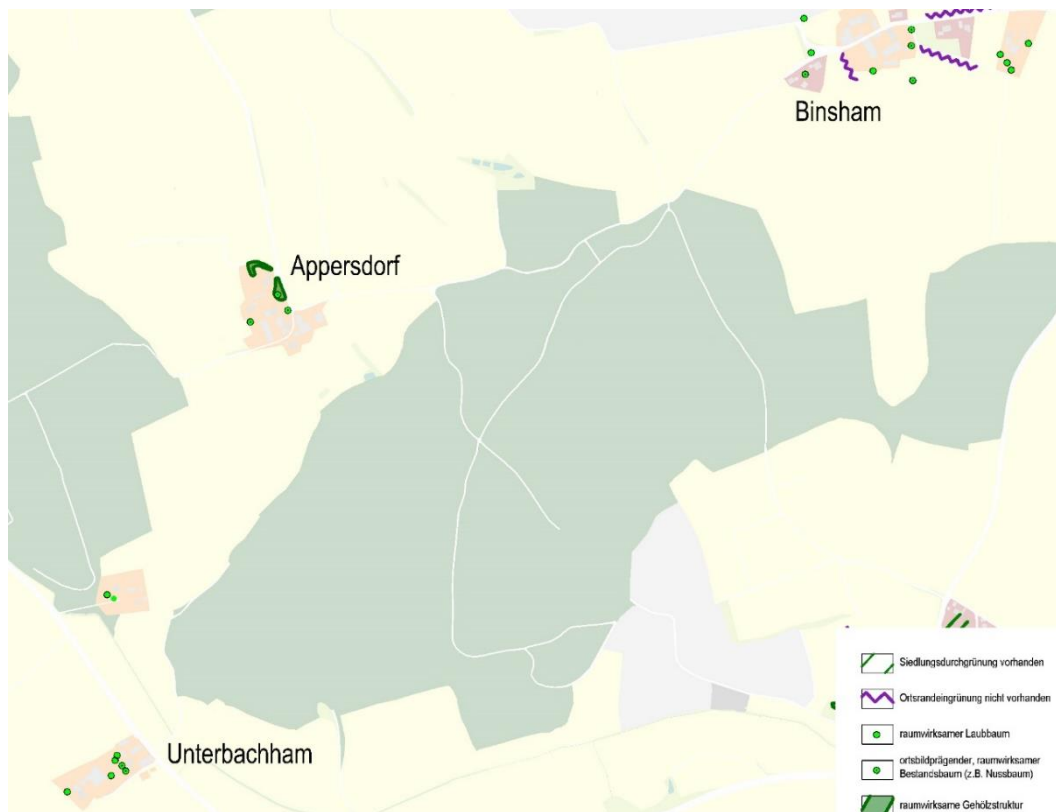
Siedlungsentwicklung (nach Bebauungsplänen)



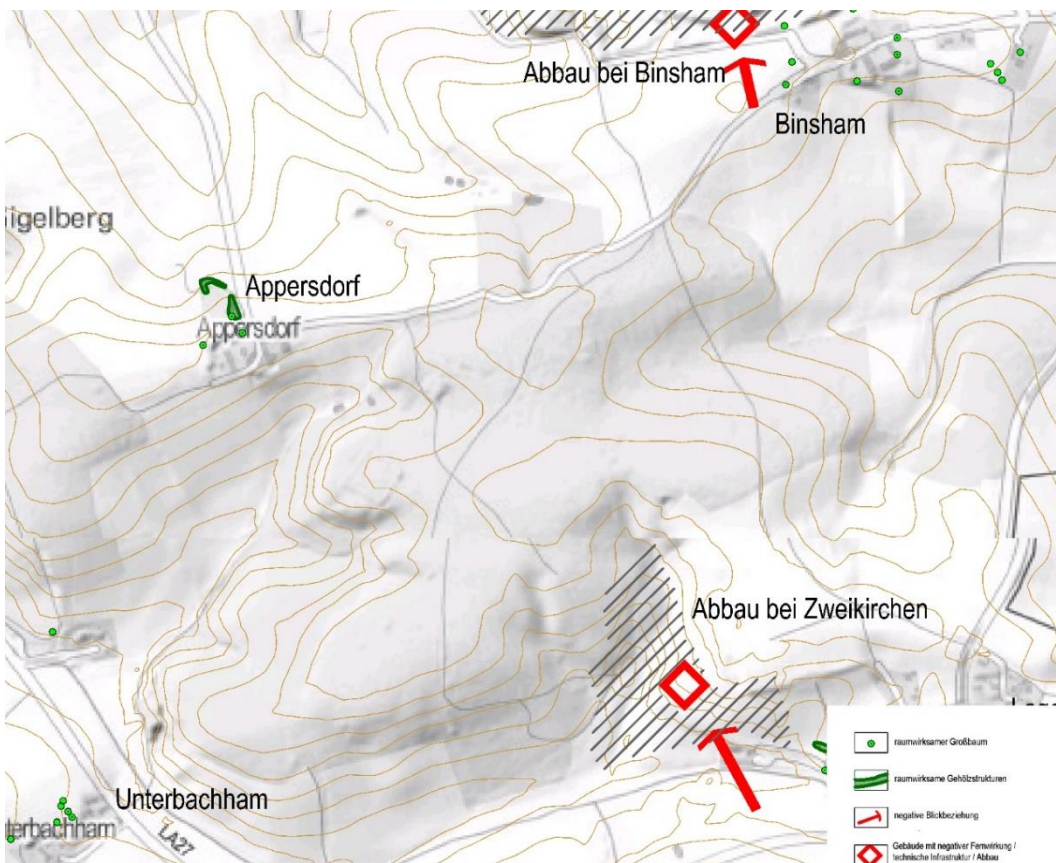
Funktionen und Nutzungen



Grünstruktur und Barrierefreiheit


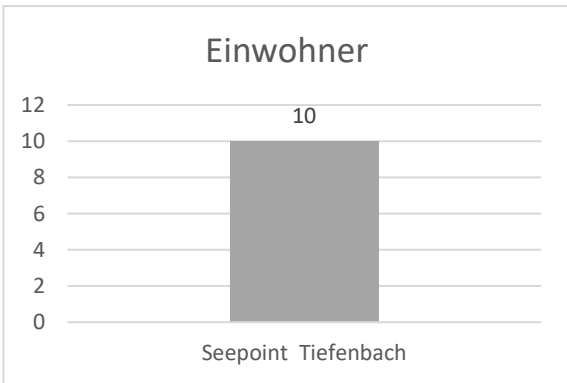
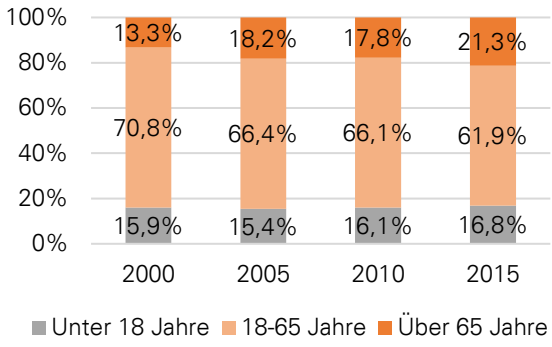


Landschaftsbild



Besonderheiten		Handwerk, Gewerbe, Landwirtschaft			
<ul style="list-style-type: none"> - landschaftsprägende Einzelgehöfte - Binsham - Krieger- und Soldatenkameradschaft Grammelkam/Preisenberg 		<ul style="list-style-type: none"> - Appersdorf - Einlagerungsbetrieb für Ernährungsgüter-Johann Paintner GmbH 			
Statistische Angaben der Bürger aus Binsham (Antworten aus Binsham = 4)		Vorstellungen / Wünsche der Bürger aus Binsham			
- Wohnumfeld	100% zufrieden	- vorstellbare Wohnformen im Alter	25% Betreutes Wohnen	0% barrierefreie Whg	0% Mehrgenerationen
- Barrierefreiheit Gebäude	% barrierefrei % nicht barrierefrei % geplant % k. A.		50% Sonstiges	25% k. A.	
- Anteil geplante Veränderungen Haus	75% nein 25% vielleicht	- alternative Verkehrsmittel	50% Bus	50% Taxi	
Besitzerwechsel Wohnung / Haus	100% nein	- fehlende Angebote Ortsmitte Tiefenbach	100% Gastro		
		- Funktionen einer Ortsmitte	33% Kommunikation + Gemeinschaft	33% Kultur	33% med. Versorgung
- wichtigste Arbeitsorte und genutzte Verkehrsmittel					
Stärken		Schwächen			
<ul style="list-style-type: none"> - Lage in Nähe zu Tiefenbach, Ast und Zweikirchen → gute Erreichbarkeit 		<ul style="list-style-type: none"> - keine Versorgungsstrukturen → Abhängigkeit von anderen Versorgungsstandorten - Binsham bereits Richtung Kumhausen orientiert - weithin sichtbarer, großflächiger Abbau bei Binsham, zugleich großflächige Freiflächen-Photovoltaikanlage 			
Entwicklungsperspektive					
<p>Die Strukturen der Ortsteile Unterbachham, Appersdorf und Binsham sind langfristig zu sichern. Die Umnutzung leerstehender landwirtschaftlicher Gebäude in Richtung Gewerbenutzung ist anzustreben. In Unterbachham ist auch eine Wohnnutzung in ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden denkbar. Zusätzliche Gebäude sind nur in untergeordneter Anzahl und bei dringlichem Bedarf zu errichten. Die Anbindung an Tiefenbach, Ast und Zweikirchen über sichere Fuß- und Radwege ist langfristig herzustellen.</p>					

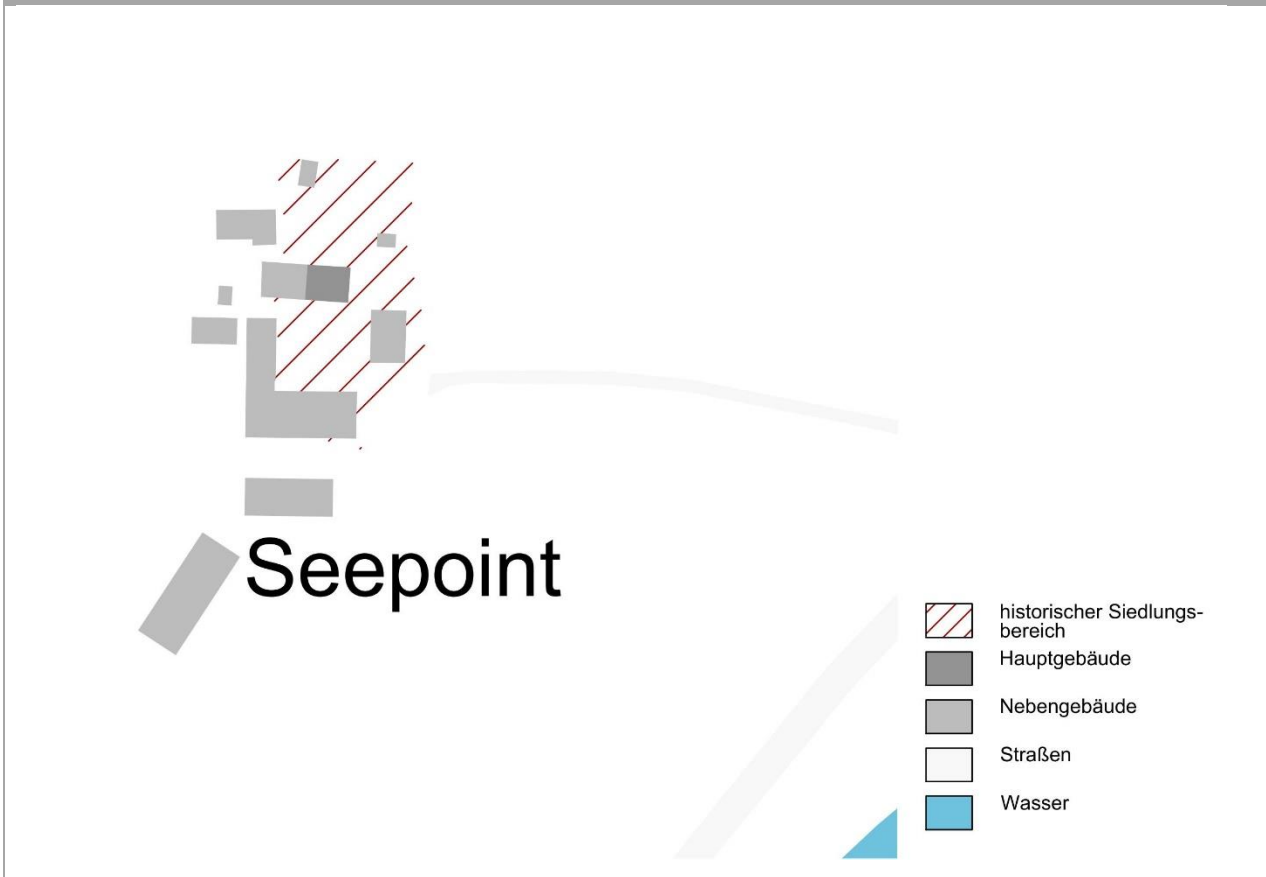
I.13 Ortssteckbrief Seepoint

Lage im Gemeindegebiet	Historie und Merkmale																								
	<p>Das Einzelgehöft Seepoint liegt nordöstlich von Untergolding an der Gemeindegrenze. Kumhausen liegt direkt östlich neben Seepoint.</p>																								
Bevölkerungsstand	Bevölkerungsstruktur																								
<p style="text-align: center;">Einwohner</p>  <table border="1"> <caption>Einwohner</caption> <thead> <tr> <th>Ortsteil</th> <th>Anzahl Einwohner</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Seepoint Tiefenbach</td> <td>10</td> </tr> </tbody> </table>	Ortsteil	Anzahl Einwohner	Seepoint Tiefenbach	10	 <table border="1"> <caption>Bevölkerungsstruktur</caption> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>Unter 18 Jahre</th> <th>18-65 Jahre</th> <th>Über 65 Jahre</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2000</td> <td>15,9%</td> <td>70,8%</td> <td>13,3%</td> </tr> <tr> <td>2005</td> <td>15,4%</td> <td>66,4%</td> <td>18,2%</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>16,1%</td> <td>66,1%</td> <td>17,8%</td> </tr> <tr> <td>2015</td> <td>16,8%</td> <td>61,9%</td> <td>21,3%</td> </tr> </tbody> </table>	Jahr	Unter 18 Jahre	18-65 Jahre	Über 65 Jahre	2000	15,9%	70,8%	13,3%	2005	15,4%	66,4%	18,2%	2010	16,1%	66,1%	17,8%	2015	16,8%	61,9%	21,3%
Ortsteil	Anzahl Einwohner																								
Seepoint Tiefenbach	10																								
Jahr	Unter 18 Jahre	18-65 Jahre	Über 65 Jahre																						
2000	15,9%	70,8%	13,3%																						
2005	15,4%	66,4%	18,2%																						
2010	16,1%	66,1%	17,8%																						
2015	16,8%	61,9%	21,3%																						
<p>Momentan leben in Seepoint 10 Einwohner.</p>	<p>In der hier aufgezeigten Bevölkerungsstruktur sind die Daten aller Weiler und kleineren Ortsteile, die nicht gesondert aufgeführt sind, enthalten. Aus programmtechnischen Gründen ist eine ortsteilspezifische Auswertung der Bevölkerungsdaten nicht möglich.</p> <p>Auffällig in der Altersstruktur der Weiler und kleineren Ortsteile ist, dass bereits seit 2005 eine Überalterung der Bevölkerung besteht. Der Anteil der über 65-Jährigen ist 2015 4,5 % größer als der Anteil der unter 18-Jährigen. Positiv zu bewerten ist, dass die jüngste Bevölkerungsgruppe zwischen 2005 und 2015 um 1,4 % gestiegen ist. Im selben Zeitfenster nahm</p>																								

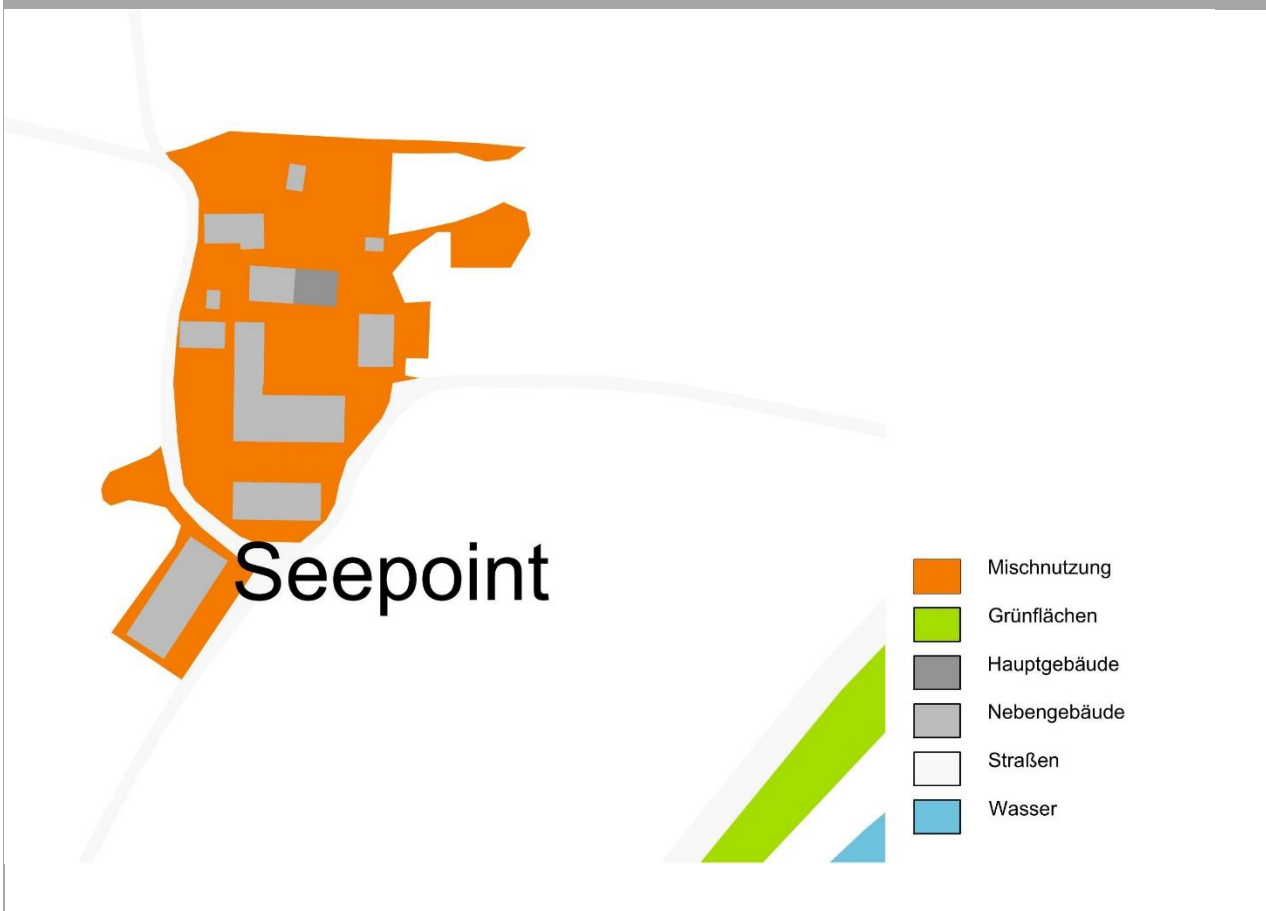
	<p>hingegen der Anteil der ältesten Bevölkerungsgruppe um 3,1% zu und der der mittleren um 4,5 % ab. Sodass die Personen im arbeitsfähigen Alter zwischen 18 und 65 Jahren abnehmen.</p> <p>Schlussfolgern kann der demografische Wandel in den Weilern und kleineren Ortsteilen als fortgeschritten bewertet werden.</p>
Siedlungsentwicklung	
<p>Im Urkataster ist der Großteil der Gebäude vom Weiler Seepoint bereits vorhanden. Im Laufe der Zeit wurden 4-5 neue Nebengebäude errichtet.</p> <p>Seepoint wird als landwirtschaftlicher Hof genutzt.</p>	
Urkataster	



Siedlungsentwicklung (nach Bebauungsplänen)



Funktionen und Nutzungen



Besonderheiten		Handwerk, Gewerbe, Landwirtschaft	
<ul style="list-style-type: none"> - landschaftsprägende Einzelgehöfte 		<ul style="list-style-type: none"> - landwirtschaftlicher Bio-Betrieb (Geflügelzucht und Eierhof, Hofladen, Demonstrationsbetrieb des ökologischen Landbaus) 	
Stärken		Schwächen	
<ul style="list-style-type: none"> - ruhige Lage - gute Anbindung nach Landshut 		<ul style="list-style-type: none"> - abhängig von Nachbarortsteilen - abhängig von Pkw - aufgrund der Lage an Gemeindegrenze → Orientierung zu Kumhausen - geringe Eingrünung 	
Entwicklungsperspektive			
<p>In Seepoint sind die Landwirtschaft und Gewerbebestandort zu sichern.</p> <p>Die Direktvermarktung ist dauerhaft zu erhalten.</p>			

