

## Wohnbaulandbedarfsberechnung

Für die Kommune Vogtareuth

### Grundlagendaten aus Inka@Online:

#### Bevölkerung:

Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2011: **3.063**  
Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %): **7,6**  
für einen Zeitraum von: **20**

#### Wohnungen:

Wohnungen je 1000 Einwohner: **417**  
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung): **2,398**  
Wohnungen pro ha Gebäude- und Freifläche: **10**

### Weitere Prognosegrundlagen:

Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: **0,3**      Prognosezeitraum (Jahre): **20**

### Prognoseergebnis für das Jahr 2031:

Ab-/Zunahme der Einwohner:	<input type="text" value="233"/>	
Bedarf an Wohnungen:	<input type="text" value="97"/>	aus der Bevölkerungsentwicklung
und:	<input type="text" value="82"/>	aus der Auflockerung
<b>Bedarf an Wohnungen gesamt:</b>	<input type="text" value="179"/>	
<b>Wohnbaulandbedarf:</b>	<input type="text" value="18,1 ha"/>	

## 4. GRÜNORDERISCHE ANALYSE UND BEWERTUNG

### 4.1 Dorf in der Landschaft, Ortsrandausbildung

#### *Vogtareuth*

Die Interpretation der Biotopkartierung und der Abgleich mit sonstigen Untersuchungen zur Ausstattung mit linearen und flächigen Gehölzstrukturen ergibt ein ernüchterndes Bild für Vogtareuth: der Gemeindegessitz ist vergleichsweise sehr wenig mit der umgebenden Landschaft „verzahnt“ - und das bei einer exponierten Topographie.



Der Ausschnitt der Biotopkartierung weist kartierte Biotope nur außerhalb der Ortslage von Vogtareuth aus; die Feldflur um den Ort ist wenig mit strukturbildenden Gehölzen ausgestattet, eine „Grün-Verzahnung“ von Ortschaft und umgebender Landschaft ist somit nicht in ausreichendem Maße gegeben

Die kartierten Gehölzstrukturen als extensive Lebensraum- und Strukturbildner enden bereits in größerem Abstand vor dem Ortsrand, wie auch Ausläufer von sonstigen linearen Gehölzriegeln oder „ungepflegte“ Feldraine die Ortschaft nicht erreichen. Vogtareuth liegt überspitzt formuliert „nackt“ in der Landschaft.

Diese wenig attraktive Einordnung wiederholt sich ähnlich bei einer genaueren Untersuchung der Ortsränder (siehe nachfolgendes Senkrecht-Luftbild):

- Mit der Westumgehung wurde eine neue landschaftliche Zäsur geschaffen in Form des massiven Geländeeinschnitts der St 2359 und den zur Wohnbebauung hin aufgeschütteten Lärmschutzwällen oder -wänden. Der Ortsrand ist im südwestlichen Bereich baulich zwar geordnet, aber wenig gehölzbestimmt ausgeprägt. Im westlichen Mittelabschnitt ist der Ortsrand baulich „ausgefranst“ und grünordnerisch auch wenig ausgeformt. Nur nordwestlich sind aus-

geprägte Gehölzstrukturen u. a. in Kombination auch mit einer Wasserfläche vorhanden, i.d.R. als Obstgärten oder Baumhaine. Eine derartige grünbestimmte Ortsrandausbildung wäre vorbildhaft für die übrigen Bereiche.



- Der nördliche Ortsrand der Wohnbebauung ist wenig grünbestimmt, wobei der landschaftsbildprägende Ortsrand zukünftig infolge der Gewerbegebietsausweisung am nördlichen Kreisel optisch zukünftig nach Norden „verschoben“ wird.
- Der nordöstliche Ortsrand ist bestimmt von der Klinik und dessen ausgedehnten und vergleichsweise intensiv eingegrünten Parkplätzen. Der südöstliche Ortsrand ist geprägt von Einfamilienhaussiedlungen ohne nennenswerte Grünabschirmung zur freien Feldflur hin („Wohnhaus trifft auf Landschaft – ohne Puffer“).
- Der südliche Ortsrand wird durch die neue Verkehrsführung und den Bau eines Verbrauchermarktes in Bälde neu definiert.

Generell kann resümiert werden, dass für Vogtareuth ein dringender Nachholbedarf besteht für eine grünbestimmtere Ausprägung des Ortsrandes, wengleich dies aus Gründen der Grundbereitstellung (Verfügbarkeit und Preis) sich möglicherweise als schwierig erweisen kann.

## *Zaisering*

In Zaisering ist die Eingrünung bei den Ortsrändern relativ spärlich.



Nur im Westen kann man von einem gut ausgebildeten grünen Ortsrand sprechen, wenngleich auch hier Ergänzungen in der Grünstruktur wünschenswert sind.

- Im Osten ist der Übergang von der Bebauung in die landwirtschaftlichen Wirtschaftsflächen ohne grünen Puffer. Lediglich einige Einzelbäume in den Gärten der Hausgrundstücke sind vorhanden. Hier ist eine deutliche Verbesserung des Ortsrandes durch die Anlage eines Grünstreifens mit von Bäumen überstellten Heckenstrukturen notwendig.
- Auch im Süden ist die Ausgangssituation ähnlich wie im Osten des Dorfes. Hier könnte eine breitere Streuobstwiese einen guten Übergang in die Wirtschaftsflächen darstellen.
- Nach Norden hin soll zukünftig eine bauliche Erweiterung erfolgen. Bei der Planung des Baugebietes ist auf eine gute Ortsrandeingrünung größten Wert zu legen. Hier könnten Ausgleichsflächen im Bereich des Ortsrandes eingeplant werden.

Auch in Zaisering wird wohl die wünschenswerte Breite eines grünbestimmten Ortsrandes wegen fehlender öffentlicher Grundstücke nur schwierig zu realisieren sein.

### ***Außenorte***

Eine grünbestimmte Ortsrandausbildung bei den Außenorten ist nur punktuell vorhanden.

In Oberwinding ist eine Neuanlage eines Ortsrandes im Osten erforderlich. Entlang der Kreisstraße im Nordosten sollte eine Baumreihe gesetzt werden.

In Unterwinding fehlt eine Eingrünung der Ortslage komplett. Hier sollen insbesondere bei der Durchfahrtsstraße im Norden und Süden Baumreihen bzw. Baumtore angelegt werden. Im Osten und Westen könnten mit Bäumen überstellte Hecken gepflanzt werden.



Auch in Benning fehlt jegliche Eingrünung rund ums Dorf. Auch hier soll eine Eingrünung mit Heckenstrukturen und Baumgruppen erfolgen. In Sunkenroth fehlt bei der nördlichen Betriebsstätte jegliche Eingrünung, auch hier ist es wichtig, eine Ortsrandeingrünung vorzunehmen.



Eglham ist relativ gut in die umgehenden Landschaftsstrukturen mit einem Waldriegel im Nordwesten und einzelnen Streuobstwiesen im Süden und Südosten eingebunden. Hier könnten die Streuobstwiesen ergänzt werden. Der nordöstliche Ortseingang könnte z. B. durch eine Baumreihe mit Baumtor akzentuiert werden.



Sulmaring ist im Nordwesten von Waldgehölzen abgeschirmt, auch im Nordosten zieht sich ein Waldriegel bis zum Dorf hin. Insbesondere im Südwesten fehlt aber jegliche Eingrünung, die dringend angelegt werden soll.

In Straßkirchen sind punktuell Ortsrandeingrünungen vorhanden. Diese sollen aber im Osten, Süden und Westen ergänzt werden. Im Norden gibt es nur 2 Einzelbäume, hier soll ein Ortsrand neu angelegt werden.



In Tödtenberg könnte durch Baumgruppen bzw. Baumreihen der westliche Ortsrand entlang der Staatsstraße betont werden. Im Süden ist keinerlei Eingrünung vorhanden. Auch hier könnte mit Baumgruppen und verbundenen Heckenstrukturen ein neuer Ortsrand aufgebaut werden.

In Lochn und Aign sind gewisse Ortsränder vorhanden, Diese Strukturen sollen aber noch verdichtet werden.



## 4.2 Gewässer und Leitenwälder

Das Gemeindegebiet von Vogtareuth zeigt die beiden unterschiedlichen Typen von Gewässern, nämlich Fließgewässer und Seen. Beide Elemente begrenzen in markanter Weise das Gemeindegebiet, der Inn im Westen und der Hofstätter See und der Rinssee im Süden.



Der Inn ist dem direkten Einblick durch seine eingetieftete Lage bzw. der erhöhten Lage des übrigen Gemeindegebiets auf der Hochterrasse nahezu entzogen. Die vollständig bewaldeten und sehr steilen westexponierten Innleitenwälder stellen eine markante optische und topographische Zäsur im Gemeindegebiet dar. Die ostseitige Inn-Aue verjüngt sich nach Süden hin zusehends, was den Effekt des dem-Blick-und-dem-Bewusstsein-entzogen-sein noch verstärkt. Auf Höhe von Zaisering wirkt nach Westen hin nur der Mischwaldstreifen der Innleitenwälder, der etwa 20 m über die Hochterrassen-Geländekante hinaus ragt. Eine direkte Einsichtnahme des Fließgewässers ist im südlichen Gemeindegebiet so nicht möglich. Nach Norden hin ergeben sich durch die breitere Flussaue öfters Einblicke auf den Flußlauf, aber auch nur vom Rand der Hochterrasse.

Der mit einer Staustufe knapp außerhalb der nordwestlichen Gemeindegebietsecke aufgestaute Inn (Staustufe Feldkirchen) wurde in seinem

Flußregime im 19. Jahrhundert bereits völlig verändert durch seine beidseitigen Anstaudämme und die abgeschnittenen Altarme, die die Niederterrasse bestimmen. Für Naherholungszwecke attraktive Flur- und Spazierwege erschließen zwar die Flusstiefenebene, von den Ortschaften aber ist der Strom aber nicht spür- und erlebbar. Die Gemeindebewohner profitieren quasi nicht direkt vom Inn, sondern nur auf Umwegen. Oder anders formuliert: der Inn ist außen vor.

Aber nicht nur das. Der Fluss ist nur durch größere Brückenbauwerke auf Höhe von Griesstätt im Norden und in Stephanskirchen im Süden überquerbar. Diese jahrhundertelange Zäsur hat zu einer Negierung der Beziehungen nach Westen hin geführt. Der Inn ist demnach nicht nur kaum erlebbar, sondern auch eine dominante Barriere nach Westen hin.

Ähnlich verhält es sich mit den beiden Naturseen. Beide Gewässer sind zwar „lieblich“ und naturnah in die Moränenlandschaft eingebunden, aber beide können vom Gemeindegebiet her nicht oder kaum für freizeitorientierte Zwecke (Baden, Spazieren, Aufenthalt, Spiel) genutzt werden. Der Hofstätter See ist zwar nahezu vollständig von der Wasserfläche her im Gemeindegebiet liegend, eine Erschließung ist aber nur über einen nordöstlichen Flurweg mit sehr kleiner Badestelle gegeben. Ein Ausbau dieser Badestelle und Erschließung wird vom Naturschutz kategorisch abgelehnt. Die Nutzung des Sees erlaubt nur die Badestelle in Forst am See von Süden her im angrenzenden Gemeindegebiet Prutting.

Ähnlich die Situation am Rinssee. Auch hier liegen 95 % der Wasserfläche im Gemeindegebiet Vogtareuth, aber ein öffentlicher Zugang ist nur vom Gemeindegebiet Söchtenau aus am Ostufer beim Weiler Rins her möglich.

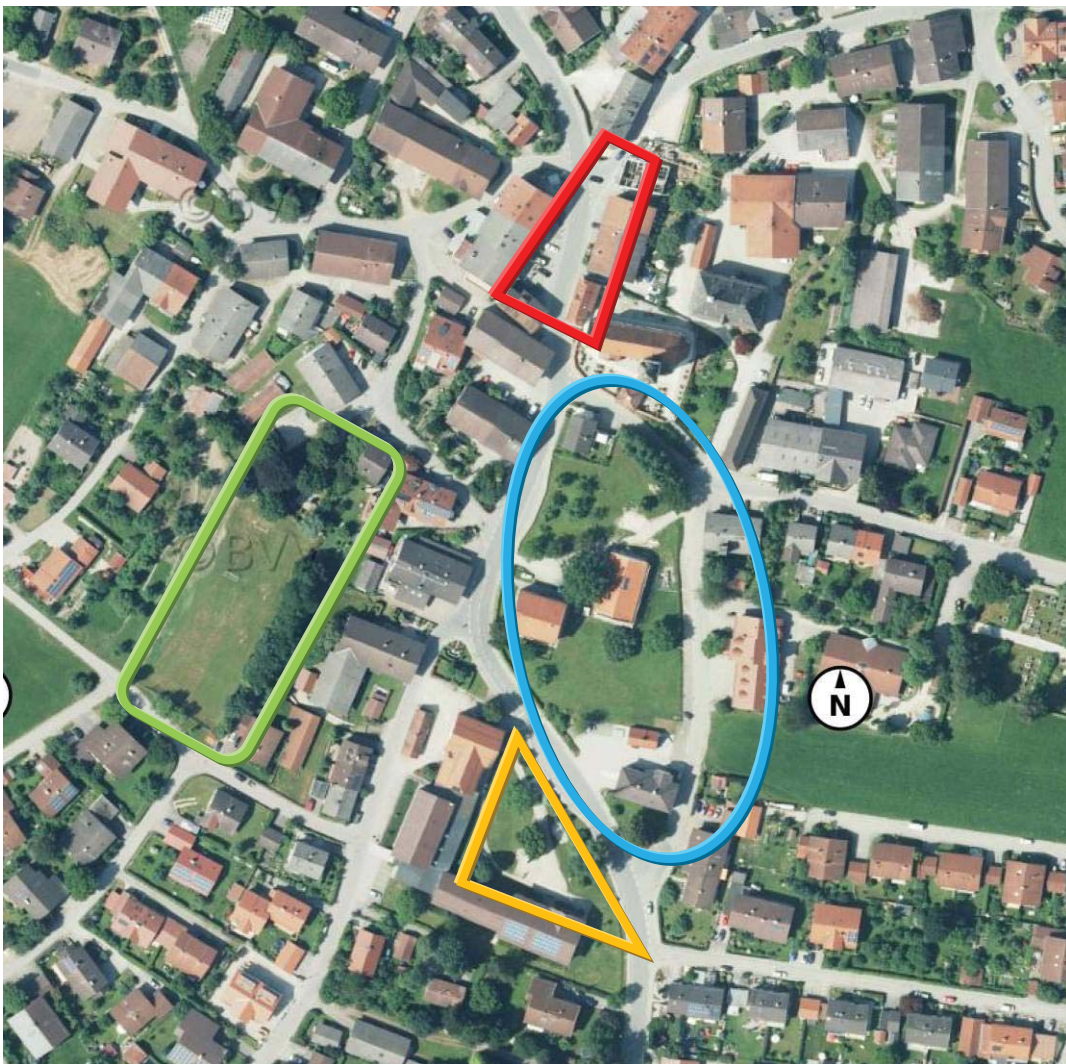
Das Fließgewässer Inn wurde zur Energiegewinnung total umgeformt und hat seinen Reiz als Wildfluss vollständig verloren. Seine extrem eingetiefte Lage verstärkt den Effekt des außen-vor-Bleibens. Die beiden Naturseen hingegen haben den Schwerpunkt Natur- und Landschaftsschutz. Beide Typen von Gewässern sind somit nur eingeschränkt für die Gemeindebevölkerung von Belang.



## 4.3 Innerörtliche Plätze, Freiflächen und Fußwege

### *Vogtareuth*

Das nachfolgende Senkrechtluftbild zeigt die vier wichtigsten innerörtlichen Freiflächen in Vogtareuth, nämlich den Kirchplatz (rot umrandet), den Pfarranger (blau umrandet), den Schulhofspielplatz (gelb umrandet) und den Spiel-/Bolzplatz „Riedergarten“ (grün umrandet). Das Sportgelände von Vogtareuth an der westlichen Peripherie jenseits der neuen Westumgehung wird nicht weiter betrachtet.



#### – Kirchplatz

Der Kirchplatz ist eine vergleichsweise kleine zentralörtliche Platzfläche, seine maximale Längsausdehnung beträgt nur 65 m, seine größte Breite nicht einmal 25 m. Der Platz ist topographisch nach Westen geneigt und wird von der Wasserburger Straße als frühere Staatsstraße prägend durchschnitten.

Der Kirchplatz ist mit Ausnahme des nördlichen Drittels klassisch gerahmt von mehrstöckigen und ortsbildprägenden Fassaden, interessanterweise aber nicht von öffentlichen Gebäuden. Entgegen seiner Namensgebung steht die Pfarrkirche nicht wirklich am Kirchplatz, sondern tangiert diesen nur an seinem „Südtor“ mit einem vorgestellten Gebäude. An der Westseite bestimmt der dreigeschossige Gebäuderiegel des ehemaligen Gasthauses „Klosterwirt“ die Platzwand, an der Ostseite sind dies zwei Wohnhäuser und eine Pizzeria, nach Norden die frisch sanierte Giebelseite des Vogtareuther Hofes und die Südseite von einem Geschäfts-/Wohnhaus.



Der Kirchplatz mit Blickrichtung Süden ist bestimmt von 2- bis 3-geschossiger geschlossener Bebauung und einer dominanten Fahrbahn

Der Platz wird negativ bestimmt von der „Großzügigkeit“ der früheren Staatsstraße St 2359, trotz der beengten südlichen Einfahrtssituation („Tor“). Die Dominanz der Fahrbahn der Wasserburger Straße schwächt entscheidend die Ablesbarkeit der „Keimzelle“ der Ortschaft, als dessen zentralen Platz. Aufenthaltsqualität ist bedingt nur in den Vorzonen der Gastronomie vorhanden, eine „öffentliche“ Aufenthaltsqualität ist nicht vorhanden. Erschwerend kommt hinzu, dass nur die Fahrbahnen und die angegliederten Gehwege sich im öffentlichen Eigentum befinden, die sonstigen Platzflächen somit Privateigentum sind.

Leider ist die Rahmung des Platzes durch Gebäude bestimmt, die kaum mehr öffentliche Funktionen haben. Der ehemalige Klosterwirt wurde zu Pensionswohnungen für Patientenbegleitpersonen umgebaut, die Pizzeria fristet ein Schattendasein, das Prinzessinnenhaus wird zwar saniert, eine öffentliche Nutzung ist aber nicht absehbar. Das nördliche Gebäude wird saniert, aber auch hier scheint eine vorgeschlagene gastronomische Nutzung (Café) eher unwahrscheinlich zu sein. Um den Platz seine zentralörtliche Bedeutung wieder zu geben, müssten erst einmal die Nutzungsstrukturen verändert werden. Die momentanen Nutzungen sind nicht geeignet, dem Platz seine Bedeutung zurück zu geben.

## – Pfarranger

Die Besonderheit von Vogtareuth ist es, dass es neben dem kleinen Kirchplatz einen sehr viel größeren Grünanger gibt, den sog. Pfarranger südlich davon. Dieser wird gerahmt von der Rosenheimer Straße (ehemalige Staatsstraße) im Westen und Süden, dem Moosweg im Norden, der Vogteistraße im Osten. Seine Längsausdehnung beträgt etwa 150 m, seine Breite etwa 100 m, somit etwa 1,5 ha Fläche. Wie der Name bereits andeutet, sind die wesentlichen Flächen des Pfarrangers außerhalb der Fahrbahnen nicht im öffentlichen Besitz, sondern gehören der Pfarrkirchenstiftung.



Der östliche Pfarranger ist „klerikal“ bestimmt mit dem Pfarrhaus (links), dem Pfarrstadel als zukünftige Veranstaltungshalle und der Pfarrkirche; Solitärbäume geben dem Anger ein grünbestimmtes Erscheinungsbild ohne störende Einfriedungen trotz Privateigentums



Der eigentlich grünbestimmte westliche Pfarranger „leidet“ aufgrund der Dominanz der Fahrbahn mit separaten Busbuchten; im Hintergrund das Kriegerdenkmal und die Grundschule, rechts eine Metzgerei/Bäckerei /Stehimbiss

Im Gegensatz zum Kirchplatz sind hier nahezu sämtliche Gebäude öffentlich genutzt, die an diesen grünbestimmten und offenen Anger angrenzen. So die Grundschule im Süden, das Feuerwehrhaus östlich (und dahinterliegend der Kindergarten und der Friedhof), sowie im Norden und die Pfarrkirche. Das Rathaus mit Fernwärmezentrale liegt südlich innerhalb der Umfahrung, ebenso wie das Pfarrhaus und der gerade im Umbau befindliche Pfarrstadel. Im Westen begrenzen Geschäftshäuser (Metzgerei, Bäckerei, Stehimbiss) die „Platzwand“, es gibt nur eine „städtebauliche Störung“ in Form eines Einfamilienhauses in der nordwestlichen Anger-Ecke.

Der Pfarranger wird bestimmt von prägenden Solitärgebäuden wie dem Pfarrhaus, dem Pfarrstadel (der saniert und momentan zu einem Veranstaltungsgebäude erweitert wird) und dem Rathaus (auf öffentlicher Grundstücksfläche) mit Maibaumstandort (und Energiezentrale). Ferner prägen den Anger Solitär-Bäume und ein flächiger Obstbaumgarten (im Bestandsfoto oben links am Bildrand), die dem Pfarranger sein unverwechselbares grünbestimmtes Gepräge verleihen. An der Ostseite des Angers fehlt jede Art von Einfriedungen oder blickeinschränkende Strauchhecken, was den Grünanger „fließend“ in den Straßenraum der Vogteistraße und des Moosweges übergehen lässt.

Diese Potentiale wären eine hervorragende Basis für eine besondere dörfliche Aufenthaltsqualität auf dem Anger, die sich aber momentan noch nicht einstellt, weil keine Fußwege, Ruhebänke oder sonstige Angebote zu finden sind. Mit der Erweiterung des Pfarrstadels zu einem Veranstaltungssaal kann dieses Manko aber beseitigt werden. Ferner ist im Zusammenhang mit dem Umbau eine Neuregelung des ruhenden Verkehrs notwendig, die in dorfverträglicher Form entlang der Vogteistraße erbracht werden kann.

Der Pfarranger bietet ein hohes Maß an Potenzial zur Ausbildung eines grünbestimmten „Dorfplatzes“, als Kontrast zu einem eher kleineren und „steinern“ bestimmten Kirchplatz nördlich dazu.

#### – Schulhof-Spielplatz

Die dritte öffentlichkeitswirksame Freifläche in der Ortsmitte von Vogtareuth ist der eingefriedete Pausenhof der Grundschule, der im Prinzip öffentlich zugänglich ist. Die dreieckförmige Fläche von etwa 1.500 m<sup>2</sup> Fläche ist in öffentlichem Eigentum und am Nachmittag und an den Wochenenden bespielbar, da die Einzäunung Durchgänge aufweist.

Die Schulhofffläche kann als Verlängerung des Pfarrangers gesehen werden, allerdings stellt die Rosenheimer Straße mit der langen Busbucht eine deutliche Zäsur dar. Beide Flächen sind mit einem Fußgängerüberweg miteinander verbunden, der noch aus der Zeit vor der Staatsstraßenauslagerung herrührt und eine damals unverzichtbare Fahrbahn-Querungshilfe darstellt.



**Der dreieckförmige Schulhof ist Teil der grünen Ortsmitte, die bestimmt ist von ortsbildprägenden Gebäuden und Gehölz-Solitären; die Spielgeräte-Ausstattung ist allerdings dringend verbesserungsbedürftig**

Die Ausstattung der Freifläche beschränkt sich auf wenige monofunktionale Spielgeräte (Kletterwand, Stufen-Reck, Torwand), die schnell „abgespielt“ sind und wenig Attraktivität für Kinder beinhalten. Deshalb wird die Spielfläche auch kaum außerhalb der Schulzeiten angenommen. Der Schulhof wird bestimmt von einem zentralen mächtigen Haselstrauch (siehe Bestandsfoto unten), der stark als Kletterbaum hergenommen wird, im Gegensatz zu den sonstigen (Tot-)Holz-Spielgeräten. Eine gebotene Verbesserung der Spiel- und Aufenthaltsfunktion hätte auch positive Auswirkungen auf die diese Fläche hauptsächlich nutzenden Grundschüler in den Pausen und vor Unterrichtsbeginn bzw. danach.

Positiv sind neben dem Baumbestand die wenig versiegelten Bereiche des Schulhofs und der optische Bezug zum Pfarranger.

#### – **Spiel- und Bolzplatz Riedergarten**

Die dritte öffentlichkeitswirksame Freifläche in der Ortsmitte von Vogtareuth ist der „Spielplatz Riedergarten“ westlich des Pfarrangers. Seine Längsausdehnung beträgt etwa 150 m, seine mittlere Breite etwa 45 m, somit ca. 0,7 ha Fläche. Im Gegensatz zu den beiden vorgenannten ortsbildprägenden Freiflächen ist diese Fläche inklusive eines früheren Wohnhauses vollständig in öffentlichem Besitz.



Das Entree zum Riedergarten-Spielplatz ist einladend (mit Ausnahme der befestigten Flächen); die Holz-Spielgeräte sind vergleichsweise kindgerecht und harmonisieren mit dem Baumbestand



Der südlich gelegene Bolzplatz mit seinen Mobiltoren ist großzügig dimensioniert und sehr gut eingewachsen

Die Fläche gliedert sich in drei eigenständige Teilbereiche:

Entlang der Bergstraße befindet sich das ehemalige Wohnhaus Bergstraße 6 mit Nebengebäude, das heute als Second-hand-Laden genutzt wird. Der Hauptzugang von der Bergstraße her ist mit einem bunt gestalteten Eingangsschild kindgemäß-einladend gestaltet.

- Südlich davon finden sich in einem Hain von 10 hochstämmigen Laubbäumen ein Hartplatz mit Basketballkörben und kindgemäße Spielgeräte in lockerer Anordnung unter dem Schirm der schattenspendenden und raumbildenden Bäume. Die neueren Spielgeräte wurden allerdings nicht mehr in Holzbauweise ergänzt, sondern als Metallgestelle, was sich mit dem naturnahen sonstigen Erscheinungsbild „beißt“.
- Den größten Flächenanteil nimmt der Rasenbolzplatz im südlichen Doppeldrittel ein, der von Ballfangzäunen und einer ansprechenden Eingrünung bestimmt ist. Nach Süden hin grenzt der Bolzplatz an die Innstraße an.

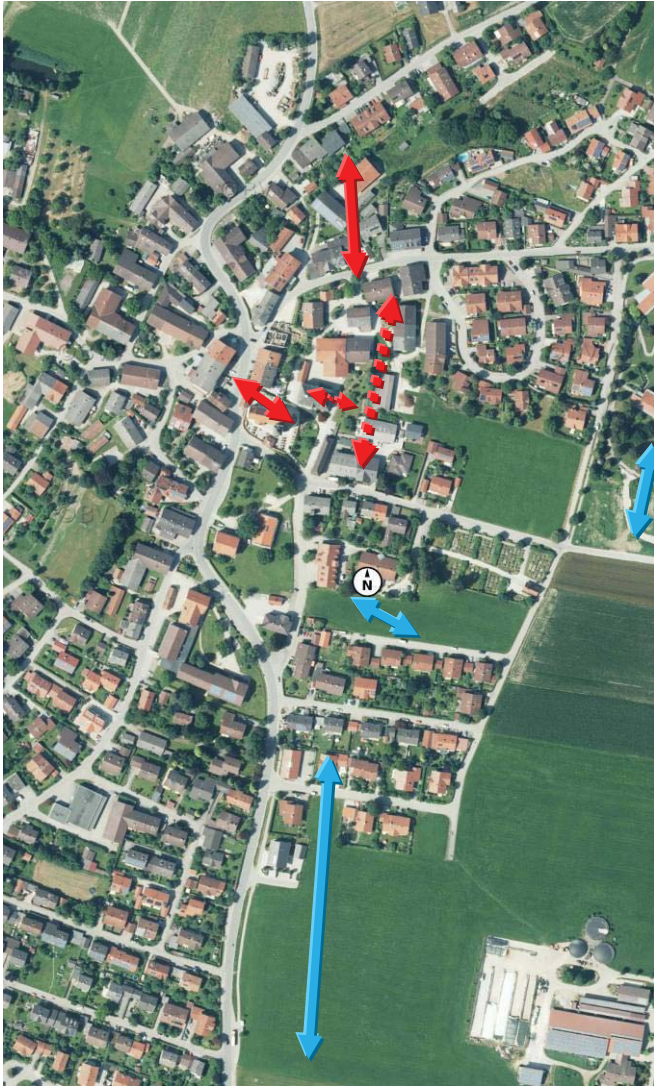
Der Spiel- und Bolzplatz liegt zwar zentral in der Ortsmitte, er befindet sich aber in „städtebaulich 2. Reihe“ parallel zur Rosenheimer Straße (ehemalige St 2359). Die fehlende Anbindung an die Hauptstraße und den grünbestimmten Pfarranger ist demnach das größte Manko des Spielplatzes, der ein gutes Spielerlebnis bietet, und zwar in der Ortsmitte, was hilft, alle Generationen zusammen zu führen.

#### – Fußwege

Oftmals „verschlungene“ und nur für Einheimische erkennbare geführte Fußwege, Pfade und Steige abseits von Straßenräumen sind charakteristisch für historische Dörfer.

Diese oft auch als historische Kirchsteige genutzten fußläufigen Verbindungen zwischen Grundstückspartellen hindurch findet sich in Vogtareuth nur noch nördlich des Vogtareuther Hofes als Verbindung von der Krankenhausstraße zur unteren Wasserburger Straße und südwestlich des Klosterwirts als Verbindung vom Kirchplatz zur Au- und Bergstraße. Beide Fußwege, im Senkrechtluftbild oben mit roten Pfeilen dargestellt, sind vollflächig versiegelt und bieten keine Aufenthaltsqualität. Gleiches gilt auch für den Steig zwischen der Vogtei und dem Kirchplatz (dünnerer roter Pfeil). Die rückseitige (im Wortsinne) „Umgehung“ des Kirchplatzes nördlich der Vogtei in Richtung Krankenhausstraße ist zwar vorhanden, aber so nicht ablesbar und in Privatbesitz (daher gestrichelte rote Linie). Vom Reiz früherer grünbestimmter und nur offenporig befestigter „Streif-Pfade“ sind diese Wege weit entfernt.

Neuere Fußwege abseits von Fahrbahnen finden sich in Vogtareuth beim Astenweg in Richtung Vogteistraße/Pfarranger. Dieser Grünweg durch die Wiese ist allerdings nicht befestigt und mit Absperrbügeln will man Abkürzer aus der Wohnstraße in Richtung Dorfmitte unterbinden, was bei dem fußgängerischen Umweg nicht gelingen kann.



Die historischen Fußwegeverbindungen (rote Pfeile) sind überwiegend noch erhalten, aber wenig attraktiv ausgebildet; neuere Fußwege sind mit blauen Pfeilen dargestellt

Eine weitere Kategorie sind Fußwege entlang von Straßen, aber mit Grünstreifen von der Fahrbahn abgesetzt. Deren zwei finden sich in Vogtareuth: einmal von Süden her kommend ostseitig entlang der Rosenheimer Straße fast bis zum Rathaus und ostseitig der Probststraße (im Senkrechtluftbild oben mit blauen Pfeilen dargestellt). Diese Wege sind angenehm zu nutzen und bieten ein höheres Maß an Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität als fahrbahnangelagerte Gehsteige, insbesondere, wenn sie von Baumreihen begleitet und so „psychologisch“ vom Fahrverkehr abgegrenzt sind, was nur bei Letzterem der Fall ist.

– „Pfarrer-Steg“

Aus dem Urkataster ergibt sich eine Besonderheit von Vogtareuth, nämlich ein früherer Steg von der Pfarrwiese über den Moosweg hinweg zum damaligen Friedhof um die Pfarrkirche St. Emmeram (in der Mitte des roten Kreises im nachfolgenden Urkatasterplanausschnitt). Der untere Moosweg war damals (wie heute) schon stark eingetieft und



konnte so als praktisch höhengleicher Fußweg vom Kirchenbezirk zum Pfarrhof überspannt werden.



Das historische Foto von ca. 1956 (dem Denkmalpflegerischen Erhebungsbogen entnommen, Seite 55) zeigt ganz am Bildrand links unmittelbar westlich der Friedhofskapelle noch den Steg über den Moosweg, der demnach bis in die 2. Hälfte des letzten Jahrhunderts Bestand hatte.

### ***Zaisering***

In Zaisering gibt es rund um die Kirche, insbesondere im nördlichen Bereich eine die Dorfmitte bestimmende Freifläche. Eine weitere ortsbildprägende Freifläche stellt die Vorzone beim Gasthaus mit Außenbewirtschaftungsfläche dar. Weitere Freiflächen, die ohne besondere Raumbezüge sich im nordöstlichen Bereich eher zufällig entwickelt haben, sollen nicht insgesamt zugebaut werden, um eine gewisse Aufenthaltsqualität durch Freiraum im Ort abzusichern.

### ***Außenorte***

In den Außenorten sind vielfach innerörtlich mit Bäumen besetzte Grünflächen vorhanden. Hier gilt es, diese offen zu halten und deren Bestand zu sichern.

Allgemein kann festgehalten werden, dass die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden soll und damit die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert wird. Auf Grund der demographischen Berechnungen, die von einer leichten Zunahme der Bevölkerung ausgehen und der positiven Prognosen im Zukunftsatlas ist in der Gesamtbetrachtung in Vogtareuth mit einem leichten Bedarf an zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen zu rechnen. Hier ist darauf zu achten, dass einer zu starken/unnötigen Versiegelung durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt wird.

## 4.4 Privatgärten, Versiegelung

Der *bäuerliche Garten* generell kennt im Prinzip zwei wesentliche Erscheinungsformen, nämlich

- den umzäunten Gemüsegarten (idealerweise dem Wohnhaus vorgelagert und zur Dorfstraße orientiert) und
- die rückwärtige Obstbaumwiese als Übergang zur freien Landschaft.

Diese Nutzgärten unterscheiden sich somit grundsätzlich von den Siedlungsgärten, die meist auf die Zierfunktion reduziert sind. Klassische Bauerngärten mit Hanichl-Einzäunung haben sich in unsere Zeit in Vogtareuth leider nicht mehr erhalten. Einzig am Abzweig der Austraße vom Kirchplatz ist nach Nordwesten hin bei einem Wohnanwesen ein Hanichlzaun erhalten geblieben.

Flächige rückwärtige Obstgärten sind in Vogtareuth in der Ortsmitte kaum mehr vorhanden. Eine Ausnahme ist östlich der Rosenheimer Straße der Obstgarten nördlich des Pfarrhauses, der dem Pfarranger auch sein grünbestimmtes Gepräge gibt (nachfolgendes Foto). Vereinzelt finden sich noch einzelstehende Laub- und Obstbäume auf den privaten Hofstellen oder Hausparzellen im historischen Ortskern im Bereich Berg-, Au- und Sunkenrother Straße. Sowohl Gemüse-, als auch Obstgärten als klassische dörfliche Nutz-, Gestaltungs- und Kulturelemente stehen in Vogtareuth „auf der roten Liste“, dem jetzigen Zeitgeist entsprechend.



Dieses markante Anwesen aus dem Gemeindegebiet hat noch einen klassischen, offenen Vorgarten, der in Kombination mit der Fassadenbegrünung („Blauregen“ und mehrere Spalierbirnen) ein sehr dorfgemäßes Erscheinungsbild vermittelt und suggeriert: der Besucher ist hier willkommen; eine Hausbank lädt ein auf einen Tratsch



Der flächige Obstgarten „zu Füßen“ der Pfarrkirche markiert die „grüne Klammer“ zwischen Kirche und Pfarrhaus und bietet ein wohlthuendes Gegengewicht zur links vorbeiführenden und sehr verkehrsbetont ausgebauten Rosenheimer Straße

Die *Siedlungsgärten* sind in aller Regel reine Ziergärten, deren Funktion sich meist auf Repräsentation oder als Sichtschutz zum Nachbarn bzw. zur Erschließungsstraße beschränken. Aufgrund der mittig auf der kleinen Parzelle konzipierten Wohnhäuser entstehen zwangsweise nur noch schwierig nutzbare Restflächen ums Haus, die oft aufwändig und dorfuntypisch „gestylt“ werden.



Die letzten Relikte der früher bei landwirtschaftlichen Hofstellen üblichen flächigen rückwärtigen Obstgärten finden sich in Vogtareuth nordwestlich des Kirchplatzes; in den neueren Siedlungsgebieten sind Obstbäume nur punktuell anzutreffen

Die Einfamilienhausgärten sind vielfach gekennzeichnet durch oftmals fremdländische Pflanzen- und Gehölzauswahl mit möglichst spektakulären Blattfarben und -strukturen, um sich (vermeintlich) aus der Masse der immer gleichen Gärten abzuheben. Die hochgradig intensiv gepflegten Ziergärten bieten kaum Lebensräume für gefährdete Tierarten (Insekten, Vögel, ...) und Pflanzen (Wildkräuter, Blumenwiesen, heimische Gehölze) und widersprechen diametral dem Agenda-21-Gedanken für nachhaltiges ökologisch und ökonomisches Wirtschaften. Der Typus Ziergarten ist austauschbar und nicht ortsspezifisch. In Vogtareuth findet sich dieser Typus der wenig dorfgemäßen Gärten in den

Bereichen mit klassischem Siedlungs-Charakter. Die privaten Freiflächen und Gärten leisten in Vogtareuth bis dato keinen wesentlichen Beitrag zu einem dörflichen Erscheinungsbild. Mit einer dorfuntypischen Gartenkonzeption und Pflanzenauswahl geht meist auch eine dominante Einfriedung als Abgrenzung zur Erschließungsstraße bzw. Nachbarschaft mit einher.



In der Krankenhausstraße findet sich eine Vielzahl von wenig dörflichen Siedlungsgärten und Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin; dieses Bild wiederholt sich in ähnlicher Ausprägung auch in anderen Siedlungsstraßen



In Zaisering gegenüber dem Kirchenbezirk zeugt ein Positivbeispiel davon, dass Stützmauern nicht „steril“ wirken und aus dem Baumarkt stammen müssen; der Verzicht auf Einfriedungen und die Pflanzung von heimischen Obstbäumen zeigt ein Bestreben um einen naturnahen und dörflichen Garten

Einen Störfaktor stellen die häufig verwendeten Schnitthecken an den Grundstücksgrenzen vor allem in den Baugebieten außerhalb des historischen Ortskernes dar. Gemeinsam mit ebenfalls häufig anzutreffenden dorfuntypischen Zäunen und Einfriedungen führen sie zu einer sehr starken Abgrenzung der einzelnen Grundstücke voneinander und vom öffentlichen Raum. Die Gestaltung der jeweiligen Freiräume, insbesondere der Privatgärten, erfolgt völlig separat voneinander und nimmt im Einzelfall kaum Rücksicht auf die Gestaltung der Nachbargrundstücke und des Dorfbildes insgesamt. Auffallend sind insbesondere die extremen Unterschiede in der Ausgestaltung der Grundstücks-

grenzen von einem Privatgarten zum nächsten. Dies führt bisweilen zu einem eher städtisch anmutenden Bild. Verstärkt wird dieses Bild weiterhin durch eine entsprechende Gartengestaltung innerhalb vieler Privatgärten und anderer privater Freiflächen, die zumeist durch einen übertriebenen Ziercharakter geprägt sind.

Überzogene *Versiegelungen* finden sich vereinzelt überall im Untersuchungsgebiet, in öffentlichen wie auch privaten Bereichen. Diese strukturlosen Asphaltflächen außerhalb von Fahrbahnen oder „knalligbunten“ Betonverbundpflasterbeläge sollen ein (vermeintlich) sauberes Erscheinungsbild vermitteln, erscheinen aber eher „steril“ und wenig einladend. In Kombination mit fensterlosen Fassaden und/oder strukturlosen Stützmauern entstehen vereinzelt „Ensembles“, die eher Gewerbegebieten zuzuordnen sind, denn (früher bäuerlich strukturierten) Dörfern.



Entlang des Friedhofs ist der Senkrechtparkstreifen mit strukturlosem Asphalt vollversiegelt – ein abschreckendes Beispiel für unnötige Versiegelungen für nur sporadisch genutzte öffentliche Stellplätze; den verbliebenen Großbäumen würde eine Entsigelung in ihrer Vitalität sehr helfen



Der Kontrast zum obigen Bild könnte kaum größer sein: die neuen öffentlichen Stellplätze am Rathausvorplatz sind offenporig mit Rasengittersteinen befestigt und vermitteln ein angenehm grünbestimmtes Bild im Übergang von einer Natursteinpflasterfläche zu der Pfarrwiese

## 4.5 Abiotische und biotische Faktoren, Schutzgebiete

Auf Grund der weitgehend fehlenden Datenbasis bezüglich Boden, Wasser und Luft als abiotische Faktoren bzw. Fauna und Flora als biotische Faktoren sind Aussagen diesbezüglich für Vogtareuth und das Gemeindegebiet nur bedingt möglich. Der Bodenaufbau wurde unter dem Kapitel „naturräumliche Vorgaben“ bereits angesprochen. Die unerschöpflichen Inhalte zum Thema abiotisch und biotische Faktoren auf Gemeindeebene sind dem Landschaftsplan zu entnehmen.

Generell kann festgehalten werden, dass eine höhere Strukturvielfalt bei Landschafts- und Grünstrukturen eine wiederum gesteigerte Strukturvielfalt bei Fauna und Flora bedingt. Insbesondere für die „Rote Liste“-Arten mit deren meist speziell angepassten Lebensräumen sind kleinräumige Strukturen bei extensiver Nutzung von entscheidender Bedeutung.

Derartige Spezial-Lebensräume sind in Vogtareuth in der Ortsmitte am ehesten im Pfarranger vorhanden. Der Anger wird extensiv gärtnerisch genutzt und weist mit den vorhandenen Solitär-bäumen und dem Obstgarten eine hohe Strukturvielfalt auf, die in dieser Form und der überwiegend nur extensiven Pflege unbedingt erhaltenswert ist.



**Der neu angelegte Versickerungsgraben auf dem Klinikgelände versucht mit naturnaher Ausformung die durch die Neuanlage des großflächigen Parkplatzes entstandenen negativen Einflussfaktoren zu mindern, in Kombination mit vorbeiführenden Fußwegen**

Ein parkähnliches Erscheinungsbild findet sich größerflächig auch in den Außenanlagen der Klinik Schön wieder, allerdings sind diese gärtnerisch betreuten Flächen intensiv genutzt und folglich für Naturschutzzwecke kaum relevant, trotz vermeintlich hoher Strukturvielfalt. Die künstlich angelegte Entwässerungsmulde südlich des neuen Großparkplatzes der Klinik greift die Thematik der vor-Ort-Versickerung in naturnaher extensiver Ausprägung auf, verbunden mit Aufenthaltsflächen auch für naturpädagogische Sensibilisierung. Derartige Beispiele

für kleinflächige Strukturanreicherungen sollten von öffentlicher und privater Hand verstärkt durchgeführt werden.

*Biotope* sind in der Ortslage von Vogtareuth nicht kartiert. Üblicherweise „verzahnen“ sich Landschaft und Ortschaft entlang Fließgewässer-Auwaldsäumen, dies ist aber aufgrund der besonderen Topographie von Vogtareuth nicht feststellbar. Auch sonstige flächige oder lineare geschützte Biotopstrukturen fehlen.

Strukturreiche *und* extensive Freiflächen und Gärten finden sich in Vogtareuth am ehesten im Bereich früherer bäuerlicher Baustrukturen, folglich nordwestlich des Kirchplatzes. Hier finden sich auch vergleichsweise wenige Sockelmauern bei Grundstücksabgrenzungen, die für Kleinlebewesen zu unüberwindbaren Hindernisse werden, im Gegensatz zu Neubaugebieten. Ziergärten sind hier noch nicht so stark vertreten wie in Siedlungen und Obstgärten dürfen sich hier flächiger ausbreiten.



Der Ausschnitt der Biotopkartierung weist keine kartierten Biotope im Ortsbereich von Vogtareuth aus, auch lineare Biotopstruktur erreichen die Ortslage nicht, eine „Verzahnung“ von Ortschaft und umgebender Landschaft ist somit nicht in ausreichendem Maße gegeben

Offene unversiegelte Fahrbahn- und Wegeränder geben dem „Ritzengrün“ die Möglichkeit, sich kleinflächig zu etablieren und für ein dorfgemäßes Erscheinungsbild zu sorgen. In Siedlungen werden diese Lebensräume für die darauf spezialisierte Flora und Fauna meist mechanisch oder chemisch „bekämpft“.

## 5. WERTE UND MÄNGEL

### 5.1 Werte und Potentiale

#### Vogtareuth

- Vogtareuth ist eingebettet in den Naturraum Chiemgau mit einem attraktiven Landschaftsbild im Voralpenraum.
- Das historische Straßen- und Wegenetz ist räumlich differenziert und von der flankierenden Bebauung geprägt. Die Straßenräume sind bis auf den Eingriff durch den Ausbau der St 2359 noch weitgehend erhalten. Aber auch die Raumabfolge der einzelnen Abschnitte in der Hauptstraße sind sehr differenziert ausgebildet und sehr abwechslungsreich.
- Die Ortsmitte von Vogtareuth ist geprägt von besonderen historischen Gebäuden mit entsprechend wertvoller Architektur. Dies sind die erhaben stehende Kath. Pfarrkirche St. Emmeram mit prägenden Kuppelturm und zugehöriger Friedhofskapelle St. Michael, das ehemalige Schloss, die jetzige Vogtei nordöstlich der Kirche mit der zugehörigen erdgeschossigen Schlossökonomie und dem mittig in der Pfarrwiese gelegenen Pfarrhof mit zugehörigem Stallgebäude, dem Pfarrstadel. Diese Gebäude stehen alle, neben weiteren Gebäuden in der Ortsmitte, unter Denkmalschutz. Südlich des Pfarrhofes befindet sich auf der Pfarrwiese auch noch das durch repräsentative Rathaus.
- Neben diesen ortsbildprägenden Gebäuden befinden sich im Umfeld der Pfarrwiese weitere öffentliche Gebäude, das sind der Kindergarten mit Tagesstätte, die Grundschule, das Feuerwehrgerätehaus und eine zentrale Hackschnitzelanlage, die die umliegenden öffentlichen Gebäude mit Wärme versorgt.
- Des Weiteren gibt es im Bereich des Kirchplatzes, der inneren Rosenheimer Straße, aber auch in der Wasserburger Straße und im Bereich der Berg- und Austraße ortsbildprägende Anwesen, die alle durchaus eine ansprechende „Alltagsarchitektur“ aufweisen.
- Die öffentlichen Einrichtungen Kirche, Pfarrhof, Rathaus, Grundschule und Kindergarten mit Tagesstätte sowie die noch vorhandene Nahversorgung mit Bäcker, Metzger und kleiner Dorfladen sowie Bankfiliale liegen alle im Zentrum oder zentrumsnah im Ort.
- Im Ortsbereich und in der Nähe gibt es verschiedene Freizeitange-



bote und Aufenthaltsmöglichkeiten wie die Sportanlagen, der Badesee, den Bolzplatz im Ortskern mit Spielplatz sowie die Pfarrerrwiese mit künftigen Pfarrzentrum

- Die Klinik Schön als international renommierte Einrichtung ist ein Potential, das einmalig ist und große Chancen in Bezug auf die Belegung des Ortes, die Wirtschaftskraft, den Bevölkerungszuzug bietet, wenngleich auch Nachteile durch Verdrängung anderer Wirtschaftszweige gegeben sind. Dieses Potential gilt es zu nutzen und es ist eine stärkere Verbindung, sowohl räumlich, gesellschaftlich und wirtschaftlich zwischen der Gemeinde und der Klinik herzustellen.
- Durch die Auslagerung der Staatsstraße St 2359, die ein Verkehrsaufkommen von ca. 5.000 Kfz pro Tag verursachte, besteht die Möglichkeit, den Ort wieder für die Bewohner und Gäste attraktiver zu entwickeln. Die Aufenthaltsqualität kann, insbesondere im Bereich der bisher dominanten Straße, für die Bewohner und Fußgänger durch Rückbau der Fahrbahn und Umgestaltung der Seitenbereiche deutlich gesteigert werden. Außerdem kann dadurch das Ortsbild eine deutliche Aufwertung erfahren.
- Der Strukturwandel im ländlichen Raum ging auch an Vogtareuth nicht spurlos vorüber. Aber dieser Veränderungsprozess bietet auch Chancen, den Ort neu zu orientieren. Mit der Belegung der Erdgeschosszonen mit Verkaufsflächen, Dienstleistungsflächen und Gastronomieflächen und dem Herausarbeiten von Flanier- und Aufenthaltszonen im Ortskern kann eine deutliche Wiederbelebung des Ortskernes erreicht werden.

## **Zaisering**

- Zaisering liegt östlich des Inns am Hochufer ca. 300 m vom Ufer entfernt in einer landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft.
- Das alte Dorf ist geprägt von Hofanlagen und Einzelhäusern, die sich locker entlang der Dorfstraße aufreihen.
- Der Ortskern rund um die erhabene katholische Kirche St. Vitus mit den öffentlichen Gebäuden Kindergarten und Feuerwehrhaus bildet eine ausgeprägte Dorfmitte. Die den Friedhof vorgelagerte Freifläche bietet Platz für dörfliche Veranstaltungen.
- Die Dorfstraße hat einen dörflichen Charakter und ist geprägt von einer abwechslungsreich geschwungenen Linienführung mit offenen Übergängen zu den Hausvorbereichen und Hofstellen.
- Der alte Ortskern, aber auch die neuen Wohnsiedlungen, die sich im Osten anschließen, weisen eine gute Durchgrünung der Grundstücke auf. Insbesondere der westliche Ortsrand mit seinen Streuobstwiesen und teils linearen Baumreihen und Baumgruppen ist ein herausragendes Beispiel einer guten Ortsrandeingrünung.
- Die verkehrliche Anbindung an die Staatsstraße ist günstig, auch die Nähe zu Rosenheim als Versorgungszentrum mit guten Arbeitsplatzangeboten ist ein Standortvorteil des Dorfes in der Gemeinde.

## 5.2 Mängel und Defizite

### Vogtareuth

- Fehlende Ortsrandeingrünung bei den neueren Siedlungsbereichen, insbesondere auch im Bereich des Klinikareals.
- Isolierte großmaßstäbliche Gebäudestruktur der Klinik, keine Vernetzung zwischen Dorf und Klinik.
- Monotone Siedlungsstrukturen bei den neueren Wohnsiedlungen.
- Leerstände bzw. Teilleerstände von ortsbildprägenden Gebäude im Ortskern und im Westen, wo ehemals überwiegend landwirtschaftliche Höfe waren.
- Von der Fahrbahn dominierter Straßenraum mit mangelhaft gestalteten Randbereichen und mit deutlichen Defiziten beim vorhandenen Platz für Fußgänger, sowie bei der Barrierefreiheit.
- Größere Oberflächenschäden bei den Seitenstraßen durch technische Mängel, teils mangelhafte Entwässerung, auch eingeschränkte Freiräume durch massive Abgrenzungen der privaten Grundstücke.
- Mangelnde Grundversorgung, kaum gastronomisches Angebot, fehlende Hotellerie, darum kein Tourismus, deshalb unattraktive Ortsmitte auch für Klinikbesucher.
- Kein Angebot für Bauwillige wegen fehlender Grundstücksverfügbarkeit (zu teuer), kein Angebot an Mietwohnungen für Klinikpersonal. Es gibt derzeit keine Baugebietsausweisungen.
- Mangelhaftes Fußwegenetz, insbesondere keine kurzen Wegeverbindungen zwischen Siedlungsquartieren oder Ortskern – Klinik.
- Mangelhafte ÖPNV- Verbindungen zu den Nachbargemeinden und zu den zentralen Orten.

## **Zaisering**

- Relativ monotone Siedlungsstrukturen der neuen Wohnbebauung mit linearen engen Siedlungsstraßen ohne Treffpunkte und Aufenthaltsqualität.
- Mangelnde Ortsrandeingrünung im Norden, Osten und Süden der Ortschaft mit abrupten Übergängen zu den landwirtschaftlichen Flächen.
- Den Zufahrtsstraßen Vogtareuther Straße und Wendelsteinstraße fehlt jegliches Begleitgrün. Im Bereich der inneren Vogtareuther Straße, im Umfeld des Gasthauses gibt es gestalterische und funktionale Mängel im Straßenraum.
- Eine Fußwegeverflechtung insbesondere aus den neuen Siedlungsbereichen in den Ortskern ist kaum vorhanden, ebenso fehlen eigene Fußwege und Radwege von der Staatsstraße in den Ort.
- Es gibt keinerlei Nahversorgungseinrichtungen im Ort, insbesondere auch kein Lebensmittelgeschäft.
- Das im Dorf vorhandene Wirtshaus ist im Bestand gefährdet, da ein Generationenwechsel ansteht und für das Gebäude ein erheblicher Umbau- und Sanierungsaufwand ansteht.
- Der Spielplatz, der relativ abseitig am nordöstlichen Ortsrand liegt, ist schwierig zu erreichen, außerdem fehlt es an attraktiver Ausstattung.
- Bei Starkregenereignissen kann es zu Rückstausituationen entlang des Gasthauses im Dorf kommen. Eine sinnvolle Ableitung von Oberflächenwasser in Richtung Inn über die ehemalige Kläranlage ist zur Entlastung anzustreben.

## 6. ZIELAUSSAGEN

### 6.1 Ziele aus der Arbeitskreisarbeit und der Leitbildformulierung

In Vogtareuth gibt es bisher schon seit Jahren Arbeitskreise, die sich mit gemeindlichen Themen beschäftigen. 2013 wurde diese Arbeit intensiviert im Hinblick auf den Einstieg in Dorferneuerungsmaßnahmen im gesamten Gemeindegebiet. Neben sozialen Themen oder der Vereins- und Brauchtumpflege hat man sich auch mit Themen im Bereich der Entwicklungsplanungen und daraus entstehenden baulichen Maßnahmen auseinandergesetzt. Vor allem für Vogtareuth und Zaisering gibt es eine Vielzahl interessanter Vorschläge von Maßnahmen, die die beiden Ortschaften deutlich voranbringen können.

In Vogtareuth steht die Belebung bzw. Entwicklung der Ortsmitte an vorderster Stelle. Dabei hat man die Nahversorgung aber auch das Dorfleben im engeren Blickfeld. Es wird vorgeschlagen, die mittlerweile auftretenden einzelnen Leerstände durch entsprechende Konzepte mit Nachnutzungen zu belegen, die der Ergänzung und Belebung der Geschäftsstruktur im Ortskern dienen. Insgesamt soll das Ladenangebot, aber auch das gastronomische Angebot und möglicherweise auch der Tourismus verbessert werden. Der im Süden des Ortes entstehende Verbrauchermarkt wird unterschiedlich beurteilt, insbesondere hat man die Befürchtung, dass dies den Ortskern in der Versorgungssituation schwächen könnte. Dies sollte durch entsprechende Maßnahmen verhindert werden.

Des Weiteren gibt es den Wunsch nach einem Gemeindesaal, der sich möglicherweise durch Erweiterung im Dachgeschoss des Feuerwehrhauses verwirklichen lässt und ein Angebot für größere Veranstaltungen darstellen soll. Neben dem im Umbau befindlichen Pfarrstadel mit Pfarrsaal wäre der Gemeindesaal für größere Veranstaltungen notwendig.

Ein weiteres Schwerpunktthema bei den Arbeitskreisen war die bessere Vernetzung des Klinikums mit dem Ort bzw. der Gemeinde.

Im baulichen Bereich wünscht man sich Mietwohnungen für die Mitarbeiter des Klinikums, damit mehr Klinikangestellte auch in Vogtareuth wohnen können. Des Weiteren wären Aufenthaltsmöglichkeiten für Klinikpatienten und deren Besucher wünschenswert (z.B. Gastronomie, insbesondere ein Tages-Café). Eine bessere fußläufige Anbindung der Klinik an das Ortszentrum ist ein weiterer Wunsch der Arbeitskreise, den es umzusetzen gilt.

Bei den Freiräumen und Verkehrsräumen haben die Vogtareuther

ziemlich klare Vorstellungen, wie mit diesen Situationen umzugehen ist. So soll die Ortsdurchfahrt umgebaut werden und zu Gunsten der Fußgänger und der verbesserten Aufenthaltsqualität die bisherige Staatsstraße entsprechend verändert werden. Dabei soll der Kirchplatz und auch die Pfarrerwiese als die beiden zentralen Freiräume entsprechend gestaltet und die Aufenthaltsqualität deutlich gesteigert werden. Aber auch an genügend Parkplätze im Ortszentrum soll dabei gedacht werden. Eine bessere Ausgestaltung der nördlichen und südlichen Ortseinfahrten wird ebenfalls gewünscht.

Als weiterer Wunsch steht eine gute Anbindung des Badesees Viehhau- sen an den Hauptort Vogtareuth durch einen neu anzulegenden Rad- weg auf der Maßnahmenliste.

Sehr intensiv haben sich auch die Zaiseringer mit ihrem Ort auseinan- dergesetzt. Als großes Manko werden das Fehlen jeglicher Nahversor- gungseinrichtungen und die eventuelle künftige Schließung des Gast- hauses gesehen. Hier sind Überlegungen im Gange, einen Dorfladen zu installieren und es wird über Betreiberkonzepte für das Gasthaus nachgedacht.

Es sollen innerörtliche Fußwege sinnvoll ergänzt und ausgebaut wer- den und die in den Ort führenden Zufahrtsstraßen durch Begleitgrün besser in das Landschaftsbild eingebunden werden. Ein neuer Fußweg am westlichen Ortsrand mit entsprechenden zum Inntal hin ausgerich- teten Ruhezone soll ein Erholungsangebot für die Zaiseringer werden. Innerorts denkt man an die Verbesserung von Spielmöglichkeiten für Kinder, aber auch an die gestalterische Aufwertung des Wassergra- bens sowie insgesamt die bessere Anbindung der östlichen Siedlungs- bereiche an den alten Ortskern.

Zwei Wünsche, die sich wohl in näherer Zeit nicht realisieren lassen, sind auch aufgelistet. Dies ist einmal eine Staatsstraßenauslagerung aus den Ortschaften Lochen und Aign, sowie die Errichtung einer Fuß- gänger- und Radwegebrücke über den Inn auf Höhe der Ortschaft Ent- felden. Als Alternative wurde eine Überlegung der Innquerung bei der Staustufe Feldkirchen angedacht. Ob dies möglich ist, ist noch zu klä- ren.

In den übrigen Ortschaften hat man sich bisher mit Ortsentwicklung noch nicht intensiv auseinandergesetzt, zeigt aber deutliches Interesse, dass auch in den Außenorten Maßnahmen durchgeführt werden sollen. Dazu soll ein eigener Arbeitskreis gegründet werden, um die Probleme in den Außenorten aufzuzeigen.

## 6.2 Siedlungsstruktur, Siedlungsentwicklung

### *Vogtareuth*

Die Siedlungsstruktur des historischen Haufendorfes ist noch erkennbar, hat sich aber bis heute doch deutlich verändert. Trotzdem hat der Ortskern seine eigene einmalige Struktur. Veränderungen entlang der Hauptstraße, die sich heute als relativ dominanter Straßenraum darstellt, sind auch bei der Bebauung erkennbar. So hat sich durch diese Veränderungen im Lauf der Jahre der Kirchplatz ausgebildet und südlich davon die große grüne Ortsmitte rund um den Pfarrhof und den Pfarrstadel entwickelt.

Die neuen Wohnsiedlungen sind im Wesentlichen nach Süden und Nordosten ohne Abstand direkt an den Ortskern angebunden. Die Wohngebiete sind von der Bebauung her kleinmaßstäblich und in der Struktur relativ monoton, ohne besondere Raumqualität ausgebildet. Eine Besonderheit stellt das Areal der Klinik sowohl im Maßstab der Bebauung, als auch in der Raumstruktur dar. Durch die seit kurzem eröffnete Westumgehung der Staatsstraße hat sich eine völlig neue Situation für Vogtareuth ergeben, da der Ort nicht mehr mit dem doch erheblichen Durchgangsverkehr belastet ist.

Als wesentliches Ziel für die künftige Siedlungsentwicklung ist die Stabilisierung und notwendige Wiederbelebung des Ortskernes zu nennen. Auch in Vogtareuth soll die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung angegangen werden. Insbesondere auch deshalb, weil sich eine Außenentwicklung in Vogtareuth durchaus als schwierig darstellt. Es gilt den schon erkennbaren und möglicherweise noch entstehenden Leerstand anzugehen und durch gezielte Maßnahmen eine Attraktivitätssteigerung im Ortskern zu erreichen. Es ist äußerst bedenklich für die Wiederbelebung und die zentralörtliche Bebauung der Dorfmitte, wenn in der Gebäudenachnutzung Monostrukturen mit Pensionen für Patientenbegleiter vornehmlich aus dem arabischen Raum entstehen. Nach wie vor sollen gerade in der Ortsmitte Dauerwohnungen das Übergewicht haben und die einheimische Bevölkerung den Schwerpunkt der Bewohner bilden.

Wegen der hohen Grundstückspreise wird es schwierig sein, Klinikpersonal im Ort als Hausbauer ansiedeln zu können. Deshalb ist es speziell in Vogtareuth notwendig, auch Geschosswohnungsbau mit Mietwohnungen zu entwickeln. Hierzu würden sich die kirchlichen Grundstücksflächen im Osten des Dorfes südlich der Klinik anbieten. Es sollen hier dringend Gespräche mit den kirchlichen Institutionen geführt werden, ob hier Bauflächen zur Verfügung gestellt werden. Mit den unterschiedlichen Förderungsprogrammen könnten hier möglicherweise

auch Sozialwohnungen entstehen. Es gilt mit entsprechenden Wohnungsbaugesellschaften Verbindung aufzunehmen oder zu überlegen, ob nicht durch Privatinvestoren oder durch die Gemeinde diese Wohnungen realisiert werden könnten. In Teilbereichen, vor allem im Norden oder unmittelbar östlich des Ortskernes, könnten auch noch Baugrundstücke entwickelt werden.

Die grüne Ortsmitte, die sich rund um den Pfarrhof und Pfarrstadel ausdehnt und die auch noch das Rathaus aufnimmt, soll im Erscheinungsbild weitgehend erhalten bleiben und nicht durch zusätzliche Einbauten gestört werden. Diese Grünfläche ist das bestimmende Element der Ortsmitte von Vogtareuth.

Der Kirchplatz als kleinerer, eher befestigter Raum nördlich dieser Grünfläche und der Kirche soll auch entsprechend herausgearbeitet werden. Allerdings hat sich hier eine Gebäudenutzung entwickelt, die für diesen Bereich als öffentlicher Platz kaum geeignet ist. Hier müsste wieder mehr öffentliche Nutzung stattfinden. Beim Rückbau der Staatsstraße soll auf die jeweilige Situation eingegangen werden. Dies gilt auch für die äußeren Bereiche der ehemaligen Staatsstraße.

Neben der Stabilisierung und Revitalisierung des Ortskernes ist zu überlegen, wo zukünftig die Siedlungsentwicklung stattfinden soll. Künftige Wohnbauflächen können durch Auffüllen von Lücken sowohl in Nordosten als auch im Osten in gewissem Umfang entwickelt werden. Hierbei können bereits vorhandene Erschließungselemente ausgenutzt oder teilweise ergänzt werden, um eine gewisse Wirtschaftlichkeit zu erreichen.

Nach Süden könnte bis zum neuen Lebensmittelmarkt hin entlang der Rosenheimer Straße noch eine lineare Bebauung entwickelt werden. Die Biomasseanlage am Kapellenfeld wird allerdings die Entwicklungsmöglichkeiten von Bauflächen deutlich einschränken. Falls Bedarf nach größeren Gewerbeflächen besteht, soll dieser eher nordwestlich der Ortschaft beim bereits vorhandenen Gewerbegebiet abgedeckt werden.

Entlang der neuen Umgehungsstraße am westlichen Ortsrand soll ein grüner Ortsrand mit Streuobstwiesen, wie sie bereits in Ansätzen in den ehemaligen Hofgrundstücken vorhanden sind, entwickelt werden. Falls aber hier noch Wohnbebauung entstehen soll, ist darauf zu achten, dass notwendige Lärmschutzmaßnahmen ein ansprechendes Erscheinungsbild erhalten.

Neben der Ausbildung eines grünbestimmten Ortsrandes entlang der westlichen Umgehungsstraße ist auch im östlichen Bereich des Ortes ein entsprechender grüner Übergang von der Bebauung in die freie Landschaft darzustellen. Hierbei ist zu klären, welche Bebauung ent-



lang der Propststraße wegen des erforderlichen Immissionsabstandes zur Biomasseanlage noch möglich ist.

Der nördliche Ortsteingang, abzweigend vom Kreisel, sollte mit linearen Grünstrukturen (Baumreihe oder Allee) aufgewertet werden und auch in der „dörflichen Dimension“ betont werden. Ähnliche grügestalterische Ansätze könnten auch den südlichen Ortsteingang aufwerten.

### *Zaisering*

Auch in Zaisering ist die Siedlungsstruktur des alten Dorfes noch gut erkennbar. Diese reiht sich entlang der Hauptstraße mit den einzelnen Hofstellen auf und stellt im Norden mit der Raumsituation rund um die Kirche den historischen Mittelpunkt heraus. Im Nordosten haben sich Wohnbauflächen entlang des vorhandenen bzw. des ergänzten Wegenetzes entwickelt, während im Südosten die Häuser vor allem in der Hochfellstraße und der Kranzhornstraße sehr streng entlang der neueren Straßen angeordnet sind.

Am nördlichen Ortsrand soll jetzt ein Baugebiet entwickelt werden, um den vorhandenen Wohnraumbedarf bedienen zu können. Hier sollte versucht werden, durch entsprechende Wegführungen und Raumausbildung einen dörflichen Siedlungsverbund herzustellen, der sich organisch an den Ortskern anschließt und nicht so linear strukturiert ist, wie der Bereich im Südosten. Auch in Zaisering sind noch kleinere Bauflächen entwicklungsfähig, die entlang vorhandenen Erschließungsstraßen die jetzige Bebauung ergänzen könnten (z.B. Hochriesstraße, Am Graben).

Gewisse Defizite sind in Zaisering bei der Einbindung des Dorfes in die Landschaft festzustellen. Vor allem der östliche Ortsrand und die Zufahrtsstraße aus der Rosenheimer Straße (Vogtareuther Straße, Wendelsteinstraße) sind ohne jegliche Grünstrukturen und dadurch unzureichend in die umgebende Landschaft eingefügt. Lineare Strukturen wie z.B. Baumreihen könnten die Zufahrtssituation bei den Straßen optisch aufwerten. Mit Bäumen überstellte Heckenstrukturen entlang der zur Landschaft hin offenen Grundstücke könnten das Dorf besser mit der Landschaft verzahnen.

Der mit Streuobstwiesen und Baumgruppen auf den rückwärtigen Wirtschaftsflächen der Höfe im Westen des Dorfes ausgebildete grüne Ortsrand bindet den Ort im Westen hervorragend in die Landschaft ein.

### *Außenorte*

Bei den übrigen Ortschaften im Gemeindegebiet sollen keine größeren Flächenausweisungen für Wohnbebauung vorgenommen werden. Vielmehr sollen hier Wohnraumflächen nur dann entwickelt werden, wenn damit Leerstands-beseitigung einhergeht und die dörflichen Strukturen erhalten werden. Hier können möglicherweise geringfügige Ergänzungen angedacht werden. Bei allen Baugebietsausweisungen in den Außendörfern muss sichergestellt sein, dass durch bauliche Entwicklungen die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Betriebe nicht beeinträchtigt wird. Die Landwirtschaft hat hier erste Priorität. In Weihering hat die Gemeinde vor, im Westen und Süden des Dorfes Bauflächen entlang der Dorfstraße zu entwickeln. Dies ist eine denkbare wirtschaftliche Lösung, auch deshalb, weil keine landwirtschaftlichen Betriebe in der Nachbarschaft angrenzen.

## 6.3 Bauliche Maßnahmen, Baugestaltung

Neben den Veränderungen in der Siedlungsstruktur von Vogtareuth, die auch im Ortskern stattgefunden haben, ist auch die Baustruktur sowohl in den Nutzungen aber auch in der Baugestaltung teilweise durch Umbaumaßnahmen verändert worden. Gerade im Ortskern im Bereich des Kirchplatzes aber auch im unteren, noch von den landwirtschaftlichen Strukturen geprägten Dorf westlich des Ortskernes, ist Handlungsbedarf im baulichen Bereich vorhanden. Hier geht es darum, bei Umbaumaßnahmen z.B. für Nachnutzungen, den dörflichen Charakter der Bebauung zu bewahren, oder wieder herzustellen und somit auch für ein positives Ortsbild einen entsprechenden Beitrag zu leisten.

Im Ortskern rund um die Kirche und im Bereich der Pfarrerrwiese geht es darum, die prägnanten ortsbildprägenden Bauten in ihrer Durchgestaltung zu erhalten und bei notwendigen Sanierungsmaßnahmen die Eigenart der Architektur abzusichern. Insbesondere ist mit diesen Gebäuden vor allem mit den Baudenkmalern, bei vorgesehenen Nachnutzungskonzepten, entsprechend behutsam umzugehen. Zurzeit wird der Pfarrstadel saniert und einer neuen öffentlichen Nutzung zugeführt. Dieses Objekt kann als Beispielprojekt auch für private Vorhaben herangezogen werden. Es ist auch wichtig, dass die Gemeinde mit ihren eigenen Immobilien eine Vorbildfunktion übernimmt, was sowohl die entsprechenden Nutzungen, vor allem aber auch die Durchgestaltung bei den Sanierungsmaßnahmen betrifft.

Als öffentliche Baumaßnahme für das gesellschaftliche und kulturelle Leben im Dorf soll ein Bürgersaal für größere Veranstaltungen entstehen. Vorgeschlagen wird von den Arbeitskreisen den Saal im Feuerwehrhaus entsprechend zu ertüchtigen und notfalls zu erweitern. Dabei ist der tatsächliche Bedarf für die Größenordnung genau festzulegen und das sonstige Anforderungsprofil an diese Einrichtung exakt zu beschreiben, bevor in die konkrete Planung eingestiegen wird. Mit entsprechenden Ergänzungen für die Unterbringung der einzelnen Vereine könnte hier auch das „Haus der Vereine“ integriert werden. Dadurch wären alle öffentlichen und gesellschaftlichen Einrichtungen in der Ortsmitte untergebracht. Abzufragen ist auch, ob eine solche Einrichtung vielleicht auch als Ergänzung für die private Gastronomie zur Verfügung gestellt werden kann, da es in der vorhandenen Gastronomie keinen Saal gibt. Hierzu sind möglicherweise auch Gespräche mit dem betroffenen Personenkreis zu führen.

Ziel der baulichen Maßnahmen in Vogtareuth sowohl im privaten aber auch im öffentlichen Bereich muss es sein, die Wiederbelebung bzw. Stabilisierung der dörflichen Strukturen im Ortskern zu erreichen.

In **Zaisering** ist der Erhalt der Gastronomie im Ort eine wesentliche Aufgabe. Hier ist zu prüfen, wie hier private und öffentliche Interessen koordiniert werden können. Mit Sicherheit kann sich aber hier die Gemeinde einer gewissen Verantwortung nicht entziehen. Hier muss im Rahmen der Dorferneuerung ein tragfähiges Konzept entwickelt werden, dass bei Bedarf einen Einstieg der Gemeinde auch in die baulichen Maßnahmen nicht ausschließt. Ähnliches trifft für die Realisierung des Dorfladens zu. Wenn dieses Projekt umgesetzt werden soll und möglicherweise das jetzige Feuerwehrhaus zum Dorfladen umgebaut wird, kann auch hier die Gemeinde in welcher Form auch immer gefordert sein. Auch in Zaisering gibt es Gebäude mit Leerstand oder wackeliger Nutzung, auch hierfür sollen Nachnutzungen gefunden werden, um entsprechende bauliche Maßnahmen, sei es privat oder öffentlich, ergreifen zu können. Insbesondere ist beim Anwesen HsNr 7, einem alten Einfirsthof mit regionaltypischer Gestaltung zu untersuchen, ob eine Nachnutzung für dieses ortsbildprägende Gebäude, sei es durch öffentliche Nutzung oder aber auch durch Privatnutzung mit Privatförderung möglich ist. Dieses Anwesen ist mittlerweile im Eigentum der Gemeinde, deshalb könnte hier die Gemeinde durch die Revitalisierung des Gebäudes ein hervorragendes Beispielobjekt umsetzen.

Sowohl in den Ortskernen von Vogtareuth als auch in Zaisering sind Förderungen von privaten Baumaßnahmen möglich. Hierzu kann auch eine kostenlose Bauberatung in Anspruch genommen werden. Diese Privatmaßnahmen sollen zur Stabilisierung der Nutzungen, aber auch zur Verbesserung der Ortsbilder beitragen und sind somit ein wichtiger Baustein für einen ganzheitlichen Ansatz in der Ortsentwicklung.

Inwieweit in den Außendörfern öffentliche Baumaßnahmen anstehen, muss beim konkreten Einstieg in die Dorferneuerung bei den einzelnen Dörfern noch geprüft werden, doch werden sich hier die öffentlichen Baumaßnahmen in Grenzen halten. Anders sieht es womöglich im Privatbereich aus, wo durch den Gebäudezustand und die vorhandenen Leerstände deutlicher Handlungsbedarf für Sanierungsmaßnahmen besteht.

Nachdem es sich in Vogtareuth um eine Gemeindeentwicklung handelt und nicht um einzelne Dorferneuerungen, sollte eigentlich die Privatförderung im ganzen Gemeindegebiet eingesetzt werden. Die relativ gute Baugestaltung in den Ortskernen der Außendörfer könnte dadurch abgesichert oder sogar aufgewertet werden.

## 6.4 Gebäude- und Flächenmanagement

Durch den Strukturwandel im ländlichen Raum ändern sich auch die Nutzungsstrukturen bei den Gebäuden. Zum einen ist bei den landwirtschaftlichen Betrieben ein deutlicher Rückgang zu beobachten. Zum anderen ist der Zentralitätsverlust der kleineren Gemeinden der Auslöser des Rückganges der früheren dörflichen Nutzungsstrukturen, wie im Kleingewerbe, in der Grundversorgung und im Dienstleistungsbereich. Diese Veränderungen lösen mittlerweile auch gewisse Leerstände im allgemeinen ländlichen Raum aus, auch wenn deren Ortschaften in einer Wachstumsgegend liegt.

Ziel muss es sein, in **Vogtareuth** die Leerstände durch entsprechende Konzepte so gering wie möglich zu halten bzw. ganz zu vermeiden. Dabei muss man natürlich auf die veränderten Strukturen Antworten finden. Wesentliches Augenmerk muss auf den Erhalt der Grund- bzw. Nahversorgung im Ortskern geworfen werden, auch wenn am südlichen Ortskern ein Lebensmittelmarkt neu entsteht. Dieser Markt wird sicher die Nahversorgung verbessern, dies darf sich aber nicht negativ auf die vorhandenen Strukturen im Ortskern auswirken.

Vielmehr sollen die Nutzungen im Ortskern gestärkt werden, in dem man für die Erdgeschosszonen entsprechende Geschäftsnutzungen entwickelt, die das vorhandene Angebot sinnvoll ergänzen oder sogar völlig neue Läden auch außerhalb des Lebensmittelbereiches, entstehen lassen. Es könnten Angebote für den täglichen Bedarf, aber auch Läden mit Souvenirs oder sogar Läden mit künstlerischen Angeboten entstehen. Dienstleistungsbetriebe könnten dieses Angebot ergänzen. Insbesondere könnte im Bereich der Gastronomie das Angebot deutlich differenzierter als jetzt vorhanden erweitert werden und Bewirtungsformen wie Cafés, Bistros usw. die traditionellen bestehenden Gasthäuser ergänzen.

Ziel muss es sein, neben der einheimischen Bevölkerung und dem Klinikpersonal auch die Klinikpatienten und deren Begleitpersonen mit diesem Angebot anzusprechen. Im Bereich der leeren Hofstellen könnte man eventuell Kleingewerbe entwickeln. Die Baustrukturen der bisherigen Hofanlagen könnten hier möglicherweise das Grundgerüst für solche Ansiedlungen bilden.

Neben dieser Aufgabenstellung geht es im Bereich des Wohnens darum, Wohnformen zu entwickeln, die der besonderen Situation in **Vogtareuth** mit der Klinik Schön gerecht werden und möglicherweise mehr Bediensteten der Klinik auch das Wohnen im Ort ermöglichen. Neben einem Wohnungsangebot für die Begleitpersonen der Patienten könnte **Vogtareuth** durch den Bau von Geschosswohnungen zur Miete oder zum Teileigentum den Klinikmitarbeitern das Leben am Arbeitsort er-

möglichen. Zusätzlich soll natürlich auch der Wohnhausneubau durch das Angebot von Bauparzellen weiterverfolgt werden. Hier gilt es die vorhandenen Potentiale entsprechend zu entwickeln.

Ein geeignetes möglichst barrierefreies Wohnangebot für Senioren könnte auch in Leerständen oder neuen Wohngebäudes entwickelt werden. Auf Grund des demografischen Wandels und dem weitgehenden Wegfall des „Generationenvertrages“ sind solche Wohnformen geeignet, den älteren Bewohnern den Verbleib im Heimatort zu ermöglichen.

Für gastronomische Betriebe würde sich auch die freie Fläche zwischen Klinik und Ortskern anbieten, um hier eine zusätzliche Vernetzung dieser beiden Ortsteile zu erreichen.

Einzelne vorhandene oder zukünftige Leerstände, die im früheren bäuerlich geprägten westlichen Ortskern entstanden oder noch entstehen können, könnten durch das Entwickeln von nicht störendem Kleingewerbe (z.B. Handwerk, Dienstleistungen) wieder aufgefüllt werden. Zusätzlich ist es sicher nicht falsch, weitere Gewerbeflächen beim nördlich von Vogtareuth gelegenen Gewerbegebiet anzubinden.

Nachdem die ersten Leerstände mittlerweile saniert werden, sollten stimmige Nutzungskonzepte den Eigentümern Anregungen für die Nutzung vor allem der Erdgeschosszonen geben. So könnte eine gewisse wirtschaftliche Belebung im Ortskern erreicht werden.

Für das Gemeindeleben vor allem auch im gesellschaftlichen und kulturellen Bereich geht es darum, in Vogtareuth wieder ein Angebot für entsprechende Veranstaltungen zu haben und den Verlust durch den Wegfall des Klosterwirtes als öffentliches Gasthaus mit Saal zu kompensieren. Nachdem es wohl schwierig ist bei der vorhandenen Gastronomie aus Platzgründen ein Saalangebot bauen zu können, muss, wenn es keine private Lösung gibt, eventuell die Gemeinde dieses Defizit beseitigen.

Insgesamt ist aber, wie bereits erwähnt, in Vogtareuth darauf zu achten, dass Wohnpensionen für Begleitpersonen nicht die Dauerwohnungen für Einheimische zurückdrängen.

Zaisering hat sich im Laufe der Zeit im Wesentlichen zu einem reinen Wohn-/Schlafort entwickelt, auch wenn im Ortskern noch einige landwirtschaftliche Anwesen vorhanden sind. Völlig weggebrochen ist die Grund- bzw. Nahversorgung. Zusätzlich kann man davon ausgehen, dass die Dorfwirtschaft in näherer Zukunft geschlossen wird und somit kaum mehr öffentliches Leben stattfinden kann. Zwar gibt es im Obergeschoss des Kindergartens einen öffentlichen Bürgerraum, aber das tägliche öffentliche Leben wird eher durch Versorgungseinrichtungen und Gasthäuser aufrechterhalten.

Die Zaiseringer haben sich deshalb ein großes Ziel gesetzt: sie wollen einen Dorfladen eröffnen. Betreiberform, Platz und Gebäude müssen allerdings noch gefunden werden. Hier denkt man an das derzeitige Feuerwehrhaus, das mitten im Ortskern bei der Kirche und beim Kindergarten liegt, wenn ein größeres Feuerwehrhaus nördlich der Ortschaft gebaut ist. Wie der Erhalt des Gasthauses gesichert werden kann, ist derzeit noch nicht abzusehen. Aber es ist dringend notwendig, hier mehrere Möglichkeiten durchzuspielen und insbesondere das Gespräch mit den Eigentümern zu suchen.

Ansonsten gibt es noch den einen oder anderen künftigen Leerstand, der sich in der Ortsmitte abzeichnet. Auch hier gilt es, sinnvolle Nachnutzungskonzepte zu entwickeln.

Ansonsten ist angedacht, in Zaisering ein Wohnungsangebot insbesondere für Einzelwohnhäuser durch die Erweiterung der Ortschaft nach Norden zu schaffen. Inwieweit durch die Nähe zu Rosenheim verdichtete Wohnformen Anreize für Neubürger bietet, sollte auch dringend untersucht werden. Ansonsten gilt es durch entsprechende Erholungs- und Freizeitangebote, das Wohnen in Zaisering noch attraktiver zu gestalten.

Bei den Außenorten, den Dörfern und Weilern, ist durch die strukturellen Änderungen in der Landwirtschaft auch ein gewisser Leerstand zu beobachten. Hier gilt es verträgliche Nachnutzungen zu entwickeln (z.B. Wohnen), die aber die landwirtschaftlichen Abläufe nicht einschränken oder behindern dürfen. Deshalb ist auf der Entwicklung der Außendörfer im Hinblick auf diese Problematik von der Gemeinde eine entsprechende Bauleitplanung zu erarbeiten.

Das Gebäudemanagement muss mit der Erfassung der Leerstände beginnen, um dann mit den Eigentümern Gespräche über mögliche Nachnutzungen zu führen. Insbesondere ist auch zu erfassen, ob die Eigentümer die Immobilie abgeben wollen oder selber in die Beseitigung des Leerstandes investieren wollen.

## 6.5 Neugestaltung der Straßenräume und des Wegenetzes

### *Vogtareuth*

- Rückbau der Staatsstraße zu einer Dorfstraße

Der Umbau bzw. Rückbau des Straßenraumes und der Fahrbahn der bisherigen innerörtlichen Staatsstraße ist eine wichtige Maßnahme zur Neugestaltung der Straßenräume in Vogtareuth. Durch die Auslagerung der Staatstraße mit dem Bau der Westumgehung geht man davon aus, dass die innerörtliche Verkehrsbelastung um etwa 75 % zurückgehen wird. Es kann deshalb von einem künftigen Verkehr von unter 1.000 Kfz/ Tag ausgegangen werden. Dies ergibt die Möglichkeit, die Fahrbahnbreite zugunsten der Seitenbereiche zu reduzieren und damit der Straße die Verkehrsdynamik zu nehmen. Somit können die vielfachen nachgenannten Funktionen einer Dorfstraße bei der Neuplanung berücksichtigt werden. Den generellen Unterschied der Funktionen von Außerorts- und Innerortsstraßen zeigt die nachstehende Matrix:

FUNKTIONEN VON STRASSEN	
AUSSERORTS	INNERORTS
1. Verbindungsfunktion	1. Verbindungsfunktion
2. Leistungsfähigkeit Verkehr	2. Erschließungsfunktion
	3. ruhender Verkehr
	4. Fußgängerverkehr
	5. Radfahrerverkehr
	6. Aufenthalt („Tratsch“) und Spiel/Arbeit
	7. Identifikation („unsre Straß“)
MONOFUNKTIONALER VERKEHRSRAUM	MULTIFUNKTIONALER VERKEHRS- UND ERLEBNISRAUM

Ziel des Rückbaues muss es auch sein, auf die unterschiedlichen Situationen und Raumfolgen im Dorf zu reagieren und dadurch einen differenzierten Straßenraum zu erreichen.



An besondere Raumsituation ist beim nördlichen Dorfeingang in der Wasserburger Straße der von giebelständigen baulichen Anwesen geprägte Dorfstraßenraum herauszuarbeiten. Diese geht dann in den Kirchplatz mit den klaren Raumkanten der Platzbebauung über, der ein platzartiges Erscheinungsbild auch bei den Hausvorzonen bekommen soll. Dann wiederum verläuft die Straße wetlich an der prägenden Grünfläche der Pfarrerrwiese vorbei und verlässt im Süden bei der Schule den offenen Raum und hat dann ortsauwärts eine lineare Wirkung. Hier könnte eine Baumreihe beim abgesetztem Gehweg vom südlichen Ortseingang ab dem neuen Lebensmittelmarkt in der Rosenheimer Straße in den Ort führen. Mit dieser differenzierten Gestaltung kann ein abwechslungsreicher Straßenraum entstehen, der die Dominanz der Fahrbahn deutlich zurücknimmt und damit auch eine Geschwindigkeitsdämpfung des Fahrverkehrs auslöst.

- Rückbau und Umbau sonstiger Straßenräume

Die Krankenhausstraße soll einen durchgehenden Fußgängerweg erhalten und durch Umbau der Randbereiche mit Zurücknahme der massiven Grundstücksabgrenzungen auch den Charakter eines dörflichen offenen Straßenraumes erhalten.

Im Bereich des Moosweges kann entlang des Friedhofes ein selbständiger, mit Baumreihen ausgestatteter Gehweg, eine zweite fußläufige Verbindung von der Dorfmitte zum Klinikareal aufbauen. Hier ist die Zufahrtsstraße nicht so stark mit Fahrverkehr belastet wie bei der Krankenhausstraße

Im Bereich der Bergstraße und Austraße ist die Fahrbahn schon deutlich geschädigt. Hier wäre ein Ausbau der Fahrbahnen notwendig. In diesem Zusammenhang soll der Straßenraum bis zu den Gebäuden auch in den Privatflächen umgestaltet werden.

Ansonsten können im alten Dorf durch punktuelle Maßnahmen die Randbereiche in den einzelnen Seitenstraßen gestalterisch aufgewertet und entsiegelt werden, um so ein noch besseres dörfliches Erscheinungsbild in den Straßenräumen zu erhalten.

Des Weiteren sollen Fußwegeverbindungen angelegt werden, um Abkürzungen im Dorf auszubauen und eine bessere Vernetzung der einzelnen Siedlungsbereiche zu erhalten. Hierzu müssen aber teilweise private Flächen für die Trassen erworben werden. Insbesondere der Fußweg von der Krankenhausstraße zur Vogteistraße stellt eine wichtige Verbindung und Abkürzung vom östlichen Dorf in die Ortsmitte dar. Aber auch der Durchstich vom Kirchsteig zum Bolzplatz ist eine wichtige Fußwegverbindung. Die vorhandenen Fußwege, die von den äußere-

ren Siedlungsbereichen in das Zentrum führen, sollen eine durchgängige Ausgestaltung erhalten, damit sie eine bessere „Ablesbarkeit“ bekommen.

### *Zaisering*

In Zaisering ist im Bereich der Dorfstraße kaum Handlungsbedarf vorhanden. Eine optische und gestalterische Verbesserung der Zufahrtsstraßen bei der Vogtareuther Straße und der Wendelsteinstraße könnte durch das Anlegen von Baumreihen entstehen, die an den Ortseingängen in „Baumtore“ münden. Speziell in der Vogtareuther Straße ist auch ein Ausbau der Straße im Innerortsbereich wünschenswert, um einige Funktionsmängel beheben zu können. Ansonsten geht es nur darum, durch entsprechende Wegeergänzungen durchgängige kurze Fußwege zur Ortsmitte aufzubauen. Zusätzliche soll westlich der alten Ortschaft ein Naherholungsspazierweg mit Ruhezone aufgebaut werden.

### *Außenbereiche*

Bei den Außendörfern, die an der Staatsstraße liegen, ist die Anlage von seitlichen Gehwegen für die Fußgänger erforderlich. Für diese Maßnahme wird auch punktuell Grunderwerb erforderlich sein. Dies ist in Aign in Zusammenhang mit der Ortschaft Niedernberg ganz wichtig. In Lochen wäre solcher Gehwege bis nach Aign wünschenswert.

In den Außenorten, die in der Bestandsaufnahme näher betrachtet wurden, gibt es augenscheinlich nur punktuell Handlungsbedarf zum Ausbau des Straßen- und Wegenetzes im Rahmen von Dorferneuerungsverfahren.

Erforderlich ist aber eine Radwegeverbindung von Vogtareuth zum Badeweiher „Viehhausen“. Dieser Radweg kann am Besten in Kombination mit notwendigen Flurwegen erstellt werden.

Notwendige neue Flurwege für die Landwirtschaft werden in einem separaten Arbeitsschritt mit den Landwirten festgelegt. Diese können aber nur gebaut werden, wenn entsprechende Grundbereitstellung erfolgt. Diese Maßnahmen werden im Rahmen vom Flurwegebau umgesetzt.

## 6.6 Neugestaltung der innerörtlichen Freiflächen

### *Vogtareuth*

- Neugestaltung des Kirchplatzes in Vogtareuth

Die besondere Schwierigkeit beim Kirchplatz wird sein, seine Zentralitätsfunktion beispielsweise mit einer flächigen Pflasterung des gesamten Platzes herauszustellen, ohne das weite Flächen des Platzes in öffentlichem Eigentum sind. Das bei dem kleinen Platz sehr störende weil trennende Asphaltband der öffentlichen Dorfstraße sollte folglich aufgelöst werden und ein einheitlich homogener „Platzboden“ angestrebt werden, der als zentraler Platz ablesbar wird („steinerne Platz“). Allerdings muss vorher versucht werden, die Gebäudenutzungen wieder mehr für die Öffentlichkeit umzustrukturieren. Die derzeitigen Nutzungen sind für einen öffentlichen Platz eher nicht geeignet.

Wenn möglich sollte versucht werden, im Bereich des Kirchplatzes weitgehend wieder gastronomische Nutzungen zu reaktivieren und mit Außenbewirtschaftungsflächen die Freiflächen und Aufenthaltsqualität aufzuwerten. So könnte der Kirchplatz der gastronomische Treff im Dorf werden, im Gegensatz zum Pfarranger, wo eher öffentliche Gebäude und kulturelle Einrichtungen dominieren.

- Neugestaltung des Pfarrangers

Die Besonderheit von Vogtareuth ist der grünbestimmte großflächige Pfarranger mit den öffentlichen Einrichtungen und Gebäude am und im „Anger“.

Die konsequente Herausarbeitung der Dualität von „steinernem Kirchplatz“ und benachbartem „grünem Dorfanger“ ist das besondere ortsräumliche Herausstellungsmerkmal, das die Ortsmitte von Vogtareuth zukünftig prägen kann.

Der Erhalt des offenen Grünangers ohne wesentliche störende Einfriedungen und der Erhalt und die fachgerechte Pflege der Solitäräume ist Grundvoraussetzung für ein nachhaltig grünbestimmtes Erscheinungsbild – für die Mitte in Vogtareuth.

Um dieses unvergleichliche Potenzial des Pfarrangers bei Besuchern ablesbar zu machen, aber auch bei den Einheimischen identitätsstiftend zu verankern, wird vorgeschlagen, den Pfarranger-Rand in besonderer Weise zu gestalten und somit zu definieren. Insbesondere gilt es auch das Schulumfeld mit dem Pfarrgarten optisch zusammenzuführen, um damit die grüne Mitte aufzuweiten.

Mit der Sanierung und Erweiterung des Pfarrstadels zu einem Veranstaltungsgebäude müssen weitere Anpassungen einhergehen. So sollten entlang der Vogteistraße Stellplätze entstehen, die sich in offener Bauweise möglichst unaufdringlich in den Grünanger einpassen.

Die zukünftige Öffentlichkeitswirksamkeit des Pfarrstadels braucht ergänzende Wegezuführungen. Diese Wege sollen sich aber sehr zurückhaltend darstellen, um den Anger nicht zu sehr zu zergliedern.

Eine weitere wesentliche Zielsetzung kann durch den Abbruch des leerstehenden Gebäudes Moosweg 2 erreicht werden: die versteckt situierte Vogtei als Keimzelle der Ortsgründung und ortsnamensgebendes Gebäude kann mit einer neuen langen Sichtachse in Verlängerung der Vogteistraße besser herausgestellt werden. So erfährt die bestehende linke Sichtachse vom Kirchplatz in Richtung Kriegerdenkmal und historisches Schulgebäude seine symmetrische Ergänzung. Außerdem wird die Zuwegung zum Kindergarten besser herausgestellt.

- Neugestaltung des Schulhofs

Der dreieckförmige Schulhof zur Pfarrangerseite hin ist Bestandteil einer Initiative der Schulleitung, diese Freifläche kindgemäß und nutzerfreundlich zu gestalten. Die Umsetzung soll nach Möglichkeit in Eigeninitiative (Schülereltern, Vereine, Freiwillige) erfolgen.

Das Schulgelände soll abwechslungsreich mit Ruhe- und Bewegungszonen gestaltet werden, z. B. mit einem zentralen Kletter- und Schaukelparcour in Robinienholz-Optik (siehe Pfarranger-Stützenreihe), alles außerhalb der Schulzeiten auch öffentlich nutzbar. Dazu wurde bereits ein planlicher Entwurf gefertigt. Dieser wird bei den Maßnahmen näher erläutert.

Die Überlegungen gehen noch weiter, insbesondere an der Schulwestseite können gravierende funktionale und optische Probleme nachhaltig gelöst werden. Dazu ist die Verlagerung des Gemeindebauhofs und der Abbruch dieses schlecht nutzbaren Kleingebäudes Voraussetzung zur Verschiebung der Fahrbahn der tangierenden „Am Kirchsteig“-Straße weg von der westseitigen Wohnbebauung. Nach dem Abbruch kann der ruhende Verkehr konsequent neu geregelt werden, wobei eine Entflechtung und klare Zonierung von Fahr- und Fußgängerverkehr möglich ist, was der Verkehrssicherheit beim 2-mal täglichen Bring- und-Hol-Verkehrschao sehr dienlich ist.

Die Fahrbahnverschiebung macht auch eine Verlagerung des Kriegerdenkmals notwendig, was wiederum die Möglichkeit eröffnet, im Grundstücks-Ringtausch den Spiel-/Bolzplatz im Westen durch eine neue Fußwegespanne südlich der Bäckerei auch direkt von der Dorfstraße aus zu erschließen. Das Schulgebäude mit der historischen Schaufassade erhält zudem eine repräsentative und behindertengerechte Vorfläche, im Zusammenspiel mit dem neuen Kriegerdenkmalsstandort.

Mit der Neugestaltung des Schulumgriffs entsteht eine funktional klar zonierte und optisch ansprechende Abfolge von Freiflächen, die die Bedeutung als Lern-, Spiel- und Kommunikationsort in der Ortsmitte nach außen trägt und die historische Ortsmitte im Zusammenspiel mit der Pfarrwiese deutlich aufwertet.

### ***Zaisering***

In Zaisering ist zu prüfen, ob entlang des Wassergrabens ein Fußweg angelegt werden kann und ob der Graben durchgängig von der Hochriesstraße bis zum Spielplatz geöffnet werden kann. Ansonsten sollte untersucht werden, welche innerörtlichen Freiflächen, insbesondere im nordöstlichen Bereich, von Bebauung freizuhalten sind. Dazu ist ein Bebauungskonzept in diesem Ortsteil zu entwickeln. Eine dörfliche Raumqualität, die sich von den eintönig strukturierten, neueren Siedlungsgebieten abhebt, kann so gesichert werden. Solche innerörtlichen Freiräume sind als Treffpunkte und Spielorte für Bewohner der umliegenden Häuser ein besonderes Angebot. Die Fußwegevernetzungen sollen kurze Anbindungen von den Siedlungsbereichen in den Ortskernen entstehen lassen. Die Freiräume bei den Wegen und den Straßenräumen sind dorfgemäß möglichst fließend und ohne trennende Elemente zu gestalten, um die dörflichen Straßen und Freiräume entsprechend herauszustellen. Im Umfeld des Anwesens Nr. 7, das jetzt der Gemeinde gehört, sind Freiflächen mit Aufenthaltsqualität zu entwickeln und das alte ehemalige Feuerwehrhaus als „Mosthütte“ (evtl. mit Brennrecht) herzurichten.

### ***Außendörfer***

Viele Außendörfer weisen im Inneren offene Angerwiesenflächen mit Baumbeständen auf. Es gilt diese besonderen Situationen abzusichern und möglicherweise punktuell aufzuwerten. Die weitgehend offenen Straßenräume mit nahtlosen Übergängen zu den Anwesen sind zu sichern und auch bei Bedarf punktuell zu verbessern.

Möglicherweise könnte in den Dörfern durch private Förderungen die unmittelbaren Hausvorbereiche besser gestaltet werden, um so einen guten Übergang in die Angerflächen zu erreichen.

## 6.7 Einbindung der Dörfer in die Landschaft, Landschaftselemente

Generell sollen auf Gemeindegebietsebene die Zielsetzungen des Landschaftsplans konsequent umgesetzt werden. Dazu gehört neben dem Erhalt und der Pflege der großräumigen Schutzgebietssysteme (Inn und Seen) auch das Bestreben, diese durch lokale Systeme kleinflächiger Biotope zu ergänzen. Besonders wertvolle kleinflächige Lebensräume von lokaler und regionaler Bedeutung sollen als Naturdenkmale und Landschaftsbestandteile gesichert werden.

Vogtareuth ist trotz seiner exponierten Lage insbesondere von der weit einsichtigen Süd- und Nordseite nicht oder kaum mit gehölzbestimmten Ortsrändern gesegnet. Diese hier zu entwickelnden Gehölzsäume und extensiv genutzten Raine an den Nahtstellen von Ort- und Landschaft sind unverzichtbarer Bestandteil für eine nachhaltige Ortsbild- und Landschaftsbildverbesserung und folglich mit Nachdruck zu forcieren. Selbiges gilt auch für Zaisering, vornehmlich an der Süd- und Ostseite. Insbesondere sind hier die Zuwegungen von der Staatsstraße mit Baumreihen in der Landschaft zu akzentuieren.

Auch bei den Außendörfern sind vielerorts ergänzende Gehölzstrukturen und Baumgruppen zur Verbesserung der Ortsrandeingrünung und Einfügung der Dörfer in die landwirtschaftliche Kulturlandschaft anzupflanzen. Auch die Zuwegungen zu den Dörfern können mit linearen Gehölzstrukturen im Landschaftsbild besonders herausgestellt werden.

Im „Nebeneffekt“ profitieren Flora und Fauna von einer Strukturanreicherung der ansonsten relativ ausgeräumten Feldflur, insbesondere um die Hauptorte. Ökologisch besonders vorteilhaft sind neue Gehölzstrukturen wie Magerwiesenstreifen auf Rainen, Hecken, Feldgehölze oder Einzelbäume an Fließgewässern, Gräben und Wegen bzw. am Rand von landwirtschaftlichen Flächen, da diese linearen Strukturen einen hohen „Randeffekt“ beinhalten, der die Artendichte und -auswahl sehr begünstigt. Diese neu zu schaffenden „Trittsteine“ dienen einerseits dem Biotopverbund, lassen aber auch Baumassen verträglicher mit dem Landschaftsbild „verschmelzen“. Die Dörfer „verzahnen“ sich so mit der umgebenden Landschaft. Insbesondere können auch lineare Gehölzstrukturen dem Landschaftsraum zwischen den Orten eine besondere Akzentuierung geben. Flächige Lebensraum-Neuschaffungen wären auch wünschenswert, sind aber aufgrund der fehlenden Grundbereitstellungstendenz allgemein eher schwierig zu realisieren.

Das Innufer mit den begleitenden Gehölstrukturen ist insgesamt als Biotop kartiert. Hier sind Eingriffe zur Sichtbarmachung des Innufers eher unrealistisch.

Beim Hofstätter See gibt es einen Seerundweg, der hauptsächlich im südlichen Bereich direkt am See verläuft. Inwieweit hier Aufwertungen durch entsprechende Ausstattungen möglich sind, sollte gemeinsam mit der Gemeinde Prutting festgelegt werden.

Beim Viehhauser Badeweiher sind Verbesserungen des Landschaftsbildes und der Uferzonen zu bewerkstelligen, um hier eine Aufwertung des Umfeldes beim Badeweiher zu erreichen und die Anlage auch für die Besucher attraktiver zu gestalten.

Ansonsten zeichnet sich das Gemeindegebiet durch vielfältige Landschaftsstrukturen aus, die allerdings bei den beiden Hauptorten Vogtareuth und Zaisering rund um die Ortschaften, wie bereits erwähnt, noch ergänzt und verdichtet werden könnten. Abhängig sind solche Verbesserungen allerdings von der notwendigen Grundbereitstellung.

## 6.8 Baulandausweisung in Vogtareuth

Bei Baulandausweisungen im ländlichen Raum gelten bestimmte Grundregeln, die zu beachten sind.

Als oberster Grundsatz gilt: „Innenentwicklung geht vor Außenentwicklung“, d. h. zuerst sollen die Leerstände und die Baulücken in den bebauten Lagen reaktiviert werden, bevor man Baugrundstücke in der Fläche ausweist.

Ansonsten sollen

- die Eingriffe in Natur und Landschaft gering gehalten werden.
- Die Zersiedelung der Landschaft weitgehend vermieden werden und der Außenbereich geschont werden.
- Der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung sollte möglichst am Hauptort liegen, wo die infrastrukturellen Einrichtungen vorhanden sind.
- Die Baugebietsausweisung soll möglichst im Siedlungszusammenhang mit den vorhandenen Baustrukturen erfolgen.
- Speziell in Vogtareuth mit dem hohen Arbeitsplatzangebot bei der Klinik sind auch flächensparende Wohnmodelle in Erwägung zu ziehen

In Vogtareuth ist es äußerst schwierig, überhaupt Bauland auszuweisen, da der Ort in den meisten Bereichen nach außen kaum mehr entwickelt werden kann, da viele begrenzende Strukturen vorhanden sind.

Eine klare Abgrenzung des Siedlungsbereiches von Vogtareuth stellt die neue Ortsumgehung, die Staatsstraße St. 2359 dar. Hier hat die Gemeinde im Bereich der Fl. Nr. 903 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Das Grundstück soll hier relativ dicht bebaut werden, so dass eine Lärmschutzwand zur Staatsstraße hin notwendig wird. Es ist aber darauf zu achten, dass zwischen der Lärmschutzwand und der Staatsstraße noch eine ansprechende Eingrünung möglich ist. Die Gemeinde hat durch das eingeleitete Bebauungsplanverfahren wohl auch die Vorgaben für eine Bebauung der südlich an die Fl. Nr. 903 angrenzenden Grundstücke festgelegt.

Im Süden ist eine weitere Ortsausdehnung nicht mehr möglich. Zum einen bildet die Kreisstraße RO35 und die Einmündung in die Staatsstraße einen klaren Abschluss, zum anderen schränkt die Biomasseanlage im Südosten jede größere Entwicklung ein.

Der künftige Verbrauchermarkt stellt deshalb den südlichen Abschluss von Vogtareuth, zusammen mit dem bestehenden Baugebiet „Reuther Feld“ dar.

Im Nordwesten sind die Hofstellen entlang der Wasserburger Straße



der gewachsene Ortsrand, der auf keinen Fall gestört bzw. ausgeweitet werden soll. Deshalb sollen hier auch keine Bauflächen entwickelt werden.

So gibt es praktisch keine alternativen Betrachtungsmöglichkeiten, da die Rahmenbedingungen nur noch Entwicklungen nach außen in einzelnen Bereichen im Osten zulassen.

Als erstes soll versucht werden, die innerörtlichen Leerstände zu aktivieren und die Baulücken bzw. Bauflächen einer Bebauung zuzuführen. Nördlich der Klinik Schön gibt es noch vereinzelt Baulücken beim Bürgermeister- Josef- Maier- Weg, im Bereich Ahorn Weg und einzelne Grundstücke am Birkenweg.

Zwischen der Probststraße und der Rosenheimer Straße können noch geeignete Wohnbauflächen ab dem Friedhof bis zum neuen Lebensmittelmarkt eingeplant werden. Hier kann man durch Ergänzung der vorhandenen Erschließungselemente noch Bauflächen für Einzelhäuser oder Doppelhäuser entwickeln. Es ist allerdings zu untersuchen, welche Einschränkungen durch die Biomasseanlage zu berücksichtigen sind.

Im Osten von Vogtareuth liegt die Klinik mit seiner eher großmaßstäblichen Struktur. Daran schließt sich zwischen Probststraße und Kapellenweg eine landwirtschaftliche Nutzfläche an.

In Vogtareuth sollen auch wegen der besonderen Arbeitsplatzsituation bei der Klinik Überlegungen angestellt werden, für die Bediensteten eventuell Mietwohnraum anzubieten.

Genau dafür wären diese beschriebenen landwirtschaftlichen Flächen geeignet. Hier könnte auch ein struktureller Übergang von der Großmaßstäblichkeit der Klinik in die Maßstäblichkeit der vorhandenen Wohnbebauung gefunden werden. Es wird der Gemeinde empfohlen, hier ein ganzheitliches Konzept zu entwickeln und zu gegebener Zeit über die verbindliche Bauleitplanung entsprechendes Baurecht zu schaffen.

Allerdings müssen hierzu vorher Sondierungsgespräche mit den Grundstückseigentümern geführt werden (überwiegend Kirchengrund). Es ist auch davon auszugehen, dass manche sinnvolle Ausweisung oder Lückenschluss von Bauflächen am Grunderwerb scheitern könnten. Deshalb sollen Bauflächen erst dann ausgewiesen werden, wenn die Gemeinde den Zugriff auf die Flächen rechtlich abgesichert hat.

Aufgrund der baulichen Entwicklung in der Gemeinde sind erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft absehbar. Dem damit verbundenen Bedarf an Ausgleichsflächen stehen Flächenknappheit und hohe Bodenpreise gegenüber.

Im Rahmen einer frühzeitigen und aktiven Bodenvorratspolitik kann die Gemeinde daher ein Ökokonto einrichten. Hierfür erwirbt und sichert sie ökologisch aufwertbare Flächen, die mit einem fachlich abgestimmten Entwicklungskonzept in dem Ökokonto bereitgestellt werden. Bei künftigen Bauvorhaben, die mit Eingriffen in Natur und Landschaft einhergehen, werden die Flächen des Ökokontos dann zu Ausgleichs- oder Ersatzflächen umgewidmet.

Ein Ökokonto bleibt immer dynamisch, d.h. es können jederzeit neu zu Verfügung stehende Flächen ein-, bzw. benötigte Ausgleichsflächen abgebucht werden.

Insbesondere im Zuge der geplanten freiwilligen Flurneuordnung können anfallende geeignete (Rest-)Flächen sofort sinnvoll dem Ökokonto zugeordnet werden.

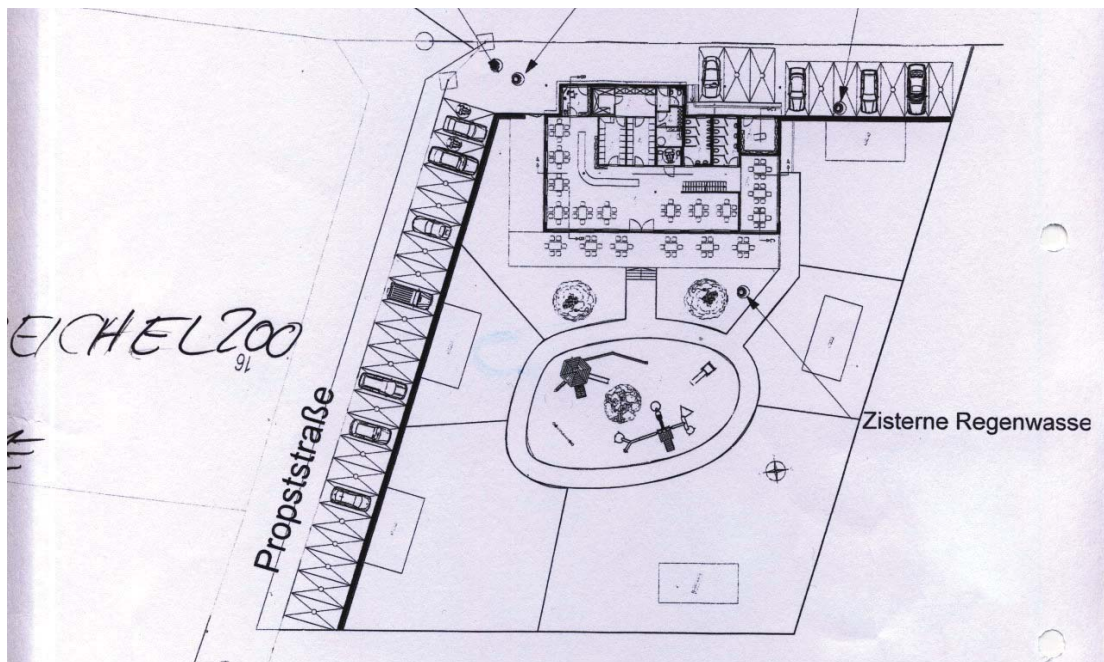
Dieses Konzept zur Bevorratung von Ausgleichsflächen trägt dazu bei, in Zukunft die Bebauungsplanung zu entlasten, die Verfahren zu beschleunigen, die Planungssicherheit zu erhöhen und die Kosten zu senken. Außerdem besitzt die Gemeinde einen größeren Handlungsspielraum. Dabei sind die Vorleistungen der Gemeinde vollständig refinanzierbar. Werden die Ausgleichsmaßnahmen bereits vor dem Eingriff umgesetzt, können zudem „ökologische Zinsen“ angerechnet werden.

Das abgestimmte Gesamtkonzept des Ökokontos, in dem verschiedene Ausgleichsflächen und -maßnahmen eingebunden sind, ist gleichzeitig ein Beitrag für eine bessere Landschaftsplanung in der Gemeinde. Die einzelnen Flächen lassen sich räumlich und funktionell möglicherweise zu Biotopverbundsystemen zusammenschließen, wodurch letztlich auch der Pflegeaufwand sinkt.

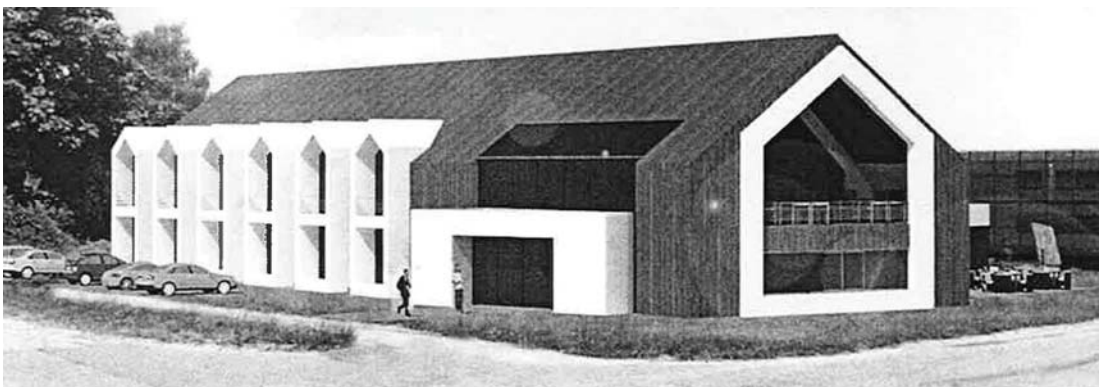


## 6.9 Vorgesehene Privatmaßnahmen bzw. bereits umgesetzte Maßnahmen während der Planungsphase

Im Bereich südlich der Klinik möchte ein privater Investor ein Café mit Streichelzoo errichten. Dazu gibt es bereits erste planerische Überlegungen. Diese Planungen wurden in einem, gemeinsam mit dem Bauherrn und dessen Planer durchgeführten Ortstermin intensiv erörtert. Vorgeschlagen wurde eine andere Stellplatzanordnung aber auch eine bessere innere Organisation des Gebäudes. Die Stellplätze sollen komplett östlich des Cafés platziert werden.



Bei der Schön- Klinik soll ein Übernachtungshaus für Kinder errichtet werden (MC- Donald- Haus). Auch hierfür gibt es bereits erste Planungsskizzen. Es wird vorgeschlagen, die Architektur nicht zu städtisch zu entwickeln, sondern eher eine „ländliche“ Formensprache zu finden, um dadurch ein Übergangselement von der Klinik ins Dorf zu entwickeln. Sowohl das Projekt „Streichelzoo“ als auch das „Ronald-MC- Donald- Haus“ sollen in die Bauleitplanung südlich der Klinik integriert werden und hier entsprechende Vorgaben formuliert werden.



Mittlerweile sind auch einige Privatmaßnahmen bereits umgesetzt worden.

Als eine bedeutende Maßnahme kann wohl der Bau und die Eröffnung des Netto- Marktes gesehen werden, weil hier ein wichtiger Baustein für die Grund- und Nahversorgung gesetzt wurde. Andererseits sind die Auswirkungen auf die innerörtliche Geschäftsstruktur zu beobachten, inwieweit der Lebensmittelmarkt am südlichen Ortsrand die innere Struktur schwächt.

Leider ist festzustellen, dass dieser Verbrauchermarkt nicht gut in das Ortsbild integriert ist und auch die Architektur keine positiven Akzente liefern kann, sondern nur das übliche Niveau erreicht. Eine stärkere Eingrünung wäre aus diesem Grunde durchaus wünschenswert.



Ortseingang von Süden mit neuem Lebensmittelmarkt

Da der Metzgerladen, der bisher im Dorf untergebracht war zum Nettomarkt umgezogen ist, wurden hier Verkaufsflächen neben dem Bäckerladen frei. Es ist ein Glücksfall, dass Ortsansässige hier einen Dorfladen eingerichtet haben, der den Abgang des Metzgerladens ausgleichen kann und ein besonderes Angebot im Ortskern darstellt.



Der Dorfladen in der ehemaligen Metzgerei

Der Arbeitskreis „Nahversorgung“ hat die Initiative übernommen und eine Genossenschaft gegründet, die sich um die Nahversorgung kümmert. Es wurden Genossenschaftsanteile verkauft und mit diesem Kapital der Dorfladen realisiert.



Die Bannerwerbung für den Dorfladen finden wir in Zaisering und in der Nähe des Nettomarktes in Vogtareuth

Aber auch in Zaisering hat sich der im Sommer 2015 gestartete Wochenmarkt mittlerweile etabliert und gut entwickelt und leistet so einen guten Beitrag für die Nahversorgung, da ansonsten in diesem Ort keine Einkaufsmöglichkeiten mehr bestehen. Dieses Defizit soll aber zukünftig durch die Einrichtung eines weiteren Dorfladens auch in Zaisering beseitigt werden. Es sind Überlegungen im Gange, diesen Dorfladen künftig im Feuerwehrhaus beim Kindergarten unterzubringen.



Verkaufskioske des Wochenmarktes am Kirchplatz

Des Weiteren gab es noch andere Aktivitäten von den Arbeitskreisen in Vogtareuth. So wurde die Innenfläche des Kreisels im Norden von Vogtareuth von den Arbeitskreismitgliedern „Ortsbild und Verkehr“ gestaltet.

Im Schulhof werden die ersten Maßnahmen umgesetzt, die zusammen mit dem DE- Planer entwickelt wurden. Die Ausstattung des Buswartehäuschens mit Solarleuchten wurde durchgezogen und öffentlich prämiert. Außerdem wurde eine schöne Mariensäule, die gespendet wurde, am Lindberg aufgestellt.

Die intensive Arbeitskreisarbeit und das Engagement der Bürger zeigt sich in diesen umgesetzten Maßnahmen, die sicher zu einer positiven Entwicklung in Vogtareuth und Zaisering beitragen.

## 7. MASSNAHMEN

### 7.1 Maßnahmenkatalog Vogtareuth

#### 7.1.1 Bauliche Maßnahmen

##### 1. *Ausbau und Ertüchtigung des Feuerwehrhaussaales zu einem Bürgersaal*

In Vogtareuth gibt es derzeit keinen Gemeindesaal bzw. Bürgersaal, der für das gesellschaftliche und kulturelle Dorfleben notwendig ist.

Da auch in der Gaststätte kein Saal vorhanden ist, will die Gemeinde einen Bürgersaal für mindestens 200 Leute errichten. Dieser Saal soll durch Erweiterung des vorhandenen Saales im Feuerwehrhaus Vogtareuth entstehen. Dazu ist eventuell die Anhebung des Daches erforderlich. Die Akustik des Saales muss bei dieser Umbaumaßnahme verbessert werden. Zu klären ist, ob die Besucherzahl mit 200 Personen ausreicht, weil bei über 200 Personen die Versammlungsstättenverordnung greift und dann erhöhte Anforderungen bei der Baukonstruktion, dem Brandschutz und der Fluchtwegsituation zu erfüllen sind. Vorgeschlagen wird, auch die notwendigen Einrichtungen für Vereine hier zu integrieren. Dazu ist als erstes die Erarbeitung eines Raumprogrammes erforderlich.





Durch die Aufstockung des derzeitigen Saales kann auch die Belichtung deutlich verbessert werden



## ***2. Umbau des Sewaldhauses auf Fl. Nr. 13 für Ladenflächen im Erdgeschoss und Büronutzungen, alternativ Seniorenwohnungen im Obergeschoss***

Die Gemeinde ist Eigentümer dieses Anwesens. Es ist vorgesehen, dieses Gebäude soweit wie möglich gewerblich zu nutzen. Insbesondere sollen im Erdgeschoss Ladenflächen entstehen. Das Obergeschoss wäre für Büros oder Wohnungen geeignet. Falls das OG für „Betreutes Wohnen“ verwendet werden soll, muss auf Barrierefreiheit geachtet werden. Es ist dann eventuell ein Aufzug einzubauen. Auf jeden Fall ist ein Treppenlift zu installieren. Hier sind die Platzverhältnisse im Treppenhaus zu prüfen.

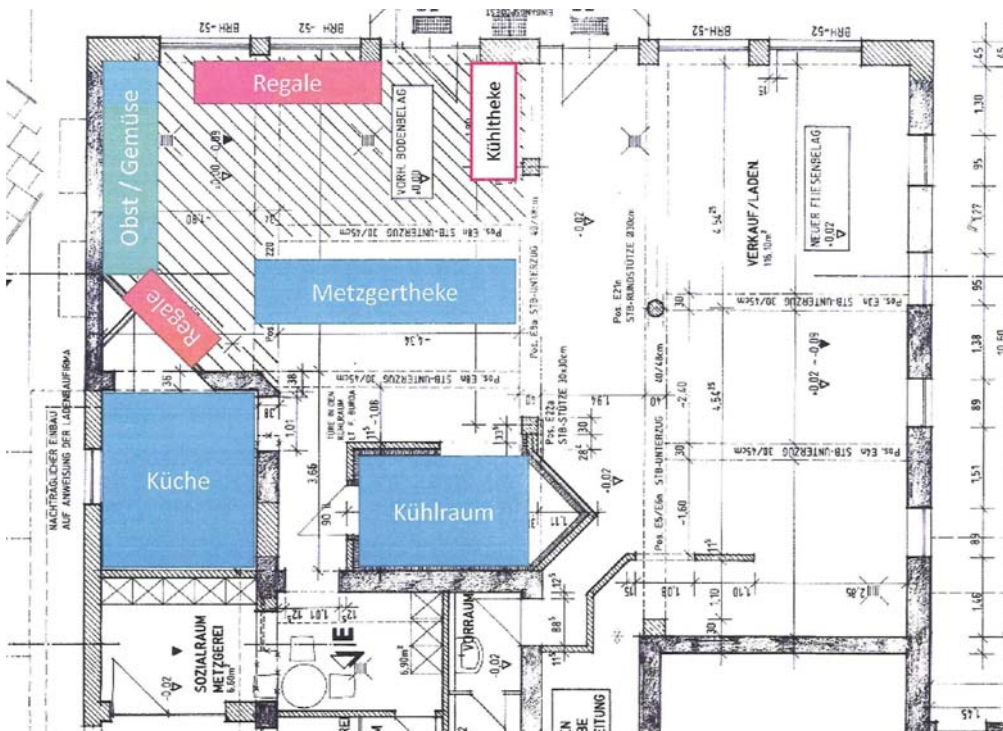




### 3. Errichtung eines Genossenschaftsladens auf Fl. Nr. 84

Am südlichen Ortsrand entsteht ein Nettomarkt. Der Metzgerei-laden, der bisher auf Fl. Nr. 84 zusammen mit einem Bäckerladen der einzige Dorfladen war, zieht in diesen Nettomarkt um. Eine Genossenschaft will dann in diesen Flächen einen Dorfladen installieren und das Warenangebot des Bäckerladens ergänzen. Man denkt hier vor allem an regionale Produkte und eventuell Bioprodukte.

Baulich sind nur geringe Eingriffe bei der Ladenfläche notwendig, es soll aber das Umfeld entsprechend gestaltet werden und auch eine Außenbewirtungsfläche entstehen.

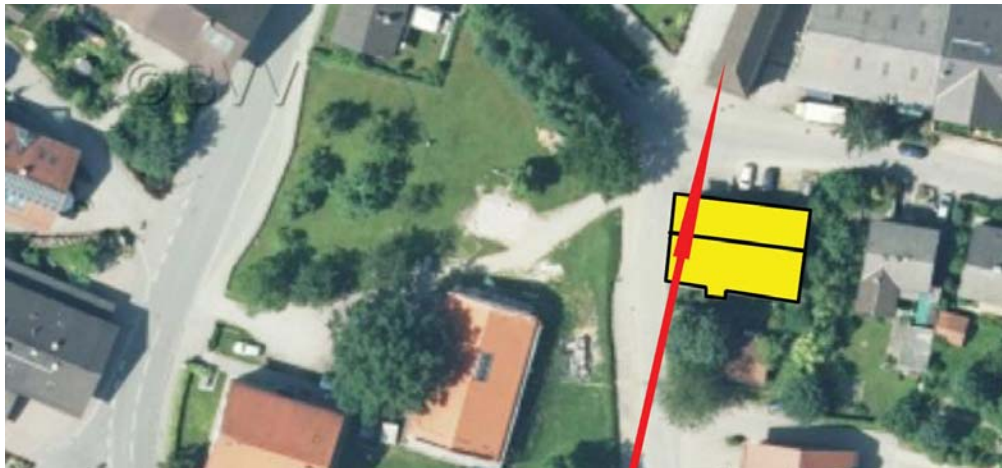


Die Genossenschaft wurde mittlerweile gegründet und der Dorfladen ist innen umgebaut. Am 1. Februar 2017 war die Eröffnung. Jetzt ist es wichtig, dass relativ zeitnah auch die Umfeldgestaltung umgesetzt wird.

#### 4. *Abbruch des alten Feuerwehrhauses und Anlegen von Parkplätzen*

Das alte Feuerwehrhaus steht leer, die Wohnungen in diesem Gebäude sind noch teilweise belegt.

Das Gebäude ist mit einem normalen Kostenaufwand nicht mehr sanierungsfähig. Außerdem ist in diesem Bereich wegen der öffentlichen Gebäude im Umfeld ein höherer Stellplatzbedarf vorhanden. Deshalb soll das Gebäude nicht mehr saniert, sondern abgerissen werden. An der frei werdenden Fläche sollen Parkplätze möglichst offenporig und mit Bäumen überstellt entstehen. Zusätzlich soll hier ein einladender Zugang zum Kindergarten und zum neuen Bürgersaal entwickelt und ansprechend ausgebaut werden. Dieser Bereich kann mit einer Aufenthaltszone und eventuell einem Kunstwerk akzentuiert werden. Durch den Abbruch des alten Feuerwehrhauses ergibt sich auch eine schöne Blickachse zur Vogtei.



Blickachse zur Propstei, Abbruch Feuerwehrhaus



Parken unter Bäumen

Zugang Kindergarten und Bürgersaal mit Kunstwerk

## 7.1.2 Straßenbauliche Maßnahmen

### 5. *Rückbau und Umbau der ehemaligen Staatsstraße Bereich Wasserburger Straße nördlicher Ortsteil*

- Querungshilfe am Ortseingang
- Anlage eines Gehweges
- Umbau Einmündung Waldweg
- Umbau Einmündung Bergstraße

Der Ortseingang sollte mit einer Mittelinsel und beidseitigen Baumreihen betont werden, um so als Geschwindigkeitsdämpfung zu wirken.

Im weiteren Verlauf ist die Straße im Bereich des Anwesens Hs. Nr. 5 deutlich abzurücken und die Fahrbahnbreite zu reduzieren. Im Idealfall ist der Gehweg vom gegenüberliegenden Fahrbahnrand auf die Seite des Hauses Nr. 5 zu verlegen, um einen größeren Abstand des Fahrbahnrandes vom Wohnhaus zu bekommen.

Die Einmündung der Bergstraße soll sowohl in der Höhe, als auch in der Ausbildung des Einmündungstrichters verändert werden. Hier könnte die Wegeführung des Urkatasters als Vorbild dienen. Auf alle Fälle soll die Dominanz der ehemaligen Staatsstraße deutlich zurückgenommen werden.



Schon durch das Abrücken des Fahrbahnrandes entsteht „Luft“ für die Spalierbäume am Haus



## 6. Rückbau und Umbau der ehemaligen Staatsstraße Bereich Kirchplatz Ortskern

- Umbau Übergang zur Wasserburger Straße
- Gestaltung der Seitenbereiche
- Verbesserung der Fußgängersituation
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs

Der Kirchplatz ist räumlich mit den Gebäuden gut gefasst und könnte somit als echter Dorfplatz auch als Mischfläche ausgebildet und mit Pflaster befestigt werden. Allerdings sind die derzeitigen Nutzungen der Erdgeschosszonen bei den Gebäuden für einen innerörtlichen Platz wenig geeignet. Ziel muss es deshalb sein, hier Nutzungen zu generieren, die einem öffentlichen Platz entsprechen.

Insbesondere beim Klosterwirt mit den vorgelagerten Parkplätzen ist die Struktur für einen Platz völlig ungeeignet. Sollten hier keine anderen Nutzungen erreicht werden, ist die gestalterische Ausbildung eines homogenen Platzes eher nicht angebracht. Deshalb soll hier erst dann umgebaut werden, wenn die Rahmenbedingungen passen.



In der Straßenabfolge ergibt sich durch die räumliche und gestalterische Ausbildung als echter Platz eine gute Differenzierung.



## 7. Rückbau und Umbau der ehemaligen Staatsstraße Bereich Rosenheimer Straße – Pfarrwiese – Rathaus

- Rückbau der Fahrbahn
- Auflösung der Busbuchten, Anlegen von Längsparkplätzen

Der Ortskern rund um die Pfarrwiese ist zum Großteil mit öffentlichen Gebäuden besetzt. Außerdem gibt es den Dorfladen, in den Erdgeschossen der angrenzenden Gebäude sollen Geschäftsnutzungen untergebracht werden. Dafür müssen entsprechende Vorzonen geschaffen werden. Aus diesem Grund soll die Fahrbahnbreite inklusive der Busbuchten deutlich reduziert werden.

Aus den Busbuchten sollen Kurzzeitparkplätze und eben diese einladenden Hausvorzonen entwickelt werden. Die Busse können auf der Fahrbahn für den Aus- und Einsteigevorgang halten bzw. können zu den Schulbushaldebuchten verlegt werden. Wichtig ist es, auch fließende Übergänge in die Freiräume der Grundstücke zu entwickeln, um so den dörflichen, grünbestimmten Raum herauszustellen. Wichtig ist der Erhalt der Querungshilfe für Fußgänger vom Schulumfeld zum Rathausvorplatz und der Pfarrwiese.

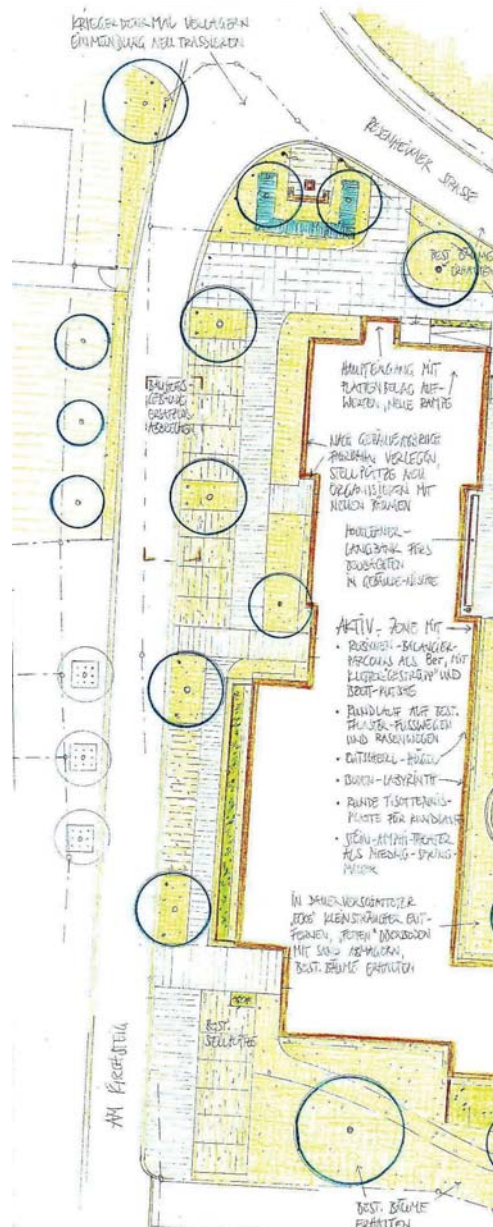


Ein offener Übergang zur Pfarrwiese entsteht durch eine Böschung in der Mauer und das Entfernen der Schnitthecke



## 8. Neugestaltung der inneren „Am Kirchsteig“-Straße

- Verschiebung der Straßenachse nach Osten
- Abbruch des angrenzenden Gebäudes (als Bauhof genutzt)
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs, Eingrünung mit hochstämmigen Laubbäumen
- Grundstückstausch Flur Nr. 4/3 und Verlegung des Kriegerdenkmals



Nach dem Abbruch des jetzigen Bauhofs (gestricheltes Rechteck) und dem Verlagern des Kriegerdenkmals kann der extrem beengte Straßenraum deutlich aufgeweitet werden; dies ermöglicht sichere Gehwege entlang dem Schulgebäude, neue eingegrünte Kfz-Stellplätze und breitere Vorzonen vor den Wohnanwesen gegenüber.

**9. Rückbau und Umbau der ehemaligen Staatsstraße  
Bereich Rosenheimer Straße südl. Ortsteil**

- Rückbau der Busbuchten
- Ergänzung des abgesetzten Gehweges bis zum neuen Verbrauchermarkt
- Ausbildung der Ortseingangssituation
- Anlage einer begleitenden Baumreihe östlich des abgesetzten Gehweges

In diesem Bereich ist kein wesentlicher Umbau der Fahrbahn und des Straßenraumes erforderlich.

Zu untersuchen ist allerdings, ob die Bushaldebuchten zurückgebaut werden können. Des Weiteren ist zu überlegen, ob eine mittige Fahrbahninsel mit Baumtor am Ortseingang anzulegen ist, um den Ortseingang deutlich zu markieren. Die Realisierbarkeit ist besonders im Hinblick auf die Einmündung zum Verbrauchermarkt zu untersuchen. Wichtig wäre aber, die Pflanzung einer Baumreihe östlich des Gehweges bis zum Rosenweg um eine Leitlinie in den Ort hinein zu erhalten. Wegen Ver- und Entsorgungsleitungen im Grünstreifen zwischen Straße und abgesetzten Gehweg kann hier die Baumreihe nicht angelegt werden.



Eine Baumreihe führt in den Ort

## 10. Umbau und Umgestaltung der Krankenhausstraße (Teilausbau)

- Neugestaltung der Straße mit Randbereichen
- Anlage eines durchgehenden Gehbereiches mit offenen Übergängen zu den Privatgrundstücken

Die Krankenhausstraße ist momentan sehr stark durch massive Grundstücksabgrenzungen geprägt und wirkt deshalb sehr linear und fahrbahnbetont. Nachdem diese Straße vor allem auch für die Fußgänger eine wichtige Verbindung zwischen Ortskern und Klinik darstellt, ist ein Umbau dringend erforderlich.

Ziel dieses Umbaus muss es sein, die seitlichen Abgrenzungen so weit möglich abzubauen und einen durchgehenden Seitenstreifen für Fußgänger zu entwickeln. Des Weiteren soll über eine deutliche Geschwindigkeitsbeschränkung nachgedacht werden. Inwieweit hier ein verkehrsberuhigter Bereich zielführend ist, muss alternativ untersucht werden. Um diese Planungsziele eines offenen Straßenraumes erreichen zu können, ist eine intensive Beteiligung der Anlieger notwendig. Nach Umgestaltung der Randbereiche mit Entwässerungselementen kann nach Einbau der ergänzenden Seitenbereiche eine vollflächige Deckschicht hergestellt werden.



Durch Abrücken und Reduzierung der privaten Abgrenzungen entsteht ein dörflicher Straßenraum



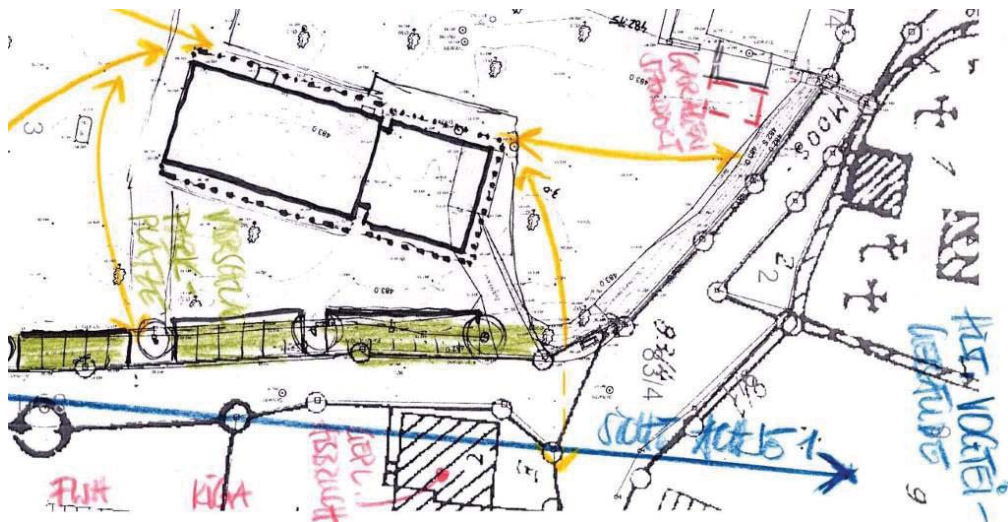


## 11. Ausbau und Neugestaltung der Vogteistraße

- Ausbau der Straße, Gestaltung der Randbereiche
- Neuanlage von Parkplätzen bei der Pfarrwiese und dem alten Feuerwehrhaus
- Aufwertung und Ausbau des Kindergartenzuganges

Beim Ausbau der Vogteistraße ist ein wesentliches Element die Anlage von Senkrechtparkern zur Pfarrwiese hin. Diese Parkplätze dienen im Wesentlichen für Veranstaltungen in der Ortsmitte, insbesondere beim Pfarrsaal, beim künftigen Bürgersaal oder sonstigen Veranstaltungen in der Ortsmitte. Diese Stellplätze sollen offenporig ausgebildet werden und durch eine Baumreihe in den Straßenraum eingebunden werden.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Fahrbahn sind die Vorzonen zu den Gebäuden entsprechend den Anforderungen teils befestigt, teils grünbestimmt zu erstellen. Insbesondere ist nördlich des Feuerwehrhauses ein Kindergartenzugang deutlich herauszuarbeiten. Südlich des Feuerwehrhauses ist die Anbindung des Asternweges entsprechend z. B. mit einer Baumgruppe zu gestalten.



## 12. Ausbau und Neugestaltung des Moosweges

- Anlage einer abgesetzten Fußwegeverbindung Ortskern – Klinik
- Im bebauten Bereich, Neuanlage eines Gehweges, direkt an der Fahrbahn
- Gestaltung des Parkplatzes entlang der Friedhofsmauer

Im Bereich des äußeren Moosweges soll ein von der Fahrbahn abgesetzter Gehbereich ausgebildet werden. Im Gegensatz zur Krankenhausstraße soll hier der Gehbereich als eigenständiger Weg entwickelt werden und mit einer Baumreihe betont werden. Gegenüber soll der vollversiegelte Parkplatz am Friedhof gestalterisch aufgewertet werden. Dies kann punktuell durch grüne Elemente z. B. mit Einzelbäumen erfolgen.

Im inneren bebauten Bereich des Moosweges kann der Gehbereich an der Nordseite der Fahrbahn bis zur Vogteistraße durchgezogen werden. Hier soll dieser Seitenbereich einen ansprechenden Übergang von der Fahrbahn zu den Hausvorzonen darstellen.



### *13. Ausbau mit Neugestaltung der Randbereiche der Anliegerstraßen westlich des Ortskerns: Bergstraße, Austraße, innere Eglhamer Straße, innere Sunkenrother Straße*

Auf Grund des relativ geringen Verkehrsaufkommens ist in diesem Bereich die Ausbildung von separaten Gehbereichen nicht erforderlich, dies könnte höchstens bei der Austraße und Bergstraße untersucht werden. Allerdings ist es wichtig, dass die Seitenbereiche die Linearität der Straße nicht betonen, sondern eher als nahtlose Übergänge zu den Hausvorzonen ausgestaltet werden. Wichtig ist dabei, dass die asphaltierten Hausvorzonen zurückgebaut werden und die asphaltierten Flächen sich nur auf die Fahrbahn beschränken. Hier können allerdings die Fahrbahnen durchaus differenzierte wechselnde Breiten haben und entsprechend auf die Gebäude reagieren. Insbesondere ist es wichtig, möglichst offene dörfliche Straßenräume auszubilden.



Mit der Reduzierung der Fahrbahnbreite kann die Stützmauer durch eine Böschung weitgehend abgedeckt werden



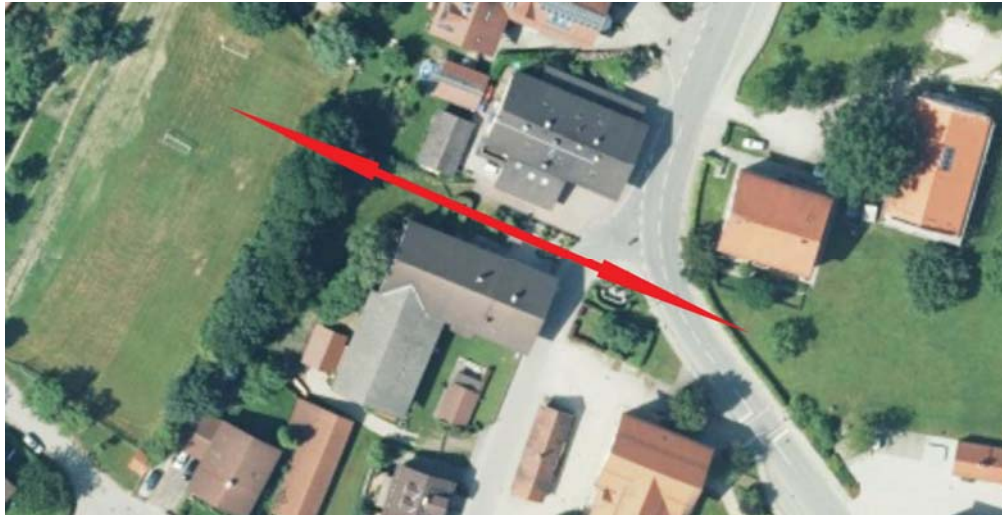
#### *14. Anlage einer rückwärtigen Fußwegeverbindung von der Krankenhausstraße zur Vogteistraße*

Diese Fußwegverbindung ist ein wesentliches Element zur Vernetzung der einzelnen Straßenräume mit dem Ziel, wichtige örtliche Treffpunkte möglichst kurz fußläufig miteinander zu verbinden. Die genaue Wegeföhrung muss hier mit den jeweiligen Grundstücksangrenzern bzw. Eigentümern abgesprochen werden. Bei der Festlegung der Trasse ist darauf zu achten, dass das Umfeld attraktiv ist, z. B. soll der Weg möglichst im Bereich des Probsteigebäudes verlaufen und dann direkt an die Vogteistraße föhren. Der Ausbaustandard soll eher bescheiden ausfallen und als einfacher Asphaltweg begleitet mit Einzelbäumen entwickelt werden.



### ***15. Anlage einer Fußwegeverbindung von der Rosenheimer Straße zum Bolzplatz***

Durch das Abrücken der Straße am Kirchsteig vom Anwesen der Fl. Nr. 138 könnte mit den Eigentümern eventuell ein Grundstückstausch nördlich des Anwesens für einen Gehweg zum Bolzplatz durchgeführt werden. Dadurch wäre es möglich, von der Ortsmitte einen relativ direkten Fußweg zum Bolzplatz anzulegen. Dieser Weg kann sehr einfach als Asphaltweg ausgebildet werden.



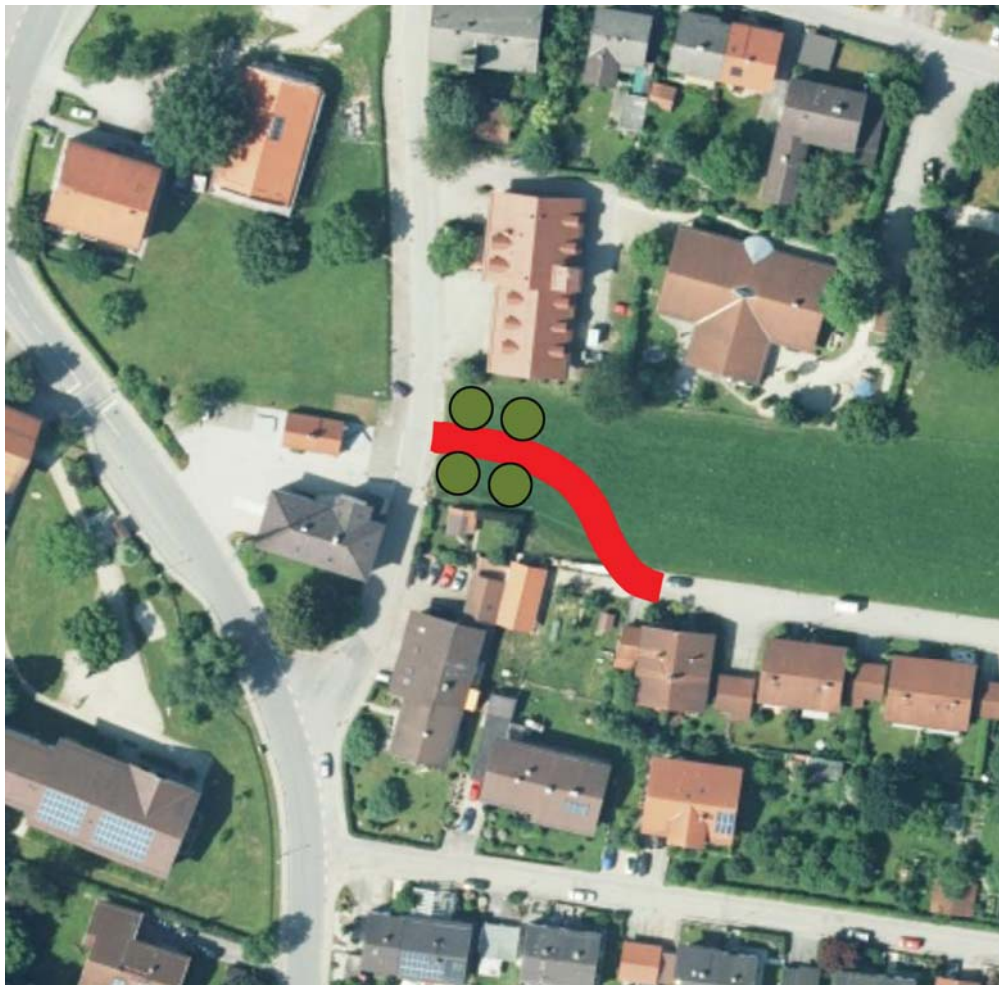
### ***16. Anlage einer Fußwegeverbindung von der Rosenheimer Straße zur Kirchsteigstraße südlich der Schule***

Ein weiterer kurzer Weg zwischen der Rosenheimer Straße und dem Kirchsteig könnte südlich der Schule angelegt werden. Auch hier geht es darum, möglichst kurze Fußwegvernetzungen zwischen Straßenräume bzw. öffentlichen Einrichtungen herzustellen. Dies ist ein wesentliches Ziel der Dorferneuerung in Vogtareuth.



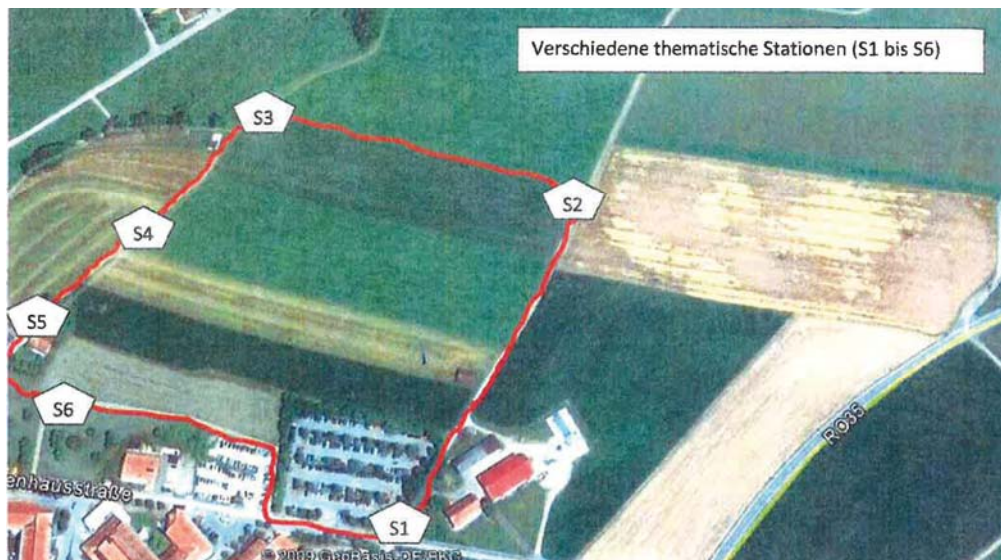
### ***17. Straßenanschluss Aternweg zur Vogteistraße***

Dieser Straßenanschluss ist erforderlich, um das südlich des Friedhofes noch nicht bebaute Areal an das öffentliche Straßennetz anzubinden. Dieses Gebiet soll dringend einer Bebauung zugeführt werden, da in Vogtareuth ein großer Bedarf an Wohnraum besteht. Im Bereich der Einmündung in die Vogteistraße soll eine Baumgruppe südlich des Feuerwehrhauses die städtebauliche Situation aufwerten und die öffentliche Bedeutung dieses Straßenraumes beim neuen Bürgersaal betonen.



## 18. Anlage eines Spazierrundweges „Weg der Hoffnung“ mit Themenstationen

Vom Arbeitskreis Ortsbild und Verkehr wurde ein Vorkonzept für diesen Rundweg ausgearbeitet. Er soll ein Spazierweg für die Klinikpatienten und für deren Besucher, aber auch für die Vogtareuther Bürger nördlich der Klinik angelegt werden. Dieser Weg soll mehrere Themenstationen erhalten und die Wegeabschnitte sollen auch thematisch unterschiedlich gestaltet werden. Es sind 6 Stationen vorgesehen, die auf bereits vorhandenen Wegen „Bürgermeister-Josef-Maier-Weg“, Lindbergweg und dem Weg Fl. Nr. 530 angelegt werden sollen. Für die einzelnen Themen gibt es bereits Vorschläge, z. B. Ziele setzen, Durchhalten, Vertrauen, Gemeinschaft, Glaube, Heil werden, deren Darstellung bzw. Umsetzung noch zu entwickeln sind. Dieses Konzept muss vor dem Einstieg in die Planung noch detailliert ausgearbeitet werden.



WAS: Themenweg „Weg der Hoffnung“

WO: SCHÖN-Klinik Vogtareuth – Lindbergweg bis zum Eselstall – Richtung Osten (Verbindungsweg noch nicht vorhanden) – Feldweg beim Görgmayr – zurück zur Klinik

WARUM:

- gemeinsamer Rundweg für Klinikpatienten, Besucher und Vogtareuther Bürger
- Ort der Besinnung, Ort der Begegnung,
- Verbindung zwischen Dorf und Klinik schaffen

WIE: Mögliche Stationen auf dem Weg:

- (evtl. Verzweigung (WARUM?) als Ausgangspunkt)
- ZIELE SETZEN
- DURCHHALTEN → „Holperweg“ (Baumstämme, Steine, Sand, Kiesel)
- VERTRAUEN → „Sternengugga“-Platz („gehalten sein“)
- GEMEINSCHAFT
- GLAUBE → Mariensäule / Wegweiser nach Mekka
- HEIL WERDEN → Wunschbaum

**19. *Neubau eines Fußwegteilstückes zwischen Fl. Nr. 525 und 525/1 „Weg der Hoffnung“***

Um einen Ringschluss für den Themenweg herzustellen, ist zwischen dem Lindbergweg und dem Flurweg Nr. 530 eine Verbindungsspanne auszubauen. Hier könnte dann der „Durchhalteweg“ bzw. „Holperweg“ angelegt werden.

**20. *Ausgestaltung der Fußwegverbindung Ahornweg - Lindbergweg***

Die Anlage dieser Fußwegeverbindung stellt eine kurze Anbindung des nördlichen Siedlungsbereiches vom Ahornweg zum Lindbergweg und die Krankenhausstraße zum Ortskern dar. Vor dem Bau dieses Weges sollte ein städtebauliches Konzept für die Bebauungsergänzung in diesem Ortsteil ausgearbeitet werden, um eine begleitende Grünstruktur für die Wegetrasse entwickeln zu können.

**21. *Anlage einer Fußwegverbindung Bergstraße – Innstraße entlang des Bolzplatzes***

Dieser neu anzulegende Weg am westlichen Rand des Bolzplatzes von der Innstraße zur Bergstraße stellt eine kurze Verbindung zwischen diesen Siedlungsbereichen dar und ist ein weiterer Teil der Fußwegevernetzung von Vogtareuth.

**22. *Anlage eines Radweges von Vogtareuth zum Badeweiher Viehhausen***

Diese Anlage des Radweges ist notwendig, um eine sichere Verbindung für die Besucher des Badeweiher von Vogtareuth her zu erhalten. Die Trassenführung entlang der Kreisstraße RO 35 ist mit dem Landkreis Rosenheim abzustimmen.

**23. *Anlage eines Rundweges vom Lindbergweg bis Birkenweg***

Dieser Weg kann ein schöner Spazierrundweg werden. Die Befestigung soll relativ zurückhaltend und naturnah ausfallen.

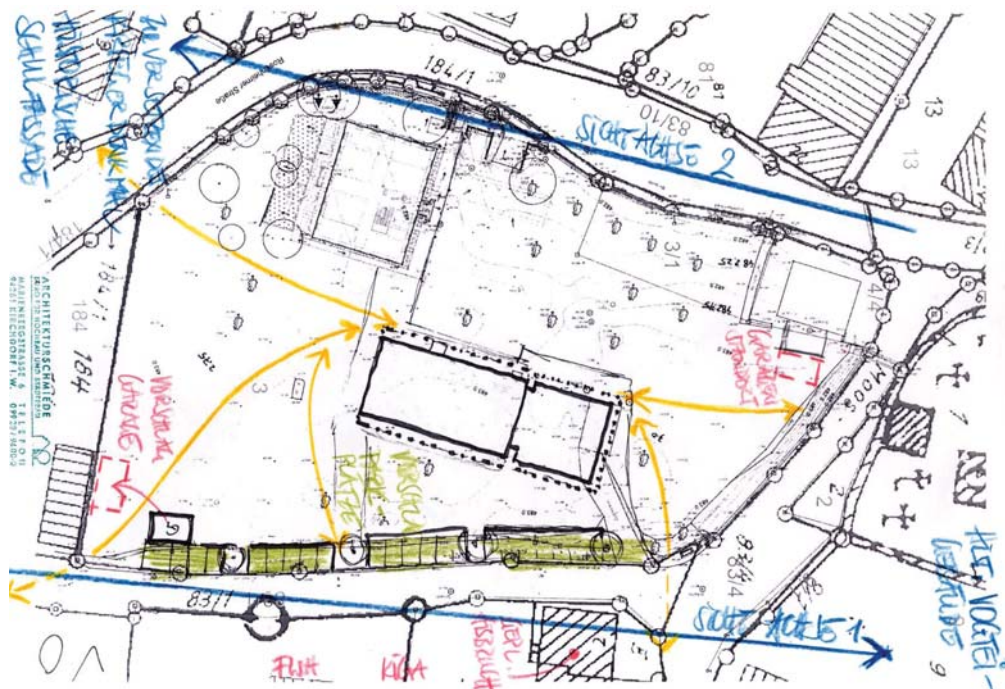


## 7.1.3 Grünordnerische Maßnahmen

### 24. Neugestaltung der Pfarrwiese mit Querwegen

- Herausstellen und Freihalten der beiden parallelen Sichtachsen auf Schule und Vogtei
- Neue offenporige Fußwegeverbindungen zwischen Rosenheimer Straße und Vogteistraße, mit Aufenthaltszonen
- Schaffung von Spiel- und Aufenthaltszonen
- Bau einer Garage im Norden am Moosweg für den Pfarrer
- Neubau von grünbestimmten Stellplätzen beidseitig der Vogteistraße; baumüberstellt und durch Tieflage weniger störend

Die Pfarrwiese wirkt als ein großzügiger grünbestimmter Dorfanger mit eingestreuten baulichen Solitären; aufgrund des Potenzials sind nur geringe Eingriffe nötig und erwünscht.



Sichtachsen (blau)

Fußwegeverflechtung (gelb)

Ergänzende bzw. abzubrechende Gebäude (rot)

Offenporige Stellplätze (grün)

## 25. Neugestaltung des Schulumfeldes

- Umstrukturierung der nordöstlichen Freiflächen mit Aktiv- und Ruhe-Lern-Zonen; mit Kletterparcours, Rundlauf und Außenklassenzimmer, sowie „Gärtner-Ecke“
- Hauptzugang aus Richtung Dorfplatz im Nordwesten aufwerten durch Vorplatzgestaltung
- Außerhalb Schulzeiten öffentlicher Spielplatz, teilweise Selbstbau für bessere Identifikation
- Best. Wegebefestigungen erhalten, neue Einfriedung infolge neuer Gehwegführung außerhalb Zaun
- Neuanlage einer Fußwegeverbindung südseitig des Schulgebäudes von der Rosenheimer Straße zur „Am Kirchsteig“-Straße
- Optische Zusammenführung des Schulgeländes mit der Pfarrwiese durch Abbau von Abgrenzungen und abschirmenden Elementen



## *26. Neugestaltung des Spiel- und Bolzplatzes in der Bergstraße*

- Anlegen von Fußwegen zur besseren Erreichbarkeit aus dem südlichen Ortsteil
- Überprüfung und Ergänzung Spielgeräte
- Ergänzen von Sitzmöglichkeiten
- Ergänzung der Grünordnung

Der vorhandene Spielplatz ist ein positives Element im Ortskern und hat nur geringfügigen Verbesserungsbedarf. Es wird vorgeschlagen, diesen Spiel- und Bolzplatz auf notwendige Ergänzungen bei den Spielgeräten, bei den Sitzgelegenheiten und bei der Bepflanzung zu überprüfen, wobei allerdings nach einer ersten Einsicht kein größerer Bedarf notwendig ist.

## *27. Ortsrandausbildung im Westen zur Umgehungsstraße*

- Anlage von Baumgruppen und Grünstrukturen bei den Lärmschutzelementen

Der westliche Ortsrand besteht aus drei verschiedenen Zonen, die sich baulich unterschiedlich darstellen. Im nordwestlichen Bereich gibt es derzeit keine Lärmschutzeinrichtungen, da hier die Bebauung einen entsprechenden Abstand zur Umgehungsstraße hat. Allerdings sind hier planerische Überlegungen vorhanden, die Bebauung näher an die Staatsstraße heranzuführen, was nur mit aktiven Schallschutzelementen entlang der Umgehungsstraße möglich ist.

Hier sollte zwischen diesen Lärmschutzelementen und der Staatsstraße in Streifen für eine künftige Begrüßung freigehalten werden, wo auch Bäume Platz haben. In den Teilbereichen, wo keine Lärmschutzelemente vorgesehen sind, könnten Streuobstwiesen den westlichen Ortsrand prägen.

Im Bereich der Schallschutztafeln, anschließend an den offenen Ortsrand, soll versucht werden. Vor diesen Tafeln mit Grünstrukturen in Form von Berankungen oder Hecken und Stauden eine bessere Einbindung dieser technischen Elemente in das Landschaftsbild zu erreichen.

Im südwestlichen Bereich, wo die Gabionenwände den Straßenrand prägen, sollte versucht werden, durch Berankung von oben das „harte“ Erscheinungsbild der Lärmschutzwand durch grüne Elemente aufzulockern, um auch hier eine gewisse Einbindung in das Landschaftsbild zu erreichen.

### ***28. Straßenbegleitende Grünmaßnahmen in Form von Baumreihen entlang der Wasserburger Straße im Norden und entlang der Rosenheimer Straße im Süden, Gehölzreihe entlang Moosweg im Osten***

Zur Betonung des nördlichen Ortseinganges sollen versetzte Baumreihen beidseitig der Fahrbahn angelegt werden, die dann im Überschneidungsbereich auch ein „Baumtor“ bilden. Wenn möglich sollen Bäume der 1. Wuchsordnung ausgewählt werden, z. B. Spitz-Ahorn. Dieses grüne Eingangstor am nördlichen Ortseingang soll diesen Übergang an den Ort klar definieren, da die Bebauung hier eher „fließend“ in den Ort führt. Dazu ist wohl Grunderwerb erforderlich oder eine Duldungsvereinbarung mit den Grundstückseigentümern.

Beim südlichen Ortseingang in der Rosenheimer Straße soll der östliche Fahrbahnrand bis zur jetzigen Bebauung mit einer Baumreihe versehen werden. Hier kann die Größe der 2. Wuchsordnung entsprechen, z. B. Baumhasel, Amberbaum oder auch Feld-Ahorn. Diese Baumreihe soll der südlichen Zufahrt ein grünbestimmtes Erscheinungsbild geben und sicherstellen, dass eine neu zu entwickelnde Wohnbebauung bei der anschließenden freien Wiese nicht direkt an den Straßen- und Gehwegbereich angrenzt und somit ein offener Straßenraum entsteht.

Eine Gehölzreihe entlang des Moosweges soll für eine gewisse Abschirmung des Klinikgeländes angelegt werden.

### ***29. Durchgrünung der innerörtlichen Straßenräume***

Bei der Neugestaltung der innerörtlichen Straßen ist eine dorfgerechte Begrünung dieser offenen Straßenräume anzustreben. Insbesondere sollen auch Bäume gesetzt werden, die als Hausbäume oder als Bäume in Freiräumen auch eine spürbare Begrünung der „dritten Dimension“ in den dörflichen Straßenräumen auslösen. Die Übergangszonen von den Gärten in die Straßenräume sollen mit heimischen Gehölzen besetzt werden, geschnittene trennende Holzstrukturen sind möglichst zu vermeiden.

### ***30. Anlage von Baumreihen entlang der Probststraße***

Im Bereich östlich der Dorfstraße könnte man eventuell Wohnbebauung entwickeln, da in Vogtareuth sicher ein größerer Wohnbedarf auch für Klinikmitarbeiter vorhanden ist. Deshalb sollte die Probststraße mit Baumreihen als Hauptachse des Wohngebietes aufgewertet werden. Wenn keine bauliche Entwicklung stattfindet, wären diese Baumreihen auch eine Aufwertung dieser heute relativ monotonen Straße am Ortsrand.

## 7.1.4 Planerische Maßnahmen

### *31. Gebäude- und Flächenmanagement im alten Ortskern, insbesondere im westlich bäuerlich geprägten Bereich*

Auf der Basis der Bestandsaufnahmen soll ein Gebäude- und Flächenmanagement erarbeitet werden. Dabei ist es wichtig sich mit den Eigentümern in Verbindung zu setzen um deren Pläne zur Nachnutzung der Gebäude zu erfahren und möglicherweise Hilfestellung bei Konzepten und Vermarktung geben zu können.

### *32. Erstellen von Nachnutzungskonzepten für die Leerstände im Ortskern*

Bei schwierigen Vermarktungssituationen kann es hilfreich sein Nachnutzungskonzepte für die Leerstände auszuarbeiten. Dies kann möglicherweise im Zuge von Bauberatungen erfolgen, oder aber als Planungsaufgabe generell beauftragt werden.

### *33. Untersuchung über mögliche Baugebiete und deren Ausrichtung, z.B. Geschosswohnungsbau, Einzelhausbebauung Anlage eines Ökokontos für Ausgleichsflächen bei Ausweisung von Bauland*

Um eine Grundstruktur der Baugebietsentwicklung zu erhalten, die als Leitlinie für Baugebietsausweisungen dienen kann, soll ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt werden, in dem die Anordnung der einzelnen Gebäudestrukturen insbesondere im östlichen Bereich von Vogtareuth aufgezeigt werden.

### *34. Bauberatung für private Sanierungsmaßnahmen im Ortskern*

Die Bauberatung in der Dorferneuerung ist ein wesentliches Element zur Gestaltungsverbesserung der Gebäude und Freiflächen bei den einzelnen Anwesen. Auch die Fördermöglichkeiten können hier abgeklärt werden.

**MASSNAHMENPLAN VOGTAREUTH:**

**7.1.1 Bauliche Maßnahmen**

- 1 Ausbau und Ertüchtigung des Feuerwehrhauses zu einem Bürger-  
saal und Errichtung von Räumen für die Vereine (Vereinshaus),  
Fl. Nr. 186/5
- 2 Umbau des Sewaldhauses für Ladenflächen im Erdgeschoss,  
eventuell Büroflächen im Obergeschoss, Fl. Nr. 13
- 3 Errichtung eines Genossenschaftslokals, Fl. Nr. 84  
(Privatmaßnahme)
- 4 Abbruch des alten Feuerwehrhauses am Moosweg und Anlage von  
Parkplätzen, Fl. Nr. 6

**7.1.2 Straßenbauliche Maßnahmen**

- 5 Rückbau und Umbau der ehemaligen Staatsstraße  
Bereich Wasserburger Straße nördl. Ortsteil  
- Querungshilfe Ortseingang  
- Anlage eines Gehwegs  
- Umbau Einmündung Waldweg  
- Umbau Einmündung Bergstraße
- 6 Rückbau und Umbau der ehemaligen Staatsstraße  
Bereich Kirchplatz Ortskern  
- Umbau Übergang zu Wasserburger Straße - Ausstraße  
- Gestaltung der Seitenbereiche  
- Verbesserung der Fußgängersituation  
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs
- 7 Rückbau und Umbau der ehemaligen Staatsstraße  
Bereich Pfarrwiese Rathaus Ortskern  
- Umbau und Gestaltung der Seitenbereiche  
- Verbesserung der Fußgängersituation  
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs  
- Entfernen von Stützmauern
- 8 Neugestaltung der inneren Straße "Am Kirchsteig"  
- Verschiebung der Straßenachse nach Osten  
- Abbruch des angrenzenden Gebäudes (als Bauhof genutzt), Neubau  
an anderer Stelle  
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs, Eingrünung mit Laubbäume  
- Grundstücksaustausch von Flur Nr. 4/3 und Verlegung des Kriegerdenk-  
mals
- 9 Rückbau und Umbau der ehemaligen Staatsstraße  
Bereich Rosenheimer Straße südl. Ortsteil  
- Rückbau der Fahrbahn  
- Ergänzung des abgesetzten Gehwegs bis zum Verbrauchermarkt  
- Ausbildung der Ortseingangssituation mit Querungshilfen
- 10 Umbau und Umgestaltung der Krankenhausstraße (Teilausbau)  
- Anlage eines durchgehenden Gehbereichs  
- Umgestaltung der Seitenbereiche mit offenen Übergängen zu den  
Privatgrundstücken
- 11 Ausbau und Neugestaltung der Vogteistraße  
- Ausbau der Straße, Gestaltung der Randbereiche  
- Neuanlage von Parkplätzen bei der Pfarrwiese und alten Feuer-  
wehrhaus  
- Aufwertung und Ausbau des Kindergartenzugangs
- 12 Anlage einer abgesetzten Fußwegverbindung Ortskern - Klinik entlang  
des Mooswegs, im bebauten Bereich Gehweg als Seitenstreifen
- 13 Ausbau mit Neugestaltung der Randbereiche der Anliegerstraßen im  
west. Ortskern  
Bergstraße, Ausstraße, innere Eghamer Straße, innere Sunkenrother-  
straße
- 14 Anlage einer Fußwegverbindung von der Krankenhausstraße zur  
Vogteistraße
- 15 Anlage einer Fußwegverbindung von der Rosenheimer Straße zum  
Bolzplatz
- 16 Anlage einer Fußwegverbindung von der Rosenheimer Straße zur  
Kirchsteigstraße südlich der Schule
- 17 Straßenanschluss Asterweg an Vogteistraße in Volllausbau
- 18 Anlage eines Spazierweges "Weg der Hoffnung" mit Themensta-  
tionen
- 19 Neubau eines Fußwegestückes zwischen Fl. Nr. 525 und 525/1  
"Weg der Hoffnung - Holverweg"
- 20 Ausgestaltung der Fußwegverbindung Ahornweg - Lindbergweg
- 21 Anlage einer Fußwegverbindung Bergstraße - Innstraße entlang  
des Bolzplatzes
- 22 Anlage eines Geh- und Radweges von Vogtareuth zum Badeweiher  
Viehhausen mit Querungshilfe zur Einmündung Viehhausen
- 23 Anlage eines Rundweges vom Lindbergweg bis Birkenweg









**7.1.3 Grünordnerische Maßnahmen**

- 24 Neugestaltung der Pfarrwiese mit Querweg  
- Schaffung von Spiel- und Aufenthaltszonen  
- Fußwegvernetzung zwischen Rosenheimer Straße und Vogteistraße  
- Bau einer Garage im Norden am Moosweg
- 25 Neugestaltung des Schulhofes  
- Anlage von Bewegungs- und Ruhezeiten  
- Anlage von Spielzonen
- 26 Neugestaltung des Spiel- und Bolzplatzes in der Bergstraße  
- Überprüfung und Ergänzung Spielgeräte
- 27 Ortsrandausbildung im Westen zur Umgehungsstraße  
- Anlage von Baumgruppen und Grünstrukturen bei den Lärmschutz-  
elementen
- 28 Straßenbegleitende Grünmaßnahmen  
- Baumreihe entlang der Wasserburger Straße im Norden,  
- Baumreihe entlang der Rosenheimer Straße im Süden  
- Gehölzreihe entlang Moosweg im Osten
- 29 Durchgrünung der innerörtlichen Straßenräume
- 30 Anlage von Baumreihen entlang der Propststraße

**7.1.4 Planerische Maßnahmen**

- 31 Gebäude- und Flächenmanagement im alten Ortskern,  
insbesondere im westlich bäuerlich geprägten Bereich
- 32 Erstellen von Nachnutzungskonzepten für die Leerstände  
im Ortskern
- 33 Untersuchung über mögliche Baugebiete und deren Ausrichtung,  
z. B. Geschosswohnungsbau, Einzelhausbebauung,  
Anlage eines Okokontos für Ausgleichsflächen bei Ausweisung  
von Bauland
- 34 Bauberatung für private Sanierungsmaßnahmen im Ortskern

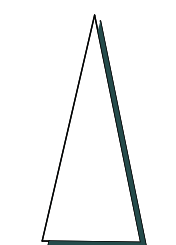
**LEGENDE:**

- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  Vollausbau                         |  Mischprinzip |  Begrünung    |  Abbruch Gebäude            |
|  Teilausbau<br>Rückbau der Fahrbahn |  Grünflächen  |  neue Gebäude |  Aus- bzw. Umbau<br>Gebäude |

Kosten ohne Berücksichtigung des Ausbaus von teerhaltiger Tragschicht

M 1 : 2000

0 10 20 50 100 m



Dorferneuerung Vogtareuth

**MASSNAHMENPLAN**

-262-

ARCHITEKTURSCHMIEDE  
BÜRO FÜR HOCHBAU UND STÄDTTEBAU

GEFERTIGT IM: Jan 2016  
ÜBERARBEITET IM: Sept 2016  
ÜBERARBEITET IM: Mai 2017

## 7.2 Maßnahmenkatalog Zaisering

### 7.2.1 Bauliche Maßnahmen

#### 1. *Ausbau des ehemaligen Feuerwehrhauses zu einem Dorfladen*

Nachdem die Einführung eines Dorfmarktes durchaus erfolgreich war, wird der Einbau eines Dorfladens in das künftig freistehende Feuerwehrhaus wohl auch umgesetzt werden können. Als Bauherr könnte hier die Gemeinde auftreten, um die Maßnahme entsprechend gefördert zu bekommen. Die Lage des Gebäudes gegenüber dem Dorfplatz, vor der Kirche, dem „Marktplatz“ ist ideal. Eine Grundversorgung im Ort ist vor allem für die älteren Generationen eine Lebensqualität, die man sichern soll. Nach Errichtung des neuen Feuerwehrhauses im Norden des Dorfes kann die Maßnahme unmittelbar umgesetzt werden. Die Zeit vorher soll für die Konzepterstellung genutzt werden. Vor allem ist zu klären, ob eine professionelle Beratung bzw. Hilfestellung durch ein entsprechendes Fachbüro notwendig ist.



## *2. Sanierung des Gasthauses mit Errichtung eines Bürgersaales (private Maßnahme)*

Die Zukunft des Gasthauses ist durch den Generationenwechsel der Eigentümer gefährdet. Ein Dorfgasthof ist ein intaktes Dorfleben von enormer Wichtigkeit. Deshalb soll alles versucht werden, dieses Wirtshaus zu erhalten, insbesondere ist es auch von enormer Wichtigkeit, den Saal zu erhalten. Auch hier könnte die Gemeinde einsteigen und den Saal als Bürgersaal ausbauen und der Allgemeinheit zur Verfügung stellen. Dies würde den Investitionsaufwand für die Eigentümer reduzieren, sodass hier für die Sanierung des Gasthauses diese Mittel zusammen mit einer entsprechenden Privatförderung eingesetzt werden könnten.

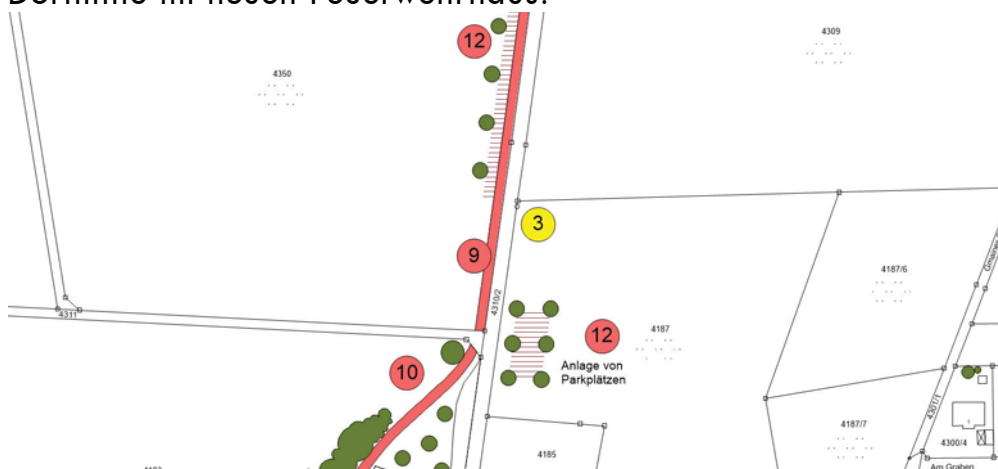
Als erstes sind Gespräche zur Entwicklung eines Sanierungs- und Betreibermodelles unerlässlich. Es geht dabei darum auszuarbeiten, ob eine Sanierung des gesamten Gasthofes durch die Teilüberführung in öffentliche Nutzung möglich ist. Es ist zu bedenken, dass ein Bürgersaal im neuen Feuerwehrhaus auch öffentliche Investitionen auslöst. Die Revitalisierung des Gasthauses in der Dorfmitte ist einem Neubau eines Bürgersaales am Ortsrand im neuen Feuerwehrhaus auf jeden Fall vorzuziehen. Deshalb soll auch hier die Zeit genutzt werden, ein Umsetzungsmodell zu erarbeiten.





### **3. *Neubau eines Feuerwehrhauses evtl. Integration eines Schützenstandes und eines Bürgersaales***

Am nördlichen Ortsrand ist vorgesehen, ein neues Feuerwehrhaus zu errichten. Dazu ist eine Bauleitplanung eingeleitet worden, um das Baurecht für das Feuerwehrhaus zu erhalten. Der Wunsch einen Bürgersaal und einen Schützenstand im neuen Feuerwehrhaus einzubauen, muss eindeutig nachrangig zur Revitalisierung des Gasthauses mit öffentlichem Bürgersaal betrachtet werden. Erst wenn dieses Modell scheitert, kann man an diesen Schritt denken. Das Gasthaus mit Bürgersaal in der Ortsmitte hat für das öffentliche Leben einen deutlich höheren Wert als ein Bürgersaal außerhalb der Dorfmitte im neuen Feuerwehrhaus.



### **4. *Sanierung des alten Feuerwehrhauses und Umbau zu einem öffentlich nutzbaren „Mosthäusls“***

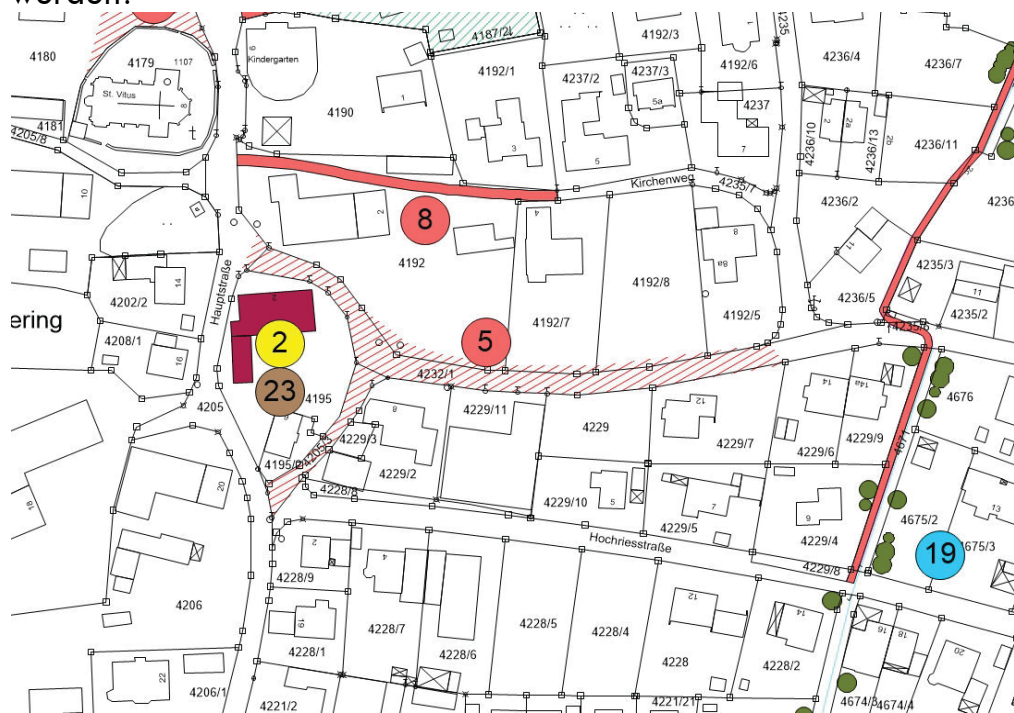
Im Umfeld des historischen Anwesens Hs. Nr. 7 steht das alte ehemalige Feuerwehrhaus. Dieses soll zu einer „Mosthütte“ saniert werden (evtl. mit Brennrecht) und das Umfeld mit Obstbäumen ausgestattet werden. Die Freifläche muss eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten und gut an die Ortsmitte angebunden werden.



## 7.2.2 Straßenbauliche Maßnahmen

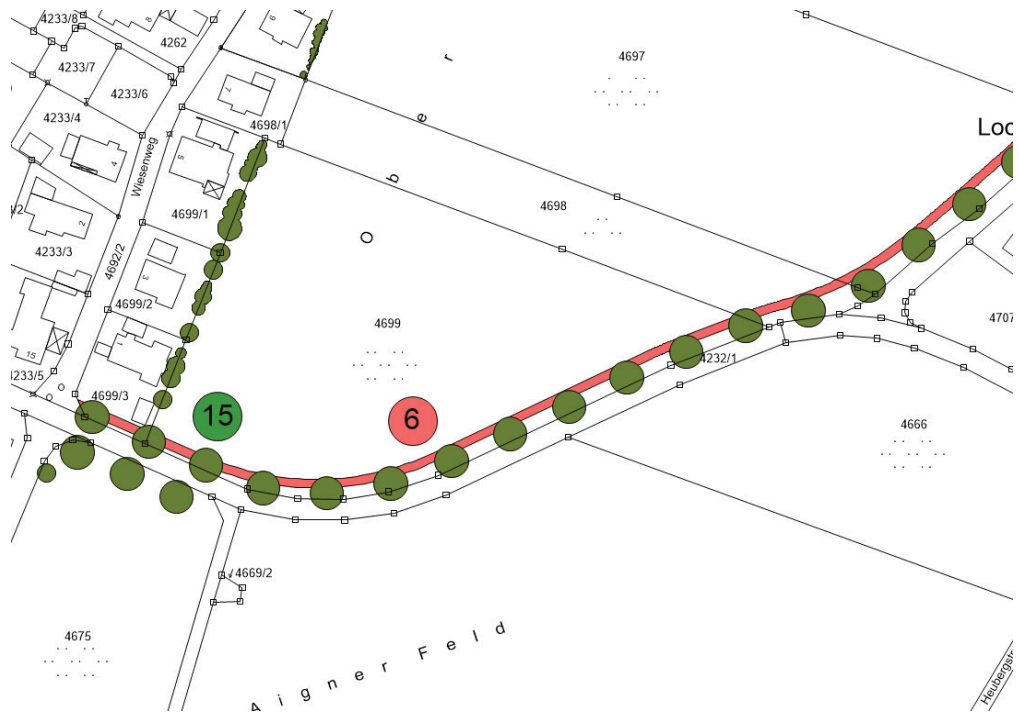
### 5. Neugestaltung der inneren Vogtareuther Straße mit Randbereichen

Die innere Vogtareuther Straße soll sowohl in der Höhenlage als auch im Querschnitt verändert werden und den vorhandenen Gegebenheiten besser angepasst werden. Ab dem Wassergraben soll die Straße ortseinwärts umgebaut werden. Es wird vorgeschlagen, an der Südseite einen multifunktionalen Seitenstreifen auszubilden, die Straße höhenmäßig den anliegenden Hofflächen der Häuser und Gewerbebetriebe anzupassen und den südlichen Einmündungsast in die Hauptstraße auszubauen. Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Straße soll ein Ableitungskanal für das Oberflächenwasser an den östlichen Ortsbereich zur ehemaligen Kläranlage eingebaut werden.



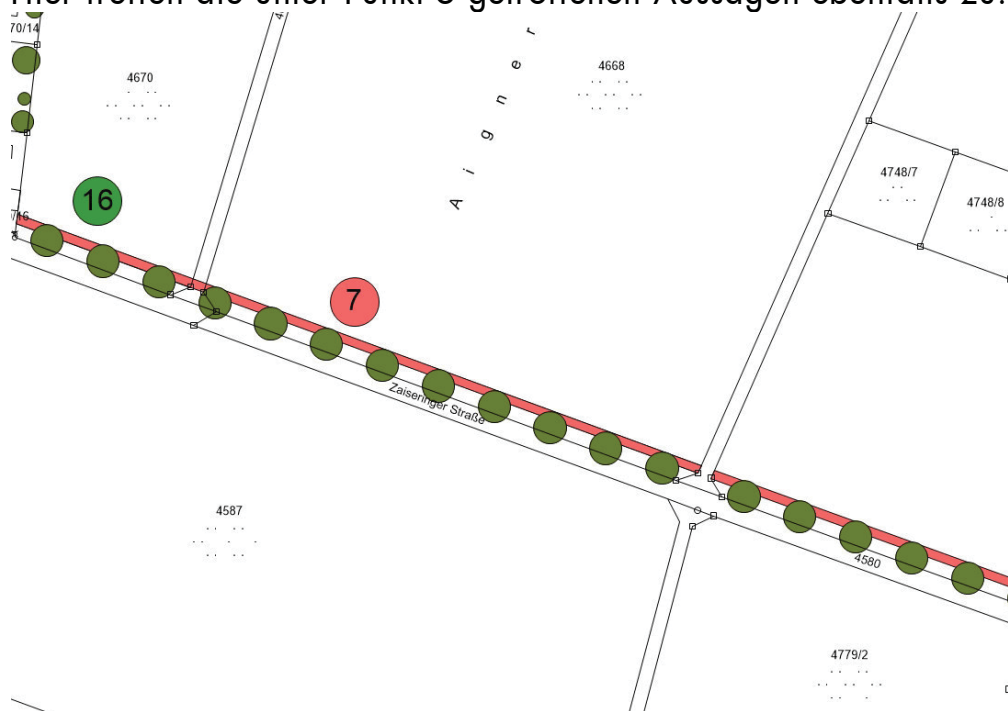
### 6. Neuanlage eines abgesetzten Geh- und Radweges von Lochen nach Zaisering entlang der Vogtareuther Straße

Falls der Grunderwerb möglich ist, soll entlang der Vogtareuther Straße ein Geh- und Radweg mit einer begleitenden Baumreihe angelegt werden. Neben der Trennung der Verkehrsteilnehmer (Fahrverkehr – Fußgänger und Radfahrer) ist die Baumreihe ein wesentliches gestalterisches Element, das für jedermann sichtbar in den Ort führt und beim Ortseingang über ein Baumtor den Übergang von der freien Strecke in das Dorf markiert.



**7. Neuanlage eines abgesetzten Geh- und Radweges von Aign nach Zaisering entlang der Zaiseringer Straße**

Hier treffen die unter Punkt 5 getroffenen Aussagen ebenfalls zu.

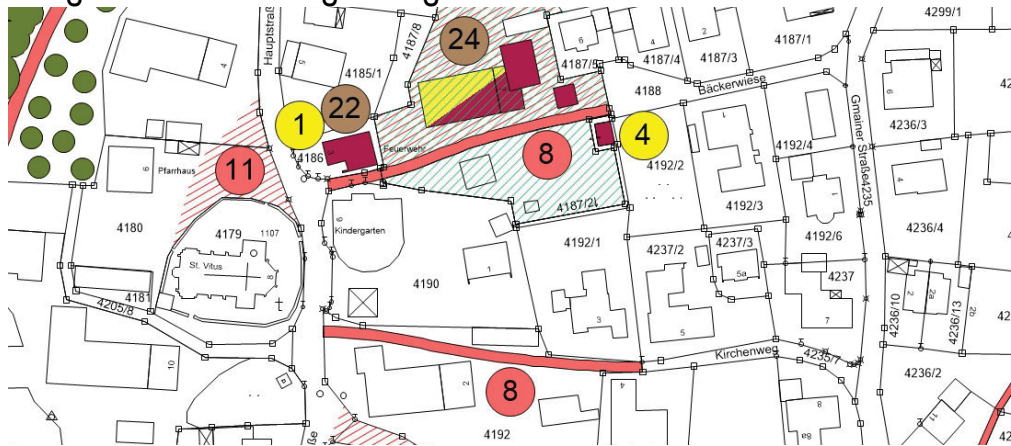


## 8. Ergänzung innerörtlicher Fußwegeverbindungen Kirchweg – Ortsmitte, Bäckerwiese – Ortsmitte

In beiden Fällen ist die direkte fußläufige Anbindung des östlichen Siedlungsquartiers an den Ortskern notwendig, um den Bewohnern größere Umwege zu ersparen, die sehr häufig dann mit dem PKW gefahren werden.

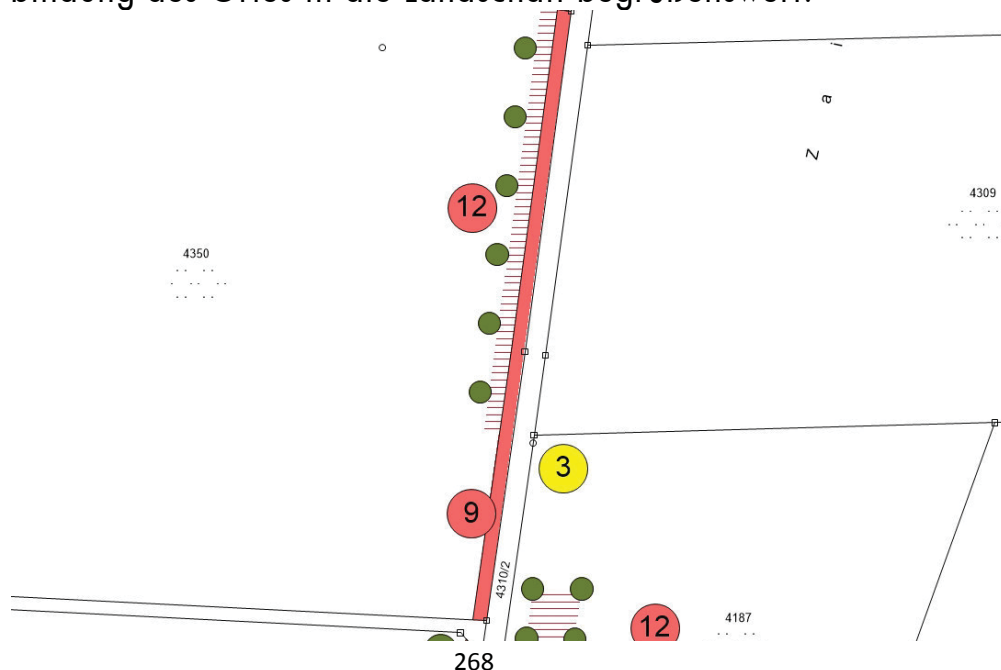
Der Weg von der Bäckerwiese führt direkt zum „neuen Dorfladen“ und zum „Marktplatz“. Der Kirchweg sollte unbedingt zur Kirche führen und entsprechend ausgebaut und öffentlich abgesichert werden, damit er seinem Namen gerecht wird.

Der Ausbau der Wege soll sehr einfach mit einer Tragdeckschicht mit größerer Körnung erfolgen.



## 9. Neuanlage eines Gehweges vom nördl. Ortsrand zum Friedhof

Bei der Ausarbeitung des Planungskonzeptes bzw. Bebauungskonzeptes für die Neubautwicklung und des Feuerwehrhauses soll auch an einen Gehweg gedacht werden, der vom Dorfrand zum Friedhof führt. Auch hier wäre eine begleitende Baumreihe zur Einbindung des Ortes in die Landschaft begrüßenswert.



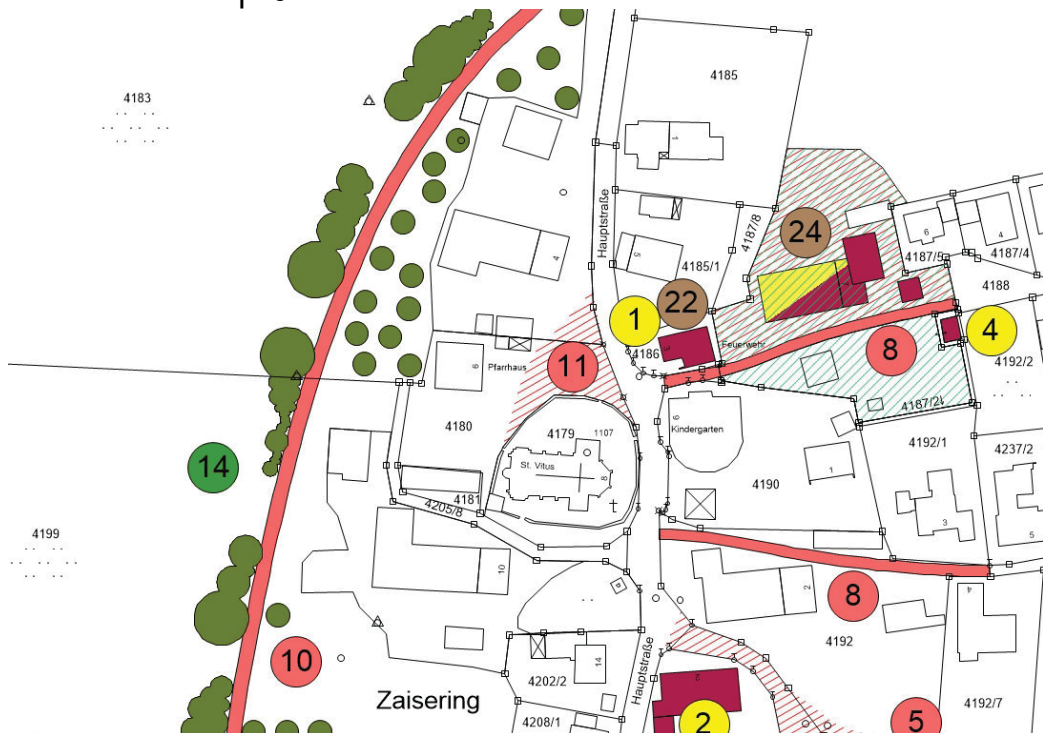
### 10. *Neuanlage eines westl. Naherholungsweges am Ortsrand mit Blick zum Inntal und Anlage von Ruhezeiten*

Der westliche Ortsrand von Zaisering ist mit Streuobstwiesen, Baumgruppen und sonstigen Grünelementen gut besetzt und bildet einen vorbildlichen Übergang in die Feldflur. Der Naherholungsweg in diesem Bereich soll deshalb sehr behutsam in die vorhandenen Strukturen eingebunden und Teil dieses schönen Ortsrandes werden. Deshalb soll dieser Weg in wassergebundener Bauweise erstellt werden. Es ist auch darauf zu achten, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen von den Höfen aus durch den Weg nicht beeinträchtigt werden.



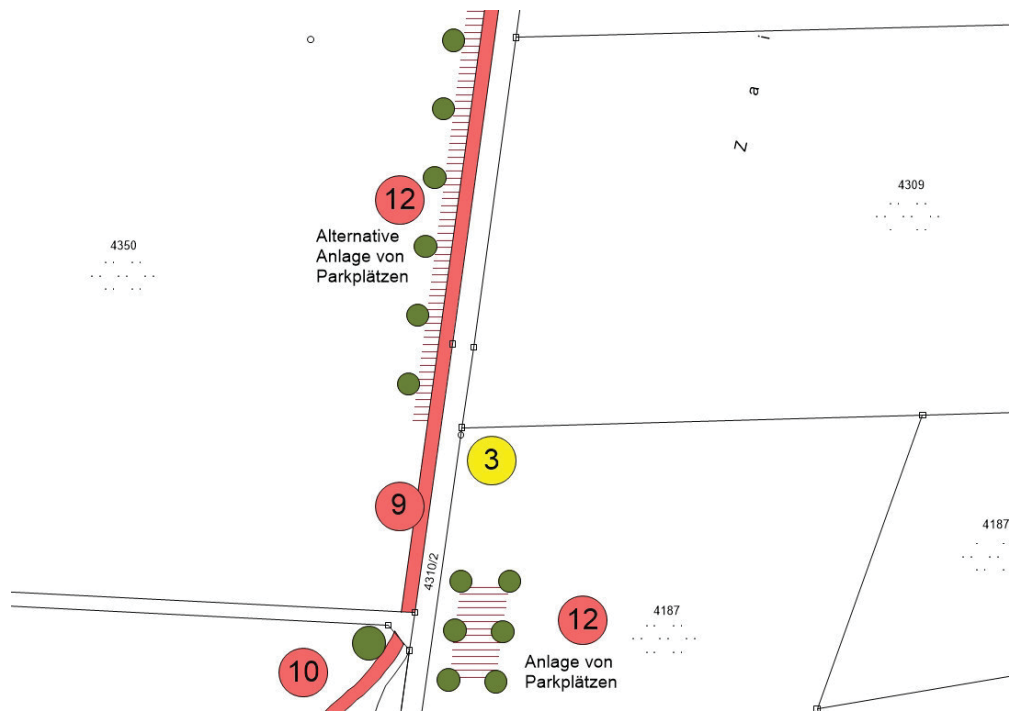
### 11. *Neugestaltung des Kirchenvorplatzes*

Der wassergebundene Kirchenvorplatz passt sich gut den dörflichen Flächenstrukturen an. Deshalb ist eine stärkere Befestigung sehr sorgfältig zu prüfen. Insbesondere ist es wichtig, weiterhin fließende Übergänge zur Friedhofsmauer und zu den nördlichen Freiflächen zu erreichen. Die Möglichkeit eines barrierefreien Zuganges zum Friedhof ist zu prüfen.



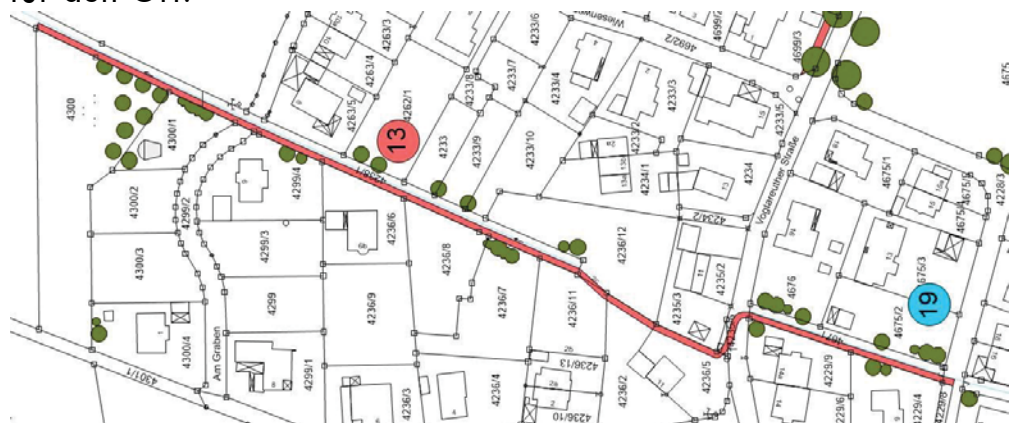
## 12. Anlegen von Auffang-Stellplätzen

Bei der Ausarbeitung des nördlichen Baugebietes mit Gemeinbedarfsfläche für das Feuerwehrhaus ist möglicherweise auch die Möglichkeit eines Auffangparkplatzes für Veranstaltungen im Ortskern zu untersuchen. Diese Fläche soll möglichst in offenporiger Bauweise, z. B. in Schotterrassen mit Bäumen überstellt angelegt werden. Die Notwendigkeit eines Auffangparkplatzes wird von den Zaiseringern gesehen. Alternativ können entlang der Straße vom Friedhof Orts einwärts Längsparkplätze angelegt werden.



## 13. Anlage eines Trampelpfades entlang des Wassergrabens von der Kampenwandstraße bis zum Spielplatz

Die Anlage eines wassergebundenen Trampelpfades entlang des Wassergrabens soll dahingehend untersucht werden, inwieweit es möglich ist, diesen Weg auch dort durchzuziehen, wo der Graben verrohrt ist. Sollte es möglich sein, einen durchgehenden Weg bis zum Spielplatz zu entwickeln, so wäre dies sicher eine Bereicherung für den Ort.



## 7.2.3 Grünordnerische Maßnahmen

### 14. *Begleitgrün und Ergänzung der westlichen Ortsrandeingrünung beim neuen Naherholungsweg*

Abschnittweises Bepflanzen des neuen Ortsrand-Trampelpfades mit heimischen Gehölzen in unterschiedlichen Pflanzbreiten und Höhenstaffelung. In Richtung Ortschaft Neuanlage auch von Streuobstwiesen.



### 15. *Lineares Begleitgrün*

#### *Baumreihe mit Baumtor beim Ortseingang Vogtareuther Straße*

Hauptortszufahrt von Nordosten her ablesbar machen mit einseitiger Baumreihe im neu entstehenden Grünstreifen zwischen Geh-/Radweg und bestehender Fahrbahn anlegen.

Auf Höhe Ortsbeginn auch beidseitige Baumstellung zur Ausbildung eines „Baumtores“.



## 16. Lineares Begleitgrün

### *Baumreihe mit Baumtor beim Ortseingang Zaiseringer Straße*

Hauptortszufahrt von Südosten her ablesbar machen mit einseitiger Baumreihe im neu entstehenden Grünstreifen zwischen Geh-/Radweg und bestehender Fahrbahn anlegen.



## 17. Ortsrandeingrünung im Süden mit Ausbildung von Ruhe- und Aufenthaltszonen an der Wendelsteinstraße

Fortsetzen der „Überlandstraßen“-Baumreihe südlich der Wendelsteinstraße zur Ausbildung eines grünbestimmten Ortsrandes. Flächiges Bepflanzen des nördlichen Grundstücks-„Keils“ der Flur Nr. 4443 mit regionaltypischen Obstbäumen, dabei Baumpatenschaften initiieren. Streuobstwiese mit Grünwegen und vereinzelte Ruhebänke vorsehen für ungezwungenen Aufenthalt. „Bienenhotels“ und Vogelhäuschen im Selbstbau initiieren.





**18. Ergänzung der Ortsrandeingrünung im Osten beim Übergang der Siedlungsbereiche zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen weitestgehend auf den bebauten Grundstücken**

Den „harten“ Ortsrand auflockern durch vereinzelt eingebrachte Gehölze insbesondere an den außenseitigen Grundstücksecken.



## 7.2.4 Wasserbauliche Maßnahmen

### 19. *Umgestaltung und Begrünung des Wassergrabens im Ortsbereich und nördlich der Ortschaft*

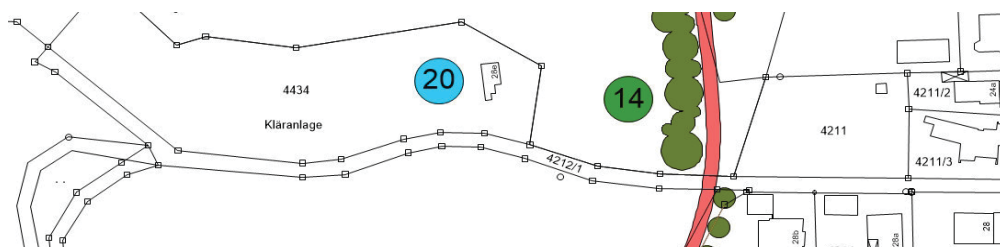
Den technischen Vorfluter umformen in ein naturnäheres Bächlein durch vereinzelte kleinerwüchsige Weidensträucher.  
Neuanlage eines bachbegeleitenden Trampelpfades als „Schleich-“ und Gewässerpflegeweg.



Dorfbachfreilegung mit behutsamer Erschließung und Eingrünung. Je nach Frequentierung des Pfades bleibt dieser offen oder wächst zu. Diese „Streifräume“ bieten nicht nur „geheime“ Abkürzungen, sondern beinhalten auch Spielmöglichkeiten am Bachlauf

### 20. *Ableitung von Oberflächenwasser aus dem östlichen Ortsbereich über Kanäle zur ehemaligen Kläranlage*

Regenwasserrückhaltung und Hochwasserableitung aus dem vorgenannten Graben nach Westen in Richtung Kläranlage über neue Verrohrung in der Vogtareuther Straße bis zur Kläranlage.  
Nutzung von Vorklärbecken der ehemaligen Kläranlage für Regenrückhaltung.



## 7.2.5 Planerische Maßnahmen

### *21. Gebäude und Flächenmanagement im alten Ortskern*

Auf der Basis der Bestandsaufnahmen soll ein Gebäude- und Flächenmanagement erarbeitet werden. Dabei ist es wichtig sich mit den Eigentümern in Verbindung zu setzen um deren Pläne zur Nachnutzung der Gebäude zu erfahren und möglicherweise Hilfestellung bei Konzepten und Vermarktung geben zu können.

### *22. Erstellen eines Betreiber- und Betriebskonzeptes für den Dorflanden*

Bei der Ausarbeitung des Konzeptes soll ein Betreibermodell entwickelt werden und die Warenbestückung festgelegt werden

### *23. Erstellen eines Nutzungs- und Betreiberkonzeptes für das Gasthaus*

Es soll ein Konzept für eine Gaststätte und einen Bürgersaal erstellt werden und ein Betreiberkonzept erarbeitet werden z. B. Eigentümer Gemeinde, Verpachtung des Gasthauses, öffentliche Nutzung Bürgersaal

### *24. Untersuchung von Nachnutzungsmöglichkeiten beim Anwesen Bäckerwiese 7*

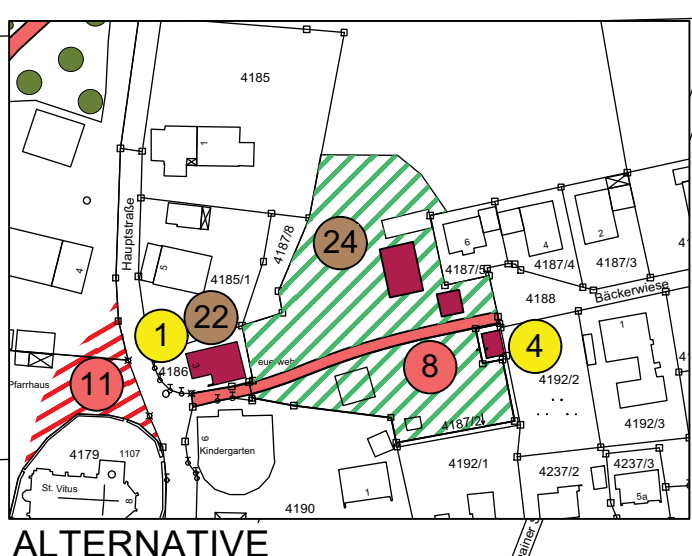
Falls das Gasthaus nicht reaktiviert werden kann, soll untersucht werden, ob eine Vereinsnutzung mit Bürgersaal in diesem Anwesen entwickelt werden kann. Alternativ soll der Abbruch des Gebäudes mit der Gestaltung einer innerörtlichen Freifläche untersucht werden.

### *25. Untersuchung zum Bau einer zentralen Wärmeversorgung (z. B. Hackschnitzel)*

Nachdem kaum straßenbauliche Maßnahmen geplant sind, wird die Leitungsführung für eine zentrale Versorgung eher schwierig zu konzipieren sein. Der Eingriff in die intakte Straßenoberfläche soll unbedingt vermieden werden.

### *26. Bauberatung für private Sanierungsmaßnahmen im Ortskern*

Bauberatung in der Dorferneuerung ist ein wesentliches Element zur Gestaltungsverbesserung der Gebäude und Freiflächen bei den einzelnen Anwesen, Fördermöglichkeiten können abgeklärt werden.



**MASSNAHMENPLAN ZAISERING**

**7.2.1 Bauliche Maßnahmen**

- 1 Ausbau des ehemaligen Feuerwehrhauses zu einem Dorfladen
- 2 Sanierung des Gasthauses mit Errichtung eines Bürgersaales (private Maßnahme)
- 3 Neubau eines Feuerwehrhauses (evtl. Integration eines Schützenstandes und eines Bürgersaales)
- 4 Sanierung des alten Feuerwehrhauses und Umbau zu einem öffentlich nutzbaren "Mothäusl"

**7.2.2 Straßenbauliche Maßnahmen**

- 5 Neugestaltung der inneren Vogtareuther Straße mit Randbereichen
- 6 Neuanlage eines abgesetzten Geh- und Radweges von Lochen nach Zeisering entlang der Vogtareuther Straße
- 7 Neuanlage eines abgesetzten Geh- und Radweges von Aign nach Zeisering entlang der Zaiseringer Straße
- 8 Ergänzung innerörtliche Fußwegverbindungen Kirchweg - Ortsmitte, Bäckerwiese - Ortsmitte
- 9 Neuanlage eines Gehweges vom nördl. Ortsrand zum Friedhof
- 10 Neuanlage eines westl. Naherholungsweg am Ortsrand mit Blick zum Inntal und Anlage von Ruheazonen
- 11 Neugestaltung des Kirchenvorplatzes
- 12 Anlage von Auffang-Stellplätzen
- 13 Anlage eines Trampelpfades entlang des Wassergrabens von der Kampenwand-Straße bis zum Spielplatz

**7.2.3 Grünordnerische Maßnahmen**

- 14 Begleitgrün und Ergänzung der westl. Ortsrandeingrünung bei neuem Naherholungsweg
- 15 Lineares Begleitgrün Baumreihe mit Baumtor beim Ortseingang Vogtareuther Straße
- 16 Lineares Begleitgrün Baumreihe mit Baumtor beim Ortseingang Zaiseringer Straße
- 17 Ortsrandeingrünung im Süden mit Ausbildung von Ruhe- und Aufenthaltszonen an der Wendelsteiner Straße
- 18 Ergänzung der Ortsrandeingrünung im Osten beim Übergang der Siedlungsbereiche zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen weitestgehend auf den bebauten Grundstücken

**7.2.4 Wasserbauliche Maßnahmen**

- 19 Umgestaltung und Begrünung des Wassergrabens im Ortsbereich und nördlich der Ortschaft
- 20 Ableitung von Oberflächenwasser aus dem östl. Ortsbereich über Kanäle zur ehemaligen Kläranlage

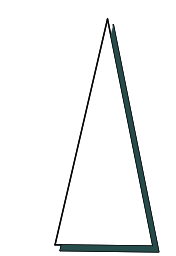
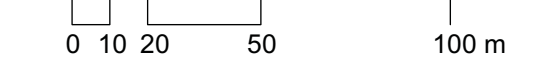
**7.2.5 Planerische Maßnahmen**

- 21 Gebäude und Flächenmanagement im alten Ortskern
- 22 Erstellen eines Betreiber- und Betriebskonzeptes für das Dorfladen
- 23 Erstellen eines Nutzungs- und Plankonzeptes für das Gasthaus
- 24 Untersuchung von Nachnutzungsmöglichkeiten beim Anwesen Bäckerwiese 7 für evtl. öffentliche Nutzung oder alternativ Gebäudeabriss mit Neugestaltung öffentlicher Freiflächen
- 25 Untersuchung zum Bau einer zentralen Wärmeversorgung (z. B. Hack schnitzel)
- 26 Bauberatung für private Sanierungsmaßnahmen im Ortskern

**LEGENDE:**

- Neuanlage von Wegen
- Neugestaltung von Straßenräumen
- Neugestaltung von Freiflächen
- Begrünung
- Sanierung bzw. Ausbau Gebäude
- Graben

M 1 : 2000



Dorferneuerung Zaisering

**MASSNAHMENPLAN**

## 7.3 Maßnahmenkatalog Außendörfer

Für einige Außendörfer wurden von den Arbeitskreisen Maßnahmen vorgeschlagen, die in einem Plan zusammengefasst sind und überschlägig mit Kosten belegt wurden. Eine grobe Einschätzung über die Notwendigkeit der Maßnahmen aus Planersicht soll Grundlage einer endgültigen Maßnahmenumsetzung sein.

Der Fußweg in Unterwinding ist zwar wegen der relativ hohen Fahrgeschwindigkeiten auf der Straße eventuell begründet, die geringe Fußgängerfrequenz (max. 3 anliegende Anwesen) stellt allerdings diese Investition in Frage.



Östliche Bebauung



Westliche Bebauung

Der Ausbau des Rückerschließungsweges in Sunkenroth wird die Bewirtschaftung der anliegenden Hofstellen deutlich verbessern, inwieweit diese Verbesserung für die Öffentlichkeit dienlich ist, muss abgefragt werden.

Die Sanierung der Stützmauer in Eglham im Bereich des Gemeindegeweges Fl. Nr. 1571 ist eine punktuelle Maßnahme, die möglicherweise zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit dient, falls die jetzige Mauer statische Mängel aufweist.



Stützmauer in Eglham



Die vorgeschlagenen Maßnahmen in Benning, nämlich die Neugestaltung der Dorfstraße und die Verlegung der nördlichen Dorfstraße machen durchaus Sinn. Beim Ausbau der inneren Dorfstraße kann eine deutliche Aufwertung des Ortsbildes durch die Neugestaltung der Hausvorzonen erreicht werden. Bei der Verlegung der rückwärtigen Dorfstraße kann eine deutliche Verbesserung der Bewirtschaftung der Hofstelle Hs. Nr. 1 erreicht werden.



Ortsmitte Benning



Zu verlegende Dorfstraße im Norden

In Straßkirchen soll das Kirchen- bzw. Friedhofsumfeld neu gestaltet werden. Der Straßenraum zwischen Friedhofsmauer und dem östlich angrenzenden Anwesen ist relativ eng. Hier gilt es, mit den Anliegern zu klären, wie die angrenzenden Freiflächen bei den Anwesen in die Neugestaltung mit einbezogen werden können. Insgesamt könnte hier eine gestalterisch anspruchsvolle Ortsmitte entwickelt werden.



Umfeld Kirche in Straßkirchen



Die Neuanlage eines Geh- und Radweges von Lochen bis Aign bis zur Gemeindegrenze ist sicher eine sinnvolle Maßnahme, insbesondere weil auf der Staatsstraße durchaus eine gewisse Verkehrsbelastung vorhanden ist. Hier könnte auf eine relativ lange Strecke entlang der Streubebauung für Fußgänger und Radfahrer die Sicherheit deutlich erhöht werden.



Seitenbereiche in Aign an der Staatsstraße

### ***Unterwinding***

1. *Neuanlage eines abgesetzten Gehweges im Ortskern*

### ***Sunkenroth***

2. *Ausbau eines Rückerschließungsweges*

### ***Eglham***

3. *Sanierung und Neugestaltung der Stützmauer bei der Dorfstraße- Gemeindeweg Fl. Nr. 1571*

### ***Benning***

4. *Erneuerung der Dorfstraße und Gestaltung der Randbereiche*
5. *Auslagerung der nördlichen Dorfstraße zur Schaffung rückwärtiger Wirtschaftsflächen bei Hofstelle Fl. Nr. 2008*

### ***Straßkirchen***

6. *Neugestaltung des Kirch- bzw. Friedhofsumfeldes und der Dorfstraße in diesem Bereich*

### ***Lochen- Aign***

7. *Neuanlage eines Geh- und Radweges von Lochen bis zur Gemeindegrenze*



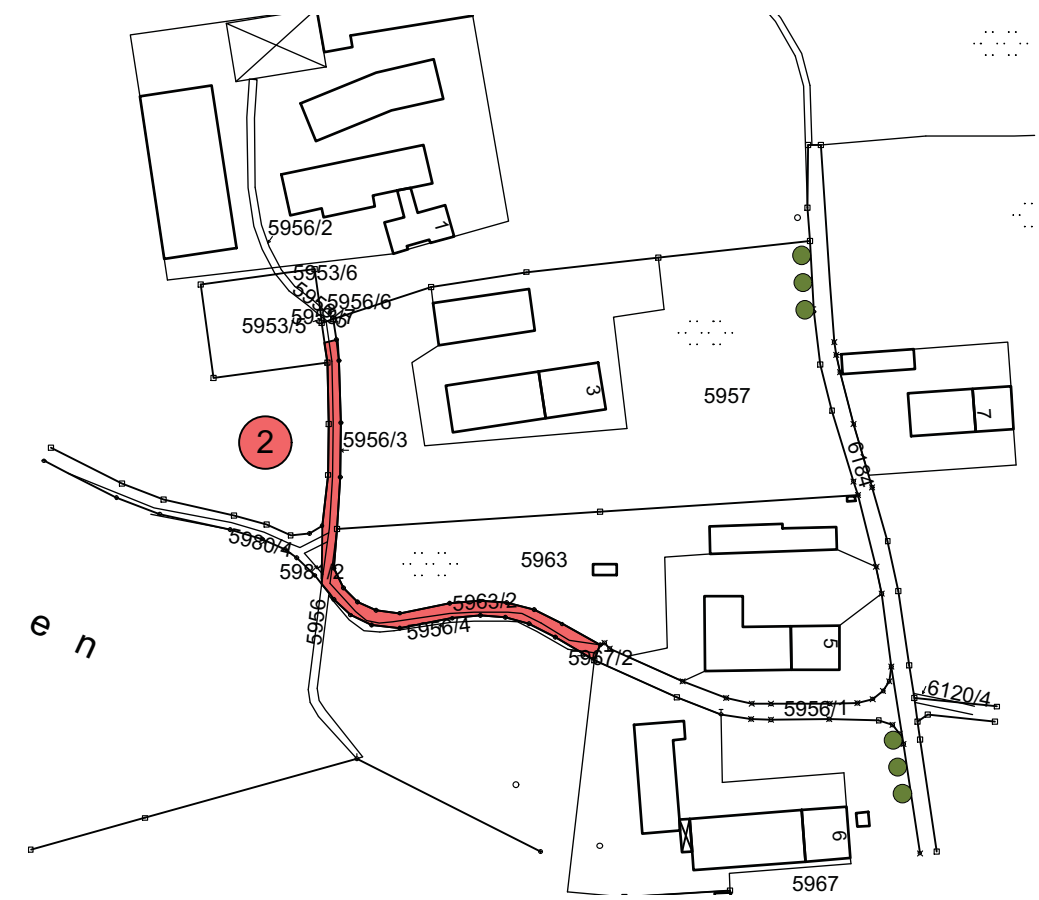
Tödtenberg 1/2500



Sulmaring 1/2500



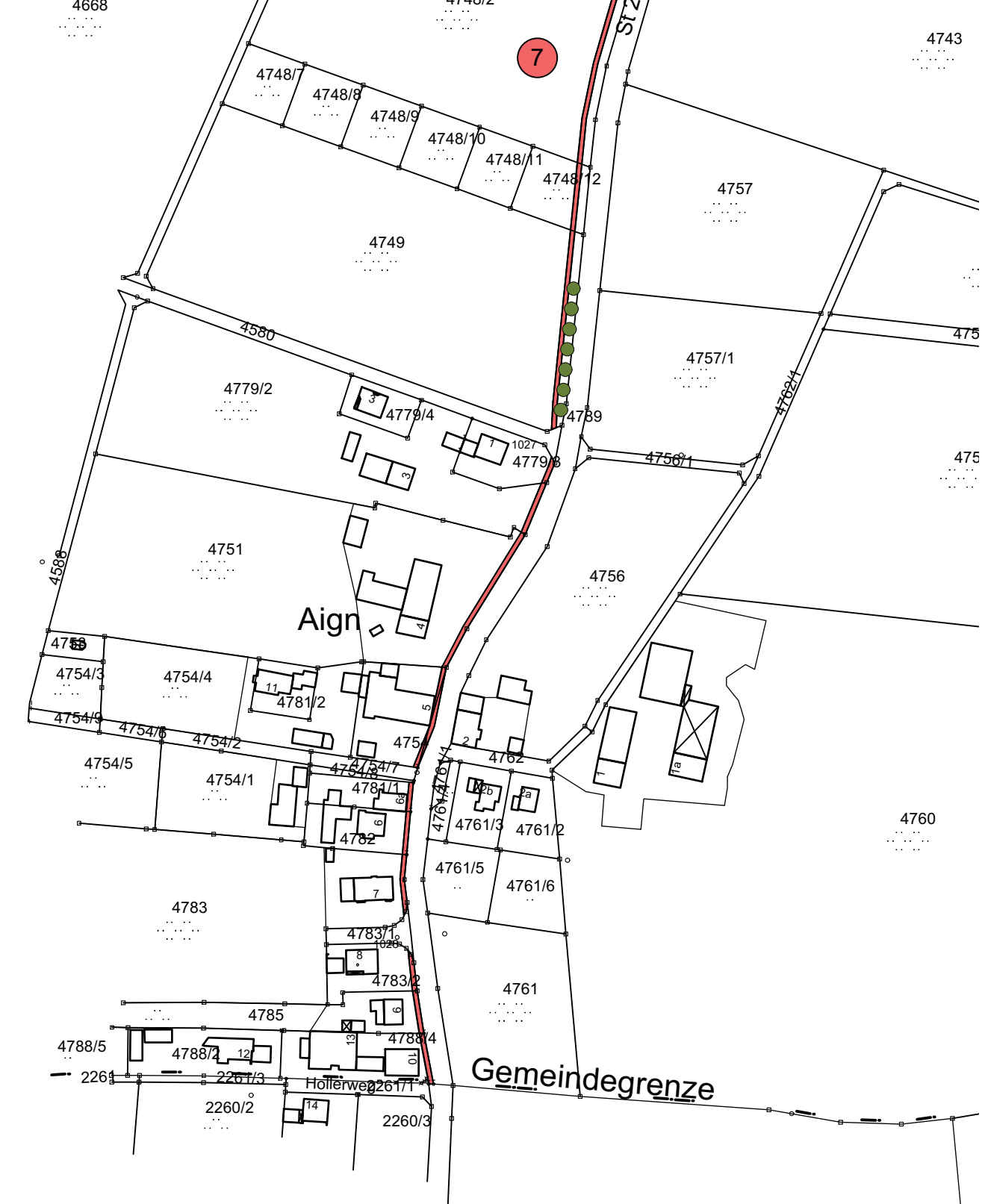
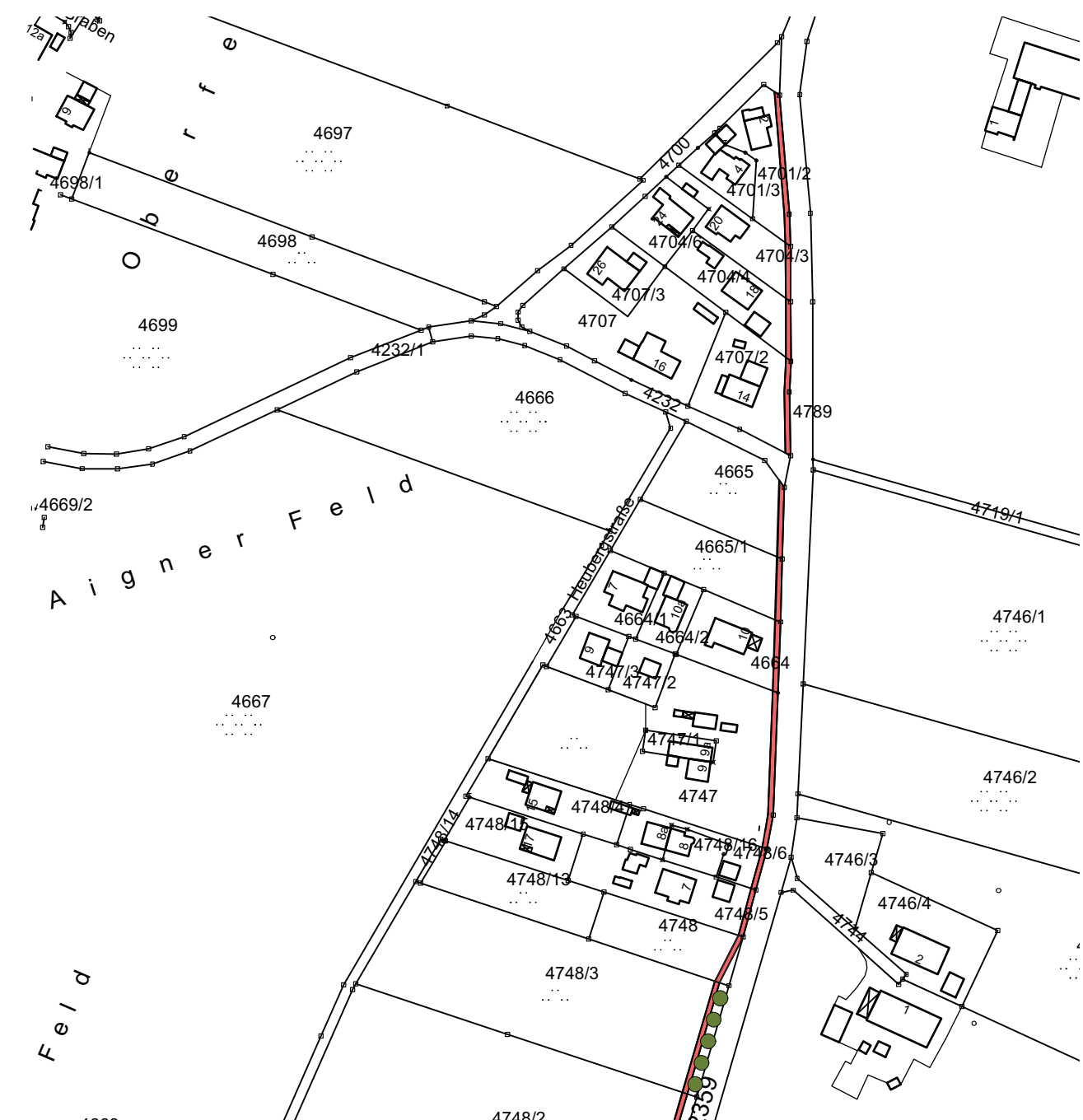
Geh- und Radweg nach Viehhausen M1/5000



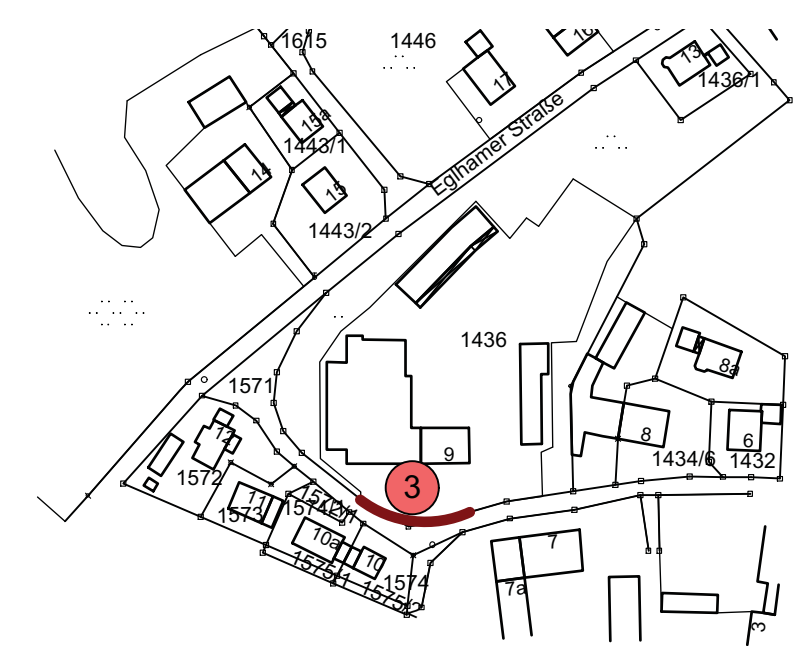
Sunkenroth 1/2500



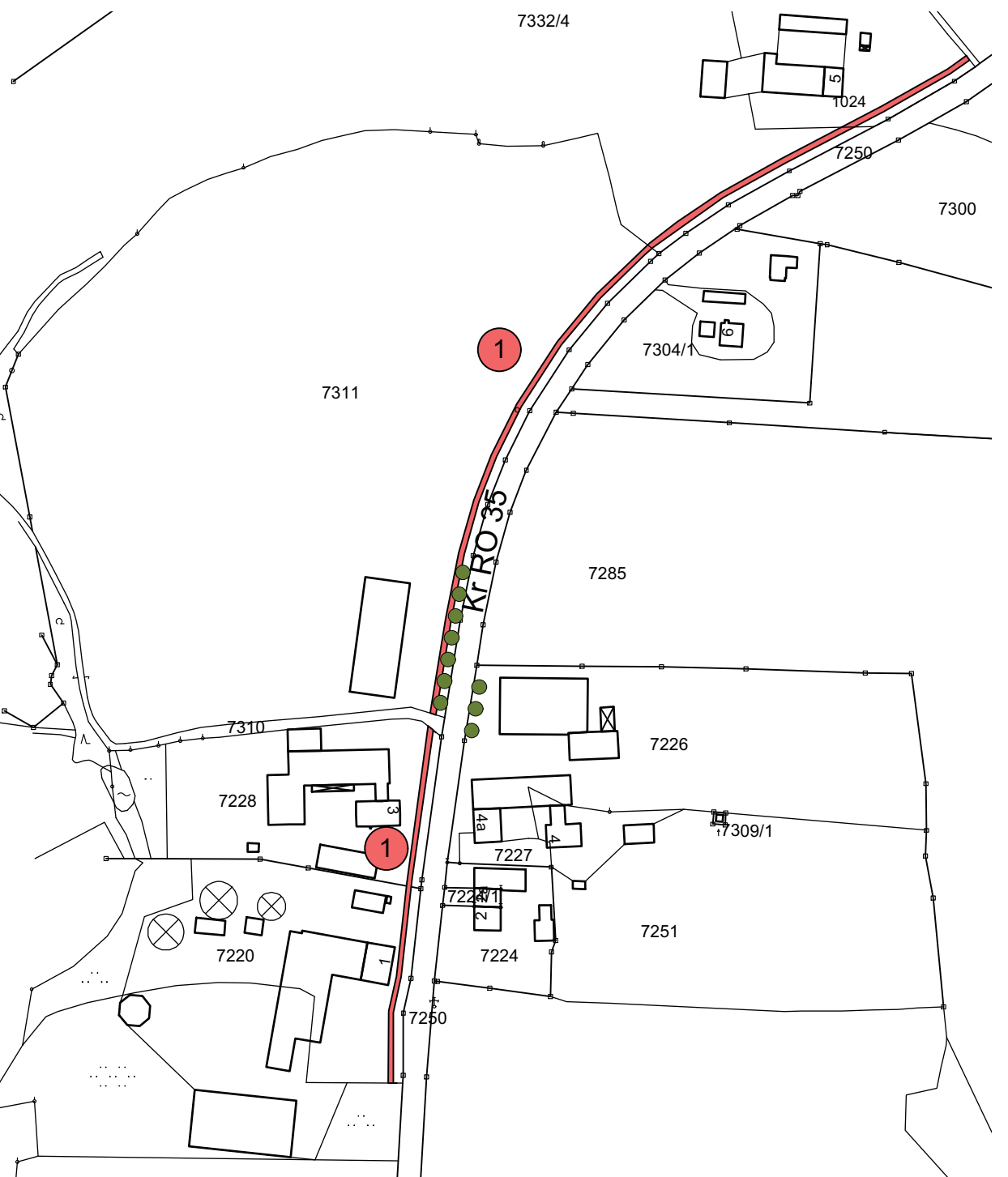
Oberwinding 1/2500



Lochen - Aign 1/2500



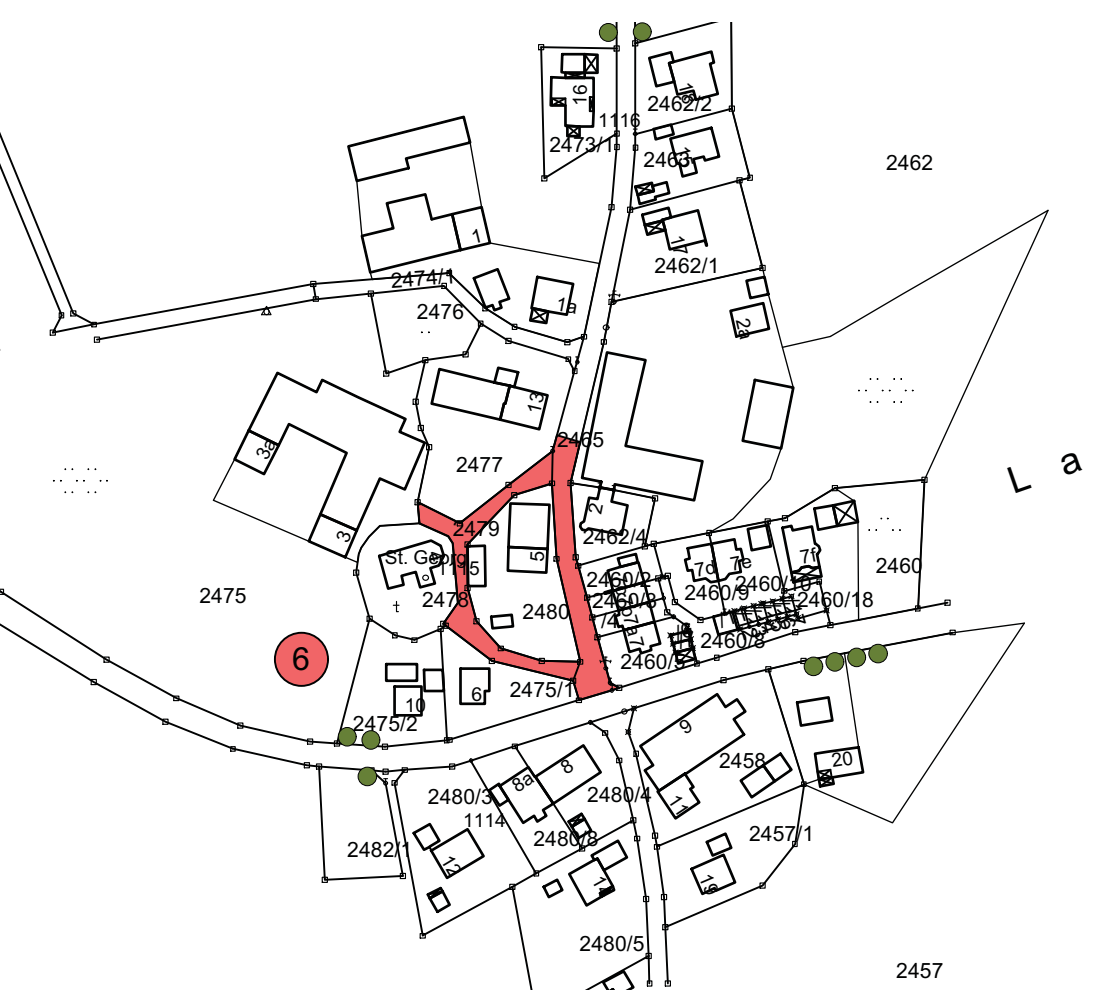
Eglham 1/2500



Unterwinding 1/2500



Benning 1/2500



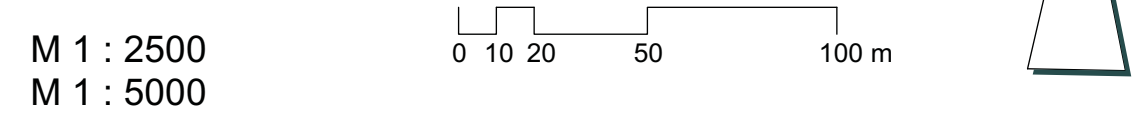
Straßkirchen 1/2500

MASSNAHMENPLÄNE AUSSENDÖRFER

- Unterwinding
  - 1 Neuanlage eines abgesetzten Gehweges im Orskern
- Sunkenroth
  - 2 Ausbau eines Rückerschließungsweges
- Eglham
  - 3 Sanierung und Neugestaltung der Stützmauer bei der Dorfstraße - Gemeindeweg Fl. Nr. 1571
- Benning
  - 4 Erneuerung der Dorfstraße mit Gestaltung der Randbereiche
  - 5 Auslagerung der nördl. Dorfstraße zur Schaffung rückwärtiger Wirtschaftsfläche bei Hofstelle Fl. Nr. 2008
- Straßkirchen
  - 6 Neugestaltung des Kirchen- bzw. Friedhofsumfeldes und der Dorfstraße in diesem Bereich
- Lochen - Aign
  - 7 Neuanlage eines Geh- und Radweges von Lochen bis zur Gemeindegrenze

Für die Ortschaften Oberwinding, Sulmaring und Tödtenberg wurden keine öffentlichen Maßnahmen festgelegt. Insgesamt soll aber bei den Außendörfern der Gemeinde die Grünstruktur ergänzt und aufgewertet werden.

- LEGENDE:
- Neuanlage von Wegen
  - Neugestaltung von Straßenräumen
  - Begrünungsvorschläge
  - Sanierung bzw. Ausbau Gebäude
  - Sanierung Mauer





## 7.4 Überschlägige Kostenermittlung der vorgesehenen Maßnahmen

Die unten aufgeführten Kostenansätze sind überschlägige Kostenschätzungen über Laufmeter oder Kubikmeter. Da keine Planungen zu Grunde liegen und der Ausbaustandart nicht detailliert festgelegt ist, kann es bei den endgültigen Kostenermittlungen auch zu größeren Abweichungen führen. Hier geht es darum, einen überschlägigen Investitionsbedarf zu ermitteln.

### 7.4.1 Kosten Vogtareuth

#### Bauliche Maßnahmen Vogtareuth

- |  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| 1. Ausbau und Ertüchtigung des Feuerwehrhausaales zu einem Bürgersaal und Erstellen von Vereinsräumen                                    | 550.000,00 €                      |
| 2. Umbau des Sewaldhauses auf Fl. Nr. 13 für Ladenflächen im Erdgeschoss und Büronutzungen, alternativ Seniorenwohnungen im Obergeschoss | 500.000,00 €                      |
| 3. Errichtung eines Genossenschaftsladens auf Fl. Nr. 84   | Genossenschaft<br>Privatförderung |
| 4. Abbruch des alten Feuerwehrhauses und Anlegen von Parkplätzen   | 100.000,00 €                      |

#### Straßenbauliche Maßnahmen Vogtareuth

- |  |              |
|--|--------------|
| 5. Rückbau und Umbau der ehemaligen Staatsstraße Bereich Wasserburger Straße nördl. Ortsteil | 160.000,00 € |
| - Querungshilfe Ortseingang  |              |
| - Anlage eines Gehweges  |              |
| - Umbau Einmündung Waldweg   |              |
| - Umbau Einmündung Bergstraße  |              |
| 6. Rückbau und Umbau der ehemaligen Staatsstraße Bereich Kirchplatz Ortskern                 | 220.000,00 € |
| - Umbau Übergang zur Wasserburger Straße   |              |
| - Gestaltung der Seitenbereiche  |              |
| - Verbesserung der Fußgängersituation  |              |
| - Neuordnung des ruhenden Verkehrs   |              |

- |     |   |              |
|-----|---|--------------|
| 7.  | Rückbau und Umbau der ehemaligen<br>Staatsstraße Bereich Rosenheimer Straße-<br>Pfarrwiese- Rathaus   | 150.000,00 € |
|     | - Rückbau der Fahrbahn<br>- Auflösung der Busbuchten<br>- Anlage von Längsparkern<br>- Entfernen bzw. Reduzieren von Stützmauern  |              |
| 8.  | Neugestaltung der inneren „Am Kirchsteig“-<br>Straße  | 130.000,00 € |
|     | - Verschiebung der Straßenachse nach Osten<br>- Abbruch des angrenzenden Gebäudes (als<br>Bauhof genutzt)<br>- Neuordnung des ruhenden Verkehrs, Ein-<br>grünung mit Laubbäumen<br>- Grundstückstausch Fl. Nr. 4/3 und Verle-<br>gung des Kriegerdenkmals |              |
| 9.  | Rückbau und Umbau der ehemaligen<br>Staatsstraße Bereich Rosenheimer Straße<br>südl. Ortsteil   | 100.000,00 € |
|     | - Rückbau der Busbucht<br>- Ergänzung des abgesetzten Gehweges bis<br>zum Verbrauchermarkt<br>- Ausbildung der Ortseingangssituation<br>- Anlage einer begleitenden Baumreihe öst-<br>lich des abgesetzten Gehweges                                       |              |
| 10. | Umbau und Umgestaltung der Krankenhaus-<br>straße (Teilausbau)  | 200.000,00 € |
|     | - Ausbau der Straße und Neugestaltung der<br>Randbereiche<br>- Anlage eines durchgehenden Gehbereiches<br>- Umgestaltung der Seitenbereiche mit offe-<br>nen Übergängen zu den Privatgrundstücken   |              |
| 11. | Ausbau und Neugestaltung der Vogteistra-<br>ße  | 200.000,00 € |
|     | - Ausbau der Straße, Gestaltung der Randbe-<br>reiche<br>- Neuanlage von Parkplätzen bei der Pfarr-<br>wiese und dem alten Feuerwehrhaus<br>- Aufwertung und Ausbau des Kindergarten-<br>zuganges   |              |

12.	Anlage einer abgesetzten Fußwegeverbindung Ortskern – Klinik entlang des Moosweges im bebauten Bereich, Gehweg als Seitenstreifen	100.000,00 €
13.	Ausbau mit Neugestaltung der Randbereich der Anliegerstraßen westlich des Ortskernes: Bergstraße, Austraße, innere Eglhamer Straße, innere Sunkenrother Straße	180.000,00 €
14.	Anlage einer Fußwegeverbindung von der Krankenhausstraße zur Vogteistraße	30.000,00 €
15.	Anlage einer Fußwegeverbindung von der Rosenheimer Straße zum Bolzplatz	13.000,00 €
16.	Anlage einer Fußwegeverbindung von der Rosenheimer Straße zur Kirchsteigstraße südlich der Schule	17.000,00 €
17.	Straßenanschluss Wohnstraße A sternweg zur Vogteistraße	20.000,00 €
18.	Anlage eines Spazierrundweges „Weg der Hoffnung“ mit Themenstationen	140.000,00 €
19.	Neubau eines Fußwegteilstückes zwischen Fl. Nr. 525 und 525/1 „Weg der Hoffnung bzw. Holperweg“	60.000,00 €
20.	Ausgestaltung der Fußwegverbindung Ahornweg - Lindbergweg	30.000,00 €
21.	Anlage einer Fußwegverbindung Bergstraße – Innstraße entlang des Bolzplatzes	25.000,00 €
22.	Anlage eines Radweges von Vogtareuth zum Badeweiher Viehhausen mit Querungshilfe zur Einmündung Viehhausen	220.000,00 €
23.	Anlage eines Rundweges von Lindbergweg bis Birkenweg	45.000,00 €

## Grünordnerische Maßnahmen Vogtareuth

23. Neugestaltung der Pfarrwiese mit Querwegen	Bauherr Kirchen- verwaltung
- Schaffung von Spiel- und Aufenthaltszonen	
- Fußwegeverbindung zwischen Rosenheimer Straße und Vogteistraße	
- Bau einer Garage im Norden am Moosweg	
24. Neugestaltung des Schulumfeldes	120.000,00 €
- Anlage von Bewegungs- und Ruheazonen	
- Anlage von Spielzonen	
25. Neugestaltung des Spiel- und Bolzplatzes in der Bergstraße	10.000,00 €
- Überprüfung und Ergänzung Spielgeräte	
26. Ortsrandausbildung im Westen der Umgehungsstraße	10.000,00 €
- Anlage von Baumgruppen und Grünstrukturen bei den Lärmschutzelementen	
27. Ortsrandausbildungen bei heutigen Bebauungsrändern als Übergang in die Landschaft mit verschiedenen Gehölzstrukturen	10.000,00 €
28. Straßenbegleitende Grünmaßnahmen in Form von Baumreihen entlang der Wasserburger Straße im Norden und entlang der Rosenheimer Straße im Süden	16.000,00 €
29. Durchgrünung der innerörtlichen Straßenräume	12.000,00 €
30. Anlage von Baumreihen entlang der Probst- eistraße	12.000,00 €
	<hr/> 3.200.000,00 €

## Planerische Maßnahmen Vogtareuth

32. Gebäude- und Flächenmanagement im alten Ortskern, insbesondere im westlich bäuerlich geprägten Bereich
33. Erstellen von Nachnutzungskonzepten für die Leerstände im Ortskern
34. Untersuchung über mögliche Baugebiete und deren Ausrichtung, z. B. Geschosswohnungsbau, Einzelhausbebauung
35. Bauberatung für private Sanierungsmaßnahmen im Ortskern

## 7.4.2 Kosten Zaisering

### Bauliche Maßnahmen Zaisering

- |  |                                    |
|--|------------------------------------|
| 1. Ausbau des ehemaligen Feuerwehrhauses zu einem Dorfladen                                    | 170.000,00 €                       |
| 2. Sanierung des Gasthauses mit Errichtung eines Bürgersaales (private Maßnahme)               | Privatförderung<br>Grundversorgung |
| 3. Neubau eines Feuerwehrhauses evtl. Integration eines Schützenstandes und eines Bürgersaales | Alternativ zu 2.                   |
| 4. Sanierung des alten Feuerwehrhauses, Umbau zu einem Mosthäusl                               | 25.000 €                           |

### Straßenbauliche Maßnahmen Zaisering

- |  |              |
|--|--------------|
| 5. Neugestaltung der inneren Vogtareuther Straße mit Randbereichen                                       | 120.000,00 € |
| 6. Neuanlage eines abgesetzten Geh- und Radweges von Aign nach Zaisering entlang der Vogtareuther Straße | 100.000,00 € |
| 7. Neuanlage eines abgesetzten Geh- und Radweges von Aign nach Zaisering entlang der Zaiseringer Straße  | 110.000,00 € |
| 8. Ergänzung innerörtlicher Fußwegeverbindungen Kirchweg – Ortsmitte, Bäckerwiese - Ortsmitte            | 35.000,00 €  |
| 9. Neuanlage eines Gehweges vom nördl. Ortsrand zum Friedhof   | 30.000,00 €  |
| 10. Neuanlage eines westl. Naherholungsweges am Ortsrand mit Blick zum Inntal und Anlage von Ruheazonen  | 110.000,00 € |
| 11. Neugestaltung des Kirchenvorplatzes  | 80.000,00 €  |

12. Anlegen von Stellplätzen	60.000,00 €
13. Anlage eines Trampelpfades entlang des Wassergrabens von der Kampenwandstraße bis zum Spielplatz	20.000,00 €
<b>Grünordnerische Maßnahmen Zaisering</b>	
14. Begleitgrün und Ergänzung der westl. Ortsrandeingrünung beim neuen Naherholungsweg	25.000,00 €
15. Lineares Begleitgrün, Baumreihe mit Baumtor beim Ortseingang Vogtareuther Straße	10.000,00 €
16. Lineares Begleitgrün, Baumreihe mit Baumtor beim Ortseingang Zaiseringer Straße	10.000,00 €
17. Ortsrandeingrünung im Süden mit Ausbildung von Ruhe- und Aufenthaltszonen an der Wendelsteinstraße	7.000,00 €
18. Ergänzung der Ortsrandeingrünung im Osten beim Übergang der Siedlungsbereiche zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen weitestgehend auf den bebauten Grundstücken	3.000,00 €
<b>Wasserbauliche Maßnahmen Zaisering</b>	
19. Umgestaltung und Begrünung des Wassergrabens im Ortsbereich und nördl. der Ortschaft	10.000,00 €
20. Ableitung von Oberflächenwasser aus dem östl. Ortsbereich über Kanäle zur ehemaligen Kläranlage	100.000,00 €
	1.025.000,00 €

## **Planerische Maßnahmen Zaisering**

21. Gebäude- und Flächenmanagement im alten Ortskern
22. Erstellen eines Betreiber- und Betriebskonzeptes für den Dorfladen
23. Erstellen eines Plan- und Nutzungskonzeptes für das Gasthaus
24. Untersuchung von Nachnutzungsmöglichkeiten beim Anwesen Bäckerwiese 7 für evtl. öffentliche Nutzung oder alternativ Gebäudeabriss mit Neugestaltung öffentlicher Freiflächen
25. Untersuchung zum Bau einer zentralen Wärmeversorgung (z. B. Hackschnitzel)
26. Bauberatung für private Sanierungsmaßnahmen im Ortskern



### 7.4.3 Kosten Außendörfer

#### Maßnahmen Außendörfer

1.	Unterwinding	35.000,00 €
-	Neuanlage eines abgesetzten Gehweges im Ortskern	
2.	Sunkenroth	45.000,00 €
-	Ausbau eines Rückerschließungsweges	
3.	Eglham	10.000,00 €
-	Sanierung und Neugestaltung der Stützmauer bei der Dorfstraße- Gemeindeweg Fl. Nr. 1571	
4.	Benning	200.000,00 €
-	Erneuerung der Dorfstraße und Gestaltung der Randbereiche	
-	Auslagerung der nördlichen Dorfstraße zur Schaffung rückwärtiger Wirtschaftsflächen bei Hofstelle Fl. Nr. 2008	
5.	Straßkirchen	100.000,00 €
-	Neugestaltung des Kirch- bzw. Friedhofsumfeldes und der Dorfstraße in diesem Bereich	
6.	Lochen- Aign	150.000,00 €
-	Neuanlage eines Geh- und Radweges von Lochen bis zur Gemeindegrenze	
		<hr/>
		540.000,00 €

## 7.5 Prioritätenliste bzw. Maßnahmenpriorisierung

Durch die Auslagerung der Staatsstraße mit der Westumgehung ist die relativ starke Verkehrsbelastung aus dem Ort herausgenommen. Man geht zukünftig von einer Belastung von ca. 1.000 Kfz/ Tag aus. Dadurch entstehen für den Ort neue Perspektiven und Möglichkeiten der Ortsentwicklung.

Insbesondere kann der Straßenraum insgesamt umgestaltet werden und die Dominanz der Fahrbahn zugunsten eines dörflichen Straßenraumes mit Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den Seitenbereichen zurückgenommen werden.

Oberstes Ziel hat aber die Belebung der Ortsmitte durch den Einbau von Läden und Geschäftsnutzungen in den Erdgeschosszonen der Gebäude am Kirchplatz und im Umfeld der Pfarrwiese. In diesem Zusammenhang hat auch der Umbau des Straßenraumes in Teilbereichen eine relativ hohe Priorität, z. B. in der Wasserburger Straße oder beim Kirchplatz und bei der Pfarrwiese. Hier geht der Umbau einher mit der Gestaltung der innerörtlichen Freiräume, aber vor allem auch mit der Wiederbelebung der Erdgeschosszonen bei den Gebäuden mit deren Umfeld. Insbesondere im Bereich der Pfarrwiese mit dem derzeitigen Umbau des Pfarrstadels könnte die innerörtliche grüne Mitte im Zusammenhang mit dem Schulumfeld umgebaut werden und mit entsprechenden Nachnutzungen in den Gebäuden zu einer lebendigen Ortsmitte entwickelt werden.

Beim Kirchplatz stellt sich die Situation schwieriger dar, weil es hier größere Anstrengungen kostet, entsprechende geschäftliche Erdgeschosszonen auszubauen. Hier sind Gespräche mit den Eigentümern dringend erforderlich. Bei der Wasserburger Straße sollte die Straße von den Wohnhäusern abgerückt werden, damit attraktive Hausvorzonen entstehen können. Hier müssen die Rahmenbedingungen nicht verändert werden, sodass hier ein Beispielprojekt für die Straßenraumgestaltung umgesetzt werden könnte.

Ein weiterer Schwerpunkt der Dorferneuerung liegt im Bereich der Vogteistraße, wo der Saal im Feuerwehrhaus zu einem Bürgersaal umgebaut werden soll und für die Vereine notwendige Einrichtungen entstehen könnten.

Zusätzlich ist die Umsetzung des innerörtlichen Fußwegenetzes ein wichtiger Beitrag zur Aufwertung der Ortsmitte. Insbesondere die Wegeverbindung von der Krankenhausstraße zur Pfarrwiese ist besonders wichtig. Aber auch die Fußwege bei der Schule, von der Schule zum Bolzplatz oder die Querverbindung von der Innstraße zum Spielplatz am westl. Rand des Bolzplatzes tragen zur Aufwertung der Wegeverbindung im Ortskern bei.

In der nächsten Prioritätsstufe sind die Umbauten und Neugestaltungen der Seitenstraßen, insbesondere der Krankenhausstraße des inneren Moosweges, der Austraße und der Bergstraße zu sehen. Neben der Beseitigung der technischen Mängel sollen vor allem den Fußgängern entsprechende Flächen zur Verfügung gestellt werden und die Straßenräume müssen ein dörfliches Erscheinungsbild mit fließenden Übergängen in die Seitenbereiche erhalten.

Eine wichtige Aufgabe für die Gemeinde ist in der Beschaffung von Wohnraum zu sehen. Es soll versucht werden, Bauland auszuweisen, aber vor allem soll versucht werden, Geschosswohnungsbau zu entwickeln, um so einen größeren Anteil der Klinikmitarbeiter an Vogtareuth als Bewohner zu binden.

Die Privatinvestitionen im Bereich des Klinikumfeldes wie das Café mit Streichelgehege und das Ronald MC Donald Haus sollen unterstützt werden und auch hier, genauso wie für den Wohnungsbau die Bauleitplanung eingeleitet werden.

Eine klare Prioritätenfolge wird man in Vogtareuth nicht aufstellen können, da die Umsetzung von entsprechenden Nachnutzungen in den Erdgeschosszonen bei den Gebäuden auch private Initiativen verlangt. Hier muss man eine flexible Herangehensweise wählen.

Das Einstiegsobjekt könnte bei den Straßenräumen der Umbau der Vogteistraße mit dem Bau der Parkplätze bei der Pfarrwiese sein. Ein weiteres Startobjekt könnte der Bürgersaal beim Feuerwehrhaus in der Vogteistraße sein.

## 7.6 Vertiefungsplanungen und Objektplanungen

Vertiefungsplanungen sind in Vogtareuth für die Nachnutzung von Gebäudeleerständen bzw. bei Nutzungsänderungen in den Erdgeschosszonen notwendig (Gebäude- und Flächenmanagement). Die Einzelfälle können wohl teilweise auch über die Bauberatung abgearbeitet werden, beim Sewaldhaus als Beispielobjekt sollte eine Vertiefungsplanung bzw. ein Objektplan (Vorentwurf) erstellt werden.

Auch für den Bürgersaal und die Vereinsräume beim Feuerwehrhaus ist auf alle Fälle für die Untersuchung der Machbarkeit eine Vorentwurfsplanung (Objektplanung) notwendig.

Für die bauliche Entwicklung in der Übergangszone von der Klinik zum Dorf sollte eine Rahmenplanung ausgearbeitet werden, um hier in der Siedlungsstruktur und in der Maßstäblichkeit Vorgaben für die Bauleitplanung zu bekommen. Auch am westlichen Ortsrand im Übergang vom Dorf zur Umgehungsstraße wäre einer Rahmenplanung zum Aufzeigen einer guten baulichen Entwicklung angebracht.

Für die wichtigen straßenbaulichen Maßnahmen sind für die Bürgerbeteiligung und später für die Umsetzung Objektplanungen erforderlich. Die wichtigste Maßnahme ist dabei der Rückbau der ehemaligen Staatsstraße. Hier sollte eine Vorentwurfsplanung, unabhängig vom Durchführungszeitraum, ausgearbeitet werden, um vor allem die städtebaulichen Ziele zeichnerisch zu formulieren und um die einzelnen Bauabschnitte festlegen zu können. Die weiteren Leistungsphasen können dann bei den einzelnen Bauabschnitten weiter bearbeitet werden. Auch für die Straßenräume „Am Kirchsteig“ und „Krankenhausstraße“ sowie der „Vogteistraße“ sind Objektplanungen erforderlich. Diese Straßenräume haben auch eine gewisse Priorität. Auch für die Anliegerstraße im Westen des alten Dorfes sind Objektplanungen erforderlich, wenn es an die Umsetzung der Maßnahmen geht.

Für die innerörtlichen Freiflächen ist eine Objektplanung für das Schulumfeld. Die Objektplanung für die Pfarrerrwiese, die von der Kirchenverwaltung bereits beauftragt ist, soll eng mit den Planungen der umliegenden Straßenräume abgestimmt werden.

Inwieweit für das zu erstellende Fußwegenetz Objektplanungen notwendig sind, hängt von der jeweiligen Aufgabenstellung ab. Für den „Weg der Hoffnung“ zum Beispiel wird wohl eine Objektplanung zur Ausführung der Wegestationen notwendig sein.

In Zaisering sind Vertiefungs- bzw. Vorentwurfsobjektplanungen für den Dorfladen und die Erstellung eines Konzeptes für die Gastwirtschaft notwendig. Der Erhalt der Gastwirtschaft muss ein wichtiges Ziel in Zaisering sein. Objektplanungen sind für die innere Vogtareuther Straße und den Naherholungsweg am westlichen Ortsrand notwendig. Für den Fußweg entlang des Wassergrabens und für die innerörtlichen Fußwege sind möglicherweise auch Objektplanungsentwürfe im Zusammenhang mit der Gestaltung der Randbereiche erforderlich.

Bei den Außenorten ist im Ortskern von Straßkirchen eine Objektplanung für den Straßenraum notwendig. Auch für die Dorfstraße in Benning ist eine entsprechende Planung auszuarbeiten.

Auch für die Neuanlage eines Gehweges in Lochen und Aign wird eine Objektplanung hilfreich sein. Auch für den Radweg nach Viehausen ist eine Objektplanung zur Abstimmung mit den beteiligten Fachstellen als Grundlage zu erstellen.

Je nach Intension der Baumaßnahme in den einzelnen Ortschaften ist die Notwendigkeit von Planungen für die einzelnen Objekte zu prüfen.

## LEITGEDANKE UND LOGO DER ARBEITSKREISINITIATIVE

Bei der Vorstellung der Planung zur Gemeindeentwicklung wurde auch das Leitbild bzw. der Leitgedanke und das Logo zur Gemeindeentwicklung Vogtareuth vorgestellt.

Inhaltlich wurde auf die lebenswerte Heimat, die gemeinsam mit den Bürgern gestaltet werden soll, verwiesen. Insbesondere wurde auf das Wir-Gefühl und das Gelingen der gemeindlichen Entwicklung gesetzt.



Gemeinde Entwicklung Vogtareuth  
Heimat - lebenswert - gestalten



### Leitgedanke und Logo der Initiative

Liebe Gemeindebürgerinnen und -bürger,  
um der Initiative „**Gemeindeentwicklung Vogtareuth**“  
ein eindeutiges Erkennungsmerkmal zu verleihen,  
haben wir einen **Leitgedanken** und ein **Logo** erarbeitet.

### Heimat - lebenswert - gestalten

**Heimat** - ist da wo wir leben

**lebenswert** - hier fühlen wir uns wohl

**gestalten** – wir entwickeln gemeinsam



das WIR-Gefühl ist der Garant für das Gelingen  
gemeindlicher Entwicklung

