

Interkommunales Städtebauliches Entwicklungskonzept Eresing – Windach - Finning
GEMEINDEVERBUND ERESING – WINDACH – FINNING

**INTERKOMMUNALES STÄDTEBAULICHES
ENTWICKLUNGSKONZEPT**



Überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke
im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm



OPLA - BÜROGEMEINSCHAFT FÜR ORTSPLANUNG & STADTENTWICKLUNG
Architekten & Stadtplaner

23. Oktober 2019

IMPRESSUM

Vorbereitende Untersuchungen
Interkommunales städtebauliches Entwicklungskonzept (IKEK) -
Überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke

Herausgeber: Verwaltungsgemeinschaft Windach
Von-Pfetten-Füll-Platz 1
86949 Windach

Redaktion/ Gestaltung: **OPLA**
Bürogemeinschaft für Ortsplanung
& Stadtentwicklung
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Werner Dehm
Dipl.-Ing. Architekt, Stadtplaner
Ilka Siebeneicher
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin (FH)
Markus Seitz
Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung

Augsburg,

23. Oktober 2019

Dieses Projekt wird im bayerischen Städtebauförderungs-
programm mit Mitteln des Freistaats Bayern gefördert.



In vorliegender Arbeit wurde aus Gründen der besseren Lesbarkeit bei der Nennung von Personengruppen ausschließlich die grammatikalisch maskuline Form verwendet. Die Angaben beziehen sich auf Angehörige aller Geschlechter.

INHALT

1	Einführung	11
1.1	Aufgabenstellung und Zielsetzung.....	11
1.2	Methodik und Vorgehensweise.....	12
2	Rahmenbedingungen	13
2.1	Lage im Raum	13
2.2	Regionalplanung	14
2.3	Leader Region Ammersee	15
2.4	Planungsgrundlagen	16
	2.4.1 Flächennutzungspläne	16
	2.4.2 Bebauungspläne und Satzungen	16
3	Gemeindesteckbriefe.....	18
3.1	Eresing und seine Ortsteile	18
	3.1.1 Geschichte der Gemeinde.....	19
	3.1.2 Einwohner – statistische Daten	20
	3.1.3 Wohnen und Bauen.....	22
	3.1.4 Wirtschaft und Arbeit	22
	3.1.5 Nutzungen.....	23
	3.1.6 Ortsbild.....	26
3.2	Windach und seine Ortsteile	28
	3.2.1 Geschichte der Gemeinde.....	29
	3.2.2 Einwohner – statistische Daten	30
	3.2.3 Wohnen und Bauen.....	32
	3.2.4 Wirtschaft und Arbeit	33
	3.2.5 Nutzungen.....	34
	3.2.6 Ortsbild.....	37
3.3	Finning und seine Ortsteile	40
	3.3.1 Geschichte der Gemeinde.....	41
	3.3.2 Einwohner – statistische Daten	42
	3.3.3 Wohnen und Bauen.....	44
	3.3.4 Wirtschaft und Arbeit	45
	3.3.5 Nutzungen.....	45
	3.3.6 Ortsbild.....	48
4	Übergeordnete Themen.....	50
4.1	Ortsbild und Baukultur.....	50
4.2	Natur und Landschaft.....	54
4.3	Verkehr.....	57
4.4	Radverkehr.....	59
4.5	Sport und Freizeit, Kultur und Bildung	63
4.6	Soziale und medizinische Infrastruktur	65
4.7	Barrierefreiheit.....	67
4.8	Energieversorgung.....	68
5	Stärken-Schwächen-Analyse	69

5.1	Eresing	69
5.2	Windach	77
5.3	Finning.....	87
5.4	Interkommunal	97
6	Leitbilder	99
7	Ziele und Maßnahmen	100
7.1	Eresing	100
	7.1.1 Ziele	100
	7.1.2 Maßnahmen.....	104
7.2	Windach	115
	7.2.1 Ziele	115
	7.2.2 Maßnahmen.....	119
7.3	Finning.....	135
	7.3.1 Ziele	135
	7.3.2 Maßnahmen.....	139
7.4	Interkommunal	153
8	Sanierungsgebiete.....	156
8.1	Sanierungsrechtliche Empfehlung	156
8.2	Erfüllung einer zweckmäßigen Durchführung.....	160
8.3	Empfehlung für das Sanierungsverfahren	160
8.4	Verfahrensablauf.....	162
9	Zusammenfassung und Ausblick.....	162

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Das Gebiet der VG mit den Ortsteilen, ohne Maßstab	11
Abb. 2:	Übersicht der Arbeitskreise	12
Abb. 3:	Lage im Raum und räumliche Gegebenheiten, ohne Maßstab	13
Abb. 4:	Regionalplan München, Karte 1 Raumstruktur (Auszug, ohne Maßstab)	14
Abb. 5:	Logo der LAG (© LEADER-Region Ammersee 2019)	15
Abb. 6:	Flächennutzungspläne der Gemeinden, zusammengefügt, ohne Maßstab	17
Abb. 7:	Räumlicher Bestand im Gemeindegebiet Eresing, ohne Maßstab	18
Abb. 8:	Luftbild von Eresing (vermutlich 1998), © Medienzentrum Landsberg	19
Abb. 9:	Kirche St. Ullrich, im Vordergrund der Weiher/Graben der ehemaligen Hofmark	19
Abb. 10:	typische gewachsene Struktur im Ortskern.....	19
Abb. 11:	Bevölkerungsentwicklung in Eresing, Zeitraum 1960 - 2028	20
Abb. 12:	Billeter-Maß (Differenz aus unter 18-Jährigen und der über 65-Jährigen, ins Verhältnis zur Erwerbstätigen Bevölkerung (18- bis 65-Jährigen) gesetzt) Eresing, Zeitraum von 1987 – 2015.....	20
Abb. 13:	Wanderungen über Gemeindegrenzen: Wanderungssaldo Eresing	21
Abb. 14:	Einfamilienhäuser im Bereich Dominikus-Zimmermann-Straße	22
Abb. 15:	Kindergarten und Gemeindeamt	23
Abb. 16:	„Alter Wirt“ als Veranstaltungsort im Zentrum	23
Abb. 17:	Gasthaus Widmann an der Hauptstraße.....	23
Abb. 18:	Nutzungsstruktur in den Ortsteilen, ohne Maßstab.....	24
Abb. 19:	Ortsstruktur um die Kirche St. Ulrich	26
Abb. 20:	Alte Hofstelle in der Kaspar-Ett-Straße	26
Abb. 21:	Der regionaltypischen Bauform entsprechendes, teilsaniertes Wohnhaus	26
Abb. 22:	Untypischer Neubau an der Hauptstraße.....	26
Abb. 23:	Sanierungsbedürftiges, ortsbildprägendes Gebäude an der Hauptstraße	26
Abb. 24:	Dorfstraße, Pflaumdorf	27
Abb. 25:	Wohnhäuser unterschiedlicher Epochen und Gestaltung.....	27
Abb. 26:	Ansicht des Ortsteils St. Ottilien von Süd-Westen © erzabtei.de	27
Abb. 27:	Unterscheidliche gewerbliche Bauten	27
Abb. 28:	Auftakt ins Gebiet für PKW-Nutzer	27
Abb. 29:	Hübscher kleiner Bahnhof	27
Abb. 30:	Räumlicher Bestand im Gemeindegebiet Windach, ohne Maßstab	28
Abb. 31:	Bodendenkmal des mittelalterlichen Burgstalls.....	29
Abb. 32:	Schloss und Hofmark Windach, Kupferstich von 1701	29
Abb. 33:	Ehemalige Struktur hinter dem Schloss	29
Abb. 34:	Kirche und Pfarrhof um 1900.....	29
Abb. 35:	Bevölkerungsentwicklung in Windach, Zeitraum 1960 - 2028	30
Abb. 36:	Billeter-Maß (Differenz aus Jugendlichen (unter 18-Jährigen) und der Generation der Großeltern (über 65-Jährigen), ins Verhältnis zur Erwerbstätigen Bevölkerung (18- bis 65-Jährigen) gesetzt) Windach, Zeitraum von 1987 – 2015	30
Abb. 37:	Wanderungen über Gemeindegrenzen: Wanderungssaldo Windach	31
Abb. 38:	Untypische Mehrfamilienhäuser in Oberwindach.....	32
Abb. 39:	Schloss als Verwaltungssitz	34
Abb. 40:	Schlossmarkt in Windach	34
Abb. 41:	Gasthof am Schloß).....	34
Abb. 42:	Nutzungsstruktur in den Ortsteilen, ohne Maßstab.....	35
Abb. 43:	Kirche Maria Wege	37
Abb. 44:	Schloss Windach, Sitz der Verwaltung.....	37
Abb. 45:	Typisches ehemaliges Hofgebäude	37

Abb. 46:	Ehemalige Schloss-Apotheke mit alter Pfarrkirche	37
Abb. 47:	Zentral gelegener Von-Pfetten-Füll-Platz	37
Abb. 48:	Wohngebiete unterschiedlicher Prägung in Unterwindach	38
Abb. 49:	Dorfweiher in Schöffelding	38
Abb. 50:	Ehemaliges Wirtshaus an der Schöffeldinger Hauptstraße	38
Abb. 51:	Dorfstraße mit Kirche St. Martin	39
Abb. 52:	Ländlicher Garten und Hofraum an der Dorfstraße in Hechenwang	39
Abb. 53:	Räumlicher Bestand im Gemeindegebiet Finning, ohne Maßstab	40
Abb. 54:	Kirche und Pfarrhaus in Oberfinning	41
Abb. 55:	Kirche mit Gasthaus in Unterfinning	41
Abb. 56:	Kirche in Entraching	41
Abb. 57:	Bevölkerungsentwicklung in Finning, Zeitraum 1960 – 2028	42
Abb. 58:	Billeter-Maß (Differenz aus unter 18-Jährigen und der über 65-Jährigen ins Verhältnis zur Erwerbstätigen Bevölkerung (18- bis 65-Jährigen) gesetzt) Finning, Zeitraum von 1987 – 2015	42
Abb. 59:	Wanderungen über Gemeindegrenzen: Wanderungssaldo Finning	43
Abb. 60:	Neubaugebiet am Kreuzberg in Finning	44
Abb. 61:	Vereinsheim des TSV Finning	45
Abb. 62:	Grundschule in Finning	45
Abb. 63:	Nahversorgung in Finning	45
Abb. 64:	Nutzungsstruktur in den Ortsteilen, ohne Maßstab	46
Abb. 65:	Typische Bauweise und Struktur in Oberfinning	48
Abb. 66:	Traufständige Gebäudestellung an der Obergasse in Unterfinning	48
Abb. 67:	Ortsbildprägendes giebelständiges Gebäude in Unterfinning, im Hintergrund untypische Neubauten	48
Abb. 68:	Ortsbildprägendes traufständiges Gebäude in Unterfinning	48
Abb. 69:	Neubau, in Stellung und Ausprägung untypisch für das Ortsbild und den Straßenraum (Raumkante aufgegeben)	48
Abb. 70:	Untypisches Pultdach in Oberfinning	49
Abb. 71:	Gemeindezentrum mit Schule, Feuerwehr, Vereinsheim und Kindergarten	49
Abb. 72:	Intaktes Ortsbild in Oberfinning (Mühlstraße)	49
Abb. 73:	Neubauten mit ortstypischen Gestaltungsmerkmalen am Rand des Unterfinninger Ortskerns	49
Abb. 74:	Haufendorf-Struktur in Eresing	50
Abb. 75:	Straßendorf-Struktur in Oberfinning (mit Haufendorf-Bildung um die Kirche)	50
Abb. 76:	Oberwindach und Unterwindach mit vorwiegender Haufendorf-Struktur	50
Abb. 77:	Mittertennhaus an der Mühlstraße in Oberfnning	52
Abb. 78:	Mittertennhaus an der Pfarrgasse in Oberfinning	52
Abb. 79:	Mitterstallhaus in Oberwindach (Hechenwanger Straße)	52
Abb. 80:	Ehemaliges Tagelöhnerhaus in Unterfinning (Obergasse)	52
Abb. 81:	Das Schloss in Windach als Sonderbauform	53
Abb. 82:	Typisches Bauernhaus in Unterwindach (Schulstraße)	53
Abb. 83:	Typische Gebäudeform in Eresing (Hauptstraße)	53
Abb. 84:	Typische Gebäudeform in Oberwindach	53
Abb. 85:	Ehemaliger Kracherhof in Eresing	53
Abb. 86:	Die Windach bei Finning	54
Abb. 87:	Die Windach bei der Gemeinde Windach	54
Abb. 88:	Pflaumdorfer Moos	55
Abb. 89:	Natur und Landschaft, ohne Maßstab	56
Abb. 90:	Verkehrliche Anbindung, ohne Maßstab	58

Abb. 91:	Übersicht der Bestandsaufnahme Radwege, ohne Maßstab	60
Abb. 92:	Übersicht der vom Arbeitskreis erarbeiteten Einzelmaßnahmen (einer Präsentation in den Gemeinderäten entnommen).....	62
Abb. 93:	Der Windachspeicher bei Finning.....	63
Abb. 94:	Schlosspark in Windach als Veranstaltungsort	63
Abb. 95:	Rad- und Fußweg im Windachtal bei Windach © AK Radwege, 2018.....	63
Abb. 96:	Sport und Freizeit, Kultur und Bildung, ohne Maßstab	64
Abb. 97:	Soziale und medizinische Infrastruktur, ohne Maßstab	66
Abb. 98:	Erhöht liegende Kirche in Oberfinning, nicht barrierefrei zugänglich.....	67
Abb. 99:	Gasthaus mit Räumen für Kulturveranstaltungen	69
Abb. 100:	Ortsbildprägende Hofstelle	69
Abb. 101:	Dominante Kirche St. Ulrich in der Ortsmitte.....	69
Abb. 102:	Karte Stärken, Eresing, ohne Maßstab	70
Abb. 103:	Hohe Verkehrsbelastung an der Hauptstraße.....	71
Abb. 104:	Breite Mündungsbereiche im Straßenraum am Kriegerdenkmal.....	71
Abb. 105:	Gebäude mit Sanierungsbedarf an der Hauptstraße	71
Abb. 106:	Zugang zu Feuerwehr und Kindergarten von der Kaspar-Ett-Straße	71
Abb. 107:	Karte Schwächen, Eresing, ohne Maßstab.....	72
Abb. 108:	Typische Hofstelle	73
Abb. 109:	Öffentliche Freiflächen im Umfeld der Kirche	73
Abb. 110:	Sanierungsbedarf	73
Abb. 111:	St. Georg mit Vorbereich	73
Abb. 112:	Karte Stärken, Pflaumdorf, ohne Maßstab.....	74
Abb. 113:	Karte Schwächen, Pflaumdorf, ohne Maßstab.....	74
Abb. 114:	Grüne Wegeverbindung.....	75
Abb. 115:	Klosterladen	75
Abb. 116:	Versiegelte Stellplatzfläche	75
Abb. 117:	Breite und versiegelte Straßenflächen	75
Abb. 118:	Karte Stärken, Sankt Ottilien, ohne Maßstab	76
Abb. 119:	Karte Schwächen, Sankt Ottilien, ohne Maßstab.....	76
Abb. 120:	Kirche Maria am Wege	77
Abb. 121:	Ortstypische Bebauung in der Ortsmitte	77
Abb. 122:	Schlosspark	77
Abb. 123:	Klostermühle	77
Abb. 124:	Blick ins Windachtal von Oberwindach	78
Abb. 125:	Obere Mühle	78
Abb. 126:	Ortsbildprägendes Gebäude an der Lindenstraße.....	78
Abb. 127:	Ortsbildprägendes Gebäude an der Hechenwanger Straße.....	78
Abb. 128:	Karte Stärken, Windach, ohne Maßstab	79
Abb. 129:	Versiegelte, ungestaltete Parkplatzfläche	80
Abb. 130:	Ungestalteter Aufenthaltsbereich vor der Schule.....	80
Abb. 131:	Sanierungsbedarf alte Molkerei.....	80
Abb. 132:	Sanierungsbedarf Wohnhaus	80
Abb. 133:	Karte Schwächen, Windach, ohne Maßstab	81
Abb. 134:	Typischer Straßenzug.....	82
Abb. 135:	Dörflicher Bereich an der nördlichen Schwabhauser Straße mit denkmalgeschütztem, ehemaligen Kleinbauernhaus	82
Abb. 136:	Nahversorgung im Ortskern	82
Abb. 137:	Pfarrhaus an der Dorfstraße mit verdeckter Sichtbeziehung zur Kirche.....	82
Abb. 138:	Sanierungsbedarf „Alter Wirt“	83

Abb. 139:	Gestaltungsdefizit Maibaumplatz.....	83
Abb. 140:	Gestaltungsdefizit Freizeitgelände	83
Abb. 141:	Zugänglichkeit des Weihers sehr eingeschränkt.....	83
Abb. 142:	Karte Stärken, Schöffelding, ohne Maßstab	84
Abb. 143:	Karte Schwächen, Schöffelding, ohne Maßstab	84
Abb. 144:	Dörflicher Hofraum und Bauerngarten	85
Abb. 145:	Gut besuchte Gastwirtschaft	85
Abb. 146:	Grünzug der Schweinach	85
Abb. 147:	Gestaltungsdefizit Haltestelle	85
Abb. 148:	Gestaltungsdefizit Freizeitgelände	85
Abb. 149:	Ortsbilduntypisches Gebäude	85
Abb. 150:	Karte Stärken, Hechenwang, ohne Maßstab	86
Abb. 151:	Karte Schwächen, Hechenwang, ohne Maßstab	86
Abb. 152:	Ortsbildprägendes Gebäude an der Pfarrgasse	87
Abb. 153:	Umfeld der Kirche in Oberfinning	87
Abb. 154:	Denkmalgeschützte Mühle	87
Abb. 155:	Raubbildende Stellung eines Nebengebäudes an der Hauptstraße.....	87
Abb. 156:	Metzgerei und Vorbereich mit Maibaum und Kriegerdenkmal	88
Abb. 157:	Wahrnehmbare Kirche „Zur schmerzhaften Muttergottes“	88
Abb. 158:	Große Gebäudekubatur an der Findingstraße	88
Abb. 159:	Traufständiges Kleinbauernhaus an der Obergasse.....	88
Abb. 160:	Karte Stärken, Finning, ohne Maßstab.....	89
Abb. 161:	Legende der Stärken Finning, ohne Maßstab	90
Abb. 162:	Ungestaltete Stellplatzfläche und vollständige Asphaltierung im Kirchengrundumfeld von Oberfinning	91
Abb. 163:	Neubebauung und Betonmauer „Beim Kramer“	92
Abb. 164:	Ortsbilduntypisches Gebäude an der Obergasse, fehlende Raumkante.....	92
Abb. 165:	Karte Schwächen, Finning, ohne Maßstab	93
Abb. 166:	Legende der Schwächen Finning, ohne Maßstab.....	94
Abb. 167:	Ortstypisches Wohngebäude	95
Abb. 168:	Pfarrhaus im Jugendstil mit prägenden Grünstrukturen	95
Abb. 169:	Kleine Grünfläche gegenüber St. Jakob.....	95
Abb. 170:	Sanierungsbedarf ehemaliges Gasthaus und Vorbereich	95
Abb. 171:	Ortsbilduntypische Pflasterung und Einfriedung mit abschottender Wirkung zum Straßenraum	95
Abb. 172:	Untypische Bauform direkt am Friedhof	95
Abb. 173:	Karte Stärken, Entraching, ohne Maßstab	96
Abb. 174:	Karte Schwächen, Entraching, ohne Maßstab	96
Abb. 175:	Karte „Ziele“ für Eresing und Pflaumdorf, ohne Maßstab	101
Abb. 176:	Karte Ziele, Eresing und Pflaumdorf	102
Abb. 177:	Räumliche Lage der Maßnahmen für Eresing, ohne Maßstab	106
Abb. 178:	Entwurf im Rahmen der Mehrfachbeauftragung (Auszug), © Christoph Maas	107
Abb. 179:	Entwurf im Rahmen der Mehrfachbeauftragung (Auszug), © Christoph Maas	107
Abb. 180:	Auszug aus dem Entwurf zum Umbau (Sunder-Plassmann-Architekten)	108
Abb. 181:	Dörfliche Wegeverbindung über Privatgrund	109
Abb. 182:	Grünfläche für randliche Nachverdichtung und Wegebeziehung an der Dominikus-Zimmermann-Straße.....	109
Abb. 183:	Potenzielle Nachverdichtungsfläche im Bereich der Hauptstraße	109
Abb. 184:	Kaspar-Ett-Straße Bestand	110
Abb. 185:	Mögliche Umgestaltung im Bereich der Kaspar-Ett-Straße	110

Abb. 186:	Zugangsbereich Kindergarten Bestand.....	111
Abb. 187:	Mögliche Umgestaltung im Zugangsbereich zu Gemeindeamt, Kindergarten, Feuerwehr und Spielplatz.....	111
Abb. 188:	Karte „Ziele“ für Windach, Schöffelding und Hechenwang, ohne Maßstab.....	117
Abb. 189:	Karte Ziele, Windach, Schöffelding und Hechenwang.....	118
Abb. 190:	Räumliche Lage der Maßnahmen für Windach, ohne Maßstab.....	121
Abb. 191:	Haltestellenbereich (Schulbus) Bestand.....	122
Abb. 192:	Mögliche Umgestaltung im Bereich der Haltestelle.....	122
Abb. 193:	Parkplatz am Kindergarten Bestand.....	123
Abb. 194:	Mögliche Umgestaltung Parkplatz am Kindergarten.....	123
Abb. 195:	Hochwertig gestaltete südliche Wegeverbindung.....	124
Abb. 196:	Idee zur Einrichtung von Sitzgelegenheiten in der Schlossmauer.....	124
Abb. 197:	„Rückseite“ des Schlossmarktes zur Ortsmitte – Bestand.....	126
Abb. 198:	Mögliche Öffnung des Schlossmarktes zur Ortsmitte.....	126
Abb. 199:	Räumliche Lage der Maßnahmen für Schöffelding, ohne Maßstab.....	129
Abb. 200:	Maibaumplatz an der HauptstraÙes - Bestand.....	130
Abb. 201:	Idee zur Umgestaltung des Bereichs.....	130
Abb. 202:	Mögliches Szenario für das Gesamtareal, ohne Maßstab.....	131
Abb. 203:	Weiher nördlich des Ortskerns – Bestand.....	132
Abb. 204:	Idee zur Umgestaltung des Bereichs.....	132
Abb. 205:	Räumliche Lage der Maßnahmen für Hechenwang, ohne Maßstab.....	134
Abb. 206:	Karte „Ziele“ für Finning und Entraching, ohne Maßstab.....	136
Abb. 207:	Karte Ziele, Finning und Entraching.....	137
Abb. 208:	Räumliche Lage der Maßnahmen für Finning, ohne Maßstab.....	142
Abb. 209:	Denkmalgeschütztes Mittertennhaus, Mühlstraße 8.....	143
Abb. 210:	Bäcker in Oberfinning.....	144
Abb. 211:	Situation „Beim Kramer“, Bestand.....	145
Abb. 212:	Gestaltungsvorschlag mit Pflanzmaßnahmen „Beim Kramer“.....	145
Abb. 213:	Mögliche städtebauliche Struktur durch Mehrfamilienhäuser, ohne Maßstab.....	148
Abb. 214:	Aufgelockerte Einfamilienhausbebauung im hinteren Bereich, ohne Maßstab.....	148
Abb. 215:	Variante 1 für eine Mehrfamilienhaus-Bebauung, ohne Maßstab.....	149
Abb. 216:	Variante 2, Nachbarschaft mit drei Einfamilienhäusern, ohne Maßstab.....	149
Abb. 217:	Variante 3, Nachbarschaft mit einem Mehrfamilien- und einem Einfamilienhaus, ohne Maßstab.....	149
Abb. 218:	Räumliche Lage der Maßnahmen für Finning, ohne Maßstab.....	150
Abb. 219:	Ehemaliges Gasthaus – Bestand.....	152
Abb. 220:	Gasthaus und Kreuzungsbereich – Umgestaltungsvorschlag.....	152
Abb. 221:	Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets in Eresing, ohne Maßstab.....	156
Abb. 222:	Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets in Unterwindach.....	157
Abb. 223:	Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets in Unterwindach, Bereich Klostermühle.....	157
Abb. 224:	Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets in Oberwindach, ohne Maßstab	158
Abb. 225:	Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets in Schöffelding, ohne Maßstab.....	158
Abb. 226:	Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets in Oberfinning, ohne Maßstab.....	159
Abb. 227:	Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets in Unterfinning, ohne Maßstab.....	159
Abb. 228:	Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets in Entraching, ohne Maßstab.....	160

ANLAGEN

Dieser Textfassung liegt eine CD mit folgenden Inhalten bei:

Textfassung:

- Gemeindeverbund Eresing – Windach – Finning, Interkommunales Städtebauliches Entwicklungskonzept – Textfassung

Planfassungen:

- PB 1-1a, Stärken, Gemeinde Windach
- PB 1-2a, Stärken, Gemeinde Eresing
- PB 1-3a, Stärken, Gemeinde Finning
- PB 1-1b, Schwächen, Gemeinde Windach
- PB 1-2b, Schwächen, Gemeinde Eresing
- PB 1-3b, Schwächen, Gemeinde Finning
- PZ 2-1, Ziele, Gemeinde Windach
- PZ 2-2, Ziele, Gemeinde Eresing
- PZ 2-3, Ziele, Gemeinde Finning
- PM 3-1, Maßnahmen, Gemeinde Windach
- PM 3-2, Maßnahmen, Gemeinde Eresing
- PM 3-3, Maßnahmen, Gemeinde Finning
- PG 0-1, Gemeindeeigene Grundstücke, Gemeinde Windach
- PG 0-2, Gemeindeeigene Grundstücke, Gemeinde Eresing
- PG 0-3, Gemeindeeigene Grundstücke, Gemeinde Finning
- PS 0-1, Vorschlag für die Festsetzung eines Sanierungsgebietes, Gemeinde Windach
- PS 0-2, Vorschlag für die Festsetzung eines Sanierungsgebietes, Gemeinde Eresing
- PS 0-3, Vorschlag für die Festsetzung eines Sanierungsgebietes, Gemeinde Finning

Textfassungen aus Bürgerprozessen im Rahmen des IKEK:

- Bürgergremium Finning (Zusammenfassung durch das Büro OPLA vom 10.08.2018)
- Präsentation des Arbeitskreises „Mehr Öffentlichkeit wagen“
- Auszug Radwegenetz, Bestandserhebung und Maßnahmen (Zusammenfassung durch das Büro OPLA vom 18.09.2018)
- Fachstellenforum Senioren (Zusammenfassung durch das Büro OPLA vom 11.10.2018)

sonstige Anlagen:

- Ortsbildprägende Gebäude, Bilddokumentation
- Zusammenfassung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

1 EINFÜHRUNG

1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Anfang 2017 wurden die Gemeinden Windach, Eresing und Finning mit ihren Ortsteilen in das Bund-Länder-Förderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ aufgenommen.

Das Förderprogramm wurde zunächst ins Leben gerufen, um Städte und Gemeinden in dünn besiedelten, ländlichen, von Abwanderung bedrohten und / oder vom demographischen Wandel betroffenen Räumen zu unterstützen.

Aber auch im Umfeld des Ballungsraumes München bestehen durch den Strukturwandel der Landwirtschaft und den Siedlungsdruck neue Herausforderungen für das soziale Zusammenleben sowie Unterstützungsbedarf für die ländlichen Gemeinden.

Durch geeignete Maßnahmen soll die Sicherung und Stärkung der zentralörtlichen

Versorgungsfunktionen kleinerer Städte und Gemeinden über eine Bündelung von Kräften und Ressourcen durch überörtliche Kooperation, die arbeitsteilige Umstrukturierung der städtebaulichen Infrastruktur für die öffentliche Daseinsvorsorge und die Beseitigung von städtebaulichen Missständen gefördert werden.

Grundlage hierfür ist die Erarbeitung eines integrierten Entwicklungskonzeptes (in diesem Fall durch eine Vorbereitende Untersuchung), unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger. Die Vorbereitende Untersuchung ist Beurteilungsgrundlage für die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.



Abb. 1: Das Gebiet der VG mit den Ortsteilen, ohne Maßstab

1.2 Methodik und Vorgehensweise

Zur Erarbeitung des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes „Gemeindeverbund E – W – F“ wurden zunächst vorhandene Planungen der drei Gemeinden ausgewertet, überkommunale Planungen betrachtet sowie anhand statistischer Daten die grundlegenden demographischen Verhältnisse analysiert.

In einem zweiten Schritt wurden Bestandserfassungen für die Vertiefungsbereiche hinsichtlich deren Nutzung, Gestaltung, städtebaulicher Missstände und Potenziale, Barrierefreiheit etc. durch Ortsbegehungen sowie der überörtlichen Vernetzungen durch Naturräume, technische Infrastruktur oder Einrichtungen der Daseinsvorsorge betrachtet.

Diese Daten wurden analysiert und bewertet (Bestandsaufnahme, Analyse und Bewertung).

In der Stärken-Schwächen-Analyse wurden prägende Eigenschaften und Entwicklungspotenziale herausgearbeitet und Mängel sowie Defizite und Handlungsfelder identifiziert.

Parallel hierzu wurde ein interkommunaler Workshop durchgeführt, zu dem alle Bürgerinnen und Bürger der Gemeinden eingeladen waren. Dieser Einladung folgten rund 40 Personen, die am 23. September 2017 nach einem Ortsspaziergang in ihrer jeweiligen Gemeinde / ihrem Ortsteil in der Schule in Windach zusammenkamen und

die Stärken, Schwächen und Entwicklungsmöglichkeiten vertiefend analysierten und diskutierten.

Auf Grundlage dieser breiten Stärken-Schwächen-Analyse wurden Zielvorstellungen für den Gemeindeverbund formuliert, aus denen sich konkrete Maßnahmen zur gestalterischen und funktionalen Aufwertung der einzelnen Vertiefungsbereiche ergeben. Dabei zeigte sich bei den Teilnehmern ein hohes Maß an Engagement und Identifikation mit ihrer Gemeinde, aber auch mit dem Gemeindeverbund.

Aus dem Workshop bildeten sich einige Arbeitskreise, die den Gesamtprozess erfolgreich unterstützten und wertvolle Beiträge und Impulse lieferten.

Folgende interkommunale Themengebiete wurden durch Arbeitskreise abgedeckt: Öffentlichkeitsarbeit, Radwegevernetzung und Öffentlicher Personennahverkehr.

Zusätzlich fand ein interkommunales Seniorenforum statt, bei dem sich Fachstellen, Pflegedienste und andere mit der örtlichen Seniorenbetreuung in Zusammenhang stehende Personen über die

Betreuungssituation, den derzeitigen und zukünftigen Bedarf austauschten.

Auf kommunaler Ebene bildete sich in der Gemeinde Finning ein Bürgergremium, das themenbezogen die Gemeindeentwicklung mitgestalten und den Gemeinderat bei seinen Entscheidungen unterstützen möchte.

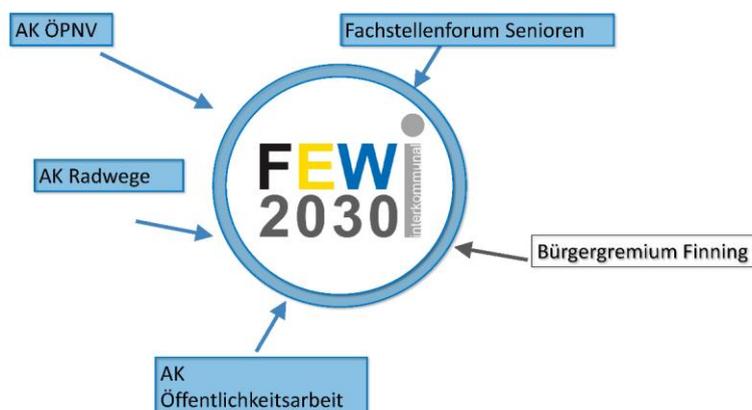


Abb. 2: Übersicht der Arbeitskreise

2 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Lage im Raum

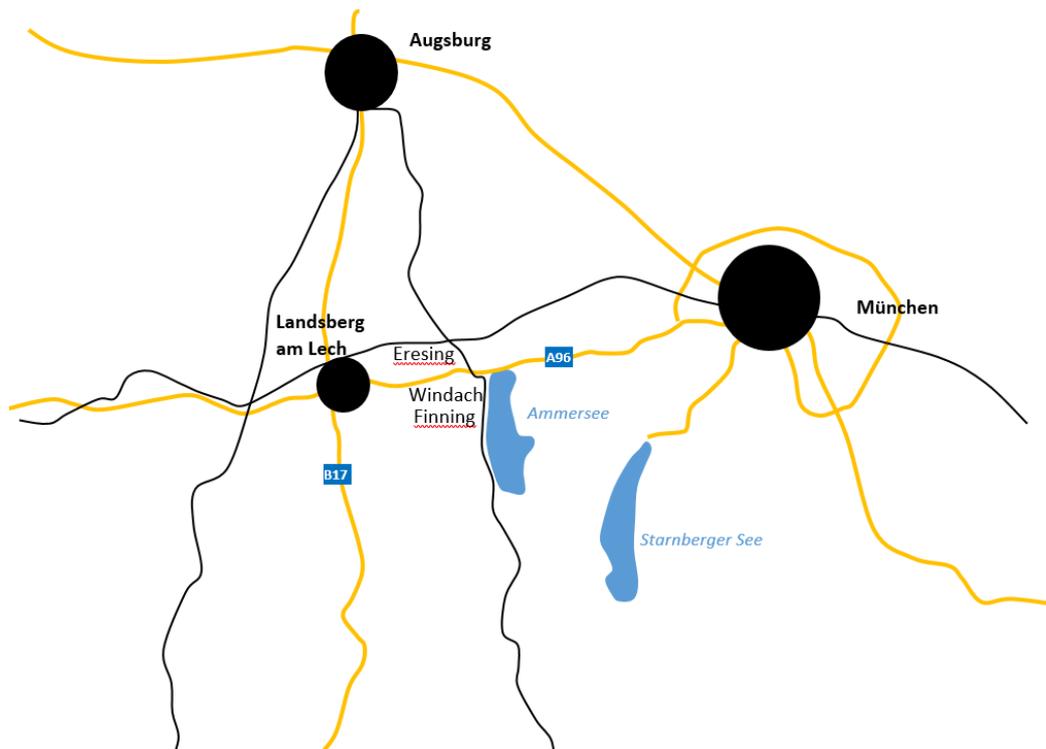


Abb. 3: Lage im Raum und räumliche Gegebenheiten, ohne Maßstab

Die drei Gemeinden Windach, Finning und Eresing haben sich zur „Verwaltungsgemeinschaft Windach“ mit Sitz im Rathaus Windach zusammengeschlossen.

Sie liegen im Osten des Landkreises Landsberg am Lech. Der östlich gelegene Ammersee ist rund 5 km (von Finning) entfernt, die Große Kreisstadt Landsberg am Lech rund 15 km. Abhängig von der Lage der Gemeinden beträgt die Entfernung zu München ca. 45 km.

Die überregionale Anbindung in Richtung Landsberg, München und Augsburg ist zum einen durch den Zug- und S-Bahn-Haltepunkt Geltendorf und eine kommunale Busverbindung, zum anderen mittels Pkw über die Autobahn A96 gegeben.

Naturräumlich liegen die Gemeinden in der Jungmoränenlandschaft des Ammer-Loisach-Hügellandes. Prägendes

landschaftliches Element ist für die Gemeinden Finning und Windach der Fluss Windach, deren Verlauf durchgängig als FFH-Gebiet (Nr. 7932-371, „Windach“) und als Landschaftsschutzgebiet (LSG-00241.02, „Windachtal“) unter europäischem und nationalem Schutz steht und als Leitlinie mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen ist.

Die Gemeinden sind trotz des nahen S-Bahn-Anschlusses in Geltendorf, zwei Autobahnanschlüssen und des dadurch ausgelösten Siedlungsdruckes nach wie vor noch landwirtschaftlich geprägt und konnten in den Ortskernen ihren Charakter zumeist erhalten. Allerdings ist deutlich spürbar, dass der strukturelle Wandel längst begonnen hat und landwirtschaftliche Gebäude zunehmend ohne (die ursprüngliche) Funktion sind.

2.2 Regionalplanung

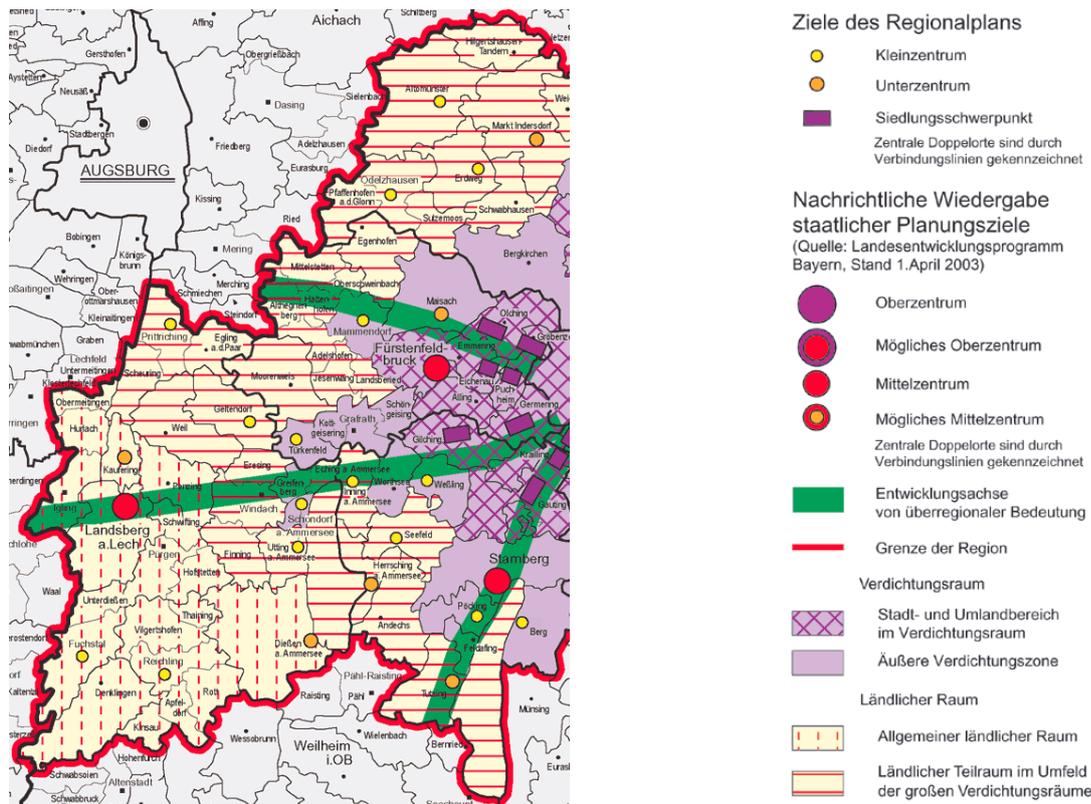


Abb. 4: Regionalplan München, Karte 1 Raumstruktur (Auszug, ohne Maßstab)

Die Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft sind im Regionalplan der Region München als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume dargestellt. Im Bereich der Bundesautobahn A96 verläuft eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Die nächstgelegenen Unterzentren sind Geltendorf und Türkenfeld im Norden sowie Schondorf und Utting am Ammersee im Osten. Diese sind über das Zug- bzw. S-Bahnnetz an den Großraum München angebunden.

Als Mittelzentrum ist das rund 15 km entfernte Landsberg am Lech festgelegt. Alle Gemeinden befinden sich im „ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“.

Das Pflaumdorfer Moos ist als regionaler Grünzug mit prioritärer Funktion Kaltluft- und Frischluftentstehung dargestellt (vgl. Karte 2 des Regionalplanes), die Windach als ein regionales und überörtliches Biotopverbundsystem.

Südlich von Schöffelding liegt das Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet Nr.77 sowie auf halber Strecke zwischen Schöffelding und Finning das Vorbehaltsgebiet Nr. 70. Diese Gebiete dienen dem Abbau von Kies und Sand.

2.3 Leader Region Ammersee

LEADER steht für „Liaison entre les actions de développement de l'économie rurale“, also der Verbindung zwischen Aktionen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft und ist ein Förderinstrument, das auf die Zusammenarbeit und den Zusammenhalt ganzer Regionen ausgerichtet ist. Das Programm liegt im Aufgabenbereich des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

Die Gemeinden Windach und Eresing sind Mitglieder der Lokalen Aktionsgruppe Ammersee, die insgesamt 16 Gemeinden umfasst und der *„Förderung, Erhaltung und nachhaltigen Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, der Landschaft, der kulturellen Identität, des sanften Tourismus, der Wirtschaftsstruktur und der Bildung, die der Zukunftssicherung im Bereich ländlicher Entwicklung dienen.“*¹

In den Handlungsfeldern Kultur/Tourismus, Soziales/Umwelt und Wirtschaft wurden bislang 15 Einzelprojekte gefördert, die der Erreichung der sechs Entwicklungsziele dienen.



Abb. 5: Logo der LAG (© LEADER-Region Ammersee 2019)

Diese sind:

- Die Schaffung eines klimafreundlichen und effektiven Mobilitätsangebotes, das die Erreichbarkeit von Arbeitsplatz, Sport-, Kultur- und Bildungsangebot für alle Altersklassen gewährleistet.
- Die weitere Entwicklung der „Ammersee-Kultur-Region“ durch den Ausbau und die Koordinierung des kulturellen und historischen Angebotes.
- Die Förderung regionaler Produkte und Dienstleistungen durch die stetige Weiterentwicklung der zugehörigen Produktionsschritte (Erzeugung, Veredelung, Vermarktung).
- Die Weiterentwicklung des „Klassenzimmer Ammersees“ und die Förderung der Nutzung des heimischen Bildungspotentials (Kultur/Landwirtschaft/Natur/Sport/Wirtschaft/Technik) durch Bildungseinrichtungen- und träger.
- Die Förderung des generationen- und kulturübergreifenden Austausches, um die gegenseitige Akzeptanz zu verbessern und Erfahrungsschätze zu erschließen.
- Die Verbesserung der Umweltqualität, um vor allem den einzigartigen und vielfältigen Tier- und Pflanzenbestand des Biodiversitäts-Zentrums der Ammersee Region zu erhalten und die Kulturlandschaft zu bewahren.

Die genannten Ziele entsprechen dem im Rahmen des IKEK Erarbeiteten, weshalb eine weitere Vernetzung der Gemeinden mit der LAG sinnvoll ist und bereits im Rahmen des Senioren- und Radwegekonzeptes betrieben wurde.

¹ Homepage der LAG, <https://lagammersee.de/>, Datenabruf vom 26.06.2019

2.4 Planungsgrundlagen

2.4.1 Flächennutzungspläne

Alle Gemeinden des Verbundes haben wirksame Flächennutzungspläne, die die gemeindlichen Entwicklungsziele aufzeigen. Die Ortskerne sind als gemischte Bauflächen im Sinne eines Dorfgebietes dargestellt. Dies zeigt, dass ein Nebeneinander der dorfgebietstypischen Nutzungen wie Landwirtschaft, Wohnen, Gewerbe und Handwerk auch in Zukunft erreicht werden und lebendige Ortsmitten die Dörfer prägen sollen.

2.4.2 Bebauungspläne und Satzungen

Die Gemeinden verfügen in allen Ortsteilen über Bebauungspläne zur Steuerung der baulichen Entwicklung. Diese umfassen große Teile der Ortskerne sowie der Neubau- und Gewerbegebiete.

Größtenteils dienen sie der Steuerung der Wohnbauentwicklung an den Ortsrändern oder auch dem Kiesabbau.

Die im IKEK formulierten Ziele und Maßnahmen sind gegebenenfalls auf die Vereinbarkeit mit rechtskräftigen Bebauungsplänen zu prüfen. Bei der Aufstellung innerörtlicher Bebauungspläne sollten insbesondere der Erhalt der Nutzungsmischung aber auch die Gestaltung und Stellung von Gebäuden berücksichtigt werden.

In Eresing wurde ein Bebauungsplan „Ortskern“ mit dem Ziel aufgestellt, das prägende Ortsbild zu erhalten und Neubebauungen im Ortskern gestalterisch im Sinne regionaltypischer Gebäudetypologien zu steuern.

Aufgrund formaler und inhaltlicher Fehler wurde dieser jedoch mit Urteil vom 04.05.2017, Rev. vom 12.04.2019 aufgehoben. Die Zielstellung der Sicherung der prägenden Strukturen des Altortes kann somit nicht umgesetzt werden.

Interkommunale Konzepte und Entwicklungsziele sind bislang nicht in den jeweiligen Flächennutzungsplänen verankert. Grundsätzlich ist eine gemeinsame Fortschreibung der Flächennutzungspläne denkbar.

Sollten die Pläne auf Gemeindeebene verbleiben, sollten überörtliche Entwicklungsziele wie bspw. die Anlage von Radwegen oder gemeinsame Entwicklungspotenziale im Sinne des Gemeinbedarfs (Schulen, Kitas, Bauhof u.a.) beachtet werden.

In Windach steuern die Bebauungspläne „Ortsmitte-Oberwindach“ und „Ortsmitte-Unterwindach“ insbesondere die Nutzungsart, aber auch gestalterische Merkmale wie die Firstrichtung von Gebäuden.

Die Bebauungspläne zu den Ortsmitten in Eresing und Windach entsprechen den im IKEK formulierten Leitbildern und Zielstellungen.

In Finning ist der Bebauungsplan „Grottenweg“ hervorzuheben. Dieser ermöglichte, trotz detaillierter Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, eine ortsbilduntypische Bebauung in zentraler Lage (s. Abb. 69), die sich insbesondere in der Fassadengestaltung sowie der Stellung der baulichen Anlage widerspiegelt.

Der Bebauungsplan „Kirchbergäcker“ ähnelt hinsichtlich seiner Festsetzungen dem Bebauungsplan „Grottenweg“, weshalb hier eine dem Ortsbild unangepasste Bebauung möglich wäre. Eine Überprüfung des Bebauungsplanes sei angeraten, u.a. da sich im Plangebiet eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle befindet, deren Erhalt und Einbindung in das Ortsbild angeraten ist.

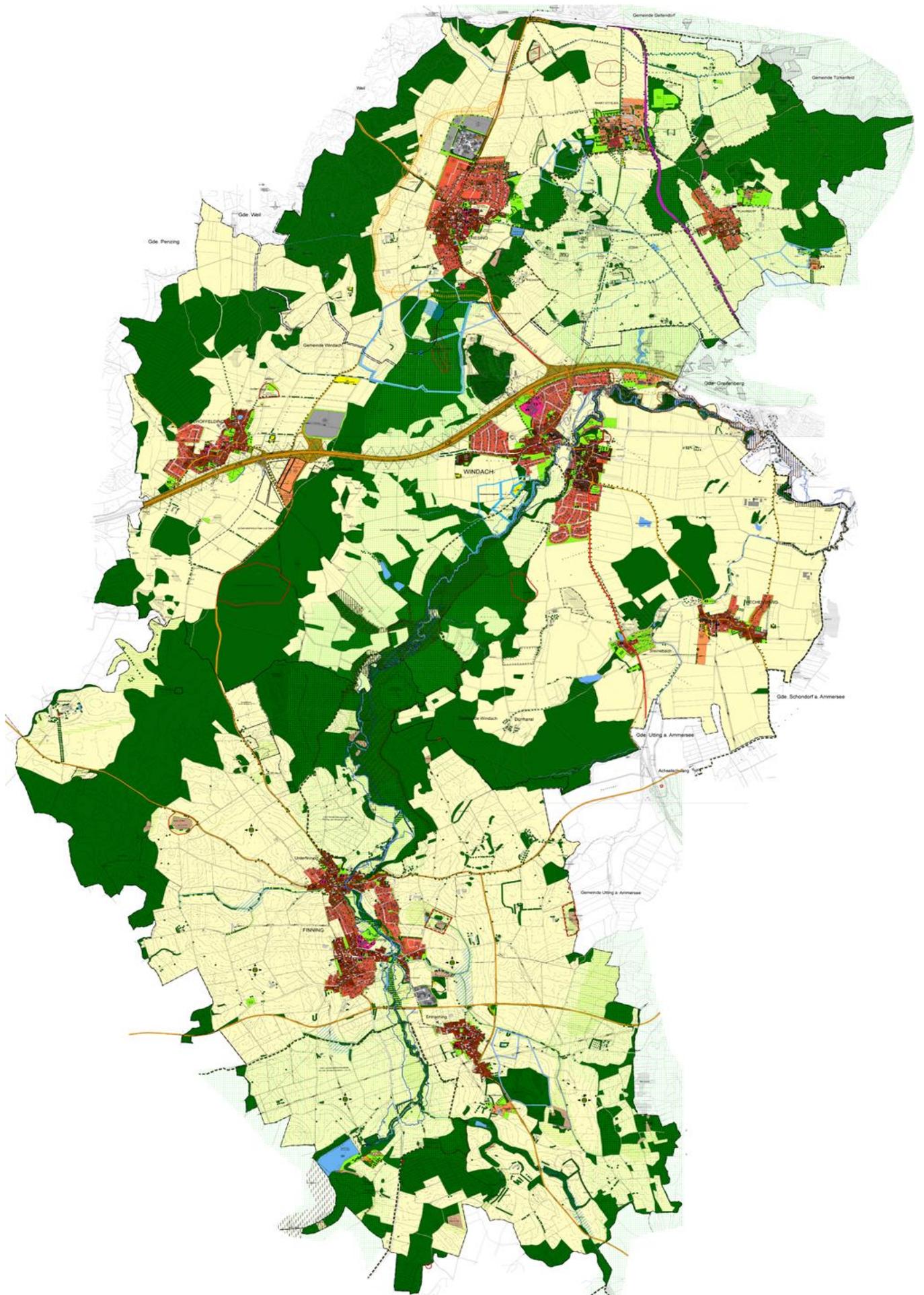


Abb. 6: Flächennutzungspläne der Gemeinden, zusammengefügt, ohne Maßstab

3 GEMEINDESTECKBRIEFE

3.1 Eresing und seine Ortsteile

Die Gemeinde Eresing mit den Ortsteilen Alkertshausen, Eresing, Pflaumdorf und Sankt Ottilien bildet den nördlichen Teil der Verwaltungsgemeinschaft. Gegenstand der Vorbereitenden Untersuchungen waren die Ortsteile Eresing, Pflaumdorf und St. Ottilien.

Die Ortsteile sind überwiegend von Agrarflächen umgeben. An den westlichen und östlichen Rändern schließen Wälder an. Prägend für den Naturraum ist auch das zwischen Pflaumendorf und Eresing liegende

Pflaumdorfer Moos. Im Gemeindegebiet befinden sich einige Kleingewässer (Teiche, Gräben).

Gewerbliche Flächen wurden am nördlichen Ortsrand von Eresing ausgewiesen. In Sankt Ottilien befindet sich ein Bahn-Haltepunkt, der das Gemeindegebiet überörtlich an den ÖPNV anschließt, jedoch hauptsächlich den Schülern und Besuchern des Klosters dient. Die Gemeindebürger nutzen den nahen S-Bahnhof in Geltendorf.

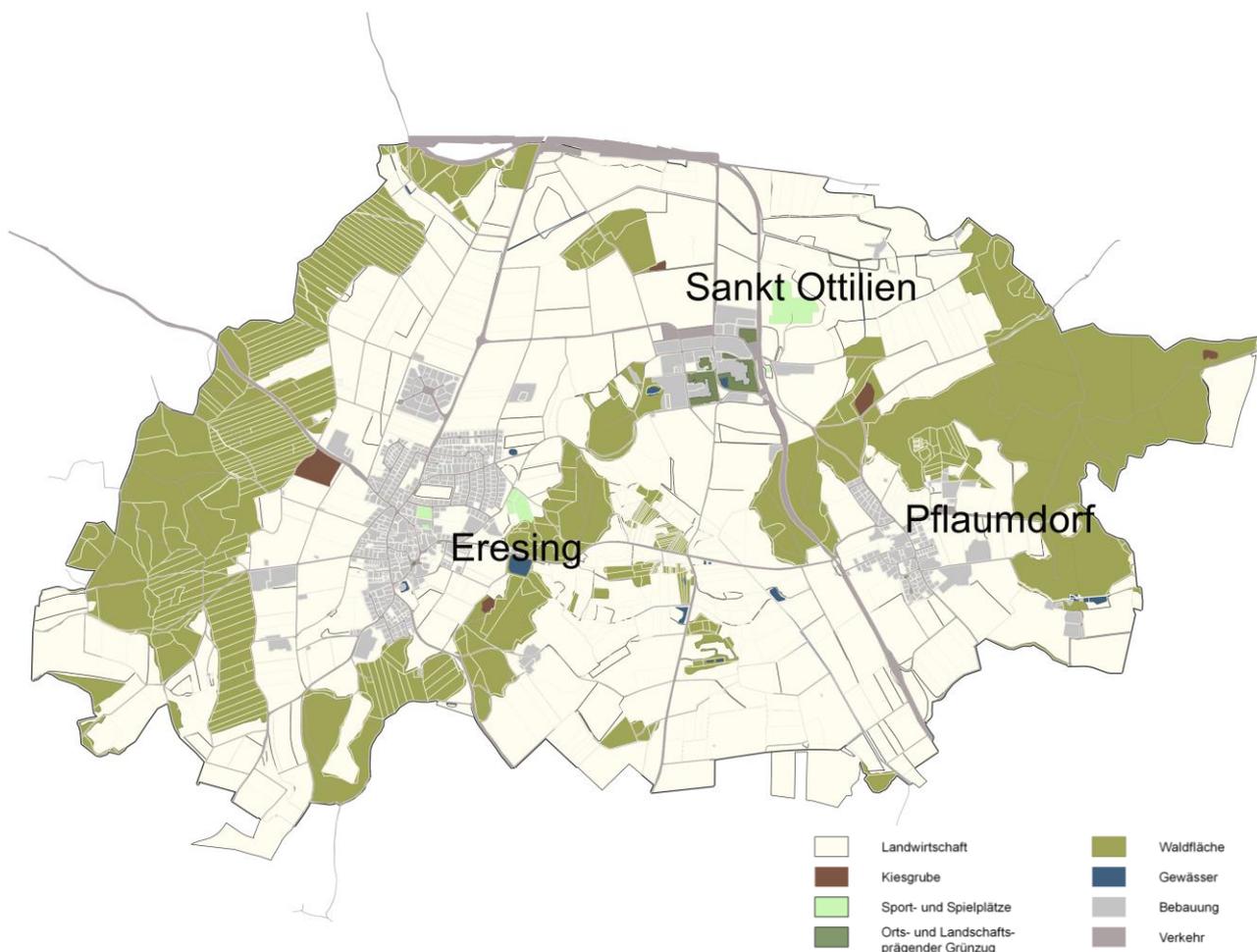


Abb. 7: Räumlicher Bestand im Gemeindegebiet Eresing, ohne Maßstab

3.1.1 Geschichte der Gemeinde



Abb. 8: Luftbild von Eresing (vermutlich 1998), © Medienzentrum Landsberg

Die erste urkundliche Erwähnung Eresings stammt aus dem Jahr 1126, wobei Reihen-gräberfunde aus dem 6. Jahrhundert sowie die im Bereich der Hauptstraße verlaufende Römerstraße Augsburg – Brenner auf eine frühere Besiedelung hindeuten.

Der Ort war lange eine geschlossene Hofmark der Freiherren von Füll. Zur 1818 gegründeten politischen Gemeinde Eresing zählen auch die 1887 entstandene Erzabtei Sankt Ottilien, Emming und Riedhof.



Abb. 9: Kirche St. Ulrich, im Vordergrund der Weiher/Graben der ehemaligen Hofmark

Die historische Siedlungsstruktur von Eresing ist heute noch im Dorfgefüge des Ortskerns ablesbar. Durch ihre dominierende Stellung tritt die St. Ulrich Kirche, ein Spätwerk des Wiesbaumeisters Dominikus Zimmermann, besonders in Erscheinung.



Abb. 10: typische gewachsene Struktur im Ortskern

Eresing war Dorferneuerungsgemeinde im Rahmen des vom Bayerischen Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und durchgeführten Förderprogramms. 1992 wurde das Verfahren angeordnet und ist im Jahr 2009 formell zum Abschluss gekommen. Als Leitbild wählten die Eresinger für die Zukunft ihres Dorfes "Wohnen und Arbeiten".

In den 1980er bis zu den 1990er und 2000er Jahren erweiterte sich Eresing im Südwesten, Nordosten und Nordwesten mit großräumigen Neubaugebieten. Die gewerbliche Entwicklung nordöstlich des Ortes fand ebenfalls Anfang der 2000er Jahre statt.

3.1.2 Einwohner – statistische Daten

Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Eresing hatte zum Erhebungsstand Dez. 2018 insgesamt 1.911 Einwohner. Der überwiegende Teil hiervon wohnt im Ortsteil Eresing, die weiteren Ortsteile sind diesbezüglich demnach von untergeordneter Bedeutung.

Die Einwohnerentwicklung ist tendenziell und prognostisch positiv. Von wenigen

Ausnahmen abgesehen verzeichnet Eresing seit den 1960er Jahren ein konstantes Wachstum. Prognosen sehen dieses Wachstum bestätigt, wobei nicht mit enormem Zuzug gerechnet wird. Demnach ist mit einer Nachfrage an Nachverdichtung in den Ortsteilen zu rechnen, sofern keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden sollten.

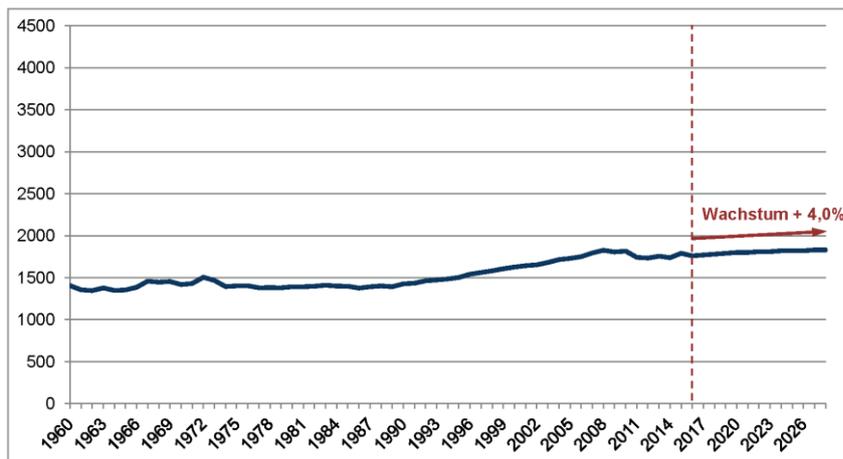


Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung in Eresing, Zeitraum 1960 - 2028

Altersstruktur

Hinsichtlich der Altersstruktur ist die Zunahme der Anteile älterer Bevölkerungsgruppen festzustellen, was der generellen Tendenz hinsichtlich des demographischen Wandels in Deutschland entspricht. Dies bestätigt auch das Billeter-

Maß für Eresing, das sich seit dem Jahr 1995 im negativen Bereich befindet. Das bedeutet, dass die Bevölkerung altert. Daraus ergeben sich geänderte Anforderungen an die ortsnahe Versorgung, die Gestaltung von Wohnraum oder auch den ÖPNV.

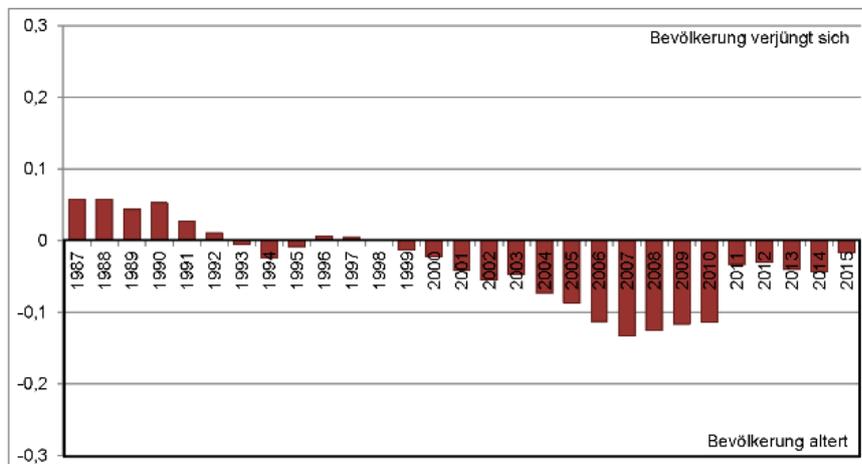


Abb. 12: Billeter-Maß (Differenz aus unter 18-Jährigen und der über 65-Jährigen, ins Verhältnis zur Erwerbstätigen Bevölkerung (18- bis 65-Jährigen) gesetzt) Eresing, Zeitraum von 1987 – 2015

Wanderungsbewegungen

Die Bevölkerungsentwicklung lässt hinsichtlich des Wanderungssaldos einen positiven Trend erkennen. Folglich übertrifft die Anzahl der zuziehenden Menschen die der Fortziehenden. Hierbei sind Ausreißer zu beobachten, die bspw. 2015 durch den Zuzug Geflüchteter zu erklären sind. In den Folgejahren nahm das Wanderungssaldo wieder ab, von 38 im Jahr 2016 auf zuletzt 22 im Jahr 2017.

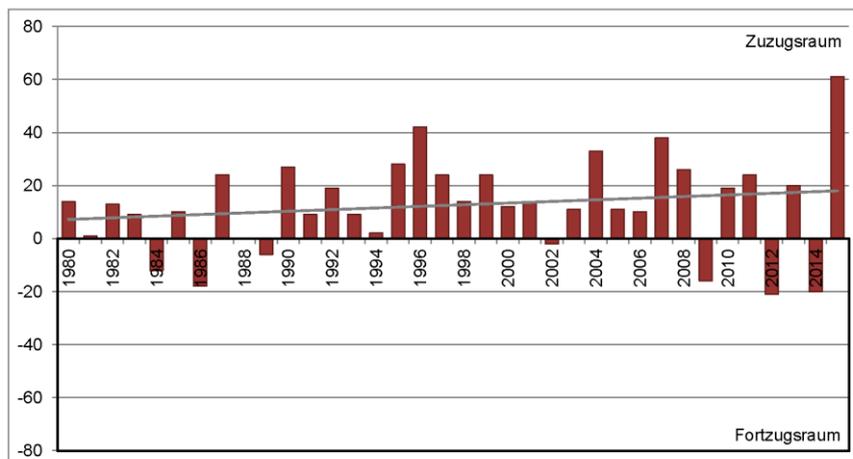


Abb. 13: Wanderungen über Gemeindegrenzen: Wanderungssaldo Eresing

Fazit

Eresing ist mit seinen Ortsteilen grundsätzlich weiterhin als Zuzugsraum zu bewerten. Das Bevölkerungswachstum ist in den letzten Jahrzehnten konstant und soll sich zukünftig fortsetzen. Im Vergleich zum Landkreis Landsberg am Lech fällt das Wachstum etwas geringer aus.

Die zunehmende Alterung der Bevölkerung entspricht in weiten Teilen der des Landkreises, wobei in Eresing die Gruppe der 40 bis 50-Jährigen etwas höher ausfällt, die der 30 bis 40-Jährigen jedoch etwas geringer ist.

3.1.3 Wohnen und Bauen

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2019)

Wohngebäude – Bestand

1 Wohnung	419
2 Wohnungen	95
3 oder mehr Wohnungen	29
.....	
Wohngebäudebestand	544

Den überwiegenden Anteil an Wohngebäuden stellen Einfamilienhäuser (77 %) dar, wohingegen der Anteil von Zweifamilien- (18 %) und Mehrfamilienhäusern (5 %) eine untergeordnete Rolle spielen. (Bestand zum 31. Dezember 2018)

Baufertigstellungen

Hinsichtlich der Baufertigstellungen wird der Trend der Bebauung mit Einfamilienhäusern bestätigt. In den Jahren 2008 – 2018 lag der Anteil der Einfamilienhäuser immer zwischen 80 und 100 %, im Mittel lag der Anteil der Einfamilienhäuser bei 95 %. Dies liegt deutlich über dem Anteil der Einfamilienhäuser im Landkreis, der in der Regel gering über 80 % liegt.



Abb. 14: Einfamilienhäuser im Bereich Dominikus-Zimmermann-Straße

Wohnfläche

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung liegt bei rund 124 m² (vgl. Landkreis rund 111 m²)

Dies entspricht der ländlichen Lage und dem hohen Anteil an Einfamilienhäusern.

3.1.4 Wirtschaft und Arbeit

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2019)

Beschäftigung

Im Jahr 2018 waren in Eresing 756 Beschäftigte am Arbeitsort verzeichnet. Hiervon arbeiten rund 24 % im produzierenden Gewerbe, 19 % im Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe und 52 % im Sektor öffentlicher und privater Dienstleister. Seit 2009 liegt die Anzahl der Arbeitslosen bei maximal 20 Personen.

Pendler

Das Pendlersaldo für Eresing ist positiv und lag im Jahr 2018 bei 31. Demnach kommen mehr Beschäftigte nach Eresing zum Arbeiten als Eresinger ihren Wohnort zum Arbeiten verlassen. Größter Standort ist hierbei das nördlich von Eresing entstandene Gewerbegebiet mit ca. 400 wohnortnahen Arbeitsplätzen.

3.1.5 Nutzungen

Im Ortskern Eresings findet sich noch teilweise eine dorftypische Nutzungsmischung. Im historisch gewachsenen Bereich um die Kaspar-Ett-Straße liegen die Kirche St. Ulrich mit Pfarrhaus und daran anschließend die Gaststätte „Alter Wirt“ mit Bühne. Im nördlichen Bereich befindet sich mit Verwaltung, Kindergarten und Feuerwehr ein Schwerpunkt der gemeindlichen Infrastruktur.



Abb. 15: Kindergarten und Gemeindeamt



Abb. 16: „Alter Wirt“ als Veranstaltungsort im Zentrum

Entlang der Hauptstraße hat sich mit einem Autohandel inklusive Werkstatt ein größerer Betrieb angesiedelt. Zudem befindet sich dort auch ein weitere Gastronomiebetrieb mit Beherbergungsmöglichkeit.



Abb. 17: Gasthaus Widmann an der Hauptstraße

Im Ort verteilt sind zudem einige Handwerksbetriebe (Keramik, Kaminbau, Tischlerei) und Dienstleister (Bank, Arzt) zu finden.

Zur **Nahversorgung** dient lediglich eine Bäckerei mit erweitertem Angebot.

Sonstige Dinge des täglichen Bedarfs sind in Eresings Ortskern nicht zu erwerben.

Zwar wird aufgrund der vielen Pendler, die auf ihrem Weg zur Arbeit Einkäufe erledigen, derzeit kein Bedarf an einer Lebensmittel-Nahversorgung gesehen.

Auch im Hinblick auf die demographische Entwicklung könnte zukünftig jedoch ein Bedarf nach einer ortszentralen Nahversorgung entstehen.

Im Ortskern befinden sich noch drei landwirtschaftliche Betriebe mit ihren Hofstellen.

Somit weist dieser noch eine lebendige, dörfliche Nutzungsmischung auf.

Lediglich das Angebot zur Nahversorgung ist ungenügend.

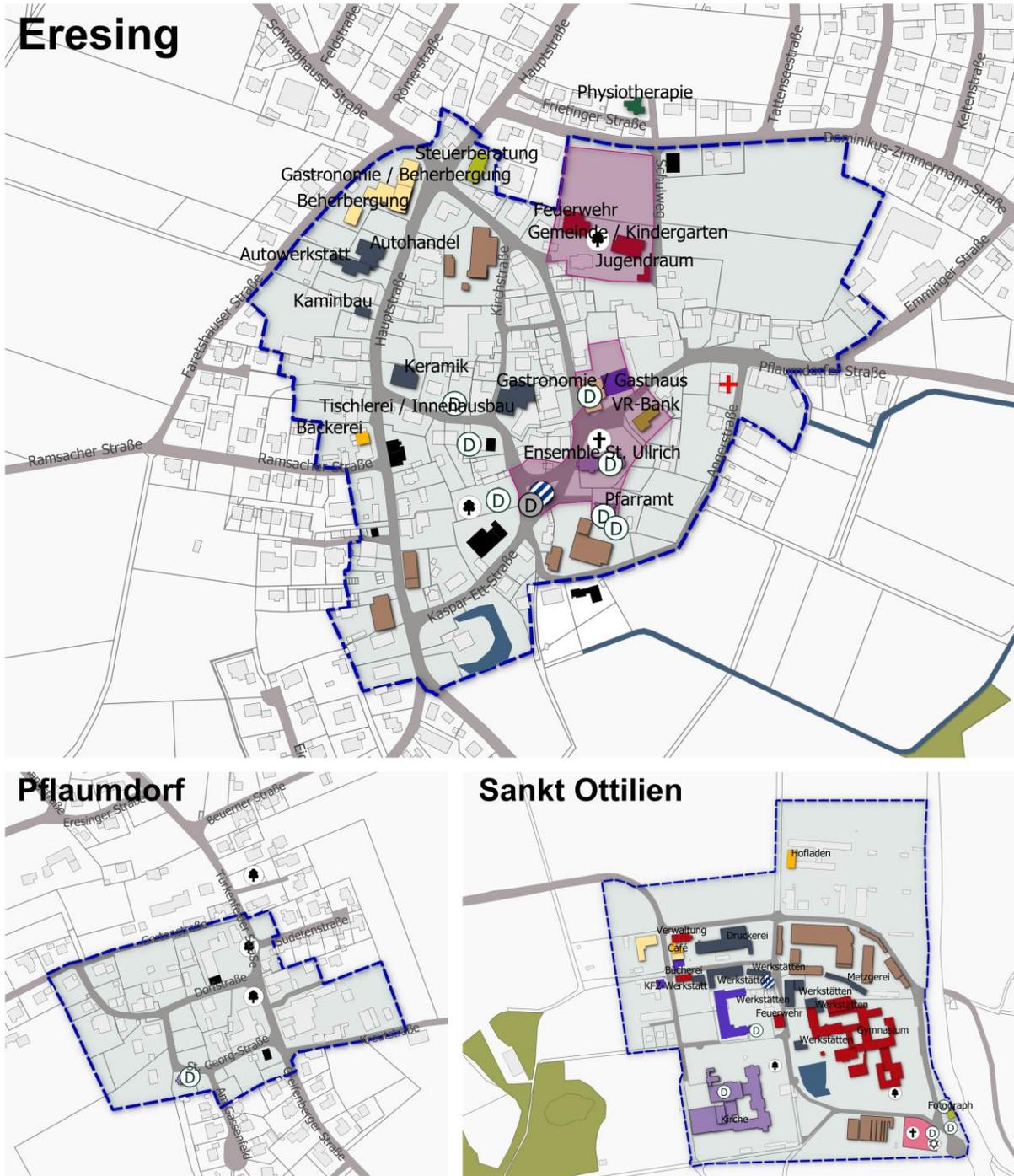


Abb. 18: Nutzungsstruktur in den Ortsteilen, ohne Maßstab

Gebäudenutzungen, o.M.
Ortsteile Eresing, Pflaumdorf, Sankt Ottilien

Nutzungen

	Zentrale Bereiche des Gemeindelebens
	Einzelhandel
	Dienstleistung
	Gewerbe bzw. Handwerk
	Gastronomie bzw. Herberge
	Öffentliche Gebäude
	Kultur
	Kirche
	Landwirtschaft
	Leerstand
	Sonstiges Gesundheitswesen



Medizinische Grundversorgung



Baudenkmal



Kriegerdenkmal



Maibaum



Streuobstwiese



Friedhof



Jüdischer Friedhof

Nachrichtliche Darstellung

	Untersuchungsgebiet
	Gebäude
	Straßenverkehrsfläche
	Gewässer
	Wald

3.1.6 Ortsbild

Eresings Ortsbild wird durch zahlreiche regionaltypische Gebäude geprägt und ist in seiner historisch gewachsenen Struktur im Ortskern noch gut wahrnehmbar.



Abb. 19: Ortsstruktur um die Kirche St. Ulrich

So finden sich entlang der Kaspar-Ett- und der Kirchstraße zahlreiche historische Gebäude, die teilweise bereits saniert wurden und mit ihrer Anordnung und den relativ steilen Satteldächern der ortstypischen Bauform entsprechen. Das Satteldach wird auch von den meisten Neubauten aufgenommen.



Abb. 20: Alte Hofstelle in der Kaspar-Ett-Straße

Überwiegend befinden sich noch typische Fensterläden an den zumeist unterteilten Fenstern. Nebengebäude und Stallteile landwirtschaftlicher Hofstellen weisen eine Holzverkleidung mit Senkrechtlattung auf. Das Ortsbild kann im zentralen Bereich (entspricht weitgehend dem Untersuchungsbereich) als intakt bewertet werden, nur wenige Neubauten passen sich der regionaltypischen Bauweise nicht an.



Abb. 21: Der regionaltypischen Bauform entsprechendes, teilsaniertes Wohnhaus



Abb. 22: Untypischer Neubau an der Hauptstraße

Eresing verkörpert somit ein typisches Dorf im westlichen Oberbayern nördlich des Alpenvorlandes.

Beeinträchtigungen entstehen vor allem durch die hohe Verkehrsbelastung auf der Hauptstraße, da hier ein Barriere-Effekt entsteht und die wohnbauliche Nutzung älterer Gebäude unattraktiv werden lässt. Somit wird manchem Sanierungsbedarf mangels geeigneter Nutzungen nicht nachgekommen.



Abb. 23: Sanierungsbedürftiges, ortsbildprägendes Gebäude an der Hauptstraße

Im Ortsteil **Pflaumdorf** ist die ursprüngliche Bebauung vor allem im Bereich der Dorfstraße nachvollziehbar. Hier befinden sich teils ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen, die durch ihre Gebäudegestaltung und -lage sowie die typischen Einfriedungen das Ortsbild prägen. Die Kirche St. Georg steht derzeit relativ frei von Bebauung, in einer innerörtlichen Sichtachse.



Abb. 24: Dorfstraße, Pflaumdorf

Das weitere Ortsbild ist vor allem durch Wohnhäuser als Einzelhäuser geprägt, die das traditionelle Satteldach aufnehmen, in ihrer weiteren Gestaltung aber zeitgemäße Elemente aufweisen.



Abb. 25: Wohnhäuser unterschiedlicher Epochen und Gestaltung

Der Ortsteil **St. Ottilien** ist insbesondere durch die von weitem sichtbare Erzabtei mit der Klosterkirche Herz-Jesu geprägt.



Abb. 26: Ansicht des Ortsteils St. Ottilien von Süd-Westen © erzabtei.de

Daneben ist das Ortsbild von unterschiedlichen Nutzungen und damit verbundenen Gebäuden bestimmt. So finden sich neben landwirtschaftlichen Gebäuden auch eine Schule die die Architektur der 1970er Jahre

widerspiegelt sowie zahlreiche Gewerbe. Prägend sind auch die Grünflächen, die inmitten der Gebäude liegen.



Abb. 27: Unterscheidliche gewerbliche Bauten

Die Eingangssituationen in den Ortsteil sind sehr gegensätzlich. Während im Norden großflächig versiegelte Pkw-Stellplätze den Auftakt in das Gebiet bilden, empfängt im Süd-Osten der gut erhaltene Haltepunkt der Ammerseebahn Besucher und Anwohner.



Abb. 28: Auftakt ins Gebiet für PKW-Nutzer



Abb. 29: Hübscher kleiner Bahnhof

3.2 Windach und seine Ortsteile

Die Gemeinde Windach mit den Ortsteilen Hechenwang, Schöffelding und Steinebach (nicht untersucht) liegt im geographischen Zentrum der Verwaltungsgemeinschaft. Wie auch in Eresing sind die Ortsteile größtenteils von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben, wobei hier die Grünlandnutzung zunimmt. Prägendes landschaftliches Element ist die Windach, die den Hauptort in Ober- und Unterwindach unterteilt. Die Schweinach begrenzt mit seinem Grünraum den Ortsteil Hechenwang im Nordwesten.

Das Gemeindegebiet wird im Norden von der Autobahn A96 in Ost-West-Richtung durchquert, was zum einen die Siedlungsausdehnung von Unterwindach nach Norden begrenzt und zum anderen den Ortsteil Schöffelding von der Hauptgemeinde trennt. Nahe der Ausfahrt Schöffelding findet sich der bedeutendste Gewerbebetrieb in der Gemeinde.

Der nächst gelegene Bahn- und S-Bahn-Haltepunkt befindet sich in Geltendorf (bzw. in Sankt Ottilien), für die Ortsteile Steinebach und Hechenwang auch in Schondorf.

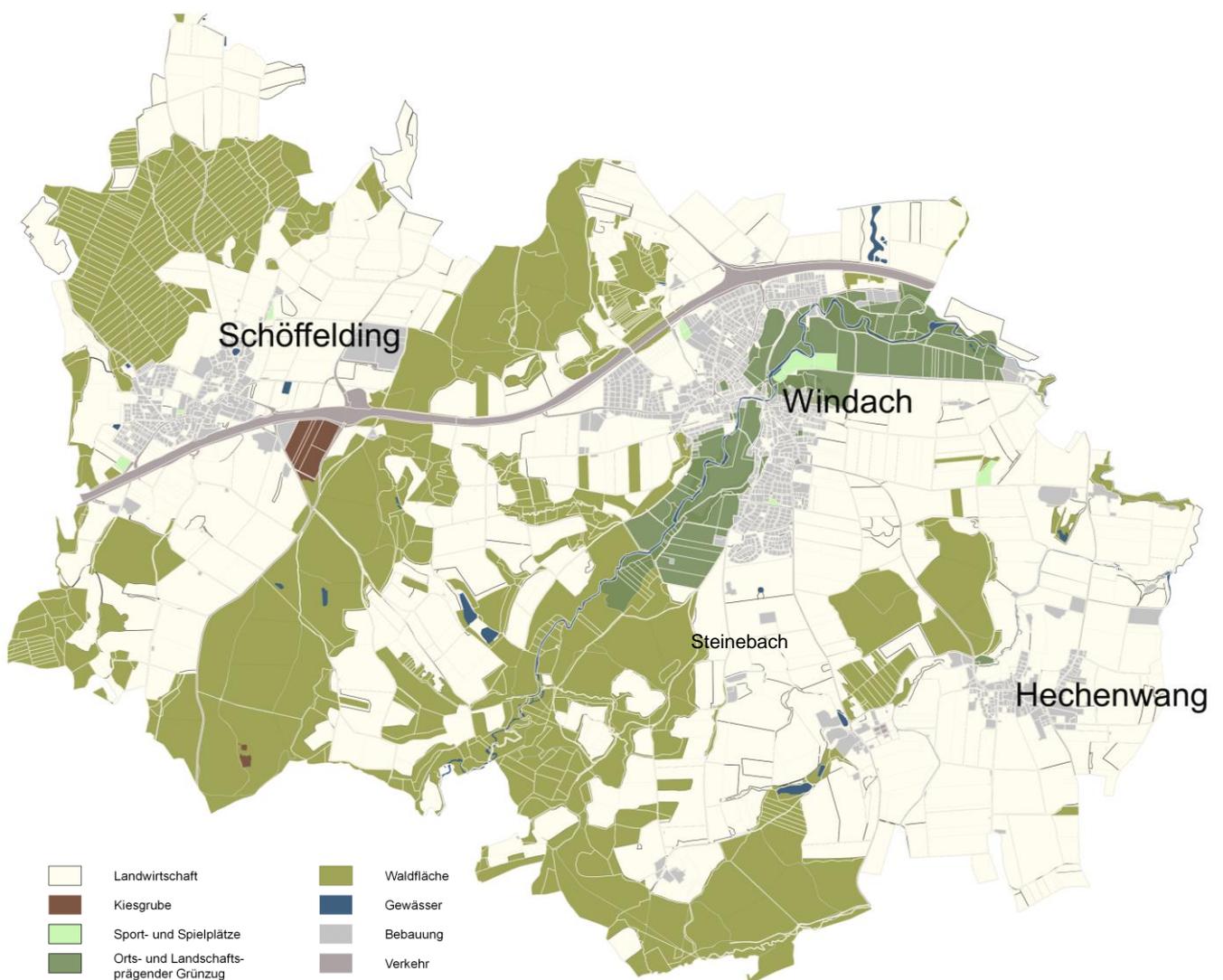


Abb. 30: Räumlicher Bestand im Gemeindegebiet Windach, ohne Maßstab

3.2.1 Geschichte der Gemeinde

Zahlreiche Funde deuten auf eine Besiedelung zur Römerzeit hin, wobei hier die Römerstraße Augsburg – Brenner wohl das markanteste Bodendenkmal darstellt, das von Eresing kommend über Oberwindach weiter nach Süden (durch Steinebach) Richtung Ammersee verläuft.

Die erste urkundliche Erwähnung Windachs stammt aus dem Jahr 1157. Das damals zum Kurfürstentum Bayern gehörende Windach war zu dieser Zeit eine Hofmark, die 1596 in den Besitz der heute noch in den Straßennamen verankerten „von Füll“ gelangte. Franz Füll ließ ein neues Schloss bauen. Vor dem Bau des Schlosses war die Burg Windach prägendes Gebäude, das im Bereich des heutigen Sportplatzes stand. Zeugnis hiervon ist noch ein gut erhaltenes Bodendenkmal.



Abb. 31: Bodendenkmal des mittelalterlichen Burgstalls

Das Schloss Windach wurde erstmals im Jahr 1568 errichtet.

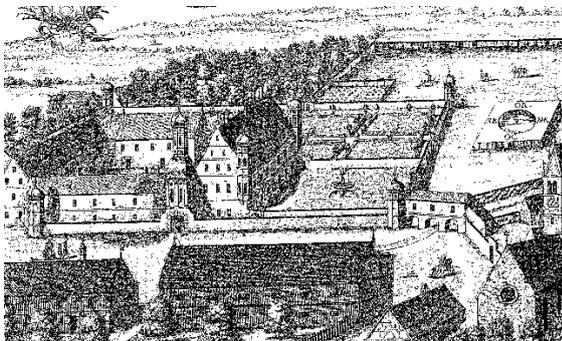


Abb. 32: Schloss und Hofmark Windach, Kupferstich von 1701

Seine heutige Form mit Walmdach erhielt es Mitte des 19. Jahrhunderts. Später kamen bspw. der noch erhaltene Turm mit Kegeldach hinzu.

Die Fläche hinter dem Schloss ist noch heute durch die bauliche Gestaltung des

ehemaligen Firmengeländes der Firma Popp geprägt. Zu dem Ensemble gehören bspw. das heutige Feuerwehrhaus oder der Komplex mit Eine-Welt-Laden am Von-Pfetten-Füll-Platz.



Abb. 33: Ehemalige Struktur hinter dem Schloss

Weiteres Zeugnis der Geschichte Windachs ist u.a. die im Ortskern gelegene Kirche St. Petrus und Paulus, deren Ursprung im Mittelalter liegt. Ihr heutiges Erscheinungsbild erhielt diese allerdings im Barock.



Abb. 34: Kirche und Pfarrhof um 1900

Eine erste Gemeindegebietsreform fand 1939 statt. Hierbei wurden Ober- und Unterwindach zur Gemeinde Windach zusammengeschlossen. Zu dieser wurden 1972 die Gemeinden Schöffelding und Hochenwang (ohne Achselchwang, dies ging zu Utting) eingegliedert.

In der Nachkriegszeit wurde Windach baulich stark weiterentwickelt. Von herausragender Bedeutung und als Baudenkmale geschützt sind die Autobahn-Kirche Maria am Wege mit Gemeindehaus und Schule (Baujahre 1969 – 1971).

3.2.2 Einwohner – statistische Daten

Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Windach hatte zum Erhebungsstand Dez. 2018 insgesamt 3.834 Einwohner. Der überwiegende Teil hiervon wohnt im Ortsteil Windach, die weiteren Ortsteile sind diesbezüglich demnach von untergeordneter Bedeutung.

Die Einwohnerentwicklung ist tendenziell und prognostisch positiv. Windach

verzeichnet seit den 1960er Jahren ein durchweg konstantes Wachstum. Prognosen sehen dieses Wachstum bestätigt, wobei nicht mit enormem Zuzug gerechnet wird. Demnach ist mit einer Nachfrage an Nachverdichtung in den Ortsteilen zu rechnen, sofern keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden sollen.

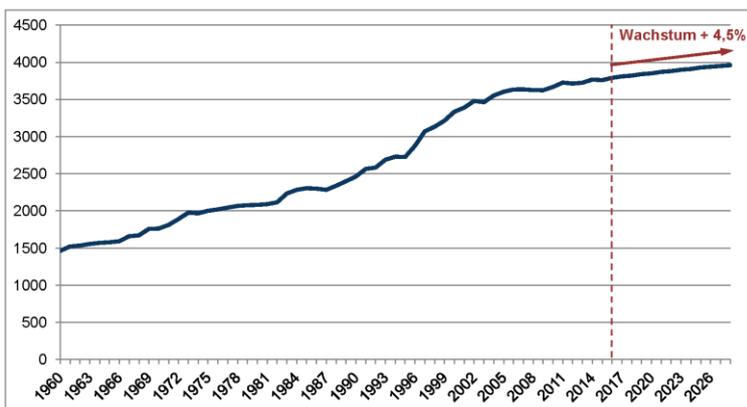


Abb. 35: Bevölkerungsentwicklung in Windach, Zeitraum 1960 - 2028

Altersstruktur

Hinsichtlich der Altersstruktur ist eine Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen festzustellen, was der generellen Tendenz hinsichtlich des demographischen Wandels in Deutschland entspricht. Die Altersgruppe der 50 bis unter 65-Jährigen nimmt mit 23,5% den größten Anteil ein. So ist in den nächsten Jahren mit einer deutlichen Zunahme von Menschen im Rentenalter zu rechnen.

Das Billeter-Maß für Windach war bis 2015 positiv, was für einen Zuzug von Familien mit Kindern spricht, da keine außergewöhnlichen Geburten- oder Sterberaten zu verzeichnen sind. Seit 2017 liegt aber auch Windach im negativen Bereich und die Prognosen gehen von einer weiteren Abnahme des Wertes aus, weshalb sich das Angebot der ortsnahen Versorgung sowie die Gestaltung von Wohnraum und ÖPNV anpassen sollte.

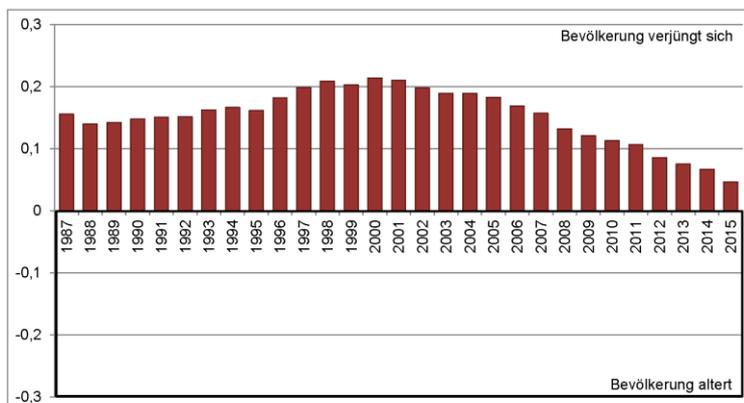


Abb. 36: Billeter-Maß (Differenz aus Jugendlichen (unter 18-Jährigen) und der Generation der Großeltern (über 65-Jährigen), ins Verhältnis zur Erwerbstätigen Bevölkerung (18- bis 65-Jährigen) gesetzt) Windach, Zeitraum von 1987 – 2015

Wanderungsbewegungen

Die Bevölkerungsentwicklung lässt hinsichtlich des Wanderungssaldos einen positiven Trend erkennen, d.h. dass tendenziell mehr Menschen nach Windach zu- als fortziehen, wobei der Zuzug leicht zurück geht. Trotzdem spricht dies für Windach als einen begehrten Wohnstandort. Der damit auch prognostisch verbundene Bevölkerungsanstieg bedarf jedoch einer Steuerung und ggf. Begrenzung.

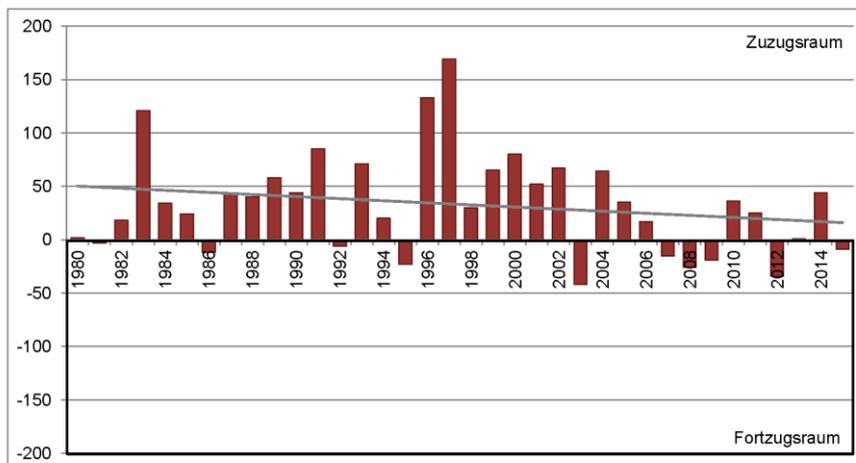


Abb. 37: Wanderungen über Gemeindegrenzen: Wanderungssaldo Windach

Fazit

Windach mit seinen Ortsteilen ist weiterhin als Zuzugsraum zu bewerten. Das Bevölkerungswachstum ist in den letzten Jahrzehnten konstant und es wird weiterhin mit ein Anstieg der Bevölkerung erwartet. Im Vergleich zum Landkreis Landsberg am Lech fällt das Wachstum etwas geringer aus. Die Alterung der Bevölkerung ist in Windach tendenziell weniger ausgeprägt als in Eresing, entspricht jedoch in weiten Teilen der des Landkreises.

3.2.3 Wohnen und Bauen

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2019)

Wohngebäude – Bestand

1 Wohnung	826
2 Wohnungen	221
3 oder mehr Wohnungen	76
Wohngebäudebestand	1.123

Den überwiegenden Anteil an Wohngebäuden stellen Einfamilienhäuser (73,3 %) dar, wohingegen der Anteil von Zweifamilien- (19,9 %) und Mehrfamilienhäusern (6,8 %) eine untergeordnete Rolle spielt (Bestand zum 31. Dezember 2018).

Baufertigstellungen

Hinsichtlich der Baufertigstellungen lässt sich der Trend zu überwiegender Einfamilienhausbebauung belegen. In den Jahren 2007 – 2018 lag der Anteil der Einfamilienhäuser meist zwischen 80 und 100 %. Lediglich 2015 wurden vermehrt Doppelhäuser errichtet, 2018 auch zwei Mehrfamilienhäuser. Dies entspricht auch in etwa der Tendenz im Landkreis, in dem der Anteil der Einfamilienhäuser stets über 80 % liegt.



Abb. 38: *Untypische Mehrfamilienhäuser in Oberwindach*

Wohnfläche

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung liegt bei rund 118 m² (vgl. Landkreis rund 110 m²).

Dies entspricht der ländlichen Lage und dem hohen Anteil an Einfamilienhäusern.

3.2.4 Wirtschaft und Arbeit

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2019)

Beschäftigung

Im Jahr 2018 waren in Windach 1.249 Beschäftigte am Arbeitsort verzeichnet. Hiervon arbeiten rund 9 % im produzierenden Gewerbe, 7 % im Bereich Unternehmensdienstleister und 26 % im Sektor öffentlicher Dienstleister. Zwischen 2008 und 2016 lag die Anzahl der Arbeitslosen zwischen 41 und 54. In den Jahren 2017 und 2018 lag die Zahl nurmehr bei 36 bzw. 33.

Pendler

Das Pendlersaldo für Windach ist negativ und lag im Jahr 2018 bei -244. Demnach pendeln trotz des großen Arbeitsplatzangebotes am Ort (Firma Delo, Schulen, Verwaltung, Klinik etc.) mehr Arbeitnehmer aus, was auch der Lage im Ballungsraum München geschuldet ist. Anzumerken ist hierbei aber, dass sich das Saldo von -496 im Jahr 2008 in den letzten zehn Jahren fast halbiert hat.

3.2.5 Nutzungen

In Windach hat sich im Ortsteil Unterwindach ein lebendiger Ortskern gebildet, während Oberwindach mit Kirche und Kaffeeladen nur sehr untergeordnete Ortskern entsprechende Nutzungsstrukturen aufweist. In Unterwindach lassen sich zwei Zentren ausmachen: eines der sozialen Infrastruktur im Bereich der Kirche Maria am Wege und ein räumlich-funktionales im Bereich des Schlosses.

Im Umkreis der Kirche Maria am Wege befinden sich zwei Kindergärten, die Volksschule, das Pfarramt und die Bücherei. Die (Autobahn-) Kirche selbst dient nicht nur Windachern, sondern wird auch von Reisenden besichtigt und besucht. Durch die vielfältigen sozialen Einrichtungen ist das Gebiet unter der Woche tagsüber belebt. Im eigentlichen Ortskern befindet sich im ehemaligen Schloss die Verwaltung der VG, die durch weitere Einrichtungen wie Bauhof und Feuerwehr im Umfeld ergänzt wird. In näherer Umgebung gruppieren sich Dienstleister wie Bank, Fahrschule oder Fotograf.



Abb. 39: Schloss als Verwaltungssitz

Die **Nahversorgung** ist durch Bäckereien, eine Metzgerei sowie den Schlossmarkt, der alle Dinge des täglichen Bedarfs anbietet, sichergestellt.



Abb. 40: Schlossmarkt in Windach



Abb. 41: Gasthof am Schloß

Zudem befindet sich gegenüber dem Schloss ein Gasthof. Die Nutzungsvielfalt im Windacher Ortskern ist demzufolge hoch. Etwas abseits des Ortskernes sind weitere Gastronomie, Ärzte oder Lebensmittelhandel (Gemüseverkauf) zu finden.

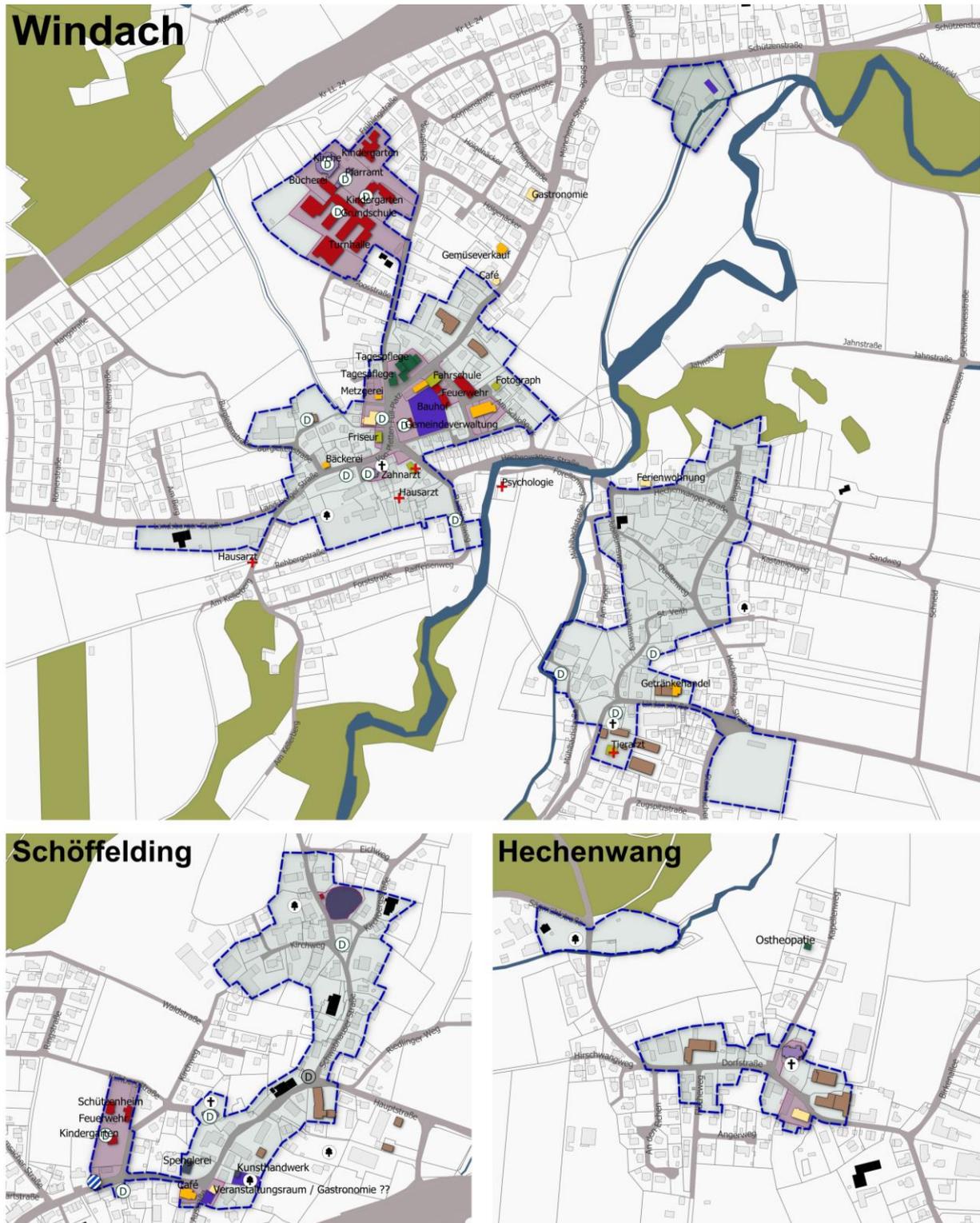


Abb. 42: Nutzungsstruktur in den Ortsteilen, ohne Maßstab

Gebäudenutzungen, o.M. Ortsteile Windach, Schöffelding, Hechenwang

Nutzungen

	Zentrale Bereiche des Gemeindelebens		Leerstand
	Einzelhandel		Sonstiges Gesundheitswesen
	Dienstleistung		Medizinische Grundversorgung
	Gewerbe bzw. Handwerk		Maibaum
	Gastronomie bzw. Herberge		Streuobstwiese
	Öffentliche Gebäude		Friedhof
	Kultur		
	Kirche		
	Landwirtschaft		

Nachrichtliche Darstellung

	Untersuchungsgebiet
	Gebäude
	Straßenverkehrsfläche
	Gewässer
	Wald

3.2.6 Ortsbild

Das Ortsbild Windachs ist durch verschiedene Stile unterschiedlicher Epochen geprägt.

So finden sich neben den typischen Gebäuden ehemaliger landwirtschaftlicher Hofstrukturen wie dem Schloss und dem Ensemble um die Kirche Maria am Wege weitere Bereiche mit bedeutenden Baustilen, die nicht dem typischen oberbayrischen Dorf entsprechen.



Abb. 43: Kirche Maria Wege

Im Ortskern Windachs ist das Schloss identitätsstiftend und ortsbildprägend. Daneben befinden sich mit der Schlosswirtschaft und der ehemaligen Schlossapotheke weitere typische Gebäude, wie sie im westlichen Oberbayern zu finden sind.



Abb. 44: Schloss Windach, Sitz der Verwaltung

Sowohl in Unter- als auch in Oberwindach finden sich nurmehr relativ wenige historische Hofstellen und ältere Gebäude. Die Neubebauungen rücken direkt an den Ortskern heran, bzw. füllen entstandene Baulücken im historischen Ortskernbereich aus. Den verbleibenden ehemaligen Hofstellen kommt damit eine große Bedeutung für das Ortsbild zu.



Abb. 45: Typisches ehemaliges Hofgebäude



Abb. 46: Ehemalige Schloss-Apotheke mit alter Pfarrkirche

Im Bereich des Schlosses ist der Straßenraum des Von-Pfetten-Füll-Platzes aufgeweitet und platzartig ausgebildet, jedoch mit deutlichem Vorrang für den Autoverkehr.



Abb. 47: Zentral gelegener Von-Pfetten-Füll-Platz

Um den Ortskern herum haben sich Wohngebiete entwickelt, die in ihrer Gestaltung das Wachstum der Gemeinde nachvollziehbar machen. So finden sich vor allem Einfamilienhausgebiete aus den 1960er/1970er Jahren bis in die heutige Zeit, die in ihrer Architektur den jeweiligen Zeitgeist widerspiegeln.



Abb. 48: Wohngebiete unterschiedlicher Prägung in Unterwindach

Windach ist demnach kein typisches Dorf, sondern vielmehr durch ein vielfältiges, nahezu kleinstädtisches Ortsbild geprägt. Die Besonderheit liegt in der Nachvollziehbarkeit der Entstehungsgeschichte und dem Einfluss unterschiedlicher Epochen und Nutzungen.

In den dörflichen Gemeindeteilen kann das Ortsbild als überwiegend intakt bewertet werden.

In **Schöffelding** lassen sich noch zahlreiche (ehemalige) Hofstellen finden, die, bereits teilweise saniert, das Ortsbild prägen. Entlang der Hauptstraße ist die dörfliche Struktur noch gut erhalten.

Aufgrund der topographischen Lage prägt die steile grüne Hangkante, die nördlich der Hauptstraße im Bereich des alten Wirtshauses ansteigt und im weiteren Verlauf der erhöht liegende grüne Bereich um die Kirche das Ortsbild. Am Ende der bergauf führenden Schwabhauser Straße befindet sich ein weiterer dörflicher Ortskern mit einem Weiher, um den sich die (teilweise bereits neueren) Gebäude gruppieren.



Abb. 49: Dorfweiher in Schöffelding

An der Hauptstraße stellt lediglich das leerstehende und sanierungsbedürftige ehemalige Wirtshaus einen baulichen Missstand dar.



Abb. 50: Ehemaliges Wirtshaus an der Schöffeldinger Hauptstraße

Hechenwang ist ebenfalls noch dörflich-ländlich geprägt, auch wenn an der Dorfstraße schon einige Gebäude durch Einfamilienhäuser ersetzt wurden. Im Bereich von Kirche und Gasthaus ist ein kleiner dorfzentraler Bereich erhalten, der die dörfliche Struktur noch gut erleben lässt.



Abb. 51: Dorfstraße mit Kirche St. Martin

Die verbliebenen ehemaligen Bauernhäuser an der Dorfstraße weisen zumeist dörflich-prägende Hofräume und ländliche Gärten auf.



Abb. 52: Ländlicher Garten und Hofraum an der Dorfstraße in Hechenwang

Geprägt wird Hechenwang vor Allem auch durch den grünen Talraum der Schweinach, der das Dorf im Norden begrenzt.

Durch die Lagegunst und den damit verbundenen Zuzugsdruck hat sich das ursprüngliche Dorfgebiet jedoch in den 1980er und 1990er Jahren bereits fast verdreifacht.

3.3 Finning und seine Ortsteile

Die Gemeinde Finning mit den Ortsteilen Oberfinning, Unterfinning und Entraching bildet den südlichen Teil der Verwaltungsgemeinschaft.

Die Ortsteile sind von überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. An den Gemeindegrenzen, insbesondere der nördlichen Gemeindegrenze in Richtung Windach, schließen Wälder an. Prägend für

den Naturraum sind unter anderem der Windachspeicher (zu Hofstetten und Finning gehörend) und die Windach, die das Gemeindegebiet durchfließt. Zusätzlich befinden sich einige Kleingewässer (Teiche, Gräben) im Gemeindegebiet.

Gewerbliche Flächen finden sich am südöstlichen Ortsrand von Finning, nördlich der Kreisstraße LL23.

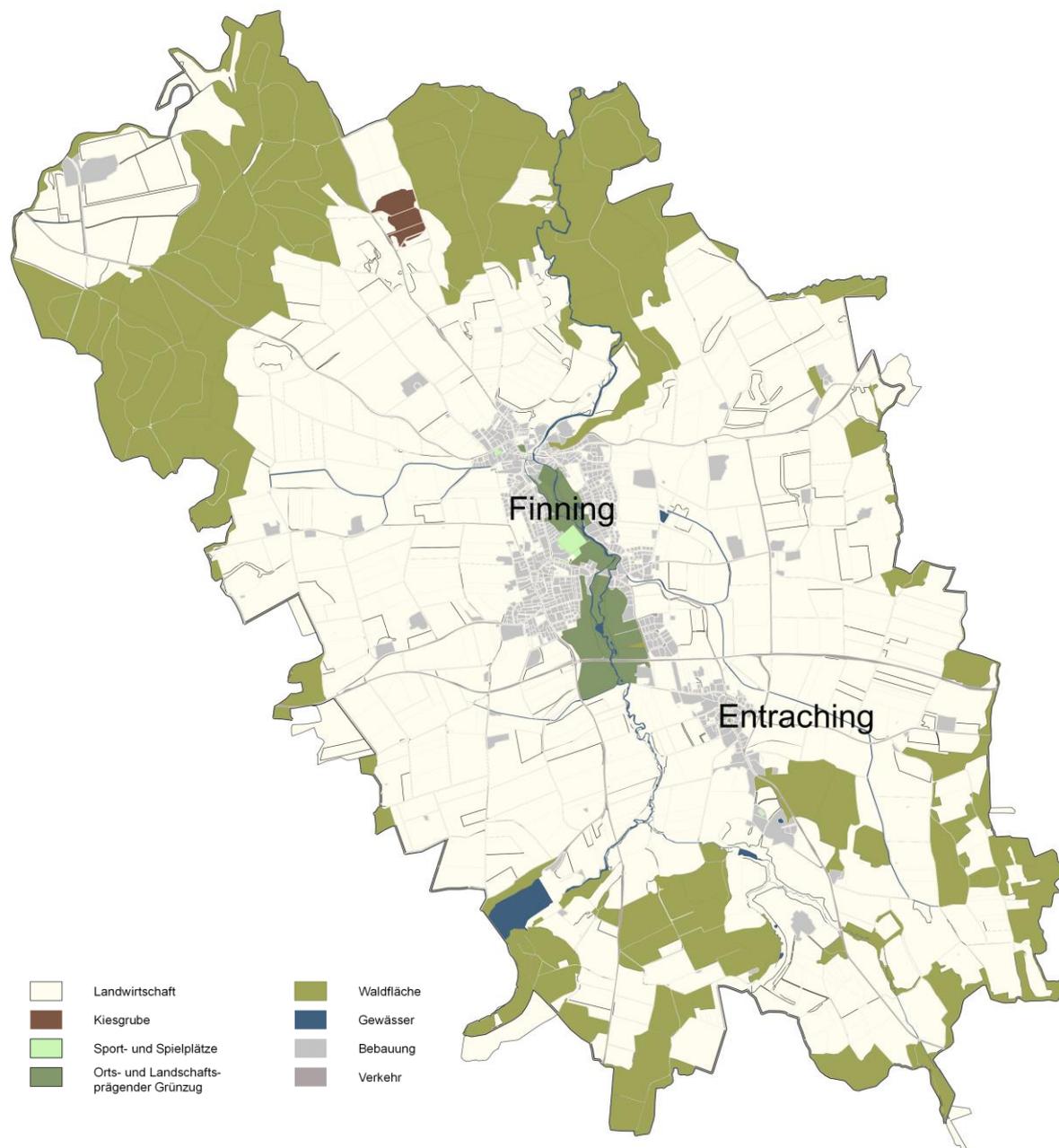


Abb. 53: Räumlicher Bestand im Gemeindegebiet Finning, ohne Maßstab

3.3.1 Geschichte der Gemeinde

Die erste urkundliche Erwähnung Finnings stammt aus dem Jahr 818 und so konnte Finning im Jahr 2018 seine 1.000-Jahr-Feier begehen. Hügelgräber aus der Frühbronzezeit (ca. 1.800 – 1.500 v. Chr.) weisen jedoch auf eine deutlich frühere Besiedelung hin.

Weitere Zeugnisse einer frühen Besiedelung sind die Keltenschanze ca. 1,5 km südwestlich von Entraching sowie zahlreiche Einzel-funde aus der Römerzeit.

Zeugnisse der mittelalterlichen Besiedelung sind nicht mehr vorhanden – diese wurden schon 1875 „verschenkt und verworfen“². Anfang des 19. Jahrhunderts erfolgte eine Gemeinde-Neuordnung. Hierbei wurden die Gemeinden Entraching, Unterfinning und Oberfinning gebildet.

1972 fand durch die Gemeindegebietsreform die Bildung der heutigen Gemeinde Finning statt, bestehend aus den Ortsteilen Entraching, Oberfinning und Unterfinning. Dabei weisen alle Ortsteile im Sinne der typischen Pfarrdörfer eigene ortszentrale Bereiche auf, in denen sich die Kirche befindet und um die sich typischerweise eine Gastwirtschaft oder auch verschiedene Gewerke angesiedelt haben. Dies ist in Unterfinning und Entraching noch heute gut nachvollziehbar.

In den 1980er bis zu den 1990er und 2000er Jahren sind Unter- und Oberfinning entlang der Findingsstraße zusammengewachsen. Im gleichen Zeitraum entstand auf der Anhöhe östlich der Windach (Leitenberg) ein Neubaugebiet, das bis heute weiterwächst und sich nach Süden zum Kreuzberg ausdehnt. Somit besteht Finning derzeit aus drei Siedlungsteilen, wobei eine, mittlerweile bis zu vierzeilige Bebauung westlich an der Findingsstraße bereits zu einem räumlichen Zusammenwachsen von Unter- und Oberfinning geführt hat (eine gewisse Trennung ist jedoch im Denken der Bürger noch vorhanden).



Abb. 54: Kirche und Pfarrhaus in Oberfinning



Abb. 55: Kirche mit Gasthaus in Unterfinning



Abb. 56: Kirche in Entraching

² Heimatbuch Gemeinde Finning, S. 37, 2001

3.3.2 Einwohner – statistische Daten

Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Finning hatte zum Erhebungsstand Dez. 2018 insgesamt 1.926 Einwohner. Der überwiegende Teil hiervon wohnt in den Ortsteilen Ober- und Unterfinning, Entraching nimmt eine untergeordnete Rolle ein.

Die Einwohnerentwicklung ist tendenziell und prognostisch positiv. Von den drei Gemeinden der VG wird Finning als die

Gemeinde mit dem stärksten zu erwartendem Zuzug gewertet. Demnach ist mit einer Nachfrage an Nachverdichtung in den Ortsteilen zu rechnen, sofern keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden sollen. Das bisher stark erweiterte Baugebiet am Leitenberg sowie die anderen Neubaugebiete sind fast vollständig bebaut und bieten kaum Wachstumspotenziale.

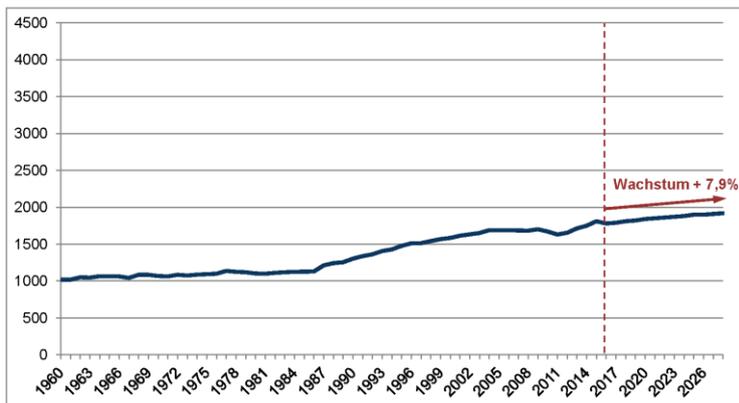


Abb. 57: Bevölkerungsentwicklung in Finning, Zeitraum 1960 – 2028

Altersstruktur

Hinsichtlich der Altersstruktur ist eine Zunahme der Anteile älterer

Bevölkerungsgruppen festzustellen, was der generellen Tendenz hinsichtlich des demographischen Wandels in Deutschland entspricht. Die Altersgruppe der 50 bis unter 65-Jährigen nimmt mit 23,5% den größten Anteil ein. So ist in den nächsten Jahren mit einer deutlichen Zunahme von Menschen im Rentenalter zu rechnen.

Das Billeter-Maß für Finning war bis 2015 positiv, was für einen Zuzug von Familien mit Kindern spricht, da keine außergewöhnlichen Geburten- oder Sterberaten zu verzeichnen sind. Seit 2017 liegt aber auch Finning im negativen Bereich und die Prognosen gehen von einer weiteren Abnahme des Wertes aus, weshalb sich das Angebot der ortsnahen Versorgung sowie die Gestaltung von Wohnraum und ÖPNV anpassen sollte.

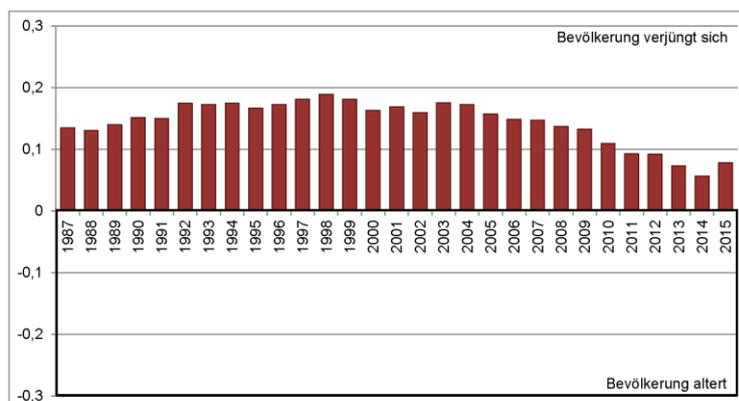


Abb. 58: Billeter-Maß (Differenz aus unter 18-Jährigen und der über 65-Jährigen ins Verhältnis zur Erwerbstätigen Bevölkerung (18- bis 65-Jährigen) gesetzt) Finning, Zeitraum von 1987 – 2015

Wanderungsbewegungen

Die Bevölkerungsentwicklung lässt hinsichtlich des Wanderungssaldos einen positiven Trend erkennen, d.h. dass tendenziell mehr Menschen nach Finning zuziehen als fortziehen. Der enorme Zuzug ist i.d.R. auf die Ausweisung neuer Baugebiete zurückzuführen.

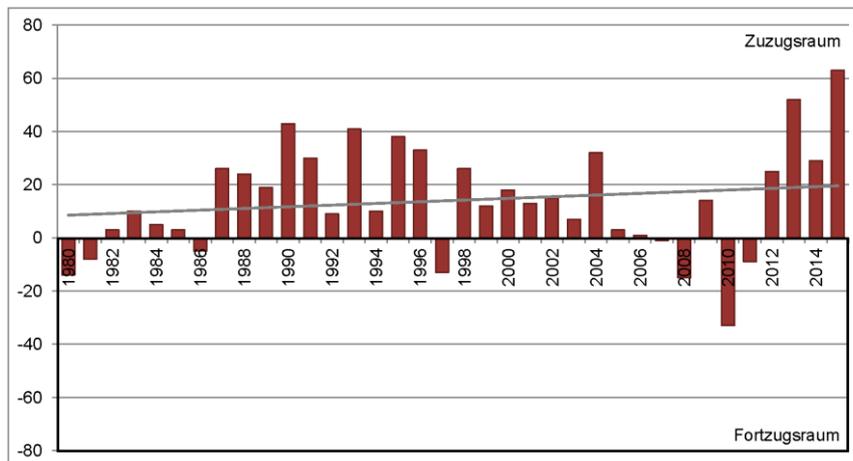


Abb. 59: Wanderungen über Gemeindegrenzen: Wanderungssaldo Finning

Fazit

Finning mit seinen Ortsteilen ist grundsätzlich weiterhin als Zuzugsraum zu bewerten. Das Bevölkerungswachstum ist in den letzten Jahrzehnten konstant und es wird weiterhin ein Anstieg der Bevölkerung erwartet. Die zunehmende Alterung der Bevölkerung entspricht in weiten Teilen der des Landkreises.

3.3.3 Wohnen und Bauen

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2019)

Wohngebäude – Bestand

1 Wohnung	441
2 Wohnungen	121
3 oder mehr Wohnungen	32
.....	
Wohngebäudebestand	594

Den überwiegenden Anteil an Wohngebäuden stellen Einfamilienhäuser (74,2 %) dar, wohingegen der Anteil von Zweifamilien- (20,4 %) und Mehrfamilienhäusern (5,4 %) eine untergeordnete Rolle spielt. (Bestand zum 31. Dezember 2018)

Baufertigstellungen

Hinsichtlich der Baufertigstellungen lässt sich der Trend, überwiegend Einfamilienhäuser zu bauen, belegen. Es wurden grundsätzlich mehr Einfamilienhäuser gebaut; in den bauintensiven Jahren 2015 und 2017 lag der Anteil der Einfamilienhäuser bei 100 bzw. 80 %. Dies entspricht auch in etwa der Tendenz im Landkreis, in dem der Anteil der Einfamilienhäuser in der Regel über 80 % liegt. Im Jahr 2014 wurden allerdings vermehrt Wohngebäude mit zwei Wohnungen (ca. 30 %) oder mehr Wohnungen (15 %) errichtet.



Abb. 60: Neubaugebiet am Kreuzberg in Finning

Wohnfläche

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung liegt bei rund 118 m² (vgl. Landkreis rund 110 m²).

Dies entspricht der ländlichen Lage und dem hohen Anteil an Einfamilienhäusern.

3.3.4 Wirtschaft und Arbeit

Beschäftigung

Im Jahr 2014 waren in Finning 289 Beschäftigte am Arbeitsort verzeichnet.

Hiervon arbeiten rund 43 % im produzierenden Gewerbe, 14 % im Bereich Unternehmensdienstleister und 16 % im Sektor öffentlicher und privater Dienstleister. Die Anzahl der Arbeitslosen lag 2014 bei 24 und sank bis zum Jahr 2018 auf 15.

3.3.5 Nutzungen

Finning weist noch dorftypische Nutzungsstrukturen auf, die allerdings räumlich verteilt sind.

So befindet sich ein kleiner **Nahversorger** im Ortskern von Oberfinning, der auch ein Café betreibt. Zudem verfügt Oberfinning über einen Bäcker mit Poststelle.

In Unterfinning befindet sich eine Metzgerei. An der Findingstraße, die die Ortsteile verbindet, liegen zudem Dienstleister.

Das soziale Zentrum befindet sich in Oberfinning. Dort sind neben der Schule auch Kindergärten, die Freiwillige Feuerwehr und der Fußballverein mit Vereinsheim ansässig.



Abb. 61: Vereinsheim des TSV Finning

Pendler

Das Pendlersaldo für Finning ist negativ und lag im Jahr 2018 bei - 435. Demnach pendeln mehr Arbeitnehmer aus. Finning weist keine großen Gewerbegebiete oder -betriebe auf und besitzt eher Bedeutung als ruhigen Wohnstandort.



Abb. 62: Grundschule in Finning



Abb. 63: Nahversorgung in Finning

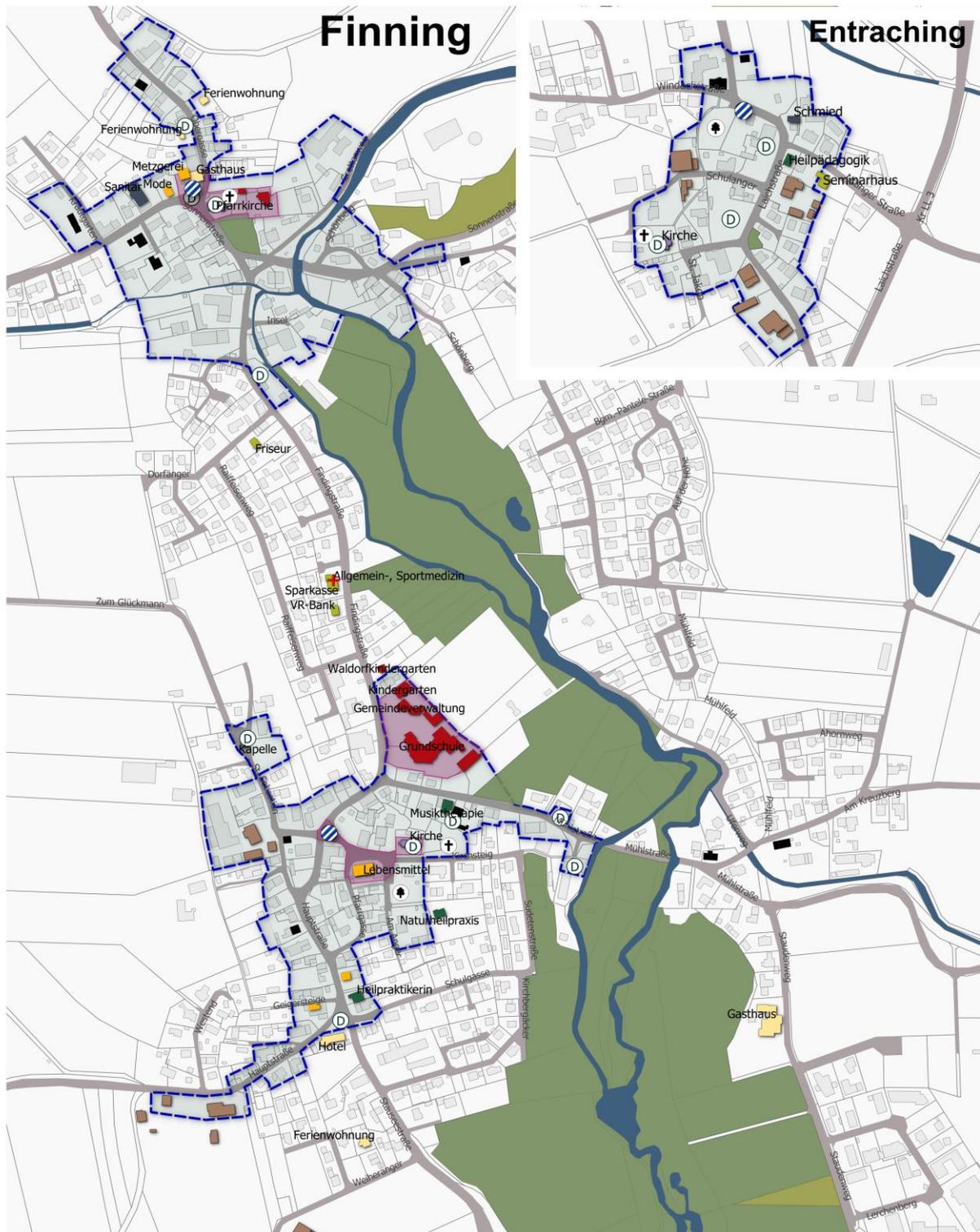


Abb. 64: Nutzungsstruktur in den Ortsteilen, ohne Maßstab

Gebäudenutzungen, o.M. Ortsteile Finning und Entraching

Nutzungen

	Zentrale Bereiche des Gemeindelebens		Sonstiges Gesundheitswesen
	Einzelhandel		Medizinische Grundversorgung
	Dienstleistung		Baudenkmal
	Gewerbe bzw. Handwerk		Kriegerdenkmal
	Gastronomie bzw. Herberge		Maibaum
	Öffentliche Gebäude		Streuobstwiese
	Kultur		Friedhof
	Kirche		
	Landwirtschaft		
	Leerstand		

Nachrichtliche Darstellung

	Untersuchungsgebiet
	Gebäude
	Straßenverkehrsfläche
	Gewässer
	Wald

3.3.6 Ortsbild

Finnings Ortsbild spiegelt die getrennte, historische Entwicklung der Ortsteile Ober- und Unterfinning wider, die noch zwei eigenständige Ortskerne erkennen lässt. Baulich sind die ehemaligen Pfarrdörfer sowohl durch ihre Kirchen als auch typische (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen geprägt, die mit ihren Gebäudestellungen die Straßenräume definieren.



Abb. 65: Typische Bauweise und Struktur in Oberfinning

Dabei stehen die Gebäude sowohl giebel- als auch traufständig zur Straße, wobei die Gebäudestellung nur teilweise von der Topographie abhängig ist. An der steilen Obergasse in Unterfinning stehen die ehemaligen Bauernhäuser im Westen der Straße interessanter Weise traufständig, im Osten der Straße sind sie dagegen giebelständig ausgerichtet, was bautechnisch leichter umzusetzen wäre (weniger Eingriff in das Gelände).



Abb. 66: Traufständige Gebäudestellung an der Obergasse in Unterfinning

Entlang der Hauptstraße bilden die stattlichen Kubaturen der Gebäude prägende Engstellen, die auch dem Geländeanstieg nach Westen geschuldet sind.



Abb. 67: Ortsbildprägendes giebelständiges Gebäude in Unterfinning, im Hintergrund untypische Neubauten



Abb. 68: Ortsbildprägendes traufständiges Gebäude in Unterfinning

Das Ortsbild ist insgesamt noch deutlich von den ehemaligen Bauernhäusern geprägt und, vor allem im alten Ortskern von Oberfinning, noch intakt (siehe Abb. 50). In Unterfinning ist die historische Ortsstruktur ebenfalls gut erkennbar, allerdings bereits durch untypische Neubauten unterbrochen, die durch ihre Bauweise und Stellung zum Straßenraum negativ auf das ursprüngliche Ortsbild wirken. Insgesamt ist in Finning der Beginn des Strukturwandels vom Landwirtschaftsdorf zum vorwiegend dem Wohnen dienenden Dorf zu spüren.



Abb. 69: Neubau, in Stellung und Ausprägung untypisch für das Ortsbild und den Straßenraum (Raumkante aufgegeben)

Städtebauliche Missstände beschränken sich jedoch auf einzelne Gebäude. Durch vorausschauende Zieldefinitionen das Ortsbild betreffend kann hier gegengesteuert werden.



Abb. 70: Untypisches Pultdach in Oberfinning

Neben den historischen Ortskernen hat sich in Oberfinning mit dem Gemeindezentrum ein wichtiger Raum des Zusammenlebens gebildet. Dessen Gestaltung ist zurückhaltend und durch die topographisch leicht tiefere Lage trotz seiner flächigen Ausdehnung im Ortsbild nicht dominant, aufgrund seiner Rolle als sozialer Treffpunkt dennoch bedeutend.



Abb. 71: Gemeindezentrum mit Schule, Feuerwehr, Vereinsheim und Kindergarten

Aufgrund der Lagegunst und des intakten Ortsbildes wurden einige Gebäude bereits von Neubürgern liebevoll renoviert. Auch Neubauten nehmen oftmals typische Gestaltungsmerkmale auf, wobei sich nur wenige Neubauten diesem nicht anpassen.



Abb. 72: Intaktes Ortsbild in Oberfinning (Mühlstraße)



Abb. 73: Neubauten mit ortstypischen Gestaltungsmerkmalen am Rand des Unterfinninger Ortskerns

Von ortsbildprägender Bedeutung ist der Grünzug der Windach, der die Altortbereiche von den Neubebauungen im Osten trennt. Darüber hinaus befindet sich an den Straßen ortsbildprägender Baumbestand. Die Straßenräume sind in Finning sehr auto-gerecht gestaltet und oftmals überbreit.

4 ÜBERGEORDNETE THEMEN

4.1 Ortsbild und Baukultur

Siedlungsformen

Die Ortsteile entwickelten sich in einem engen Zusammenhang mit der Landschaft und den natürlichen Gegebenheiten. Die charakteristische Siedlungsstruktur ist in weiten Teilen von kleinen Siedlungseinheiten mit lockerer Bebauung geprägt.

Diese Siedlungen wurden hauptsächlich von Bauernhöfen gebildet. Diese prägen noch heute neben den Kirchen, Herrschaftsgebäuden und Sonderbauformen die Ortsbilder.

Innerhalb der einzelnen Dörfer haben insbesondere die kleinräumigen topographischen Strukturen wie Hangkanten, Bach- und Flussläufe, Überschwemmungsbereiche und Höhenrücken die Siedlungsentwicklung und die Entstehung eines Wegenetzes geprägt. Dieses Wegenetz und die sich daran orientierende bauliche Entwicklung stellt neben der Zentrumsbildung durch Kirchen das Grundgerüst der jeweiligen Siedlungsentwicklung dar.

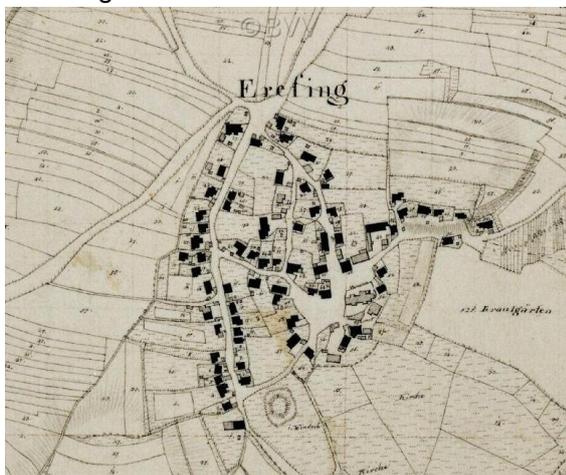


Abb. 74: Haufendorf-Struktur in Eresing

In Windach, Finning und Schöffelding entwickelten sich die Dörfer in Nord-Süd-Richtung, was der Fließrichtung der Windach (in Windach und Finning) und der Richtung des Höhenrückens in Schöffelding geschuldet war. Da keine prägenden landschaftlichen Strukturen vorhanden waren, fehlte die deutliche Entwicklungsrichtung in Hechenwang, Pflaumdorf und Entraching.

Während die ursprüngliche Dorfstruktur in allen Dörfern vermutlich das Haufendorf (Dorfanlage um einen Platz / eine Kirche) war, entwickelten sich entlang der überörtlich bedeutsamen Straßen auch Straßendorf-Strukturen. Am ehesten war das Haufendorf in Ober- und Unterwindach, Eresing, Entraching, Pflaumdorf und Hechenwang ablesbar, während in Ober- und Unterfinning und in Schöffelding neben der Haufendorfstruktur (im Bereich der Kirchen) auch deutliche Straßendorf-Strukturen vorherrschten.



Abb. 75: Straßendorf-Struktur in Oberfinning (mit Haufendorf-Bildung um die Kirche)



Abb. 76: Oberwindach und Unterwindach mit vorwiegender Haufendorf-Struktur

Siedlungsentwicklung

Während sich die Siedlungsstruktur bis Anfang der 1970er Jahre kaum veränderte, findet spätestens seit den 1980er Jahren in allen Gemeinden ein rasantes Siedlungswachstum statt. In **Oberwindach** begann die Erweiterung nach Süden bereits in den 1960er Jahren. Die Fläche der Neubaugebiete übersteigt heute den dörflichen Altort (im Rahmen dieser Untersuchung in den Plänen gelb schraffiert dargestellt) um ca. zwei Drittel. In **Unterwindach** hat die bauliche Erweiterung der Siedlungsfläche vorwiegend nach Westen und Nordosten stattgefunden und ist insgesamt noch massiver ausgefallen. Die Neubaugebiete umfassen ein Vielfaches des heute noch als Altort wahrnehmbaren Bereichs. In **Finning** wurde das stete Bevölkerungswachstum der letzten Jahre vor allem mit Neubaugebieten südlich von Oberfinning, westlich der Findingstraße zwischen den Ortsteilen und dem großen Neubaugebiet östlich der Windach (Leitenberg und Kreuzberg) aufgefangen. Allein das Letztgenannte ist flächenmäßig so groß wie die in dieser Untersuchung dargestellten Altortbereiche von Unter- und Oberfinning zusammen. In **Eresing** fanden Siedlungserweiterungen insbesondere nach Norden, aber auch nach Westen und Süden statt. Diese sind gegenüber dem, in dieser Untersuchung erhobenen, Altortbereich mehr als doppelt so groß.

Damit besteht in allen Gemeinden eine im Vergleich zur ursprünglichen Ortstruktur unverhältnismäßige bauliche Siedlungserweiterung, die in Windach am größten ausfällt. Die ursprünglich kompakte Siedlungsstruktur ist in allen Gemeinden kaum mehr erkennbar, historische Siedlungsgrenzen wurden übersprungen oder verwischt.

Das stete Bevölkerungswachstum der letzten Jahre wurde mit Neubaugebieten aufgefangen, die fast ausschließlich mit Einfamilienhaus-Gebieten bebaut wurden. Demnach besteht ein einseitiges Angebot an Wohnformen, Mehrfamilienhäuser sind zumindest in Eresing und Finning kaum vorhanden. In Windach wurden in den letzten Jahren mit 76 Gebäuden, die drei oder mehr Wohneinheiten aufweisen und einem genossenschaftlichem Generationen-Wohngebäude bereits differenziertere Wohnangebote geschaffen.

Um dem demographischen Wandel und den veränderten Bedürfnissen an bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden, sollten vermehrt Gebäude errichtet werden, die als Mehrfamilienhäuser für verschiedene Wohnformen genutzt werden können. Dafür bieten sich die Altortbereiche mit ihren großen Kubaturen in besonderer Weise an. Einer flächigen Siedlungsausbreitung wird damit entgegengewirkt.

Zukünftig wird es auch darum gehen, die Grenzen des Wachstums zu benennen, um die dörfliche Struktur mit all ihren Vorteilen weitestgehend zu bewahren und weiterzuentwickeln. Das Dorf der kurzen Wege, die Nutzungsvielfalt und die soziale und vereinsgebundene Struktur sind nur mit einer überschaubaren und vor allem an das Dorf gebundenen Bevölkerung zukunftsfähig weiterzuentwickeln.

Gebäudeformen

Die landwirtschaftlichen Hofstellen vereinten zumeist Wohn- und Stallteil in einem Gebäude – es bestand fast ausnahmslos die einfristige Hofform. Erst später wurden durch die Vergrößerungen der Landwirtschaften Nebengebäude hinzugebaut.

Eine gängige Bauform war dabei das „Mittertennhaus“, das Wohnhaus, Tenne und Stall unter einem Dach vereinigte. Zwischen dem Stall und dem Wohnhaus befand sich die Tenne. In Oberfinning bestehen noch zwei Mittertennhäuser (beide als Baudenkmal geschützt), wobei das an der Pfarrgasse renoviert und bewohnt ist, während das an der Mühlstraße derzeit leer steht.



Abb. 77: Mittertennhaus an der Mühlstraße in Oberfinning



Abb. 78: Mittertennhaus an der Pfarrgasse in Oberfinning

Daneben kam auch das „Mitterstallhaus“ vor, wobei hier der Stallteil direkt an das Wohnhaus anschließt und dahinter die Tenne kam. Ein solches Bauernhaus findet sich noch in Oberwindach (Hechenwanger Straße).

Die Bauernhäuser sind in der Regel zweigeschossig, in massiver Bauweise ausgeführt und haben schlichte Putzfassaden, wobei die Giebel oder Fassadenbereiche oftmals mit Holz verschalt sind.

Der Eingang befindet sich oftmals mittig an der Traufseite.



Abb. 79: Mitterstallhaus in Oberwindach (Hechenwanger Straße)

Die Kleinbauernhäuser der Tagelöhner, die zwar auch zweigeschossig, aber deutlich niedriger und insgesamt kleiner waren, sind zumeist nicht mehr vorhanden, da sie heutigen Wohnstandards auch in Bezug auf Raumhöhen nicht mehr entsprechen. In Unter- und Oberfinning ist noch jeweils eines vorhanden: an der Obergasse und an der Mühlstraße. In Oberwindach am Sandweg befindet sich ebenfalls noch ein Kleinbauernhaus. Alle sind denkmalgeschützt.



Abb. 80: Ehemaliges Tagelöhnerhaus in Unterfinning (Obergasse)

In allen drei Gemeinden befinden sich auf Haupt- und Nebengebäuden meist steile Satteldächer mit Dachneigungen von 38° bis ca. 48°. Dachüberstände finden sich sowohl trauf- als auch giebelseitig.

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

Neben den klassischen, regionaltypischen Bauformen gab es Sonderbauformen, die Sondernutzungen vorbehalten waren. Dies waren z.B. die Kirchen, die Mühlen, das

Schloss oder die Pfarr- und Schulhäuser.
Diese hatten zumeist Walmdächer.



Abb. 81: Das Schloss in Windach als Sonderbauform



Abb. 82: Typisches Bauernhaus in Unterwindach (Schulstraße)



Abb. 83: Typische Gebäudeform in Eresing (Hauptstraße)



Abb. 84: Typische Gebäudeform in Oberwindach

Um diese Homogenität nicht zu zerstören, sollten in allen historischen Ortskernbereichen Ersatz- und Neubauten ausschließlich in den regionaltypischen Bauformen, als zweigeschossige Gebäude mit steilem Satteldach errichtet werden.

Vorrangig sollten die historischen Bauernhäuser jedoch erhalten bleiben und umgenutzt werden. Durch die überwiegend großen Kubaturen eignen sie sich zumeist gut für die Wohnnutzung. Aber auch kleinere Handwerksbetriebe können in den Stallteilen der Höfe oder den Nebengebäuden untergebracht werden.



Abb. 85: Ehemaliger Kracherhof in Eresing

Mit dem Generationen-Wohnprojekt im Kracherhof in der Ortsmitte von Eresing wird bereits ein modellhaftes Vorhaben umgesetzt, das Schule machen könnte.

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

4.2 Natur und Landschaft

Das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft liegt im Alpenvorland, in der Moränenlandschaft westlich des Ammersees bzw. in der Jungmoränenlandschaft des Ammer-Loisach-Hügellandes in einem abwechslungsreichen und attraktiven Landschaftsraum. Prägendes landschaftliches Element ist die Windach, die in Nord-Süd-Richtung in einem ehemaligen Schmelzwassertal verläuft und die Gemeinden Finning und Windach durchströmt.

Die Windach entspringt in der Moränenlandschaft westlich des Ammersees und mündet bei Eching in die Amper. Sie verläuft in ihrem natürlichen Flussbett und ist weitgehend unreguliert.



Abb. 86: Die Windach bei Finning

Südlich von Finning wurde der Fluss jedoch in den 1960er Jahren aus Hochwasserschutzgründen aufgestaut. Der Stausee „Windachspeicher“ ist nun ein beliebtes Naherholungsziel und hat eine große Bedeutung für den Naturraum.

Das Windachtal ist als FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat) und Landschaftsschutzgebiet (LSG) gesetzlich geschützt. Ein weiteres Schutzgebiet befindet sich mit dem LSG „Landschaftsteile um den Windachspeicher“ südöstlich von Finning und Entraching. Für das Landschaftsbild sind Wälder im Wechsel mit landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland und Ackerbau) kennzeichnend. Die Ackerbaugrenze verläuft weiter südlich, wobei diese Grenze durch intensive Landbewirtschaftung in den letzten Jahren immer mehr verschwimmt.



Abb. 87: Die Windach bei der Gemeinde Windach

Ein großes Wald-Band reicht von Finning über Windach (westlich der Gemeinde) bis nach Eresing (Kohlstadt, Finninger Wald, Scheiblingshölzl). Das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft ist insgesamt relativ walddreich. So werden etwa 34% der Gesamtfläche der Verwaltungsgemeinschaft als Wald genutzt.

Landwirtschaftliche Grünlandflächen nehmen in Eresing und Windach etwas mehr als die Hälfte der landwirtschaftlichen Bodennutzungen ein, in Finning dagegen sogar rund zwei Drittel (da Finning weiter südlich und damit näher an der Ackerbaugrenze gelegen ist). Ackerflächen sind somit gegenüber den Grünlandflächen etwas geringer vorhanden. Südöstlich von Eresing liegt das Pflaumdorfer Moos, das als grundwasserbeeinflusstes Niedermoor einen besonderen Lebensraum für Flora und Fauna darstellt.

Teilweise ist die Niedermoorlandschaft mit Feuchtwiesen und Gehölzen noch erhalten. Die meisten Flächen werden jedoch landwirtschaftlich als Grünland genutzt, auf wenigen Flächen wird Ackerbau betrieben. Insgesamt besteht im Bereich des Pflaumdorfer Moores ein großes zusammenhängendes Wiesenareal mit einer hohen Bedeutung für Wiesenvögel, z.B. auch für den Storch. Die Unterschutzstellung des Pflaumdorfer Moores als Landschaftsschutzgebiet wird seit Langem diskutiert.



Abb. 88: Pflaumdorfer Moos

In allen Gemeindegebieten befinden zudem kartierte Biotope, die sich überwiegend entlang der Bachläufe und Gräben erstrecken oder sonstige Feuchtgebiete und Weiher betreffen. Die Windach stellt einen Schwerpunkt für kartierte Biotope dar, große zusammenhängende Biotopflächen gibt es aber auch im Pflaumdorfer Moos. Viele der kartierten Biotope sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz gesetzlich geschützt (§ 30). Hierzu zählen bspw. die Streuwiesen im "Pflaumdorfer Moos" und im "Tratt" in Eresing, das Feuchtgebiet "Im Großen Mösel" in Windach oder der "Moränenweiher" bei Finning.

Konkrete im IKEK formulierte Maßnahmen sind auf deren Vereinbarkeit mit den Zielen der Schutzgebietsverordnungen auf folgenden Planungsebenen zu prüfen.

Artenvielfalt, Artenschutz

Durch den immer höheren Nutzungsdruck sind Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten und teilweise auch bereits spürbar.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Landsberg am Lech vom März 1997³ wurde bereits auf einen massiven Artenschwund der Gefäßpflanzen und der Tiere hingewiesen, die vor allem durch die intensiviert landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung, die Flurbereinigung und die damit verbundene Inanspruchnahme von Streuwiesen und Nieder-

mooren sowie die Ausbaumaßnahmen des Lechs zurückzuführen sind.

Durch die im Vergleich zum Fassungsdatum des ABSP nochmal deutlich intensiviertere Landwirtschaft und den erhöhten Nutzungsdruck durch Erholungssuchende und moderne Freizeitaktivitäten (z.B. Mountainbikfahren abseits der Wege) ist davon auszugehen, dass sich die Lage weiterhin verschlechtert hat.

Nicht zuletzt durch das Volksbegehren Artenvielfalt im Frühjahr 2019 ist das Thema Artenschutz auch in der Breite der Bevölkerung verankert. Zudem wurde durch die daraus resultierende Gesetzesnovelle dem Artenschutz eine hohe Bedeutung auch auf Ebene der Gesetzgebung eingeräumt.

Im Rahmen des IKEK werden Zielstellungen und Maßnahmen formuliert, die den Nutzungsdruck lenken. Dazu gehören bspw. die Nachnutzung von innerörtlichen Flächen zur Vermeidung einer weiteren Ausdehnung der Siedlung nach außen, die Anlage von Radwegen zur Verringerung des motorisierten Verkehrs oder die Berücksichtigung von Gebäudebrütenden Vögeln oder Fledermäusen bei Sanierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden.

Die Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft stellen den Artenschutz mit hohem Gewicht in die Abwägung und Planung ein. Die im IKEK formulierten Maßnahmen sind auf folgenden Planungsebenen auf deren Vereinbarkeit mit den Belangen des Artenschutzes zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen oder umzudenken.

³ Arten- und Biotopschutzprogramm bayern, Landkreis Landsberg am Lech, Textband, Bayerisches

Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, März 1997

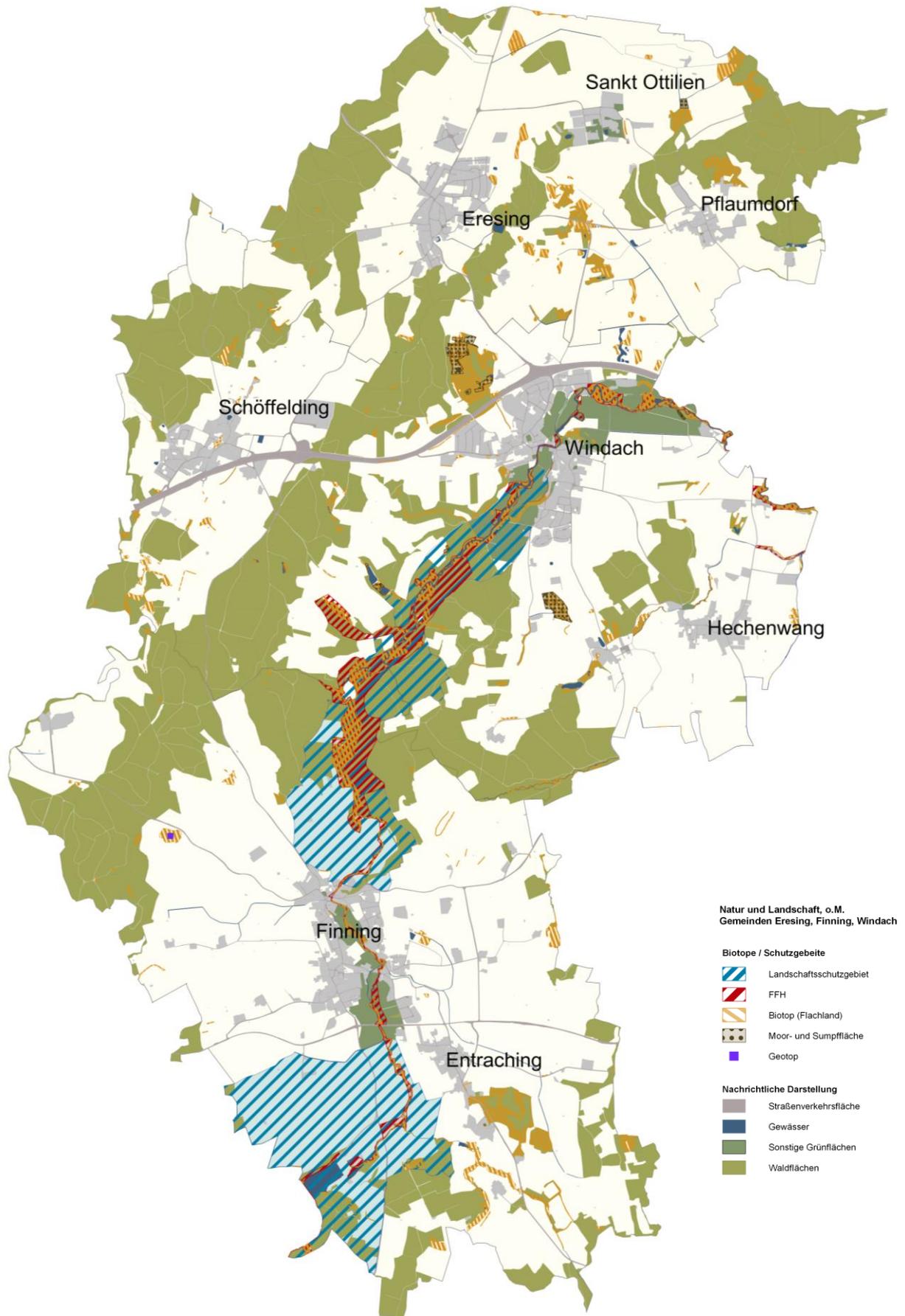


Abb. 89: Natur und Landschaft, ohne Maßstab

4.3 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr

Das gesamte Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft ist gut an überregionale Ziele, wie z.B. das Ballungszentrum München angebunden, in erster Linie über die Bundesautobahn A96, die nördlich von Windach in Richtung München bzw. Landsberg führt. Alle drei Gemeinden verfügen über Zubringerstraßen, die zu den Anschlussstellen Schöffelding oder Windach führen.

Windach und Eresing sind untereinander ebenfalls durch eine direkte Straßenverbindung erreichbar (LL13). Von Finning ist Eresing über direktem Wege zu erreichen und Windach durch einen Abzweig von der Kreisstraße LL6 auf die Kreisstraße LL24, die parallel zur Autobahn verläuft.

Innerhalb der Ortskerne verlaufen mit Ausnahme von Eresing und Unterfinning keine Kreis- oder Staatsstraßen.

Eresing weist jedoch durch die LL13, die als Hauptstraße durch den Ort zum Geltendorfer S-Bahnhof führt, eine zu Stoßzeiten relativ hohe Verkehrsbelastung auf. Die Straßenverkehrszählung aus dem Jahr 2010 (für die Hauptstraße liegen keine Daten aus dem Zähljahr 2015 vor) ergab eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von ca. 4.200 KFZ. Das Fahrzeugaufkommen verteilt sich jedoch nicht gleichmäßig über den Tag, sondern fällt zu Zeiten der Berufspendler, also in den frühen Morgenstunden und am Abend besonders hoch aus. Die Belastung der Anwohner ist somit vergleichsweise hoch.

Südlich von **Finning** verläuft eine Umgehungsstraße, was den Verkehr zu und vom Ammersee kommend weitgehend aus dem Ortskern heraushält. Da jedoch auch Finning vom morgendlichen und abendlichen Pendlerverkehr zur S-Bahn und zur A 96 betroffen ist, gibt es auch hier ein stoßweises erhöhtes Verkehrsaufkommen. Die Straßenverkehrszählung aus dem Jahr 2010 (es stehen keine neueren Daten zur Verfügung) gibt

eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von 1.357 KFZ an.

Obwohl **Windach** vergleichsweise wenig überörtlichen Durchgangsverkehr aufweist, da die überörtlichen Anbindungen zur A 96 und zum Bahnhof Geltendorf nicht durch den Ort führen, ergeben diverse Verkehrszählungen durch die Gemeinde in den Jahren von 2007 bis 2012 eine tägliche Verkehrsbelastung von bis zu 2.450 KFZ⁴ im Ortszentrum (Von-Pfetten-Füll-Platz).

Für Windach wird derzeit ein Verkehrskonzept erarbeitet, in dem geprüft wird, an welchen Stellen im Ortskern eine Reduzierung der Geschwindigkeit auf Tempo 30 möglich ist⁵. Dies bedingt unter Umständen eine Umgestaltung des Straßenraums.

Ruhender Verkehr

In allen drei Gemeinden stehen an den angefahrenen Zielen ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Im Falle von Veranstaltungen, bei denen sich ein erhöhter Parkplatzbedarf ergibt, kann auf die umliegenden Straßen ausgewichen und hier seitlich geparkt werden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Bahnhof mit S-Bahn-Haltepunkt in Geltendorf wird auch von vielen Bewohnern der VG genutzt, da viele nach München pendeln. Zudem sind andere Haltepunkte schlechter erreichbar, nachdem der für Windach günstig gelegene Halt in Neugreifenberg nicht mehr bedient wird.

Auf Initiative der Bürger aus den Gemeinden ist die VG-Buslinie (jetzt LVG 91) zum Bahnhof nach Geltendorf eingerichtet worden. Diese führt über Finning, Windach und Eresing zum Endpunkt der S-Bahn in Geltendorf. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung hat sich ein Arbeitskreis gegründet, der eine Ausdehnung der Fahrzeiten in den Abendstunden erreichen konnte..

⁴ Verkehrskonzept der Gemeinde Windach, Präsentation vom 21.09.2018 der Planungsgesellschaft Stadt – Land – Verkehr, München

⁵ Durch die Planungsgesellschaft Stadt – Land – Verkehr, München

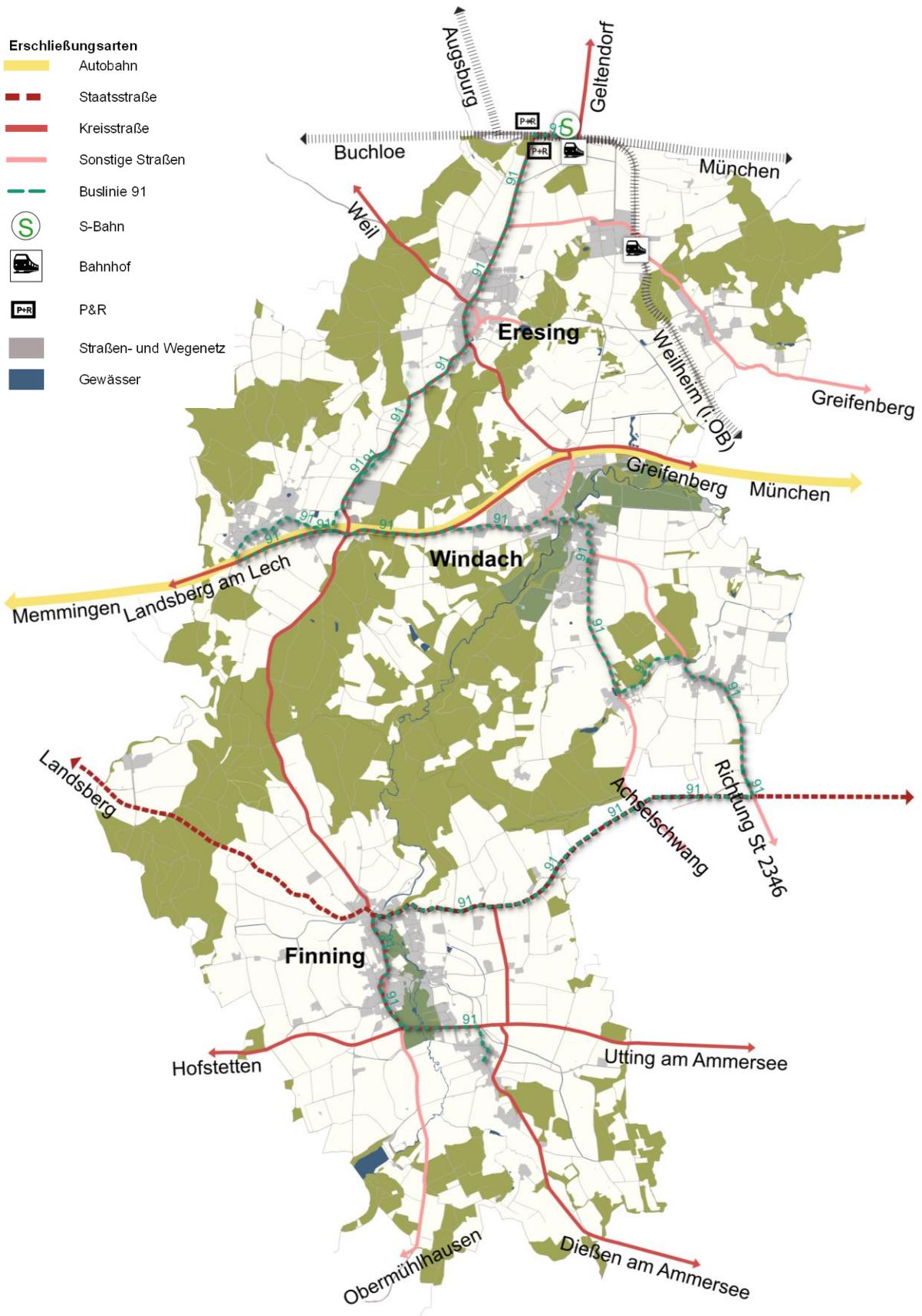


Abb. 90: Verkehrliche Anbindung, ohne Maßstab

4.4 Radverkehr

Im Rahmen des IKEK und des ersten interkommunalen Bürgerworkshops am 26.09.2017 wurde durch die Bürger eine Vernetzung der Gemeinden und Ortsteile durch Radwege als sehr bedeutsam eingestuft.

Daraufhin gründete sich der gemeindeübergreifende Arbeitskreis (AK) Radwege, der durch eine intensive Bestandsaufnahme und mehrere Diskussionsrunden die Stärken und Schwächen des Radwegenetzes in der Verwaltungsgemeinschaft aufdeckte und konkrete Maßnahmen formulierte, die eine Stärkung der Radwegeverbindungen ermöglichen können. Das daraus entstandene Radwegekonzept ist folglich durch die intensive Arbeit der Bürger aller drei Gemeinden entstanden und ist demnach von einem hohen Maß an Ortskenntnis geprägt.

Im Grundsatz kann festgestellt werden, dass die benannten Maßnahmen in zwei Kategorien aufgeteilt werden können - die **Alltags-** sowie die **touristischen Radwege**.

Die **Alltags-Radwege** dienen bspw. der Anbindung der Arbeitsplätze (DELO, Landsberg a. Lech), des ÖPNV (S-Bahnhof Geltendorf), dem täglichen Einkauf oder der vielfältigen Freizeiteinrichtungen der einzelnen Gemeinden, die im Alltag auch gemeindeübergreifend genutzt werden.

Zudem spielten der Nachhaltigkeits-Gedanke mit einem Verzicht auf die Nutzung des Autos, aber auch die elternunabhängige Mobilität von Jugendlichen eine große Rolle. Als Alltags-Radwege werden deshalb kurze und direkte Radwege gewünscht, die auch von Kindern sicher befahren werden können.

Die überwiegend **touristisch genutzten Rad-Routen** erhielten im Laufe der Auseinandersetzung mit dem Thema eine geringere Priorität als die Alltags-Radwege. Die Beseitigung von Mängeln oder der Ausbau des touristischen Radnetzes kann

demnach auch auf höherer Planungsebene, bspw. durch die Planungen des Landkreises, erfolgen.

Im Rahmen der Erstellung des Radwegekonzeptes wurden konkrete Maßnahmen benannt und bereits in den Gemeinderäten vorgestellt und diskutiert. Zudem wurde mit den Fachstellen des Landkreises eine Vorabstimmung durchgeführt, die eine Priorisierung der Maßnahmen ermöglichte.

Da im Rahmen der Städtebauförderung der Radwege-Ausbau nicht grundsätzlich gefördert werden kann, wurden folgende alternative Fördermaßnahmen ermittelt:

- Richtlinie zur Förderung von Klimaschutzprojekten in sozialen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen (Kommunalrichtlinie) im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative vom 22. Juni 2016: Projektträger Jülich
- Bayerisches Straßen- und Wegegesetz [Planungen an Staatsstraßen]
- Dorferneuerungsrichtlinien zum Vollzug des Bayerischen Dorfentwicklungsprogramms (DorfR): Maßnahmen im Ortsbereich, die der dorf- und bedarfsgerechten Verbesserung der Verkehrsverhältnisse dienen (Grundlage: Dorfentwicklungsplan)
- Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien - StBauFR): Maßnahmen als integraler Bestandteil städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen

Die Umsetzbarkeit der Maßnahmen ist gegebenenfalls mit den überörtlichen Planungsträgern oder auch Nachbargemeinden abzustimmen.

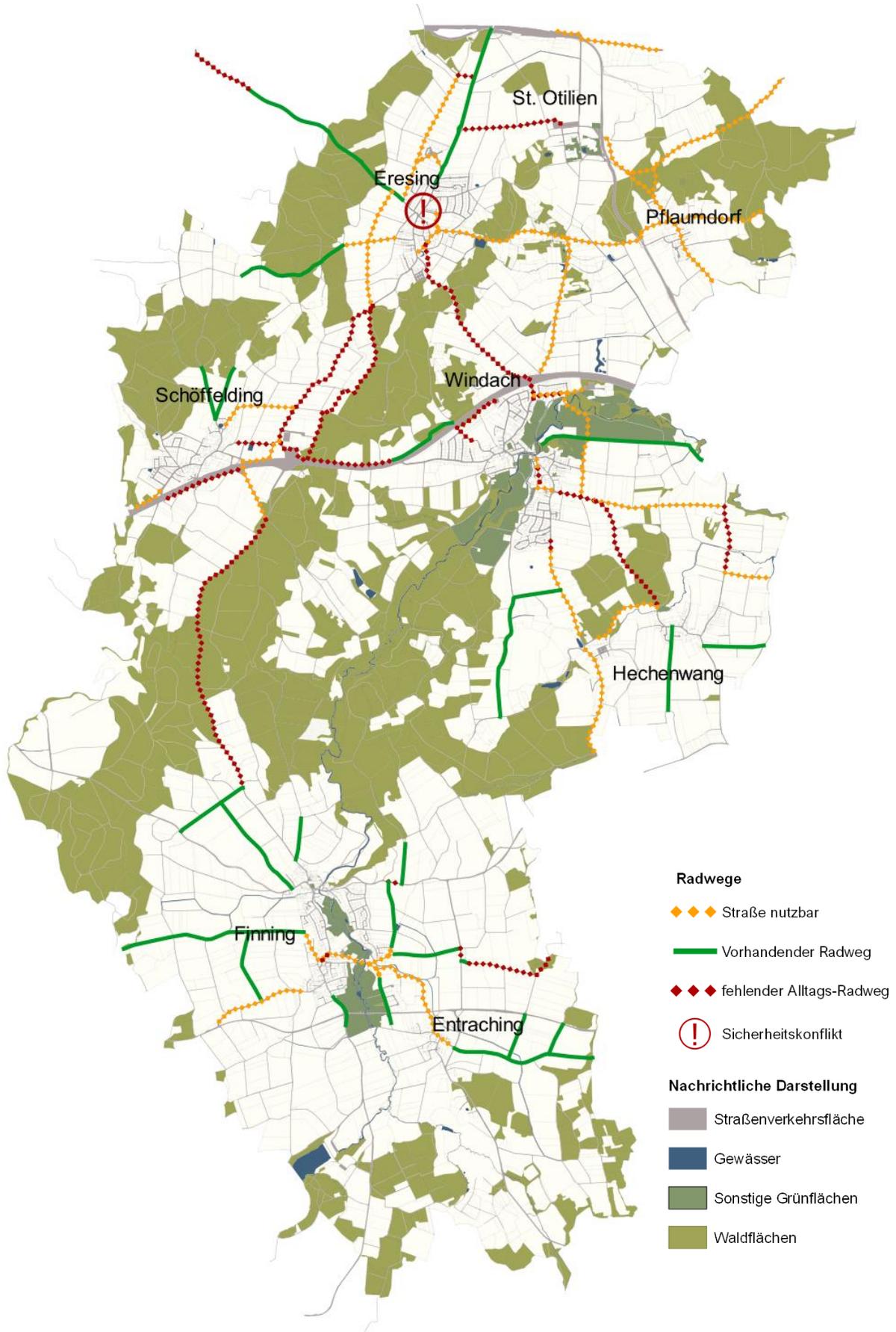


Abb. 91: Übersicht der Bestandsaufnahme Radwege, ohne Maßstab

Windach - Maßnahmen



Wo?	Maßnahme	Erläuterung
W1 Nach Eresing entlang direkter Ortsverbindungstraße Windach-Eresing (LL 13)	Bereitstellung Radweg	Diverse Gründe s.o. Direkte Verbindung nach Eresing wegen starken Autoverkehrs für Radfahrer nicht nutzbar.
W2 Radwege generell	Beschilderung verbessern	Heute zu wenige oder verwirrende, teilweise veraltete Beschilderung. Hilfreich sind Radwegweiser mit Zielort, s. hinten.
W3 Hauptstraßen im Ort	Gefahrenpunkte entschärfen	z.B. Tempolimit, Inseln, Radweg-Markierungen usw.
W4 Nach Oberwindach	Ausbau	Zur besseren Bewältigung der Steigung

VG Windach, IKEK - AK Radeln, 01.08.2018

Schöffelding - Maßnahmen

Wo?	Maßnahme	Erläuterung
S1 Richtung Landsberg, Richtung Windach	Radweg parallel zur Autobahn, ab Windach	Für die gesamte VG eine wichtige Verbindung
S2 Richtung Finning	Bereitstellung Radweg	
S3 Richtung Eresing	Anbindung Ortskern an projektierten Radweg nach Eresing über Riedlinger Weg	



Abb. 12 Anbindung zur Autobahn über Riedlinger Weg nach Eresing über Riedlinger Weg
Abb. 13 Technische Anforderungen an Radwege

VG Windach, IKEK - AK Radeln, 01.08.2018

Eresing - Maßnahmen



	Wo?	Maßnahme	Erläuterung
E1	Richtung Windach	Bereitstellung Radweg	Siehe auch Windach
E2	Richtung Schöffelding-Gewerbegebiet	Bereitstellung Radweg	
E3	Westlich der Hauptstraße	Ausschilderung ruhiger Parallelstraßen	Z.B. um von Geltendorf (Bhf) kommend zum Schöffelding-Gewerbegebiet zu kommen.
E4	Radweg-Ende von Geltendorf her	Warnhinweis für Autofahrer, Straßenmarkierung	Zur Entschärfung des plötzlichen Endes
E5	Östlich der Hauptstraße	Ausschilderung ruhiger Parallelstraßen	Z.B. zum Weiher, Sportverein, Ärztehaus, Alter Wirt usw.
E6	Hauptstraße	Weniger und langsamer fahren lassen – Gefahrenpunkte entschärfen, Umgehungsstraße?	Welche Möglichkeiten? Idee: Stillgelegte Straße nach Windach als Radweg nutzen, Radweg DELO baulich getrennt an Umgehungsstraße ergänzen?
E7	Durch St. Ottilien	Radweg besser ausbauen	Kloster, Tempolimit

Finning - Maßnahmen



	Wo?	Maßnahme	Erläuterung
F1	Richtung Windach	Bereitstellung Radweg	Insbesondere für Schüler in Richtung St. Ottilien und Geltendorf
F2	Richtung Landsberg	Bereitstellung Radweg	Siehe auch Schöffelding
F3	Richtung Entraching/Ammersee	Ausbau zu eigenem Radweg	U.a. für Schüler nach Dießen
F4	Findingsstraße	Entschärfung Verkehr, z.B. Geschwindigkeitsreduktion	
F5	Windachspeicher	Ausschilderung verbessern	

VG Windach, IKEK - AK Radeln, 01.08.2018

Abb. 92: Übersicht der vom Arbeitskreis erarbeiteten Einzelmaßnahmen (einer Präsentation in den Gemeinderäten entnommen)

4.5 Sport und Freizeit, Kultur und Bildung

In den Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft sind zahlreiche Sport- und Freizeitangebote vorhanden, die sowohl von den Bewohnern der Ortsteile selbst als auch gemeindeübergreifend genutzt werden.

Die **Freizeit- und Kulturangebote** mit interkommunaler Bedeutung sind insbesondere der Windachspeicher in Finning, der als Bademöglichkeit eine Alternative zum nahen Ammersee bietet.



Abb. 93: Der Windachspeicher bei Finning

Im Windacher Schloss mit dazugehörigem Park finden insbesondere in den Sommermonaten Veranstaltungen, wie die „italienische Nacht“ statt, die Besucher aus allen Ortsteilen anziehen. Daneben befindet sich in der ehemaligen „Klostermühle“ ein privater Kulturbetrieb, der Theateraufführungen anbietet.



Abb. 94: Schlosspark in Windach als Veranstaltungsort

Der Eresinger Weiher lädt zum Schlittschuhlaufen oder Eisstockschießen ein, sofern der Winter eine ausreichende Eisdicke zulässt. Im „Alten Wirt“ finden zudem zahlreiche

Kulturveranstaltungen mit teilweise überregional bekannten Künstlern statt.

Die Verbindung zwischen den Ortsteilen erfolgt bereits heute über zahlreiche Rad- und Wanderwege. Vor allem die Radwege sind von hoher Bedeutung für die Bewohner, weshalb sich im Rahmen der Untersuchung ein Arbeitskreis gebildet hat, der neben einer Analyse des bestehenden Radwegenetzes konkrete Maßnahmen für dessen Verbesserung erarbeitete (siehe Kap. 4.3).



Abb. 95: Rad- und Fußweg im Windachtal bei Windach © AK Radwege, 2018

Kindergärten, Schulen

In jeder Gemeinde gibt es gemeindliche **Kindergärten**. In Eresing besteht zusätzlich ein privat betriebener Waldkindergarten und in Finning ein Waldorfkindergarten.

Auch die Versorgung mit **Grundschulen** ist gesichert. Grundschulen befinden sich in Finning und Windach, während die Eresinger Kinder nach Windach in die Grundschule gehen.

Auf dem Gemeindegebiet von Eresing befindet sich die einzige weiterführende Schule der Verwaltungsgemeinschaft, das katholische Rhabanus-Maurus-Gymnasium in St. Ottilien. Sonstige weiterführende Schulen befinden sich in Landsberg, Schondorf und Dießen sowie in München (mit der S-Bahn ab Geltendorf erreichbar).

Weitere wohnungsnaher Bildungsmöglichkeiten stehen den Bürgern in Windach mit einer öffentlichen Bücherei im katholischen Pfarrzentrum zur Verfügung. .

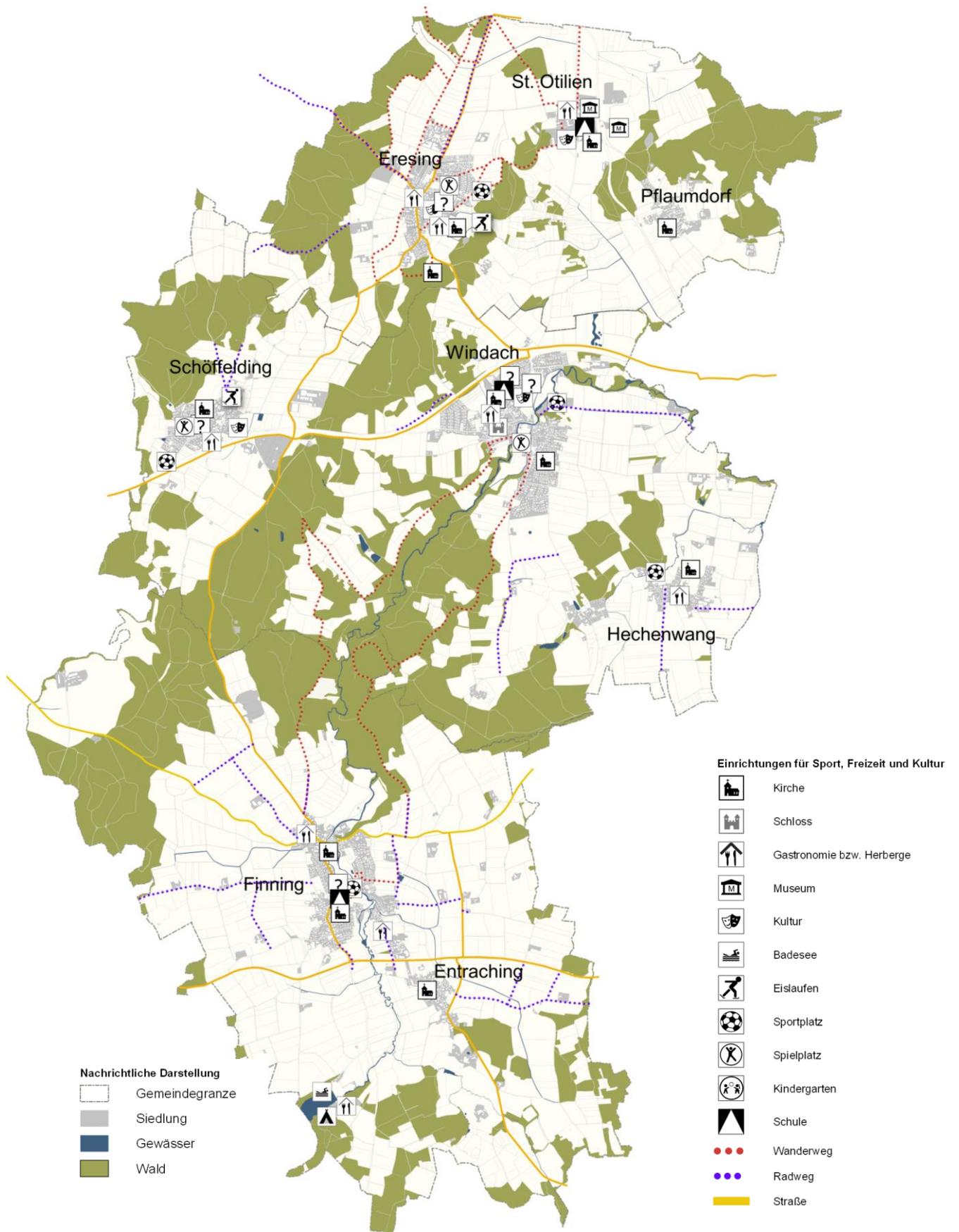


Abb. 96: Sport und Freizeit, Kultur und Bildung, ohne Maßstab

4.6 Soziale und medizinische Infrastruktur

In den drei Gemeinden Eresing, Finning und Windach sind soziale und medizinische Einrichtungen vorhanden, die eine gute Versorgung mit kurzen Wegen für die Einwohner gewährleisten.

Die **Kinderbetreuung** (vgl. Kap. 4.5) wird durch mehrere Kindergärten an den Standorten Eresing, Finning, Schöffelding und Windach abgedeckt. Ergänzend dazu besteht für ältere Kinder die Möglichkeit, die Grundschule in Finning und Windach zu besuchen und auf Wunsch eine (Nach-) Mittagsbetreuung in Anspruch zu nehmen. In der weiteren Umgebung sind auch weiterführende Schulen vorhanden. Der Besuch einer Realschule ist in Dießen (nur für Mädchen), in Schondorf (nur für Jungen) oder in Landsberg möglich. Gymnasien sind in St. Ottilien, Schondorf (Landschulheim), Dießen und Landsberg zu finden. Zudem wird das Angebot an weiterführenden Schulen durch die Fachoberschulen in Landsberg und Weilheim ergänzt.

Alle drei Gemeinden stellen **Jugendlichen** ein Jugendhaus bzw. einen Jugendraum zur Verfügung, wobei derzeit kein aktives Jugendangebot besteht.

Auch für die Gruppe der **Senioren** sind diverse Angebote in den Gemeinden und der Umgebung vorhanden, die zumeist vereinsgebunden oder private Initiativen sind. Es besteht jedoch insbesondere bei den Handlungsfeldern Wohnen, Mobilität und Teilhabe noch ein gewisser Entwicklungsbedarf. Dieser wurde im Rahmen eines eigens dafür initiierten Fachstellenforums ermittelt und Handlungsempfehlungen aufgezeigt.

Am 10.09.2018 wurde im Rahmen des IKEK ein Fachstellenforum „Senioren“⁶ durchgeführt. Hierbei wurden alle Personen und Einrichtungen sowie Träger und Organisatoren eingeladen, die mit der Betreuung und Pflege von Senioren zu tun haben. Dabei zeigte sich, dass es in den Gemeinden zu wenig bezahlbaren und barrierefreien (Miet-) Wohnraum sowie kaum alternative Wohnangebote gibt, dass Räumlichkeiten als Treffpunkt für Senioren in allen Gemeinden fehlen oder unzureichend sind und differenzierte Senioren-Angebote fehlen. Ebenso ist die Mobilität ohne eigenes Auto schwierig. Obwohl sich verschiedene Pflegedienstleister im näheren Umfeld befinden (z.B. Diagrama in Windach), gibt es ein gewisses Defizit an Pflege und Betreuung. Eine Tagesbetreuung oder -pflege fehlt z.B. vollständig und ist auch im gesamten Landkreis nur unzureichend vorhanden. Die aktiveren Senioren werden durch vielfältige Angebote entweder vor Ort oder in den Nachbargemeinden angesprochen. Diese Angebote erfordern zumeist eine gewisse Eigeninitiative. Die Gemeinde Windach bietet darüber hinaus **Menschen mit Migrationshintergrund** eine Migrationsberatung durch eine Sozialarbeiterin an. Die **medizinische Versorgung** durch Arzt- und Zahnarztpraxen ist in Finning und Windach gegeben. Eresing verfügt lediglich über eine Tierärztin im Ort. Als fehlend sind die Apotheken in Ortsanbindung zu benennen, da die nächstgelegenen Apotheken in Schondorf, Utting, Geltendorf oder Türkenfeld liegen und nicht fußläufig erreichbar sind.

⁶ „Fachstellenforum Senioren am 10. September 2018 Bedarf, Maßnahmen und

Handlungsempfehlungen“, OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung, Augsburg, 27.09.2018

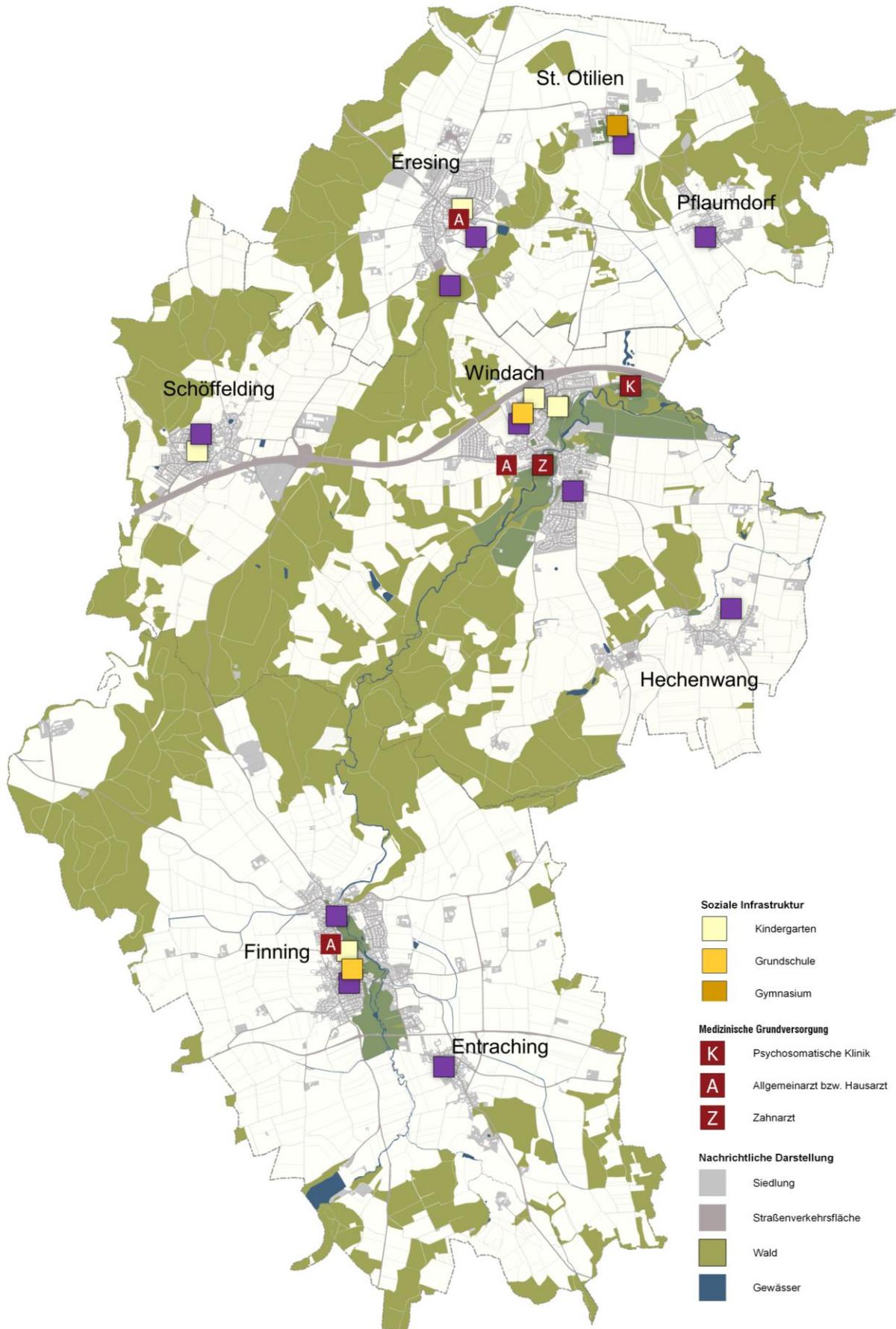


Abb. 97: Soziale und medizinische Infrastruktur, ohne Maßstab

4.7 Barrierefreiheit

Die Auswirkungen des demografischen Wandels und die damit verbundene tendenzielle Alterung der Gesellschaft bedingt bei allen städtebaulichen Planungen die Berücksichtigung der Barrierefreiheit.

Die Gesetzgebung gibt hierbei durch das Behindertengleichstellungsgesetz die Anforderungen vor. In § 4 heißt es: „Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.“

Daraus ergibt sich u.a., dass die Zugänglichkeit öffentlicher Gebäude oder die Nutzung des öffentlichen Raumes für alle Bevölkerungsgruppen, oder der uneingeschränkte Zugang zu Informationen, wie kommunalen Satzungen, Verwaltungsvorschriften und -formularen usw. zu gewährleisten ist.

Bei älteren Gebäuden ist dies jedoch teilweise nicht der Fall. Die Rathäuser in Windach (Schloss) und Eresing (ehemalige Schule) sind nicht barrierefrei ausgestaltet.



Abb. 98: Erhöht liegende Kirche in Oberfinning, nicht barrierefrei zugänglich

Auch die meisten Kirchen sind aufgrund ihrer topographisch erhöhten Lage nicht ohne Stufen zu erreichen. Eine barrierefreie Umgestaltung ist oftmals nur eingeschränkt möglich.

Die Gemeinden sind jedoch darum bemüht, dem Grundsatz der Barrierefreiheit weitestgehend gerecht zu werden. So wird Eresing sein Rathaus in das geplante „Haus der Kultur“ gegenüber der Kirche verlagern und so eine barrierefreie Zugänglichkeit sicherstellen.

4.8 Energieversorgung⁷

In **Eresing** beträgt der Anteil erneuerbarer Energien am Gesamtstromverbrauch 61,0 % (berechnet für 2017), wobei der Anteil erneuerbarer Energien bezüglich der Privathaushalte bei 347 % liegt. Die Gemeinde hat hinsichtlich der energetischen Modernisierung die Heizungsanlage Kinderkrippe „Alte Schule“ erneuert, bei der Straßenbeleuchtung die alten Leuchtmittel gegen Energiesparlampen ausgetauscht und eine Hack-schnitzelanlage zur Wärmeversorgung des Gewerberings errichtet. Eresing ist hinsichtlich der Energieaktivitäten innerhalb der VG als besonders engagiert eingestuft. Neuere Baugebiete werden in der Gemeinde an zentrale Wärme- und Energieversorgungsanlagen angeschlossen. So wurde im Gewerbegebiet ein Biomasseheizwerk errichtet, durch das die Gebäude mit Nahwärme versorgt werden können. Die örtlichen Landwirte werden durch die Lieferung von Biomasse und die Betreuung der Heizanlage am Betrieb beteiligt⁸.

In **Windach** beträgt der Anteil erneuerbarer Energien am Gesamtstromverbrauch 39,4 % (berechnet für 2017), wobei der Anteil erneuerbarer Energien bezüglich der Privathaushalte bei 170 % liegt. Demnach wurde im Privatsektor bereits stark auf erneuerbare Energien gesetzt, wohingegen Gewerbe hierbei noch Nachholbedarf haben.

In **Finning** beträgt der Anteil erneuerbarer Energien am Gesamtstromverbrauch 32,7 % (berechnet für 2017), wobei der Anteil erneuerbarer Energien bezüglich der Privathaushalte bei 84,9 % liegt. Demnach liegt Finning tendenziell im Mittelfeld hinsichtlich der erneuerbaren Energien. Gemeinden wie Utting oder Schondorf weisen noch weitaus niedrigere Anteile auf.

⁷ Energie-Atlas Bayern, Datenabruf vom 21.08.2019

⁸ Homepage der Verwaltungsgemeinschaft, <https://www.eresing.de/Geschichte.n94.html>, Datenabruf vom 14.08.2019

5 STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

5.1 Eresing

Stärken

Eresings Ortsbild weist weitgehend die historische Siedlungsstruktur mit großen Bauernhäusern auf. Zahlreiche ortsbildprägende Gebäude, die teilweise unter Denkmalschutz stehen, prägen das Dorf. Die zweigeschossigen, großen Kubaturen bilden durch ihre Stellung zum Straßenraum prägende Raumkanten, die das Ortsbild wesentlich bestimmen.

Mit dem „Alten Wirt“, der Kirche St. Ulrich, der Volksbank und dem Kindergarten mit Feuerwehr besteht an der Kaspar-Ett-Straße ein ortszentraler Bereich, der auch durch die platzartige Aufweitung westlich der Kirche optisch abgebildet wird. St. Ulrich liegt zentral im Ortskern und nimmt aufgrund der topographisch leicht erhöhten Lage eine dominierende Stellung ein. Der Blick zur Kirche von der Landschaft aus ist ebenfalls zumeist unverbaut, so dass diese weiterhin sichtbar ist.



Abb. 99: Gasthaus mit Räumen für Kulturveranstaltungen

Das dörfliche Straßen- und Wegenetz gewährleistet eine fußläufige Erreichbarkeit im gesamten Ortskern, wobei typisch dörfliche Fußwege nur noch selten vorhanden sind. Die im Ortskern vorhandene Nutzungsmischung entspricht noch in Teilen dem typischen Dorf – so finden sich Handwerksbetriebe und Gasthäuser neben alten, teilweise noch in Betrieb befindlichen landwirtschaftlichen Hofstellen. Durch die vorhandenen Gasthäuser (insbesondere der „Alte Wirt“) ist auch Raum für kulturelle Veranstaltungen vorhanden.



Abb. 100: Ortsbildprägende Hofstelle

Städtebaulich prägend sind zudem verschiedene Grünflächen, Einzelbäume und Streuobstbestände im Ortskern. Dabei sind sowohl private Grün- und Gartenbereiche zwischen den Gebäuden als auch wiesenartige Grünflächen mit öffentlicher Wirkung bedeutsam, wie z.B. die Grünflächen in der Ortsmitte bei Maibaum und Kriegerdenkmal. Der gemeindliche Spielplatz bei der Feuerwehr ist großzügig angelegt und ein beliebter Treffpunkt bei Kindern und Jugendlichen.

Eine große, bislang ungenutzte Fläche nordöstlich des Ortskerns bietet eine schöne Aussicht in die Landschaft.

Der Weiher der ehemaligen Hofmark erinnert an den Sitz der Grafen von Füll. Das Gebäude wurde leider abgerissen und durch ein neueres Wohngebäude ersetzt.

Am Rand des Ortskerns findet sich zudem noch Flächenpotenzial, das eine ortskernnahe Nachverdichtung durch Wohnbebauung ermöglicht.

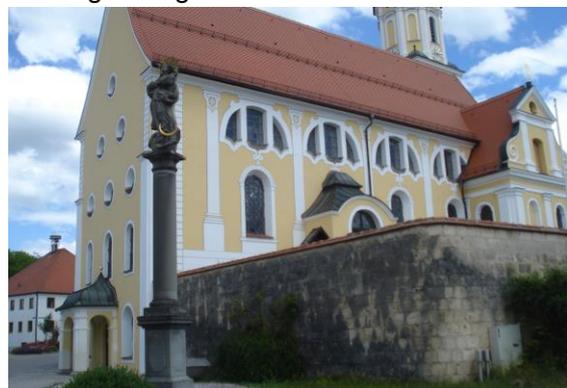


Abb. 101: Dominante Kirche St. Ulrich in der Ortsmitte



Funktionale Stärken

- Zentrale Orte des Gemeindelebens
- Standort für Kirche bzw. Kultur
- Neubau öffentliches Gebäude
- Gebäude öffentlicher Nutzung
- Kindergarten
- Schule
- Gastronomie und Herberge
- Nahversorgung
- Potenzial zur baulichen Nachverdichtung
- Spiel- und Sportplatz

- Dörfliche Fußwegeverbindung
- Maibaum
- Kulturstandort
- Baudenkmal
- Kriegerdenkmal
- Friedhof
- Jüdischer Friedhof
- Bahnhof
- Parkplatz

Gestalterische Stärken

- Ortsbildprägender öffentlicher Raum
- Ortsbildprägendes Gebäude
- Raumbildende Kante
- Dorftypischer Hoffraum
- Ländlicher Gartenbereich
- Ortsbildprägende Grünfläche bzw. Grünfläche - von Bebauung freizuhalten

- Ortsbildprägender Baumbestand
- Baumbestand
- Streuobstwiese
- Aussichtspunkt
- Topographische Erhebung
- Fernwirkung Kirche

Nachrichtliche Darstellung

- Untersuchungsgebiet
- Altort
- Straßenverkehrsfläche
- Gewässer
- Sonstige Grünflächen
- Waldflächen

Abb. 102: Karte Stärken, Eresing, ohne Maßstab

Schwächen

Besonders beeinträchtigend ist die durch das phasenweise hohe Verkehrsaufkommen bedingte Barrierewirkung der Hauptstraße (vgl. Kap. 4.3). Durch die Verkehrsbelastung ist das Wohnen an der Hauptstraße wenig attraktiv, sodass die Gebäude von Leerstand bedroht sind, notwendige Sanierungen oft nicht ausgeführt und Baulücken nicht geschlossen werden. Neue Wohnbebauungen an der südlichen Hauptstraße rücken vom Straßenraum ab. Hier sind z.T. ortsuntypische Garagenbauten an der Straße errichtet worden, sodass insbesondere im Westen der Hauptstraße durch abgerückte und ortsuntypische Bebauung raumbildende Kanten fehlen.

Zwar weisen die Straßenräume auch durch Gestaltungsmaßnahmen der Dorferneuerung eine erkennbare dörfliche Prägung auf, dennoch ist dieser an vielen Stellen oftmals großflächig asphaltiert und durch den Belag nur wenig differenziert, was sich negativ auf die Aufenthaltsqualität auswirkt und dem KFZ-Verkehr optisch Vorrang gibt. Die Mündungsbereiche der Straßen sind zumeist breit und verkehrsfreundlich ausgebildet. Beim Maibaumplatz besteht durch den Neubau des „Hauses der Kultur“, das anstelle der alten Schule als Gemeindehaus mit Gemeindeamt errichtet werden soll, die Möglichkeit, bei der Umfeldgestaltung der Aufenthaltsqualität und der Entsiegelung eine höhere Priorität einzuräumen.

Die vorhandenen dörflichen Wege sind teilweise schwer auffindbar, was die mögliche Vernetzung verschiedener Einrichtungen wie Verwaltung, Kirche und umgebende Wohngebiete erschwert. Der Zugang zu Kindergarten und Feuerwehr von der Kaspar-Ett-Straße aus wird seiner Bedeutung durch die unzureichende Gestaltung nicht gerecht, die Anbindung des Spielplatzes und Kindergartens an die Pflaumdorfer Straße erfolgt über privaten Grund und ist kaum erkennbar. Hinsichtlich der Nutzungsvielfalt kann das Fehlen eines ausreichenden Angebotes zur Nahversorgung im Ortskern bemängelt werden.



Abb. 103: Hohe Verkehrsbelastung an der Hauptstraße



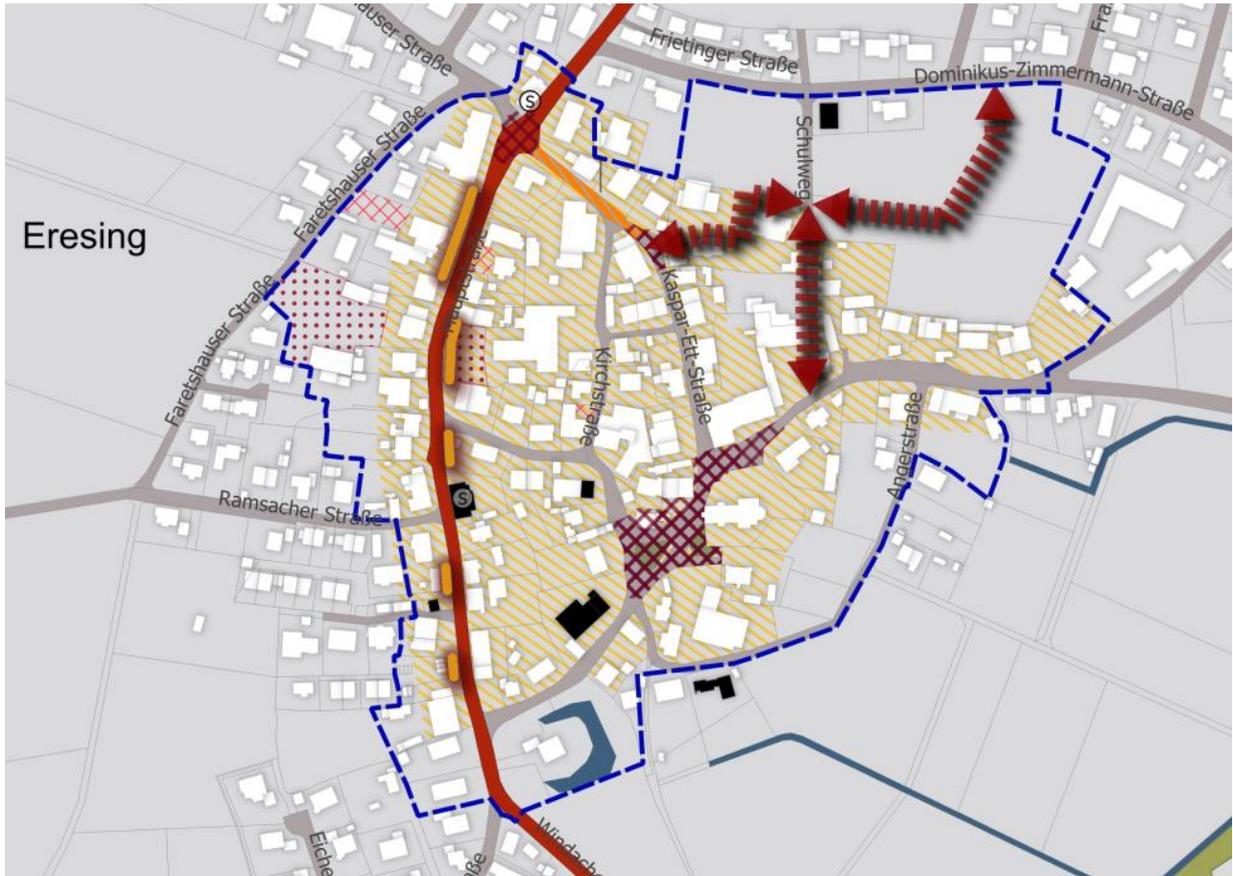
Abb. 104: Breite Mündungsbereiche im Straßenraum am Kriegerdenkmal



Abb. 105: Gebäude mit Sanierungsbedarf an der Hauptstraße



Abb. 106: Zugang zu Feuerwehr und Kindergarten von der Kaspar-Ett-Straße



Funktionale Schwächen

-  Gebäude-Leerstand
-  Gebäude mit äußerlich sichtbarem Sanierungsbedarf
-  Straße als räumliche Barriere
-  Fehlende Fusswegevernetzung

Gestalterische Schwächen

-  Fehlende raumbildende Kante
-  Platzbereich mit Gestaltungsbedarf
-  Straßenraum mit Gestaltungsbedarf
-  Hoher Versiegelungsgrad
-  Strukturarmer Bereich
-  Erschwerte Orientierung

Nachrichtliche Darstellung

-  Untersuchungsgebiet
-  Altort
-  Straßenverkehrsfläche
-  Gewässer
-  Sonstige Grünflächen
-  Waldflächen

Abb. 107: Karte Schwächen, Eresing, ohne Maßstab

Pflaumdorf

Stärken

Pflaumdorf weist neben ortsbildprägenden Hofstellen insbesondere Grün- und Freiflächen auf, die das lockere Siedlungsgefüge bestimmen. Diese können durch deren Ausstattung als Spielplatz auch dem sozialen Miteinander im Dorf dienen.

Das typische Ortsbild mit prägenden Raumkanten lässt sich vor allem noch in der Greifenberger Straße und der Dorfstraße nachvollziehen. Insbesondere der steile Straßenabschnitt von Eresing kommend weist einen großen Wiedererkennungswert auf.

Die kleine Kirche St. Georg ist aufgrund ihrer erhöhten Lage vom Pflaumdorfer Moos her sichtbar und bildet einen Blickpunkt von der nördlichen Dorfstraße.

Nördlich des Ortskerns besteht Nachverdichtungspotenzial, um den Straßenraum zu fassen und das Neubaugebiet mit dem Altort zu verbinden.

Schwächen

Pflaumdorf verfügt nur noch über wenig regionaltypische sowie historische Gebäude und die weit auseinandergezogene Siedlungsentwicklung lässt die ehemalige geschlossene Siedlungsstruktur nur noch erahnen. Städtebauliche Missstände entstehen teilweise durch regional untypische Gebäude im Umfeld der Kirche. In diesem historischen Ortskernbereich sollte mit der Anordnung und Ausgestaltung neuer Baukörper sensibel umgegangen werden.

Der Vorbereich der kleinen Kirche ist weitgehend ungestaltet und sollte aufgewertet werden, um das bescheidene Bauwerk hervorzuheben. In Verbindung mit den öffentlichen Grünflächen im Kirchenumfeld kann hier ein attraktiver öffentlicher Bereich entstehen.

Im unmittelbaren Ortskern sind zwei leerstehende Gebäude vorhanden, wobei eine große und prägende landwirtschaftliche



Abb. 108: Typische Hofstelle



Abb. 109: Öffentliche Freiflächen im Umfeld der Kirche

Hofstelle mit ihrem Wohnteil davon betroffen ist. Sanierungsbedarf besteht vor allem an einem der leerstehenden Gebäude.



Abb. 110: Sanierungsbedarf



Abb. 111: St. Georg mit Vorbereich

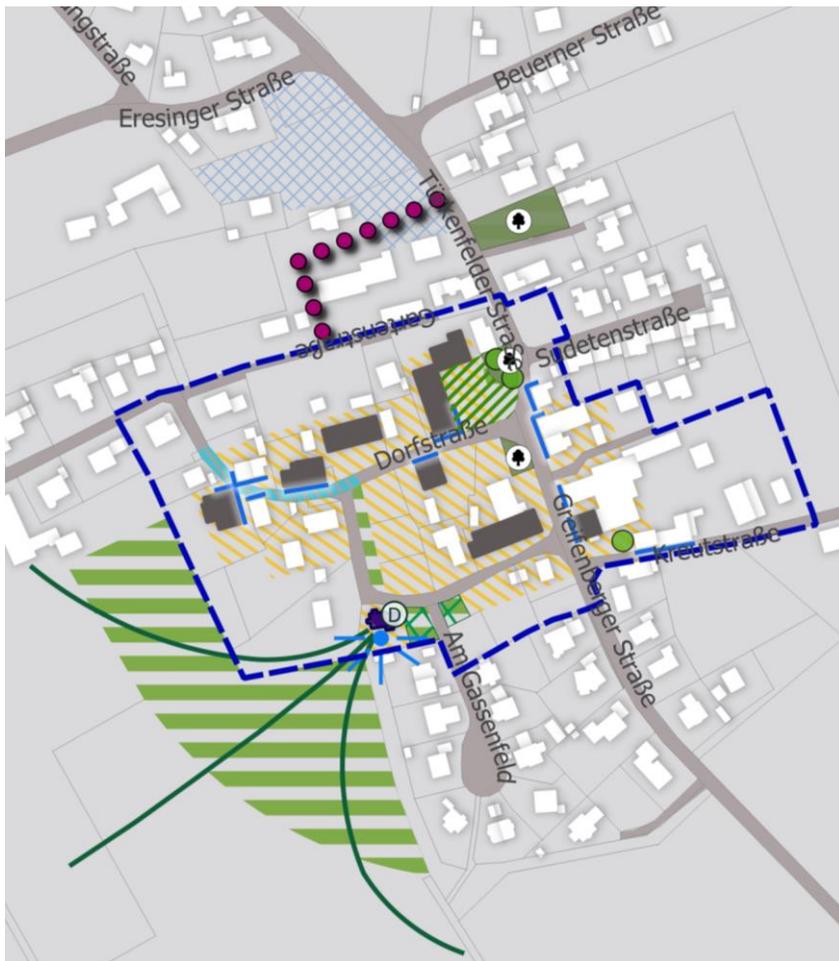


Abb. 112: Karte Stärken, Pflaumdorf, ohne Maßstab



Abb. 113: Karte Schwächen, Pflaumdorf, ohne Maßstab

Sankt Ottilien

Stärken

Sankt Ottilien besitzt durch das Kloster eine überregionale Bedeutung und Bekanntheit. Durch angegliederte Nutzungen wie Gastronomie, Buchhandlung, eine eigene Landwirtschaft, einen Hofladen und weiterem Gewerbe (z.B. eine Druckerei) zieht der Ortsteil sowohl Touristen als auch Kunden (z.B. des Hofladens) an. Das katholische Gymnasium hat einen weiten Einzugsbereich und wird auch von Schülern der Verwaltungsgemeinschaft besucht.

Durch den eigenen Bahn-Haltepunkt, der an den S-Bahnhof Geltendorf angebunden ist, ist die Erzabtei mit Schulstandort gut erreichbar.

Die kompakte Anlage weist eine Reihe von sehenswerten Punkten, wie die Kath. Klosterkirche Herz Jesu, den jüdischen Friedhof oder den denkmalgeschützten kleinen Bahnhof auf. Das Klosterdorf wird aber auch durch seine großzügigen und parkartigen Grünanlagen bestimmt, die den Besucher zu den interessanten Bereichen führen.



Abb. 114: Grüne Wegeverbindung



Abb. 115: Klosterladen

Schwächen

Insgesamt weist das Klosterdorf mit Ausnahme der besonders sehenswerten Punkte den Charme vorangegangener Jahrzehnte auf. Gerade die äußeren Bereiche, zu denen auch die Besucherparkplätze gehören, sind vollständig versiegelt (asphaltiert) und ungestaltet. Die Straßen haben breite Querschnitte und ordnen sich ausschließlich der Funktionalität der Wirtschaftsbetriebe unter. Für den Besucher ist außerhalb der Achse zwischen Herz Jesu Kirche und Gasthof vielfach die Orientierung erschwert, da die Straßenräume weitgehend undifferenziert ausgestaltet sind. Der Hofladen hat nur ein gering gestaltetes Vorbereich und liegt etwas abseits, schwer auffindbar. Der Weg dorthin ist unattraktiv. Der Auftakt in den Ortsteil vom Bahnhof aus kommend ist wenig einladend und bietet Ankommenden keine Führung.

Für die Gesamtanlage bietet sich ein planerisches Gesamtkonzept an, das für bauliche Weiterentwicklungen neben funktionalen insbesondere auch touristische, gestalterische und ökologische Aspekte beachtet.



Abb. 116: Versiegelte Stellplatzfläche



Abb. 117: Breite und versiegelte Straßenflächen



Abb. 118: Karte Stärken, Sankt Ottilien, ohne Maßstab



Abb. 119: Karte Schwächen, Sankt Ottilien, ohne Maßstab

5.2 Windach

Stärken

Unterwindach

Der Ortsteil weist ein vielfältiges Ortsbild auf, das Baustile unterschiedlicher Epochen auf kleinem Raum vereint.

Während sich mit der Kirche Maria am Wege und dem umgebenden Bildungsbereich (Schule und Kindergärten) ein überregional bedeutsames Zeugnis moderner Architektur findet, ist der Ortskern noch durch weitgehend historische und regionaltypische Gebäude, die sich zunehmend mit zeitgenössischen Häusern mischen, geprägt.

Das Schloss mit Schlosspark bildet den zentralen Mittelpunkt von Unterwindach und prägt durch die besondere Bauform die Ortsmitte. Diese wird städtebaulich durch die Raumkanten der am Von-Pfetten-Füll-Platz gelegenen, überwiegend historischen Gebäuden gebildet.

Im ortszentralen Bereich findet man eine kleingewerbliche Nutzungsmischung, die zusammen mit der Dorfwirtschaft („Gasthof am Schloss“) und dem Rathaus zu einem lebendigen Ortskern beiträgt.

Die ortszentral gelegene Nahversorgung ist mit dem Schlossmarkt, einem genossenschaftlich organisierten Dorfladen gesichert. Mit dem Schlosspark liegt eine großzügige öffentliche Grünfläche inmitten des Ortes, die neben dem alltäglichen Verweilen auch zu Festen einlädt.

Eine besondere Bauform findet man auch mit der Klostermühle an der Schützenstraße. In dem hohen Gebäude finden kulturelle Veranstaltungen und Ausstellungen statt.



Abb. 120: Kirche Maria am Wege



Abb. 121: Ortstypische Bebauung in der Ortsmitte



Abb. 122: Schlosspark



Abb. 123: Klostermühle

Stärken

Oberwindach

Der Ortsteil ist überwiegend durch Wohnbebauung in großflächigen Neubaugebieten geprägt. Jedoch wurden teilweise auch ortsbildprägende, ehemalige Hofstellen umgenutzt und ansprechend saniert. Diese befinden sich z.B. an der Hechenwanger Straße oder der Straße St. Veit. Hier bilden die Gebäude dörfliche Hofsituationen aus. Das kleine Ortszentrum befindet sich vermutlich um die Kirche St. Vitus.

Die Obere Mühle an der Windach ist denkmalgeschützt. Die verdichtete Bebauung mit alten, ehemaligen Bauernhäusern und Mühlegebäuden bildet, vom Windachtal ausgehend, am Fuß der Hangkante zu St. Vitus den städtebaulichen Auftakt nach Oberwindach.

Durch diese Hangkante besteht von der kleinen Pfarrkirche St. Vitus ein besonders schöner Ausblick in das Windachtal.

Die soziale Infrastruktur ist in Windach gut ausgebaut. Neben den Kindergärten, der Schule und dem Jugendhaus werden auch Wohnformen angestrebt (und sind bereits umgesetzt), die bezahlbaren Wohnraum für Familien und alternative Wohnformen für Ältere zum Ziel haben (genossenschaftliches Generationen-Wohnen am Pfarrhof).

Der Naturraum der Windach bietet eine ortsnahe Erholungsmöglichkeit und trennt die beiden Ortsteile räumlich.

Als besondere Stärke sind die Fußwegeverbindungen hervorzuheben, die die Ortsteile durch das Windachtal verbinden und auch den Sportplatz auf kurzen Wegen erreichen lassen. Oft ist man in Windach schneller zu Fuß als mit dem Auto unterwegs.



Abb. 124: Blick ins Windachtal von Oberwindach



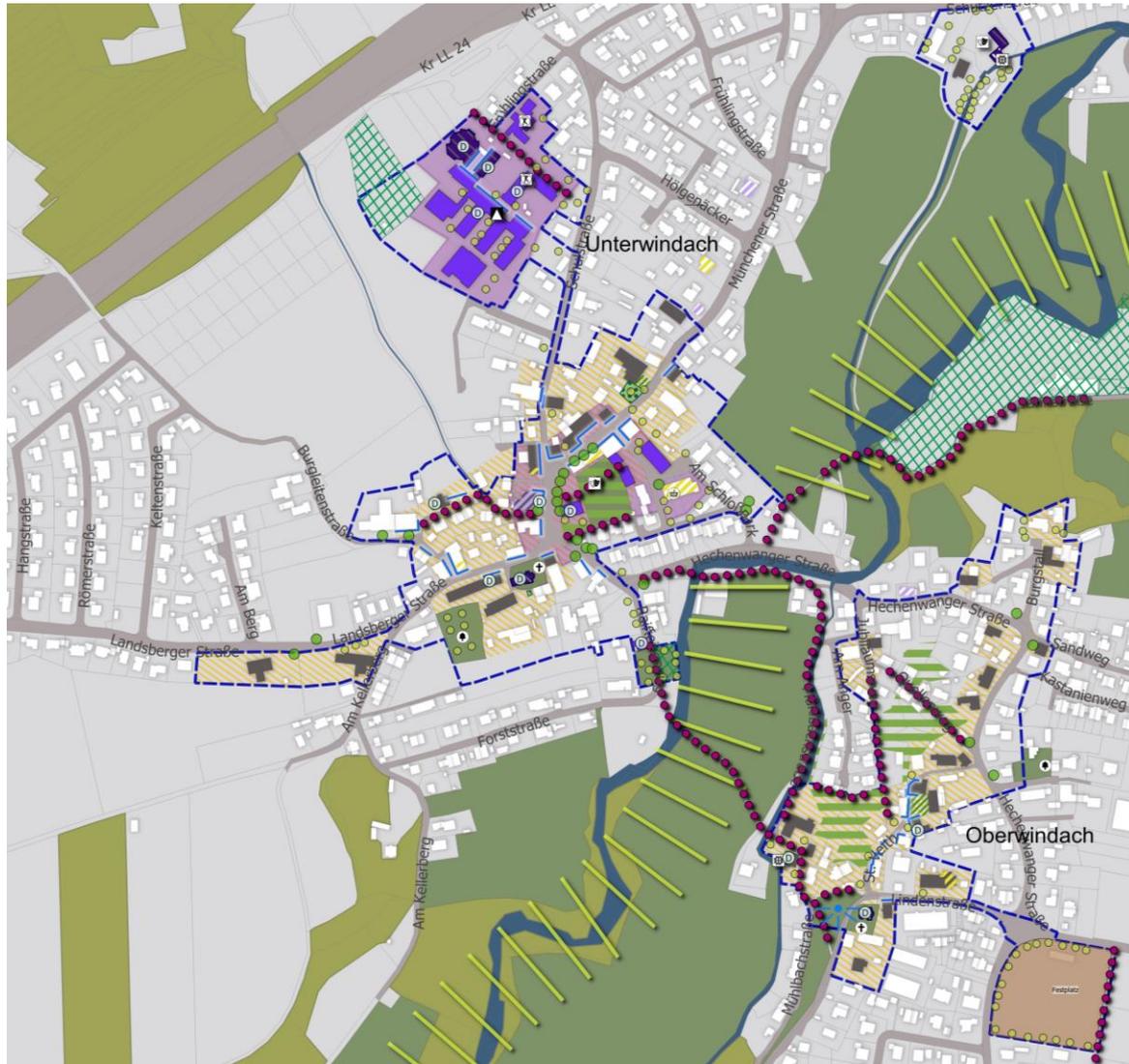
Abb. 125: Obere Mühle



Abb. 126: Ortsbildprägendes Gebäude an der Lindenstraße



Abb. 127: Ortsbildprägendes Gebäude an der Hechenwanger Straße



Funktionale Stärken

- Zentrale Orte des Gemeindelebens
- Standort für Kirche bzw. Kultur
- Gebäude mit öffentlicher Nutzung
- Kindergarten
- Gastronomie und Herberge
- Nahversorgung
- Spiel- und Sportplatz
- Festplatz
- Dörfliche Fusswegeverbindung

- Maibaum
- Kulturstandort
- Mühlenstandort
- Baudenkmal
- Kriegerdenkmal
- Friedhof
- Parkplatz

Gestalterische Stärken

- Ortsbildprägendes Gebäude
- Raumbildende Kante
- Dorftypischer Hoffraum
- Ländlicher Gartenbereich
- Ortsbildprägende Grünfläche bzw. Grünfläche - von Bebauung freizuhalten
- Ortsbildprägender Grünzug
- Ortsbildprägender Baumbestand
- Baumbestand
- Streuobstwiese
- Aussichtspunkt

Nachrichtliche Darstellung

- Untersuchungsgebiet
- Altort
- Straßenverkehrsfläche
- Gewässer
- Sonstige Grünflächen
- Waldflächen

Abb. 128: Karte Stärken, Windach, ohne Maßstab

Schwächen

In **Unterwindach** weist vor allem der öffentliche Raum gestalterische Defizite auf. Dieser ist oftmals durch stark versiegelte Flächen geprägt.

Die Anbindung des denkmalgeschützten sozialen Zentrums mit Kindergärten und Schule ist gestalterisch unbefriedigend.

Auch im direkten Vorbereich der Schule sind gestalterische Defizite vorhanden.

Innerhalb des gestalterisch hochwertigen Schul- und Kirchenareals fehlen Vernetzungen durch Querverbindungen.

Der Von-Pfetten-Füll-Platz räumt durch die Gestaltung des Straßenraumes dem KFZ-Verkehr Vorrang ein. Hier wäre eine platzartige Gestaltung, die die Aufenthaltsqualität erhöht und alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt wünschenswert.

Der Schlossmarkt ist mit seinem Zugangsbereich zum Parkplatz, also weg vom Ortszentrum ausgerichtet. Vom Zentrum kommend trifft man auf die Gebäuderückseite.

Die Straße „Am Schloßpark“ ist durch großflächige Versiegelungen geprägt, was dem Bauhof und der Feuerwehr geschuldet ist. Diese sollten zurückgenommen und die Flächen mit unterschiedlichen Belägen differenziert werden.

Um das Alleinstellungsmerkmal der Wegevernetzungen durch das Windachtal weiter zu erhalten und zu stärken fehlen insbesondere im Osten öffentlich zugängliche Wege. Die Anbindung an die Schützenstraße ist sicherzustellen.

In **Oberwindach** stellt insbesondere die sanierungsbedürftige und leerstehende alte Molkerei einen städtebaulichen Missstand dar.

Darüber hinaus befindet sich neben der Kirche ein Gebäude mit Sanierungsbedarf.

Der Vorbereich der Kirche St. Vitus sollte gestalterisch aufgewertet werden, um diesen nurmehr kleinen ortszentralen Bereich in Oberwindach zu stärken.

Vor einzelnen privaten Gebäuden befinden sich zudem übermäßig versiegelte Bereiche.



Abb. 129: Versiegelte, ungestaltete Parkplatzfläche



Abb. 130: Ungestalteter Aufenthaltsbereich vor der Schule



Abb. 131: Sanierungsbedarf alte Molkerei



Abb. 132: Sanierungsbedarf Wohnhaus



Funktionale Schwächen

-  Gebäude-Leerstand
-  Gebäude mit äußerlich sichtbarem Sanierungsbedarf
-  Mangelnde Gestaltung und ungünstige Orientierung Zugangsbereich Schlossmarkt
-  Gefahr durch erhöhte Geschwindigkeit
-  Fehlende Fußwegvernetzung

Gestalterische Schwächen

-  Fehlende raumbildende Kante
-  Gebäudestellung / Baustil nicht ortstypisch
-  Platzbereich mit Gestaltungsbedarf
-  Freifläche mit Gestaltungsdefizit
-  Hoher Versiegelungsgrad
-  Straßenraum mit Gestaltungsbedarf

Nachrichtliche Darstellung

-  Untersuchungsgebiet
-  Altort
-  Straßenverkehrsfläche
-  Gewässer
-  Sonstige Grünflächen
-  Waldflächen

Abb. 133: Karte Schwächen, Windach, ohne Maßstab

Schöffelding

Stärken

Schöffelding hat sich seinen dörflichen Charakter weitestgehend bewahrt und ist durch zahlreiche regionaltypische Gebäude geprägt, die sich sowohl entlang der Hauptstraße als auch der Schwabhauser Straße befinden.

Neben den Gebäuden prägt insbesondere auch die Topographie das Dorf. Nördlich der Hauptstraße sowie westlich und östlich der Schwabhauser Straße steigt das Gelände steil an. Nordwestlich der Hauptstraße verläuft ein ca. 15 bis 20 m hoher, überwiegend gehölzbewachsener Höhenrücken. Die auf diesem Höhenrücken befindliche Kirche St. Urban hat dadurch auch eine gewisse Wirkung auf den Straßenraum der unterhalb gelegenen Hauptstraße, wobei die Sicht z.T. durch Gehölze verdeckt ist.

Schöffelding hat, auch bedingt durch die Topographie, zwei (durch die Stellung der Gebäude) optisch wahrnehmbare zentrale Bereiche: im Norden der Schwabhauser Straße und an der Hauptstraße zwischen Pfarrheim und dem Bäcker (Einmündung Austrasse). Die Schwabhauser Straße steigt nach Norden an. An ihren Endpunkt befindet sich ein kleiner Dorfweiher, um den sich locker Gebäude gruppieren. Der Weiher stellt eine dörfliche Besonderheit dar.

Entlang der Hauptstraße befinden sich unterschiedliche Nutzungen, die sowohl den Grundbedarf der Nahversorgung abdecken (Bäcker), als auch Raum für kulturelle Veranstaltungen bieten (Gasthaus, privates Gartenareal).

Im Westen des dörflichen Altortes, an der Peter-Endres-Straße, befindet sich mit Feuerwehr, Vereinsheim und Kindergarten (im alten, denkmalgeschützten Schulhaus) das soziale Zentrum des Dorfes. An der Hauptstraße steht der Maibaum neben einem kleinen Nebengebäude, das vom Burschenverein genutzt wird und einen öffentlichen Bücherschrank hat. Mit dem dazugehörigen Gartenareal im Norden stellt der Bereich einen beliebten Jugendtreffpunkt dar.



Abb. 134: Typischer Straßenzug



Abb. 135: Dörflicher Bereich an der nördlichen Schwabhauser Straße mit denkmalgeschütztem, ehemaligen Kleinbauernhaus



Abb. 136: Nahversorgung im Ortskern



Abb. 137: Pfarrhaus an der Dorfstraße mit verdeckter Sichtbeziehung zur Kirche

Schöffelding

Schwächen

Der öffentliche Raum bei den zentralen Bereichen, bzw. den Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild ist ungestaltet und weist keine Aufenthaltsqualitäten auf. Das Umfeld des sozialen Zentrums mit Vereinsheim und Feuerwehr ist rein funktional, vollständig mit Betonsteinen gepflastert und stellt keinen attraktiven Außenbereich mit verbindender Funktion zwischen den Treffpunkten dar. Der Kindergarten mit abgetrenntem Garten verhindert durch den eingezäunten Garten eine Verbindung zwischen dem Maibaumplatz und dem Vereinsareal. Auch die Gestaltung des Maibaumplatzes mit Asphaltbelag wird der Bedeutung als Treffpunkt nicht gerecht. Das den Platz nach Norden abschließende ehemalige Lagergebäude ist nicht in gemeindlicher Hand, was eine Umgestaltung des Bereichs erschwert. Der Weiher an der nördlichen Schwabhauer Straße ist lediglich von Westen her für die Öffentlichkeit wahrnehmbar. Der Weiher, der zur Straße mit einer Betonmauer gefasst und mit einem Staketenzaun gesichert ist, bietet nur eine sehr eingeschränkte Zugänglichkeit über eine schmale Steintreppe. Durch die Lage direkt an der Straße und eine Versiegelung bis zur Ufermauer besteht hier keine Aufenthaltsqualität. Insgesamt stehen in Schöffelding drei ortsbildprägende Gebäude leer. Mit dem derzeit ungenutzten „Alten Wirt“ befindet sich ein sanierungsbedürftiges, ortsbildprägendes Gebäude im direkten Ortskern.



Abb. 138: Sanierungsbedarf „Alter Wirt“



Abb. 139: Gestaltungsdefizit Maibaumplatz



Abb. 140: Gestaltungsdefizit Freizeitgelände



Abb. 141: Zugänglichkeit des Weihers sehr eingeschränkt

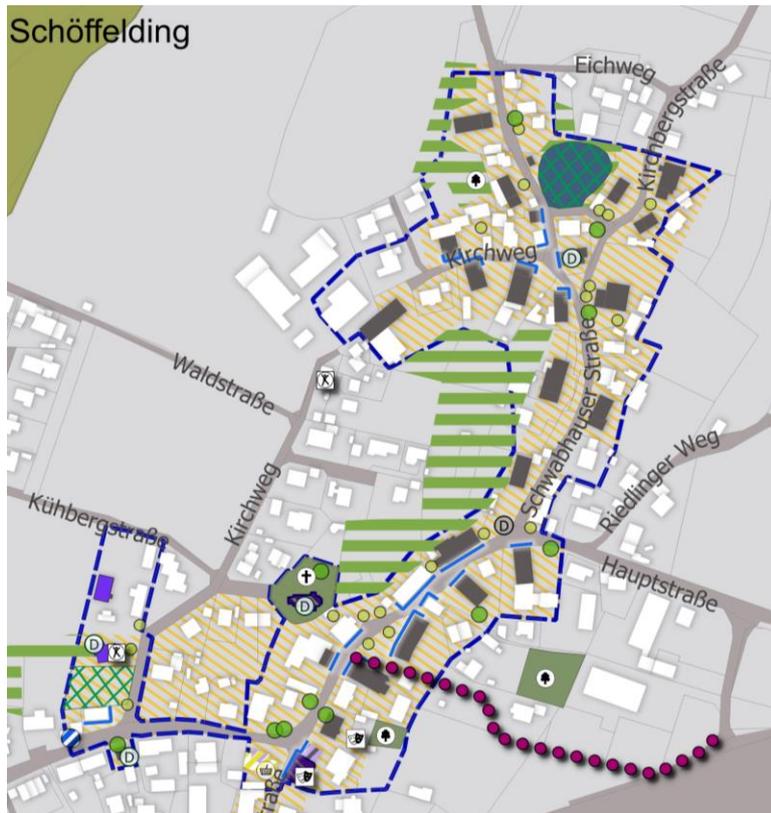


Abb. 142: Karte Stärken, Schöffelding, ohne Maßstab

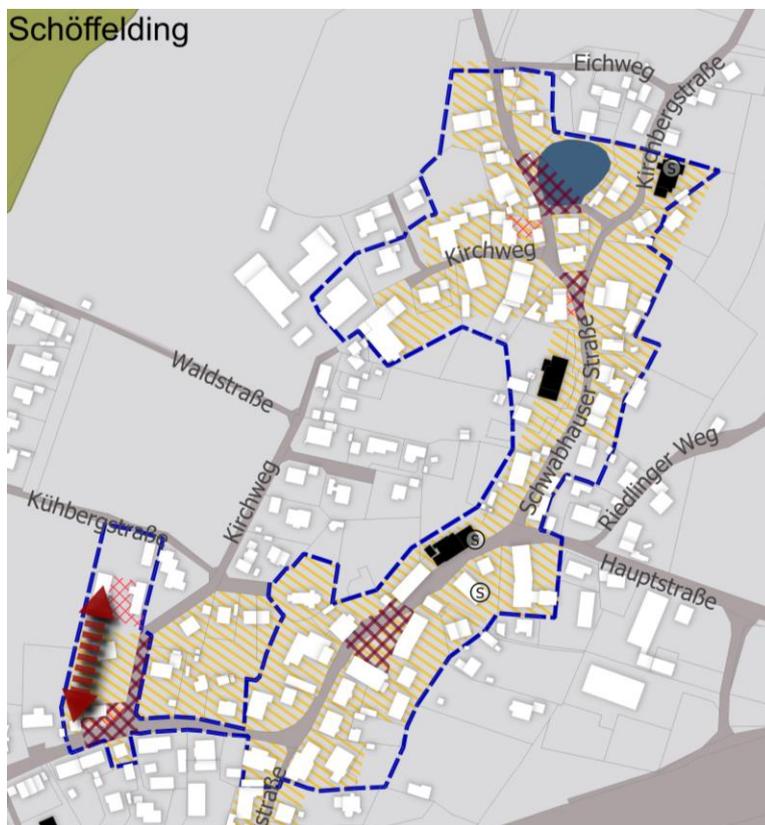


Abb. 143: Karte Schwächen, Schöffelding, ohne Maßstab

Hechenwang

Stärken

Hechenwang weist ein intaktes Ortsbild auf, das durch zahlreiche Hofstellen geprägt ist und durch Neubebauungen ergänzt wurde. Den Hofstellen sind oftmals dörfliche Freiflächen als Hofräume oder Bauerngärten von besonderer gestalterischer Qualität vorgelagert. Besonders prägend ist auch der Tal- und Grünraum der Schweinach, der das Dorf im Norden begrenzt.

Die schon von weitem sichtbare Kirche St. Martin wirkt positiv auf das Ortsbild und ist auch von der Landschaft aus wahrnehmbar. Das Gasthaus in der Dorfmitte dient als Treffpunkt und bietet auch kulturelle Veranstaltungen an.



Abb. 144: Dörflicher Hofraum und Bauerngarten



Abb. 145: Gut besuchte Gastwirtschaft



Abb. 146: Grünzug der Schweinach

Schwächen

Der Bereich zwischen Gasthaus und Kirche, der die Ortsmitte bildet, ist nicht gestaltet und weist keine Aufenthaltsqualität auf. Die Bushaltestelle, wohl ein ehemaliges Back- oder Milchhäusl, wirkt zwar dörflich, ist aber im Inneren dunkel und wenig einladend.

Das nördlich des Ortsteiles gelegene Sport- und Freizeitgelände könnte zudem neu geordnet und aufgewertet werden.

Einige neue, der regionaltypischen Bauweise nicht entsprechende Gebäude in der Dorfmitte stören den harmonischen Gesamteindruck.

Gerade zu Erntezeiten besteht auf der Dorfstraße temporär eine von den Anwohnern wahrgenommene Gefährdung durch schnell fahrende landwirtschaftliche Fahrzeuge.



Abb. 147: Gestaltungsdefizit Haltestelle



Abb. 148: Gestaltungsdefizit Freizeitgelände



Abb. 149: Ortsbilduntypisches Gebäude



Abb. 150: Karte Stärken, Hechenwang, ohne Maßstab



Abb. 151: Karte Schwächen, Hechenwang, ohne Maßstab

5.3 Finning

Stärken

Die beiden Ortskerne von Ober- und Unterfinning weisen jeweils noch eine weitgehend intakte städtebauliche Struktur mit mehrheitlich regionaltypischen Gebäuden auf.

In beiden Ortsteilen sind in den ortszentralen Bereichen kleingewerbliche Nutzungsmischungen und Dienstleitungen vorhanden, die zusammen mit der Nahversorgung und dem Schul- und Gemeindezentrum in Oberfinning zu einem lebendigen Dorf beiträgt.

Am Ort sind Arbeitsplätze vorhanden, die Gewerbeanmeldungen sind tendenziell höher als die -abmeldungen.

Die Windach mit ihrem breiten Grünraum prägt das gesamte Ortsbild und bildete früher die östliche Grenze der Siedlung Oberfinning. Naturräumliche Besonderheiten wie der Windachspeicher bieten vielfältige Naherholungsmöglichkeiten.

Oberfinning

Die historische Siedlungs- und Bebauungsstruktur ist insbesondere noch an der Hauptstraße (zwischen Mariensäule im Süden und der Einmündung Mühlstraße) sowie an der Pfarrgasse gut nachvollziehbar. Hier ergeben sich durch die Stellung der großen ortsbildprägenden Gebäude markante räumliche Kanten. Insbesondere das Umfeld der Kirche mit der platzartigen Erweiterung sowie der grünen Insel mit Linde und Feldkreuz bilden einen attraktiven ortszentralen Bereich. Auch entlang der Mühlstraße bis zur denkmalgeschützten Mühle sowie entlang der Straße St. Sebastian sind zumindest an einer Straßenseite ortsbildprägende Gebäude vorhanden.

In Oberfinning besteht mit der Grundschule, dem gemeindlichen Kindergarten, einem Spielplatz und dem Fußball-Vereinsheim ein soziales Zentrum, das den Schwerpunkt des Gemeindelebens von Finning bildet. Daneben finden sich weitere Einrichtungen der Daseinsvorsorge, wie z.B. ein Waldorfkindergarten oder Ärzte.

Durch einen kleinen ortszentralgelegenen Einkaufsmarkt mit Café und Bäckerei im Ortskern ist die Nahversorgung auch für weniger mobile Bürger gesichert.



Abb. 152: Ortsbildprägendes Gebäude an der Pfarrgasse



Abb. 153: Umfeld der Kirche in Oberfinning



Abb. 154: Denkmalgeschützte Mühle



Abb. 155: Raumbildende Stellung eines Nebengebäudes an der Hauptstraße

Unterfinning

In Unterfinning überspringt die Siedlungsausdehnung mit der nach Westen verlaufenden Sonnenstraße die Windach. Das historische Siedlungsgefüge reichte bis östlich des Flusses zur Straße „Schönberg“, wo im Urkataster einige Gebäude eine kleine Siedlungseinheit bildeten. Diese Struktur ist nördlich der Sonnenstraße noch gut erlebbar, während südlich der Sonnenstraße der „Schönberg“ überwiegend neu bebaut wurde. Weiter östlich, oberhalb der Hangkante und östlich des Windachtalraums entwickelte sich in den letzten Jahren ein flächenmäßig großes Neubaugebiet. Zwischen dem ehemaligen Kindergarten an der westlichen Sonnenstraße und der Straße „Schönberg“ erstreckt sich im Wesentlichen auch der historische Ortskern. Südlich reicht dieser noch bis zur Einmündung „Beim Kramer“ an der Findingsstraße und nördlich die Obergasse hinauf.

An der Kreuzung Obergasse – Sonnenstraße befindet sich der Metzger mit ehemaliger Gastwirtschaft, Maibaum, Kriegerdenkmal und die Kirche „Zur schmerzhaften Muttergottes“. Dieser Bereich bis zur ehemaligen Schmiede an der Einmündung Findingsstraße bildet die städtebauliche Dorfmitte und ist prägend für das Dorfbild. Insbesondere auch die sanierte und bewohnte ehemalige Schmiede mitten im Kreuzungsbereich hat hohen Wiedererkennungswert. Die Kirche ist aufgrund der nunmehr unbebauten Fl.-Nr. 69 markant und gut wahrnehmbar.

An der westlichen Straßenseite der Obergasse reihen sich neben der großen Kubatur der Gastwirtschaft und deren Nebengebäude einige Kleinbauernhäuser aneinander, die trotz der Steigung überwiegend traufständig zum Straßenraum stehen. Neben den großen prägenden Gebäudekubaturen, die bspw. an der Findingsstraße stehen, sind auch diese kleineren Gebäude durch ihre Ausprägung und Stellung eine örtliche Besonderheit.



Abb. 156: Metzgerei und Vorbereich mit Maibaum und Kriegerdenkmal



Abb. 157: Wahrnehmbare Kirche „Zur schmerzhaften Muttergottes“



Abb. 158: Große Gebäudekubatur an der Findingsstraße



Abb. 159: Traufständiges Kleinbauernhaus an der Obergasse

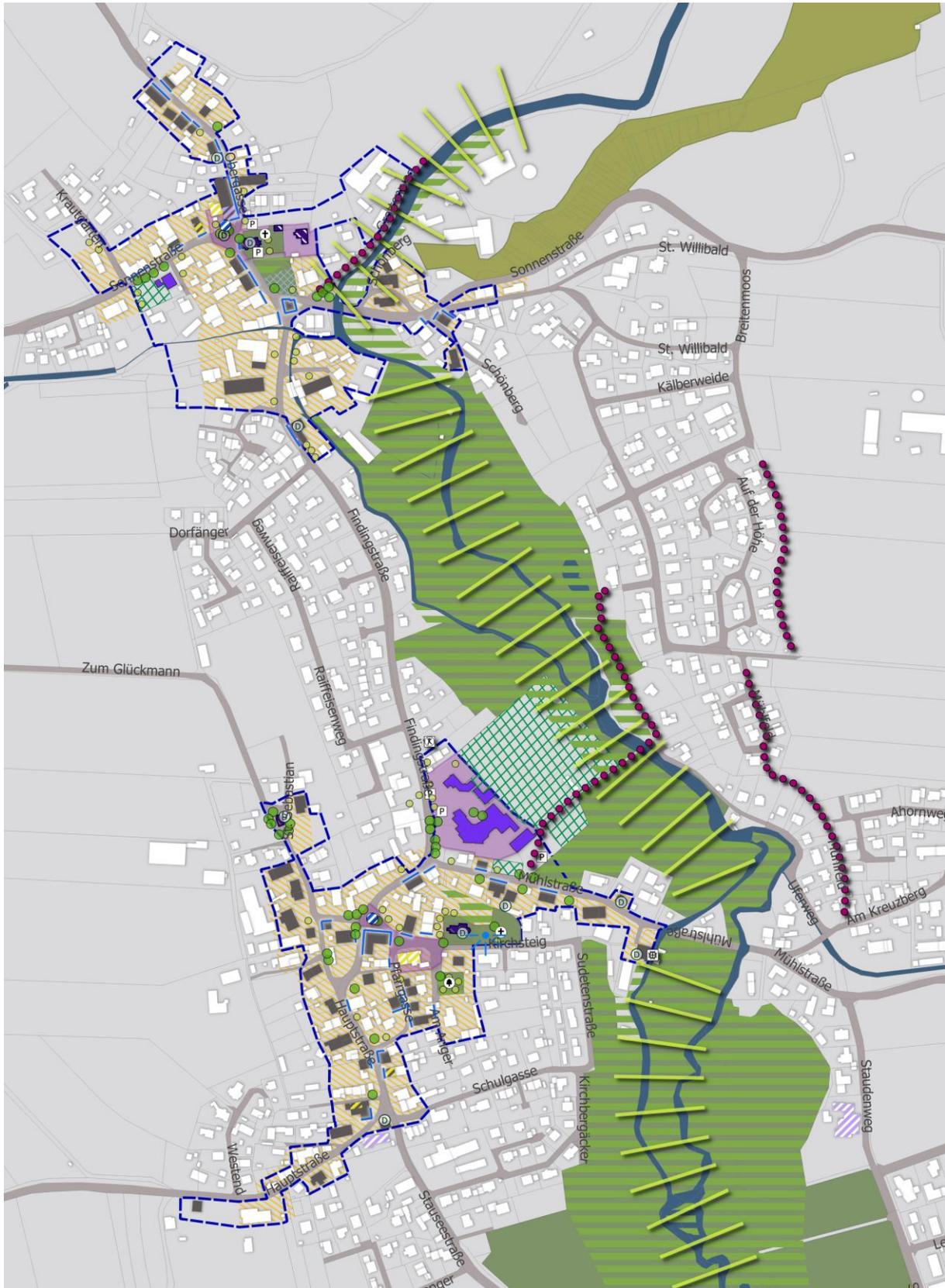


Abb. 160: Karte Stärken, Finning, ohne Maßstab

Funktionale Stärken

	Zentrale Orte des Gemeindelebens		Maibaum
	Standort für Kirche bzw. Kultur		Kulturstandort
	Gebäude mit öffentlicher Nutzung		Mühlenstandort
	Kindergarten		Baudenkmal
	Gastronomie und Herberge		Kriegerdenkmal
	Nahversorgung		Friedhof
	Spiel- und Sportplatz		Parkplatz
	Festplatz		
	Dörfliche Fusswegeverbindung		

Gestalterische Stärken

	Ortsbildprägendes Gebäude		Ortsbildprägender Grünzug
	Raubildende Kante		Ortsbildprägender Baumbestand
	Dorftypischer Hoffraum		Baumbestand
	Ländlicher Gartenbereich		Streuobstwiese
	Ortsbildprägende Grünfläche bzw. von Bebauung freizuhaltende Grünfläche		Aussichtspunkt

Nachrichtliche Darstellung

	Untersuchungsgebiet
	Altort
	Straßenverkehrsfläche
	Gewässer
	Sonstige Grünflächen
	Waldflächen

Abb. 161: Legende der Stärken Finning, ohne Maßstab

Schwächen

Finning gesamt

Die Neubaugebiete östlich der Windach liegen am Hangbereich oberhalb des Windachtalraums etwas isoliert und von den Ortszentren in Ober- und Unterfinning abgehängt. Die fußläufige Anbindung ist lediglich durch einen schmalen Pfad gegeben und für die Größe des Neubaugebietes unzureichend. Der Talraum der Windach ist, anders als in der Gemeinde Windach, kaum erlebbar, da die flussbegleitenden Flächen in privater Hand sind und Wegevernetzungen kaum bestehen.

Die Ortsdurchfahrt in Richtung Autobahn und S-Bahnhof Geltendorf (Kreisstraße LL6) weist durch die Berufspendler des südlichen Landkreises ein temporär hohes Verkehrsaufkommen in den Morgen- und Abendstunden auf. Dabei ist auch die Durchfahrtsgeschwindigkeit relativ hoch. Teilweise ist die Verkehrsbelastung jedoch auch dem örtlichen Ziel- und Quellverkehr zuzuordnen (bspw. im Bereich des Schul- und Sportzentrums).

Trotz des Zuzugsdrucks stehen in Finning derzeit neun Gebäude leer. Teilweise besteht äußerlich sichtbarer Sanierungsbedarf.

Oberfinning

Das südliche Umfeld der Kirche („Am Anger“) mit den Stellplätzen ist großflächig asphaltiert und ungestaltet. Der Zugang zur erhöht liegenden Heilig-Kreuz-Kirche und zum Friedhof ist mit seiner Treppenanlage nicht barrierefrei, was die Zugänglichkeit für ältere Bewohner erschwert.



Abb. 162: Ungestaltete Stellplatzfläche und vollständige Asphaltierung im Kirchemfeld von Oberfinning

Die abknickende Hauptstraße in Richtung Hofstetten weist keine sichere Fußgängerführung auf, die Querung Richtung Bäcker ist aufgrund der breiten Straßeneinmündung insbesondere für Kinder oder ältere Menschen schwierig.

Unterfinning

Insbesondere die kleineren Bauernhäuser an der Obergasse sind in ihrem Fortbestand gefährdet. Die Lage direkt an der temporär stark befahrenen Durchgangsstraße sowie die kleinen Kubaturen mit niedrigen Raumhöhen entsprechen nicht mehr den modernen Wohnstandards. In den letzten Jahren wurden bereits regionaltypische und ortsbildprägende, ehemalige Bauernhäuser durch untypische Haustypen ersetzt, die vom Straßenraum abrücken und dadurch keine Raumwirksamkeit mehr aufweisen.

Die große Grünfläche südlich der Kirche „Mariä Schmerzen“ befindet sich im kirchlichen Eigentum. Früher stand hier ein Bauernhaus, das in den 1990er Jahren abgerissen wurde. Die Grünfläche stellt eine Baulücke dar, gegenüber der ehemaligen Schmiede fehlt eine Raumkante.

Die Einfamilienhäuser „Beim Kramer“ stehen topographisch erhöht in der Sichtachse der Findingsstraße von Norden kommend. Das Gelände wurde mit einer Betonmauer abgefangen, die mit der Bebauung und den privaten Freiflächen (Thuja-Hecke an der Mauerkrone) störend auf das Ortsbild wirkt.



Abb. 163: Neubebauung und Betonmauer „Beim Kramer“



Abb. 164: Ortsbilduntypisches Gebäude an der Obergasse, fehlende Raumkante

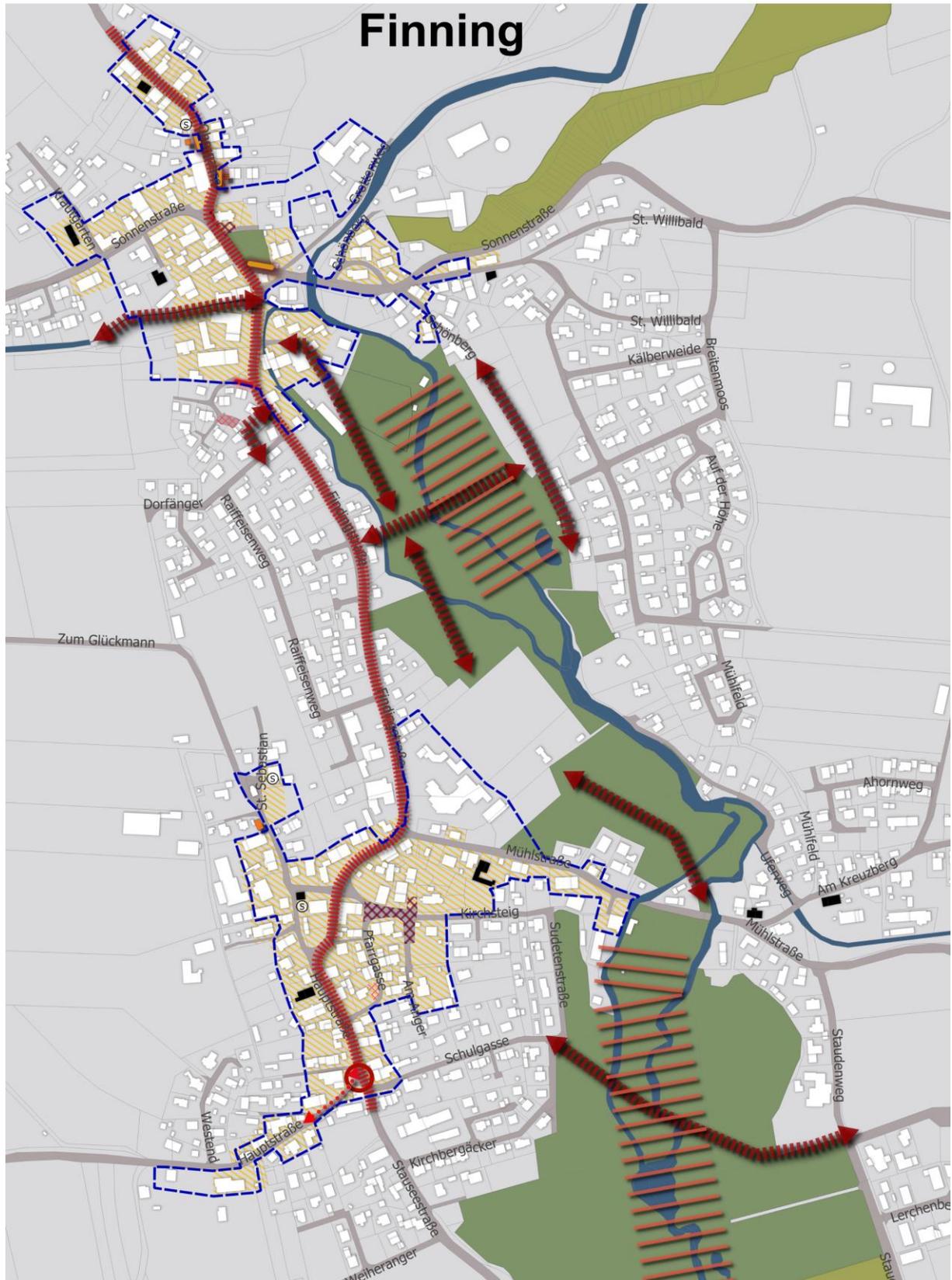


Abb. 165: Karte Schwächen, Finning, ohne Maßstab

Funktionale Schwächen

-  Gebäude-Leerstand
-  Gebäude mit äußerlich sichtbarem Sanierungsbedarf
-  Temporär hohes Verkehrsaufkommen
-  Fehlende Querungshilfe
-  Fehlende sichere Fußwegführung
-  Fehlende Fusswegevernetzung
-  Windach nicht erlebbar

Gestalterische Schwächen

-  Fehlende raumbildende Kante
-  Gebäudestellung / Baustil nicht ortstypisch
-  Das Ortsbild störende Mauer
-  Gebäude mit Aufwertungsbedarf
-  Platzbereich mit Gestaltungsbedarf
-  Hoher Versiegelungsgrad

Nachrichtliche Darstellung

-  Untersuchungsgebiet
-  Altort
-  Straßenverkehrsfläche
-  Gewässer
-  Sonstige Grünflächen
-  Waldflächen

Abb. 166: Legende der Schwächen Finning, ohne Maßstab

Entraching

Stärken

Entraching hat sich seine dörfliche Struktur mit dem Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen weitestgehend bewahrt. Die Kirche und das ehemalige Pfarrhaus prägen das Ortsbild. In Entraching sind zudem zahlreiche regionaltypische (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden, die zum intakten Ortsbild beitragen.

Das Dorf weist einen hohen Durchgrünungsgrad mit zahlreichen, auf den Straßenraum wirkenden Hof- und Straßenbäumen auf. Zudem bestehen dörfliche Gärten und Hofräume sowie dörfliche Fußwegeverbindungen.



Abb. 167: Ortstypisches Wohngebäude



Abb. 168: Pfarrhaus im Jugendstil mit prägenden Grünstrukturen



Abb. 169: Kleine Grünfläche gegenüber St. Jakob

Schwächen

Nachdem das Gasthaus nicht mehr bewirtschaftet und leerstehend ist, fehlt für die zahlreichen Vereine ein Treffpunkt. Das Gasthaus ist renovierungsbedürftig, ob es heutigen Anforderungen an einen Ausschankbetrieb entspricht, ist fraglich.

Der Vorbereich des Gasthauses mit Maibaumstandort ist ungestaltet und weist keine Aufenthaltsqualität auf.

Die Straße „St. Jakob“ sollte als Vorbereich zur Kirche aufgewertet werden.

Einige Neubauten entsprechen in Bezug auf ihre Bauform und hinsichtlich der Freiflächengestaltung nicht dem dörflichen Ortsbild.



Abb. 170: Sanierungsbedarf ehemaliges Gasthaus und Vorbereich



Abb. 171: Ortsbilduntypische Pflasterung und Einfriedung mit abschottender Wirkung zum Straßenraum



Abb. 172: Untypische Bauform direkt am Friedhof



Abb. 173: Karte Stärken, Entraching, ohne Maßstab



Abb. 174: Karte Schwächen, Entraching, ohne Maßstab

5.4 Interkommunal

Stärken

Die Gemeinden liegen westlich des Ammersees und sind gut an das überregionale Straßennetz und insbesondere auch an Verbindungen nach München angebunden. Das Naherholungs- und Freizeitangebot ist groß, der Landschaftsraum durch die kleinteilige Struktur, die nahen Seen (Windachspeicher, Ammersee) und die Nähe zu den Alpen attraktiv.

In den Gemeinden selbst sind zahlreiche Sport- und Freizeitangebote vorhanden, die sowohl von den Bewohnern der Ortsteile selbst als auch gemeindeübergreifend genutzt werden. Von besonderer Bedeutung sind der Windachspeicher in Finning, der als Bademöglichkeit eine Alternative zum nahen Ammersee bietet, sowie das Windacher Schloss mit dazugehörigem Park.

So eignen sich die Gemeinden in besonderer Weise als Wohn- und Lebensraum für Familien und für Berufstätige im Ballungsraum München. Zudem stehen im näheren und weiteren Umfeld zahlreiche Arbeitsplätze zur Verfügung.

Viele der „Zugezogenen“ wohnen hier, weil sie die Attraktivität der Dörfer und des Landschaftsraumes schätzen. Sie sind oftmals auch bereit, sich in den Vereinen oder der Gemeinde zu engagieren. In den letzten Jahren wurden durch zugezogene Bürger einige ehemalige Bauernhäuser teilweise liebevoll saniert und so vor dem Abriss oder dem Leerstand bewahrt.

Es bestehen bereits heute zahlreiche Rad- und Wanderwege, die die Gemeinden untereinander und an die regionalen und überregionalen Freizeitziele anbinden.

Die interkommunale Verbindung der Gemeinden erfolgt insbesondere auch über die Verwaltungsgemeinschaft (VG), so dass Synergieeffekte in Bezug auf Ausstattung und Personal genutzt werden können. In einigen Themenbereichen wird bereits derzeit erfolgreich zusammengearbeitet. So betreibt die VG eine Homepage, auf der mit eigenen Reitern auch die Inhalte der Gemeinden

abgebildet werden. Auf Initiative der Bürger der VG wurde eine Buslinie eingerichtet, die eine ÖPNV-Verbindung zwischen den Ortsteilen und zum Bahnhof Geltendorf sicherstellt.

Im Laufe der Bürgerprozesse wurde deutlich, dass die Bürger der einzelnen Gemeinden sich durchaus als zugehörig zur Verwaltungsgemeinschaft verstehen und an einer gemeindeübergreifenden Zusammenarbeit und Ausrichtung ein großes Interesse besteht. So konnten während der Vorbereitenden Untersuchungen drei interkommunale Bürgerprozesse zu den Themen Radwege, Homepage / Öffentlichkeitsarbeit und ÖPNV durchgeführt werden.

Schwächen

Durch die Lage am / im Ballungsraum ist ein großer Zuzugsdruck spürbar, was sich negativ auf die Preise für Immobilien, Grund und Boden auswirkt. Die Mieten sind auf einem hohen Niveau, bezahlbarer Wohnraum für Durchschnittsverdiener kaum mehr zu finden.

Das starke Wachstum der Gemeinden birgt neben dem Verlust der dörflichen Siedlungsstruktur auch die Gefahr, dass die Dörfer zunehmend reine Wohnstandorte für München-Pendler werden und dörfliche Sozialstrukturen, wie das lebendige Vereinsleben und die Überschaubarkeit der Dorfgemeinschaft, beginnen sich aufzulösen.

Die historischen Ortskerne mit den regional-typischen Bauernhäusern drohen verloren zu gehen. Durch das Wegbrechen der landwirtschaftlichen Nutzungen in den Dörfern werden die Gebäude funktionslos und es besteht die Gefahr, dass zumindest bei den kleineren Dörfern die Ortskerne veröden, die dörfliche Nutzungsmischung einer einseitigen Wohnnutzung weicht und auch die Gebäude durch moderne, willkürliche Baukörper ersetzt werden.

Bislang findet noch eine zu geringe Bündelung von Ressourcen statt.

So fehlt bislang eine gemeinsame Strategie für Wohn- und Betreuungsangebote für Senioren. Hierzu fand im September 2018 ein „Fachstellenforum Senioren“ statt, bei dem die Bedarfe des Landkreises und der VG ermittelt und problematische Aspekte aufgezeigt wurden. Zwar gibt es neben professionellen Betreuungsdiensten einige ehrenamtliche Betreuungsstrukturen, jedoch sind diese nicht mit einander vernetzt. Den Pflege- und Betreuungsdienstleistern fehlen Arbeitskräfte, die wiederum Schwierigkeiten haben, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Insbesondere die alltagstauglichen Radwegeverbindungen zur schnellen Erreichung von Zielen (wie z.B. den S-Bahnhof Geltendorf) sind lückenhaft bzw. teilweise schlecht ausgebaut (vgl. Kap. 4.4). Schwachstellen des Radwegenetzes wurden von der Arbeitsgruppe „Interkommunale Vernetzung – Radwege“ aufgezeigt und bereits in den Gemeinderäten vorgestellt.

Die Homepage der Verwaltungsgemeinschaft weist Schwächen auf und ist unübersichtlich. Zudem fühlen sich die Bürger über Entscheidungsfindungen und Ergebnisse der Gemeinderatssitzungen sowie über aktuelle Themen schlecht informiert. Auch dazu erarbeitete eine Arbeitsgruppe zunächst die Schwächen und anschließend differenzierte Lösungsvorschläge zur besseren Gestaltung der Homepage und für transparente Öffentlichkeitsarbeit insgesamt.

Eine Zusammenfassung der Ergebnisse des Fachstellenforums Senioren und der Arbeitsgruppen „Interkommunale Vernetzung – Radwege“ sowie „Öffentlichkeitsarbeit“ liegen dieser Vorbereitenden Untersuchung als Anlage bei.

Auch in der Jugendarbeit könnte mehr Zusammenarbeit stattfinden. Zwar verfügen die einzelnen Gemeinden jeweils über gewisse Angebote für Jugendliche, diese könnten jedoch miteinander verknüpft und ein gemeinsames Konzept aufgestellt werden. Die Gemeinden beabsichtigen, eine Beteiligung der Jugendlichen durchzuführen, um die Bedürfnisse zu ermitteln und eine gemeinsame Strategie für Jugendangebote zu entwickeln.

Im Bereich Kulturangebote fehlt bislang ebenfalls eine Zusammenarbeit, dabei hat die VG insgesamt fast 8.000 Einwohner. Ein gemeinsames kulturelles Angebot würde zu einer Stärkung des Zusammengehörigkeitsgefühls führen.

6 LEITBILDER

Die Verwaltungsgemeinschaft steht, wie viele andere Gemeinden im Ballungsraum München, wegen des Zuzugdrucks, des demografischen und sozioökonomischen Wandels und des Strukturwandels der Landwirtschaft vor großen Herausforderungen, die eine ganzheitliche interkommunale Strategie und ein abgestimmtes Handeln der Gemeinden erforderlich machen. Dabei gilt es, die dörflichen Lebensformen, den individuellen Charakter der Dörfer und das (bau-) kulturelle Erbe zu bewahren sowie die Zukunft zu gestalten.

Die vertiefte interkommunale Zusammenarbeit und das Verstehen als gemeinsamer Raum stellen neben der Stärkung der einzelnen Dörfer die Zielvorstellungen des IKEK dar.

Dies kam auch im ersten gemeinsamen Bürgerworkshop im September 2017 zum Ausdruck und spiegelt sich in dem Logo des IKEK mit dem großen „i“ für „interkommunal“ wider. Der Begriff „FEWI 2030“ wurde dort durch die Bürger geprägt und dient als Bezeichnung des durch das IKEK ausgelösten interkommunalen Entwicklungsprozesses bis zum Jahr 2030. Das Logo dazu wurde durch das Planungsbüro OPLA entwickelt. Die Buchstaben sind in den Farben der Gemeindepappen gehalten.



Ziel ist es auch, die Zusammenarbeit der eigenständigen Gemeinden hinsichtlich einer

bürgerfreundlichen Verwaltungsstruktur und Aufgabenteilung zu intensivieren. Die Zusammenarbeit kann hierbei bspw. durch eine kommunale Aufgabenteilung, die bessere Wegevernetzung untereinander oder gemeinschaftlich initiierte Projekte der Daseinsvorsorge erfolgen.

Zukünftig gilt es auch, gemeinsame Strategien zur Erhaltung der prägenden Ortskerne zu entwickeln und einen Umbau bzw. bauliche Weiterentwicklungen behutsam mit dem Leitbild des Erhaltes des typischen Ortscharakters zu steuern.

Auch die sozialen Strukturen sollen dabei erhalten bleiben, bzw. zeitgemäß weiterentwickelt werden.

Insgesamt sind sowohl die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen mit ihren typischen Gebäuden als auch das dörfliche Vereins- und Sozialleben identifikationsstiftend und vermitteln ein Heimatgefühl.

Um die Qualitäten des ländlichen Raums zu sichern ist neben dem baulich-räumlichen Erhalt des Ortsbildes auch eine Verringerung bzw. eine Vermeidung von zusätzlichem Verkehr zielführend. Eine entsprechende Vernetzung der Gemeinden untereinander und mit dem Bahnhof Geltendorf soll sowohl durch ein alltagstaugliches Radwegenetz als auch durch die Stärkung des ÖPNV erfolgen. Hierbei arbeiten die Gemeinden bereits zusammen und haben seit April 2019 ein Anrufsammeltaxi auf der Buslinie 91 eingeführt, das die Attraktivität des ÖPNV steigern soll.

Aus dem Leitbild lassen sich konkrete Ziele und Maßnahmen ableiten, die sowohl auf die einzelnen Ortsteile als auch auf interkommunale Themen bezogen sind und überwiegend räumlich konkret bestimmt werden können. Diese werden im Folgenden ortsbezogen dargestellt.

7 ZIELE UND MAßNAHMEN

7.1 Eresing

7.1.1 Ziele

Die Ziele für **Eresing** dienen der funktionalen und gestalterischen Stärkung des dörflichen Altortes.

Mit dem Planerwettbewerb „Mehrfachbeauftragung – Planungskonzeption „Alte Schule““ hat die Gemeinde bereits einen ersten Schritt für eine funktionale und gestalterische Belebung des Zentrums getan.

Neben gestalterischen Maßnahmen zu den Freiflächen und Straßenräumen kommt der

Bewahrung des regionaltypischen Baustils eine große Bedeutung zu.

Folgende Zielstellungen lassen sich thematisch gegliedert für Eresing feststellen:

Ziele Eresing

Funktional:

- Belebung der Ortsmitte um die „Alte Schule“ durch Neubau „Haus der Kultur und Politik“
- Erhalt der dorftypischen Nutzungsmischung von Landwirtschaft, Handwerk, Dienstleistung und Wohnen
- Umnutzung ehemaliges Bauernhaus in der Ortsmitte („Kracherhof“), neue gemeinschaftliche Wohnformen
- Kompaktes Dorf – Dorf der kurzen Wege durch Fußwegevernetzungen
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Belebung der Ortsmitte – behutsame Nachverdichtung zwischen Dominikus-Zimmermann-Straße und Schulweg.

Gestalterisch:

- Aufwertung der Ortsmitte um den Neubau „Haus der Kultur und Politik“ und Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Auffindbarkeit Vorbereich Kindergarten verbessern durch Umgestaltung Zugangsbereich von der Kaspar-Ett-Straße
- Erhalt der regionaltypischen Bausubstanz, bzw. Erstellung von Neu- und Ersatzbauten mit regionaltypischen Gebäudemerkmale
- Erhalt der ortsbildprägenden Raumkanten durch Beibehalten der Gebäudestellungen bei Neu- und Ersatzbauten
- Erhalt ländlicher und ortsbildprägender Grünstrukturen, wie bäuerliche Gärten und Streuobstwiesen
- Weiher der ehemaligen Hofmark als öffentliche Grünfläche aufwerten (Bewusstmachung der Ortsgeschichte)
- Aufwertung Kreuzung Kaspar-Ett-Straße / Pflaumdorfer Straße, Rücknahme der Flächen für den KFZ-Verkehr, multifunktionale Flächen für alle Verkehrsteilnehmer.



Abb. 175: Karte „Ziele“ für Eresing und Pflaumdorf, ohne Maßstab

Funktionale Ziele

	Stärkung der zentralen Bereiche des Gemeindelebens		Gaststätte sichern
	Erweiterungsfläche Gemeinbedarf		Barrierewirkung der Straße verringern
	Bauliche Nachverdichtung		Siedlungsbereiche vernetzen und Reaktivierung ehemaliger Wegeverbindungen
	Bauliche Neuordnung		Fußläufige Wegeverbindung sichern
	Nahversorgung sichern		

Gestalterische Ziele

	Altort (für Neu- & Ersatzbauten regionalen Baustil verwenden)		Straßenraum gestalterisch aufwerten
	Ortszentrale Bereiche aufwerten		Erhalt des ortsbilprägenden Hofraums
	Ortsbildprägende Gebäude sichern		Ländlichen Gartenbereich erhalten
	Raumbildende Kanten sichern		Fläche grünordnerisch aufwerten
	Raumbildende Kante erstellen		Ortsbildprägende Grünfläche erhalten bzw. aufwerten
	Gebäudesanierung		Grünfläche als Erholungsfläche sichern bzw. aufwerten
	Neubau (mit öffentlicher Gebäudenutzung)		Ortsbildprägende Bäume erhalten
	Haus der Kultur und Politik		Erhalt Aussichtspunkt
	Besondere Wohnformen		Erhalt Fernwirkung Kirche
	Erhalt des dörflich-prägenden Straßenraum (in Bezug auf Gebäudestellung und Straßenführung)		Erhalt Streuobstwiese
			Erhalt Baudenkmal

Nachrichtliche Darstellung

	Untersuchungsgebiet
	Vorschlag Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB
	Baumbestand innerorts
	Straßenverkehrsfläche
	Gewässer
	Waldflächen

Abb. 176: Karte Ziele, Eresing und Pflaumdorf

In **Pflaumdorf** ist der historische Ortskern nur noch in wenigen Bereichen wahrnehmbar.

Insbesondere die Freihaltung und Aufwertung des Kirchenumfeldes hat hier eine hohe Priorität.

Ziele Pflaumdorf

Funktional:

- Belebung der Ortsmitte um Kirche „St. Georg“ durch Aufwertung des Spielplatzes östlich der Kirche

Gestalterisch:

- Aufwertung der Ortsmitte um „Kirche „St. Georg“ durch gestalterische Aufwertung des Straßenraums vor der Kirche und des Spielplatzes als Treffpunkt
- Sichtbarkeit der Kirche / Fernwirkung erhalten durch Freihalten des südwestlichen Grundstücks
- Freihalten der Sichtbeziehung zur Kirche durch Abrücken der geplanten Bebauung auf den Fl.-Nrn. 870/1 bis /3
- Erhalt der regionaltypischen Bebauung, bzw. Erstellung von Neu- und Ersatzbauten mit regionaltypischen Gebäudemerkmale im Untersuchungsbereich.

St. Ottilien ist sowohl eigentums- als auch verwaltungsrechtlich in kirchlicher Hand. Daher sind aus der Bestandsaufnahme resultierende Ziele allein von der Kirche umzusetzen.

Als funktionales Ziel ist vorrangig die Verbesserung der Orientierung durch klare gestalterische Leitsysteme und Wegeführungen zu nennen, gestalterisch stehen Straßenraumgestaltungen in zentralen Bereichen sowie Entsiegelungen und die Durchgrünung von Parkplatzflächen im Vordergrund.

Die Ziele lassen sich durch konkrete Maßnahmen umsetzen. Eine Übersicht der Maßnahmen sowie eine Priorisierung mit Kostenschätzung findet sich im Folgenden. Es werden Maßnahmen für Eresing und Pflaumdorf vorgeschlagen. Für Sankt Ottilien erfolgt kein Vorschlag für Maßnahmen, da sich das Areal in kirchlichem Besitz befindet und die Planung ausschließlich von der Kirche vorgenommen wird.

7.1.2 Maßnahmen

Die Ziele lassen sich durch konkrete Maßnahmen umsetzen. Eine Übersicht der

Hinweise:

Die groben Kosten stellen lediglich einen Orientierungsrahmen dar. Ebenso handelt es sich beim Umsetzungszeitraum um eine

Maßnahmen sowie eine Priorisierung mit Kostenschätzung findet sich im Folgenden. grobe Einschätzung und Priorisierung der Fachgutachter zum Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses. Maßnahmen ohne Kostenschätzung sind noch nicht projektierbar.

Eresing

Nr.	Maßnahme	Grobe Kosten in €	Träger (Akteur)	Umsetzungszeitraum Kurzfristig (2020-2021)	Umsetzungszeitraum mittelfristig (2022-2028)	Umsetzungszeitraum langfristig (ab 2029)
E.1	Neubau „Haus der Kultur und Politik“		Gemeinde			
	Planungskosten	100.000				
	Baumaßnahmen	550.000				
	Planungskosten Freiflächen	25.000				
	Herstellung Freiflächen	350.000				
E.2	Sanierung / Umbau Kracherhof		Privat			
	Planungskosten	50.000				
	Baumaßnahmen	300.000				
E.3	Wegevernetzung		Gemeinde			
	- FI.Nr. 1005 / Schulweg (wassergebundener Weg, Herstellung)	11.000				
	- Anbindung Schulweg an Pflaumdorfer Straße (Wegerecht)	---				
E.4	Nachverdichtung in regionaltypischer Bauweise FI.Nr. 35/3 und 35		Privat			
E.5	Umgestaltung Kaspar-Ett-Straße		Gemeinde			
	- Vergrößerung der mittleren Grünfläche					
	- Teilweise Pflasterung					
	- Rücknahme des Vorrangs KFZ-Verkehr – multifunktionale Nutzung					
	- Rücknahme nördlicher Abbiegebeziehung zu Gunsten eines Fußweges					
	Planungskosten	15.000				
	Baumaßnahmen	80.000				

Nr.	Maßnahme	Grobe Kosten in €	Träger (Akteur)	Umsetzungszeitraum Kurzfristig (2020-2021)	Umsetzungszeitraum mittelfristig (2022-2028)	Umsetzungszeitraum langfristig (ab 2029)
E.6	Umgestaltung Zugangsbereich Kindergarten		Gemeinde			
	Planungskosten	9.000				
	Baumaßnahmen	40.000				
E.7	Erhalt der regionaltypischen Bau-Substanz		Gemeinde			
	Beratungsangebot für Privateigentümer	10.000				
	Erarbeitung einer Baufibel	15.000				
	Hilfe bei der Vermarktung ehemaliger landwirtschaftlicher Hofstellen	----				
E.8	Erhalt ländlicher und ortsbildprägender Grünstrukturen		Gemeinde			
E.8.1	Aufstellung eines Bebauungsplanes		Gemeinde			
	Ziele: - Nachverdichtung entlang bestehender Erschließungsstraßen, - Sicherung der prägenden Grünfläche (1004, 1004/2, 1005), - Sicherung Wegeverbindung Dominikus-Zimmermann-Straße und Schulweg, - Aussichtspunkt	20.000				
E.8.2	Aufwertung Aussichtspunkt - Fl.-Nr. 1004	3.000	Gemeinde			
E.9	Aufwertung der ehemaligen Hofmark / Weiher als Wegevernetzung und zum Aufenthalt		Gemeinde			
	Herstellung Wegeverbindung mit Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen (Baukosten)	4.500				
E.10	Verbesserung des Radwegenetzes	50.000	Gemeinde			
E.10.1	Umgestaltung nördliche Ortseinfahrt	50.000	Gemeinde			
E.10.2	Radweg Eresing-Windach	480.000	Gemeinde			

Nr.	Maßnahme	Grobe Kosten in €	Träger (Akteur)	Umsetzungszeitraum Kurzfristig (2020-2021)	Umsetzungszeitraum mittelfristig (2022-2028)	Umsetzungszeitraum langfristig (ab 2029)
E.11	Kommunales Förderprogramm mit Schwerpunktsetzung, hier z.B. Fassaden, Haus- und Hofbäume bzw. ländliche Vorgärten (30.000 € / Jahr)		Gemeinde			
		300.000				
Summe Maßnahmen Gemeinde		2.112.500				
Summe Maßnahmen Privat		350.000				

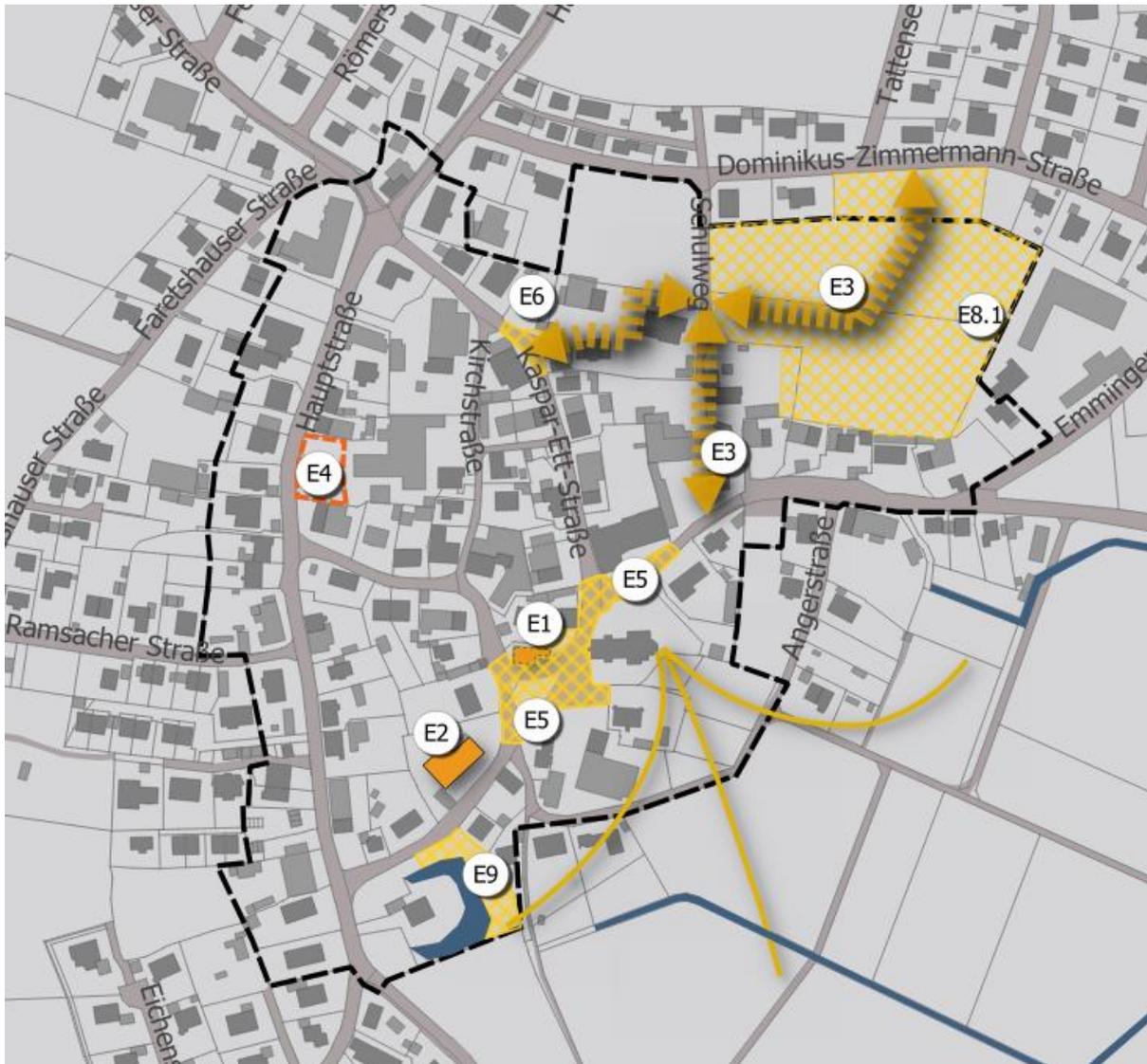


Abb. 177: Räumliche Lage der Maßnahmen für Eresing, ohne Maßstab

E.1 Neubau „Alte Schule“

Für die mittlerweile abgerissene „Alte Schule“ im Ortskern wurde im Jahr 2018 eine Mehrfachbeauftragung mit dem Ziel durchgeführt, planerische Ideen und Konzepte für einen Um- oder Neubau als Gemeinde-/Kultur- und Verwaltungsgebäude zu erhalten.

Das Preisgericht legte die Arbeit von Christoph Maas, Architekturbüro GmbH, München als ersten Rang fest. Dieser sieht statt einem Umbau einen Ersatzbau für die „Alte Schule“

vor, der jedoch mit der Kubatur ungefähr dem historischen Gebäude entspricht. Ein Ersatzbau erwies sich als am kostengünstigsten und am besten geeignet, den Bedürfnissen an eine multifunktionale Nutzung gerecht zu werden.

Die Fertigstellung des neuen Kultur- und Gemeindezentrums ist für das Jahr 2020 geplant.



Abb. 178: Entwurf im Rahmen der Mehrfachbeauftragung (Auszug), © Christoph Maas



Abb. 179: Entwurf im Rahmen der Mehrfachbeauftragung (Auszug), © Christoph Maas

E.2 Sanierung / Umbau Kracherhof

Um den Kracherhof, eine alte, ortszentral gelegene, landwirtschaftliche Hofstelle, erhalten und für Wohnzwecke umnutzen zu können, wurde bereits ein Konzept für gemeinschaftliche Wohnformen entwickelt. Zur Umsetzung des Projekts gründete sich eine private Wohngenossenschaft („Linde eG“).

Bis Ende 2020 sollen 8 barrierefreie, genossenschaftliche Wohnungen mit Garten bzw. Balkon und einem großen Gemeinschaftsraum, -hof und -garten entstehen. Dabei wird eine Mischung der Generationen sowie eine soziale Durchmischung angestrebt.

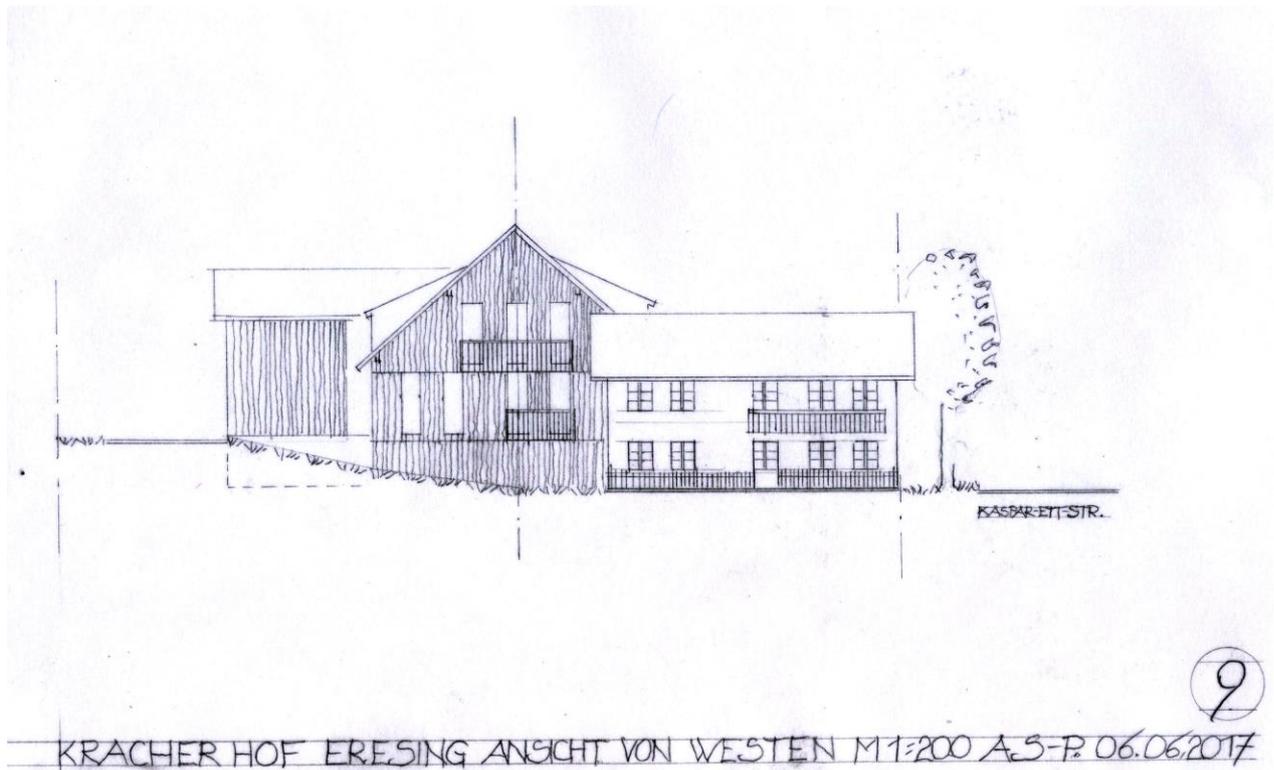


Abb. 180: Auszug aus dem Entwurf zum Umbau (Sunder-Plassmann-Architekten)

E.3 Wegevernetzung

Das Dorf zeichnet sich auch durch Fußwege und Pfade aus, die abseits der Straßen Verbindungen schaffen und zu einem „Dorf der kurzen Wege“ beitragen.

In Eresing ist hierbei eine bestehende Verbindung vom gemeindlichen Zentrum mit Feuerwehr, Spielplatz und Kindergarten an der Schulstraße in Richtung Ortskern, „Alter Wirt“ von Bedeutung, die auf Privatgrund

verläuft. Diese sollte rechtlich gesichert und gekennzeichnet werden.

Zudem sollten die nördlichen Wohnbaugelände über die topographisch erhöhte Grünfläche zwischen Kaspar-Ett-Straße und Schulweg fußläufig an die Ortsmitte angebunden werden. Hierzu ist Grunderwerb durch die Gemeinde in Betracht zu ziehen.



Abb. 181: Dörfliche Wegeverbindung über Privatgrund



Abb. 182: Grünfläche für randliche Nachverdichtung und Wegebeziehung an der Dominikus-Zimmermann-Straße

E.4 Nachverdichtung in regionaltypischer Bauweise

Bei Nachverdichtungspotenzialen im Ortskern sollte künftig darauf geachtet werden, dass Neubauten regionaltypische Merkmale aufweisen. Zudem sollten durch die Gebäudeanordnung die wichtigen räumlichen Kanten zum Straßenraum gewahrt werden. Um dies zu sichern, ist gegebenenfalls die Aufstellung eines Bebauungsplanes sinnvoll.

Innerhalb des Sanierungsgebietes besteht die Möglichkeit, gem. § 144 Abs. 1 BauGB Sanierungsziele zu definieren und festzulegen, die die regionaltypischen Merkmale festschreiben. Im Rahmen der Baugenehmigung kann die Gemeinde dann auf den Baustil Einfluss nehmen und ggf. eine Genehmigung versagen.



Abb. 183: Potenzielle Nachverdichtungsfläche im Bereich der Hauptstraße

E.5 Umgestaltung Kaspar-Ett-Straße

An der Kaspar-Ett-Straße, im dörflichen Altort, befinden sich wichtige Treffpunkte und Einrichtungen wie die Kirche oder das Wirtshaus „Alter Wirt“. Der Straßenraum ist als überwiegend asphaltierte Fläche ausgebaut und räumt optisch dem Autoverkehr Vorrang ein. Abbiegebeziehungen sind in alle Richtungen problemlos möglich.

Zur Stärkung der Aufenthaltsqualität können Abbiegebeziehungen zurückgenommen und als reine Fußwege gestaltet werden. Durch Belagsdifferenzierungen kann den Fußgängern eine höhere Bedeutung als gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer beigegeben werden.



Abb. 184: Kaspar-Ett-Straße Bestand



Abb. 185: Mögliche Umgestaltung im Bereich der Kaspar-Ett-Straße

E.6 Umgestaltung Zugangsbereich Kindergarten

Das gemeindliche Zentrum mit Kindergarten, Feuerwehr, Gemeindeamt (bis zur Fertigstellung des „Hauses der Kultur und Politik“) ist sowohl von der Kaspar-Ett-Straße als auch vom Schulweg zu erreichen.



Abb. 186: Zugangsbereich Kindergarten Bestand

An der Kaspar-Ett-Straße ist durch dominante private Flächen als Vorbereiche von Garagen und die Belagsgestaltung (die hier den Verlauf der Flurgrenzen nachzeichnet) der öffentliche Weg zu den gemeindlichen Nutzungen nur schwer erkennbar.

Einfache Gestaltungsmaßnahmen können dem öffentlichen Raum Vorrang vor der Privatnutzung geben und die Wegeführung deutlich markieren. Hierfür sind auch Maßnahmen auf privatem Grund erforderlich.



Abb. 187: Mögliche Umgestaltung im Zugangsbereich zu Gemeindeamt, Kindergarten, Feuerwehr und Spielplatz

E.7 Erhalt der regionaltypischen Bausubstanz

Die gestalterische Qualität des städtebaulichen Raumes, seine regional- und ortstypischen Elemente einschließlich der Bezüge zur umgebenden Landschaft haben einen großen Erlebniswert und tragen wesentlich zur Identifikation der Bewohner mit ihrem Ort bei.

Zur Sicherung der regionaltypischen Bausubstanz sind Beratungsangebote durch Architekten und Planer für Privateigentümer sinnvoll, um Möglichkeiten für den Gebäudeerhalt oder einen ortstypischen Ersatzbau auszuloten.

Eine Baufibel wäre ein sinnvolles Instrument, um die ortstypischen Gebäudemerkmale und Möglichkeiten für eine zeitgemäße Interpretation aufzuzeigen.

Zusätzlich kann die Gemeinde bei der Vermarktung von leerstehenden, ehemaligen Hofstellen behilflich sein („Immobilienbörse“).

Eresing plant, die regionaltypischen Bauformen im Sanierungsgebiet durch die Anwendung des § 144 Abs. 1 BauGB und die Steuerungsinstrumente im Rahmen der erforderlichen gemeindlichen Genehmigung von Bauvorhaben zu nutzen.

E.8 Erhalt ländlicher und ortsbildprägender Grünstrukturen

Da weitere Baulandausweisungen in den umgebenden Naturraum durch eine vorrangige Innenentwicklung vermieden werden sollen, stehen bislang brachliegende Flächen im Ortskern für eine bauliche Nachverdichtung zur Disposition.

Dabei ist der Erhalt von ortsbildprägenden Grünflächen und Sichtbeziehungen zu

beachten, um die Besonderheiten der dörflichen Siedlungsstruktur trotz der Nachverdichtung zu wahren.

Im Rahmen einer Bebauungsplanung können die Ziele der Sicherung prägender Grünflächen sowie der dörflichen Wegebeziehungen planrechtlich gesichert werden.

E.9 Aufwertung der ehemaligen Hofmark

Der Weiher der ehemaligen Hofmark ist eine Reminiszenz an den früheren Sitz des Grafen und somit ein Teil der Ortsgeschichte. Aus diesem Grund sollte eine öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit möglich sein.

Die Grünfläche soll zum Aufenthalt aufgewertet werden und kann als Wegeverbindung in die freie Landschaft (Anschluss an den Flurweg zur Kapelle St. Ulrich) dienen.

E.10 Verbesserung des Radwegenetzes

Die große Bedeutung alltagstauglicher Radwegeverbindungen hat sich in der VG nicht zuletzt durch Gründung des sehr aktiven Arbeitskreises bestätigt.

Für Eresing schlägt dieser zwei konkrete Maßnahmen vor.

Eine bauliche Maßnahme soll die Verkehrssicherheit am nördlichen Ortseingang verbessern.

Mit der anderen soll eine straßenbegleitende Radwegeverbindung entlang der LL13 Richtung Windach hergestellt werden. Diese stellt die kürzeste Verbindung zwischen den Orten dar, weist eine hinnehmbare Steigung auf und ist durch geringe Eingriffe in die Natur und die Eigentumsverhältnisse voraussichtlich gut umsetzbar.

Pflaumdorf

Die Regierung von Oberbayern fördert im Rahmen der Städtebauförderung städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, die der Stärkung der Ortszentren, der interkommunalen Zusammenarbeit und der Daseinsvorsorge dienen. Da Pflaumdorf von er Größe her zu gering ist und die vorgeschlagenen Maßnahmen ohne Relevanz für den

Gesamtzusammenhang, wurde eine Förderung nicht in Aussicht gestellt. Daher wurde auch kein Sanierungsgebiet festgesetzt. Die Maßnahmen für Pflaumdorf lassen sich jedoch im Rahmen der Steuerung der baulichen Entwicklung, bzw. bei Sanierungsmaßnahmen im Straßenraum umsetzen.

Nr.	Maßnahme	Grobe Kosten in €	Träger (Akteur)	Umsetzungszeitraum Kurzfristig (2019-2020)	Umsetzungszeitraum mittelfristig (2021-2025)	Umsetzungszeitraum langfristig (ab 2026)
Pflaumdorf						
P.1	Erhalt der Blickbeziehung zur Kirche St. Georg Zurückhaltende Bebauung der Fl.-Nrn. 870/1, 870/2, 870/3 unter Wahrung der Blickbeziehung zur Kirche <ul style="list-style-type: none"> - von der St.-Georg-Straße um mind. 6 m abgerückte Bebauung, - Bebauung niveaugleich mit der Straße - breiter Grünstreifen entlang Straße 		Gemeinde			
P.2	Umfeldgestaltung, Aufwertung der St.-Georg-Straße vor der Kirche <ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung der Aufenthaltsqualität und funktionelle Verbesserung - Belagswechsel 	150.000	Gemeinde			
P.3	Fernwirkung der Kirche sichern: Freihalten von Bebauung des Grünbereichs südlich und westlich der Kirche – keine weitere Bebauung der Fl.-Nr. 848		Gemeinde			
Summe Maßnahmen Gemeinde		150.000				
Summe Maßnahmen Privat		---				

P.1 Bebauung unter Wahrung der Blickbeziehung zur Kirche

Die Fl.-Nrn. 870/1 bis 870/3 nördlich der Kirche St. Georg sollen bebaut werden. Dafür wurden Anfang der 1980er Jahre bei der Gemeinde bereits Baugesuche eingereicht, die seither regelmäßig verlängert werden.

Die Planung sieht vor drei Einfamilienhäuser zu errichten, die zwar östlich von der St. Georg-Straße abgerückt sind, deren Garagen und Nebengebäude jedoch direkt an der Straße liegen. Dadurch und durch die Höhenlage der Gebäude, die sich den erhöht liegenden Baugrundstücken anpasst, wird die Sichtbeziehung zur kleinen Kirche eingeschränkt.

Hier sollten die Bauherren dahingehend beraten werden, einen mindestens 6 m großen Abstand zur St. Georg-Straße mit der Garagen-Bebauung und mit hohen Einfriedungen (wie Thuja-Hecken) einzuhalten und ihre Gebäude niveaugleich mit der Straße zu errichten.

Für die Gemeinde wäre der Erwerb eines mind. ca. 3 bis 5 m breiten Grünstreifens an der St. Georg-Straße zielführend, um mit dieser öffentlichen Grünfläche die Blickbeziehung zur Kirche zu sichern.

P.2 Aufwertung der St.-Georg-Straße vor der Kirche

Um der Bedeutung des Ortes gerecht zu werden, sollte der Vorbereich der Kirche gepflastert werden. Die Aufstellung einer Bank und die Pflanzung von zwei kleinkronigen, zierenden Bäumen (z.B. Weißdorn) können

den Bereich deutlich aufwerten und zu einer Aufenthaltsqualität beitragen.

In eine Gestaltung sollten die öffentlichen Grünflächen mit Spielplatznutzung mit einbezogen werden.

P.3 Fernwirkung der Kirche sichern

Die Kirche St.-Georg ist sowohl innerorts als auch von Südwesten ein städtebaulich hervorgehobenes Denkmal. Um dies zu sichern sollen vor allem Baulandausweisungen in

Richtung der offenen Feldflur und der Bahnlinie nicht erfolgen.

7.2 Windach

7.2.1 Ziele

In **Windach** sollen die wichtigsten Alleinstellungsmerkmale wie der Grünzug der Windach mit den gut ausgebauten Fußwegeverbindungen, die lebendige Ortsmitte mit Schloss, Nahversorgung und Gastwirtschaft sowie das Schulareal mit denkmalgeschützten Gebäuden und Autobahnkirche gestärkt werden. Dafür werden funktionale Ziele definiert, wie die Geschwindigkeitsreduzierung des Fahrverkehrs, die Orientierung des Eingangs Schlossmarkt zur Ortsmitte und die Schaffung einer Seniorenwohnanlage.

Darüber hinaus kommt den gestalterischen Zielen zur Aufwertung ortszentraler und prägender Bereiche eine große Bedeutung zu. Windach muss sich zudem den Herausforderungen stellen, die Identifikation einer wachsenden Einwohnerschaft mit ihrer Gemeinde zu fördern und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Daraus resultieren folgende Zielstellungen für Windach:

Ziele Windach

Funktional:

- Kompaktes Dorf, Dorf der kurzen Wege, Sicherung und Weiterführung der Vernetzung durch Fuß- und Radwege
- Projekt Senioren-Wohnen in ortszentraler Lage und als Wohnform, die den örtlichen Bedürfnissen entspricht
- Barrierefreien Senioren- und Bürgertreff in ortszentraler Lage schaffen
- Sicherung der Nahversorgung, Schlossmarkt durch attraktiveren Zugang (Erschließung von Ortszentrum, Öffnung nach Norden) und Umfeldgestaltung aufwerten
- Sicherung der Nahversorgung in der Ortsmitte
- Geschwindigkeitsreduzierung, Verkehrsabbremmung, Verkehrsberuhigung im Ortszentrum und den Wohngebieten
- Von-Pfetten-Füll-Platz: Verkehrsberuhigung, Dominanz des KFZ-Verkehrs zurücknehmen, mehr Aufenthaltsqualität für Fußgänger
- Interne Wegevernetzung des Schulareals
- Sicherung und Ausbau des Kultur-Standortes Mühle an der Schützenstraße
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Gestalterisch:

- Ortszentrale Bereiche aufwerten: Von-Pfetten-Füll-Platz, Umfeld Schlossmarkt
- Schlosspark aufwerten als Treffpunkt für Jung und Alt
- Schulareal: gestalterische Aufwertung des Parkplatzes und der Wegeverbindung „Maria am Wege“
- Aufwertung der Schulstraße bis Parkplatz Kindergarten
- Aufwertung der Schulbushaltestelle und des Vorbereichs der Schule (Schulstraße)
- Erhalt der regionaltypischen Bausubstanz
- Neu- und Ersatzbauten im regionaltypischen Baustil unter Wahrung der prägenden Raumkanten
- Erhalt der ortsbildprägenden Grünstrukturen und Obstwiesen
- Erhalt des Grünzuges der Windach, keine weitere Bebauung und Einengung, Pufferstreifen mit landwirtschaftlich intensiver Nutzung zu den Uferbereichen.

In **Schöffelding** und **Hechenwang** ist der Wandel von landwirtschaftlich geprägten Dörfern zu reinen Wohnstandorten deutlich spürbar und es ist ein sukzessives Verschwinden von un- und untergenutzten älteren Hofstellen und der Ersatz mit regionaluntypischen Wohngebäuden zu befürchten.

In beiden Dörfern gilt es daher, die Dorfmitten und insbesondere die sozialen Treffpunkte zu stärken sowie die Konflikte zwischen Wohnen und Landwirtschaft zu lösen (landwirtschaftlicher Verkehr zu Erntezeiten).

Ziele Hechenwang und Schöffelding

Funktional:

- Sicherung der ortszentralen Treffpunkte, wie den Vereinsstandort und Maibaumplatz in Schöffelding und die Gastwirtschaft in Hechenwang
- Geschwindigkeitsreduzierung im Bereich der Ortsdurchfahrten
- Verkehrsabbremmung, Verkehrsberuhigung durch punktuelle Maßnahmen an Ortseinfahrten und ortszentralen Bereichen

Schöffelding:

- Interne Vernetzung des Maibaumplatzes mit Vereinsstandort
- Aufwertung des öffentlichen Spielplatzes, Veränderung der Lage und Zugänglichkeit von Maibaumplatz / Peter-Endres-Straße
- Aufstockung / mehr Nutzungsmöglichkeiten für Nebengebäude am Maibaumplatz
- Wohnprojekt für Senioren am Standort des alten Gasthauses
-

Gestalterisch:

- Erhalt der regionaltypischen Bausubstanz
- Neu- und Ersatzbauten im regionaltypischen Baustil unter Wahrung der prägenden Raumkanten
- Erhalt der ortsbildprägenden Grünstrukturen und Obstwiesen

Schöffelding

- Ortszentrale Bereiche aufwerten: Maibaumplatz mit Peter-Endres-Straße, Weiher an der Schwabhauser Straße
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität, Aufwertung Maibaumplatz → platzartige Gestaltung
- Verbesserung der Zugänglichkeit des Weihers und Aufwertung der straßennahen Uferbereiche (Holzdeck, lichter, durchsichtiger Zaun, breite Treppe)
- Erhalt des Grünzuges am Hang nordöstlich der Kirche.

Hechenwang

- Aufwertung, attraktivere Gestaltung des alten Sportplatzes, mehr Nutzungsvielfalt, Freizeitgelände
- Aufwertung des Vorplatzes Bushaltestelle an der Dorfstraße (Einmündung Kapellenweg), Gestaltung als Dorfplatz
- Aufwertung des Straßenabschnitts Kapellenstraße zur Kirche
- Erhalt der dörflichen Hofräume und Gärten
- Umbau des Bushäusls, Fenster und mehr Licht.

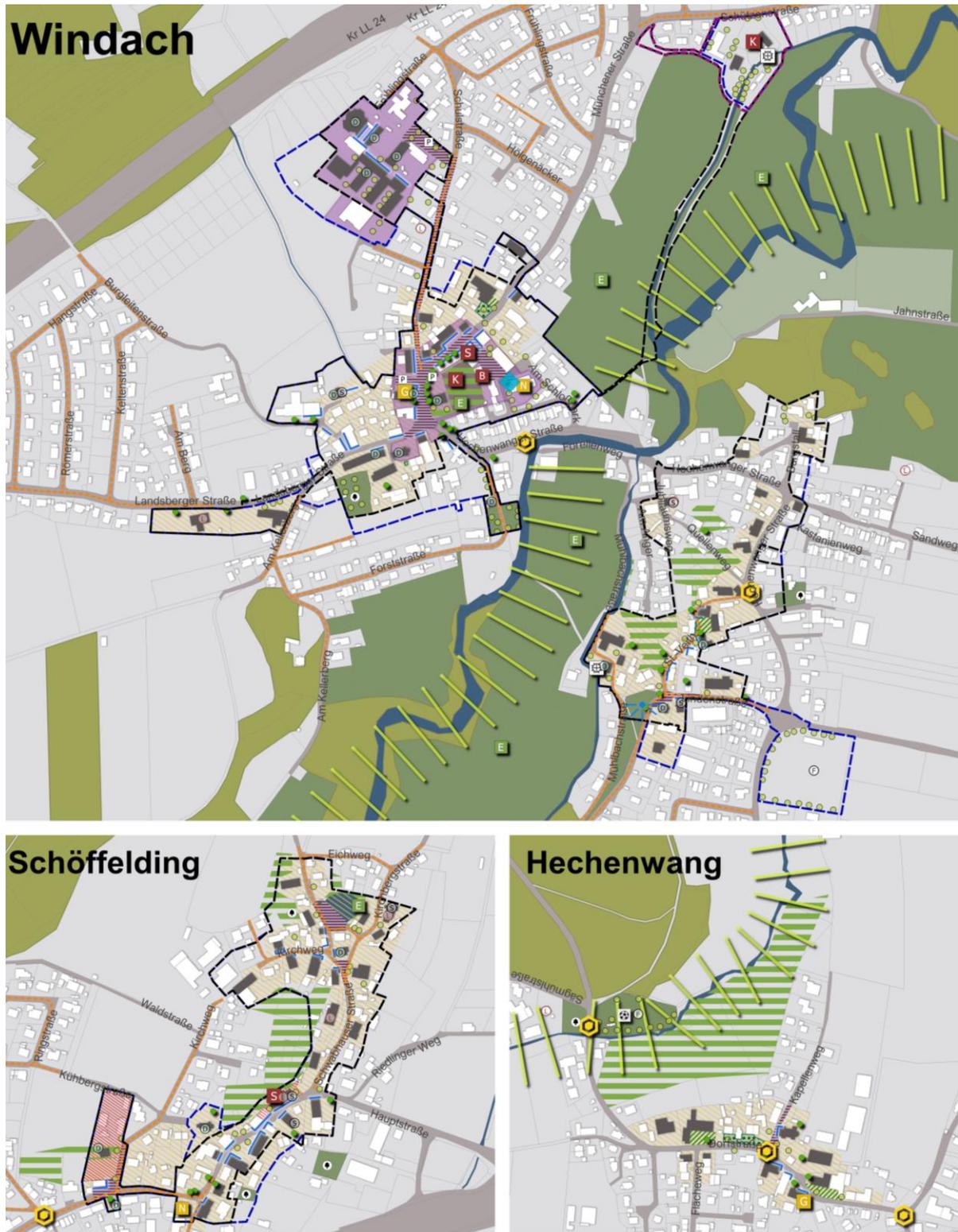


Abb. 188: Karte „Ziele“ für Windach, Schöffelding und Hechenwang, ohne Maßstab

ZIELE, o.M.

Ortsteile Windach, Schöffelding und Hechendorf

Funktionale Ziele

	Erhalt und Belebung der zentralen Bereiche des Gemeindelebens		Möglicher Standort Seniorenbetreuung /-wohnen
	Multifunktionale Platzgestaltung		Kulturstandort entwickeln (Alte Mühle)
	Bauliche Neuordnung		Mühlenstandort erhalten
	Nahversorgung sichern		Siedlungsbereiche vernetzen und reaktivieren ehemaliger Wegeverbindungen
	Gaststätte sichern		Fußläufige Wegeverbindung sichern
	Zugänglichkeit des Schlossmarktes von Norden		Temporeduzierung (30er Zone)
	Möglicher Standort Bürgertreff		Punktuelle Geschwindigkeitsreduzierung

Gestalterische Ziele

	Altort (für Neu- & Ersatzbauten regionalen Baustil verwenden)		Grünfläche als Erholungsfläche sichern bzw. aufwerten
	Ortszentrale Bereiche aufwerten		Freifläche aufwerten
	Ortsbildprägende Gebäude sichern		Grünzug erhalten
	Raubildende Kanten erhalten		Ortsbildprägende Bäume erhalten
	Leerstand aktivieren		Erhalt Aussichtspunkt
	Erhalt des ortsbilprägenden Hofraums		Erhalt Streuobstwiese
	Ländlichen Gartenbereich erhalten		Erhalt Baudenkmal
	Ortsbildprägende Grünfläche erhalten bzw. aufwerten		

Nachrichtliche Darstellung

	Untersuchungsgebiet		Straßenverkehrsfläche
	Vorschlag Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB		Gewässer
	Vorschlag Sanierungsgebiet gemäß § 144 Abs. 1 BauGB		Sportanlage
	Sportanlage		Sonstige Grünflächen
	Parkplatz		Waldflächen
	Baumbestand innerorts		

Abb. 189: Karte Ziele, Windach, Schöffelding und Hechenwang

7.2.2 Maßnahmen

Die Ziele lassen sich durch konkrete Maßnahmen umsetzen. Eine Übersicht der Maßnahmen sowie eine Priorisierung mit Kostenschätzung findet sich im Folgenden.

Hinweise:

Die groben Kosten stellen lediglich einen Orientierungsrahmen dar. Ebenso handelt

es sich beim Umsetzungszeitraum um eine grobe Einschätzung und Priorisierung der Fachgutachter zum Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses. Maßnahmen ohne Kostenschätzung sind noch nicht projektierbar.

Windach

Nr.	Maßnahme	Grobe Kosten in €	Träger (Akteur)	Umsetzungszeitraum Kurzfristig (2020-2021)	Umsetzungszeitraum mittelfristig (2022-2028)	Umsetzungszeitraum langfristig (ab 2029)
W.1	Vernetzung / Aufwertung Schulareal		Gemeinde			
W.1.1	Aufwertung Schulstraße (zwischen Von-Pfetten-Füll-Platz und Einmündung Parkplatz Kindergarten) mit Vorbereich Bushaltestelle Schule					
	Planungskosten	18.000				
	Baukosten	150.000				
W.1.2	Aufwertung der Parkplatzflächen bei den Kindergärten Markierung der Wegeverbindung zur Kirche durch Belagsänderung Flächenentsiegelung		Gemeinde			
	Planungskosten	15.000				
	Baukosten	100.000				
W.1.3	(gestalterische) Vernetzung des Areals (Planungskonzept)	25.000	Gemeinde			
W.2	Aufwertung Schlosspark-Areal		Gemeinde			
W.2.1	Parkgestaltung: Planungsvarianten zu einer behutsamen Aufwertung unter Einbeziehung des Schlossturms, alle LPH	40.000				
	Baukosten	240.000				
W.2.2	Ersatzbau, Umbau Bauhofareal nach Auslagerung Bauhof - Bürger- und Seniorentreff - Ggf. Senioren-Wohnen		Gemeinde			
	Planung	200.000				
	Baukosten	1.500.000				
W.3	Ortsmitte, Umgestaltung Straßenraum, Verkehrsberuhigung		Gemeinde			

Nr.	Maßnahme	Grobe Kosten in €	Träger (Akteur)	Umsetzungszeitraum Kurzfristig (2020-2021)	Umsetzungszeitraum mittelfristig (2022-2028)	Umsetzungszeitraum langfristig (ab 2029)
	(Von-Pfetten-Füll-Platz bis Einmündung Schulstraße)					
	Freiraumplanerischer Wettbewerb	40.000				
	Baukosten	300.000				
W.4	Gestaltung Parkplatz am Wirtshaus Neuordnung und Pflanzmaßnahmen		Gemeinde			
	Planungskosten	10.000				
	Baukosten	50.000				
W.5	Umgestaltung Schlossmarkt-Areal		Gemeinde			
	Planungskosten Hochbau	20.000				
	Planungskosten Freiflächen	10.000				
	Baukosten Hochbau	100.000				
	Baukosten Freiflächen	50.000				
W.6	Senioren - Wohnen		Gemeinde			
	Ermittlung des weiteren Bedarfs für Senioren-Wohnen oder sonstige Wohnformen am Bauhof-Areal					
	Planungskosten - für Gebäude	s. W.2.2				
W.7	Verbesserung des Radwegenetzes		Gemeinde			
W.7.1	Radweg Eresing-Windach	480.000				
W.8	Alte Molkerei: Sanierung (Baukosten)	800.000	Privat			
	Nutzungsstudie	5.000				
W.9	Mühle: Sanierung, Ausbau zum Kulturstandort		Gemeinde			
	Planungskosten	170.000				
	Baukosten	1.200.000				
W.10	Sicherung und Ausbau von Wegeverbindungen		Gemeinde			
	Baukosten wassergebundener Ausbau	30.000				
W.11	Kommunales Förderprogramm mit Schwerpunktsetzung, hier z.B. Fassaden (30.000 € / Jahr) auf 10 Jahre	300.000	Gemeinde			
Summe Maßnahmen Gemeinde		5.053.000				
Summe Maßnahmen Privat		800.000				

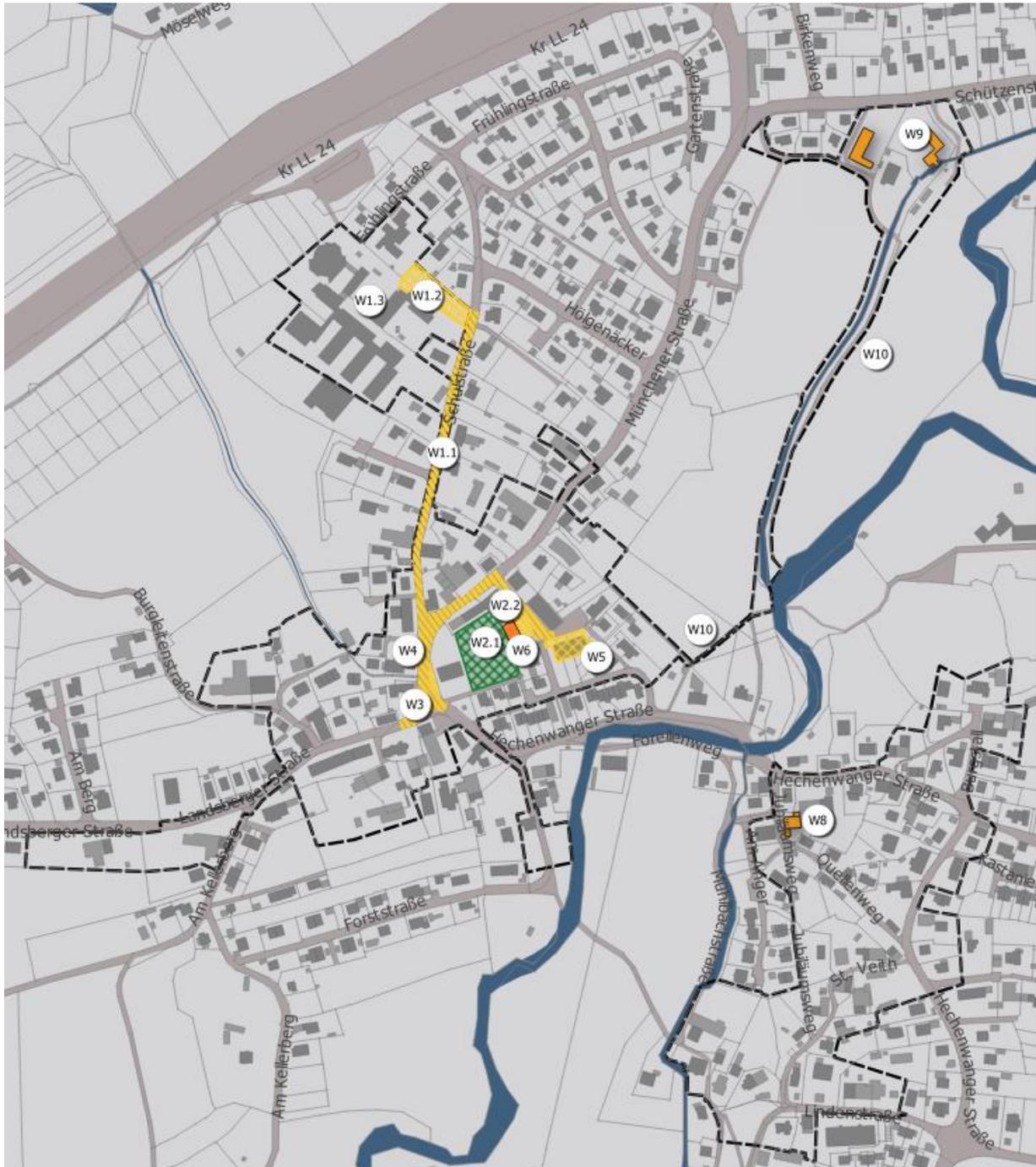


Abb. 190: Räumliche Lage der Maßnahmen für Windach, ohne Maßstab

W.1 Vernetzung / Aufwertung Schulareal

W.1.1 Aufwertung Schulstraße

Die Schulstraße verbindet das Ortszentrum am Von-Pfetten-Füll-Platz mit dem sozialen Zentrum um das Schulareal und ist entsprechend frequentiert.



Abb. 191: Haltestellenbereich (Schulbus) Bestand

Der Zugangsbereich zur denkmalgeschützten Schule erfolgt über einen unattraktiven, vollversiegelten Bereich mit Schulbushaltestelle.

Sowohl der Straßenraum als auch der Zugangsbereich zur Schule sollten gestalterisch aufgewertet werden. Dabei ist auf eine sichere Wegführung für Schüler und eine Aufenthaltsqualität im Bereich der Bushaltestelle zu achten. Dies kann durch eine Pflasterung an wichtigen Bereichen, eine Möblierung und durch Pflanzungen erreicht werden.



Abb. 192: Mögliche Umgestaltung im Bereich der Haltestelle

W.1.2 Aufwertung der Parkplatzflächen bei den Kindergärten

Das Schulareal ist das Zentrum sozialer Infrastruktur, das durch seine vielseitigen Einrichtungen wie Kindergarten, Schule, Bibliothek oder Kirche einen Mittelpunkt des öffentlichen Lebens darstellt.



Abb. 193: Parkplatz am Kindergarten Bestand

Die Nutzungsintensität ist durch die verschiedenen Gruppen über die gesamte Woche verteilt hoch. Der hohen gestalterischen Qualität der Gebäude wird der Freiraum nur im Umfeld der Kirche und im Bereich der Fußwege gerecht. Der Parkplatz vor dem Kindergarten ist dagegen vollständig asphaltiert und die Wegefortführung ist nicht erkennbar. Durch bauliche und grünordnerische Maßnahmen kann hier eine angemessene Gestaltung erfolgen. Neben der Entsiegelung von asphaltierten Flächen und der Markierung der Wegeverbindung zur Kirche und dem weiteren Kindergarten zählen auch Baumpflanzungen oder die Möblierung des öffentlichen Raumes zu zielführenden Maßnahmen.



Abb. 194: Mögliche Umgestaltung Parkplatz am Kindergarten

W.1.3 Vernetzung des Areals

Zwischen der gestalteten südlichen Wegeverbindung Kirche - Schulstraße und der nördlichen (zu den Kindergärten) besteht keine Verbindung. Der Besucher muss, wenn er von der Schule zum Kindergarten will, entweder zur Autobahnkirche oder zur Schulstraße laufen.

Für eine besucherfreundliche Anlage sollte eine Verbindung zwischen den Wegen geschaffen werden. Die Abtrennung eines schmalen Grundstücksstreifens für eine Wegeverbindung wäre wohl am ehesten nördlich des Kindergartens, südöstlich des Pfarrgartens möglich.



Abb. 195: Hochwertig gestaltete südliche Wegeverbindung

W.2.1 Aufwertung Schlosspark

Der Schlosspark lädt sowohl im Alltag zum Verweilen als auch bei besonderen Anlässen zum Feiern ein. Derzeit noch eher verwunschen wartet der Park auf seine Aufwertung.

Hierzu wären nur kleine Umgestaltungsmaßnahmen erforderlich, die die Zugänglichkeit und Aufenthaltsqualität verbessern können.

Insbesondere wäre auch eine bessere optische Verbindung zum Von-Pfetten-Füll-Platz wünschenswert, die durch eine partielle Absenkung der Mauerhöhe (s. Abb. 16) erreicht werden könnte.

Bei der Gestaltung ist auch die geplante Umnutzung des derzeitigen Bauhofareals mit einzubeziehen.



Abb. 196: Idee zur Einrichtung von Sitzgelegenheiten in der Schlossmauer

W.2.2 Ersatzbau, Umnutzung Bauhofareal nach Auslagerung Bauhof

Aufgrund des vorhandenen Bedarfs an seniorengerechtem Wohnen wäre es denkbar, am Schlosspark Seniorenwohnformen unterzubringen. Dazu ist nach einer Bauhofverlagerung eine Ersatzbebauung notwendig, die auch einen Bürgertreff im Erdgeschoss vorsieht.

Im Umfeld und direkt angrenzend an den Schlosspark ist eine besonders sensible und

zurückhaltende Gestaltung des Gebäudes anzustreben. Bei der Umgestaltung des Schlossparks ist eine zukünftige Nutzungsänderung auf dem Bauhof-Areal mit einzubeziehen.

W.3 Umgestaltung Straßenraum, Verkehrsberuhigung Ortsmitte

Die Reduzierung der Geschwindigkeit des Autoverkehrs im Ortskern ist seit Jahren ein Anliegen vieler Bürger. Hierzu wurde bereits ein Verkehrsplanungsbüro⁹ beauftragt, das die Möglichkeit der Geschwindigkeitsreduzierung auslotet.

Zur Geschwindigkeitsreduzierung tragen auch Umgestaltungsmaßnahmen im Straßenraum bei, die alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt.

Besonderes Augenmerk sollte hierbei auf dem Bereich ab Von-Pfetten-Füll-Platz bis zur Einmündung an der Schulstraße liegen. Durch gestalterische Maßnahmen kann neben der Verkehrsberuhigung auch eine Aufwertung des Ortsbildes sowie der Aufenthaltsqualität erfolgen.

W.4 Gestaltung des Parkplatzes am Wirtshaus

Das Wirtshaus („Gasthof am Schloss“) ist durch seine Lage von hoher städtebaulicher Bedeutung für den Ortskern. Während das Gebäude das Ortsbild positiv prägt, ist der dazugehörige Parkplatz derzeit noch ungestaltet und der zentralen Lage nicht angemessen. Eine räumliche Kante zum Platz fehlt.

Die Umgestaltung wäre durch kleine Maßnahmen, wie Baumpflanzungen, Belagsdifferenzierungen u.ä. möglich, der Parkraum sollte hierbei nicht reduziert werden.

⁹ Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, München

W.5 Umgestaltung Schlossmarkt-Areal

Der Schlossmarkt bietet ein umfassendes Nahversorgungs-Angebot, das sowohl von Windachern als auch von Kunden aus den anderen Ortsteilen gerne genutzt wird. Durch das genossenschaftliche Engagement vieler Bürger entstand hier ein Ort, der durch zahlreiche weitere Angebote wie Café, Paketshop oder Lottoannahmestelle auch zum sozialen Treffpunkt wurde. Die Lage im Ortskern bietet zudem eine gute fußläufige Erreichbarkeit. Mit der Situierung der

Eingangssituation hin zum Parkplatz wendet sich der Schlossmarkt jedoch vom Ortskern ab.

Durch Umbaumaßnahmen und die Öffnung des Marktes zum Ortskern könnte der besonderen Bedeutung des Schlossmarktes Rechnung getragen werden. Zudem ließe sich der stark versiegelte Bereich zwischen Feuerwehr, Bauhof und Schlossmarktgestalterisch aufwerten.



Abb. 197: „Rückseite“ des Schlossmarktes zur Ortsmitte – Bestand



Abb. 198: Mögliche Öffnung des Schlossmarktes zur Ortsmitte

W.6 Senioren-Wohnen, bezahlbarer Wohnraum

Im Rahmen der Erarbeitung des IKEK wurde ein Fachstellenforum „Senioren“ durchgeführt, das den Bedarf hinsichtlich des Angebotes für Senioren ermittelte und Maßnahmen und Handlungsempfehlungen erarbeitete.

Hierbei ist für die VG insbesondere der Bedarf an verschiedenen Wohnangeboten für Senioren herausgestellt worden.

Die Gemeinde Windach plant Wohnformen für Senioren und Familien anzubieten.

Ein zentrumsnaher Standort wurde bereits gefunden und eine Bebauung wird derzeit baurechtlich vorbereitet.

Unklar ist jedoch, ob am derzeitigen Bauhofareal ein weiteres Angebot geschaffen werden soll. Durch die Lage mitten im Zentrum böte sich der Standort an.

Ein nächster Schritt ist die Ermittlung des weiteren Bedarfs für Seniorenwohnungen oder sonstige Einwohnergruppen.

W.7 Verbesserung des Radwegenetzes

Die große Bedeutung alltagstauglicher Radwegeverbindungen hat sich in der VG nicht zuletzt durch Gründung des sehr aktiven Arbeitskreises bestätigt.

Für Windach schlägt dieser insbesondere vor, dass eine straßenbegleitende Radwegeverbindung entlang der LL13 in Richtung

Eresing sinnvoll wäre. Dies stellt die kürzeste Wegeverbindung zwischen den Orten dar, weist eine hinnehmbare Steigung auf und ist durch geringe Eingriffe in die Natur und die Eigentumsverhältnisse voraussichtlich gut umsetzbar.

W.8 Sanierung der Alten Molkerei

Die alte Molkerei ist eines der prägendsten historischen Gebäude in Oberwindach und fest in der Geschichte des Ortes verankert. Um den Erhalt und die Nutzung der Molkerei zu sichern, können mit dem Eigentümer verschiedene Nutzungsmöglichkeiten als auch

Maßnahmen der Sanierungsförderung erörtert werden, um dem im Bewusstsein vieler Windacher verankerten Gebäude auch künftig eine angemessene Stellung im Ort zu ermöglichen.

W.9 Sanierung und Ausbau zum Kulturzentrum der Mühle

Die alte Klostermühle ist seit Jahren belebter und beliebter Veranstaltungsort und kulturelles Zentrum etwas abseits des Ortskerns. Um deren Fortbestand zu sichern, sind Sanierungsmaßnahmen angeraten. Hierbei kann neben der Instandsetzung des Mauer- und Tragwerks auch eine dem Ort dienliche

Veranstaltungstechnik mit eingeplant werden.

Die Ausstrahlung der Klostermühle reicht weit über die Gemeindegrenzen hinaus und soll als Ort der kulturellen Begegnung für Windacher und Besucher auf lange Zeit erhalten bleiben.

W.10 Sicherung und Ausbau von Wegeverbindungen

Windach weist zahlreiche Fußwege auf, die abseits der Straßen kurze Verbindungen in den Ort bieten.

Diese verlaufen teilweise auf öffentlichem. Teilweise auf privatem Grund. Bei künftigen Planungen sollen diese Wege beispielsweise durch Grunderwerb oder Dienstbarkeiten gesichert werden.

Ein naturnaher Ausbau und eine Beschilderung können ebenfalls zur stärkeren

Verankerung im Bewusstsein der Bewohner als auch Nutzung beitragen.

Schöffelding

In Schöffelding konzentrieren sich die Maßnahmen vor allem auf das Freizeitareal, das mit Maibaumplatz, Kindergarten, Feuerwehr und Vereinsheim einen Schwerpunkt des dörflichen Lebens darstellt.

Darüber hinaus soll im Rahmen der Daseinsvorsorge das ehemalige, leerstehende

und sanierungsbedürftige Wirtshaus einem Ersatzbau weichen, der für Senioren-Wohnen genutzt werden kann.

Der Weiher, der auch zum Schlittschuhlaufen genutzt wird, soll erlebbarer und nutzbarer gestaltet werden.

Nr.	Maßnahme	Grobe Kosten in €	Träger (Akteur)	Umsetzungszeitraum Kurzfristig (2019-2020)	Umsetzungszeitraum mittelfristig (2021-2025)	Umsetzungszeitraum langfristig (ab 2026)
Schöffelding						
S.1	Aufwertung Maibaumplatz / Freizeit-Areal		Gemeinde			
	- Freiflächengestaltung - Straßenraumgestaltung Peter-Endres-Straße bis Einmündung Feuerwehr und Hauptstraße Umfeld Maibaumplatz					
	Planungskosten	60.000				
	Baukosten	400.000				
S.2	Aufwertung Dorfweiher		Gemeinde			
	Planungskosten	8.500				
	Baukosten	50.000				
S.3	Sanierung / Ersatzbau Alter Wirt – Folgenutzung Seniorenwohnen		Gemeinde			
	Planungskosten	200.000				
	Baukosten	1.500.000				
Summe Maßnahmen Gemeinde		2.218.500				
Summe Maßnahmen Privat		---				

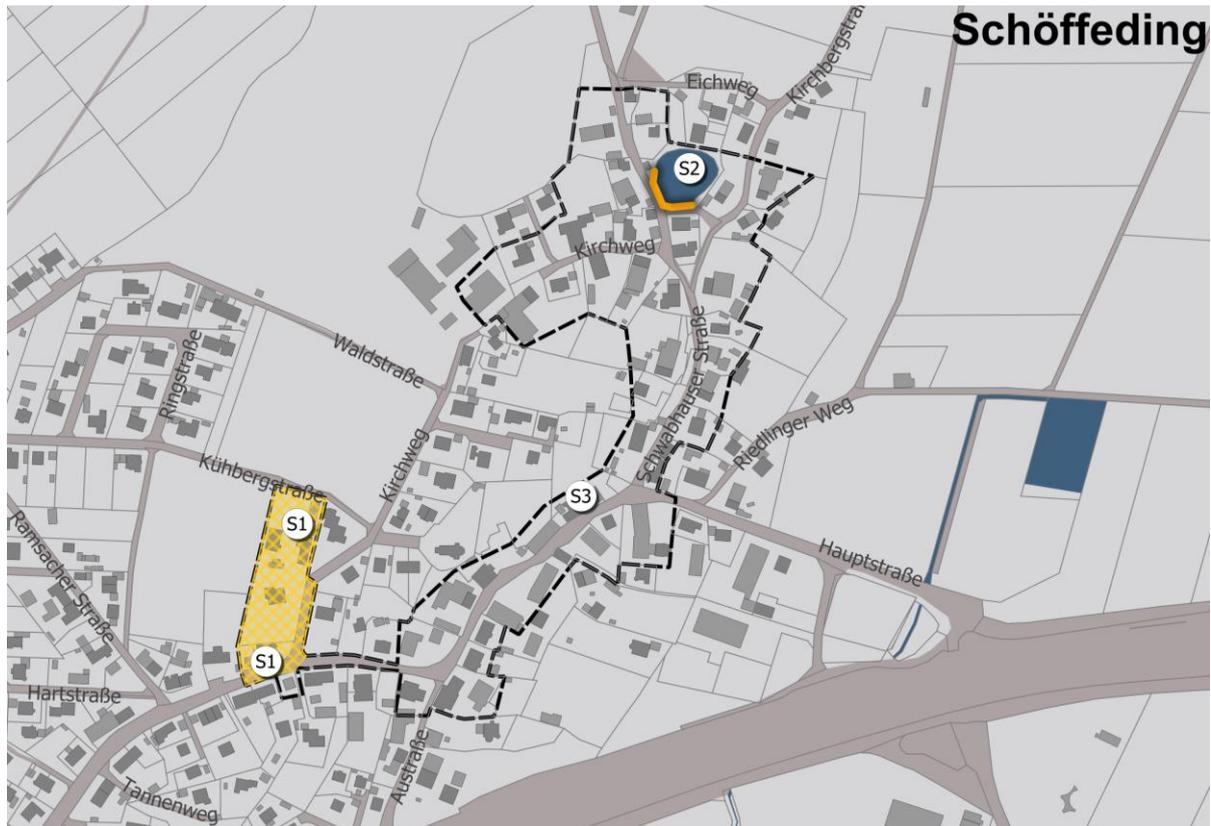


Abb. 199: Räumliche Lage der Maßnahmen für Schöffeding, ohne Maßstab

.1 Aufwertung Maibaumplatz - Freizeitareal

In Schöffelding konzentrieren sich zahlreiche Nutzungen um den Bereich des Maibaumes bis hin zum Schützenheim in Richtung Ortsrand im Norden. Die Belange der Vereine, die den Bereich nutzen, sollten bei der Umgestaltung des Areals besonders berücksichtigt werden.



Abb. 200: Maibaumplatz an der Hauptstraßes - Bestand

Zu den vorgeschlagenen Maßnahmen zählen die Aufstockung des Nebengebäudes am Maibaumplatz, das vom Burschenverein genutzt wird (oder ein entsprechend hoher Ersatzbau), eine Pflasterung der Hauptstraße im Bereich der platzartigen Aufweitung vor dem Lagergebäude und dem Maibaum, eine Umstrukturierung des Spielplatzes und Kindergarten-Freiraums, so dass der öffentliche Spielplatz besser zugänglich und wahrnehmbar ist und eine Wegeverbindung über das Gartenareal zur direkten Anbindung des Burschenvereins an das Vereinsheim und die Feuerwehr im Norden.

Zudem wird auch eine gestalterische Aufwertung der Freibereiche zwischen Feuerwehr und nördlichem Vereinsheim vorgeschlagen, so dass ein gemeinsamer Aufenthaltsplatz entsteht.

Eine Platzgestaltung an der Hauptstraße trägt auch zu einer Verkehrsabbremmung bei. Pflanzungen sollten als weitere Gestaltungselemente integriert werden.



Abb. 201: Idee zur Umgestaltung des Bereichs



Abb. 202: Mögliches Szenario für das Gesamtareal, ohne Maßstab

S.2 Aufwertung Dorfweiher

Der Dorfweiher ist ein Kleinod am nordöstlichen Siedlungsbereich, der für die Schöffeldinger Bürger fußläufig erreichbar ist und durch den vorbeiführenden Radwanderweg auch bei Besuchern der Rast dienen könnte. Hierzu bedarf es einer gestalterischen Aufwertung des Weihers und der Verbesserung

der Zugänglichkeit und der Aufenthaltsqualität. Ergänzend wäre am ehemaligen Feuerwehrhaus die Einrichtung einer Versorgungsstation, bspw. mit einem Milchautomaten, denkbar.



Abb. 203: Weiher nördlich des Ortskerns – Bestand



Abb. 204: Idee zur Umgestaltung des Bereichs

Hechenwang

In Hechenwang stehen die Sicherung der dörflichen Struktur und der ortsbildprägenden Gebäude sowie der dörflichen Sozialstruktur im Vordergrund.

Die Regierung von Oberbayern fördert im Rahmen der Städtebauförderung städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, die der Stärkung der Ortszentren, der interkommunalen Zusammenarbeit und der Daseinsvorsorge dienen. Da Hechenwang von der Größe her zu gering ist und

die vorgeschlagenen Maßnahmen ohne Relevanz für den Gesamtzusammenhang sind, wurde eine Förderung nicht in Aussicht gestellt. Daher wird auch kein Sanierungsgebiet festgesetzt.

Die Maßnahmen für Hechenwang lassen sich jedoch im Rahmen der Steuerung der baulichen Entwicklung, bzw. bei Sanierungsmaßnahmen im Straßenraum und durch Tempobeschränkungen für den Durchfahrtsverkehr umsetzen.

Nr.	Maßnahme	Grobe Kosten in €	Träger (Akteur)	Umsetzungszeitraum Kurzfristig (2019-2020)	Umsetzungszeitraum mittelfristig (2021-2025)	Umsetzungszeitraum langfristig (ab 2026)
H.1	Geschwindigkeitsreduzierung durch punktuelle Maßnahmen		Gemeinde			
	Bereichsweise Pflasterung zwischen Kapellenweg und Gastwirtschaft					
	Planungskosten	15.000				
	Baukosten	80.000				
H.2	Sicherung Naturraum Schweinach - Keine Baulandausweisung in diesem Bereich		Gemeinde			
H.3	Aufwertung Haltestelle		Gemeinde			
	Baukosten	15.000				
Summe Maßnahmen Gemeinde		110.000				
Summe Maßnahmen Privat		---				



Abb. 205: Räumliche Lage der Maßnahmen für Hechenwang, ohne Maßstab

H.1 Geschwindigkeitsreduzierung

Die Reduzierung der Geschwindigkeit des Autoverkehrs kann zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und -freiheit im Bereich der Dorfstraße beitragen. Hierbei sind Umgestaltungsmaßnahmen denkbar, die insbesondere Fußgängern eine Gleichrangigkeit mit dem Autoverkehr einräumen.

Gestalterische Maßnahmen sollten hierbei den Vorrang vor einer Beschilderung haben, um das Ortsbild aufzuwerten.

H.2 Sicherung Naturraum Schweinach

Die Schweinach durchfließt Hechenwang im Bereich des Sportplatzes. Hier bietet sich eine ortsnahe Qualität für die Naherholung.

Um Spaziergängern den Bereich zu erhalten und weiter zugänglich zu machen, sind Konzepte unter besonderer Beachtung des Natur- und Artenschutzes sinnvoll.

H.3 Aufwertung Haltestelle

Die Haltestelle liegt in direktem räumlichem Zusammenhang mit der imposanten Kirche St. Martin direkt in der Ortsmitte. Sie weist sowohl Renovierungs- als auch Aufwertungsbedarf auf. Durch Umbaumaßnahmen sollte insbesondere die Belichtung verbessert werden, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

7.3 Finning

7.3.1 Ziele

Finning

Die Ziele für **Finning** sollen zum einen die dörfliche Identität und das Ortsbild stärken. Zum anderen dienen sie der Stärkung der Dorfgemeinschaft sowie dem Zusammenwachsen von Neu- und Altbürgern. Aber auch unterstützende Angebote vor dem Hintergrund der modernen Anforderungen an Familien, denen die bestehenden sozialen Strukturen oftmals nicht mehr gerecht werden (z.B. Seniorenbetreuung) sind beinhaltet.

Neben funktionalen Zielen, wie der Stärkung der ortszentralen Nahversorgung und der Verbesserung der Vernetzung der Neubaugebiete mit den Altorten (über den Windach-Grünzug) kommt den gestalterischen Zielen eine hohe Bedeutung zu.

Insbesondere in den Altortbereichen soll die regionale Bauweise gefördert und ehemalige Hofstellen so umstrukturiert und neu bebaut werden, dass der dörfliche Charakter mit Wiedererkennungswert erhalten bleibt.

Ziele Finning

Funktional:

- Kompaktes Dorf, Dorf der kurzen Wege, Verbesserung der Vernetzung für Fußgänger zwischen den Neubaugebieten im Osten und den Altorten (durch den Grünzug der Windach)
- Bürgertreff, „Kultur-Café“ in einem ortsbildprägenden Gebäude
- Tagesbetreuung für Senioren im ehemaligen Kindergarten
- Sicherung der innerörtlichen Nahversorgung
- Mühle sichern – Windach als Energiefluss?
- Windach erlebbar machen, Zugänglichkeit des Windach-Grünzugs verbessern
- Neuordnung ehemalige, leerstehende Hofstellen und Ersatzbauten im regionaltypischen Baustil
- Geschwindigkeitsreduzierung, Verkehrsabbremung, Verkehrsberuhigung im Ortszentrum und den Wohngebieten
- Sichere Fußgängerführung / Anlage eines Gehweges an der Hauptstraße (Einmündung Stauseestraße) und Querungshilfe, für einen sicheren Schulweg
- Entwicklung der ortszentralen Grünfläche (Sonnenstraße, südl. Kirche) als Baufläche und als Grünraum
- Sicherung von bezahlbarem Wohnraum.

Gestalterisch:

- Erhalt der regionaltypischen Bausubstanz
- Neu- und Ersatzbauten im regionaltypischen Baustil unter Wahrung der prägenden Raumkanten und der Dorfstruktur
- Erhalt der ortsbildprägenden Grünstrukturen und Obstwiesen
- Ortszentrale Bereiche aufwerten, wie z.B. in Oberfinning, Bereich um die Kirche
- Dörfliche Neuordnung und Nachnutzung von Grundstücken mit ungenutzten landwirtschaftlichen Haupt- und Nebengebäuden
- Sichern des Grünzuges der Windach, keine Bebauung und Einengung.

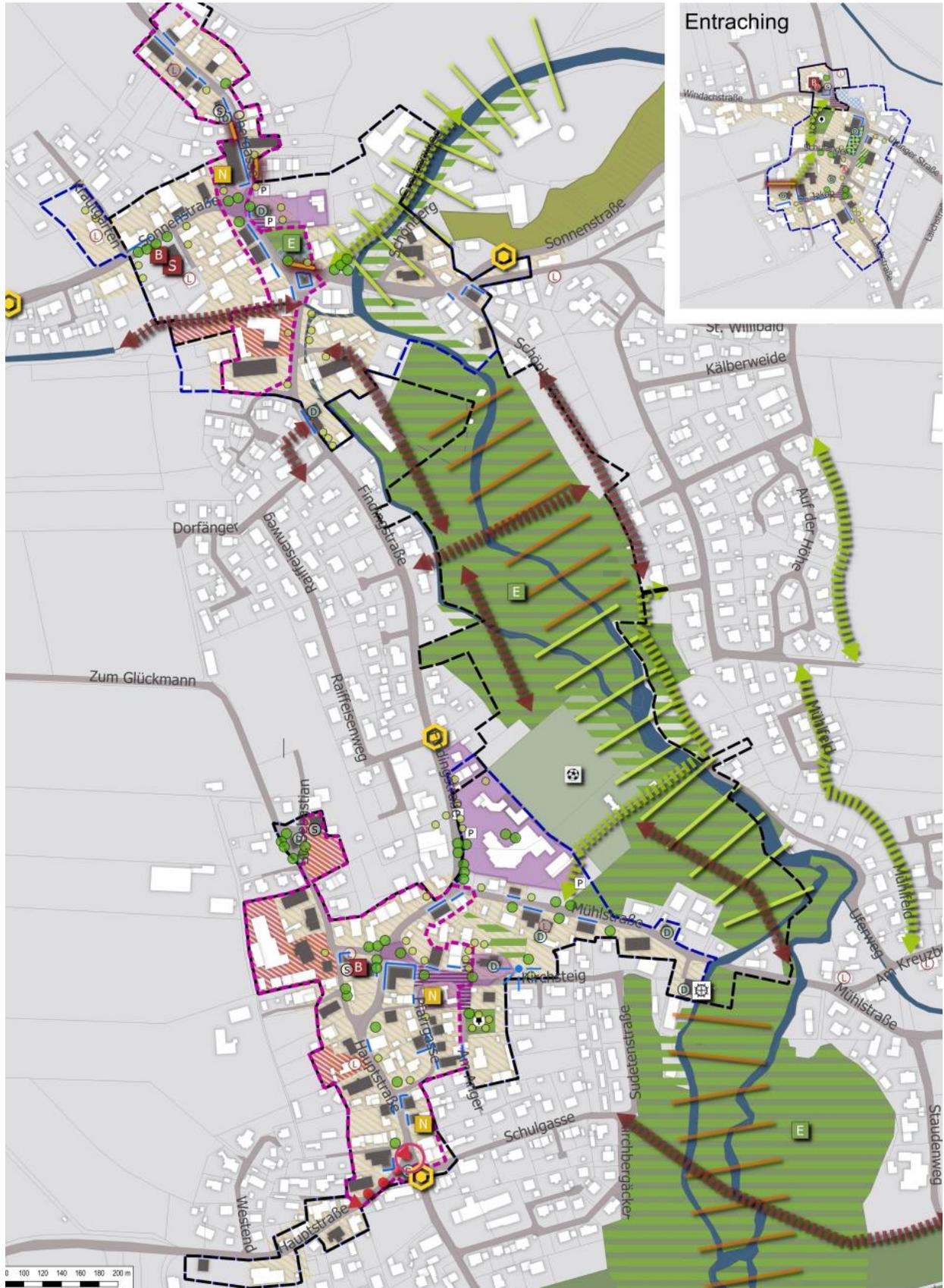


Abb. 206: Karte „Ziele“ für Finning und Entraching, ohne Maßstab

Funktionale Ziele

	Stärkung der zentralen Bereiche des Gemeindelebens		Fußläufige Wegeverbindung sichern
	Bauliche Nachverdichtung		Siedlungsbereiche vernetzen und reaktivieren ehemaliger Wegeverbindungen
	Bauliche Neugestaltung		Gehweg ergänzen
	Nahversorgung sichern		Querungshilfe schaffen
	Möglicher Standort Bürgertreff		Punktuelle Geschwindigkeitsreduzierung
	Möglicher Standort Tagesbetreuung Senioren		Erlebbarkeit und Zugänglichkeit der Windach
	Sportanlage aufwerten		
	Mühle erhalten		

Gestalterische Ziele

	Altort (für Neu- & Ersatzbauten regionalen Baustil verwenden)		Ländlichen Gartenbereich erhalten
	Ortszentrale Bereiche aufwerten		Ortsbildprägende Grünfläche erhalten bzw. aufwerten
	Ortsbildprägende Gebäude sichern		Grünzug erhalten
	Raumbildende Kanten sichern		Grünfläche als Erholungsfläche sichern / stärken
	Raumbildende Kanten erstellen		Ortsbildprägende Bäume erhalten
	Gebäudesanierung		Erhalt Aussichtspunkt
	Gebäude gestalterisch aufwerten		Erhalt Streuobstwiese
	Leerstand aktivieren		Erhalt Baudenkmal
	Erhalt des ortsbildprägenden Hofraums		

Nachrichtliche Darstellung

	Untersuchungsgebiet		Straßenverkehrsfläche
	Vorschlag Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB		Gewässer
	Vorschlag Sanierngsgebiet gemäß § 144 Abs. 1 BauGB		Sonstige Grünflächen
	Parkplatz		Waldflächen
	Baumbestand innerorts		Sportanlage

Abb. 207: Karte Ziele, Finning und Entraching

Entraching

In Entraching ist der dörflich-landwirtschaftliche Charakter noch wahrnehmbar. Aber auch hier ist ein zunehmendes Verschwinden der Landwirtschaften und damit der regionaltypischen und prägenden Gebäude zu befürchten. Zwar gibt es ein lebendiges soziales Leben in Entraching, das sich noch als eigenständig empfindet, durch die leerstehende ehemalige Gastwirtschaft mangelt es jedoch an Treffpunkten. Ein wichtiges Ziel für Entraching ist es daher, die

Gastwirtschaft wiederzubeleben und den Vorbereich aufzuwerten. Aufgrund der Lage an überörtlichen Radwegeverbindungen könnte ein entsprechendes gastronomisches Konzept durchaus erfolgversprechend sein.

Ziele Entraching

Funktional:

- Sanierung und Wiederbelebung der Gastwirtschaft als Dorftreff
- Neuordnung ehemalige, leerstehende Hofstellen und Ersatzbauten im regionaltypischen Baustil
- Sicherung von bezahlbarem Wohnraum.

Gestalterisch:

- Gestalterische Aufwertung des Umfeldes vor dem Gasthaus / Maibaumplatz
- Erhalt der regionaltypischen Bausubstanz
- Neu- und Ersatzbauten im regionaltypischen Baustil unter Wahrung der prägenden Raumkanten und der Dorfstruktur
- Erhalt der ortsbildprägenden Grünstrukturen und Obstwiesen
- Ortszentrale Bereiche aufwerten, wie z.B. den Bereich um die Kirche („St. Jakob“)
- Dörfliche Neuordnung und Nachnutzung von Grundstücken mit ungenutzten landwirtschaftlichen Haupt- und Nebengebäuden
-

7.3.2 Maßnahmen

Die Ziele lassen sich durch konkrete Maßnahmen umsetzen. Eine Übersicht der Maßnahmen sowie eine Priorisierung mit Kostenschätzung findet sich im Folgenden.

Hinweise:

Die groben Kosten stellen lediglich einen Orientierungsrahmen dar. Ebenso handelt

es sich beim Umsetzungszeitraum um eine grobe Einschätzung und Priorisierung der Fachgutachter zum Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses. Maßnahmen ohne Kostenschätzung sind noch nicht projektierbar.

Finning

Nr.	Maßnahme	Grobe Kosten in €	Träger (Akteur)	Umsetzungszeitraum Kurzfristig (2020-2021)	Umsetzungszeitraum mittelfristig (2022-2028)	Umsetzungszeitraum langfristig (ab 2029)
F.1	Umbau / Sanierung denkmalgeschütztes ehemaliges Bauernhaus Mühlstraße 8	500.000	privat			
	Beratung des Eigentümers in Bezug auf Fördermittel Planungskosten	Breits unter F.7	Gemeinde			
F.2	„Kulturstadt Finning“	-----	Gemeinde			
	Standortsuche für ein Kultur- / Bürgerhaus / Café	-----				
F.3	Weiterführung des Arbeitskreises, Bildung eines Bürgergremiums		Gemeinde			
	--- bereits umgesetzt ---					
F.4	Senioren-Tagesbetreuung im ehem. Kindergarten		Gemeinde			
	Nutzungskonzept in Abstimmung mit Trägerschaft	20.000				
	Barrierefreier und bedarfsgerechter Umbau	150.000				
F.5	Sicherung der Nahversorgung in der Ortsmitte		Gemeinde			
	Sicherstellung der Belieferungszufahrt bei Umgestaltungen					
F.6	Umgestaltung Mauervorbereich „Beim Kramer“		Privat			
	Baumaßnahmen	10.000				
F.7	Erhalt der regionaltypischen Bausubstanz		Gemeinde			
	Beratungsangebot für Privateigentümer	10.000				
	Erarbeitung einer Baufibel	15.000				
	Hilfe bei der Vermarktung ehemaliger landwirtschaftlicher Hofstellen	----				

Nr.	Maßnahme	Grobe Kosten in €	Träger (Akteur)	Umsetzungszeitraum Kurzfristig (2020-2021)	Umsetzungszeitraum mittelfristig (2022-2028)	Umsetzungszeitraum langfristig (ab 2029)
F.8	Windach als Naturraum und grüne Vernetzungsachse sichern		Gemeinde			
	Keine Baulandausweisung im Windachtalraum					
F.8.1	Vernetzung der Siedlungsbereiche durch Fußwege		Gemeinde			
	- Rechtliche Sicherung der öffentlichen Wegenutzung					
	- Ggf. Grunderwerb					
	Grunderwerb	100.000				
	Baukosten (je km)	60.000				
F.8.2	Erlebarmachung der Windach, z.B. auf Fl.-Nrn. 614, 615, 616/1		Gemeinde			
	- An öffentlich erreichbaren Stellen Zugänglichkeit des Uferbereichs durch Trittstufen, Stege, Plattformen					
	- Wasserspielplatz, Kneippanlage					
	Planungskosten	10.000				
	Baukosten	50.000				
F.9	Aufwertung Kirchengrund Oberfinning/ Entsiegelung		Gemeinde			
	Planungskosten	14.000				
	Baukosten	70.000				
F.10	Aufwertung Parkplatz südlich der Kirche Unterfinning:		Gemeinde			
	Eingrünung Parkplatz					
	Planungskosten	7.000				
	Baukosten	15.000				
F.11	Nachverdichtung Fl.-Nr. 69		Privat			
	Herstellung Raumkante, regionaltypische Bauweise i.V.m. einer öffentlich nutzbaren Grünfläche und Beachtung der Kirche					
F.12	Langfristige Neuordnung bzw. Sicherung der Hofstelle Findingstraße 45		Privat			
	Bebauungsplan oder Rahmenkonzept mit Ziel einer dorftypischen Ersatzbebauung (Wohngebäude mit Hofform)	15.000				

Nr.	Maßnahme	Grobe Kosten in €	Träger (Akteur)	Umsetzungszeitraum Kurzfristig (2020-2021)	Umsetzungszeitraum mittelfristig (2022-2028)	Umsetzungszeitraum langfristig (ab 2029)
F.13	Sanierung der ehemaligen Hofstelle St. Sebastian 12 bzw. regionaltypischer Ersatzbau		privat			
	Beratung der Eigentümer	(bereits unter F.7)	Gemeinde			
	Ggf. Sanierungskosten Gebäude	750.000	privat			
F.14	Neubebauung Fl.-Nr. 56 unter Wahrung der Blickbeziehung zur Kapelle		privat			
	Beratung der Eigentümer	Breits unter F.7	Gemeinde			
F.15	Kommunales Förderprogramm mit Schwerpunktsetzung, hier z.B. Fassaden, Haus- und Hofbäume bzw. ländliche Vorgärten (30.000 € / Jahr)		Gemeinde			
	auf 10 Jahre	300.000				
Summe Maßnahmen Gemeinde		821.000				
Summe Maßnahmen Privat		1.275.000				

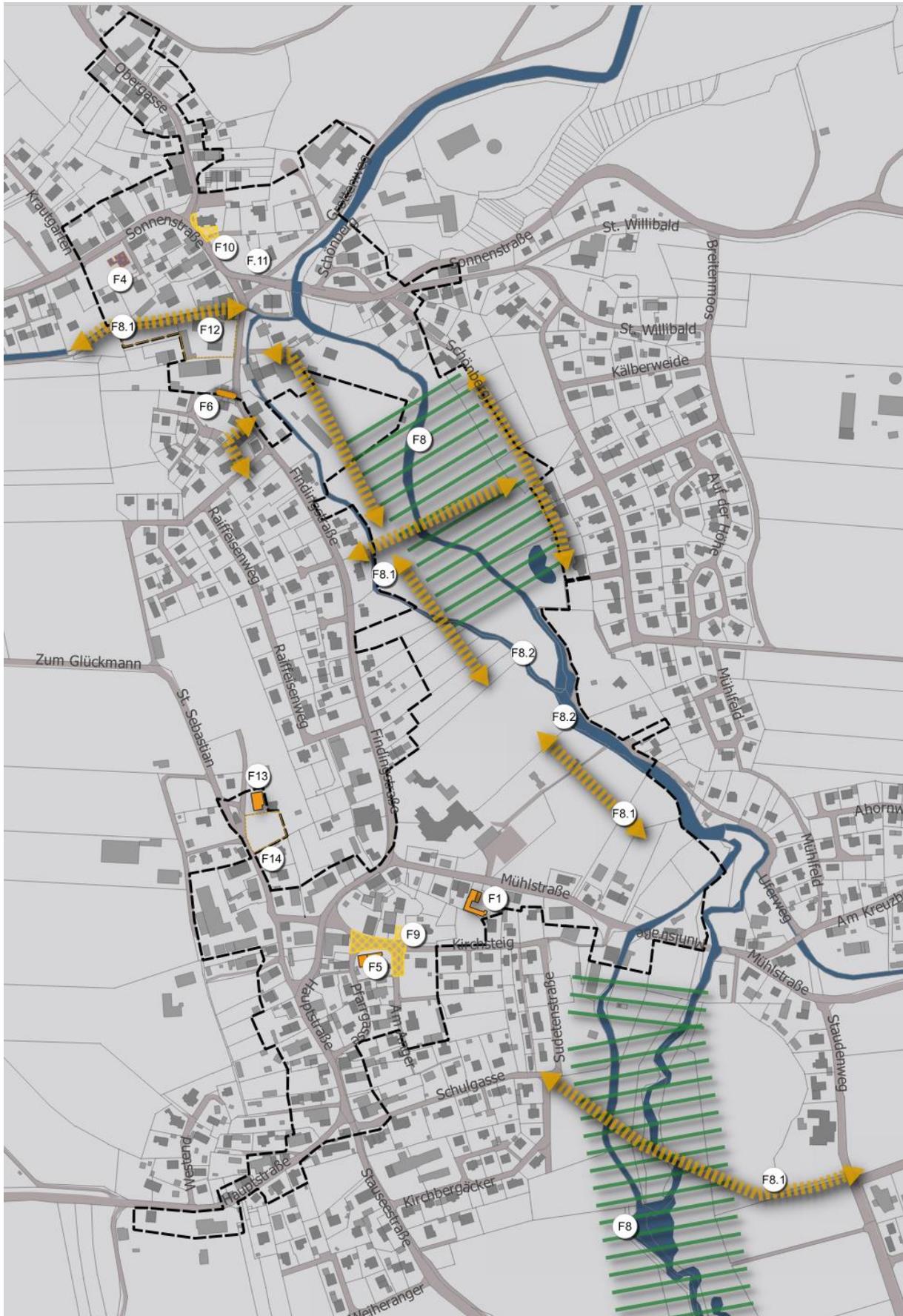


Abb. 208: Räumliche Lage der Maßnahmen für Finning, ohne Maßstab

F.1 Umbau / Sanierung denkmalgeschütztes Bauernhaus, Mühlstraße 8

Das unter Denkmalschutz stehende Mittertennhaus (Einzelhaus, bei dem Mensch mit Tieren unter einem Dach lebte) befindet sich in Privatbesitz.

Für das ortsbildprägende Gebäude sollten die Möglichkeiten einer Förderung in Bezug auf dessen Sanierung mit dem Eigentümer erörtert werden. Zudem kann Hilfestellung bei einer Vermarktung angeboten werden.



Abb. 209: Denkmalgeschütztes Mittertennhaus, Mühlstraße 8

F.2 Kulturstadt Finning

Beim Bürgerworkshop im September 2017 entstand im Finninger Arbeitskreis der Wunsch nach einem Treffpunkt für alle Gemeindeglieder, der selbstverwaltet und nicht vereinsbezogen ist. Dieser Treffpunkt soll im Idealfall auch ein kulturelles Angebot aufweisen. Dabei war an die Umnutzung ortszentraler ehemaliger Landwirtschaftsgebäude gedacht, um das Ortsbild zu sichern und ungenutzte Gebäude mit neuen Nutzungen zu beleben.

F.3 Bürgergremium, Weiterführung Arbeitskreis

Im Rahmen des ersten interkommunalen Bürgerworkshops im September 2017 wurde der Wunsch nach einem weitergeführten Arbeitskreis im Sinne eines Bürgergremiums deutlich. Das Bürgergremium soll sich insbesondere den Themen der Gemeindeentwicklung widmen. Ziel ist es dabei, den Gemeinderat in seinen Entscheidungen zu unterstützen, bzw. Inhalte vorzubereiten.

Im Rahmen des IKEK wurde das Bürgergremium bereits ins Leben gerufen¹⁰ und arbeitet derzeit selbstständig an gemeinderelevanten Themen.

Ein großes Anliegen war für die engagierten Bürger zunächst die Schaffung eines Bürgertreffs, der nicht vereinsgebunden, integrativ und für alle Bürger offen ist. Es sind jedoch weitere aktuelle Themen

Für ein solches Gebäude kam zunächst auch der Kindergarten an der Sonnenstraße in Frage, der in gemeindlicher Hand ist und derzeit leer steht. Für den Kindergarten sind jedoch bereits andere Nutzungen, wie eine Tagesbetreuung für Senioren vorgesehen, die ebenfalls dringend benötigt werden. Hier wird es noch Abstimmungen geben müssen, wo die angestrebte Nutzung am besten unterzubringen ist.

hinzugekommen. So ist auch die Bewahrung des Ortsbildes und der ortsbildprägenden Gebäude von großer Bedeutung.

Die Gemeinde Finning ist von ihrer Einwohnerschaft her durchmischte: zum einen wohnen hier viele „Alteingesessene“ mit einer hohen Bindung an und hoher Identifikation mit ihrem Dorf (Entraching, Ober- oder Unterfinning), zum anderen gibt es zahlreiche Neubürger, die überwiegend mit ihren Familien in die Gemeinde gezogen sind, weil die Lebensqualität hoch und die Dörfer als Wohnstandort attraktiv sind.

Das Bürgergremium hat sich auch zum Ziel gesetzt, die Gemeinschaft zwischen Neu- und Altbürgern, Jung und Alt sowie zwischen den Ortsteilen zu stärken.

¹⁰ Vgl. Bericht zum Bürgergremium der Planungsgemeinschaft OPLA vom 10. 08.2018 „Bürgergremium Finning, Auftakt im Mai und Juni

2018, Erste Ideen und Projekte“ (Anlage des VU-Berichts)

Derzeit lässt sich jedoch feststellen, dass durch diese Form der Bürgermitwirkung ein gewisser Unfrieden aufkommt, da die Grenzen des Handelns und die Zuständigkeiten des gewählten Gemeinderates nicht immer wahrgenommen werden.

F.4 Senioren-Tagesbetreuung im ehemaligen Kindergarten

Nach der Verlagerung des gemeindlichen Kindergartens in den Neubau bei der Grundschule steht das alte Gebäude an der Sonnenstraße, ehemals das Schulhaus, leer. Als neue Nutzung wird eine Tagesbetreuung für Senioren angestrebt, da der Bedarf sowohl in Finning selbst als auch in der gesamten VG nach solchen Betreuungsplätzen vorhanden ist. Das wurde auch im „Fachstellen-Forum Senioren“ im September 2018 deutlich. Für eine Seniorenbetreuung müsste das Gebäude barrierefrei umgebaut werden. Im Dachgeschoss befindet sich mit dem ehemaligen Turmraum noch ein Raum, der durch Gemeindebürger multifunktional genutzt werden könnte, wie z.B. für Krabbelgruppen o.ä.

Beim zweiten Treffen des Bürgergremiums wurde sich auch intensiv mit der Nachnutzung des Kindergartens beschäftigt und

F.5 Sicherung der Nahversorgung

Im Ortskern von Finning findet sich noch ein Nahversorger mit Gütern des täglichen bedarfs, ein Bäcker und ein Metzger. Alle sind fußläufig gut erreichbar und somit auch für weniger mobile Menschen zu nutzen.

Für eine langfristige Sicherung der Nahversorgung gibt es seitens der Gemeinde Bestrebungen, einen Einzelhandelsmarkt im Gewerbegebiet am Ortsrand von Oberfinning zu errichten. Dies ist zwar ggf. eine Strategie, die eine langfristige Nahversorgung sichert, derzeit wären die ortsintegrierten Läden dadurch jedoch im Fortbestand gefährdet.

Im Sinne der Stärkung des Ortskernes ist der Erhalt des bestehenden Einkaufsmarktes und des Bäckers und Metzgers sinnvoll und bei allen Planungen zu berücksichtigen.

Als weitere vordringliche Maßnahme sollte deshalb ein erneuter Workshop mit beiden Gremien durchgeführt werden, in dem sowohl themenbezogen gearbeitet als auch grundsätzliche Strukturen der Zusammenarbeit geklärt werden.

multifunktionale Nutzungsmodelle entworfen, die neben einer Seniorenbetreuung einen Mittagstisch für Schulkinder (mit Hausaufgabenbetreuung) und eine Vermietung des Dachgeschosses an Dienstleister (Büro) für die Finanzierung des Gebäudeunterhalts vorsehen.

Zunächst steht jedoch die Suche nach einem Träger im Vordergrund, der eine Seniorenbetreuung betreiben würde. Die Gemeinde ist bereits mit entsprechenden Dienstleistern im Gespräch. Inwieweit dabei ein multifunktionales Modell umsetzbar ist, bleibt abzuwarten. Nach Auswertung der Beiträge im „Fachstellen-Forum Senioren“ ist bei einer Einrichtung für Tagespflege/-betreuung ohne Wohnanbindung die ausreichende Finanzierung fraglich und somit ist ungewiss, ob das Projekt für entsprechende Anbieter interessant ist.



Abb. 210: Bäcker in Oberfinning

F.6 Umgestaltung Mauervorbereich „Beim Kramer“

Der Bereich im Ortskern wurde nach Abbruch des ehemaligen landwirtschaftlichen Gehöftes bereits bebaut.



Abb. 211: Situation „Beim Kramer“, Bestand

Für eine ausreichend breite und gut befahrbare Straße wurde der bestehende Höhen-sprung zu den privaten Gärten der Einfamilienhäuser mit einer Betonmauer abgefangen. Die negative Wirkung auf das Ortsbild durch den unsensiblen Umgang mit den vorhandenen Geländehöhen, die Mauer in Verbindung mit der privaten Garteneinfriedung und die Lage direkt an der Durchgangsstraße könnte durch Kletterpflanzen an der Mauer und eine Baumpflanzung abgemildert werden. Leider ist der Platz vor der Mauer als privater Stellplatz einer gemeindlichen Gestaltung nicht zugänglich.



Abb. 212: Gestaltungsvorschlag mit Pflanzmaßnahmen „Beim Kramer“

F.7 Erhalt der regionaltypischen Bausubstanz

Die gestalterische Qualität des städtebaulichen Raumes, seine regional- und ortstypischen Elemente einschließlich der Bezüge zur umgebenden Landschaft haben einen großen Erlebniswert und tragen wesentlich zur Identifikation der Bewohner mit ihrem Ort bei.

Zur Sicherung der regionaltypischen Bausubstanz sind Beratungsangebote durch Architekten und Planer für Privateigentümer ein geeignetes Instrument, um Möglichkeiten für den Gebäudeerhalt oder einen ortstypischen Ersatzbau auszuloten.

Eine Baubibel wäre ein sinnvolles Instrument, um die ortstypischen Gebäudemerkmale und Möglichkeiten für eine zeitgemäße Interpretation aufzuzeigen und die Bürger für die

Besonderheiten ihres Dorfes zu sensibilisieren.

Zusätzlich kann die Gemeinde bei der Vermarktung von leerstehenden, ehemaligen Hofstellen behilflich sein („Immobilienbörse“).

Finning erwägt, die regionaltypischen Bauformen mit einem auf die prägenden Bereiche begrenzten, engeren Sanierungsgebiet durch die Steuerungsinstrumente bei Anwendung des § 144 Abs. 1 BauGB zu sichern und im Rahmen der dann erforderlichen gemeindlichen Genehmigung von Bauvorhaben zu nutzen. Darüber wird der Gemeinderat in den nächsten Sitzungen beraten.

F.8 Windach als Naturraum und grüne Vernetzungssachse sichern

Die Windach ist prägendes Element im Dorf und im Landschaftsraum, die als Naturraum von großer Bedeutung ist.

Der Windach-Grünzug, der auch klimatisch-durchlüftende Bedeutung hat, soll in seinen Dimensionen erhalten bleiben und nicht durch weitere Bebauung beschnitten werden. Die Siedlungsentwicklung soll sich vorzugsweise durch innerörtliche Nachnutzung vollziehen.

F.8.1: Bislang sind die historischen Siedlungsbereiche und das östliche Neubaugebiet durch den Grünzug der Windach klar voneinander getrennt und fußläufig nur unzureichend miteinander verbunden.

Eine stärkere Vernetzung über Fußwege (wie z.B. in der Gemeinde Windach) würde beide Siedlungsteile näher zueinander bringen und die Nutzung des Autos für innerörtliche Ziele weitgehend überflüssig machen. Insbesondere nördlich und südlich der Mühlenstraße als Querverbindung sowie in Nord-süd-Richtung als Längsverbindung wären Fußwegevernetzungen sinnvoll.

Dafür ist in erster Linie Grunderwerb (Teilflächen sind ausreichend) oder eine grunddienstliche Sicherung der Wegenutzung notwendig. Das wird nur an wenigen Stellen gelingen, sollte aber dennoch versucht werden.

F.8.2: Darüber hinaus soll die Windach stärker als bisher für die Bewohner erlebbar gemacht werden. Da die flussnahen Grundstücke überwiegend in privater Hand sind, ist eine Zugänglichkeit kaum gegeben. Bislang ist eine gewisse Erlebbarkeit in Unterfinning am Grottenweg und in Oberfinning über den Uferweg und den Pfad vom Sport- und Schulzentrum in die Neubaugebiete vorhanden.

Zudem wäre eine punktuelle Aufwertung des Uferbereichs mit z.B. Wasserspielplatz oder Wassertretbecken wünschenswert, da die Windach in hohem Maße für Finning identitätsstiftend ist und somit eine Erlebnisqualität aufweisen sollte. Da die Gemeinde im Bereich des Sportplatzes bereits über die Flurstücke 614, 615 und 616/1 verfügt, wäre diese Maßnahme sofort umsetzbar.

Zwar soll der Fluss grundsätzlich als Lebensraum für zahlreiche Arten geschützt werden, eine punktuelle Aufenthaltsqualität mit Spielangeboten steht dem dennoch nicht im Wege, solange nur ein oder zwei Bereiche als „Erlebnispunkte“ aufgewertet werden.

F.9 Aufwertung Kirchemfeld Oberfinning

Das Umfeld der Kirche in Oberfinning ist nur teilweise attraktiv. Zwar besteht mit der Bauminsel und dem Kriegerdenkmal eine gewisse dörfliche und „grüne“ Gestaltung, jedoch ist das nähere Umfeld, insbesondere nach Süden stark versiegelt. Im direkten Vorfeld wäre eine Belagsänderung und eine kleine platzartige Gestaltung wünschenswert

sowie „Am Anger“ eine deutliche Entsiegelung und eine Belagsdifferenzierung. Die Stellplätze könnten bspw. mit Rasenfugensteinen befestigt werden. Eine weitere Baumpflanzung würde den Raum nach Süden begrenzen und die Stellplätze etwas besser in den Gesamtzusammenhang einbinden..

F.10 Aufwertung Parkplatz südlich der Kirche in Unterfinning

In Unterfinning ist die Kirche durch die südlich angrenzende Grünfläche / Baulücke gut wahrnehmbar. Allerdings sind auch hier die südlichen Stellplätze ohne Eingrünung und somit nicht in den Gesamtzusammenhang eingebunden. Die Stellplätze sollten mit

Bäumen gegliedert und gestaltet werden, um der Bedeutung der Kirche gerecht zu werden. Dabei ist die Blickbeziehung zur Kirche zu wahren.

F.11 Nachverdichtung Fl.-Nr. 69

Die Grünfläche südlich der Kirche in Unterfinning lässt zwar eine gute Wahrnehmbarkeit der Kirche zu, ist jedoch nicht als Erholungsfläche nutzbar und wirkt optisch als Baulücke. Von der Findlingstraße kommend fehlt gegenüber der ehemaligen Schmiede eine deutliche Raumkante. Hier wäre eine nachverdichtung mit einem Gebäude in regionaltypischer Bauweise wünschenswert, das den Altort an dieser Stelle räumlich fasst. Der Bereich südlich der Kirche könnte als öffentliche Grünfläche hergestellt werden und gleichzeitig die Wahrnehmbarkeit der Kirche sichern. In diesem Zusammenhang wäre auch der Parkplatz umzugestalten (F.10) und in den Gesamtzusammenhang einzubinden.

Da das Grundstück in kirchlicher Hand ist, gestaltet sich eine Umsetzung der Maßnahme als schwierig, da die Kirche bislang nicht verkaufsbereit war. Bei diesem ortszentralen und wichtigen Grundstück sollten dennoch weiterhin Bemühungen für einen Erwerb unternommen werden. .

F.12 Nachnutzung Findingstraße 45

Insbesondere durch den Wandel in der Landwirtschaft und dem damit verbundenen Rückgang landwirtschaftlicher Betriebe stehen mehrere Hofstellen im gesamten Gebiet der VG vor einer Umnutzung. Oftmals ist es für die Eigentümer wirtschaftlich nicht darstellbar, die Höfe einer neuen Nutzung unter Beachtung der historischen Bausubstanz durchzuführen. Bei Neubauten an diesen

Stellen sollten das typische Ortsbild und Gebäudegestaltung aber grundsätzlich berücksichtigt werden. Ein Areal auf dem eine Nachnutzung bereits konkret ansteht, befindet sich in der Findingstraße. Hierbei sind unter Berücksichtigung des Ortsbildes Varianten der Nachnutzung denkbar, die sich durch das Satteldach und unbefestigte Zufahrten in das Ortsbild einfügen sollten.



Abb. 213: Mögliche städtebauliche Struktur durch Mehrfamilienhäuser, ohne Maßstab



Abb. 214: Aufgelockerte Einfamilienhausbebauung im hinteren Bereich, ohne Maßstab

F.13 Hofstelle St. Sebastian 12 / F.14 Neubebauung Fl.-Nr. 56

Die Hofstelle gegenüber der kleinen Kapelle St. Sebastian steht teilweise leer und soll mit dem dazugehörigen Grundstück neu bebaut werden.

Zunächst soll jedoch das freie Grundstück einer Bebauung zugeführt werden.

Da die Fläche im direkten Umfeld der idyllischen Kapelle liegt, die den optischen Endpunkt der Straße St. Sebastian bildet, ist eine sensible Gestaltung wichtig. Gegenüber entstand in den letzten Jahren bereits ein Gebäude mit kaum regionaltypischen Merkmalen das sich nicht in das Ortsbild einfügt.

Bei einer Neubebauung sollten zum Straßenraum regionaltypische Hauptgebäude wirken und nicht die Garagen.

Das Grundstück bietet sowohl für ein größeres Gebäude mit mehreren Wohneinheiten als auch für mehrere Gebäude Platz. Dabei können ebenfalls kleine Nachbarschaften gebildet werden.

Für diesen Bereich wurden ebenfalls drei Bebauungsvorschläge erarbeitet. Hier wäre ein Beratungsgespräch mit dem bauwilligen Eigentümer sinnvoll.



Abb. 215: Variante 1 für eine Mehrfamilienhaus-Bebauung, ohne Maßstab



Abb. 217: Variante 3, Nachbarschaft mit einem Mehrfamilien- und einem Einfamilienhaus, ohne Maßstab



Abb. 216: Variante 2, Nachbarschaft mit drei Einfamilienhäusern, ohne Maßstab

F.15 Kommunales Förderprogramm

Entraching

Nr.	Maßnahme	Grobe Kosten in €	Träger (Akteur)	Umsetzungszeitraum Kurzfristig (2019-2020)	Umsetzungszeitraum mittelfristig (2021-2025)	Umsetzungszeitraum langfristig (ab 2026)
Entraching						
En.1	Straßenraumgestaltung "St. Jakob" in Verbindung mit Grünfläche an der Laichstraße		Gemeinde			
	Planungskosten	30.000				
	Baukosten	160.000				
En.2	Aufwertung Maibaumplatz – Umfeld Gasthaus		Gemeinde			
	Planungskosten	21.000				
	Baukosten	120.000				
En.3	Sanierung ehemaliges Gasthaus		Privat			
	Planungskosten	170.000				
	Baukosten	1.200.000				
Summe Maßnahmen Gemeinde		331.000				
Summe Maßnahmen Privat		1.370.000				

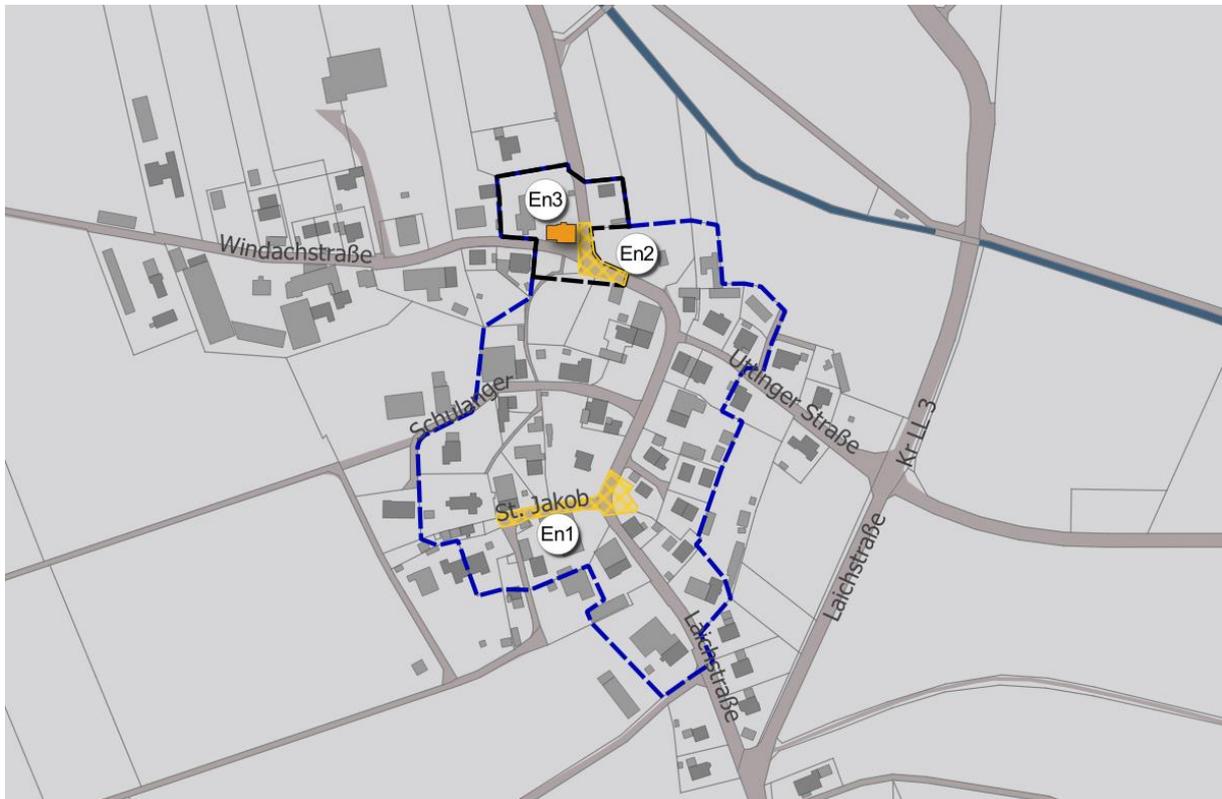


Abb. 218: Räumliche Lage der Maßnahmen für Finning, ohne Maßstab

En.1 Straßenraumgestaltung "St. Jakob"

Die Straße „St. Jakob“ sollte insbesondere im Vorbereich der Kirche St. Jakob entsprechend gestaltet werden. Ein kleinräumiger Belagswechsel im Kirchenvorfeld sowie die Auflösung des Gehwegs (Hochbord) zugunsten eines dörflichen Krautstreifens zu den angrenzenden Grundstücken wäre wünschenswert.

Die Grünfläche an der Laichstraße als optischer Endpunkt der Straßenachse zur

Kirche sollte zugunsten von mehr Aufenthaltsqualität umgestaltet werden.

Das Feldkreuz, das ein schönes Gegenüber für die Kirche wäre, sollte so gedreht werden, dass die Vorderseite zur Kirche zeigt. Eine Möblierung mit attraktiven Sitzelementen und Blumenbeeten könnten den Bereich deutlich attraktiver werden lassen.

En.2 Aufwertung Maibaumplatz / Umfeld Gasthaus

Das Umfeld des Gasthauses mit Maibaumstandort besteht heute aus einer überbreiten Straßenkreuzung ohne Aufenthaltsqualität. Zugunsten einer gepflasterten Fußgängerführung und eines begrünten seitlichen Randstreifens sollte der asphaltierte Straßenraum zurückgenommen werden.

Der Maibaum steht etwas abseits am Rand der Laichstraße. Der Vorbereich sollte durch

einen Belagswechsel hervorgehoben werden. Eventuell ließe sich der Maibaum auch leicht zum Straßenraum versetzen, so dass hier ein bogenförmiger Vorplatz entsteht, der den Straßenraum leicht einengt.

Sitzgelegenheiten würden die neue Aufenthaltsqualität unterstreichen.

En.3 Sanierung ehemaliges Gasthaus

Am Ortseingang befindet sich das ehemalige Gasthaus, das durch seine Lage und ursprüngliche Funktion ortsbildprägend ist. Für eine Wiederbelebung muss das Gasthaus grundlegend saniert und an die heutigen Anforderungen für gastronomische Betriebe angepasst werden. Ob dies mit vertretbarem Aufwand gelingt ist derzeit unklar.



Abb. 219: Ehemaliges Gasthaus – Bestand

Da die Entrachinger Bürger und Vereine Bedarf an einem Dorftreff haben und auch regionale Radwegeverbindungen an dem Gasthaus vorbeiführen, wäre dieser Standort ggf. mit gemeindlicher Unterstützung wirtschaftlich zu betreiben.

Das Gasthaus ist in privater Hand und die Eigentümer zeigen derzeit wenig Interesse an einer Sanierung.

Ggf. wäre ein fachliches Beratungsangebot zu Möglichkeiten eines Umbaus zielführend. Sollte die Gemeinde an einer Reaktivierung als Dorftreff und Vereinsheim Interesse haben, kann gemäß den Aussagen der Regierung von Oberbayern eine Förderung der Sanierungsmaßnahmen in Aussicht gestellt werden.



Abb. 220: Gasthaus und Kreuzungsbereich – Umgestaltungsvorschlag

7.4 Interkommunal

Die Bündelung von Ressourcen und der Aufbau und die Verbesserung der interkommunalen Vernetzung ist Zielstellung für die drei Gemeinden, wobei die Eigenständigkeit der Orte gewahrt bleiben soll.

Hierzu sind die folgenden, nicht abschließenden Maßnahmen geeignet.

Nr.	Maßnahme	Grobe Kosten in €	Träger (Akteur)	Umsetzungszeitraum Kurzfristig (2019-2020)	Umsetzungszeitraum mittelfristig (2021-2025)	Umsetzungszeitraum langfristig (ab 2026)
IK.1	Sanierungsberatung	10.000 (p.a.)	Gemeinden			
	Begleitung und Steuerung der weiteren Maßnahmen;					
IK.2	Konzept zur Senioren-Betreuung	20.000	Gemeinden			
	Konzept zur Vernetzung der Einrichtungen, wie eine Tagesbetreuung mit den Gemeinden, zur Förderung neuer Einrichtungen und differenzierter Wohnangebote, die dem Bedarf der Gemeinden entsprechen.					
IK.3	Gemeinsamer Bauhof		Gemeinden			
	Planungskosten für Konzept und Standortvergleich interkommunalen Bauhof	15.000				
	Baukosten	800.000				
IK.4	Jugend-Konzept	8.000	Gemeinden			
	Konzept für Betreuungsangebote und Freizeiteinrichtungen für Jugendliche in Zusammenarbeit mit dem Kreisjugendring, ggf. gemeinsamer Jugend-Workshop					
IK.5	Fortführung der Arbeitskreise und Gründung neuer Arbeitskreise, je nach Bedarf und Themenstellung		Gemeinden			
IK.6	Radwegevernetzung	500.000	Gemeinden, Abstimmung mit Landkreis			
	Fortführung des Ausbaus alltagstaugliche Radwege gemäß des Radwegekonzeptes					
IK.7	Wieder-Inbetriebnahme Bahnhof Neugreifenberg		Gemeinden, Bahn			
	Abstimmung mit Planungsträgern					
	Umsetzung Baumaßnahmen					
Summe Maßnahmen Gemeinden		135.3000				
Summe Maßnahmen Privat		---				

IK.1 Sanierungsberatung

Für unter Denkmalschutz stehende oder ortsbildprägende Gebäude innerhalb der Sanierungsgebiete die sich in Privatbesitz befinden, sollten die Möglichkeiten einer Förderung in Bezug auf deren Sanierung mit den Eigentümern erörtert werden. Zusätzlich

kann Hilfestellung bei einer Vermarktung angeboten werden. Außerdem wäre es sinnvoll, den Gemeinderäten einen Einblick in die Möglichkeiten der Sanierungsberatung zu geben, da diese oftmals erster Ansprechpartner für Bürger sind.

IK.2 Konzept zur Senioren-Betreuung

Im Rahmen der Erarbeitung des IKEK wurde ein Fachstellenforum „Senioren“ zu Windach durchgeführt, das den Bedarf hinsichtlich des Angebotes für Senioren ermittelte und Maßnahmen und Handlungsempfehlungen erarbeitete.

Hierbei ist für die VG insbesondere der Bedarf an verschiedenen Wohnangeboten für Senioren herausgestellt worden.

Die Gemeinde Windach plant Wohnformen für Senioren und Familien anzubieten. Im Rahmen der Bündelung von Ressourcen wird empfohlen ein interkommunales Fachstellenforum „Senioren“ einzurichten, um die Bedarfe und Möglichkeiten der drei Gemeinden abzustimmen.

IK.3 Gemeinsamer Bauhof

Im Rahmen der Diskussionen in den Gemeinderäten wurde die Möglichkeit einer Zusammenlegung der Bauhöfe aufgeworfen. Hierzu ist eine Abstimmung erforderlich, inwieweit Bedarfe in den Gemeinden selbst bedient werden müssen und welche

Aufgaben gebündelt werden können. Als zweiter Schritt ist die Suche nach einem geeigneten Standort erforderlich. Hierbei ist die interkommunale Konsensfindung den gemeindlichen Belangen als vorrangig zu sehen.

IK.4 Jugend-Konzept

Die Jugend nutzt bereits heute zahlreiche Angebote interkommunal, insbesondere Sport- und Freizeiteinrichtungen. Hierbei bietet es sich an zu untersuchen, welche Angebote in den Ortsteilen selbst vorhanden und nicht genutzt oder aber nachgefragt werden. Ein gemeinsames Jugend-Konzept kann sowohl Ressourcen sparen aber auch den Zusammenhalt und die Identifikation mit den drei Gemeinden der VG fördern.

Um einen Auftakt in die Konzeptphase zu machen, wäre ein gemeinsamer Start im Rahmen eines Workshops sinnvoll. Dadurch wären Jugendliche von Anfang an beteiligt und können ihre Wünsche mitteilen und diskutieren. Eine diesbezügliche Zusammenarbeit mit dem Kreisjugendring erscheint sinnvoll.

IK.5 Bürgergremien, bzw. Fortführung der Arbeitskreise

Im Rahmen der Erarbeitung des IKEK wurde von Seiten der Bürger ein außerordentliches Engagement gezeigt. Es bildeten sich einige Arbeitskreise, die den Gesamtprozess erfolgreich unterstützten und wertvolle Beiträge und Impulse lieferten.

Folgende interkommunale Themengebiete wurden durch Arbeitskreise abgedeckt: Öffentlichkeitsarbeit, Radwegevernetzung und Öffentlicher Personennahverkehr.

Zusätzlich fand ein interkommunales Seniorenforum statt, bei dem sich Fachstellen, Pflegedienste und andere Beteiligte mit der örtlichen Seniorenbetreuung in Zusammenhang stehende Personen über die Betreuungssituation, den derzeitigen und zukünftigen Bedarf und weitere Schritte austauschten.

Auf kommunaler Ebene bildete sich in der Gemeinde Finning ein Bürgergremium, das themenbezogen die Gemeindeentwicklung

mitgestalten und den Gemeinderat bei seinen Entscheidungen unterstützen möchte. Um diese, von den Bürgern bisher geleistete Arbeit weiterhin zu würdigen und um von

IK.6 Radwegevernetzung

Die große Bedeutung von Radwegeverbindungen hat sich in der VG nicht zuletzt durch die Gründung des sehr aktiven Arbeitskreises bestätigt. Dieser sollte in seiner Arbeit weiter unterstützt werden. Eine Fortführung des Arbeitskreises bietet die Möglichkeit das

IK.7 Wieder-Inbetriebnahme S-Bahnhof Neugreifenberg

Die Verringerung des motorisierten Individualverkehrs dient sowohl der Verbesserung der Lebensverhältnisse im Ort als auch bspw. dem Klimaschutz. Neben dem Angebot an sinnvollen Radwege-Verbindungen spielt der ÖPNV hierbei eine hervorgehobene Rolle. In Neugreifenberg besteht ein

deren Arbeit profitieren zu können, ist eine Weiterführung und Förderung weiterer Arbeitskreise und Bürgergremien sinnvoll.

Wissen der Nutzer in die kommunalen Planungen oder auch auf Ebene des Landkreises mit einfließen zu lassen und so eine auf die Bewohner abgestimmte Ausstattung mit Radwegen zu ermöglichen.

derzeit nicht genutzter Haltepunkt der Bahn, der vor allem für Windach eine nahe Möglichkeit bieten würde Pendlern den Verzicht auf das Auto zu erleichtern. Zudem würde der Haltepunkt in Geltendorf und der damit verbundene Verkehr durch Eresing entlastet werden.

8 SANIERUNGSGEBIETE

Der Vorschlag für die Abgrenzung der Sanierungsgebiete umfasst im Wesentlichen die Bereiche der vertiefenden Untersuchungen und beschränkt sich auf die Hauptorte.

Hier wurden städtebauliche Missstände festgestellt, die durch Sanierungsmaßnahmen behoben oder gemindert werden können.

8.1 Sanierungsrechtliche Empfehlung

Der Erlass einer Sanierungssatzung ist Voraussetzung für die Förderung der Durchführung der Sanierung (Ordnungs- und Baumaßnahmen) innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahme (Ausnahme: mögliche Förderung einzelner vorgezogener Ordnungs- und Baumaßnahmen nach § 140 Nr. 7 i.V.m. Nr. 4.2.2 der Städtebauförderungsrichtlinien, StBauFR). Vor der förmlichen Festlegung können sonst nur die Kosten der Vorbereitung nach § 140 BauGB gefördert werden.

Allerdings ergibt sich aus der förmlichen Festlegung (oder der Änderung oder Erweiterung) eines Sanierungsgebiets kein Anspruch auf Förderung. Hierzu bedarf es vielmehr noch der Aufnahme der Maßnahme

(oder der Änderung oder Erweiterung) in ein Städtebauförderungsprogramm.

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen für Finning, Eresing und Windach weisen nach, dass die Sanierung der Ortskerne notwendig ist und im öffentlichen Interesse liegt.

Für Teilbereiche wird empfohlen, den § 144 Abs. 1 BauGB in die Satzungen mit aufzunehmen, um den Gemeinden in den empfindlichen Altortbereichen ein Mindestmaß an Einflussnahme in die Hand zu reichen. Im Folgenden sind die vorgeschlagenen Sanierungsgebiete dargestellt (blau umrandet). Die Gebiete in denen § 142 Abs.1 zum Tragen kommen sollten sind magenta umrandet..

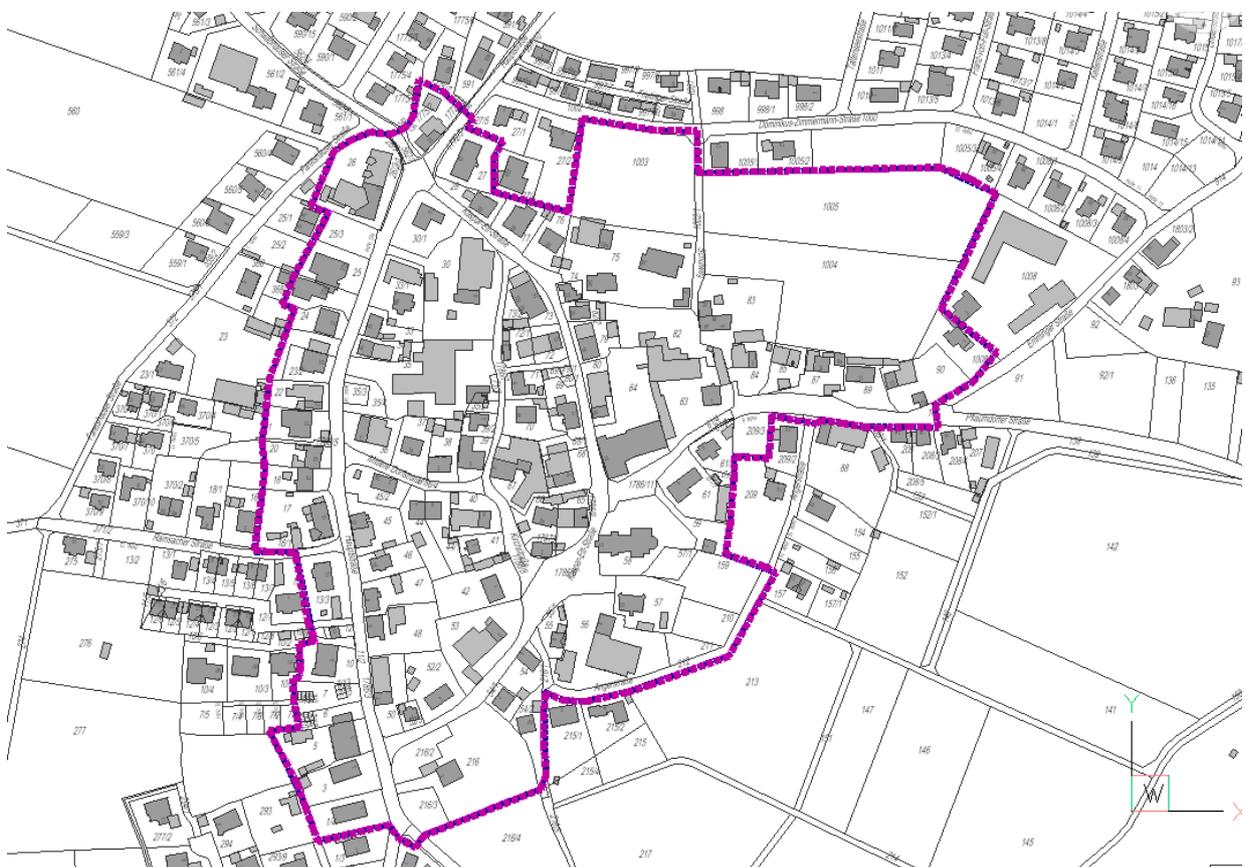


Abb. 221: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets in Eresing, ohne Maßstab

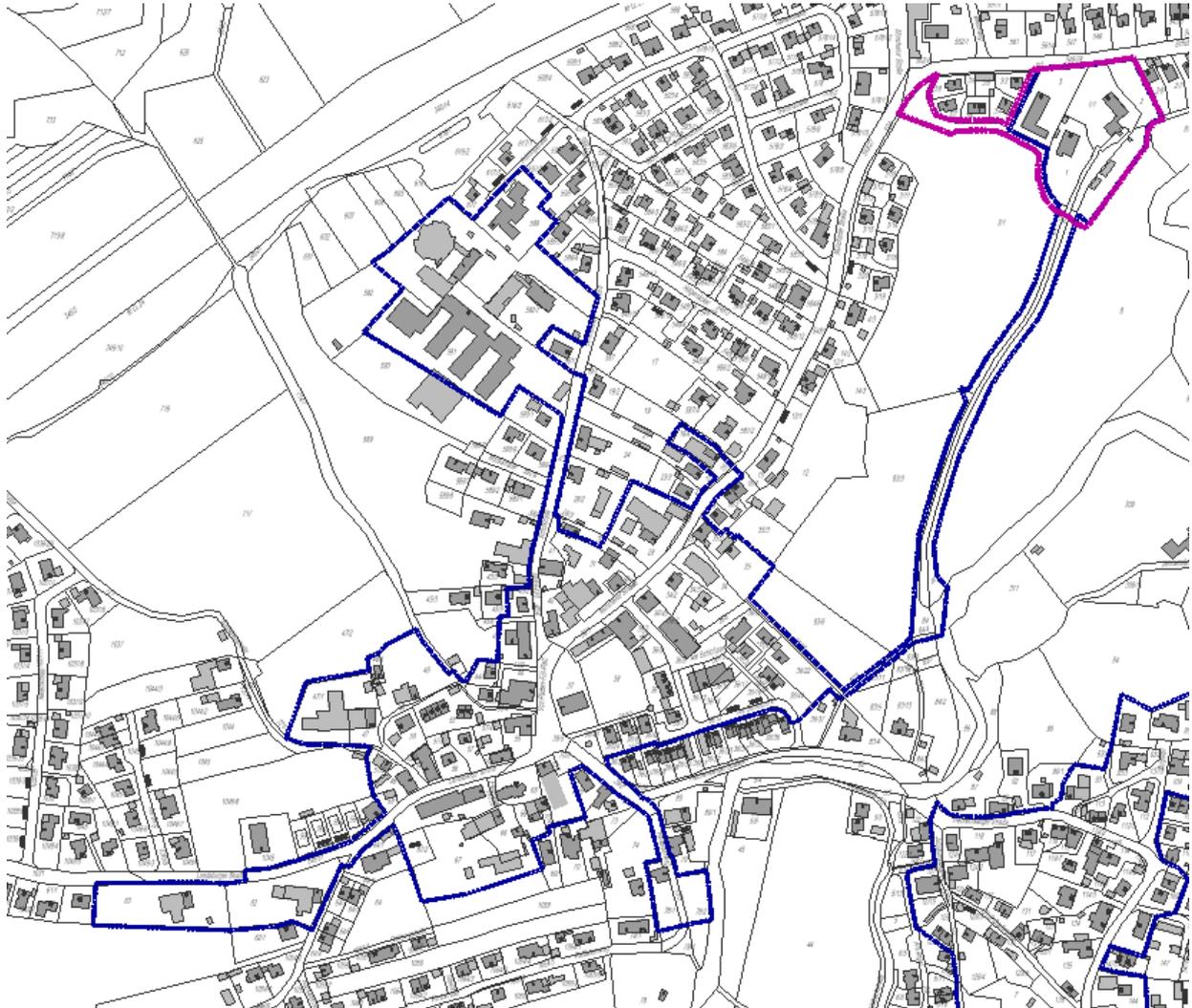


Abb. 222: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets in Unterwindach

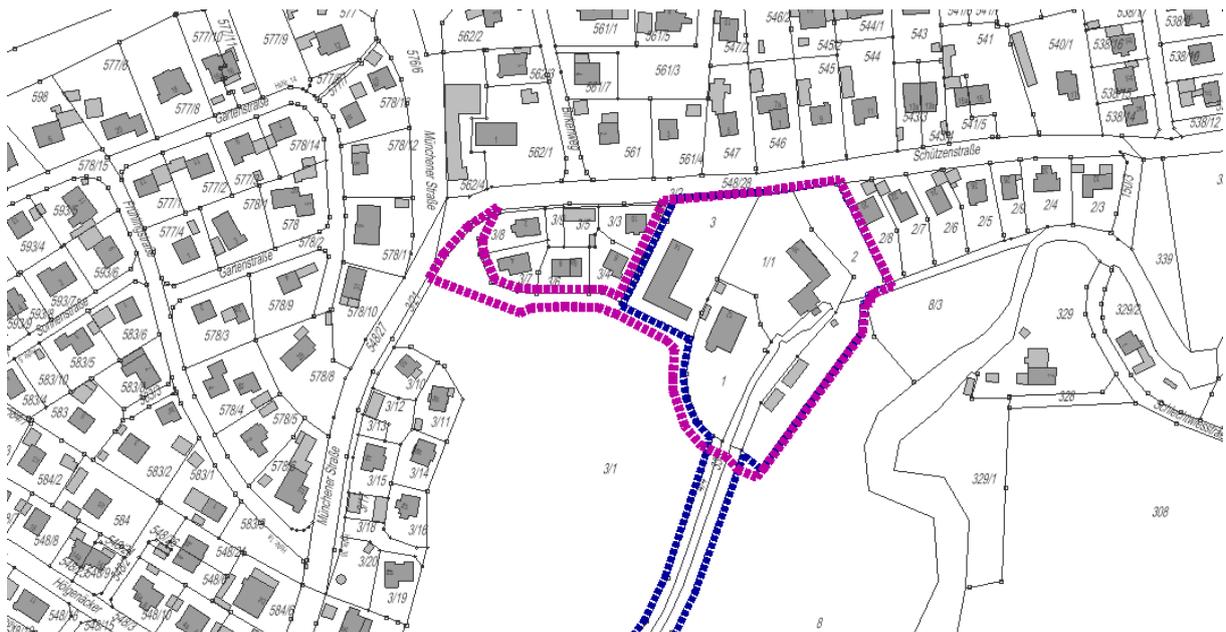


Abb. 223: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets in Unterwindach, Bereich Klostermühle

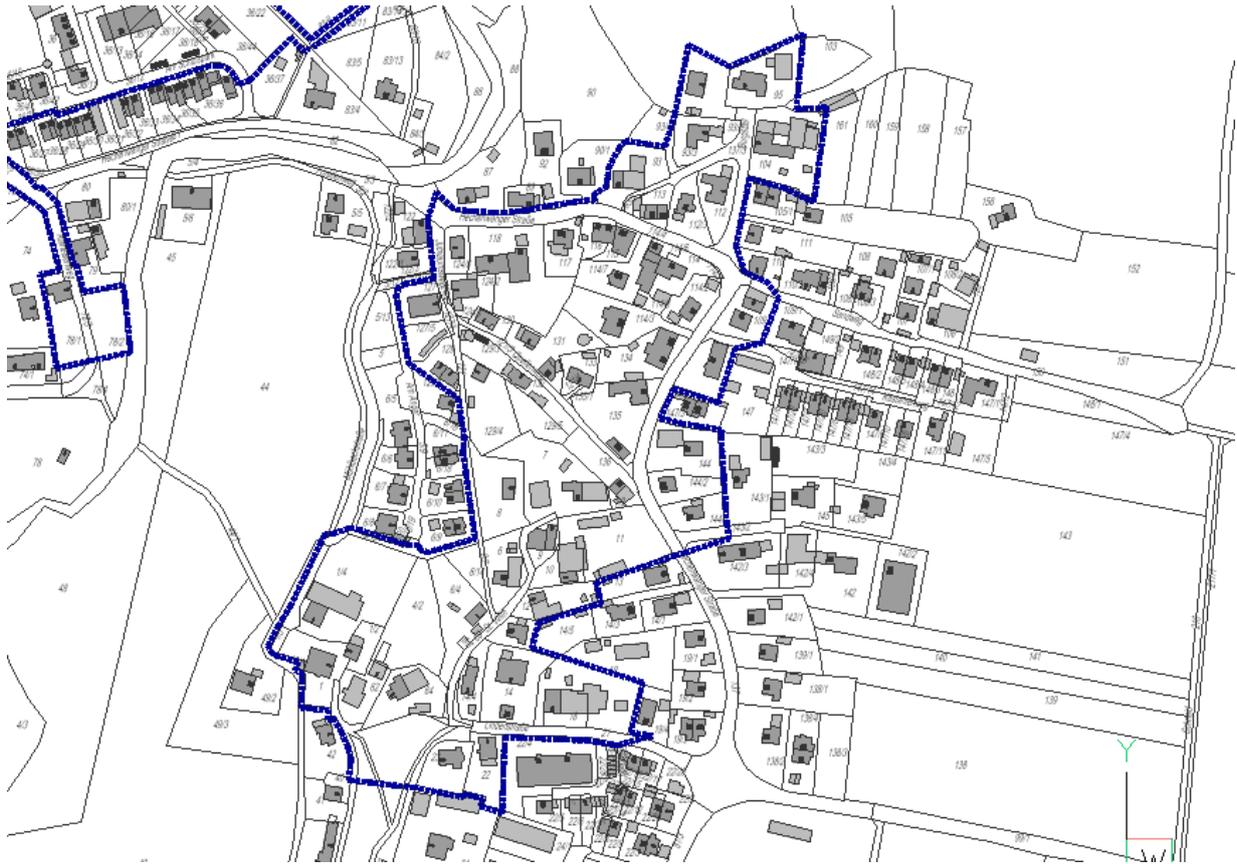


Abb. 224: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets in Oberwindach, ohne Maßstab

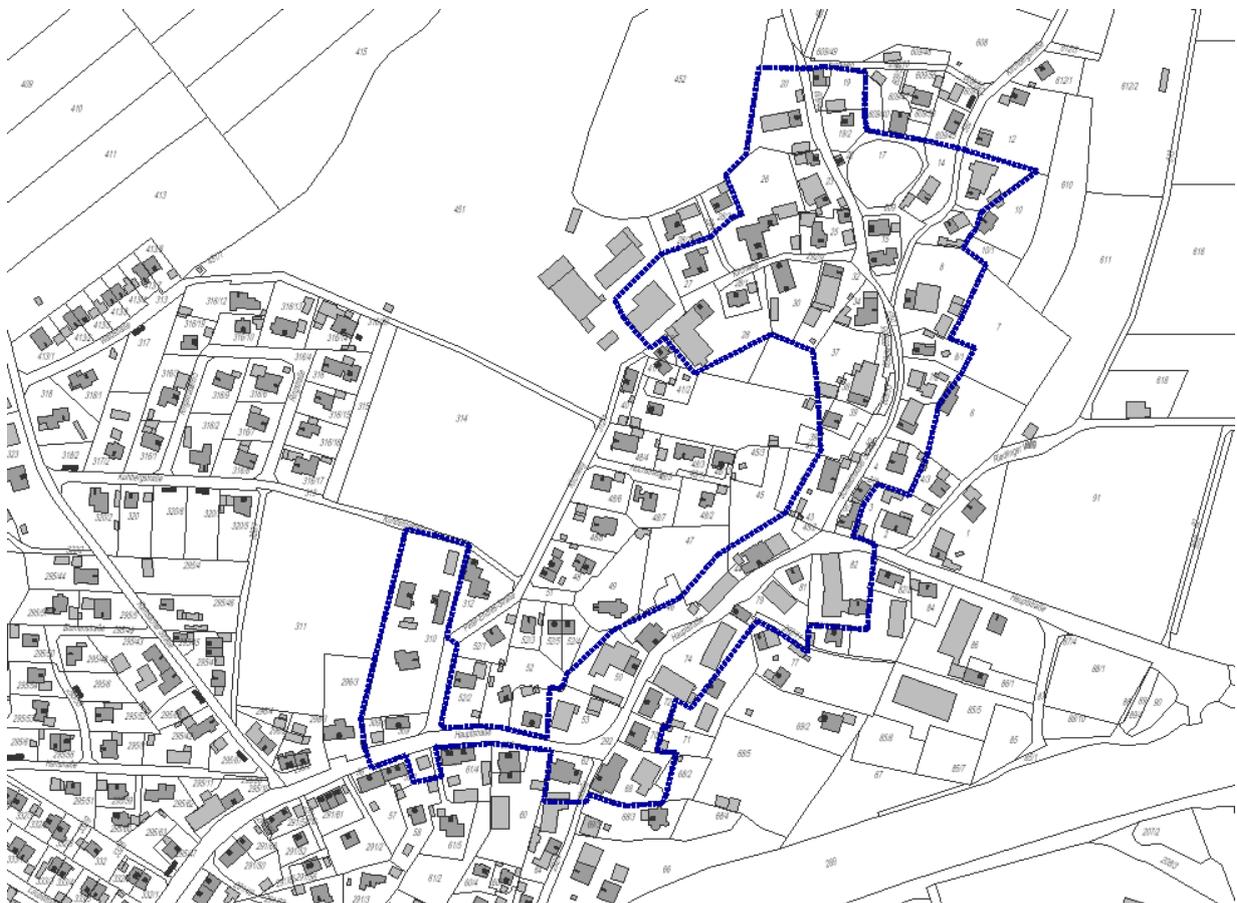


Abb. 225: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets in Schöffelding, ohne Maßstab

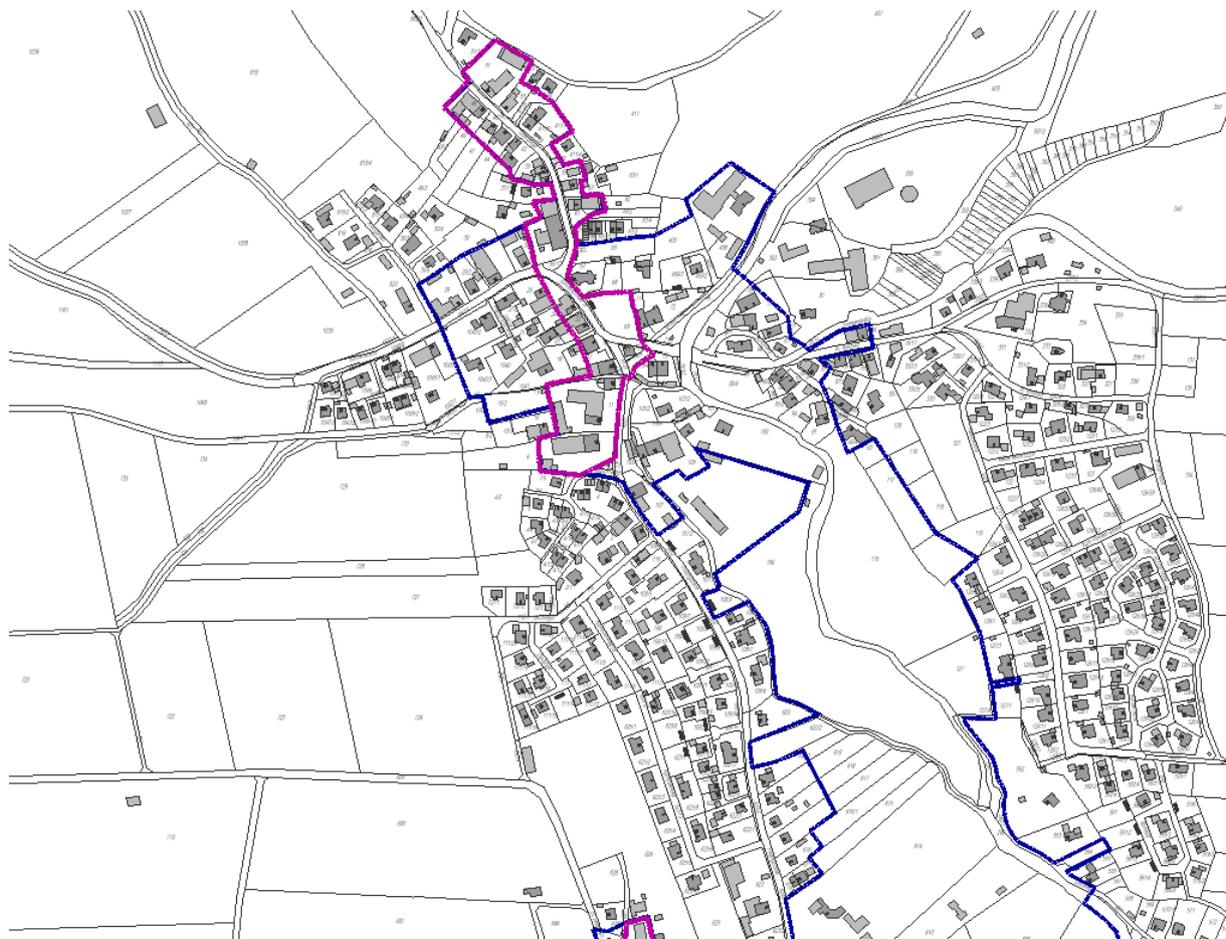


Abb. 226: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets in Unterfinning, ohne Maßstab

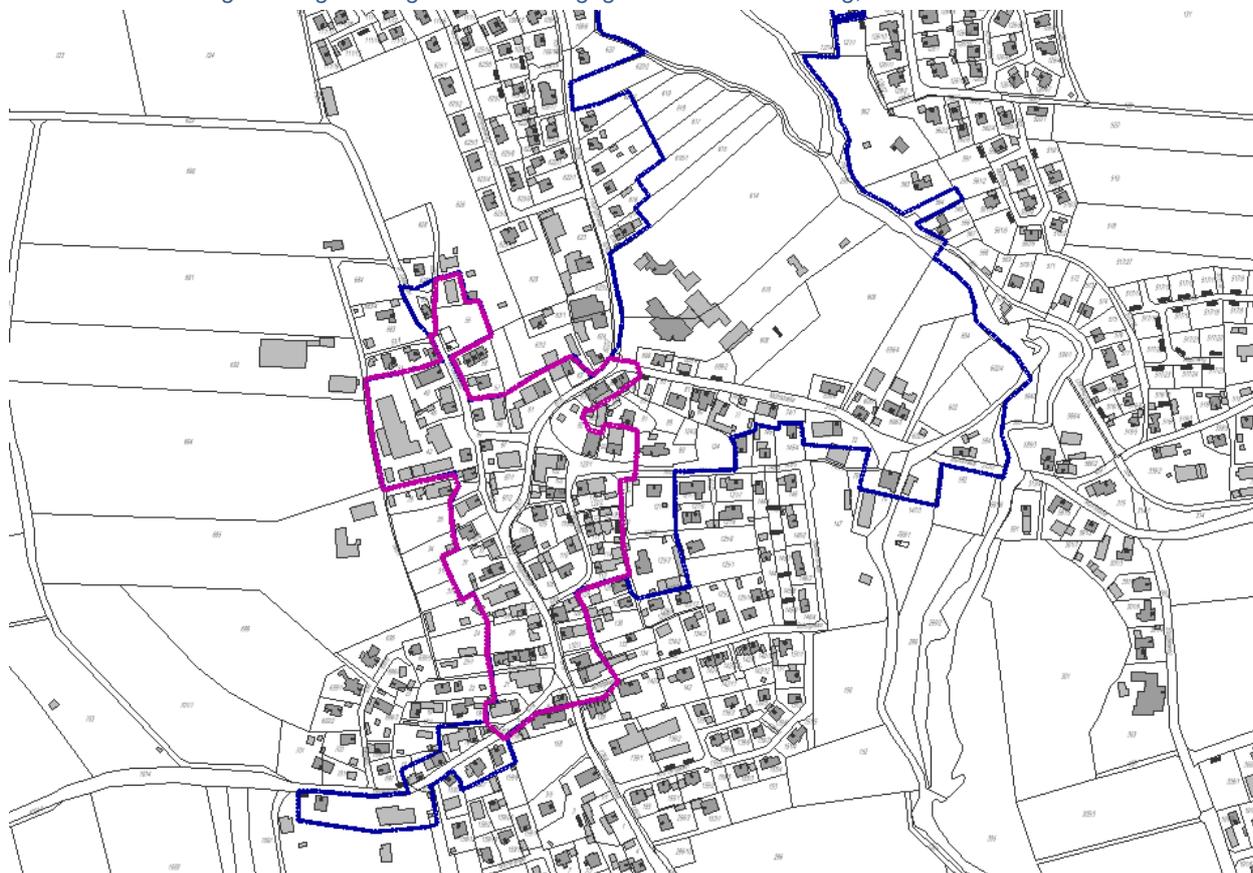


Abb. 227: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets in Oberfinning, ohne Maßstab

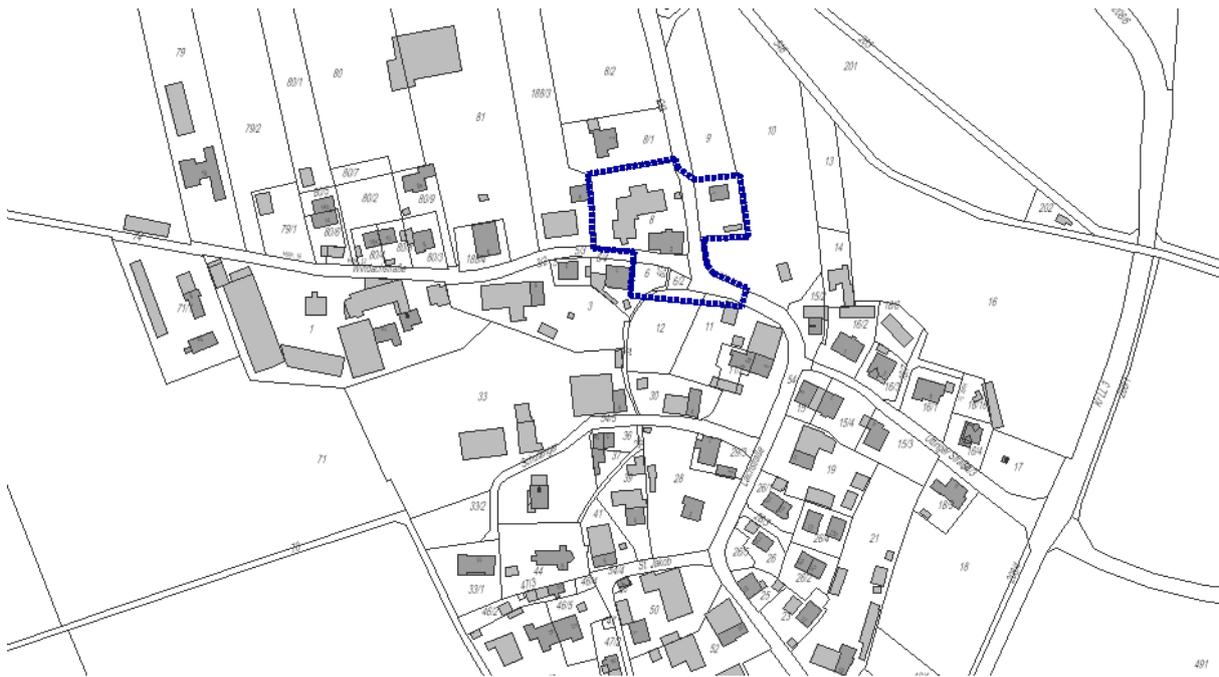


Abb. 228: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets in Entraching, ohne Maßstab

8.2 Erfüllung einer zweckmäßigen Durchführung

Die Sanierungsgebiete werden nach § 142 Satz 2 BauGB so begrenzt, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (ggf. unter Ausnahme einzelner, nicht betroffener Grundstücke nach Satz 3 BauGB). Die Voraussetzungen für eine förmliche Festlegung liegen für die Sanierungsgebiete vor. Es wurden auch Grundstücke einbezogen, auf denen zwar nicht selbst städtebauliche Missstände vorliegen, die jedoch in deren unmittelbarem Einflussbereich liegen. (Die Gemeinden gehen davon aus, dass für diese Grundstücke keine sanierungsbedingte Erhöhung des Grundstückswerts eintritt). Die im IKEK formulierten Leitbilder, Ziele und Maßnahmen geben den räumlichen Rahmen der Sanierungssatzung vor. Der

Gemeindeverbund Windach, Eresing und Finning geht von einem Zeitraum von max. 15 Jahren aus. Ein Zeitraum von 10 bis 15 Jahren entspricht durchaus noch dem Gebot der zügigen Durchführung. Maßgeblich ist hierfür unter anderem die Finanzierbarkeit der Sanierung, vor allem durch Eigenmittel der privaten Bauherren und der Gemeinden, durch Mittel der öffentlichen Aufgabenträger sowie durch Städtebauförderungsmittel. Aus dem Erfordernis der Finanzierbarkeit ergibt sich, dass die Größe des abzugrenzenden Sanierungsgebietes auch wesentlich von der Dichte der städtebaulichen Missstände und von der Sanierungsstrategie der jeweiligen Gemeinde bestimmt wird.

..

8.3 Empfehlung für das Sanierungsverfahren

Mit dem Beschluss der Sanierungssatzung entscheiden die Gemeinden auch darüber, ob die Sanierung im umfassenden Verfahren

(Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB) oder im vereinfachten Verfahren

(ohne Anwendung dieser Vorschriften) durchgeführt wird.

Das Baugesetzbuch geht zwar zunächst vom Grundsatz aus, dass das umfassende Verfahren zur Anwendung kommt. Die Anwendung dieses Verfahrens ist nach § 142 Abs. 4 Satz 1 BauGB jedoch dann „auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (vereinfachtes Sanierungsverfahren)“. Das umfassende Verfahren ist entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel daher nur dann anwendbar, wenn zumindest eine dieser beiden Voraussetzungen vorliegt.

Die ortszentralen Bereiche der Dörfer sind gegenüber baulichen Veränderungen besonders sensibel. Hier gehen ggf. der Wiedererkennungswert des Dorfes und die Identifikationsmerkmale verloren, wenn die Ersatzbauten für ehemalige Hofstellen willkürlich angeordnet und ohne regionaltypische Merkmale ausgeführt werden. Aufgrund des Zuzugsdrucks besteht im Untersuchungsraum eine gewisse Gefährdung der Ortsbilder. Um den Gemeinden ein Mindestmaß an Einflussnahme, wie z.B. die Möglichkeit einer Veränderungssperre, an die Hand zu geben, sollen ausgewählte Bereiche als engere Sanierungsgebiete gem § 144 Abs. 1 BauGB festgesetzt werden. Somit haben die Gemeinden zwar einen gewissen Einfluss auf die bauliche Gestaltung und die Nutzung der Neubebauungen innerhalb des Sanierungsgebietes, ein Eintrag in das Grundbuch als Sanierungsvermerk erfolgt jedoch nicht. Auf die Anwendung des Abs. 2 des § 144 BauGB soll jedoch verzichtet werden, da dieser für die Sicherung der Ortsstrukturen und damit für eine erfolgreiche Sanierung nicht erforderlich ist.

Das Verfahren nach § 144 Abs. 1 BauGB ist durch folgende Kriterien begründet:

- Kleine abgegrenzte Bereiche mit einem hohen Anteil ortsbildprägender Gebäude, sowohl durch ihre Stellung als auch durch ihre Bauweise;
- Bereiche mit hoher Bedeutung für die Identität des Dorfes;

- Ein gewisser Umnutzungsdruck durch Leerstand, Überalterung, Unternutzung der ehem. Hofstellen und Bau- und Umnutzungsinteresse seitens der Eigentümer;
- Hoher Zuzugsdruck und damit verbundene hohe Immobilienpreise.

In den Bereichen des vereinfachten Verfahrens (Abb. 219 bis 226, Umgrenzungen blau) ist das umfassende Verfahren für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert.

Das sogenannte vereinfachte Sanierungsverfahren nach § 142 BauGB ist insbesondere durch folgende Kriterien begründet:

- Große Sanierungsgebiete mit gestreuten städtebaulichen Missständen;
- Maßnahmen vorwiegend im Bereich öffentliche Nutzungen und öffentlicher Raum;
- Punktuelle Objektsanierungen und Modernisierungsmaßnahmen;
- Vor allem Anreizförderung.

Die in den Sanierungsgebieten vorgesehenen Maßnahmen liegen vorwiegend im öffentlichen Bereich (Straßen, Plätze). Eventuell sich aus deren Durchführung ergebende Vorteile können durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz abgeschöpft werden (Vorteilsausgleich).

Einzelne Objektsanierungen und durchgreifende Modernisierungen sollen sowohl auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung erfolgen, als auch in den engeren Sanierungsgebieten durch kommunale Steuerung. In **Eresing** wird in Abstimmung mit den gemeindlichen Entscheidungsträgern empfohlen, das gesamte Sanierungsgebiet mit Ausnahme der Bereiche, in denen Bebauungspläne Gültigkeit haben, unter Anwendung des § 144 Abs. 1 BauGB festzusetzen. Im **Windach** wird jeweils für Unter- und Oberwindach sowie für Schöffelding ein vereinfachtes Sanierungsverfahren empfohlen. Im Bereich der Klostermühle, den die Gemeinde als Kulturstandort und für weitere gemeindliche Nutzungen sichern möchte, sollte ebenfalls der § 144 Abs. 1 Anwendung finden.

In **Ober- und Unterfinning** sollte die Anwendung des vereinfachten Verfahrens in

den ortszentralen Bereichen zur Anwendung kommen, während in den besonders prägenden und von Wandel bedrohten Bereichen entlang der Hauptstraße, der Pfarrgasse, St. Sebastian, der Findlingstraße, der Sonnenstraße und der Obergasse der § 144 Abs. 1 BauGB Anwendung finden sollte. Dies begründet sich mit besonders vielen prägenden, aber bereits funktionslos gewordenen Hofstellen, bzw. den besonderen Gebäudestellungen der (Klein-) Bauernhäuser an der Obergasse, die einer besonders sensiblen

8.4 Verfahrensablauf

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen bzw. des IKEK mit dem Vorschlag zur Abgrenzung der förmlich festzulegenden Sanierungsgebiete wird den berührten Behörden mitgeteilt und um Stellungnahme gebeten. Zusätzlich wird die Öffentlichkeit beteiligt.

Die Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange werden nach Abwägung in die Planung mit eingestellt.

Die Gemeinderäte können die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung (Sanierungssatzung) gem. § 142 Abs. 3 BauGB beschließen. In der Sanierungssatzung wird das Sanierungsgebiet bezeichnet. In dem Beschluss über die Sanierungssatzung wird zugleich durch Beschluss die Frist festgelegt, in der die Sanierung durchgeführt werden soll.

Herangehensweise bei möglichen Ersatzbauten und Neuordnungen bedürfen. Für die rechtssichere Festsetzung der engeren Sanierungsgebiete nach § 144 Abs. 1 BauGB bedarf es der Konkretisierung der Sanierungsziele und deren umfassender Begründung. Diese somit umfassendere Sanierungssatzung sollte entsprechend beauftragt werden.

Die Laufzeit der Sanierungssatzung beginnt mit dem Datum des Satzungsbeschlusses und gilt für 15 Jahre, sofern sie nicht durch einen entsprechenden Beschluss verlängert wird.

In der Sanierungssatzung wird, je nach Sanierungsbereich, die Anwendung der Vorschriften des gesamten § 144 BauGB, bzw. die Anwendung des § 144 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen. Diese sind für die jeweiligen Gebiete zur Durchführung der Sanierung nicht erforderlich.

Die Gemeinden beschließen die Sanierungssatzungen und bei den engeren Sanierungsgebieten auch die festgelegten Sanierungsziele. Diese werden bekannt gemacht und dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitgeteilt.

Die Gemeinden Eresing, Windach und Finning sind durch die Lage im Ballungsraum München, den Strukturwandel der Landwirtschaft (und damit verbunden auch den der Dörfer), den gesellschaftlichen Wandel und die demographische Entwicklung einem enormen Veränderungsprozess unterworfen,

9 ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

den es gilt gemeinschaftlich aktiv zu steuern und zielorientiert zu begleiten.

Dabei können die Gemeinden auf ein hohes Maß an bürgerschaftlichem Engagement und Identifikation ihrer Bürger mit den Dörfern zurückgreifen, was sich an der Vielzahl der Arbeitsgruppen zeigte, die sich aktiv in

den Prozess einbrachten und weiter einbringen.

Zukünftig werden insbesondere auch soziale Aufgaben wie z.B. die Seniorenbetreuung für ihre Bewältigung vermehrt auf ehrenamtliche Helfer zurückgreifen müssen. Die Dorfgemeinschaften haben dabei Vieles im Grunde schon immer geleistet und getragen. Durch die modernen Anforderungen an das Familien- und Arbeitsleben sowie eine Vielzahl an Neubürgern sind die Gemeinschaften einer Belastungsprobe ausgesetzt. Dies zeigt sich insbesondere auch an einem gewissen Konfliktpotenzial zwischen alten und neuen Bürgern.

Durch den Strukturwandel der Landwirtschaft und das zunehmende Aufgeben kleinbäuerlicher landwirtschaftlicher Hofstellen in den Ortsmitten werden diese oftmals funktionslos, sind jedoch für das Ortsbild von großer Bedeutung. Moderne Ersatzbauten waren vielfach weder straßenraumwirksame Gebäudestellungen noch ortsbildprägende Gebäudemerkmale. Die dadurch entstandenen städtebaulichen Mißstände nehmen in den alten Ortskernen der Dörfer rasant zu. Mit der Festlegung verbindlicher Sanierungsziele und der Anwendung des § 144 Abs. 1 bei der Sanierungssatzung steht den Gemeinden ein geeignetes Instrument zur Verfügung, den baulichen Wandel im Dorf zu steuern. Daneben kommt auch den Beratungen der Bauherren und Investoren eine große Bedeutung zu.

Durch die Bürgerbeteiligungen ist ein großes Bewusstsein dafür entstanden, was die Einzigartigkeit der Dörfer ausmacht und welche Gebäude besonders wichtig für das Ortsbild sind. Hier bedarf es einer vertiefenden Begleitung, insbesondere hinsichtlich der Umsetzung heutiger Anforderungen an modernes Wohnen in den alten Ortskernen. Durch die Sanierung der öffentlichen Räume und die Anpassung derer an heutige Bedürfnisse können die Gemeinden viel zu einer Stärkung der Ortsmitten und zu einer Identitätsstiftung beitragen.

Aber auch die Schaffung differenzierter Wohnangebote und bezahlbaren Wohnraums für Senioren und Familien sind zu-

künftige Handlungsfelder, die vor dem Hintergrund des demographischen Wandels verstärkt angegangen werden müssen. Dabei sollte der Bau von (oder Umbau von Hofstellen zu) Mehrfamilienhäusern eine hohe Priorität erhalten. Hier haben die Gemeinden bislang zuwenig getan. Das Modell des Einfamilienhauses hat in Zeiten des Siedlungsdrucks ausgedient und sollte eine Randerscheinung bleiben.

Der Prozess im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen hat die Gemeinden und deren Bürger näher zusammengebracht. Die zukünftigen Handlungsfelder wurden erkannt und angegangen. Dabei sind gemeinsames Handeln und interkommunale Strategien immer öfter die Grundlage politischen Handelns. Über eine weitergehende Sanierungsbegleitung kann dieser Prozess unterstützt werden.

Wir wünschen den Gemeinden viel Erfolg bei ihrem Weg in die Zukunft und bedanken uns für die interessante gemeinsame Zeit und konstruktive Zusammenarbeit!