

Gemeinde Buch am Erlbach

2026

ISEK



Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept



Gemeinde Buch am Erlbach

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Nürnberg, April 2026

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBERIN

Gemeinde Buch a. Erlbach
Rathausplatz 1
84172 Buch a. Erlbach

KONZEPT UND BEARBEITUNG

PLANWERK STADTENTWICKLUNG
Dr. Preising, Schramm & Sperr Stadtplaner PartG mbB
Äußere Sulzbacher Straße 29
90491 Nürnberg
www.planwerk.de

Pauline Bruckner, M.Sc. Urban Design
Sophia Heilscher, M.A. Kulturgeographie
Philipp Wegner, M.Sc. Humangeographie

KARTENGRUNDLAGE

Landesamt für Vermessung und Geoinformation, München
© OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

DATENGRUNDLAGE

Statistisches Bundesamt und Bayerisches Landesamt für Statistik
Bayerisches Landesamt für Umwelt
Eigene Erhebungen

GRAFIKEN UND BILDER

PLANWERK STADTENTWICKLUNG (sofern nicht anders angegeben)

GEFÖRDERT DURCH



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Inhalt

1.	Einführung	1
1.1	Anlass und Zielsetzung	1
1.2	Vorgehensweise	2
1.3	Bisherige Sanierungsgeschichte	2
2.	Begleitender Beteiligungsprozess	5
2.1	Lenkungsgruppe	5
2.2	Auftaktveranstaltung	6
2.3	Online-Beteiligung	6
2.3.1	Online-Befragung	7
2.3.2	Web-Mapping	7
2.4	Expertenrunden	8
2.4.1	Demografie und Leben im Alter	8
2.4.2	Klimaanpassung und Hochwasser	8
2.4.3	Schlüsselpersonenrunde zur Ortsmitte	8
2.5	Aktionstag mit Ortsspaziergang	9
2.6	Abstimmung mit dem Gemeinderat	9
3.	Übergeordnete Zusammenhänge	11
3.1	Lage im Raum, Funktion, raumplanerische Einordnung	11
3.2	Naturräumliche Einordnung	12
3.3	Bauleitplanung	16
3.4	Sonstige Konzepte und Planungen	16
3.5	Ortsteile der Gemeinde Buch am Erlbach	16
4.	Bestandsanalyse	21
4.1	Siedlungsentwicklung	21
4.1.1	Historische Eckdaten	21
4.1.2	Siedlungsentwicklung des Hauptorts	21
4.1.3	Siedlungsentwicklung weitere Ortsteile	22
4.2	Siedlungsstruktur und städtebauliche Analyse	24
4.2.1	Siedlungsstruktur und Bebauungsdichte	24
4.2.2	Ortsbild und Denkmäler	25
4.2.3	Bauzustand und Leerstand	28
4.3	Bevölkerung	30
4.3.1	Bevölkerungsentwicklung	30
4.3.2	Bevölkerungsstruktur, demografischer Wandel	30
4.4	Wohnen	33

4.4.1	Wohnungsmarktentwicklung, -struktur	33
4.4.2	Aktuelle Bauvorhaben	35
4.4.3	Wohnsituation von Senioren	36
4.5	Verkehr	38
4.5.1	Straßennetz und Verkehrslast	40
4.5.2	Ruhender Verkehr	41
4.5.3	Öffentlicher Personennahverkehr	41
4.5.4	Ergänzende Mobilitätsangebote	42
4.5.5	Radverkehr	44
4.5.6	Fußgängerverkehr, Barrierefreiheit	46
4.6	Soziale Infrastruktur	48
4.6.1	Bildung, Kinderbetreuung	50
4.6.2	Angebote für Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren	52
4.6.3	Dorfgemeinschaft	56
4.7	Medizinische Versorgung	56
4.8	Pflege	58
4.9	Wirtschaft, Gewerbe	59
4.9.1	Beschäftigtenentwicklung, -struktur	59
4.9.2	Berufspendelnde	60
4.9.3	Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie	61
4.9.4	Vermarktung von regionalen Produkten	65
4.9.5	Übernachtungen und Tourismus	65
4.10	Freizeit, Kultur und Naherholung	66
4.10.1	Freizeit-, Sportangebot, kulturelles Angebot	66
4.10.2	Naherholung, Freizeitradwege und Wanderwege	66
4.11	Natur und Umwelt	68
4.11.1	Natur, Freiraumstruktur	68
4.11.2	Biodiversität	70
4.12	Klima	71
4.12.1	Klimaentwicklung	71
4.12.2	Klimaschutz und -anpassung	72
4.13	Erneuerbare Energien	74
5.	Zusammenfassende Analyse	79
5.1	Stärken/Schwächen laut Online-Befragung	79
5.2	Analyse Fokus-Ortsteile	81
5.3	SWOT-Analyse Gesamtgemeinde	85
6.	Handlungsfelder und Ziele	91

7.	Maßnahmen	97
7.1	Maßnahmenliste	99
7.2	Gestaltung der Bucher Ortsmitte	110
8.	Weiteres Vorgehen	115
8.1	Sanierungsgebiet	115
8.2	ISEK	117
9.	Anhang	119

Abbildungen

Abb. 1:	Schematischer Ablaufplan des ISEK-Prozess	2
Abb. 2:	Gruppenfoto der ISEK-Lenkungsgruppe (3. Sitzung)	6
Abb. 3:	Impressionen ISEK-Auftaktveranstaltung	6
Abb. 4:	Online-Befragung: Teilnehmerkreis nach Ortsteil (links) und Wohndauer in der Gemeinde	7
Abb. 5:	Screenshot Webmapping	7
Abb. 6:	Impressionen Schlüsselpersonenrunde Ortsmitte	8
Abb. 7:	Impressionen Aktionstag	9
Abb. 8:	Regionalplan Region Landshut (13) 2007 - Raumstruktur (Auszug)	12
Abb. 9:	Regionalplan Region Landshut (13) - Rohstoffsicherung (Stand 2016, Auszug)	14
Abb. 10:	3-D-Darstellung Ortsmitte Buch	22
Abb. 11:	Modernes Wohngebäude in Niedererlbach	24
Abb. 12:	Als Baudenkmal klassifiziertes Wohnstallhaus (links) und Kirche St. Michael in Thann	24
Abb. 13:	Forstaibach	24
Abb. 14:	Baudenkmal Hauptstraße 34 (Gasthaus)	25
Abb. 15:	Pfarramt	25
Abb. 16:	Giebelständige Gebäude im mittleren Teil der Hauptstraße	26
Abb. 17:	Öffentlicher Raum im Bereich Kirchgasse/ Schulstraße und Gebäude mit leerstehender Gewerbeinheit im Erdgeschoss	26
Abb. 18:	Ehemalige Metzgerei (links) und sanierungsbedürftiges Wohnhaus in der Hauptstraße	28
Abb. 19:	Ehemaliges Lagerhaus in der Hauptstraße	28
Abb. 20:	Mittlerweile leerstehender ehemaliger Nahkauf (rechts) und Wohngebäude mit Second-Hand-Geschäft Schatzkisterl (links)	29
Abb. 21:	Leerstehende Gebäude an der Kreuzung der St 2054 und St 2330 (oben) sowie in zweiter Reihe im nördlichen Teil der Hauptstraße	29
Abb. 22:	Bevölkerungsentwicklung 1960 bis 2023 in Buch a.Erlbach und Vergleichsräumen	30
Abb. 23:	Entwicklung der Geburten und Sterbefälle 1990 bis 2023 in Buch a.Erlbach	31
Abb. 24:	Entwicklung der Zu- und Fortzüge 2000 bis 2023 in Buch a.Erlbach	31
Abb. 25:	Altersstruktur 2023 in Buch a.Erlbach und Vergleichsräumen	32
Abb. 26:	Baufertigstellungen 1990 bis 2023 in Buch a.Erlbach	34

Abb. 27:	Mehrfamilienhäuser im Norden der Hauptstraße (Fertigstellung Anfang 2010er-Jahre)	34
Abb. 28:	Durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf und Haushaltsgröße 1990 bis 2023 in Buch a.Erlbach	35
Abb. 29:	Auszug FNP mit Änderung durch Baugebiet „Am Weiherweg“	36
Abb. 30:	Auszug FNP mit Änderung durch Baugebiet „Haunwanger Straße Süd“	36
Abb. 31:	Seniorenzentrum	37
Abb. 32:	Gebäudeensemble der MARO Genossenschaft mit gemeinschaftlich genutztem Innenhof (rechts)	37
Abb. 33:	Kreuzungsbereich der St 2054 und St 2330 im Norden des Hauptorts	40
Abb. 34:	Gut ausgestattete Bushaltestelle Am Waldhang (links) und Bushaltestelle Rathaus ohne ergänzende Infrastruktur (rechts)	41
Abb. 35:	Bushaltestelle Seniorenheim und Ende des Geh- und Radwegs am südlichen Ortseingang	42
Abb. 36:	Geh- und Radweg in Niedererlbach zwischen Moosburger Straße und Bachstraße	44
Abb. 37:	Geh- und Radweg zwischen Hauptort und Holzhäuseln	44
Abb. 38:	Fußweg-Querverbindung im Wohngebiet Einberg	46
Abb. 39:	Gehwegengstellen entlang der Hauptstraße (links: Treppen vor Gasthaus, rechts: Abschnitt nördlich des Seniorenheims)	47
Abb. 40:	Beengter Straßenraum in der südöstlichen Kirchgasse	47
Abb. 41:	(Informelle) Fußwegeverbindung (süd-)westlich unterhalb des Sportplatzes	47
Abb. 42:	Andachtsweg zum Kalvarienberg	47
Abb. 43:	Grund- und Mittelschule	48
Abb. 44:	Derzeit als Hort genutztes Gebäude in Niedererlbach	50
Abb. 45:	Kinderkrippe der Gemeinde (Schulstraße)	50
Abb. 46:	Online-Befragung: Zustimmung zu Aussagen in Bezug auf Bildung und Soziales	51
Abb. 47:	Spielplätze und Grünflächen in der Wohnsiedlung Einberg (oben links), in Niedererlbach (oben rechts) und im neuen Wohngebiet zwischen Doktorgasse und Gastorfer Straße (unten)	52
Abb. 48:	Jugendschuppen	52
Abb. 49:	Bewerbung der Bürgerapp (Heimat.info App) (Quelle: Gemeinde Buch a.Erlbach)	56
Abb. 50:	Online-Befragung: Zustimmung zu Aussagen in Bezug auf medizinisches Angebot und Pflege	57
Abb. 51:	Arztregisterdaten zum Stand 30.01.2025 im KVB-Planungsbereich Geisenhausen	57
Abb. 52:	Räumliche Verteilung von Hausärzten im KVB-Planungsbereich Geisenhausen	58
Abb. 53:	Entwicklung SV-pfl. Beschäftigte am Arbeitsort 2008 bis 2023 in Buch a.Erlbach und Vergleichsräumen	59
Abb. 54:	SV-pfl. Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen in Buch a.Erlbach und Vergleichsräumen	60
Abb. 55:	Entwicklung Ein- und Auspendlerzahl 2008 bis 2023 in Buch a.Erlbach	61
Abb. 56:	Häufigste Ziele der Auspendelnden aus Buch a.Erlbach 2022	61
Abb. 57:	Häufigste Wohnorte der Einpendelnden nach Buch a.Erlbach 2022	61

Abb. 58:	Bäckerei in der Kirchgasse.....	62
Abb. 59:	Online-Befragung: Vermisste Angebote in der Gemeinde Buch a.Erlbach.....	64
Abb. 60:	Regiomat in Forstaibach.....	65
Abb. 61:	Generationenpark südlich des Seniorenzentrums.....	66
Abb. 62:	Blick von Osten über den Talraum des Erlbachs auf das Neubaugebiet Dobelfeld.....	68
Abb. 63:	Renaturierter Erlbach im Generationenpark (links) und kanalisierter Bach im Norden der Hauptstraße.....	68
Abb. 64:	Streuobstwiese beim Friedhof.....	70
Abb. 65:	Änderung der Jahresmitteltemperatur in der Klimaregion Donau für verschiedene Szenarien	71
Abb. 66:	Trend 1951-2019 in der Klimaregion Donau (*maximaler Niederschlag pro Tag).....	72
Abb. 67:	Online-Befragung: Zustimmung zu Aussagen in Bezug auf Klimaschutz und ökolog. Themen.....	73
Abb. 68:	Regenrückhaltebecken im Neubaugebiet Dobelfeld.....	74
Abb. 69:	Erzeugte Strommenge durch ern. Energieträger in Buch am Erlbach und Vergleichsräumen im Verhältnis zum rechnerischen Gesamtstromverbrauch 2023	75
Abb. 70:	Erzeugte Strommenge durch ern. Energieträger in Buch am Erlbach und Vergleichsräumen 2023.....	76
Abb. 71:	Online-Befragung: Stärken der Gemeinde Buch a.Erlbach.....	80
Abb. 72:	Online-Befragung: Schwächen der Gemeinde Buch a.Erlbach.....	80



Karten

Karte 1: Umgriff des bestehenden Sanierungsgebiets	3
Karte 2: Struktur der Flächennutzung	13
Karte 3: Schutzgebiete	15
Karte 4: Bebauungspläne	23
Karte 5: Bau- und Bodendenkmäler	27
Karte 6: Straßennetz und ÖPNV-Infrastruktur	39
Karte 7: Straßennetz und Radwege	43
Karte 8: Fußwege und Barrierefreiheit	45
Karte 9: Einrichtungen im Hauptort	49
Karte 10: Infrastruktur für Kinder und Jugendliche und räumliche Verteilung der Wohnsitze	54
Karte 11: Infrastruktur und räumliche Verteilung der Wohnsitze der 65-Jährigen und Älteren	55
Karte 12: Lebensmittelgeschäfte und Einzugsbereiche des Edeka-Supermarkts	63
Karte 13: Online-Befragung: Lieblingsorte der Befragten in der gesamten Gemeinde	67
Karte 14: (Freizeit-)Radrouten und Wanderwege	69
Karte 15: Überwiegender Energieträger von Heizungen in Wohngebäuden laut Zensus 2022	77
Karte 16: Stärken und Chancen (räumliche Verortung)	89
Karte 17: Schwächen und Herausforderungen (räumliche Verortung)	90
Karte 18: Maßnahmenplan Hauptort	109
Karte 19: Konzept Ortsmitte	110
Karte 20: Vertiefung Ortsmitte	112
Karte 21: Sanierungsgebiet mit Erweiterungsvorschlag	116

Tabellen

Tabelle 1: Steckbrief Niedererlbach	82
Tabelle 2: Steckbrief Thann/Vatersdorf	83
Tabelle 3: Steckbrief Forsteibach	84
Tabelle 4: Zusammenfassende SWOT-Tabelle	85
Tabelle 5: Maßnahmenliste sortiert nach Handlungsfeldern	99
Tabelle 6: Mögliche Nutzungen Grundstücke Ortsmitte	113



1. EINFÜHRUNG

1.1 Anlass und Zielsetzung

Das mit diesem Bericht vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) gibt der Gemeinde Buch am Erlbach einen Handlungsleitfaden für etwa 10 bis 15 Jahre Ortsentwicklung an die Hand. Das ISEK ist ein gesamtörtliches Entwicklungskonzept, das seinen Fokus auf den Hauptort Buch am Erlbach legt. Es erfüllt die Funktion einer Gesamtstrategie für die weitere Entwicklung der Gemeinde und ist somit eine wichtige Grundlage für die Begründung von Städtebaufördermaßnahmen. Insbesondere im bereits vorhandenen Sanierungsgebiet können über die Städtebauförderung städtebauliche Maßnahmen gefördert werden. Dies erleichtert auch die Umsetzung der im ISEK vorgeschlagenen Maßnahmen. Aber auch private Eigentümer:innen können im Sanierungsgebiet von der Städtebauförderung profitieren (siehe Kapitel 1.3). Um negativen Entwicklungen entgegenzuwirken, bestehende Missstände zu entschärfen und bevorstehende Herausforderungen bewältigen zu können, möchte die Gemeinde Buch am Erlbach in Zusammenarbeit mit den Akteuren vor Ort sowie mit Unterstützung der Städtebauförderung die zukünftige Ortsentwicklung aktiv gestalten.

Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) soll hierfür auf die örtlichen Herausforderungen angepasste Lösungen abbilden.

Ein Schwerpunkt liegt dabei auf der Entwicklung des Ortskerns des Hauptortes. Dabei ist zunächst die gesamte Gemeinde Buch am Erlbach zu betrachten und in einer weiteren Stufe eine Vertiefung im Ortskern vorzunehmen.

Für den Bereich der Ortsmitte des Hauptortes Buch am Erlbach sollen konkrete Entwicklungsmöglichkeiten und -ziele entwickelt werden, da in der Ortsmitte verschiedene Problemlagen kumulieren. Diese umfassen v.a. die Verbesserung der Verkehrssicherheit und verkehrlichen Erschließung für Fuß- und Radverkehr, den Umgang mit Überschwemmungen, die Nachnutzung von leerfallenden Gebäuden (Innenentwicklung) sowie die Schaffung eines zusammenhängenden, funktionierenden und wahrnehmbaren Ortskerns mit Aufenthaltsqualität.

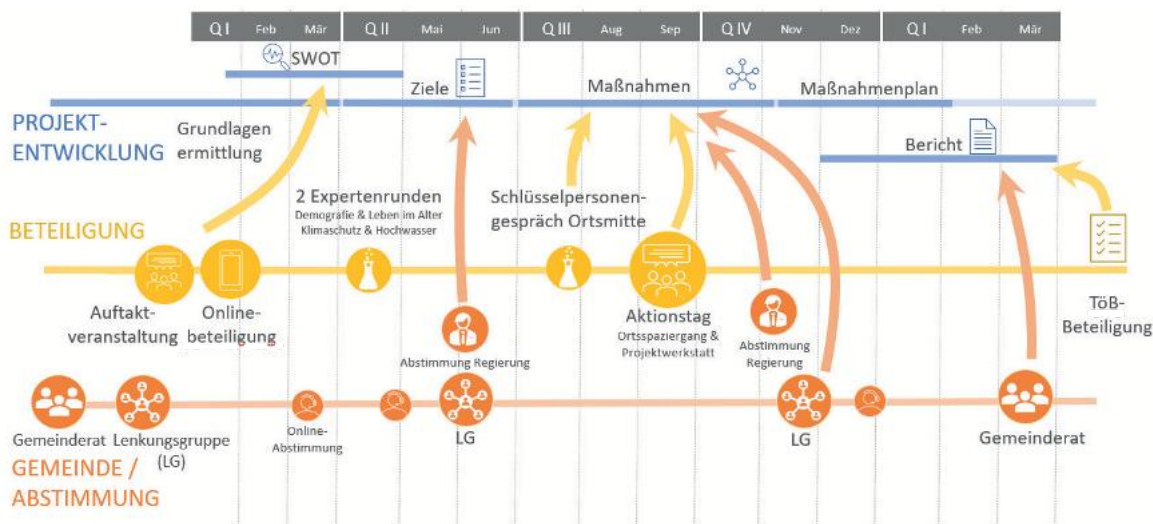


Abb. 1: Schematischer Ablaufplan des ISEK-Prozess

1.2 Vorgehensweise

Das ISEK greift die vorhandenen Planungen in der Gemeinde Buch am Erlbach auf. Mit dem ISEK wurden neben fachlichen Analysen gemeinsam mit der Bevölkerung und Fachexpertinnen und Fachexperten die Stärken und Schwächen der Gemeinde erarbeitet, um daraus in unterschiedlichen Handlungsfeldern die Ziele für die Ortsentwicklung und Maßnahmenvorschläge für die Gemeinde Buch am Erlbach festzulegen.

Die Erstellung des ISEK mit VU wurde von verschiedenen Beteiligungsformaten begleitet, an denen sich die Bürgerinnen und Bürger Buchs rege beteiligten. Die daraus entstandenen Ergebnisse wurden auf Relevanz geprüft und sind zu großen Teilen in das ISEK eingeflossen.

1.3 Bisherige Sanierungsgeschichte

Im Jahr 2010 wurde für die Gemeinde Buch am Erlbach ein Städtebauliches Entwicklungskonzept mit Rahmenplan erstellt. Dieser Rahmenplan wurde 2020 überarbeitet. Das aktuelle Sanierungsgebiet der Gemeinde Buch am Erlbach wurde 2018 festgelegt (siehe Karte 1).

Im Sanierungsgebiet können über die Städtebauförderung städtebauliche Maßnahmen gefördert werden. Dies erleichtert auch die Umsetzung der im ISEK vorgeschlagenen Maßnahmen. Zu-

dem bringt das Sanierungsgebiet Vorteile für die dortigen Eigentümerinnen und Eigentümer mit sich, u.a. eine bessere steuerliche Abschreibungsmöglichkeit für Sanierungsmaßnahmen.

In den letzten Jahren wurden in der Gemeinde Buch am Erlbach mehrere wichtige Maßnahmen u.a. über die Städtebauförderung umgesetzt. Zu nennen sind hier, neben weiteren Maßnahmen, die Umgestaltung des Rathausplatzes inkl. Sanierung des Rathauses und Neubau eines Bürgersaals, Maßnahmen zur Barrierefreiheit und Verkehrssicherheit, z.B. in der Kirchgasse und entlang der Hauptstraße sowie die Schaffung eines Mehrgenerationenparks. Zeitnah werden ein neues Kinderhaus (Kindergarten und Kinderkrippe) und ein Haus für Vereine fertiggestellt. Zudem steht die Sanierung der Turnhalle an.

Mit Hilfe der Städtebauförderung erhofft sich die Gemeinde auch weiterhin wichtige Herausforderungen angehen und Projekte realisieren zu können. Die Schaffung einer attraktiven Ortsmitte, die Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fuß- und Radverkehr, die Reduzierung der Verkehrsbelastung entlang der Hauptstraße sowie der Umgang mit Überschwemmungen entlang des Erlbachs sind zentrale Themen für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde.



Karte 1: Umgriff des bestehenden Sanierungsgebiets



2. BEGLEITENDER BETEILIGUNGSPROZESS

Ein wichtiger Aspekt bei der Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) ist die Beteiligung der Bevölkerung sowie weiterer örtlicher Akteurinnen und Akteure. In der Gemeinde Buch am Erlbach wurde in diesem Rahmen ein umfangreiches Spektrum an Beteiligungsmöglichkeiten in den Erarbeitungsprozess durchgeführt. An den verschiedenen Beteiligungsformaten wurde zahlreich und aktiv teilgenommen. Es wurden Einschätzungen abgefragt sowie Anregungen und Ideen gesammelt. Die Ergebnisse aus den einzelnen Bausteinen wurden im Laufe des Prozesses immer wieder aufgegriffen, geprüft und weiterentwickelt. Um die Bürgerinnen und Bürger konstant über den ISEK-Prozess auf dem Laufenden zu halten, wurde eine eigene Website eingerichtet, auf der Infos zum ISEK, bevorstehende Veranstaltungen und die Dokumentationen der bisherigen Veranstaltungen veröffentlicht wurden. Öffentliche Beteiligungsformate wurden über mehrere Kanäle in Form von Plakaten, Anzeigen in Mitteilungsblättern, über die Heimat-Info App sowie über die Homepage der Gemeinde beworben. Die Dokumentationen zu den Bausteinen sind im Anhang enthalten.

2.1 Lenkungsgruppe

Die Lenkungsgruppe wurde im Vorfeld des ISEK-Prozesses durch die Gemeinde zusammengestellt und besteht aus 19 Personen, die in Buch leben und in verschiedenen Funktionen aktiv sind. Die Lenkungsgruppe begleitete den Prozess und trug wichtige Informationen, z.B. zu bevorstehenden Beteiligungsformaten an die Öffentlichkeit weiter. Erarbeitete Zwischenstände wurden „im geschützten Raum“ diskutiert. Im letzten Lenkungsgruppentreffen wurden die ISEK-Maßnahmen durch die Lenkungsgruppe priorisiert. Insgesamt fanden drei Lenkungsgruppentreffen statt:

- 07.10.2024
- 04.06.2025
- 28.10.2025



Abb. 2: Gruppenfoto der ISEK-Lenkungsgruppe (3. Sitzung)

2.2 Auftaktveranstaltung

Am 06.11.2024 fand im Pfarrstadl in Buch am Erlbach die Auftaktveranstaltung zum Prozess und zur begleitenden Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Zu dieser Veranstaltung waren alle Bürgerinnen und Bürger eingeladen. Es nahmen um die 30 Personen teil. Nach einem Input zum Thema ISEK wurden in den vier Themenfeldern

- Klima und Hochwasser,
- Ortsmitte und Angebote,
- Soziales und Daseinsvorsorge,
- Mobilität und Verkehr

Stärken, Schwächen und erste Projektideen gesammelt.



Abb. 3: Impressionen ISEK-Auftaktveranstaltung

2.3 Online-Beteiligung

Vom 22.11.2024 bis 06.01.2025 fand eine Online-Beteiligung statt. In diesem Rahmen hatten Bürgerinnen und Bürger über einen längeren Zeitraum hinweg die Gelegenheit, Einschätzungen und Anregungen beizutragen. Die Online-Beteiligung bestand aus den zwei Bausteinen Online-Befragung und Web-Mapping. Einzelne Ergebnisse der Online-Beteiligung werden an thematisch passenden Stellen im Bericht aufgeführt.

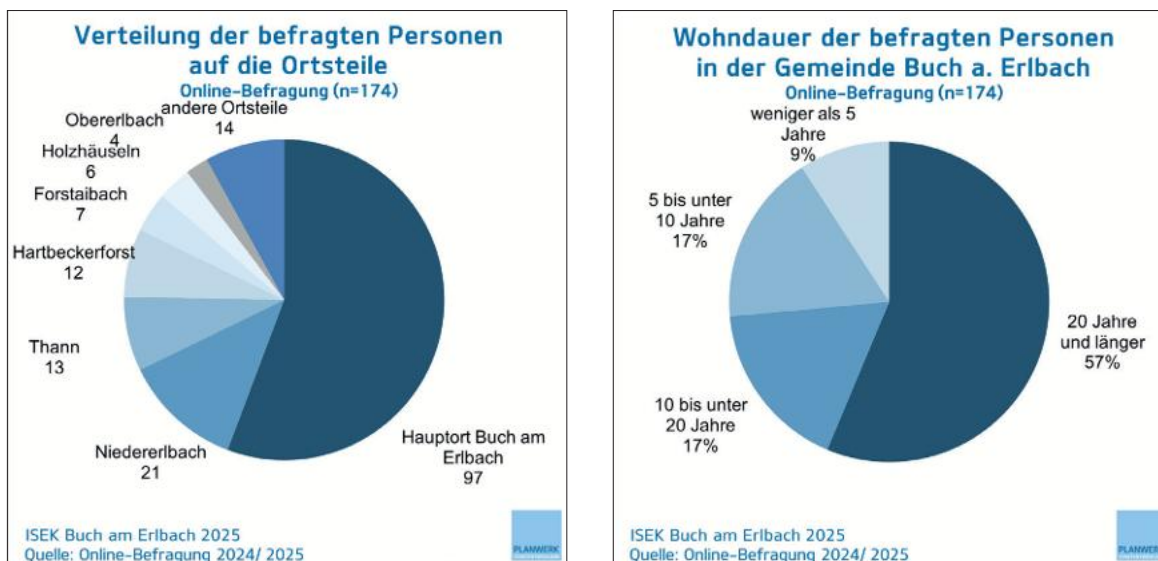


Abb. 4: Online-Befragung: Teilnehmerkreis nach Ortsteil (inks) und Wohndauer in der Gemeinde

2.3.1 Online-Befragung

Im Rahmen der Online-Befragung konnten die Teilnehmenden ihre Meinungen, Eindrücke und Einschätzungen zu vielfältigen Bereichen der Gemeinde Buch am Erlbach abgeben. Insgesamt haben 181 Personen die Umfrage gestartet und davon 131 auch abgeschlossen.

Der Großteil der Teilnehmenden (56 %) wohnt im Hauptort Buch am Erlbach. Doch auch viele Personen aus den Ortsteilen haben an der Umfrage teilgenommen. Die meisten Teilnehmenden waren 25-64 Jahre alt (86%). V.a. jüngere Personen (unter 18-Jährige) wurden mit dieser Umfrage nur wenige erreicht. Eine gesonderte Jugendbeteiligung in einem ansprechenden Format erscheint sinnvoll, um die Bedarfe von Kindern und Jugendlichen zu erörtern. Über die Gemeinde Buch am Erlbach und den Kreisjugendring hat bereits eine Kinder und Jugendbeteiligung stattgefunden, in der mehrere Themen abgefragt wurden. An diese sollte im Zuge dessen angeknüpft werden.

2.3.2 Web-Mapping

Im Rahmen des Web-Mappings konnten Meinungen, Anmerkungen sowie Anregungen und Ideen zur Entwicklung der Gemeinde

Buch am Erlbach in einer interaktiven, digitalen Karte in Form von Punkten, Linien oder Bereichen (Flächen) eingetragen werden. Bereits von anderen Personen gesetzte Einträge waren öffentlich sichtbar und konnten kommentiert sowie mit Zustimmung („gefällt mir“) versehen werden.

Auch über den Zeitraum der aktiven Eintragungsmöglichkeit hinaus waren die Einträge auf der ISEK-Website öffentlich einsehbar. Insgesamt wurden rd. 40 Beiträge vorgenommen und 4 dazugehörige Kommentare verfasst. Auf die Einträge wurde insgesamt 88-mal mit „gefällt mir“ reagiert.

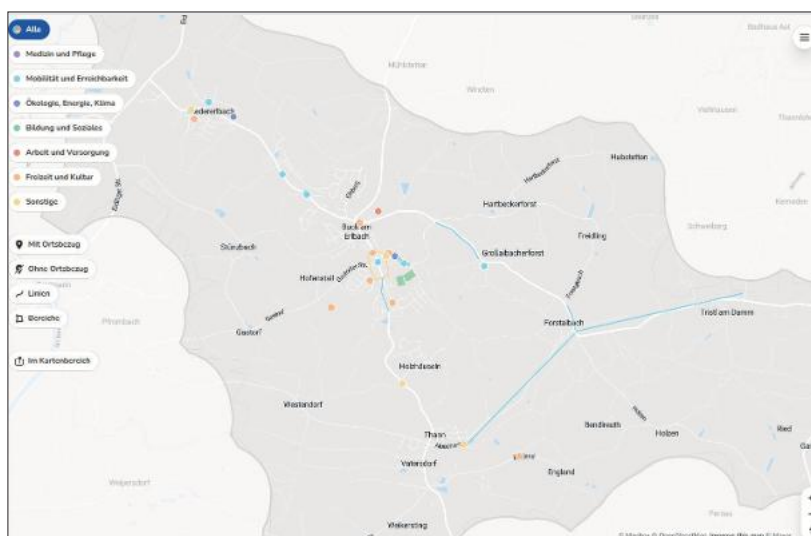


Abb. 5: Screenshot Webmapping

2.5 Aktionstag mit Ortsspaziergang

Am 20.09.2025 fand der öffentliche Aktionstag mit Ortsspaziergang statt. Es nahmen rund 20 Personen teil. Im Rahmen eines Ortsspaziergangs durch die Ortsmitte des Hauptortes wurden verschiedene Themen angesprochen und vor Ort diskutiert. Im Anschluss wurden gemeinsam mit den Teilnehmenden im Bürgersaal Projektideen in Form von Projektsteckbriefen konkretisiert.



Abb. 7: Impressionen Aktionstag

2.6 Abstimmung mit dem Gemeinderat

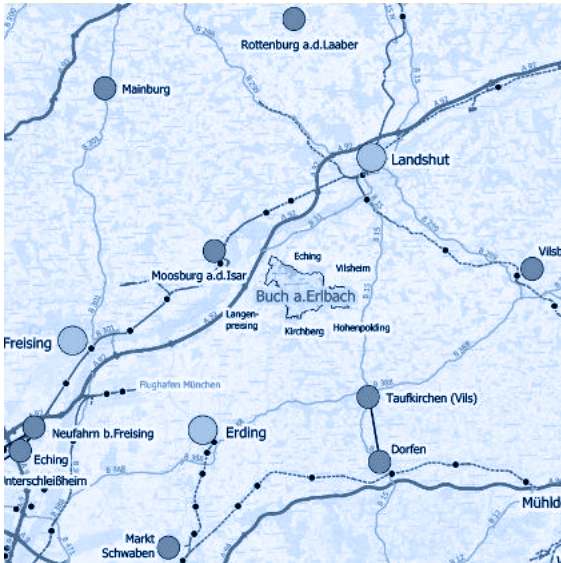
Im Rahmen des Prozesses fanden zwei Termine mit dem Gemeinderat statt:

- Am 16.09.2024 zu Beginn des ISEK-Prozesses, zur Information und Abstimmung des geplanten Vorhabens
- am 13.04.2026 zum Abschluss des ISEK-Prozesses, zur Vorstellung der Ergebnisse und Beschluss des ISEK.

Eine Durchführung Vorbereitender Untersuchungen zur förmlichen Festlegung von Sanierungsgebieten erfolgte im Zuge des ISEK-Prozesses nicht und daher war auch keine Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 37 BauGB sowie eine Beteiligung von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB erforderlich.

2.7 Abschluss- und Infoveranstaltung

Im Rahmen einer öffentlichen Abschlussveranstaltung wurden die Ergebnisse des ISEK präsentiert und über das Sanierungsgebiet informiert.



3. ÜBERGEORDNETE ZUSAMMENHÄNGE

3.1 Lage im Raum, Funktion, raumplanerische Einordnung

Die Gemeinde Buch am Erlbach liegt im Südwesten des niederbayerischen Landkreises Landshut unmittelbar an der Grenze zum Regierungsbezirk Oberbayern. Die Gemeinde gehört landesplanerisch zur Region Landshut. Das nächstgelegene Oberzentrum, die Stadt Landshut, befindet sich rund 10 km nordöstlich von Buch. Die Oberzentren Freising und Erding liegen jeweils ca. 20 km westlich bzw. südwestlich von der Gemeinde. Das Stadtgebiet des im oberbayerischen Landkreis Freising gelegenen Mittelzentrums Moosburg a.d. Isar grenzt unmittelbar westlich an Buch a. Erlbach. Weitere Nachbarkommunen von Buch a. Erlbach sind – beginnend im Norden im Uhrzeigersinn – Eching, Vilsheim, Hohenpolding, Kirchberg und Langenpreising.

Laut der Strukturkarte des **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023** liegt Buch a. Erlbach im allgemeinen ländlichen Raum und somit in einem Gebiet, das eine unterdurchschnittliche Verdichtung aufweist. Die in der derzeit jüngsten Fassung der Raumstrukturkarte des Regionalplans aus dem Jahr 2007 dargestellten Entwicklungsachsen verlaufen von Landshut ausgehend durch umliegende Gemeinden an Buch am Erlbach vorbei. Die Gemeinde Buch am Erlbach ist als Grund-

zentrum (Kleinzentrum laut Regionalplan¹) eingestuft. Als solches soll sie die Daseinsvorsorge für die Bevölkerung im Nahbereich sicherstellen. Dem Nahbereich ist neben Buch auch die östlich gelegene Gemeinde Vilsheim zugeordnet.

Des Weiteren wurde die Gemeinde Buch am Erlbach im Regionalplan als bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort definiert. Somit wurde eine Erhöhung der Anzahl an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sowie der Einzelhandelszentralität angestrebt.

Als Teil des Landkreises Landshut liegt die Gemeinde Buch a. Erlbach in der **Europäischen Metropolregion München**. Diese organisiert sich in einem Verein, dem neben den Gebietskörperschaften auch u. a. Unternehmen sowie Bildungs- und Forschungseinrichtungen angehören. In erster Linie handelt es sich somit um ein Netzwerk, dass auf eine Stärkung der Region durch eine vertiefte Kooperation abzielt.

¹ Hinweis: Die Karten des Regionalplans Landshut (19) von 2007 enthalten die Kategorien Klein- und Unterzentrum. Diese wurden in Bayern 2013 zu Grundzentren zusammengefasst.

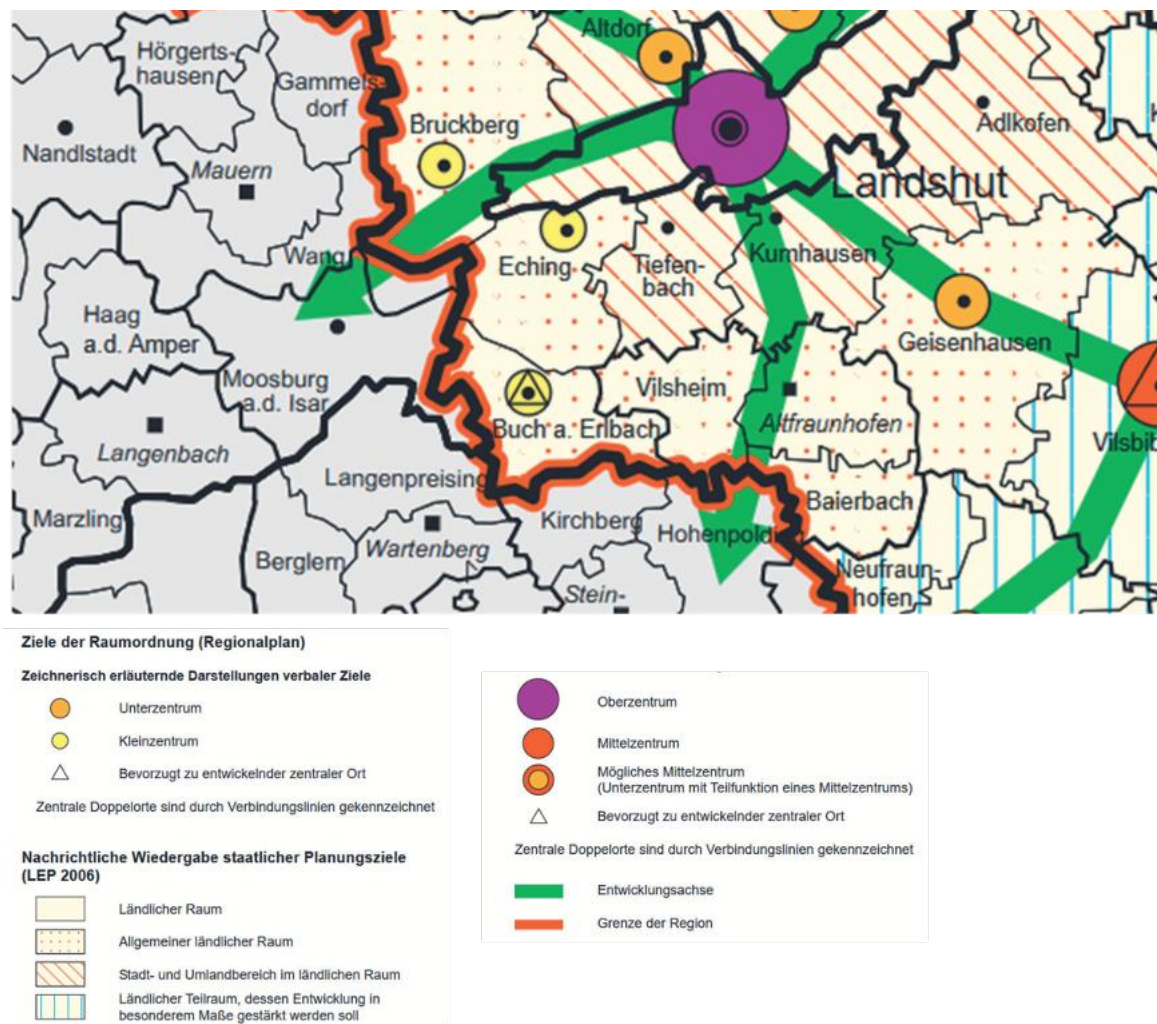


Abb. 8: Regionalplan Region Landshut (13) 2007 - Raumstruktur (Auszug)

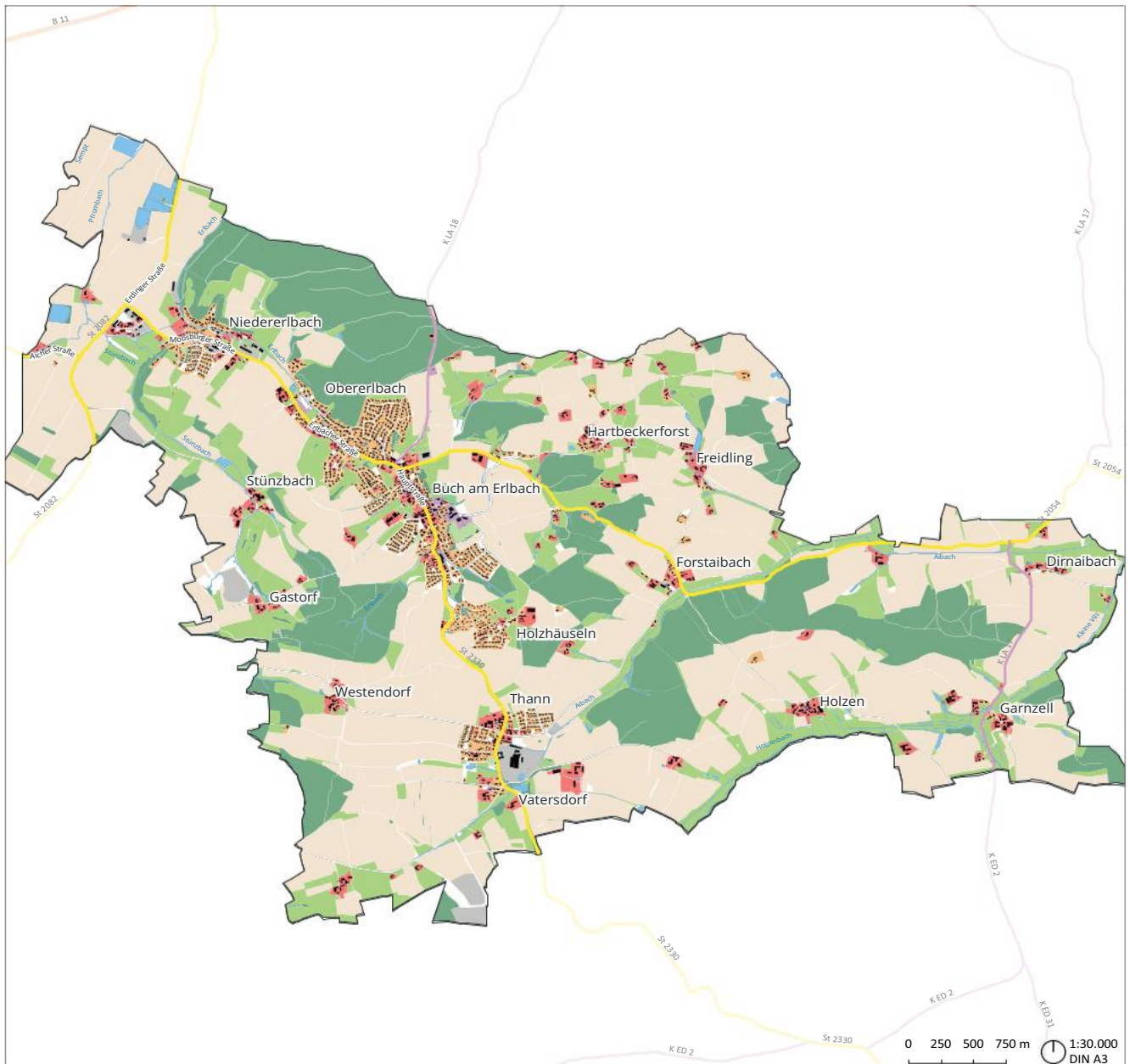
Des Weiteren gehört Buch am Erlbach als Teil des Landkreises Landshut auch zur „Lokalen Aktionsgruppe (LAG) Landkreis Landshut e.V.“ im Rahmen des EU-Förderprogramms LEADER, über das modellhafte Projekte im ländlichen Raum gefördert werden.

3.2 Naturräumliche Einordnung

Die Gemeinde Buch am Erlbach gehört zur Naturraum-Haupteinheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D 65) und liegt hierin wiederum im Bereich der Naturraum-Einheit „Isar-Inn-Hügelland“ (060) (Klassifizierung entsprechend der Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern des Bayerischen Landesamts für Umwelt). Grundsätzlich zählt das Isar-Inn-Hügelland geographisch bereits zum bayerischen Alpenvorland. Das Hügelland ist stark durch meist recht kleinteilige Landwirtschaft geprägt. Lehmig-sandige Braun-

erde stellt den dominierenden Bodentyp dar. Die Region ist insgesamt relativ waldarm, wobei sich die Gemeinde am Rande des Erdinger bzw. oberbayerischen Holzlands befindet.

Im Regionalplan der Region Landshut sind die nördlich des Hauptorts und des Ortsteils Niedererlbach gelegenen Waldflächen als Teil des „Regionalen Grünzugs 5 - Münchner Schotterebene mit südlichen Isarleiten“ dargestellt. Der Großteil dieser Fläche sowie auch Bereiche östlich des Hauptorts sind zudem als Landschaftliche Vorbehaltsgebiete definiert, wodurch dort Naturschutz und Landschaftspflege bei der Abwägung mit konkurrierenden Ansprüchen ein besonderes Gewicht beizumessen ist. In der Gemeinde befinden sich zudem mehrere Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze. Hierunter sind ein Vorranggebiet für Kies und Sand (KS 1 Bergshofen-West) sowie acht Vorranggebiete für Lehm und Ton mit Schwerpunkt um Forstaibach.



STRUKTUR DER FLÄCHENNUTZUNG

- Überwiegend Wohnnutzung
- Mischnutzung (Gewerbe/ Wohnen)
- Gewerbe (einschließlich z. B. Abbaustätten, Freiflächen-Photovoltaik)
- Gemeinbedarf
- Sport und Freizeit
- Friedhof
- Ackerland
- Garten/ sonstige Landwirtschaft
- Wald
- Gewässer

- Staatsstraße
- Kreisstraße

Karte maßstabsgetreu im Anhang

© Landesamt für Digitalisierung,
Breitband und Vermessung
Inhalte: Eigene Darstellung orientiert an
Flächenangaben aus ALKIS (Amtliches
Liegenschaftskatasterinformationssystem)
Stand: 08/2024

Karte 2: Struktur der Flächennutzung

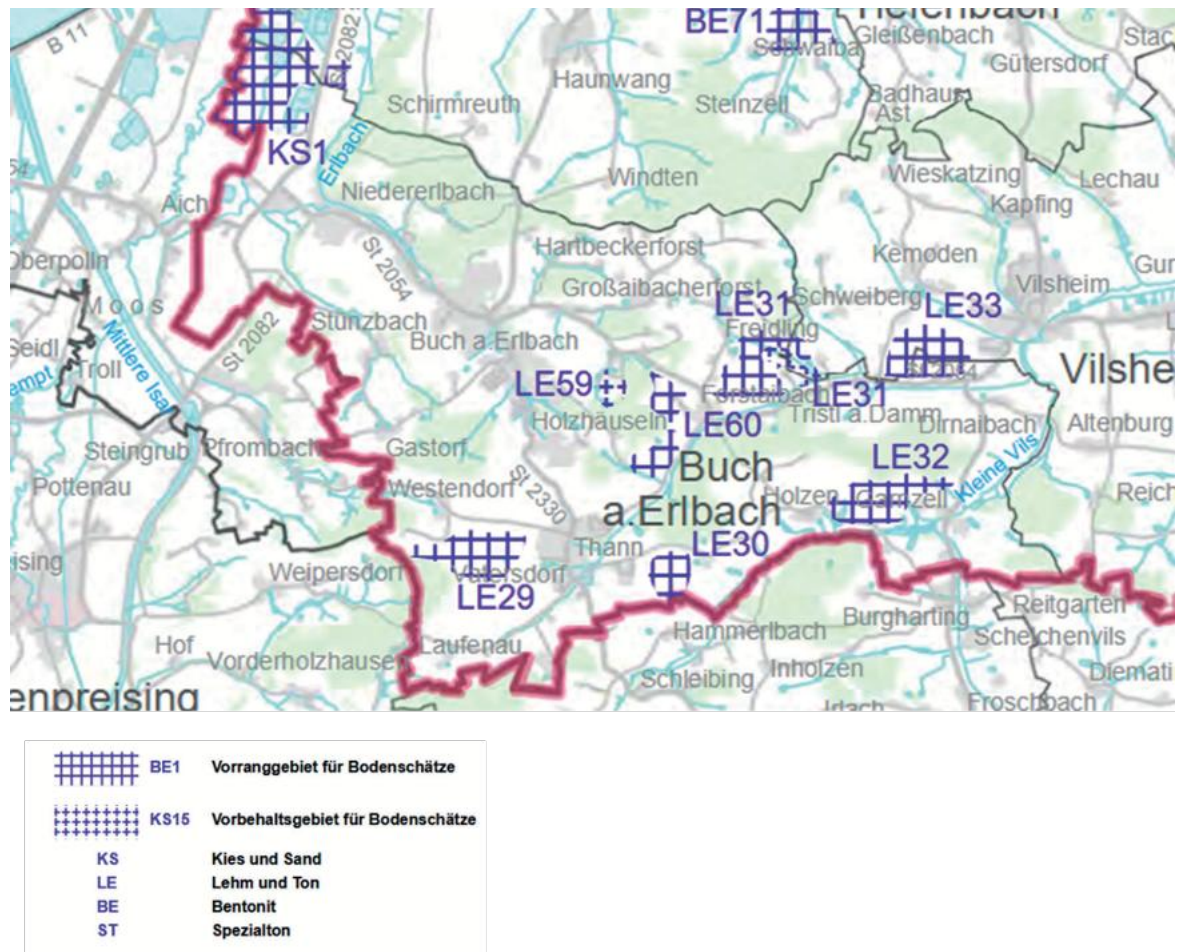


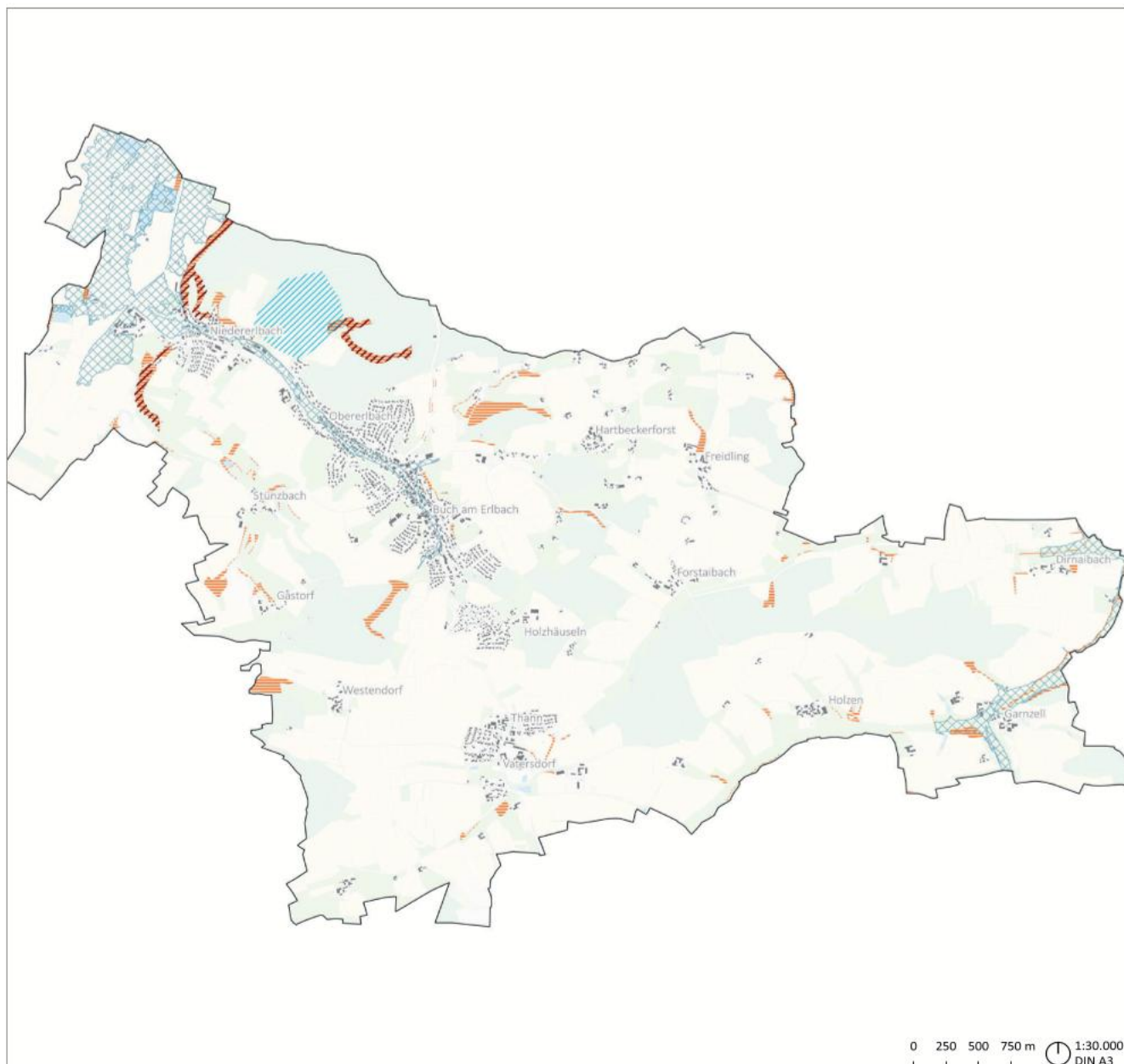
Abb. 9: Regionalplan Region Landshut (13) - Rohstoffsiherung (Stand 2016, Auszug)

Buch am Erlbach selbst weist – passend zur Lage im Isar-Inn-Hügelland – eine bewegte Topographie auf, die in hohem Maße die Siedlungsentwicklung beeinflusst. Hierauf wird an späterer Stelle noch vertieft eingegangen. 5 km² des insgesamt ca. 27 km² großen Gemeindegebiets sind bewaldet, was einem Anteil von rund 19 % entspricht. Knapp über 65 % (17,5 km²) werden landwirtschaftlich genutzt. Die übrige Fläche entfällt im Wesentlichen auf Siedlungs- und Verkehrsflächen (3 km², 12 %) sowie in geringem Maße auf Abbau-land, Gewässerflächen und sonstige Vegetationsflächen bzw. Unland.

In der Gemeinde Buch am Erlbach finden sich zwar keine Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, allerdings mehrere Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) sowie kartierte Biotope. Die Biotopflächen verteilen sich dabei im gesamten Gemeindegebiet (siehe Karte 3). Drei

Biotopbereiche im Nordwesten der Gemeinde sind zudem (teilweise) als FFH-Gebiet mit der Bezeichnung „Gelbbauchunken-Habitate um Niedererlbach“ definiert. FFH-Gebiete dienen dem Schutz von Tier- und Pflanzenarten und Lebensräumen sowie der biologischen Vielfalt in einem EU-weiten Schutzgebietsnetz mit der Bezeichnung Natura 2000. Nordöstlich von Niedererlbach befindet sich zudem ein Trinkwasserschutzgebiet.

Die Gemeinde sieht sich immer wieder mit Hochwasserereignissen konfrontiert, worauf im Bericht noch wiederholt Bezug genommen wird. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete befinden sich entlang des kompletten Verlaufs des Erlbachs, der in einem Wald südwestlich des Hauptorts entspringt, entlang vom Aibach und der kleinen Vils im östlichen Gemeindegebiet sowie im Nordwesten im Umfeld von Stünzbach, Pfrombach und Erlbach.



Karte maßstabsgetreu im Anhang

SCHUTZGEBIETE

-  Fauna-Flora-Habitat-Gebiet
-  Biotopkartierung (Flachland)
-  Trinkwasserschutzgebiet
-  Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Kartengrundlage:
© Landesamt für Digitalisierung,
Breitband und Vermessung
Inhalte: LfU 2024
Stand: 08/2024

Karte 3: Schutzgebiete

3.3 Bauleitplanung

Für die Gemeinde Buch am Erlbach liegt ein gültiger Flächennutzungsplan (FNP) vor, der im Zuge der Bebauungsplanverfahren „Haunwanger Straße Süd“ und „Am Weiherweg“ Ende 2025 zum 30. bzw. 31. Mal geändert wurde. Die historischen Ortskerne (bzw. lineare Ansiedlungen entlang von Verkehrswegen) sind weitgehend als Dorfgebiete bzw. teilweise als gemischte Bauflächen (v. a. Niedererlbach) im FNP dargestellt. Die jüngeren Baugebiete des 20. und 21. Jahrhunderts sind als Wohnbauflächen ausgewiesen. Gewerbliche Bauflächen finden sich v. a. in Niedererlbach, wo neben dem Gewerbegebiet im Nordwesten auch weitere kleinere Flächen entlang der St2054 entsprechend im FNP dargestellt sind, sowie in Form des Ziegelei-Geländes in Thann/Vatersdorf.

Für alle jüngeren Wohn- und Gewerbegebiete in den größeren Ortsteilen liegen abseits der im FNP als Dorfgebiete gekennzeichneten Flächen Bebauungspläne vor. Die Bebauungspläne und ihre zeitliche Einordnung sind der Karte 4 auf Seite 23 zu entnehmen. Alle Bebauungspläne lassen sich online über das Ratsinformationssystem der Gemeinde abrufen (<https://ris.komuna.net/buch-aerlbach>).

3.4 Sonstige Konzepte und Planungen

Für die Gemeinde Buch am Erlbach als Ganzes oder Teilbereiche sowie den gesamten Landkreis Landshut liegen diverse weitere Planungen und Konzepte vor. Diese wurden in der Analyse im Zuge des ISEK-Prozesses gesichtet und an relevanten Stellen berücksichtigt. Die für das vorliegende ISEK wichtigsten Planungen und Konzepte sind nachfolgend aufgeführt:

- Städtebaulicher Rahmenplan – Ortsmitte (2010, 2013)
- Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept für die Gemeinde Buch a.Erlbach (2012)
- Konzept „Demographiegerechtes Buch a.Erlbach“ (2013)
- Seniorenpolitisches Gesamtkonzept Landkreis Landshut (2016)
- Hochwasserrückhaltekonzept für das Einzugsgebiet des Erlbachs, Gemeinde Buch am Erlbach (2017)
- Sanierungsgebiet „Ortskern Buch a.Erlbach“ mit Satzung (2018)
- Fortschreibung Städtebauliches Entwicklungskonzept – Buch am Erlbach (2020)
- Aktionsplan Inklusion (2021)
- Lokale Entwicklungsstrategie der LAG Landkreis Landshut e. V. (2022)
- Radverkehrskonzept für den Landkreis Landshut (2023)
- Entwürfe Projekt „Neues Dorf. Leben“ der Hochschule Anhalt und OTH Regensburg zur Ortsmitte (2023)
- Integriertes Klimaschutzkonzept Landkreis Landshut (2023)
- Kommunales Sturzflut-Risikomanagement (2024)
- SEPO Fortschreibung (2026)

3.5 Ortsteile der Gemeinde Buch am Erlbach

Die Gemeinde Buch am Erlbach besteht einschließlich des namensgebenden Hauptorts, zu dem auch der Siedlungsbereich Obererlbach gehört, aus 25 Gemeindeteilen. Die Lage der etwas größeren Ortsteile ist Karte 2 zu entnehmen. Neben dem Hauptort wurden im Rahmen dieses ISEK auch die Gemeindeteile Niedererlbach, Thann/ Vatersdorf und Forstaibach näher betrachtet. Die wesentlichen Analyseergebnisse sind in Kapitel 5.2 dargestellt. Nachfolgend sind zunächst alle 25 Gemeindeteile aufgelistet:

- | | |
|------------------------------|--------------------------|
| ■ Bendlreuth (Einöde) | ■ Niedererlbach (Dorf) |
| ■ Buch a.Erlbach (Pfarrdorf) | ■ Ried (Einöde) |
| ■ Dirnaibach (Weiler) | ■ Rothenkasten (Einöde) |
| ■ England (Einöde) | ■ Sochenberg (Einöde) |
| ■ Forstaibach (Dorf) | ■ Stünzbach (Weiler) |
| ■ Freidling (Dorf) | ■ Thann (Kirchdorf) |
| ■ Garzell (Dorf) | ■ Tristl a.Damm (Einöde) |
| ■ Gastorf (Weiler) | ■ Vatersdorf (Kirchdorf) |
| ■ Großaibacherforst (Dorf) | ■ Weikersting (Einöde) |
| ■ Hartbeckerforst (Dorf) | ■ Westendorf (Weiler) |
| ■ Hofenstall (Einöde) | |
| ■ Holzen (Weiler) | |
| ■ Holzhäuseln (Dorf) | |
| ■ Hubstetten (Einöde) | |
| ■ Laufenu (Weiler) | |



4. BESTANDSANALYSE

4.1 Siedlungsentwicklung

4.1.1 Historische Eckdaten

Buch am Erlbach wurde bereits im Jahr 759 n.Chr. erstmals urkundlich erwähnt. Zahlreiche Funde weisen allerdings auf eine Besiedelung bereits seit der Jungsteinzeit hin.

Mit der Urkunde von 759 n.Chr. übergab Chunipert von Pohe den Ort samt acht grundbaren Bauern und der Kirche dem Freisinger Bischof. Seit seiner Gründung 782 hatte das Kloster Frauenchiemsee ausgedehnten Grundbesitz in Buch. Zwischen 1237 und 1803 (Säkularisation des Klosters) war der Besitz deren größte Hofmark. Eng verbunden mit der frühen Geschichte von Buch ist auch das Adelsgeschlecht der Pucher, die u. a. im heutigen Niedererlbach zahlreiche Güter besaßen und lange Zeit das Schloss Puech bewohnten. Dieses Schloss wurde im 30-jährigen Krieg zerstört. Das wiederaufgebaute Schloss wurde dann im 19. Jahrhundert endgültig abgebrochen, wobei Reste als Grundmauern eines Bauernhofes dienten.

1818 wurde die Landgemeinde Buch am Erlbach gebildet. Diese bestand aus Gastorf, Großaibacherforst, Hartbeckerforst, Hofenstall, Niedererlbach, Obererlbach, Stünzbach und Buch. Damals lebten insgesamt ca. 700 Menschen in den Orten.

Im Zuge der bayerischen Gebietsreform bildete sich die Gemeinde in ihren heutigen Grenzen aus dem Zusammenschluss der vormals eigenständigen Gemeinden Buch am Erlbach und Garnzell im Jahr 1971 sowie einer weiteren Ergänzung um den westlichen Teil der Gemeinde Vilsheim im Jahr 1978.

In den vergangenen Jahrzehnten hat die Gemeinde ein sehr starkes Bevölkerungs- und Siedlungswachstum erlebt, worauf in den folgenden Kapiteln noch vertieft eingegangen wird.

An einigen historischen Gebäuden in der Gemeinde sowie auch im Generationenpark finden sich Informationstafeln mit historischen Fotos.

4.1.2 Siedlungsentwicklung des Hauptorts

Im Urkataster aus dem Jahr 1834 ist die historische Siedlungsstruktur des Hauptorts der Gemeinde gut ablesbar. Der historische Ortskern von Buch befindet sich beiderseits des mittleren und nördlichen Teils der Hauptstraße sowie im Bereich der Kirchgasse und Schulgasse mit der Kirche St. Peter und Paul und dem Pfarrhof.



Abb. 10: 3-D-Darstellung Ortsmitte Buch
(Kartenausschnitt BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung)

Eine signifikante Ausdehnung darüber hinaus erfolgte erst deutlich nach dem 2. Weltkrieg. Neben der Fortsetzung einer bandartigen Bebauung entlang der Hauptstraße und Erlbacher Straße entstanden im Vergleich zum vormaligen Siedlungsbestand auch ausgedehnte Wohngebiete. Hier sind zuvorderst die Wohnsiedlungen Einberg im Norden (ab den 1970er-Jahren) sowie Metzgerfeld im Südosten (ab den 2000er-Jahren) zu nennen. Kleinere Siedlungserweiterungen bilden die Baugebiete Kugelpoint (ab den 1970er-Jahren), Griesberg (ab den 1980er-Jahren) im Nordwesten sowie zuletzt Am Paradeis sowie Gastorfer Straße im Südwesten. Alle diese Baugebiete eint ihre topographische Hanglage und eine Haupteinschließung von der Hauptstraße bzw. Erlbacher Straße aus. Die Siedlungen bestehen fast ausschließlich aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Lediglich das Baugebiet Gastorfer Straße, die jüngste der genannten Siedlungen, weist auch einzelne Mehrfamilienhäuser auf. Mehrgeschossiger Wohnungsbau ist im Siedlungsraum in den vergangenen Jahren aber auch im Zuge von Nachverdichtungen bzw. Umbauten entstanden.

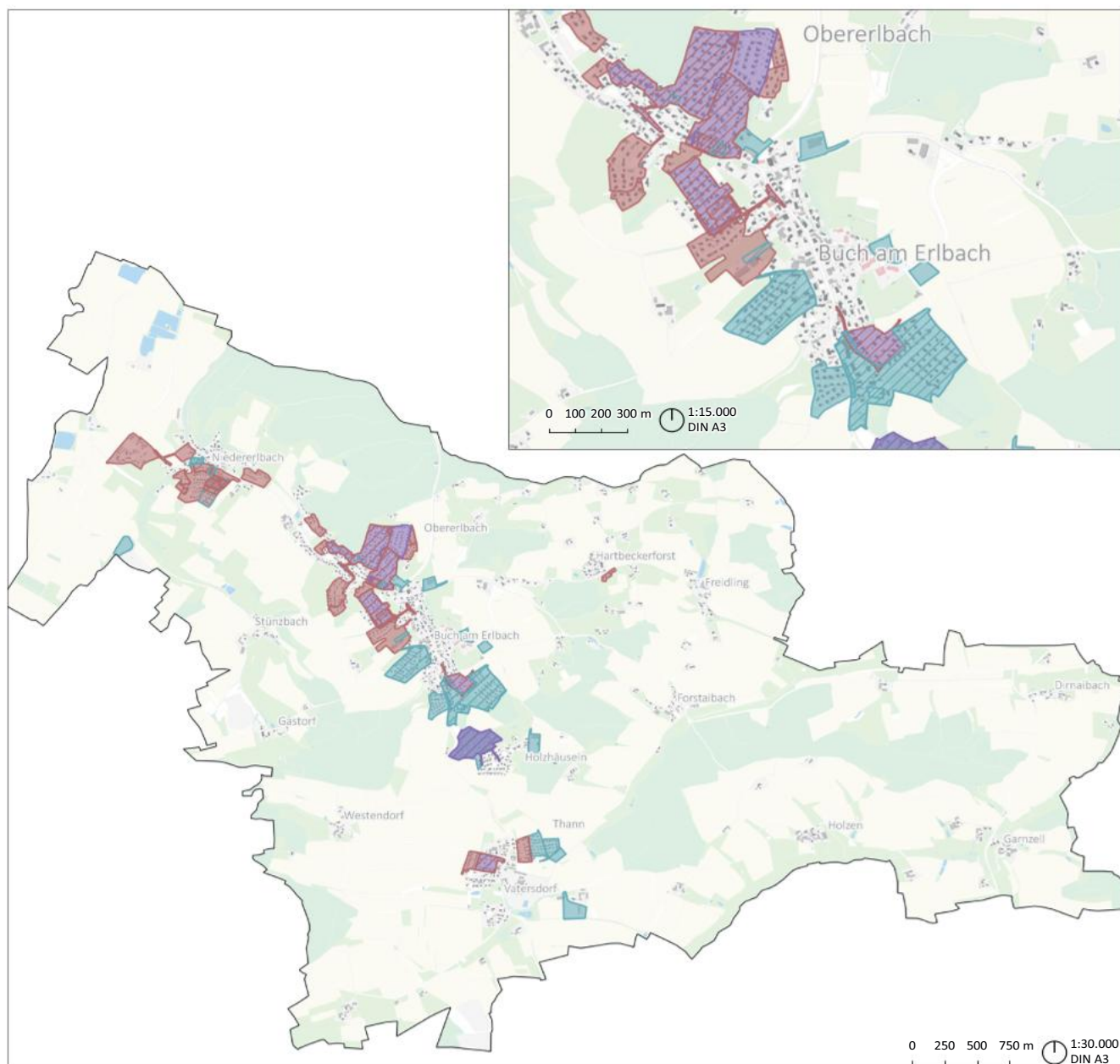
Insgesamt konzentrierte sich die Siedlungsentwicklung in den letzten beiden Jahrzehnten verstärkt auf den südlichen Teil des Hauptorts. Dort wurde 2003 auch ein Seniorenzentrum realisiert. An dieses schließt sich der 2014 fertiggestellte Generationenpark an.

4.1.3 Siedlungsentwicklung weitere Ortsteile

Im Urkataster aus dem Jahr 1834 weisen abgesehen vom Hauptort einige der weiteren heutigen Ortsteile der Gemeinde bereits einen relevanten Gebäudebestand auf. Bis in die Gegenwart sind diese Orte zum Teil kaum bzw. nur in moderatem Maße weitergewachsen, während andere eine deutliche Ausdehnung ihres ursprünglichen Siedlungskörpers erlebten (neben dem Hauptort v. a. Niedererlbach und Thann/ Vatersdorf). Prägend für die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Buch am Erlbach insgesamt waren die wesentlichen Verkehrswege (die heutigen Staatsstraßen) und Bachverläufe sowie die landwirtschaftlichen Strukturen.

Der historische Siedlungsschwerpunkt von Niedererlbach im Nordwesten der Gemeinde liegt nördlich der Moosburger Straße beiderseits des Erlbachs und der heutigen Bachstraße. In den letzten Jahrzehnten hat sich Niedererlbach stark v. a. nach Süden ausgedehnt. Im Westen ist ab 1999 zudem ein Gewerbegebiet hinzugekommen.

Die räumlich direkt benachbarten Ortsteile Vatersdorf und Thann im Süden der heutigen Gemeinde Buch am Erlbach weisen beide klar ablesbare, eigene historische Kerne auf. Im südlich gelegenen Vatersdorf liegt dieser um die Kirche St. Gregor, deren Chor aus der Zeit um 1500 stammt.



Karte maßstabsgetreu im Anhang

BEBAUUNGSPLÄNE

Bebauungsplan (Urplan)

- vor 1980
- 1980-1999
- seit 2000

Bebauungsplan-Änderungen

- vor 1980
- 1980-1999
- seit 2000

Kartengrundlage:
© Landesamt für Digitalisierung,
Breitband und Vermessung
Inhalte: Eigene Darstellung, Gemeinde
Buch a.Erlbach
Stand: 08/2024



Abb. 11: Modernes Wohngebäude in Niedererlbach

Die Kirche St. Michael in Thann ist ursprünglich aus einer ähnlichen Zeit und liegt leicht erhöht über der damaligen sowie heutigen Ortsmitte des Dorfes (siehe Abb. 12). In den vergangenen Jahrzehnten sowie weiterhin andauernd erfolgten wesentliche Siedlungserweiterungen im Nordosten sowie Südwesten von Thann, während in Vatersdorf nur punktuelle Siedlungsarrondierungen vorgenommen wurden. Separat zu nennen ist allerdings die Ziegelei, die an der Schnittstelle der beiden Orte liegt und bereits Anfang des 19. Jahrhunderts errichtet wurde, sich seitdem aber noch deutlich ausdehnte (auch unter Berücksichtigung der Außenflächen). Ebenfalls zu erwähnen ist ein großflächiger landwirtschaftlicher Betrieb mit Biogas-Anlage, der sich ca. 500 m östlich von Vatersdorf befindet.

Im Urkataster sind im Ortsteil Forstaibach bereits einige Hofstellen erkennbar. Diese reihen sich wesentlich entlang der kleinen Dorfstraße auf, die in Ost-West-Richtung verläuft. In moderatem Maße ist es seitdem zu Siedlungserweiterungen v. a. entlang dieser Straße sowie entlang der Staatsstraße gekommen.



Abb. 13: Forstaibach

Die übrigen kleineren Dörfer, Weiler und Einöden weisen eine ähnliche Entwicklung wie Forstaibach auf und wurden in den letzten beiden Jahrhunderten und Jahrzehnten nur in geringem Maße baulich weiter ausgedehnt.

4.2 Siedlungsstruktur und städtebauliche Analyse

4.2.1 Siedlungsstruktur und Bebauungsdichte

Die Gemeinde Buch am Erlbach weist insgesamt einen recht verstreuten Siedlungsbestand auf, wobei die größte Konzentration entlang eines Siedlungsbands festzustellen ist. Dieses zieht sich von Vatersdorf/ Thann im Süden über Holzhäuseln, den Hauptort mit Obererlbach bis Niedererlbach. Thann und Holzhäuseln werden durch knapp über 500 m offene Flur getrennt. Zwischen Holzhäuseln und dem Hauptort sowie zwischen Niedererlbach und Obererlbach ist das Siedlungsband hingegen nur durch einen deutlich schmalen Streifen unterbrochen. Im Regionalplan der



Abb. 12: Als Baudenkmal klassifiziertes Wohnstallhaus (links) und Kirche St. Michael in Thann

Region Landshut ist planerisch und textlich festgeschrieben, dass zwischen Niedererlbach und dem Hauptort freie Flächen als Trenngrün zu erhalten sind.

Auch wenn der verstreute Siedlungsbestand weniger durch ungeordnete Flächenausweisungen in der jüngeren Vergangenheit, sondern eher durch die historischen Landwirtschaftsstrukturen und Siedlungsmuster zu erklären ist, sollte zukünftig eine weitere Zersiedelung vermieden werden. Im Regionalplan der Region Landshut ist im Kapitel B II Siedlungswesen als Grundsatz 1.1 festgehalten, dass sich die Siedlungsentwicklung möglichst auf die Hauptorte der Gemeinden konzentrierten sollte. Hieran sollte sich entsprechend auch die Gemeinde Buch am Erlbach orientieren.

Bei den etwas größeren zusammenhängenden Wohnsiedlungen im Gemeindegebiet (z.B. Einbergsiedlung in Obererlbach, Steinbergfeld in Thann, Bergweg in Niedererlbach, Metzgerfeld) handelt es sich um typische Ein- und Zweifamilienhausgebiete mit entsprechenden Grundstücksgößen und Gebäudekubaturen. Sowohl innerhalb der historischen Ortskerne als auch an deren Rändern sowie verteilt in der gesamten Gemeinde findet sich zudem eine Vielzahl an landwirtschaftlichen Gehöften. Größere gewerbliche Strukturen sind in Form der Ziegelei in Vatersdorf sowie in Niedererlbach anzutreffen (im dortigen Gewerbegebiet, aber auch zwei Lagerhallen im Osten des Ortsteils).

Die Siedlungsbereiche des Hauptorts sowie der größeren Ortsteile können insgesamt als durchgrünt bezeichnet werden. Die Bebauungsdichten sind – auch in den historischen Siedlungsschwerpunkten – entsprechend moderat. Im Rahmen

des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (SEK) von 2010 wurden in der Ortsmitte von Buch Grundflächenzahlen (GRZ) von überwiegend unter 0,2 ermittelt. Nur bei wenigen Grundstücken liegt eine GRZ von bis zu 0,6 vor, was gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Orientierungswert für eine Obergrenze in Dorf- und Mischgebieten gilt. Von dieser Analyse ausgehend, wurde bereits im SEK ein Nachverdichtungspotenzial im Ortskern attestiert. Dies besteht nach wie vor, solange prioritäre Belange wie der Hochwasserschutz entsprechend berücksichtigt werden.

Sowohl im Hauptort als auch in den Ortsteilen ist eine offene Bebauung mit Einzelhäusern klar vorherrschend. Doppelhäuser sind in den Wohnsiedlungen nur vereinzelt vorzufinden.

4.2.2 Ortsbild und Denkmäler

Das Ortsbild der Gemeinde Buch am Erlbach und des Hauptorts wird stark durch die bereits genannten (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt. Ebenfalls ortsbildprägend sind die insgesamt 19 Baudenkmäler, die in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege für Buch verzeichnet sind. Hierunter sind im Hauptort beispielsweise die Pfarrkirche St. Peter sowie das schräg gegenüberliegende Pfarrhof-Areal (siehe Abb. 15). Im Ortsteil Thann sind die Kirche St. Michael sowie das ehemalige Wohnstallhaus eines Vierseithofs von 1907 hervorzuheben (siehe Abb. 12). Ebenfalls als Baudenkmal klassifiziert und für die jeweiligen Ortsteile prägend sind auch die Kirchen St. Gregor in Vatersdorf, St. Michael in Holzen sowie St. Margaretha in Freidling.



Abb. 14: Baudenkmal Hauptstraße 34 (Gasthaus)



Abb. 15: Pfarramt



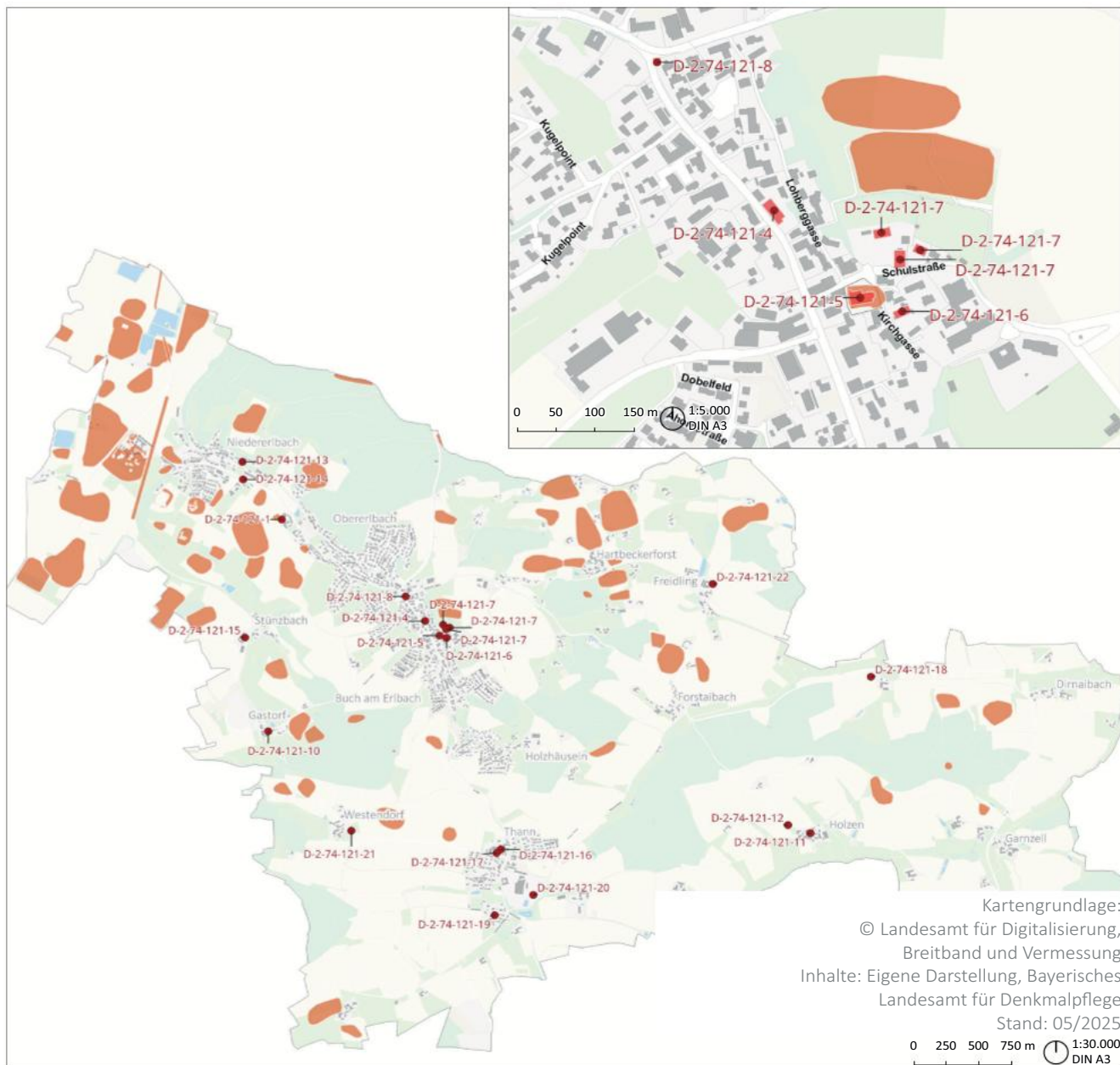
Abb. 16: Giebelständige Gebäude im mittleren Teil der Hauptstraße

Im historischen Kern des Hauptorts sind Satteldächer dominierend, wobei auch Walmdächer vorzufinden sind (so z. B. das jeweils als Baudenkmal klassifizierte Gasthaus in der Hauptstraße 34 und das Pfarramt). Die meisten Gebäude verfügen über zwei Vollgeschosse. Entlang der Hauptstraße sind die Gebäude teils traufständig, teils giebelständig. Auch das Fehlen einer klaren Flucht wirkt einem einheitlichen Gesamt-

erscheinungsbild entgegen. Damit geht einher, dass die Gebäude sehr unterschiedliche Abstände zur Straße aufweisen und die Übergangszone zwischen privatem Grund bzw. Gebäude und öffentlichem Raum sehr heterogen gestaltet ist (teils Gebäude direkt auf der Grundstücksgrenze; teils schmale, eingefriedete Vorgärten; teils als Parkplatz genutzte oder undefinierte Vorflächen).



Abb. 17: Öffentlicher Raum im Bereich Kirchgasse/ Schulstraße und Gebäude mit leerstehender Gewerbeinheit im Erdgeschoss



Karte maßstabsgetreu im Anhang

BAU- UND BODENDENKMÄLER

Bau- und Bodendenkmäler sind in der Liste der Baudenkmäler und Bodendenkmäler aufgeführt. Für ausführliche Informationen siehe Denkmalliste:

• Baudenkmal (mit Aktennummer)

- D-2-74-121-13 Bachstraße 2, Wohnhaus
- D-2-74-121-12 Buchner Feld, Wegkreuz
- D-2-74-121-19 Dorfstraße 5, Kath. Kirche St. Gregor
- D-2-74-121-22 Freidling 3, Filialkirche St. Margaretha
- D-2-74-121-10 Gastorf 1, Drei Nischenfiguren
- D-2-74-121-4 Hauptstraße 34, Gasthaus
- D-2-74-121-11 Holzen 5, Kath. Kirche St. Michael
- D-2-74-121-5 Kirchgasse 6, Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul
- D-2-74-121-6 Kirchgasse 10; Kirchgasse 10 a, Ehem. Schulhaus
- D-2-74-121-14 Moosburger Straße, Wegkreuz
- D-2-74-121-1 Nähe Erlbacher Straße, Kath. Kirche St. Nikolaus

- D-2-74-121-8 Nähe Hauptstraße, Kriegerdenkmal für die Gefallenen von 1870/71
- D-2-74-121-21 Osterfeld, Lourdeskapelle
- D-2-74-121-16 Pfrombacher Straße 4, Kath. Kirche St. Michael
- D-2-74-121-17 Pfrombacher Straße 6, Ehem. Wohnstallhaus eines Vierseithofes
- D-2-74-121-7 Schulstraße 1; Schulstraße 1 b; Schulstraße 1 a, Pfarrhof; Pfarrhaus
- D-2-74-121-15 Stünzbach 5, Ehem. Wohnstallhaus eines Dreiseithofes
- D-2-74-121-18 Tristl a. Damm 1, Kapelle
- D-2-74-121-20 Ziegeleistraße 13, Wegkapelle

Karte 5: Bau- und Bodendenkmäler



Abb. 18: Ehemalige Metzgerei (links) und sanierungsbedürftiges Wohnhaus in der Hauptstraße

4.2.3 Bauzustand und Leerstand

In der Gesamtbetrachtung kann für die Gemeinde Buch und auch für den Hauptort festgestellt werden, dass sich die meisten Gebäude in einem augenscheinlich guten Zustand befinden. Dies gilt nicht nur für Häuser jüngeren Baualters, sondern auch zahlreiche historische Gebäude sowie aus den Nachkriegsjahrzehnten wurden in jüngerer Zeit saniert und weisen ein gepflegtes Erscheinungsbild auf. Wie vielerorts sind allerdings

gerade in der Ortsmitte einige Leerstände vorzufinden, die aufgrund der prominenten Lage im Ort auch entsprechend das Ortsbild beeinträchtigen. Dies gilt in Buch besonders für den Abschnitt der Hauptstraße nördlich der Einmündung in die Kirchgasse. Somit ist ein zentraler Bereich von gehäuften Leerständen und teils schlechter Bau-substanz gekennzeichnet, der prinzipiell ein wichtiges Bindeglied innerhalb der Ortsmitte zwischen



Abb. 19: Ehemaliges Lagerhaus in der Hauptstraße



Abb. 20: Mittlerweile leerstehender ehemaliger Nahkauf (rechts) und Wohngebäude mit Second-Hand-Geschäft Schatzkisterl (links)

Rathausplatz und den öffentlichen Funktionen in der Kirchgasse/ Schulstraße darstellt bzw. darstellen könnte.

In der Online-Befragung stimmten 8 % der Befragten voll und 25 % der Aussage eher zu, dass in der Gemeinde leerstehende Gebäude das Bild prägen. 61 % der Befragten stimmten dem (eher) nicht zu.

Der Leerstand von Wohngebäuden bzw. Wohneinheiten ist in der Gemeinde Buch am Erlbach quantitativ von geringer Bedeutung. Im Rahmen des Zensus 2022 wurden in der Kommune 1.739 Wohneinheiten erfasst, von denen 62 als leerstehend angegeben wurden. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 3,6 % und befindet sich damit noch in der Größenordnung der üblicherweise als notwendig erachteten Fluktuationsreserve, um Umzugsprozesse sowie Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu ermöglichen. Dennoch gilt es hinsichtlich der zu verfolgenden Innenentwicklung zukünftig weiter Leerstände zu aktivieren und im Einzelfall auch zuvor gewerblich genutzte Immobilien einer Wohnnutzung zuzuführen.



Abb. 21: Leerstehende Gebäude an der Kreuzung der St 2054 und St 2330 (oben) sowie in zweiter Reihe im nördlichen Teil der Hauptstraße

4.3 Bevölkerung

4.3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Buch a.Erlbach hat seit dem 2. Weltkrieg ein sehr starkes Bevölkerungswachstum erfahren und zählt(e) prozentual gesehen zu den wachstumsstärksten Gemeinden ganz Bayerns. Betrug die Einwohnerzahl im Jahr 1960 noch 1.569, so lag sie im Jahr 2023 mit 3.920 ca. 150 % höher und hat sich damit mehr als verdoppelt. Der leichte Knick in Abb. 22 bei der Einwohnerzahl Buchs zwischen 2020 und 2023 lässt sich statistisch erklären, da ab dem Jahr 2022 die Daten des neuen Zensus als Fortschreibungsgrundlage dienen und hier eine leichte Korrektur der bisherigen Zahlen ausgehend vom Zensus 2011 nach unten erfolgte.

Insgesamt ist Buch in der Vergangenheit aber dennoch deutlich stärker gewachsen als etwa Niederbayern oder der Landkreis Landshut insgesamt. Die Nachbargemeinde Eching verzeichnete ein ähnlich starkes Wachstum der Bevölkerung.

Laut der Vorausberechnung des bayerischen Landesamts für Statistik (Demographie-Spiegel) wird die Bevölkerungszahl der Gemeinde Buch

am Erlbach weiter ansteigen. Noch ausgehend von der Bevölkerungszahl im Jahr 2019 wurde für das Jahr 2033 eine Bevölkerungszahl von 4.680 prognostiziert. Dies war allerdings noch vor der Veröffentlichung der Daten des Zensus 2022, weswegen eine etwas geringere Anzahl plausibler erscheint. Abhängig ist die Bevölkerungsentwicklung auch maßgeblich von politischen Entscheidungen wie der Ausweisung neuer Baugebiete, der allgemeinen Attraktivität einer Gemeinde sowie externen Faktoren wie u. a. Flucht- und Migrationsbewegungen.

4.3.2 Bevölkerungsstruktur, demografischer Wandel

Wie bundesweit zu beobachten, hat auch in der Gemeinde Buch am Erlbach die Zahl der Geburten je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Vergleich zu den 1990er-Jahren und früheren Jahrzehnten tendenziell abgenommen. Während in den 1990er-Jahren die Geburten die Sterbefälle in

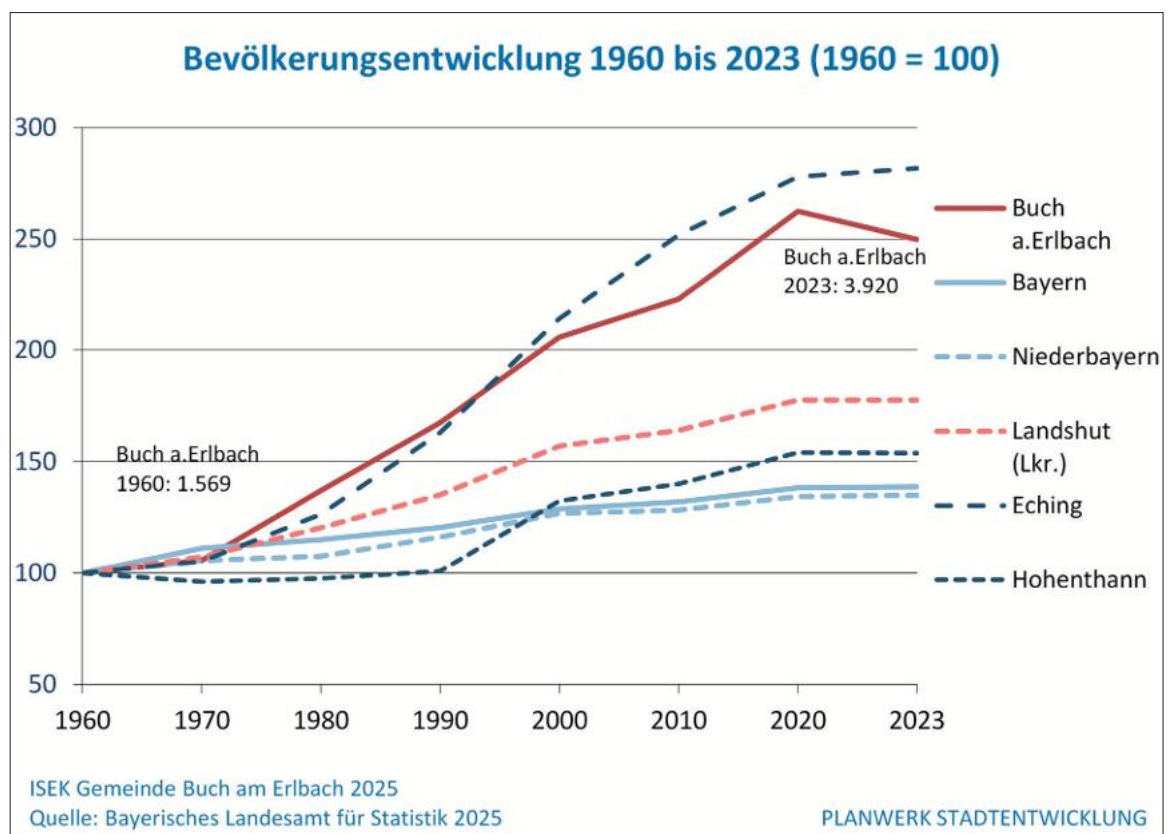


Abb. 22: Bevölkerungsentwicklung 1960 bis 2023 in Buch a.Erlbach und Vergleichsräumen

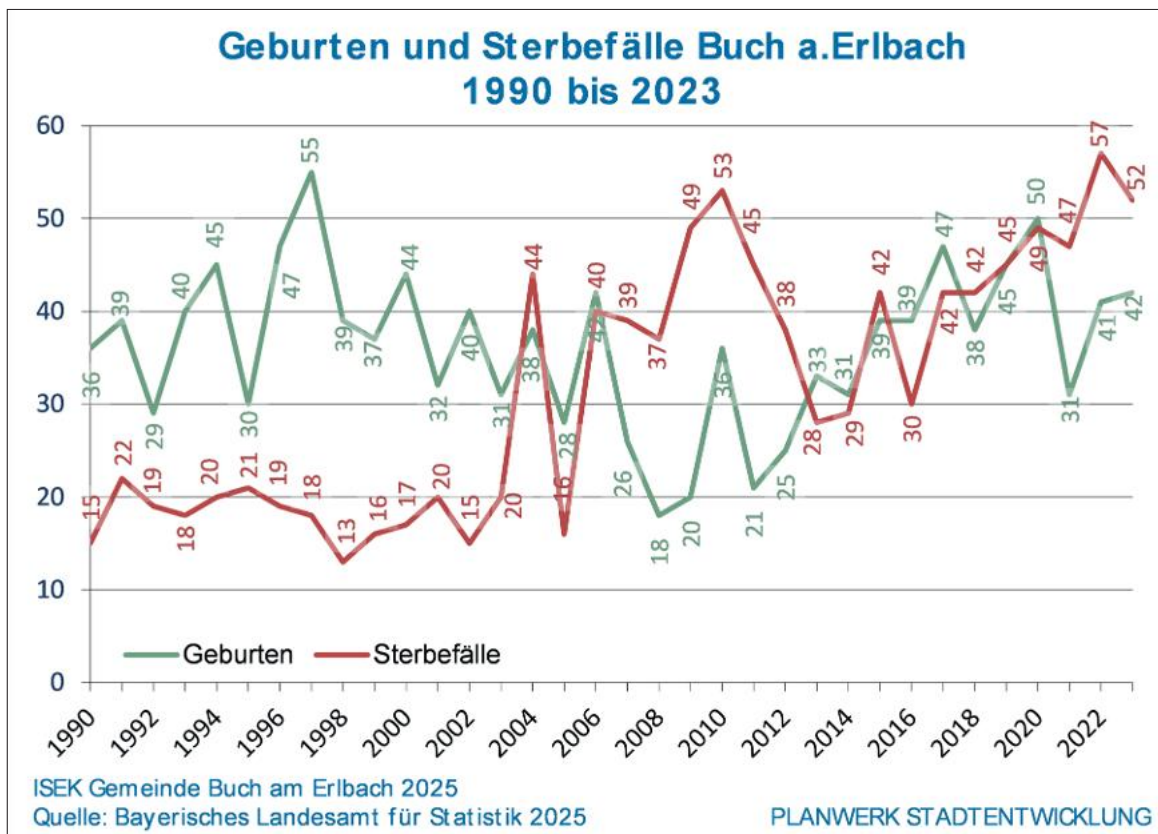


Abb. 23: Entwicklung der Geburten und Sterbefälle 1990 bis 2023 in Buch a.Erlbach

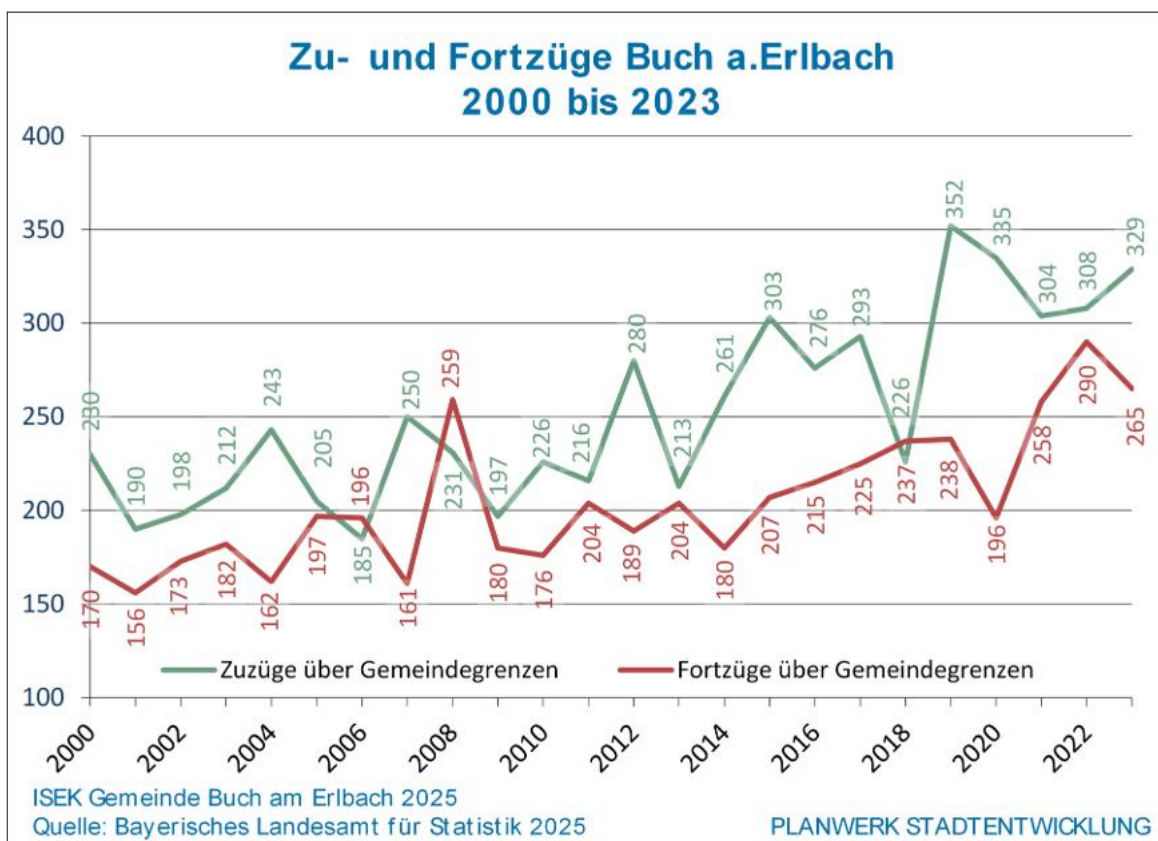


Abb. 24: Entwicklung der Zu- und Fortzüge 2000 bis 2023 in Buch a.Erlbach

den meisten Jahren überstiegen, gab es ab Mitte der 2000er-Jahre meist mehr Sterbefälle pro Jahr als Geburten (siehe Abb. 23).

Während das natürliche Bevölkerungssaldo somit in den letzten Jahren insgesamt negativ war, ist die Einwohnerzahl der Gemeinde aber dennoch gestiegen (wenn man von der Korrektur durch den Zensus 2022 absieht, siehe Kapitel 4.3.1). Dies ist wesentlich darauf zurückzuführen, dass die Gemeinde Buch am Erlbach in der jüngeren Vergangenheit fast durchgängig einen positiven Wanderungssaldo aufwies. Bis auf wenige Ausnahmen sind jedes Jahr mehr Menschen nach Buch gezogen als weggezogen (siehe Abb. 24). Dies spricht für die Anziehungskraft und Attraktivität der Gemeinde als Wohnort. Zwar hat auch die Zahl der jährlichen Fortzüge tendenziell seit 2000 etwas zugenommen. Die Entwicklung hin zu einer zunehmenden Bevölkerungsfuktuation ist diesbezüglich aber noch etwas schwächer ausgeprägt als in vielen anderen bayerischen Gemeinden. Zwischen 2018 und 2023 sind so im Jahresschnitt 62,1 Personen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohnern weggezogen, während es in Bayern ins-

gesamt 68,1 waren. In den Jahren 2022 und 2023 erreichte die Zahl der Fortzüge aus der Gemeinde Buch allerdings ihre bisherigen Höchstwerte.

In der Gemeinde Buch am Erlbach leben anteilig mehr junge Menschen unter 18 als auf Bayern-, Niederbayern- und Landkreisebene insgesamt sowie als in den Vergleichskommunen Eching und Hohenthann (siehe Abb. 25). Dies spricht für den Charakter Buchs als familienfreundliche Gemeinde und als zukunftsfähiger Wohnort. Im Zeitreihenvergleich seit 1990 zeigt sich allerdings, dass die Bevölkerungszuwächse der Gemeinde insgesamt in diesem Zeitraum stärker auf Zunahmen bei den Altersgruppen der 18 bis 65-Jährigen sowie die 65-Jährigen und Älteren zurückzuführen sind.

Stand 2023 weist Buch unter allen Vergleichseinheiten mit 60,9 % den geringsten Anteil an 18 bis unter 65-Jährigen auf, also dem Teil der Bevölkerung, der überwiegend erwerbstätig ist. Der demographische Wandel mit einer zunehmend alternden Bevölkerung zeigt sich in Buch zwar noch schwächer als in Bayern, Niederbayern und dem Landkreis insgesamt. Der Anteil von mindestens 65-Jährigen liegt mit 19,6 % allerdings

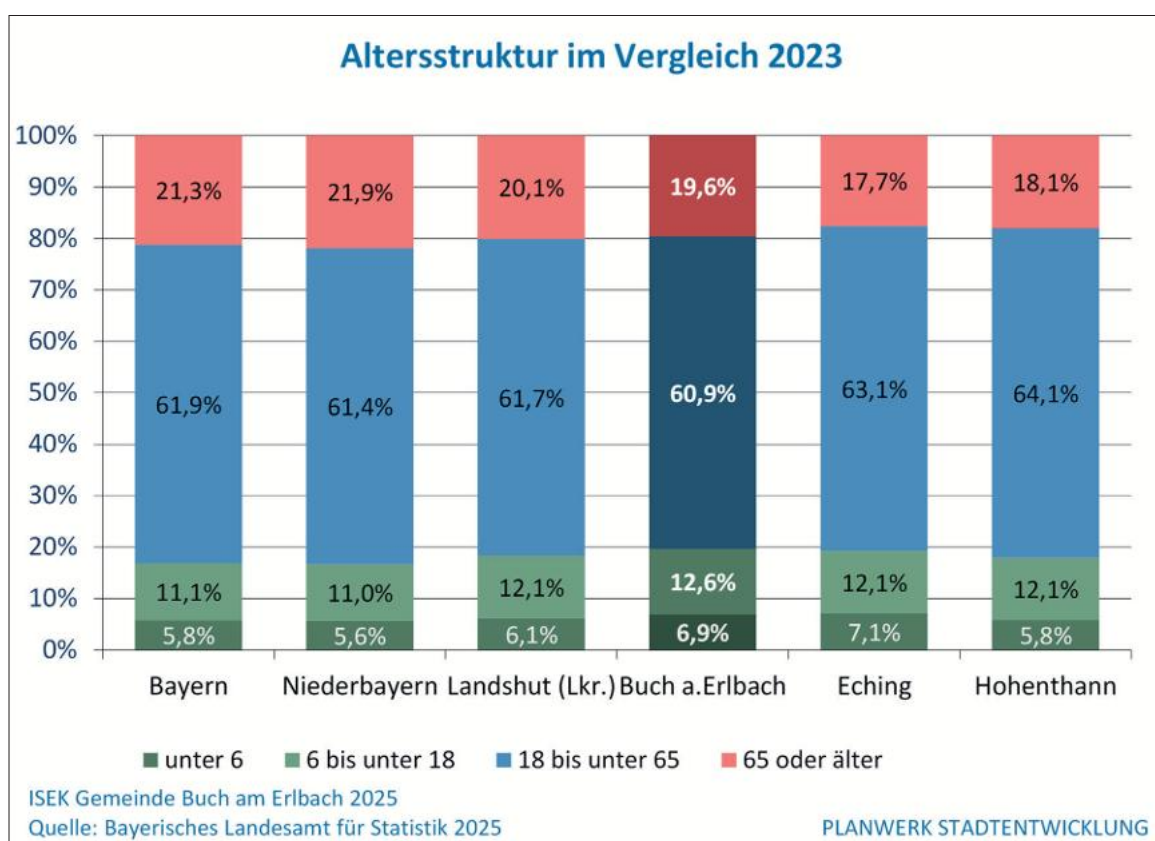


Abb. 25: Altersstruktur 2023 in Buch a. Erlbach und Vergleichsräumen

über dem Wert der Vergleichskommunen Eching (17,7 %) und Hohenthann (18,1 %). Dass in Buch die Herausforderungen des demographischen Wandels bereits erkannt wurden, zeigt das 2013 entwickelte Handlungskonzept „Demographiegerechtes Buch am Erlbach“, auf das nachfolgend noch wiederholt Bezug genommen wird. Das Durchschnittsalter der Gemeinde hat sich allerdings nicht so stark erhöht, wie in diesem Konzept prognostiziert. So liegt es den 2024 zur Verfügung gestellten Einwohnerdaten der Gemeinde zufolge bei ca. 44,2. Im Konzept „Demographiegerechtes Buch am Erlbach“ wurde bereits für 2021 ein Anstieg auf 46,8 Jahre erwartet, nachdem es 2009 noch 41,5 Jahre betragen hatte. Nichtsdestotrotz ist eine Alterung der Bevölkerung auch in Buch am Erlbach zu konstatieren. Im bereits erwähnten Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik wird prognostiziert, dass die Gruppe der 65-Jährigen und Älteren im Jahr 2033 in der Gemeinde einen Anteil von ca. 26 % ausmachen, während der Anteil derzeit – wie bereits geschrieben – noch 19,6 % beträgt.

Im Vergleich der einzelnen Ortsteile und Siedlungsbereiche lassen sich deutliche Unterschiede bei der Alterszusammensetzung der Bewohnerschaft feststellen (siehe auch Karte 10 auf Seite 54 und Folgeseite).

In den neueren Wohngebieten im Hauptort (Metzgerfeld, Dobelfeld) wohnen zu einem großen Teil junge Familien. Entsprechend ist hier der Anteil an Personen mit mindestens 65 Jahren vergleichsweise gering, während der Anteil an Kindern und Jugendlichen besonders hoch ist. Auch Niedererlbach weist bislang einen relativ niedrigen Anteil an älteren Personen auf (laut Einwohnerstatistik der Gemeinde: 13,5 % mind. 65 Jahre alt), wobei dort gleichzeitig der Anteil an Minderjährigen ebenfalls eher gering ist (16,1 %). 70,3 % der Bewohnerschaft sind hier zwischen 18 und 64 Jahren alt, was den höchsten Wert unter den betrachteten Ortsteilen darstellt.

In der Siedlung am Einberg aus den 1960er- und 1970er-Jahren ist der Generationenwechsel noch nicht vollzogen und der Anteil an älteren Menschen entsprechend vergleichsweise hoch. Die starke Konzentration von 75-Jährigen und Älteren im Süden des Hauptorts direkt an der Hauptstraße ist auf das dortige Seniorenzentrum zurückzuführen.

4.4 Wohnen

Gerade der bereits skizzierte demographische Wandel geht auch bei der Wohnraumbereitstellung mit besonderen Herausforderungen einher. In der Fortschreibung des Regionalplans der Region Landshut zum Kapitel B III Soziales, Gesundheit, Bildung und Kultur aus dem Jahr 2021 werden sowohl die Belange von älteren als auch jüngeren Menschen im Hinblick auf den Wohnungsmarkt konkret adressiert. Sowohl Wohnangebote für junge Menschen (1.3 G) als auch alternative Wohnformen im Alter sollen gefördert und ausgebaut werden (1.2 G). In der Begründung heißt es:

„Kleine Wohnungen für ein bis zwei Personen sind gerade im ländlichen Raum selten. Ein größeres Angebot kleiner Mietwohnungen kann die Abwanderung junger Menschen in die Städte abschwächen. Junge Menschen können dadurch in der Gemeinde gehalten und sogar angeworben werden. Mehrparteienhäuser benötigen außerdem weniger Fläche als Einfamilienhäuser und können somit zum Flächensparen beitragen. Deshalb soll auch im ländlichen Raum vermehrt auf Geschosswohnungsbau mit mehreren Wohneinheiten gesetzt werden.“ (Auszug aus der Begründung zu den Zielen und Grundsätzen der zwölften Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Landshut (13) vom 05.07.2021).

4.4.1 Wohnungsmarktentwicklung, -struktur

Das in Kapitel 4.3.1 beschriebene Bevölkerungswachstum in Buch am Erlbach ging mit einer entsprechend regen Bautätigkeit einher (siehe Abb. 26). Wie typisch für den ländlichen Raum dominieren dabei Fertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern. Gerade in den letzten Jahren wurden aber auch verstärkt Wohnungen in Mehrfamilienhäusern realisiert. Diese Entwicklung spiegelt letztlich auch einen gewissen Flächendruck wider und ist positiv zu sehen. Schließlich kann so der Flächenbedarf je Wohneinheit reduziert werden. Zudem können im Geschosswohnungsbau auch kleinere Wohnungen realisiert werden, die speziell für junge Menschen (z. B. in Ausbildung) oder auch ältere Menschen attraktiv sind, deren bisheriges Haus für ihre Bedürfnisse zu groß oder nicht barrierefrei ist.



Abb. 26: Baufertigstellungen 1990 bis 2023 in Buch a. Erlbach

Nach wie vor ist deutschlandweit – und auch in Buch – aber der sogenannte Remanenzeffekt zu beobachten. Dieser beschreibt, dass Menschen auch nach dem Auszug ihrer Kinder in der Regel (so lange wie möglich) in ihrem Haus/ihrer Wohnung wohnen bleiben, auch wenn diese(s) zum Teil als zu groß wahrgenommen wird. Die Gründe hierfür sind vielfältig und meist nachvollziehbar (z. B. gewohntes Umfeld, persönliche Bindung, Mangel an Alternativen und hohe Kosten bzw. hoher Aufwand bei Umzug). Neben gestiegenen Komfortansprüchen ist dieser Effekt maßgeblich dafür verantwortlich, dass die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf seit Jahrzehnten steigt. Während die Wohnfläche pro Kopf in der Gemeinde Buch im Jahr 1990 im Schnitt noch knapp unter 40 m² lag, erreichte sie im Jahr 2023 mit 55,5 m² ihren bisherigen Höchstwert (siehe Abb. 28). Parallel hierzu hat die durchschnittliche Haushaltsgröße im selben Zeitraum von ca. 3,1 Personen je Haushalt auf 2,3 abgenommen. Während eine hohe Wohnfläche pro Kopf im Hinblick auf Komfortaspekte tendenziell positiv bewertet werden kann, ist sie unter anderem aus ökologischen Gründen suboptimal (erhöhter Heizbedarf pro Kopf; fehlende Flächeneffizienz).

Positiv ist, dass es in Buch am Erlbach einen – für eine ländliche Gemeinde dieser Größenordnung – passablen Mix an Wohnungsgrößen gibt. Entsprechend der Prägung als beliebter Wohnort für Familien dominieren zwar große Wohnungen mit vier oder mehr Räumen, allerdings entfallen ca. 6% des Wohnungsbestands auch auf Ein- oder Zweiraumwohnungen. In den Vergleichskommunen Eching (4,7%) und Hohenthann (3,3%) sowie im Landkreis Landshut insgesamt (5%) ist der entsprechende Anteil deutlich geringer.



Abb. 27: Mehrfamilienhäuser im Norden der Hauptstraße (Fertigstellung Anfang 2010er-Jahre)

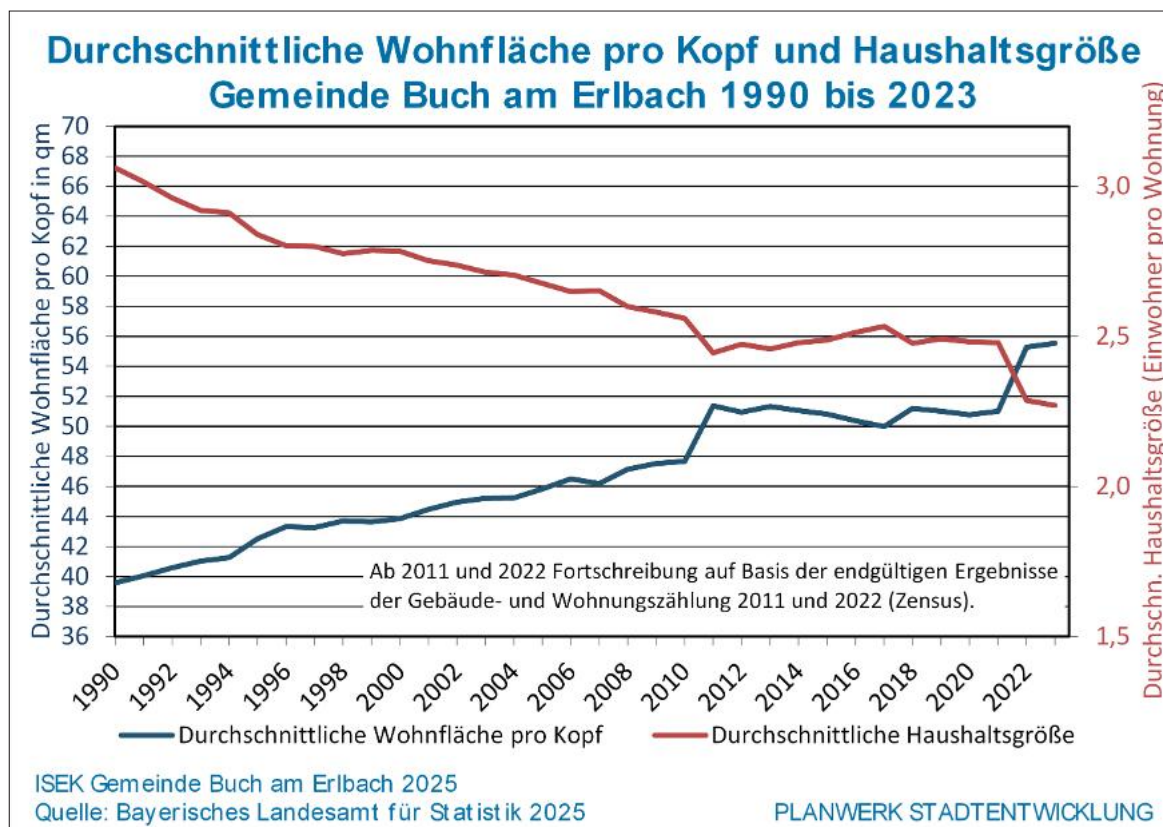


Abb. 28: Durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf und Haushaltsgröße 1990 bis 2023 in Buch a.Erlbach

Im Rahmen der Beteiligungsformate wurde allerdings auch wiederholt angemerkt, dass in Buch am Erlbach ein weiterer Bedarf nach bezahlbaren, kleineren und barrierefreien Wohnungen besteht. Im Rahmen des Zensus 2022 wurde ermittelt, dass ca. 50 % der Mietwohnungen in Buch a.Erlbach für einen Quadratmeterpreis zwischen 6 und 10 € vermietet wurden. Insgesamt liegt das Mietniveau etwas höher als im Landkreis Landshut insgesamt. Die vom Gutachterausschuss des Landkreises Landshut ermittelten Bodenrichtwerte für baureifes Wohnbauland betrugen in der Gemeinde zum Stand 01.01.2024 zwischen 370 und 500 €.

Formal ist die Gemeinde Stand Mai 2025 anders als einzelne andere Kommunen des Landkreis Landshut (Bayerbach b.Ergoldsbach, Ergolding, Pfeffenhausen, Rottenburg a.d.Laab) sowie die Nachbarstadt Moosburg a.d.Isar nicht als „Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ nach BauGB §201 und Mieterschutzverordnung (MiSchuV) klassifiziert.

Wie bereits in Kapitel 4.2.3 geschrieben, wurde im Zuge des Zensus 2022 eine Leerstandsquote von Wohneinheiten von 3,6 % ermittelt, was einen geringen Wert darstellt.

4.4.2 Aktuelle Bauvorhaben

Wie bereits geschildert, erlebte die Gemeinde Buch am Erlbach in der jüngeren Vergangenheit ein starkes Bevölkerungswachstum. Dieses ging Hand in Hand mit der Entstehung von Baugebieten. Neben kleinen Siedlungsweiterungen in z. B. Thann (Steinbergfeld) sind hier vor allem Entwicklungen im Süden des Hauptorts zu nennen. Nach den Siedlungen Metzgerfeld und Am Paradeis entstand dort zuletzt zwischen Gastorfer Straße und Doktorgasse ein modernes Wohngebiet. Neben überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern sind dort auch einzelne Mehrfamilienhäuser vorzufinden, darunter die drei seit 2020 bezogenen Gebäude der *MARO Genossenschaft für selbstbestimmtes und nachbarschaftliches Wohnen* (siehe Kapitel 4.4.3).

Aktuell ist ein Baugebiet im Nordosten des Hauptorts zwischen Haunwanger Straße und Edeka-Markt auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche in Planung (siehe Abb. 30). Dieses trägt die Bezeichnung „Haunwanger Straße Süd“. Entsprechend der Begründung zum Bebauungs- und Gründordnungsplan vom 16.12.2024 des Büros Planteam aus Landshut teilen sich die 17 Bauparzellen auf 3 Mehrfamilienhäuser mit je maximal 5 Wohneinheiten sowie 14 Parzellen für Ein- und Zweifamilienhäuser auf. Somit wird eine gewisse Vielfalt an Wohnformen ermöglicht, was positiv zu bewerten ist.

Zudem ist derzeit (Stand Ende 2025) auch ein Baugebiet („Am Weiherweg“) in Vatersdorf in Planung (siehe Abb. 29). Westlich der Ziegelei und angrenzend an die bestehende Wohnbebauung soll teils ein Mischgebiet (MI) und teils ein Allgemeines Wohngebiet (WA) entstehen. Entsprechend der Begründung zum Bebauungs- und Gründordnungsplan vom 25.09.2025 des Büros Planteam aus Landshut können in einem im Mischgebiet südlich des Weiherwegs gelegenen Gebäude bis zu 20 Wohneinheiten entstehen, „um hier auch eine verdichtete Bebauung in Form eines Mehrfamilien-Wohngebäudes zu ermöglichen“. Im westlichen Teil des Baugebiets sind 8 Wohngebäude vorgesehen, die nach jetzigem Planungsstand jeweils bis zu 3 Wohneinheiten beinhalten dürfen.

Im Hinblick auf weitere Siedlungserweiterungen wirkt gerade im Hauptort die Topographie zum Teil als limitierender Faktor. Sollten dennoch in naher Zukunft weitere (Wohn-) Baugebiete entstehen, ist auf eine konsequent ökologische Gestaltung mit möglichst geringer Versiegelung (auch in der notwendigen Erschließung) zu achten. Diese Notwendigkeit ergibt sich einerseits aus der grundsätzlichen Bedeutung von Klima- und Naturschutz und speziell im Falle von Buch auch aus der besonderen Problematik bei Starkregenereignissen.



Abb. 30: Auszug FNP mit Änderung durch Baugebiet „Haunwanger Straße Süd“
Quelle: Gemeinde Buch am Erlbach

Punktueller Bauprojekte, die auch Wohneinheiten einschließen, sind u. a. auf der bislang als Parkplatz genutzten Fläche hinter der Raiffeisenbank, auf dem gemeindeeigenen Grundstück Moosburger Straße Nr. 10 sowie neben dem Lagerhaus in der Hauptstraße Nr. 33 geplant.

4.4.3 Wohnsituation von Senioren

Bereits in Kapitel 4.3.2 wurde beschrieben, dass es im Bucher Gemeindegebiet in den einzelnen Siedlungsbereichen deutliche Unterschiede bei der Alterszusammensetzung der Bewohner-



Abb. 29: Auszug FNP mit Änderung durch Baugebiet „Am Weiherweg“
Quelle: Gemeinde Buch am Erlbach



Abb. 31: Seniorenzentrum

schaft gibt. Abgesehen vom Seniorenzentrum ist besonders im Wohngebiet Einberg eine hohe Konzentration von älteren Menschen festzustellen. Die teils topographisch bedingten infrastrukturellen Herausforderungen stellen sich dabei dort noch ähnlich dar wie im Konzept Demographiegerechtes Buch a.Erlbach aus dem Jahr 2013 illustriert.

Allerdings sind insgesamt seitdem auch Verbesserungen für die Wohnsituation von Seniorinnen und Senioren in der gesamten Gemeinde eingetreten. Zum Beispiel wurde 2023 die Stelle einer Quartiersmanagerin im Bucher Rathaus eingerichtet, die sich dem vielfältigen Beratungsbedarf rund um das Thema Älterwerden annimmt. Zudem ist über das Landratsamt Landshut eine Wohnraumberatung möglich und in Buch gibt es einen Seniorenbeauftragten. Auch die Nachbarschaftshilfe in der Gemeinde leistet einen Beitrag zur Verbesserung der Lebenssituation von Seniorinnen und Senioren.

Das Seniorenzentrum Buch am Erlbach liegt im südlichen Teil des Hauptorts an der Hauptstraße. Es wird von der RENAFAN Bayern gGmbH betrieben, die zu einer internationalen Unternehmensgruppe mit insgesamt ca. 100 Einrichtungen in Deutschland, Österreich und China gehört. Im Seniorenzentrum in Buch leben laut Unternehmensangaben ca. 80 Menschen in 58 Einzel- und 11 Doppelzimmern. Die Pflegeleistungen umfassen Langzeitpflege, Kurzzeitpflege und Demenzpflege. Im Hinblick auf den Standort der Einrichtung ist positiv zu bewerten, dass sich ca. 100 m vom Gebäude entfernt eine regelmäßig bediente Bushaltestelle befindet. Direkt an das Seniorenzentrum schließt sich zudem der ansprechend gestaltete, 2014 eröffnete Generationenpark an. Ebenfalls grundsätzlich positiv ist, dass sich die Ortsmitte mit verschiedenen Einrichtungen nur ca. 500 m nördlich des Seniorenzentrums befindet. Allerdings genügt der Gehweg entlang der Hauptstraße u. a. aufgrund einer geringen Breite und zusätzlicher Engstellen sowie teils unüber-



Abb. 32: Gebäudeensemble der MARO Genossenschaft mit gemeinschaftlich genutztem Innenhof (rechts)

sichtlicher Grundstückseinfahrten nicht den Sicherheits- und Komfortanforderungen einer solch wichtigen Verbindung.

In Buch am Erlbach gibt es darüber hinaus seit einigen Jahren ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt. Die *MARO Genossenschaft für selbstbestimmtes und nachbarschaftliches Wohnen* hat im Neubaugebiet zwischen Gastorfer Straße und Doktorgasse drei Geschosswohnungsbauten mit insgesamt 26 Wohnungen mit 1-5 Zimmern errichtet (siehe Abb. 32). Im Fokus steht das gemeinschaftliche und generationenübergreifende Zusammenleben, bei dem man sich gegenseitig hilft. Dies kommt zum Beispiel in gemeinschaftlichen Nutzflächen (Gemeinschaftsraum, Gemeinschaftsgarten) zum Ausdruck.

Auch wenn die Gemeinde Buch am Erlbach somit bereits über klassische sowie alternative Wohnangebote für Seniorinnen und Senioren verfügt, besteht angesichts des demographischen Wandels zukünftig ein weiterer Bedarf. Im Rahmen der Online-Expertenrunde im April 2025 wurde die Idee der Etablierung einer Senioren-WG in Buch a.Erlbach diskutiert. Wie vom Betreiber geschildert, werden beispielsweise in der Gemeinde Niederwinkling im Landkreis Straubing-Bogen bereits seit 2018 gute Erfahrungen mit einer Senioren-WG gemacht.

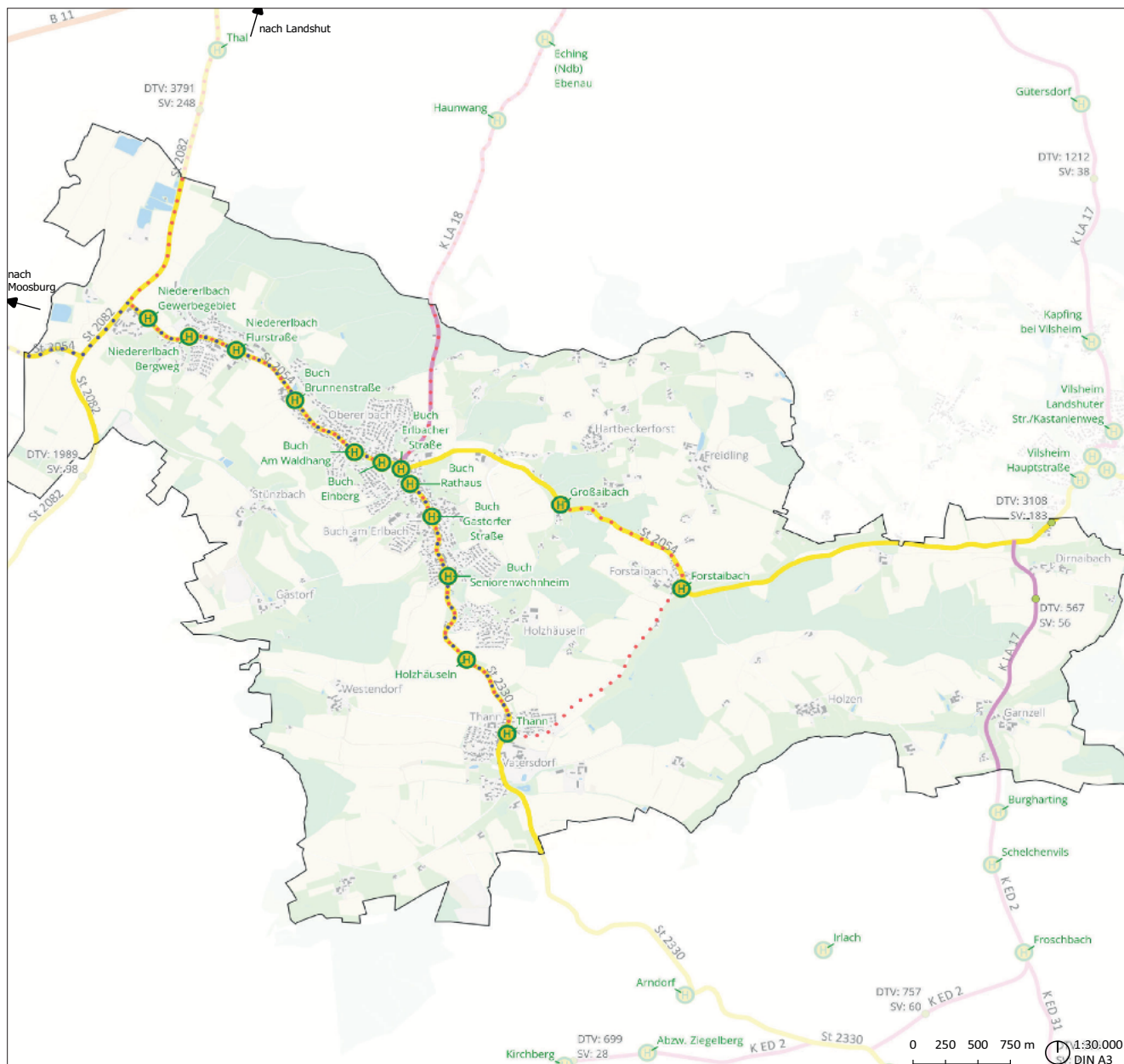
4.5 Verkehr

Siedlungsstruktur und Verkehr stehen in einem engen Bezugsverhältnis zueinander. Die Lage von Wohneinheiten, Arbeitsstandorten, Nahversorgungs- und Freizeiteinrichtungen beeinflusst in hohem Maße das Mobilitätsbedürfnis und die Verkehrsmittelwahl, welche wiederum maßgeblich von der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur abhängen (Straßennetz, Rad-/Fußwege, ÖPNV). Dieser Zusammenhang wird auch in der Fortschreibung des Regionalplans der Region Landshut zum Kapitel B II Siedlungswesen aus dem Jahr 2020 adressiert:

„Auch in Teilen des ländlichen Raumes haben die Verkehrsbelastungen und ihre negativen Folgen in den letzten Jahren stark zugenommen. Ein langfristig angelegtes Ziel der regionalen Verkehrspolitik sollte es deshalb sein, zusätzlichen Verkehr möglichst zu vermeiden. Hierzu können auch siedlungsstrukturelle Planungen und Maßnahmen beitragen. Ziel sollte es sein, dass durch öffentliche Verkehrsleistungen Möglichkeiten geschaffen werden, von den Hauptorten einer Gemeinde zu den nächstgelegenen zentralen Orten und wichtigen Infrastrukturknoten (Bahnhöfe, Zentrale Busbahnhöfe) zu gelangen. Die Ausweisung von größeren Wohnbaugebieten (ab ca. 30 Bauparzellen) soll deshalb nach Möglichkeit mit einem guten Angebot an öffentlichen Verkehrsleistungen in zumutbarer Entfernung kombiniert werden. Hierbei können auch neue Mobilitätskonzepte im ländlichen Raum, wie beispielsweise Rufbustaxis, eine Lösungsmöglichkeit darstellen.“ (Auszug aus der Begründung zu den Zielen und Grundsätzen der elften Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Landshut (13) vom 10.04.2020).

In vielen Kommunen deutschlandweit konkurrieren die Bevölkerung, Besuchende und Verkehrsteilnehmende in vielfältiger Weise mit ihren Ansprüchen um Verkehrs- und Parkraum, Verkehrsqualität und -sicherheit und nicht zuletzt um Lebens- und Aufenthaltsqualität. Diese unterschiedlichen Raumansprüche machen sich auch in Buch bemerkbar.

Der Verkehrssektor ist von großer Bedeutung für den Klimaschutz, auch wenn Kommunen hier nur begrenzte Einflussmöglichkeiten haben. Im Rahmen des Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzept für die Gemeinde Buch am Erlbach von



STRASSENNETZ UND ÖPNV

-  Bushaltestelle
- ... Verlauf Buslinie 316
- ... Verlauf Buslinie 687
(zusätzlich an Schultagen einzelne Fahrten der Linie 616)

- Staatsstraße
- Kreisstraße
- Zählstelle der bundesweiten Straßenverkehrs-zählung 2021:
DTV = Durchschnittl. tägl. Verkehrsstärke
SV = davon Schwerverkehr

Karte 6: Straßennetz und ÖPNV-Infrastruktur

Karte maßstabsgetreu im Anhang

Kartengrundlage und Inhalte:
© Landesamt für Digitalisierung,
Breitband und Vermessung
Stand: 04/2025

2012 wurde analysiert, dass damals ca. die Hälfte des Endenergieverbrauchs auf dem Gemeindegebiet auf den Verkehrssektor entfallen. Potenziale für einen klimafreundlicheren Verkehr bestehen in erster Linie in einer Attraktivierung von Alternativen zum motorisierten Individualverkehr (MIV) wie Rad-, Fußverkehr und ÖPNV. Die zunehmende Elektrifizierung des Kfz-Verkehrs ist ebenfalls positiv zu sehen und kann durch eine Verbesserung der Ladeinfrastruktur begünstigt werden.

4.5.1 Straßennetz und Verkehrslast

Das Straßennetz der Gemeinde Buch am Erlbach ist wesentlich durch die beiden Staatsstraßen 2330 und 2054 geprägt, die im Hauptort aufeinandertreffen. Die St 2054 stellt dabei eine wichtige Verbindung in Ost-West-Richtung dar und kreuzt versetzt die St 2082 im Nordwesten des Gemeindegebiets. Die St 2330 wiederum verbindet Buch am Erlbach mit den süd(öst)lich gelegenen Gemeinden und im weiteren Verlauf mit der B 15. Die Kreisstraße LA 18 stellt quasi eine Fortsetzung der St 2330 in nördliche Richtung dar und verbindet Buch mit der B 11, die dann weiter nach Landshut führt. Die Kreisstraße La 17 im Osten des Gemeindegebiets ist dagegen von geringerer Bedeutung im Netz, was auch in sehr geringen Verkehrsstärken zum Ausdruck kommt (siehe Karte 6).

Der Hauptort der Gemeinde Buch am Erlbach ist nur ca. 4,5 km Luftlinie von der A 92 entfernt. Die nächstgelegenen Anschlussstellen (Moosburg Süd; Moosburg Nord) sind von der Ortsmitte nach einer Fahrzeit von knapp 10 Minuten zu erreichen. Die prinzipiell verkehrsgünstige Lage



Abb. 33: Kreuzungsbereich der St 2054 und St 2330 im Norden des Hauptorts

Buch am Erlbach kommt auch darin zum Ausdruck, dass Landshut knapp unter und Freising sowie der Münchner Flughafen nur knapp über 20 Fahrminuten entfernt sind. Das Mittelzentrum Moosburg ist mit dem Pkw in etwas über 10 Minuten zu erreichen.

Die St 2330 und St 2054 weisen eine hohe Verkehrsbelastung mit relevantem Schwerverkehrsanteil auf, wobei für die erfahrungsgemäß besonders betroffenen Abschnitte hier keine Zählzeiten der bundesweiten Straßenverkehrszählung 2021 vorliegen. Unter der Verkehrsbelastung leiden in erster Linie die anliegenden Bewohnerinnen und Bewohner im Hauptort und den durchquerten Ortsteilen. Zusätzlich wird hierdurch aber gerade im Hauptort auch die Aufenthaltsqualität sowie die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmenden beeinträchtigt. Historisch bedingte enge Straßenquerschnitte lassen zum Teil nur wenig Spielraum, um die Gehwegbereiche entsprechend heutigen Anforderungen zu verbreitern oder durchgängig Radwege (bzw. Radfahr- oder Radschutzstreifen) zu schaffen. Auf damit einhergehende Probleme wird in den nachfolgenden Unterkapiteln noch näher eingegangen.

Im Bereich des Seniorenheims gibt es auf der Staatsstraße mittlerweile eine streckenbezogene Geschwindigkeitsbegrenzung. Die von der Staatsstraße abzweigenden Erschließungsstraßen der Wohngebiete bilden überwiegend Tempo-30-Zonen. Dies gilt seit Herbst 2025 auch für die Bachstraße in Niedererlbach, wo zuvor keine entsprechende Regelung bestand, was im Rahmen der Online-Befragung noch kritisch angemerkt wurde.

Laut Angaben der Website Klimadashboard basierend auf Daten u. a. des Kraftfahrt-Bundesamts kamen im Jahr 2025 auf 1.000 wohnhafte Personen in der Gemeinde Buch am Erlbach 792 Autos. Der Anteil privater Pkw daran wiederum betrug 88 %. Selbst für einen kleinen Ort im ländlichen Raum ist dieser Wert überdurchschnittlich hoch. Von den sieben unmittelbaren Nachbarkommunen weist lediglich Eching einen noch höheren Wert auf (806 Autos/ 1.000 Einwohner:innen, 14 % gewerblicher Anteil). Die Gemeinde Hohenthann, neben Eching die zweite Vergleichskommune in der Datenanalyse dieses ISEK, kommt auf 743 Autos je 1.000 Einwohner:innen (5 % gewerb-

licher Anteil). Im unmittelbar westlich von Buch gelegenen Mittelzentrum Moosburg, das allerdings auch über eine direkte Bahnanbindung u. a. nach München verfügt, liegt die Anzahl der Autos je 1.000 Einwohner:innen beispielsweise lediglich bei 573 (9 % gewerblicher Anteil).

4.5.2 Ruhender Verkehr

Wie für eine Gemeinde dieser Größenordnung typisch, verfügt Buch am Erlbach weder über Maßnahmen der Parkraumbewirtschaftung noch ein Parkleitsystem oder ähnliches. Auch größere, dezidiert als öffentlich ausgewiesene Parkplätze sind kaum vorhanden. Im Zuge der Begehung des Planungsteams konnte allerdings auch kein besonderer Parkdruck identifiziert werden. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde allerdings angemerkt, dass es im Bereich des Bürgersaals bzw. allgemein bei Veranstaltungen in der Ortsmitte an Parkplätzen mangle. Aus planerischer Sicht sollte allerdings auf punktuelle zeitliche Spitzen in der Parkraumauslastung nicht mit der Schaffung weiterer Parkplätze in der Ortsmitte reagiert werden, da hierunter zwangsläufig andere wichtige Belange der Ortskernentwicklung leiden würden (Schaffung von mehr Aufenthaltsqualität, Klimaanpassung etc.). Stattdessen lohnt sich ein Blick auf Lösungen anderer Kommunen und eine Vorgehensweise, die an verschiedenen Punkten ansetzt (z.B. Parkraumbewirtschaftung, unterstützte Fahrgemeinschaften, Stärkung der Radwegeinfrastruktur).

In der Gemeinde Buch am Erlbach gibt es bislang lediglich einen öffentlichen Ladepunkt für Elektrofahrzeuge. Beim Kinderhaus in der Schulstraße, wo im Mai 2025 Richtfest gefeiert wurde, ent-

stehen allerdings vier weitere E-Ladesäulen. Der bestehende Ladepunkt befindet sich am Rathaus und verfügt über eine Nennleistung von 11 kW.

4.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde Buch am Erlbach ist aufgrund ihrer Lage im Landkreis Landshut bislang Teil der Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (MVV). Dieser geht im Zuge eines Beitritts zum Münchner Verkehrsverbunds (MVV) zum Jahr 2026 in diesem auf.

Seit Dezember 2023 verkehrt mit der Buslinie 687 bereits eine MVV-Linie in der Gemeinde Buch a.Erlbach. Diese geht mit einer erheblichen Verbesserung der bisherigen Busanbindung der Gemeinde einher. Durch die Linie besteht nun eine Verbindung im Zweistunden-Takt zwischen ca. 5 und 22 Uhr ins nahegelegene Mittelzentrum Moosburg und zum dortigen Bahnhof. Dieser wiederum ist Teil des Münchner S-Bahn-Netzes und verfügt zusätzlich über RE- und RB-Verbindungen nach Freising, München und Landshut. Von der Linie 687 profitiert nicht nur die Bewohnerschaft des Hauptorts der Gemeinde Buch am Erlbach, wo sich mehrere Haltestellen befinden, sondern auch die der Ortsteile Thann/ Vatersdorf, Holzhäuseln und Niedererl bach (siehe Karte 6).

In den Beteiligungsformaten wurde diese Linie mehrmals positiv hervorgehoben. Bemängelt wurde allerdings, dass die zeitliche Abstimmung mit den Zügen am Moosburger Bahnhof verbesserungswürdig ist und insbesondere die Heimfahrt aus München sich regelmäßig als schwierig gestaltet. Laut Fahrplan (Stand 05/2025) fährt der Bus i.d.R. 7 Minuten nach Ankunft des RE 3



Abb. 34: Gut ausgestattete Bushaltestelle Am Waldhang (links) und Bushaltestelle Rathaus ohne ergänzende Infrastruktur (rechts)

aus München am Moosburger Bahnhof ab. Bei (leichten) Verspätungen des RE wartet der Bus, laut Auskunft von Beteiligten der Auftaktveranstaltung, allerdings nicht. In diesem Fall müssen Passagiere, die nach Buch wollen, entweder 2 Stunden auf den nächsten Bus warten, per Taxi fahren oder sich abholen lassen.

Neben der MVV-Linie 687 verkehren auch die bisherige LAAV-Linie 316 und die Linie 616 in der Gemeinde Buch a.Erlbach. Die Linie 616 ist dabei nur für den Schulverkehr von Bedeutung und fährt auch nur an Schultagen zwischen Buch (bzw. bis Großaibach) und Moosburg. Die Linie 316 fährt werktags an Schultagen vom Hauptort der Gemeinde neunmal nach Landshut und zurück. Einzelne Fahrten starten und enden dabei in Großaibach.

Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass die Gemeinde Buch a.Erlbach sehr von der 2023 neu eingerichteten Buslinie 687 nach Moosburg profitiert. Die Anbindung ans Oberzentrum Landshut ist im Vergleich hierzu deutlich weniger attraktiv, was allerdings auch mit der weitaus größeren Distanz in Zusammenhang steht. Im 2024 veröffentlichten Nahverkehrsplan der Stadt und des Landkreises Landshut wurde allgemein für den Landkreis festgestellt, dass kein Fahrtenangebot vorhanden ist, „das die Möglichkeit bietet, zumindest zwischen den Zentren regelmäßig den ÖPNV, statt dem Pkw zu nutzen.“ (PTV Group 2024, Nahverkehrsplan Stadt und Landkreis Landshut, S. 108). Negativ für Buch a.Erlbach ist zudem anzumerken, dass es keinerlei direkte Busverbindungen in die südlich und östlich gelegenen Gemeinden gibt.

Auch begünstigt durch die Konzentration des bandartigen Siedlungskörpers entlang der St 2330 und St 2054 lässt sich von einem Großteil der Wohnhäuser der Gemeinde fußläufig eine Bushaltestelle erreichen. Die Anzahl und Verteilung der Bushaltestellen sind somit grundsätzlich positiv zu bewerten. Auf die Haltestellenausstattung trifft dies allerdings nicht zu, da die meisten Haltestellen über keine Wartehäuschen und/oder Sitzgelegenheiten verfügen. Ein positives Gegenbeispiel stellt die Haltestelle „Am Waldhang“ auf der Südseite der Erlbacher Straße dar, wo zusätzlich auch noch Fahrradständer angebracht sind (siehe Abb. 34). Suboptimal ist allerdings auch hier, dass der ca. 100m entfernte, vermutlich noch stärker



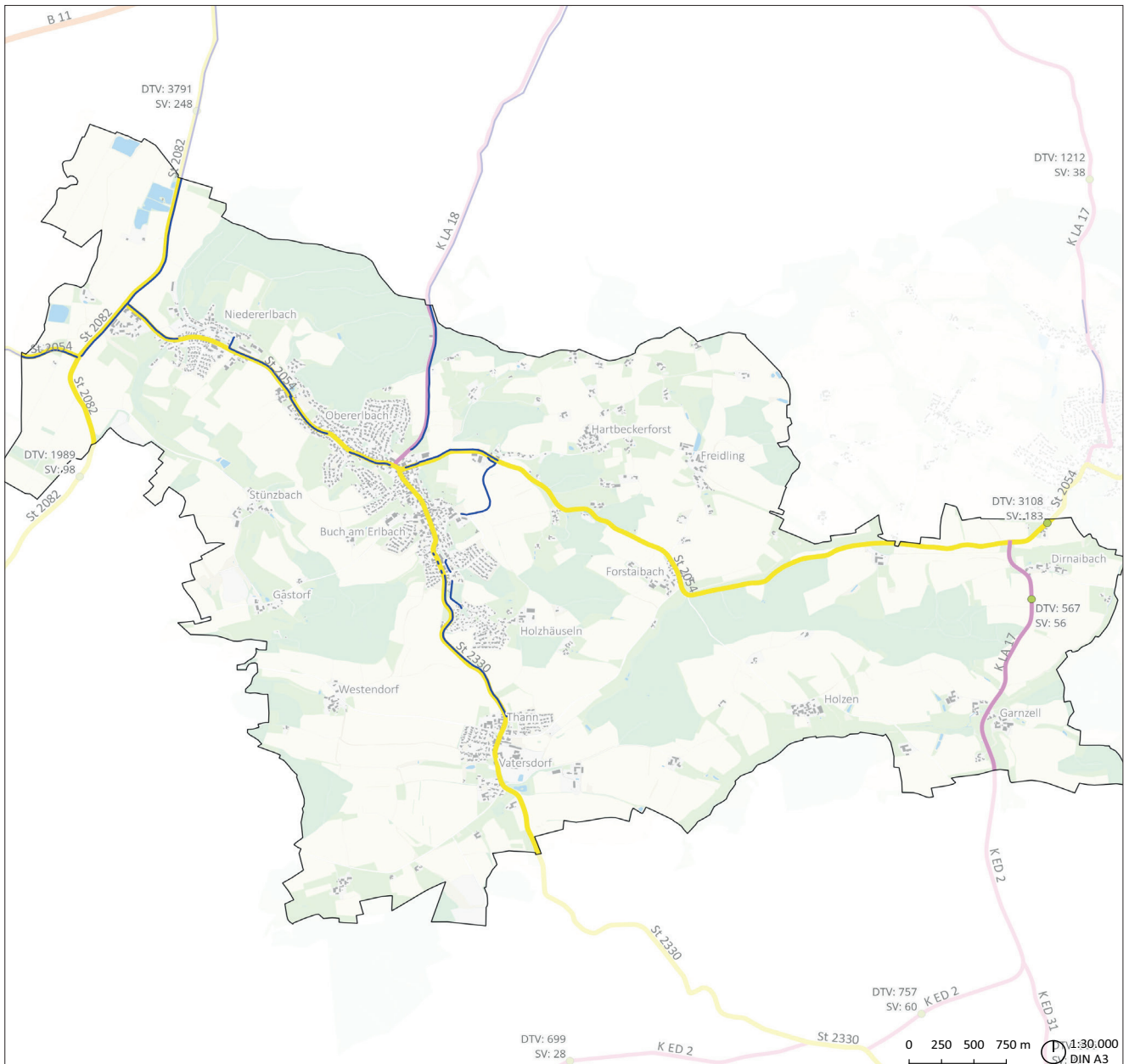
Abb. 35: Bushaltestelle Seniorenheim und Ende des Geh- und Radwegs am südlichen Ortseingang

als Einstiegspunkt genutzte Wartebereich für die Gegenrichtung (somit Richtung Moosburg) wiederum über keine Überdachung oder Sitzmöglichkeiten verfügt. Dies gilt beispielsweise auch für die Haltestellen „Rathaus“ und „Gastorfer Straße“ in der Ortsmitte. Bei letzterer Haltestelle treten zudem im Schülerverkehr häufig Gefahrensituationen mit querenden und wartenden Schülerinnen und Schülern auf.

4.5.4 Ergänzende Mobilitätsangebote

Die Bevölkerung der Gemeinde Buch am Erlbach profitiert vom landkreisweiten Mobilitätsprojekt „50/50 Mobil“. Menschen zwischen 14 und 26 sowie ab 70 Jahren oder mit Schwerbehindertenausweis können um 50 % ermäßigte Wertschecks erwerben, die zum Bezahlen bei Taxi- und Mietwagenunternehmen dienen. Das Projekt zielt primär darauf ab, die Mobilität im ländlichen Raum zu erhöhen. Zudem soll es zur Verkehrssicherheit beitragen, in dem gerade älteren Menschen der Verzicht aufs Selbstfahren erleichtert wird. Positiv zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang zudem, dass auch über die Nachbarschaftshilfe Buch am Erlbach Fahrtendienste angeboten werden.

In der Gemeinde Buch am Erlbach steht ein neunsitziges Carsharing-Fahrzeug des Anbieters mikar zur Verfügung. Dieses steht derzeit (Stand 04/2025) auf dem Parkplatz neben dem Kindergarten Erlbachrolle. Da sich das Angebot (bislang) nicht allein durch die Tarifzahlungen der Nutzerinnen und Nutzer trägt, wird das Projekt von verschiedenen regionalen Sponsoren finanziell unterstützt. Im Rahmen der Beteiligungsformate



STRASSENNETZ UND RADWEGE

- Gemeinsamer Geh- und Radweg
- - - Gehweg, Rad frei
- Staatsstraße
- Kreisstraße
- Zählstelle der bundesweiten Straßenverkehrs-zählung 2021:
DTV = Durchschnittl. tägl. Verkehrsstärke
SV = davon Schwerverkehr

Karte maßstabsgetreu im Anhang

Kartengrundlage und Inhalte:
© Landesamt für Digitalisierung,
Breitband und Vermessung
Stand: 04/2025

Karte 7: Straßennetz und Radwege

wurde ein Potenzial erkannt, die Nutzung des Angebots zu erhöhen und dieses bekannter zu machen.

4.5.5 Radverkehr

In der Gemeinde Buch am Erlbach wird der Radverkehr größtenteils auf der Straße im Mischverkehr geführt. Dies ist gerade in Wohnstraßen und wenig von Kfz frequentierten Gemeindeverbindungsstraßen als angemessen zu bewerten. Allerdings besteht auch entlang der höher frequentierten Staatsstraßen kein durchgängiges Radwegenetz. Nur abschnittsweise sind hier straßenbegleitende gemeinsame Geh- und Radwege vorhanden. Besonders ungünstig ist die Situation im Hauptort sowie Niedererlbach. Dort sind die Geh- und Radwege mehrmals unterbrochen bzw. Wechsel der Straßenseite notwendig. Ein komfortables und sicheres Radfahren wird hierdurch behindert. Dies wurde auch mehrmals im Rahmen der Online-Beteiligungen angemerkt. Erklären lässt sich dieser Umstand zum Teil durch die historisch bedingten engen Straßenquerschnitte, die zu wenig Raum für angemessene Breiten für eine gleichzeitige sichere Bewältigung des Kfz-Verkehrs sowie Fuß- und Radverkehr lassen. Zum Teil mangelt es auch an einer klaren, intuitiven Wegeführung. Ein nach Norden von der Moosburger Straße abzweigender Geh- und Radweg im Osten Niedererlbachs endet

beispielsweise auf einem nur geschotterten Weg (Bachstraße), bei dem nicht unmittelbar zu erkennen ist, ob es sich hierbei um eine Privatfläche handelt oder nicht.

Im Rahmen der Online-Beteiligung wurde zudem mehrmals negativ vermerkt, dass es an der St 2054 zwischen Vilsheim und dem Hauptort der Gemeinde Buch am Erlbach keinen Rad- und/oder Gehweg gibt, obwohl diese Straße recht stark befahren ist. Da dort die Errichtung eines Radweg allerdings sehr schwierig ist, wurde als Alternativroute die Gemeindeverbindungsstraße Buch-Hartbeckerforst-Freidling-Schweiberg-Vilsheim als Radweg deklariert. Zusammen mit der Gemeinde Vilsheim und dem Landratsamt wird derzeit (Stand Frühjahr 2026) an der Ausschilderung gearbeitet.

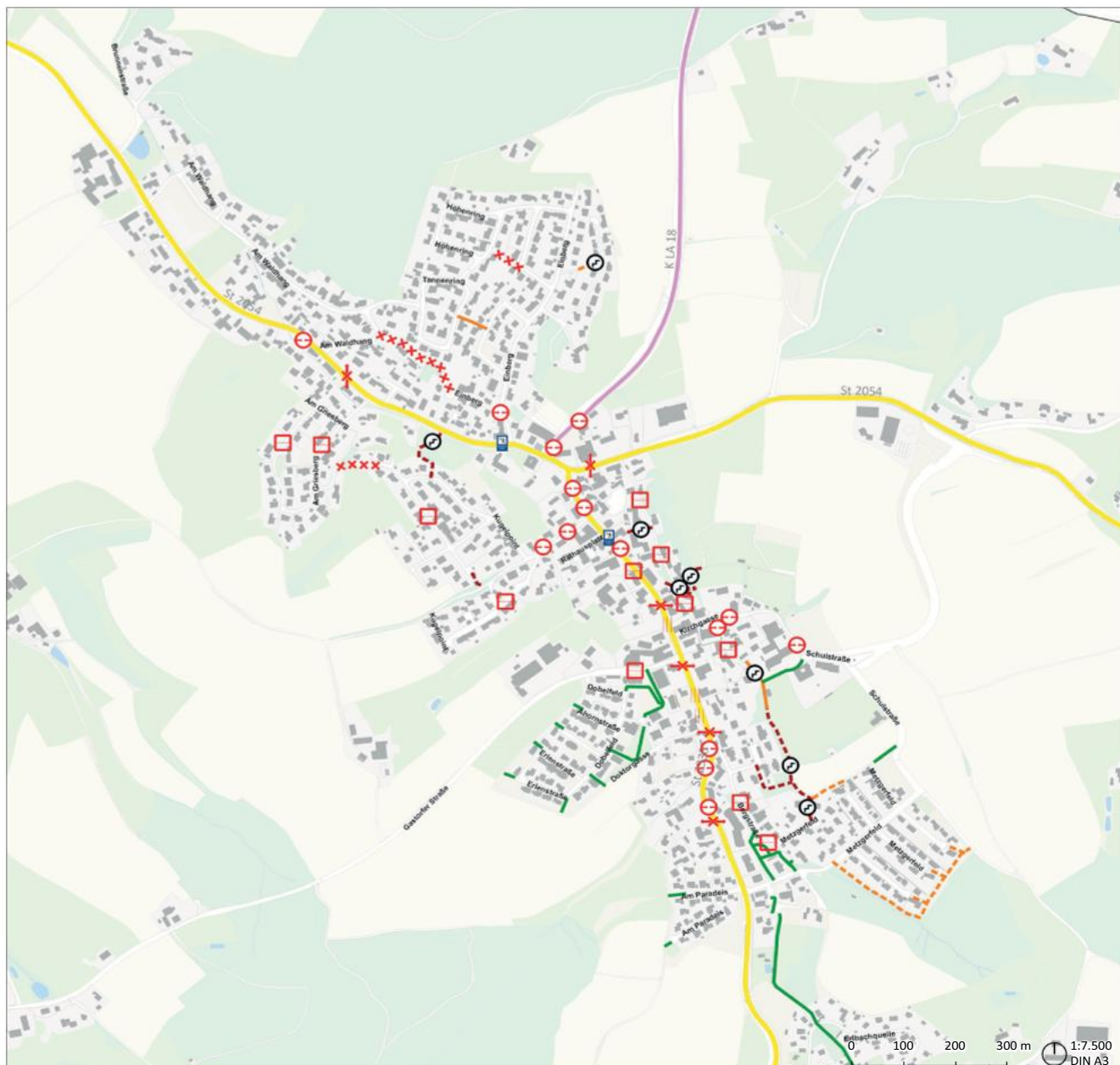
Auch auf anderen Abschnitten im Gemeindegebiet wurde das Fehlen von Fuß- und Radwegen moniert (z. B. westliche Gastorfer Straße, Aibacher Straße/ Forstaibach). Dedizierte Radverkehrsverbindungen abseits von Straßen gibt es in der Gemeinde Buch am Erlbach ebenfalls kaum. Ein Positivbeispiel stellt hier der gemeinsame Rad- und Gehweg zwischen dem Ortsteil Holzhäuseln und der Straße Metzgerfeld parallel zur Hauptstraße dar (siehe Abb. 37).



Abb. 36: Geh- und Radweg in Niedererlbach zwischen Moosburger Straße und Bachstraße



Abb. 37: Geh- und Radweg zwischen Hauptort und Holzhäuseln



FUßWEGE UND BARRIEREFREIHEIT

- Treppe
- Querungsstelle Schulweg
("Verkehrshelfer", VZ 356 StVO)

Fußwege abseits von Straßen

- befestigter Weg
- - - unbefestigter Weg

Zustand; Begehrbarkeit/ Barrierefreiheit des Wegs

- überwiegend gut; barrierearm
- - - mittel; eingeschränkt
- - - überwiegend schlecht; sehr eingeschränkt

- xxx Fehlende Fußwegeverbindung

Defizite bei der Fußinfrastruktur entlang von Straßen (Auswahl wichtiger Verbindungen)

- Engstelle auf Gehweg
- Seitenraum ohne klare Zweckbestimmung
- Gehweg oder Komfortstreifen fehlt
- Querungshilfe fehlt

Übergeordnetes Straßennetz

- Staatsstraße
- Kreisstraße

Karte maßstabsgetreu im Anhang

Kartengrundlage:

© Landesamt für Digitalisierung,
Breitband und Vermessung

Inhalte: OpenStreetMap und

Mitwirkende

Stand: 08/2025

Karte 8: Fußwege und Barrierefreiheit

Fahrradständer sind in der Gemeinde im öffentlichen Raum kaum vorzufinden. Bei der weiteren Installation ist zukünftig auf eine angemessene Qualität zu achten. Anlehnbügel (wie z. B. auf dem Rathausplatz, in allerdings recht geringer Anzahl) sind dabei grundsätzlich Vorderradständern (wie z. B. vor der Schule) vorzuziehen. Weitere Empfehlungen hierzu sind dem Radverkehrskonzept des Landkreises Landshut zu entnehmen.

Im Jahr 2023 wurde ein Radverkehrskonzept für den Landkreis Landshut veröffentlicht. Neben einer Bestandsanalyse (die allerdings für einzelne Gemeinden und damit auch Buch am Erlbach keine hohe Detailtiefe ausweist) umfasst dieses auch Handlungsempfehlungen sowie die Darstellung eines vorgesehenen Hauptroutennetzes. In Ergänzung zum Bestandsroutennetz (siehe Karte 14 auf Seite 69) weist dieses auch eine Verbindung entlang der St 2330 und LA 18 in Nord-Süd-Richtung auf. Zusätzlich sind auch der östliche Teil der St 2054 (und somit die Verbindung nach Vilsheim) sowie die Gastorfer Straße als Hauptrouten dargestellt. Im April 2025 wurde eine digitale Umfrage zum Radverkehr im Landkreis Landshut gestartet. Während die Gemeinde Buch am Erlbach u. a. topographisch bedingt wenig für einen hohen Radverkehrsanteil prädestiniert ist, bestehen in einer Verbesserung der Infrastruktur durchaus Potenziale zu einer Erhöhung des Anteils. Gerade mit der zunehmenden Marktdurchdringung von E-Bikes bzw. Pedelecs verlieren Geländesteigungen schließlich an Relevanz. Zudem sind die Distanzen innerhalb des Hauptorts selbst sowie z. B. auch zwischen Hauptort und Niedererlbach oder Thann/ Vatersdorf oft tendenziell zu weit, um zu Fuß zu gehen, aber für den Alltagsradverkehr prinzipiell passend. Um dieses Potenzial zu heben, bedarf es allerdings substanzieller Verbesserungen beim Wegenetz.

4.5.6 Fußgängerverkehr, Barrierefreiheit

Im Hinblick auf das Fußverkehrsnetz bestehen im Hauptort der Gemeinde Buch am Erlbach sowie gerade auch in Niedererlbach zwei wesentliche Herausforderungen: Im Tal an der Staatsstraße herrscht eine gewisse bauliche Dichte mit historischem Baubestand sowie engem Straßenquerschnitt vor, wodurch nur wenig Spielraum für großzügige Gehwegbereiche gegeben ist. Die steilen Hänge zu beiden Seiten der Staatsstraße wie-

derum gehen bei den eigenständigen Fußwegen bzw. den straßenbegleitenden Gehwegen mit einem meist hohen Gefälle bzw. der Notwendigkeit von Treppenbauwerken einher. Durch die baulichen sowie topographischen Begebenheiten ist somit die Schaffung barrierefreier Wegeverbindungen auf vielen Abschnitten nahezu unmöglich. Dennoch sollte – auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels – auf eine Reduzierung von Barrieren und eine Erhöhung der Fußgängersicherheit hingewirkt werden.

Sowohl für den Kfz- und Radverkehr als auch für den Fußverkehr stellt die Staatsstraße (St 2030 und St 2054) eine wichtige Verbindung dar. Wie schon angedeutet, bestehen auch entlang dieser zahlreiche Defizite im Hinblick auf Barrierefreiheit und Gehkomfort (siehe Karte 8). Grundsätzlich ist nur auf Teilabschnitten entlang der Hauptstraße ein komfortables Gehen möglich. Dies wirkt sich negativ auf wichtige Verbindungen wie vom Seniorenzentrum zur Ortsmitte aus, wie auch im Rahmen der Beteiligung bemängelt wurde. Größtenteils sind die Gehwege eher schmal ausgeprägt, was durch zusätzliche Engstellen noch verschärft wird. Gleichzeitig fehlt es an einigen Stellen auch an Querungshilfen (siehe Vorschläge für Stellen in Karte 8) und an Kreuzungen sind die Bürgersteige oft nicht abgesenkt, weswegen sie besonders mit dem Rollator nur schwer überwindbar sind. Im südlichen Teil des Altorts gibt es auf der westlichen Seite der Straße keinen durch-



Abb. 38: Fußweg-Querverbindung im Wohngebiet Einberg



Abb. 39: Gehwegstellen entlang der Hauptstraße (links: Treppen vor Gasthaus, rechts: Abschnitt nördlich des Seniorenheims)



Abb. 40: Beengter Straßenraum in der südöstlichen Kirchgasse



Abb. 41: (Informelle) Fußwegeverbindung (süd-)westlich unterhalb des Sportplatzes



Abb. 42: Andachtsweg zum Kalvarienberg

gängigen Gehweg. Positiv zu erwähnen ist weiter nördlich aber die Gestaltung zwischen dem bisherigen Nahkauf und der Sparkasse.

Zahlreiche kleinere Straßen verfügen über keinen Gehweg oder einen visuell klar als solchen wahrnehmbaren Streifen mit ausreichender Breite. Dies hängt meist mit dem ohnehin schon schmalen Straßenquerschnitt zusammen, der hier oft kaum weiteren Spielraum zulässt. Beispielhaft sind hier die Straßen Am Griesberg, Kugelpoint, Lohberggasse und der südöstliche Teil der Kirchgasse zu nennen. Gerade in der Kirchgasse stellt sich die Situation problematisch dar, da der Weg intensiv von Schulkindern genutzt wird und aufgrund des kurvigen Verlaufs schlecht einsehbar ist (siehe Abb. 40).

Grundsätzlich kann in Wohngebieten ohne relevanten Durchgangsverkehr auch auf separate Gehwege bzw. Markierungen auf der Fahrbahn verzichtet werden. In diesem Fall ist im Sinne der Fußgängersicherheit aber die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs anzudeuten.

Im Hauptort sowie in Niedererlbach gibt es neben dem Straßennetz einige reine Fußwege (Im Volksmund Hint-Ummi-Wege), die wertvolle ergänzende Verbindungen zwischen Siedlungsräumen bzw. Straßen darstellen. Diesbezüglich ist zum Beispiel die Verbindung zwischen Erlbacher Straße und Kugelpoint oder der Weg westlich des Sportplatzes (siehe Abb. 41) zu nennen. Wie diese beiden exemplarisch genannten Wege sind allerdings auch verschiedene andere Verbindungen unbefestigt und (teils topographisch bedingt) nicht barrierearm, geschweige denn barrierefrei. Hinzu kommt, dass auf vielen Wegen kein Winterdienst erfolgt. In jüngerer Zeit entstandene, befestigte und komfortabel begehbbare Fußwege finden sich im Generationenpark sowie im Wohngebiet Dobelfeld.

Die Fußwegeinfrastruktur der Gemeinde Buch am Erlbach ist insgesamt ambivalent zu bewerten. Einerseits stellen verschiedene Fußwege gerade dort praktische Verbindungen dar, wo topographisch bedingt keine Straßen errichtet werden können. Andererseits sind die Topographie und die bauliche Enge im Tal maßgeblich dafür mitverantwortlich, dass es kaum barrierearme Fußverbindungen gibt (weder entlang von Straßen noch im erweiterten Netz).

4.6 Soziale Infrastruktur

Für das gemeinschaftliche Miteinander in einer Kommune spielen Orte sozialer Angebote sowie Treffpunkte eine entscheidende Rolle. Wo Menschen sich begegnen, findet Leben und Austausch statt. Beides ist wichtig, um den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu fördern.

Wie auch in der Fortschreibung des Regionalplans der Region Landshut zum Kapitel B III Soziales, Gesundheit, Bildung und Kultur aus dem Jahr 2021 betont, weisen verschiedene soziale Gruppen dabei unterschiedliche Bedürfnisse hinsichtlich der sozialen Infrastruktur auf. Im Regionalplan wird dabei die Bedeutung einer guten Erreichbarkeit (nicht nur mit dem Pkw, sondern auch zu Fuß, mit dem Fahrrad sowie dem ÖPNV) betont. Zudem wird die besondere Rolle von ehrenamtlichem Engagement hervorgehoben:

„Viele Bereiche des gesellschaftlichen Lebens würden ohne ehrenamtlich tätige Menschen nicht funktionieren. Unterschiedlichste organisatorische Strukturen im sozialen, sportlichen oder kulturellen Bereich stellen das Fundament des Zusammenlebens im ländlichen Raum dar. Diese Menschen und ihre ehrenamtlichen Initiativen sollen unterstützt und gefördert werden. Darunter fallen insbesondere auch Nachbarschaftshilfen, in denen sich Bürger einer Gemeinde oder eines Ortes zusammenschließen, um Mitbürger im Alltag zu unterstützen.“ (Auszug aus der Begründung zu den Zielen und Grundsätzen der zwölften Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Landshut (13) vom 05.07.2021)



Abb. 43: Grund- und Mittelschule



EINRICHTUNGEN

Soziales und öffentliche Einrichtungen

- Rathaus (mit u. a. Quartiersmanagement)
- Bürgersaal
- Repair Cafe
- Feuerwehr
- Kirche
- Seniorenzentrum
- Schule

- Kindergarten
- Kinderkrippe
- Spielplatz
- Sportplatz
- Jugendschuppen und Pfarrstadel

Einzelhandel und Dienstleistungen

- Gastronomie
- Supermarkt
- Bäckerei
- Metzgerei
- Blumen
- Schreibwaren
- Tankstelle
- Bank
- Friseur
- Post
- Apotheke
- Zahnarzt
- Physiotherapie

Karte maßstabsgetreu im Anhang

Kartengrundlage:

© Landesamt für Digitalisierung,

Breitband und Vermessung

Inhalte: OpenStreetMap und

Mitwirkende, eigene Erhebung

Stand: 08/2025

Karte 9: Einrichtungen im Hauptort



Abb. 44: *Derzeit als Hort genutztes Gebäude in Niedererlbach*

In diesem Kapitel gilt der Fokus zunächst den Themen Bildung und Kinderbetreuung sowie sozialen Angeboten für verschiedene Altersgruppen im engeren Sinne. In den darauffolgenden Kapiteln werden dann weitere wichtige Aspekte wie die medizinische Versorgung, Pflegeangebote, Einkaufsmöglichkeiten sowie Kultur- und Freizeitangebote näher betrachtet, die ebenfalls von großer Bedeutung für die soziale Infrastruktur sind.

Im Textteil zum Städtebaulichen Rahmenplan von 2010 wurde der östliche Bereich des Altorts Buch a.Erlbach als „geistig-kulturelles Zentrum“ des Ortes bezeichnet. Diese Bezeichnung erscheint nach wie vor passend, schließlich konzentrieren sich dort u. a. die Kirche, Pfarrsaal, Schule, Kindergarten, Kinderkrippe und Sportflächen. Bereits im Rahmenplan wurde zudem konstatiert, dass „diese zentralen Einrichtungen [...] von der Hauptstraße aus nicht ausreichend visuell erfahrbare“ sind, was ebenfalls weiterhin zutrifft.

4.6.1 Bildung, Kinderbetreuung

Die steigende Bevölkerungszahl in Verbindung mit teils in die Jahre gekommenen Räumlichkeiten haben in den vergangenen Jahren im Bildungs- und Kinderbetreuungsbereich für (räumliche) Herausforderungen in Buch gesorgt, auf die flexibel reagiert wurde. Auch derzeit laufen verschiedene bauliche Maßnahmen.

Von größer Bedeutung für den Bildungssektor ist in der Gemeinde Buch am Erlbach die Grund- und Mittelschule im Osten des Hauptorts. Die Grundschule ist zweizügig und die Mittelschule einzügig. Der Grundschulsprenkel ist identisch mit dem Bucher Gemeindegebiet. Der Mittelschulsprenkel

umfasst zusätzlich noch die östliche Nachbargemeinde Vilsheim. Die Mittelschule Buch am Erlbach ist Teil des Mittelschulverbunds Bina-Vils, dem zusätzlich die Mittelschulen in Bodenkirchen, Geisenhausen, Gerzen, Kronwinkl-Ast und Vilsbiburg angehören. Sowohl Grund- als auch Mittelschule waren laut Gemeindeangaben im Jahr 2024 voll ausgelastet.

Im nahegelegenen Moosburg a.d.Isar befindet sich sowohl eine Realschule als auch ein Gymnasium. Eine nochmals deutlich breitere Bildungslandschaft ist zudem in den umliegenden Oberzentren vorzufinden. Die nächstgelegenen Hochschulen sind die Hochschule Weihenstephan-Triesdorf in Freising sowie die Hochschule für angewandte Wissenschaft Landshut.

Für die Nachmittagsbetreuung von Hort-Kindern hat die Gemeinde Buch am Erlbach vor einigen Jahren ein Gebäude in Niedererlbach gekauft und umgebaut. Dies geschah auch unter perspektivischer Berücksichtigung der ab August 2026 schrittweisen Einführung eines gesetzlichen An-



Abb. 45: *Kinderkrippe der Gemeinde (Schulstraße)*

spruchs auf einen Ganztagsbetreuungsplatz für Grundschulkinder. Zwischen dem Standort in Niedererlbach und der Schule liegen über 2 km. Zu Fuß ist die Strecke zu lang und die Radverbindung ist aufgrund von Gefahrenstellen entlang der Staatsstraßen sowie Steigungen nicht besonders attraktiv. Die Kinder werden daher momentan mit (Klein-)Bussen von der Schule zum Hort gebracht.

Der Hort verfügt laut Gemeindeangaben Stand 2024 über vier Gruppen und 74 Plätze, von denen alle belegt sind.

In unmittelbarer Nachbarschaft zur Schule befinden sich der katholische Kindergarten St. Irmgard sowie die gemeindliche Kinderkrippe. Unweit hiervon ist gegenüber dem Sportplatz ein modernes Kinderhaus im Bau. Dieses soll zeitnah fertiggestellt werden und im Obergeschoss einen Kindergarten beheimaten. Im Erdgeschoss ist sowohl die Betreuung von Krippenkindern als auch von Kindergartenkindern möglich. Seit einigen Jahren ist der gemeindliche Kindergarten Erlbachtröle vorübergehend auf der Festwiese in Obererlbach in modularen Containern untergebracht.

Im Jahr 2024 gab es in Buch insgesamt sieben Gruppen in Kinderkrippen mit 84 Plätzen, von denen 61 belegt waren. In neun Kindergarten- gruppen standen 215 Plätze zur Verfügung, von denen wiederum 180 vergeben waren.

Insgesamt ist das Kinderbetreuungsangebot in der Gemeinde Buch am Erlbach als gut zu bezeichnen. Im Rahmen der Online-Umfrage gehörte es zu den am häufigsten genannten Stärken der Gemeinde (22 Nennungen).

Als innovatives Bildungsprojekt in der Gemeinde Buch am Erlbach, welches sich an Kinder bzw. (jüngere) Jugendliche richtet, ist die MINT-Werkstatt zu nennen. Die Bezeichnung MINT steht dabei für die Fächer Mathematik, Informatik, Naturwissenschaft und Technik. 2014 rief der aus Buch stammende, mittlerweile verstorbene ehemalige Senats-Vorsitzende der TU München Prof. Dr. Wilfried Huber dieses Projekt ins Leben. Angeleitet von fachkundigen und engagierten Coaches werden einmal pro Monat samstags in den Räumlichkeiten der Schule spannende Stationen mit praktischen Selbstversuchen zu MINT-Themen angeboten. In Kooperation mit dem Offe-

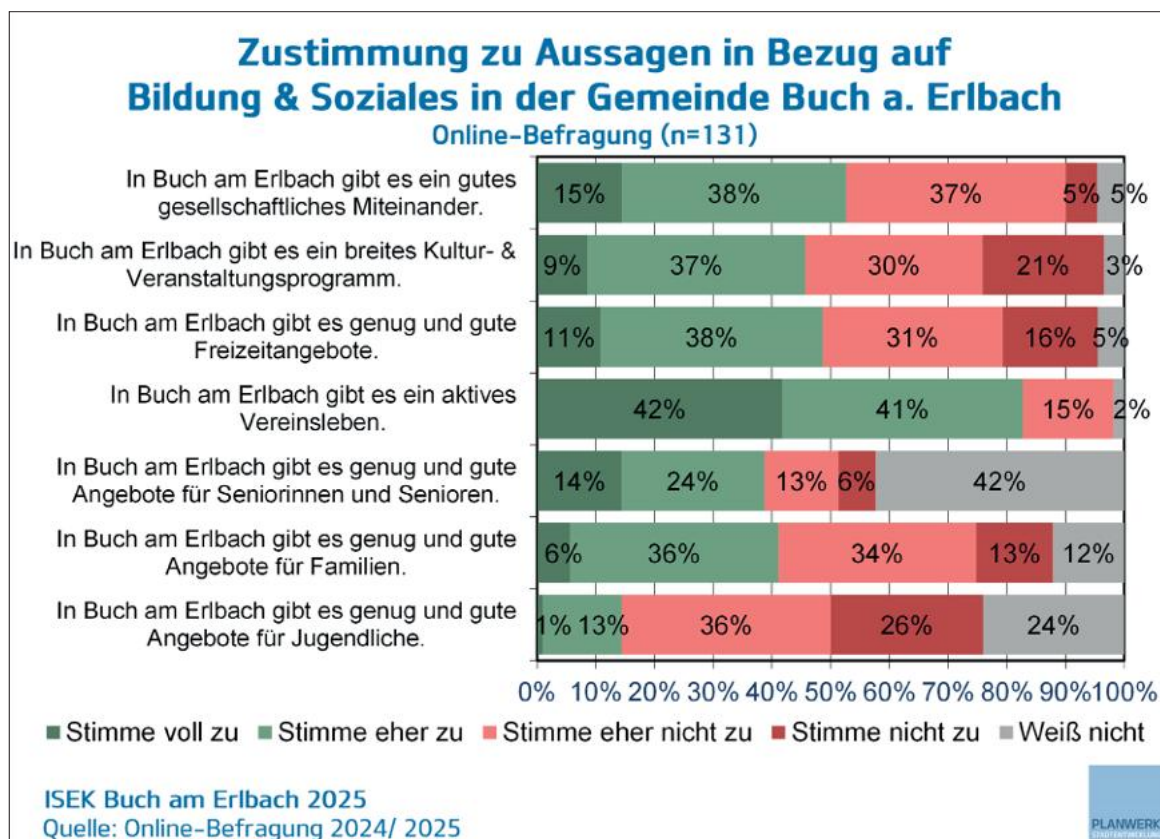


Abb. 46: Online-Befragung: Zustimmung zu Aussagen in Bezug auf Bildung und Soziales

nen Ganztags der Grund- und Mittelschule hat die MINT-Werkstatt zudem einen Planetenrundweg im Osten des Hauptorts umgesetzt.

Die Werkstätten erfreuen sich großer Beliebtheit. Das in Buch gestartete Projekt wird seit 2023 unterstützt durch Fördermittel des Bundes auch in die Region getragen, sodass nun zusätzlich zu den Terminen in Buch in der Regel noch ein weiterer Termin pro Monat in einer anderen Kommune stattfindet.

4.6.2 Angebote für Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren

Neben dem guten Kinderbetreuungsangebot und dem gerade für ländliche Räume innovativen Angebot der MINT-Werkstatt ist außerdem positiv zu bemerken, dass gerade bei der Entwicklung der neueren Baugebiete im Süden des Hauptorts Spielplätze verstärkt mitgedacht wurden und hier ein gutes Angebot besteht (siehe Karte 10 und Abb. 47).



Abb. 48: Jugendschuppen

Für ältere Kinder bzw. Jugendliche bietet der Jugendschuppen neben dem Pfarrstadel immer freitags von 17-21 Uhr die Möglichkeit, andere Menschen im gleichen Alter zu treffen und weitgehend selbstbestimmt Aktivitäten nachzugehen. Träger sind die Gemeinde sowie die Pfarrei Buch a.Erlbach.

Lediglich 14 % der Befragten stimmten allerdings in der Online-Befragung der Aussage (eher) zu, dass es in Buch genug und gute Angebote für Jugendliche gibt. 62 % verneinten dies dagegen



Abb. 47: Spielplätze und Grünflächen in der Wohnsiedlung Einberg (oben links), in Niedererlbach (oben rechts) und im neuen Wohngebiet zwischen Doktorgasse und Gastorfer Straße (unten)

(siehe Abb. 46). Hierin kommt zum Ausdruck, dass es an spezifischen Angeboten für Jugendliche (und junge Erwachsene) mangelt. Dies wird etwas durch die Nähe zu Moosburg und Landshut relativiert. Wie alle Altersgruppen profitiert auch diese Altersgruppe zudem von der – gemessen an der Einwohnerzahl – recht vielfältigen Vereinslandschaft. Dies sollte allerdings nicht über die negative Beurteilung hinwegtäuschen. Im Rahmen einer vom Kreisjugendring Landshut durchgeführten Kurzumfrage am Rande des Fest JugendKulTour am 31.05.2025 bewerteten die teilnehmenden Kinder und Jugendliche aus Buch ihre Gemeinde allerdings überwiegend positiv. Zur Umfrage liegen jedoch keine Details vor, was etwa die Alterszusammensetzung der Teilnehmenden angeht.

Die Gemeinde Buch kann insgesamt als familienfreundliche Gemeinde betrachtet werden. Dennoch stimmten 46 % der Befragten bei der Online-Umfrage der Aussage (eher) nicht zu, dass es in der Gemeinde selbst ausreichend und gute Angebote für Familien gibt (42 % stimmten dem (eher) zu). Deutlich positiver ist das Stimmungsbild beim Angebot für Seniorinnen und Senioren, zumindest unter denjenigen die hierzu eine Einschätzung abgaben. 38 % der Befragten sehen für diese Altersgruppe (eher) ein ausreichendes und gutes Angebot, während nur 19 % dies kritischer bewerten (siehe Abb. 46).

Die Gruppe der jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis etwa 30 Jahren fällt etwas durch das Raster. Dies ist vor allem dem geschuldet, dass der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung sehr gering ist (Stand 2024: 10,4 % der Bucher Bevölkerung gegenüber bayernweit 13,5 %), da die meisten nach der Schule für Ausbildung und Studium in eine größere Stadt ziehen und dann erst zur Familiengründung teils wieder in den Heimatort zurückkehren. Diejenigen, die in der Gemeinde wohnen bleiben oder zuziehen, stehen vor der Herausforderung, mit Gleichaltrigen in Kontakt zu kommen und auch Wohnraum außerhalb des Elternhauses – wie kleine Wohnungen oder Wohngemeinschaften – zu finden.

Neben der medizinischen und Pflege-Infrastruktur, auf die in den folgenden Kapiteln noch näher eingegangen wird, sowie dem bereits erwähnten Quartiersmanagement sind gerade für ältere Menschen Möglichkeiten zur Begegnung von großer Bedeutung. Dies kann einer Vereinsamung entgegenwirken. Immerhin zweiwöchentlich findet im Bürgersaal der Treff 60+ statt. Neben zwanglosen Möglichkeiten zum Kaffeetrinken und Unterhalten können Bingo, Brett- und Kartenspiele gespielt werden. Zudem wird eine persönliche Beratung zum Thema Tablet und Smartphone angeboten. Aufgrund der begrenzten Mobilität vieler älterer Menschen ist als vorbildhaft hervorzuheben, dass für den Treff ein Hol- und Bringdienst zur Verfügung steht. In diesem Zusammenhang ist auch die bereits erwähnte Möglichkeit, über die Nachbarschaftshilfe Fahrtendienste in Anspruch zu nehmen, zu nennen.

Einmal im Monat findet zudem das Angebot „Bucher kochen für Bucher“ statt, bei dem ehrenamtliche Kochteams für Personen ab 60 Jahren Essen zubereiten und dies gemeinsam verspeist wird.

Prinzipiell alle Altersgruppen können von der Gemeindebücherei profitieren, die Stand Juni 2025 an drei Wochentagen für 1 bis 2 Stunden geöffnet hat.



INFRASTRUKTUR FÜR KINDER UND JUGENDLICHE

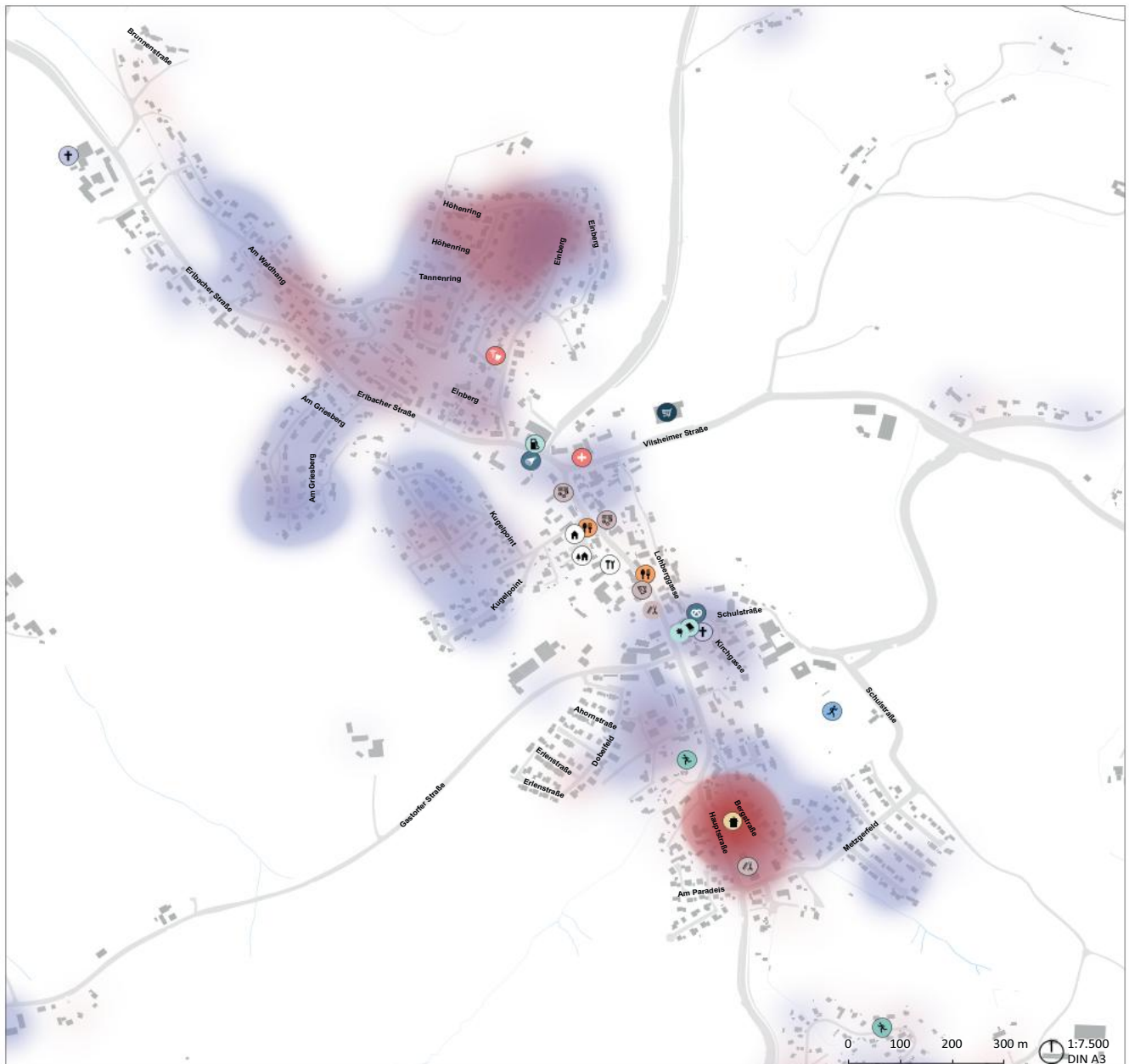
-  Schule
-  Kindergarten
-  Kinderkrippe
-  Sportplatz
-  Spielplatz
-  Jugendschuppen

-  Verteilung der Wohnsitze der 6- bis unter 18-Jährigen
-  Verteilung der Wohnsitze der unter 6-Jährigen

(je stärker die Färbung, desto höher die Konzentration der Altersgruppe in diesem Bereich)

Karte maßstabsgetreu im Anhang
 Kartengrundlage:
 © Landesamt für Digitalisierung,
 Breitband und Vermessung
 Inhalte: OpenStreetMap und
 Mitwirkende, eigene Erhebung,
 Einwohnerdaten Gemeinde Buch
 a. Erlbach (09/2024)
 Stand: 08/2025

Karte 10: Infrastruktur für Kinder und Jugendliche und räumliche Verteilung der Wohnsitze



EINRICHTUNGEN UND VERTEILUNG DER 65-JÄHRIGEN UND ÄLTEREN

- | | |
|--|--------------|
| Seniorenzentrum | Supermarkt |
| Rathaus (mit u. a. Quartiermanagement) | Bäckerei |
| Bürgersaal | Metzgerei |
| Repair Café | Blumen |
| Kirche | Schreibwaren |
| Apotheke | Tankstelle |
| Zahnarzt | Bank |
| Physiotherapie | Friseur |
| Sportplatz | Post |
| Gastronomie | |

- Verteilung der Wohnsitze der 65- bis 74-Jährigen
- Verteilung der Wohnsitze der 75-Jährigen und Älteren

(je stärker die Färbung, desto höher die Konzentration der Altersgruppe in diesem Bereich)

Karte maßstabsgetreu im Anhang
Kartengrundlage:
© Landesamt für Digitalisierung,
Breitband und Vermessung
Inhalte: OpenStreetMap und
Mitwirkende, eigene Erhebung,
Einwohnerdaten Gemeinde Buch
a. Erlbach (09/2024)
Stand: 08/2025

Karte 11: Infrastruktur und räumliche Verteilung der Wohnsitze der 65-Jährigen und Älteren

4.6.3 Dorfgemeinschaft

Gerade vor dem Hintergrund von gesellschaftlichen Trends wie dem demographischen Wandel sowie einer Individualisierung und teils zunehmenden Vereinsamung von Menschen aller Altersgruppen ist das gemeinschaftliche Zusammenleben von großer Bedeutung. Im Rahmen der Beteiligung wurde überwiegend vermittelt, dass die Dorfgemeinschaft in Buch am Erlbach gut funktioniert. Bei der Online-Umfrage gaben 53 % der Befragten an, dass es in Buch (eher) ein gutes gesellschaftliches Miteinander gibt. 42 % stimmten dem allerdings auch (eher) nicht zu, was einen weiteren Handlungsbedarf verdeutlicht (siehe Abb. 46). Besonders positiv zu bewerten ist aber, dass 83 % der Aussage (eher) zustimmten, dass es in Buch ein aktives Vereinsleben gibt. Dies ist gerade in ländlichen Räumen mit einer im Vergleich zu Städten tendenziell geringeren Dichte und Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten von großer Bedeutung.

Zusätzlich zu klassischen Sport-, Feuerwehr- oder politischen Vereinen, gibt es in Buch verschiedene innovative Vereine, die auch für Nicht-Mitglieder attraktive Angebote bieten. Neben der bereits erwähnten MINT-Werkstatt, die ebenfalls als Verein organisiert ist, ist hier insbesondere der Repair Cafe Buch e.V. zu nennen. Viermal im Jahr veranstaltet der Verein – dem Namen entsprechend – ein so genanntes Repair-Café. Hierbei können Bürgerinnen und Bürger gemeinsam mit fachkundigen Ehrenamtlichen ihre kaputten Alltagsgegenstände reparieren. Zudem betreibt der Verein den Gebrauchtwarenladen Schatzkisterl an der Hauptstraße neben dem ehemaligen Nahkauf. Beide Initiativen sind nicht nur für die Dorfgemeinschaft von Bedeutung, sondern dienen auch dem Ressourcenschutz und leisten so einen Beitrag zum Klima- und Umweltschutz in Buch.

Die insgesamt gute Dorfgemeinschaft kommt auch in der vorhandenen Nachbarschaftshilfe zum Ausdruck. Hierüber werden beispielsweise Fahrtendienste angeboten.

Ein gelungenes, digitales Instrument für die Verbesserung des Zusammenlebens in der Gemeinde ist zudem die vorhandene Bürgerapp (Heimat.info App), die auch online im Browser geöffnet werden kann. Hier finden sich nicht nur nützliche Formulare, der Abfallkalender oder die Mitteilungsblätter zum Download. Zusätzlich gibt es auch

einen Schadensmelder. Die Gemeinde sowie auch örtliche Vereine können zudem zum Beispiel über Veranstaltungen informieren.

Alle wichtigen Infos aus Buch a.Erlbach – Immer griffbereit!



Abb. 49: Bewerbung der Bürgerapp (Heimat.info App) (Quelle: Gemeinde Buch a.Erlbach)

4.7 Medizinische Versorgung

In der Gemeinde Buch am Erlbach gab es bis vor wenigen Jahren in der Doktorgasse eine Allgemeinarztpraxis. Seit der Schließung ist die Bevölkerung Buchs diesbezüglich nun auf das Angebot in den Nachbarkommunen Eching, Vilsheim und insbesondere Moosburg angewiesen. Immerhin ist in Buch selbst aber eine Zahnarztpraxis ansässig. Das medizinische Angebot wird zudem durch je zwei osteopathische und physiotherapeutische Praxen ergänzt. Positiv zu erwähnen ist auch die vorhandene Apotheke in der Vilsheimer Straße. Diese liegt günstig im Siedlungsgefüge an der Schnittstelle zwischen dem nördlichen und südlichen Teil des Hauptorts. Somit befindet sie sich auch nahe der Siedlung Einberg mit einem besonders hohen Anteil an älteren Menschen.

Im Rahmen der Online-Umfrage gaben nahezu alle Befragten (96 %) an, dass die medizinische Versorgung in Buch a.Erlbach (eher) nicht ausreichend ist. Dass die Bevölkerung sich hier Verbesserungen wünscht, kommt auch darin zum Ausdruck, dass der Themenkomplex „Medizin

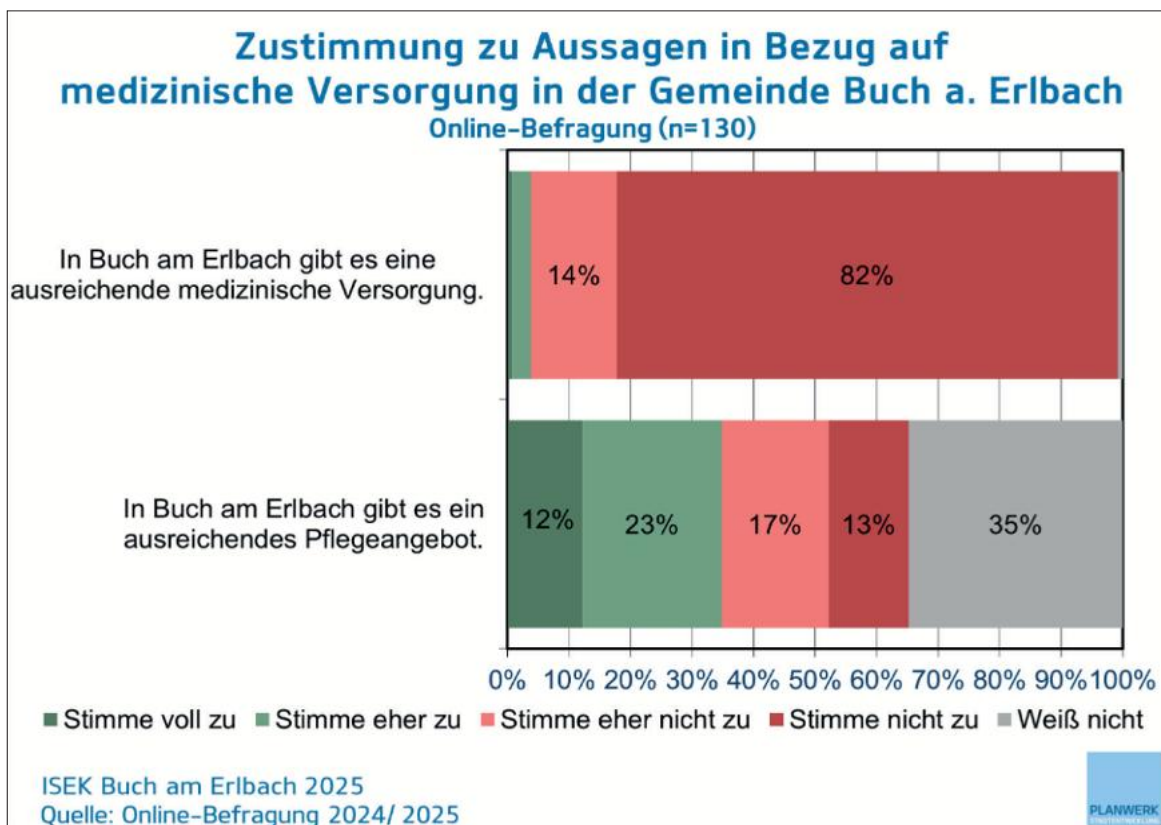


Abb. 50: Online-Befragung: Zustimmung zu Aussagen in Bezug auf medizinisches Angebot und Pflege

und Pflege“ zum wichtigsten der Ortsentwicklung gewählt wurde (106 Nennungen bei 149 Personen mit Antwort bei dieser Frage).

Die bestehenden Defizite im medizinischen Bereich in der Gemeinde selbst werden durch die Nähe zum Mittelzentrum Moosburg mit um-

fassendem medizinischem Angebot etwas relativiert. Zudem ist auch das Oberzentrum Landshut mit einer nochmals spezialisierten medizinischen Infrastruktur und mehreren Krankenhäusern nicht weit entfernt.

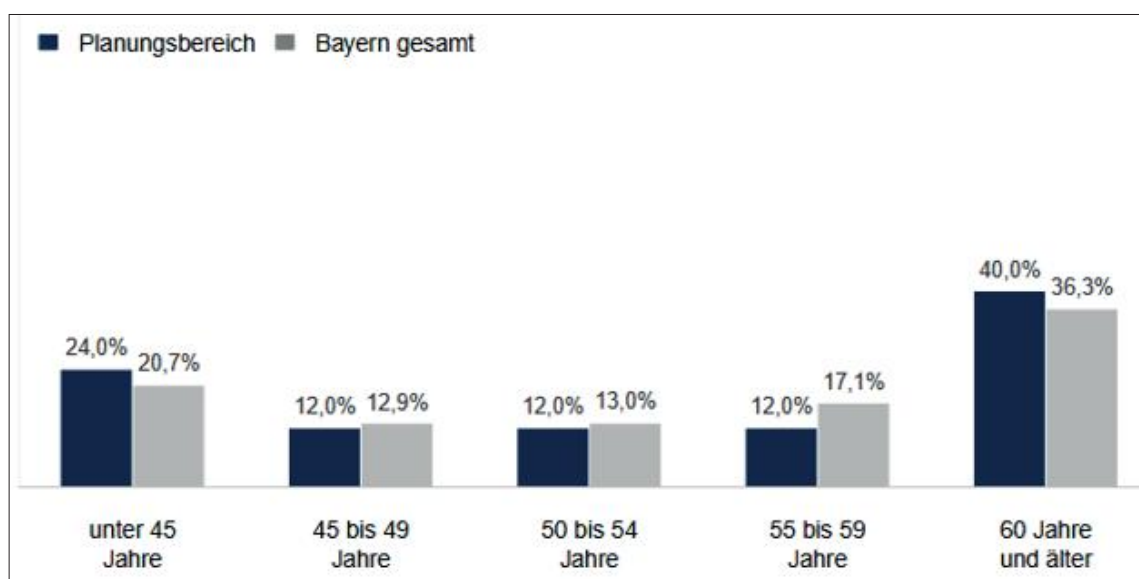


Abb. 51: Arztregisterdaten zum Stand 30.01.2025 im KVB-Planungsbereich Geisenhausen
Quelle: KVB Versorgungsatlas, Januar 2025

Buch a.Erlbach gehört zum KVB-Versorgungsbereich Geisenhausen. Der Versorgungsgrad beträgt Stand Januar 2025 90,4 %. Somit sind noch freie Hausarztsitze verfügbar. Dies gilt auch für die unmittelbar an Buch angrenzenden Versorgungsbereich Moosburg a.d.Isar (87,3 %) und Erding Nord (84,4 %). Das Durchschnittsalter der Ärzte im Planungsbereich Geisenhausen liegt mit 54,3 Jahren noch knapp unter dem bayerischen Schnitt (55,1 Jahre). Allerdings sind dennoch 40 % der Ärzte bereits mindestens 60 Jahre alt (siehe Abb. 51). Somit droht perspektivisch eine noch höhere Unterversorgung.

In der Gemeinde Buch a.Erlbach gibt es Bemühungen, ein Ärztehaus anzusiedeln, um den genannten Herausforderungen zu begegnen. Wie in den Expertenrunden zur Demographie sowie zur Ortsmitte deutlich wurde, ist dies allerdings ein zäher Prozess. Noch schwerer als die derzeit fehlenden geeigneten Räumlichkeiten bzw. Flächen wiegt der allgemeine Ärztemangel, wo ländliche Räume, vor allem ohne noch bestehende Praxis zum Andocken, gegenüber städtischen klar im Nachteil sind.

4.8 Pflege

Zu den mit dem demographischen Wandel (vgl. Kapitel 4.3.2) einhergehenden Implikationen für den Bereich der Pflege ist im Regionalplan der Region Landshut festgehalten:

„Unter anderem müssen ausreichende Betreuungs- und Pflegeplätze für ältere Menschen vorgehalten werden, die sich nicht mehr selbst versorgen können. Diese sollen möglichst wohnortnah zur Verfügung stehen, damit das gewohnte Lebensumfeld nicht verlassen werden muss. Zu diesen Angeboten zählen aber nicht nur stationäre Angebote in Alten- und Pflegeheimen, sondern auch ambulante Angebote wie Tagespflege, Pflegedienste, Essen auf Rädern etc.“ (Auszug aus der Begründung zu den Zielen und Grundsätzen der zwölften Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Landshut (13) vom 05.07.2021)

Wie Abb. 50 zeigt, wird das Pflegeangebot in der Gemeinde Buch a.Erlbach von denjenigen, die es beurteilen können, weitaus besser bewertet, als die medizinische Versorgung insgesamt. 35 % der

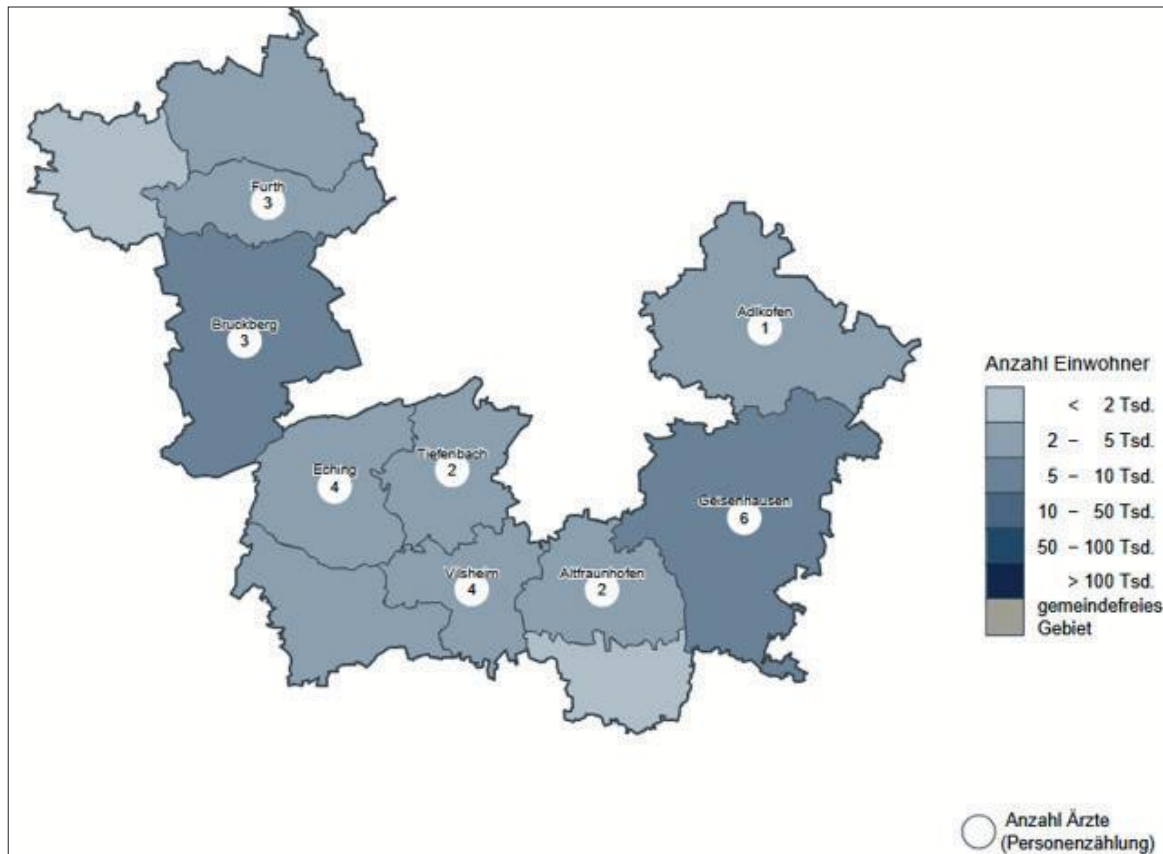


Abb. 52: Räumliche Verteilung von Hausärzten im KVB-Planungsbereich Geisenhausen
Quelle: KVB Versorgungsatlas, Januar 2025

Befragten stimmten bei der Online-Umfrage der Aussage (eher) zu, dass es in der Gemeinde ein ausreichendes Pflegeangebot gibt. 30 % stimmten dem (eher) nicht zu. Die tendenziell leicht positive Wahrnehmung ist sicherlich im Wesentlichen auf die Existenz des bereits in Kapitel 4.4.3 beschriebenen Seniorenzentrums im Süden des Hauptorts zurückzuführen. Die dort angebotenen Pflegeleistungen umfassen Langzeitpflege, Kurzzeitpflege und Demenzpflege. Das Bayerische Rote Kreuz ist mit dem ambulanten Pflegedienst in der Gemeinde stationiert. Zudem decken Anbieter aus den umliegenden Kommunen teils auch das Bucher Gemeindegebiet ab.

4.9 Wirtschaft, Gewerbe

Als Teil der Europäischen Metropolregion München liegt die Gemeinde Buch am Erlbach in einem der wirtschaftlich stärksten Räume Deutschlands sowie Europas. Wie die folgenden Unterkapitel aufzeigen, nimmt Buch am Erlbach dabei stärker die Funktion eines Wohn- als eines Arbeitsortes ein. Dennoch sind die lokalen Wirtschafts- und Gewerbestrukturen von Bedeutung für die Attraktivität der Gemeinde.

4.9.1 Beschäftigtenentwicklung,-struktur

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (siehe Abb. 53) zeigt, dass die Zahl der Arbeitsplätze in der Gemeinde Buch am Erlbach in den letzten Jahren deutlich zugenommen hat. Während im Jahr 2008 479 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Gemeinde gearbeitet haben, ist diese Zahl auf 811 im Jahr 2023 gestiegen. Somit ist die Gemeinde Buch am Erlbach dem im Regionalplan von 2007 festgeschriebenen Grundsatz einer signifikanten Erhöhung der Anzahl an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nachgekommen.

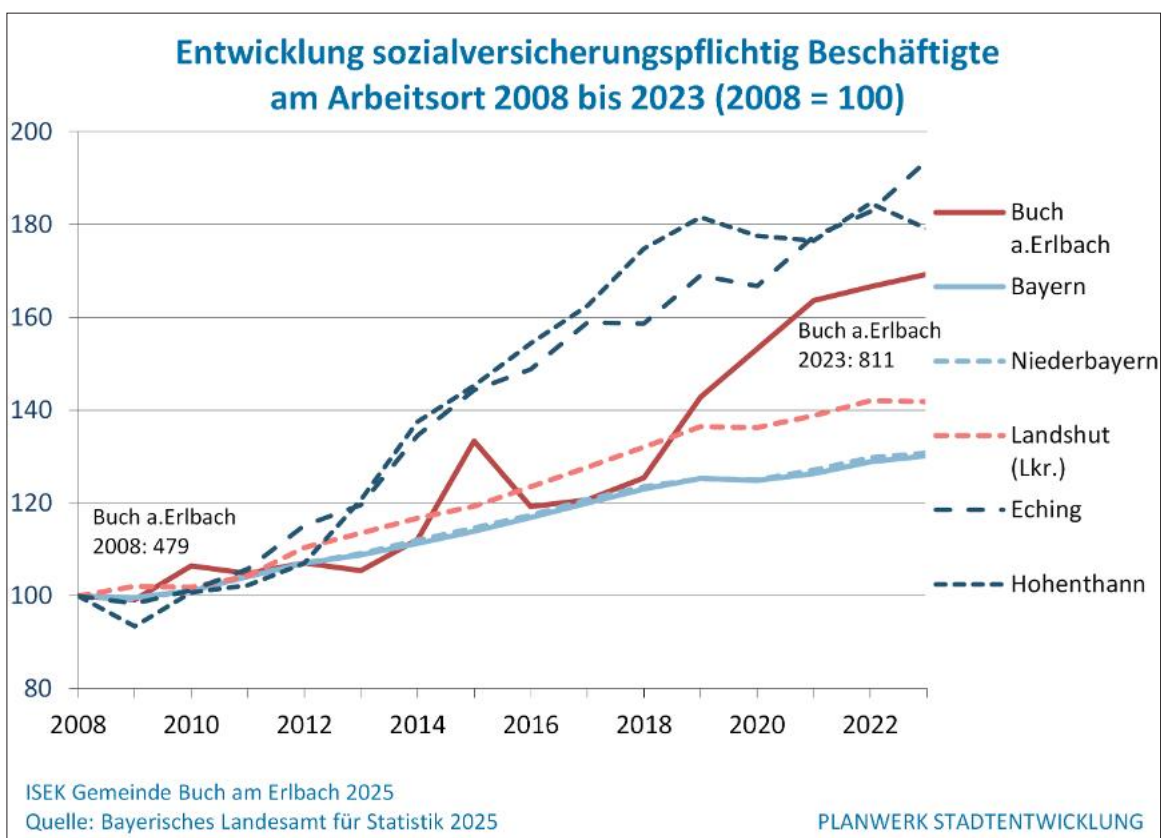


Abb. 53: Entwicklung SV-pfl. Beschäftigte am Arbeitsort 2008 bis 2023 in Buch a. Erlbach und Vergleichsräumen

Insgesamt ist Buch am Erlbach aber nach wie vor stärker durch eine Wohnfunktion gekennzeichnet. Hierauf weist die geringe Arbeitsplatzdichte (Beschäftigte pro 1.000 Einwohner von 15 bis 64 Jahren) hin. Diese ist allerdings in den letzten 15 Jahren immerhin von 219 auf 340 angestiegen. Damit liegt sie über der Arbeitsplatzdichte in der Vergleichskommune Hohenthann (2023: 251), aber deutlich unter der in Eching (2023: 854) mit seinen ausgedehnten Gewerbegebieten im Westen.

Buch verfügt insgesamt über eine kleinteilige Unternehmensstruktur und einen breiten Branchenmix. Eine klare Dominanz eines Wirtschaftsbereichs gibt es nicht. Rund 34 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind im Wirtschaftsbereich Produzierendes Gewerbe tätig. Es folgen die Wirtschaftsbereiche Handel, Verkehr, Gastgewerbe (29 %), öffentliche und private Dienstleister (22 %) sowie Unternehmensdienstleister (13 %). Der Wirtschaftsbereich Land- und Forstwirtschaft, Fischerei ist zumindest im Hinblick auf Arbeitsplätze nur noch von untergeordneter Bedeutung, wobei der Anteil an Beschäftigten in Buch mit 2,1 % noch deutlich über dem landkreisweiten Schnitt von 1,2 % liegt.

Neben den Betrieben im Gewerbegebiet Niedererlbach stellt besonders die Ziegelei in Thann/Vatersdorf einen wichtigen Arbeitgeber in der Gemeinde Buch am Erlbach dar.

4.9.2 Berufspendelnde

Die Gemeinde Buch am Erlbach ist ein attraktiver Wohnstandort in einem der wirtschaftlich stärksten Räume Deutschlands. Dabei profitiert sie von der Nähe zu wichtigen Arbeitsplatzstandorten wie Landshut, dem Münchner Flughafen sowie München selbst. In Verbindung mit dem allgemeinen Bevölkerungswachstum der Gemeinde Buch am Erlbach in der jüngeren Vergangenheit ist auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort in Buch (unabhängig vom Ort ihres Arbeitsplatzes) gestiegen (von 1.295 im Jahr 2008 auf 1.849 im Jahr 2023). Bei einem großen Teil handelt es sich hierbei um Auspendlerinnen und Auspendler (siehe Abb. 55). Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, deren Arbeitsort sich außerhalb der Gemeinde befindet, liegt seit Jahren recht konstant zwischen 85 und 90 %. Die wichtigsten Ziele von Auspendlerinnen und Auspendlern aus Buch sind – Stand

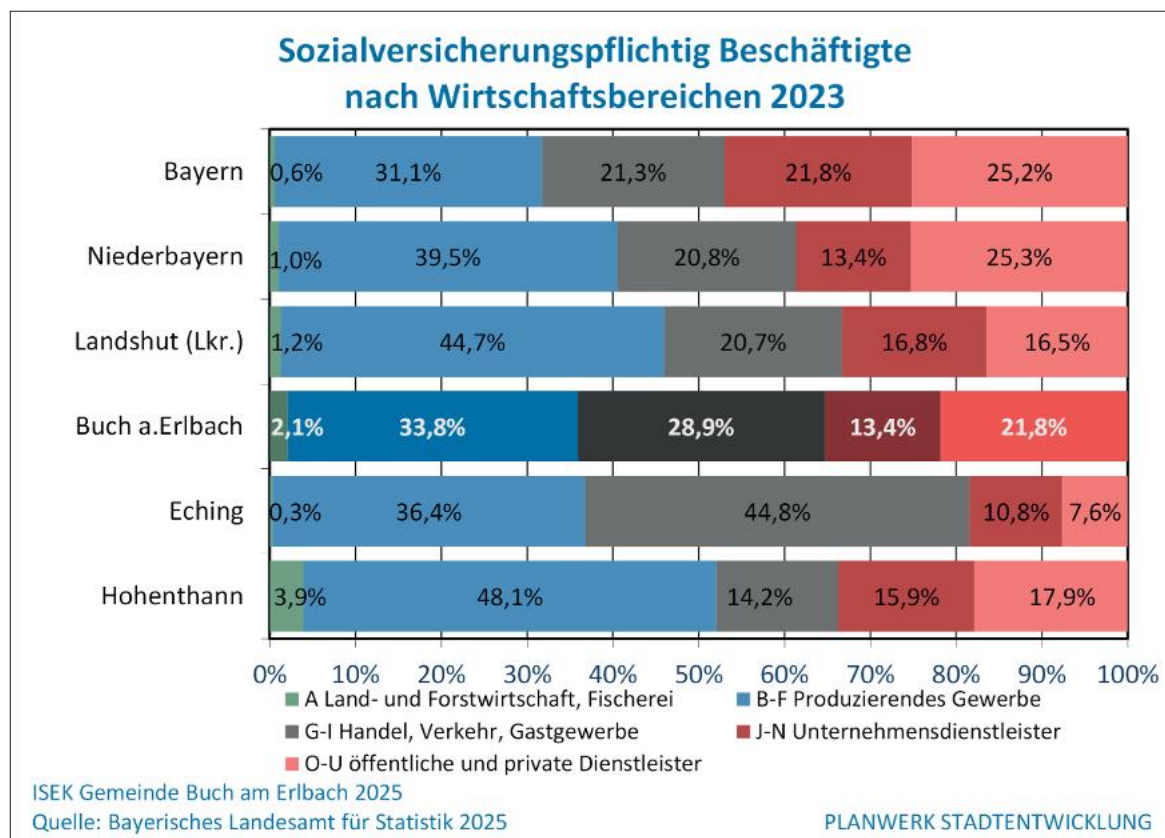


Abb. 54: SV-pfl. Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen in Buch a.Erlbach und Vergleichsräumen

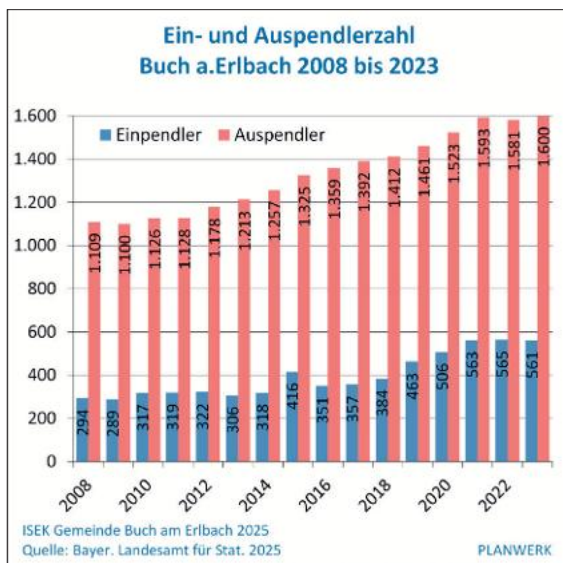


Abb. 55: Entwicklung Ein- und Auspendlerzahl 2008 bis 2023 in Buch a.Erlbach

2022 – Landshut (ca. 250), München (230), Freising (160), Moosburg a.d.Isar (130), Eching (90; siehe GRAFIK zu häufigste Ziele der Auspendler).

Gleichzeitig sind von den 811 sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Buch am Erlbach (siehe vorheriges Unterkapitel) ebenfalls ca. 70 % nicht in der Gemeinde selbst wohnhaft. Die meisten Einpendlerinnen und Einpendler kamen im Jahr 2022 aus Landshut (ca. 90), Moosburg a.d.Isar (50) und Eching (40).

Insgesamt geht die auch deutschlandweit zu beobachtende zunehmende Trennung zwischen Wohn- und Arbeitsort mit einem erhöhten beruf-

lich bedingten Mobilitätsbedürfnis einher, wobei vermehrtes Home-Office dem etwas entgegen-wirkt. Für die Gemeinde Buch am Erlbach weisen die dargestellten Zahlen zum einen auf die Bedeutung von attraktiven Mobilitätsangeboten als Alternative zum Kfz hin und zum anderen auf die Notwendigkeit attraktiver Bedingungen für Home-Office. Für Letzteres ist eine stabile Internetver-bindung eine wesentliche Grundvoraussetzung. Nachdem in den meisten äußeren Siedlungs-räumen bereits seit 2019 Glasfaser verfügbar ist, erfolgt in diesem Jahr der Ausbau im Ortskern. In den nächsten 2 Jahren ist noch der Ausbau im Gewerbegebiet geplant.

4.9.3 Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie

Die Gemeinde Buch am Erlbach verfügt grund-sätzlich über ein ihrer Größe angemessenes Nahversorgungsangebot. Bis zum Sommer 2025 gab es zwei Supermärkte im Hauptort. Der lang-jährig bestehende, aus heutiger Perspektive klein-flächige Nahkauf an der Hauptstraße ist mittler-weile (2025) aus Altersgründen aufgegeben worden. Somit verbleibt (vorerst) der großflächige Edeka an der Vilsheimer Straße am nordöstlichen Ortsrand als einziger Supermarkt der Gemeinde. Dieser resultiert dabei aus einer Verlagerung und dabei Vergrößerung eines früheren Standorts un-mittelbar neben der Feuerwehr (und somit we-niger als 200 m entfernt). Die Verkaufsfläche des neuen Markts beträgt ca. 1.200 m². Setzt man die Einwohnerzahl der Gemeinde Buch a.Erlbach



Abb. 56: Häufigste Ziele der Auspendelnden aus Buch a.Erlbach 2022

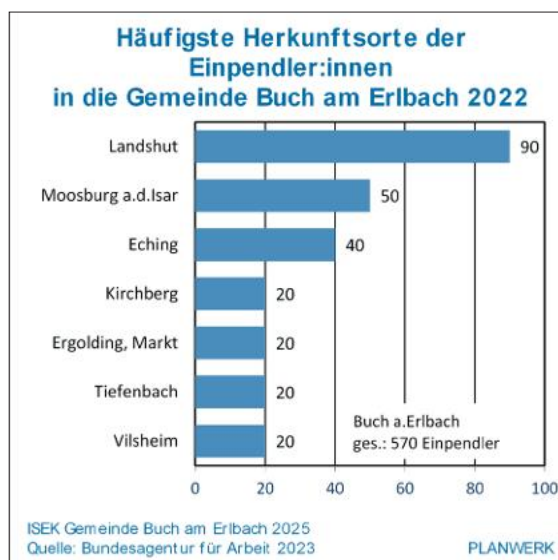


Abb. 57: Häufigste Wohnorte der Einpendelnden nach Buch a.Erlbach 2022

in Bezug zur deutschlandweiten Verkaufsfläche von Supermärkten, Discountern und SB-Warenhäusern je 1.000 Einwohner:innen ergibt sich für Buch ein theoretischer Soll-Wert von knapp unter 1.600 m² Verkaufsfläche. Somit ist für Buch auch nach Wegfall des Nahkaufs höchstens eine leichte Unterdeckung festzustellen. Bei zusätzlicher Berücksichtigung der Nachbargemeinde Vilsheim, die mit Buch einen Nahbereich bildet (siehe 3.1) und wo sich nur ein kleinflächiger Edeka befindet, erhöht sich jedoch die Differenz zum deutschlandweiten Durchschnitt weiter. Allerdings wird dies stark durch den räumlichen Kontext mit Buch (und Vilsheim) als primär Auspendlergemeinde(n) mit vielfältigem Einzelhandelsbestand in den Nachbarkommunen relativiert.

Auch wenn es sich beim neuen Edeka-Standort um eine Ortsrandlage handelt, ist die siedlungsstrukturelle Anbindung weitaus besser als bei vielen vergleichbaren modernen Supermärkten im ländlichen Raum. Wie Karte 12 zeigt, ist von einem Großteil der Wohnhäuser im Hauptort der Supermarkt fußläufig in unter 10 bzw. 15 Minuten zu erreichen. Gleichwohl ergeben sich für die westlich und südlich des ehemaligen Nahkaufs gelegenen Wohngebiete seit der Schließung etwas längere Fußwegstrecken, um einen Supermarkt zu erreichen (+ ca. 5 Minuten bzw. 400 m je nach genauer Lage des Gebäudes). Zudem werden bei genauerer Betrachtung Defizite im Fußwegenetz sichtbar, die sich in der Praxis negativ auf den Fußverkehrsanteil an der Kundschaft des Supermarkts sowie das Sicherheitsgefühl auswirken dürften. Bei der Wegstrecke zum Edeka aus Richtung Ortsmitte fehlen beispielsweise auf der Südseite der Vilsheimer Straße sowie in der Lohberggasse Gehwege bzw. attraktive Quermöglichkeiten über die Vilsheimer Straße.

Ergänzt wird das Nahversorgungsangebot des Hauptorts durch eine Bäckerei in der Kirchgasse sowie eine Metzgerei in der Erlbacher Straße. Eine weitere Bäckerei ist zudem im Gebäude des Edekas angesiedelt. In den übrigen Ortsteilen gibt es keine weiteren relevanten Geschäfte des Lebensmitteleinzelhandels. Somit besteht hier eine vollständige Abhängigkeit von den Angeboten des Hauptorts bzw. anderen Kommunen. Gerade für die westlichen Gemeindeteile, wie v. a. Niedererlbach, stellen sicherlich die Gewerbegebiete Degernpoint (Moosburg) sowie

nachgeordnet Weixerau (Eching) attraktive Alternativen zum Einkauf in Buch dar. Dies gilt neben der Versorgung mit Lebensmitteln auch für andere Sortimentsgruppen. In der Gemeinde Buch am Erlbach gibt es schließlich – abgesehen von den Lebensmittelgeschäften – kaum weitere Einzelhandelsbetriebe mit Laden. In der Ortsmitte tragen aber neben den genannten Lebensmittelgeschäften immerhin ein Blumenladen sowie ein Schreibwarengeschäft zur funktionellen Stärkung bei. Grundsätzlich wäre zwar die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsgeschäfte gerade in der Ortsmitte wünschenswert, das bisherige weitgehende Fehlen ist aber auch deshalb nicht als besonders problematisch zu bewerten, da Buch am Erlbach günstig zu verschiedenen Innenstädten mit attraktivem Einzelhandelsangebot liegt (z. B. Moosburg, Landshut, Freising, München). Eine Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften in Ortsrandlage bzw. in der Peripherie der Gemeinde Buch am Erlbach abseits von Wohnhäusern sollte deshalb und auch aufgrund der bereits bestehenden Gewerbegebiete mit relevantem Einzelhandelsanteil in Degernpoint (Moosburg) und Weixerau (Eching) nicht erfolgen.

Ähnlich wie im Hinblick auf die Nahversorgung lässt sich auch bezüglich des Dienstleistungsangebots in der Gemeinde Buch am Erlbach ein solides Niveau konstatieren. Hier gibt es ebenfalls eine Konzentration in der Ortsmitte, die dazu beiträgt, den Bereich entlang der nördlichen Hauptstraße und der Kirchgasse als funktionellen Schwerpunkt der Gemeinde wahrzunehmen. In der Hauptstraße gibt es zwei Bankfilialen, einen Friseur sowie eine Postfiliale.



Abb. 58: Bäckerei in der Kirchgasse



NAHVERSORGUNG UND EINZUGSBEREICHE

-  Supermarkt
-  Ehemaliger Supermarkt (bis 08/2025)
-  Bäckerei
-  Metzgerei

Einzugsbereich des Edeka-Supermarkts

- Bis 750 m Wegstrecke (ca. 10 min Fußweg)
- Bis 1 km Wegstrecke (ca. 15 min Fußweg)

Karte maßstabsgetreu im Anhang

Kartengrundlage:

© Landesamt für Digitalisierung,
Breitband und Vermessung
Inhalte: OpenStreetMap und
Mitwirkende, eigene Erhebung
Stand: 08/2025

Karte 12: Lebensmittelgeschäfte und Einzugsbereiche des Edeka-Supermarkts

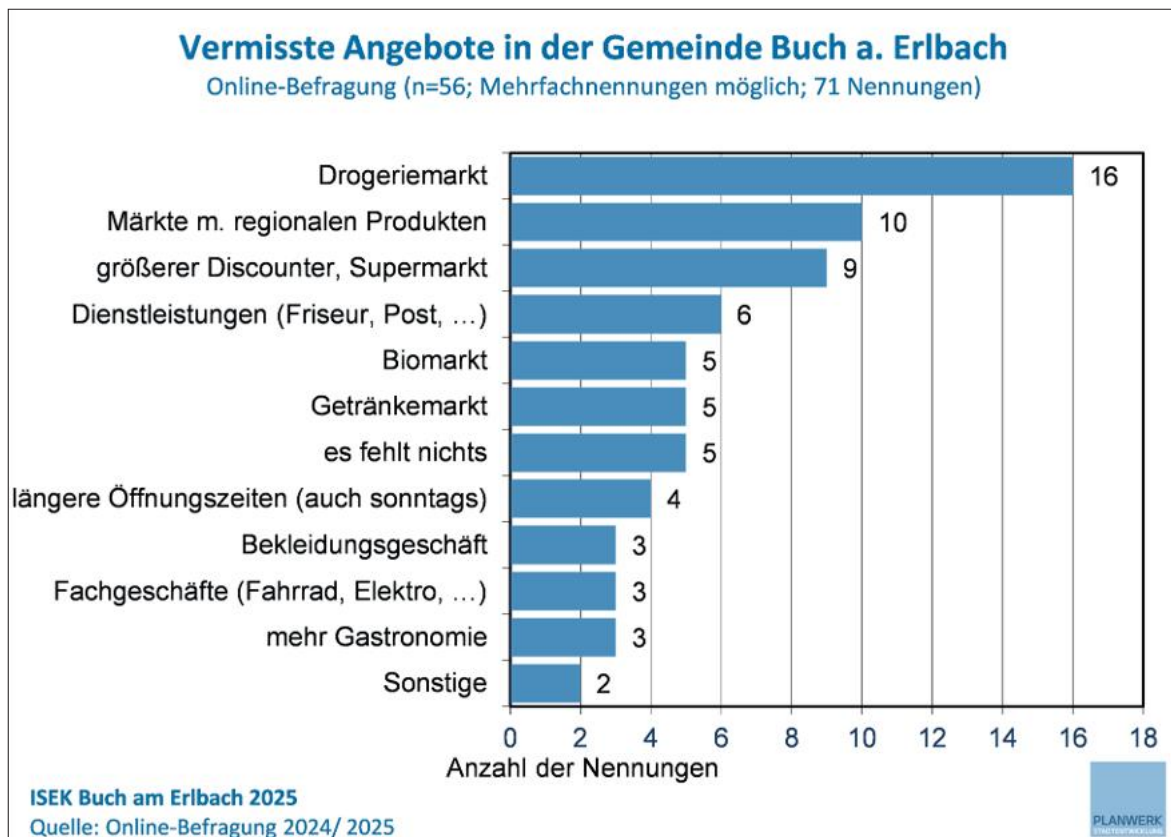


Abb. 59: Online-Befragung: Vermisste Angebote in der Gemeinde Buch a.Erlbach

Im Hinblick auf das gastronomische Angebot in der Gemeinde sind neben der Bäckerei mit Sitzplätzen innen und auf einer Terrasse außen vor allem zwei Restaurants in der Hauptstraße zu nennen. Im Rahmen der Online-Umfrage gaben drei Personen (von 56, die die Frage nach vermissten Einrichtungen beantworteten) an, dass sie sich mehr Gastronomieangebote wünschen. Dies ist allerdings im Vergleich zu anderen ländlichen Kommunen, in denen PLANWERK Online-Umfragen durchgeführt hat, eine sehr geringe Anzahl und spiegelt wider, dass der Großteil der Bevölkerung mit dem gastronomischen Angebot der Kommune zufrieden ist. Im Zuge einer Umfrage unter Kinder- und Jugendlichen, die vom Kreisjugendring Landshut in Buch am Erlbach 2025 durchgeführt wurde, wurde häufig der Wunsch nach einer Eisdiele geäußert. Insgesamt zeigte sich im Rahmen der Online-Umfrage, dass die Bevölkerung der Gemeinde Buch am Erlbach eher zufrieden mit dem Angebot an

Versorgungseinrichtungen ist. Zu betonen ist hier allerdings, dass zum Zeitpunkt der Umfrage eine Schließung des Nahkaufs noch nicht öffentlich bekannt war. Bei der Frage nach den Stärken der Gemeinde machten Nennungen zum Themenkomplex „Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorgung“ gar die größte Gruppe aus (siehe Abb. 71 auf Seite 80). 84 % der Befragten stimmten zudem der Aussage voll oder eher zu, dass sie in Buch am Erlbach alles bekommen, was sie für das tägliche Leben benötigen. Bei der Frage nach dennoch vermissten Einzelhandelsangeboten entfielen die meisten Nennungen (16 bei 56 Personen, die diese Frage beantwortet haben) auf einen Drogeriemarkt. Aus planerischer Sicht ist eine entsprechende Ansiedlung in Buch am Erlbach allerdings nicht per se anzustreben und erscheint auch wenig realistisch. Nahegelegene Drogeriemärkte finden sich zum einen im Moosburger Gewerbegebiet Degernpoint sowie in der südwestlich von Buch gelegenen Gemeinde Wartenberg.

4.9.4 Vermarktung von regionalen Produkten

Der Konsum von regionalen und saisonalen Lebensmitteln kann einen großen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Im Rahmen der Online-Umfrage gaben 91 % der Befragten an, dass sie sich grundsätzlich vorstellen könnten, mehr auf eine regionale/ saisonale Ernährung zu achten. Somit liegt hier ein großes Potenzial, was es zu entfalten gilt. Immerhin 73 % der Befragten gaben allerdings auch an, dass sie sich in Buch am Erlbach bereits gut mit Lebensmitteln aus der näheren Region versorgen können. Neben den Angeboten im Supermarkt können regionale Lebensmittel (in begrenztem Umfang) z. B. auch bei der Bäckerei sowie Metzgerei gekauft werden. In Forstaibach gibt es zudem einen Eierautomaten und in Vatersdorf einen Biohof mit Online-Shop und Abholmöglichkeit vor Ort. Bei der Online-Umfrage gaben von 56 Personen, die diese Frage beantwortet haben, zehn an, dass sie in der Gemeinde einen Markt/ ein Geschäft mit regionalen Produkten vermissen. Dies waren nach dem Wunsch nach einem Drogeriemarkt (siehe vorheriges Unterkapitel) die zweitmeisten Nennungen. Im Zuge der stärkeren Profilierung der Ortsmitte wäre gerade dort die Etablierung eines (kleinen) Geschäfts mit regionalen Produkten eine wertvolle Ergänzung des Einzelhandelsbestands. Die Gemeinde Buch liegt zudem in der Ökomodellregion Landshut, die das Ziel verfolgt, die Bio-Wertschöpfungsketten zu stärken. Über den Landkreis gibt es eine Direktvermarkter-Broschüre.



Abb. 60: Regiomat in Forstaibach

4.10 Übernachtungen und Tourismus

Die Gemeinde Buch am Erlbach ist Teil des Bayerischen Thermenlandes. Die Gemeinde stellt archäologische Funde im Rathaus aus und ist Ausgangspunkt des Landshuter Höhenwanderwegs ist, dem touristischen Wanderprodukt im Landkreis Landshut. Da es in Buch zum Zeitpunkt der Erhebung abgesehen von einem Haus mit Ferienwohnungen in der Haunwanger Straße keine relevanten Übernachtungsbetriebe gab, weist das Bayerische Landesamt für Statistik für die Gemeinde auch keine touristischen Kennzahlen aus. Auch wenn das Orts- und Landschaftsbild in Teilen durchaus ansehnlich ist, gibt es keine markanten Sehenswürdigkeiten oder Alleinstellungsmerkmale. Touristisches Potenzial (auch im Geschäftstourismus) ergibt sich somit primär aus der bereits wiederholt beschriebenen günstigen Lage. Inwiefern hier unter Berücksichtigung der zahlreich vorhandenen Angebote in umliegenden Kommunen tatsächlich wirtschaftliche Potenziale bestehen, müssen mögliche Betreiber im Einzelfall beurteilen.

Wie der gesamte Landkreis Landshut ist Buch am Erlbach Teil der Tourismusregion Bayerisches (Golf- und) Thermenland, welche wiederum zum Tourismusverband Ostbayern gehört.

4.11 Freizeit, Kultur und Naherholung

4.11.1 Freizeit-, Sportangebot, kulturelles Angebot

Wie bereits in Kapitel 4.6.3 beschrieben, zeichnet sich die Gemeinde Buch am Erlbach durch ein reges und vielfältiges Vereinsleben aus. Dieses wird von der Bevölkerung auch entsprechend geschätzt. Im Rahmen der Online-Befragung stimmten insgesamt 42 % der Befragten der Aussage, dass es in der Gemeinde ein aktives Vereinsleben gibt, voll und weitere 41 % eher zu (siehe Abb. 46 auf Seite 51). Gerade der Sportclub Buch am Erlbach leistet mit seinem breiten Angebot an Abteilungen und seinen Sportanlagen im Osten des Hauptorts hierzu einen wichtigen Beitrag. Neben den Angeboten von Vereinen ist bezüglich des Kulturangebots in Buch v. a. der Neue Geschichtsboden in Vatersdorf positiv hervorzuheben. Dieser beinhaltet nicht nur ein Museum, sondern dort finden regelmäßig auch Veranstaltungen statt. Diese sind zum Teil geschichtsbezogen, aber auch (musikalische) Lesungen, Konzerte, Filmvorführungen und Krimi-Dinners werden umgesetzt. Der Geschichtsboden in Vatersdorf zieht ein überregionales Publikum an. Außer bei Veranstaltungen gibt es jedoch keine Bewirtung/Gastronomie. Im Hinblick auf Freizeit- und Kulturangebote insgesamt fällt die Bewertung für die Gemeinde allerdings differenziert aus. So stimmten bei der Online-Befragung nur 9 bzw. 11 % den Aussagen voll zu, dass es ein breites Kultur- & Veranstaltungsprogramm bzw. genug und gute Freizeitangebote gibt. Jeweils etwa die Hälfte der Befragten stimmt dem hingegen (eher) nicht zu. Grundsätzlich ist die geringe Anzahl an konkreten Angeboten – die über das Vereinsleben hinausgehen – allerdings nicht ungewöhnlich, sondern typisch für eine kleine Gemeinde im ländlichen Raum.



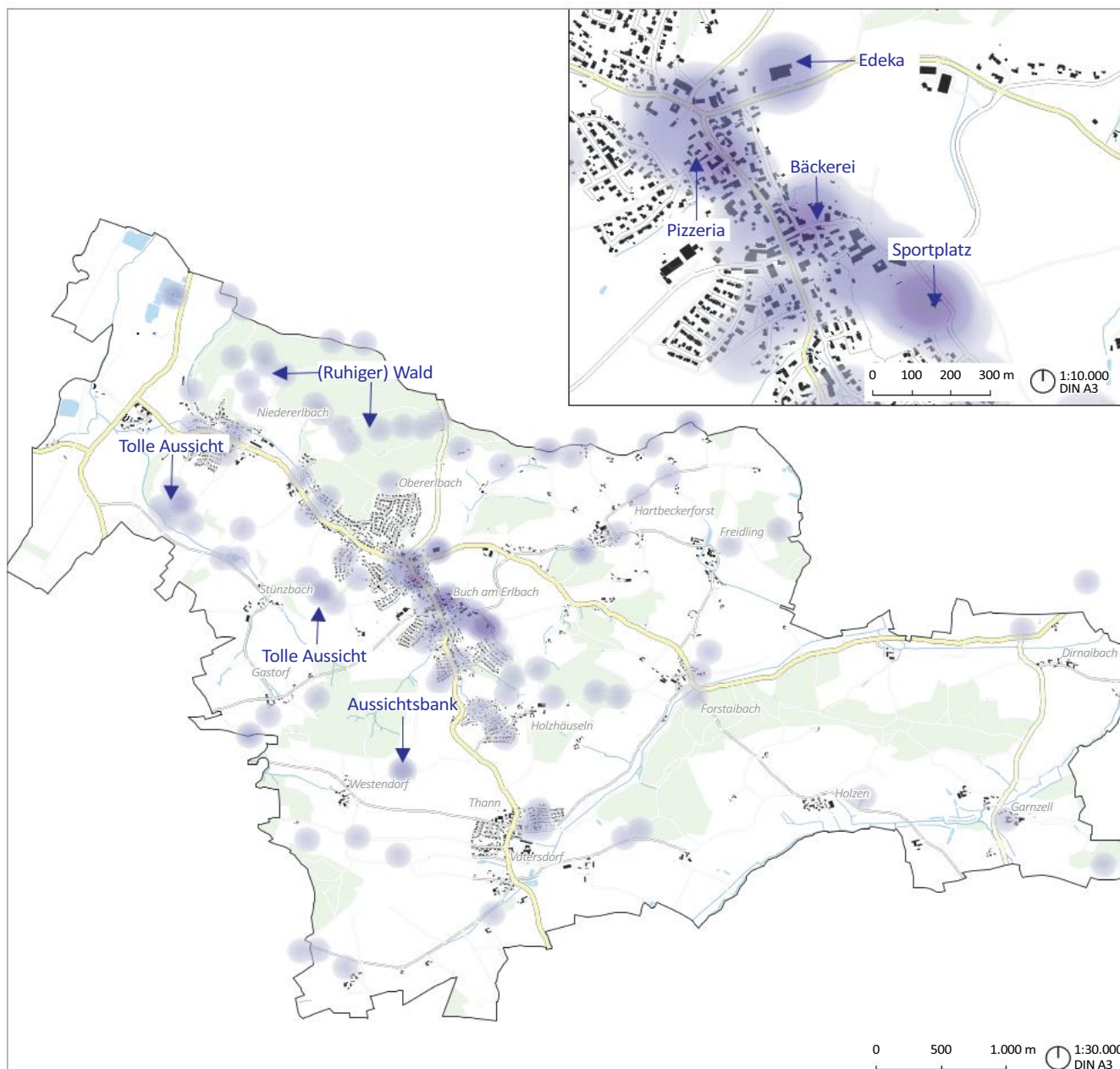
4.11.2 Naherholung, Freizeitradwege und Wanderwege

Die Gemeinde Buch am Erlbach weist mit ihren Wäldern und sanften Hügeln einen attraktiven Landschaftsraum auf, der zur Naherholung in der Natur einlädt. Dies wurde auch im Zuge der Online-Umfrage deutlich. Bei der Frage nach den Lieblingsplätzen in der Gemeinde gaben viele der Befragten Orte abseits des unmittelbaren Siedlungsraums an (Karte 13). Besonders geschätzt werden die Aussicht von den Höhenzügen im Westen der Gemeinde sowie die Ruhe in den Waldgebieten im Nordwesten (Staffelbergholz). In Buch am Erlbach gibt es zwar in Form von Bächen, Weihern und Rückhaltebecken vielzählige Wasserflächen, allerdings sind diese insgesamt wenig erlebbar. In der Online-Befragung stimmten 46 % der Befragten der Aussage voll und weitere 27 % eher zu, dass die Bachläufe prägend für den Ort sind und stärker erlebbar gemacht werden sollten. Von der Talsenke des Erlbachs führen mehrere Wander- bzw. Spazierroutes an den Hängen hinauf. Am nordwestlichen Rand von Obererlbach beginnt die 47 km lange Hauptroute des Landshuter Höhenwanderwegs. In der Straße Am Waldhang gibt es einen Wanderparkplatz und eine Schautafel mit weiteren Informationen zum Wanderweg. Dort beginnt bzw. endet auch eine der drei – deutlich kürzeren – und als Rundweg ausgestalteten Nebenrouten des Höhenwanderwegs auf Bucher Gemeindegebiet (B4). Zusätzlich zu den Erholungsmöglichkeiten außerhalb des Siedlungsraums ist für die wohnortnahe Naherholung des südlichen Teils des Hauptorts zudem der bereits mehrfach erwähnte Generationenpark von Bedeutung.

Wie im Kapitel 4.5.5 dargelegt, ist das Radwegenetz in der Gemeinde Buch am Erlbach nicht stark ausgebaut. Dies ist zum Teil sicherlich topo-



Abb. 61: Generationenpark südlich des Seniorenzentrums



ONLINE-BEFragung: LIEBLINGSORTE GESAMTGEMEINDE

Karte maßstabsgetreu im Anhang

- Einträge im Rahmen der Online-Befragung zur Frage nach dem Lieblingsort der Teilnehmenden in ihrer Gemeinde

Hinweis: Je dunkler der Farbton, desto höher die Konzentration an Einträgen in diesem räumlichen Umfeld

Kartengrundlage:
© Landesamt für Digitalisierung,
Breitband und Vermessung
Inhalte: Online-Befragung Winter 2024/2025
Stand: 01/2025

Karte 13: Online-Befragung: Lieblingsorte der Befragten in der gesamten Gemeinde

graphisch bedingt sowie auch dadurch, dass sich die Gemeinde abseits von touristisch relevanten Fernradwegen sowie sonstigen Relationen mit einem besonders hohen Radverkehrspotenzial im Alltags- und Freizeitradverkehr befindet. Der nächstgelegene Fernradweg ist der Isarradweg, der nordwestlich von Buch durch Moosburg und Eching verläuft. Innerhalb des Bucher Gemeindegebiets sind im Bestandsroutennetz sowie Zielnetz des Landkreises Landshut Verbindungen entlang der Staatsstraßen dargestellt (siehe Kapitel 4.5.5). Darüber hinaus führt im Südwesten der Gemeinde auch eine Themenroute des Landkreises Erding („SkulpTour I“) teilweise durch Buch.



Abb. 62: Blick von Osten über den Talraum des Erlbachs auf das Neubaugebiet Dobelfeld



4.12 Natur und Umwelt

4.12.1 Natur, Freiraumstruktur

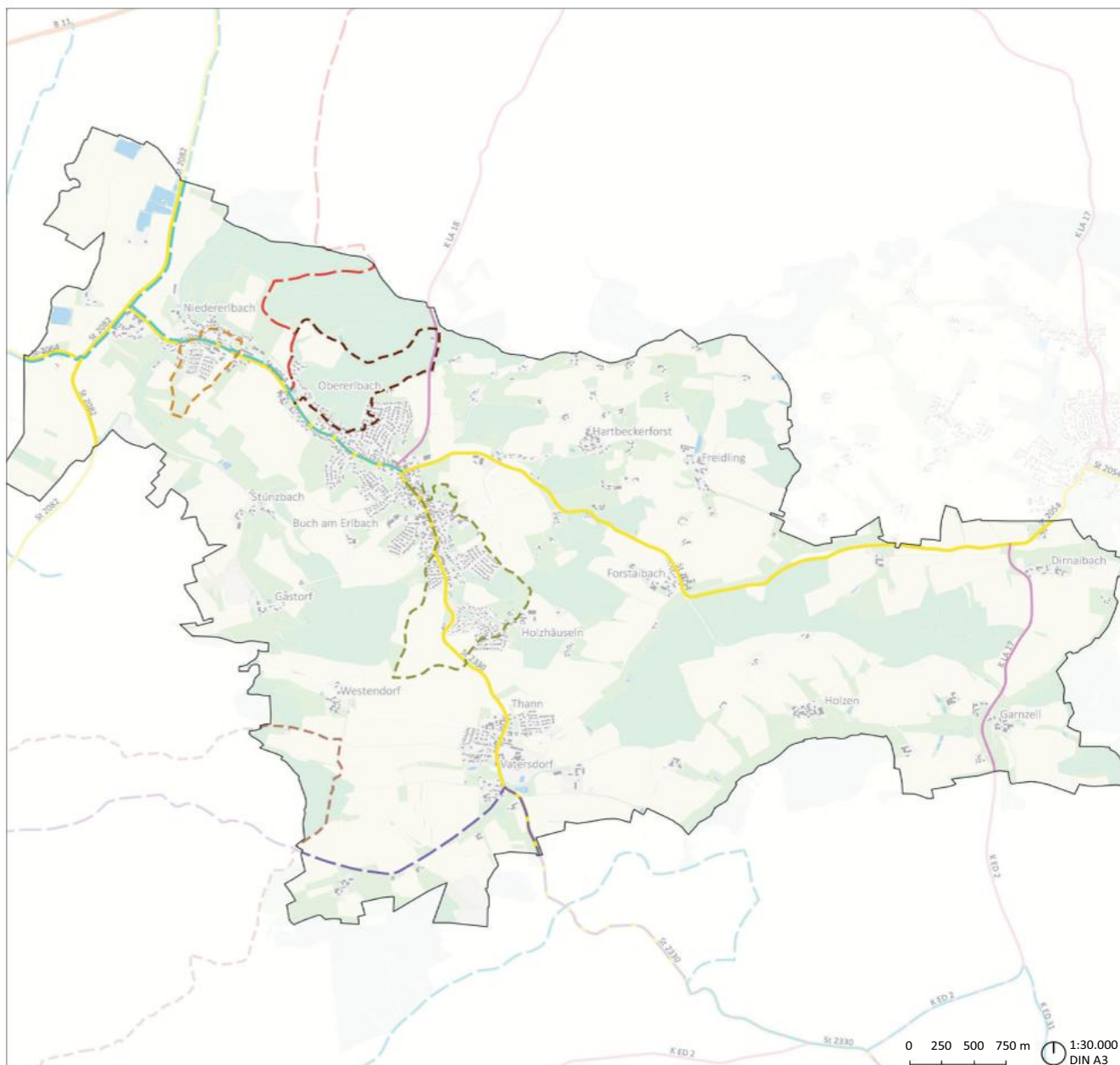
Auf die Landschaftsstrukturen sowie Schutzgebiete in Buch am Erlbach wurde bereits in Kapitel 3.2 eingegangen. Generell ist das Gemeindegebiet durch eine abwechslungsreiche Landschaft mit einem Wechselspiel aus Hügeln, Wäldern und offener Flur geprägt. Dem regionalen Grünzug „Münchner Schotterebene mit südlichen Isarleiten“, der die Wälder im Norden bzw. unmittelbar nordöstlich des Gemeindegebiets einschließt, wird in der Begründung zum Regionalplan der Region Landshut eine besonders wichtige siedlungsgliedernde Funktion attestiert. Zudem verfügt er über sehr gute Voraussetzungen für eine ruhige, naturbezogene Erholung (siehe auch vorheriges Kapitel).

Im Rahmen der Online-Befragung entfielen bei der Frage nach den Stärken der Gemeinde die zweitmeisten Nennungen (35) auf den Themenkomplex „Natur(-nähe), Landschaft, Umgebung“ (siehe Abb. 71 auf Seite 80).

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde konzentriert sich schwerpunktmäßig im Talraum des Erlbachs, wobei zusätzlich zahlreiche kleinere Dörfer und Weiler verteilt im Gemeindegebiet liegen. Auch im Hauptort sind die Siedlungsräume recht durchgrünt. Wie bereits in Kapitel 4.2.1 geschrieben, sollte allerdings ein weiteres bandartiges Zusammenwachsen einzelner Siedlungsbereiche zukünftig verhindert werden (insbesondere sind zwischen Niedererlbach und dem Hauptort freie Flächen als Trenngrün zu erhalten). Größere zusammenhängende Freiflächen, die aufgrund der Topographie und ihren sanften Hügeln



Abb. 63: Renaturierter Erlbach im Generationenpark (links) und kanalisierter Bach im Norden der Hauptstraße



Karte maßstabsgetreu im Anhang

FREIZEITRADROUTEN UND WANDERWEGE

- Staatsstraße
- Kreisstraße

Radrouten

- Wegenetz der Landkreise (Landshut, Erding, Freising)
- Skulptour I (LK Erding)

Regionale Wanderwege

- Landshuter Höhenwanderweg (Hauptroute)

Örtliche Wanderwege

- Landshuter Höhenwanderweg (Buch am Erlbach B1)
- Landshuter Höhenwanderweg (Buch am Erlbach B3)
- Landshuter Höhenwanderweg (Buch am Erlbach B4)
- Tour 1 (Panoramaweg; Gem. Wartenberg)

Kartengrundlage und Inhalte:
© Landesamt für Digitalisierung,
Breitband und Vermessung
Stand: 04/2025

Karte 14: (Freizeit-)Radrouten und Wanderwege

auch attraktive Sichtbeziehungen ermöglichen (siehe vorheriges Kapitel), finden sich zum Beispiel nordwestlich des Hauptorts zwischen Niederbach und Stünzbach. Innerhalb des Siedlungsgefüges des Hauptorts sind u. a. die (bislang) unbebauten Flächen zwischen Kugelpoint und Erlbacher Straße prägend für die Freiraumstruktur.

Der für die Kommune namensgebende und – aufgrund der Hochwasserereignisse – nicht nur in positiver Weise prägende Erlbach ist innerhalb des Gemeindegebiets weitgehend kanalisiert bzw. verrohrt. Eine naturnahe Erlebbarkeit des Bachs ist somit nur in Ansätzen gegeben (z. B. im Generationenpark). Die Vorteile einer (abschnittsweisen) Renaturierung von Bächen liegen nicht nur in der Attraktivierung für Erholungssuchende, sondern primär in einem Beitrag zu einer erhöhten Biodiversität (siehe folgendes Kapitel), ggf. mikroklimatischen Effekten sowie einem bestenfalls positiven Beitrag zum Hochwasserschutz.

4.12.2 Biodiversität

Biodiversität spielt eine entscheidende Rolle für das Gleichgewicht und die Gesundheit der Ökosysteme. Ökosysteme mit hoher Biodiversität sind widerstandsfähiger gegenüber Umweltveränderungen und extremen Wetterereignissen. Sie können sich besser an veränderte Bedingungen anpassen und bieten einen besseren Schutz vor den Auswirkungen des Klimawandels. Der Verlust der Biodiversität kann daher schwerwiegende Folgen für die Umwelt und die menschliche Gesellschaft haben.

Zum Schutz der Biodiversität tragen die in Kapitel 3.2 dargestellten Schutzgebiete mit ihren Restriktionen, was zum Beispiel Bauvorhaben anbelangt, bei. Darüber hinaus verfügen Gemeinden aber über vielfältige eigene Spielräume zur Förderung der Biodiversität, die von einer entsprechenden Berücksichtigung bei der Bauleitplanung bis zum Anlegen von Blühstreifen, Streuobstwiesen oder Bildungsmaßnahmen reichen.

Erfreulicherweise besteht in der Gemeinde Buch am Erlbach bereits eine hohe Sensibilität für das Thema. Dies äußert sich zum Beispiel in der im



Abb. 64: Streuobstwiese beim Friedhof

September 2020 vom Gemeinderat ins Leben gerufenen Arbeitsgruppe „Mehr Vielfalt für Buch“, welche unter dem Bau- und Umweltausschuss angesiedelt ist. Die AG verfolgt dabei drei wesentliche Ziele: 1) Beeinträchtigungen reduzieren, 2) Lebensräume wiederherstellen, neu schaffen und vernetzen, 3) Bürgerinnen und Bürger einbinden. Neben der Durchführung von Informationsveranstaltungen hat sich die AG zum Beispiel bei der biodiversitätsfördernden Bepflanzung kommunaler Flächen im Neubaugebiet Dobelfeld eingebracht.

In der Gemeinde gibt es zudem einen aktiven Gartenbauverein, der sich ebenfalls für die Förderung der Artenvielfalt einsetzt. Zudem ist die Gemeinde Buch a.E. Mitglied im LPV Landshut.

4.13 Klima

Der voranschreitende Klimawandel stellt eine vielschichtige und ernstzunehmende Herausforderung für Gemeinden dar. Nachfolgend wird zunächst die Klimaentwicklung in den letzten Jahrzehnten skizziert, ehe konkret auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung eingegangen wird.

4.13.1 Klimaentwicklung

Zwischen 1951 und 2019 war in Bayern ein allgemeiner Temperaturanstieg von rund +1,9 °C und eine Zunahme von Starkregentagen und Hitzetagen zu verzeichnen.

Gemäß des Bayerischen Klimaprojektionsensembles, welches verschiedene Klimaprojektionen zusammenfasst, wird sich diese Entwicklung weiter fortsetzen.

Die Gemeinde Buch am Erlbach liegt laut dem Bayerischen Klimainformationssystem in der Klimaregion „Donau“. Hier nahm die Jahres-

Jahresmitteltemperatur im Vergleich zum Bezugszeitraum 1971–2000 in der Donauregion

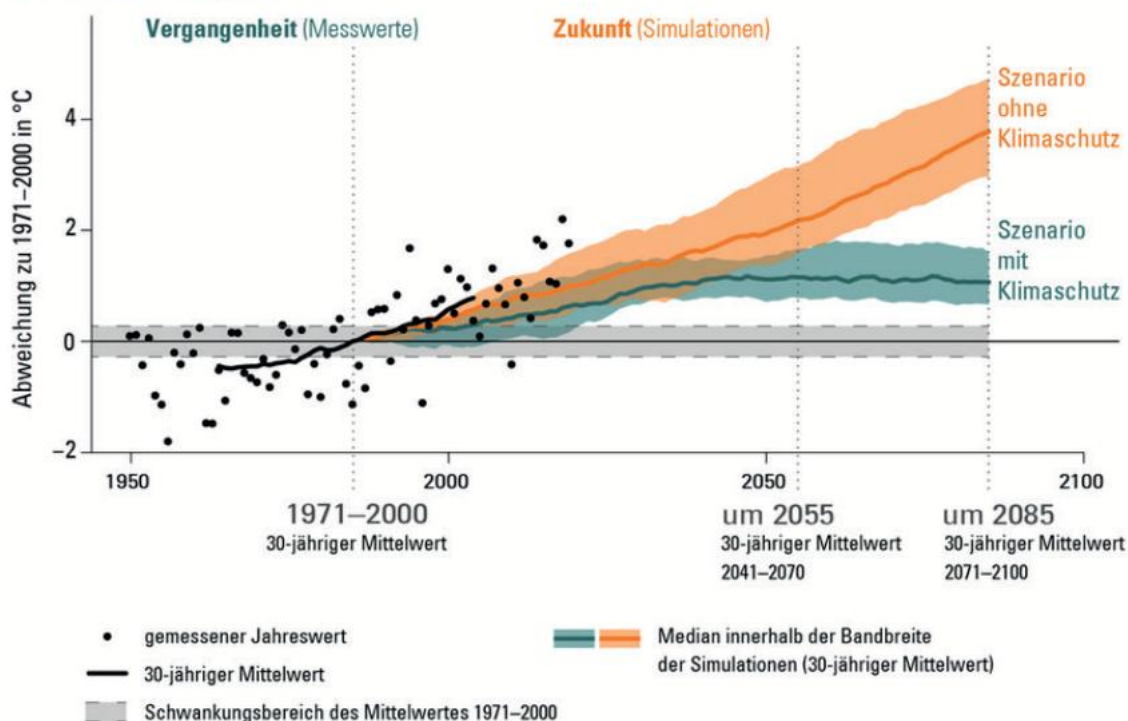


Abb. 65: Änderung der Jahresmitteltemperatur in der Klimaregion Donau für verschiedene Szenarien
Quelle: <https://klimainformationssystem.bayern.de/analysen>

mitteltemperatur zwischen 1951 und 2019 bereits um +2,1°C zu (siehe Abb. 66). Gegenüber der Referenzperiode 1971-2000 wird bis zum Ende des Jahrzehnts ein weiterer Anstieg zwischen rund 1,1 °C (bei ambitioniertem, globalen Klimaschutz) und 4,7 °C (ohne Klimaschutz) prognostiziert (siehe Abb. 65). Mit der allgemeinen Temperatursteigerung gingen in der Vergangenheit sowie auch zukünftig heißere Sommer mit mehr Hitzetagen sowie wärmere Winter einher.

Grundsätzlich ist zudem mit mehr Starkregenereignissen zu rechnen, wobei die Sommer tendenziell trockener und die Winter feuchter werden.

4.13.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Klimaschutz und Klimaanpassung sind wie folgt zu unterscheiden: Mit **Klimaschutz (Mitigation)** sollen die Ursachen des Klimawandels gemindert werden, um die Erderwärmung zu begrenzen und damit die Erreichung von Kipppunkten zu vermeiden und die planetaren Grenzen einzuhalten. Dazu zählen beispielsweise

- die Förderung Erneuerbarer Energien,
- die Schonung von Ressourcen,
- die Etablierung von Kreisläufen,
- der Ausbau der grünen und blauen Infrastruktur (Schaffung von naturnahen Grün- und Wasserflächen, Begrünung von Gebäuden etc.),
- die Reduzierung von Treibhausgasen (z.B. Förderung des Radverkehrs).

Die Klimaanpassung (Adaption) wiederum bezeichnet den Umgang mit bereits erfolgten Veränderungen oder zukünftig eintretenden Folgen des Klimawandels. Dazu zählen Maßnahmen wie

- Hochwasser-, Hitze- und Katastrophenschutz,
- Klimagerechte Bauweisen und grüne und blaue Infrastruktur,
- Gesundheitsvorsorge,
- Waldmanagement,
- Anpassung von Landnutzung und Flächenmanagement,
- Einrichtung von Frühwarnsystemen und Kontrollen.



Abb. 66: Trend 1951-2019 in der Klimaregion Donau (*maximaler Niederschlag pro Tag)

Quelle: <https://klimainformationssystem.bayern.de/analysen>

Für die Städtebauförderung stehen hinsichtlich des kommunalen Klimaschutzes eine klimaverträgliche Siedlungsentwicklung sowie energieeffizientes Bauen und Sanieren im Vordergrund. Im Rahmen der Klimaanpassung liegt das Augenmerk auf der Vorsorge vor Extremereignissen wie Hitze, Starkregen oder Trockenheit, auf einer klimagerechten Freiraum- und Grünraumplanung und auf wassersensibler Ortsentwicklung.

Viele der genannten Aspekte weisen dabei starke Bezüge zu bereits zuvor in diesem Bericht adressierten Themenkomplexen auf (z. B. Mobilität, Siedlungsentwicklung, Naturschutz und Biodiversität). Zudem sind sie nicht getrennt voneinander zu betrachten und Teil einer ganzheitlichen Ortsentwicklung. So trägt der Ausbau der grünen und blauen Infrastruktur nicht nur zum Klimaschutz (z. B. Speicherung von CO₂) und vielfältig zur Klimaanpassung (z. B. Wasserrückhaltung, Hitzereduktion) bei, sondern wirkt sich i.d.R. auch positiv auf das Ortsbild sowie die Erholungs- und Aufenthaltsqualität aus.

Auf der Online-Plattform govshare.org finden sich eine Vielzahl an konkreten Maßnahmenvorschlägen und Handlungsansätzen für Kommunen.

Das Thema Klimaschutz- und Klimaanpassung wird in der Gemeinde Buch am Erlbach schon seit längerer Zeit verfolgt. Dies kommt u. a. im integrierten Energie- und Klimaschutzkonzept aus dem Jahr 2012 zum Ausdruck (siehe auch nächstes Kapitel zu Erneuerbaren Energien).

Seit 2022 gibt es in der Gemeinde zudem einen öffentlich tagenden Bürgerklimarat. Dieser besteht aus 15 Mitgliedern und verfügt über ein Rede- und Antragsrecht im Gemeinderat. Der Bürgerklimarat entwickelt Handlungsvorschläge und schlägt diese in Form von Ratsprüchen im Gemeinderat vor. Davon ausgehend hat der Gemeinderat im Jahr 2023 z. B. beschlossen, bei künftigen Baugebieten auf den Einbau von PV-Anlagen hinzuwirken sowie die Standortsuche für E-Schnelladesäulen in die Wege zu leiten. Zudem organisiert der Bürgerklimarat Informationsveranstaltungen für die örtliche Bevölkerung (so z. B. im Zuge der Bayerischen Klimaschutzwoche 2025).

Die Bewertung der Klimaschutzbemühungen der Gemeinde fiel im Rahmen der Online-Umfrage aber differenziert aus. 38 % der 130 befragten Personen gaben an, dass Buch bereits ausreichend für den Klimaschutz unternimmt. Ebenfalls 38 % wählten die Option „geht so“ und 25 % gaben an, dass mehr getan werden muss.

Im Rahmen des ISEK-Prozesses wurde eine Expertenrunde zum Thema Klimaschutz und Hoch-

wasser durchgeführt. Bei dieser waren neben Akteuren der Gemeinde auch das Wasserwirtschaftsamt Landshut, das Klimaschutzmanagement des Landkreises sowie das Büro Tandler, welches das Sturzflutrisikomanagement-Konzept für Buch erstellt hat, vertreten. Als wesentlich für die weitere Bewältigung der Herausforderungen in diesem Themenkomplex wurde der vertiefte Austausch mit der Landwirtschaft (v. a. bezüglich Wasserrückhaltung) sowie der Einbezug der lokalen Bevölkerung erachtet.

Die Ergebnisse der Online-Umfrage weisen darauf hin, dass zumindest unter den Befragten bereits jetzt eine recht hohe Bereitschaft zu einer klima- bzw. umweltschonenderen Lebensweise

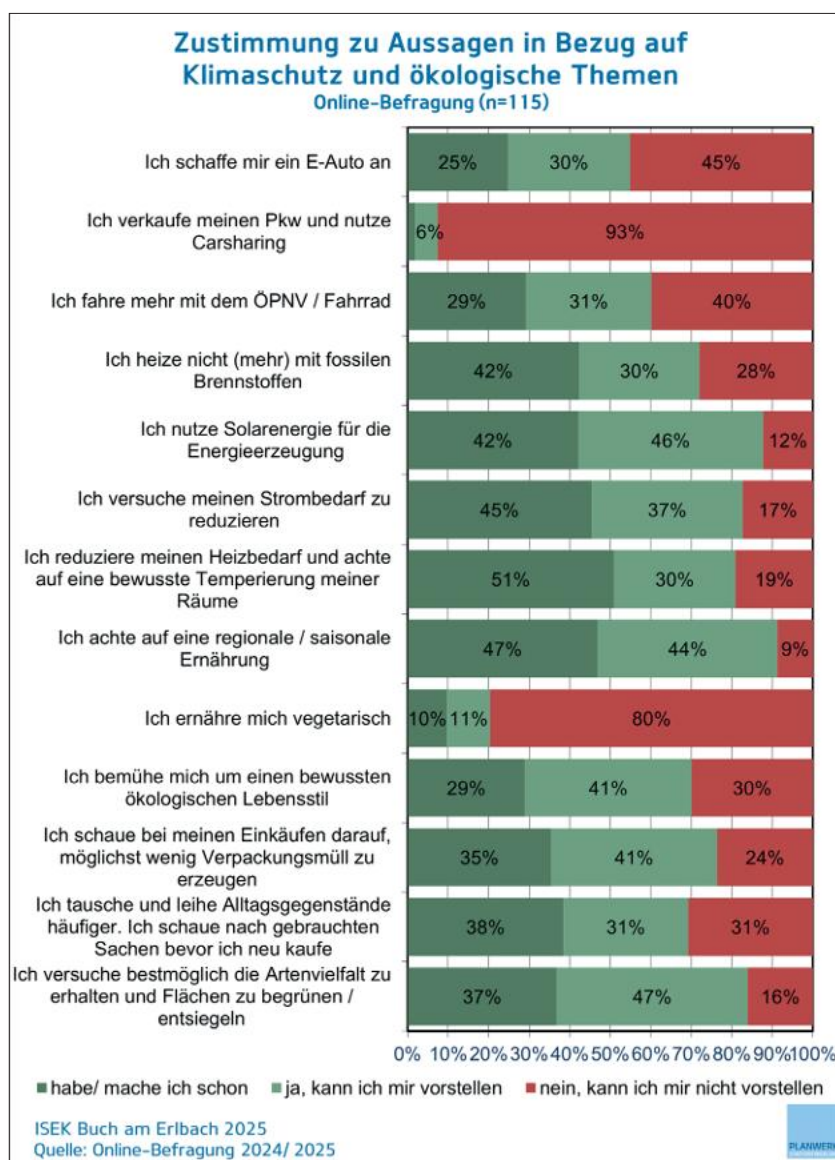


Abb. 67: Online-Befragung: Zustimmung zu Aussagen in Bezug auf Klimaschutz und ökolog. Themen

besteht (siehe Abb. 67). Dabei werden allerdings große Unterschiede zwischen verschiedenen Dimensionen sichtbar. So können sich z. B. 84 % der Befragten vorstellen zu versuchen, bestmöglich die Artenvielfalt zu erhalten und Flächen zu begrünen/zu entsiegeln bzw. setzen dies bereits um. Gleichzeitig können sich aber beispielsweise 40 % der Befragten nicht vorstellen, mehr mit dem ÖPNV oder Fahrrad zu fahren. Dies hängt allerdings vermutlich auch mit der Lage Buchs im ländlichen Raum und hierfür typischen Mobilitätsmustern zusammen. 60 %, also die Mehrheit, können sich hingegen schon vorstellen, mehr mit dem ÖPNV oder dem Fahrrad zu fahren. Hier gilt es anzusetzen und die Attraktivität dieser Verkehrsmittel zu steigern.



Abb. 68: Regenrückhaltebecken im Neubaugebiet Dobelfeld

4.14 Erneuerbare Energien

Im Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzept aus dem Jahr 2012 wurde bereits für das Jahr 2010 angegeben, dass die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien auf dem Gemeindegebiet von Buch am Erlbach im Verhältnis zum Gesamtstromverbrauch 74 % betrug. Als Ziel wurde im Konzept definiert, dass dieser Anteil bis 2020 auf 100 % steigt.

Laut Bayerischem Energieatlas betrug der Stromverbrauch im Bucher Gemeindegebiet im Jahr 2023 schätzungsweise 11.300 MWh. Dem stand eine Erzeugung von 12.185 MWh (Netzeinspeisung) aus erneuerbaren Energien gegenüber. Rein rechnerisch wird in Buch a.Erlbach im Jahresverlauf also mittlerweile sogar mehr Energie aus erneuerbaren Trägern ins Netz eingespeist, als Strom verbraucht wird. Der statistische Anteil erneuerbarer Energien am gesamten Stromverbrauch liegt bei rund 108 % und somit deutlich über dem Wert von 2010. Im Landkreis Landshut liegt dieser Anteil mit 164 % allerdings noch deutlich höher. Während sowohl in der Vergleichskommune Hohenthann als auch in der Vergleichskommune Eching insgesamt mehr Strom aus erneuerbaren Energien erzeugt wurde als in Buch (siehe Abb. 69), zeigen sich im Verhältnis zum Gesamtstromverbrauch deutliche Unterschiede. In Eching wurden so im Jahr 2023 nur ca. 23 % des Verbrauchs durch erneuerbare Energien gedeckt, während in Hohenthann mit 283 % eine theoretische Überdeckung zu verzeichnen war. Der vergleichsweise geringe Anteil in Eching und die hohen Anteile in Hohenthann sowie in Buch lassen sich allerdings primär dadurch erklären, dass in die Abschätzungen zum Stromverbrauch die Anzahl der vor Ort Beschäftigten im produzierenden Gewerbe stark einfließt und Eching mit seinen Gewerbegebieten hier somit ein deutlich höherer Stromverbrauch attestiert wird.

Unter den erneuerbaren Energieträgern spielt bei der Erzeugung in Buch Photovoltaik mit einem Anteil von ca. 63 % (Stand 2023) die Hauptrolle. Größere Photovoltaik-Anlagen finden sich vor allem auf landwirtschaftlichen Gebäuden. Zudem gibt es auf dem Gemeindegebiet drei Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen. Diese befinden sich unweit einer Kiesabbaustätte (auf Moosburger Stadtgebiet) im Nordwesten der Gemeinde (Leistung 750 kWp), südlich von Vaters-

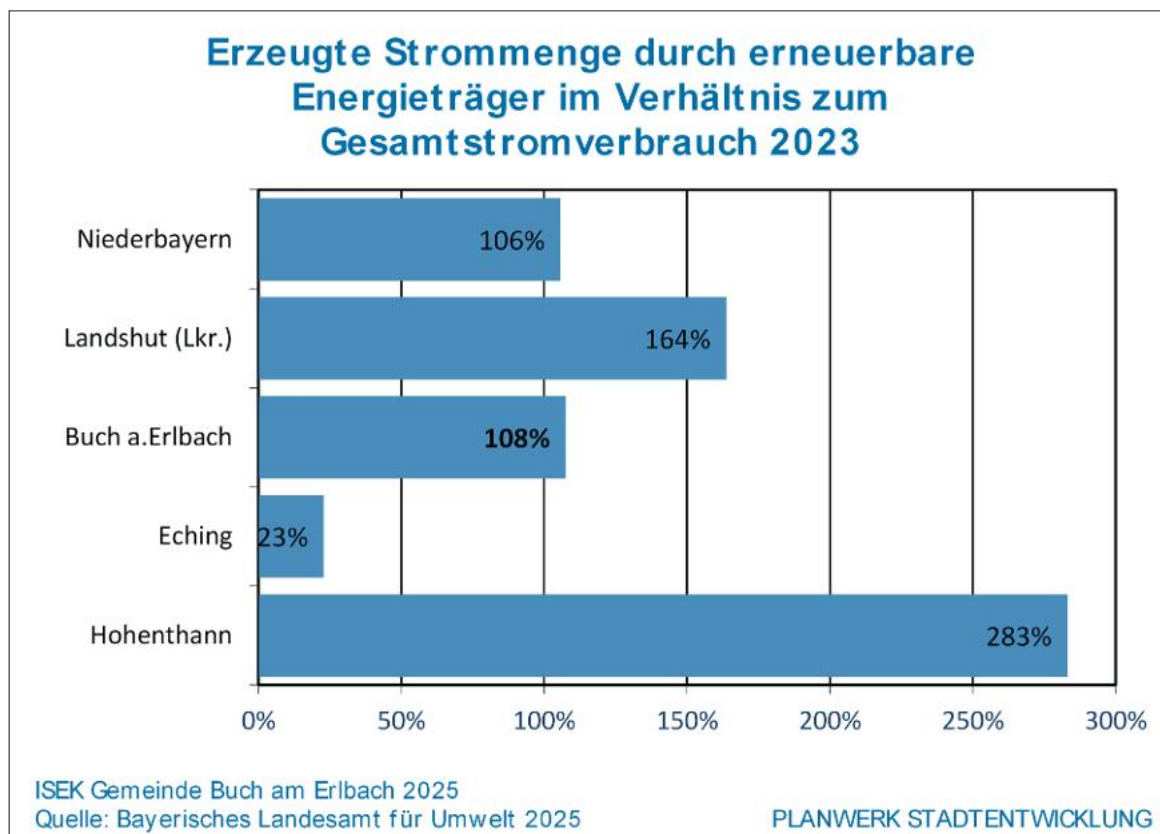


Abb. 69: Erzeugte Strommenge durch ern. Energieträger in Buch am Erlbach und Vergleichsräumen im Verhältnis zum rechnerischen Gesamtstromverbrauch 2023

dorf (ca. 2.500 kWp) sowie nördlich von Freidling (602 kWp). Auch wenn der Photovoltaik-Anteil bereits relativ hoch ist, zeigt das online-abrufbare Solarkataster des Landkreises Landshut noch viele Potenziale auf privaten und kommunalen Dachflächen auf. Bei Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen bestehen Synergiemöglichkeiten, durch eine entsprechende Bepflanzung unter den Anlagen zu einer verbesserten Wasserrückhaltung, mehr Biodiversität und einer höheren Bodenqualität beizutragen. Grundsätzlich sind bei einer weiteren Ausschöpfung der Potenziale durch Sonnenenergie Speichermöglichkeiten sowie „kluge“ Verbrauchsoptionen vor Ort mitzudenken, um das Netz zu entlasten. Für die zukünftige Errichtung von PV-Freiflächenanlagen hat der Gemeinderat im April 2024 zudem sieben Abwägungskriterien beschlossen, die im Vorfeld der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zu beachten sind.

Auf Biomasse entfällt ein Anteil von 37 % der Energieerzeugung, was nahezu vollständig auf die Biogas-Anlage östlich von Vatersdorf zurückzuführen ist. Wasserkraft ist kaum von Bedeutung.

Windenergie-Anlagen gibt es auf Bucher Gemeindegebiet bislang nicht. Derzeit erfolgt eine Fortschreibung des Regionalplans der Region Landshut zum Kapitel B VI Energie, die wesentlich mit einer Ausweitung der potenziellen Flächen für Windenergieanlagen einhergehen soll. Hintergrund sind Vorgaben aus dem Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG), aus denen sich Flächenziele für Bayern und die einzelnen Planungsregionen ableiten lassen. Angesichts des im WindBG festgelegten weiteren Flächenbeitragswertes bis zum 31. Dezember 2032 von bayernweit 1,8 % der Landesfläche strebt der Planungsverband Landshut an, einen Flächenbeitragswert von 1,8 % plus X zu erreichen.

Bereits in der bislang gültigen Karte zu Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Windkraftanlagen aus dem Jahr 2014 war in der Gemeinde Buch am Erlbach ein Vorranggebiet im östlichen Gemeindegebiet unweit des Weilers Dirnaibach vorgesehen. In der aktuellen Entwurfskarte zu Vorranggebieten für Windenergieanlagen (Stand 13.03.2025) ist darüber hinaus in der Gemeinde Buch selbst kein weiteres Vorranggebiet hinzu-

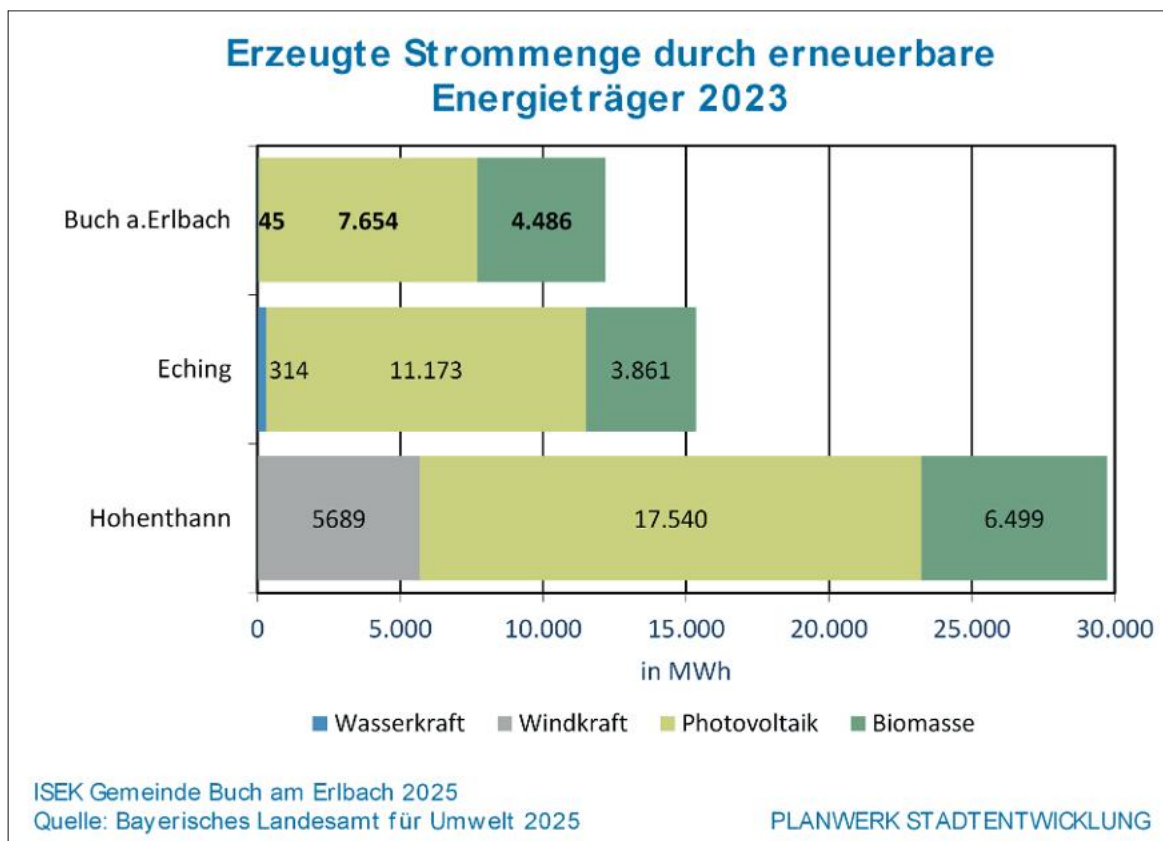


Abb. 70: Erzeugte Strommenge durch ern. Energieträger in Buch am Erlbach und Vergleichsräumen 2023

gekommen, sondern lediglich in den Nachbarkommunen. Das Vorranggebiet Dirnaibach weist eine Größe von ca. 17 ha auf.

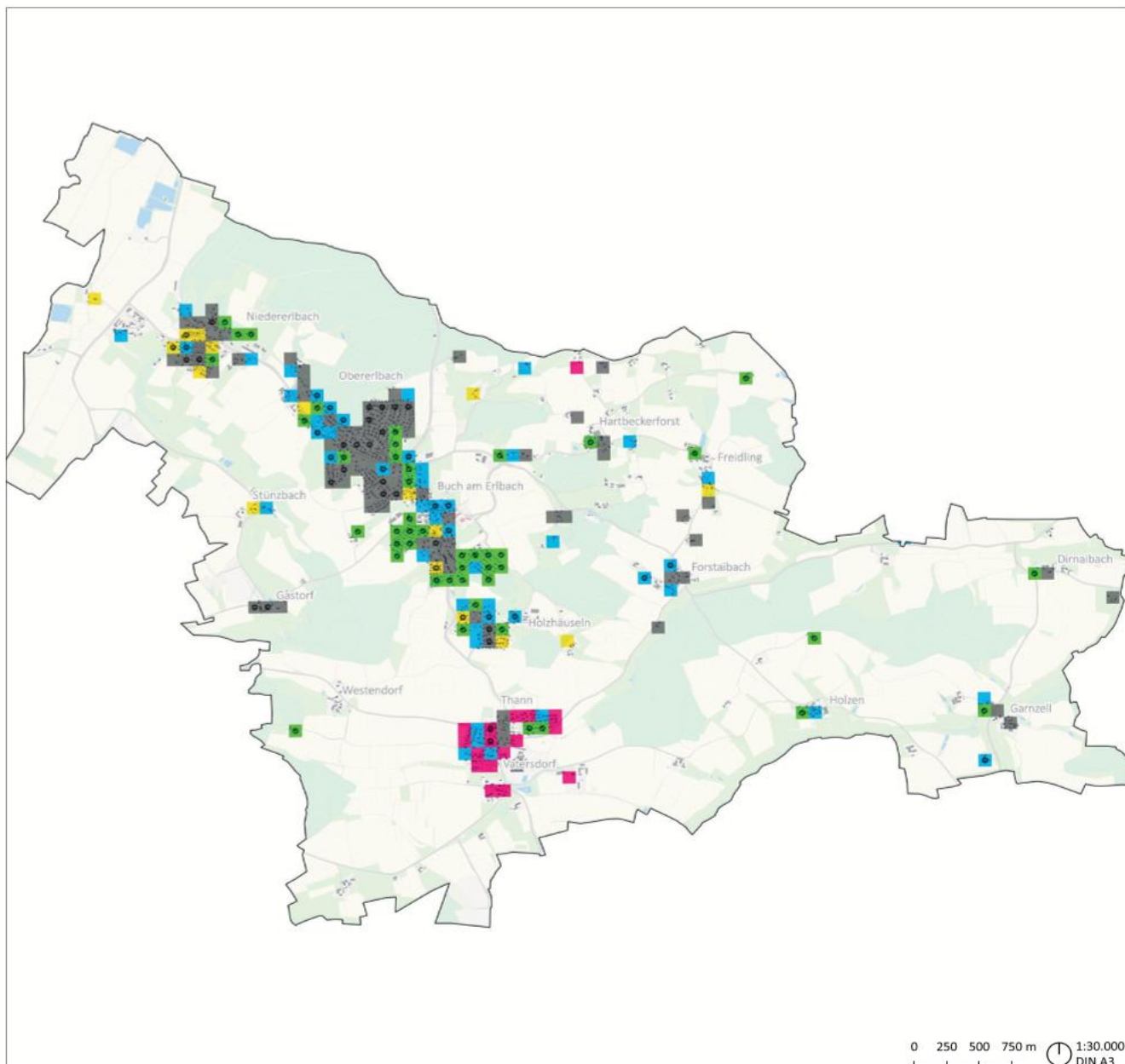
Deutschlandweit stellt die Umstellung der Energieversorgung auf erneuerbare Träger im Wärmesektor noch eine deutlich größere Herausforderung als im Stromsektor dar. Dies gilt auch für die Gemeinde Buch am Erlbach. Die große Bedeutung der Energiewende im Wärmesektor (und auch im Verkehrssektor) wird im Energie- und Klimaschutzkonzept für die Gemeinde Buch aus dem Jahr 2012 verdeutlicht, wo für das Jahr 2011 berechnet wurde, dass 51 % des Endenergieverbrauchs in der Gemeinde auf Treibstoff und 40 % auf die Wärmeversorgung entfallen. Der Stromsektor machte lediglich 9 % aus. Bei der Wärmebereitstellung wurde der Anteil erneuerbarer Energieträger im Konzept damals mit 22 % angegeben.

Für die Gemeinde Buch am Erlbach wurde eine kommunale Wärmeplanung vom Büro Luxgreen aus Regensburg erstellt.

Ein Blick auf Karte 15 zeigt, dass gerade in den älteren Wohngebieten des Hauptorts im Jahr 2022 noch fossile Heizträger dominierten. In den jüngeren Wohngebieten trugen hingegen bereits erneuerbare Energien bzw. strombetriebene Heizungen (i.d.R. Wärmepumpen) einen wesentlichen Anteil bei. Insgesamt dominierten in der Gemeinde im Jahr 2022 mit Heizöl betriebene Heizungen mit einem Anteil von ca. 45 %.

Zu erwähnen ist zudem mit Blick auf Thann/ Vattersdorf die bereits genannte Biogasanlage, die seit 2012 gemeinsam mit einem Hackschnitzelkessel sowie einem Spitzenlastkessel (Zweistoffbrenner Heizöl/Biogas) das Nahwärmenetz der beiden Orte speist. Stand 2023 sind an dieses knapp über 100 Haushalte angeschlossen.

Ein weiteres Nahwärmenetz war in Niedererlbach in Planung, wird allerdings nicht umgesetzt. Dieses Projekt wurde von der Bürgerenergiegenossenschaft ErlbachEnergie eG gestartet, welche mittlerweile zur BürgerEnergie Niederbayern eG fusioniert ist.



ENERGIETRÄGER HEIZUNGEN (WOHNNUTZUNG, 2022)

Überwiegende Energieträger laut Zensus 2022
im 100x100m Raster

- Erneuerbare Energie (Holz, Solar-/Geothermie, Biomasse/-gas, Wärmepumpe, sonstige Stromheizungen ungeachtet des Anbieters)
- Nah-/Fernwärme (ungeachtet des Energieträgers)
- Gas
- Öl, Kohle
- kein Energieträger
- Kombination von mehreren zu gleichen Teilen

Karte maßstabsgetreu im Anhang

Kartengrundlage:

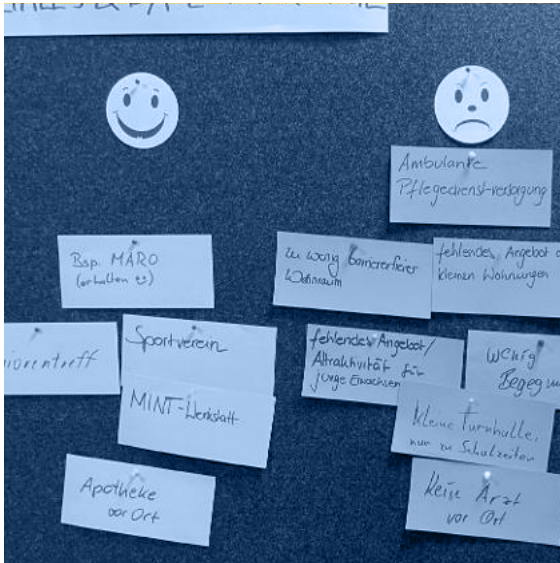
© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Inhalte: Eigene Darstellung basierend auf Zensus 2022 (veröffentlicht am 25.06.2024), Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Datenstand: 2022

Stand der Kartenerstellung: 03/2025

Karte 15: Überwiegender Energieträger von Heizungen in Wohngebäuden laut Zensus 2022



5. ZUSAMMENFASSENDE ANALYSE

Am Ende dieses Kapitels erfolgt eine tabellarische Gegenüberstellung der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken der Gemeinde Buch a.Erlbach. Zunächst wird aber noch ein Blick auf themenübergreifende Ergebnisse der Online-Befragung sowie die ebenfalls themenübergreifende Analyse der Ortsteile Niedererlbach, Thann/ Vattersdorf und Forstaibach geworfen.

5.1 Stärken/Schwächen laut Online-Befragung

In den vorangegangenen Kapiteln der Bestandsanalyse wurde bereits wiederholt auf die durchgeführte Online-Befragung Bezug genommen. Neben Fragen zu konkreten Themen wurde in dieser aber auch um allgemeinere Einschätzungen zu Buch am Erlbach gebeten. Dies ist von großer Bedeutung, um die zentralen Herausforderungen und Schwerpunkte zu erkennen, die die örtliche Bevölkerung bewegen.

Bei den Fragen nach den Stärken und Schwächen der Gemeinde konnten die Teilnehmenden an der Online-Befragung freie Antworten formulieren. Diese wurden im Nachgang zu Kategorien zusammengefasst.

Bei den Stärken (siehe Abb. 71) entfielen die meisten Nennungen auf den Themenkomplex „Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorgung“ (44), wobei zum Zeitpunkt der Umfrage die Schließung des Nahkaufs noch nicht bekannt war. Ebenfalls häufig als Stärke wurde die Natur(-nähe), die Landschaft und die Umgebung genannt (35). Auch Nennungen im Zusammenhang mit der guten Infrastruktur bzw. Versorgung allgemein (24), der Gemeinschaft und dem sozialen Miteinander (24), der guten Lage und Nähe zu Städten (22) sowie dem Kinderbetreuungsangebot (21) traten gehäuft auf.

Bei der Benennung von Schwächen (Abb. 72) fielen die Antworten teils sehr differenziert bzw. speziell aus, was die nachträgliche Kategorisierung erschwerte. Relativ häufig wurde jedoch in der Online-Befragung (und auch in den übrigen Beteiligungsformaten) die Verkehrsbelastung bzw. -situation (v. a. entlang der Staatsstraße) als Schwäche benannt (23). Je 22-mal wurden die unzureichende medizinische Versorgung sowie politische Entscheidungen bzw. Verwaltungsabläufe bemängelt.

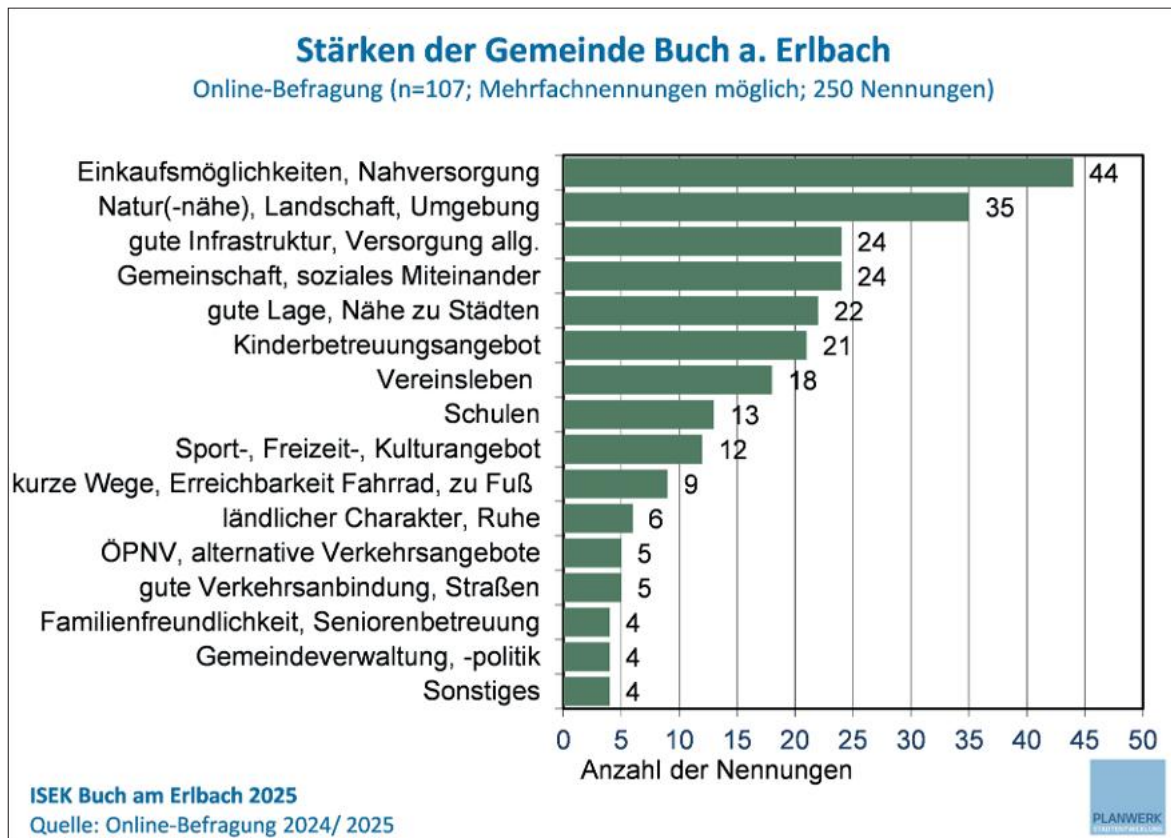


Abb. 71: Online-Befragung: Stärken der Gemeinde Buch a.Erlbach

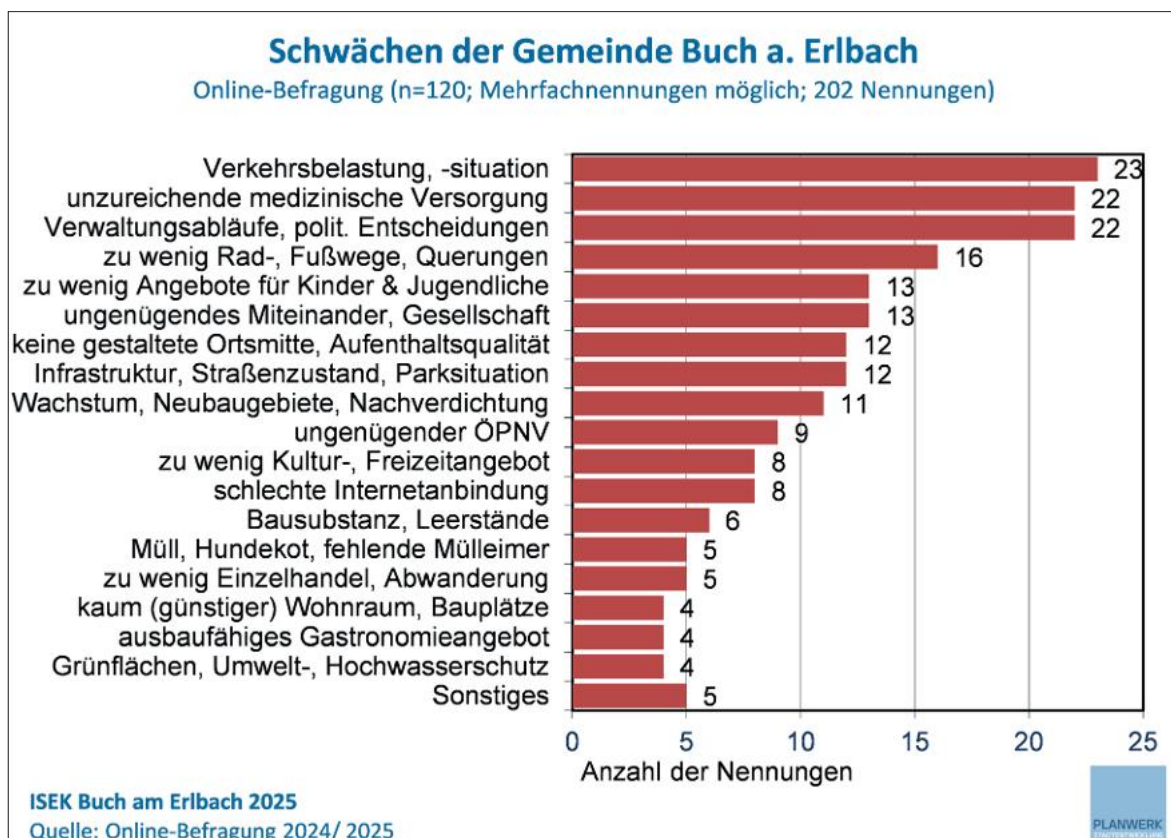


Abb. 72: Online-Befragung: Schwächen der Gemeinde Buch a.Erlbach

5.2 Analyse Fokus-Ortsteile

Bei der Betrachtung der drei bzw. vier Ortsteile Niedererlbach, Thann/Vatersdorf und Forstai-bach wird deutlich, dass diese Ortsteile jeweils über spezifische Qualitäten, aber auch Herausforderungen verfügen.

Niedererlbach als größter Ortsteil abseits des Hauptorts zeichnet sich durch seine relativ gute verkehrliche Lage sowie durch das Vorhandensein zahlreicher Betriebe (im Gewerbegebiet, aber auch darüber hinaus) aus. Die weitere Entwicklung des Gewerbegebiets sowie auch des übrigen Orts wird allerdings stark durch die Hochwasserproblematik mit entsprechend festgesetzten Überschwemmungsgebieten limitiert.

Die Staatsstraße (St2054, Moosburger Straße) weist in Niedererlbach eine starke Verkehrsbelastung auf und wirkt noch stärker trennend als im Hauptort der Gemeinde. Es mangelt an einer sicheren Infrastruktur für den Fuß- und Radverkehr entlang der Staatsstraße sowie an sicheren Querungsmöglichkeiten.

Potenziale für die Weiterentwicklung Niedererlbachs sind v. a. in der Innenentwicklung zwischen Moosburger Straße und Bachstraße zu sehen (unter Beachtung des Überschwemmungsgebiets). Die Fläche westlich des Sägewerks bietet sich für eine Mischnutzung mit nicht störendem Gewerbe als Übergang zu den benachbarten Wohnnutzungen an. Für das Grundstück des leerstehenden Gebäudes Moosburger Straße 10 wäre eine bauliche Restrukturierung inklusive Schaffung attraktiver Außenanlagen und einer Verbreiterung des Gehwegs wünschenswert, um diesen zentralen Ortsbereich in Nachbarschaft zum Gasthaus stärker zu profilieren.

Die beiden benachbarten Ortsteile **Thann und Vatersdorf** sind wesentlich durch Wohngebiete und das Areal der Ziegelei gekennzeichnet. Auf diesem befinden sich auch die Räumlichkeiten des Heimatmuseums und Veranstaltungsorts „Der Neue Geschichtsboden“. Weiter zeichnen sich die beiden Ortsteile durch das Vorhandensein eines Nahwärmenetzes (gespeist von der örtlichen Biogasanlage) und eine gute Radweganbindung an den Hauptort aus, wobei es an Radverbindungen in andere Richtungen mangelt. Die Ziegelei ist einerseits wichtiger Arbeitsplatz-

standort, geht andererseits aber auch mit einem hohen (Schwer-)Verkehrsaufkommen einher, das sich auch noch im Hauptort und in Niedererlbach niederschlägt.

Im Vergleich zu Niedererlbach und auch zum Hauptort ist die weitere Siedlungsentwicklung von Thann/Vatersdorf weniger stark durch die Topographie oder Überschwemmungsgebiete eingeschränkt. Die vergleichsweise aber eher abgelegene Lage, das Fehlen von Versorgungseinrichtungen sowie das bereits bestehende hohe Verkehrsaufkommen sprechen allerdings gegen größere Siedlungserweiterungen zugunsten von Wohn- oder Gewerbeflächen. Vorhaben wie das geplante Baugebiet „Am Weiherweg“ sind, auch wenn es sich formell um eine Außenbereichsentwicklung handelt, aufgrund der Stärkung der städtebaulichen Verknüpfung sowie der vorgesehenen Nutzungsmischung und verdichteten Bauweise jedoch positiv zu sehen.

Der Ortsteil **Forstai-bach** besteht nur aus einigen wenigen Hofstellen und Wohnhäusern und wird von der St2054 durchteilt. Das Ortsbild ist gepflegt und der Ort liegt recht idyllisch zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen. Diese sind teils schon topographisch wenig geeignet für eine Umwandlung in Bauland. Die weitgehend ebenen Flächen v.a. im Süden könnten potenziell einer über die Eigenentwicklung hinausgehenden Siedlungserweiterung dienen, wobei dies aus planerischer Sicht aus folgenden Gründen nur bedingt in Erwägung zu ziehen ist: Zersiedelung; keine relevante Versorgungsinfrastruktur im Ort; Überprägung des örtlichen Charakters; insb. bei Gewerbeansiedlung weitere Erhöhung der Verkehrsbelastung auf der St 2054 auch in anderen Ortsteilen; suboptimale Einbindung ins (überörtliche) Straßen-, Radverkehrs- und ÖPNV-Netz.

Aufgrund der vorangehenden Ausführungen sollte in allen drei bzw. vier betrachteten Ortsteilen ein Fokus auf der Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsraums liegen. Gerade die Ausweisung von (größeren) Gewerbegebieten bietet sich aus planerischer Sicht aufgrund der topographischen Gegebenheiten, der Hochwasserproblematik bei siedlungsräumlich potenziell geeigneten Standorten sowie des schon hohen (Schwer-)Verkehrsaufkommens nicht an.

Tabelle 1: Steckbrief Niedererlbach



ÜBERBLICK - NIEDERERLBACH

Lage	Nordwestlich des Hauptorts an der Staatsstraße 2054
ÖPNV	Buslinien 687 (MVV), 316 (LAVV), 616
(Versorgungs-) Einrichtungen	- Kinderhort Tintenfass - Gasthaus Bauer - Wertstoffhof, Kläranlage - Gewerbegebiet, Sägewerk
Freizeit	- Spielplatz - Angelsportverein
Innenentwicklung und ortsbildprägende Gebäude	- Ortsbildprägend: (Ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen - Kleinere Innenentwicklungspotenziale (z. B. Fläche westlich von Sägewerk als pot. Fläche für Mischbebauung); leerstehendes Gebäude Moosburger Str. 10
Energie	Freiflächen-PV

Einwohner	Unter 18	18 bis <65	65 und älter	Gesamt	Einwohnerentwicklung 1987-2024: +216 %
Anzahl	81	353	68	502	
Anteil in %	16,1 %	70,3 %	13,5 %	100 %	

STÄRKEN / POTENZIALE

- Nähe zu größeren Versorgungszentren in Eching i.Ndb. – Weixerau und Moosburg – Degernpoint
- Nähe zu Autobahnauffahrt Moosburg-Nord
- Gewerbegebiet als wichtiger Arbeitsplatzstandort

SCHWÄCHEN / RISIKEN

- Hochwassergefahr bei Starkregen
- Ausbau des Gewerbegebiets aufgrund Überschwemmungsgebiet nicht möglich
- Gefahrenstellen im Rad- und Fußwegenetz
- Hohe Verkehrsbelastung entlang Staatsstraße

ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVE

- Qualitative Weiterentwicklung des Siedlungsbestands mit besonderer Berücksichtigung der Hochwasserproblematik und der Schaffung eines sicheren Fuß- und Radwegenetzes
- Punktueller Innenentwicklungsmaßnahmen (z. B. Fläche westlich des Sägewerks) und Nachverdichtungen mit Fokus auf Mischnutzungen bzw. nicht störendes Gewerbe

Tabelle 2: Steckbrief Thann/Vatersdorf



ÜBERBLICK - THANN/ VATERSDORF

Lage	Südlich des Hauptorts an der Staatsstraße 2330
ÖPNV	Buslinien 687 (MVV), 316 (LAVV), 616
(Versorgungs-)Einrichtungen	- Ziegelei - Der Neue Geschichtsboden (Museum und Veranstaltungsort)
Freizeit	2 Spielplätze - Freiwillige Feuerwehr - Reitverein
Innenentwicklung und ortsbildprägende Gebäude	- Ortsbildprägend: Pfrombacher Straße 6, Kirchen St. Michael und St. Gregor - Baulücken im Wohngebiet Thann Ost; Nachverdichtungspotenziale auf einigen sehr großen Grundstücken - Geplantes Baugebiet „Am Weiherweg“ mit dichteren Wohnformen
Energie	- Biogasanlage mit angeschlossenem Nahwärmenetz - Freiflächen-PV

Einwohner	Unter 18	18 bis <65	65 und älter	Gesamt	Einwohnerentwicklung 1987-2024: +78 %
Anzahl	79	305	86	470	
Anteil in %	16,8 %	64,9 %	18,3 %	100 %	

STÄRKEN / POTENZIALE

- Nahwärmenetz
- (Fuß-) und Radweg zum Hauptort
- Ziegelei als wichtiger Arbeitsplatzstandort
- Der Neue Geschichtsboden

SCHWÄCHEN / RISIKEN

- Keine Radwegverbindungen nach Osten, Westen und Süden
- Relativ hohe Verkehrsbelastung entlang der Staatsstraße

ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVE

- Weitere Stärkung der städtebaulichen und freiräumlichen Verknüpfung zwischen Thann und Vatersdorf (Baugebiet „Am Weiherweg“)
- Profilierung des (Thanner) „Ortskerns“ (z. B. Weiterentwicklung Spielplatz Pfrombacher Straße)

Tabelle 3: Steckbrief Forstaibach



ÜBERBLICK - FORSTAIBACH

Lage	▪ Östlich des Hauptorts an der Staatsstraße 2054
ÖPNV	▪ Buslinien 316 (LAVV), 616
(Versorgungs-)Einrichtungen	▪ Regiomat
Freizeit	▪ /
Innenentwicklung und ortsbildprägende Gebäude	▪ Ortsbildprägend: Landwirtschaftliche Hofstellen
Energie	▪ PV-Dachanlagen auf landwirtschaftlichen Gebäuden

Einwohner	Unter 18	18 bis <65	65 und älter	Gesamt	Einwohnerentwicklung 1987-2024: +30 %
Anzahl	15	49	15	79	
Anteil in %	19,0 %	62,0 %	19,0 %	100 %	

STÄRKEN / POTENZIALE	SCHWÄCHEN / RISIKEN
▪ Relativ hoher Anteil an Kindern und Jugendlichen ▪ Gepflegtes Ortsbild	▪ Relativ hohe Verkehrsbelastung entlang der Staatsstraße ▪ Keine Einbindung ins umliegende Rad- und Fußwegenetz ▪ Kein direkter Anschluss an Buslinie 687 (Anbindung nach Moosburg)

ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVE

- Kleinere Siedlungsarrondierungen zur Eigenentwicklung
- Beibehaltung des gepflegten Ortsbilds; ggf. kleinere Aufwertungsmaßnahmen (z. B. Platzfläche bei Regiomat)

5.3 SWOT-Analyse Gesamtgemeinde

Die in den vorangegangenen Kapiteln zusammengetragenen räumlichen Grundlagen, örtlichen Rahmenbedingungen und vertiefenden Analysen verschiedener Themenfelder werden nun für die Gesamtgemeinde zu einer sogenannten SWOT-Analyse zusammengefasst. Die Bezeichnung SWOT setzt sich aus den englischen Begriffen Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Risiken) zusammen. Die Analyse dient der Positionsbestimmung und Strategieentwicklung in der Planung. Damit bildet sie auch eine Grundlage für die Definition von Handlungsfeldern und Zielen (siehe Kapitel 6) sowie Maßnahmen (siehe Kapitel 7).

Wie im gesamten Bericht wurden dabei stets auch die Ergebnisse aus den Beteiligungsformaten berücksichtigt. Einzelne Themenfelder aus der Bestandsanalyse wurden aufgrund ihrer inhaltlichen Nähe zusammengefasst. Markante und räumlich verortbare Stärken und Chancen sind in Karte 16 auf Seite 89, Schwächen und Herausforderungen in Karte 17 auf Seite 90 dargestellt. Beide Karten sind zudem dem Anhang dieses Berichts in Originalgröße beigelegt.

Tabelle 4: Zusammenfassende SWOT-Tabelle

STÄDTEBAU, ORTSENTWICKLUNG

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
- Orte mit Aufenthaltsqualität (Generationenpark, Platz Kirchgasse/Schulstraße) (siehe Karte) - Durchgrünter Siedlungskörper - Attraktive ortsbildprägende Gebäude besonders im Hauptort (z. B. Pfarramt) sowie in Thann/Vatersdorf (Kirchen und als Baudenkmal klassifiziertes Wohnstallhaus) - Überwiegend guter baulicher Zustand und hoher Anteil in jüngerer Zeit sanierter Gebäude	- Nicht erkennbare Ortsmitte; funktionale und gestalterische Defizite (siehe Karte) - Leerstände/ mindergenutzte Gebäude v. a. in prominenter Ortslage (Standorte siehe Karte) - Wenig einheitliches bzw. harmonisierendes Gesamtbild entlang der Hauptstraße - Fehlende Erlebbarkeit und gestalterische Einbindung des Erlbachs
CHANCEN	RISIKEN
Nachverdichtungspotenziale sowohl im Hauptort als auch in Ortsteilen vorhanden	- Siedlungsentwicklung wird durch Topographie und Überschwemmungsgefahr limitiert (siehe Darstellung von Überschwemmungsgebieten und Höhenlinien in Karte) - Relativ verstreuter Siedlungsbestand mit dadurch erhöhtem Aufwand der Infrastrukturerhaltung

BEVÖLKERUNG, WOHNEN

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
▪ Starkes Bevölkerungswachstum in den letzten Jahrzehnten; Zuzüge dominieren gegenüber Fortzügen ▪ Vergleichsweise junge Bevölkerung; familienfreundlicher Wohnort ▪ In letzten Jahren zunehmend auch Geschosswohnungsbau mit kleinteiligem (teils barrierefreiem) Wohnraumangebot mit Lage in/nahe der Ortsmitte (Auswahl siehe Karte) ▪ Kaum leerstehende Wohneinheiten (laut Zensus 2022)	▪ Hohes Miet- und Kaufpreisniveau bei Wohnraum aufgrund von Lage in Metropolregion München ▪ Fehlen von bezahlbaren, kleineren und barrierefreien Wohnungen
CHANCEN	RISIKEN
▪ Geplanter Geschosswohnungsbau in/nahe der Ortsmitte (Standorte siehe Karte) und verdichtete Wohnformen bei geplanten Baugebieten	▪ Erhöhte Bevölkerungsfluktuation (sowohl Zunahme der Zu- als auch der Fortzüge) als Herausforderung für die gesellschaftliche Integration ▪ Herausforderung: Starke anteilige Zunahme der Altersgruppe 65+ im Zuge des demographischen Wandels ▪ Weiter hohe Nachfrage nach Wohnraum bei geringer Flächenverfügbarkeit

VERKEHR, MOBILITÄT

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
▪ Relativ gute Anbindung ans überörtliche Straßennetz ▪ Carsharing-Kleinbus der Gemeinde (Standort siehe Karte) ▪ Ergänzende Fußwegeverbindungen abseits von Straßen (siehe Karte) ▪ Verbesserte Anbindung ans Busnetz mit Zweistunden-Takt nach Moosburg (seit 2023) ▪ Bushaltestellen von Großteil der Wohngebiete fußläufig zu erreichen ▪ Fahrtendienste im Zuge der Nachbarschaftshilfe ▪ Angebot „50/50 Mobil“ des Landkreis Landshut	▪ St2054 und St2230 mit hoher Verkehrsbelastung, lückenhaftem Radweg und teils zu schmalen Gehwegen (siehe Karte) ▪ Fehlende Querungshilfen über St2054 und St2230 (mögliche Standorte siehe Karte) ▪ Zahlreiche Konfliktpunkte Fuß-/Rad-/Kfz-Verkehr v. a. im Hauptort (siehe Karte), Niedererlbach sowie auf St2054 nordöstlich des Hauptorts ▪ Teils fehlende Wegeverbindungen (siehe Karte) ▪ Teils sehr schmale Gehwege ▪ Schwach ausgeprägte ÖPNV-Anbindung nach Landshut und nach Süden und Westen ▪ Defizite bei zeitlicher Abstimmung von Buslinie 687 und Zugverkehr an Moosburger Bahnhof ▪ Teilweise Defizite bei der Ausstattung von Bushaltestellen ▪ Kaum Fahrradständer im öffentlichen Raum
CHANCEN	RISIKEN
▪ Ausbau von E-Ladesäulen (geplant beim Kinderhaus in der Schulstraße) ▪ Zunehmende Marktdurchdringung von E-Bikes erhöht Radverkehrspotenzial ▪ Beitritt des Landkreis Landshuts zum Münchner Verkehrsverbund (MVV) Anfang 2026	▪ Bewegte Topographie (siehe Darstellung der Höhenlinien in Karte): u.a. ungünstig für Barrierefreiheit und Radverkehr ▪ Perspektivisch noch höherer Anteil an älteren Menschen macht Defizite bei Barrierefreiheit und ÖPNV-Anbindung noch schwerwiegender

SOZIALE INFRASTRUKTUR, MEDIZIN, PFLEGE

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
▪ Häufung von sozialen, kulturellen und Freizeit-Einrichtungen in zentraler Lage in der Gemeinde (siehe Karte) ▪ Grund- und Mittelschule ▪ Gutes Kinderbetreuungsangebot ▪ MINT-Werkstatt ▪ Aktives Vereins- und Gemeindeleben (inkl. innovative Vereine und Angebote wie Repair Café Buch) ▪ Hohe Dichte an Spielplätzen (gerade in Neubaugebieten) ▪ Jugendschuppen ▪ Nachbarschaftshilfe ▪ Quartiersmanagement ▪ Digitale Vernetzung der Gemeinde über Bürgerapp ▪ Apotheke in gut erreichbarer Lage ▪ Seniorenzentrum	▪ Fehlende Angebotsvielfalt für Jugendliche und junge Erwachsene ▪ Allgemein Defizite bei der medizinischen Versorgung, v. a. keine Allgemeinarztpraxis
CHANCEN	RISIKEN
▪ Modernes Kinderhaus im Bau ▪ Haus der Vereine im Bau	▪ Verstärkung des Ärztemangels auch in Nachbarkommunen aufgrund demographischen Wandels und geringerer Attraktivität ländlicher Räume ▪ Steigender Bedarf nach ärztlicher und pflegerischer Versorgung ▪ Rückgang von ehrenamtlichem Engagement

WIRTSCHAFT, GEWERBE

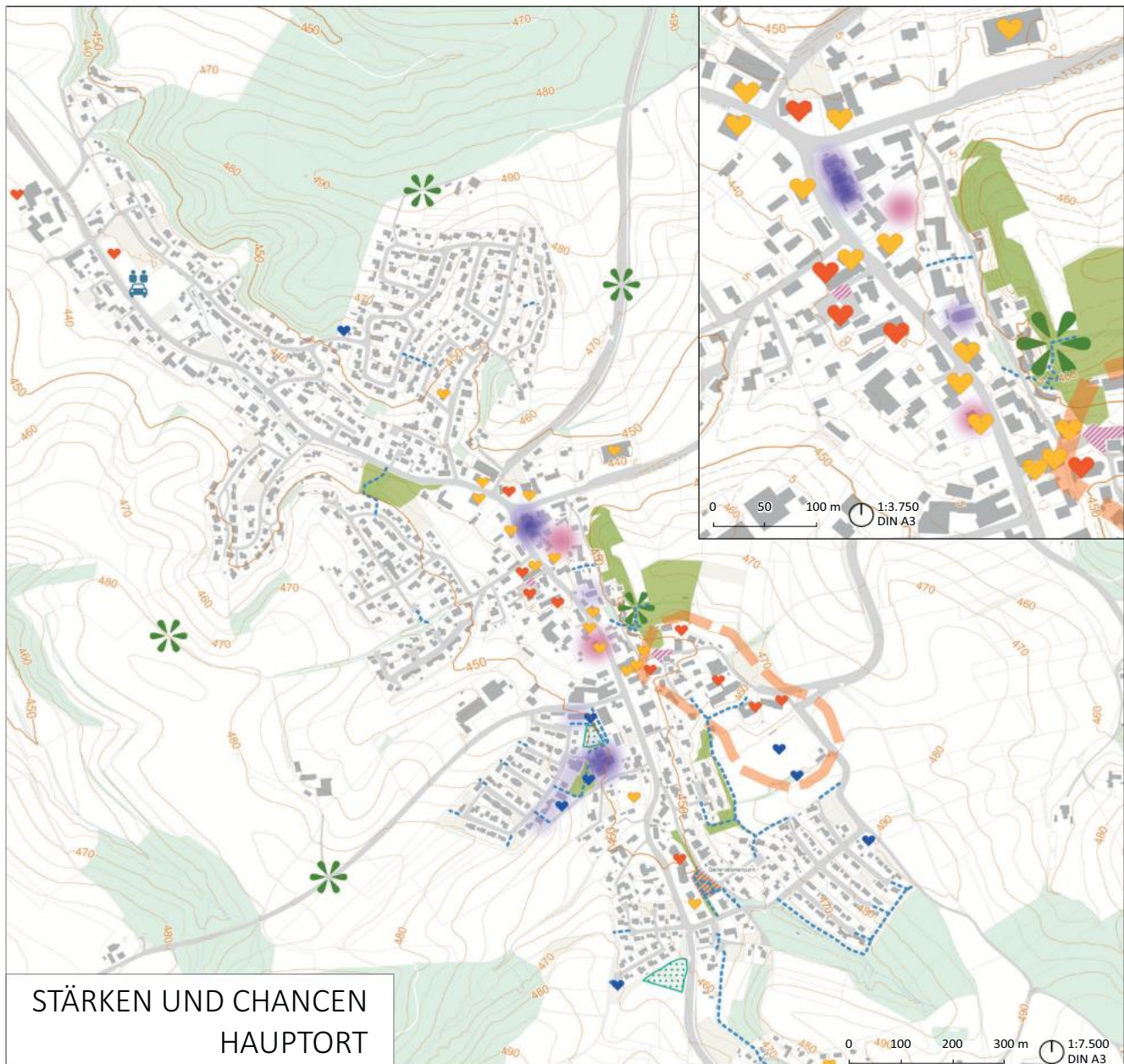
STÄRKEN	SCHWÄCHEN
▪ Steigende Zahl an Arbeitsplätzen in letzten Jahren ▪ Diversifizierte Branchenstruktur ▪ Lage der Gemeinde in stark nachgefragtem Wirtschaftsraum ▪ Angemessenes Nahversorgungsangebot ▪ Weitere Geschäfte für täglichen Bedarf und solides Dienstleistungsangebot (inkl. Gastronomie) in Ortsmitte vorhanden ▪ Nähe zu umfangreicherem Einzelhandelsbestand in Moosburg (Degernpunkt)	▪ Hoher Auspendleranteil und somit hohe Abhängigkeit von Arbeitsplatzangebot in anderen Kommunen ▪ Wegfall des Nahkaufs als zweitem Supermarkt (Mitte 2025) ▪ Gewerbegebiet nicht erweiterbar
CHANCEN	RISIKEN
▪ Günstige Lage bietet grundsätzlich Potenzial für Ansiedlung von Betrieben unterschiedlichster Branchen (darunter ggf. auch Tourismus)	▪ Herausforderung: kommunale Finanzen ▪ Geringe Flächenverfügbarkeiten (bzw. wenig gut geeignete Flächen) für Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen

FREIZEIT, KULTUR, NAHERHOLUNG

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
▪ Häufung von sozialen, kulturellen und Freizeit-Einrichtungen in zentraler Lage in der Gemeinde (siehe Karte) ▪ Schöne Aussicht/ Blickbeziehungen von einigen erhöhten Punkten rund um den Hauptort (Auswahl siehe Karte) ▪ Ausgedehnte Waldgebiete mit u. a. Erholungsfunktion und positiver Wirkung auf Mikroklima (siehe Karte) ▪ Wertvolle innerörtliche Grünräume (siehe Karte, v. a. Generationenpark) ▪ Heimatmuseum und Veranstaltungsort Der Neue Geschichtsboden ▪ Attraktives Wanderwegenetz	▪ Erlbach kaum erlebbar zu Naherholungszwecken ▪ Geringe Vielfalt im Hinblick auf Kultur- und Freizeitprogramm (aber typisch für kleine Gemeinde) ▪ Freizeitradwegenetz eher gering ausgebaut
CHANCEN	RISIKEN
▪ Bewegte Topographie (siehe Darstellung der Höhenlinien in Karte): identitätsstiftendes Landschaftsbild mit attraktiven Blickbeziehungen	

NATUR, UMWELT, KLIMA, ENERGIE

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
▪ Retentionsbecken zur Regenrückhaltung vorhanden (siehe Karte) ▪ Sturzflutrisikomanagement-Konzept vorhanden ▪ Wertvolle innerörtliche Grünräume (siehe Karte) und allgemein durchgrünter Siedlungsraum ▪ Ausgedehnte Waldgebiete mit u. a. Erholungsfunktion und positiver Wirkung auf Mikroklima (siehe Karte) ▪ Allgemein relativ hohe Sensibilisierung für Klimaschutz und -anpassung in der Gemeinde ▪ Bürgerklimarat ▪ Arbeitsgruppe „Mehr Vielfalt für Buch“ ▪ Hohe Erzeugung von Strom aus Erneuerbaren Energien (v. a. Photovoltaik, Biomasse) ▪ Nahwärmenetz Thann/Vatersdorf	▪ Hochwasserrisiko aufgrund von Führung des Erlbachs in zu engen Rohren/Kanälen und abrupten Richtungswechseln (siehe Karte)
CHANCEN	RISIKEN
▪ Stärkere Renaturierung des Erlbachs (wie z. B. bei Generationenpark schon erfolgt) ▪ Ggf. Errichtung von Windkraftanlagen	▪ Häufige Überschwemmungen (siehe Darstellung festgesetztes Überschwemmungsgebiet in Karte) ▪ Bewegte Topographie (siehe Darstellung der Höhenlinien in Karte): u.a. starker Regenwasserabfluss ▪ Voranschreitender Klimawandel als sich verstärkende Herausforderung ▪ Relativ verstreuter Siedlungsbestand abseits des Siedlungsbands mit Nachteilen für Biodiversität und ggf. Energieversorgung (Netzinfrastruktur)



Stärken

Funktionsvielfalt:

- Häufung von sozialen, kulturellen und Freizeit-Einrichtungen in zentraler Lage in der Gemeinde
- Soziale und öffentliche Einrichtungen
- Einzelhandel und Dienstleistungen
- Sport- und Spielstätten
- Geschosswohnungsbau mit kleinteiligem (teils barrierefreiem) Wohnraumangebot mit Lage in/nahe der Ortsmitte (Auswahl)

HAUPTORT

- Retentionsbecken: Regenrückhalt
- Orte mit Aufenthaltsqualität
- Wertvolle innerörtliche Grünräume
- Wald (u. a. Erholungsfunktion)
- Schöne Aussicht/ Blickbeziehung
- Standort Carsharing-Kleinbus
- Ergänzende Fußwegeverbindungen abseits von Straßen

Karte maßstabsgetreu im Anhang

Kartengrundlage: u

© Landesamt für Digitalisierung,

Breitband und Vermessung

Inhalte: Eigene Erhebung und Analyse

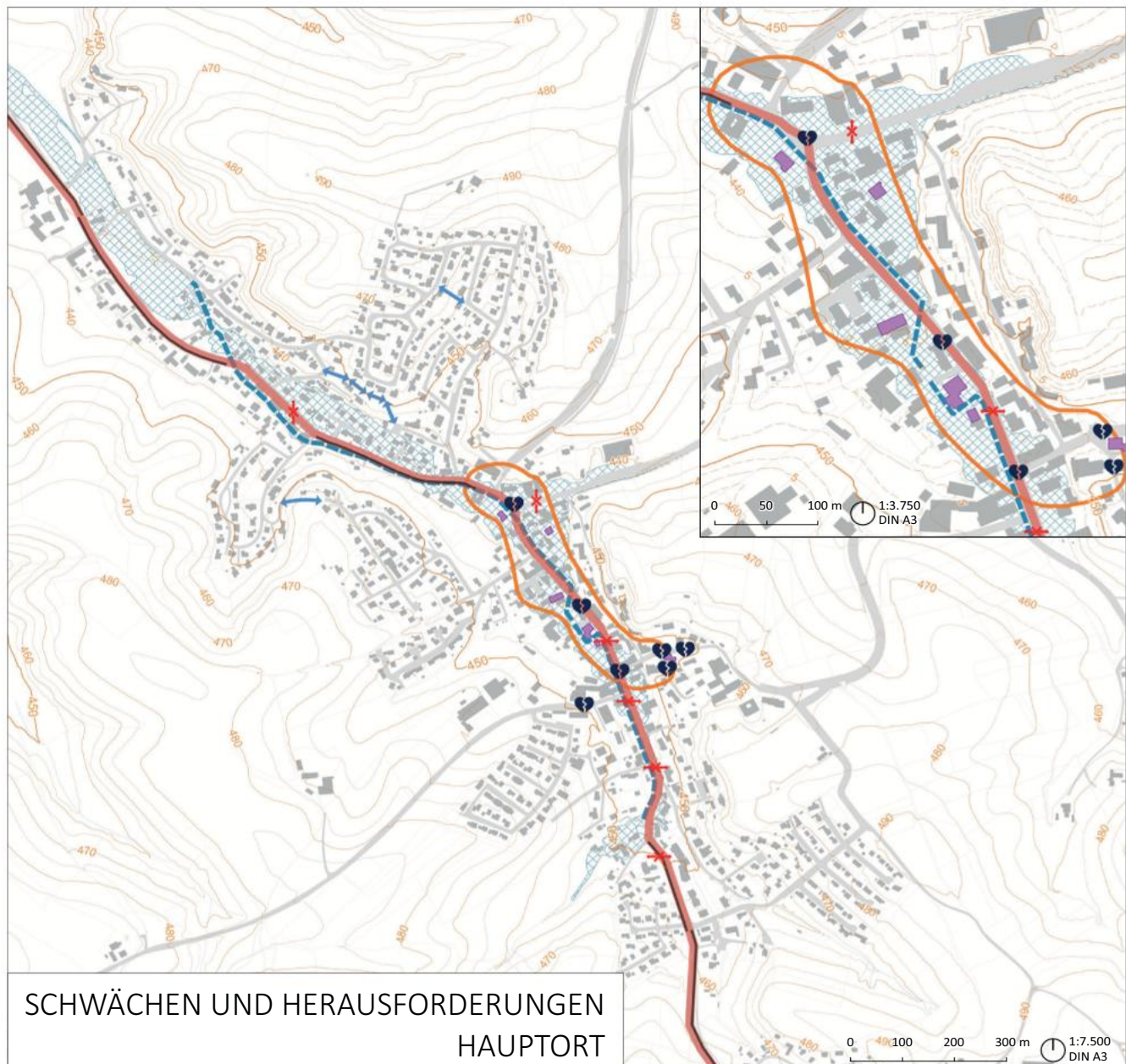
Stand: 09/2025

Chancen

- Höhenlinien (bewegte Topographie): u. a. identitätsstiftendes Landschaftsbild, attraktive Blickbeziehungen
- Geplanter Geschosswohnungsbau in/nah der Ortsmitte

Kartengrundla
© Landesamt für Digitalisieru

Karte 16: Stärken und Chancen (räumliche Verortung)



Karte maßstabsgetreu im Anhang

Kartengrundlage: u

© Landesamt für Digitalisierung,
Breitband und Vermessung

Inhalte: Eigene Erhebung und Analyse
Stand: 09/2025

Schwächen

- Nicht erkennbare Ortsmitte; funktionale und gestalterische Defizite
- Leerstände/ mindergenutzte Gebäude
- Straße mit hoher Verkehrsbelastung, lückenhaftem Radweg (schwarze Linie) und teils zu schmalen Gehwegen
- Konfliktpunkt Fuß-/Rad-/Kfz-Verkehr
- Fehlende Querungshilfe
- Fehlende Fußwegeverbindung
- Erlbach nicht erlebbar; Hochwasserrisiko aufgrund von Führung in zu engen Röhren/ Kanälen und abrupten Richtungswechseln

Herausforderungen

- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet: Häufige Überschwemmungen
- Höhenlinien (bewegte Topographie): u. a. starker Regenwasserabfluss, ungünstig für Barrierefreiheit

Karte 17: Schwächen und Herausforderungen (räumliche Verortung)



6. HANDLUNGSFELDER UND ZIELE

Buch am Erlbach liegt nicht nur am Erlbach. Die Gemeinde liegt in einer Senke, durch die der Erlbach fließt und auch die Staatsstraßen 2330 und 2054 führen, die südöstlich liegenden Gemeinden, Gewerbegebiete und Buch am Erlbach an die Bundesautobahn 92 anbinden. Entlang dieser natürlichen Senke fließt außerdem auch das Niederschlagswasser ab, welches insbesondere bei häufiger werdenden Starkregenereignissen zu Überschwemmungen in den Siedlungsbereichen führt. Darüber hinaus befinden sich entlang der Staatsstraßen wichtige Orte und Angebote für das Gemeindeleben.

Die topografischen Bedingungen in der Gemeinde schaffen eine räumliche Dichte insbesondere im Hauptort, wo Wohnen, Leben, Verkehr, Wasser und Grün in ausgewogenem Verhältnis zueinander existieren müssen. Buch am Erlbach ist sozusagen ein lang gezogenes Nadelöhr, durch das alles hindurch muss und in dem alles stattfindet. Die dabei entstehenden verschiedenen Herausforderungen werden in den folgenden Handlungsfeldern gebündelt und durch Entwicklungsziele sowie Handlungsansätze adressiert.



Abb. 73: Handlungsfelder

Zudem wurden folgende Themen als Querschnittsthemen definiert. Diese stellen zentrale Themen dar, die in allen Handlungsfeldern berücksichtigt werden sollen:

Digitalisierung

Die Digitalisierung trägt dazu bei, die Lebensqualität im ländlichen Raum zu verbessern und die Regionen widerstandsfähiger und zukunftsfähiger zu machen. V.a. können durch digitale Angebote die Reichweite verbessert, der Zugang und die Verfügbarkeit von Angeboten ausgebaut und (Verwaltungs-)Abläufe effizienter gemacht werden.

Ziele:

- Verbesserung der Daseinsvorsorge durch digitale Lösungen
- Förderung wirtschaftlicher Entwicklung und Innovation
- Stärkung digitaler Teilhabe und Beteiligung

Barrierefreiheit

Gleichberechtigte Teilhabe für alle Menschen – unabhängig von Alter, körperlichen oder kognitiven Einschränkungen – soll ermöglicht werden. Das betrifft nicht nur bauliche Maßnahmen wie barrierefreie Wege oder Gebäude, sondern auch digitale Zugänge, Mobilitätsangebote, Kommunikation, Beteiligungsprozesse und den Austausch über administrative Grenzen hinweg. Indem Barrierefreiheit als durchgängiges Prinzip verankert wird, sollen ländliche Räume inklusiver, lebenswerter und zukunftsfähiger werden.

Ziele:

- Sicherstellung gleichberechtigter Teilhabe am öffentlichen Leben
- Verbesserung der Mobilität und Erreichbarkeit
- Barrierefreie Daseinsvorsorge und Versorgungssicherheit

Siedlungsentwicklung & Wirtschaft



Wo das Herz schlägt – das Ortsbild gestalten und die Wirtschaft weiterdenken

Für eine nachhaltige Weiterentwicklung Buchs soll die räumliche Verdichtung von Wohn- und Versorgungsangeboten insbesondere in der Ortsmitte ausgebaut werden, um die fußläufige Erreichbarkeit von Einrichtungen, insbesondere für mobil eingeschränkte Personen, zu verbessern. Die Ortsmitte in Buch soll zum Einkaufen, Verweilen und Begegnen einladen und sowohl gestalterisch als auch funktional als Zentrum der Gemeinde wahrgenommen werden. Hierbei spielt auch das gastronomische Angebot eine wichtige Rolle.

Vorhandene Leerstände, Baulücken oder Brachen bieten großes Entwicklungspotenzial. Diese gilt es unter den Aspekten der Energieeinsparung, Klimaanpassung, hochwertigen Gestaltung und mit Blick auf ihre Funktionen für das Gemeindeleben zu nutzen und zu aktivieren. Multifunktionale Nutzungen können hierbei einen wichtigen Beitrag leisten. Wesentlich ist auch die Verfügbarkeit von bedarfsgerechtem Wohnraum für unterschiedliche Einkommensgruppen, Lebensphasen

und Lebensentwürfe sowie alle Generationen. Ein Fokus soll dabei auf bezahlbaren und barrierefreien Wohnraum gelegt werden.

Buch am Erlbach ist zudem eine ländlich geprägte Gemeinde, in der Handwerk und Landwirtschaft eine wichtige Rolle spielen. Regionale Wirtschaftskreisläufe und nachhaltige Wirtschaftsweisen sollen gestärkt und die Verfügbarkeit von ökologisch und regional erzeugten Produkten ausgebaut werden. Zudem profitiert die Gemeinde von der Schaffung von attraktiven Rahmenbedingungen für klein- und mittelständische Unternehmen, vor allem aus der Region, beispielsweise durch die Bereitstellung von Gewerbeflächen oder -räumlichkeiten, idealerweise im Bestand.

Hinsichtlich der Gemeinde Buch als einem attraktiven Arbeitsort soll die positive Entwicklung bei der Zahl der Arbeitsplätze weiter fortgeführt werden.

Ziele:

- Nachhaltige und energieeffiziente Weiterentwicklung von Bestandsgebäuden, Baulücken und Brachen
- Ausbau eines vielfältigen Wohnangebotes mit Fokus auf bezahlbaren und barrierefreien Wohnraum
- Stärkung der Aufenthaltsqualität und Funktionsvielfalt in der Ortsmitte, inkl. Wohnfunktion
- Ausbau der regionalen Wertschöpfung und Förderung von nachhaltigem Wirtschaften
- Schaffung attraktiver Rahmenbedingungen für klein- und mittelständische Unternehmen (primär aus der Region)

Mobilität & Verkehr

Einen Herzschlag voraus – Mobilität neu denken



Die Staatsstraßen 2330 und 2054 durchqueren die Gemeinde Buch am Erlbach und stellen eine bedeutende Verkehrsachse dar, bringen jedoch auch eine hohe Verkehrsbelastung mit sich. Die Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fuß- und Radverkehr, nicht nur entlang der Staatsstraßen, ist ein zentrales Anliegen der Gemeinde. Dazu gehört auch die Umsetzung von Maßnahmenvorschlägen aus den Konzepten zur Schulwegsicherheit (Stand Ende 2025 in Arbeit) und Demografiegerechtigkeit.

Eine Optimierung der Parksituation durch z. B. klarere Regelungen zielt auf einen effizienten Umgang mit Verkehrsflächen und eine Erhöhung der Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmerinnen

und Verkehrsteilnehmer ab. Hierbei sollen auch (zukünftige) Anforderungen an die E-Ladeinfrastruktur mitbedacht werden.

Ziel ist es, eine sichere, nachhaltige und attraktive Mobilität für alle Bürgerinnen und Bürger zu gewährleisten. Ein ausgewogenes Verkehrssystem soll sowohl die Sicherheit als auch die Lebensqualität vor Ort verbessern und gleichzeitig die Umwelt schützen. Die Gemeinde steht dabei Formen einer sogenannten neuen Mobilität, wie z. B. Carsharing oder Bedarfsverkehre (on-demand-Verkehre), offen gegenüber. Dabei sind der Austausch und die Zusammenarbeit mit Nachbarkommunen und dem Landkreis von großer Bedeutung.

Ziele:

- Entwicklung nachhaltiger Mobilitätskonzepte und einer zukunftsfähigen Verkehrsinfrastruktur im Austausch und Kooperation mit Nachbarkommunen, Landkreis sowie weiteren wichtigen Akteuren
- Ausbau von Formen der neuen Mobilität
- Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs, u.a. durch den Ausbau von Barrierefreiheit, Öffentlichkeitsarbeit und Nutzungskomfort (z.B. Haltestellengestaltung)
- Reduzierung von verkehrlichen Konfliktpunkten und Stärkung der Verkehrssicherheit
- Optimierung der Parksituation inkl. künftiger Anforderungen an die Ladeinfrastruktur
- Ausbau der Fahrradinfrastruktur
- Ausbau eines barrierearmen und sicheren Fußwegenetzes

Soziales, Daseinsvorsorge & Freizeit

*Das Herz am passenden Fleck –
Buch am Erlbach denkt für alle mit*



Buch am Erlbach ist eine familienfreundliche Gemeinde. Die Berücksichtigung der Bedürfnisse aller Altersklassen und die Vernetzung der verschiedenen Generationen ist deshalb eine Herzensangelegenheit. Niedrigschwellige Treffmöglichkeiten und Begegnungsorte spielen dabei eine wichtige Rolle. Bürgerschaftliches Engagement und Partizipation sind die Stütze für eine gerechte, weltoffene und friedliche Gemeinschaft. Integration und Inklusion stellen dabei zentrale Elemente dar. Gemeinsam sollen nachhaltige Strukturen geschaffen und fortgeführt werden.

Ansprechende Kultur- und Freizeitangebote, die die Lebensqualität in Buch erhöhen, sollen erweitert werden.

Auch die vorhandenen Einrichtungen zur Daseinsvorsorge und das Gastronomieangebot gilt es zu erhalten und auszubauen.

Im Rahmen des demografischen Wandels ist zudem ein ausreichendes Angebot an medizinischer Versorgung, Pflege und altersgerechten Wohnformen notwendig. Hierbei ist auch der Austausch mit Nachbarkommunen von Bedeutung, um ggf. gemeinsam Lösungen zu entwickeln.

Generationengerechtigkeit, Gemeinschaft und Vernetzung spielen eine wichtige Rolle für die zukünftige Entwicklung Buchs.

Ziele:

- Ausbau und Weiterentwicklung sozialer und generationenübergreifender Treffpunkte, Netzwerke und Angebote
- Einbindung von Kindern und Jugendlichen in das Gemeindeleben und Schaffung entsprechender Angebote
- Förderung der Integration und Inklusion durch Barrierefreiheit und gute Erreichbarkeit von Einrichtungen
- Förderung des bürgerschaftlichen Engagements
- Thematische und strukturelle Weiterentwicklung der Kultur-, Freizeit- und Bildungslandschaft
- Sicherung und Ausbau der medizinischen Versorgung, Pflegeangebote und altersgerechten Wohnformen
- Sicherung und Stärkung der bestehenden wohnortnahen Versorgungsangebote

*Buch am Erlbach nimmt sich ein Herz für das Klima –
und für eine lebenswerte Zukunft*



Das Gemeindegebiet Buch am Erlbach ist von wertvollen Grünstrukturen durchzogen, die das Ortsklima erheblich verbessern und die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger nachhaltig steigern. Diese gilt es zu bewahren und weiterzuentwickeln. Auch der Erlbach, der durch den Hauptort verläuft, ist ein zentrales Element, dessen Potenzial es zu nutzen gilt.

Die durch den Klimawandel bedingten Starkregenereignisse führen vor allem entlang der Bachläufe zu Überschwemmungen. Daher sind Regenwassermanagement und Wasserrückhalt in der Gemeinde sowohl aktuell als auch zukünftig von großer Bedeutung. Der Ausbau der blau-grünen Infrastruktur (Grünflächen bzw. Grünelemente sowie Wasserflächen) trägt dazu bei, Extremwetterereignisse abzumildern, ein angenehmes Mikroklima zu schaffen, und die Biodiversität zu stärken. Die Sensibilisierung der Forst- und

Landwirtschaft, der Unternehmen sowie der Bevölkerung durch Bildungs- und Öffentlichkeitsarbeit spielen im Rahmen von Klimaschutz und Klimaanpassung eine elementare Rolle. Klimaschutz und Klimaanpassung sollen in der Gemeinde Buch auf verschiedenen Ebenen verfolgt werden. Dazu gehört auch die Reduzierung des CO₂-Ausstoßes, z.B. durch Energieeffizienzmaßnahmen. Der Ausbau erneuerbarer Energien muss weiter vorangetrieben werden, ebenso wie die Themen Energiesparen und Energiespeicherung. Ein besonderer Fokus ist auf die Umstellung der Wärmeversorgung auf regenerative Energieträger zu legen.

Um die Energiewende als dezentrales Gemeinschaftsprojekt voranzubringen, können Energiegemeinschaften gebildet werden.

Ziele:

- Ausbau des Regenwassermanagements und Aufgreifen von Elementen des Prinzips „Schwammstadt“
- Entsiegelung von Flächen und Ausbau der blau-grünen Infrastruktur
- Entwicklung von Natur- und Kulturlandschaft im Einklang mit dem Klima- und Naturschutz
- Reduzierung des CO₂-Ausstoßes
- Sensibilisierung für Klimaschutz und Klimaanpassung
- Energiesparen und Ausbau erneuerbarer Energien
- Einbezug von Klimaschutz und Klimaanpassung bereits in der Planung von (Bau-)Projekten



7. MASSNAHMEN

Die entwickelten und vorgeschlagenen Maßnahmen und Projekte zur Ortsentwicklung der Gemeinde Buch am Erlbach sind den folgenden, im Prozessverlauf formulierten Handlungsfeldern zugeordnet:

- S: Siedlungsentwicklung & Wirtschaft
- M: Mobilität & Verkehr
- D: Soziales, Daseinsvorsorge & Freizeit
- K: Klima & Umwelt

Die vorgeschlagenen und zunächst in ihrer Gesamtheit dargestellten Maßnahmen und Projekte stellen ein Zielkonzept dar und können nur über einen Zeitraum von mehreren Jahren und jeweils in Abhängigkeit von der kommunalen Finanzkraft, der rechtlichen Möglichkeiten usw. realisiert werden. Bei manchen Maßnahmen und Projekten hängt die Umsetzung auch von der Mitwirkung Privater bzw. von Unternehmen und weiteren Beteiligten ab. Dies alles impliziert auch, dass sicher nicht alle Maßnahmen und Projekte in den nächsten 10 bis 15 Jahren bzw. überhaupt verwirklicht werden können. Über die konkrete Umsetzung von Maßnahmen und Projekten hat schließlich, unter Berücksichtigung der Finanzierung, rechtlicher u.a. Rahmenbedingungen,

jeweils der Gemeinderat zu entscheiden. In der folgenden Maßnahmenliste werden alle Maßnahmen und Projekte für das aktuelle ISEK sortiert nach Handlungsfeldern dargestellt. Alle Maßnahmen sind mit einer Priorität (Priorisierung der Lenkungsgruppe):

- ↑ sehr hoch
- ↗ hoch
- mittel

sowie mit einem Zeithorizont zur gewünschten Umsetzung versehen:

- 🕒 kurzfristig: 2026, 2027
- 🕒 mittelfristig: 2028 - 2030
- 🕒 langfristig: 2030 und später
- 🕒 dauerhaft

Begründbare und erforderliche Verschiebungen sind grundsätzlich möglich.

Des Weiteren sind die Maßnahmen nach einer ersten groben Kostenschätzung in drei Kostenklassen eingeteilt. Der Kostenumfang vieler Maßnahmen kann nicht konkret abgeschätzt werden, da viele Einflussfaktoren einbezogen werden müssten (z.B. Teilumsetzungen, Kostensteigerungen, Umsetzungsumfang, wiederkehrende Projekte etc.).

Aus diesem Grund wird auf folgende Kostenklassen zurückgegriffen, die der Gemeinde als Orientierung dienen sollen. Diese entsprechen der geschätzten öffentlichen Investition inkl. Förderung:

€	gering: < 50.000 €
€€	mittel: 50.000 - 500.000 €
€€€	hoch: über 500.000 €

Eine weitere Angabe in der folgenden Maßnahmenliste betrifft mögliche Fördermittelgeber bzw. Ansprechpartner:innen zur Förderung sowie zuständige Stellen, die bei einer Umsetzung einzubinden sind. Generell gilt das Prinzip der Nachrangigkeit der Städtebauförderung, d.h. zunächst müssen eventuell andere in Frage kommende Programme oder Fördermöglichkeiten in Anspruch genommen werden. Dies ist jeweils mit der Regierung von Mittelfranken zu klären. In Bezug auf eine mögliche Förderung ist bei der Umsetzung auch darauf zu achten, dass zeitlich befristete Sonderförderprogramme oder zusätzliche Förderprogramme seitens Bund, Land oder anderer Fördergebiete in den nächsten Jahren hinzukommen oder auslaufen können. Eine Förderung kann somit zum Zeitpunkt der Umsetzung auch durch andere Stellen als die genannten mög-

lich sein. Einzelne Privatmaßnahmen können mit Hilfe eines kommunalen Förderprogramms finanziell unterstützt werden.

Im Zusammenhang mit den vorgeschlagenen Maßnahmen und Projekten wird darauf hingewiesen, dass bei weiteren Detailplanungen die jeweils berührten Fachstellen (z.B. Denkmalschutz, Naturschutz, Wasserrecht, Energieversorgung, Verkehr, staatliches Bauamt usw.) einzubeziehen sind und ggf. frühzeitig Abstimmungen zu treffen sind. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden hierzu entsprechende Hinweise erteilt, die der Gemeinde vorliegen und die bei allen Detailplanungen berücksichtigt werden müssen.

Maßnahmen bei denen die Querschnittsthemen

B Barrierefreiheit (**B**) und

D Digitalisierung (**D**)

berücksichtigt werden sollen, sind mit dem entsprechenden Buchstaben gekennzeichnet.

Im nach der Maßnahmenliste abgebildeten Maßnahmenplan sind alle vorgeschlagenen Maßnahmen, soweit möglich, verortet. Im Anhang ist der Maßnahmenplan im Format DIN A3 eingefügt.

Auf die Gestaltung der Ortsmitte wird im darauffolgenden Kapitel 7.2 näher eingegangen.

7.1 Maßnahmenliste

Tabelle 5: *Maßnahmenliste sortiert nach Handlungsfeldern*

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahmenbeschreibung
SIEDLUNGSENTWICKLUNG & WIRTSCHAFT		
S1	Gestaltung der Bucher Ortsmitte	Maßnahme:
B D	Priorität ↑	- Erstellung eines Gesamtkonzeptes - Bestandsgebäude nachhaltig umnutzen und Leerstände aktivieren - Weitere Öffnung des Erlbachs in der Ortsmitte in Kombination mit Fußwegeverbindung - Raum für Menschen, Einkaufen, (Gemeinschaftliches) Wohnen, Arbeiten, Grün - Straßenraumgestaltung Hauptstraße - Ortsmitte sichtbar machen: ggf. Markierung der Ortsmitte durch Belagswechsel auf der Staatsstraße (wirkt geschwindigkeitsreduzierend) - Schaffung von Begegnungs-, Bewegungs- und Aufenthaltsräumen - Verknüpfung vorhandener und ggf. neuer Angebote - Berücksichtigung von Gewässerläufen - Punktueller Ergänzung von Parkplätzen - Verweis auf: Modellvorhaben „Leerstand jetzt WOHNEN“
	Zeitraumen ⌚	
	Kosten €€€	
	Ansprechpartner für Umsetzung und Förderung: Reg. v. NBay. (StBauF, Klimaschutz, Bayern barrierefrei, KommKlimaFÖR, Umweltinitiative Stadt.Klima.Natur), LAG Landshut (LEADER), Landkreis Landshut, externes Büro, ggf. Projektmanagement	
S1.1	Städtebaulicher Wettbewerb Nahkauf	Maßnahme:
B D	Priorität ↑	- Ergänzung des Schatzkisterls - Vermarktung von regionalen Produkten - Multifunktional nutzbare Räumlichkeiten - Wohnprojekt (ggf. ambulant betreut, barrierefrei) - Öffnung des Erlbachs und Zugang zum Wasser - Ggf. Ärztehaus, Gesundheitszentrum, Physio, Friseur, Bürgertreff - Durchgang / direkte Wegeverbindung zum Rathaus
	Zeitraumen ⌚	
	Kosten €€	
	Ansprechpartner für Umsetzung und Förderung: Reg. v. NBay. (StBauF, Klimaschutz, Bayern barrierefrei, KommKlimaFÖR, Umweltinitiative Stadt.Klima.Natur), externes Büro, ggf. Projektmanagement, Ökomodellregion, LAG Landshut (LEADER)	
S1.2	Öffnung des Erlbachs und Schaffung einer Gehwegverbindung entlang des Erlbachs in der Ortsmitte	Maßnahme:
B	Priorität ↑	- Weitere Öffnung des Erlbachs in der Ortsmitte, ggf. Zugang zum Erlbach schaffen, Stärkung der abkühlenden Wirkung (vgl. Maßnahme K4) - Fußwegeverbindung entlang des Erlbachs im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße (vgl. Maßnahme M2) - Verbindung Bereich Kirchplatz und Rathaus entlang von barrierearmen Fußwegen abseits der Hauptstr. (vgl. Maßnahme M2)
	Zeitraumen ⌚	
	Kosten €€	
	Ansprechpartner für Umsetzung und Förderung: Reg. v. NBay. (StBauF, Klimaschutz, Bayern barrierefrei, KommKlimaFÖR, Umweltinitiative Stadt.Klima.Natur), LAG Landshut (LEADER), WWA, LfU, Landkreis Landshut	

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahmenbeschreibung
S1.3 B	Schaffung von kleineren und flexibel nutzbaren Wohnungen <i>Priorität</i> ↗ <i>Zeitraumen</i> ⌚ <i>Kosten</i> NN <i>Ansprechpartner für Umsetzung und Förderung:</i> Reg. v. NBay. (Wohnraumförderung, Bayern barrierefrei, kommunaler Wohnungsbau), Eigentümer:innen	<i>Maßnahme:</i> ▪ Barrierefrei /generationenflexibel ▪ Bezahlbar ▪ Vorrangig in Bestandsgebäuden ▪ In der Ortsmitte ▪ Ggf. Tiny House Siedlung
S1.4 B	Nachnutzung Gebäude Schulstr. 3 <i>Priorität</i> ↗ <i>Zeitraumen</i> ⌚ <i>Kosten</i> €€ <i>Ansprechpartner für Umsetzung und Förderung:</i> Reg. v. NBay. (StBauF), LAG Landshut (LEADER), ggf. Projektmanagement	<i>Maßnahme:</i> z.B. ▪ Ergänzende Gastro mit Außensitzmöglichkeiten ▪ Gemeinschaftsprojekt (z.B. e.V.) mit verschiedener Nutzung: z.B. Küche, Vermarktung regionaler Produkte, Geräteverleih, Fahrradwerkstatt/Repaircafé ▪ Eisverkauf (Produktion ggf. in anderem Bestandsgebäude in der Ortsmitte)
S1.5 D	Vermarktung von regionalen Produkten <i>Priorität</i> ↗ <i>Zeitraumen</i> ⌚ <i>Kosten</i> € <i>Ansprechpartner für Umsetzung und Förderung:</i> LAG Landshut (LEADER), Landkreis Landshut, Regionale Betriebe, ggf. Projektmanagement	<i>Maßnahme:</i> ▪ Wochenmarkt z.B. bei ehem. Nahkauf ▪ Mobiler Einkaufswagen
S1.6 B	Einrichtung einer Eisdiele <i>Priorität</i> ↗ <i>Zeitraumen</i> ⌚ <i>Kosten</i> NN <i>Ansprechpartner für Umsetzung und Förderung:</i> Betreiber:innen	<i>Maßnahme:</i> ▪ In Bestandsgebäude in der Ortsmitte ▪ Ggf. Produktion und Verkauf aufteilen
S1.7 B	Machbarkeitsstudie Kreuzungsbereich Hauptstr. / Kirchgasse <i>Priorität</i> ↗ <i>Zeitraumen</i> ⌚ <i>Kosten</i> €€ <i>Ansprechpartner für Umsetzung und Förderung:</i> Reg. v. NBay. (StBauF), externes Büro	<i>Maßnahme:</i> ▪ Verbesserung der Wegeführung und Verkehrssicherheit, v.a. für Fuß- und Radverkehr ▪ Einbezug Grundstück Hausnr. 28 ▪ Ausbau von (barrierefreien) Wegeverbindungen (ggf. von Kirchplatz über Grundstück Hausnr. 28 Richtung Hauptstr.) ▪ Ggf. Einrichtung einer Senioren-WG / Mehrgenerationen-Wohnen / Büroräume in Hausnr. 28

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahmenbeschreibung
S1.8	Nachnutzung ehem. Metzgerei <i>Priorität</i> ↗ <i>Zeitraumen</i> ⌚ <i>Kosten</i> NN <i>Ansprechpartner für Umsetzung und Förderung:</i> Reg. v. NBay. (StBauF, Klimaschutz, Bayern barrierefrei, KommKlimaFÖR, Umweltinitiative Stadt.Klima.Natur) ggf. Projektmanagement, LAG Landshut (LEADER)	<i>Maßnahme:</i> - Nachnutzung des Gebäudes, z.B. Senioren-WG, Beratungsstelle, Eisdiele - Öffnung des Erlbachs im rückwärtigen Bereich in Kombination mit Gehweg (vgl. Maßnahme S1.2)
S1.9	Schaffung von kleinen Arbeits- und Geschäftsstrukturen <i>Priorität</i> ↗ <i>Zeitraumen</i> ⌚ <i>Kosten</i> NN <i>Ansprechpartner für Umsetzung und Förderung:</i> Reg. v. NBay. (StBauF), Betreiber:innen, LAG Landshut (LEADER), ggf. Projektmanagement	<i>Maßnahme:</i> - Schaffung eines Coworking-Spaces - Nichtstörendes Gewerbe in der Ortsmitte
S2	Projektmanagement <i>Priorität</i> ↗ <i>Zeitraumen</i> ⌚ <i>Kosten</i> €€ <i>Ansprechpartner für Umsetzung und Förderung:</i> Reg. v. NBay. (StBauF), Projektmanager:in	<i>Maßnahme:</i> - Zur Initiierung und Begleitung der Umsetzung von Projekten aus dem ISEK - Als Bindeglied zwischen verschiedenen Gruppen und Akteuren - Als Host der Lenkungsgruppe - Maßnahmen zur Aktivierung vorhandener öffentlicher Räumlichkeiten (z.B. Bürgersaal) - Z.B. im Rahmen der Förderinitiative „Klima wandel(t) Innenstadt“ - Ggf. Kombination mit Sanierungsmanagement für eine klimagerechte Innenentwicklung z.B. Klimamanager mit Stadtplaner Fortführung einer Lenkungsgruppe zur Ortsentwicklung - Mix aus verschiedenen Akteuren (u.a. kommunal, ehrenamtlich, gewerblich) - Für Informationsaustausch, Ideensammlung, Vernetzung, Aktivierung von Akteuren zur Projektumsetzung - Für Kommunikation von Themen, Projekten, Planungen nach außen in die Gemeinde - Austausch mit anderen Gruppen (Bürgerklimarat)
S3	Sanierung und Nachnutzung von Bestandsgebäuden <i>Priorität</i> ↗ <i>Zeitraumen</i> ⌚ <i>Kosten</i> NN <i>Ansprechpartner für Umsetzung und Förderung:</i> Reg. v. NBay. (StBauF), Eigentümer:innen, ggf. Projektmanagement	<i>Maßnahme:</i> - Nutzung von vorhandenen Baustrukturen für betreutes, barrierefreies oder flexibles Wohnen - Weiterentwicklung von Bestandsgebäuden, Leerständen und mindergenutzten Gebäuden - Wohnraumtausch

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahmenbeschreibung
S4	Initiative Nachhaltiges Bauen und Wohnen  <i>Priorität</i> ↗ <i>Zeitraumen</i> ⌚ <i>Kosten</i> € <i>Ansprechpartner für Umsetzung und Förderung:</i> Reg. v. NBay. (StBauF, KommKlimaFÖR, Umweltinitiative Stadt.Klima.Natur), ggf. Projektmanagement	<i>Maßnahme:</i> ▪ Klimaangepasste Aufwertung und Modernisierung des Gebäudebestands öffentlicher und privater Gebäude durch energetische Sanierung, Fassaden- & Dachbegrünung, Unterstützung der Eigentümer durch kommunale Anreizprogramme im Sanierungsgebiet und Informationsangebote ▪ Nachhaltige Materialwahl und Bauweise ▪ Beratung zur Nutzung und Umgang von/mit Niederschlagswasser ▪ Veranstaltungen / Infoabende zu Themen wie: Fördermöglichkeiten, energetischer Sanierung, Regenwassermanagement, alternativen Wohnformen ▪ Vorstellen von Best-Practice Beispielen ▪ Vernetzung von Interessierten als Grundlage für neue Projekte ▪ Bewusstseins-schaffung in der Bevölkerung ▪ Informationsmaterial zur ökologischen Bepflanzung von Vorgärten im gesamten Gemeindegebiet ▪ Kommunales Förderprogramm für naturnahe Gärten / Fassadensanierung und -begrünung ▪ Besonders ökologisch gestaltete Gärten können eingereicht und mit einem Titel und einem Zuschuss gewürdigt werden ▪ Ggf. Bildung von Gemeinschaftsgärten, Beratung zur Nutzung und Umgang von/mit Niederschlagswasser ▪ Investitionen in Beteiligung
S5	Einrichtung einer Bauteilbörse  <i>Priorität</i> → <i>Zeitraumen</i> ⌚ <i>Kosten</i> € <i>Ansprechpartner für Umsetzung und Förderung:</i> LAG Landshut (LEADER), ggf. Projektmanagement	<i>Maßnahme:</i> ▪ Anstoß einer interkommunalen Vorgehensweise ▪ Sicherung von Material bei Abrissmaßnahmen ▪ Wiederverwendung des Materials bei Sanierung/Umgestaltungen ▪ https://www.bauteilboerse-bremen.de/start ▪ Auch niedrigschwellig in Form einer Suche/Biete-Plattform, Schwarzes Brett möglich
S6	Gestaltungssatzung  <i>Priorität</i> → <i>Zeitraumen</i> ⌚ <i>Kosten</i> € <i>Ansprechpartner für Umsetzung und Förderung:</i> Reg. v. NBay. (StBauF), externes Büro, ggf. Projektmanagement	<i>Maßnahme:</i> ▪ Für Gesamtgemeinde ▪ Handreichung zur Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen um ein lebendiges, aber ansprechendes Ortsbild zu erhalten und zu entwickeln ▪ Stärkung von Blickbeziehungen und Erlebbarkeit der Topografie

Nr. Maßnahmentitel Maßnahmenbeschreibung

MOBILITÄT & VERKEHR

M1 **Reduzierung der Verkehrsbelastung entlang der Staatsstraße**



Priorität ↑
Zeitraumen ⌚
Kosten €€€

Ansprechpartner für Umsetzung und Förderung:

Staatliches Bauamt, Reg. v. NBay. (StBauF), AGFK Bayern und Bundesprogramme

Maßnahme:

- Geschwindigkeitsbegrenzung
- Lärmschutz
- Mehr Raum für Fuß- und Radverkehr (Verbesserung der Verkehrssicherheit)
- Sanierung und ggf. einheitliche Gestaltung des Fahrbahnbelags in der Ortsmitte

M2 **Fußgängerfreundliche Gemeinde**



Priorität ↗
Zeitraumen ⌚
Kosten €€€

Ansprechpartner für Umsetzung und Förderung:

Staatliches Bauamt, Reg. v. NBay. (StBauF), AGFK Bayern und Bundesprogramme, LAG Landshut (LEADER)

Maßnahme:

- Verbesserung vorhandener Wegebeziehungen und Stärkung der Verkehrssicherheit für Zufußgehende, Schulweg-Konzept als Grundlage
- Barrierearme Gestaltung des Straßenraumes
- U.a. Bereich Ortsmitte – Seniorenzentrum berücksichtigen
- Ausbau der Fußwege abseits/parallel zur Hauptstraße, u.a. Verbindung Bereich Kirchplatz und Rathaus entlang von barrierearmen Fußwegen abseits der Hauptstr. (vgl. Maßnahme S1.2)
- Wo technisch und vom Straßenraum her machbar: Querungshilfen und breite Gehwege, z.B. im ehem. Nahkaufumfeld, Kreuzungsbereich Gastorferstr./Hauptstraße
- Geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen, aktuelle Verkehrszählung als Grundlage
- Straßen mit zu engem Querschnitt für Gehweg oder Komfortstreifen als verkehrsberuhigten Bereich entlang von Schulwegen und Wohnstraßen definieren (z.B. Kirchgasse, Teilbereiche Kugelpoint)
- Ausbau der ortsteilverknüpfenden (Spazier-) Wegeverbindungen und Integration und Ergänzung von Aussichtspunkten und Rastplätzen

M3 **Fahrradfreundliche Gemeinde**

Priorität ↗
Zeitraumen ⌚
Kosten €€€

Ansprechpartner für Umsetzung und Förderung:

Staatliches Bauamt, Reg. v. NBay. (StBauF, „Stadt und Land“), Radoffensive „Klimaland Bayern“, AGFK Bayern und Bundesprogramme, Landkreis Landshut, Nachbarkommunen

Maßnahme:

- Weiterführung und Ausbau der bestehenden Radwege, u.a. entlang der Hauptstraße
- Anbindung wichtiger Einrichtungen an das Radwegenetz (Kindergärten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten, Bushaltestellen usw.), Wohngebiete und Ortsteile (Alltagswege)
- Ausbau von ortsteilverbindenden Radwegen auf bestehenden Wegen (u.a. Feldwegen) und Anknüpfung an das bestehende Freizeitradwegenetz
- Beschilderungskonzept Radwegenetz
- Ausbau, Integration und Ergänzung von Aussichtspunkten und Rastplätzen

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahmenbeschreibung
M4	Ausbau der Mobilitätsangebote	Maßnahme:
B D	<i>Priorität</i> →	U.a. für ältere Menschen zur Erreichbarkeit von wichtigen Einrichtungen und Jugendliche in den Abendstunden und am Wochenende
	<i>Zeitraumen</i> ⌚	Erhöhung der Bekanntheit des Angebots „50/50 Mobil“ des LK Landshut
	<i>Kosten</i> €	Ausbau von Mitfahrgelegenheiten, z.B. in Form einer Suche/Biete Plattform
	<i>Ansprechpartner für Umsetzung und Förderung:</i> Landkreis Landshut, ggf. externer Car-sharing-Anbieter, Nachbarkommunen	- Carsharing-Angebot ergänzen mit kleineren Autos - Prüfung einer interkommunalen Lösung

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahmenbeschreibung
SOZIALES, DASEINSVORSORGE & FREIZEIT		
D1	Einrichtung einer Senioren-WG / Mehrgenerationen-Wohnen	Maßnahme:
B D	<i>Priorität</i> ↑	<i>In Kombination mit dem Quartiersmanagement</i>
	<i>Zeitraumen</i> ⌚	In der Ortsmitte, z.B. in ehem. Metzgerei oder Hauptstr. 28
	<i>Kosten</i> €€	- Barrierefreie Wohnangebote mit Gemeinschaftsräumen - Kombination mit Pflege- und Hilfsangeboten, ggf. auch Lehrgänge im Bereich Pflege
	<i>Ansprechpartner für Umsetzung und Förderung:</i> Reg. v. NBay. (StBauF, Wohnraumförderung), Landkreis Landshut, Vergleichskommunen, Stellen im Bereich Seniorenarbeit (AWO, Caritas, kirchliche Einrichtungen)	- Wichtige Einrichtungen in der Nähe (Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Einrichtungen, Aufenthaltsorte usw.) - Anlehnung an Senioren-WG in Niederwinkling - Barrierefreier Ausbau der umliegenden Gehwege - Verweis auf: Modellvorhaben „Leerstand jetzt WOHNEN“
D2	Ausbau der medizinischen Versorgung	Maßnahme:
B D	<i>Priorität</i> ↑	Vorantreiben des interkommunalen Austauschs zum Thema MVZ, Gemeinschaftspraxen, Ärztliche Genossenschaften
	<i>Zeitraumen</i> ⌚	Schaffung von multifunktional nutzbaren Räumlichkeiten, die bei Bedarf auch als Praxis genutzt werden können
	<i>Kosten</i> €€€	Wenn möglich: Schaffung eines Ärztehauses in der Ortsmitte Buch, ÖPNV-Anbindung und Barrierefreiheit berücksichtigen
	<i>Ansprechpartner für Umsetzung und Förderung:</i> Reg. v. NBay. (StBauF), Landkreis Landshut, KVB, Nachbarkommunen, Akteure aus dem Bereich Medizin	
D3	Fortführung des Quartiersmanagements	Maßnahmen:
B D	<i>Priorität</i> ↑	Aufbau/Umbau der Nachbarschaftshilfe (u.a. Verbesserung der Mobilität durch Fahrdienste)
	<i>Zeitraumen</i> ⌚	Unterstützung bei Entwicklung und Umsetzung alternativer Wohnformen (z.B. ambulante Wohngemeinschaft)
	<i>Kosten</i> €€	Netzwerkarbeit (Vernetzung von Unterstützungsangeboten in der Region)
	<i>Ansprechpartner für Umsetzung und Förderung:</i> Reg. v. NBay. (StBauF)	- Bürgerberatung (u.a. Wegweiser zu bestehenden Unterstützungsangeboten) - Umsetzung von Informationsveranstaltungen zu Themen des Älterwerdens für Betroffene, An- und Zugehörige - Präventionsangebote (z.B. Wandergruppe, Infoveranstaltungen) - Unterstützung ehrenamtlichen Engagements - Weiterführung und Ausbau des Mittagstischangebots „Bucher kochen für Bucher“

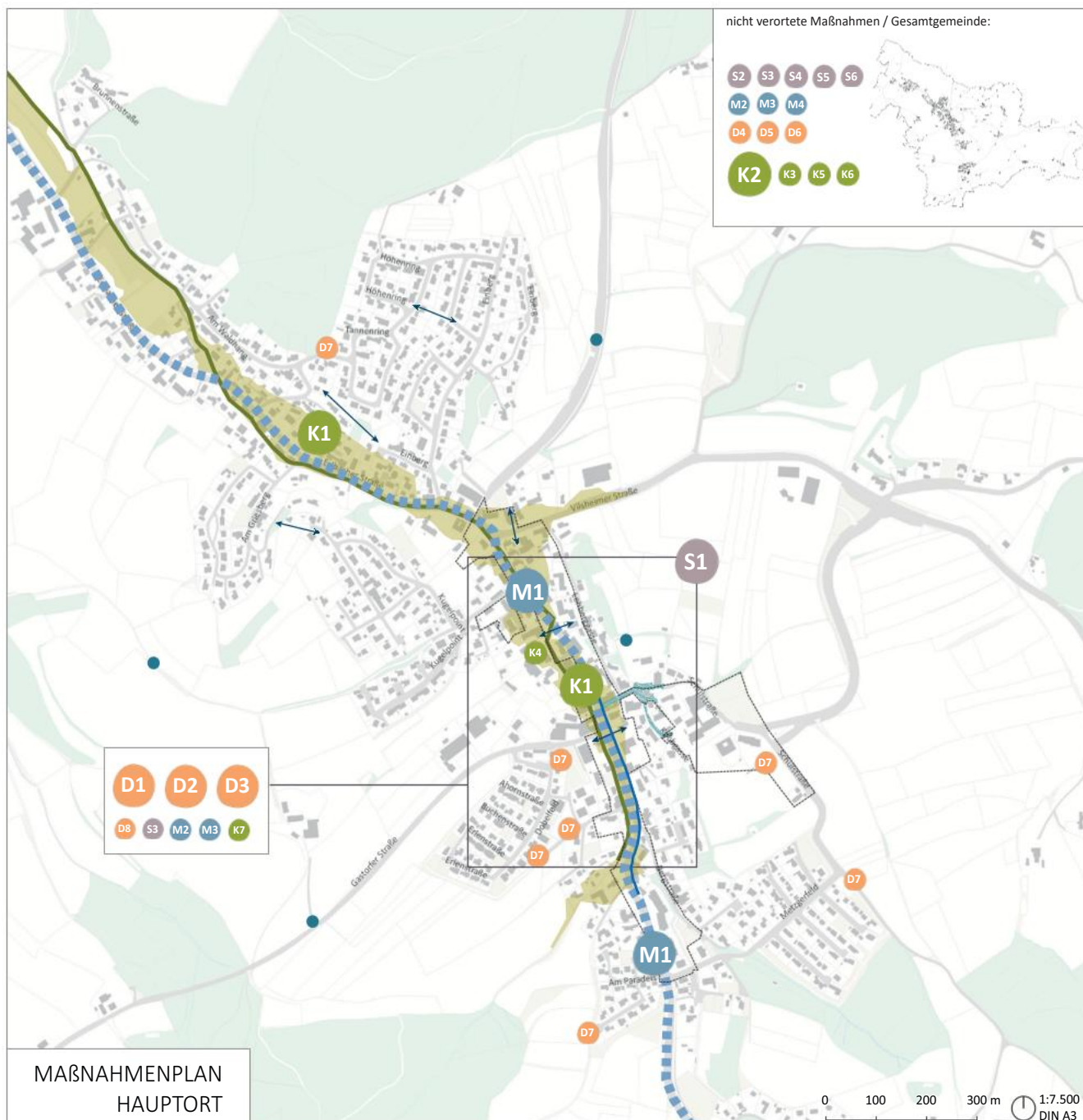
Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahmenbeschreibung
D4	Ausbau der Angebote für junge Erwachsene  <i>Priorität</i> ↗ <i>Zeitraumen</i> ⌚ <i>Kosten</i> € <i>Ansprechpartner für Umsetzung und Förderung:</i> LAG Landshut (LEADER)	<i>Maßnahme:</i> ▪ In Kombination mit dem Quartiersmanagement ▪ Ermittlung von Bedarfen durch ansprechende Beteiligungsformate ▪ Zielgruppe Jugend/junge Erwachsene, Alter ca.15-29 Jahre ▪ Z.B. Gründung eines Jugendbeirats / einer Landjugend
D5	Ausbau der Angebote zur Stärkung der Gemeinschaft und des generationenübergreifenden Austauschs  <i>Priorität</i> ↗ <i>Zeitraumen</i> ⌚ <i>Kosten</i> € <i>Ansprechpartner für Umsetzung und Förderung:</i> LAG Landshut (LEADER)	<i>Maßnahme:</i> <i>In Kombination mit dem Quartiersmanagement</i> ▪ In Kombination mit dem Quartiersmanagement ▪ Einrichtung einer Taschengeldbörse ▪ Einrichtung einer Suche-Biete-Börse ▪ Fortführung Repair-Café ▪ Schaffung Generationen-Café (in Gemeinschaftshaus) (z.B. Spielenachmittage, Buchclub etc.) ▪ Lebensmittel-Lieferdienst für Senioren ▪ Mehr „Sharing Community“ (z.B. Bibliothek der Dinge) ▪ Mehr Angebote wie „Bucher kochen / stricken / ... für Bucher“ ▪ Einrichtung eines Männertreffs ▪ Ausbau von generationenübergreifenden Begegnungsorten ▪ Konsumfreier Gemeinschaftstreff, multifunktional nutzbar
D6	Ausbau des kulturellen Angebotes  <i>Priorität</i> → <i>Zeitraumen</i> ⌚ <i>Kosten</i> € <i>Ansprechpartner für Umsetzung und Förderung:</i> LAG Landshut (LEADER)	<i>Maßnahme:</i> ▪ Angebote für alle Altersgruppen ▪ Bespielung der vorhandenen Räumlichkeiten (z.B. Bürgersaal, Pfarrstadl, Haus der Vereine) ▪ Führungen auf dem Landshuter Höhenwanderweg ▪ u.a. im interkommunalen Austausch
D7	Entwicklung der Spiel- und Sportangebote  <i>Priorität</i> → <i>Zeitraumen</i> ⌚ <i>Kosten</i> € <i>Ansprechpartner für Umsetzung und Förderung:</i> Reg. v. NBay. (StBauF), LAG Landshut (LEADER)	<i>Maßnahme:</i> ▪ Entsprechend der sich ändernden Bedarfe (Neubaugebiete, Generationenwechsel in Bestandsgebieten) ▪ Ergänzung/Sanierung bestehender Sport- und Spielplätze

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahmenbeschreibung
D8	Einrichtung von barrierefreien Toiletten <i>Priorität</i> → <i>Zeitraumen</i>  <i>Kosten</i> € <i>Ansprechpartner für Umsetzung und Förderung:</i> Reg. v. NBay. (StBauF), LAG Landshut (LEADER)	<i>Maßnahme:</i> ▪ mit Wickelmöglichkeit in der Ortsmitte

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahmenbeschreibung
KLIMA & UMWELT		
K1	Ausbau (Regen-) Wassermanagement zum Wasserrückhalt, Hochwasserschutz und zur Wasserrückverwendung <i>Priorität</i> ↑ <i>Zeitraumen</i>  <i>Kosten</i> €€€ <i>Ansprechpartner für Umsetzung und Förderung:</i> Reg. v. NBay. (KommKlimaFÖR, Klimaanpassungsmaßnahmen, StBauF) LAG Landshut (LEADER), WWA, Landkreis Landshut, BMU (Förderung v. Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen d. Klimawandels), BMWK (Klimaschutzinitiative), StmUV, DAS-Förderprogramm, FÖR-WaGa, AG Mehr Vielfalt für Buch, Bürgerklimarat	<i>Maßnahme:</i> ▪ Gesamtkonzept (mit Rückhaltebecken, Aufstaubereichen außerhalb usw.) ▪ Umsetzung der Maßnahmen des Sturzflutrisikomanagement-Konzeptes ▪ Ausbau von Hochwasserrückhaltebecken ▪ weitere Öffnung des Erlbachs in der Ortsmitte (vgl. Maßnahme S1.2, K4) ▪ Entlang des Erlbachs, u.a. Ortsmitte im Hauptort ▪ Anlegen von Pufferstreifen, angepasste Fruchtfolgen, entsprechende Bepflanzung, begrünte Abflussmulden ▪ Runder Tisch mit Landwirten, Sensibilisierung für Maßnahmen zum Wasserrückhalt (vgl. Maßnahme K3)
K2	 Energiesparen und Ausbau erneuerbarer Energie <i>Priorität</i> ↑ <i>Zeitraumen</i>  <i>Kosten</i> €€ <i>Ansprechpartner für Umsetzung und Förderung:</i> Energie- und Klimaschutzberatung „Energiecoaching Plus“	<i>Maßnahme:</i> ▪ Information zu Energiesparmöglichkeiten ▪ Prüfung der kommunalen Einrichtungen auf Energieeinsparmöglichkeiten ▪ Ausbau der Energiespeicherung ▪ insb. Dachflächen-PV ▪ Sensibilisierung für weitere Potenziale für Dachflächen-PV (Solarkataster LK Landshut) ▪ u.a. auch im Bereich Mobilität/Verkehr ▪ Bürgerbeteiligung ▪ Nutzung der potenziell geeigneten Standorte für Windkraftanlagen ▪ Ausbau der interkommunalen Zusammenarbeit (u.a. im Bereich Windkraft) ▪ Nutzung von Grünschnitt, Müll aus Biotonnen zur Energieerzeugung ▪ Ggf. Kombination mit Maßnahmen zum Wasserrückhalt (Freiflächen-PV + entsprechende Bepflanzung), v.a. an Hängen

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahmenbeschreibung
K3	Runder Tisch Landwirtschaft	Maßnahme: ▪ Abstimmung mit Landwirten u.a. im Rahmen der Wasserrückhaltung ▪ Beratungsangebote ▪ Ggf. Kombination mit Bürgerklimarat
	B <i>Priorität</i> ↗ <i>Zeitraumen</i> ⌚ <i>Kosten</i> € <i>Ansprechpartner für Umsetzung und Förderung:</i> Landwirt:innen, Expert:innen, Bürgerklimarat	
K4	Erhalt, Renaturierung, Verbesserung der Zugänglichkeit von Gewässern	Maßnahme: ▪ Schutz und Ausbau der ökologischen Funktionen von Bachläufen und Uferzonen ▪ Schaffung von natürlichen Retentionsräumen, Stärkung der Biodiversität, Ausbau von Klimafunktionen ▪ Steigerung der Erlebbarkeit des Erlbachs bzw. weiterer Fließgewässer in der Gemeinde (vgl. Maßnahme K4, S7.9, M1), z.B. als Abkühlungsmöglichkeit und zum Spielen für Kinder
	B <i>Priorität</i> ↗ <i>Zeitraumen</i> ⌚ <i>Kosten</i> €€ <i>Ansprechpartner für Umsetzung und Förderung:</i> Reg. v. NBay. (KommKlimaFÖR, Klimaanpassungsmaßnahmen) LAG Landshut (LEADER), WWA, Landkreis Landshut, BMU (Förderung v. Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen d. Klimawandels), BMWK (Klimaschutzinitiative), StmUV, DAS-Förderprogramm, LfU, AG Mehr Vielfalt für Buch, Bürgerklimarat	
K5	Sensibilisierung der Bevölkerung für Klima- und Wasserschutzmaßnahmen	Maßnahme: Z.B. ▪ für die Realisierung in Privatgärten ▪ entsprechende Bildungsinhalte für Schulen ▪ Angebote der Umweltbildung zu verschiedenen Themen (Ökosystem Bachlauf, Wald- und Wiesengesellschaften etc.) ▪ Workshops, Führungen, Informationsmaterial für Schulklassen ▪ digitales und analoges Informationsmaterial ▪ Aktionstage in Bildungseinrichtungen ▪ öffentliche Bespielung durch inklusive, praxisnahe Bildungsformate des International Earth Day (oder anderer Klima-/Umwelttage) zu relevanten Themen wie Klimawandel ▪ Biodiversität in Siedlungsräumen ▪ u.a. Ausbau der digitalen Bildungs- und Informationsmöglichkeiten ▪ Kooperationen mit z.B. Landwirten, Vereinen, AG Mehr Vielfalt für Buch, Bürgerklimarat
	B D <i>Priorität</i> ↗ <i>Zeitraumen</i> ⌚ <i>Kosten</i> € <i>Ansprechpartner für Umsetzung und Förderung:</i> LfU, Bund Naturschutz, Landkreis Landshut, Schulen, Kindergärten, AG Mehr Vielfalt für Buch, Bürgerklimarat, Vhs	

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahmenbeschreibung
K6	Nutzung der Web-Site GovShare  <i>Priorität</i> → <i>Zeitraumen</i>  <i>Kosten</i> € <i>Ansprechpartner für Umsetzung und Förderung:</i> GovShare-Anbieter, Landkreis Landshut	<i>Maßnahme:</i> ▪ Beispiele zu Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen aus anderen Kommunen verfügbar ▪ Vernetzung mit anderen Kommunen möglich
K7	Ökologische Nutzung und Aufwertung von öffentl. Flächen <i>Priorität</i> → <i>Zeitraumen</i>  <i>Kosten</i> € <i>Ansprechpartner für Umsetzung und Förderung:</i> Reg. v. NBay. (KommKlimaFÖR, Klimaanpassungsmaßnahmen, StBauF) LAG Landshut (LEADER), WWA, Landkreis Landshut, BMU (Förderung v. Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen d. Klimawandels), BMWK (Klimaschutzinitiative), StmUV, ZUG (DAS-Förderprogramm), LfU, AG Mehr Vielfalt für Buch, Bürgerklimarat, LPV	<i>Maßnahme:</i> ▪ Insektenfreundliche Bepflanzung ▪ Entsiegelung ▪ Schulung Mitarbeiter / Ehrenamtliche



Maßnahmen (vgl. ISEK-Maßnahmenliste)

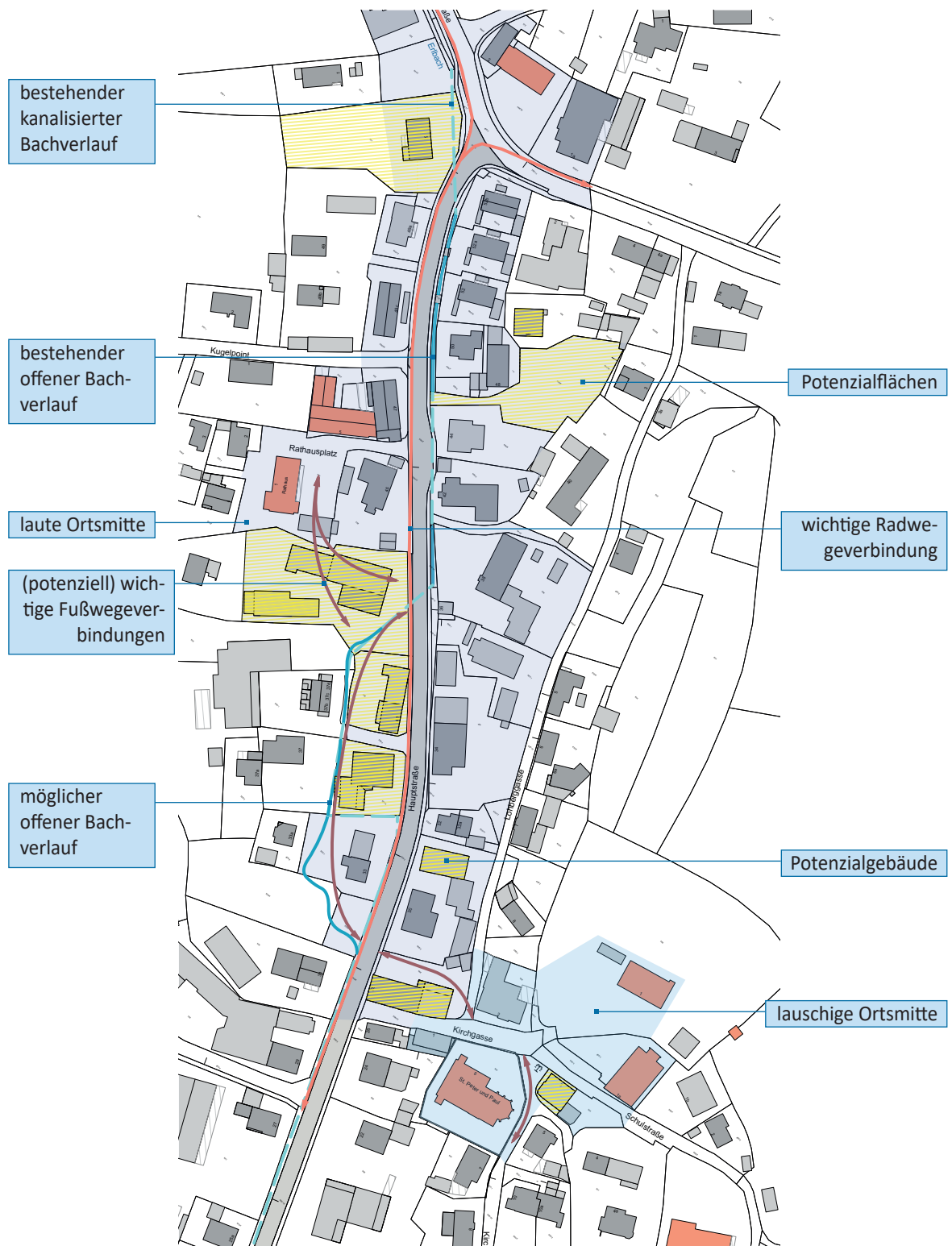
- Schlüsselmaßnahmen (sehr hohe Priorität)**
- S** Handlungsfeld Siedlungsentwicklung & Wirtschaft
 - Gestaltung der Bucher Ortsmitte (vgl. S1)
- M** Handlungsfeld Mobilität & Verkehr
 - Reduzierung der Verkehrsbelastung, Erweiterung der Radwege (vgl. M1, M3)
 - Querungshilfen / Wegeverbindungen (vgl. M1)
 - Ausbau Fußwege (vgl. M1)
 - Ausbau, Integration und Ergänzung von Aussichtspunkten und Rastplätzen (vgl. M2, M3)
 - Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs (vgl. M2)
- D** Handlungsfeld Soziales, Daseinsvorsorge & Freizeit
- K** Handlungsfeld Klima & Umwelt
 - Ausbau (Regen-) Wassermanagement zum Wasserrückhalt, Hochwasserschutz und zur Wasserwiederverwendung (vgl. K1)
 - Erlbach: Anpassung der Verrohrung und ggf. des Verlaufs, Öffnung an geeigneter Stelle, Steigerung der Erlebbarkeit und dessen abkühlender Wirkung (vgl. K4, K1, S1.2)

Karte 18: Maßnahmenplan Hauptort

7.2 Gestaltung der Bucher Ortsmitte

Die Maßnahme S1 - Gestaltung der Bucher Ortsmitte umfasst ein Paket von neun verschiedenen Maßnahmen, die alle in der Ortsmitte zu verorten sind (vgl. Karte 19).

Diese verfolgen gemeinsam das Ziel, die Ortsmitte im Hauptort erkennbar zu machen, Aufenthaltsqualität zu schaffen, vorhandene Angebote und Einrichtungen zu stärken und Leerstände zu aktivieren.



Karte 19: Konzept Ortsmitte

In der Ortsmitte wird insbesondere die Verkehrsbelastung (auch durch Schwerverkehr) entlang der Hauptstraße als sehr hoch und die Verkehrssicherheit als unzureichend empfunden. Laut der Bevölkerung soll die Ortsmitte ein Ort der Versorgung sein, wo es z. B. ein Ärztehaus geben sollte, aber auch Aufenthaltsqualität sowie Raum für Feste oder Einrichtungen für Jugendliche bieten. Auch die Schaffung von Wohnraum wird als wichtig erachtet. Zugleich sind eine partielle Entsiegelung von Flächen sowie eine Offenlegung des Erlbachs ein wichtiges Anliegen. In der Ortsmitte treffen entsprechend vielfältige Nutzungsansprüche und Bedarfe aufeinander, die es bestmöglich zu vereinen gilt.

Die Ortsmitte von Buch lässt sich in zwei Bereiche aufteilen: einen größeren entlang des Erlbachs und der Hauptstraße (lila), der v.a. aufgrund des Durchgangsverkehrs lauter ist, und einen kleineren kompakten im Umfeld der Kirche (hellblau), der nach hinten versetzt und dadurch ruhiger ist. Im gesamten Bereich finden sich mehrere Potenzialgebäude und -flächen (gelb), die zum Teil leer stehen, mindergenutzt sind oder zukünftig einer Nachnutzung bedürfen. Darüber hinaus zeigt die Karte 19 potenziell wichtige Fuß- und Radwegebeziehungen sowie einen möglichen Verlauf eines offengelegten Erlbachs.

Der Zoom auf den Bereich zwischen Rathausplatz und Kirchgasse stellt einen Vorschlag für die Gestaltung und Nutzung dieses Teil dar (Karte 20). Der weitere Planungsverlauf sollte von einer Öffentlichkeitsbeteiligung begleitet werden:

Entwicklung Areal Nahkauf

Durch die Schließung des Nahkaufs ist zum einen eine Lücke entlang der Hauptstraße entstanden, zum anderen aber auch eine große Chance, die Flächen in der Ortsmitte neu zu denken. Der Entwurf sieht hier eine Reduzierung der Gebäudemasse (gestrichelte schwarze Linie) vor zu Gunsten einer direkten Fußwegeverbindung zum Rathaus und Bürgersaal, die nicht entlang der Hauptstraße verläuft, und einer teilweisen Entsiegelung. Eine Ausweisung mehrerer Parkplätze ist denkbar (weiße Rechtecke).

Mit der Umgestaltung des Nahkaufareals kann dem Wunsch der Bürgerinnen und Bürger nachgegangen werden, die Aufenthaltsqualität in

der Ortsmitte zu erhöhen, z.B. durch attraktive Außensitz- und Spielmöglichkeiten. Der südliche Gebäudeteil mit dem Schatzkisterl sollte saniert werden und kann durch multifunktional nutzbare Räumlichkeiten ergänzt werden, z.B. für eine Arztpraxis, die Vermarktung regionaler Produkte oder für Aktionen und Projekte von Bürgerinnen und Bürgern. Im hinteren Bereich kann Wohnraum entstehen. Durch Begrünung zur Staatsstraße hin wird der Verkehrslärm gedämpft.

Für dieses Areal bietet sich die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs an.

Öffnung des Erlbachs

Hinter den Anwesen Hauptstraße 33, 35 und 41 besteht die Möglichkeit, den Erlbach zu öffnen und abseits der Hauptstraße eine attraktive Fußwegeverbindung vom Rathaus zur Kirchgasse einzurichten. Wo der Erlbach entlang der Hauptstraße bereits offen fließt, ist eine Neugestaltung mit Berücksichtigung der vorherrschenden Überschwemmungsthematik durch Starkregenereignisse notwendig. Durch eine Anpassung des Verlaufs des Erlbachs auf dem Grundstück der Hauptstraße 33 kann der Abfluss des Regenwassers in der Ortsmitte verbessert werden. Ein erlebbarer Bachlauf wirkt identitätsstiftend und stärkt die Aufenthaltsqualität.

Schaffung von Wohnraum

Eines der zentralen Themen des ISEK ist die Schaffung von bedarfsgerechtem, barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum. Die (potenziellen) Leerstände in der Ortsmitte bieten die Möglichkeit im Bestand, zentral und in fußläufiger Entfernung zu wichtigen Einrichtungen attraktives Wohnen anzubieten. Bei der Sanierung der Gebäude und der Gestaltung des Wohnumfelds sind Maßnahmen zum Umgang mit der Verkehrsbelastung entlang der Hauptstraße zu berücksichtigen.

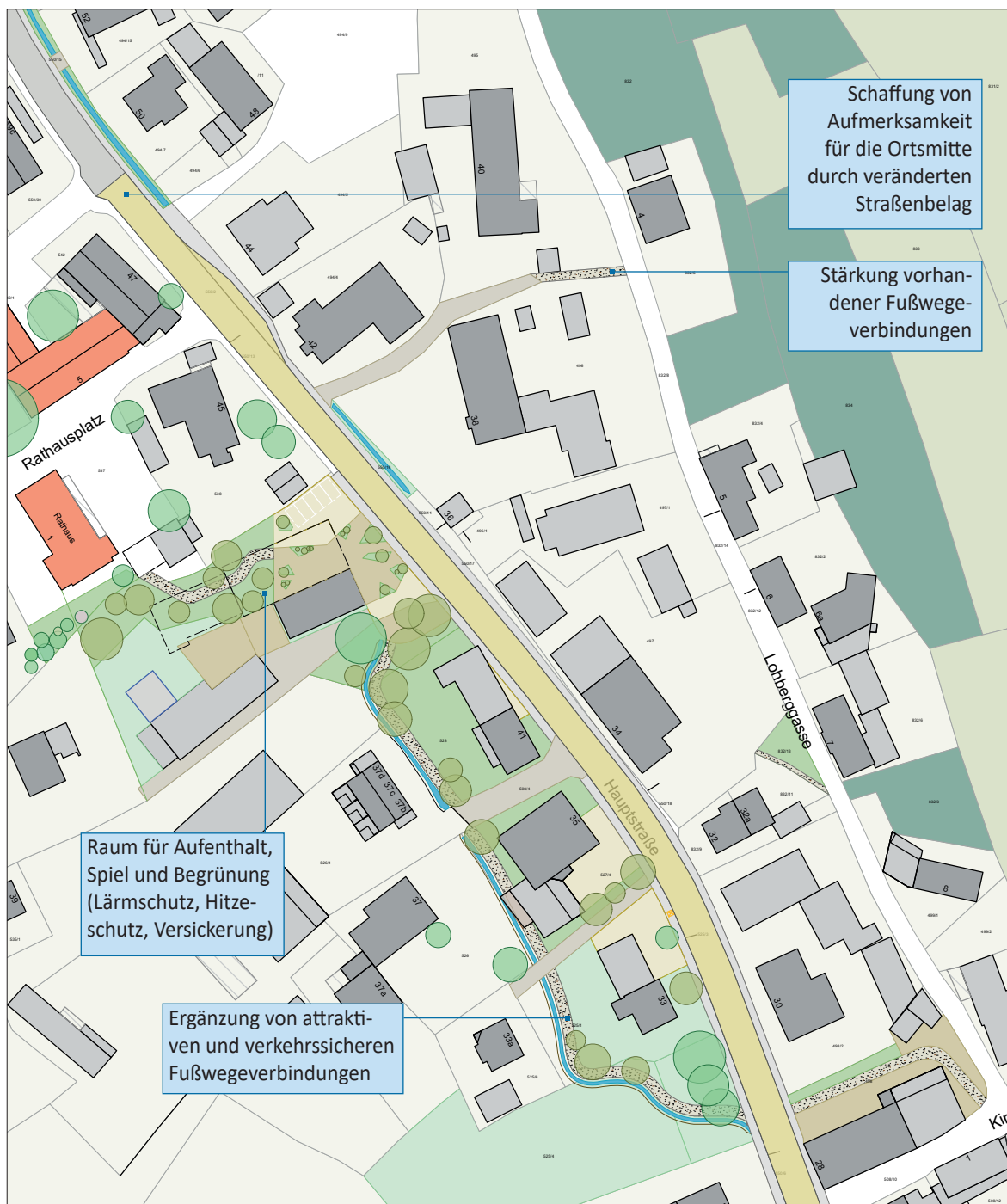
Nachnutzung leerstehender Gebäude

Neben der Schaffung von Wohnraum ist für die Ortsmitte auch die Ergänzung durch weitere Funktionen und Angebote wichtig. Aus der Öffentlichkeit kamen verschiedene Ideen zur Nachnutzung vorhandener sowie potenziell perspektivischer Leerstände. Von Norden in die Ortsmitte kommend werden in Tabelle 6 auf Seite 113 die möglichen Nutzungen für einzelne Grundstücke skizziert.

Bei der Sanierung und Nachnutzung der Gebäude sind den Themen Klimaneutralität und Barrierefreiheit ein hoher Stellenwert beizumessen. Die Gestaltung von flexibel nutzbaren Räumlichkeiten erleichtert eine langfristig gesicherte Bewirtschaftung. Die Auswahl der Nutzungen sollte außerdem in Abstimmung mit bereits etablierten Einrichtungen erfolgen, um Konkurrenzsituationen zu verhindern und gegenseitige Unterstützung und Wertschätzung zu fördern.

Verbesserung der Verkehrssituation

Wesentlich für die Attraktivität der Ortsmitte ist die Gestaltung der Verkehrssituation. Neben der Betrachtung der Staatsstraße in Zusammenarbeit mit dem Staatlichen Bauamt hinsichtlich der Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmenden sowie der Sanierung des Straßenbelags, können auch ergänzende Maßnahmen die Situation entschärfen. Eine Möglichkeit stellt eine besondere Gestaltung des Straßenbelags, z.B. farbiger As-



Karte 20: Vertiefung Ortsmitte

phalt, dar, um die Aufmerksamkeit der Fahrenden zu erhöhen und die Ortsmitte zu markieren. Des Weiteren schafft eine von der Hauptstraße getrennte Fußwegeverbindung mehr Verkehrssicherheit und ein attraktives Umfeld für Zufußgehende. Dies bietet ebenso einen Anreiz vermehrt zu Fuß zu gehen. Die Verbindung sollte wichtige Angebote und Einrichtungen, wie die Bäckerei und das Rathaus, miteinander verknüpfen und auch für Schulkinder geeignet sein.

An einzelnen Gebäuden können bauliche Maßnahmen zur Verkehrssicherheit beitragen. Die nördliche Ecke der Hauptstraße 41 könnte wenigstens im Erdgeschoss zurückversetzt werden, um ausreichend Raum für Fuß- und Radverkehr zu schaffen.

Auch im Kreuzungsbereich Hauptstraße / Kirchgasse ist eine Verbesserung der Wegeführung und der Ausbau der Verkehrssicherheit für Fuß- und Radverkehr wichtig. U.a. versperrt die Front der Hauptstraße 28 die Einsicht in die Kirchgasse. An dieser Stelle erscheint eine Machbarkeitsstudie sinnvoll, in der auch das Grundstück der Hausnummer 28 mit einbezogen werden soll.

Prinzipiell ist ein wichtiger Aspekt die Stärkung und die Ergänzung vorhandener Fußwegeverbindungen sowie der Radverkehrsanlagen.

Tabelle 6: Mögliche Nutzungen Grundstücke Ortsmitte

GRUNDSTÜCK	NUTZUNG	HINWEIS
Hauptstraße 51	Wohnraum, Ärztehaus, Parkmöglichkeiten	
Raiffeisengelände, hinter Hauptstraße 44, 48	Wohnraum	In Planung
Ehem. Nahkauf-Areal, Hauptstraße 43	Wochenmarkt, Vermarktung regionaler Produkte, Gemeinschaftsräume, Ärztehaus, Post, Friseur, Eisdiele, hinteres Gebäude Wohnraum	
	Platzfläche für Prozessionen, Feste, Traditionen	
Hauptstraße 41	Wohnraum, Gemeinschaftshaus, Friseur, Post	Bewohnt
Hauptstraße 35	Senioren-WG, Eisdiele	
Hauptstraße 33	Wohnraum, Büroräume	In Planung
Hauptstraße 28	Senioren-WG, Mehrgenerationen-Wohnen, Büroräume	bewohnt
Schulstraße 3	Eisdiele (Produktion ggf. woanders), Gemeinschaftsräume, Fahrradwerkstatt / Repaircafé	Teilleerstand
Weitere potenzielle Leerstände	Werkstätten, Coworking	Lärmschutz!



8. WEITERES VORGEHEN

8.1 Sanierungsgebiet

Für die Gemeinde Buch am Erlbach wurde ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) beauftragt, das die gesamte Gemeinde betrachtet, seinen Schwerpunkt jedoch auf die Ortsmitte des Hauptortes legt. Dort befindet sich das bestehende **Sanierungsgebiet „Ortskern Buch a. Erlbach“**, das im Jahr 2018 festgelegt wurde und für das die entsprechende **Sanierungsatzung** nach § 142 BauGB gilt. Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB wurden im Zuge des ISEK nicht beauftragt; durch die umfassende Analyse im Rahmen des ISEK sind diese jedoch nicht erforderlich, um eine Anpassung des Sanierungsgebiets fachlich zu begründen.

Da für die Umsetzung vieler städtebaulicher Maßnahmen die **Städtebauförderung** eine zentrale Rolle spielt und Fördermaßnahmen grundsätzlich innerhalb eines Sanierungsgebiets liegen müssen, wurde im ISEK geprüft, ob der aktuelle Umgriff des Sanierungsgebiets weiterhin geeignet ist. Folgende 13 ISEK-Maßnahmen beziehen sich auf den derzeitigen räumlichen Umgriff des Sanierungsgebiets:

- S1 (inkl. Untermaßnahmen) - Gestaltung der Bucher Ortsmitte

Nicht enthalten:

- S1.1 - Städtebaulicher Wettbewerb Nahkauf
- S1.8 - Nachnutzung ehem. Metzgerei
- S3 – Sanierung und Nachnutzung von Bestandsgebäuden
- M1 – Reduzierung der Verkehrsbelastung entlang der Staatsstraße
- M2 – Fußgängerfreundliche Gemeinde
- M3 – Fahrradfreundliche Gemeinde
- D1- Einrichtung einer Senioren-WG / Mehrgenerationen-Wohnen
- D2 – Ausbau der medizinischen Versorgung
- D3 – Fortführung des Quartiersmanagements
- D7 - Entwicklung der Spiel- und Sportangebote
- D8 – Einrichtung von barrierefreien Toiletten
- K1 – Ausbau (Regen-) Wassermanagement zum Wasserrückhalt, Hochwasserschutz und zur Wasserwiederverwendung
- K4 – Erhalt, Renaturierung, Verbesserung der Zugänglichkeit von Gewässern
- K7 – Ökologische Nutzung und Aufwertung von öffentl. Flächen

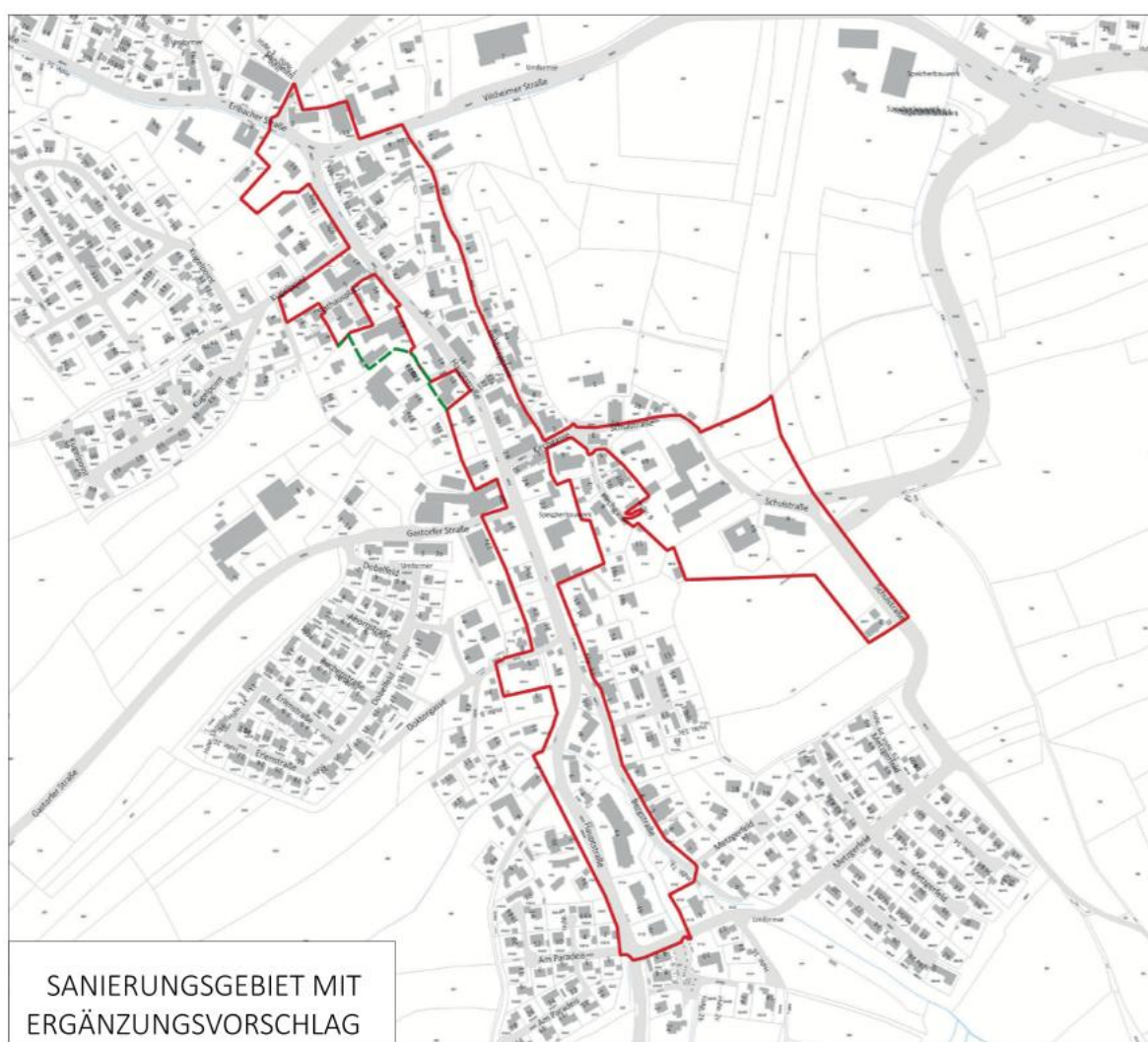
Grundsätzlich enthält das bestehende Gebiet die wesentlichen Entwicklungsschwerpunkte der Ortsmitte. Allerdings liegen zwei bedeutende Bestandsgebäude außerhalb des aktuellen

Sanierungsgebietes: die ehemalige Metzgerei in der Hauptstraße 35 und der ehemalige Nahkauf in der Hauptstraße 43a. Beide Gebäude haben für die zukünftige Entwicklung des Ortskerns eine besondere Bedeutung und sind im ISEK als wichtige Maßnahmenstandorte identifiziert worden (vgl. Kapitel 7.2). Die beiden Grundstücke sollten mit Blick auf künftige Fördermöglichkeiten eingebunden werden. **Es wird empfohlen, das Sanierungsgebiet „Ortskern Buch a. Erlbach“ um die Grundstücke Hauptstraße 35 und Hauptstraße 43a zu erweitern** (s. Karte 21).

Bei der Überprüfung der geltenden **Sanierungssatzung** zeigt sich, dass die Gemeinde die Vorschriften des § 144 BauGB zu genehmigungspflichtigen Vorhaben bislang nicht angewandt hat. Da diese Vorgehensweise sich in der Praxis bewährt hat und die Gemeinde damit gut zurechtgekommen ist, besteht kein Anlass, dies zu ändern.

Ergänzend zur Sanierungssatzung wird empfohlen, eine **Gestaltungssatzung** (vgl. Maßnahme S6) zu erlassen. Mit diesem Instrument kann das Erscheinungsbild des historischen Ortskerns gezielt geschützt und weiterentwickelt werden, indem gestalterische Vorgaben zu Fassaden, Materialien, Dachformen oder Werbeanlagen festgelegt werden. Eine solche Satzung trägt dazu bei, die ortsbildprägenden Strukturen zu erhalten und künftige bauliche Veränderungen qualitativ zu steuern.

Darüber hinaus könnte ein **kommunales Förderprogramm**, insbesondere für Fassaden-sanierungen, Fassadenbegrünungen und natur-naher Gärten (vgl. Maßnahme S4), die private Mitwirkung an der Ortsentwicklung stärken und gleichzeitig zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung der Ortsmitte beitragen.



Karte 21: Sanierungsgebiet mit Erweiterungsvorschlag

8.2 ISEK

Die Gemeinde Buch am Erlbach hat das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeiten lassen, um den Weg der zukünftigen Gemeindeentwicklung mit einem Zeithorizont von etwa 10 bis 15 Jahren aufzuzeigen, Alternativen zu diskutieren und einen langfristig ausgerichteten und von den lokalen Akteurinnen und Akteuren mitgetragenen Prozess zu initiieren. Um das Konzept in einem abgestimmten Prozess auf eine breite Basis zu stellen, haben bei der Erarbeitung des ISEK vielfältige Akteurinnen und Akteure mitgewirkt: Bürgerinnen und Bürger, Expertinnen und Experten, Politik und Verwaltung. Intensiv begleitet wurde der Prozess von der Lenkungsgruppe, durch die auch die vorgeschlagenen Maßnahmen priorisiert wurden. Über die konkrete Umsetzung von Maßnahmen und Projekten hat im Einzelnen jeweils der Gemeinderat zu entscheiden. Die im vorliegenden ISEK beschriebenen Ziele zur Entwicklung der Gemeinde Buch am Erlbach mit den vorgeschlagenen Maßnahmen wurden als Selbstbindungsplan vom Gemeinderat beschlossen.

Außerdem ist das ISEK Voraussetzung zur Beantragung von Städtebaufördermitteln. Auf der Basis des Beschlusses des ISEK vom 13.04.2026 kann die weitere Abstimmung des Entwicklungsprozesses mit dem Fördergeber der Städtebauförderung (Regierung von Bayern) stattfinden sowie die Mittelbeantragung (Bedarfsmitteilung) erfolgen.

Auch können im ISEK aufgeführte Maßnahmen und Projekte gemeinsam mit Nachbarkommunen und der Lokalen Aktionsgruppe (LAG) Landkreis Landshut e. V. umgesetzt werden.

Da die Ortsentwicklung ein laufender Prozess ist, können und sollen Ziele und Maßnahmen laufend beobachtet und überprüft werden, um bei Bedarf Inhalte anpassen und Fehlentwicklungen entgegen steuern zu können. Im Rahmen eines Monitorings und einer Selbstevaluierung sollte aufgezeigt werden, ob innerhalb eines bestimmten Zeitraums Maßnahmen realisiert worden sind, die die Gemeinde Buch umsetzen wollte, und geprüft werden, aus welchen Gründen Maßnahmen nicht umgesetzt worden sind. Auch sollte die Umsetzung von Maßnahmen bewertet werden. Zudem muss diskutiert werden, welche Maßnahmen in der nächsten Zeit angegangen werden sollten, um die erklärten Ziele der Entwicklung der Gemeinde zu erreichen, und welche Vorbereitungen dafür notwendig sind. Monitoring und Selbstevaluierung können z.B. durch den Gemeinderat in Zusammenarbeit mit der Verwaltung erfolgen.



9. ANHANG

(in gesonderter Datei)

- Kartenwerk
- Dokumentation Auftaktveranstaltung
- Dokumentation Expertenrunde Demografie und Leben im Alter
- Dokumentation Expertenrunde Klimaschutz und Hochwasser
- Dokumentation Schlüsselpersonenrunde zur Ortsmitte
- Dokumentation Aktionstag
- Ergebnisse aus der Online-Beteiligung