



Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept mit Vorbereitenden Untersuchungen

Gemeinde Tacherting

SCHIRMER | ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Firmensitz . Huttenstraße 4 . 97072 Würzburg
Weitere Geschäftsstelle . Parzivalstraße 25 . 80804 München
089 1241372 - 81
info@schirmer-stadtplanung.de
www.schirmer-stadtplanung.de

Prof. Dipl.-Ing. Martin Schirmer, Architekt und Stadtplaner, DASL SRL, Gesellschafter
Dipl.-Ing. Marek Stadthaus, Stadtplaner, Geschäftsführender Gesellschafter
Dipl.-Ing. (FH) Johannes Klüpfel, Architekt und Stadtplaner, Geschäftsführender Gesellschafter

Amtsgericht Würzburg, HRB 14029
Steuer-Nr. 257 / 138 / 40257

Projektbearbeitung:

Vanessa Dörger, M. Sc., Stadtplanerin ByAK
Nina Hofmann, M. Sc.
Sharon Friedberg, B. Sc.

2019 - 2021

Im Auftrag der Gemeinde Tacherting

vertreten durch :

Werner Disterer, Erster Bürgermeister
Martin Beringhoff, Geschäftsleiter



Bayern.
Die Zukunft.



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

GRUSSWORT

Liebe Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Tacherting!

Eine vitale und multifunktionale Gemeinde bildet das Herz und den Motor für das soziale Miteinander in der Gemeinde und die weitere Gemeindeentwicklung.

Gemeinsam haben wir ein Konzept mit städtebaulichem Masterplan und Maßnahmenkatalog erarbeitet, das als Basis für die Arbeit des Gemeinderates und für gemeindliche Investitionen in den nächsten Jahren dienen soll. Viel Arbeit steckt hinter diesem Konzept: Es wurden Fachforen, Bürgerwerkstätten, Gemeinderatsklausuren und unzählige Diskussionen geführt, um möglichst viele Ideen und Sichtweisen zu integrieren.

Mit diesem Zukunftsplan geben wir auch der Wirtschaft, dem Handel, unseren Mitbürgern und unseren Neubürgern Orientierung, in welche Richtung sich die Gemeinde Tacherting entwickeln will – und damit auch Signale für deren künftige Investitionen.

Ich danke Allen, die zu diesem guten Ergebnis des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts für unsere Gemeinde beigetragen haben und beitragen werden. Mein besonderer Dank gilt den Bürgern der Gemeinde Tacherting, die sich aktiv in diesem Pro-

zess eingebracht haben. In der Bürgerwerkstatt, online über „myPinion“ oder auch den Messeständen wurden gute, positive Anregungen gegeben, die in die Konzepterstellung mit eingeflossen sind.

Ich bin überzeugt, dass dieser Bericht als Handlungsleitfaden zu einer weiterhin aufblühenden Ortsentwicklung beiträgt. Es ist damit der Grundstein für eine städtebauliche Aufwertung gelegt. Mit dem vorliegenden Bericht haben wir die Voraussetzungen für eine besondere Förderung der praktischen Umsetzung einzelner Maßnahmen geschaffen. Er zeigt zudem Handlungsfelder und Einzelmaßnahmen auf, die in Angriff genommen werden sollen.

Ich hoffe, dass Sie, liebe Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Tacherting, auch weiterhin so tatkräftig an der weiteren Entwicklung Ihrer Heimatgemeinde mitwirken werden. Ich würde mich sehr darüber freuen. Sie, wir und unsere Gemeinde werden davon nur profitieren.

Ihr



Werner Disterer
Erster Bürgermeister



INHALT

	EINLEITUNG	06
	Anlass der Planung	06
	Methode	08
1	RAHMENBEDINGUNGEN	12
	Trends und Megatrends	14
	Lage im Raum	16
	Landesentwicklungsplan	17
	Regionalplan	18
	Flächennutzungsplan	19
2	EIN STECKBRIEF	20
	Statistische Betrachtung der Gesamtgemeinde	22
	Bestandsaufnahme der Gesamtgemeinde	30
	Wohnbauflächenbedarf der Gesamtgemeinde	38
	Wohnbauflächenreserven	40
	Gewerbeflächenreserven	42
3	HAUPTORT GEBIET DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN (VU)	44
	Historische Entwicklung	46
	Räumlicher Bestand	48
	Gebäudenutzungen	50
	Geschossigkeit	52
	Bauliche Dichte	54
	Gebäudezustand	56
	Ortsbild	58
	Grün- und Freiflächen	60
	Eigentumsstruktur	62
	Verkehr und Mobilität	64
4	ORTSTEIL EMERTSHAM GEBIET DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN (VU)	66
	Historische Entwicklung	68
	Räumlicher Bestand	70
	Gebäudenutzungen	72
	Geschossigkeit	74
	Bauliche Dichte	76
	Gebäudezustand	78
	Ortsbild	80
	Grün- und Freiflächen	82
	Eigentumsstruktur	84
	Verkehr und Mobilität	86

5	STÄRKEN & SCHWÄCHEN	88
	Hauptort	90
	Ortsteil Emertsham	96
6	LEITBILD	102
	Gesamtgemeinde	104
	Hauptort	110
	Ortsteil Emertsham	116
7	AUSGEWÄHLTE PROJEKTE	122
	Projekte Gesamtgemeinde	124
	Projekte Hauptort	128
	Projekte Ortsteil Emertsham	142
8	PROJEKT- UND MASSNAHMENKATALOG	152
	Gesamtgemeinde	155
	Hauptort	167
	Ortsteil Emertsham	175
9	AUSBLICK	180
	Die nächsten Schritte	182
	Vorschlag Sanierungsgebiete	183
	Kostenübersicht erster Maßnahmen	185
	Möglicher Zeitrahmen	186
	Maßnahmenpläne	188
	ABBILDUNGS- UND QUELLENVERZEICHNIS	190

AUSGANGSLAGE

Zur Aufnahme in das Bayerische Förderprogramm der Städtebauförderung ist die Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) eine Fördervoraussetzung. In dem Entwicklungskonzept werden übergeordnete Leitlinien und Handlungsempfehlungen für die Gesamtgemeinde definiert. Besonderer Fokus liegt dabei auf dem Hauptort der Gemeinde Tacherting sowie dem Ortsteil Emertsham. Aus diesem Grund wurde für den Hauptort der Gemeinde Tacherting sowie den Ortsteil Emertsham eine detailliertere Betrachtung im Rahmen von Vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt. Im Anschluss an das ISEK mit VU sollen zwei Sanierungsgebiete festgesetzt werden. Für diese Gebiete besteht anschließend die Möglichkeit Fördermittel der Städtebauförderung für Aufwertungs- und Sanierungsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen.

Ein zentrales Ziel im Rahmen des ISEKs ist die Stärkung der Gemeinde als Raum für Leben, Wohnen und Arbeiten. Folgende Fragestellungen wurden im Rahmen des ISEKs untersucht:

- Wie kann der Gröbnerstadl reaktiviert werden und zur Stärkung der Ort-

mitte des Hauptorts beitragen?

- Wo ist die Unterbringung des Rathauses, dessen Räumlichkeiten zukünftig nicht ausreichen werden, denkbar?
- Welche Standortpotenziale sind für die Realisierung des geplanten Bürgersaals im Hauptort als kultureller Mittelpunkt geeignet und zielführend?
- Welche Maßnahmen sind zur Sicherung und für das Erlebarmachen des baukulturellen Erbes weiter erforderlich?
- Welche Potenziale können zur Stärkung des Wohnstandorts im Ortszentrum genutzt werden?
- Wie kann der innerörtliche Einzelhandel und die Lebensmittelversorgung gestärkt werden und welche Maßnahmen müssen dafür kurz- und mittelfristig umgesetzt werden?
- Wie können die öffentlichen Räume sowohl im Hauptort als auch im Altort Emertsham als soziale Mitten, zentrale Treffpunkte und Aufenthaltsbereiche gestärkt werden?
- Wo muss auf zukünftige Mobilitätsanforderungen reagiert werden und welche Maßnahmen können zur besseren Integration des Verkehrs in den öffentlichen Raum, insbesondere auch für den ruhenden Verkehr, umgesetzt werden?

WAS IST EIN INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

Mit dem ISEK werden die verschiedenen relevanten Aspekte der Gemeindeentwicklung in einer ganzheitlichen Betrachtung zusammengeführt und in strategischen Zielaussagen sowie Projektschwerpunkten für die zukünftige Entwicklung gebündelt. Dabei handelt es sich um unterschiedliche Bausteine, die durch das Zusammenwirken aller Planungsbeteiligten erarbeitet wurden und zur Stärkung der Gesamtgemeinde beitragen sollen. Vor dem Hintergrund sich ändernder Rahmenbedingungen sowie bereits vorhandener städtebaulicher Herausforderungen werden Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Tacherting fachübergreifend dargestellt.

Defizite und Qualitäten wurden für die Schwerpunktbereiche herausgearbeitet sowie Ziele und Handlungsfelder für die zukünftige Entwicklung definiert. Zudem beinhaltet das Entwicklungskonzept einen Handlungsleitfaden, der als Grundlage und Arbeitshilfe für die nächsten 10 bis 15 Jahre dient, um die definierten Entwicklungsziele zu erreichen. Der Leitfaden umfasst konkrete Projekte und Maßnahmen, die priorisiert und mit groben Kosten hinterlegt wurden.

WAS IST EINE VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG (VU) UND FÜR WELCHE BEREICHE WIRD SIE DURCHGEFÜHRT?

Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB wurden auf einem teilräumlichen Maßstab für den Hauptort der Gemeinde sowie den Altort im Ortsteil Emertsham durchgeführt. Sowohl in der Bestandsaufnahme als auch in der Analyse wurden parzellenscharfe Betrachtungen durchgeführt, um städtebauliche Missstände herauszuarbeiten und Ziele für die zukünftige Aufwertung der Gebiete aufzuzeigen. Diese wurden in räumlichen Leitbildern für den Hauptort der Gemeinde sowie den Ortsteil Emertsham aufbereitet. Für die beiden VU-Gebiete wurden erste Impulsprojekte für die Handlungsschwerpunkte identifiziert und anhand von Testentwürfen / -skizzen exemplarisch die potenziellen Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt.

EINLEITUNG

METHODE

Die Erstellung des ISEKs mit VU ist ein komplexer Prozess, bei dem die einzelnen Planungsphasen, die Projektsteuerung und die Beteiligung der Bürger/innen ineinander greifen und sich gegenseitig ergänzen.

PLANUNGSPHASEN

Folgende fünf Planungsphasen wurden seitens der Stadtplanerinnen und Stadtplaner in einem Zeitraum von ca. zwei Jahr erarbeitet:

1 Rahmenbedingungen und Bestandsaufnahme

Zu Beginn des Planungsprozesses wurden allgemeine Rahmenbedingungen untersucht. Dazu gehören überregionale Trendentwicklungen, regionale und lokale Zusammenhänge. Neben einer statistischen Auswertung wurden ebenfalls Bestandskarten zeichnerisch erarbeitet.

2 Stärken-Schwächen-Analyse

Auf der Basis der Bestandsaufnahme wurden die Qualitäten und Defizite der Untersuchungsgebiete herausgearbeitet. Dies erfolgte sowohl in zeichnerischer Form als auch über das vor Ort erstellte Bildmaterial.

3 Handlungsfelder, Strategien, Leitbild

Auf der Grundlage der Stärken-Schwächen-Analyse wurden Strategien und Leitbilder auf verschiedenen Maßstab-

sebenen abgeleitet. In dieser Phase wurden Handlungsschwerpunkte der zukünftigen Ortsentwicklung erarbeitet und Entwicklungsziele für die nächsten 10 bis 15 Jahre formuliert.

4 Projekte und Maßnahmen

Auf der Grundlage der Entwicklungsziele werden konkrete Projekte und Maßnahmen abgeleitet. Für ausgewählte Schlüsselprojekte wurden bereits exemplarisch erste Testentwürfe und Skizzen erstellt. Die Projekte und Maßnahmen wurden in einem Katalog, der den Anforderungen von Förderprogrammen des Landes entspricht, zusammengeführt. Dabei wurden folgende Punkte benannt:

- Dringlichkeit und Machbarkeit
- Handlungs- und Kostenträger
- Grobe Kostenorientierung
- Mögliche Fördermittelgeber

5 Sanierungsgebiete

Im Anschluss an die vorbereitenden Untersuchungen sollen die Sanierungsgebiete durch den Beschluss einer Sanierungssatzung förmlich festgelegt werden. Im darauffolgenden Schritt werden Projekte und Maßnahmen koordiniert und realisiert. Ein regelmäßiges, begleitendes Monitoring gewährleistet die Sanierungswirksamkeit und kontrolliert die Einhaltung zeitlicher und finanzieller Rahmenbedingungen.

PROJEKTSTEUERUNG

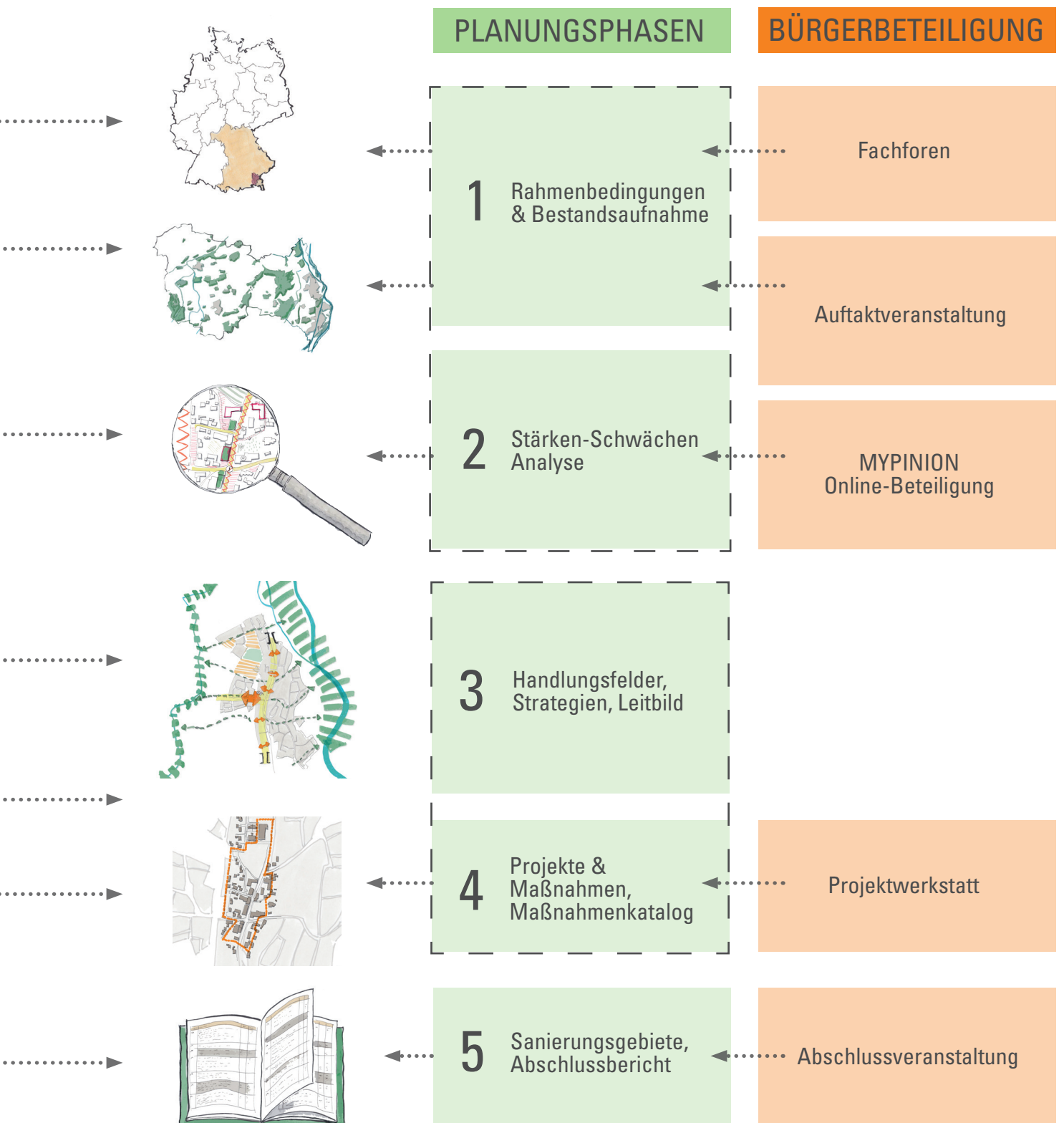
Kick-Off:
1. Lenkungsgruppe &
Ortsrundgang

2. Lenkungsgruppe

Gemeinderatswerkstatt

3. Lenkungsgruppe

Gemeinderatsbeschluss



EINLEITUNG

METHODE

PLANUNGSPHASEN

Ein stufenweises Vorgehen gewährleistet mit zunehmender Untersuchungsschärfe eine nachvollziehbare Ableitung der Ziele, Konzepte und Maßnahmen auf Grundlage der Stärken-Schwächen-Analyse.

Die einzelnen Betrachtungsebenen korrespondieren mit einer unterschiedlichen Tiefenschärfe der Untersuchung. Im Rahmen der Konzepterarbeitung wurden folgende Maßstabsebenen betrachtet:

Gesamtgemeinde

Auf Ebene der Gesamtgemeinde fand die überschlägige Betrachtung in einem großmaßstäblichen und grobmaschigen Raster statt. Es wurden erforderliche Strategien für zentrale Themen der funktionalen und räumlichen Entwicklung definiert. Zudem wurden übergeordnete Zielsetzungen formuliert und teils räumliche Handlungsfelder in den gesamtgemeindlichen Rahmen eingebunden.

Der Fokus lag insbesondere auf den zukünftigen Anforderungen an die Gemeinde als Wohn- und Wirtschaftsstandort und den damit zusammenhängenden Aspekten der Versorgung im sozialen und kulturellen Bereich sowie im Bereich von Dienstleistung und Einzelhandel.

Hauptort Tacherting

Aus der übergeordneten Betrachtung wurden für den Hauptort Tacherting die entsprechenden teils räumlichen Aufgaben und Ziele der zukünftigen Entwicklung abgeleitet. Konkrete Projekte und Maßnahmen sowie thematische und räumliche Handlungsschwerpunkte wurden bestimmt und deren Priorität unterschiedlich gewichtet.

Ortsteil Emertsham

Für den Ortsteil Emertsham wurden ebenfalls parzellenscharfe Untersuchungen durchgeführt sowie Handlungsschwerpunkte im Siedlungsgefüge herausgearbeitet. Diese wurden in einem Projektkatalog zusammengestellt und nach ihrer Priorität im Gemeindeentwicklungsprozess vor einem Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren eingeordnet.

BETEILIGUNG IM PLANUNGSPROZESS

Kommunales Handeln ist heute mehr denn je auf die Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger sowie die aktive Beteiligung örtlicher Akteure angewiesen. Die Bewohnerinnen und Bewohner sowie die örtlichen Akteure aus Wirtschaft, Kultur und Verwaltung wurden deshalb in unterschiedlichen Beteiligungsformaten in den Planungsprozess eingebunden. Hier liegt ein wichtiger Schlüssel u. a. für die Aktivierung pri-

vaten Kapitals. Die Beteiligung erfolgte projekt- und umsetzungsbezogen.

Die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Tacherting wurden in folgenden Formaten an der Planung und dem Entwurf der Entwicklungsperspektive beteiligt:

Fachforen

Fachforen als gebündelte Gesprächsrunden ergänzten die Sicht der Planerinnen von Außen und wiesen auf Handlungserfordernisse und räumliche Handlungsschwerpunkte hin. Teilnehmende waren Vertreterinnen und Vertreter von Fachstellen und Behörden sowie örtliche Akteure, deren Einbezug im Hinblick auf die besprochenen Themen besonders wichtig erschien. Schwerpunktthemen der Fachforen am 17. Juni 2019 waren:

- Die Gemeinde als Wohnstandort
- Die Gemeinde als Wirtschaftsstandort
- Die Gemeinde als Heimat

Auftaktveranstaltung

Im Rahmen einer moderierten Werkstatt in Emertsham wurden die Bürgerinnen und Bürger über den Ablauf und Inhalt des Projektes informiert. Gleichzeitig wurden erste Ergebnisse der Analyse vorgestellt und wichtige Handlungsfelder, Ziele und erste Ideen aus Bürgersicht erarbeitet.

OnlineTool myPINion

Das interaktive Beteiligungstool bot eine Plattform für den bürgerschaftlichen Dialog, indem die Bürgerinnen und Bürger am PC, Tablet oder Smartphone unmittelbar in den Kommunikationsprozess eingebunden wurden. Sie hatten die Chance, sich konstruktiv in die öffentlichen und gemeinschaftlichen Planungen im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) einzubringen. Im Zeitraum vom 12. Juli bis zum 30. September 2019 waren die Bürgerinnen und Bürger dazu aufgerufen in einer digitalen Karte Markierungen zu setzen und Beiträge zu verfassen, die der Verortung von städtebaulichen Stärken und Schwächen in der Gemeinde dienten.

Bürgerinfostand zu den Projekten

Ziel der Veranstaltung war es, die Bürgerinnen und Bürger über die Projektvorschläge zu informieren und ihnen die Möglichkeit zu geben die Projekte zu priorisieren, zu kommentieren und mit den Planerinnen zu diskutieren. Der Infostand wurde an einem Samstag durchgeführt und war in Form einer Ausstellung im öffentlichen Freiraum konzipiert. Die Ausstellung fand am Vormittag in Emertsham statt, am Nachmittag im Hauptort Tacherting. Die Betreuung erfolgte durch das Büro Schirmer sowie Vertreterinnen und Vertreter der Gemeinde.

Abschlussveranstaltung

Im Rahmen einer Abschlussausstellung sollen die Ergebnisse der Planung der Öffentlichkeit vorgestellt werden. Diese Veranstaltung bildet gleichzeitig den Startschuss für die Umsetzungsphase. Im Rahmen der Ausstellung erhalten die Bürgerinnen und Bürger eine weitere Möglichkeit sich zu informieren, insbesondere im Hinblick auf die zukünftige Umsetzung der erarbeiteten Ergebnisse.

PROJEKTSTEUERUNG

Die Erarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde in engem Dialog mit der Politik und Verwaltung in Form unterschiedlicher Plattformen für Beteiligung und Information angeboten, denn die Berücksichtigung unterschiedlicher Aspekte der Ortsentwicklung erfordert einen interdisziplinären Arbeitsansatz. Im Rahmen der stadtplanerischen Grundlagen- und Konzeptarbeit wurden verschiedene fachthematische Belange abgedeckt und relevante Informationen auch durch die Kooperation mit verschiedenen Fachämtern der Verwaltung behandelt und integriert. Begleitet wurde der Planungsprozess seitens der Kommune in folgenden Formaten:

Ortsrundgang

In einem Ortsrundgang mit Vertreterinnen und Vertreter aus Politik, Ver-

waltung und ausgewählten Akteuren wurden Wissen und Kenntnisse im Dialog mit den Planerinnen zusammengetragen. Der Ortsrundgang war eine wichtige Grundlage zur Einschätzung der Missstände.

Lenkungsgruppe

Das ISEK wurde durch die Lenkungsgruppe kontinuierlich begleitet, in dem der Bürgermeister, der Fördermittelgeber, die Fraktionsvorsitzenden, Vertreter der Verwaltung sowie das Planungsbüro vertreten waren. Sie diente der Koordinierung des ISEK-Prozesses und zur Vorbereitung der Bürgerbeteiligungsformate.

Gemeinderatswerkstatt

Die Gemeinderatswerkstatt im Rahmen einer halbtägigen Veranstaltung ermöglichte den Diskurs über die Planungsziele und Inhalte der Einzelprojekte. Die Moderation und Betreuung der Arbeitsgruppen erfolgte durch das Büro Schirmer.

Gemeinderatsbeschluss

Die Entwicklungsziele des ISEK wurden im Sommer 2021 vom Gemeinderat beschlossen. Die erfolgreiche Umsetzung der im ISEK vorgeschlagenen Projekte liegt zukünftig bei der Gemeindeverwaltung, dem Gemeinderat sowie dem Engagement der Bürgerinnen und Bürger.





1

RAHMEN- BEDINGUNGEN

Trends und Megatrends

Lage im Raum

Landesentwicklungsplan

Regionalplan

Flächennutzungsplan

1 RAHMENBEDINGUNGEN TRENDS UND MEGATRENDS

MEGATRENDS

Megatrends verändern die Rahmenbedingungen unseres Alltags sowie für unser Leben und Wirtschaften tiefgreifend. Sie entziehen sich weitgehend der Beeinflussung lokalen Handelns und besitzen Allgemeingültigkeit über eine lange Zeitspanne hinweg. Zu den Megatrends zählen die globalen Veränderungen des 21. Jahrhunderts wie z. B. die Klimaerwärmung, die Globalisierung und Digitalisierung, die Urbanisierung oder der demographische Wandel. Auch kleinräumige Entwicklungschancen werden maßgeblich von diesen übergeordneten Entwicklungstrends bestimmt. Die mittel- und langfristige Raumplanung sieht sich somit in der Pflicht auf diese zu reagieren bzw. sie frühzeitig in die Planungen einzubeziehen. Folgende Trends sind insbesondere bedeutend:

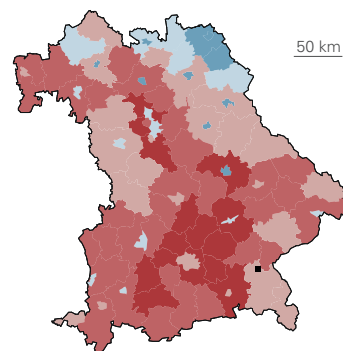


Abb.1: Veränderung der über 80-Jährigen 2012 bis 2035 in Bayern (in %)*

bis unter 35	65 bis unter 80
35 bis unter 50	80 und mehr
50 bis unter 65	

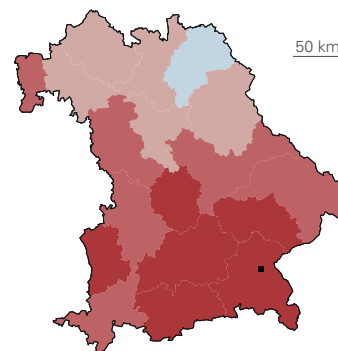


Abb.3: Veränderung der 1- und 2-Personen-Haushalte 2012 - 2035 in Bayern (in %)*

-4 bis unter 4	12 bis unter 18
4 bis unter 12	18 und mehr

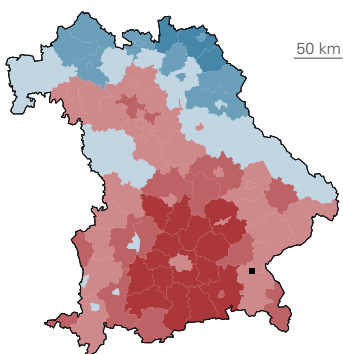


Abb.2: Veränderung der Bevölkerungszahl 2012 bis 2035 in Bayern (in %)*

bis unter -15	-3 bis unter 3
-15 bis unter -9	3 bis unter 9
-9 bis unter -3	9 und mehr

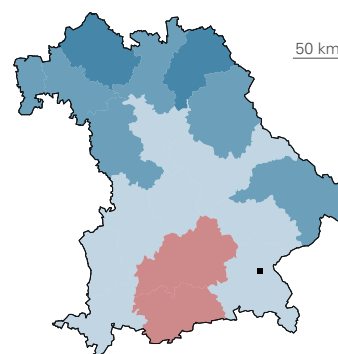


Abb.4: Veränderung der 3- und mehr Personen-Haushalte 2012 - 2035 in Bayern (in %)*

-35 bis unter -25	-15 bis unter -5
-25 bis unter -15	-5 und mehr

* Datengrundlage:
BBSR (2015) Die Raumordnungsprognose 2035 nach den Zensus

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Der demographische Wandel bestimmt die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich. Er zeichnet sich einerseits als Mengenphänomen ab, andererseits als Strukturphänomen – die Bevölkerung in Deutschland schrumpft und altert. Grund hierfür sind rückläufige Geburtenraten, die auch durch die Zunahme internationaler Migration nach Europa nicht ausgeglichen werden. Hierdurch

wird auch die Gesellschaft zunehmend vielfältiger, insbesondere kulturell und ethnisch.

Haushaltsgrößen

Es lässt sich zunehmend der Trend zu Single-Haushalten feststellen, gleichzeitig ein steigender Quadratmeteranspruch pro Kopf, worauf der Wohnungsmarkt reagieren muss, ebenso wie auf die demographischen Ent-

wicklungen (Alterung und Schrumpfung der Gesellschaft). Weitere zu beobachtende Trends zum Thema sind: Wohnen in Nähe zu Arbeit und Freizeit, Senioren- und Mehrgenerationenwohnen, Shared Living / gemeinschaftliches bzw. genossenschaftliche Wohnformen.

URBANISIERUNG UND POLARISIERUNG

Verstärkt wird die negative Bevölkerungsentwicklung in vielen Regionen auch durch die Urbanisierung, als Abwanderungstendenz insbesondere junger Menschen. So können Großstädte und insbesondere die urbanen Agglomerationszentren Süd- und Westdeutschlands trotz schrumpfender Bevölkerungszahlen in der gesamtdeutschen Betrachtung ein Bevölkerungswachstum verzeichnen. Neben den Einwohnern verdichten sich dort auch die ökonomischen Potenziale, es kommt zu einer wachsenden Polarisierung deutscher Städte und zur Zunahme regionaler Unterschiede / Disparitäten. Es kommt zu Konzentrationsprozessen und einer Polarisierung der Städte in Deutschland: boomende Regionen stehen schrumpfenden und wenig handlungsfähigen Städten gegenüber. Nähe und Erreichbarkeit von Agglomerationsregionen (durch Verkehrsinfrastruktur und Breitband) werden zu bedeutenden Standortfaktoren für Arbeitskräfte und Unternehmen.

STRUKTURWANDEL IN DER WIRTSCHAFT

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft ist durch weitere Konzentrationsprozesse geprägt. Das bedeutet weniger, aber größere Betriebe. Alle drei Sektoren (Landwirtschaft, Produktion und Dienstleistung) werden zukünftig

maßgeblich von Digitalisierung und vom Wandel zur wissensbasierten Ökonomie tangiert, der auf allen Ebenen Investitionen in Bildung, Forschung und den internationalen Wissensaustausch fordert.

GLOBALISIERUNG

Die Globalisierung der Wirtschaft bewirkt eine abnehmende Standortbindung der Unternehmen. Standorte stehen national und international im Wettbewerb, internationale Beziehungen und ökonomische Zusammenhänge werden zunehmend komplexer.

VERKEHR

Ökologische Anforderungen und technologische Neuerungen stellen neue Anforderungen an die Mobilität der Zukunft. Erkennbare Entwicklungen sind beispielsweise das autonome Fahren und die Elektromobilität oder die Zunahme multimodaler Mobilität und Sharing-Angebote. In Kombination mit dem autonomen Fahren haben Sharing-Angebote (gemeinsam genutzte Fahrzeuge) das Potenzial das ÖPNV-Angebot an zu ergänzen und gleichzeitig die Anzahl privater Fahrzeuge und Parkplatzflächen zu reduzieren.

KLIMAWANDEL

Trotz Bemühungen zur Klimawandelanpassung ist eine Zunahme der extremen Wetterereignisse und Naturkatastrophen bereits heute spürbar, die

sich auch auf internationale Migrationsbewegungen auswirken wird. In der Raumplanung gilt es einerseits die Siedlungsstrukturen an die gestiegenen Anforderungen anzupassen (Regenwassermanagement, Vermeidung von Hitzeinsel-Bildung etc.) und andererseits einen aktiv zum Klimaschutz beizutragen, beispielsweise durch einen effizienten Umgang mit Flächen, Energie und Ressourcen.

Tacherting

Die Gemeinde Tacherting im Landkreis Traunstein liegt östlich der Metropolregion München. Gemäß der Prognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird die Bevölkerung im Landkreis relativ konstant bleiben, die Anzahl der Haushalte jedoch leicht zunehmen (wesentlich mehr 1- und 2-Personen-Haushalte, weniger 3- und mehr Personen-Haushalte). Auch die Anzahl der Hochbetagten wird deutlich steigen, im Zeitraum 2012 bis 2035 um über 50 %. Damit verbunden ist die Bedarfsentwicklung für Wohnraum und Infrastruktur z. B. für die Pflege.

1 RAHMENBEDINGUNGEN LAGE IM RAUM

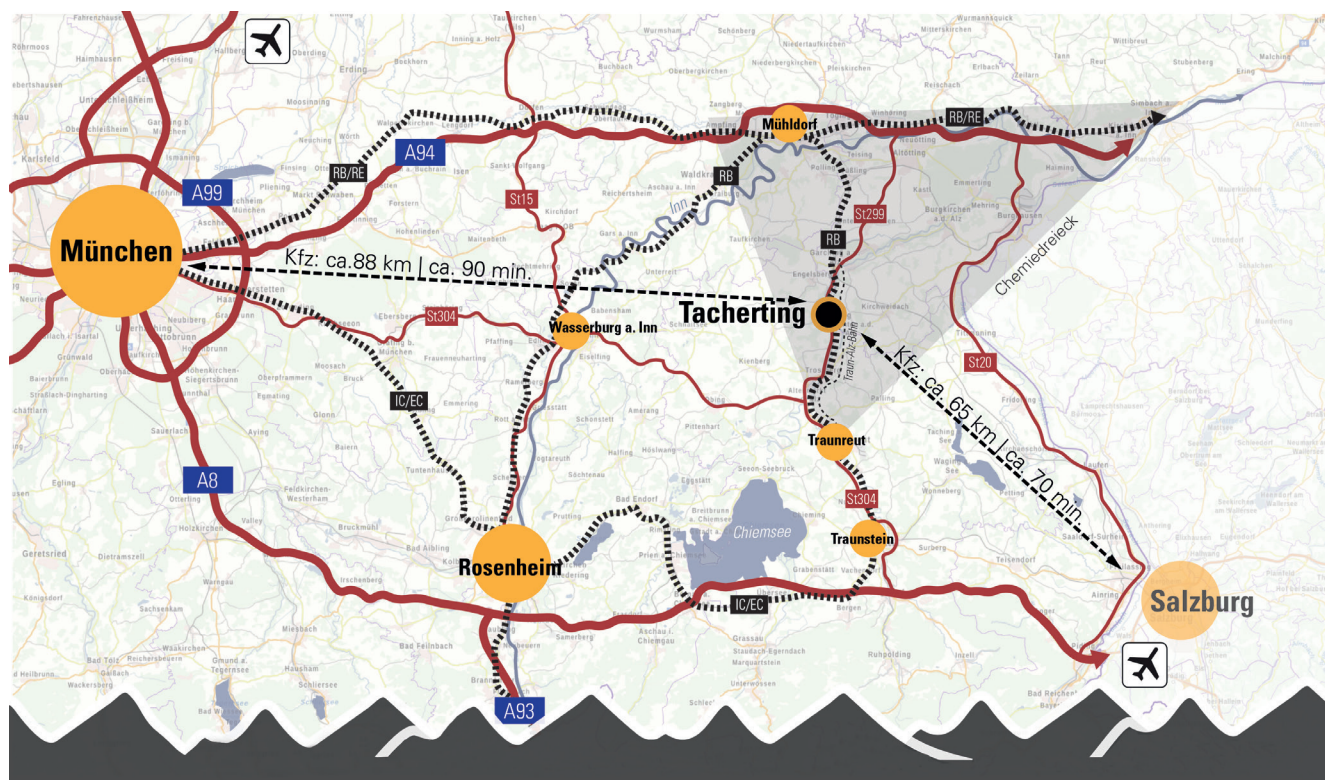


Abb. 5: Lage der Gemeinde Tacherting im Siedlungsraum, o.M. | Quelle: DTK500, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayern

DIE GEMEINDE

Tacherting ist mit 5.733 Einwohnerinnen und Einwohnern ein Grundzentrum im Südosten Oberbayerns. Die Gemeindefläche beträgt 50,24 km².

LAGE IM SIEDLUNGSRAUM

Tacherting liegt ca. 88 km östlich von München und 65 km nord-westlich von Salzburg, im Norden des Landkreises Traunstein. Nächstegelegenes Oberzentrum ist in ca. 30 km Entfernung die Große Kreisstadt Traunstein. Die nördlichen Oberzentren Waldkraiburg, Mühldorf a.Inn sowie Alt- und Neuötting liegen ca. 20 km entfernt. Südlich bildet das Mehrfachzentrum

Trostberg - Traunreut ein Mittelzentrum. Die Nachbargemeinden sind Engelsberg im Norden, Schnaitsee im Westen, sowie Kienberg und Trostberg im Süden.

Der namensgebende Hauptort der Gemeinde Tacherting befindet sich im Osten des Gemeindegebiets, unmittelbar angrenzend an die Alz und den Landkreis Altötting. Unter den weiteren 107 Ortsteilen der Gemeinde sind u. a. Emertsham, Peterskirchen, Wajon, Reit, Schalchen, Neuschalchen, Degernfeld und Lengloh. Charakteristisch für die Kulturlandschaft des Chiemgaus, sind die vielen Weiler und Gehöfte der Gemeinde.

Der Blickbezug zu den Chiemgauer Alpen sowie die Nähe zu kulturell reizvollen Städten verleihen Tacherting eine attraktive Lage in der Region.

LANDKREIS TRAUNSTEIN

Die vier größten der 35 Gemeinden sind Traunstein, Traunreut, Trostberg und Siegsdorf. Traunreut und Trostberg bilden die industriellen Zentren im Norden des Landkreises. Traunstein stellt den zentralen Bildungsstandort des Landkreises. Der Süden ist vom Tourismus geprägt.

Der Landkreis ist grenzübergreifend in

LANDESENTWICKLUNGSPLAN

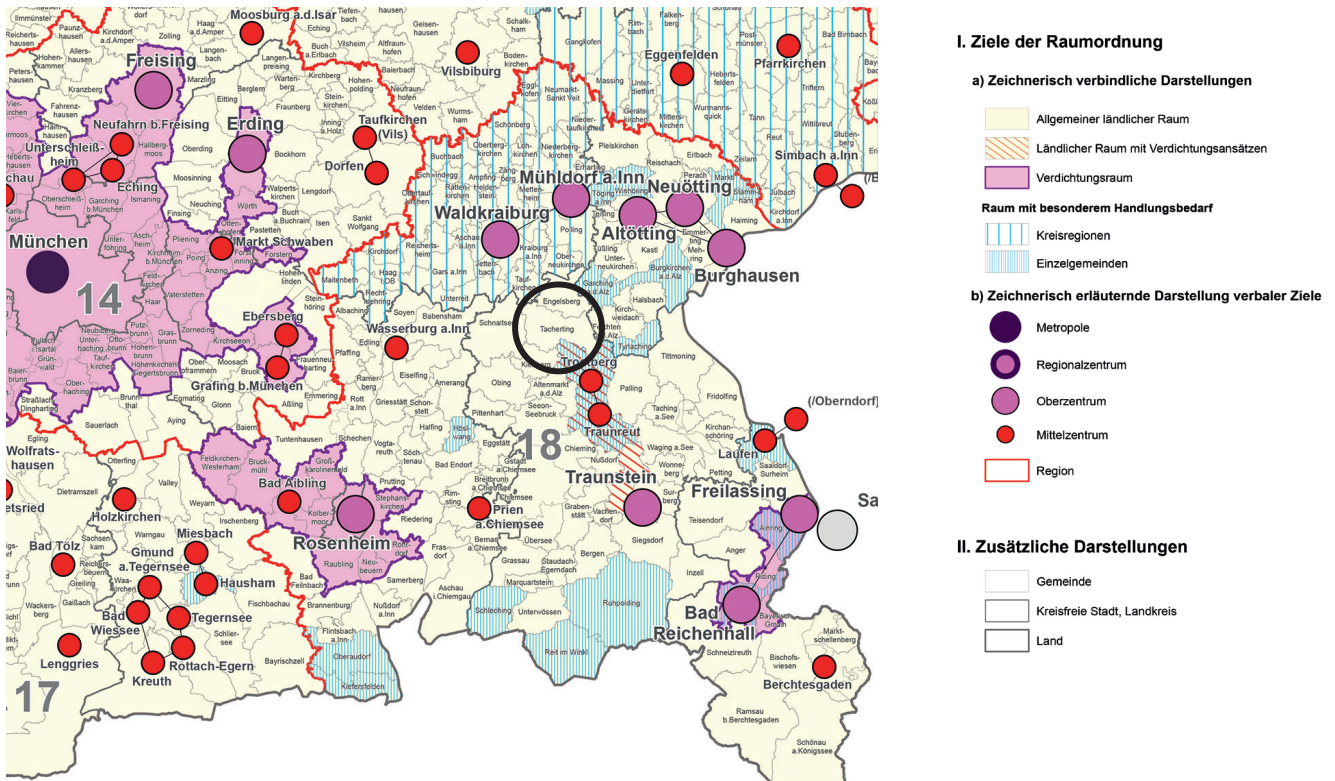


Abb. 6: Landesentwicklungsplan Bayern, o.M. | Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2018

kulturellen und wirtschaftlichen Kooperationen vernetzt, so nach Osten in der Euregio Salzburg – Berchtesgadener Land – Traunstein, als auch nach Südwesten in der Euregio Inntal mit dem LK Rosenheim und den Tiroler Bezirken Kufstein und Kitzbühel.

LAGE IM NATURRAUM

Der Naturraum der Gemeinde Tacherting ist geprägt durch den Verlauf der Alz. Der Fluss ist ein Abfluss des 25 km entfernten Chiemsees, welcher im Hauptort Tachertings häufig zu erhöhtem Grundwasserspiegel und Hochwasser führt.

Tachertings Lage im Alpenvorland zeigt

sich einem Höhengefälle von bis zu 55m zwischen den Ortsteilen.

LAGE IM VERKEHRSRAUM

Der Verkehrsraum ist vom Nord-Süd-Verlauf der Flüsse Alz und Traun, der Bahnstrecke Mühldorf-Traunstein, sowie der Staatsstraße 299 geprägt.

Von Tachertings Hauptort bieten Regionalbahnen stündlich Anschluss an das überregionale Netz in Mühldorf und Traunstein. Der Münchener Flughafen ist in ca. 90 Minuten, der Salzburger Flughafen in knapp 60 Minuten mit dem PKW zu erreichen.

LANDESENTWICKLUNGSPLAN

In der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsplanes Bayern liegt die Gemeinde Tacherting im allgemein ländlichen Raum. Sie ist Teil der Planungsregion 18 (Südostoberbayern), die sich nach Süden und Osten hin bis an die Grenze zu Österreich erstreckt.

Als Vorgaben durch die Landesentwicklungsplanung werden u. a. eine flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und der ortsspezifischen Gegebenheiten benannt. Bei der Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums soll u. a. die landschaftliche

1 RAHMENBEDINGUNGEN REGIONALPLAN

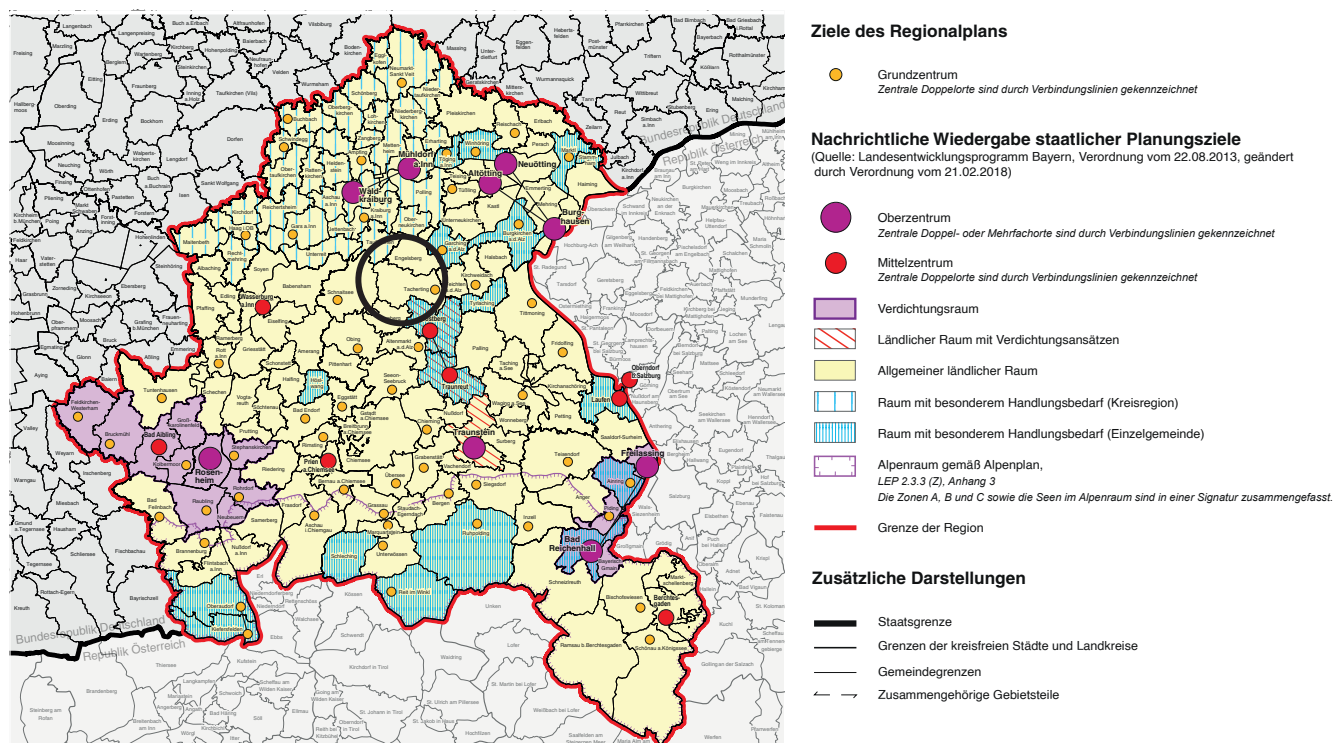


Abb. 7: Regionalplan Südostoberbayern - Karte 1 Raumstruktur, o.M. | Quelle: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, 2020

Vielfalt gesichert werden. Eine Zersiedlung der Landschaft sollte vermieden werden, neue Siedlungsflächen, die trotz der Prämisse einer vorrangigen Innenentwicklung der Orte evtl. ange-dacht werden müssen, sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Darüber hinaus soll u. a. die (Kfz-) Verkehrserschließung weiterentwickelt und der ÖPNV ausgebaut werden. Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vor-

handenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.

REGIONALPLAN

Der aktuelle Regionalplan der Region Südostbayern aus dem Jahr 2020 weist Tacherting als Grundzentrum aus.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

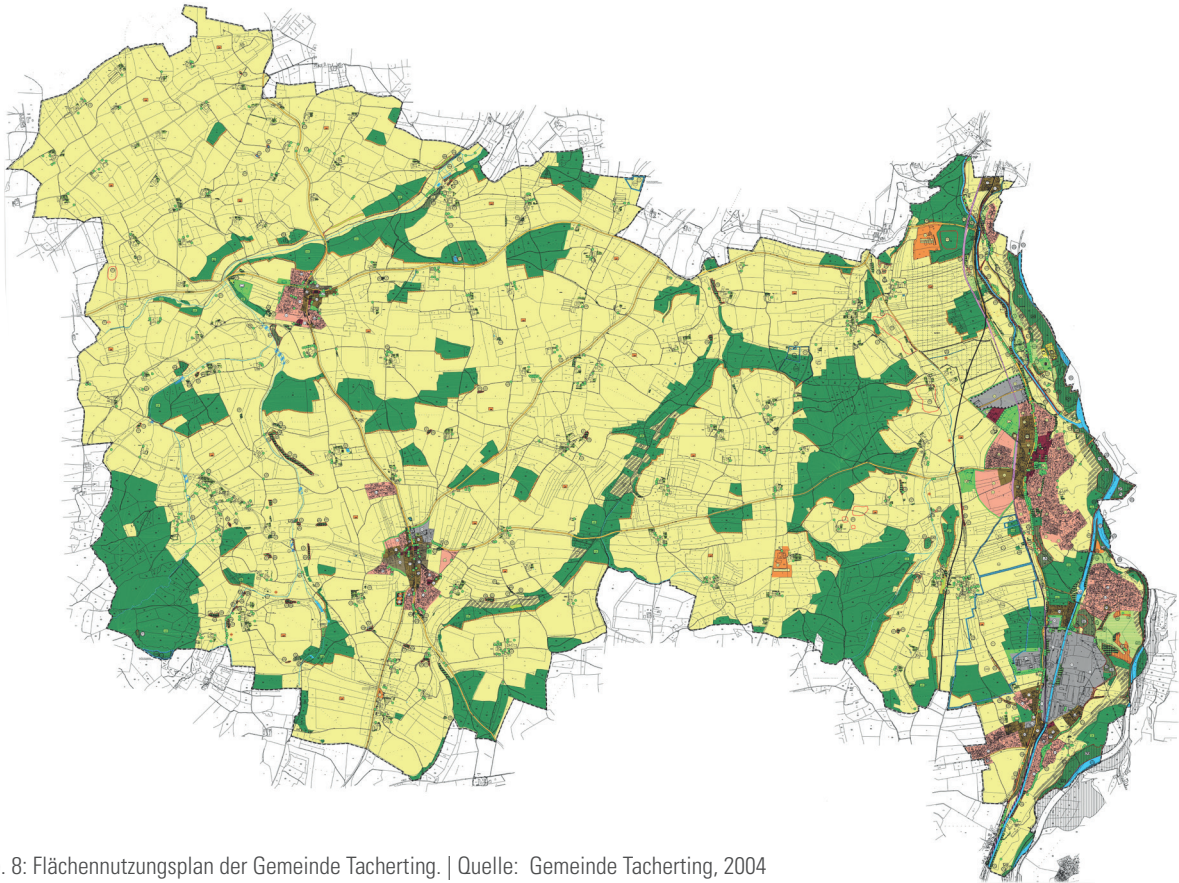


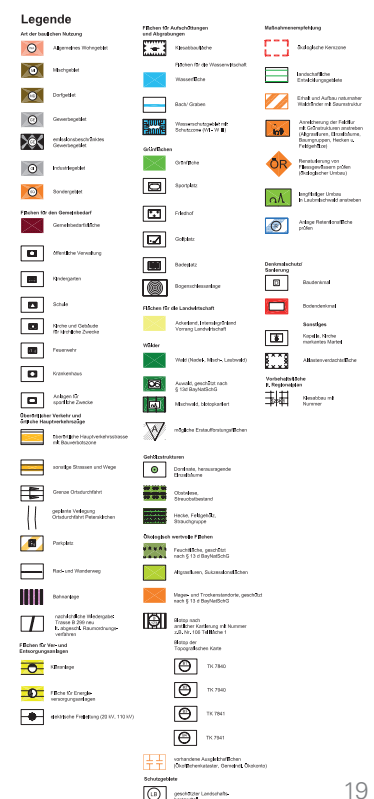
Abb. 8: Flächennutzungsplan der Gemeinde Tacherting. | Quelle: Gemeinde Tacherting, 2004

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Tacherting stammt aus dem Jahr 2004. Um den Anforderungen der Siedlungsentwicklung zeitgemäß gerecht zu werden, sind in den Folgejahren einige Änderungen vorgenommen worden.

Die Alz verläuft bandartig entlang der Ostgrenze der Gemeinde, der Alzkanal zweigt auf Höhe des Hauptortes ab. In diesem Bereich weist der FNP vielfältigere und kleinteiligere Nutzungsstruk-

turen aus.

Weite Teile des Gemeindegebietes sind homogen als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Unterbrochen wird die Kulturlandschaft von den regionsspezifischen Weilern. Im Osten der Gemeinde verdichtet sich die Siedlungsstruktur, dort konzentriert sich auch das Gewerbe. Weitere Siedlungsschwerpunkte sind durch die Ortsteile Peterskirchen und Emertsham gegeben.





2

STECKBRIEF TACHERTING

Statistische Betrachtung
Bestandsaufnahme Gesamtgemeinde
Wohnbauflächenbedarf
Wohnbauflächenreserven
Gewerbeflächenreserven



BEVÖLKERUNGSZAHL UND -VERTEILUNG

Die Gemeinde Tacherting hat im Jahr 2017 laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik ca. 5.733 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand: 31.12.2017).

Die Gemeinde setzt sich aus 107 Ortsteilen zusammen. Ein Drittel der Einwohnerinnen und Einwohner wohnen im Hauptort, weitere 19 % verteilen sich auf die Ortsteile Emertsham und Peterskirchen. Die übrigen 48 % - und somit fast die Hälfte - bewohnt einen der übrigen kleinen Ortsteile.

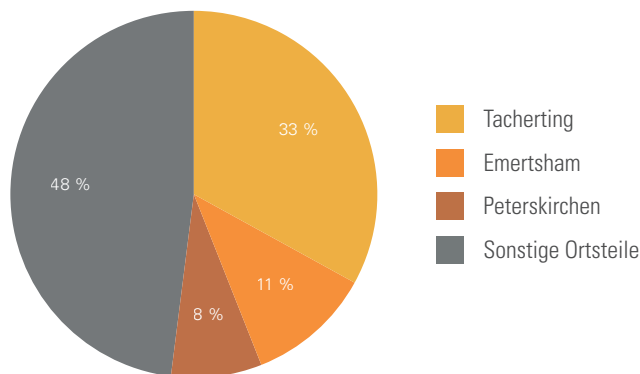


Abb. 9: Bevölkerungsverteilung der 5.733 Einwohner der Gemeinde Tacherting 2017*

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Einwohnerentwicklung der Gemeinde war innerhalb des dargestellten Zeitraums 2007-2017 geringfügigen Schwankungen unterlegen. Zwischen 2007 und 2011 ist die Bevölkerungszahl der Gemeinde Tacherting leicht gesunken (von 5.574 auf 5.469). Nach einem darauffolgenden Bevölkerungsanstieg, verzeichnet Tacherting zwischen 2016 und 2017 erneut einen leichten Bevölkerungsrückgang. In der Gesamtbilanz lässt sich jedoch für die Gemeinde Tacherting ein Bevölkerungswachstum von 2,8% im Zeitraum von 2007 bis 2017 feststellen.

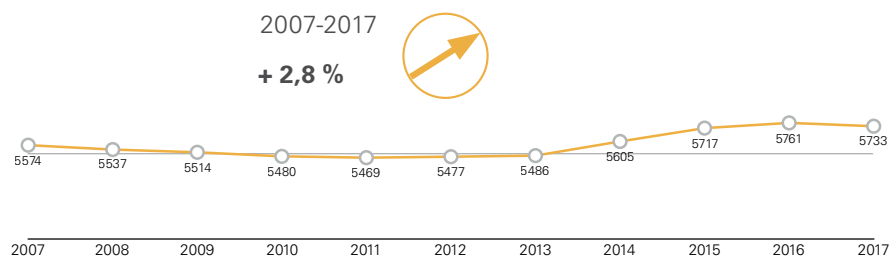


Abb. 10: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Tacherting 2007 - 2017*

Die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Traunstein zeigte eine ähnliche Entwicklung. Sie ist seit dem Jahr 2007 insgesamt um 3,3 % gewachsen.

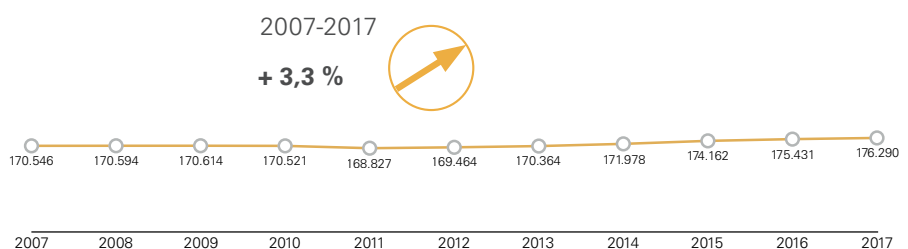


Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung Landkreis Traunstein 2007 - 2017*

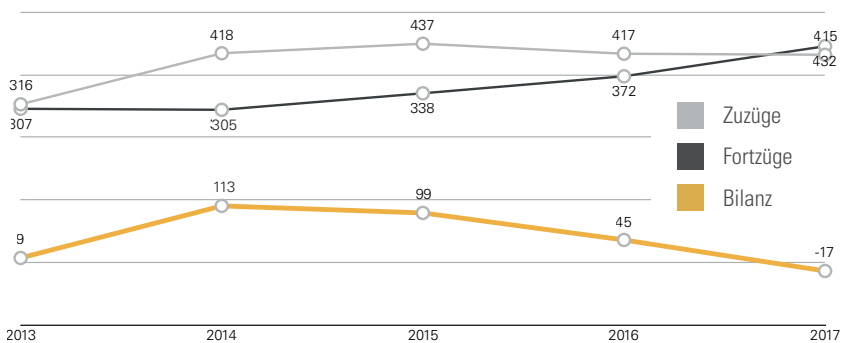


Abb. 12: Wanderungen Gemeinde Tacherting*

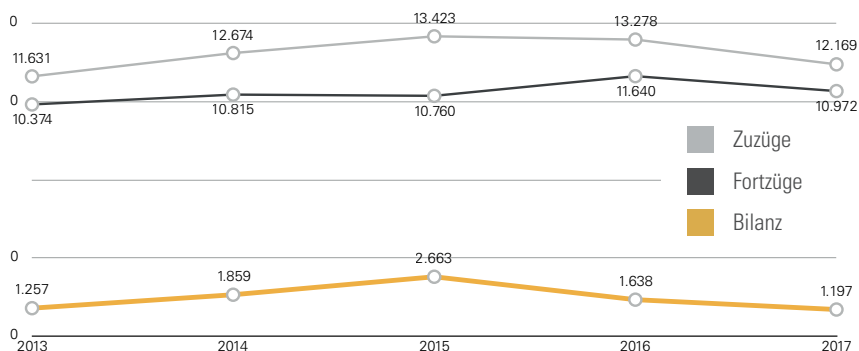


Abb. 13: Wanderungen Landkreis Traunstein*

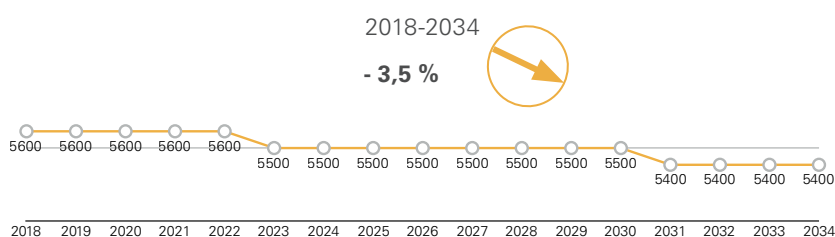


Abb. 14: Bevölkerungsprognose Gemeinde Tacherting**

WANDERUNGEN

Tacherting verzeichnet seit 2014 eine negative Wanderungsbilanz. 2017 hat die Gemeinde 432 Fortzüge und 415 Zuzüge zu verzeichnen. Der Landkreis Traunstein hingegen weist insgesamt eine positive Bilanz auf, mit einem absoluten Wanderungsgewinn von 1.197 im Jahr 2017.

Das Wanderungssaldo der Gemeinde liegt in 2017 mit -17 deutlich unter dem entsprechenden positiven Bevölkerungssaldo des Landkreises von 35.

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Prognosen zufolge wird bis in das Jahr 2034 in der Gemeinde Tacherting von einem Bevölkerungsrückgang von -3,5 % ausgegangen.

Ursache hierfür ist die negative räumliche Bevölkerungsentwicklung (Migration und Wanderbewegungen) einhergehend mit einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung (negative Geburtenrate).

Datengrundlagen | Zugriff: Januar 2019:

*Bayerisches Landesamt für Statistik (2019) GENESIS Online

**Bayerisches Landesamt für Statistik (2016) Demographie-Spiegel für Bayern - Berechnungen bis 2034

ALTERSSTRUKTUR

Tacherting besitzt einen hohen Anteil an älteren Bevölkerungsgruppen: 45 % der Ortsbevölkerung ist 50 Jahre alt oder älter. Der Anteil der über 65-Jährigen liegt allerdings deutlich unter dem des Landkreises. Zusätzlich liegt der Anteil der 6- bis 25-Jährigen in Tacherting über dem des Landkreises. Dies führt im Vergleich zum Landkreis zu einem niedrigeren Durchschnittsalter in der Gemeinde Tacherting.

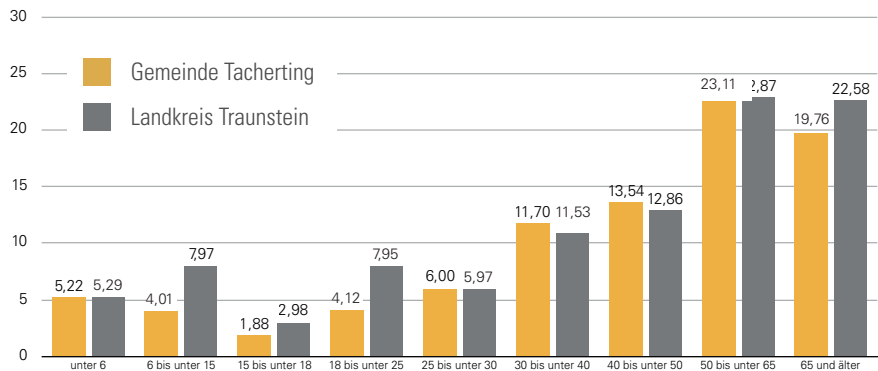


Abb. 15: Bevölkerung in Prozent nach Altersgruppen (31.12.2017)*

Prognose

Bis 2034 ist mit einer Zunahme des aktuellen Durchschnittsalters in der Gemeinde Tacherting von 43,9 Jahren (2017) auf 46,5 Jahre zu rechnen, was u.a. durch den Anstieg der über 65-Jährigen sowie einem Rückgang der jüngeren Altersgruppen bedingt wird.

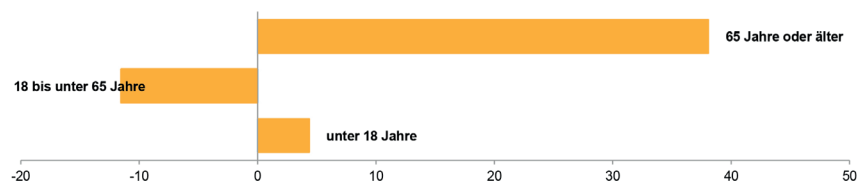
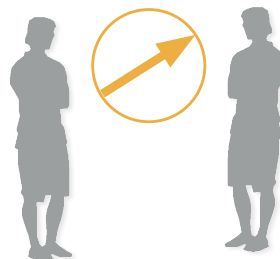


Abb. 16: Veränderung der Bevölkerung 2037 gegenüber 2017 nach Altersgruppen in Prozent**

Diese durch das bayerische Landesamt für Statistik prognostizierte Zunahme des Durchschnittsalters wird nicht nur für die Gemeinde Tacherting angenommen, sondern auch im Landkreis Traunstein und in ganz Bayern zu beobachten sein.

2017
43,9 Jahre

Vergleich
Lk Traunstein: 44,9
Land Bayern: 43,7



2034
46,5 Jahre

Vergleich
Lk Traunstein: 46,8
Land Bayern: 45,6

Abb. 17: Durchschnittsalter in der Gemeinde Tacherting*

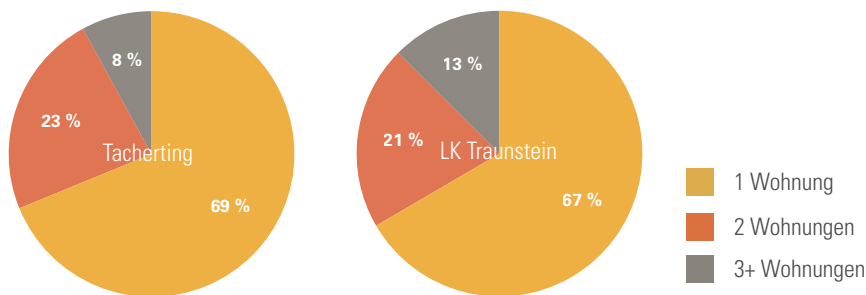


Abb. 18: Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen 2017*

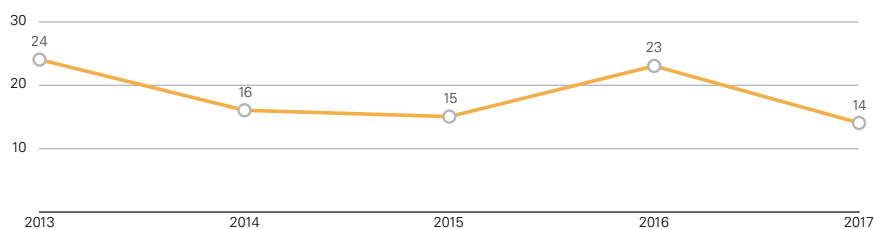


Abb. 19: Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude in der Gemeinde Tacherting*

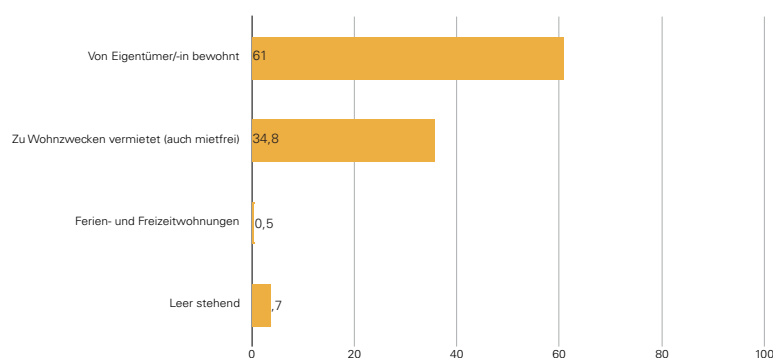


Abb. 20: Art der Wohnnutzung in der Gemeinde Tacherting im Jahr 2011 in Prozent***

WOHNGEBÄUDE UND WOHN EINHEITEN

Bestand

Im Jahr 2017 verfügt Tacherting über einen Bestand von 1.632 Wohngebäuden. Hierbei sind 2.456 Wohneinheiten erfasst. Das bedeutet, dass sich durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten in einem Wohngebäude befinden.

Baugenehmigungen

Die Baugenehmigungen der letzten fünf Jahre schwanken zwischen 14 und 24 Baugenehmigungen pro Jahr. Der Durchschnitt beträgt ca. 18-19 Baugenehmigungen pro Jahr.

Art der Wohnnutzung

Über die Hälfte der Wohnungen in der Gemeinde Tacherting (61 %) werden von den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnt. 45,8 % sind zu Wohnzwecken vermietet, 3,7 % stehen leer.

Die Wohnungen im Gemeindegebiet werden kaum als Ferien- oder Freizeitwohnungen genutzt (lediglich 0,5 %).

Datengrundlagen | Zugriff: Januar 2019:

*Bayerisches Landesamt für Statistik (2019) GENESIS Online

**Bayerisches Landesamt für Statistik (2016) Demographie-Spiegel für Bayern - Berechnungen bis 2034

***Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2011) Zensus 2011

Eigentumsform

Fast 90 % der Wohnungen befinden sich sowohl in der Gemeinde Tacherting als auch im gesamten Landkreis Traunstein im Eigentum von Privatpersonen. Knapp 10 % gehören einer Wohnungseigentümergeinschaft. Der Eigentumsanteil sowohl von privatwirtschaftlichen Unternehmen, als auch von Bund und Freistaat Bayern ist gering.

Gebäudetypologien

Vorherrschend im Gebäudebestand ist das freistehende Einfamilienhaus. Einfamilienhäuser und Doppelhäuser erreichen sowohl in der Gemeinde Tacherting als auch im Landkreis Traunstein in Summe einen Anteil von fast 90 %.

Dichtere Wohnformen, wie beispielsweise das Mehrfamilienhaus im Geschosswohnungsbau, werden in der Gemeinde nur in sehr geringem Maße angeboten.

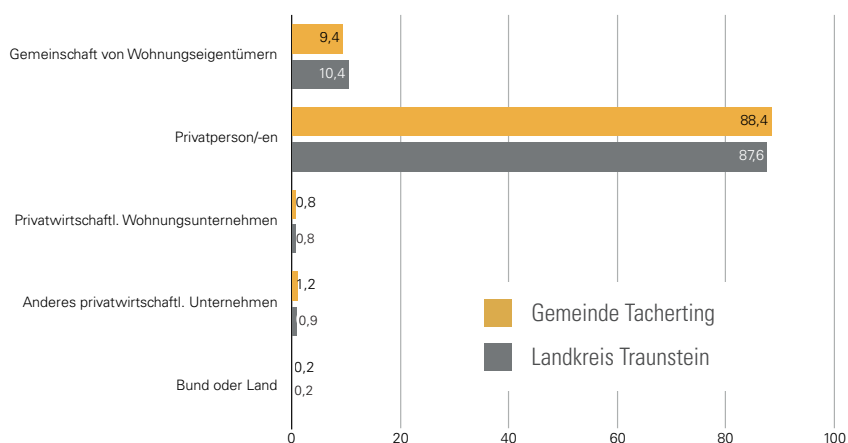


Abb. 21: Eigentumsform der Gebäude in Tacherting und LK Traunstein (2011) in Prozent***

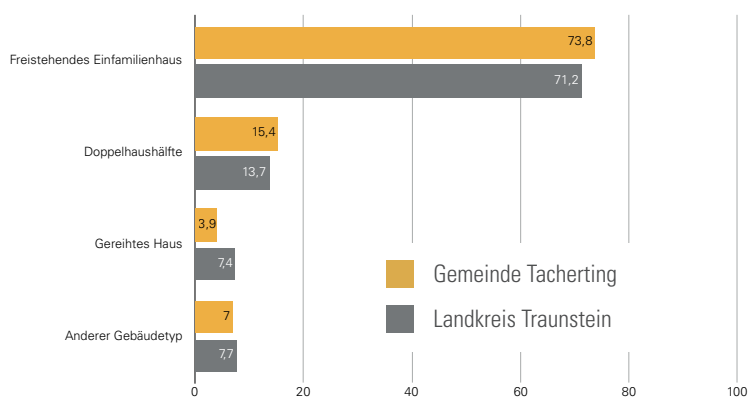


Abb. 22: Typologie der Gebäude in Tacherting und LK Traunstein (2011) in Prozent***

HAUSHALTE

Haushaltsstruktur

In den Haushalten in der Gemeinde Tacherting leben überwiegend Paare mit Kindern. Der Anteil in der Gemeinde liegt ca. 9% über dem des Landkreises.

Haushaltsgrößen

Tendenziell sind die Haushalte in Tacherting größer als im Landkreis. Während die 3-6-Personen-Haushalte über dem Landkreisdurchschnitt liegen, ist der Anteil der Einzelpersonenhaushalte (Singlehaushalte) in Tacherting fast 10 % geringer als im Landkreis.

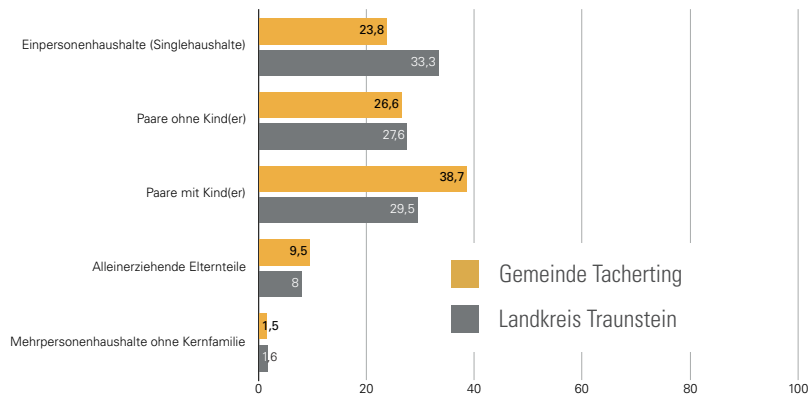


Abb. 23: Haushalte nach Typ des privaten Haushalts (2011) in Prozent***

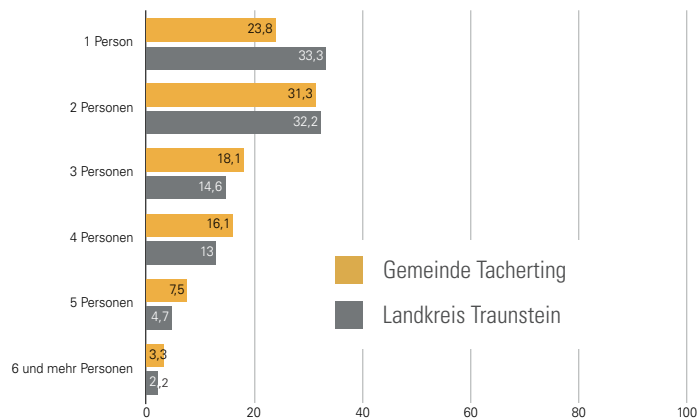


Abb. 24: Größe der privaten Haushalte (2011) in Prozent***

Datengrundlagen | Zugriff: Januar 2019:

***Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2011) Zensus 2011

BESCHÄFTIGTE NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN

Die Verteilung der Beschäftigung auf die einzelnen Wirtschaftsbereiche in der Gemeinde Tacherting ähnelt auf den ersten Blick der Beschäftigungsstruktur im Landkreis Traunstein.

Der größte Teil der Beschäftigten ist sowohl in Tacherting (50 %) als auch in Traunstein (43 %) im produzierenden Gewerbe angestellt. In Tacherting arbeitet sogar die Hälfte der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe. Etwa weitere 20 % der Beschäftigten entfallen jeweils auf die Bereiche „Öffentliche Dienstleister“ (Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung, Erziehung und Unterricht, Gesundheits- und Sozialwesen, Kunst, Unterhaltung und Erholung) sowie den Bereich „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“ (Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Grundstücks- und Wohnungswesen, wissenschaftl. Dienstleistungen).

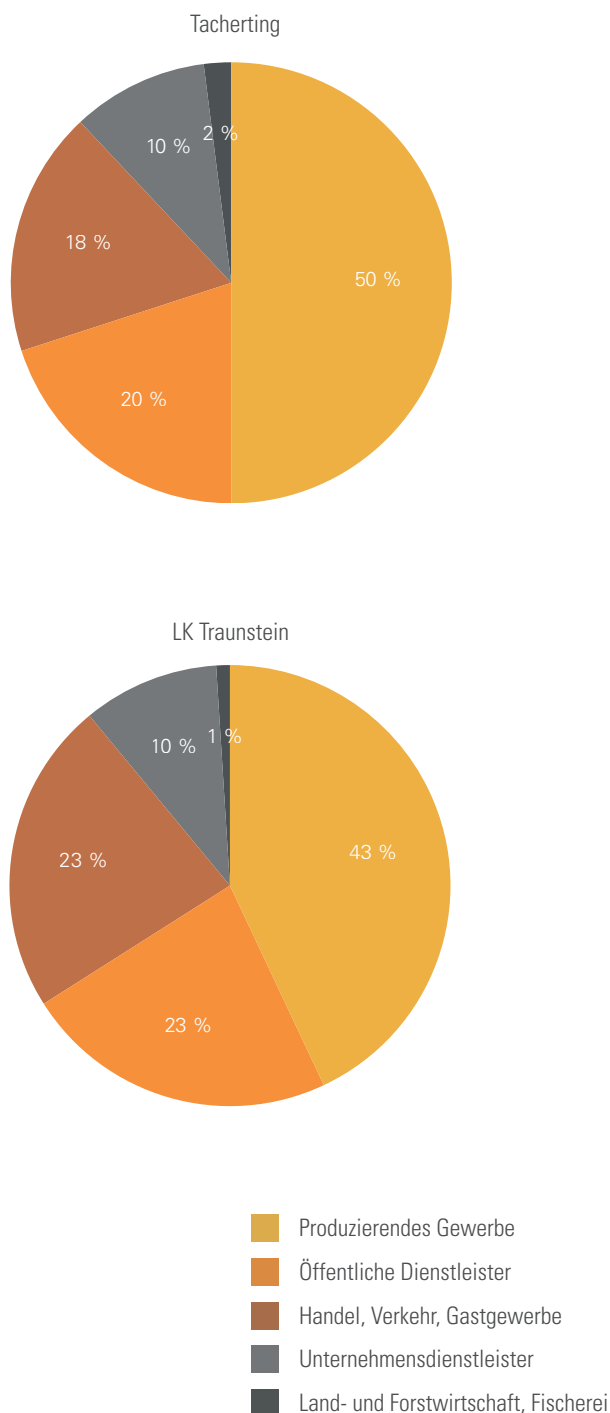


Abb. 25: Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen in Tacherting und LK Traunstein 2017 in Prozent*

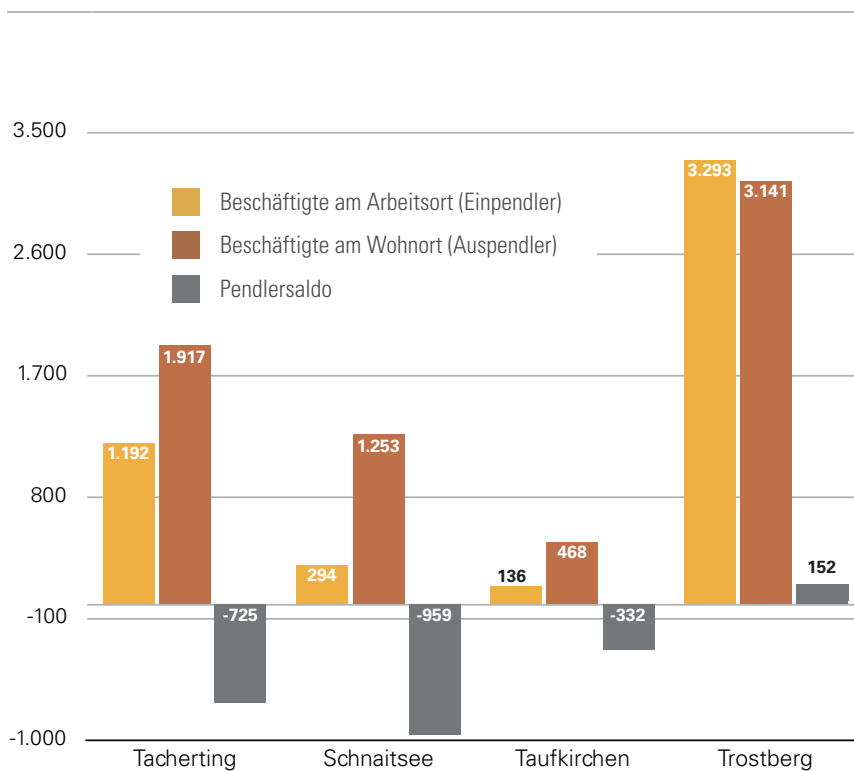


Abb. 26: Berufspendler der Gemeinden Tacherting, Schnaitsee, Taufkirchen und der Stadt Trostberg**

PENDLERAUFGKOMMEN

Das Pendersaldo ist die Differenz der Anzahl der ein- und auspendelnden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Einpendler - Auspendler).

Die Gemeinde Tacherting weist laut Untersuchungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik im Vergleich zu Schnaitsee und Taufkirchen eine relativ hohe Anzahl an Einpendlern (1.192) auf. Trotzdem übersteigt die Anzahl der Auspendler die der einpendelnden Beschäftigten. Daraus resultiert für die Gemeinde Tacherting ein negatives Pendersaldo (-725).

Trostberg hat mit Abstand die meisten Ein- und Auspendler. Die Anzahl der Einpendler ist geringfügig höher, daher hat die Gemeinde ein positives Pendler-saldo von 152 aufzuweisen.

Datengrundlagen | Zugriff: Januar 2019:

*Bayerisches Landesamt für Statistik (2019) GENESIS Online

**Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2011) Zensus 2011



Abb. 27: Naturräumliche Prägungen

ÜBERGEORDNETE STRUKTUREN

Das Landschaftsbild im Gemeindegebiet ist heterogen: die Ortsteile Tacherting, Emertsham und Peterskirchen sowie die zahlreichen Weiler und Hofstellen liegen in einer Kulturlandschaft, die von Ackerland und Waldflächen geprägt ist. Als Teil der Alzplatte zeichnet sich die Landschaft insbesondere durch Schotterfelder, Moränenhügel und schwachwellige Reliefs aus*. So grenzen insbesondere im Südwesten die Täler der Altmoränen- und Schotterlandschaft an das Gemeindegebiet. Mühlbach und Alzkanal markieren

die östliche Grenze. Dort schließt der Siedlungssteppich an das Auenland an, entlang der Wasserläufe ist eine Konzentration der Siedlungsstrukturen feststellbar. Dort liegt auch der Ortsteil Tacherting, dessen Ortskern in der Raumordnung im System der zentralen Orte als Kleinzentrum klassifiziert ist. Entlang dieser Nord-Süd-Achse parallel zur Alz verlaufen auch die Gleise der Regionalbahn sowie die Bundesstraße 299. An dieser Stelle im östlichen Gemeindegebiet ist im Regionalplan eine Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung festgelegt. Entlang dieser

- Waldflächen
- Auenlandschaft
- Alzplatte
- Täler der Altmoränen- u. Schotterlandschaft
- Wander- u. Radwegenetz
- Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung
- Kleinzentrum



Abb. 28: Landwirtschaftliche Flächen



Abb. 29: Alpenblick

Achse sollen Entwicklungen gefördert werden, die zur Stärkung der Versorgungsstruktur in der Gemeinde beitragen.

Fuß- und Radwege verknüpfen die Ortsteile innerhalb des Gemeindegebiets und mit den angrenzenden Nachbargemeinden. Es fällt auf, dass diese insbesondere in Nord-Süd-Richtung und weniger in Ost-West-Richtung verlaufen.

Datengrundlagen | Zugriff: November 2019:

*<http://www.naturregion.eu/naturraum/grossraum-voralpen/alzplatte.html>

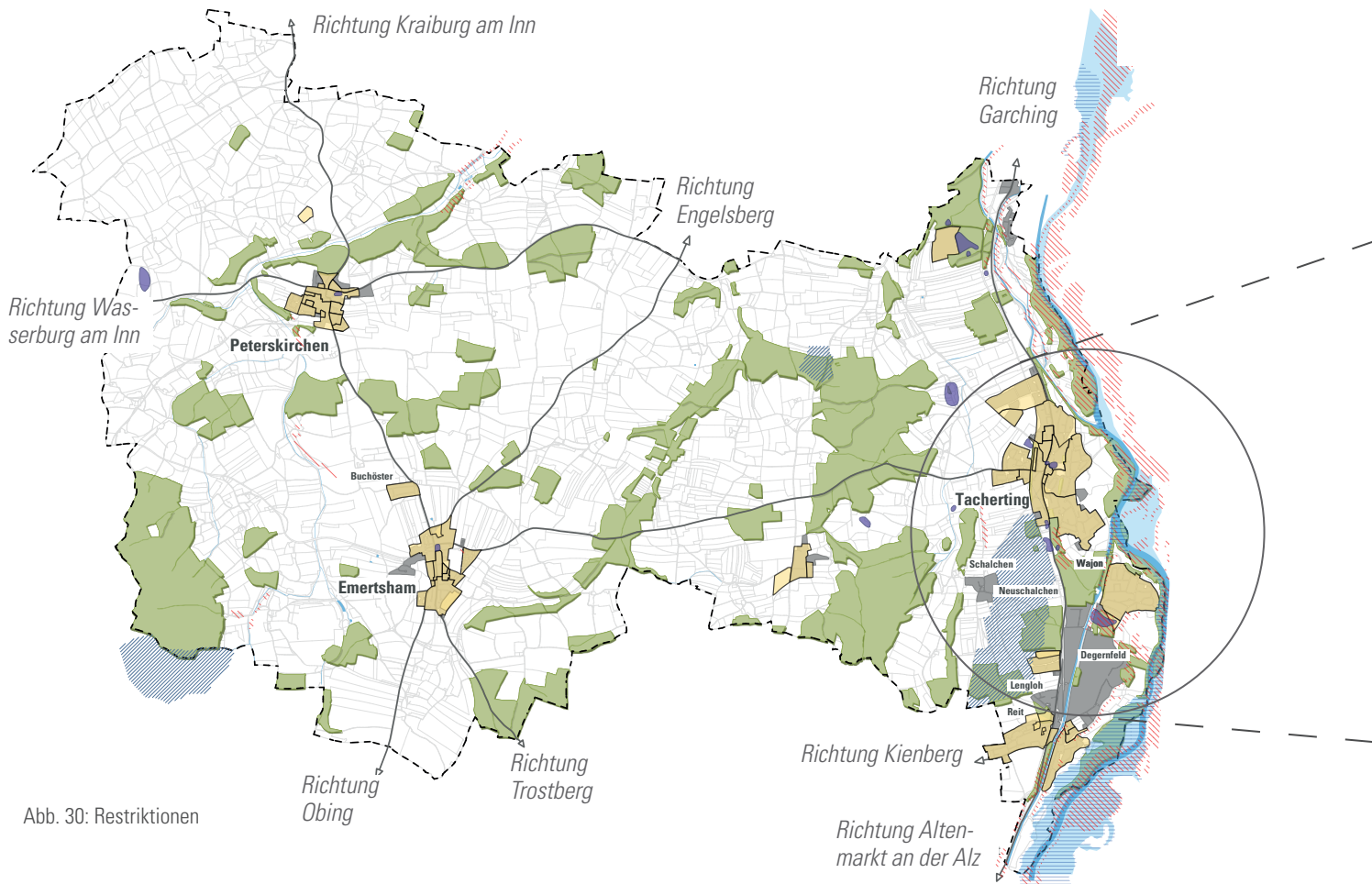


Abb. 30: Restriktionen

RESTRIKTIONEN

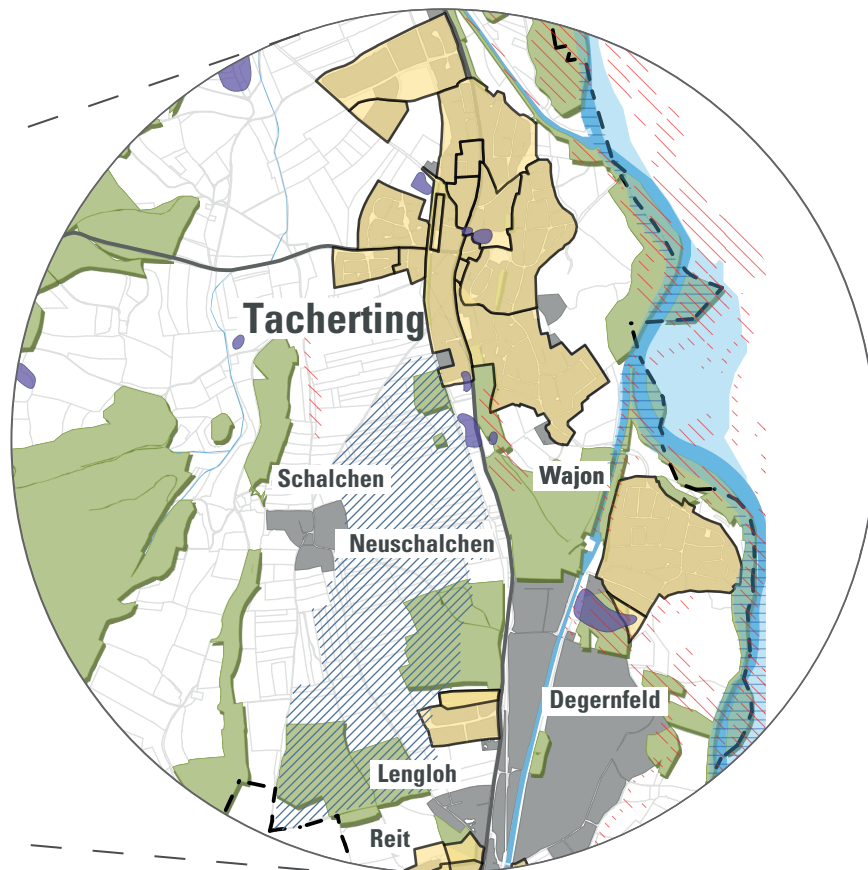
Restriktionen sind Einschränkungen, die sich auf die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gesamtgemeinde Tacherting auswirken. Es gibt Restriktionen, die von der Natur ausgehen und einige, die sich aus realisierten menschlichen Planungen ergeben.

Naturnahe Restriktionen sind das Trinkwasserschutzgebiet südwestlich des Hauptortes zwischen den Ortsteilen Schalchen und Lengloh sowie die oberirdischen Gewässer im Gemeindegebiet.

Hierbei nimmt insbesondere die Alz, die in Nord-Süd-Richtung die östliche Gemeindegrenze markiert, einen großen Raum ein. Mit ihr verbunden wirken sich auch das Überschwemmungsgebiet und die Hochwassergefahrenflächen (HQ 100 = hundertjähriges Hochwasser) restriktiv auf die räumliche Planung aus.

Ebenso befindet sich in direkter Nähe zur Alz ein Großteil der Biotopflächen. Zu den Biotopflächen zählen u. a. die sogenannten Alzauen. Diese Flächen sind hochwertige Natur- und Land-

- Bebauungsplan
- Bodendenkmal
- Biotop
- Überschwemmungsgebiet
- HQ 100
- Trinkwasserschutzgebiet
- Verkehrswege
- Geplante Umgehung
- Baufeld
- Waldflächen
- Gewässer



schaftsräume, die besonders schützenswert sind und zur Sicherung der Arten- und Pflanzenvielfalt beitragen.

Waldflächen, als weitere naturnahe Restriktion, verteilen sich über das gesamte Gemeindegebiet und nehmen über 35 % der Fläche in Anspruch. Ein großer zusammenhängender Wald befindet sich im westlichen Teil der Gemeinde, ein weiterer schließt westlich an den Hauptort an. Wälder haben eine wichtige Funktion als Lebensraum für die Tierwelt und wirken sich darüber hinaus positiv auf das Klima aus.

Menschengemachte Restriktionen ergeben sich u. a. in Form von Bodendenkmälern. Das sind geschützte Bereiche an denen sich potenziell unterirdische, archäologisch wertvolle Funde befinden können und deren Flächen daher unter Denkmalschutz stehen. Weitere Restriktionen sind Flächen mit gültigem Bebauungsplan, bestehende Verkehrswege oder auch die geplante Umgehungsstraße zur Verkehrsentslastung des Ortskernes.



ÖPNV NETZ

Seit Fertigstellung der Traun-Alz-Bahn im Jahr 1910 haben Tacherting, Schalchen und Wiesmühl Anschluss an das regionale Bahnnetz. Fernbahnhöfe mit überregionalen Verbindungen befinden sich in Traunstein (mit Bus oder Bahn innerhalb einer Stunde erreichbar) und Mühldorf (20 Minuten von Tacherting entfernt). Die Metropole München ist mit der Bahn in 1 Stunde 45 Minuten erreichbar, Salzburg in 1 Stunde 30 Minuten. Ergänzt wird das ÖPNV-Angebot durch Buslinien innerhalb des Gemeindegebiets und in die Nachbar-

gemeinden. Die sechs Buslinien verlaufen allesamt in Nord-Süd-Richtung.

Von den Busverbindungen profitieren fast ausschließlich die größeren Ortsteile Emertsham, Peterskirchen und der Kernort der Gemeinde Tacherting. Die zahlreichen kleinen Weiler sowie der Ortsteil Wajon sind nicht an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Ebenso fehlen Ost-West-Verbindungen, die eine Vernetzung innerhalb des Gemeindegebiets ermöglichen. Zahlreiche Einwohner des Gemeindegebiets sind daher auf den privaten PKW angewiesen.

- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Radius 300 m
- Buslinie 9342
- Buslinie 7743
- Buslinie N1
- Buslinie 9444
- Buslinie 7509
- Buslinie 9448
- Traun-Alz-Bahn
- Verkehrswege



Abb. 33: Nahversorgung

VERSORGUNG

Nahversorger befinden sich im Kernort Tacherting sowie in den Ortsteilen Emertsham und Peterskirchen. Die Standorte sind durch Buslinien sowie die Bundes-, bzw. Staatsstraßen sehr gut angebunden. Bäcker, Metzger und Getränkemärkte sind ebenfalls entlang der beiden Nord-Süd-Korridore mit bestmöglicher Erreichbarkeit angesiedelt. Zwei Anbieter regionaler Produkte ergänzen das Lebensmittelangebot im Gemeindegebiet. Sie liegen in der Nähe des Kernortes, im östlichen Teil des Gemeindegebiets.

Für Besorgungen, die über diejenigen des täglichen Bedarfs hinaus gehen, sind die Bewohnerinnen und Bewohner der Gemeinde Tacherting auf die Versorgungsinfrastruktur größerer Ortschaften (Mittel- und Oberzentren) in nächster Nähe angewiesen.

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Ein Großteil der sozialen Infrastruktur ist im Kernort der Gemeinde gebündelt.

Vier Kindergärten liegen im Gemeindegebiet: der Kindergarten St. Vitus in Emertsham, der AWO Kindergarten

-  Nahversorger (mit Radius 500 m)
-  Getränkemarkt
-  Metzger
-  Bäcker
-  Verkauf regionaler Produkte



Abb. 34: Daseinsvorsorge

und Waldkindergarten, sowie der Pfarrkindergarten St. Maria in Tacherting. Peterskirchen hat eine Grundschule in der Schülerinnen und Schüler der Ortsteile Emertsham und Peterskirchen untergebracht sind. Im Kernort der Gemeinde Tacherting befindet sich eine Grund- und Mittelschule. Dort betreuen im aktuellen Schuljahr 2019/2020 ca. 25 Lehrkräfte die 212 Schüler in 11 Klassen*. Weiterführende Schulen befinden sich im nahegelegenen Trostberg.

Weitere Angebote für Kinder und Jugendliche bieten die Musikschule

in Emertsham (mit Außenstellen) und der Jugendtreff „Caro 7“ in der alten Grundschule im Hauptort. Eine Außenstelle der Trostberger Volkshochschule ist ebenfalls in der alten Grundschule ansässig.

Eine öffentliche Bücherei befindet sich in der Grund- und Mittelschule.

Einrichtungen der ärztlichen Versorgung befinden sich sowohl in Peterskirchen als auch im Kernort der Gemeinde. Ergänzt wird das Angebot durch zwei mobile Pflegedienste. Die Kreisklinik Trostberg ist in ca. 10 Autominuten von Tacherting erreichbar.

-  Grund-/Mittelschule (mit Radius 1000 m)
-  Kindergarten
-  Musikschule
-  Bibliothek
-  Jugendtreff
-  Ärztliche Versorgung
-  Mobiler Pflegedienst

Datengrundlagen | Zugriff: November 2019:

*Gemeinde Tacherting: <http://www.tacherting.de/index.php?id=0,53>

BERECHNUNGSMETHODE

Die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs für die Gemeinde Tacherting gliedert sich in drei Schritte:

1. Auflockerungsbedarf bedeutet, dass Trendprognosen zufolge der Wohnbauflächenanspruch pro Einwohner zunehmen wird, gleichzeitig geht die Belegungsdichte von Wohneinheiten zurück. Die Grundlage für die Berechnung im ersten Schritt bildet die Annahme, dass die aktuelle Bevölkerungszahl auch zukünftig bestehen bleibt und die Haushaltsgröße bis zum Jahr 2034 jährlich um 0,5% abnimmt.

2. Im zweiten Schritt wird, auf der Grundlage vom ersten Berechnungsschritt, die für die Zukunft prognostizierte Bevölkerungszahl eingerechnet.

3. Im letzten Schritt wird der für die Zukunft errechnete Bedarf an Wohneinheiten in einen tatsächlichen Flächenbedarf (in Hektar) übertragen. Der Flächenbedarf ist abhängig von der Wahl der Typologien und der damit einhergehenden städtebaulichen Dichte.

WOHNBAUFLÄCHENBEDARF

Aus den aktuellen Einwohnerzahlen und der Anzahl der Wohneinheiten (WE) lässt sich eine Einwohnerdichte von 2,24 Einwohnern pro WE errechnen (Zahlen aus dem Jahr 2017).

Aufgrund aktueller Trendentwicklungen

(Zunahme der Single-Haushalte, steigender Flächenanspruch pro Kopf) ist in den kommenden 15 Jahren mit einer Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße (Einwohner je Wohneinheit) zu rechnen. Mit dem üblicherweise angenommenen Faktor 0,5 % ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,04 Einwohnern pro WE im Jahr 2034. Würde die Bevölkerungsanzahl im Gemeindegebiet konstant bleiben, müssten innerhalb der kommenden 15 Jahre somit 233 neue Wohneinheiten geschaffen werden - das entspricht 14 neuen Wohneinheiten pro Jahr. Geht man hingegen von einer Abnahme der Bevölkerung aus (prognostiziert wird eine Abnahme von 3,4 % bis in das Jahr 2034), so werden in den kommenden 15 Jahren trotzdem insgesamt 71 neue Wohneinheiten benötigt, ca. 4 pro Jahr.

Es stellt sich die Frage, ob diese 71 neuen Wohneinheiten in den Gebäudebestand bzw. in die bestehende Siedlungsfläche integriert werden können oder inwieweit weitere Baumaßnahmen nötig werden.

Im Falle von Neubauten richtet sich der potenzielle Flächenverbrauch nach der Bebauungstypologie und -dichte. Einfamilienhaussiedlungen haben eine sehr geringe Dichte. Demnach würden die benötigten Wohneinheiten mit entsprechender Erschließungsfläche ca. 4,0 ha in Anspruch nehmen. 80 % Einfamilienhäuser und 20 % Geschosswohnungsbau würden 3,5 ha benötigen, bei einer Bebauung noch höherer Dichte wären 3,0 ha notwendig (Berechnungsgrundlage siehe Grafik).

milienhäuser und 20 % Geschosswohnungsbau würden 3,5 ha benötigen, bei einer Bebauung noch höherer Dichte wären 3,0 ha notwendig (Berechnungsgrundlage siehe Grafik).

1. AUFLÖCKERUNGSBEDARF

Wohnflächenansprüche pro Einwohner steigen /
Rückgang Belegungsdichte von Wohneinheiten

AUSGANGSLAGE

Einwohner (2017): **5.733** → Einwohner / WE : **2,24**
Anzahl Wohneinheiten (2017): **2.563**

ANNAHME JÄHRLICHE ABNAHME DER HAUSHALTSGRÖSSE UM 0,5% BIS ZUM JAHR 2034

0,5% von 2,24 Einwohner/WE = 0,0112 → 0,0112 x 17 Jahre = 0,19
Haushaltsgröße: 2,24 - 0,19 → Einwohner / WE : **2,05**

ANNAHME GLEICHBLEIBENDE BEVÖLKERUNG BIS 2034

>> Wohneinheitenbedarf bis 2034: $(5.733 / 2,05) - 2.563 = \mathbf{233 \text{ neue WE}}$ <<

Auflöckerungsbedarf: 14 neue WE pro Jahr

2. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Bevölkerungsprognose

PROGNOSE BEVÖLKERUNGSABNAHME VON 3,5% UND JÄHRLICHER ABNAHME DER HAUSHALTSGRÖSSE UM 0,5%

Einwohner (2034): **5.400** → Einwohner / WE : **2,05**
>> Wohneinheitenbedarf bis 2034: $(5.400 / 2,05) - 2.563 = \mathbf{71 \text{ neue WE}}$ <<

ca. 4 neue WE pro Jahr

3. STÄDTEBAULICHE DICHTEN

Tatsächlicher Flächenbedarf: Wie viel Fläche wird für die Realisierung der 71 WE bis 2034 benötigt?

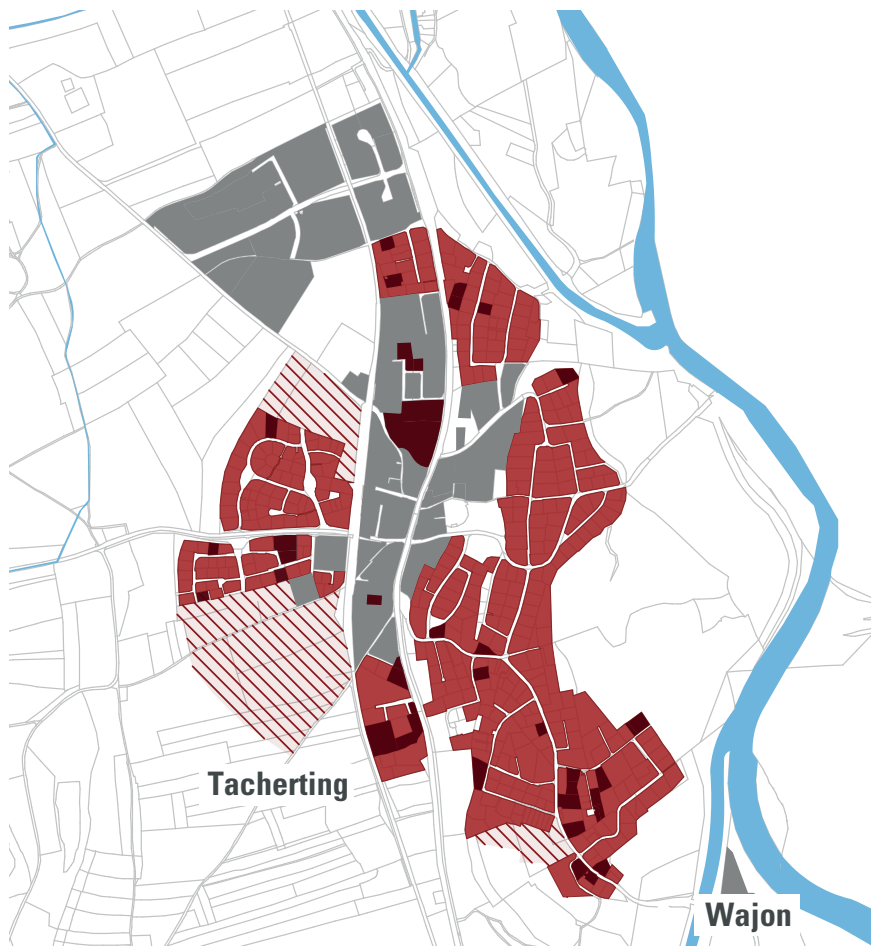
GERINGE DICHTEN	MITTLERE DICHTEN	HOHE DICHTEN
100 % freistehende Einfamilienhäuser	80 % freistehende Einfamilienhäuser 20 % Geschosswohnungsbau	50 % freistehende Einfamilienhäuser 30 % Reihen- / Doppelhäuser 20 % Geschosswohnungsbau
3,5 ha + 15 % Erschließung = ca. 4,0 ha	3,0 ha + 15 % Erschließung = ca. 3,5 ha	2,6 ha + 15 % Erschließung = ca. 3,0 ha

Berechnungsgrundlage:

	Freist. EFH	Doppelhaushälfte	Reihenhaus	Geschosswohnungsbau
Nettobauland	500 m ²	350 m ²	230 m ²	90 m ²
GFZ	0,4	0,5	0,7	1,2

2

RAHMENBEDINGUNGEN WOHNBAUFLÄCHENRESERVEN



FNP RESERVEN
FÜR WOHNBAUENTWICKLUNG:
12,9 ha

BAULÜCKEN
FÜR WOHNBAUENTWICKLUNG:
4,9 ha

Abb. 35: Nachverdichtungspotenzial Hauptort

- Wohnbauflächen
- Sonstige Nutzungen
- Baulücken
- Wohnbauflächenreserven gem. FNP

FLÄCHENRESERVEN IM KERNORT

Anhand der aktuellen Flurkarte wurden die unbebauten Grundstücke aufgenommen und kartiert. Im Kernort der Gemeinde Tacherting steht demnach ca. 4,9 ha erschlossenes Bauland zur Verfügung, das zur baulichen Umsetzung des ermittelten Wohnbauflächenbedarfs (von max. 4,0 ha) bis zum Jahr 2034 - einer Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer/innen vorausgesetzt - herangezogen werden könnte. Dieser Bedarf ergibt sich trotz abnehmender Bevölkerungszahl aus der

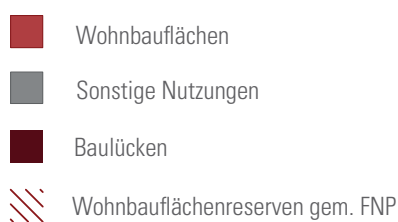
Verkleinerung der Haushaltsgrößen. Der Flächennutzungsplan (FNP) weist ergänzend hierzu 12,9 ha Wohnbauflächenreserven aus, die sich westlich der bestehenden Bebauung befinden.



FNP RESERVEN
FÜR WOHNBAUENTWICKLUNG:
1,2 ha

BAULÜCKEN
FÜR WOHNBAUENTWICKLUNG:
1,4 ha

Abb. 36: Nachverdichtungspotenzial Emertsham



FLÄCHENRESERVEN IN EMERTSHAM UND BUCHÖSTER

In den Ortsteilen Emertsham und Buchöster ermöglichen Baulücken ein Flächenpotenzial von 1,4 ha. Ergänzend hierzu weist der Flächennutzungsplan weitere 1,2 ha Flächenreserven für eine Wohnbauentwicklung im Nordwesten der Emertshamer Siedlungsfläche aus. Der ermittelte zusätzliche Wohnflächenbedarf kann somit auf Grundlage bestehender Flächenpotenziale gedeckt werden. Bereits die erschlossenen Wohnbauflächenreserven (Baulü-

cken) sind mehr als ausreichend und sollten vorrangig bebaut werden. Die Innenentwicklung kann dazu beitragen bedarfsgerechte Angebote im Bestand zu schaffen, z. B. durch An- oder Umbau, Aufstocken oder das Teilen von Wohneinheiten. Eine Entwicklung der Reserven nach dem FNP und somit eine Flächenausweisung „auf der Grünen Wiese“ ist zu vermeiden.

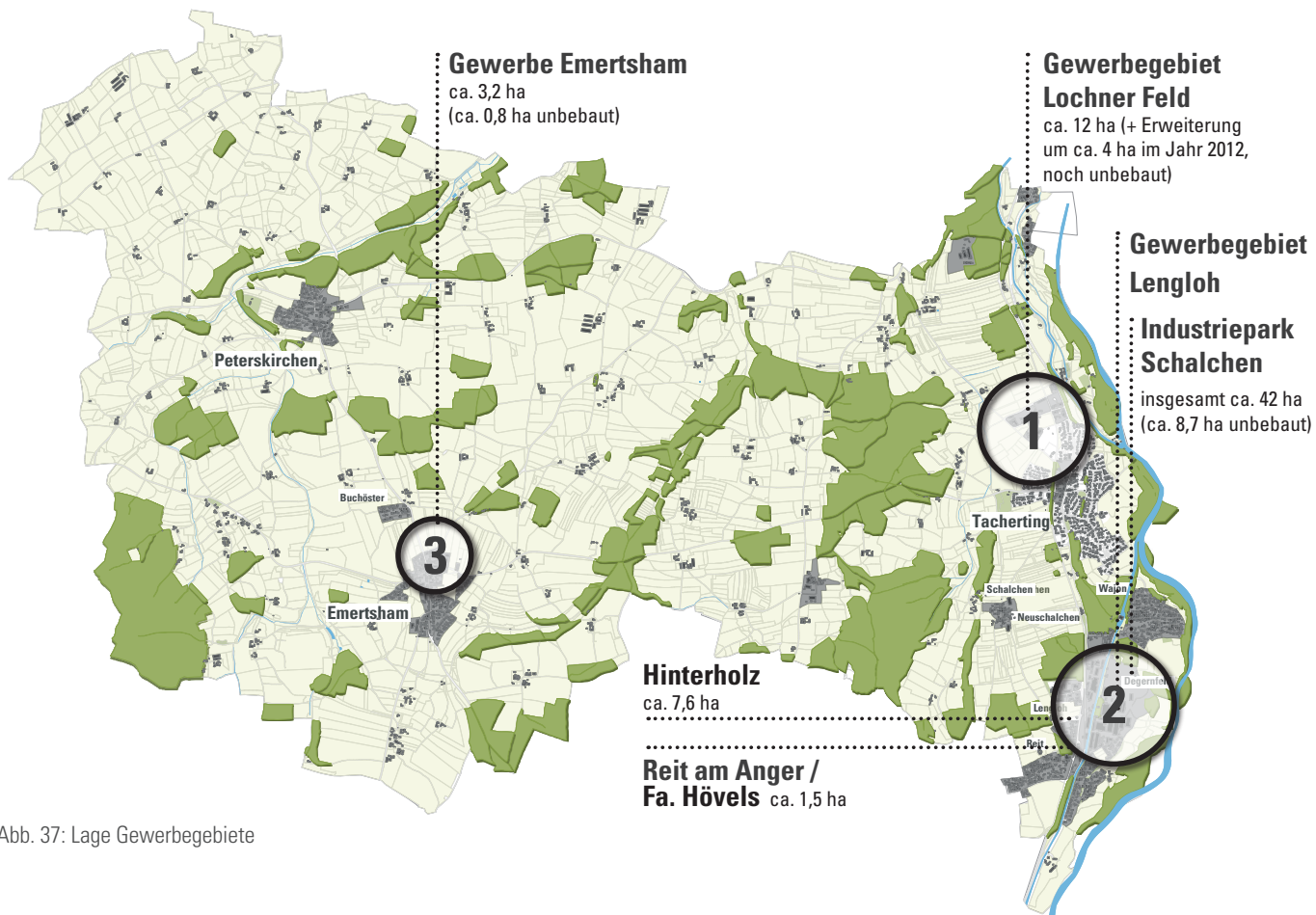


Abb. 37: Lage Gewerbegebiete

GEWERBEFLÄCHEN

Anhand der aktuellen Flurkarte wurden die bebauten und unbebauten Gewerbeflächen kartiert. Die Flächen konzentrieren sich an drei Stellen im Gemeindegebiet und teilen sich in sechs Gewerbegebiete unterschiedlicher Größe auf. Eine Konzentration ist südlich des Kernortes zu erkennen. Weitere Gewerbeflächen befinden sich im Norden der Gemeinde sowie im Ortsteil Emertsham.

GEWERBEFLÄCHENRESERVEN

Insgesamt stehen ca. 70 ha Gewer-

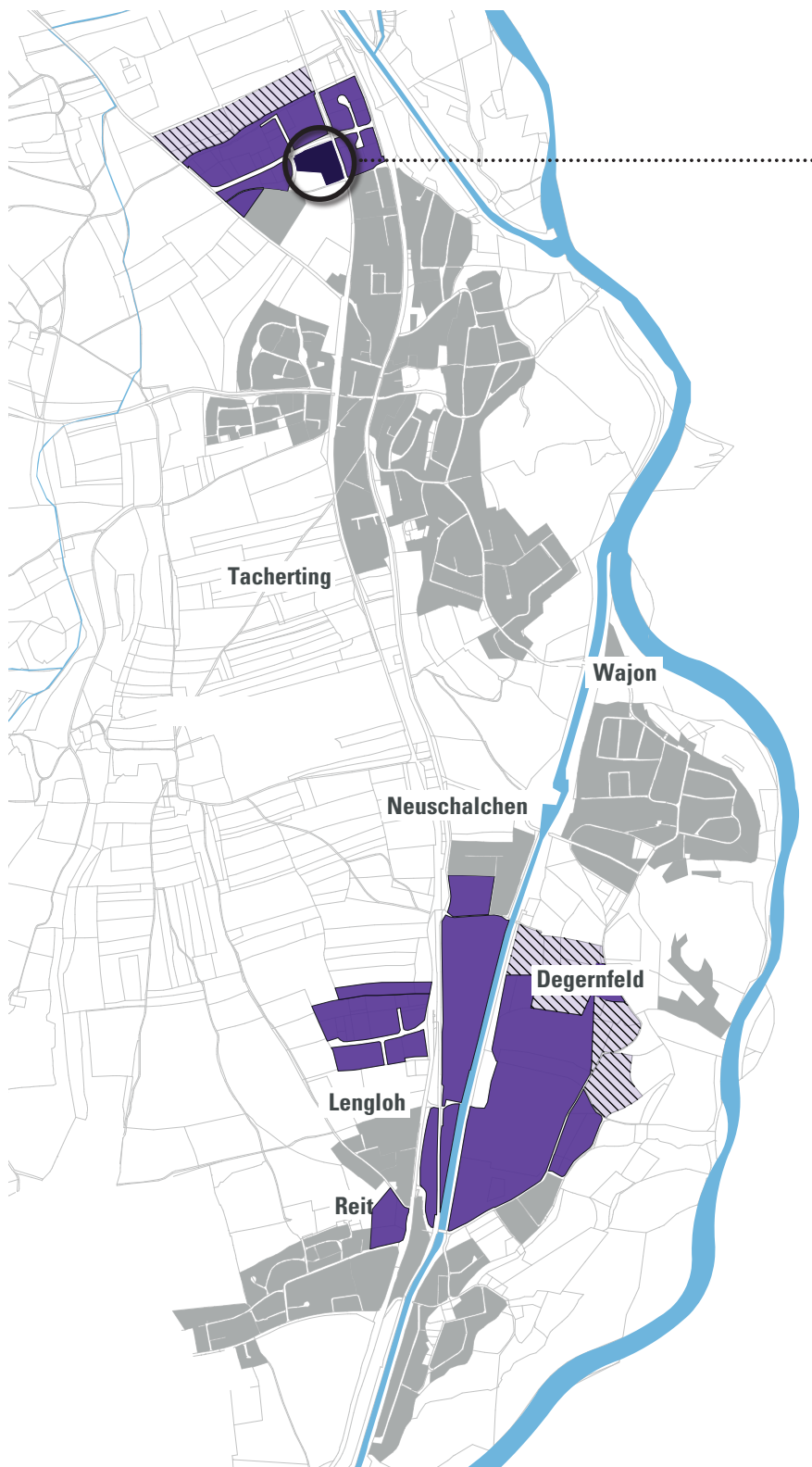
beflächen in der Gemeinde zur Verfügung. Fast 14 ha und somit knapp 20 % dieser Flächen sind noch unbebaut.

Die Grafik rechts zeigt eine 1 ha große Teilbaulücke nördlich des Hauptortes, die sich für die Gewerbeflächenentwicklung eignen würde.

Zudem sind weitere 13,6 ha Flächenreserven für die Gewerbeentwicklung bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Zu großen Teilen befinden sich diese Flächen bei Degerfeld. Diese Flächenreserven werden jedoch

von den dort ansässigen Betrieben für potenzielle zukünftige Entwicklungen benötigt. Durch diese Flächenbevorratung besteht weiterhin Bedarf an neuen Gewerbeflächen.

- Baufelder
- Waldflächen
- Gewässer
- Öffentliche Grünfläche
- Landwirtschaftliche Fläche



TEILBAULÜCKE FÜR GEWERBE-
ENTWICKLUNG IM NORDEN VON
TACHERTING:

ca. 1 ha

FNP RESERVEN FÜR
GEWERBEFLÄCHEN

13,6 ha

- Gewerbeflächen
- Sonstige Nutzungen
- Teilbaulücke
- Gewerbeflächenreserven gem. FNP

Abb. 38: Gewerbeflächenpotenziale



3

HAUPTORT

Historische Entwicklung

Räumlicher Bestand

Gebäudenutzungen

Geschossigkeit

Bauliche Dichte

Gebäudezustand

Ortsbild

Grün- und Freiflächen

Eigenumsstruktur

Verkehr und Mobilität



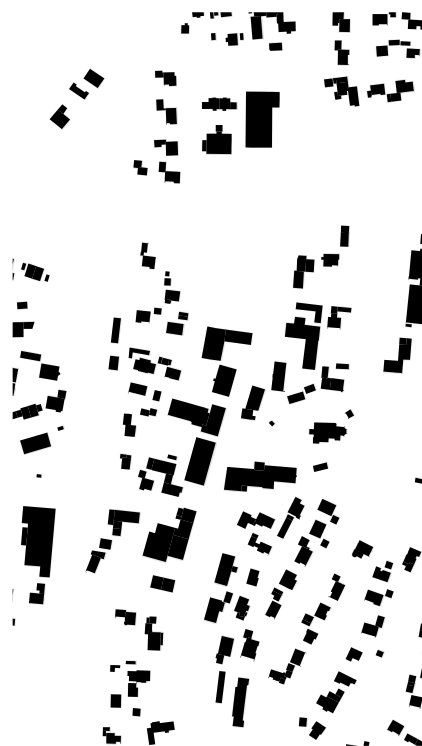


1812

Abb. 39: Bauliche Entwicklung von 1812-heute



1854



2019

DER HAUPTORT DER GEMEINDE

Tacherting zählt zu den ältesten Orten in Bayern. Prähistorische Bodenfunde weisen darauf hin, dass das Alztal bereits seit der Jungstein-Bronzezeit besiedelt ist. Später lässt sich eine Besiedelung durch die Kelten und anschließend durch die Römer nachweisen (eine bedeutende Römersiedlung befand sich beispielsweise in Lohen).*

Ab dem 6. Jahrhundert wurde die Gegend von den Bajuwaren besiedelt. Aus dieser Zeit stammt vermutlich auch der Name „Tacherting“, der sich auf

den Namen des bajuwarischen Sippenführers „Tagahart“ zurückführen lässt. Schriftlich erwähnt wurde Tacherting („takahartinka“) erstmals im Jahr 735 n.Chr., in einer Schenkungsurkunde an die Domkirche zu Passau. Der Ortsteil Peterskirchen („Peterskirchen“) fand seine erste Erwähnung im Jahr 1050 in einem Dienstregister des Salzburger Klosters und Emertsham erstmals im 12. Jahrhundert unter dem Namen „Engilprethesheim“. Mit der Erbauung von Trostberg haben diese historischen Orte jedoch ihre Bedeutung im 13. Jahrhundert weitestgehend verloren.* Der Kernort Tacherting zählte Mitte des

19. Jahrhunderts ca. 1.600 Einwohnerinnen und Einwohner und bestand aus wenigen Gebäuden, die sich um die Pfarrkirche „Zu unserer Lieben Frau“ konzentrierten. Die Kirche stammt aus der zweiten Hälfte des 15. Jahrhunderts. Die Fertigstellung der Traun-Alz-Bahn im Jahr 1910 ermöglicht Tacherting, Schalchen und Wiesmühl einen direkten Anschluss an das regionale Bahnnetz und mit der Regulierung der Alz entstanden Anfang des 20. Jahrhunderts erste Wasserkraftwerke in der Region und Industrien siedelten sich an.*

Heute steht das 1909-1911 erbaute



Abb. 40: Historische Impressionen von 1965



Abb. 41: Historische Impressionen von 1968



Abb. 42: Schrägluftbild historischer Ortskern

Laufwasserkraftwerk in Wajon in der Bayerischen Denkmalliste.^{***}

Im ersten und zweiten Weltkrieg blieb die Gemeinde vor größeren Bauschäden verschont, die Kriege forderten jedoch einen hohen Blutzoll. 1945 erklärte die amerikanische Besatzungsmacht die Gemeinde zum Lazarett-Gebiet.*

Im Jahr 1972 wurden die beiden bis dahin eigenständigen Gemeinden Emertsham und Peterskirchen zur Gemeinde Tacherting eingemeindet. Heute hat die Gemeinde rund 5.770

Einwohnerinnen und Einwohner* (2017) und erstreckt sich über eine Fläche von 50,24 km².^{**}

Das heutige Erscheinungsbild der Gemeinde setzt sich aus neuen und alten Gebäuden unterschiedlicher historischer Bedeutung zusammen. Im Kernort der Gemeinde Tacherting befinden sich beispielsweise neben den beiden Sakralbauten (Pfarrkirche und Kapelle St. Anna) der ehemalige Gröbnerstadl aus dem Jahr 1843. In Peterskirchen wurde ein zweigeschossiges Wohnhaus aus dem Jahr 1840,

ebenso wie die beiden katholischen Kirchengebäude St. Peter und Paul und St. Alban in die Denkmalliste aufgenommen. Weitere sakrale Bauten (darunter einige Wegkapellen), Wohnhäuser und einige Bundwerkstadel aus dem 19. Jahrhundert, die sich in den übrigen Weilern im Gemeindegebiet befinden, sind ebenfalls in der Liste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege aufgeführt.^{***}

Datengrundlagen | Zugriff: November 2019:

*Gemeinde Tacherting (2019) <https://www.tacherting.de/>

**Gemeinde Tacherting (2019) <https://www.tacherting.de/>

***Bayernatlas (Bayerische Vermessungsverwaltung)

LAGE IM GEMEINDEGEBIET

Das Untersuchungsgebiet im Hauptort der Gemeinde Tacherting weist eine Größe von 9,7 ha auf. Es beinhaltet die Bereiche entlang der Trostberger Straße und der Altöttinger Straße in Nord-Süd Richtung. Im Westen erstreckt es sich bis zu den Gleisen der Traun-Alz-Bahn. Das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen im Kernort ist durch den ÖPNV sehr gut erschlossen, der Bahnhof ist in nächster Nähe.

RÄUMLICHER BESTAND

Im Kartenausschnitt sind Gebäudestrukturen unterschiedlicher Größe erkennbar, die vorherrschende Dachform ist das Satteldach. Die Gebäude sind zu großen Teilen traufständig zur Hauptstraße hin ausgerichtet. Die baulichen Strukturen nehmen zur Hauptstraße hin an Größe und Baumasse zu, in Richtung der Bahngleise werden die Gebäude kleinteiliger und privater.

Es befinden sich ca. 20 Nebengebäude im Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen und ca. die doppelte Anzahl Hauptgebäude.

Im Untersuchungsgebiet befindet sich neben einem hohen Anteil unbebauter Flächen auch ein großer Teil an versiegelten Flächen. Es gibt nur wenig öffentliche Grünflächen.



Abb. 43: Räumlicher Bestand
i. O. M. 1:1000



SPORTPLATZ



FRIEDHOF

NUTZUNGSSTRUKTUR

Die Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet macht die Rolle des Ortes als Kleinzentrum deutlich.

Neben einigen kleinteiligen Wohngebäuden befinden sich insbesondere entlang der Trostberger Straße und Altöttinger Straße sowie in räumlicher Nähe zum Tachertinger Bahnhof auch Nichtwohnnutzungen, beispielsweise Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sowie vereinzelt gewerbliche Nutzungen.

Einrichtungen des Gemeinbedarfs befinden sich östlich der Bundesstraße, in nächster Nähe zur Pfarrkirche. Beispiele hierfür sind die ehemalige Grundschule, die Grund- und Mittelschule sowie der Verwaltungssitz der Gemeinde.

Drei gastronomische Betriebe konzentrieren sich ebenfalls an der Bundesstraße.

Im Untersuchungsgebiet wurden drei Leerstände identifiziert, darunter auch der historische und unter Denkmalschutz stehende Gröbnerstadl an der B299. Leerstand begünstigt den Verfall der Bausubstanz, was auch die Karte zum Gebäudezustand verdeutlicht. (vgl. S. 57)

	Nahversorger
	Einzelhandel
	Dienstleistung
	Gastronomie
	Gewerbe
	Gemeinbedarf
	Wohnen
	Leerstand
	Nebengebäude

Abb. 44: Gebäudenutzungen
i. O. M. 1:1000





3

HAUPTORT GESCHOSSIGKEIT

GEBÄUDEHÖHEN

Die Geschossigkeiten im Untersuchungsgebiet sind moderat. Die Gebäude weisen maximal drei Vollgeschosse auf. Die kleinen Gebäudestrukturen, vorwiegend Nebengebäude sowie der Nahversorger haben nur ein Geschoss und somit eine Traufhöhe von ca. 3 m. Die Einfamilienhäuser im westlichen Teil des Untersuchungsgebiets besitzen in der Regel zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dach. Es zeichnet sich eine leichte Zunahme der Gebäudehöhen in Richtung der Bundesstraße ab, dort befinden sich auch Gebäude mit drei Vollgeschossen.

	I (ca. 3m)
	II (ca. 6m)
	II + ausgebautes Dach (ca. 9m)
	III (ca. 9m)

Abb. 45: Geschossigkeit
i. O. M. 1:1000





Römerstraße

Pfaffweg

Josef Zitzelberger-Straße

Max-Schreiber-Straße

Pfaffweg

Bajuwarenstraße

Bajuwarenstraße

Bajuwarenstraße

Sudetenstraße

Römerstraße

Bahnhofstraße

Altöttinger Straße

Lexengasse

Feichtener Straße

Bahnhofstraße

Trostberger Straße

Ludwig-Thomas-Straße

Ganghofer Straße

Stifterstraße

Jahnstraße

Späthofer Straße

53

3

HAUPTORT BAULICHE DICHTEN

STÄDTEBAULICHE DICHTEN

Die GFZ (Geschossflächenzahl) errechnet sich aus dem Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des Grundstücks (Anteil überbauter Fläche bezogen auf das Gesamtgrundstück). In der Karte wurden vier Kategorien unterschieden.

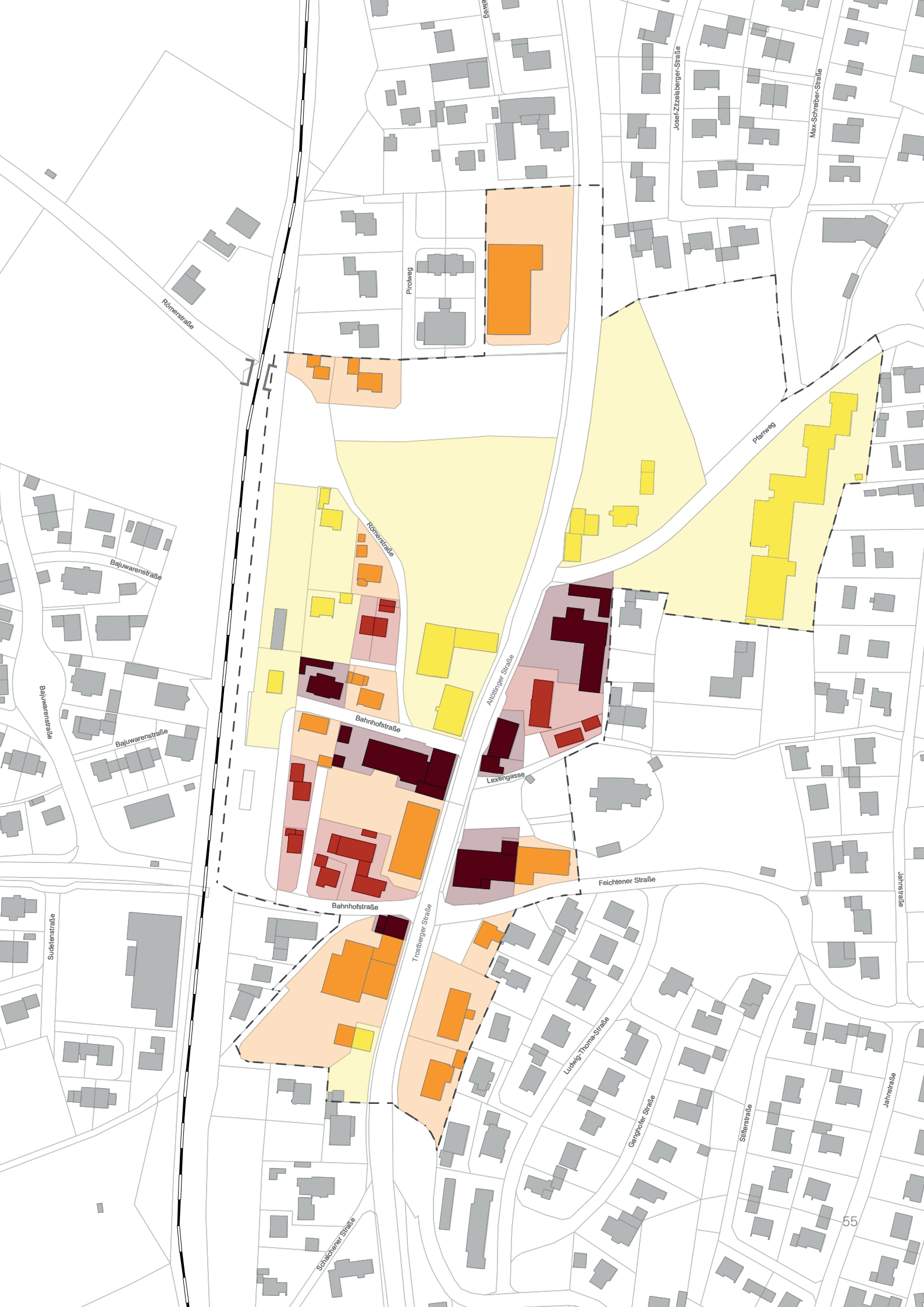
Die Dichte im gesamten Untersuchungsgebiet ist relativ moderat. Dennoch lässt sich eine höhere Dichte vorwiegend auf den Grundstücken mit Gebäuden hoher Geschossigkeit (drei Vollgeschosse) feststellen. Beispiele hierfür sind die Flächen des Verwaltungsgebäudes oder der Schule. Auch das Grundstück des historischen Wirtsstadels und seiner Nebengebäude ist dicht bebaut und weist eine GFZ von 0,9 oder höher auf.

GFZ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

	0 bis 0,29
	0,3 bis 0,59
	0,6 bis 0,89
	0,9 und höher

Abb. 46: Bauliche Dichte
i. O. M. 1:1000





Römerstraße

Pöhlweg

Josef Zitzelsberger-Straße

Max-Schreiber-Straße

Pränweg

Bajuwarenstraße

Bajuwarenstraße

Bajuwarenstraße

Sudetenstraße

Römerstraße

Bahnhofstraße

Altöttinger Straße

Lexengasse

Feichtener Straße

Bahnhofstraße

Trostberger Straße

Ludwig-Thomas-Straße

Ganghofer Straße

Stifterstraße

Jahnstraße

Schäferstraße

55

ZUSTANDBEWERTUNG

Die Bausubstanz der Gebäude, die im Untersuchungsgebiet liegen, weisen größtenteils keinen erheblichen Sanierungsbedarf auf (guter bis mittlerer Gebäudezustand).

Für die Bewertung des äußeren Gebäudezustands nach Augenschein wurden folgende Kriterien zur Beurteilung und Evaluierung herangezogen:

- sehr gute Bausubstanz: keine oder nur sehr geringe Mängel (sanierter Altbau oder Neubau).
- Bausubstanz mit geringen Mängeln: Modernisierungsbedarf, energetische Maßnahmen, Wärmeschutz.
- Bausubstanz mit erheblichen Mängeln: veraltete oder defekte Fenster/Türen, starke Mängel an Fassade/Dach (z. B. Risse, die das Tragverhalten beeinträchtigen, undichtes Dach).

Einige Gebäude haben geringe bauliche Mängel. Diese Gebäude sind beispielsweise energetisch sanierungsbedürftig.

Auffällig ist der schlechte bauliche Zustand des denkmalgeschützten Wirtschaftsgebäudes (Gröbnerstadl mit Vordach aus dem Jahr 1843) in der Trostberger Straße 4. Auch der bauliche Zustand der Grund- und Mittelschule im Osten des Untersuchungsgebietes weist erhebliche Mängel auf.

-  sehr gute Bausubstanz
-  Bausubstanz mit geringen Mängeln
-  Bausubstanz mit erheblichen Mängeln

Abb. 47: Gebäudezustand
i. O. M. 1:1000





R  merstra  

Pfaffenweg

Josef Zitzelsberger-Stra  

Max-Schreiber-Stra  

Pfaffenweg

Bajuwarenstra  

Bajuwarenstra  

Bajuwarenstra  

Sudetenstra  

R  merstra  

Bahnhofstra  

Bahnhofstra  

Trostberger Stra  

Alt  ttinger Stra  

Lexengasse

Feichtener Stra  

Ludwig-Thomas-Stra  

Ganghofer Stra  

Stifterstra  

Jahnstra  

Spitzelbacher Stra  

57

3

HAUPTORT ORTSBILD

ORTSBILDPRÄGENDE ELEMENTE

Neben den Baudenkmalern (Gröbnerstadl und Pfarrkirche) prägen weitere Gebäude das Erscheinungsbild des Untersuchungsgebiets. Diese sind alle entlang der Bundesstraße gelegen. Die Straße hat daher eine hohe Bedeutung für den Gesamort, nicht nur aus verkehrsinfrastruktureller Sicht.

Einige ortsbildprägende Bäume befinden sich ebenfalls im Untersuchungsgebiet sowie vereinzelte Bodendenkmäler. Eine zentrale Freifläche markiert die Grünfläche gegenüber des historischen Wirtsstadels neben der Pfarrkirche.

Die Karte verdeutlicht ebenfalls bedeutende Blickbeziehungen aus dem Untersuchungsgebiet in die umliegende Landschaft: im Westen in die offene Landschaft, in Richtung Osten zu den Auwiesen und nach Süden der Alpenblick.

-  Ortsbildprägende Raumkanten
-  Denkmal
-  Ortsbildprägende Gebäude
-  Ortsbildprägende Bäume
-  Bodendenkmal
-  Zentrale Freifläche
-  Blickbeziehungen

Abb. 48: Ortsbildprägende Elemente
i. O. M. 1:1000





Römerstraße

Pöhlweg

Josef Zitzelberger-Straße

Max-Schreiber-Straße

Pfannweg

Bajuwarenstraße

Bajuwarenstraße

Bajuwarenstraße

Römerstraße

Bahnhofstraße

Altöttinger Straße

Bahnhofstraße

Trostberger Straße

Feichtener Straße

Ludwig-Thomas-Straße

Ganghofer Straße

Stifterstraße

Jahnstraße

BLICKBEZIEHUNG LANDSCHAFT

BLICKBEZIEHUNG AUWIESEN

BLICKBEZIEHUNG ALPEN

Spindlberger Straße

**PRIVATE UND ÖFFENTLICHE
FREIFLÄCHEN**

Der Grünflächenanteil im Untersuchungsgebiet beträgt 43 %. Der Großteil der Freiflächen sind private Freiflächen in Form von Wohnumfeldbegrünung, Privatgärten oder versiegelten Privatflächen. Daneben befinden sich öffentliche Flächen: im Nordwesten schließt ein Sportplatz an das Untersuchungsgebiet an, ein Spielplatz befindet sich westlich der Bahngleise in der Bajuwarenstraße und der Friedhof östlich des Untersuchungsgebiets. Im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen selbst gibt nur im Umfeld der Grund- und Mittelschule eine öffentliche Grünfläche. Auch der Weiher an der Feichtener Straße befindet sich auf einem Privatgrundstück.

VERSIEGELUNGSGRAD

Entlang der Bundesstraße und im gesamten Untersuchungsgebiet lässt sich ein hoher Versiegelungsgrad feststellen, insgesamt 57 % der Flächen sind versiegelt. Der Asphaltanteil sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Freiflächen ist hoch. Versiegelung bedeutet, dass Oberflächen betoniert, asphaltiert, gepflastert, anderweitig befestigt oder schlichtweg bebaut sind. Damit gehen wichtige Bodenfunktionen verloren: das Regenwasser kann nicht versickern und somit nicht die Grundwasservorräte auffüllen, die Kanalisation könnte

bei Starkregenereignissen überlastet werden und zu örtlichen Überschwemmungen führen. Auch das Kleinklima wird negativ beeinflusst und die natürliche Bodenfruchtbarkeit geht verloren.

Abb. 50: Freiflächen
i. O. M. 1:1000



Abb. 49: Versiegelung



Ackerfläche



Friedhof



Sportflächen



Öffentliche Grünfläche



Private Grünfläche



Private asphaltierte Freiflächen



Öffentl. asphaltierte Freiflächen



Pflasterflächen



Böschungskante



Schotterfläche



Baumbestand



Spielplatz



Sportplatz



**EIGENTUMSSTRUKTUR DER
ERSCHLIESSUNGSACHSEN**

Die Erschließungsachsen befinden sich fast ausschließlich im Eigentum der öffentlichen Hand. Die Bundesstraße ist im Besitz des Bundes, die davon abzweigenden Straßen sind in Gemeindebesitz, für die Bahnhofstraße ist der Landkreis Traunstein verantwortlich.

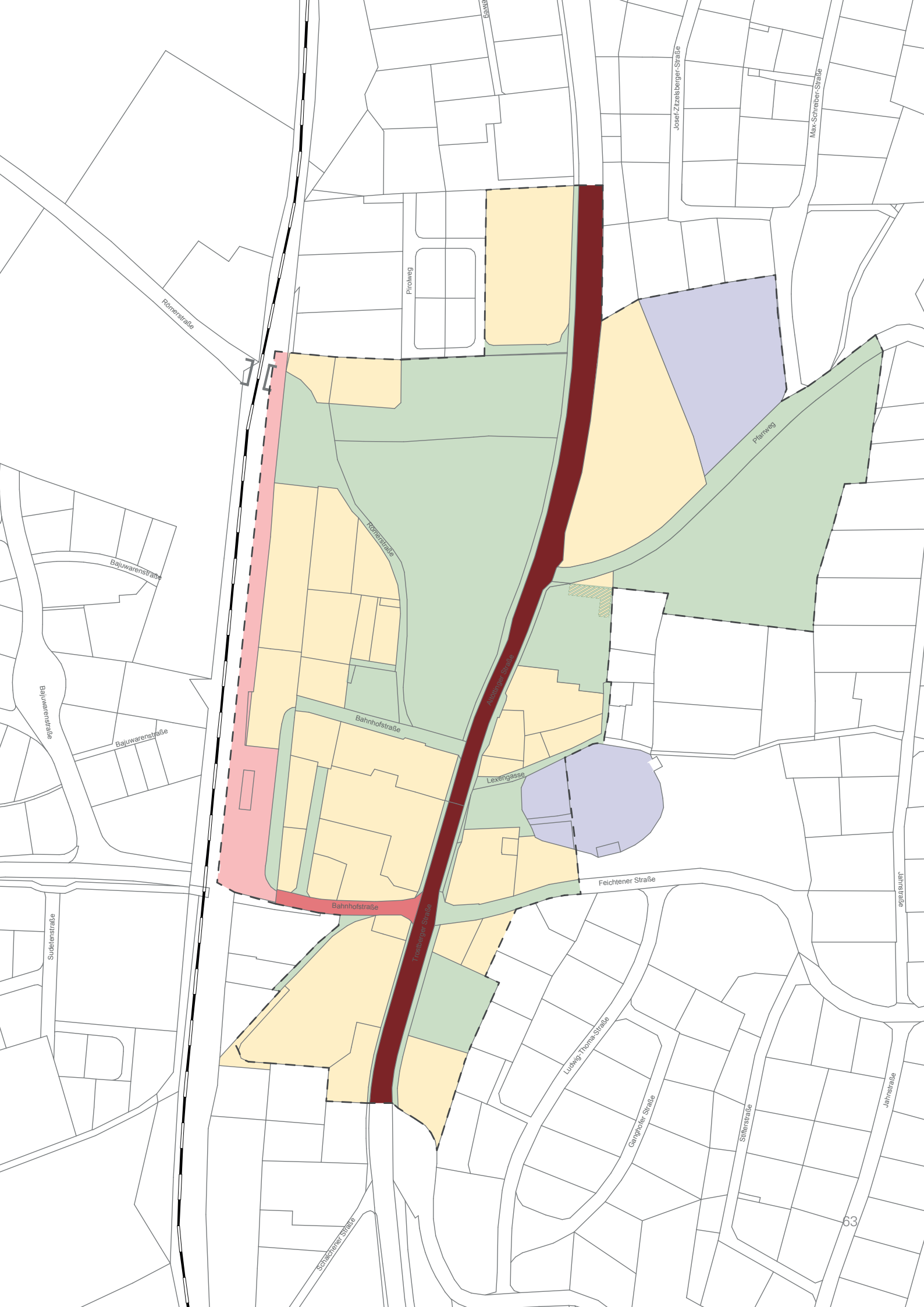
**EIGENTUMSSTRUKTUR DER
FLÄCHEN**

Der Bahnhof und die Flächen entlang der Bahntrasse sind Eigentum der Deutschen Bahn. Neben vielen Flächen im Privatbesitz besitzt auch die Gemeinde einige Flächen, u. a. die unbebaute Ackerfläche in der Mitte des Untersuchungsgebiets sowie Grundstücke im Bereich der Grund- und Mittelschule. Auch die Kirche besitzt Flächen, die sich östlich des Untersuchungsgebiets befinden, in direkter Nähe zu Friedhof und Pfarrkirche.



Abb. 51: Eigentümer
i. O. M. 1:1000





Römerstraße

Pfahlweg

Josef-Zitzelberger-Straße

Max-Schreiber-Straße

Prähweg

Bajuwarenstraße

Bajuwarenstraße

Bajuwarenstraße

Römerstraße

Bahnhofstraße

Bahnhofstraße

Lexengasse

Feichtener Straße

Bahnhofstraße

Trübinger Straße

Ludwig-Thomas-Straße

Ganghofer Straße

Stillerstraße

Jahnstraße

In Verbindung mit den Gebäudenutzungen stehen auch Anbindung und Erschließung. Je besser ein Ort erreichbar ist, desto wahrscheinlicher sind mischgenutzte Gebäude, je weiter abgelegen ein Grundstück ist, desto privater sind häufig die Nutzungen.

MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR UND ÖPNV

Der motorisierte Individualverkehr konzentriert sich deutlich auf die Bundesstraße 299, die das Untersuchungsgebiet in Nord-Süd-Richtung quert und die Hauptverkehrsachse der gesamten Gemeinde darstellt. An ihr liegen auch die Bushaltestellen. Eine Haltestelle der Regionalbahn schließt westlich in nächster Nähe an den Umgriff der Vorbereitenden Untersuchungen an.

RUHENDER VERKEHR

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zwei große private Parkplätze. Der Nördliche ist den Kunden des Nahversorgers vorbehalten, der Südliche wird seit Wegzug des Supermarkts von den Besuchern*innen der Zahnarztpraxis, der Fahrschule und der Tagespflege genutzt.

Ein großer öffentlicher Parkplatz findet sich in direkter Nähe zum Tachertinger Bahnhof sowie gegenüber der Grund- und Mittelschule. Weitere öffentliche Parkplätze befinden sich im Straßenraum um das Gebäude der Gemein-

deverwaltung. Ungeordnetes, privates Parken findet sich an vielen Stellen zwischen den baulichen Strukturen.

RADVERKEHR UND GEHWEGE

Parallel zur Bundesstraße 299 verläuft in Nord-Süd-Richtung ein baulicher Radweg durch das Untersuchungsgebiet, der im Ortszentrum unterbrochen wird. Bauliche Gehwege befinden sich größtenteils beidseitig entlang der Bundesstraße, sowie teilweise in den abzweigenden Nebenstraßen. Darüber hinaus haben sich informelle Fußwege etabliert, die unter anderem an der Bahntrasse entlang führen oder auch das freie Flurstück durchwegen.

	Bushaltestelle
	Bundesstraße
	Kreisstraße
	Gemeindestraße
	Baulicher Gehweg
	Informelle Fußwege
	Baulicher Radweg
	Öffentlicher Parkplatz
	Öffentl. Stellplätze im Straßenraum
	Großer privater Parkplatz
	Ungeordnetes, privates Parken

Abb. 52: Erschließung
i. O. M. 1:1000









4

ORTSTEIL EMERTSHAM

Historische Entwicklung

Räumlicher Bestand

Gebäudenutzungen

Geschossigkeit

Bauliche Dichte

Gebäudezustand

Ortsbild

Grün- und Freiflächen

Eigentumsstruktur

Verkehr und Mobilität



Abb. 53: Bauliche Entwicklung Emertsham von 1812-heute

ORTSTEIL EMERTSHAM

Der Ortsteil Emertsham, im Westen der Gemeinde Tacherting, zählt ebenso wie der Hauptort der Gemeinde zu den ältesten Orten Bayerns. Bereits in der Jungstein-Bronzezeit wurde die Region um das Alztal besiedelt.*

Erstmals urkundlich erwähnt wurde Emertsham im 12. Jahrhundert unter dem Namen „Engilprethesheim“. In den Salzburger Urkunden aus dem Jahr 1144 wurde die Ortschaft als Edelsitz bezeichnet. Damals gehörten zu Emertsham auch die Ortschaften Arfling (ehemals „Erfmaringa“) und

Altenham („Alterolzheim“). Der Name des Ortes Emertsham ist auf seinen Gründer „Engilprecht“ zurückzuführen.**

Im 14. Jahrhundert und während dem Dreißigjährigen Krieg im 17. Jahrhundert forderte die Pest viele Opfer in der Region. An die Begräbnisstätten in Niederhausen, Schweinberg und Biburg erinnern heute noch zwei Pestkapellen. In den Jahren 1637 und 1892 wurde Emertsham von zwei schweren Bränden heimgesucht, bei denen Teile des Ortes vollkommen zerstört wurden.*

1818 wurde mit dem bayerischen Gemeindeedikt die politische Gemeinde Emertsham gegründet. 1972 wurde Emertsham der Gemeinde Tacherting zugeordnet.**

Einzelne historische, zum Teil denkmalgeschützte und baukulturell wertvolle Gebäude verleihen dem Ort heute seinen Charakter. Beispiele dafür sind die Filialkirche St. Vitus, die Friedhofskapelle sowie die beiden Gasthäuser an der Tachertinger Straße.***

Der Inschrift eines Taufbuchs aus dem 18. Jahrhundert zufolge wurde die

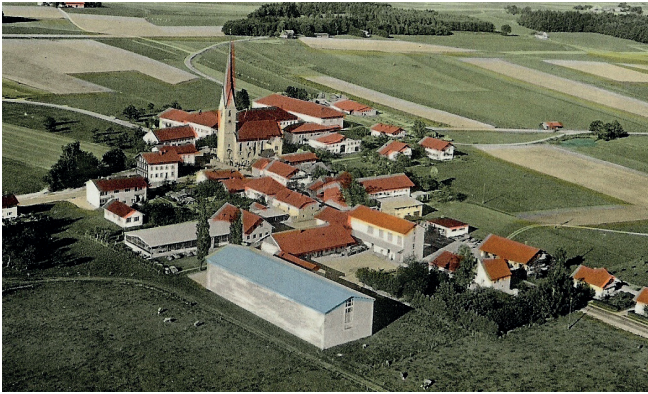


Abb. 54: Historischer Ortskern 1965



Abb. 56: Öffentlicher Raum, keine Jahresangabe



Abb. 55: Spirkel Gebäude 1968



Abb. 57: Öffentlicher Raum 1968

Filialkirche bereits im Jahr 792 n. Chr. gegründet. Das Holzbauwerk, das sich um das Jahr 900 n. Chr. vermutlich im Eigentum der Freibauern befand, wurde im 12. Jahrhundert zu einem Steinbau im Baustil der Romantik erweitert, der wiederum nach seiner Zerstörung als Nagelfluhbau im Jahr 1480 neu errichtet wurde.

Datengrundlagen | Zugriff: November 2019:

*Gemeinde Tacherting (2019) <https://www.tacherting.de/index.php?id=0,75>

**Wilhelm Volkert (1983): Handbuch der bayerischen Ämter, Gemeinden und Gerichte 1799–1980. 581.

***Bayernatlas (Bayerische Vermessungsverwaltung)

LAGE IM GEMEINDEGEBIET

Das 9,7 ha große Untersuchungsgebiet im Ortsteil Emertsham befindet sich im Süd-Westen Teil des Tachertinger Gemeindegebiets und liegt an der Staatsstraße 2091, die von Trostberg nach Kraiburg am Inn führt. Über die Tachertinger Straße, die nach Osten abzweigt, ist Emertsham mit dem Hauptort der Gemeinde verbunden.

RÄUMLICHER BESTAND

Der Charakter des Freiraums entlang der Staatsstraße ist von zum Teil kleinteiligen Baustrukturen mit großzügigen privaten, teilweise versiegelten Vorbereichen geprägt. Dadurch entsteht ein diffuser öffentlicher Raum.

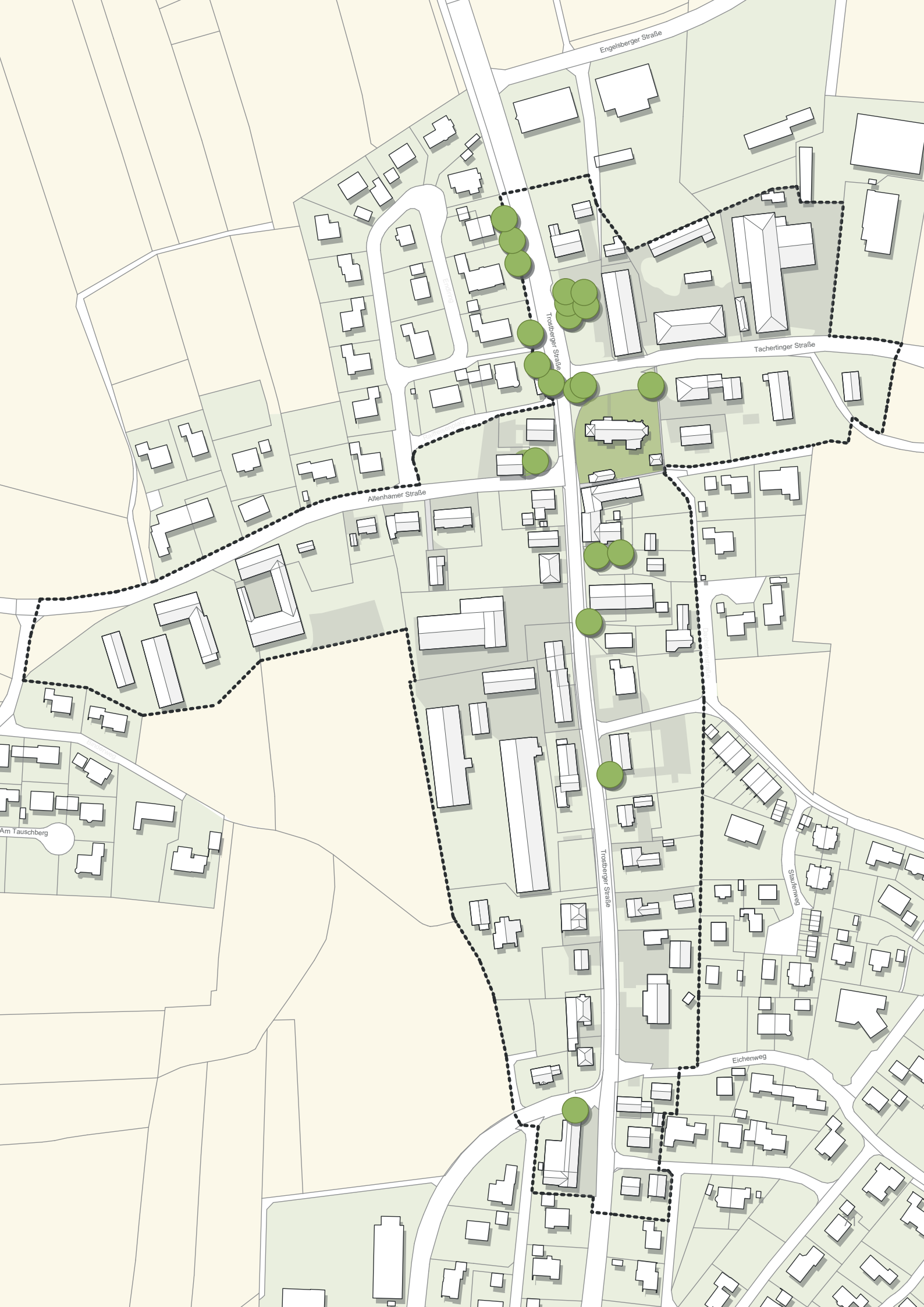
Im Kartenausschnitt sind Baustrukturen unterschiedlicher Größe erkennbar. Es befinden sich ca. 50 Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet und ungefähr 35 Nebengebäude.

Die überwiegend vorherrschende Typologie ist das freistehende Einfamilienhaus mit Satteldach, das eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 700-800 m² aufweist. Einige großflächigere Baustrukturen grenzen westlich an die Staatsstraße 2091, die den Ort in Nord-Süd-Richtung quert. Durch ihre Größen fallen ebenso die großen Höfe im Westen an der Altenhamer Straße und im Osten an der Tachertinger Straße auf.



Abb. 58: Räumlicher Bestand
i. O. M. 1:1000





NUTZUNGSSTRUKTUR

Die Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet ist sehr heterogen.

Im südlichen Teil befindet sich vorwiegend Wohnnutzung. Die großen Gebäudekubaturen, die sich von der Trostberger Straße bis zum westlichen Ortsrand erstrecken, beherbergen Gewerbebetriebe.

Wenige kleine Betriebe, darunter zwei Bäckereien und eine Bank, verteilen sich über das Untersuchungsgebiet, beispielsweise entlang der Trostberger Straße und der Tachertinger Straße.

Nach Norden, in nächster Nähe zur Kirche, befinden sich einige Einrichtungen des Gemeinbedarfs u. a. das katholische Landjugendheim.

Die Besnwirtschaft „Restaurant zur Post“ wurde im Laufe des ISEK Prozesses verkauft und wird derzeit zu einem Vereinslokal umgebaut. Zudem werden Wohnungen im Gebäude geschaffen.

Die Tankstelle Schlögl an der Trostberger Straße bietet auch Güter des täglichen Bedarfs an und nimmt daher eine wichtige Rolle für die Lebensmittelversorgung ein.

Einige Gebäude und Gebäudeteile stehen leer, Haupt- und Nebengebäude

sind gleichermaßen betroffen. An manchen Stellen deckt sich der Leerstand mit der vorangegangenen Analyse des Gebäudezustands.

Das lässt darauf schließen, dass Leerstand und mangelhafte Bausubstanz sich im Allgemeinen gegenseitig bedingen: wenn ein Gebäude leer steht und sich niemand in der Verantwortung fühlt, führt dies oftmals zu einem schlechten Erhaltungszustand dieses Gebäudes.

	Nahversorger
	Einzelhandel
	Dienstleistung
	Gastronomie
	Gewerbe
	Gemeinbedarf
	Wohnen
	Leerstand
	Nebengebäude

Abb. 59: Gebäudenutzungen
i. O. M. 1:1000





Engelsberger Straße

Trostberger Straße

Tachertinger Straße

Allenhamer Straße

Am Tauschberg

Trostberger Straße

Saulenweg

Eichenweg

GEBÄUDEHÖHEN

Die Geschossigkeiten im Untersuchungsgebiet sind moderat, die meisten Gebäude weisen nur ein oder zwei Vollgeschosse auf. Insbesondere die Nebengebäude sind mit nur einem Vollgeschoss sehr niedrig. Einige Einfamilienhäuser weisen zu den zwei Vollgeschossen noch ein ausgebautes Dachgeschoss auf. Höchstes Gebäude ist die St. Vitus Kirche mit ihrem Kirchturm.



Abb. 60: Geschossigkeit
i. O. M. 1:1000





STÄDTEBAULICHE DICHTEN

Die GFZ (Geschossflächenzahl) errechnet sich aus dem Verhältnis der Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des Grundstücks (Anteil überbauter Fläche bezogen auf das Gesamtgrundstück) nach §20 Abs. 2 BauNVO. In der Karte wurden vier Kategorien unterschieden.

GFZ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

	0 bis 0,29
	0,3 bis 0,59
	0,6 bis 0,89
	0,9 und höher

Abb. 61: Bauliche Dichte
i. O. M. 1:1000



Die Dichte im Ortsteil Emertsham ist relativ moderat. Generell ist eine GFZ über 0,9 eher ein Einzelfall und auf die kleine Grundstücksgröße zurückzuführen.

Zu den am dichtesten bebauten Flächen gehört das Gebäude der Bäckerei „Brothaus Lehrbach“ am südlichen Rand des Untersuchungsgebiets sowie das denkmalgeschützte Gasthaus auf dem Grundstück nördlich der Kirche. Die Bebauung am Siedlungsrand entlang der Altenhamer Straße weist nur eine geringe Dichte von einer GFZ unter 0,3 auf.

Auch entlang der Staatsstraße variiert die Dichte. Die Bebauung, die östlich an die Verkehrsachse anschließt, scheint jedoch weniger dicht als die westlich angrenzende.



ZUSTANDSBEWERTUNG

Die Gebäudezustände im Untersuchungsgebiet sind sehr unterschiedlich. Einige Gebäude weisen augenscheinlich einen guten Zustand auf, andere Gebäude sind von erheblichen Erhaltungsmängeln betroffen.

Für die Bewertung des äußeren Gebäudezustands nach Augenschein wurden folgende Kriterien zur Beurteilung und Evaluierung herangezogen:

- sehr gute Bausubstanz: keine oder nur sehr geringe Mängel (sanierter Altbau oder Neubau).
- Bausubstanz mit geringen Mängeln: Modernisierungsbedarf, energetische Maßnahmen, Wärmeschutz.
- Bausubstanz mit erheblichen Mängeln: veraltete oder defekte Fenster/Türen, starke Mängel an Fassade/Dach (z. B. Risse, die das Tragverhalten beeinträchtigen, undichtes Dach).

Insbesondere die kleinteiligen Einfamilienhäuser scheinen in sehr gutem baulichen Zustand. Einige große Wohngebäude und gewerblich genutzte Gebäude sind stark sanierungsbedürftig.

Ein Handlungsschwerpunkt liegt im südlichen Teil des Untersuchungsgebiets sowie in näherer Umgebung der Kirche St. Vitus.

-  sehr gute Bausubstanz
-  Bausubstanz mit geringen Mängeln
-  Bausubstanz mit erheblichen Mängeln

Abb. 62: Gebäudezustand
i. O. M. 1:1000





Engelsberger Straße

Trostberger Straße

Tachertinger Straße

Altenhamer Straße

Trostberger Straße

Stäubenweg

Eichenweg

Am Tauschberg

ORTSBILDPRÄGENDE ELEMENTE

Neben den denkmalgeschützten Gebäuden (St. Vitus Kirche, Friedhofskapelle und den Gasthäusern an der Tachertinger Straße*) prägen weitere Gebäude das Erscheinungsbild des Untersuchungsgebiets im Ortsteil Emertsham.

Diese sind vor allem im nördlichen Teil des Gebiets gelegen, entlang der Altenhamer und Tachertinger Straße. Eine Konzentration ist insbesondere in direkter Nähe zur Kirche festzustellen. Der öffentliche Raum in diesem Bereich hat daher eine wichtige Bedeutung für das Ortsbild und die Ortsidentität.

Einige ortsbildprägende Bäume befinden sich ebenfalls im Untersuchungsgebiet, beispielsweise die Baumgruppe an der Staatsstraße vor den denkmalgeschützten Gebäuden im Norden.

Des Weiteren visualisiert die Karte bedeutende Blickbeziehungen aus dem Untersuchungsgebiet in die umliegende Landschaft, die das Ortsbild wesentlich beeinflussen. Erhaltenswerte Blickbeziehungen in die Landschaft und zu den Alpen wurden von der Trostberger und Altenhamer Straße aus festgestellt.



Abb. 63: Ortsbildprägende Elemente
i. O. M. 1:1000



Datengrundlagen | Zugriff: November 2019:

*http://www.geodaten.bayern.de/denkmal_static_data/externe_denkmalliste/pdf/denkmalliste_merger_189149.pdf



Engelsberger Straße

Trostberger Straße

Tachertinger Straße

Allenhamer Straße

BLICKBEZIEHUNG LANDSCHAFT

BLICKBEZIEHUNG ALPEN

BLICKBEZIEHUNG ALPEN

Trostberger Straße

Stallenweg

Eichenweg

im Tauschberg

GRÜNFLÄCHEN

Der Grünflächenanteil bzw. der Anteil unversiegelter Flächen im Untersuchungsgebiet Emertsham beträgt 38 % und ist damit vergleichbar mit dem Wert im Hauptort.

Der Großteil der Freiflächen sind private Freiflächen in Form von Wohnumfeldbegrünung, Privatgärten oder versiegelten Privatflächen. Ortsbildprägender Baumbestand befindet sich insbesondere nördlich entlang der Staatsstraße.

Im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen befinden sich kaum öffentliche Freiflächen. Ein Grund hierfür ist der geringere Bedarf im ländlichen Raum, denn die zahlreichen Einfamilienhäuser besitzen eigene private Grünflächen. Zudem befindet sich die offene und für jeden zugängliche Natur- und Kulturlandschaft in direkter Umgebung.

Der Raiffeisenplatz vor der Musikschule ist eine der zentralen öffentlichen Platzflächen im Untersuchungsgebiet in Emertsham. Dahinter liegt ein kleiner Spielplatz nördlich der Altenhamer Straße. Der eingezäunte Bereich stellt Rutsche, Schaukel und Klettergerüst sowie weitere kleine Spiel- und Schaukelinstallationen zur Verfügung.

Eine weitere öffentliche Freifläche ist der Friedhof.

VERSIEGELUNGSGRAD

Im gesamten Untersuchungsgebiet lässt sich ein hoher Versiegelungsgrad feststellen, insgesamt 62 % der Flächen. Der Asphaltanteil sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Freiflächen ist hoch. Ein hoher Versiegelungsanteil führt zum Verlust wichtiger Bodenfunktionen und beeinflusst das Kleinklima negativ.



Abb. 64: Versiegelung

Abb. 65: Freiflächen
i. O. M. 1:1000



**EIGENTUMSSTRUKTUR DER
ERSCHLIESSUNGSACHSEN**

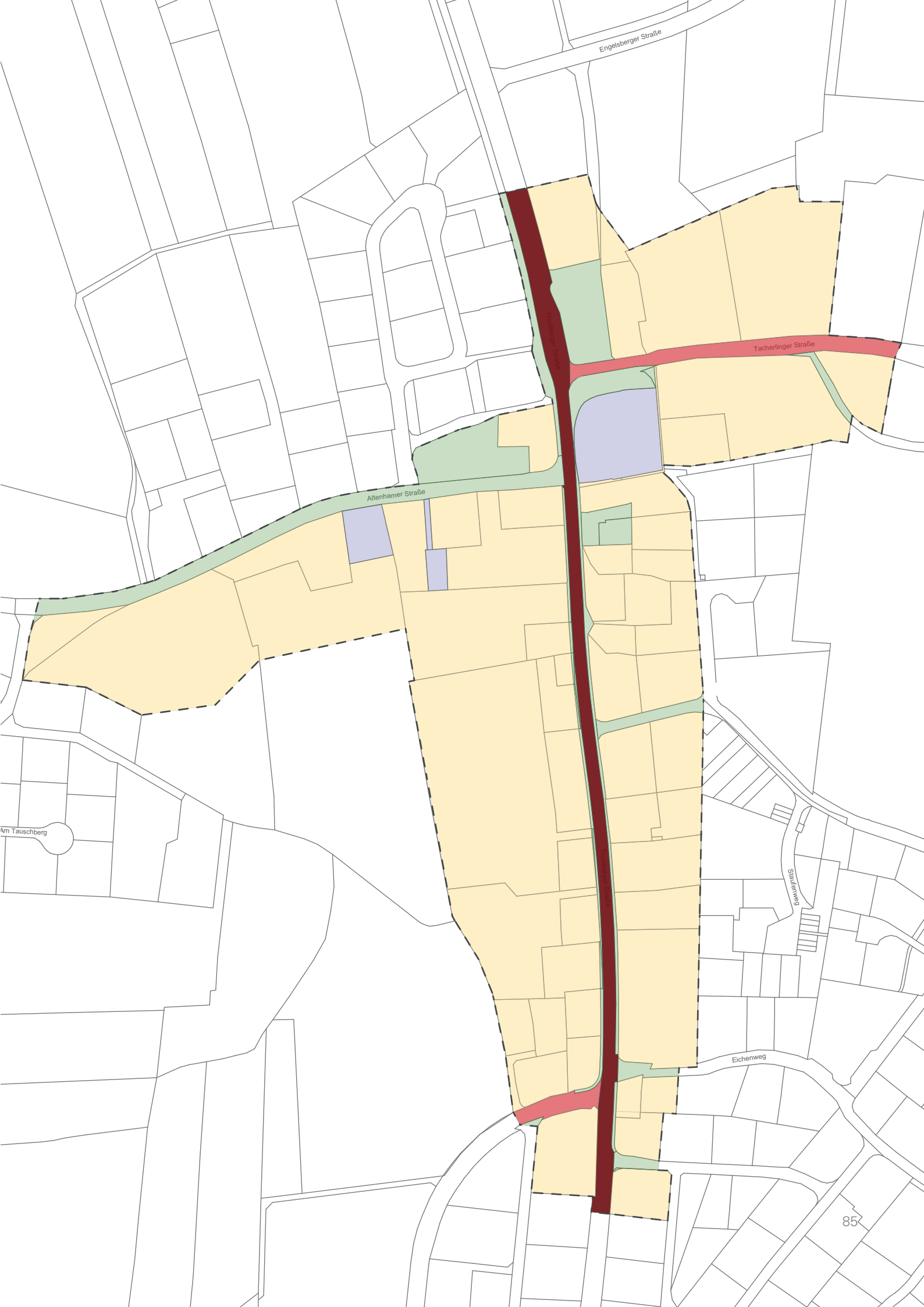
Die Staatsstraße befindet sich im Eigentum des Freistaats Bayern. Die parallel verlaufenden Gehwege gehören der Gemeinde, ebenso wie die abzweigenden Straßen. Dazu zählen der Eichenweg, die Altenhamer Straße und die Witzmoninger Straße. Die Tachertinger Straße und die Kienberger Straße sind Eigentum des Landkreises.

	Freistaat Bayern
	Landkreis
	Gemeinde
	Kirche
	Privat

Abb. 66: Eigentümer
i. O. M. 1:1000

**EIGENTUMSSTRUKTUR DER
FLÄCHEN**

Ein sehr großer Teil der Flächen im Untersuchungsgebiet befindet sich in Privatbesitz (81 %). Lediglich im Kreuzungsbereich der Altenhamer Straße und Tachertinger Straße befinden sich Flächen im Eigentum der Kirche. Die Flächen im Eigentum der Gemeinde werden vorwiegend für öffentliche Parkplatzflächen genutzt.



**MOTORISIERTER
INDIVIDUALVERKEHR**

Der motorisierte Individualverkehr konzentriert sich deutlich auf die Staatsstraße 2091, die in Nord-Süd-Richtung durch das Untersuchungsgebiet führt. Weitere Kreis- und Gemeindestraßen zweigen nach Osten und Westen von der Staatsstraße ab.

**ANGEBOTE FÜR DEN
RUHENDEN VERKEHR**

Sowohl öffentliche als auch private Parkplätze befinden sich überwiegend im nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets.

Zwei große öffentliche Parkplätze liegen an der Tachertinger Straße in direkter Nähe zur Bushaltestelle und der Altenhamer Straße. Weitere öffentliche Stellplätze befinden sich im Straßenraum entlang der Tachertinger Straße.

Dort befindet sich ebenso ein großer Privatparkplatz. Weitere Privatparkplätze sowie ungeordnetes, privates Parken zwischen den baulichen Strukturen verteilt sich über das Untersuchungsgebiet.

ÖPNV

Die Bushaltestelle der Linie 9444 im Ortsteil Emertsham befindet sich an der Staatsstraße im nördlichen Teil des Ortsteils in der Nähe der St. Vitus

Kirche. Über die Hälfte der Siedlungsfläche liegt im 300 m - Radius um die Bushaltestelle, nicht jedoch jene südlich der Abzweigung Kienberger Straße.

RADVERKEHR UND GEHWEGE

Ein Radweg zweigt im südlichen Teil des Untersuchungsgebiets in Richtung Kienberg ab. Obwohl einige übergeordnete Radwegeverbindungen durch Emertsham verlaufen ist dies der einzige bauliche Radweg. Entlang der übrigen Wegeverbindungen mangelt es an einem ausgebauten, sicheren Radwegenetz.

Ein baulicher Gehweg verläuft in Nord-Süd-Richtung fast durchgängig auf beiden Seiten entlang der Staatsstraße. In einigen Nebenstraßen sind ebenfalls Gehwege angelegt. Um den Friedhof führt ein weiterer Weg, der Fußgängern als Abkürzung dient.

Nachbesserungsbedarf gibt es im Bereich der Barrierefreiheit von Fußwegen. Einige Abschnitte sind sehr schmal, beispielsweise der Gehweg vor der Kirchenmauer. Auch der informelle kleine Fußweg, der zwischen den beiden Gebäuden an der Kirchenmauer entlang führt, ist für Rollstuhlfahrer und Menschen mit eingeschränkter Mobilität nicht passierbar. Zudem sind einige Bereiche entlang der Staatsstraße nicht barrierefrei.



Abb. 67: Erschließung
i. O. M. 1:1000







5

STÄRKEN UND SCHWÄCHEN

Hauptort
Ortsteil Emertsham



Auf der Grundlage der Bestandserhebung und den Prozess begleitenden Beteiligungsformaten wurden die Qualitäten und die Defizite der Gemeinde herausgearbeitet. Die Stärken-Schwächen-Analyse bildet die Grundlage für die Formulierung der Entwicklungsziele.

RÄUMLICH-GESTALTERISCHE STÄRKEN

Zu den räumlich-gestalterischen Stärken im Hauptort der Gemeinde Tacherting zählen insbesondere die ortsbildprägenden, teilweise historischen Gebäuden entlang der Bundesstraße. Vor allem die Gebäude östlich der Bundesstraße prägen das unverwechselbare Erscheinungsbild des Ortes. Hierzu zählen neben der Kirche insbesondere der denkmalgeschützte Gröbnerstadl, die ehemalige Grundschule, das Gasthaus Reitmeier sowie das Gebäude in dem sich die Johannes Apotheke befindet.

Des Weiteren wird der Hauptort räumlich-gestalterisch durch seinen Baumbestand geprägt. An einigen Stellen im Siedlungsgefüge befinden sich große, ortsbildprägende Einzelbäume oder Baumgruppen.

FUNKTIONALE STÄRKEN

Die Haltestelle der Traun-Alz-Bahn ist eine funktionale Stärke des Hauptorts, denn sie verbindet den Tachertinger Ortskern mit den umliegenden regi-

onalen Zentren (z. B. Trostberg und Traunstein) und trägt somit wesentlich zu einer guten ÖPNV-Erreichbarkeit bei.

Eine weitere Stärke des Tachertinger Hauptortes sind die beiden fußläufig erreichbaren Lebensmittelversorger. Ergänzt wird das Nahversorgungsangebot durch das gut ausgebaute Angebot der drei gastronomischen Betriebe im Zentrum des Ortskerns. Damit ist der Hauptort mit seiner zentralen Versorgungsfunktion ein wichtiger Anlaufpunkt im Gemeindegebiet.

Die Sportfläche im Norden des Untersuchungsgebiets bietet durch das zentral gelegene Sport- und Freizeitangebot des „SV Linde Tacherting“ eine große funktionale Qualität. Des Weiteren sind in den Räumlichkeiten der ehemaligen Grundschule lokale, kulturelle Angebote untergebracht sowie eine Außenstelle der Volkshochschule.

Die Apotheke sowie die Arztpraxen an der Trostberger Straße und in der Ludwig-Thoma-Straße stellen die ärztliche Versorgung in der Gemeinde sicher. Dies ist eine weitere funktionale Stärke im Hauptort.

Sowohl die funktionalen als auch die räumlich-gestalterischen Stärken in Tacherting liegen zentral in der Ortsmitte und befinden sich somit in räumlicher Nähe zueinander. Diese bereits

vorhandene Konzentration im Zentrum der Gemeinde ist eine sehr gute Ausgangslage für die weitere Entwicklung des Untersuchungsgebietes.

Räumlich-gestalterische Stärken

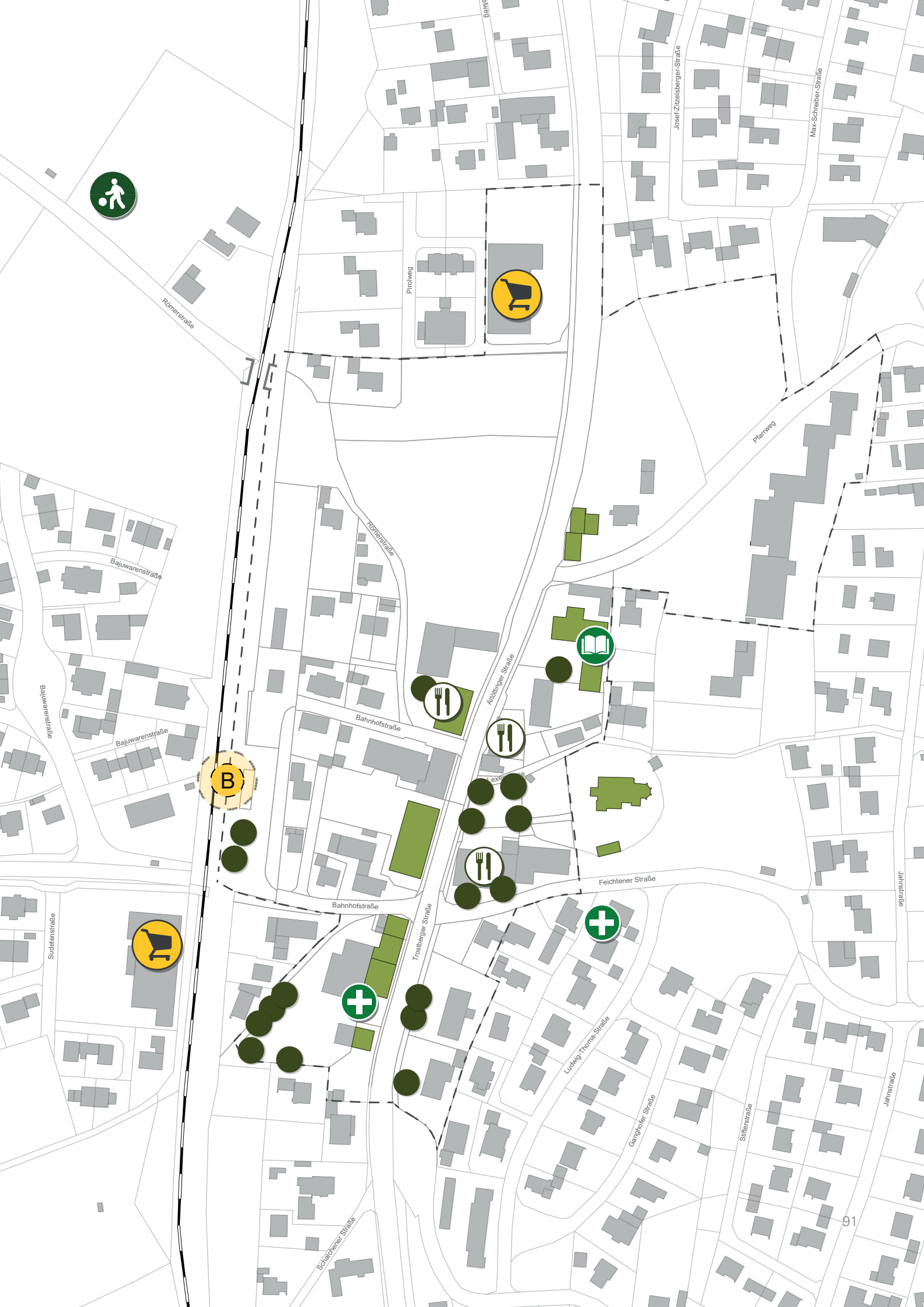
-  Ortsbildprägende Gebäude
-  Prägender Baumbestand

Funktionale Stärken

-  Bahnanbindung
-  Gut ausgebautes, zentrales gastronomisches Angebot
-  Fußläufig erreichbares Versorgungsangebot
-  Zentralgelegenes Sport- und Freizeitangebot
-  Kulturelles Angebot
-  Gute ärztliche Versorgung

Abb. 68: Qualitäten
i. O. M. 1:1000





**RÄUMLICH-GESTALTERISCHE
SCHWÄCHEN**

An der Bundesstraße 299 befinden sich Gebäude mit baulichen und gestalterischen Mängeln. Des Weiteren ist auch die Gestaltung einiger angrenzender Freiflächen defizitär. Insbesondere der hohe Versiegelungsgrad trägt hierzu wesentlich bei.

Weitere Schwächen im Hauptort sind die B 299 und die Bahntrasse, die das Untersuchungsgebiet jeweils in Nord-Süd-Richtung zerschneiden. Trotz ihrer funktionalen Qualität stellen sie räumliche Barrieren dar, die als Schwäche zu bewerten sind.

Unattraktive und nicht ausgebaute Wegeverbindungen für Fußgängerinnen und Fußgänger befinden sich insbesondere in der Nähe des unbebauten Flurstücks am Pirolweg und in der Verlängerung der Lexengasse in den Pfarrweg. Weiterhin sind einige von der B 299 abzweigende Straßen verkehrsbezogen gestaltet und weisen gestalterische Defizite auf, beispielsweise die Feichtener Straße sowie das gesamte Bahnhofsumfeld.

FUNKTIONALE SCHWÄCHEN

Eine wesentliche funktionale Schwäche im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchung ist der Leerstand prägender Gebäude. Da Leerstände oftmals mit einem mangelnden Gebäudezustand

einhergehen, wirken sie sich vor allem bei Leerstandshäufungen negativ auf das Ortsbild aus.

Der Korridor östlich der Bahntrasse scheint undefiniert und bildet einen diffusen Raum aus. Ein ähnlich defizitäres Erscheinungsbild entsteht durch die diffusen Siedlungsränder entlang des Grünbandes, das sich ausgehend von der Römerstraße nach Westen durch das Untersuchungsgebiet zieht. Eine weitere funktionale Schwäche stellt die unterbrochene Verbindung in den angrenzenden Landschaftsraum dar, insbesondere entlang des Grünbandes und in der Feichtener Straße.

Des Weiteren besteht Verbesserungsbedarf an den drei stark belasteten Kreuzungspunkten im Ortskern. Sie sind nicht ausreichend mit qualifizierten Querungsmöglichkeiten ausgestattet, wodurch die Verkehrssicherheit negativ beeinflusst wird. Zu diesen Knoten zählt zum einen die Schnittstelle zwischen Bahnhofstraße und Bahntrasse in direkter Nähe zum Bahnhofsteilpunkt, zum anderen die beiden Kreuzungspunkte von Bahnhofstraße und B 299. Hinzu kommt ein unzureichend ausgebautes Radwegenetz, vor allem im Bereich der Bundesstraße sowie der Feichtener Straße.

Auch die Lärmbelastung der B 299 und der Alz-Traun-Bahn ist eine funktionale

Schwäche. Von diesen Immissionen ist insbesondere die Bebauung in direkter Nachbarschaft betroffen, was sich negativ auf die Wohnqualität auswirkt.

Die dargestellten Schwächen sind Anhaltspunkte für Interventionen zugunsten einer positiven Entwicklung des Hauptorts. Räumlich konzentrieren sie sich im Bereich entlang der Bundesstraße sowie der Bahnhofstraße.

Räumlich-gestalterische Schwächen

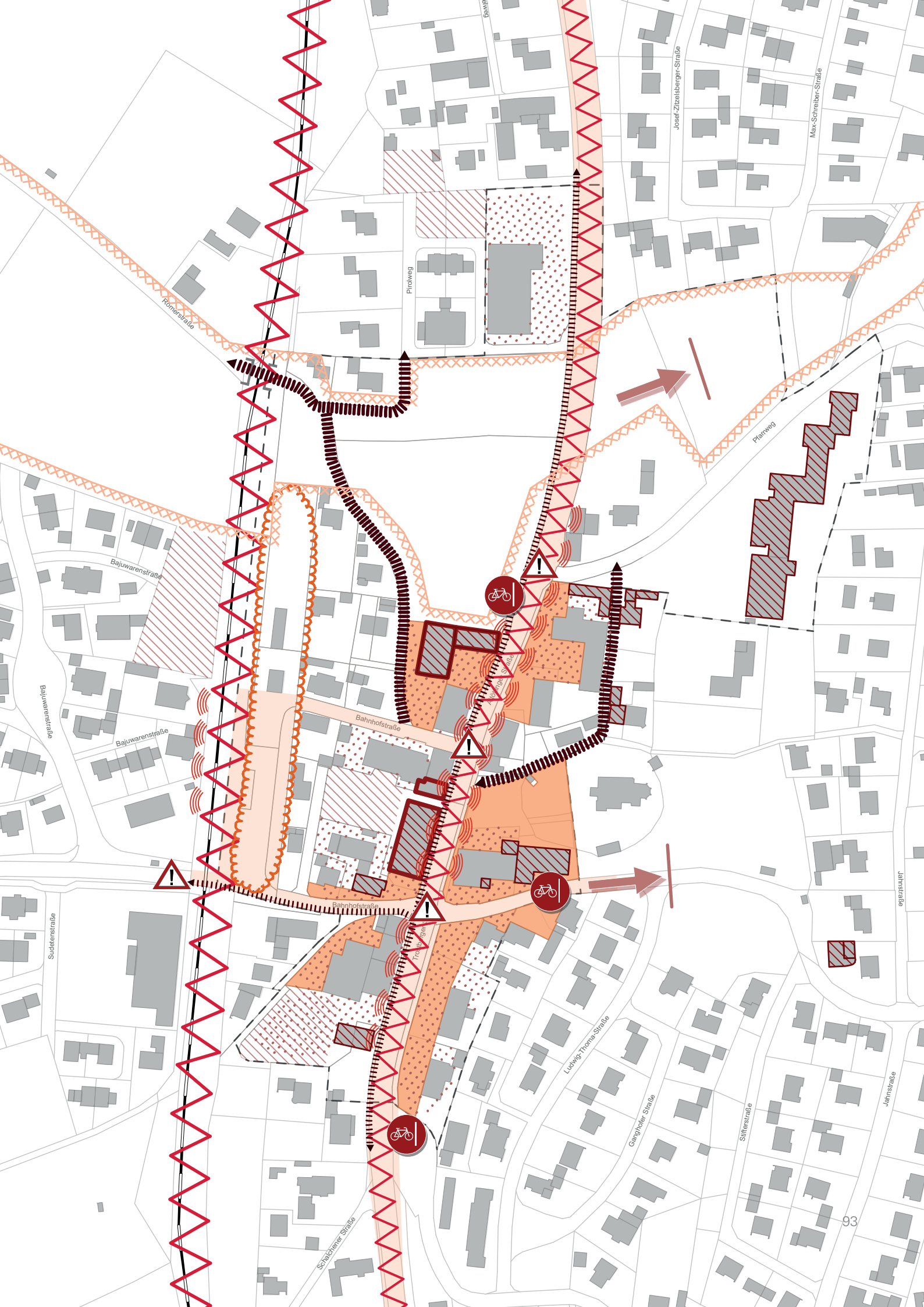
-  Gebäude mit Gestaltungs- und Erhaltungsmängeln
-  Freifläche mit Gestaltungsdefiziten
-  Hoher Versiegelungsgrad
-  Räumliche Barriere
-  Nicht ausgebaute Wegeverbindung
-  Unattraktive Wegeverbindung
-  Verkehrsbezogene Gestaltung

Funktionale Schwächen

-  Leerstand
-  Unzureichend genutzte, zentrale Flächenpotenziale
-  Diffuser Raum
-  Diffuser Siedlungsrand
-  Gestörte Verbindung in die Landschaft
-  Hoher Lärmeintrag
-  Unzureichend ausgebautes Radwegenetz
-  Stark belasteter Knoten mit mangelhaften Querungsmöglichkeiten

Abb. 69: Schwächen
i. O. M. 1:1000





5 STÄRKEN & SCHWÄCHEN HAUPTORT

STÄRKEN



Abb. 70: Ortsbildprägender, denkmalgeschützter Stadl | Trostberger Straße



Abb. 73: Zentrales Gastronomieangebot | Trostberger Straße



Abb. 71: Identitätsstiftendes Gebäude | Feichtener Straße



Abb. 74: Zentrales Versorgungsangebot | Bahnhofstraße



Abb. 72: Bahnanbindung | Bahnhofstraße



Abb. 75: Gute soziale Infrastruktur | Grund- und Mittelschule | Pfarrweg

SCHWÄCHEN



Abb. 76: Ladenleerstand | Trostberger Straße



Abb. 79: Hoher Versiegelung | Bahnhofstraße



Abb. 77: Diffuser öffentlicher Raum | Bahnhofstraße



Abb. 80: Freifläche mit Gestaltungsdefiziten | Kirchenvorplatz



Abb. 78: Gefährlicher Knotenpunkt | Bahnhofstraße



Abb. 81: Hohe Verkehrsbelastung B299

**RÄUMLICH-GESTALTERISCHE
STÄRKEN**

Eine wesentliche Stärke im Ortsteil Emertsham stellt die hohe Konzentration an ortsbildprägenden, teilweise denkmalgeschützten Gebäuden im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes dar. Diese befinden sich insbesondere im Bereich der Altenhamer Straße, der Trostberger Straße und der Tachertinger Straße.

In der Verlängerung der Tachertinger Straße schließt an das Untersuchungsgebiet eine hochwertige öffentliche Freifläche mit Weiher (Schmiedweiher) und ortsbildprägendem Baumbestand an.

Der Spirkelweiher, als weitere hochwertige Freifläche, liegt im Norden des Ortsteils. Gemeinsam mit der Fläche vor dem Raiffeisengebäude sind sie Potenzial und Chance für die weitere räumliche Gestaltung Emertshams. Eine weitere Stärke ist die prägende Baumgruppe auf dem zentralen Platz vor dem Spirkel-Gebäude.

Zudem sind die attraktiven Blickbeziehungen in Süd- und Westrichtung entlang der Trostberger Straße und der Altenhamer Straße von hoher räumlich-gestalterischer Bedeutung und Qualität. Sie eröffnen den Blick in den angrenzenden Landschaftsraum und zu den Alpen.

FUNKTIONALE STÄRKEN

Funktionale Stärken ergeben sich durch das zentrale gastronomische Angebot sowie das fußläufig erreichbare Versorgungsangebot, das in der Tankstelle Schlögl untergebracht ist.

Zudem stellt auch der Spielplatz in zentraler Lage an der Altenhamer Straße eine Stärke des Ortsteils Emertshams dar. In direkter Nachbarschaft befinden sich die Sing- und Musikschule sowie das katholische Landjugendheim mit einem attraktiven Freizeitangebot insbesondere für Kinder und junge Familien.

Die räumlich-gestalterischen sowie die funktionalen Stärken im Ortsteil Emertsham konzentrieren sich bereits heute vor allem im nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets. Diese Konzentration bietet eine gute Ausgangslage für die weitere Entwicklungsperspektive des Ortsteils.

Räumlich-gestalterische Stärken

-  Ortsbildprägende Gebäude
-  Hochwertige Freifläche
-  Prägender Baumbestand
-  Blickbeziehungen

Funktionale Stärken

-  Zentrales gastronomisches Angebot
-  Fußläufig erreichbares Versorgungsangebot
-  Zentraler Spielplatz
-  Attraktives Freizeitangebot

Abb. 82: Stärken
i. O. M. 1:1000





Engelsberger Straße

Tachertinger Straße

Trostberger Straße

Altenhamer Straße

Trostberger Straße

Saulenweg

Eichenweg



BLICKBEZIEHUNG ALPEN

BLICKBEZIEHUNG

Am Tauschberg

**RÄUMLICH-GESTALTERISCHE
SCHWÄCHEN**

In Emertsham sind ebenfalls räumlich-gestalterische Schwächen durch Gebäude mit Erhaltungs- und Gestaltungsmängeln festzustellen. Sie befinden sich vorwiegend in zentraler Lage entlang der Trostberger Straße, wie z. B. das Gebäude der ehemaligen Bäckerei Irlbacher oder das historische Spirkelgebäude. Weiterhin zählen der historische Vierseithof an der Altenhamer Straße, der im Laufe des Planungsprozesses in Teilen abgebrochen wurde, sowie einige Gebäude im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes zu dieser Bewertungskategorie.

Einige private Vorzonen, die ebenfalls an die Trostberger Straße grenzen, weisen Defizite in der Freiraumgestaltung auf und tragen zu einem unattraktiven Ortsbild bei.

Der hohe Versiegelungsgrad, einhergehend mit fehlenden öffentlichen Grünflächen in zentraler Lage, stellt eine weitere gestalterische Schwäche dar.

Negativ zu bewerten ist auch die räumliche Barriere, die durch die St 2091 entsteht. Die Hauptverkehrsstraßen sowie die angrenzenden Freibereiche sind verkehrsbezogen gestaltet. Ebenso sind die abzweigenden Wegeverbindungen unattraktiv in ihrer Gestaltung. Dies wird insbesondere im Bereich um

die St. Vitus Kirche deutlich sowie an der Abzweigung in die Kienberger Straße um das „Brothaus Lehrbach“.

Eine weitere Schwäche stellt die Gestaltung der Ortseingänge dar. Ortseingänge sind das Aushängeschild eines Ortes, mit der Aufgabe einen positiven ersten Eindruck zu vermitteln. In Emertsham weist insbesondere der westliche Ortseingang entlang der Altenhamer Straße ein großes Gestaltungsdefizit auf.

FUNKTIONALE SCHWÄCHEN

Leerstände zählen zu den funktionalen Schwächen, die sich in einigen Bereichen des Untersuchungsgebietes in Emertsham abbilden. Auffällig ist beispielsweise das Gebäude der ehemaligen Bäckerei Irlbacher sowie weitere Gebäudestrukturen westlich der Trostberger Straße.

Weiterhin befinden sich u. a. zwischen einzelnen Gebäuden im Bereich der Witzmoninger Straße einige Baulücken, die unzureichend genutzte Flächenpotenziale darstellen.

Eine weitere funktionale Schwäche stellt der diffuse Raum vor dem Gebäude der Autowerkstatt an der Trostberger Straße dar. An dieser Stelle fehlt eine klare Kante, die den Straßenraum fasst und zwischen öffentlichem und privatem Raum trennt.

Ein großer Teil der Siedlungsränder wirkt ebenfalls diffus. Vor allem im Norden und Westen sind die Ränder stark perforiert. Ein weiterer diffuser Übergang ist die Unterbrechung der Siedlungsstrukturen durch das freie Flurstück südlich des Schmiedweihers. Eine weitere Schwäche ist die Lärmbelastung, die von der Staatsstraße ausgeht und die Wohnqualität der benachbarten Gebäude beeinträchtigt.

Die Schwächen konzentrieren sich entlang der Trostberger Straße.

Räumlich-gestalterische Schwächen

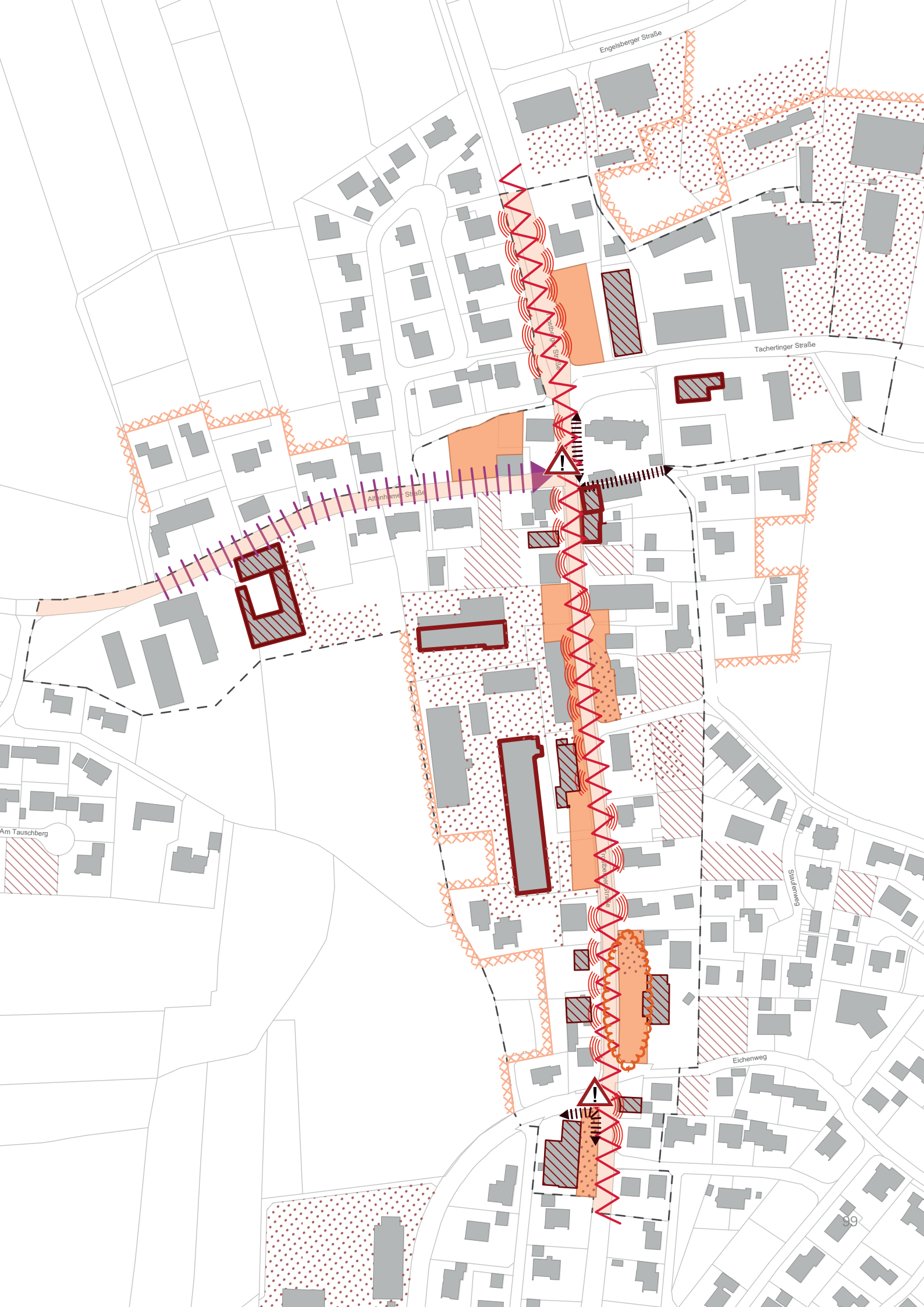
-  Gebäude mit Gestaltungs- und Erhaltungsmängeln
-  Freifläche mit Gestaltungsdefiziten
-  Hoher Versiegelungsgrad
-  Räumliche Barriere
-  Unattraktive Wegeverbindung
-  Verkehrsbezogene Gestaltung
-  Ortseingang mit Gestaltungsdefiziten

Funktionale Schwächen

-  Leerstand
-  Unzureichend genutzte, zentrale Flächenpotenziale
-  Diffuser Raum
-  Diffuser Siedlungsrand
-  Hoher Lärmeintrag
-  Stark belasteter Knoten mit mangelhaften Querungsmöglichkeiten

Abb. 83: Schwächen
i. O. M. 1:1000





5

STÄRKEN & SCHWÄCHEN ORTSTEIL EMERTSHAM

STÄRKEN



Abb. 84: Denkmalgeschütztes Gebäude | Tachertinger Straße



Abb. 87: Blickbeziehung Berge | Altenhamer Straße



Abb. 85: Ortsbildprägende Gebäude | Trostberger Straße



Abb. 88: Zentrales Nahversorgungsangebot



Abb. 86: Zentrales gastronomisches Angebot | Tachertinger Straße



Abb. 89: Attraktiver Ortseingang | Tachertinger Straße

SCHWÄCHEN



Abb. 90: Erhaltens- und Gestaltungsmängel | Tachertinger Straße



Abb. 93: Ladenleerstand | Erhaltens- & Gestaltungsmängel | Trostberger Str.



Abb. 91: Unattraktive & gefährliche Fußwegeverbindung | Trostberger Straße



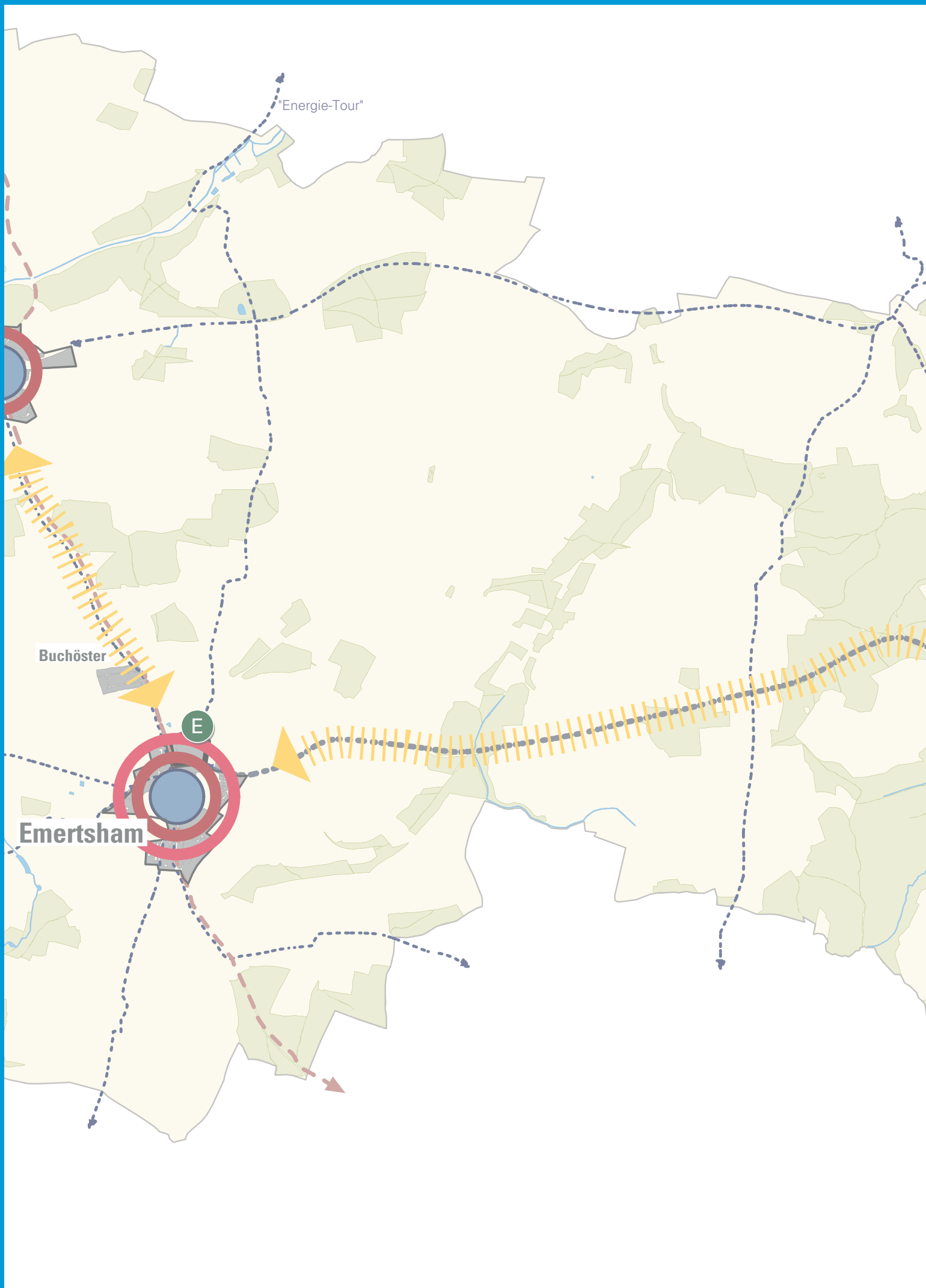
Abb. 94: Verkehrsbezogene Gestaltung | Trostberger Straße

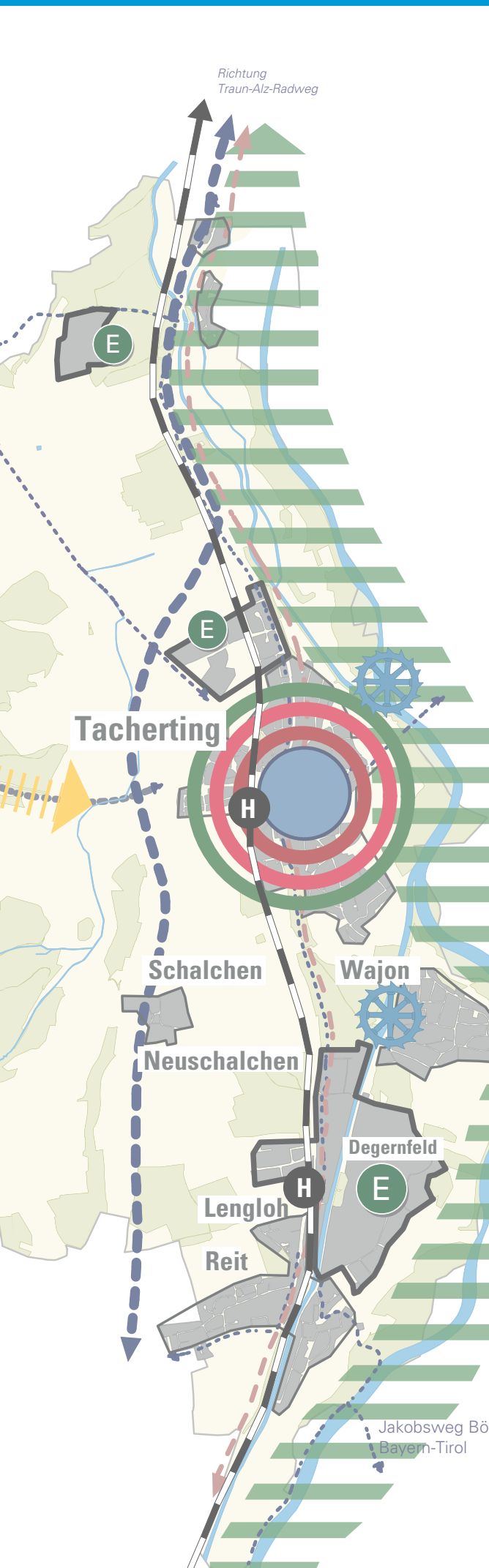


Abb. 92: Unattraktive Fußwegeverbindung | Trostberger Straße



Abb. 95: Hohes Verkehrsaufkommen | Barriere | Trostberger Straße





6

LEITBILD

Gesamtgemeinde

Hauptort

Ortsteil Emertsham

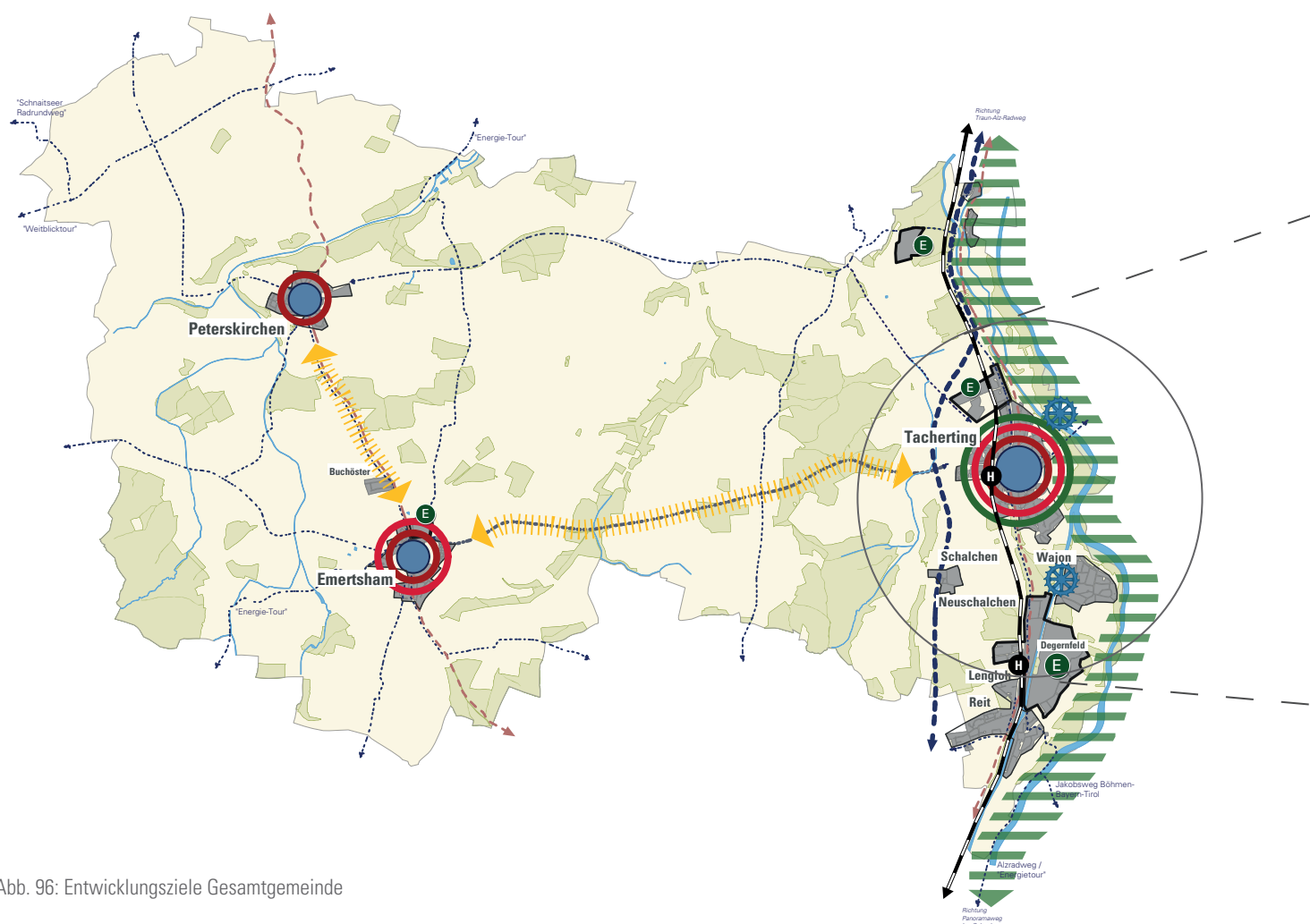


Abb. 96: Entwicklungsziele Gesamtgemeinde

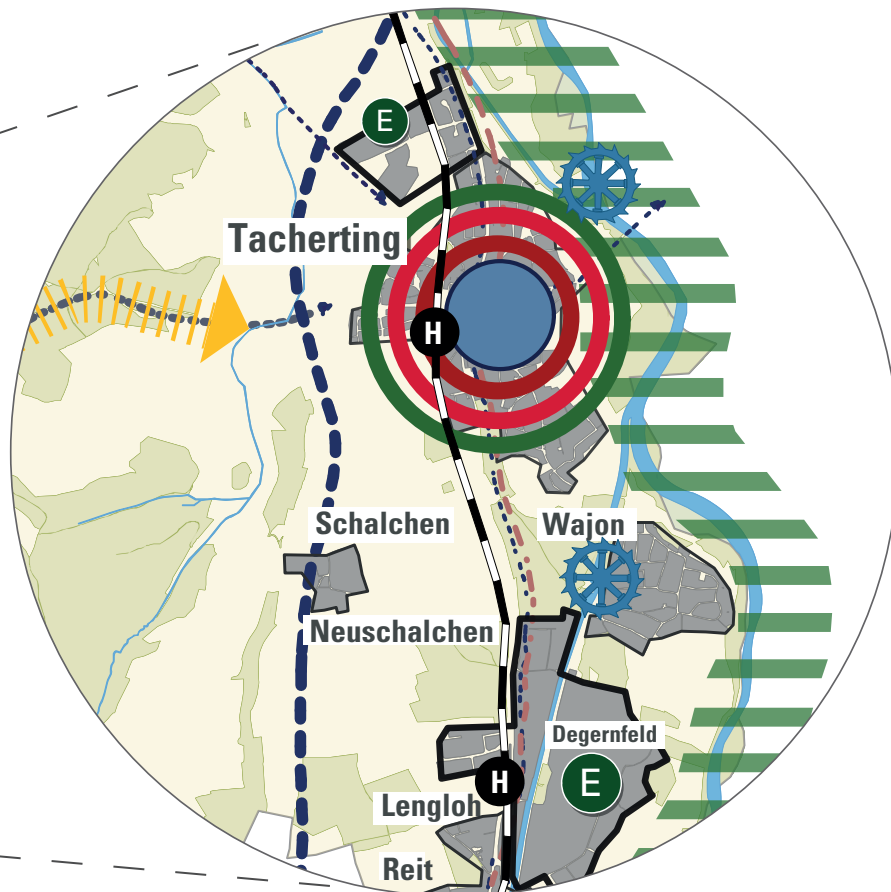
ENTWICKLUNGSZIELE UND ÜBERGEORDNETES LEITBILD

Aufgabe des ISEK ist es, räumlich-gestalterische und funktionale Entwicklungsziele der Gemeinde zu definieren und damit eine Entwicklungsperspektive für die nächsten 10-15 Jahre aufzuzeigen. Das Leitbild bildet den übergeordneten Entwicklungsrahmen.

Die Entwicklungsziele für die Gemeinde Tacherting gliedern sich in folgende sechs Handlungsfelder, die im Leitbild visualisiert und verortet werden:

Ortsbild und Wohnen

-  Ortszentren als räumliche Mitte der Gemeinde qualifizieren
-  Dörfliche Wohnstandorte sichern und weiterentwickeln



Gewerbe, Einzelhandel und Versorgung

-  Gewerbegebiete als wichtige Wirtschaftsstandorte weiterentwickeln
-  Zentrale Versorgungsstandorte der Gemeinde stärken

Gemeinbedarf und Soziales

-  Soziale Infrastruktur sichern und stärken
-  Freizeitangebote sichern und ausbauen

Grün- und Freiraum

-  Qualität der Kulturlandschaft sichern und pflegen
-  Alzauen pflegen und zu einem hochwertigen Landschaftsband weiterentwickeln

Energie und Klimaschutz

-  Wasserkraft an der Alz sichern und weiterentwickeln
-  Gebäudebestand nachhaltig entwickeln

Verkehr und Mobilität

-  Hauptort Tacherting verkehrlich entlasten
-  Fuß- und Radwegenetz sichern und ausbauen
-  Wichtige räumliche Verknüpfungen zwischen den Ortsteilen ausbauen und qualifizieren
-  Mobilitätsangebote weiterentwickeln
-  Traun-Alz-Bahn-Anbindung sichern

ORTSBILD UND WOHNEN

Ortszentren als räumliche Mitte der Gemeinde qualifizieren

Von großer Bedeutung für die Gemeindeentwicklung ist die Etablierung einer räumlichen Ortsmitte im Hauptort der Gemeinde sowie im Ortsteil Emertsham.

Ziel ist es, die Ortsmitteln zukünftig räumlich zu stärken und als Treffpunkt für Jung und Alt zu gestalten. Dadurch sollen die Ortskerne stärker belebt und das Gemeinschaftsgefühl gefördert werden - innerhalb der einzelnen Ortsteile ebenso wie auf Ebene der Gesamtgemeinde.

Dörfliche Wohnstandorte sichern und weiterentwickeln

Um einer Schrumpfung der Gemeinde entgegenzuwirken und der aktuellen Nachfrage nach bezahlbarem und sozial-differenziertem Wohnraum gerecht zu werden, ist es notwendig Wohnbauflächen zu entwickeln. Dabei ist eine sorgfältig abgestimmte Entwicklung von Flächenpotenzialen besonders wichtig. Der Fokus der Flächenentwicklung liegt in der Innenentwicklung, mit der Absicht zentralgelegene Brachflächen und Baulücken in den Ortskernen einer Außenentwicklung vorzuziehen und eine Streubebauung zu vermeiden. Die Wahl der Bautypologie und der baulichen Dichte sind hierbei von entschei-

dender Bedeutung, um den dörflichen Charakter der einzelnen Ortsteile auch zukünftig zu erhalten.

Des Weiteren sollen leerstehende Gebäude umgenutzt bzw. bedarfsgerecht qualifiziert werden. Potenziale hierfür bieten nicht nur die Ortskerne im Hauptort und in Emertsham, sondern auch die beiden Ortsteile Wajon und Reit, in denen Gebäude bereits aktuell leerstehen oder in absehbarer Zeit leerstehen werden.

GEWERBE, EINZELHANDEL UND VERSORGUNG

Gewerbegebiete als wichtige Wirtschaftsstandorte weiterentwickeln

Bestehende örtliche Gewerbebetriebe sollen gesichert werden. Sie dienen den Bewohnerinnen und Bewohnern als Arbeitsplatz und sichern konstante Gewerbesteuererinnahmen für die Gemeinde.

Zur Sicherung der Gewerbebetriebe ist es notwendig die bestehenden Standortfaktoren zu stärken, wie beispielsweise die Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur, die Sicherung der Verkehrsanbindung (Nähe zu A 8, A 94, Bahnanbindung) oder die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und bedarfsgerechten Freizeitangeboten für Fachkräfte. Darüber hinaus muss

zukünftig das Image der Gemeinde verbessert und die Identität gestärkt werden.

Um neue Gewerbebetriebe anzusiedeln bedarf es einer Prüfung und Mobilisierung hochwertiger Gewerbeflächenpotenziale, die möglichst gut angebunden sind und alle Anforderungen an die technische Infrastruktur erfüllen. Hierzu gehört insbesondere der Glasfaserausbau, LTE, die Anbindung an das Nahwärmenetz etc. Die neuen Gewerbeflächen sollen landschaftsverträglich integriert werden.

Zentrale Versorgungsstandorte der Gemeinde stärken

Der Erhalt der Nahversorgung in den Ortsteilen ist vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von besonderer Bedeutung. Die Gemeinde sollen auch zukünftig die Möglichkeit bieten, sich auf kurzem Weg mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgen zu können, v. a. in den Ortsteilen Peterskirchen, Emertsham und im Hauptort.

GEMEINBEDARF UND SOZIALES

Soziale Infrastruktur sichern und stärken

Um zukünftig die sozialen Infrastrukturen (Schule, Kinderbetreuungsangebote) in der Gemeinde sichern zu können, ist neben der Neuansiedlung von Familien auch eine interkommunale Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden

meinden empfehlenswert.

Darüber hinaus ist es das Ziel das Image der Gemeinde durch gezielte Marketingmaßnahmen zu verbessern. Gleichzeitig muss die Gemeinde vor dem Hintergrund des demographischen Wandels auf den Bedarf einer immer älter werdenden Bevölkerung reagieren. Ziel ist es zusätzliche Pflegeangebote zu schaffen und entsprechende Einrichtungen für z. B. betreutes Wohnen vorzusehen.

Zudem wird auch die Sicherung der ärztlichen Versorgung zum wichtigen Thema, insbesondere im Hauptort und im Ortsteil Emertsham, die für die Gemeinde zentrale Funktionen im Hinblick auf die soziale Infrastruktur übernehmen.

Freizeitangebote sichern und ausbauen

Zur Stärkung der Attraktivität der Gemeinde für Familien und Jugendliche sollen die vorhandenen Freizeitangebote in der Gemeinde gesichert und ausgebaut werden. Räumlich liegt der Fokus hier auf der Stärkung des zentralen Ortskerns.

Räumlichkeiten oder Freiräume, die Jugendlichen zur eigenen Gestaltung experimentierfreudig zur Verfügung gestellt werden, können ein vielfältigeres Freizeitangebot schaffen und

gleichzeitig die Identifizierung mit der Gemeinde stärken.

Bereits kleine Interventionen können dazu beitragen Orte hohen Freizeitwerts mit Alleinstellungsmerkmal vielfältig, individuell und ortsspezifisch zu gestalten, eine Reaktivierung der historischen Kegelbahn oder eine Eisbahn im Winter wären Beispiele hierfür.

GRÜN- UND FREIRAUM

Qualität der Kulturlandschaft sichern und pflegen

Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre qualitätsvolle Kulturlandschaft aus, die gesichert und weiterentwickelt werden soll. Beispielsweise kann die Qualität durch die Pflanzung von Blühstreifen sowie durch die Pflege der Bäche und Weiher gesteigert werden.

Der Landschaftsraum soll erlebbar gemacht und als Fläche mit hohem Freizeitwert geschätzt und genutzt werden.

Die prägenden Weiler und Hofstellen in der Landschaft, die ein Alleinstellungsmerkmal der Region sind, sollen gesichert und qualifiziert werden. Es ist das Ziel die Siedlungsflächen sorgfältig in die Landschaft zu integrieren, Ortsränder zu gestalten und Übergänge in die Landschaft zu kultivieren.

Alzauen pflegen und zu einem hochwertigen Landschaftsband weiterentwickeln

Die Alzauen befinden sich im östlichen Teil des Gemeindegebiets, in direkter Nähe zum Hauptort Tacherting. Sie sind ein hochwertiger Landschaftsraum, der auch zukünftig gepflegt und in Teilbereichen stärker erlebbar gemacht werden soll. Eine Erlebbarkeit kann zur Wertschätzung beitragen und gleichzeitig Erholungsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner der Gemeinde bieten. Hierzu könnte auch die Integration der Tachertinger Alzauen in das übergeordnete regionale Rad- und Wanderwegenetz beitragen.

Ein weiteres Ziel ist eine bessere Zugänglichkeit der Alz unter Wahrung ihres naturnahen Charakters.

Des Weiteren ist es das Ziel den Kernort der Gemeinde Tacherting stärker mit dem Landschaftsband zu verknüpfen. Verschiedene naturnahe, landschaftsarchitektonische Interventionen können hierzu beitragen.

ENERGIE UND KLIMASCHUTZ

Wasserkraft an der Alz sichern und weiterentwickeln

Die Alz fließt im Osten in Nord-Süd-Richtung durch das Gemeindegebiet. Ein Ziel für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde ist es, die Nutzung der

Alz als Quelle grüner und nachhaltiger Energie zu sichern und auszubauen.

Ein weiteres Ziel ist in diesem Zusammenhang auch die Umweltbildung. Ein Wasserkraftwerk, beispielsweise das historische in Wajon, könnte für Besucherinnen und Besuchern zugänglich gemacht werden, sie informieren und Interesse für aktuelle Themen der Nachhaltigkeit wecken.

Gebäudebestand nachhaltig entwickeln

Ein weiteres Ziel auf Ebene der Gesamtgemeinde ist es, den Gebäudebestand energetisch zu optimieren. Dies betrifft private und öffentliche Gebäude gleichermaßen. Einher geht das Ziel leerstehende Gebäude beispielsweise durch Sanierungsmaßnahmen zu revitalisieren.

Bestehende und zukünftige Gewerbegebiete sind ebenfalls nachhaltig zu entwickeln. Dies spiegelt sich in einem nachhaltigen Umgang mit der Flächenausweisung wider, ebenso wie einem größtmöglichen energetischen Nutzen. Dies könnte beispielsweise durch die Nutzung industrieller Abwärme erfolgen, die zur Beheizung von Gebäuden in unmittelbarer Nähe herangezogen werden kann.

Ziel ist es daher, Potenziale der Nahwärmenutzung zu erkennen und

diese durch die Schaffung geeigneter Infrastrukturen bestmöglich zu verteilen und somit nutzbar zu machen.

Die bestehenden baulichen Strukturen im Gemeindegebiet an die Folgen des Klimawandels anzupassen, stellt ein weiteres Entwicklungsziel dar. Hierfür sind unterschiedliche Maßnahmen nötig, die beispielsweise die Auswirkungen von Starkregenereignissen mindern.

Um diesen Herausforderungen frühzeitig gerecht werden zu können, spielt insbesondere das private Engagement und die Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger, sowie der einzelnen Unternehmen, eine zentrale Rolle.

VERKEHR UND MOBILITÄT

Hauptort Tacherting verkehrlich entlasten

Der Hauptort der Gemeinde Tacherting soll zukünftig durch eine Ortsumfahrung der Bundesstraße 299 verkehrlich entlastet werden. Die Realisierung der Ortsumfahrung hat im Verkehrsentwicklungsplan (VEP) zufolge hohe Priorität. Sie bietet für die derzeitige Ortsdurchfahrt im Hauptort Tacherting ein großes gestalterisches Potenzial.

Insbesondere für Fußgänger und Radfahrer soll die Straße im Ortszentrum

an Qualität und Verkehrssicherheit gewinnen. Darüber hinaus soll die Wohnumfeldqualität in direkter Nachbarschaft der Verkehrsachse durch eine Verkehrslärmreduzierung verbessert werden.

Fuß- und Radwegenetz sichern und ausbauen

Die Gemeinde Tacherting soll besser in das überregionale Fuß- und Radwegenetz eingebunden werden. Dafür ist der Ausbau wichtiger regionaler Verbindungen notwendig, die über das Gemeindegebiet hinaus gehen, beispielsweise die Verknüpfung mit den bestehenden Elektrizitäts- oder Kirchwegen. Einen Beitrag hierzu kann auch der Ausbau bestehender Wald- und Wiesenwege leisten.

Ein weiteres Ziel ist der Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes innerhalb der Gemeinde, um die Vernetzung der Ortsteile untereinander, insbesondere in Ost-West Richtung, zu stärken. In diesem Zusammenhang ist auch ein Rundwanderweg durch das Gemeindegebiet zu prüfen.

Ebenso sind die Alzauen durch attraktive Wander- und Radwege aufzuwerten. Eine anschauliche Beschilderung des Wegenetzes, ergänzt durch Informationen zu landschaftlichen Besonderheiten, kann die Nutzung dieser Wege aktivieren und fördern.

Wichtige räumliche Verknüpfungen zwischen den Ortsteilen ausbauen und qualifizieren

Um die Ortsteile zukünftig besser miteinander zu vernetzen und das Zusammenleben in der Gesamtgemeinde zu fördern, sollen die räumlichen Verknüpfungen stärker ausgebaut und qualifiziert werden. Ein Schwerpunkt hierbei ist die Verbindungsachse zwischen Emertsham und Tacherting.

Mobilitätsangebote weiterentwickeln

Da z. B. aus Altersgründen nicht jeder Haushalt am motorisierten Individualverkehr teilnehmen kann, ist es besonders wichtig den ÖPNV im ländlichen Raum zu stärken, damit jeder in der Gemeinde selbstbestimmt mobil ist und am gesellschaftlichen Leben teilhaben kann. Die Ortskerne Peterskirchen und Emertsham sollen stärker in das ÖPNV-Netz angebunden und die Taktzeiten erhöht werden. Zudem ist eine stärkere Anbindung an den Hauptort Tacherting ein Ziel. Siedlungsgebiete im Kernort der Gemeinde wie z. B. Wajon sollen durch neue Haltestellen ebenfalls in das ÖPNV Netz eingebunden werden.

Neben dem ÖPNV sollen zusätzlich neue, alternative Mobilitätsangebote in der Gemeinde etabliert werden, z. B. durch Mitfahrbänke, Bürgerbus (ein ehrenamtlich gefahrener Ruf-

bus), Bikesharing, eine gut ausgebaute Infrastruktur für E-Mobilität oder Mobilitätsstationen an Orten hoher Mobilitätsneigung. Dies sind beispielsweise wichtige Bushaltestellen oder der Bahnhofpunkt im Hauptort.

Traun-Alz-Bahn Anbindung sichern

Das Ziel ist es den Bahnhof im Hauptort Tacherting und den Bahnhofpunkt Schalchen als Mobilitätsknotenpunkte der Gesamtgemeinde zu sichern und weiter auszubauen, damit die bestehende überregionale Anbindung durch die Traun-Alz-Bahn auch zukünftig als wichtige Anbindung erhalten bleibt. Die Ausgestaltung der Mobilitätsknotenpunkte könnte neben der Ausgestaltung des Bahnhofumfeldes z. B. auch durch die Etablierung von Ride-Sharing-Angeboten erfolgen.

RÄUMLICHES LEITBILD

Das Hauptaugenmerk der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde Tacherting liegt auf der Innenentwicklung und Ortskernsanierung. Das bedeutet, dass verstärkt bestehende Potenziale genutzt, Qualitäten gestärkt und vorhandene Mängel behoben werden.

Aus dem Leitbild lassen sich Handlungsschwerpunkte ableiten, die auf den folgenden Seiten näher erläutert werden. Sie gliedern sich in räumlich-gestalterische Ziele und funktionale Ziele.

Räumlich-gestalterische Ziele

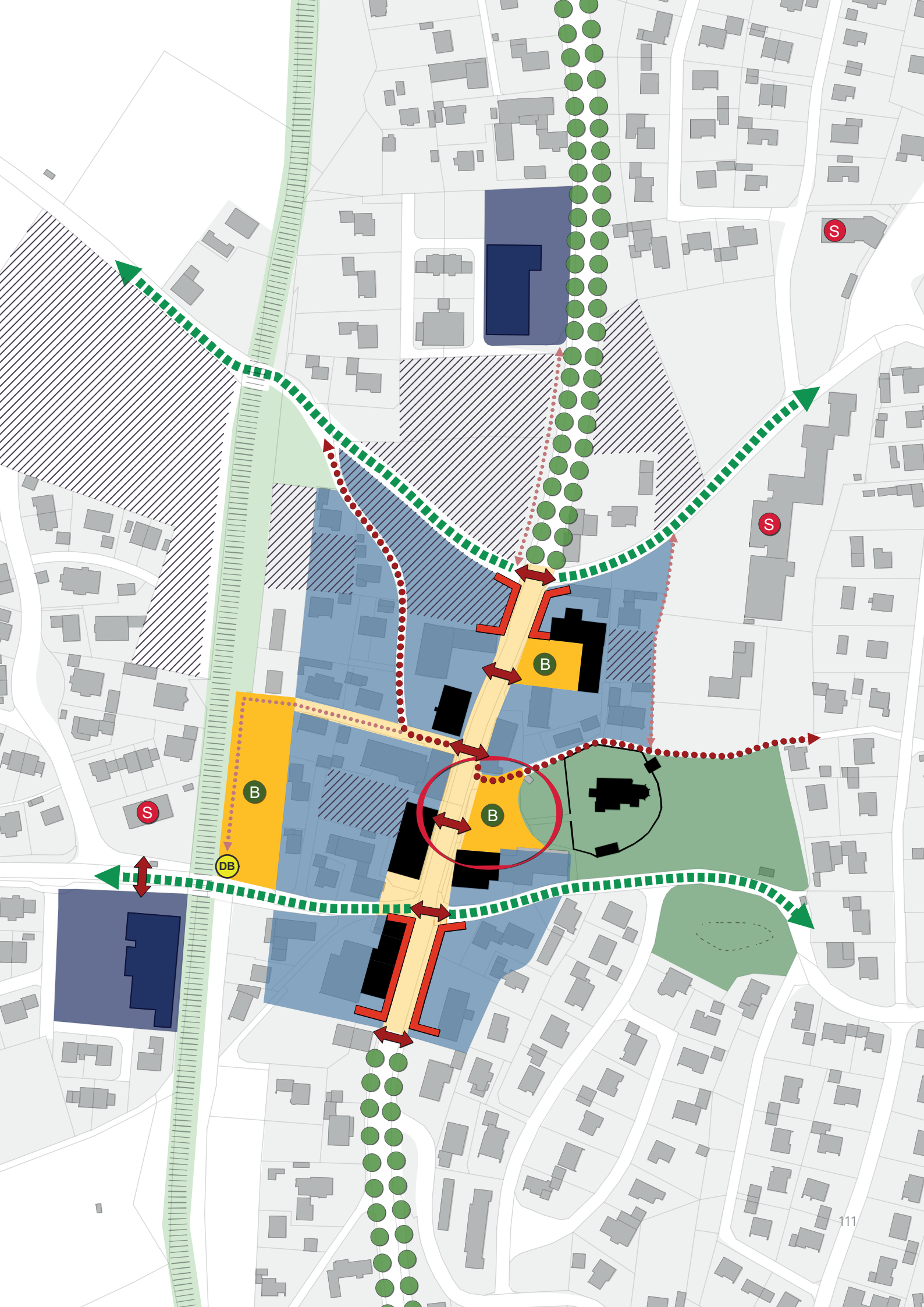
-  Ortsbildprägende Bebauung sichern und aufwerten
-  Öffentliche Räume aufwerten
-  Zentrale Platzbereiche aufwerten
-  Innerörtliche Grünflächen aufwerten und vernetzen
-  Bahntrasse stärker in das Ortsbild integrieren
-  Zentrale Verbindungen in die Landschaft qualifizieren
-  Historische Wegeverbindung aufwerten
-  Fußläufige Vernetzung im Ortskern verbessern
-  Ortszufahrten aufwerten
-  Eingänge Ortszentrum markieren

Funktionale Ziele

-  Ortszentrum stärken
-  Innerörtliches Nahversorgungsangebot stärker integrieren
-  Soziale Mitte des Ortes stärken
-  Soziale Infrastruktur sichern
-  Innerörtliche Potenzialflächen aktivieren und Wohnraum bedarfsgerecht entwickeln
-  Bahnhofpunkt und Bahnhofsumfeld besser einbinden
-  Querungsmöglichkeiten verbessern und Hauptverkehrsstraßen im Ortskern integrieren

Abb. 97: Räumliches Leitbild
i. O. M. 1:1000





ORTSBILDPRÄGENDE BEBAUUNG SICHERN UND AUFWERTEN

Denkmalgeschützte und ortsbildprägende Gebäude sollen erhalten, saniert und Leerstände für neue Nutzungen und entsprechend neue Nutzergruppen qualifiziert werden. Im Hauptort der Gemeinde Tacherting gilt dies insbesondere für die Gebäude entlang der hochfrequentierten Bundesstraße (v. a. die ehem. Grundschule, Gröbnerstadl und Gasthof Reitmeier), denn sie sind das Aushängeschild des Ortes. Gemeinsam mit dem öffentlichen Freiraum repräsentieren sie das Dorfgeschehen und leisten einen wesentlichen Beitrag zur Dorfidentität.

ÖFFENTLICHE RÄUME AUFWERTEN

Die zentralen öffentlichen Räume im Hauptort der Gemeinde Tacherting sind wichtige Orte des öffentlichen Lebens. Sie sollen als Aufenthaltsräume und Treffpunkte sowie als Rückgrat der fußläufigen Erschließung fungieren.

Durch eine angemessene Gestaltung sollen die Straßenräume weniger als reine Verkehrsräume wahrgenommen werden. Die Straßen und Wege im Hauptort der Gemeinde Tacherting sind ortsgerecht zu gestalten, sodass sie allen Altersgruppen die Möglichkeit zur Fortbewegung und Aufenthaltsqualität bieten.

ZENTRALE PLATZBEREICHE AUFWERTEN

Zum öffentlichen Raum gehören neben den Straßen- und Wegeachsen auch die Platzsituationen. Eine Aufwertung zentraler Platzbereiche wird angestrebt, insbesondere die Ausbildung und Gestaltung einer zentralen Dorfmitte mit der sich die Dorfgemeinschaft identifizieren kann.

Auch der Vorplatz der ehemaligen Grundschule an der B 299 und das Bahnhofsumfeld verstehen sich nach außen hin als Aushängeschild des Ortes und sollen dementsprechend aufgewertet werden.

INNERÖRTLICHE GRÜNFLÄCHEN AUFWERTEN UND VERNETZEN

Neben einer hochwertigen Gestaltung des Straßen- und Wegenetzes kann auch eine Erhöhung des Durchgrünungsgrades (ggf. durch Flächenentsiegelung) im gesamten Untersuchungsgebiet zu einer verbesserten Aufenthaltsqualität beitragen.

Bestehende Grünflächen sollen stärker miteinander vernetzt und durch weitere ergänzt werden. Hierfür können auch einige ungenutzte Parkplatzflächen herangezogen werden. Ein weiteres Beispiel für eine grüne Verknüpfung ist die Ausgestaltung der Verbindung zwischen Kirchenumfeld und nahegelegenen Weiher, der der Öffentlichkeit

zugänglich gemacht werden könnte.

BAHNTRASSE STÄRKER IN DAS ORTSBILD INTEGRIEREN

Die Begrünung entlang der Bahntrasse soll gesichert und entwickelt werden. Die Begrünung trägt dazu bei die direkte Sicht der benachbarten Wohnbebauung auf die Bahntrasse zu filtern. Sie hat das Potenzial zu einer attraktiven fußläufigen Verbindung entwickelt zu werden.

ZENTRALE VERBINDUNGEN IN DIE LANDSCHAFT QUALIFIZIEREN

Die Verbindungen und Blickbeziehungen nach außen in die attraktiven Landschaftsräume und zwischen den einzelnen Ortsteilen sollen betont und gestärkt werden.

Der Hauptort der Gemeinde Tacherting kann dadurch noch stärker von der Nähe zu den Alzauen profitieren. Eine bessere Verbindung in Ost-West-Richtung entlang der Bahnhofstraße/Feichtener Straße und eine Betonung des Grünzugs (Römerstraße über das unbebaute Flurstück in den Pfarrweg) kann zentrale Verbindungen in die Landschaft fördern.

HISTORISCHE WEGEVERBINDUNG AUFWERTEN

Die historische Wegeverbindung, die entlang der Alten Römerstraße und Lexengasse auch durch das Untersu-

chungsgebiet führt, soll aufgewertet und gestaltet werden, mit dem Ziel ihre frühere überörtliche Bedeutung wieder sichtbar und erlebbar zu machen.

FUSSLÄUFIGE VERNETZUNG IM ORTSKERN VERBESSERN

Der Ausbau eines attraktiven und sicheren Fußwegenetzes trägt maßgeblich zu einer verbesserten fußläufigen Erschließung bei. Dies bezieht sich auf wichtige Wegeverbindungen innerhalb des Ortskerns und zu den fußläufig erreichbaren Versorgungsstandorten sowie den anschließenden Wohngebieten.

ORTSZUFAHRTEN AUFWERTEN

Ortseingänge sind die Visitenkarte eines Ortes und sollten dementsprechend einem hohen gestalterischen Anspruch gerecht werden. Hier weisen auch die Eingänge des Tachertinger Hauptorts Optimierungsbedarf auf.

EINGÄNGE ORTSZENTRUM MARKIEREN

Das Ortszentrum der Gemeinde Tacherting und seine Eingänge sollen räumlich-gestalterisch aufgewertet werden. Dies betrifft insbesondere die Trostberger Straße und die Altöttinger Straße, über die der Ortskern erschlossen wird.

ORTSZENTRUM STÄRKEN

Die bereits heute vorhandene Mischung aus Wohnen, gastronomischen Angeboten, Dienstleistungen und Einzelhandel im zentralen Bereich soll bewahrt und weiterentwickelt werden. Der Fokus hierbei liegt auf dem Erhalt vorhandener zentralörtlicher Funktionen, insbesondere der Lebensmittelversorgung.

INNERÖRTLICHES NAHVERSORGUNGSANGEBOT STÄRKER INTEGRIEREN

Wichtiges Ziel für die Zukunft ist der Erhalt des Nahversorgungsangebots in der Gemeinde. Fußläufig erreichbare Versorgungsstandorte im Hauptort sollen gesichert und besser angebunden werden.

SOZIALE MITTE STÄRKEN

Eine gestärkte soziale Mitte kann dazu beitragen den Dorfsammenhalt zu stärken und zum Ort des Austausches werden, auch über verschiedene Generationen hinweg. Dieser Austausch kann sowohl im öffentlichen Freiraum als auch in öffentlichen Gebäuden stattfinden. Vorhandene, ortsbildprägende Gebäude können hierfür Raum bieten. Eine wichtige Rolle nimmt in diesem Zusammenhang auch die Förderung von bürgerlichem Engagement ein, um gemeinschaftlich Feste zu organisieren und das Vereinsleben zu pflegen.

SOZIALE INFRASTRUKTUR SICHERN

Um die Gemeinde langfristig als Wohnstandort zu stärken, muss neben der Verkehrsinfrastruktur auch die soziale Infrastruktur an die Bedürfnisse aller Altersgruppen angepasst werden.

WOHNRAUM BEDARFSGERECHT ENTWICKELN

Der Bedarf an Wohnformen für den Untersuchungsraum richtet sich nach der örtlichen Nachfrage sowie den Trends und Zukunftsprognosen.

Im Gemeindegebiet Tacherting und vor allem im Hauptort besteht Bedarf an Wohnformen für alle Altersklassen, vordergründig für Senioren und junge Familien. Vermehrt werden neben Einfamilienhäusern auch Wohnungen für kleine Haushaltsgrößen mit Ein- oder Zweipersonen nachgefragt.

Ein Angebot an Mietwohnungsbau kann dazu beitragen Tacherting auch für junge Bewohnerinnen und Bewohner der Gemeinde sowie für neue Bewohnerinnen und Bewohner, beispielsweise aus den umliegenden Gemeinden, attraktiv zu machen.

INNERÖRTLICHE POTENZIALFLÄCHEN AKTIVIEREN

Durch die Entwicklung unter- oder fehlgenutzter Gebäude und Freiflächen können innerörtliche Potenziale

aktiviert werden und einen Beitrag zur Belebung der Ortsmitte leisten. Brachen und Baulücken können durch Neubau geschlossen werden und untergenutzte Gebäude bedarfsgerecht umgebaut und saniert werden.

Potenziale entstehen hierbei auch durch absehbare Leerstände größerer Einfamilienhäuser. Eine Plattform, die die Kommunikation zwischen jungen Interessenten und den gegenwärtigen, beispielsweise älteren Bewohnern fördert und gleichzeitig über attraktive Wohnangebote für Wohnen im Alter in direkter Nähe zum Ortszentrum informiert, könnte den Generationenwechsel mindergenutzter Immobilien vereinfachen.

Eine Erhöhung der Nutzungsdichte ist Voraussetzung für eine lebendige Ortsmitte. Mit der Aktivierung und Nutzung der innerörtlichen Potenzialflächen wird zudem die Außenentwicklung, das Bauen auf der „Grünen Wiese“, vermieden. Innenentwicklung soll immer Vorrang vor der Außenentwicklung haben.

BAHNHALTEPUNKT UND BAHNHOFSUMFELD BESSER EINBINDEN

Der Bahnhof ist einer der wichtigsten Mobilitätsknotenpunkte des Hauptortes und der gesamten Gemeinde. Das Bahnhofsumfeld weist jedoch derzeit

Handlungsbedarf auf und sollte im Hinblick auf die Nutzung und Gestaltung weiter gestärkt werden.

Ein Beispiel hierfür ist der Ausbau des Fahrrad- und P&R-Stellplatz-Angebotes, ebenso wie die Einbindung der E-Mobilität mit dafür notwendigen Infrastrukturen.

Auch die Etablierung von Sharing-Angeboten in Form einer Mobilitätsstation, die sich an Orten hoher Mobilitätsneigung anbietet, kann sich positiv auf den Bahnhof und sein Umfeld auswirken.

Umgehungsstraße kann auch der Fahrbahnquerschnitt zugunsten anderer Verkehrsteilnehmer reduziert und der Straßenraum neu aufgeteilt werden (Modal Split).

QUERUNGSMÖGLICHKEITEN VERBESSERN UND HAUPTVER- KEHRSTRASSEN IM ORTSKERN INTEGRIEREN

Die Bundesstraße beeinflusst einen großen Teil des Ortskerns negativ. Ihre Barrierewirkung soll abgebaut werden, sodass auch Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum entlang der Verkehrsachse möglich wird.

Zudem sollen Querungsmöglichkeiten an zentralen Stellen geschaffen werden, die ein schnelles und vor allem sicheres Überqueren der B 299 im Ortskern ermöglichen. Durch neue Querungsmöglichkeiten können wichtige Orte im Tachertinger Zentrum verknüpft und neue räumliche Verbindungen hergestellt werden.

Insbesondere nach Realisierung der

RÄUMLICHES LEITBILD

Das Hauptaugenmerk der zukünftigen Entwicklung des Ortsteils Emertsham liegt auf der Aktivierung von Bestandsgebäuden sowie auf der Qualifizierung öffentlicher Räume.

Um den Ortsteil Emertsham langfristig qualitativ weiterzuentwickeln, bedarf es klar definierte räumlich-gestalterische und funktionale Entwicklungsziele, die im nachfolgenden näher erläutert werden.

Räumlich-gestalterische Ziele

-  Ortsbildprägende Bebauung sichern und aufwerten
-  Öffentliche Räume aufwerten
-  Zentrale Platzbereiche aufwerten
-  Innerörtliche Grünflächen aufwerten und vernetzen
-  Zentrale Verbindungen in die Landschaft qualifizieren
-  Fußläufige Vernetzung im Ortskern verbessern
-  Ortszufahrten aufwerten
-  Eingänge Ortszentrum markieren

Funktionale Ziele

-  Ortszentrum stärken
-  Innerörtliches Nahversorgungsangebot stärker integrieren
-  Gewerbliche Strukturen im Norden sichern und integrieren
-  Soziale Mitte des Ortes stärken
-  Innerörtliche Potenzialflächen aktivieren (kurzfristig)
-  Wohnbauflächenpotenziale entwickeln (langfristig)
-  Gewerbeflächenpotenziale entwickeln (langfristig)
-  Querungsmöglichkeiten verbessern und Hauptverkehrsstraßen im Ortskern integrieren

Abb. 98: Räumliches Leitbild
i. O. M. 1:1000





ORTSBILDPRÄGENDE BEBAUUNG SICHERN UND AUFWERTEN

Denkmalgeschützte und ortsbildprägende Gebäude sollen erhalten, saniert und Leerstände für neue Nutzungen qualifiziert werden. Dies gilt insbesondere für die Gebäude entlang der Staatsstraße und im Umfeld zur Kirche.

Die ortsbildprägende Bebauung stärkt den Charakter des Ortes und stiftet Identität. Die denkmalgeschützte St. Vitus Kirche ist aufgrund ihrer Fernwirkung ein besonders ortsbildprägendes Gebäude. Weitere besondere Gebäude, wie beispielsweise die beiden historischen Gasthäuser, befinden sich entlang der nördlichen Trostberger Straße und der Tachertinger Straße.

Die Sanierung einiger bedeutender Gebäude kann die Entwicklung im weiteren Umfeld anstoßen. Innovative und zukunftsfähige Nutzungskonzepte, die auch durch eine Grundrissumgestaltung möglich werden, können zur Revitalisierung der Ortsmitte beitragen.

ÖFFENTLICHE RÄUME AUFWERTEN

In diesem Zusammenhang kann auch die gestalterische Aufwertung der öffentlichen Räume zu einer Verbesserung des Ortsbildes beitragen, Identität stiften und gleichzeitig private Eigentümer motivieren ihr Eigentum zu qualifizieren.

Die Straßen und Wege sind ortsgerecht zu gestalten, um die Aufenthaltsqualität für Fußgängerinnen und Fußgänger im öffentlichen Raum zu erhöhen und zur Fortbewegung mit dem Fahrrad zu motivieren.

Insbesondere der Hauptstraßenzug soll gestalterisch integriert werden. Dies beinhaltet u. a. eine definierte Straßenraumaufteilung zugunsten aller Verkehrsteilnehmer.

Durch eine angemessene Gestaltung soll der Straßenraum wieder stärker als Teil des Gesamtortes und weniger als reine Verkehrsfläche wahrgenommen werden. Dadurch kann eine stärkere Vernetzung von Teilräumen gefördert und die Barrierewirkung aufgehoben werden.

ZENTRALE PLATZBEREICHE AUFWERTEN

Ziel ist es, eine räumlich klar definierte Ortsmitte auszubilden, die sich zwischen dem Spirkelvorplatz, dem Kirchenvorplatz und dem Raiffeisenvorplatz abbildet.

Die zentralen Platzbereiche, als Teil des öffentlichen Raums, sollen hochwertig und attraktiv gestaltet werden, um die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Hierzu kann eine reduzierte Versiegelung und Erhöhung des Durchgrünungsgrades maßgeblich beitragen.

INNERÖRTLICHE GRÜNFLÄCHEN AUFWERTEN UND VERNETZEN

Grünflächen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Aufenthaltsqualität in öffentlichen Räumen. Dies bezieht sich gleichermaßen auf den Straßenraum und die öffentlichen Platzflächen.

Bestehende Grünflächen sind stärker miteinander zu vernetzen und durch weitere zu ergänzen (ggf. durch Flächenentsiegelung). Vor diesem Hintergrund ist beispielsweise die gestalterische Einbindung des Spielplatzes ein wichtiges Ziel, ebenso wie die Aufwertung des Kirchemfelds.

Des Weiteren soll eine Aufwertung und Inszenierung des Schmiedweihers wesentlich zu einer gesteigerten Attraktivität der innerörtlichen Grünflächen in Emertsham beitragen.

ZENTRALE VERBINDUNGEN IN DIE LANDSCHAFT QUALIFIZIEREN

Die Verbindungen und Blickbeziehungen nach außen in die attraktiven Landschaftsräume sollen betont und gestärkt werden. Sie leisten einen großen Beitrag zur Wohnumfeldqualität und stiften Identität. Im Ortsteil Emertsham besteht Potenzial hinsichtlich einer stärkeren Vernetzung mit der attraktiven Landschaft nach Norden (von der Tachertinger Straße abzweigend) und in süd-östlicher Richtung in Verlängerung zum Eichenweg.

FUSSLÄUFIGE VERNETZUNG IM ORTSKERN VERBESSERN

Der Ausbau eines attraktiven und barrierearmen Fußwegenetzes trägt maßgeblich zu einer verbesserten fußläufigen Erschließung und zur Sicherheit im öffentlichen Straßenraum bei.

In Emertsham sollen folgende wichtige, bisher mangelhafte Wegeverbindungen dem Ziel entsprechend aufgewertet werden:

- der Fußweg entlang der Altenhamer Straße, sowie seine Verlängerung durch den Gebäudezwischenraum an der Kirchenmauer.
- die Verlängerung der Dachsteinstraße nach Norden hin an der Kirchenmauer entlang.
- der zu schmale und nicht barrierefreie Fußweg entlang der Kirchenmauer an der Trostberger Straße
- der Koplingweg
- die fußläufige Anbindung zum Weiher an der Tachertinger Straße.

ORTSZUFahrTEN AUFWERTEN

Ortseingänge sind das Aushängeschild eines Ortes und prägen den ersten Eindruck. Dementsprechend sollen sie auch in Emertsham einem hohen gestalterischen Anspruch gerecht werden. Da der Ortsteil von vier Seiten erschlossen wird, bieten diese Straßen das Potenzial hierzu beizutragen:

- die Tachertinger Straße, durch die Emertsham von Osten erschlossen wird
- die Altenhamer Straße als westlicher Eingang
- die Trostberger Straße aus Nord- und Südrichtung.

Insbesondere die nördliche und südliche Ortszufahrt bedürfen einer gestalterischen Aufwertung.

EINGÄNGE ORTSZENTRUM MARKIEREN

Das Ortszentrum bzw. die Dorfmitte in Emertsham soll durch eine Betonung und Hervorhebung der Eingänge räumlich-gestalterisch sichtbar gemacht werden.

Hierzu kann eine Gestaltung des öffentlichen Freiraums bzw. der prägenden Gebäude an den betreffenden Stellen im Raumgefüge beitragen. Potenzial hierfür bietet beispielsweise das Umfeld der Tankstelle Schlögl, die den südlichen Eingang markiert oder im Osten das Umfeld des Spielplatzes an der Altenhamer Straße mit dem Gebäude der Sing- und Musikschule in direkter Nachbarschaft.

ORTSZENTRUM STÄRKEN UND INNERÖRTLICHES NAHVERSORGUNGSGEBOT STÄRKER INTEGRIEREN

Im Ortsteil Emertsham soll auch zukünftig die Grundversorgung sichergestellt werden. Grundversorgung meint in diesem Zusammenhang die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Tankstelle Schlögl), aber auch die Sicherung der ärztlichen Versorgung und einer angemessenen sozialen Infrastruktur.

Ziel ist es, dass langfristig das Angebot mit Gütern des täglichen Bedarfs für alle Bewohnerinnen und Bewohner jeder Altersgruppe fußläufig erreichbar bleibt. In Emertsham sollen diese Einrichtungen möglichst zentral entlang der Tachertinger Straße und der nördlichen Trostberger Straße konzentriert werden.

Fußläufige Wegeverbindungen oder eine generelle Verbesserung der Sichtbarkeit kann ebenfalls zu deren Stärken beitragen.

GEWERBLICHE STRUKTUREN IM NORDEN SICHERN UND INTEGRIEREN

Es ist das Ziel die gewerblichen Strukturen im Norden zu sichern, sowie zukünftig bedarfsgerecht und insbesondere ortsbildverträglich weiterzuentwickeln. Dies trägt dazu bei bestehende Unternehmen durch Erweiterungsmög-

lichkeiten und Entwicklungsperspektiven zu halten. Bei einer möglichen Weiterentwicklung sollen zudem klare Siedlungsränder, einschließlich eines attraktiven Überganges in die Landschaft, definiert werden.

Bei der Flächenentwicklung ist ein effizienter und flächensparender Umgang mit Grund und Boden unerlässlich. Aktuelle Trendentwicklungen, die eine Vertikalisierung von Gewerbebauten ermöglichen, sind im Planungsprozess zu berücksichtigen.

SOZIALE MITTE DES ORTES STÄRKEN

Eine gestärkte soziale Mitte kann dazu beitragen die Dorfgemeinschaft zu stärken, auch über verschiedene Generationen hinweg. Dieser Austausch kann sowohl im öffentlichen Freiraum als auch in öffentlichen Gebäuden stattfinden. Vorhandene öffentliche Plätze sind dementsprechend zu gestalten und zu qualifizieren. Eine wichtige Rolle nimmt in diesem Zusammenhang auch die Förderung von Ehrenämtern und bürgerlichem Engagement sowie regelmäßig wiederkehrende Events (z. B. Dorffeste) ein.

INNERÖRTLICHE POTENZIALFLÄCHEN AKTIVIEREN (KURZFRISTIG)

Bestehende Baulücken im Ortsteil haben das Potenzial bereits kurzfristig aktiviert und nachfragegerecht qualifi-

ziert zu werden. Sie sind in der Regel bereits erschlossen.

Eine Entwicklung untergenutzter Potenzialflächen kann innerörtliche Potenziale freisetzen und durch Erhöhung der Nutzungsdichte zur Belebung der Ortsmitte beitragen. Da sich viele dieser Flächen jedoch nicht im Eigentum der Gemeinde befinden ist eine enge Zusammenarbeit mit den bestehenden Privateigentümern Voraussetzung für die Entwicklung.

Dies gilt beispielsweise auch für das zentral gelegene Grundstück an der Ecke Altenhamer Straße / Trostberger Straße, das hohes Potenzial für eine Bebauung mit seniorengerechten Wohnungen bietet.

Mit der Aktivierung und Nutzung der innerörtlichen Potenzialflächen wird zudem die Außenentwicklung, das Bauen auf der „Grünen Wiese“, vermieden. Innenentwicklung soll immer Vorrang vor der Außenentwicklung haben.

WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE AKTIVIEREN (LANGFRISTIG)

Neben der Innenentwicklung ist bei großer Nachfrage langfristig auch eine Aktivierung zentral gelegener (Bau-)felder denkbar. Dies sind Flächen, die zwischen bereits bestehender Bebauung liegen bzw. direkt an sie angrenzen. Ihre langfristige Entwicklung (bedarfs-

gerecht und flächenschonend) kann zu einer besseren Verknüpfung innerhalb des Ortes beitragen. In Emertsham betrifft dies die Flächen nördlich und südlich der Tachertinger Straße.

QUERUNGSMÖGLICHKEITEN VERBESSERN UND HAUPTVER- KEHRSTRASSEN IM ORTSKERN INTEGRIEREN

Es sollen Querungsmöglichkeiten an zentralen Stellen geschaffen werden, die ein schnelles und vor allem sicheres Überqueren ermöglichen und neue räumliche Verbindungen herstellen. Zu sichernde Querungsmöglichkeiten befinden sich beispielsweise an der Trostberger Straße, sowie an der Tachertinger Straße.

Eine Reduzierung des Fahrbahnquerschnitts kann zu einer Temporeduzierung des Durchgangsverkehrs beitragen sowie durch eine Neuaufteilung des Straßenraums Fuß-, Rad- oder Grünverbindungen schaffen (Modal Split), wodurch die Attraktivität des Ortsbilds gestärkt werden kann.





7

AUSGEWÄHLTE PROJEKTE

Gesamtgemeinde
Hauptort
Ortsteil Emertsham

7 AUSGEWÄHLTE PROJEKTE GESAMTGEMEINDE

VISUALISIERUNGEN UND TESTSKIZZEN

Die Skizzen, die verschiedene Vorher-Nachher-Szenarien der Gemeinde Tacherting zeigen, sind keinesfalls als konkrete Entwürfe, sondern vielmehr als erste Testskizzen zu verstehen. Sie dienen dazu, das Potenzial der einzelnen Projekte zu veranschaulichen. Für eine Entwicklung dieser Flächen sind in jedem Fall noch vertiefende Untersuchungen bzw. weitere Planungsschritte nach dem ISEK nötig.

Die für die Testskizzen ausgewählten Situationen sind Teil des umfangreichen Maßnahmenkatalogs. Der Maßnahmenkatalog ist eine Zusammenstellung von möglichen Interventionen und entsprechend nötigen planerischen Maßnahmen und Projektbausteinen, um die definierten Entwicklungsziele umsetzen.

HANDLUNGSFELDER GESAMTGEMEINDE

Auf dem Maßstab der Gesamtgemeinde gliedern sich die vorgeschlagenen Projekte in folgende sechs Handlungsfelder:

- Ortsbild und Wohnen (OW)
- Gewerbe, Einzelhandel und Versorgung (GV)
- Gemeinbedarf und Soziales (GS)
- Grün- und Freiflächen (GF)
- Verkehr und Mobilität (VM)
- Energie und Klimaschutz (EK)

ORTSBILD UND WOHNEN (OW)

- OW 1** Erhaltenswerte Gebäude in den Ortskernen
- OW 2** Revitalisierung von Leerständen & Mobilisierung von Baulücken

GRÜN- & FREIFLÄCHEN (GF)

- GF 1** Landschaftsband & Alzauen
- GF 2** Landschaftsbild - Kulturlandschaft & Landwirtschaft
- GF 3** Grund- und Hochwasserschutz

GEWERBE, EINZELHANDEL UND VERSORGUNG (GV)

- GV 1** Gewerbeflächenentwicklung
- GV 2** Nahversorgung & gastronomisches Angebot
- GV 3** Kommunale Marketingstrategie

VERKEHR & MOBILITÄT (VM)

- VM 1** Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
- VM 2** Energieeffiziente Mobilität
- VM 3** Ausbau der Rad- & Wanderwege
- VM 4** Beschilderung der Rad- & Wanderwege
- VM 5** Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

GEMEINBEDARF & SOZIALES (GS)

- GS 1** Dorfleben und Zusammenhalt in der Gemeinde
- GS 2** Angebote für Jugendliche & junge Erwachsene
- GS 3** Kinderbetreuungsangebote
- GS 4** Medizinische Grundversorgung
- GS 5** Betreuungs- & Pflegeangebote für Senioren
- GS 6** Integration von Geflüchteten
- GS 7** Neues Feuerwehrhaus

ENERGIE & KLIMASCHUTZ (EK)

- EK 1** Wasserkraft an der Alz
- EK 2** Energetisch optimiertes Gewerbe
- EK 3** Nahwärmenetz zur Nutzung industrieller Abwärme
- EK 4** Bürgerenergie
- EK 5** Energetische Altbausanierung
- EK 6** Dachbegrünungen

7 AUSGEWÄHLTE PROJEKTE GESAMTGEMEINDE

LANDSCHAFTSBAND ALZ UND ALZAUEN

Ein Gestaltungskonzept zur Aktivierung der Alz und Alzauen könnte zur Zielerreichung beitragen, den attraktiven Landschaftsraum erlebbarer zu machen. Die Skizze visualisiert exemplarisch die Alz als erlebbares Gewässer durch naturnah gestaltete Sitzstufen zum Wasser. Zu untersuchende Themenfelder im Rahmen des Gestaltungskonzeptes sind beispielsweise die Renaturierung, Beleuchtung und Beschilderung, Möblierung sowie die Schaffung von hochwertigen Aufenthaltsbereichen.

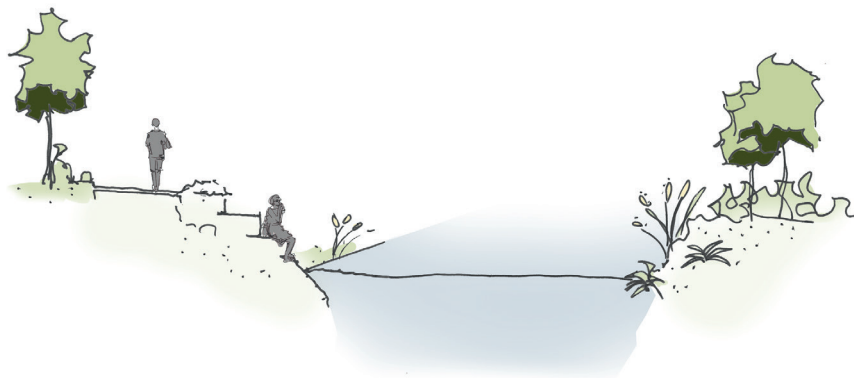


Abb. 99: Gestaltung Alzauen

AUSBAU DER RAD- UND WANDERWEGE

Ziel ist ein gut ausgebautes Wegenetz innerhalb des Gemeindegebietes mit Anschluss an das überregionale Rad- und Wanderwegenetz. Anhand der Erstellung eines Rad- und Wanderwegeplans könnten beispielsweise auch die Etablierung eines neuen Rundwanderwegs oder Lehrpfads geprüft werden.



Abb. 100: Ausbau Rad- und Wanderwege

KOMMUNALE MARKETING- STRATEGIE

Eine kommunale Marketingstrategie trägt dazu bei, dass die Gemeinde sich für potenzielle Unternehmen sowie Bewohnerinnen und Bewohner attraktiv, zeitgemäß und modern präsentiert und vermarktet. Verschiedene Model-



Abb. 101: Marketingleitfaden



Abb. 102: Gestaltungshandbuch

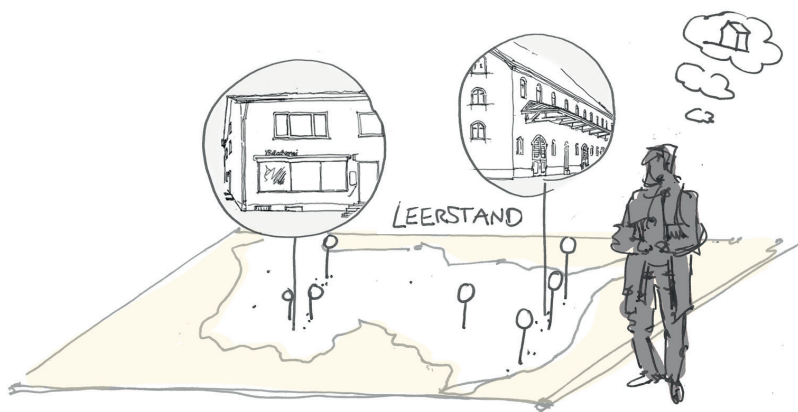


Abb. 103: Reaktivierung Leerstände

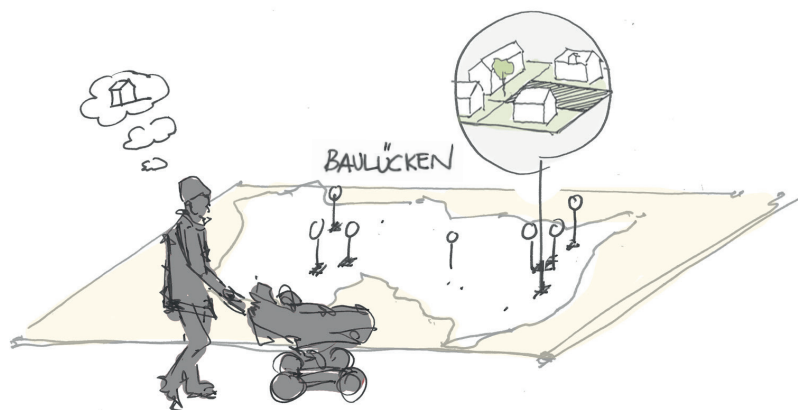


Abb. 104: Mobilisierung von Baulücken

le und Medien könnten diskutiert und getestet werden z. B. die Einführung einer GemeindeApp.

ERHALTENSWERTE GEBÄUDE IN DEN ORTSKERNEN

Die Aufstellung einer Gestaltungssatzung könnte maßgeblich zum Erhalt eines attraktiven Ortsbildes beitragen. Ergänzend und als Anreizförderung könnten die Erstellung eines Gestaltungshandbuchs verknüpft mit einem kommunalen Förderprogramm die Aufwertung des Ortsbildes weiter stärken. Eine Gestaltungsberatung könnte im jeweiligen Einzelfall bei der Umsetzung vor Ort helfen. Für Umbaumaßnahmen oder Sanierungen, die in Abstimmung mit dem Gestaltungshandbuch und ggf. der Gestaltungsberatung erfolgen, können durch den jeweiligen Eigentümer Fördermittel aus dem kommunalen Förderprogramm in Anspruch genommen werden.

REVITALISIERUNG VON LEERSTÄNDEN UND MOBILISIERUNG VON BAULÜCKEN

Die Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen kann einerseits dem Flächenverbrauch entgegen wirken und andererseits zu einer vitalen Ortsmitte beitragen. Beispielhafte Maßnahmen um dieses Ziel zu erreichen, sind z. B. die Erstellung eines Brachflächen-, Baulücken- und Leerstandskatasters sowie eines Immobilienportals.



HANDLUNGSFELDER HAUPTORT TACHERTING

Für den Hauptort Tacherting gliedern sich die vorgeschlagenen Projekte in folgende vier Handlungsfelder:

- Ortsbild und Baukultur (OB)
- Öffentlicher Raum & Freiflächen (ÖF)
- Wohnbauflächenentwicklung & Nachverdichtung (WN)
- Freizeit, Kultur & Soziales (FS)

ORTSBILD & BAUKULTUR (OB)

- OB 1** Gasthof Reitmeier mit Scheune & Freianlagen
- OB 2** Gröbnerstadl & rückwärtiges Flurstück
- OB 3** Neues Pfarr- & Gemeindezentrum
- OB 4** Ehemalige Grundschule
- OB 5** Neues Rathaus & Nachnutzung altes Rathausgebäude
- OB 6** Grund- und Mittelschule

ÖFFENTLICHER RAUM & FREIFLÄCHEN (ÖF)

- ÖF 1** Straßenraum Hauptverkehrsstraße B 299
- ÖF 2** Dorfplatz
- ÖF 3** Bahnhofsplatz
- ÖF 4** Parkplätze im Ort
- ÖF 5** Beleuchtungskonzept
- ÖF 6** Kleiner Weiher (Feichtener Str.)
- ÖF 7** Wegeverbindungen

WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG, NACHVERDICHTUNG (WN)

- WN 1** Zentrales Wohnquartier Pirolweg
- WN 2** Grundnerfeld II

FREIZEIT, KULTUR & SOZIALES (FS)

- FS 1** Jugendtreff 2.0
- FS 2** Eisstock- / Kegel- / Boulebahn



7 AUSGEWÄHLTE PROJEKTE HAUPTORT



Abb. 105: Testskeizze V1, i. O. M. 1:1000

Das Flurstück am Priolweg im Hauptort Tacherting ist aufgrund seiner zentralen Lage eine Innenentwicklungsfläche, die mit hoher Priorität entwickelt werden sollte. An dieser Stelle sind beispielsweise Wohneinheiten unterschiedlicher Größe sowie eine Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen vorstellbar.

VISUALISIERUNG V1 - ZENTRALES WOHNQUARTIER PIROLWEG

Im ersten Testentwurf wird entlang der B 299 eine dreigeschossige Mehrfamilienbebauung vorgeschlagen.

Diese bildet eine klare Raumkante zum öffentlichen Raum aus und dient gleichzeitig als Lärmschutz für die dahinter liegende kleinteilige Einfamilienhausbebauung.

Ob ein Erhalt des Stallgebäudes möglich ist, ist in weiteren Planungsschritten zu untersuchen. In diesem Testentwurf wurde davon ausgegangen, dass ein Erhalt nicht wirtschaftlich erscheint.

Ein u-förmiger Neubau stärkt stattdessen die Raumkante zur Hauptverkehrsstraße und ermöglicht die Ausbildung

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Baumbestand

einer halböffentlichen Platzfläche. Im Erdgeschoss ist beispielsweise die Unterbringung öffentlicher oder halb-öffentlicher Nutzungen denkbar.



Abb. 106: Mögliche Netto-Erweiterung
(die neue Zufahrt könnte nördlich über die Altöttinger Straße erfolgen, um die Abzweigung in den Pirolweg zu entlasten.)



Abb. 107: Baulückenmobilisierung

7 AUSGEWÄHLTE PROJEKTE HAUPTORT



Abb. 108: Testskizze V2, i. O. M. 1:1000

VISUALISIERUNG V2 - ZENTRALES WOHNQUARTIER PIROLWEG

Der Testentwurf V2 schlägt vor, die Kante zur vielbefahrenen B 299 durch den Bau von traufständigen Mehrfamilienhäusern zu schließen. Rückseitig der Gebäude werden halb-öffentliche Freiräume ausgebildet. Dort grenzen Reihenhäuser mit kleinen Privatgärten an.

Im westlichen Teil des Quartiers wären auch Einfamilienhäuser mit einer Grundstücksgröße von ca. 450-500 m² denkbar, die jeweils von den bestehen-

den Straßen erschlossen werden.

Im südlichen Teil des Grundstücks wäre ein Neubau anstelle des renovierungsbedürftigen Stallgebäudes denkbar, der eine großzügige Freifläche zum Reitmeier-Gebäude hin ausbildet. Das ehemalige Gasthaus Reitmeier könnte nach seiner Reaktivierung beispielsweise die rückwärtige und vor Lärm geschützte Platzfläche durch einen Biergarten bespielen.

- Öffentliche Grünfläche
- Halböffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Baumbestand



Abb. 109: Testskizze V3, i. O. M. 1:1000

VISUALISIERUNG V3 - ZENTRALES WOHNQUARTIER PIROLWEG

In der Variante V3 wurde das Stallgebäude erhalten bzw. ein Neubau mit der gleichen Kubatur in das städtebauliche Konzept integriert.

Wie auch in V1 und V2 wurde die Straßenkante durch traufständige Mehrfamilienhäuser geschlossen. Daneben könnten Reihenhäuser mit Privatgärten nach Süden hin angeordnet werden, sowie Einfamilienhäuser entlang der Römerstraße.

Des Weiteren wäre im nördlichen Teil

des Quartiers, in direkter Nähe zum Nahversorger, auch die Unterbringung einer weiteren Sondernutzung, z. B. Gewerbe oder Dienstleistung denkbar.

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Baumbestand

7 AUSGEWÄHLTE PROJEKTE HAUPTORT

VISUALISIERUNG

GASTHAUS REITMEIER

Die Skizze zeigt ein abstraktes Szenario wie das Gasthaus Reitmeier, einschließlich seinem Umfeld an der Römerstraße, neugestaltet werden könnte.

Städtebau und Freiraum

Die Skizze visualisiert einen beispielhaften Neubau anstelle des bestehenden Stallgebäudes, das derzeit einen sehr hohen Sanierungsbedarf aufweist. Ob ein Erhalt oder Neubau die beste Lösung darstellt, ist in weiteren Untersuchungen zu klären.

Der in der Skizze dargestellte mögliche Neubau stärkt die Raumkanten entlang der B299 und ermöglicht einen Lärmschutz für die dahinter liegenden Freiflächen.

Der exemplarische Neubau schließt den Platz an der Römerstraße mit einer klaren Kante nordseitig ab und ermöglicht eine öffentliche fußläufige Durchwegung durch den Gebäudezwischenraum in die Altöttinger Straße. Die neu gefasste Freifläche wird gestalterisch aufgewertet, um als öffentliche Grünfläche eine hohe Aufenthaltsqualität zu bieten. Eine Flächenentsiegelung, Bäume und attraktive Sitzgelegenheiten sind denkbar.

Gasthofgebäude

Die kurzfristige Aktivierung der ehemaligen Nutzung als gemeinschaftliches Bürgerprojekt ist ein guter Startpunkt für eine Reaktivierung des Gasthofgebäudes. Ehrenamtliches Engagement trägt dazu bei auf „vergessene“ Orte aufmerksam zu machen und zeigt Handlungsbedarf und Potenziale auf.

Das Gasthofgebäude „Reitmeier“ wird im Szenario saniert und die Obergeschosse zugänglich gemacht. Je nach Grundrissgestaltung sind dort verschiedene Nutzungen möglich: wie bisher ein Gasthaus mit Ferienwohnungen oder auch gemeinschaftliche Nutzungen, wie Seniorenwohnen oder ein Jugendtreff. Im Erdgeschoss bietet sich eine gastronomische Nutzung an, die durch einen weiteren Eingang an der zum Platz gewandten Gebäudeseite einen Biergarten mit Außenbestuhlung ermöglicht.

Neubau

Anstelle des Stallgebäudes wurde in der Skizze exemplarisch ein dreigeschossiges Gebäude mit Satteldach und definiertem Sockelgeschoss dargestellt. Der denkbare Neubau öffnet sich zur Grünfläche - durch eine perforierte, offene Fassadengestaltung mit halb-öffentlichen Nutzungen. Denkbar wären hier z. B. Gemeinschaftsräume für ein Seniorenwohnheim oder für Mehrgenerationenwohnen.



Abb. 110: Bestand Freiflächen Gasthof Reitmeier



Abb. 111: Testskizze Reaktivierung Biergarten und Entsiegelung

7 AUSGEWÄHLTE PROJEKTE HAUPTORT

VISUALISIERUNG

GESTALTUNG DER DORFMITTE

Die Gestaltung einer Dorfmitte soll die Ausbildung einer räumlichen Mitte stärken. Die Skizze zeigt die Vorher-Nacher-Situation sehr abstrakt und beispielhaft.

Städtebau und Freiraum

Der Pflasterbelag der umgestalteten und verkehrsberuhigten Hauptverkehrsstraße könnte auf dem Platz fortgesetzt werden und so zu einem stimmigen Gesamtbild beitragen.

Im dargestellten Szenario wurde der Baumbestand in den Testentwurf integriert und die Fläche gestalterisch aufgewertet. Eine Beurteilung über die Vitalität und den Zustand des Baumbestandes ist in weiteren Planungsschritten durch ein Fachgutachten zu prüfen. Eine Ausgestaltung und Aktivierung könnte durch mehr Sitzgelegenheiten erfolgen. Auch das Element Wasser hat großes Potenzial Menschen im öffentlichen Raum zusammen zu bringen. Neben angenehmen Geräuschen bietet ein Brunnen die Möglichkeit zum Wasserspiel und zur Abkühlung, nicht nur für Kinder.

Eine Aktivierung der Freifläche als Ortsmitte bietet auch die Möglichkeit den Weiher an der Feichtener Straße unter Einbezug des Privateigentümers aufzuwerten und in das Konzept mit

einzubinden. Dies ist beispielsweise durch eine Hervorhebung der Wegeverbindung zwischen Platz und Weiher an der Kirchenmauer vorstellbar. Diese Hervorhebung könnte beispielsweise durch die Erstellung und Umsetzung eines Beleuchtungskonzeptes herausgearbeitet werden.

Weitere Möglichkeiten sind die gestalterische Aufwertung öffentlicher Freiflächen durch einen hochwertigen Pflasterbelag, eine übersichtliche Beschilderung oder eine durch einen Neubau hergestellte Blickachse. Eine Feinuntersuchung und die Verfassung von Gestaltungsleitlinien sollten als nächste Schritte angestrebt werden.

Ergänzend ist ein individuelles Beleuchtungskonzept für Kirche und Kirchenmauer vorstellbar, um diese stärker zu inszenieren und in ihrer Bedeutung hervorzuheben.

Auch die Integration einer Vorrichtung zur Errichtung des Maibaumes könnte zur Belebung der Ortsmitte beitragen.

Ruhender Verkehr

Wie in dieser Skizze bereits angedeutet, sollte nach Abschluss des ISEKs in vertiefenden Entwürfen untersucht werden, inwiefern der ruhende Verkehr aus gestalterischen und sicherheitstechnischen Gründen an alternativen Standorten untergebracht werden kann.

Ehemaliger „Gasthof zur Post“

Die Gastronomie „Ristorante Pizzeria don Camillo“ könnte in das Platzgeschehen integriert werden. Die Außenbestuhlung, die sich aktuell zur Feichtener Straße ausrichtet, könnte zum Platz versetzt werden.

Neubau Pfarrsaal

In der Skizze wird ein neues Gebäude mit Pfarrsaal angedeutet. Der Neubau könnte sich an der Gebäudeachse des Gasthauses orientieren und eine klare Raumkante zum Dorfplatz definieren. Im Obergeschoss wäre auch eine private Wohnnutzung denkbar.

Die Architektursprache könnte sich den Nutzungen entsprechend an der Ausgestaltung der Fassade abbilden. So könnten bodentiefe Öffnungen oder Fenster im Erdgeschoss eine Erweiterung des baulichen Pfarrsaals auf die Platzfläche hinaus ermöglichen. Bei schönem Wetter und großem Flächenbedarf (z. B. zu besonderen Anlässen oder Feierlichkeiten) könnten dadurch Innen- und Außenraum verschmelzen. Auch die Fortführung des Platzbelages in den Innenraum des Pfarrsaals könnte dazu beitragen.



Abb. 112: Bestand Dorfplatz



Abb. 113: Testskizze Neugestaltung Dorfplatz

7 AUSGEWÄHLTE PROJEKTE HAUPTORT

VISUALISIERUNG BAHNHOFSUMFELD

Hauptziel ist eine klare Gliederung des Bahnhofsumfeldes, die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer bietet; außerdem die gestalterische Aufwertung des Bahnhofsumfeldes, die dem Bahnhof eine klarere Adresse gibt.

Die Vorher-Nachher-Skizzen zeigen auch hier lediglich eine abstrakte Variante auf. Die Situation ist durch Fachplaner in weiteren Schritten näher zu untersuchen.

Verkehrsführung

In der Skizze wird auf die Notwendigkeit einer Neuordnung des Raumes hingewiesen, sowie eine klare Ausbildung von Räumen für PKW-Fahrer, Fußgänger und den ruhenden Verkehr.

Eine neue Raumaufteilung der versiegelten Fläche kann ermöglichen das bestehende Park-and-Ride-Angebot auszubauen. Parkplatzflächen könnten je nach Bedarf künftig auf beiden Seiten ausgebildet werden.

Eine Trennung zwischen Fußgänger- und Fahrweg würde zur Verkehrssicherheit beitragen, ebenso wie eine sichere Quermöglichkeit für Fußgänger die zum Wartebereich führt.

Freiraum

Durch teilweise Flächenentsiegelung (z. B. Rasenpflaster, das auch ökologisch viele Vorteile ermöglicht) und Baumreihen zwischen den Stellplätzen könnte das Erscheinungsbild optisch aufgewertet werden.

Um dem Bahnhof eine Adresse zu geben, ihn sichtbar zu machen und einen attraktiven Wartebereich zu schaffen, könnte beispielsweise ein Vorplatz ausgestaltet werden. Der bestehende prägende Baumbestand sollte erhalten und in das neue

Gestaltungskonzept integriert werden, beispielsweise in Form von Baumscheiben.

Beschilderung und Beleuchtung

Container und Schilderwald sollten entfernt werden, ebenso wie die unterschiedlichen und unzureichenden Leuchten. Das Beleuchtungskonzept des Hauptortes soll auch am Bahnhof konsequent eingesetzt werden und insbesondere in den Abendstunden für Sicherheit sorgen.

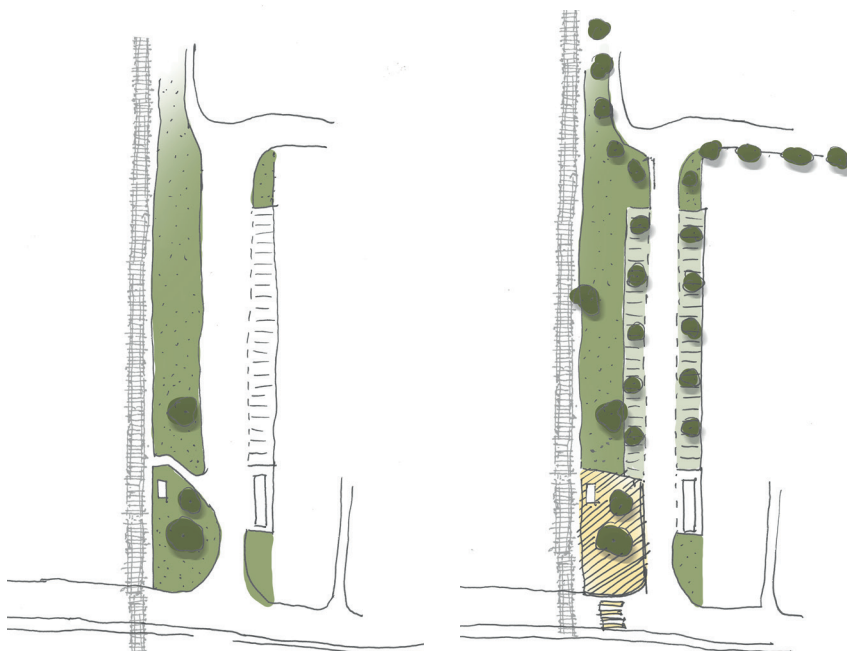


Abb. 114: Bahnhofstempel Vorher - Nachher



Abb. 115: Bahnhofplatz Bestand



Abb. 116: Testskizze Neugestaltung Bahnhofplatz

7 AUSGEWÄHLTE PROJEKTE HAUPTORT

VISUALISIERUNG STRASSENRAUMGESTALTUNG

Verkehrsführung

Mit der Realisierung der Umgehungsstraße für die B 299 wird eine Umgestaltung des Straßenraums entlang der Trostberger Straße / Altöttinger Straße im Hauptort möglich, mit neuen Möglichkeiten der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Die Skizzen zeigen beispielhaft die Neuaufteilungsmöglichkeiten des Straßenraumes. Durch eine Verkleinerung der Fahrspur und beispielsweise der Einrichtung einer Tempo-30-Zone wäre ein Grünstreifen mit Bäumen in der Straßenmitte oder Einzelbäume zwischen den Gebäuden denkbar.

Zudem könnten ein separater, baulich angelegter Fahrradweg und beidseitig Gehwege vorgesehen werden. In der Skizze wird der Fußgängerverkehr weiterhin an den Gebäuden entlang geführt, um auf das gastronomische Angebot aufmerksam zu machen.

Querungsmöglichkeiten können an wichtigen Stellen ergänzt werden. Die Skizze schlägt dies exemplarisch zwischen Gröbnerstadl und Gasthof vor. Konkrete Umgestaltungsmöglichkeiten sind im Detail von Fachplanern zu prüfen.

Beschilderung und Beleuchtung

Ein Gestaltungshandbuch würde dazu beitragen eine einheitliche Gestaltungsqualität der Werbemittel zu gewährleisten. Die Skizze verdeutlicht dies exemplarisch an der neuen Beschilderung der Gastronomie.

Ein Beleuchtungskonzept für den Ortskern könnte die gestalterische Qualität der öffentlichen Räume (Straßen und Plätze) aufwerten.

Historischer Gröbnerstadl

Der denkmalgeschützte Gröbnerstadl ist stark sanierungsbedürftig. Die Aktivierung wird als sehr wichtig für das Ortsbild eingestuft. In der Skizze wurde der Stadel als möglicher neuer Standort des Rathauses dargestellt.

Die Integration bzw. Kombination zusätzlicher förderfähiger Nutzungen

in das historische Gebäude würde sich anbieten (z. B. Bürgersaal, Bücherei, mietbare Vereinsräume etc.). Eine regelmäßige Nutzung durch die öffentliche Hand würde zudem zu einer angemessenen Pflege und Instandhaltung des Gebäudes beitragen.

Auch die Unterbringung einer weiteren gastronomischen Nutzung unter Einbezug des Hinterhofes könnte untersucht werden. Dort wäre alternativ auch ein Lesehof für die Bücherei denkbar oder eine bauliche Erweiterung des Gröbnerstadls.

Für das historische Gebäude wird eine Machbarkeitsstudie empfohlen, die nach Analyse der aktuellen Gebäudesubstanz und des Grundrisses in der Lage ist, Möglichkeiten und Nutzungsvarianten detaillierter aufzuzeigen.

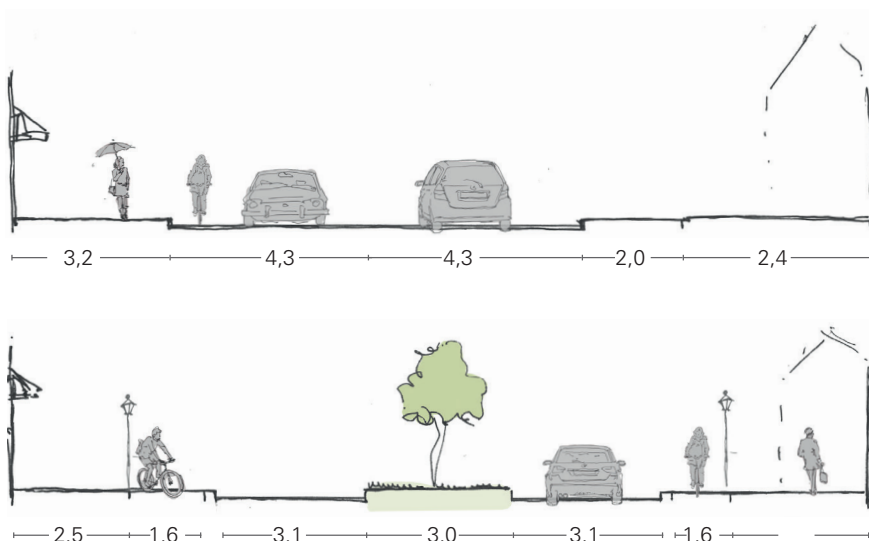


Abb. 117: Straßenquerschnitt Vorher - Nachher | Trostberger Straße



Abb. 118: Trostberger Straße Bestand



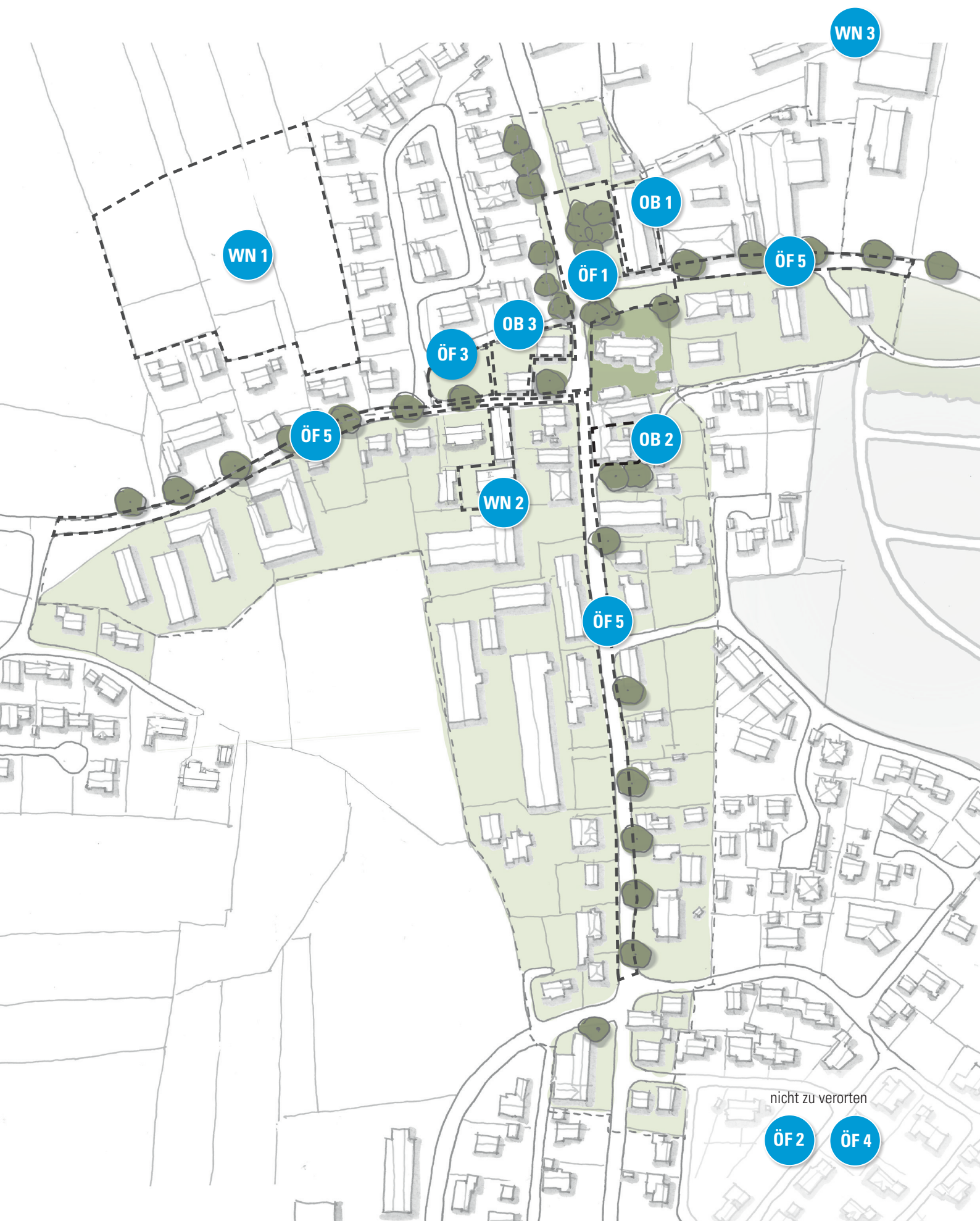
Abb. 119: Trostberger Straße Vision 1



Abb. 120: Trostberger Straße Vision 2

7

AUSGEWÄHLTE PROJEKTE ORTSTEIL EMERTSHAM



HANDLUNGSFELDER ORTSTEIL EMERTSHAM

Für den Ortsteil Emerstham gliedern sich die vorgeschlagenen Projekte in folgende drei Handlungsfelder:

- Ortsbild & Baukultur (OB)
- Öffentlicher Raum & Freiflächen (ÖF)
- Wohnbauflächenentwicklung & Nachverdichtung (WN)

ORTSBILD & BAUKULTUR (OB)

- OB 1** Revitalisierung Spirkl-Gebäude
- OB 2** Revitalisierung Leerstand Trostberger Straße
- OB 3** Dorfgemeinschaftshaus

ÖFFENTLICHER RAUM & FREIFLÄCHEN (ÖF)

- ÖF 1** Dorfmitte
- ÖF 2** Parkplätze im Ort
- ÖF 3** Spielplatz an der Altenhamer Str.
- ÖF 4** Wegeverbindungen
- ÖF 5** Straßenraumgestaltung
wichtiger Verkehrsachsen

WOHNBAU- UND GEWERBEFLÄCHEN- ENTWICKLUNG, NACHVERDICHTUNG (WN)

- WN 1** Baufeld nördlich Altenhamer Str.
- WN 2** (Mehrgenerationen-) Wohnen
im Ortszentrum
- WN 3** Gewerbeflächen im Norden



7 AUSGEWÄHLTE PROJEKTE ORTSTEIL EMERTSHAM

VISUALISIERUNG

ORTSEINGANG WEST (ALTENHAMER STRASSE)

Die Visualisierung zeigt exemplarisch eine mögliche Gestaltung des westlichen Ortseingangs bzw. den Eingang zur Ortsmitte Emertsham. Eine Aufwertung könnte sich positiv auf das Ortsbild auswirken, zur Verkehrssicherheit beitragen sowie die Identität der Bewohnerinnen und Bewohner mit dem Ort und mit ihrer Heimat stärken. Die dargestellten Ideen beziehen sich auf die Gestaltung des öffentlichen Freiraums.

Die Vorher-Nachher-Skizze zeigt lediglich eine abstrakte Idee. Die Situation ist durch Fachplanerinnen und Fachplaner in weiteren Schritten näher zu untersuchen und in ein gesamtheitliches Straßenraumgestaltungskonzept zu integrieren.

Städtebau und Freiraum

Die Skizze visualisiert eine Neuaufteilung des Straßenquerschnitts zur Schaffung beidseitiger Gehwege. Ein durchgängiger Pflasterbelag und die Nutzung des öffentlichen Freiraums als „Shared Space“ könnten z. B. ab Höhe des Spielplatzes die Dorfmitte markieren und gleichzeitig dazu beitragen den Verkehr an dieser Stelle zu verlangsamen.

Private Vorbereiche

Die Ausgestaltung privater Vorbereiche sollte in einem Gestaltungshandbuch thematisiert werden, das konkrete Vorschläge, beispielsweise zur Entsiegelung oder Zonierung, Vegetation (Hecken) etc., detailreich visualisiert. Des Weiteren besteht in diesem Zusammenhang für Privateigentümer die Möglichkeit über ein kommunales Förderprogramm Fördermittel für die Gestaltung privater Vorbereiche in Anspruch zu nehmen.

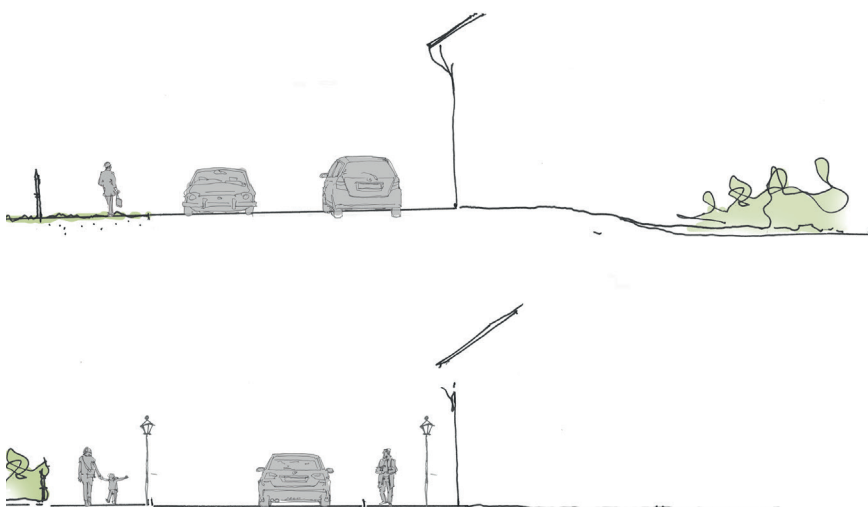


Abb 122.: Straßenquerschnitt Vorher - Nachher | Altenhamer Straße



Abb. 123: Ortseingang Altenhamer Straße - Bestand



Abb. 124: Ortseingang Altenhamer Straße - Vision

VISUALISIERUNG

DORFMITTE

Freiraum und Platzgestaltung

Der Platz vor dem Spirkelgebäude einschließlich des Raiffeisenvorplatzes bis hin zum Kirchenvorplatz könnte in einem Gesamtkonzept neu entwickelt und gestaltet werden.

Die Umgestaltung bietet die Chance eine neue räumliche Ortsmitte in Emertsham auszubilden. Diese könnte als Treffpunkt und Aufenthaltsort für verschiedene Altersgruppen dienen.

Dieser zusammengehörige Bereich könnte durch einen einheitlichen Bodenbelag sichtbar werden. Um der Flächenversiegelung entgegen zu wirken, könnte in diesem Zusammenhang die Möglichkeit einer wassergebundenen Wegedecke oder eines wasser-durchlässigen Pflasterbelages geprüft werden. Lampen sollten gemäß dem gesamtheitlichen Beleuchtungskonzept integriert werden.

Durch ein freiraumplanerisches Gestaltungskonzept könnte insbesondere der diffuse Spirkel-Vorplatz neu zониert und die Aufenthaltsqualität verbessert werden. Ggf. könnten einige der Parkplatflächen zugunsten einer attraktiven Platzgestaltung zur Disposition gestellt oder an anderer Stelle ersetzt werden (gemäß dem Ergebnis der Bedarfsanalyse für Parkplätze).

Auch eine Umgestaltung des Bushäuschens sollte in einem Gestaltungskonzept berücksichtigt werden. Des Weiteren ist die Integration zusätzlicher Angebote, wie beispielsweise einer Mitfahrbank, denkbar.

Multifunktionale Möblierung

Eine Möblierung des öffentlichen Freiraums kann zur Steigerung der Aufenthaltsqualität beitragen. Generell sollte diese in ihrer Materialität und Formensprache in Anlehnung an das ganzheitliche Möblierungskonzept auf Gemeindeebene erfolgen.

In der dargestellten Testskizze wurden für die Platzgestaltung exemplarisch multifunktionale Pflanzkübel eingesetzt. Sie sind unterschiedlich nutzbar und fungieren hier z. B. als Fläche für Urban Gardening (gemeinschaftliche Kräuter- und Pflanzbeete zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts), als Sitzgelegenheiten sowie als Blühflächen für Bienen und andere Insekten. Auch die Unterbringung eines Brunnens wäre denkbar. Der Zustand bzw. die Vitalität des Baumbestandes ist zu prüfen. Sofern die Bäume unbeschadet sind, sollten sie erhalten und in das neue Gestaltungskonzept integriert werden.

Spirkelgebäude

Nach einer Machbarkeitsstudie könnte das historische und ortsbildprägende

Spirkelgebäude saniert und neuen Nutzungen zugeführt werden. Im Erdgeschoss wären beispielsweise öffentliche oder halb-öffentliche Nutzungen denkbar, die zum Dorfplatz hin ausgerichtet sind und zu dessen Belebung beitragen. In den Obergeschossen könnten privatere Nutzungen geprüft werden, z. B. Wohnen.



Abb. 125: Spirkl-Vorplatz - Bestand



Abb. 126: Spirkl-Vorplatz - Vision

VISUALISIERUNG

SCHLEICHWEG KIRCHENMAUER UND LEERSTÄNDE

Die Skizze thematisiert zwei Schwerpunktthemen. Zum einen die Umgestaltung des öffentlichen Raumes, zum anderen das Leerstandsthema.

Städtebau und Freiraum

Die Umgestaltung der Trostberger Straße, gemäß einem ganzheitlichen Straßen- und Wegekonzept, würde maßgeblich zur Attraktivitätssteigerung des Ortsbildes beitragen.

Hierzu gehört auch die Ausgestaltung fußläufiger Wegeverbindungen, wie beispielsweise des schmalen Weges entlang der Kirchenmauer. Auch die Neuaufteilung des Straßenquerschnittes wäre zu prüfen, insbesondere die Verbreiterung des Gehwegs. Eine weitere mögliche Gestaltungsmaßnahme wäre ein durchgängiger Bodenbelag, der eine barrierearme Nutzung des öffentlichen Raumes ermöglicht. Des Weiteren sind sichere Querungsmöglichkeiten, z. B. über die vielbefahrene Trostberger Straße, in das Fußwegenetz zu integrieren.

Weiterhin sorgt auch eine angemessene und ausreichende Beleuchtung des öffentlichen Raumes für eine verbesserte Sicherheit. Diese sollte in Anlehnung an das gesamtheitliche Beleuchtungskonzept erfolgen. Exem-

plarisch sind in der Skizze hängende Laternen dargestellt, die den dunklen Zwischenraum zwischen Kirchenmauer und ehemaligem Bäckereigebäude erhellen könnten.

Ehemalige Bäckerei Irlbacher

Die Revitalisierung von leerstehenden Gebäuden dämmt einerseits den Flächenverbrauch und die Ausdehnung der Siedlungsfläche an den Ortsrändern ein, andererseits trägt sie maßgeblich zu einer vitalen Ortsmitte bei.

Das leerstehende Gebäude der ehemaligen Bäckerei könnte umgebaut und neuen Nutzungen zugeführt werden. Denkbar wäre die Gestaltung zum Wohnhaus mit großzügigen Öffnungen. Ob auch halb-öffentliche oder öffentliche Nutzungen an dieser Stelle umsetzbar wären, ist zu prüfen (Seniorencafé, Integrations- und Begegnungszentrum etc.).

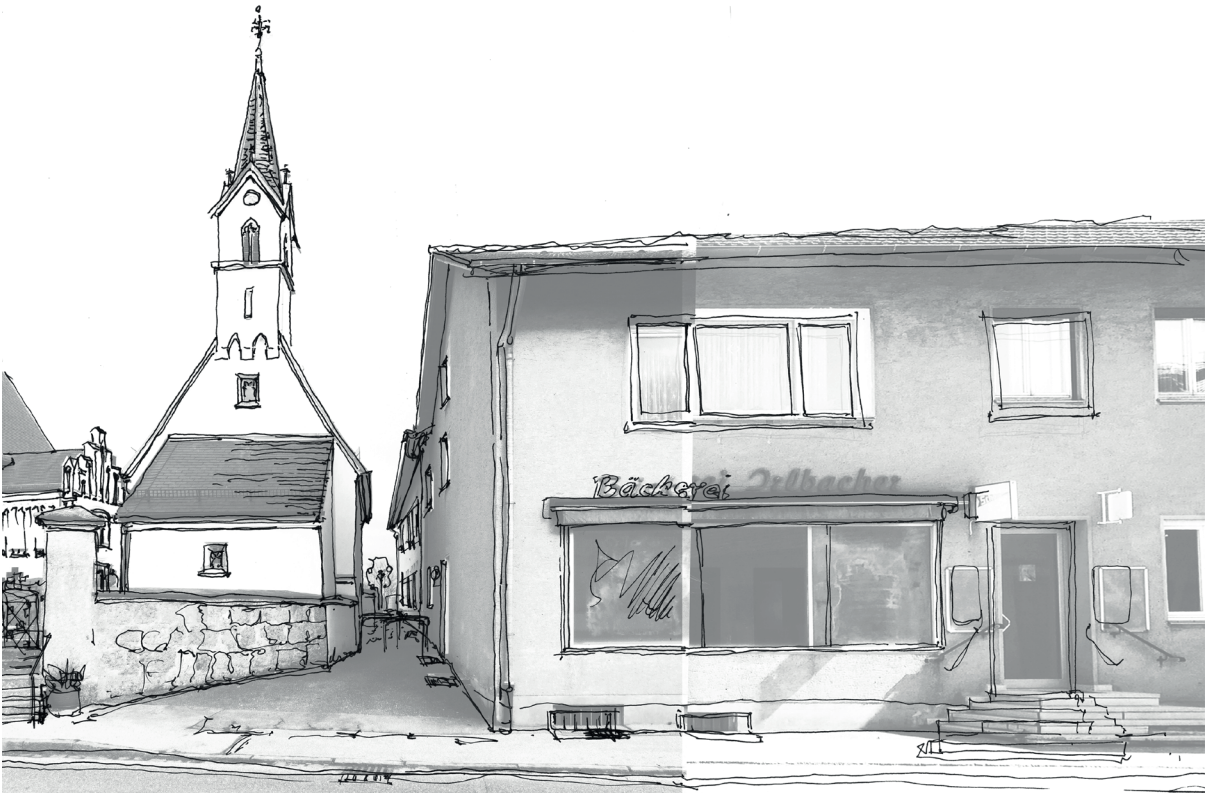


Abb. 127: Leerstand Trostberger Straße - Bestand



Abb. 128: Testskizze - Umbau Leerstand Trostberger Straße

VISUALISIERUNG

TROSTBERGER STRASSE

Ebenso wie die Altenhamer Straße könnte auch die Trostberger Straße in einem gesamtheitlichen Straßen- und Wegekonzept behandelt werden und zur Attraktivitätssteigerung des Ortsbildes sowie der Sicherheit im öffentlichen Straßenraum beitragen.

Freiraum und Platzgestaltung

Der Bodenbelag vor der Tankstelle Schlögl ist gemäß dem Gestaltungskonzept der Emertshamer Dorfmitte auszuführen.

Im Zusammenhang mit einer Neuaufteilung des Straßenquerschnitts gemäß dem gesamtheitlichen Straßenkonzept, könnte auch geprüft werden, ob ein separierter Fahrradweg sinnvoll und an dieser Stelle im Ort umsetzbar ist. In jedem Fall sind sichere Quermöglichkeiten zu schaffen. Auch die Einrichtung einer Tempo-30-Zone in der Dorfmitte könnte geprüft werden.

Die Begrünung des Straßenraumes, z. B. durch Baumpflanzungen oder durch Fassadenbegrünungen könnte ebenfalls zur Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Freiraums beitragen. Die Skizze schlägt exemplarisch eine Begrünung der Fassade bzw. der Vordachkonstruktion des ehemaligen Lagerhauses gegenüber der Tankstelle vor.

Beschilderung

Die Schilder sind gemäß dem gesamtheitlichen Beschilderungskonzept zu gestalten. Sie könnten Hinweise auf Rad- und Wanderwegeverbindungen geben oder über Gastronomie- und Freizeitangebote informieren.

Tankstelle Schlögl

Das Versorgungsangebot der Tankstelle ist zu erhalten und ggf. im Straßenraum sichtbarer zu gestalten.



Abb. 129: Trostberger Straße - Bestand



Abb. 130: Trostberger Straße - Vision





8

PROJEKT- UND MASSNAHMEN- KATALOG

Gesamtgemeinde

Hauptort

Ortsteil Emertsham

ART DER MASSNAHME

V = Vorbereitende Maßnahmen

O = Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen

B = Baumaßnahmen

S = Sonstige Maßnahmen

H = Handlungsempfehlung

UMSETZUNGSZEITRAUM

kurzfristig (2020-2025): dringend erforderlich zur Erreichung der ISEK-Ziele

mittelfristig (2026-2031): erforderlich für die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes

langfristig (ab 2032): wünschenswerte Maßnahmen ohne zwingende Notwendigkeit

PRIORITÄT

Projekte von besonderer Bedeutung für die Ortsentwicklung, unabhängig von deren zeitlicher Umsetzbarkeit.

KOSTENSCHÄTZUNG

Alle Kosten sind grobe Schätzungen und dienen der Orientierung. Sie sind auf 5.000 EUR aufgerundet.

Für Handlungsempfehlungen (H) wurden keine Kosten geschätzt. Die Baukosten für Neubau, Altbau bzw. Freianlagen werden nach BKI berechnet. zzgl. einem Regionalfaktor von 1,103 (LK Traunstein).

Die Ermittlung der Planungskosten erfolgt nach HOAI 2013. Die Leistungsphasen (LP) 1-2 beinhalten Kosten für die Grundlagenermittlung und Vorplanung. LP 3-9 enthalten die Planungskosten für Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung sowie Vergabe und Bauüberwachung.

FÖRDERPROGRAMME

StBau = Städtebauförderung

KomF = Kommunales Förderprogramm

WoBF = Wohnbauförderung

WiFö = Wirtschaftsförderung

LfAFö = Landesanstalt für Aufbaufinanzierung

KVB = Kassenärztliche Vereinigung Bayern

LFV = Landesfeuerwehrverband

KuLap = Kultur-Landschaftsprogramm

RZWas2018 = Richtlinien für Zuwendungen zu wasserwirtschaftlichen Vorhaben

DorfR (ALE) = Dorferneuerung (Amt für ländliche Entwicklung)

GVFG = Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz

EU Greening

GESAMTGEMEINDE I ORTSBILD UND WOHNEN

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Maßnahmen	Art	Umsetzung			hohe Priorität	Berechnungs- grundlage	Kosten- schätzung (netto)	Finan- zierung	Träger
			kurz (2020-2025)	mittel (2026-2031)	lang (ab 2032)					Akteure
OW	Handlungsfeld 1 - Ortsbild und Wohnen									
ow 1	Erhaltenswerte Gebäude in den Ortskernen									
OW 1.1	Erarbeitung und Aufstellung einer Gestaltungssatzung nach Art. 81 BayBo für ein harmonisches und attraktives Erscheinungsbild in den Ortskernen	V	●				Erfahrungswerte	ca. 30 T EUR	StBau	Gemeinde Planer
OW 1.2	Erstellung eines Gestaltungshandbuches als Beratungsgrundlage der Privateigentümer (Sensibilisierung für eine ortsbildgerechte Gestaltung) - Fassadengestaltung: Farbwahl, Fensterformate etc. - Gestaltung von Werbemitteln - Gestaltung einer Freiraummöblierung (Materialien, Leitdetails und Produkte)	V	●				Erfahrungswerte	ca. 25 T EUR	StBau	Gemeinde Planer
OW 1.3	Kommunales Förderprogramm als Grundlage für die Fördermittelvergabe an private Eigentümer in den Sanierungsgebieten im Hauptort und in Emertsham	V	●				Erfahrungswerte	ca. 60 T EUR	StBau	Gemeinde Planer
OW 1.4	Etablierung einer Gestaltungsberatung zur Umsetzung der Festsetzungen des Gestaltungshandbuches z. B. durch die Beauftragung eines Sanierungsarchitekten - Beratung der Privateigentümer auf Grundlage des Gestaltungshandbuches - Entwurf konkreter Gestaltungsvorschläge	V	●				-	15 T EUR / Jahr	StBau	Gemeinde Gemeindeverwaltung / Planer
ow 2	Revitalisierung von Leerständen und Mobilisierung von Baulücken									
OW 2.1	Erstellung eines Brachflächen-, Baulücken- und Leerstandskatasters zur Mobilisierung vorhandener Innenentwicklungspotenziale (Vitalitäts-Check) - Abfrage der Mitwirkungs-/ Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer - Erfassung und Dokumentation von unbebauten Wohnbauflächen - Erfassung und Dokumentation von Wohnungs- und Gebäudeleerständen - Bereitstellung der Daten und Einrichten eines Immobilienportals z. B. auf der kommunalen Internetseite - Instrumente des BauGB nutzen (z. B. Bauverpflichtung, allg. Vorkaufsrecht, Vorkaufsrechtssatzung, Sanierungssatzungen, etc.)	V	●			○	Erfahrungswerte	ca. 30 T EUR	StBau	Gemeinde Gemeindeverwaltung
OW 2.2	Vorkaufsrechtssatzung über Grundstücke mit wichtigen, prägenden Gebäuden legen (§25, Abs. 1, Satz 1 BauGB)	H	●				-	-	-	Gemeinde Planer
OW 2.3	Kontaktvermittlung zw. älteren alleinstehenden Senioren mit Angebot einer altersgerechten Wohnung und wohnraumsuchenden Familien z. B. über eine Plattform auf der Website der Gemeinde / Gemeinde-App, durch ein Stammtischformat, durch zielgruppenorientiertes Marketing bzw. direkte Ansprache durch die Gemeinde, finanzielle Anreize etc. - Studie von kommunalen Vorbildprojekten (z. B. „Jung kauft Alt“ in Hiddenhausen)	H	●				-	-	-	Gemeinde Gemeinde

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Maßnahmen	Art	Umsetzung			Berechnungs- grundlage	Kosten- schätzung (netto)	Finan- zierung	Träger Akteure
			kurz (2020-2025)	mittel (2026-2031)	lang (ab 2032)				
GV	Handlungsfeld 2 - Gewerbe, Einzelhandel und Versorgung								
GV 1	Gewerbeflächenentwicklung								
GV 1.1	Erstellung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes für als Grundlage zukünftiger Entscheidungen - Bedarfsanalyse unter Berücksichtigung von Zukunftsprognosen und relevanter Zukunftstrends (z. B. Vertical Factory und geringerer Flächenbedarf pro Wertschöpfung) - Abfrage der Zukunftseinschätzungen und -planungen der ansässigen Betriebe - kontrolliertere Steuerung der Gewerbeentwicklung durch Definition von Entwicklungsschwerpunkten - Reduzierung des Flächenverbrauchs - ggf. Anpassung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplans	V	●			Erfahrungswerte	ca. 30 T EUR	WiFö	Gemeinde Planer
GV 1.2	Adressbildung und Profilierung der Gewerbestandorte (Gewerbegebiet Emertsham, Lochner Feld, Lengloh, Industriepark Schalchen, Hinterholz, Reit am Anger / Höwels) - Formulierung von Schwerpunktbereichen z. B. Branchenbündelung - Profilierung und Darstellung als moderner und energetisch optimierter Standort - Gezielte Vermarktung in Form eines gemeinschaftlichen Marketingkonzeptes (mit Ansprechpartner, ansprechendem Internetauftritt etc.)	H	●			-	-	WiFö	Gemeinde Planer Gewerbe- treibende Schulen
GV 1.3	Fachkräfteakquirierung und Förderung der Ausbildungsoffen-sive - Verknüpfung mit entsprechenden übergeordneten Datenbanken z. B. des Landkreises oder der IHK - Verbesserung der Beratung und Information über Jobangebote / Ausbil-dungsbetriebe (z. B. durch Schnuppertage / Workshops / praxisnahe Projekte in Kooperation mit Schulen, Teilnahme am GirlsDay etc.)	H	●			-	-	WiFö	Gewerbe- treibende
GV 1.4	Netzwerkpflege - Ausbau der Netzwerke auch über die Gemeindegrenzen hinaus (z. B. zu den Nachbargemeinden, in die Mittelzentren oder innerhalb des IHK-Bereichs) - Etablierung gewerblicher Vereinsstrukturen	H	●			-	-	WiFö	Gewerbe- treibende
GV 1.5	Erarbeitung eines Konzeptes für den Breitbandausbau zur Förderung hoher Übertragungsraten, einem flächendeckenden Mobilfunknetz und einer ausgebauten Telekommunikations-infrastruktur - ggf. überregionale / interkommunale Kooperation - Einsatz neuer Technologien (Glasfaser, LTE etc.)	H	●			-	-	LfAFö	Netzbe- treiber Gemeinde
GV 2	Nahversorgung und gastronomisches Angebot								
GV 2.1	Erhalt der bestehenden Nahversorger durch die Berücksichti-gung folgender Erfolgsfaktoren - Bereitstellung regionaler und saisonaler Produkte in Kooperation mit lokalen Landwirten - Integration von Zusatzleistungen bzw. Dienstleistungen - Stärkung als sozialer Treffpunkt (z. B. durch eine Büchertauschplattform, Aufenthaltsbereiche etc.) - Angebotsgestaltung (Kundenwünsche abfragen, differenzierte Öffnungs-zeiten)	H	●			-	-	-	lokale Landwirte / Nahver- sorger / Bürgerinnen und Bürger
GV 2.2	Bewahrung der gastronomischen ländlichen Kultur - Touristische Vermarktung durch Integration in überregionale Marketings- strategien (z. B. Einträge in Rad- und Wanderkarten bzw. Apps, Wegweiser in Abstimmung mit dem lokalen Beschilderungskonzept, attraktiver Internetauftritt etc.) - Sicherstellung einer guten Erreichbarkeit der Gastronomiebetriebe (z. B. durch Anschluss an das Rad- und Wanderwegenetz, auch über die Gemein- degrenzen hinaus - Einsatz regionaler Produkte und Qualitätssicherung	H		●		-	-	-	Gastrono- men

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Maßnahmen	Art	Umsetzung			Berechnungs- grundlage	Kosten- schätzung (netto)	Finan- zierung	Träger Akteure
			kurz (2020-2025)	mittel (2026-2031)	lang (ab 2032)				
GV 3 Kommunale Marketingstrategie									
GV 3.1	Prüfung einer GemeindeApp • Informationstool • Abstimmungstool • Bereitstellung und Möglichkeit zur Einreichung von Dokumenten und Formularen an die Gemeinde „Digitales Rathaus“ • Förderung nachbarschaftlichen und ehrenamtlichen Engagements / Vereinswesen / Bildung von Arbeitskreisen • Organisationstool für Festlichkeiten • etc.	H		●		-	-	-	Gemeinde App-De- veloper
GV 3.2	Dorfbroschüre • für Neubürgerinnen und -bürger sowie für Interessierte • Informationen zu sozialer Infrastruktur, ÖPNV-Angebot, Vereinswesen und Ehrenämter, Kultur- und Freizeitangebote, naturräumliche Besonderheiten sowie Rad- und Wanderwege, umliegende Städte und baukulturell interessante Ortschaften, Informationen zu informativen Websiten / der GemeindeApp	V		●		Erfahrungswerte	ca. 5 T EUR	-	Gemeinde Gemeinde- verwaltung / Planer / Designer
GV 3.3	Erarbeitung eines Marketingleitfadens • z. B. zur Förderung der Neuansiedelung von Gewerbebetrieben • zur Förderung der Dorfgemeinschaft und Stärkung des Vereinswesens • zur Imageverbesserung • etc.	V		●	○	Erfahrungswerte	ca. 20 T EUR	WiFö	Gemeinde Planer

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Maßnahmen	Art	Umsetzung			Berechnungs- grundlage	Kosten- schätzung (netto)	Finan- zierung	Träger Akteure
			kurz (2020-2025)	mittel (2026-2031)	lang (ab 2032)				
GS	Handlungsfeld 3 - Gemeinbedarf und Soziales								
GS 1	Dorfleben und Zusammenhalt in der Gemeinde								
GS 1.1	Erhalt bestehender Bürgerfeste, evtl. Etablierung neuer Events - auch alters- und zielgruppenspezifische Events - wöchentlich / monatlich wiederkehrender Events (z. B. Brettspielabende) - jährlich wiederkehrende bzw. an Tradition gebundene Events (z. B. Dorffest, Kirchweih, Maifest, Feuerwehrfest, Advents- und Glühweinfest etc.)	H	●			-	-	-	Gemeinde Ehren- amtliche / Vereine
GS 1.2	Förderung ehrenamtlichen Engagements und nachbarschaftlichen Zusammenhalts - durch Anreize der Gemeinde - durch Förderung der vorhandenen Vereine und Vermittlung von Neugruppierungen - Prüfung einer Online-Nachbarschaftsplattform (vgl. nebenan.de) oder über die Website der Gemeinde bzw. einer möglichen GemeindeApp	H	●			-	-	-	Gemeinde Ehren- amtliche / Vereine
GS 1.3	Etablierung eines zentralen Treffpunktes - für verschiedene Bevölkerungs- und Altersgruppen - Ausbildung einer zentralen Ortsmitte jeweils in den einzelnen Ortsteilen	H	●			-	-	-	Gemeinde Planer
GS 2	Angebote für Jugendliche und junge Erwachsene								
GS 2.1	Förderung der Eigeninitiative von Jugendlichen für eine stärkere Heimatverbundenheit und Identifizierung mit dem Ort bzw. der Gemeinde - Veranstaltung von eigenorganisierten Jugendevents (z. B. Open-Air, Plattenparty, Grillfest mit Lagerfeuer, „Reparaturcafé“, LAN-Party etc.) - Zusammenarbeit von Vereinen - Neugründung von Vereinen und Interessensgemeinschaften / Arbeitsgruppen	H	●			-	-	-	Gemeinde Vereine / Jugendliche
GS 2.2	Schaffung von attraktiven Jugendbegegnungsstätten außerhalb des Vereinswesens - öffentliche Sportanlagen (z. B. Basketballfeld, Bolzplatz, Volleyballnetz, Skatepark, Outdoor-Fitness, Dirtbike-Anlage etc.) - informelle Treffpunkte im öffentlichen Raum an verschiedenen Stellen im Gemeindegebiet bzw. in den unterschiedlichen Ortsteilen - Ausstattung öffentlicher Räume mit einem kostenfreien WLAN-Angebot	H	●			-	-	-	Gemeinde Planer
GS 3	Kinderbetreuungsangebote								
GS 3.1	Prüfung eines Ausbaus der Kinderbetreuungsangebote - Bedarfsermittlung durch Befragung der Bewohner und durch Auswertung statistischer Daten und Zukunftsprognosen zur Entwicklung der Einwohnerzahl und -struktur - Klärung der Zuständigkeit (Vereine, Ehrenamt, Kommune, kirchliche Träger etc.)	V	●			Erfahrungswerte	ca. 10 T EUR	-	Gemeinde Planer
GS 3.2	Umsetzung des Studienergebnisses - ggf. Standortprüfung für einen weiteren Kindergarten / Kinderkrippe (Integration in untergenutztes oder leerstehendes Bestandsgebäude möglich?) - ggf. Erarbeitung eines architektonischen Gesamtkonzeptes - ggf. bauliche Umsetzung des erarbeiteten Konzeptes (Gebäude und Freianlagen)	B	●			-	nach Umfang	-	Gemeinde Planer

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Maßnahmen	Art	Umsetzung				Berechnungs- grundlage	Kosten- schätzung (netto)	Finan- zierung	Träger Akteure
			kurz (2020-2025)	mittel (2026-2031)	lang (ab 2032)	hohe Priorität				
GS 4 Medizinische Grundversorgung										
GS 4.1	Alternative Angebote für die Sicherung der medizinischen Grundversorgung schaffen - Räumliche Konzentration der ärztlichen Versorgung (insbesondere im Hauptort der Gemeinde Tacherting, sowie in den Ortsteilen Emertsham und Peterskirchen) - Sicherung einer guten ÖPNV-Anbindung zu den ärztl. Versorgungsangeboten - Ausbau von Angeboten der mobilen ärztlichen Versorgung (Einrichtung eines Fahrdienstes) - Einrichtung von Verteilungsstellen von Medikamenten - Ausbau der Fernbehandlung z. B. über das Internet - Förderung von Neuniederlassungen von Ärzten im Gemeindegebiet (z. B. Zuschüsse, Umsatzgarantien, Gewährung von Darlehen oder pauschalen Fallzuschlägen etc.) - Einrichtung von Notfallpraxen zur Entlastung der Ärzte im Notdienst - Förderung der Aus- und Weiterbildung z. B. durch finanzielle Unterstützung oder durch Organisation und Koordination	H		●			-	-	KVB	Gemeinde Planer
GS 4.2	„First Responder“ bzw. „Helfer vor Ort“ als Ergänzung der Rettungskette - Förderung ehrenamtlichen Engagements - Fortbildungen und Schulungen - Klärung der Finanzierung (Gemeinde, Spenden etc.) - Bereitstellung der Gerätschaften durch die Gemeinde	H	●				-	-	LFV	Gemeinde Ehrenamt- liche
GS 5 Wohn-, Betreuungs- und Pflegeangebote für Senioren										
GS 5.1	Erarbeitung eines Konzeptes für den Ausbau des Wohn-, Betreuungs- und Pflegeangebotes für Senioren - Bestandsaufnahme - Bedarfsanalyse - Prüfung einer Erweiterung oder Kooperation mit bestehenden Einrichtungen - Standortprüfung (Bestandsgebäude oder Potenzialflächen für Neubau)	V	●			○	Erfahrungswerte	ca. 20 T EUR	-	Gemeinde Planer
GS 5.2	Umsetzung des erarbeiteten Konzeptes - ggf. Standortprüfung für weitere Einrichtungen (mit zeitlicher Priorisierung) - ggf. Erarbeitung eines architektonischen Gesamtkonzeptes - ggf. bauliche Umsetzung des erarbeiteten Konzeptes (Gebäude und Freianlagen)	B		●		○	-	nach Umfang	-	Gemeinde Planer
GS 6 Integration von Geflüchteten										
GS 6.1	Integration von Geflüchteten in die Dorfgemeinschaft, z. B. durch Bildung einer Arbeitsgruppe - Ideenaustausch und Studie von Vorbildprojekten (z. B. Integrations- und Begegnungszentrum „freiheit 26“ in Altena etc.) - Organisation einer dezentralen Unterbringung der Geflüchteten - ehrenamtliche Sprachkurse - ggf. zur Verfügungstellung von Räumlichkeiten zur Organisation gemeinschaftlicher Events und Feste z. B. als Kultur- und Austausch-Zentrum - Vermittlung von Praktika und Lehrstellen - Förderung der Aufnahme in die örtlichen Vereine	H			●		-	-	-	Gemeinde Ehren- amtliche / Vereine
GS 7 Neues Feuerwehrhaus										
GS 7.1	Standortprüfung für ein neues Feuerwehrhaus (Integration in ein Bestandsgebäude oder Potenzialflächen für Neubau)	V	●			○	Erfahrungswerte	ca. 15 T EUR	-	Gemeinde Planer

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Maßnahmen	Art	Umsetzung				Berechnungs- grundlage	Kosten- schätzung (netto)	Finanzie- rung	Träger Akteure
			kurz (2020-2025)	mittel (2026-2031)	lang (ab 2032)	hohe Priorität				
GF	Handlungsfeld 4 - Grün- und Freiraum									
GF 1	Landschaftsband Alz und Alzauen									
GF 1.1	Erstellung eines Gestaltungskonzepts zur Gestaltung und Aktivierung der Alz und Alzauen - Ausbau des vorhandenen Wegenetzes z. B. der Wald- und Wiesenwege - Renaturierung und Zugänge zur Alz - Gestaltung des Dammes in Wajon in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt und Integration in das Gesamtkonzept (z. B. Ufergestaltung, Ruheplätze, Wasserspielplatz, Badestelle) - Vegetation - Festlegung und Gestaltung von Aufenthaltsbereichen - Vorschläge zu Mobiliar (in Abstimmung mit einem ganzheitlichen Möblierungskonzept für die gesamte Gemeinde) - Vorschläge zur Beschilderung (in Abstimmung mit einem ganzheitlichen Beschilderungskonzept für die gesamte Gemeinde) - Vorschläge zur Beleuchtung (in Abstimmung mit einem ganzheitlichen Beleuchtungskonzept für die gesamte Gemeinde) - Entwicklung von Orten der Erlebbarmachung der Alz (Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt), z. B. Damm Wajon - Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger im Planungsprozess z. B. in Form einer Bürgerwerkstatt oder auch einer Jugendwerkstatt	V			•		Erfahrungswerte	ca. 40 T EUR	-	Gemeinde Planer
GF 1.2	Stufenweise Umsetzung des Konzeptes Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger im Umsetzungsprozess	0			•		-	nach Umfang	-	Gemeinde Planer / Fachfirma / Ehrenamt- liche
GF 2	Landschaftsbild - Kulturlandschaft und Landwirtschaft									
GF 2.1	Förderung des Anbaus von Blühflächen und -streifen als Beitrag zur Belebung der Insektenpopulation auf landwirtschaftlichen Nutzflächen und zur Verbesserung des Landschaftsbildes - Information und Beratung privater Eigentümer durch die Gemeinde hinsichtlich Fördermöglichkeiten z. B. in Form eines Informationsabends, Stammtisch zum Erfahrungsaustausch etc. auch hinsichtlich Fördermöglichkeiten der EU, des Bundes und des Landes (foerderdatenbank.de, Förderungen zu EU Greening etc.) - https://www.oekolandbau.de/landwirtschaft/betrieb/oekonomie/foerderung/ - Ernennung eines Ansprechpartners in der Gemeinde	H		•			-	nach Umfang	Kulap EU- Greening	Gemeinde Planer / Fachfirma

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Maßnahmen	Art	Umsetzung			Berechnungs- grundlage	Kosten- schätzung (netto)	Finan- zierung	Träger Akteure
			kurz (2020-2025)	mitte l (2026-2031)	lang (ab 2032)				
GF 3 Grund- und Hochwasserschutz									
GF 3.1	Erstellung eines Hochwasserrisikomanagementplanes (Handlungsleitfaden für die Gemeinde) - Bauleitplanung über die wasserwirtschaftlichen Aufgaben - Gefahrenabwehr - Öffentlichkeitsarbeit	V	●			-	nach Umfang	RZWas 2018	Gemeinde Planer
GF 3.2	Maßnahmen des technischen Hochwasserschutzes - Integrale Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzepte - Innerörtlicher Hochwasserschutz - Hochwasserrückhaltebecken - Herstellung der Anlagensicherheit von kommunalen Stauanlagen - Maßnahmen zum natürlichen Rückhalt im Gewässer in der Aue und auf Feuchtflächen - Naturnahe Gewässerunterhaltung	B		●		-	nach Umfang	RZWas 2018	Freistaat Wasserwirt- schaftsamt
GF 3.3	Hochwasserschutzmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen - Extensive Grünlandnutzung entlang von Gewässern und in sonstige sensiblen Gebieten - Gewässer- und Erosionsschutzstreifen - etc.	B		●		-	nach Umfang	Kulap	Landwirte

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Maßnahmen	Art	Umsetzung				Berechnungs- grundlage	Kosten- schätzung (netto)	Finanzie- rung	Träger Akteure
			kurz (2020-2025)	mittel (2026-2031)	lang (ab 2032)	hohe Priorität				
VM	Handlungsfeld 5 - Verkehr und Mobilität									
vm 1	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)									
VM 1.1	Prüfung eines Ausbaus des Busnetzes - gemeindeübergreifende Bedarfsanalyse, Analyse und Abgleich der vorhandenen und der nachgefragten Kapazitäten - Prüfung von Alternativen in der Taktung und Linienführung - Kapazitäts- und Nachfrageerfassung - Förderung von Verbindungen zu zentralen Versorgungsstandorten sowie zu Kultur-, Freizeit und Bildungseinrichtungen - Ausbau der Elektromobilität der ÖPNV-Busse	H	●			-	-	-	Gemeinde Landrat- samt	
VM 1.2	Regelmäßige Kontaktaufnahme zu zuständigen Stellen / Behörden regelmäßiger Kontakt zu den Fördermittelgebern, um die Dringlichkeit der Anliegen im Bezug auf einen ÖPNV-Ausbau zu betonen	H	●			-	-	-	Gemein- de / Fördermit- telgeber	
VM 1.3	Erweiterte Ausstattung der Haltepunkte sowie einheitliche attraktive Gestaltung - Gestaltung und Ausstattung der Unterstände - Beleuchtung (in Abstimmung mit einem ganzheitlichen Beleuchtungskonzept) - Beschilderung (in Abstimmung mit einem ganzheitlichen Beschilderungskonzept) - Sicherstellung der Barrierefreiheit - Kombination mit Fahrradverleih-Stationen (z. B. E-Bikes) oder weiteren multimodalen Verkehrsangeboten (z. B. E-Scooter)	S	●			-	nach Umfang	Kommunalricht- linie	Gemeinde Planer	
VM 1.4	Einführung von Mitfahrbanken an geeigneten Stellen im Gemeindegebiet - Standortprüfung und Konzepterstellung - Erstellung einer Karte der verschiedenen Standorte - Marketing und Motivation der Bürgerinnen und Bürger	S	●			Erfahrungswerte	ca. 5-10 T EUR	-	Gemeinde Planer / Bürgerin- nen und Bürger	
vm 2	Energieeffiziente Mobilität									
VM 2.1	Ausbau des Angebotes an Ladestationen für E-Bikes und Einrichtungen eines E-Bike-Verleihs (ggf. auch E-Scooter-Verleih) - Standortprüfung (Ziele bzw. bedeutende Orte im Gemeindegebiet z. B. in der Nähe von Gastronomie, Nahversorger, Einrichtungen der Kultur, Freizeit und Bildung etc.) - Einführung einer App zur Verortung verfügbarer Lade- und Verleihstationen sowie zur digitalen Zahlungsabwicklung (z. B. Integration in eine GemeindeApp) - Erstellung einer Karte	H	●			-	- Ladestation mit 2 Ladepunkten (mind. 50 KW und 22 KW Leistung) ca. 60 T EUR	Bike+Ride Offensive Kommunalricht- linie	Gemeinde Planer	
VM 2.2	Regionaler Ausbau des Angebotes an Ladestationen für E-Autos - Standortprüfung - Ladestationen bewusst an Ziele bzw. bedeutende Orte im Gemeindegebiet setzen (in der Nähe von Gastronomie, Nahversorger, Einrichtungen der Kultur, Freizeit und Bildung etc.) - Integration in öffentliche Parkplatzflächen z. B. am Bahnhaltestopp Tacherting - Einführung einer App zur Verortung verfügbarer Ladestationen sowie zur digitalen Zahlungsabwicklung (z. B. Integration in eine GemeindeApp) - Erstellung einer Karte	H	●			-	- Radstation mit 12 Leihrädern einmalig ca. 40 T EUR jährlich ca. 10 T EUR	-	Gemeinde Planer	
VM 2.3	Förderung der Installation von Ladestationen auf Firmengeländen	H	●			-	-	-	Gemeinde Gewerbe- treibende	

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Maßnahmen	Art	Umsetzung				Berechnungs- grundlage	Kosten- schätzung (netto)	Finan- zierung	Träger Akteure
			kurz (2020-2025)	mittel (2026-2031)	lang (ab 2032)	hohe Priorität				
VM 3 Ausbau der Rad- und Wanderwege										
VM 3.1	Erarbeitung eines Radwegeplans in enger Abstimmung mit dem Wanderwegeplan - Bestandsaufnahme - Konzepterstellung auf Grundlage der Bestandsaufnahme, - Verbesserungsmaßnahmen wie z. B. Lückenschluss im Radwegenetz, Aufwertung von bestehenden Radwegen - Anschluss an die überregionalen Radwegeverbindungen z. B. entlang der Alz (Einbindung der betreffenden Tourismusverbände) - Einbindung von Rastplätzen oder bestehenden gastronomischen Angeboten - Erarbeitung einer Prioritätenliste	V	●			○	Erfahrungswerte	ca. 20 T EUR	GVFG Kommunalrichtlinie	Gemeinde Planer / Gastronomen / Vereine
VM 3.2	Erarbeitung eines Wanderwegeplans in enger Abstimmung mit dem Radwegeplan - Bestandsaufnahme - Gesamtkonzept: Wegeführung zu den hochwertigen Landschaftsräumen (Alz und Alzauen) - Verbesserungsvorschläge wie z. B. Lückenschluss im Wanderwegenetz - Prüfung eines Ausbaus vorhandener Wald- und Wiesenwege - Prüfung eines Rundwanderwegs durch das Gemeindegebiet - Prüfung einer Einbindung in das regionale Wanderwegenetz bzw. einer Verbindung mit regionalen Wegen z. B. den Elektrizitäts- oder Kirchwegen, auch über die Gemeindegrenzen hinaus (Einbindung der betreffenden Tourismusverbände) - Prüfung ob der offizielle Alzwanderweg an der westlichen Seite der Alz, am Hauptort geführt werden kann statt bei Feichten - Prüfung eines Lehrpfads - Einbindung bestehender gastronomischer Angebote - Erarbeitung einer Prioritätenliste	V	●			○	Erfahrungswerte	ca. 15 T EUR	GVFG	Gemeinde Planer / Gastronomen / Vereine
VM 3.3	Stufenweise bauliche Umsetzung des Konzeptes zum Ausbau der Rad- und Wanderwege im Gemeindegebiet Grundstückserwerb etc.	0	●			○	-	nach Umfang	GVFG	Gemeinde Planer Fachfirma
VM 4 Beschilderung der Rad- und Wanderwege										
VM 4.1	Erstellung eines einheitlichen Beschilderungskonzeptes auf Ebene der Gesamtgemeinde - Festlegung der Standorte („Weniger ist mehr“) - Gestaltungskonzept für ein attraktives Leitsystem (z. B. Wegweiser, Karte, App) mit Routen und Informationen zu Highlights in der Kulturlandschaft	V		●			Erfahrungswerte	ca. 25 T EUR	StBau Kommunalrichtlinie	Gemeinde Planer
VM 4.2	Stufenweise Umsetzung des Beschilderungskonzeptes	S		●			-	nach Umfang		Gemeinde Planer / Fachfirma
VM 5 Barrierefreiheit im öffentlichen Raum										
VM 5.1	Konzepterarbeitung zur barrierefreien Gestaltung - im öffentlichen Straßenraum (Gehwegbreiten, -steigungen und -beläge etc.) - sichere Kreuzungen und Querungsmöglichkeiten - Zugänglichkeit öffentlicher Gebäude, Einzelhandels- und Dienstleistungsgebäude, der sozialen und ärztlichen Infrastruktureinrichtungen etc.	V	●				Erfahrungswerte	ca. 20 T EUR	StBau	Gemeinde Planer
VM 5.2	Stufenweise Umsetzung des Konzeptes in den einzelnen Ortschaften	0		●	●		-	nach Umfang	StBau	Gemeinde Planer / Fachfirma

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Maßnahmen	Art	Umsetzung				Berechnungs- grundlage	Kosten- schätzung (netto)	Finan- zierung	Träger Akteure	
			kurz (2020-2025)	mittel (2026-2031)	lang (ab 2032)	hohe Priorität					
EK	Handlungsfeld 6 - Energie und Klimaschutz										
EK 1	Wasserkraft an der Alz										
EK 1.1	Sicherung der Nutzung der Wasserkraft zur Energiege- winnung und Einbindung der Alzwerke (Kraftwerke) in die Umweltbildung • Prüfung eines Ausbaus der Energiegewinnung aus Wasserkraft an der Alz • Anbindung der Alzwerke an die Wanderwege entlang der Alz / Alzauen • Öffnung eines Alzwerks für Besucher (Museum)	S			•		-	nach Umfang	NaStro- mE-Fö IntensU- ZUFonds	Gemeinde Gutachter Netzbetrei- ber	
EK 2	Energetisch optimiertes Gewerbe										
EK 2.1	Energetische und ökologische Optimierung der Produktions- weise z. B. durch energiesparende Technologien • Reduktion von Schadstoffen und Abfällen • Reduktion des Wasserbedarfs • Nutzung der Abwärme • Beteiligung der Stadt und der Unternehmen am Projekt „ÖKOPROFIT“ (internationales Label zum technischen Umweltschutz) • Förderung von Aus- und Weiterbildungsangeboten • Implementierung des Umweltmanagements	H		•			-	-	WiFö KfW EEG	Gewerbe- treibende	
EK 3	Nahwärmenetz zur Nutzung industrieller Abwärme										
EK 3.1	Machbarkeitsstudie für den Aufbau eines Nahwärmenetzes zur Nutzung der industriellen Abwärme des ansässigen produzierenden Gewerbes (z. B. auch Abwärme von Biogas- anlagen) • Abfrage der relevanten Informationen bei den Betrieben • Konzeption unter Beteiligung der Eigentümer	V			•		Erfahrungswerte	ca. 25 T EUR	WiFö KfW EEG	Gemeinde Planer / Gewerbe- treibende / Eigentümer	
EK 3.2	Aufbau und Inbetriebnahme eines Nahwärmenetzes zur Nutzung der industriellen Abwärme	B			•		-	nach Umfang	WiFö KfW EEG		
EK 4	Bürgerenergie										
EK 4.1	Förderung und Ausbau von Photovoltaikanlagen auf privaten Dachflächen • Information und Beratung privater Eigentümer durch die Gemeinde hinsicht- lich Fördermöglichkeiten • Information und Beratung hinsichtlich der gestalterischen Ausführung (z. B. durch Erläuterungen in der örtlichen Bauvorschrift, die unterschiedliche Regelungen für die Anbringung von PV-Anlagen im Ortskern oder in Neubau- gebieten festlegen könnte)	H		•			-	-	NaStro- mE-För EEG	Gemeinde Eigentü- mer / Gemeinde- verwaltung	
EK 4.2	Förderung von Bürgerenergieanlagen durch Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen von Gebäuden der Gemeinde • Förderung einer genossenschaftlichen Finanzierung und Gewinnbeteiligung • Einspeisung in das öffentliche Netz • Erhöhung der kommunalen Wertschöpfung unter Beteiligung der Bürgerin- nen und Bürger	H		•			-	-	NaStro- mE-För EEG	Gemeinde / Genos- senschaft Bürgerin- nen und Bürger	

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Maßnahmen	Art	Umsetzung			Berechnungs- grundlage	Kosten- schätzung (netto)	Finan- zierung	Träger Akteure
			kurz (2020-2025)	mittel (2026-2031)	lang (ab 2032)				
EK 5 Energetische Altbausanierung									
EK 5.1	Beratung zur ortsbildgerechten, energetischen Sanierung - Regelung zur Nutzung von Solaranlagen in den Ortskernen - Empfehlung zur Nutzung regenerativer Energien aufgrund örtlicher Potenziale (z. B. Wasser-Wasser-Wärmepumpen, Anbindung an ein mögliches Nahwärmenetz, Kraft-Wärme-Kopplung) - Förderwegweiser - Sanierungs- und Energieberatung im Zusammenhang mit dem kommunalen Förderprogramm	V	●			Erfahrungswerte	ca. 10 T EUR	StBau	Gemeinde Planer
EK 6 Dachbegrünungen									
EK 6.1	Konzept zur Beratung und Förderung der Begrünung privater Dachflächen wie z. B. von Garagen	H	●			-	-	KfW	Gemeinde Gemeinde- verwaltung / Eigentü- mer
EK 6.2	Konzept zur Beratung und Förderung der Begrünung gewerblich genutzter Gebäude	H	●			-	-	KfW	Gemeinde Gemeinde- verwaltung / Gewerbe- treibende

NACHWEISE ZUR KOSTENBERECHNUNG HAUPTORT

*OB 1

BKI Baukosten - Gebäude Altbau 2018
Durchschnittskosten Modernisierung Fachwerkhäuser
(S. 342)
1.370 €/m² x 1.922 m² BGF x 1,103

BKI Objektdaten - Freianlagen 2018
Vergleichsobjekt 8700-0004 (S. 796)
147 €/m² x 1.757 m² AUF x 1,103

*OB 2

BKI Baukosten - Gebäude Altbau 2018
Durchschnittskosten Modernisierung Fachwerkhäuser
(S. 342)
1.370 €/m² x 1.392 m² BGF x 1,103

BKI Objektdaten - Freianlagen 2018
unterer Bereich Durchschnittskosten Freianlagen zu
Veranstaltungsgebäuden (S. 748)
77 €/m² x 1.000 m² AUF x 1,103

*OB 3

BKI Baukosten - Gebäude Neubau 2018
Vergleichsobjekt 6400-0046 (S. 815)
Annahme BGF von ca. 400 m² (ähnlich aktuelles
Pfarrgebäude)
1.319 €/m² x 400 m² BGF x 1,103

*OB 4

BKI Baukosten - Gebäude Altbau 2018
Vergleichsobjekt 9100-0031 (S. 247)
982 €/m² x 1.735 m² BGF x 1,103

BKI Objektdaten - Freianlagen 2018
Vergleichsobjekt 8700-0016 (S. 783)
123 €/m² x 1.579 m² AUF x 1,103

*OB 5

BKI Baukosten - Gebäude Altbau 2018
Durchschnittskosten Umbau (S. 214)
860 €/m² x 622 m² BGF x 1,103

*ÖF 1

BKI Objektdaten - Freianlagen 2018
Vergleichsobjekt 8700-0001 (S. 796)
101 €/m² x 7958 m² AUF x 1,103

*ÖF 2

BKI Objektdaten - Freianlagen 2018
Vergleichsobjekt 7500-0022 (S. 795)
222 €/m² x 2.520 m² x 1,103

*ÖF 3

BKI Objektdaten - Freianlagen 2018
Durchschnittskosten Stadtplätze und Straßenraum
(S. 790)
200 €/m² x 2808 m² AUF x 1,103

*ÖF 4

BKI Objektdaten - Freianlagen 2018
Vergleichsobjekt 5400-0004 (S. 776)
120 €/m² x 2884 m² AUF x 1,103
120 €/m² x 2745 m² AUF x 1,103

*ÖF 6

BKI Objektdaten - Freianlagen 2018
Vergleichsobjekt 8700-0044 (S. 788)
45 €/m² x 3608 m² AUF x 1,103

*ÖF 7

Erfahrungswert: 1.500-3.000 €/Baum
ca. 350-400 m Länge, einseitige Baumpflanzung
1.500-3.000 €/Baum x ca. 25 Bäume

ca. 185 m Länge, einseitige Baumpflanzung
1.500-3.000 €/Baum x ca. 15 Bäume

ca. 500 m Länge, zweiseitige Baumpflanzung
1.500-3.000 €/Baum x ca. 55 Bäume

ca. 275 m Länge, zweiseitige Baumpflanzung
1.500-3.000 €/Baum x ca. 30 Bäume

HAUPTORT I ORTSBILD UND BAUKULTUR

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Maßnahmen	Art	Umsetzung			Berechnungs- grundlage	Kosten- schätzung (netto)	Finanzie- rung	Träger
			kurz (2020-2025)	mittel (2026-2031)	lang (ab 2032)				hohe Priorität
OB	Handlungsfeld 1 - Ortsbild und Baukultur								
OB 1	Gasthaus Reitmeier mit Scheune und Freianlagen								
OB 1.1	Erstellung eines Höhenaufmaßes Vermessung mit Höhenaufmaß Gelände und verformungsgerechtes Aufmaß (Grundrisse, mind. 3 Schnitte, alle Ansichten)	V	●			Erfahrungs- werte	ca. 10-15 T EUR	StBau	Gemeinde Vermesser
OB 1.2	Erstellung eines statischen Gutachtens	V	●			-	nach Umfang	StBau	Gemeinde Gutachter
OB 1.3	Machbarkeitsstudie - zur Prüfung der Nachnutzungsmöglichkeiten und Umgestaltung des Gasthofes Reitmeier einschließlich der angrenzenden Scheune und Freianlagen - Ermittlung der städtebaulichen Eckdaten zur Vorbereitung eines Realisierungswettbewerbs	V	●			HOAI 2013, III, Mittelsatz, LP 1 und 50 % von LP 2	ca. 25 T EUR	StBau	Gemeinde Planer
OB 1.4	Auslobung eines hochbaulichen und freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs - Durchführung des Wettbewerbsverfahrens - Erstellung von Entwürfen für den Umbau des Gebäudes, inkl. Nebengebäude und Freianlagen	V	●			Erfahrungswerte WBM, LP 1 - 2 Preisgeld	ca. 55 T EUR, zzgl. 40 T EUR	StBau	Gemeinde Planer
OB 1.5	Entwurfs- und Ausführungsplanung, Vergabe, Bauüberwachung (LP 3-9)	V	●			HOAI 2013, III, Mittelsatz, LP 3 - 9	ca. 350 T EUR	StBau	Gemeinde Planer
OB 1.6	Realisierung des Bauvorhabens	B		●		*OB 1	ca. 2,9 Mio. EUR	StBau	Gemeinde Planer
OB 1.7	Realisierung Freianlagen	O		●		*OB 1	ca. 285 T EUR	StBau	Gemeinde Planer
OB 2	Gröbnerstadl und rückwärtiges Flurstück (Flst.Nr. 24)								
OB 2.1	Abfrage der Mitwirkungs- und Veräußerungsbereitschaft des Eigentümers; ggf. Grunderwerb durch die Gemeinde und Durchführung nachfolgender Maßnahmenschritte	S O		●		-	-	-	Gemeinde Eigentümer
OB 2.2	Erstellung eines Höhenaufmaßes Vermessung mit Höhenaufmaß Gelände und verformungsgerechtes Aufmaß (Grundrisse, mind. 3 Schnitte, alle Ansichten)	V		●		Erfahrungs- werte	ca. 10-15 T EUR	StBau	Gemeinde Eigentümer Vermesser
OB 2.3	Erstellung eines statischen Gutachtens	V		●		-	nach Umfang	StBau	Gemeinde Eigentümer Gutachter
OB 2.4	Machbarkeitsstudie - zur Prüfung der Nachnutzungsmöglichkeiten - Untersuchung Nachverdichtungspotenziale in rückwärtigen Bereichen (Ermittlung verträgliche Dichte) - Ermittlung der Eckdaten für einen Investorenwettbewerb	V		●		HOAI 2013, III, Mittelsatz, LP 1 und 50 % von LP 2	ca. 20 T EUR	StBau	Gemeinde Planer
OB 2.5	Investorenauswahlverfahren bzw. -wettbewerb - Durchführung Wettbewerbsverfahren - Bildung von Arbeitsgemeinschaften aus Investoren und Architekten, die sich um den Zuschlag für den Kauf des Grundstückes bewerben	V		●		-	nach Umfang	StBau	Gemeinde Planer Investoren
OB 2.6	Entwurfs- und Ausführungsplanung, Vergabe, Bauüberwachung (LP 3-9)	V			●	HOAI 2013, III, Mittelsatz, LP 3 - 9	ca. 250 T EUR	StBau	Gemeinde / Investor Planer
OB 2.7	Realisierung des Bauvorhabens	B			●	*OB 2	ca. 2,1 Mio. EUR	StBau	Gemeinde / Investor Planer
OB 2.8	Realisierung Freianlagen	O			●	*OB 2	ca. 85 T EUR	StBau	Gemeinde / Investor Planer

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Maßnahmen	Art	Umsetzung			hohe Priorität	Berechnungs- grundlage	Kosten- schätzung (netto)	Finanzie- rung	Träger Akteure
			kurz (2020-2025)	mittel (2026-2031)	lang (ab 2032)					
OB 3 Neues Pfarr- und Gemeindezentrum mit Bürgersaal										
OB 3.1	Abstimmung mit der Kirche und Abklärung der Träger- schaft	V	●				-	-	-	Kirche Gemeinde
OB 3.2	Erarbeitung der Eckdaten und Rahmenbedingungen für das neue Pfarr- und Gemeindezentrum mit Bürgersaal - Standortprüfung zur Ermittlung eines geeigneten Standorts (Integration in ein leerstehendes Bestandsgebäude oder Neubau) - Ermittlung der Mitwirkungs-/ Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer - Erarbeitung des Raumprogramms unter Einbezug der Bürgerinnen und Bürger - Festlegung städtebaulicher Eckdaten	V	●				Erfahrungswerte	ca. 10-15 T EUR	StBau	Kirche Gemeinde Planer / Eigentümer
OB 3.3	Grundstückserwerb des in der Studie als geeigneten Standort ermittelten Flurstücks durch Gemeinde	O	●				-	nach Umfang	StBau	Gemeinde Eigentümer
OB 3.4	Auslobung eines Architektenwettbewerbs	V	●				Erfahrungswerte WBM, LP 1 - 2 Preisgeld	ca. 40 T EUR, zzgl. 10 T EUR	StBau	Kirche Gemeinde Planer
OB 3.5	Entwurfs- und Ausführungsplanung, Vergabe, Bauüber- wachung (LP 3-9)	V		●			HOAI 2013, III, Mittelsatz, LP 3 - 9	ca. 75 T EUR	-	Kirche Gemeinde Planer
OB 3.6	Realisierung des Entwurfes	B		●			*OB 3	ca. 585 T EUR	StBau KfW	Kirche Gemeinde Planer / Fachfirma
OB 4 Ehemalige Grundschule										
OB 4.1	Machbarkeitsstudie Prüfung der Nachnutzungsmöglichkeiten des alten Schulgebäudes (z. B. als Gemeindehaus und Jugendtreff mit Billard und Dart, Räumlichkeiten für Freizeitsport, Kultur- und Begegnungszentrum etc.)	V	●			○	Erfahrungswerte	ca. 10 T EUR	StBau	Gemeinde Planer
OB 4.2	Erstellung eines Gestaltungskonzeptes zur Sanierung und Reaktivierung des Grundschulgebäudes mit Freianlagen - Erhalt der ortsbildprägenden Merkmale des Baukörpers und Integration in das Ortsbild - Umgestaltung des Grundrisses und Qualifizierung für die neuen Nutzungen - Fassadengestaltung - Ideen für eine Freiraumgestaltung des Vorplatzes zur Altöttinger Straße	V	●			○	HOAI 2013, III, Mittelsatz, LP 1 - 2	ca. 25 T EUR (+ 10 T EUR Freianlagen)	StBau	Gemeinde Planer
OB 4.3	Entwurfs- und Ausführungsplanung, Vergabe, Bauüber- wachung (LP 3-9)	V	●			○	HOAI 2013, III, Mittelsatz, LP 3 - 9	ca. 210 T EUR (+ 40 T EUR Freianlagen)	StBau	Gemeinde Planer
OB 4.4	Realisierung des Bauvorhabens	B		●		○	*OB 4	ca. 1,9 Mio. EUR	StBau	Gemeinde Planer / Fachfirma
OB 4.5	Realisierung Freianlagen	O		●		○	*OB 4	ca. 215 T EUR	StBau	Gemeinde Planer / Fachfirma

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Maßnahmen	Art	Umsetzung			Berechnungs- grundlage	Kosten- schätzung (netto)	Finanzie- rung	Träger Akteure
			kurz (2020-2025)	mittel (2026-2031)	lang (ab 2032)				
OB 5 Neues Rathaus und Nachnutzung altes Rathausgebäude									
OB 5.1	Machbarkeitsstudie Standortprüfung zur Unterbringung des neuen Rathauses (Bestandsge- bäude oder Neubau)	V	●		○	Erfahrungswerte	ca. 15 T EUR	-	Gemeinde Planer
OB 5.2	Erstellung eines architektonischen Konzeptes für das neue Rathaus	V		●	○	-	nach Umfang	-	Gemeinde Planer
OB 5.3	Entwurfs- und Ausführungsplanung, Vergabe, Bauüber- wachung (LP 3-9) für das neue Rathaus	V		●	○	-	nach Umfang	-	Gemeinde Planer
OB 5.4	Realisierung des Bauvorhabens „Neues Rathaus“	B		●	○	-	nach Umfang	-	Gemeinde Planer / Fachfirma
OB 5.5	Machbarkeitsstudie altes Rathaus Prüfung der Nachnutzungsmöglichkeiten (z. B. für Seniorenwohnen) des alten Rathausgebäudes der Gemeinde Tacherting nach Umzug in größere Räumlichkeiten	V		●		HOAI 2013, III, Mittelsatz, LP 1 - 2	ca. 15 T EUR	StBau	Gemeinde Planer
OB 5.6	Entwurfs- und Ausführungsplanung, Vergabe, Bauüber- wachung (LP 3-9) für die Umnutzung des alten Rathaus- gebäudes	V		●		HOAI 2013, III, Mittelsatz, LP 3 - 9	ca. 75 T EUR	StBau	Gemeinde Planer
OB 5.7	Realisierung des Bauvorhabens (altes Rathausgebäude)	B		●		*OB 5	590 T EUR	StBau	Gemeinde Planer / Fachfirma
OB 6 Grund- und Mittelschule									
OB 6.1	Machbarkeitsstudie zur Unterbringung der Grund- und Mittelschule - Standortprüfung zur Unterbringung der neuen Grund- und Mittelschule z. B. in zentralerer Lage (Integration in ein leerstehendes Bestandsge- bäude oder Neubau) - Prüfung architektonischer Varianten (Teilneubau oder Neubau)	V	●		○	Erfahrungswerte	ca. 20 T EUR	-	Gemeinde Planer
OB 6.2	Erstellung eines Vorentwurfs für das neue Schulgebäude	V	●		○	-	nach Umfang	-	Gemeinde Planer
OB 6.3	Erstellung eines Vorentwurfs zur Gestaltung des neuen Schulhofs und weiterer Freianlagen unter Einbindung zeitgemäßer Angebote für Kinder und Jugendliche - Neuzonierung - Prüfung verschiedener zielgruppenorientierter Nutzungskonzepte z. B. naturnah gestalteter Abenteuerspielplatz, Skatemöglichkeit, Installa- tion zur Unterstützung des praxisnahen Unterrichts (Hochbeete für Kräuter und Gemüse) - Einbindung der Schülerinnen und Schüler in die Planung und Umset- zung	V		●	○		nach Umfang	-	Gemeinde Planer
OB 6.4	Entwurfs- und Ausführungsplanung, Vergabe, Bauüber- wachung (LP 3-9) für die neue Grund- und Mittelschule	V		●	○	-	nach Umfang	-	Gemeinde Planer
OB 6.5	Realisierung des Bauvorhabens „Neue Grund- und Mittel- schule“ mit Freianlagen	B		●	○	-	nach Umfang	-	Gemeinde Planer / Fachfirma

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Maßnahmen	Art	Umsetzung				Berechnungs- grundlage	Kosten- schätzung (netto)	Finanzierung	Träger Akteure
			kurz (2020-2025)	mittel (2026-2031)	lang (ab 2032)	hohe Priorität				
ÖF	Handlungsfeld 2 - Öffentlicher Raum und Freiflächen									
ÖF 1	Straßenraum Hauptverkehrsstraße B 299									
ÖF 1.1	Erstellung eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrsaufkommens auf der Altöttinger Straße / Trostberger Straße nach baulicher Umsetzung der B 299-Ortsumfahrung und Umwidmung zur Gemeindestraße	V			●		Erfahrungswerte	ca. 15 T EUR	StBau GVFG	Gemeinde Gutachter
ÖF 1.2	Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für die Umgestaltung des Straßenquerschnittes • Einengung des Fahrbahnprofils und Neuaufteilung des gesamten Straßenraums • Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer durch die Planung separater Geh- und Radwege • Anlage sicherer Überwege und Querungsmöglichkeiten • straßenbegleitende Baumpflanzungen • Einbindung von Angeboten für den ruhenden Verkehr • Einbindung von Plätzen und Aufenthaltsbereichen im öffentlichen Raum zur Stärkung eines kurzweiligen Erlebniswertes	V			●		HOAI 2013, III, Mittelsatz, LP 1 - 2	ca. 25 T EUR	StBau GVFG	Gemeinde Planer
ÖF 1.3	Entwurfs- und Ausführungsplanung, Vergabe, Bauüberwachung (LP 3-9)	V			●		HOAI 2013, III, Mittelsatz, LP 3 - 9	ca. 125 T EUR	StBau GVFG	Gemeinde Planer
ÖF 1.4	Stufenweise Umsetzung des Gestaltungskonzeptes	0			●		*ÖF 1	ca. 890 T EUR (ohne Baumpflanzungen)	StBau GVFG	Gemeinde Planer / Fachfirma
ÖF 2	Dorfplatz									
ÖF 2.1	Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für den Dorfplatz als zentrale Ortsmitte • Erarbeitung von Leitdetails: Begrünung, Bodenbelag, Möblierung, Beleuchtung, Wasser als Gestaltungselement (z. B. Wasserlauf zum Weiher) • Integration eines Beleuchtungskonzeptes zur Inszenierung der Kirchenmauer • ggf. Integration einer Vorrichtung zur Errichtung des Maibaums	V	●			○	HOAI 2013, IV, Mittelsatz, LP 1 - 2	ca. 15 T EUR	StBau	Gemeinde Planer
ÖF 2.2	Entwurfs- und Ausführungsplanung, Vergabe, Bauüberwachung (LP 3-9)	V		●		○	HOAI 2013, IV, Mittelsatz, LP 3 - 9	ca. 110 T EUR	StBau	Gemeinde Planer
ÖF 2.3	Realisierung des Entwurfes	0		●		○	*ÖF 2	ca. 620 T EUR	StBau	Gemeinde Planer

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Maßnahmen	Art	Umsetzung				Berechnungs- grundlage	Kosten- schätzung (netto)	Finan- zierung	Träger Akteure
			kurz (2020-2025)	mittel (2026-2031)	lang (ab 2032)	hohe Priorität				
ÖF 3 Bahnhofsplatz										
ÖF 3.1	Gestaltungskonzept zur Aufwertung des Bahnhofsumfelds • Platzgestaltung um das „Wartehäuschen“ und Erhalt des Baumbestands • Gestaltung des Wartebereichs, u. a. durch Schaffung weiterer Sitzmöglichkeiten • Entfernung der Altkleidercontainer • Schaffung eines barrierefreien Zugangs zu den Gleisen durch einen durchgängigen und gleichmäßigen Bodenbelag • Erhöhung der Sicherheit durch ein Beleuchtungskonzept (in Anlehnung an das gesamtheitliche Beleuchtungskonzept) • Anlage sicherer Querungsmöglichkeiten für Fußgänger • Qualifizierung des Fußwegs entlang der Bahntrasse sowie Grünflächen-gestaltung • Entsiegelung und Neugestaltung der Parkplatzflächen als „Grüner Parkplatz“ mit Rasenpflaster und Baumpflanzungen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität (ob die Baumallee entlang der nördlichen Bahnhof-straße weitergeführt werden kann ist zu prüfen) • Erweiterung der Stellplatzmöglichkeiten beidseitig der Fahrbahn (ggf. nach Bedarf, gemäß dem gesamtheitlichen Parkraumkonzept) • Erhalt der Unterstände für Fahrräder • Einbindung von Ladeinfrastrukturen für E-Autos • Einbindung einer E-Bike-Station (Rent-a-Bike) • Einbindung einer Car-Sharing-Station • Einbindung einer Haltezone mit Mitfahrbank	V		●			HOAI 2013, IV, Mittelsatz, LP 1 - 2	ca. 20-25 T EUR	StBau Bi-ke+Ride Offen-sive Kommunalricht-linie	Gemeinde Planer Eigentümer (DB)
ÖF 3.2	Entwurfs- und Ausführungsplanung, Vergabe, Bauüberwachung (LP 3-9)	V		●			HOAI 2013, IV, Mittelsatz, LP 3 - 9	ca. 110 T EUR	StBau	Gemeinde Planer
ÖF 3.3	Stufenweise Umsetzung des Konzeptes	0		●			*ÖF 3	ca. 620 T EUR (ohne Mobili-tätsstation)	StBau	Gemeinde Planer / Fachfirma
ÖF 4 Parkplätze im Ort										
ÖF 4.1	Erstellung eines Parkraumkonzeptes • Bedarfsanalyse (unter Einbezug von Zukunftsprognosen und relevanter Zukunftstrends) • Prüfung einer Reduzierung oder Zusammenlegung • Prüfung der Möglichkeit temporärer Stellplätze (zu besonderen Anläs-sen die einen erhöhten Bedarf verursachen)	V			●		Erfahrungswerte	ca. 25 T EUR	StBau	Gemeinde Planer
ÖF 4.2	Parkplatzgestaltung rückseitig der Johannes Apotheke • Neugestaltung der Parkplatzflächen als „Grüner Parkplatz“ mit Rasen-pflaster und Heckenpflanzungen zur Steigerung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität	0			●		*ÖF 4	ca. 385 T EUR	KomF	Eigentü-mer Gemeinde / Planer / Fachfirma
ÖF 4.3	Parkplatzgestaltung Netto-Filiale • Neugestaltung der Parkplatzflächen als „Grüner Parkplatz“ mit Rasen-pflaster und Heckenpflanzungen zur Steigerung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität	0			●		*ÖF 4	ca. 365 T EUR	KomF	Eigentü-mer Gemeinde /Planer / Fachfirma
ÖF 5 Beleuchtung im öffentlichen Raum										
ÖF 5.1	Erstellung eines ganzheitlichen Beleuchtungskonzeptes • Einsatz historischer, ortsbildprägender Laternen • Einsatz hocheffizienter Beleuchtungstechnik • ausreichende Beleuchtung aller Straßenzüge und Platzsituationen für Sicherheit im öffentlichen Raum	V	●				Erfahrungswerte	ca. 30 T EUR	StBau	Gemeinde Planer / Fachfirma
ÖF 5.2	Stufenweise Umsetzung des Konzeptes	0		●			-	nach Umfang	StBau	Gemeinde Planer / Fachfirma

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Maßnahmen	Art	Umsetzung				Berechnungs- grundlage	Kosten- schätzung (netto)	Finanzie- rung	Träger Akteure
			kurz (2020-2025)	mittel (2026-2031)	lang (ab 2032)	hohe Priorität				
ÖF 6 Kleiner Weiher (Feichtener Straße)										
ÖF 6.1	Ermittlung der Mitwirkungs-/ Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer und Grunderwerb des Flurstück (Flst.Nr. 17/30) durch die Gemeinde	0		•			-	nach Umfang	StBau	Gemeinde / Eigentü- mer
ÖF 6.2	Erstellung eines Gestaltungskonzeptes - Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit - Erlebbarmachen des Weihers z. B. durch Sitzstufen - ggf. Auslichtung von Bäumen - attraktive Ufergestaltung z. B. Workshops zur Bepflanzung und Freiraumgestaltung für Bürgerinnen und Bürger aller Altersklassen, beispielsweise auch in Kooperation mit lokalen Institutionen (Schulen, Kindergärten, Jugendzentrum, Vereine, Einrichtungen der Seniorenbetreuung)	V			•		HOAI 2013, III, Mittelsatz, LP 1 - 2	ca. 5-10 T EUR	StBau	Gemeinde Planer / / Bürgerin- nen und Bürger
ÖF 6.3	Entwurfs- und Ausführungsplanung, Vergabe, Bauüberwachung (LP 3-9)	V			•		HOAI 2013, III, Mittelsatz, LP 3 - 9	ca. 40 T EUR	StBau	Gemeinde Planer
ÖF 6.4	Umsetzung des Gestaltungskonzeptes attraktive Ufergestaltung beispielsweise in Form von Sitzstufen zum Wasser	0			•		*ÖF 6	ca. 180 T EUR (ohne Baum- pflanzungen)	StBau	Gemeinde Planer / Fachfirma
ÖF 7 Wegeverbindungen										
ÖF 7.1	Erstellung eines übergeordneten Konzeptes zur Gestaltung wichtiger Fußwegeverbindungen - inkl. Herstellung sicherer Überwege und Querungsmöglichkeiten - Barrierefreiheit - Hervorhebung historischer Wegeverbindungen - Verbesserung der Verbindung zwischen Bahnhof und Ortszentrum - Verkehrssichere Gestaltung des Knotenpunktes der drei Straßen Trostberger Straße, Feichtener Straße und Bahnhofstraße - Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer	V	•				Erfahrungswerte	20 T EUR	StBau GVFG	Gemeinde Planer
ÖF 7.2	Gestaltung der Fußwegeverbindung entlang der Römerstraße und Lexengasse zur Betonung und Hervorhebung der historischen Wegeverbindung auf Grundlage des übergeordneten Gestaltungskonzeptes für Wegeverbindungen - Sanierung des Gehwegs - Qualifizierung der gehwegbegleitenden Begrünung und Betonung der historischen Wegeverbindung z. B. durch Baumpflanzungen - Erhöhung der Sicherheit durch Beleuchtungskonzept	0		•			*ÖF 7	ca. 40-75 T EUR (nur Baum- pflanzungen)	StBau GVFG	Gemeinde Planer / Fachfirma
ÖF 7.3	Gestaltung des Fußwegs entlang der Bahntrasse auf Grundlage des übergeordneten Gestaltungskonzeptes für Wegeverbindungen - Sanierung des Gehwegs - Qualifizierung der gehwegbegleitenden Begrünung z. B. durch Baumpflanzungen - Erhöhung der Sicherheit durch Beleuchtungskonzept	0			•		*ÖF 7	ca. 25-45 T EUR (nur Baum- pflanzungen)	StBau GVFG	Gemeinde Planer / Fachfirma
ÖF 7.4	Aufwertung der nördlichen Ortszufahrt (Altöttinger Straße) Stärkung der Ablesbarkeit des Ortseingangs (Übergang Siedlung - Landschaft)	0			•		*ÖF 7	ca. 85-165 T EUR (nur Baum- pflanzungen)	StBau GVFG	Gemeinde Planer / Fachfirma
ÖF 7.5	Aufwertung der südlichen Ortszufahrt (Trostberger Straße) Stärkung der Ablesbarkeit des Ortseingangs (Übergang Siedlung - Landschaft)	0			•		*ÖF 7	ca. 45-90 T EUR (nur Baum- pflanzungen)	StBau GVFG	Gemeinde Planer / Fachfirma

HAUPTORT I WOHNBAUENTWICKLUNG UND NACHVERDICHTUNG

HAUPTORT I FREIZEIT, KULTUR UND SOZIALES

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Maßnahmen	Art	Umsetzung			Berechnungs- grundlage	Kosten- schätzung (netto)	Finan- zierung	Träger Akteure	
			kurz (2020-2025)	mittel (2026-2031)	lang (ab 2032)					
WN	Handlungsfeld 3 - Wohnbauentwicklung und Nachverdichtung									
WN 1	Zentrales Wohnquartier Pirolweg									
WN 1.1	Städtebauliche Machbarkeitsstudie / Erstellung eines Rahmenplanes für das neue zentrale Wohnquartier zwischen Pirolweg, Römerstraße, Altöttinger Straße und dem Reitmeier-Gebäude (Flst.Nr. 33, 137) - ggf. inkl. Fachgutachten (Immissionsschutz, Artenschutz etc.) - ggf. Berücksichtigung einer möglichen Netto-Erweiterung und Integration dieser in das Gesamtkonzept - Festlegung der bauliche Dichte und der Gebäudetypologien - Wohnungsgrößen und geschätzte Anzahl an Wohneinheiten - Anforderungen an die öffentliche Durchwegung - Anforderungen an den ruhenden Verkehr, mögliche Geschwindigkeitsbegrenzungen oder Festlegung einer verkehrsberuhigten Zone - Anforderungen an die öffentliche (und private) Freiraumgestaltung - Nutzungskonzepte: z. B. Seniorenwohnen / Mehrgenerationenwohnen	V	●			○	Merkblatt Nr. 51, AK	ca. 10 T EUR	StBau	Gemeinde Planer
WN 1.2	Aufstellung des Bebauungsplans auf Grundlage des Rahmenplans	V	●			○	HOAI 2013, II, Mittelsatz, LP 1 - 3 (ca. 1,3 ha)	ca. 20 T EUR	StBau	Gemeinde Planer
WN 1.3	Stufenweise Realisierung des Bauvorhabens und der Freianlagen Veräußerung der Grundstücke mit Bauverpflichtung	B		●		○	-	nach Umfang	StBau KfW	Gemeinde / Eigentümer / Investoren Planer / Fachfirma
WN 2	Grundnerfeld II									
WN 2.1	Erstellung eines Strukturkonzeptes sowie eines Nutzungs- und Bebauungskonzeptes (Flst.Nr. 140)	V			●		Erfahrungswerte	ca. 15 T EUR	-	Gemeinde Planer
WN 2.2	Aufstellung des Bebauungsplans auf Grundlage des Strukturkonzeptes	V			●		HOAI 2013, II, Mittelsatz, LP 1 - 3 (ca. 2,0 ha)	ca. 25 T EUR	-	Gemeinde Planer
WN 2.3	Stufenweise Umsetzung der Bauvorhaben	B			●		-	nach Umfang	KfW	Privat / Eigentümer Planer / Fachfirma
FS	Handlungsfeld 4 - Freizeit, Kultur und Soziales									
FS 1	Jugendtreff 2.0									
FS 1.1	Machbarkeitsstudie für einen neuen Jugendtreff im Hauptort - Standortprüfung (Prüfung der Integration in ein leerstehendes Bestandsgebäude, z. B. das Reitmeiergebäude, die alte Grundschule oder Gröbnerstadl) - Planung unter Beteiligung der Jugendlichen insbesondere hinsichtlich Nutzungskonzept - Schaffung eines Identitäts- und Gemeinschaftsgefühls ggf. durch direkte Beteiligung an der baulichen Umsetzung	V	●				Erfahrungswerte	ca. 5 T EUR	Bayer. Jugendring	Gemeinde Planer / Jugendliche / Fachfirma
FS 2	Eisstockbahn / Kegelbahn / Boulebahn									
FS 2.1	Konzept zur Reaktivierung der historischen Eisstockbahn / Kegelbahn am Reitmeier - gestalterische Aufwertung und Entwicklung als sozialer Treffpunkt - alternativ kann auch die Gestaltung einer Boulebahn geprüft werden	H			●		-	-	-	Gemeinde Fachfirma

NACHWEISE ZUR KOSTEN- BERECHNUNG ORTSTEIL EMERTSHAM

*OB 1

BKI Baukosten - Gebäude Altbau 2018
oberer Bereich der Durchschnittskosten Umbau (S. 214)
 $1.100 \text{ €/m}^2 \times 1.768 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1,103$

*OB 2

BKI Baukosten - Gebäude Altbau 2018
unterer Bereich Durchschnittskosten Umbau (S. 204)
 $760 \text{ €/m}^2 \times 588 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1,103$ (Gemeinde), ohne
DG-Ausbau

*ÖF 1

BKI Objektdaten - Freianlagen 2018
Vergleichsobjekt 8700-0012 (S. 795)
 $165 \text{ €/m}^2 \times (1.437+670+600 \text{ m}^2) \text{ AUF} \times 1,103$

*ÖF 2

BKI Objektdaten - Freianlagen 2018
Vergleichsobjekt 5400-0004 (S. 776)
 $120 \text{ €/m}^2 \times 526 \text{ m}^2 \text{ AUF} \times 1,103$
 $120 \text{ €/m}^2 \times 278 \text{ m}^2 \text{ AUF} \times 1,103$

*ÖF 3

BKI Objektdaten - Freianlagen 2018
Vergleichsobjekt 4400-0212 (S. 764)
 $48 \text{ €/m}^2 \times 865 \text{ m}^2 \text{ AUF} \times 1,103$

*ÖF 4

BKI Objektdaten - Freianlagen 2018
Durchschnittskosten Stadtplätze und Straßenraum
(S. 790)
 $200 \text{ €/m}^2 \times 127 \text{ m}^2 \text{ AUF} \times 1,103$

*ÖF 5

Erfahrungswert: 1.500-3.000 €/Baum
ca. 400 m Länge, einseitige Baumpflanzung
 $1.500\text{-}3.000 \text{ €/Baum} \times \text{ca. } 25 \text{ Bäume}$

ca. 315 m Länge, einseitige Baumpflanzung
 $1.500\text{-}3.000 \text{ €/Baum} \times \text{ca. } 20 \text{ Bäume}$

ca. 260 m Länge, einseitige Baumpflanzung
 $1.500\text{-}3.000 \text{ €/Baum} \times \text{ca. } 15 \text{ Bäume}$

*WN 2

BKI Baukosten - Gebäude Neubau 2018
Vergleichsobjekt 6100-1353 (S. 552)
 $1.005 \text{ €/m}^2 \times 1.550 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1,103$

EMERTSHAM I ORTSBILD UND BAUKULTUR

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Maßnahmen	Art	Umsetzung			Berechnungs- grundlage	Kosten- schätzung (netto)	Finanzie- rung	Träger Akteure
			kurz (2020-2025)	mittel (2026-2031)	lang (ab 2032)				
OB	Handlungsfeld 1 - Ortsbild und Baukultur								
OB 1	Revitalisierung Spirkel-Gebäude								
OB 1.1	Ermittlung der Mitwirkungs-/ Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer; Grunderwerb des Flurstücks (Flst.Nr. 22) durch die Gemeinde und Durchführung nachfolgender Maßnahmenschritte	O	•			-	nach Umfang	StBau	Gemeinde Eigentümer
OB 1.2	Erstellung eines Höhenaufmaßes Vermessung mit Höhenaufmaß Gelände und verformungsgerechtes Aufmaß (Grundrisse, mind. 3 Schnitte, alle Ansichten)	V		•		Erfahrungswerte	ca. 10-15 T EUR	StBau	Gemeinde Vermesser
OB 1.3	Erstellung eines statischen Gutachtens	V		•		-	nach Umfang	StBau	Gemeinde Gutachter
OB 1.4	Machbarkeitsstudie - Prüfung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer zur Prüfung der Nachnutzungsmöglichkeiten und Umgestaltung des Spirkel-Gebäudes, auch im Sinner der Ausbildung einer Ortsmitte in Kombination mit dem öffentlichen Freiraum - Erarbeitung eines nachhaltigen Nachnutzungskonzeptes auch unter Einbezug der Bürgerinnen und Bürger	V		•		Erfahrungswerte	ca. 20 T EUR	StBau	Gemeinde Eigentümer Planer
OB 1.5	Entwurfs- und Ausführungsplanung, Vergabe, Bauüberwachung (LP 3-9)	V		•		HOAI 2013, III, Mittelsatz, LP 3 - 9	ca. 240 T EUR	StBau	Gemeinde / Eigentümer Planer
OB 1.6	Realisierung des Bauvorhabens	B		•		*OB 1	ca. 2,2 Mio. EUR	StBau KfW	Gemeinde / Eigentümer Planer / Fachfirma
OB 2	Revitalisierung Leerstand Trostberger Straße (Fl. Nr.: 34/2 und 34/3)								
OB 2.1	Erstellung eines Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes für leerstehendes Gebäude entlang der Trostberger Straße - zur Unterbringung beispielsweise gemeinschaftlicher Nutzungen oder Wohnnutzung - Sanierung gemäß Gestaltungssatzung	V	•			HOAI 2013, III, Mittelsatz, LP 1 - 2	jeweils ca. 10 T EUR	StBau	Gemeinde Planer
OB 2.2	Entwurfs- und Ausführungsplanung, Vergabe, Bauüberwachung (LP 3-9)	V	•			HOAI 2013, III, Mittelsatz, LP 3 - 9	ca. 65 T EUR	StBau	Gemeinde Planer
OB 2.3	Realisierung der Bauvorhaben	B		•		*OB 2	ca. 500 T EUR	StBau KfW	Gemeinde Planer / Fachfirma
OB 3	Dorfgemeinschaftshaus								
OB 3.1	Bestandsanalyse - Präzisierung Gebäudezustandsbewertung - Klärung konkreter Sanierungsbedarf	V		•		Erfahrungswerte	ca. 10 T EUR	StBau	Gemeinde Planer
OB 3.2	Erarbeitung eines Konzeptes für die Umgestaltung des bestehenden Gemeinschaftsgebäudes	V		•		-	nach Umfang	StBau	Gemeinde Planer
OB 3.3	Entwurfs- und Ausführungsplanung, Vergabe, Bauüberwachung (LP 3-9)	V		•		-	nach Umfang	StBau	Gemeinde Planer
OB 3.4	Bauliche Umsetzung des Konzeptes z. B. auch in Zusammenarbeit mit Ehrenämtern, ortsansässigen Vereinen etc.	B			•	-	nach Umfang	StBau	Gemeinde Planer / Fachfirma

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Maßnahmen	Art	Umsetzung			Berechnungs- grundlage	Kosten- schätzung (netto)	Finanzie- rung	Träger Akteure
			kurz (2020-2025)	mittel (2026-2031)	lang (ab 2032)				
ÖF	Handlungsfeld 2 - Öffentlicher Raum und Freiflächen								
ÖF 1	Dorfmitte								
ÖF 1.1	Erstellung eines freiraumplanerischen Gestaltungskonzeptes für die Ortsmitte (im Bereich des Spirkel-Vorplatzes, Raiffeisenvorplatz sowie Kirchenvorplatz) - in Abstimmung mit den weiteren Eigentümern (Kirche etc.) - Erarbeitung von Leitdetails: Begrünung, Bodenbelag, Möblierung, Beleuchtung - Integration Beleuchtungskonzept zur Inszenierung der historischen Kirchenmauer - Schaffung von Aufenthaltsqualität - Standortprüfung Urban Gardening (Gärtnern als Gemeinschaftsprojekt), alternativer / ergänzender Standort möglicherweise südlich der Altenhamer Straße in Form eines SeniorenGardenings in Kombination mit Nachverdichtung im Wohnungsbau	V	•		○	HOAI 2013, III, Mittelsatz, LP 1 - 2	ca. 15 T EUR	StBau	Gemeinde Eigentümer Planer
ÖF 1.2	Entwurfs- und Ausführungsplanung, Vergabe, Bauüberwachung (LP 3-9)	V	•		○	HOAI 2013, III, Mittelsatz, LP 3 - 9	ca. 80 T EUR	StBau	Gemeinde Planer
ÖF 1.3	Realisierung des Entwurfes	0		•	○	*ÖF 1	ca. 500 T EUR	StBau	Gemeinde Planer / Fachfirma
ÖF 2	Parkplätze im Ort								
ÖF 2.1	Erstellung eines Parkraumkonzeptes - Bedarfsanalyse (unter Einbezug von Zukunftsprognosen und relevanter Zukunftstrends) - Prüfung einer Reduzierung oder Zusammenlegung - Prüfung der Möglichkeit temporärer Stellplätze (zu besonderen Anlässen die einen erhöhten Bedarf verursachen)	V		•		Erfahrungswerte	ca. 25 T EUR	StBau	Gemeinde Planer
ÖF 2.2	Öffentlicher Parkplatz an der Sing- und Musikschule Emertsham e.V. Neugestaltung der Parkplatzflächen als „Grüner Parkplatz“ mit Rasenpflaster und Heckenpflanzungen zur Steigerung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität	0		•		*ÖF 2	ca. 70 T EUR	StBau	Gemeinde Planer / Fachfirma
ÖF 2.3	Öffentliche Stellplätze im Straßenraum der Tachertinger Straße (östlicher Ortseingang) Neugestaltung der Parkplatzflächen als „Grüner Parkplatz“ mit Rasenpflaster und Heckenpflanzungen zur Steigerung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität	0			•	*ÖF 2	ca. 35-40 T EUR	StBau	Gemeinde Planer / Fachfirma
ÖF 3	Spielplatz an der Altenhamer Straße								
ÖF 3.1	Neugestaltung des Spielplatzes an der Altenhamer Straße unter Einbindung neuer Angebote für Kinder unterschiedlicher Altersstufen (zielgruppenorientiert) - Detaillierte Bestandsaufnahme - Nachbesserungsmaßnahmen und ergänzende Installationen für Kinder unterschiedlicher Altersstufen (z. B. naturnah gestalteter Abenteuerspielbereich oder Möglichkeiten im Außenraum die ergänzend zur musikalischen Früherziehung der angrenzenden Sing- und Musikschule herangezogen werden können oder in eine kleine „Bühne“) - Prüfung und ggf. Neugestaltung der Zugänglichkeiten und Einfriedung - Prüfung ob die angrenzenden Pkw-Stellplätze entsiegelt und dem Spielplatz zugeordnet werden können - Einbindung von Aufenthaltsorten für Eltern in das Gesamtkonzept z. B. Sitzgelegenheiten etc. (in Abstimmung mit dem gesamtgemeindlichen Möblierungskonzept) - Einbindung der Bürgerinnen und Bürger in die Planung und Umsetzung, z. B. ein Form einer Arbeitsgruppe	0		•		*ÖF 3	ca. 50 T EUR	StBau	Gemeinde Planer / Bürgerinnen und Bürger

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Maßnahmen	Art	Umsetzung				Berechnungs- grundlage	Kosten- schätzung (netto)	Finan- zierung	Träger Akteure
			kurz (2020-2025)	mittel (2026-2031)	lang (ab 2032)	hohe Priorität				
ÖF 4 Wegeverbindungen										
ÖF 4.1	Erstellung eines übergeordneten Konzeptes zur Gestaltung wichtiger Fußwegeverbindungen (beispielsweise Gehweg an der Altenhamer Straße) - inkl. Herstellung sicherer Überwege und Querungsmöglichkeiten - Barrierefreiheit - Verbesserung der fußläufigen Verbindung im Bereich der Kirche St. Vitus	V	●			○	Erfahrungswerte	ca. 10 T EUR	StBau GVFG	Gemeinde Planer
ÖF 4.2	Gestaltung der Fußwegeverbindungen im Umfeld der Kirche - Bestandsaufnahme - Sanierung des Gehwegs - Sicherstellung der Barrierefreiheit (Gehwegbreiten und -steigungen, Bodenbelag etc.) - Erhöhung der Sicherheit durch Beleuchtungskonzept - Anlage sicherer Querungsmöglichkeiten	0		●		○	*ÖF 4	ca. 30 T EUR	StBau	Gemeinde Planer / Fachfirma
ÖF 5 Straßenraumgestaltung wichtiger Verkehrsachsen										
ÖF 5.1	Erstellung eines übergeordneten Gestaltungskonzeptes zur Aufwertung der wichtigen Straßenzüge in Emertsham sowie zur Förderung der Adressbildung - Erarbeitung von Leitdetails für die Gestaltung (Pflasterflächen, Begrünung, Aufenthaltsflächen, Beleuchtung, Vorschläge für die Gestaltung privater Vorbereiche) - ggf. Verkehrskonzept zur Prüfung und Einrichtung einer Tempo-30-Zone - Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer, Anlage sicherer Überwege - Erstellung einer Prioritätenliste für die Umsetzung	V	●			○	Erfahrungswerte	ca. 15 T EUR	StBau GVFG	Gemeinde Planer
ÖF 5.2	Straßenraumgestaltung „Trostberger Straße“, mit besonderem Fokus auf: - Vorbereich des Brothaus Lehrbach, Abzweigung Kienberger Straße - Stärkung der Ablesbarkeit des Ortseingangs (Übergang Siedlung - Landschaft) - Verkehrsberuhigung durch gestalterische Maßnahmen - Umfeld der Kirchenumfeld (enger Gehweg entlang der Kirchenmauer) - Umgestaltungsvorschläge für private, diffuse Vorbereiche entlang der Straße	0			●		*ÖF 5	ca. 40-75 T EUR (nur Baumpf- lanzungen)	StBau GVFG KomF	Gemeinde Eigentümer / Planer / Fachfirma
ÖF 5.3	Straßenraumgestaltung „Tachertinger Straße“ Stärkung der Ablesbarkeit des Ortseingangs (Übergang Siedlung - Landschaft)	0			●		*ÖF 5	ca. 30-60 T EUR (nur Baumpf- lanzungen)	StBau GVFG	Gemeinde Planer / Fachfirma
ÖF 5.4	Straßenraumgestaltung „Altenhamer Straße“ Stärkung der Ablesbarkeit des Ortseingangs (Übergang Siedlung - Landschaft)	0			●		*ÖF 5	ca. 25-45 T EUR (nur Baumpf- lanzungen)	StBau GVFG	Gemeinde Planer / Fachfirma

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Maßnahmen	Art	Umsetzung			Berechnungs- grundlage	Kosten- schätzung (netto)	Finanzie- rung	Träger Akteure	
			kurz (2020-2025)	mittel (2026-2031)	lang (ab 2032)					
WN	Handlungsfeld 3 - Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklung, Nachverdichtung									
WN 1	Baufeld nördlich Altenhamer Str.									
WN 1.1	Erstellung eines Strukturkonzeptes auf Grundlage des Nutzungs- und Bebauungskonzeptes für die entsprechenden Flächen nördlich der Altenhamer Straße (Flst.Nr. 10/3, 12, 13, 13/1, 13/2, 14)	V			•		Erfahrungs- werte	ca. 30 T EUR	-	Gemeinde Planer
WN 1.2	Aufstellung und Beschluss des Bebauungsplans auf Grundlage des Strukturkonzeptes	V			•		HOAI 2013, II, Mittelsatz, LP 1 - 3 (ca. 1,2 ha)	ca. 15 T EUR	-	Gemeinde Planer
WN 1.3	Stufenweise Umsetzung der Bauvorhaben	B			•		-	nach Umfang	KfW	Eigentü- mer Planer / Fachfirma
WN 2	(Mehrgenerationen-) Wohnen im Ortszentrum (nördlich des Autohauses Schlögl)									
WN 2.1	Ermittlung der Mitwirkungs-/ Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer; Grunderwerb des Flurstücks (Flst.Nr. 36/2) durch die Gemeinde und Durchführung nachfolgender Maßnahmenschritte	O	•				-	nach Umfang	-	Gemeinde Eigentümer /Planer
WN 2.2	Machbarkeits- und Nutzungsstudie zur Erarbeitung der Eckdaten und Rahmenbedingungen für das Wohnen im Emertshamer Ortszentrum (westlicher, unbebauter Teil des Flst.Nr. 36/2) - Ermittlung der Mitwirkungs- / Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer - Ermittlung der Nachfragesituation für betreutes Wohnen, Senioren-WG etc. gemäß der gesamtgemeindlichen Bedarfsanalyse - Festlegung der Gebäudetypologie - Festlegung der Wohnungsgrößen und geschätzte Anzahl an Wohneinheiten - ggf. Flurstücksteilung	V		•			Erfahrungs- werte	ca. 5-10 T EUR	WoBF	Gemeinde Planer
WN 2.3	Erstellung eines hochbaulichen Gestaltungskonzeptes gemäß der Studie (LP 1-2)	V		•			HOAI 2013, III, Mittelsatz, LP 1 - 2	ca. 25 T EUR	WoBF	Gemeinde Planer
WN 2.4	Entwurfs- und Ausführungsplanung, Vergabe, Bauüberwachung (LP 3-9)	V		•			HOAI 2013, III, Mittelsatz, LP 3 - 9	ca. 190 T EUR (ohne Freianlagen)	WoBF	Gemeinde Planer
WN 2.5	Realisierung des Bauvorhabens	B		•			*WN 2	ca. 1,7 Mio. EUR (ohne Freianlagen)	WoBF KfW	Gemeinde Planer

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Maßnahmen	Art	Umsetzung			Berechnungs- grundlage	Kosten- schätzung (netto)	Finan- zierung	Träger Akteure
			kurz (2020-2025)	mittel (2026-2031)	lang (ab 2032)				
WN 3 Gewerbeflächen im Norden									
WN 3.1	Ermittlung der Mitwirkungs-/ Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer, ggf. Grunderwerb bzw. Teilerwerb der Flurstücke (Flst.Nr. 154, 159) durch die Gemeinde	O	●			-	nach Umfang	-	Gemeinde Eigentümer
WN 3.2	Erarbeitung eines Nutzungs- und Bebauungskonzeptes zur Entwicklung des Gewerbestandortes im Norden von Emertsham	V	●			Erfahrungswerte	ca. 10 T EUR	-	Gemeinde Planer
WN 3.3	Aufstellung und Beschluss des Bebauungsplans auf Grundlage des Bebauungskonzeptes, ggf. Anpassung des Flächennutzungsplans	V	●			HOAI 2013, III, Mittelsatz, LP 1 - 3 (ca. 1,9 ha)	ca. 30 T EUR	-	Gemeinde Planer
WN 3.4	Vermarktung der einzelnen Grundstücke und stufenweise Realisierung der einzelnen Bauvorhaben	B	●	●		-	nach Umfang	KfW	Gewerbe- treibende Planer / Fachfirma

2023



9

AUSBLICK

Die nächsten Schritte

Vorschlag Sanierungsgebiete

Kostenübersicht erster Maßnahmen

Möglicher Zeitrahmen

Maßnahmenpläne

Mit der Beschlussfassung des ISEKs durch den Gemeinderat sind die ersten Schritte abgeschlossen. Im nächsten Schritt soll die Festlegung der beiden Sanierungsgebiete förmlich erfolgen. Damit können zukünftig für den Bereich der VU im Ortskern des Hauptortes sowie im Ortsteil Emertsham Fördergelder gewährt werden.

Basierend auf den Untersuchungen des ISEKs und der parzellenscharfen Untersuchung der beiden VU-Gebiete wird der Umgriff gemäß nebenstehender Planzeichnung vorgeschlagen.

Erste Impulsprojekte müssen zeitnah angestoßen werden, da diese für die direkt beteiligten Akteure, ebenso wie für die Bevölkerung ein Zeichen des Auftaktes darstellen. Daraus sollte sich die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes verstetigen.

ÜBERSICHT DER ZUKÜNFTIGEN AUFGABEN

1. Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm

- » Beschluss des Gemeinderats
- » Aufnahmeantrag auf Grundlage der städtebaulichen Grobanalyse

2. Erarbeitung des ISEKs

- » Grundsatzbeschluss, Beauftragung
- » Bestandsanalyse, Leitbildentwicklung, Projekt- und Maßnahmenkatalog, Zeit- und grobe Budgetplanung
- » Beschluss zur Billigung der Ergebnisse, Beauftragung der Verwaltung zur Verfahrensdurchführung Übersicht der zukünftigen Aufgaben

3. Förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete

durch die Beschlüsse der Sanierungssatzungen

- » ISEK mit VU ist Beurteilungsgrundlage, zügige Durchführung der Maßnahmen muss gesichert sein
- » Abstimmung der Verfahrenswahl (Eingriffswahl, Wirkungsintensität) und Gebietsabgrenzung mit der Regierung
- » Beschluss als Satzung durch den Gemeinderat und öffentliche Bekanntmachung

4. Umsetzung der Maßnahmen

- » Einrichtung einer Projektgruppe
- » Öffentlichkeitsbeteiligung (Werkstätten, Information, Presse)
- » Unterstützung durch ein externes Projektmanagement

5. Monitoring

- » Überprüfung der Sanierungswirksamkeit
- » Fortschreibung der Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht

VORSCHLAG SANIERUNGSGEBIET HAUPTORT

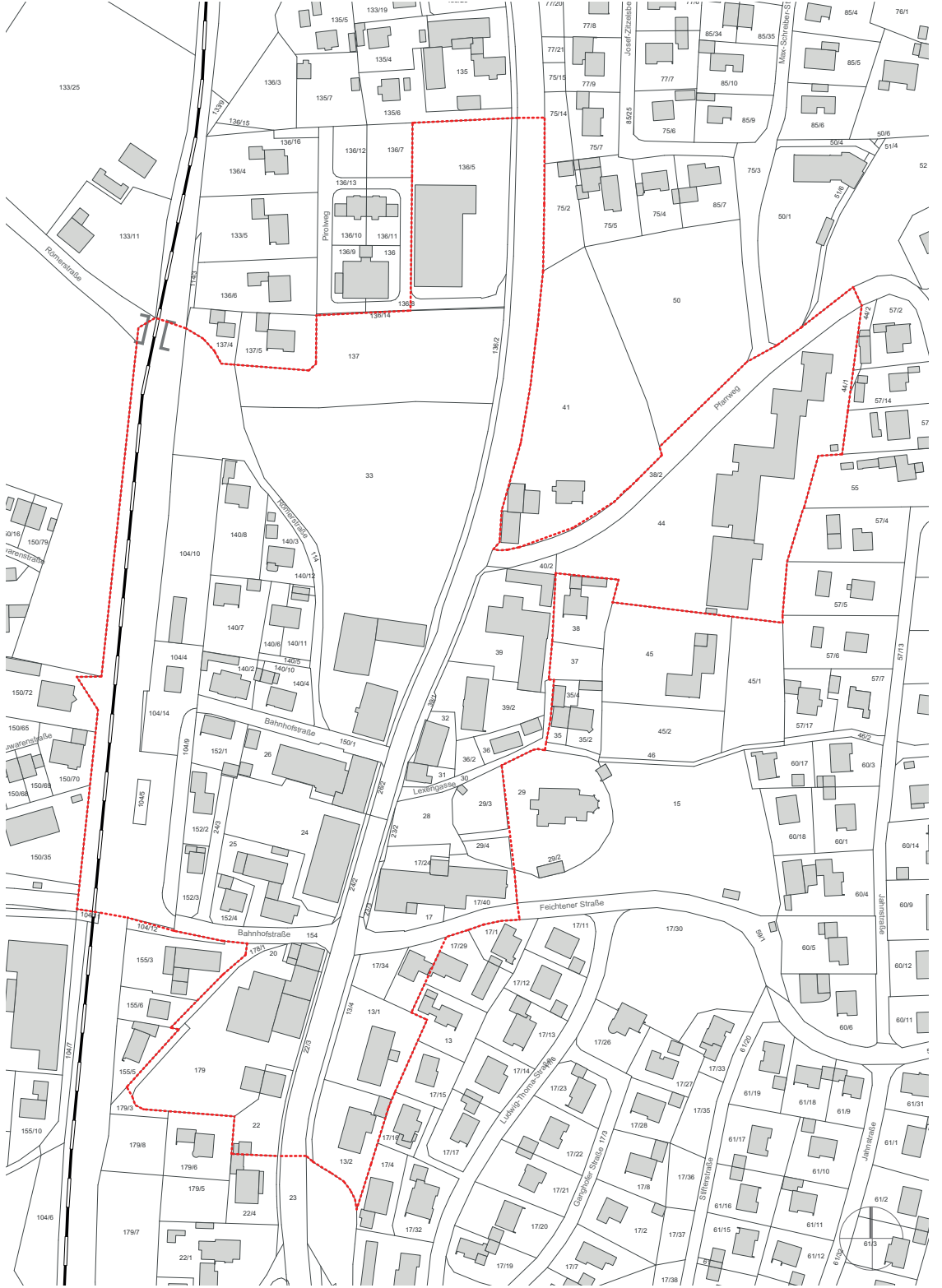


Abb. 131: Umgriff Sanierungsgebiet Hauptort | i. O. M 1:1.000

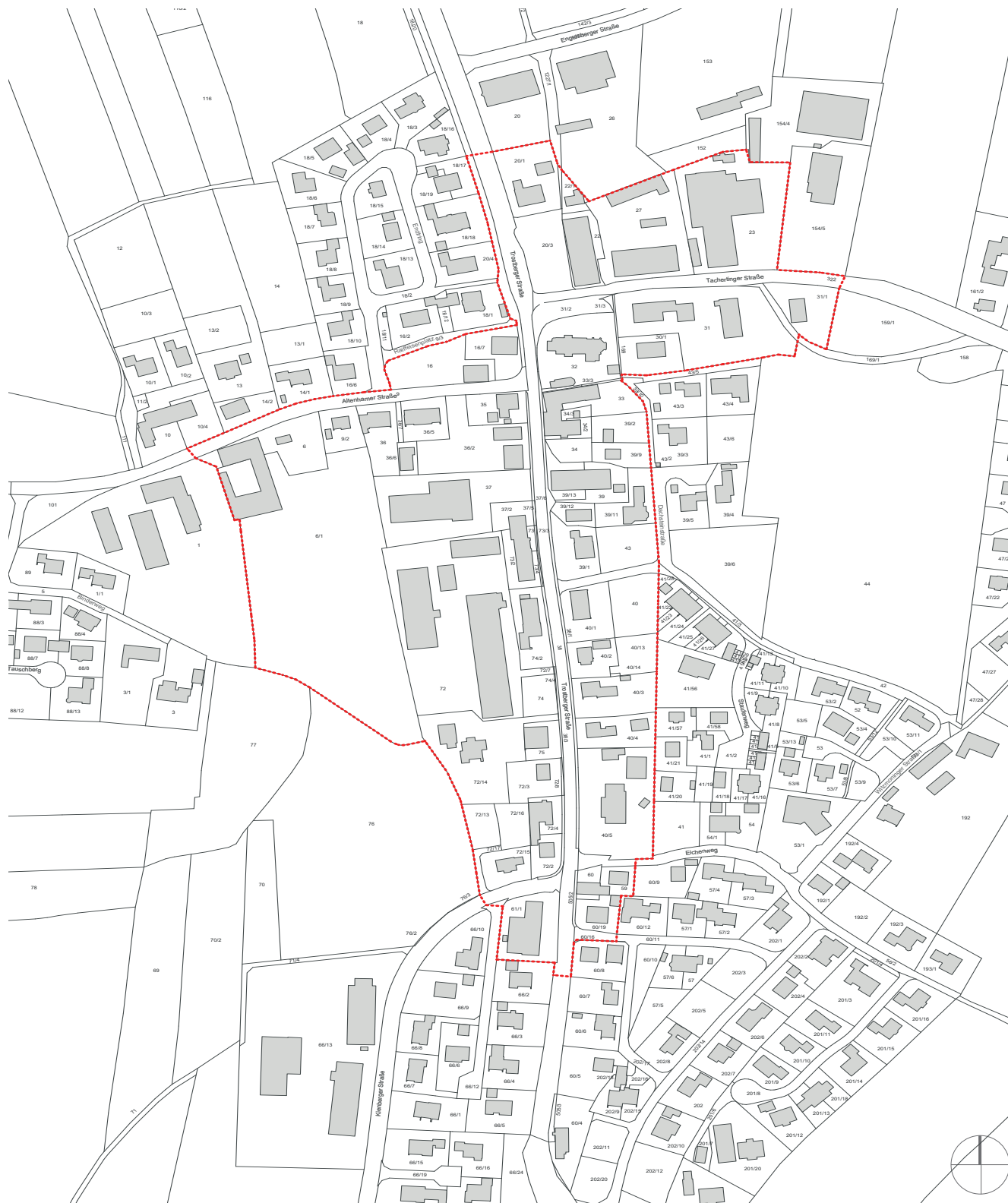
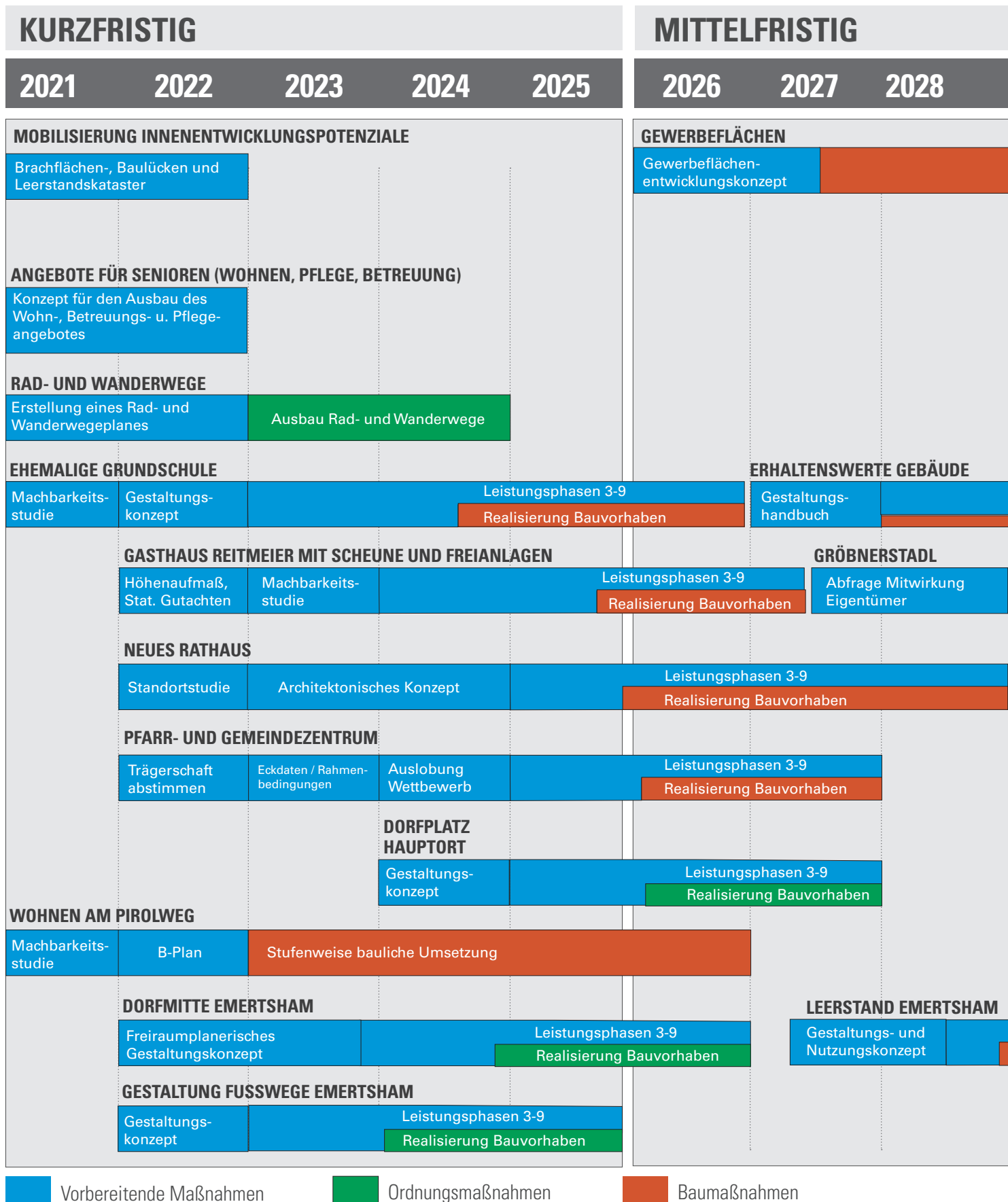


Abb. 132: Umgriff Sanierungsgebiet Emertsham | i. O M 1:1.000

GROBE KOSTENÜBERSICHT FÜR MASSNAHMEN IN DEN ERSTEN 5 JAHREN

		Gesamtkosten	Max. Förderung (60%)	Komm. Anteil (40%)
NR.	VORBEREITENDE MASSNAHMEN			
OW 2.1	Brachflächen-, Baulücken und Leerstandskataster	ca. 30 T EUR	ca. 18 T EUR	ca. 12 T EUR
OW 5.1	Konzept für den Ausbau des Wohn-, Betreuungs- u. Pflegeangebotes	ca. 20 T EUR	ca. 12 T EUR	ca. 8 T EUR
OW 3.1 OW 3.2	Erstellung eines Rad- und Wanderwegeplanes	ca. 35 T EUR	ca. 21 T EUR	ca. 14 T EUR
OB 4.1	Ehemalige Grundschule: Machbarkeitsstudie	ca. 10 T EUR	ca. 6 T EUR	ca. 4 T EUR
OB 4.2	Ehemalige Grundschule: Gestaltungskonzept	ca. 35 T EUR	ca. 21 T EUR	ca. 14 T EUR
OB 4.3	Ehemalige Grundschule: LP 3-9	ca. 250 T EUR	ca. 150 T EUR	ca. 100 T EUR
OB 1.1	Gasthaus Reitmeier: Höhenaufmaß	ca. 10 T EUR	ca. 6 T EUR	ca. 4 T EUR
OB 1.2	Gasthaus Reitmeier: Statisches Gutachten	nach Umfang	-	-
OB 1.3	Gasthaus Reitmeier: Machbarkeitsstudie	ca. 25 T EUR	ca. 15 T EUR	ca. 10 T EUR
OB 1.5	Gasthaus Reitmeier: LP 3-9	ca. 350 T EUR	ca. 210 T EUR	ca. 140 T EUR
OB 5.1	Neues Rathaus: Standortstudie	ca. 15 T EUR	ca. 9 T EUR	ca. 6 T EUR
OB 5.2	Neues Rathaus: Architektonisches Konzept	nach Umfang	-	-
OB 3.2	Neues Pfarr- und Gemeindezentrum: Eckdaten / Rahmenbedingungen	ca. 10 T EUR	ca. 6 T EUR	ca. 4 T EUR
OB 3.4	Neues Pfarr- und Gemeindezentrum: Auslobung Wettbewerb	ca. 40 T EUR	ca. 24 T EUR	ca. 16 T EUR
ÖF 2.1	Dorfplatz Hauptort: Gestaltungskonzept	ca. 15 T EUR	ca. 9 T EUR	ca. 6 T EUR
WN 1.1	Wohnen am Pirolweg: Machbarkeitsstudie	ca. 10 T EUR	ca. 6 T EUR	ca. 4 T EUR
WN 1.2	Wohnen am Pirolweg: Bebauungsplan	ca. 20 T EUR	ca. 12 T EUR	ca. 8 T EUR
ÖF 1.1	Dorfmitte Emertsham: Freiraumplanerisches Gestaltungskonzept	ca. 15 T EUR	ca. 9 T EUR	ca. 6 T EUR
ÖF 1.2	Dorfmitte Emertsham: LP 3-9	ca. 80 T EUR	ca. 48 T EUR	ca. 32 T EUR
ÖF 4.1	Fußwege Emertsham: Gestaltungskonzept	ca. 10 T EUR	ca. 6 T EUR	ca. 4 T EUR
	ORDNUNGSMASSNAHMEN			
ÖF 3.3	Ausbau Rad- und Wanderwege	nach Umfang	-	-
ÖF 1.3	Dorfmitte Emertsham: Realisierung Freianlagen	ca. 500 T EUR	ca. 300 T EUR	ca. 200 T EUR
ÖF 4.2	Fußwege Emertsham: Realisierung Gehwege	ca. 30 T EUR	ca. 18 T EUR	ca. 12 T EUR
	BAUMASSNAHMEN			
WN 1.3	Wohnen am Pirolweg: Stufenweise bauliche Umsetzung	nach Umfang	-	-

GESAMT ca. 1,5 Mio, davon kommunaler **Eigenanteil (40%) = ca. 600 T EUR**, d.h. im Durchschnitt 120 T pro Jahr



			LANGFRISTIG				
2029	2031		2030	2032	2033	2034	2035
Stufenweise bauliche Umsetzung							
Kommunales Förderprogramm Gestaltungsberatung							
Stufenweise bauliche Umsetzung							
Grunderwerb Gemeinde	Höhenaufmaß, Stat. Gutachten		Machbarkeits- studie	Investoren- wettbewerb		Leistungsphasen 3-9	
						Realisierung Bauvorhaben	
ALTES RATHAUS							
Nachnutzungs- studie							
BAHNHOFSPLATZ							
Gestaltungskonzept							
GESTALTUNG WEGEVERBINDUNGEN HAUPTORT							
Gestaltungskonzept							
SPIRKL GEBÄUDE							
Leistungsphasen 3-9							
Realisierung Bauvorhaben	Abfrage Mitwirk- ungsbereitschaft	Grunderwerb Gemeinde	Höhenaufmaß, Stat. Gutachten	Nachnutzungs- studie		Leistungsphasen 3-9	
						Realisierung Bauvorhaben	

[illegible]

188 ISEK GEMEINDE TACHERTING



QUELLENANGABEN

QUELLENVERZEICHNIS

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Regierungsbezirk Oberbayern (2021): Denkmalliste der Bau- und Bodendenkmäler

BBSR (2019): Nachdenken über die Stadt von Morgen

Europäische Metropolregion München (2019): <http://www.naturregion.eu/naturraum/grossraum-voralpen/alzplatte.html>,
Zugriff Nov. 2019

Gemeinde Tacherting (2019) <https://www.tacherting.de/>, Zugriff Nov. 2019

Wilhelm Volkert (1983): Handbuch der bayerischen Ämter, Gemeinden und Gerichte 1799–1980, S.581

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Sofern im Bericht nicht anders angegeben, sind alle Zeichnungen und Fotoaufnahmen von der Schirmer | Architekten + Stadtplaner GmbH selbst oder auf Grundlage der angegebenen Quellen erstellt worden.

Die Kartengrundlage wurde zur Verfügung gestellt von: Gemeinde Tacherting

Das Gemeindewappen wurde zur Verfügung gestellt von: Gemeinde Tacherting

Abb. 1-4:	BBSR (2015): Die Raumordnungsprognose 2035 nach den Zensus
Abb. 6:	Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (2018): Landesentwicklungsplan
Abb. 7:	Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (2020): Karte 1 Raumstruktur
Abb. 8:	Gemeinde Tacherting (2014): Flächennutzungsplan
Abb. 9-13:	Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): GENESIS Online
Abb. 14:	Bayerisches Landesamt für Statistik (2016): Demographie-Spiegel für Bayern - Berechnungen bis 2034
Abb. 15:	Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): GENESIS Online
Abb. 16:	Bayerisches Landesamt für Statistik (2016): Demographie-Spiegel für Bayern - Berechnungen bis 2034
Abb. 17-19:	Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): GENESIS Online
Abb. 20:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2011): Zensus 2011
Abb. 21-24:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2011): Zensus 2011
Abb. 25:	Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): GENESIS Online
Abb. 26:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2011): Zensus 2011
Abb. 40-42:	Gemeinde Tacherting (2019)
Abb. 54-57:	Gemeinde Tacherting (2019)

