



# GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT | MAGSTADT 2035

VERABSCHIEDUNG DES KONZEPTS AM 13. SEPTEMBER 2022



## Gemeindeentwicklungskonzept | MAGSTADT 2035

- Prozess und Handlungsfelder
- Schwerpunkte des Konzepts
- Perspektivplan
- Ergebnisbericht und Handlungsprogramm



# PROZESS UND HANDLUNGSFELDER

# DER PROZESS



# DER PROZESS

## Kommunale Klausurtagung

- 1,5 Tage
- Diskussion zu allen Handlungsfeldern der Gemeindeentwicklung
- Erste Schwerpunkte des Konzepts



### MAGSTADT 2035

Fortschreibung Gemeindeentwicklungsplan

Klausurtagung des Gemeinderates  
09. und 10. Juli 2021

### Dokumentation



# DER PROZESS

## Weitere Beteiligungsformate

- Zukunftsatelier
- Expertengespräche
- Vorstellung auf dem Fleckenfest



# DER PROZESS

## Fortschreibung und Evaluation

**FORTSCHREIBUNG**



**MAGSTADT 2035**  
Fortschreibung des Gemeindefortschreibungskonzepts  
KOMMUNALE KLAUSURTAGUNG AM 09. UND 10. JULI 2021



**MAGSTADT 2035**  
Fortschreibung Gemeindefortschreibungskonzepts  
Klausurtagung des Gemeindefortschreibungskonzepts  
09. und 10. Juli 2021  
Dokumentation



**MAGSTADT 2035**  
Fortschreibung Gemeindefortschreibungskonzepts  
Klausurtagung in alle Gemeindefortschreibungskonzepte  
17. November 2021  
Dokumentation



**MAGSTADT 2035**  
GEMEINDEFORTSCHREIBUNGSKONZEPT  
RUNDE EINE: 18. - 30. OKTOBER 2021  
RUNDE ZWEI: 18. - 30. NOVEMBER 2021

**Ergebnisse Bürgerbeteiligung**  
(Zukunftsatelier und Expertengespräche)

**EVALUATION**



**Evaluation GEP Magstadt 2020**



**Prioritätenliste 2019**



# HANDLUNGSFELDER

Demografische Entwicklung



Soziale Infrastruktur | Gesundheit



Siedlungsentwicklung | Wohnen



Mobilität | Digitalisierung



Gewerbe | Landwirtschaft | Einzelhandel



Landschaft | Ökologie | Klima



Städtebauliche Gestalt | Identität



Naherholung | Tourismus | Kultur





# SCHWERPUNKTE DES KONZEPTS

# SCHWERPUNKTE DES KONZEPTS

## DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

*„Kontinuierliches, nachhaltiges Wachstum“*

- Wachstum auf ca. 10.500 Einwohnerinnen und Einwohner im Jahr 2035

## SIEDLUNGSENTWICKLUNG | WOHNEN

*„Attraktiver und vielfältiger Wohnstandort in der Region“*

- Innenentwicklung aktiv gestalten
- Schrittweise weitere Außenentwicklung angehen
- Flächennutzungsplan weiterentwickeln
- Grundsätze der Liegenschafts- und Baulandpolitik erarbeiten

# SCHWERPUNKTE DES KONZEPTS

## GEWERBE | LANDWIRTSCHAFT | EINZELHANDEL

*„Attraktiver Standort mit Zukunftsperspektive“*

- Zukunftssichere Gewerbeentwicklungsstrategie weiterentwickeln
- „Gewerbegebiet Ost, Teil 4“ entwickeln
- Neues Gewerbegebiet südlich der S-Bahn vorbereiten und entwickeln
- Discounter/Supermarkt und Drogerie ansiedeln
- Programm „Aktive Ortsmitte Magstadt“

## STÄDTEBAULICHE GESTALT | IDENTITÄT

*„Lebenswerter Ort mit historischer und moderner Identität“*

- Ortskernsanierung weiterführen
- Bahnhofsumfeld als Funktionsschwerpunkt und Ortseingang entwickeln
- Ortseingänge gestalten
- Plätze vernetzen und gestalten

# SCHWERPUNKTE DES KONZEPTS

## SOZIALE INFRASTRUKTUR | GESUNDHEIT

*„Soziales Miteinander und gute Betreuung“*

- Planungen für Kinder-/Jugendbetreuung und Schulentwicklung weiterführen
- Angebote für Seniorinnen und Senioren ausbauen
- Neuen Standort der Ortsbücherei in der Ortsmitte/am Marktplatz entwickeln
- Entwicklungsperspektive für Rathaus erstellen
- Integrative Angebote stärken
- Ärztehaus ansiedeln

## MOBILITÄT | DIGITALISIERUNG

*„Vom Durchgangs- zum Vorzeigeort: Chancen nutzen“*

- Mobilität ganzheitlich betrachten
- Bahnhof zu Mobilitätsdrehscheibe ausbauen
- Osttangente realisieren
- Digitale Infrastruktur kontinuierlich ausbauen
- Digitale Angebote des Rathauses erweitern

# SCHWERPUNKTE DES KONZEPTS

## LANDSCHAFT | ÖKOLOGIE | KLIMA

*„Gelebte Ökologie im identitätsstiftenden Naturraum“*

- Hochwasserschutz umsetzen
- Entwicklungspläne für Plan- und Erbach mit angrenzenden Flächen entwickeln
- Kommunale Flächen ökologisch bzw. naturnah gestalten
- Nachhaltigkeit bei kommunalen (Neu-)Bauten berücksichtigen
- Mit Landkreis Lösung für Wochenendhausgebiete entwickeln

# SCHWERPUNKTE DES KONZEPTS

## NAHERHOLUNG | TOURISMUS | KULTUR

*„Neuentdeckte regionale Qualitäten zwischen Heckengäu und Glemswald“*

- Landschaft erlebbarer machen
- Sport- und Freizeitangebote bedarfsgerecht ausbauen
- Vereinsleben und bürgerschaftliches Engagement stärken
- Grünstrukturen vernetzen und Qualitäten aufbauen
- Aufwertung Eisseerose bis Rosenstraße anstreben
- Ehrenamtliche Nachbarschaftshilfe weiterhin unterstützen

# SCHWERPUNKTE DES KONZEPTS

- Wohnraumentwicklung  
(Innen- und Außenbereich)
- Städtebau  
(Bahnhofsumfeld und Ortsmitte)
- Einzelhandel und  
weitere Gewerbeentwicklung
- Hochwasserschutz





# PERSPEKTIVPLAN

# PERSPEKTIVPLAN

---

- Vorstellung der priorisierten Projekte mit zugehörigen Zielen
- Verortung der Projekte auf der Karte

## LEGENDE

### ZIELE

Priorisierte Projekte



Gemarkungs-  
grenze



Siedlungskörper



Wald



Potentialfläche  
Gewerbe



Potentialfläche  
Außenentwicklung



Potentialfläche  
Mischgebiet



SBahn - Linie



Bundesstraße 464



AUSBAU DES ORTSKERNS ZU EINER ATTRAKTIVEN MITTE MIT HOHEM IDENTIFIKATIONSWERT

Ortskernsanierung weiterführen



ZUKUNFTSSICHERUNG DER BILDUNGS- UND BETREUUNGSANGEBOTE

Neuen Standort der Ortsbücherei in der Ortsmitte/ am Marktplatz entwickeln



KLIMARESILIENTE GEMEINDE

Hochwasserschutz umsetzen



SICHERUNG DER MEDIZINISCHEN VERSORGUNG VOR ORT

Arzt haus ansiedeln



MOBILITÄT NEU DENKEN: NACHHALTIGE MOBILITÄT MIT DEM MENSCHEN ALS MAßSTAB

Mobilität ganzheitlich betrachten

Osttangente realisieren



KONTINUIERLICHE VERBESSERUNG DES ORTSBILDES

Bahnhofsumfeld als Funktionsschwerpunkt und Ortsseingang entwickeln

MAGSTÄDT



ERHALT UND AUSBAU DER WIRTSCHAFTSKRAFT

Zukunftssichere Gewerbeentwicklungsstrategie weiterentwickeln

Gewerbegebiet „Ost, Teil IV“ entwickeln

Neues Gewerbegebiet südlich der S-Bahn vorbereiten und entwickeln

Discounter/Supermarkt und Drogerie ansiedeln

LEGENDE

ZIELE

Priorisierte Projekte

-  Gemarkungsgrenze
-  Siedlungskörper
-  Wald
-  Potentialfläche Gewerbe
-  Potentialfläche Außenentwicklung
-  Potentialfläche Mischgebiet
-  SBahn - Linie
-  Bundesstraße 464



DOPPELSTRATEGIE „INNEN-UND AUßENENTWICKLUNG“

Schrittweise weitere Außenentwicklung angehen

Flächennutzungsplan weiterentwickeln

Innenentwicklung aktiv gestalten



# ERGEBNISBERICHT UND HANDLUNGSPROGRAMM

# ERGEBNISBERICHT

- „Arbeitspapier“ für Gemeinderat und Verwaltung, welches regelmäßig evaluiert werden soll
- 4 Planungsebenen: Perspektivplan, Grundsätze, Strategische Ziele, Projekte/Planungen
- Darstellung der Projekte/Planungen hinsichtlich der Priorität und Zuständigkeiten



# HANDLUNGSPROGRAMM

## Einteilung

8 Grundsätze

21 Strategische Ziele

36 Projekte Planungen

Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept   MAGSTADT 2035														
Projektplan Alle Projekte			Beteiligte											
			BM	Bürgermeister	GB	Genehmigungsbehörde								
			VW	Verwaltung	B	Bürgerschaft								
			GR	Gemeinderat	EX	Externe Planung								
			Datum: 11. Juli 2022											
Priorität	Projekt/Planung	Kosten	Kostenansatz			BM	VW	GR	GB	B	EX	2022	2023	2024
<b>SIEDLUNGSENTWICKLUNG   WOHNEN</b>														
1	Schrittweise weitere Außenentwicklung angehen	4-8 Mio €*	Investiv			*	*	*	*	*	*			
2	Flächennutzungsplan weiterentwickeln	150.000 €	Planungsrate			*	*	*	*	*	*			
3	Innenentwicklung aktiv gestalten	50.000 €	Planungsrate (FDI)			*	*	*	*	*	*			
	Grundsätze der Liegenschafts- und Baulandpolitik erarbeiten	20.000 €	Planungsrate			*	*	*	*	*	*			
<b>GEWERBE   LANDWIRTSCHAFT   EINZELHANDEL</b>														
1	Discounter/Supermarkt und Drogerie ansiedeln	30.000 €	Planungsrate			*	*	*	*	*	*			
2	Neues Gewerbegebiet südlich der S-Bahn vorbereiten und entwickeln	50.000 €	Planungsrate			*	*	*	*	*	*			
3	Zukunftssichere Gewerbeentwicklungsstrategie weiterentwickeln	50.000 €	Planungsrate			*	*	*	*	*	*			
4	Gewerbegebiet „Ost, Teil IV“ entwickeln	2-3 Mio €*	Investiv			*	*	*	*	*	*			
	Programm „Aktive Ortsmitte Magstadt“	30.000 €	Planungsrate			*	*	*	*	*	*			
<b>STÄDTEBAULICHE GESTALT   IDENTITÄT</b>														
1	Bahnhofsumfeld als Funktionsschwerpunkt und Ortseingang entwickeln	50.000 €	Planungsrate			*	*	*	*	*	*			
2	Ortskernsanierung weiterführen	1-2 Mio €*	Investiv			*	*	*	*	*	*			
	Ortseingänge gestalten	30.000 €	Planungsrate			*	*	*	*	*	*			
	Plätze vernetzen und gestalten	30.000 €	Planungsrate			*	*	*	*	*	*			
<b>SOZIALE INFRASTRUKTUR   GESUNDHEIT</b>														
1	Neuen Standort der Ortsbücherei in der Ortsmitte/am Marktplatz entwickeln		Abhängig von Investor und Entscheidung GR			*	*	*	*	*	*			
2	Ärztelhaus ansiedeln	50.000 €	Planungsrate			*	*	*	*	*	*			
	Planungen für Kinder-/Jugendbetreuung und Schulentwicklung weiterführen	25-30 Mio €*	Investiv			*	*	*	*	*	*			
	Angebote für Senioren ausbauen	50.000 €	Planungsrate, ggf. Zuschuss			*	*	*	*	*	*			
	Integrative Angebote stärken		Daueraufgabe Verwaltung			*	*	*	*	*	*			
	Entwicklungsperspektive für Rathaus erstellen	70.000 €	Planungsrate			*	*	*	*	*	*			
<b>MOBILITÄT   DIGITALISIERUNG</b>														
1	Osttangente realisieren	4 Mio €*	Investiv			*	*	*	*	*	*			
	Mobilität ganzheitlich betrachten		Daueraufgabe Verwaltung			*	*	*	*	*	*			
	Digitale Infrastruktur kontinuierlich ausbauen		Daueraufgabe Verwaltung			*	*	*	*	*	*			
	Digitale Angebote des Rathauses erweitern		Daueraufgabe Verwaltung			*	*	*	*	*	*			
	Bahnhof zu Mobilitätsdrehscheibe ausbauen		Investiv, s. Projekt unter Städtebau			*	*	*	*	*	*			
<b>LANDSCHAFT   ÖKOLOGIE   KLIMA</b>														
1	Hochwasserschutz umsetzen	3-5 Mio €*	Investiv			*	*	*	*	*	*			
	Nachhaltigkeit bei kommunalen (Neu-) Bauten berücksichtigen	10 Mio €*	Investiv, Daueraufgabe			*	*	*	*	*	*			
	Entwicklungspläne für Plan- und Erbach mit angrenzenden Flächen entwickeln	70.000 €	Planungsrate			*	*	*	*	*	*			
	Kommunale Flächen ökologisch bzw. naturnah gestalten		Daueraufgabe Verwaltung			*	*	*	*	*	*			
	Mit Landkreis Lösung für Wochenendhausgebiete entwickeln		Daueraufgabe Verwaltung			*	*	*	*	*	*			
<b>NAHERHOLUNG   TOURISMUS   KULTUR</b>														
1	Vereinsleben und bürgerschaftliches Engagement stärken		Daueraufgabe Verwaltung			*	*	*	*	*	*			
	Sport- und Freizeitangebote bedarfsgerecht ausbauen	1-3 Mio €*	Investiv			*	*	*	*	*	*			
	Landschaft erlebbarer machen	5.000 €	Investiv (jährlich), Daueraufgabe			*	*	*	*	*	*			
	Grünstrukturen vernetzen und Qualitäten aufbauen	30.000 €	Planungsrate			*	*	*	*	*	*			
	Aufwertung Rosenstraße bis Eissee anstreben	20.000 €	Planungsrate			*	*	*	*	*	*			
	Ehrenamtliche Nachbarschaftshilfe weiterhin unterstützen		Daueraufgabe Verwaltung			*	*	*	*	*	*			

Alle Werte sind Annahmewerte, die im Vorfeld des jeweiligen Projekts genauer bestimmt werden. Mögliche Fördermittel sind noch nicht berücksichtigt worden.

\* = Kostenspektrum für enthaltenes Maßnahmenpaket

Empfohlener Projektzeitraum  
 Laufende Aufgabe/Vorbereitungsphase  
 Projektzeitraum und Vorbereitungsphase

# BESCHLUSS

## Gemeindeentwicklungskonzept | Magstadt 2035



|||| ■ ■ = = **Reschl**  
|||| ■ ■ = = Stadtentwicklung