



Gemeinde Mehring

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Vorbereitende Untersuchungen (VU) für das Untersuchungsgebiet „Mehring Ort“



Impressum

Auftraggeberin

Gemeinde Mehring
1. Bürgermeister Robert Buchner
Scheibelbergstraße 2
84561 Mehring

Verfasser

SALM & STEGEN
Geographen und Stadtplaner

Dr. Rafael Stegen
Büro München
Putzbrunner Straße 136
81739 München
T: 089 51777-466
stegen@salm-stegen.de

Architektin & Stadtplaner
im PLANKREIS

Dorner und Gronle Part mbB
Linprunstraße 54
89335 München
T: 089 / 121519-0
mail@plankreis.de
www.plankreis.de

Juli 2024

Das ISEK wurde gefördert mit Mitteln des Bayerischen Städtebauförderungsprogramms.



Vorwort des Ersten Bürgermeisters

Liebe Mehringer Bürgerinnen und Bürger,

das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für die Gemeinde Mehring ist hiermit fertiggestellt. Es wurde auf Grundlage einer umfassenden Bestandsaufnahme aus den Jahren 2016 und 2017 entwickelt, die mit Unterstützung der Stadtplaner Salm & Stegen und der Architektin und Stadtplaner im Plankreis Dorner und Gronle aktualisiert wurde. Bei der Erarbeitung des ISEK über einen Zeitraum von ca. 1 ½ Jahren wurde erkannt, dass sich die Maßnahmenschwerpunkte insbesondere auf den Ort Mehring sowie die Schaffung einer für alle wahrnehmbaren Ortsmitte in unserer Wohnsiedlung Mehring/Öd konzentrieren sollten. Die im Sommer 2023 durchgeführte Bürgerwerkstatt hat diese Erkenntnis weiter verfestigt.

Die Stadtplaner Salm & Stegen und die Architektin und Stadtplaner im Plankreis Dorner und Gronle haben die Beiträge der Mehringer Bürgerinnen und Bürger sowie die städtebaulichen Missstände in unserer Gemeinde zu einem großen Werk mit Plänen und Maßnahmen zusammengefügt. Diese gilt es nun Schritt für Schritt anzugehen und unter Berücksichtigung unserer finanziellen Möglichkeiten mit entsprechenden Fördermitteln tatsächlich umzusetzen. Mit der Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm eröffnen sich der Gemeinde Mehring jetzt und in den folgenden Jahren besondere Chancen, die Weichen für eine positive städtebauliche Entwicklung zu stellen.

Für das bereits gezeigte Engagement danke ich auch im Namen unseres Gemeinderates allen Bürgerinnen und Bürgern sowie der Regierung von Oberbayern. Für die fachliche Begleitung des Entwicklungsprozesses möchte ich insbesondere Herrn Dr. Stegen und Frau Dorner herzlich danken.

Robert Buchner

Erster Bürgermeister der Gemeinde Mehring

Inhalt

1	Ein ISEK für die Gemeinde Mehring	6	3.2.4 Eigentumsverhältnisse	58
1.1	Hintergrund und Aufgabenstellung	6	3.3 Ortsteile Öd und Hohenwart	60
1.2	Was ist ein ISEK?	7	3.3.1 Nutzungen	60
1.3	ISEK als Prozess	9	3.3.2 Verkehr	64
			3.3.3 Freiraum	66
2	Rahmenbedingungen	13	3.4 Bevölkerungsstand und -entwicklung	68
2.1	Lage im Raum	13	3.5 Wohnungsangebot und zukünftige Bedarfe	74
2.2	Strukturdaten	14	3.6 Flächenpotentiale für die Innenentwicklung	77
2.3	Landschaftsbild	16	4 Zusammenfassende Darstellung	81
2.4	Siedlungsstruktur und -entwicklung	18	4.1 Qualitäten und Potentiale Mehring Ort	82
2.5	Planungsgrundlagen	25	4.2 Mängel und städtebauliche Missstände Mehring Ort	84
2.5.1	Landes- und Regionalplanung	25	4.3 Qualitäten und Potentiale Öd und Hohenwart	86
2.5.2	Flächennutzungsplan	28	4.4 Mängel und städtebauliche Missstände Öd und Hohenwart	88
2.5.3	Bebauungspläne	28	5 Integriertes Handlungskonzept	90
2.5.4	Denkmalschutz	34	5.1 Handlungsfelder und -räume	90
2.6	Informelle Planungen	36	5.2 Maßnahmenschwerpunkte	93
3	Bestandsanalyse	38	5.3 Städtebauliche Ziele	104
3.1	Übersicht der einzelnen Ortsteile	38		
3.2	Ortsteil Mehring Ort	50		
3.2.1	Nutzungen	50		
3.2.2	Verkehr	54		
3.2.3	Freiraum	56		

6	Umsetzung der städtebaulichen Erneuerung	106
6.1	Abgrenzung und festlegung eines Sanierungsgebietes mit Sanierungssatzung	106
6.2	Verfahrensablauf allgemein	109
6.3	Verfahrenswahl allgemein	108
6.4	Sanierungsrechtliche Empfehlung	109
7	Kosten- und Finanzierungsübersicht	111
8	Abwägung und Dokumentation Trägerbeteiligung	112

Die Schreibweise des ISEKs versucht einer geschlechterbewussten Sprache gerecht zu werden. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird an einigen Stellen jedoch auf eine Differenzierung in eine männliche und weibliche Formulierung verzichtet. Die gewählten Formulierungen umfassen in diesen Passagen dennoch Männer und Frauen gleichermaßen und sollen auch in diesem Sinne verstanden werden.

1 Ein ISEK für die Gemeinde Mehring

1.1 Hintergrund und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Mehring hat sich in den Jahren 2016 und 2017 eine umfassende Bestandsaufnahme ihrer städtebaulichen Struktur mit erster Stärken-Schwächen Bewertung unter Beteiligung des damaligen Gemeinderates und weiteren ausgewählten Personen des öffentlichen und gesellschaftlichen Lebens durch die Planungsgemeinschaft Dirtheuer, Salm & Stegen erstellen lassen. Zudem bestehen weitere informelle Planungsüberlegungen und Untersuchungen Dritter, die sich mit den drängenden Aufgaben der Gemeinde – insbesondere dem Umgang mit leerstehenden Liegenschaften und der Schaffung einer identitätsstiftenden Ortsmitte für den Ortsteil Öd beschäftigen.

Aufgabe des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist es, die Erkenntnisse der bereits bestehenden Untersuchungen fortzuschreiben, zu aktualisieren und in ein den Städtebauförderungsrichtlinien entsprechendes Rahmenkonzept zu überführen. Die besondere Herausforderung der Aufgabe besteht zudem darin, die unterschiedlichen Entwicklungsinteressen zwischen den städtebaulichen Zielen der öffentlichen Hand, Verwertungsinteressen privater Grundeigentümer und privatwirtschaftlicher Gewinnmaximierung in einen qualitätsvollen Einklang zu bringen.

Handlungsanlass für die fundierte städtebauliche Untersuchung durch das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept ist auf der einen Seite die Gefahr durch die Auswirkungen des wirtschaftlichen Strukturwandels und demographischer Veränderungen die hohe städtebauliche, baukulturelle und siedlungshistorische Qualität, die das gesellschaftliche Leben des Dorfes stärken und tragen, sukzessive zu verlieren.

Auf der anderen Seite bestehen ganz konkrete Handlungserfordernisse, die sich aus dem Strukturwandel und der demographischen Veränderung für die Gemeindeverwaltung ergeben. Eine ausreichende Kinderbetreuung soll vor Ort ebenso sichergestellt werden, wie ein adäquates Wohn- und Betreuungsangebot für ältere Mitbürger.

Die durch den Strukturwandel, die demographische Entwicklung und bisher ausgebliebene Investitionen in den Bestand ausgelösten städtebaulichen und baulichen Missstände sind Chance und Gefahr zugleich. Auf der einen Seite bieten sie möglicherweise Flächenreserven, die für den Ausbau öffentlicher Infrastruktur dringend benötigt werden. Auf der anderen Seite können der weitere Verfall und/oder die privatwirtschaftliche Inwertsetzung zu einem weiteren Verlust historisch bedeutsamer und identitätsstiftender Strukturen führen.

Der Gemeinderat hat daher mit Beschluss vom 03. April 2023 zudem Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 des Baugesetzbuches für den Kernbereich des Ortsteils Mehring-Ort eingeleitet. Dort werden erhebliche städtebauliche Missstände sowie funktionale und gestalterische Defizite im Zusammenhang mit der sozialen Infrastruktur, siedlungshistorisch bedeutsamer Strukturen, der Wohnraumversorgung sowie der Mobilität vermutet. Mit dem so genannten Einleitungsbeschluss und der vertieften Untersuchung ab Kapitel 3.2 möchte sich die Gemeinde die Rechtsgrundlage zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB schaffen. Vom ersten Moment an, ist die außergewöhnliche wie auch typische Struktur des ehemaligen Haufendorfes wahrzunehmen. Die Fernwirkung der Pfarrkirche mit ihren ehemals

locker darum gebauten Höfen, von denen viele noch im Ortsbild zu erkennen, bewohnt und in einem Fall auch als Haupterwerbsbetrieb bewirtschaftet sind, symbolisieren quasi „hier ist etwas Besonderes“.

Dem historischen Ortskern von Mehring stehen die Ortsteile Öd und Hohenwart als die Bevölkerungsreichsten neben 11 weiteren Ortsteilen gegenüber. Der Ortsteil Öd bildet quasi das städtebauliche Pendant zum ursprünglichen Haufendorf. Auf der so genannten „grünen Wiese“ hat sich sukzessive eine Wohnbebauung zwischen den ursprünglich verteilt gelegenen alten Höfen entwickelt. Nach und nach wurden Wohngebäude in der für die jeweilige Zeit typischen Gestaltung errichtet. Ursprünglich war Öd als Haupterweiterungsgebiet für die ganze Gemeinde Mehring gedacht. Ein in diesem Zusammenhang geplantes Ortszentrum wurde wegen zu geringer Nachfrage nicht ausgeführt. Im benachbarten Ortsteil Hohenwart befinden sich hingegen zahlreiche gewerbliche Betriebe. Die städtebauliche Herausforderung vor allem von Öd besteht darin, den Ortsteil so weiterzuentwickeln, dass er funktional und gestalterisch in der Lage ist, einen identitätsstiftenden Ort auszubilden.

Es geht darum, Lösungswege aufzuzeigen, die in der Lage sind, den zukünftigen Anforderungen eines zeitgemäßen Dorflebens gerecht zu werden und gleichzeitig die historisch bedeutsamen Strukturen zu erhalten. Dabei sind private Interessen ebenso zu berücksichtigen wie das öffentliche Interesse (Abwägung).

Es gilt Planungen und Instrumente zu entwickeln, durch die ein größtmöglicher Ausgleich bestehender Interessen erreicht und Lösungen rechtssicher umgesetzt werden können.

Für den Bereich „Mehring-Ort“ werden die städtebaulichen Untersuchungen im Rahmen der ISEK-Bearbeitung daher gleichzeitig als sog. Vorbereitende Untersuchungen (VU) gem. § 141 BauGB herangezogen, mit dem Ziel dort ein Sanierungsgebiet festzusetzen.

1.2 Was ist ein ISEK?

Integriert Denken!

Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte haben sich in den vergangenen Jahren zunehmend als belastbare Planungsgrundlage im Rahmen der Stadt- und Gemeindeentwicklung etabliert. Sie ordnen sowohl thematisch als auch räumlich die drängenden Aufgaben der Ortsentwicklung. Zugleich arbeiten die Konzepte aufgrund ihrer interdisziplinären Herangehens- und integrierten Betrachtungsweise wesentliche Zusammenhänge und Abhängigkeiten in der Stadt- und Gemeindeentwicklung heraus. Steht eine Kommune vor umfangreichen städtebaulichen, funktionalen und sozialstrukturellen Erneuerungsaufgaben, können mit Hilfe eines ISEK Lösungsansätze erarbeitet werden.

Nach der Verwaltungsvereinbarung (VV) zur Städtebauförderung gilt ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept als Fördergrundlage für sämtliche Programme und Fördermittel der Städtebauförderung (BMUB 2016). Beabsichtigt also eine Kommune, Fördermittel für Aufwertungsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen, ist das Erarbeiten eines ISEK zwingend erforderlich.

In die Erstellung eines ISEK sind die Öffentlichkeit sowie die Bürgerinnen und Bürger in geeigneter Weise einzubinden. Ein ISEK kann ein wichtiges und hilfreiches Steuerungsinstrument zur Ausübung der kommunalen Planungshoheit und eine hilfreiche Entscheidungsgrundlage für die Politik sein.

Rechtliche Grundlagen

Eine rechtliche Fundierung erfährt das ISEK als informelle Planungsgrundlage vor allem in:

- ▶ Ziffer 4.1.1 der Städtebauförderungsrichtlinien
- ▶ der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung
- ▶ §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (städtebauliches Konzept als informelle Planung)

Die Inhalte und Zielaussagen des ISEK sind als besonderer Abwägungsbelang in der Bauleitplanung zu berücksichtigen, sofern das ISEK zum Gegenstand einer ausdrücklichen Beschlussfassung des Gemeinderates gemacht wird.

In Verbindung mit den §§140 und 145 BauGB können in einem städtebaulichen Rahmenplan (oder einer sonstigen städtebaulichen Planung wie einem ISEK) die städtebaulichen Sanierungsziele einer Kommune dargelegt oder konkretisiert werden.

Parallele Qualifizierung und Berücksichtigung konkreter Planungen in der Ortsentwicklung

Ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept entsteht (zumindest in unserem Planungsverständnis) nur in seltenen Fällen in einem klaren linearen Prozess.

Im Normalfall existieren im Rahmen der Ortsentwicklung auch bereits vor Erstellung des ISEK zahlreiche „Baustellen“. Der ISEK Prozess muss diese Baustellen aufgreifen und in den Gesamtzusammenhang der Ortsentwicklung stellen. Aufgabe des ISEK ist es dann, einen Handlungsrahmen aufzuspannen, der über die Einzelfallbetrachtung und den Einzelstandort hinaus räumliche und inhaltliche Zusammenhänge verdeutlicht.

So kann es im Verlaufe des Erarbeitungsprozesses durchaus sein, dass neue Herausforderungen auftreten oder bereits abschließend bewertet geglaubte Vorhaben erneut diskutiert werden müssen. Dieses Vor und Zurück ist Teil der notwendigen Abwägung zahlreicher Einzelmaßnahmen in ihren Auswirkungen auf die gesamtörtliche Entwicklung.

Parallel zur Erstellung des ISEK mussten in der Gemeinde Mehring unter anderem folgende aktuelle Planungen und Verfahren begleitet und berücksichtigt werden:

- ▶ Bedarfsplanung für den Grundschulausbau i.V.m. dem Beginn der OGTS
- ▶ Sanierungsbedarf Grundschulbestandsgebäude
- ▶ Standortsuche für einen barrierefreien Multifunktionsaal (Sitzungssaal, Trauungszimmer, Schulungsraum FFW, Veranstaltungssaal)
- ▶ Nachnutzungskonzept ehem. Gasthof Schick
- ▶ Bedarfsplanung FFW
- ▶ Planungen für eine Baumaßnahme zur Gestaltung der Ortsmitte Öd
- ▶ Vorüberlegungen zum Schaffen neuen Wohnraums resp. Neubaugebiet

1.3 ISEK als Prozess

Beteiligung

Das ISEK als Prozess lebt von der Einbindung der Entscheidungsträger und der Öffentlichkeit. Deshalb ist der Beteiligungsprozess ein wichtiger Bestandteil eines ISEK.

Eine intensive Diskussion der Inhalte fand im Rahmen des so genannten Ortsentwicklungsausschusses statt. Dieser setzt sich aus ausgewählten Vertretern des Gemeinderates, der Quartiersmanagerin, der Geschäftsleitung, dem Bauamt, den Fachplanern und themenbezogen externen Fachleuten zusammen. Der Ausschuss hat bereits die Untersuchung der Planungsgemeinschaft Dirtheuer Stegen im Jahr 2017 begleitet und wurde im Rahmen des ISEK als Institution fortgeführt. So konnte eine gewisse Kontinuität in der Arbeit gewährleistet werden. Wenngleich durch die Kommunalwahlen ein Teil der politischen Vertreter gewechselt hat.

Regelmäßige Projektstatusberichte

Der Projektfortschritt wurde in so genannten Projektstatusberichten regelmäßig fortgeschrieben und allen Entscheidungs- und Verantwortungsträgern der Gemeinde zur Verfügung gestellt. Der Informationsaustausch konnte so auch in Zeiten ohne persönliche Termine gewährleistet werden.

Beteiligung der Betroffenen

Aufgrund der Vielzahl der aktuellen Projekte und Planungen wurden bereits in der Anfangsphase des ISEK zahlreiche Gespräche mit Grundeigentümern und Investoren geführt, welche mit Vorlage des ISEK Entwurfes und im Nachgang der ersten Bürgerwerkstatt fortgeführt wurden.

Einbindung weiterer Experten

Im Projektverlauf wurde es notwendig weitere Experten und externen Sachverständigen wie u.a. eine Rechtsberatung für die Gemeinde einzubinden.

Bürgerbeteiligung

Am 19. Juli 2023 folgten rund 50 interessierte Bürgerinnen und Bürger der Einladung der Gemeinde in den Gasthof Schwarz in Hohenwart zu einer gemeinsamen Bürgerwerkstatt.

In drei gleichgroßen Gruppen orientierten sich die Teilnehmer zu drei Planungsstationen. Pro Station konnten die Bürgerinnen und Bürger jeweils rund 20 Minuten lang ihre Vorstellungen, Anregungen, Informationen und Wünsche einbringen und mit den Fachplanern diskutieren. Nach den 20 Minuten ging jede Gruppe eine Station weiter, so dass sich nach rund einer Stunde jeder an jeder Station einbringen konnte. Folgende Planungsstationen standen zur Verfügung.

- ▶ Thementisch - Ortsentwicklung allgemein und städtebauliche Missstände
- ▶ Thementisch Funktion und Bedeutung der Orts(teil)mitte(n)
- ▶ Thementisch - Wohnraum- und Siedlungsentwicklung

Die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt wurden in einer Fotodokumentation zusammengestellt und flossen in die weitere Bearbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ein.

BURGHAUSEN - ALZTAL ANBA Nummer 44

ME
22.2.23

Ortsentwicklung im Fokus

Bürgermeister Buchner informiert zu erstem Treffen der ISEK-Lenkungsgruppe

Mehring. Die Gemeinde hat eine Beverbergemeinschaft, bestehend aus dem Planungsbüro Salm & Stegen und dem Plankreis, mit der Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept, kurz ISEK, betraut. Ende Januar fand dazu die erste Sitzung der Lenkungsgruppe statt. Diese besteht aus den Mitgliedern des Ortsentwicklungsausschusses der Gemeinde mit Bürgermeister Robert Buchner an der Spitze, Zweitem Bürgermeister Stephan Beuthauser, den Gemeinderäten Josef Schick, Johann Lindner, Dr. Josef Fürst, Georg Stadler, Roswitha Leidinger und Andreas Zöllner, der Quartiersmanagerin Ursula Sixt, Geschäftsleiter der VG Jürgen Joschko und Bauamtsleiter Günter Kaltenberger.

In der Sitzung ging es um Begriff und Funktionen der Städtebauförderung. Einig war man sich, dass die umfassende Bestandsaufnahme aus dem Jahre 2017 über die Wohnsituation und die Altersstruktur der Gemeinde als Grundlage für die Erstellung des Entwicklungskonzeptes dienen soll.

Die Sitzungen zum ISEK werden in der Regel nichtöffentlich sein. Es soll dazu aber Pressegespräche geben, so Buchner.

Nach einer Betrachtung der Wohnsituation der über 65-jährigen Bürger, lebt ein hoher Anteil, nämlich 171 Personen, alleine in einem Haus oder in einer Wohnung. Im Ort Mehring sind aktuell zehn Häuser oder Anwesen un-

wohnt und in 19 Häusern oder Anwesen lebt nur eine Person. Auf diese Entwicklung einzugehen, sei eine wichtige Aufgabe der Gemeinde, so der Bürgermeister. Hier trete der Begriff „Remanenz Effekt“ zu Tage. Damit wird das städtebauliche Phänomen bezeichnet, welches sich daraus ergibt, dass Familien in einmal bezogenen Häusern und Wohnungen bleiben, auch wenn sich durch familiäre Veränderungen der Bedarf an Wohnfläche merkant verringert. Dieses Phänomen könne sich in der Zukunft auch auf die Ausweisung von neuen Baugebieten auswirken, glaubt der Bürgermeister.

Für die Grundschule und die Verwaltungsräume der Gemeinde wird in dem Gutachten ein Raumprogramm erstellt, um beurteilen zu können, ob die Räumlichkeiten ausreichen oder weitere Flächen in neuen Gebäuden benötigt werden. Mit zu berücksichtigen sei hier besonders der Platzbedarf der zu Beginn des aktuellen Schuljahres angelaufenen Offenen Ganztageschule, für die es ab 2026 einen Rechtsanspruch gibt, so der Bürgermeister. Aus dem gleichen Grund werde vom Gemeinderat eine Machbarkeitsstudie für eine Erweiterung des Feuerwehrhauses in Auftrag gegeben, da die Gemeinde aktuell über keine freien Flächen verfüge.

Auch die Entwicklung des Ortes Mehring findet sich in dem Konzept wieder. Hier können öffentlich aber noch keine Aussagen getroffen werden. Wie die Siedlung Mehring-Öd einbezogen wird, ob zeitgleich oder nachgelagert, sei ebenfalls noch nicht entschieden. Wenn Entscheidungen anstehen, soll es im Vorfeld eine Bürgerbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung geben. Eirie solche für den Mai oder den Juni vorgesehen. Die nächste Sitzung des Ortsentwicklungsausschusses zum ISEK findet anlassbezogen statt. Zuvor müssen die Arbeiten fortgesetzt und Verfahrensschritte auf den Weg gebracht werden, so Buchner.

– mf



Wo es Entwicklungsmöglichkeiten für den Ort Mehring gibt, soll in dem in Auftrag gegebenen ISEK-Gutachten aufgezeigt werden.

– Foto: Fuchs

Quelle: Neuöttinger Anzeiger, 22.02.23

Zur Mitwirkung aufgerufen

Mehringern sollen bei der Ortsentwicklung ein Wörtchen mitreden – Austausch mit den Planern

Mehring. Die Gemeinde hat alle interessierten Bürger am Mittwoch in den Saal des Gasthofs Schwarz zur „Bürgerwerkstatt“ eingeladen, damit diese ihre Ideen und Anregungen in den Ortsentwicklungsprozess einbringen können. 50 Mehringern ließen sich an Thementischen von Planern aus erster Hand informieren, trugen umgekehrt aber genauso Informationen zusammen: Was müssen sie in ihrem Konzept berücksichtigen? Wo liegen die Stärken und Schwächen der Mehringener Infrastruktur? Und: Welche konkreten Wünsche haben die Bürger zu deren Verbesserung?

Ziel der Bürgerwerkstatt war es, das lokale Wissen und die Kenntnisse der Örtlichkeiten der Mehringener mit der fachlichen Expertise der Planer von außerhalb zusammenzuführen. Die Bürgerwerkstatt knüpfte dabei an die Vorüberlegungen zur Ortsentwicklung der letzten Jahre an. Die Besucher teilten sich in drei Gruppen auf und brachten dann an den drei vorbereiteten Thementischen ihre Anregungen, Ideen und notwendigen Verbesserungen ein.

Als Stärken wurde unter anderem genannt, dass es ein kompaktes Sportzentrum, aber keine „Bausünden“ gibt. Angeführt wurden auch das Kirchenareal und der neu gestaltete Dorfplatz, der Radweg von Mehring nach Öd mit seiner schattigen Baumallee, die zahlreichen Kinder-Spielplätze, der Marktstand und der Schlittenberg am „Meisterberg“. Bei den Schwächen – oder was im Ort noch fehlt – war die Liste länger.



Bei der „Bürgerwerkstatt“ zum Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept tauschten sich Stadtplaner Jochen Gronle (hinten, v.l.), Diplom-Geograph Dr. Rafael Stegen, die Stadtplanerinnen Susanne Dörner und Teresa Hoffmann sowie Bürgermeister Robert Buchner mit etwa 50 Mehringern aus. – Foto: Fuchs

Es wurden fehlende Radwege nach Unghausen und Lindach genannt und die Tatsache, dass der Gehweg an der Dorfstraße durchgehend zu schmal sei. Die Mehringener brachten auch den Stillstand bei einem Ersatzbau für das Lehrerwohnhaus mit kleinteiligen Wohnungen ins Spiel. Auch in Öd gibt es baulichen Stillstand bei jenem Grundstück, wo bisher das Gasthaus Waldeck stand. Weitere Punkte: Im Ort wohnen vorwiegend ältere Leute, die vorherrschende Bauform ist das Einfamilienhaus, es gibt viele Leerstände, ein zentraler Saal für Veranstaltungen fehlt. Festgehalten wurde zudem die Tatsache, dass die Gemeinde aktuell keine Grundstücke oder Flächen besitzt, die in eine Ortsentwicklung eingebracht werden können.

Für Öd wurden als Schwäche gesehen, dass es kein wirkliches Ortszentrum gibt, hingegen hätte die Bäckerei mehr Potenzial für eine Belebung als Treffpunkt. Bemängelt wurde der bauliche Zustand der Kollmünzer- und Hansbauerstraße sowie ein fehlender Treffpunkt für die Jugend, dem mit über 1500 Einwohnern größten Mehringener Ortsteil.

Beim Thementisch „Innenentwicklung“ ging es darum, wie man noch verantwortungsvoller Wohnraum schaffen kann. Welche Wohnformen sollen verwirklicht werden und wie ist die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer? Leerstände, Baulücken und die ungenutzten Gebäude wurden aufgezeigt. Für Öd hatten die Planer eine Reihe von für eine Wohnbebauung er-

schlossene, aber nicht bebaute Grundstücke ermittelt – in Summe 1,6 Hektar.

Interessant ist in diesem Zusammenhang auch die Entwicklung der Einwohnerzahlen in den verschiedenen Ortsteilen. Einzig in der Öd wurde von 2016 auf 2022 ein Zuwachs von 1405 auf 1549 Einwohner verzeichnet. Dies sei vor allem auf das Neubaugebiet „Am Huf“ zurückzuführen. Im Ort selbst sanken im Vergleichszeitraum die Einwohnerzahlen von 350 auf 328. Am größten war der Rückgang in den übrigen Ortsteilen von 679 auf 540 Einwohner.

Beim Thementisch „Entwicklung der Ortsmitte“ kam klar die fehlende in Öd zum Ausdruck. Für den Ort Mehring gab es bereits konkrete Vorschläge zur Belebung, wie die Reaktivierung des

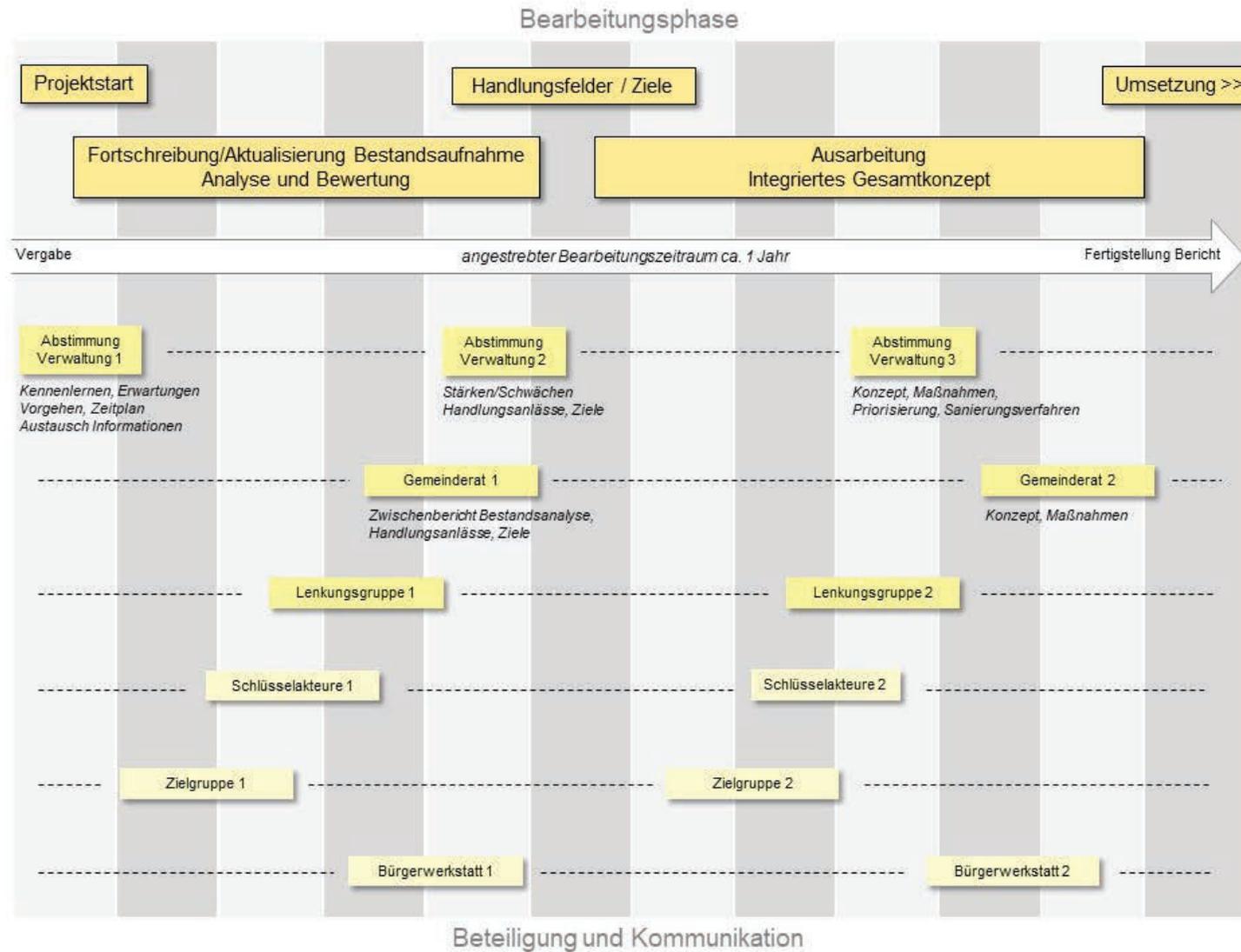
Saales im ehemaligen Gasthaus Schick zu einem Bürgersaal. Als mögliche Plätze für ein neues Ortszentrum wurden auch das Dögerl-Anwesen im Ortszentrum, das ehemalige Lagerhaus oder die Wiese hinter dem Schacherbauer-Anwesen an der Schmidhubstraße genannt.

Zum Abschluss fasste Jochen Gronle, Stadtplaner vom Planungsbüro Plankreis, zusammen, dass an den drei Thementischen „sehr gute Gespräche“ geführt wurden, aber doch wenig Überraschendes dabei vernommen wurde. Das alles wird nun in das in Auftrag gegebene Entwicklungskonzept einfließen, mit dem man dann in einem der nächsten Schritte auf die Eigentümer zugehen will. Weitere Informationen, wohin das alles mündet, gibt es dann in einem weiteren Treffen. Bürgermeister Buchner hielt zum Abschluss fest: „Jetzt sehen wir klarer wo die Probleme liegen“, schließlich soll das Entwicklungskonzept nicht eine von außen übergestülpte Planung werden. Außerdem schafft die Gemeinde mit dem Konzept die Grundlage, langfristig Fördergelder der Regierung von Oberbayern zur Aufwertung in Anspruch nehmen zu können. „Dafür lohnt es sich doch, sich zu engagieren“, so Buchner.

Aus dem Resümee der Planer war aber auch herauszuhören, dass Mehring auf die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Grundstückseigentümer angewiesen ist. Wichtig sei die Kommunikation des Miteinanders statt eines Übereinanders. Erfreulich sei das große Interesse der Mehringener Bürger, meinte die Architektin und Stadtplanerin Susanne Dörner. – mf

Quelle: Burghauser Anzeiger, 25.07.23

Abbildung
Projektstruktur des ISEK-Prozesses



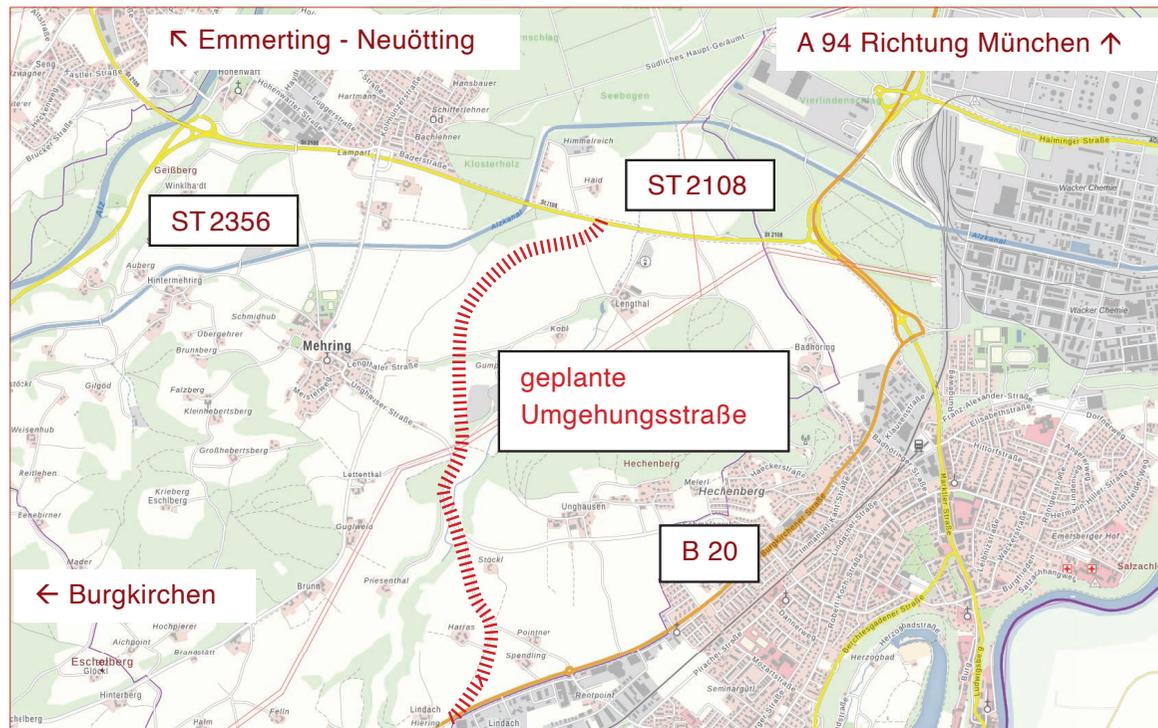
2 Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Erschließung im Raum

Die Gemeinde Mehring liegt im südöstlichen Teil des Landkreises Altötting in Bayern. Im Westen und Südwesten grenzt sie an die Gemeinde Burghausen an der Alz, im Norden und Nordwesten an Emmerting und im Osten und Südosten an das Gebiet der Stadt Burghausen, welches Mehring von der Landesgrenze zu Österreich trennt. Im Nordwesten wird das Gemeindegebiet von der Alz begrenzt.

In Mehring gibt es keine Bahnverbindung.

Die Staatsstraße St 2108 von Neuötting nach Burghausen durchquert das Gemeindegebiet zwischen Mehring (Ort) und Öd und verbindet die Gemeinde mit der Bundesstraße B 20 in Burghausen sowie der Bundesautobahn BAB 94 bei Neuötting. Eine weitere wichtige Erschließungsstraße ist die St 2356 Richtung Burghausen an der Alz. Eine neue Umgehungsstraße für Burghausen befindet sich derzeit in Planung. Diese soll von der St 2108 bei Niederholz über das Lengtal bis zur Gemeindeverbindungsstraße Burghausen-Lindach verlaufen.



Quelle: BayernAtlas

2.2 Strukturdaten

Zwischen der im Westen gelegenen Gemeinde Emmerting und Mehring besteht seit 1978 eine Verwaltungsgemeinschaft. Die beiden Gemeinden verfügen über eine gemeinsame Kläranlage.

Die Gemeinde Mehring hat eine Fläche von 2.337 ha, davon entfallen ca. 700 ha auf den Staatsforst, der unmittelbar an den Gemeindeteil Öd angrenzt. Die Gemeinde setzt sich insgesamt aus 14 Ortsteilen zusammen, wobei 10 davon nur aus wenigen Gebäuden bzw. Gehöften bestehen. Den ursprünglichen Kern stellen Mehring (Ort) und Hintermehring dar. Die restlichen Ortschaften wurden später eingemeindet bzw. durch Gemeindeauflösungen hinzugefügt.

Der größte Ortsteil der Gemeinde ist Öd. Ein gemeinsames Gewerbegebiet stellt die Verbindung nach Hohenwart dar. Die ebene Topografie, die gute Verkehrsanbindung an die Staatsstraße

St2108 und die Nähe zu Burghausen ermöglichten die Ansiedlung zahlreicher Firmen.

Der zweitgrößte Ortsteil ist Mehring (Ort), der sich durch seine topografische Lage und die markante Fernwirkung der auf dem Hügel gelegenen Kirche auszeichnet. Unghausen ist besonders durch seine Lage in unmittelbarer Nähe zum Gebiet der Stadt Burghausen und den dort ausgewiesenen Wachstumsflächen gekennzeichnet. Gemeinsam mit Burghausen wurde ein Bebauungsplan für ein neues Baugebiet aufgestellt. Er ist 2003 in Kraft getreten.

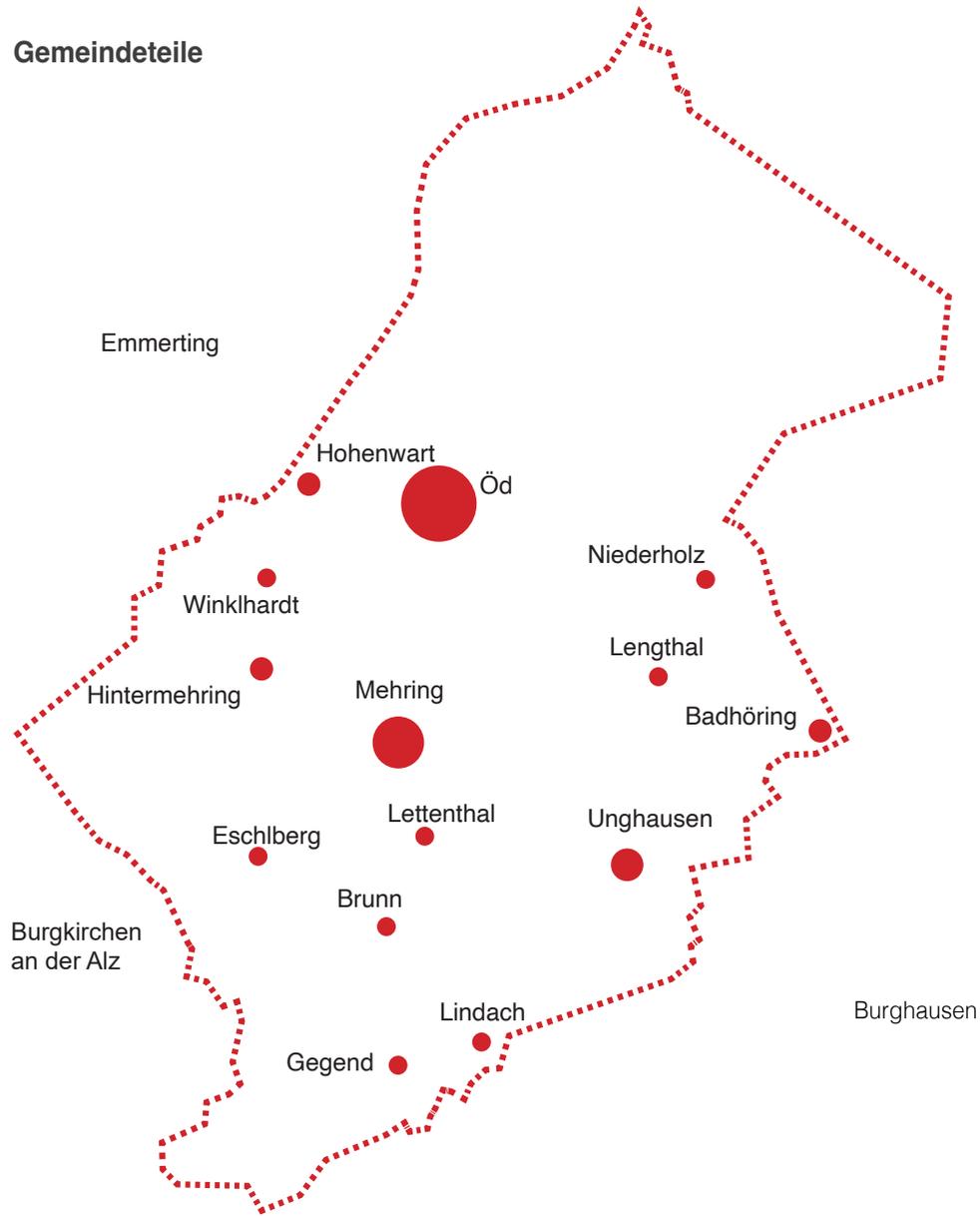


Blick auf Mehring (Ort) mit dem dahinterliegenden Eschlberg



Blick Mehring (Ort) von Süden Richtung Öd

Gemeindeteile



Vogelperspektive Mehring (Ort) von Osten (Quelle: euroluftbild.de/Gerhard Launer)



Vogelperspektive Öd von Süden (Quelle: euroluftbild.de/Gerhard Launer)

2.3 Landschaftsbild

Höchste Erhebungen im Gemeindegebiet sind zwei Altmoränen: Der Eschlberg und der Hechenberg. Zwischen den beiden Hügeln liegt das unter Landschaftsschutz stehende Lengtal.

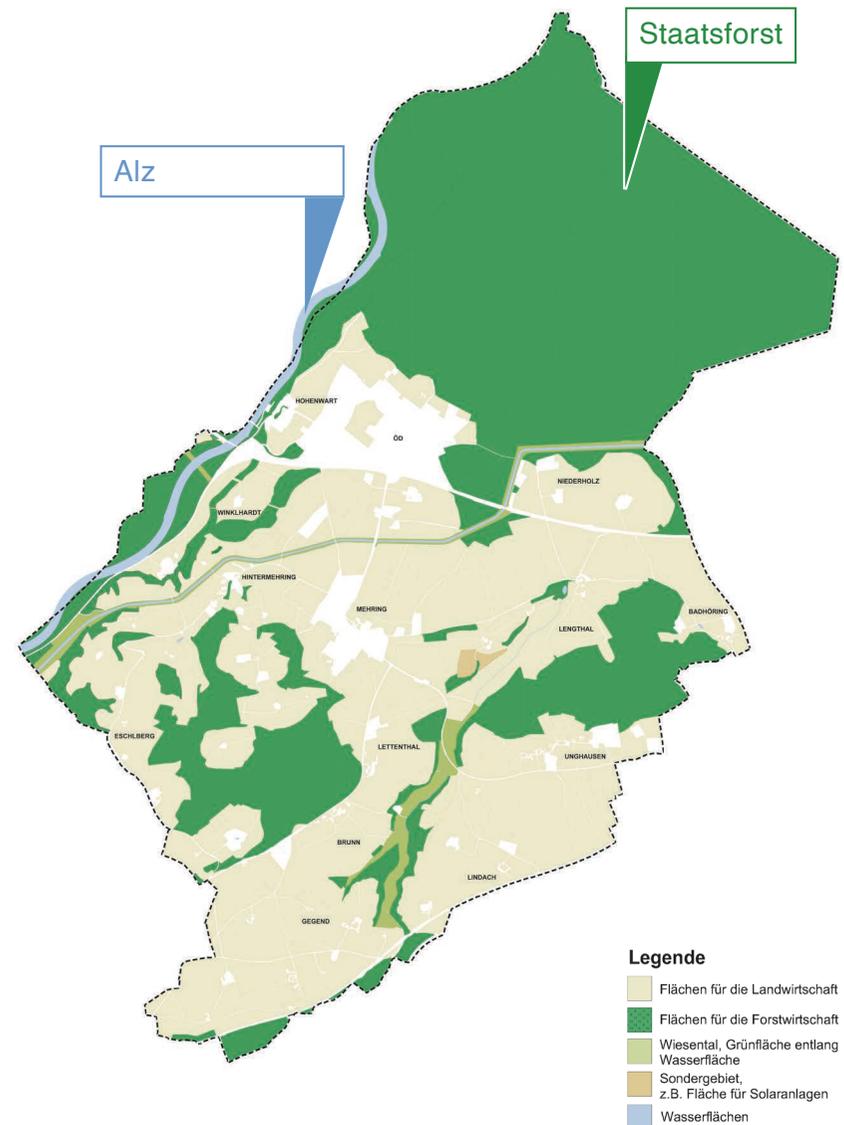
Durch das Gemeindegebiet zieht sich der ab 1916 errichtete Alzkanal, der heute unter anderem zur Kühlwasserversorgung und Stromerzeugung für das Wacker Chemiewerk in Burghausen dient. Er wurde 2016 aufwendig saniert.

Einen Teil der östlichen Gemeindegrenze bildet die Alz. Der Fluss mit seinem Steilufer ist prägend für die Landschaft in der Gemeinde.

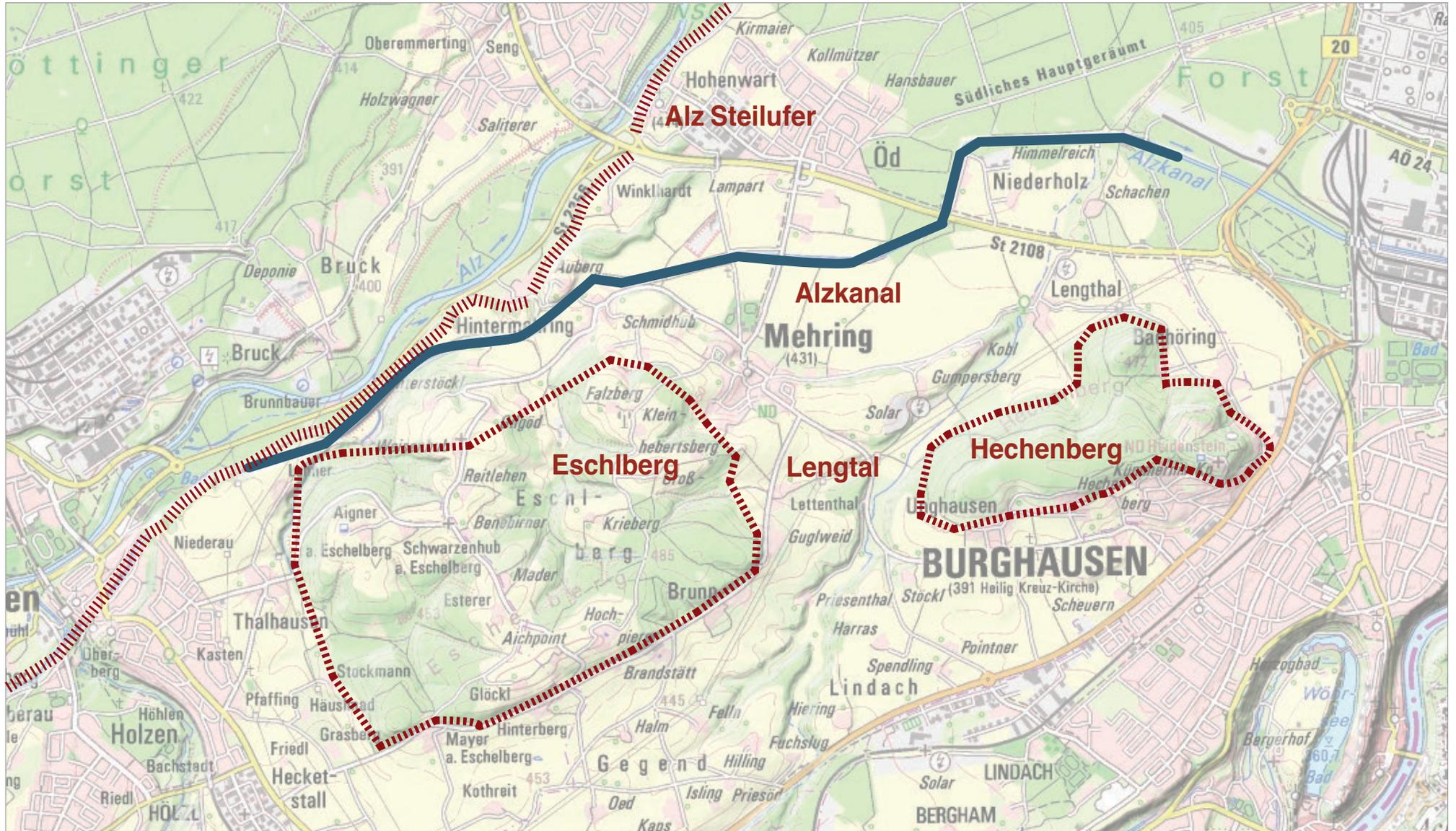
Neben dem Staatsforst und weiteren kleineren Waldgebieten bilden die landwirtschaftlichen Nutzflächen den größten Flächenanteil der ländlich geprägten Gemeinde.



Alzkanal



Landschaftliche Strukturen



2.4 Siedlungsstruktur und -entwicklung

Der historische Ursprung der Gemeinde befindet sich im heutigen Mehring (Ort) und Hintermehring. Die topographische Lage auf einer Anhöhe, die Nähe zur Alz und die dichten Wälder im Süden bildeten eine gute Voraussetzungen für die Gründung einer Siedlung. Der Name Mehring wurde zum ersten Mal im Jahre 788 als „Moringen“ urkundlich erwähnt.

Seit Anfang des 19. Jahrhunderts ist Mehring eine eigenständige Gemeinde, deren Größe sich durch zahlreiche Gebietsänderungen stetig verändert hat. Die letzte Änderung erfolgte im Jahr 2001 durch die Eingemeindung von Teilen des Holzfelder Forstes.

Die Pfarrei Mehring ist eine der ältesten im Bistum Passau. Sie wurde mehrmals seit ihrer Gründung anderen Pfarreien unterstellt, bis sie 1901 eigenständig wurde. Die Kirche St. Martin in Mehring (Ort) wurde 1445 gebaut und 1965 um ein Joch verlängert. Heute steht sie unter Denkmalschutz.

In den größeren Ortschaften sind innerhalb der neuen Bebauung die ehemaligen Hofstrukturen und historische Ensembles noch gut zu erkennen.

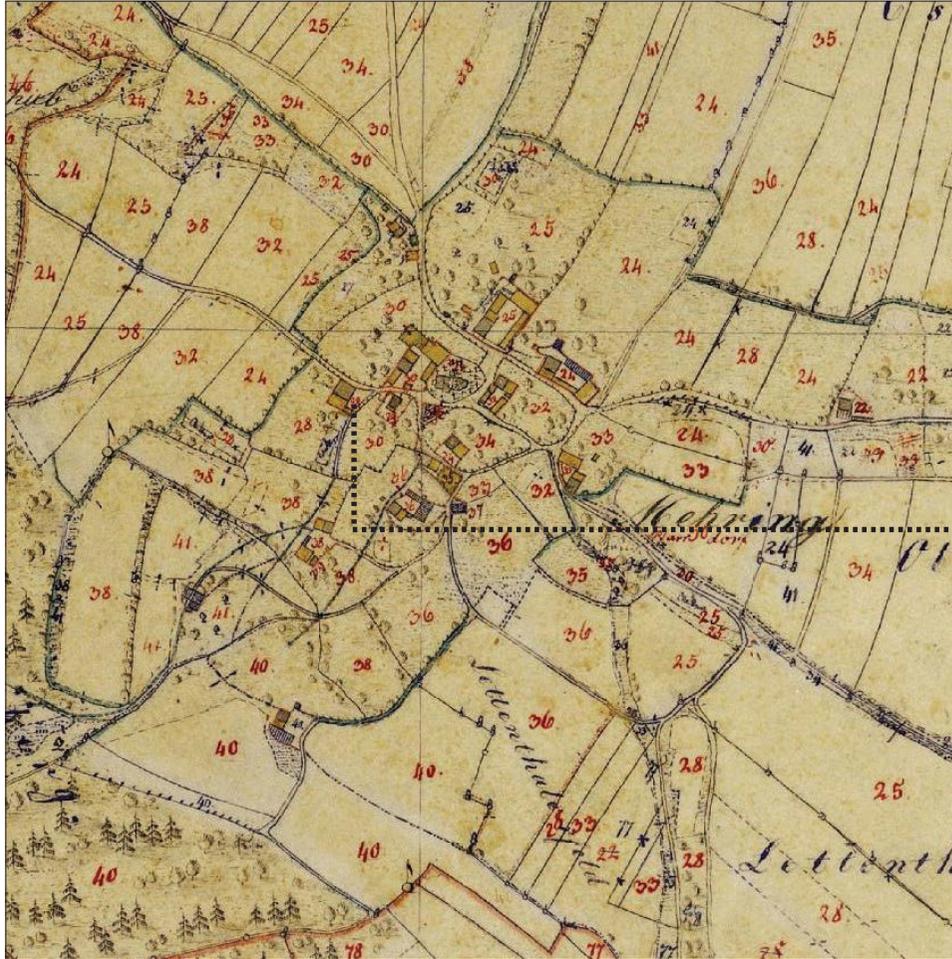


Historische Karte Gemeinde Mehring



Quelle: BayernAtlas - Bayerische Vermessungsverwaltung - Uraufnahme 1808-1864

Historische Karte Mehring Ort



Quelle: BayernAtlas - Bayerische Vermessungsverwaltung - Uraufnahme 1808-1864



ehemaliger Krämerladen heute Gastwirtschaft



Hofstrukturen heute noch zu erkennen

Die historischen Hofanlagen des ehemaligen Pfarrdorfes Mehring, die sich um die bestehende Kirche gruppieren, sind innerhalb der neuen Bebauung weiterhin zu erkennen. In der ehemalige Krämerei neben der Kirche befindet sich heute eine Gastwirtschaft. Das dazugehörige Ladenlokal wird von einem Eine-Welt-Laden genutzt.

Historische Karte Hintermehring und Hintermehring Mühle



Das Ortsbild von Hintermehring mit seinem dörflichen Charakter hat sich nur wenig verändert. Einige der bestehenden Gehöfte stehen unter Denkmalschutz.



Die im Alztal gelegene Hintermehring Mühle hat eine wichtige historische Bedeutung für die Gemeinde. Das Ensemble ist noch immer gut zu erkennen.



Ensemble Hintermehring Mühle

Historische Karte Öd



Erhaltene Hofstruktur in Öd

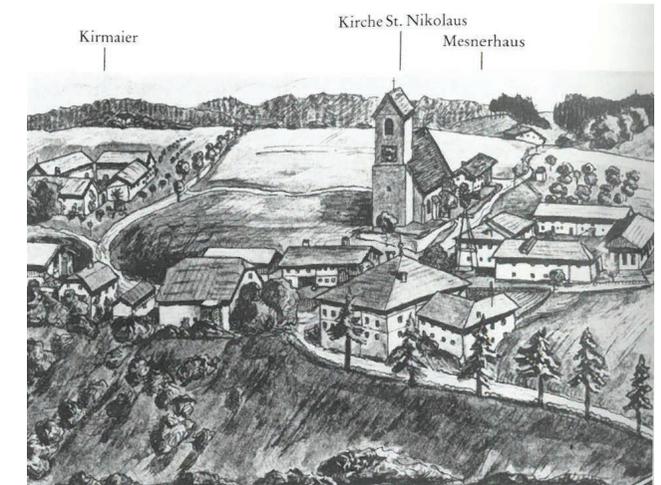
Die Ebene in „der Öd“ war durch einzelne autonome, von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgebene Gehöfte geprägt. Diese finden sich z.T. auch heute noch innerhalb der neuen Bebauung wieder (vgl. Foto).

Historische Karte Hohenwart



Als Brückenort am gut frequentierten Übergang über die damals noch schwer zu überquerenden Alz hatte Hohenwart eine wichtige Bedeutung (Zollstätte, Post, Wallfahrer etc.) Hier kreuzten sich die Straßen nach Landshut und Burghausen. In Folge der vorhandenen Zollstätte siedelten sich Handwerks- und Gastbetriebe an (langezeit einzige Einkehrmöglichkeit im Gemeindegebiet).

Der historische Ortskern mit Kirche und Gasthaus ist heute noch gut zu erkennen.



Historische Karte Unghausen



Die an der Dorfstraße aufgereihten Bauernhöfe des ursprünglichen Dorfes sind noch immer vorhanden.



2.5 Planungsgrundlagen

2.5.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern in seiner derzeit gültigen Fassung gehört die Gemeinde Mehring zu der Gebietskategorie „Allgemeiner Ländlicher Raum“. Für diese Kategorie werden nachfolgende Grundsätze formuliert (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020):

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- ▶ er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- ▶ seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- ▶ er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- ▶ er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Mehring liegt im Landkreis Altötting im Regierungsbezirk Oberbayern und ist Mitglied der Planungsregion 18 Südostoberbayern. Die nächsten Orte mit zentralörtlichen Funktionen sind die Oberzentren Burghausen, Altötting und Neuötting.

Im Regionalplan der Planungsregion Südostoberbayern werden für den allgemeinen ländlichen Raum nachfolgende Grundsätze der regionalen Entwicklung und Raumstruktur formuliert:

- ▶ Es soll angestrebt werden, die Wirtschaftskraft und das Arbeitsplatzangebot im allgemeinen ländlichen Raum zu erhalten und weiter zu stärken sowie die Informations- und Kommunikationstechnik zeitgemäß auszubauen. Angebote zur Sicherung der Daseinsvorsorge sollen erhalten und ausgebaut sowie

deren Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personenverkehr gesichert werden.

- ▶ Die Kulturlandschaften der Region sollen in ihrer Vielfalt gepflegt und erhalten werden. Der Land- und Forstwirtschaft kommt dabei eine wichtige Rolle zu.

In seiner Sitzung am 13.11.2019 hat der Planungsausschuss des Planungsverbands Region Südostoberbayern die 15. Fortschreibung mit dem Kapitels B II beschlossen. Das neugefasste Kapitel Siedlungsentwicklung baut auf den bisherigen Festlegungen auf, aktualisiert und ergänzt diese um aktuelle Aspekte wie Demografischer Wandel, insbesondere mit Blick auf eine alternde Regionsbevölkerung, und Klimawandel. Zudem werden die Aspekte der Ressourceneffizienz und des Flächensparens, der bedarfsgerechten Ausweisung von Siedlungsgebieten, der Innenentwicklung und die Verknüpfung der Siedlungsentwicklung mit der Verkehrsinfrastruktur, insbesondere dem ÖPNV, sowie die strategische Siedlungsentwicklung als Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung stärker in den Fokus gerückt. (vgl. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern 2021)

Die Siedlungsentwicklung soll bedarfsgerecht und vornehmlich unter Ausnutzung bestehender Potentiale der Innenentwicklung erfolgen. Die Ortszentren der Gemeinden sollen als attraktive Wohn-, Arbeits- und Versorgungsschwerpunkte sowie als soziale Treffpunkte gestärkt werden. Hierzu sollen die unterschiedlichen Funktionen in möglichst enger räumlicher Zuordnung erhalten und weiterentwickelt werden.

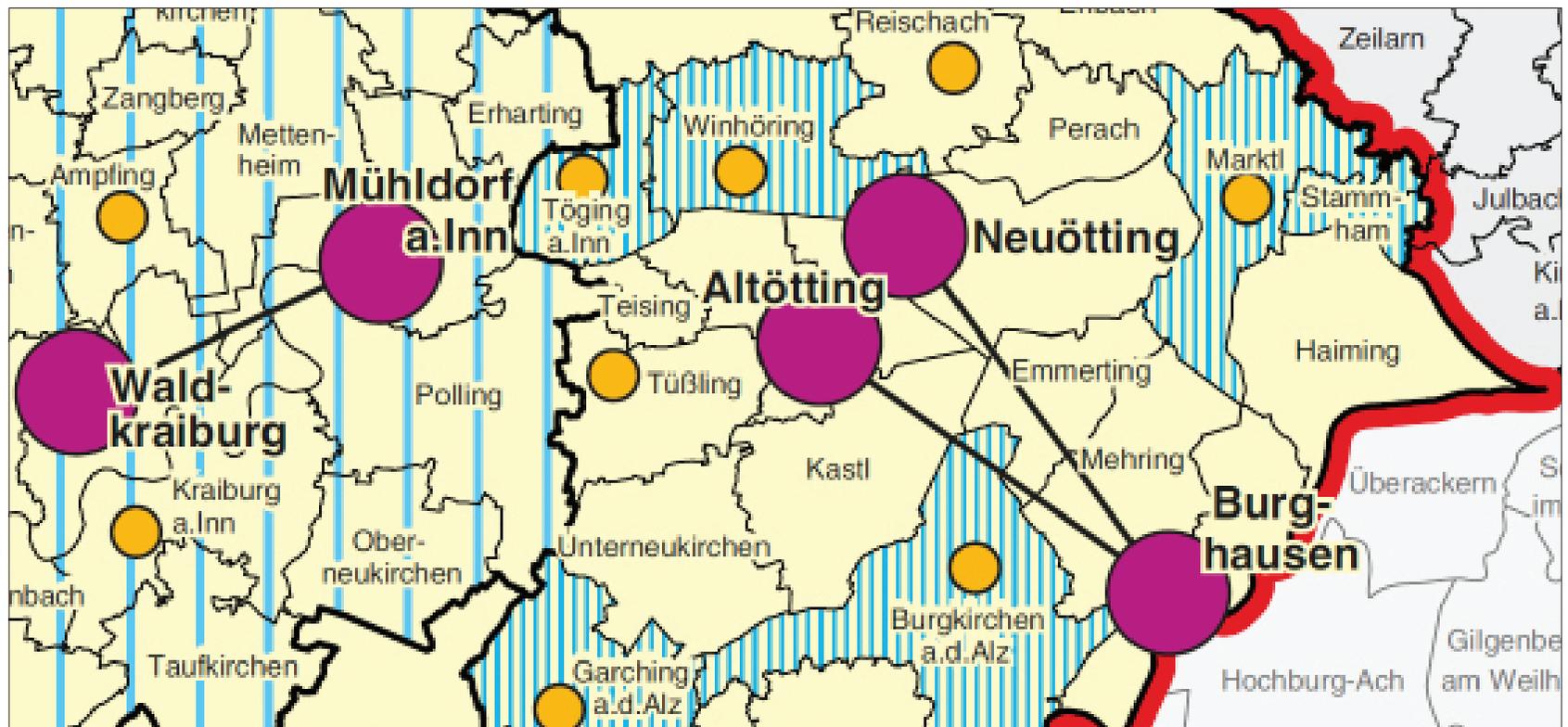
Ganz im Norden des Gemeindegebietes im Bereich der Alzauen gibt es naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen. Weiter-

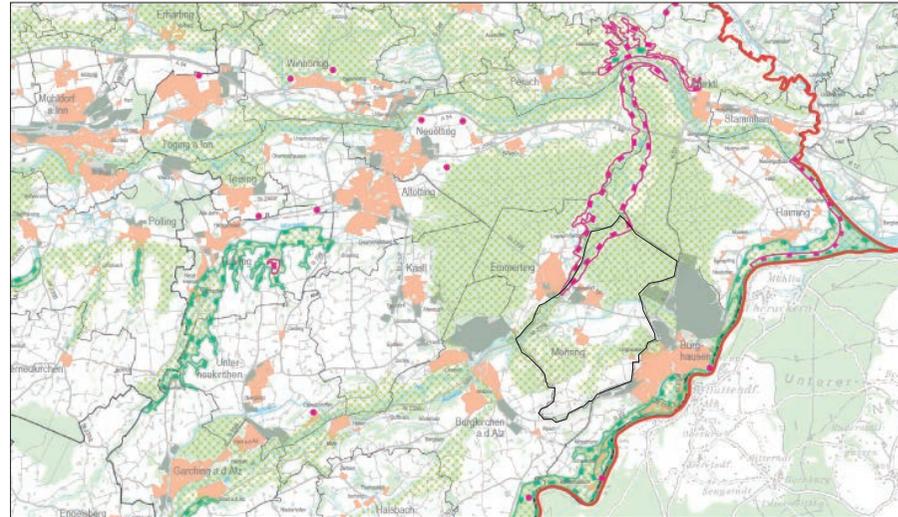
hin sind ebenfalls ausgewählte Bereiche der Alz als wasserwirtschaftliches Vorranggebiet zu beachten.

Vor allem die Waldgebiete der Gemeinde gehören zu den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten. In diesen sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer

Teilbereiche soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern. (Regionaler Planungsverband Südostoberbayern 2022)

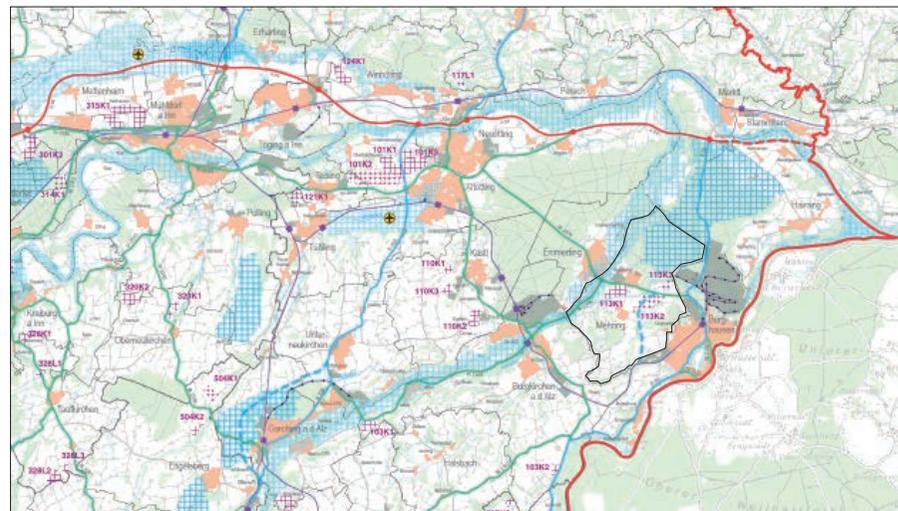
Raumstruktur, Karte 1 (Ausschnitt),
Quelle: Regionalplan Südostoberbayern, 2022





Landschaft und Erholung, Karte 3 (Ausschnitt) Quelle: Regionalplan Südostoberbayern, 2022

- a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen
- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
 - Siedlungsflächen (Stand: August 2016)**
In Flächennutzungsplänen ausgewiesene Flächen
 - Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Gemeindefläche
 - Gewerbliche Baufläche, Industriegebiet und Versorgungsfläche
 - Schutzgebiete und -objekte (Stand: 2. Fortschreibung von 2001)**
 - Naturschutzgebiet
 - Nationalpark
 - Alpark
 - Landschaftsschutzgebiet



Siedlung und Versorgung, Karte 2 (Ausschnitt) Quelle: Regionalplan Südostoberbayern, 2022

- a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen
- Bodenschätze**
 - 411K1 Vorranggebiet (mit Bodenschätzkürzel und Nr.)
 - 416K1 Vorbehaltsgebiet (mit Bodenschätzkürzel und Nr.)
 - K Kies / Sand
 - F Festgestein
 - L Lehm
 - Wasserwirtschaft**
 - Wasserwirtschaftliches Vorranggebiet
 - Überschwemmungsgebiet
 - b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele**
 - Verkehr**
 - Autobahn
 - Bundesstraße

2.5.2 Flächennutzungsplan

Der erste Flächennutzungsplan der Gemeinde Mehring trat am 30.11.1988 in Kraft. Er wurde mehrfach den Entwicklungen angepasst und im Herbst 2016 durch das Architekturbüro Dirtheuer digitalisiert.

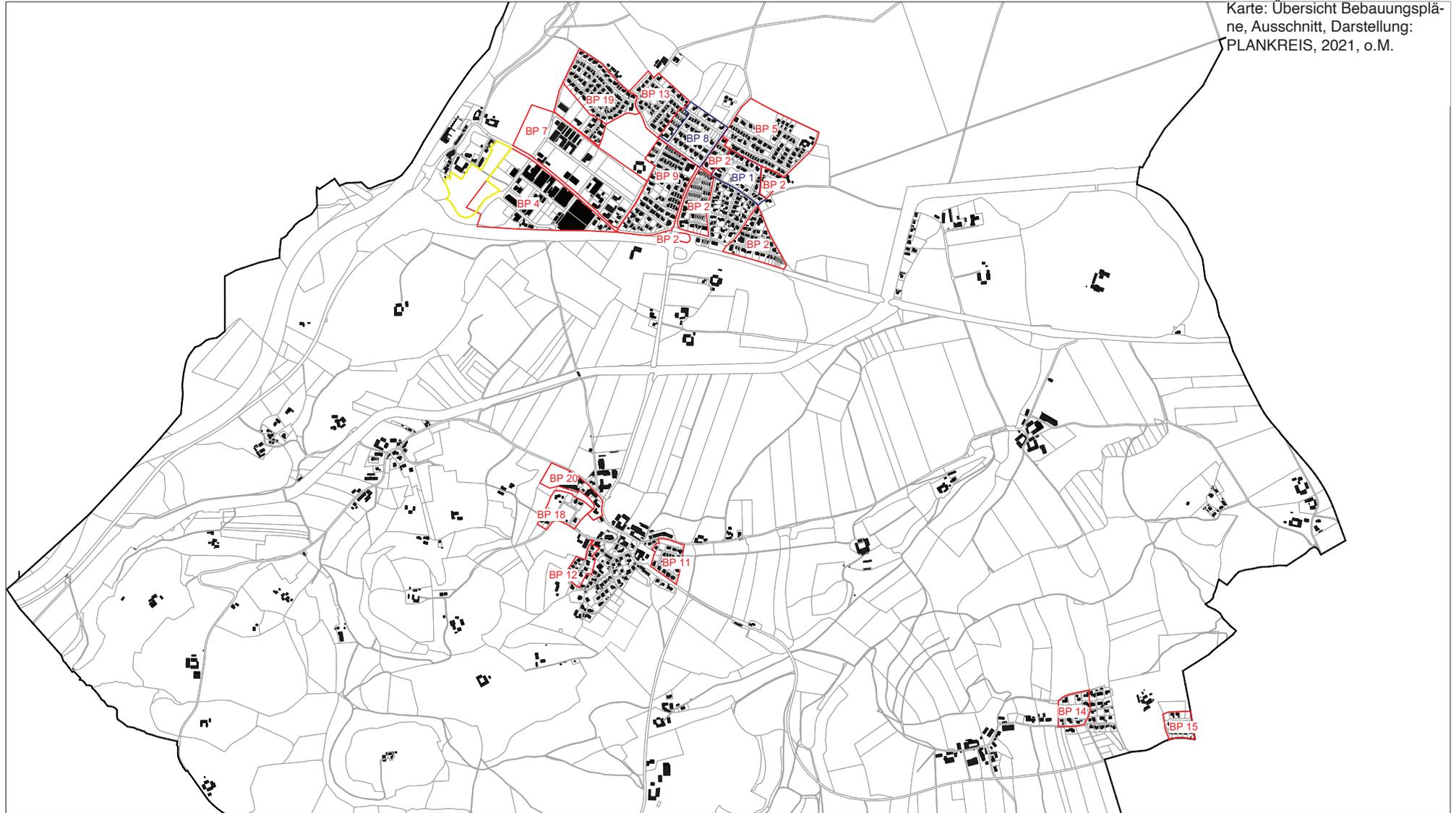
Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde dargestellt (vgl. § 5 BauGB). Er ist im allgemeinen Grundlage und Voraussetzung für die Aufstellung der Bebauungspläne.

Der Flächennutzungsplan veranschaulicht eindrucksvoll das insgesamt große Gemeindegebiet mit der darin befindlichen wesentlichen Zweiteilung der Siedlungs- und Verkehrsflächen. Die flächenhafte Ausdehnung des Ortsteils Öd mit dem westlich anschließenden Gewerbegebiet entlang der Staatsstraße steht dem alten Siedlungskörper des ursprünglichen Hafendorfes in mitten des allgemeinen ländlichen Raumes gegenüber. Der historische Ortskern ist durch seine Widmung als Dorfgebiet gut erkennbar. Die sich südlich daran anschließenden allgemeinen Wohngebietsflächen sind neueren Datums und umfassen zudem die Entwicklungspotentiale der Gemeinde.

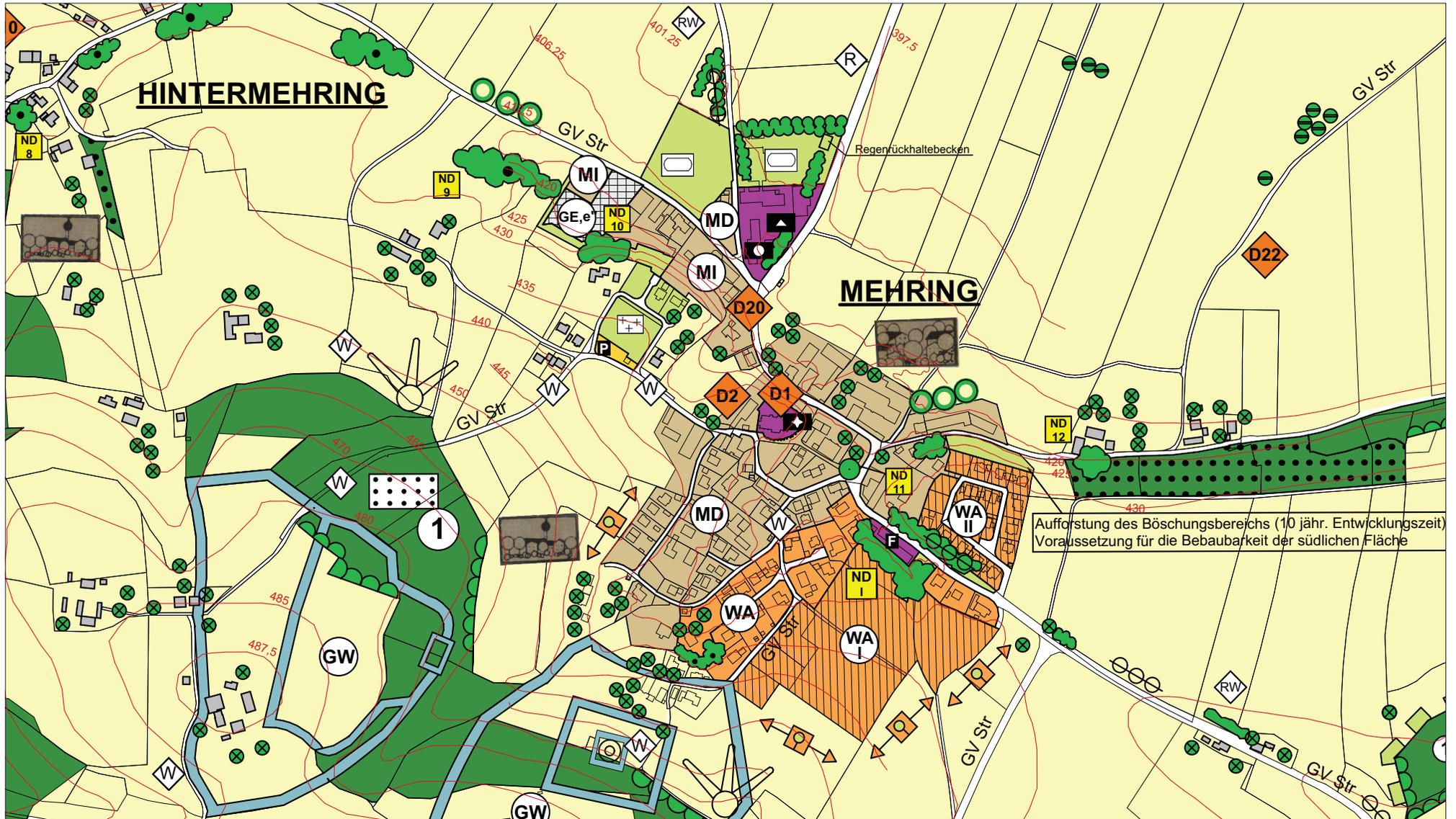
2.5.3 Bebauungspläne

Die Gemeinde Mehring verfügt über 20 rechtskräftige Bebauungspläne, von denen der erste 1969 für den Bereich östlich der Kollmünzerstraße in Öd in Kraft getreten ist. Viele sind in den Jahren erweitert bzw. geändert worden. Art und Maß der baulichen Nutzung sind in den jeweiligen Festsetzungen zu finden.

Die verbindliche Bauleitplanung regelt v.a. die bauliche Nutzung im Ortsteil Öd sowie die gewerblichen Nutzungen zwischen Öd und Hohenwart. Die Baurechte im Ortsteil Mehring-Ort sind vor allem im Kern nach den Maßgaben der §§ 34 bzw. 35 BauGB zu beurteilen. Gleiches gilt für die weiteren Weiler.

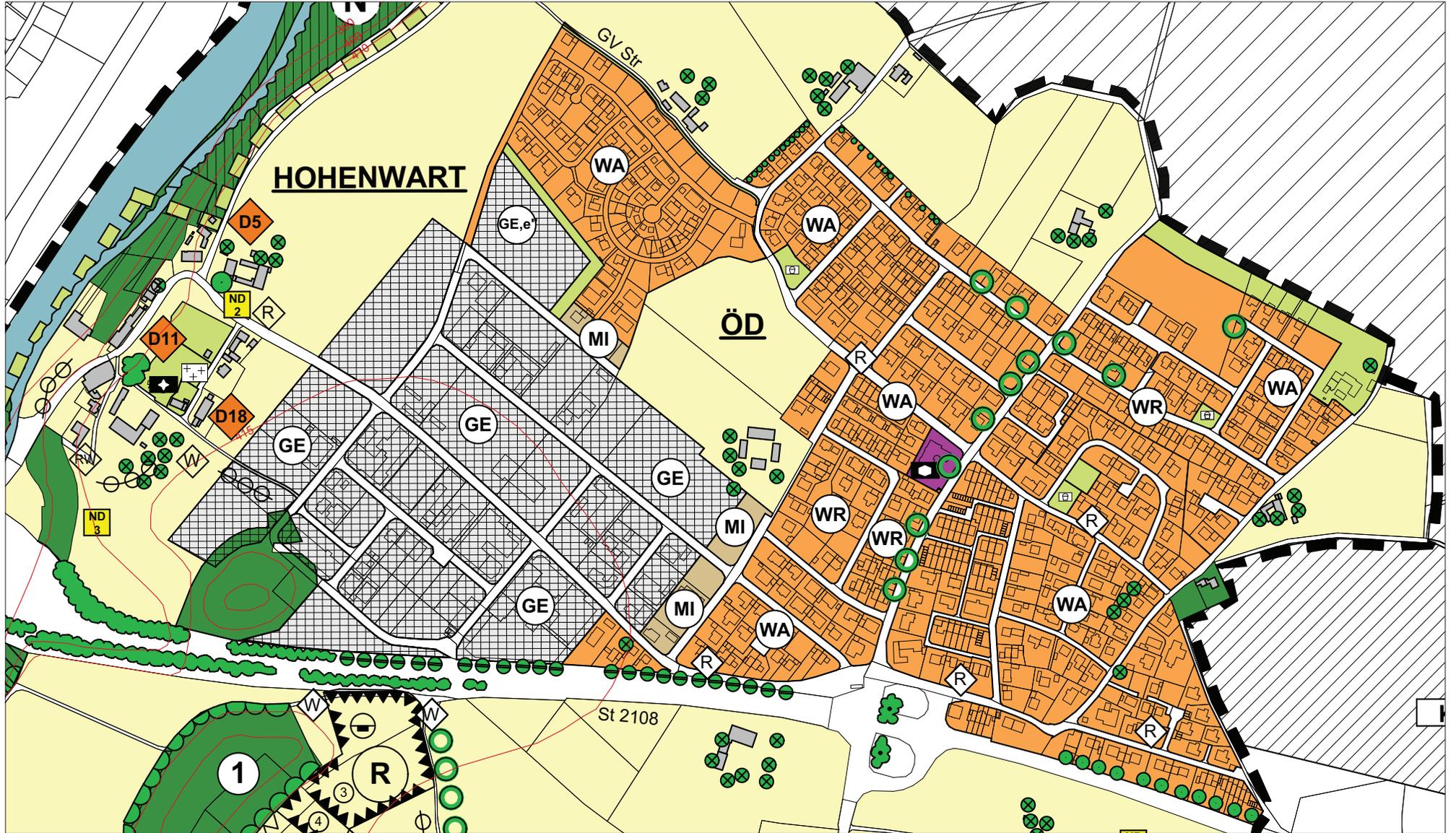


Auszug Flächennutzungsplan: Mehring Ort

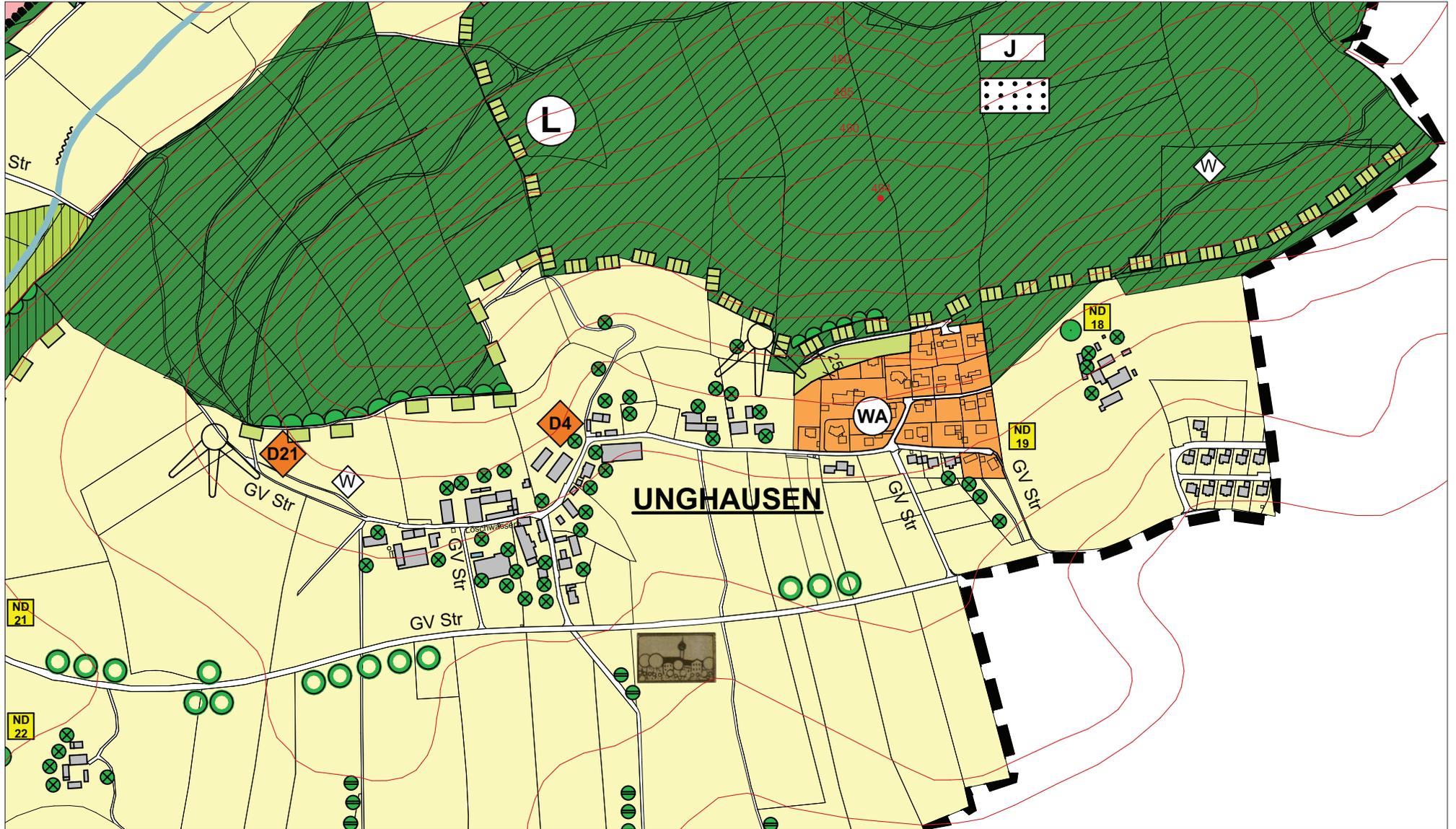


Der erste Flächennutzungsplan der Gemeinde Mehring trat am 30.11.1988 in Kraft. Er wurde mehrfach den Entwicklungen angepasst und im Herbst 2016 durch das Architekturbüro Dirtheuer digitalisiert.

Auszug Flächennutzungsplan: Öd



Auszug Flächennutzungsplan: Unghausen



2.5.4 Denkmalschutz

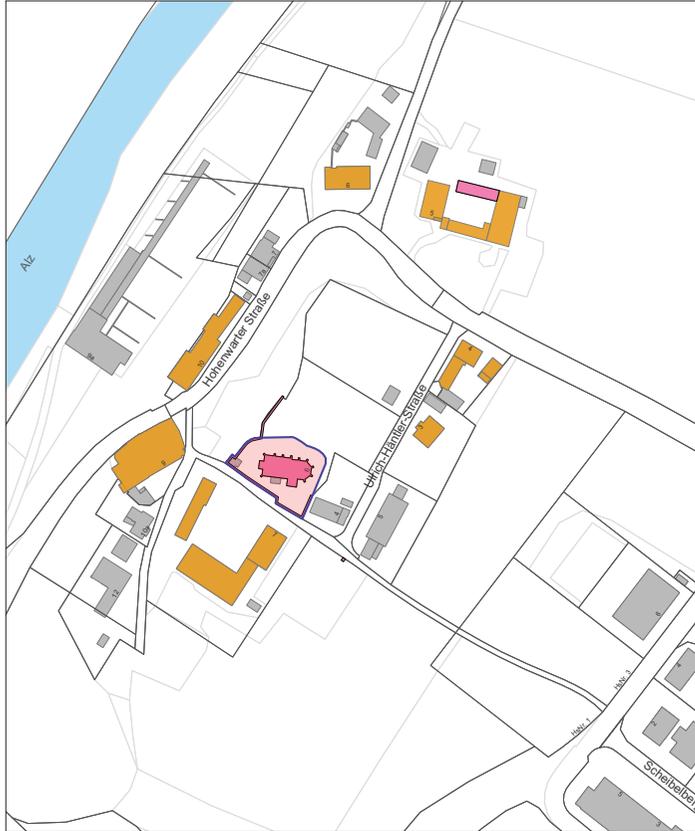
Im Gemeindegebiet finden sich zahlreiche vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege festgelegte Baudenkmäler. Gem. Art 1 Abs. 1 BayDSchG handelt es sich dabei um bauliche Anlagen, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt.

Zudem gibt es nach eigener Erhebung einige erhaltenswerte, ortsbildprägende Gebäude. Diese Bauwerke haben zwar nicht den Status eines Baudenkmals, sind jedoch bauliche Anlagen, die einen besonderen Aussagewert hinsichtlich ihrer historischen Bausubstanz und Funktion haben. Sie stellen zusammen mit dem historischen Ortsgrundriss und den Baudenkmälern das überlieferte bauliche Erbe dar.

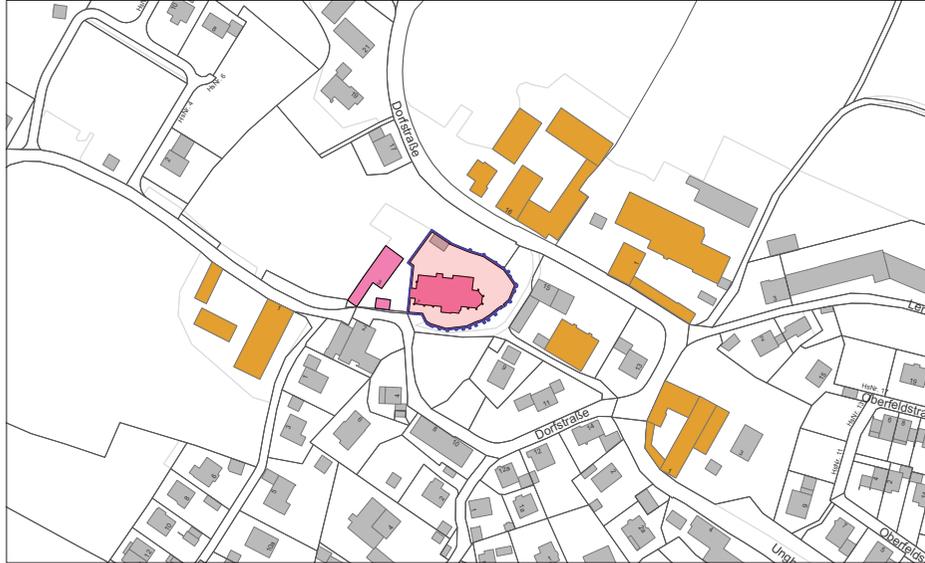
Gemäß Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 22.03.2023 sind folgende Bau- und Bodendenkmäler mit kurzer Textbeschreibung aufgeführt:

- Badhöring 4. Kapelle, 19. Jh.
- Dorfstraße 1. Kath. Pfarrkirche St.Martin, gotische Saalkirche, 1445, auf älterer Grundlage, Langhaus um 1965 erweitert, Turm in den drei unteren Stockwerken romanisch, die oberen Geschosse im 17. und 18. Jh. verändert; mit Ausstattung; Friedhofsmauer aus Tuffquadern, mit Strebepfeilern, 17./18. Jh.
- Dorfstraße 3. Pfarrhof; Pfarrhaus, verputzter Satteldachbau, 1. Hälfte 18. Jh.; Wirtschaftsgebäude, erdgeschossiger Trakt mit Schopfwalmdach, 18. Jh.; ehem. Waschhaus, kleiner Walmdachbau, 18. Jh.
- Eschlberg 4. Hofkapelle, kleiner Tuffsteinbau mit Dachreiter, Mitte 19. Jh.
- Eschlberg 6; Eschlberg 6 a. Zugehörig massives Stallgebäude mit ornamentierten Backstein-Lichtöffnungen, 2. Viertel 19. Jh.
- Gegend 8. Ehem. Bauernhaus des Vierseithofes, Wohnstallhaus mit Blockbau, Obergeschoß, wohl Anfang 19. Jh.
- Gegend 10. Bundwerkstadel des Vierseithofes, dreitennig, um 1840/50.
- Hintermehring 16; Hintermehring 17; In Hintermehring. Ehem. Einfirsthof,
- Mittertennbau mit Bundwerkgiebel, verputztem Blockbauobergeschoß und Bundwerk
- am Heuboden, Anfang 19. Jh.; zugehörig Backhäusl aus Tuffquadern, 2. Viertel 19. Jh.
- Hohenwart 5. Stallstadel des Vierseithofes, mit Bundwerkoberteil, gegen Mitte 19. Jh.
- Öd 5. Ehem. Wohnstallhaus des Vierseithofes, verputzter Ganzblockbau, im Kern 1. Hälfte 18. Jh.
- Ulrich-Häntler-Straße 6; Ulrich-Häntler-Straße 4. Kath. Kirche St. Nikolaus, stattlicher Tuffquaderbau, um 1470; mit Ausstattung; Friedhofsmauer.
- Ulrich-Häntler-Straße 7. Kapelle, kleiner Massivbau mit Satteldach, spätes 18. Jh.
- Bodendenkmal D-1-7842-0146 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Martin in Mehring und ihres Vorgängerbaus“

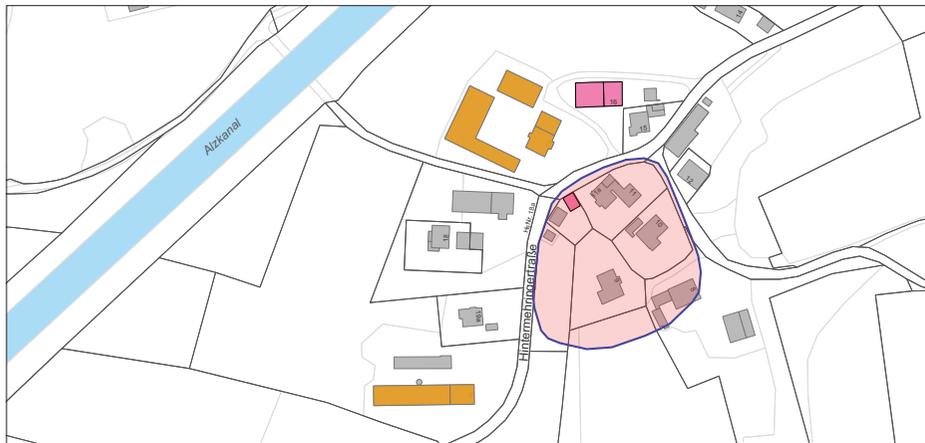
Hohenwart



Mehring Ort



Hintermehring



- Baudenkmal
- Bodendenkmal
- Ortsbildprägende Gebäude

2.6 Informelle Planungen

Bereits im Jahr 2013 hat der Gemeinderat Mehring erste Zielüberlegungen angestellt. Die Planungsgemeinschaft Dirtheuer, Salm & Stegen aus München hat darauf aufbauend im Jahr 2016 konzeptionelle Grundlagen entwickelt.

Im Sommer 2017 wurde in der Gemeinde Mehring eine eigene Seniorenbefragung durchgeführt. Es wurden dazu 650 Fragebogen per Post zugestellt. Ausgewählt wurden Haushalte, deren Haushaltsvorstand älter als 60 Jahre war. Nach einer Zeitspanne von ca. 6 Wochen gingen bei der Gemeinde 358 ausgefüllte Fragebögen ein.

Zentrale Aussagen aus der Seniorenbefragung waren:

- ▶ In der Gemeinde Mehring bewohnt ein sehr hoher Anteil von Bürgern/Bürgerinnen eine eigene Wohnung/Haus (> 80 %). Damit ist die Bindung an den Wohnort Mehring einerseits sehr hoch.
- ▶ Die Infrastruktur in der Gemeinde Mehring wird bemängelt. Es fehlt u.a. an Einkaufsmöglichkeiten/Geschäften und Mobilität/Busanbindung.
- ▶ Etwa jeder Dritte wünscht sich später Unterstützung.
- ▶ In dieser Situation denken die Hälfte der Senioren im Alter über einen Umzug in eine andere Gemeinde nach.

Im November 2017 fand ein Workshop im erweiterten Ortsentwicklungsausschuss statt. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Seniorenbefragung wurde ein 7-Punkte-Plan entworfen, der im Januar 2018 als Grundsatzbeschluss im Gemeinderat entschieden wurde:

1. Einrichten einer Senioren-Beratungsstelle für alle Fragen rund um Wohnen, Betreuen und Unterstützen
2. Erstellen einer Senioren-Informationsbroschüre mit Vorstellung aller örtlichen und überörtlichen Dienstleister, Einrichtungen und Organe.
3. Schaffen von kleinteiligen Wohnungen für Senioren (Zielgröße: ca. 100 Wohnungen in ca. 10 Jahren)
4. An Stelle des heutigen Lehrerhauses eine barrierefreie Wohnanlage für Senioren errichten
5. In Mehring Schaffung einer Tagespflege-Einrichtung wenn möglich in Kombination mit einer Kurzzeitpflege
6. Versuch Verbesserung Busanbindung unternehmen
7. Koordinationsstelle Nachbarschaftshilfe einrichten

Sonstige Informationen:

- ▶ Klimakonzept 2022
- ▶ Protokoll Gemeinderatsworkshop vom 29.11.2021 ▶
- ▶ Entwicklung Ortsmitte Öd und Errichtung Tagespflege, 2019
- ▶ Geruchsgutachten Ortsmitte Mehring, 2018
- ▶ Masterarbeit Gasthof Schick, 2017
- ▶ Niederschrift 9. Sitzung/Workshop des Ortsentwicklungsausschusses vom 29.11.2017

Quartiersentwicklung in der Gemeinde Mehring

Die Lebensbedingungen, die ältere Menschen in Mehring vorfinden, wurden insbesondere mithilfe der Befragung der Seniorinnen und Senioren beleuchtet,



Die Gemeinde Mehring hält ihrer Quartiersmanagerin Ursula Sixt den Rücken freilassen - (v.l.n.r.) 3. Bürgermeister und Seniorenreferent Peter Bansen, 2. Bürgermeister Stephan Bouthausen und Bürgermeister Josef Wengbauer, vorne sitzend Quartiersmanagerin Ursula Sixt.

geprüft und müssen, im Hinblick auf die prognostizierte demographische Entwicklung, dringend weiterentwickelt werden.

Die „Quartiersentwicklung“ ist ein vom bayerischen Staatsministerium gefördertes Konzept. Hier hat die Gemeinde bereits reagiert und im April die Einstellung von Ursula Sixt (Sozialpädagogin) als Quartiersmanagerin beschlossen. Die Quartiersmanagerin möchte in enger Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat und in gemeinsamer Anstrengung mit den in der Seniorenarbeit engagierten Bürgerinnen und Bürgern aller Generationen erreichen, dass Seniorinnen und

Senioren auch künftig möglichst selbstbestimmt in ihrer vertrauten Umgebung in Mehring wohnen bleiben können und dabei gut versorgt sind. Die Details des Quartierskonzeptes finden sich auf der Website der Gemeinde Mehring (www.gemeinde-mehring.de)

Generell ist die Quartiersmanagerin Ansprechpartnerin für alle Anliegen, Fragen, Sorgen des Älterwerdens. Zu den Sprechzeiten können Sie ohne Anmeldung vorbeikommen. Selbstverständlich können Sie auch einen Termin außerhalb der Sprechzeiten vereinbaren. Die Quartiersmanagerin besucht Sie bei Bedarf auch gerne zuhause.

Aufgaben der Quartiersmanagerin sind unter anderem:

- Beratung
 - ✓ Unterstützung und Vermittlung bei Fragen rund um Wohnen im Alter
 - ✓ Unterstützung bei Fragen zu Pflegekassen/Krankenkassen (Pflegestufen, Pflegeleistungen, Anträge, Pflegehilfsmittel)
 - ✓ Ggf. Weiterleitung an Fachdienste
 - ✓ Unterstützung bei Fragen zur Absicherung im Alter, wie z.B. Patientenverfügung, Vollmacht, Regelungen für den Todesfall
 - ✓ Vermittlung bei Fragen zu finanziellen Hilfen, wie z.B. Wohngeld, Sozialhilfe
- Vermittlung von Alltagshilfen z.B. Besuchsdienste, Einkaufsbegleitung oder auch Fahr- und Begleitdienste, auch in Kooperation mit dem Verein Helfernetz Mehring e.V., der derzeit gegründet wird.
- Unterstützung bei Fragen zu Schreiben von Ämtern, Krankenkassen
- Hilfe beim Ausfüllen von Anträgen, z.B. Landespflegegeld, Schwerbehindertenantrag, Blindengeld usw.

Helfernetz Mehring e.V. wird derzeit gegründet

In der Gemeinde Mehring mit ihren verstreut liegenden Ortsteilen besteht großer Bedarf bei der Unterstützung der individuellen Mobilität älterer Menschen, der Nahversorgung und Unterstützung in Haus und Garten.

Die Arbeitsgruppe „Nachbarschaftshilfe“, ein Gremium aus den Leiterinnen der bisherigen Nachbarschaftshilfe, Mitgliedern des Ortsentwicklungsausschusses, des AK Soziales, Familien- und Behindertenreferenten, kam auch nach Rücksprache mit Herrn Jordan (Sachgebietsleiter Senioren am Landratsamt Altötting) zu dem Schluss, dass eine neue Form der Nachbarschaftshilfe,

insbesondere in Form eines Vereines, aufgebaut bzw. gegründet werden soll.

Ursula Sixt als Quartiersmanagerin ist momentan dabei, in enger Kooperation mit der bisherigen Nachbarschaftshilfe und dem AK Soziales der Örtlichen Agenda 21 und unter Einbindung/ Gewinnung weiterer Ehrenamtlicher aus der Gemeinde, den Verein „Helfernetz Mehring“ aufzubauen.

Im Helfernetz Mehring e.V. schließen sich Bürgerinnen und Bürger aus der Gemeinde Mehring aus unterschiedlichen Gruppierungen, Lebenssituatio-

Kontakt

Ursula Sixt
Scheibelbergstr.2, 84561 Mehring
Telefon: 0 86 77/ 91 69 09

E-Mail:

quartiersmanagement@gemeinde-mehring.de

Internet:

www.gemeinde-mehring.de/Seniorenbüro

Sprechzeiten:

Dienstag: 9 – 12 Uhr,
Donnerstag: 15 – 18 Uhr
und nach Vereinbarung

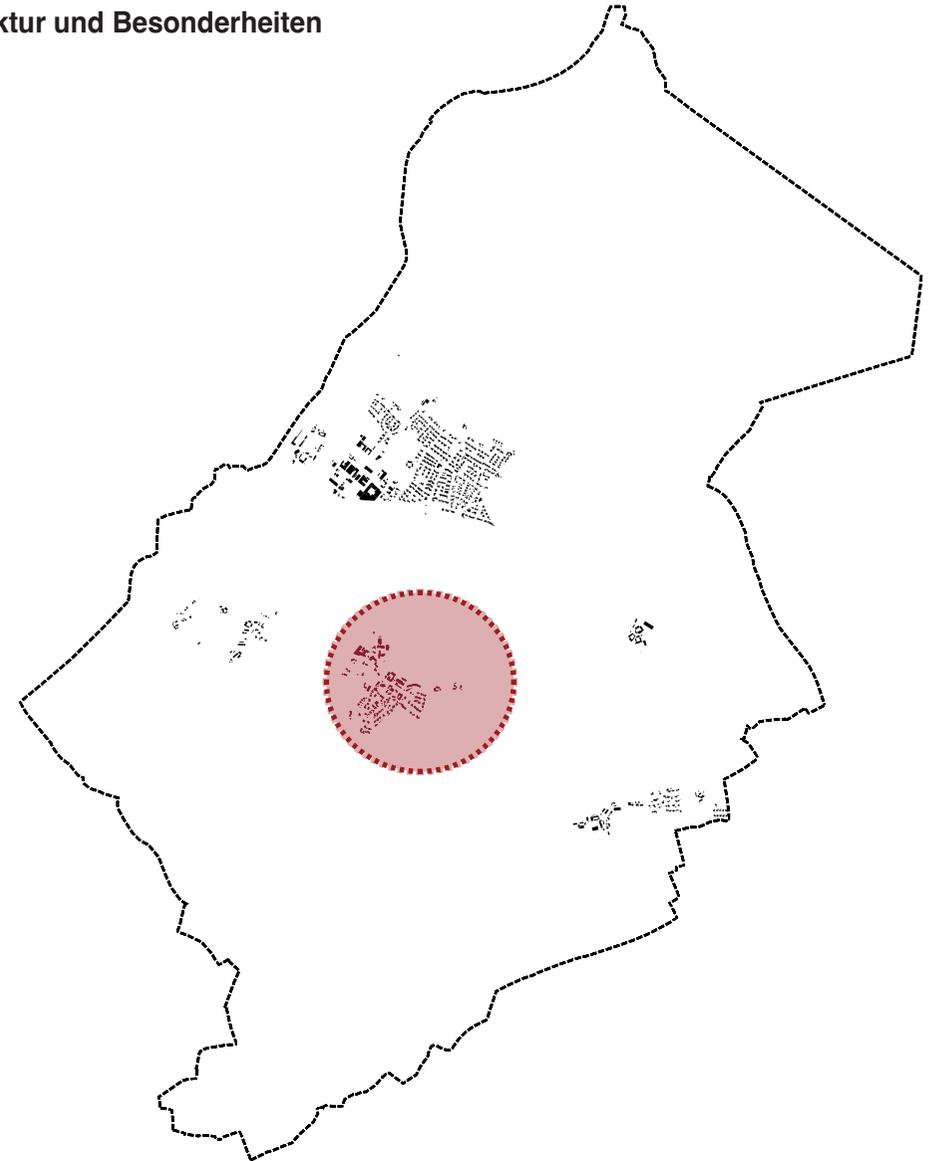
Zeitungsausschnitt zur Vorstellung der Quartiersmanagerin

3 Bestandsanalyse

3.1 Übersicht der einzelnen Ortsteile: Bebauungsstruktur und Besonderheiten

Mehring Ort

- ▶ geprägt durch Topografie (Hang)
- ▶ Fernwirkung Ortsbild
- ▶ Historische Struktur und Ortskern zu erkennen
- ▶ Rathaus
- ▶ Kirche
- ▶ Gasthaus
- ▶ Grundschule mit offener Ganztagschule (OGTS)
- ▶ Krippe
- ▶ aktives Vereinsleben
(Feuerwehr, Schützen, Gartenbauverein etc.)
- ▶ gut ausgestattete Sportanlagen mit Gaststätte
- ▶ Gewerbe am Ort
- ▶ Flächenpotentiale vorhanden
- ▶ teilweise Leerstände (gewerblich wie privat)





Ortseinfahrt von Öd kommend



Gastwirtschaft Widmaier



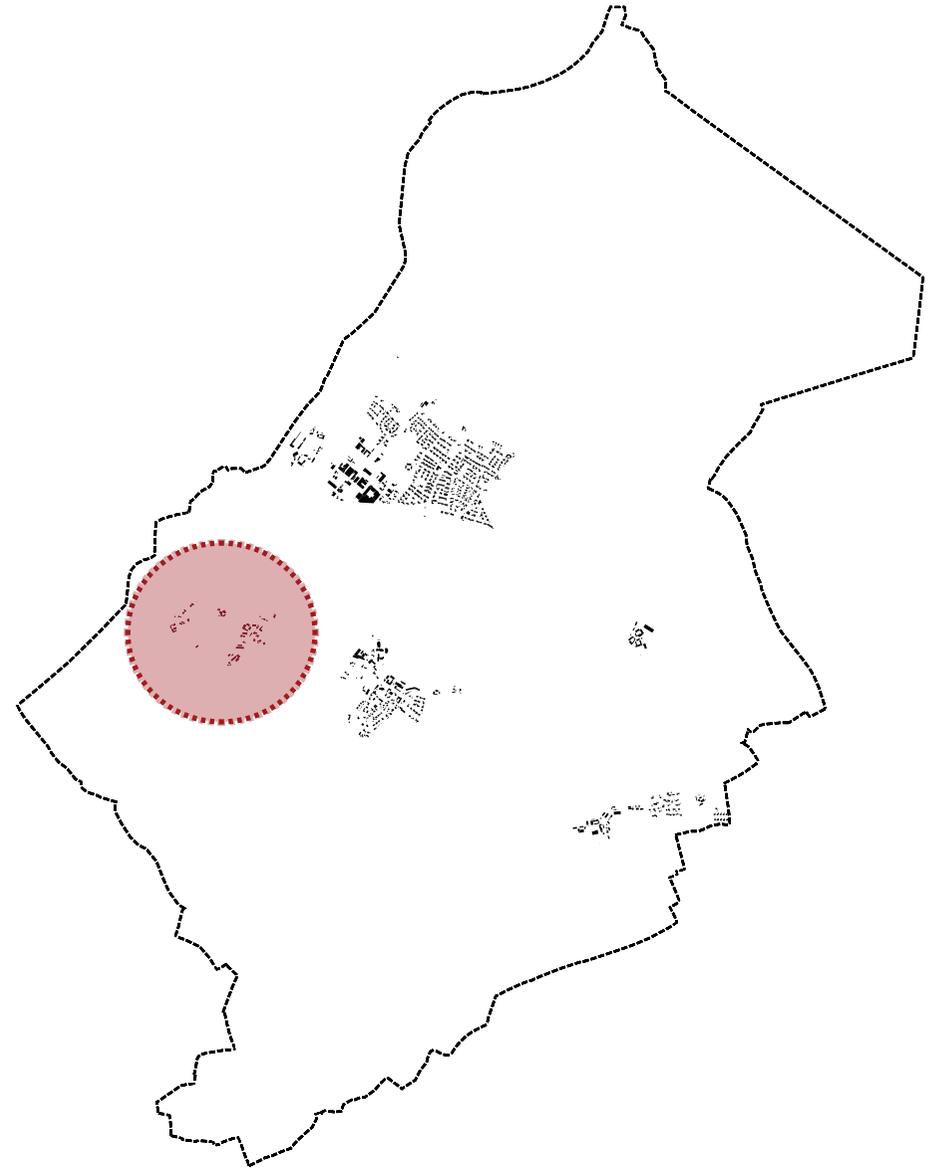
Sportanlagen: Fußballfeld



Kirche im Ortskern

Hintermehring

- ▶ historisches Ensemble
- ▶ historische Bausubstanz
- ▶ Bauernhöfe und Wohnhäuser
- ▶ Alzkanal





Bauernhof: historische Struktur



Durchfahrtsstraße Blick Richtung Mehring (Ort)



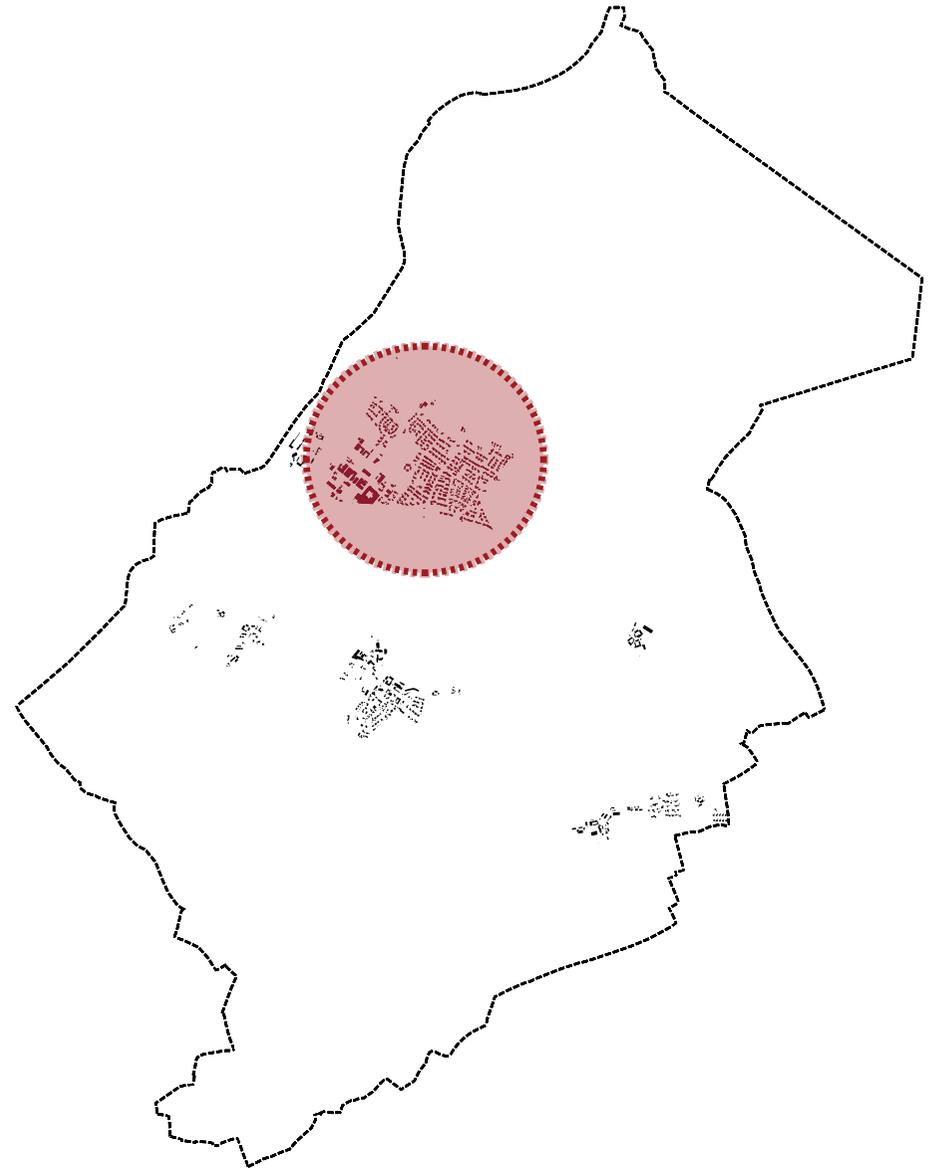
Alzkanal



Bauernhof: historische Struktur

Öd und Gewerbegebiet Hohenwart

- ▶ geprägt durch Topografie (Ebene)
- ▶ ca. 60% der Einwohner der Gemeinde in Öd
- ▶ flächenmäßig größter Ortsteil
- ▶ Allgemeinarzt
- ▶ Kindergarten
- ▶ Bäckerei mit Poststation
- ▶ Bankfiliale
- ▶ Naherholungsgebiet (Staatsforst)
- ▶ Gewerbegebiet Hohenwart
- ▶ gute Anbindung
- ▶ Flächenpotentiale vorhanden
- ▶ Gewerbe am Ort
- ▶ überwiegend Wohnstandort
- ▶ vergleichsweise monotone Ansiedlung von EFH, DHH, RH





Arztpraxis bei der Ortseinfahrt



Bäckerei



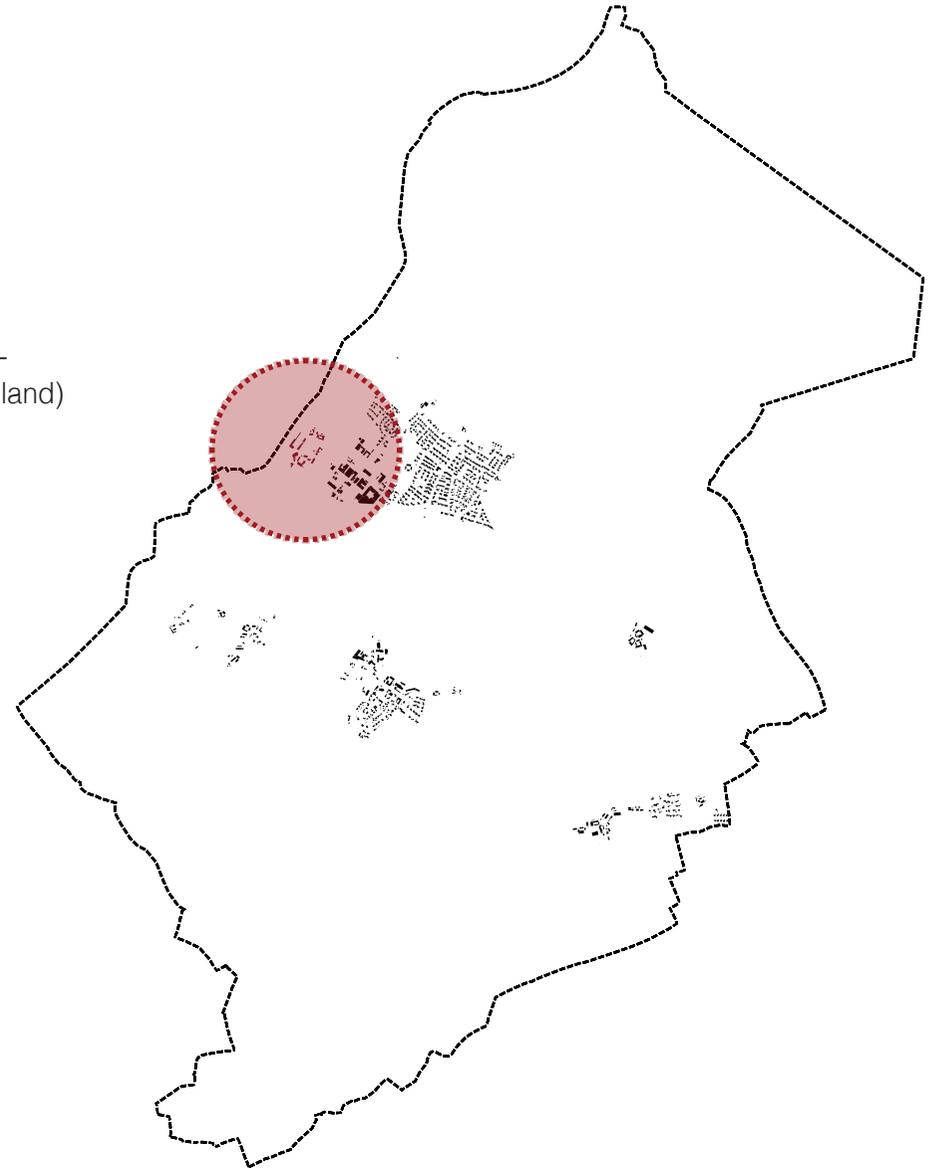
Gewerbegebiet



Kindergarten

Hohenwart

- ▶ historisches Ensemble mit Gasthaus und Kirche
- ▶ Lage am Steilufer der Alz
- ▶ Gasthaus mit Versammlungsraum
- ▶ Schützenhaus mit Gastronomie
- ▶ Zahnarzt
- ▶ Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zur Siedlungserweiterung im Aussenbereich (kein Bauerwartungsland)





Kirche mit Friedhof



Gasthaus Schwarz mit Übernachtungsmöglichkeiten und Versammlungsraum



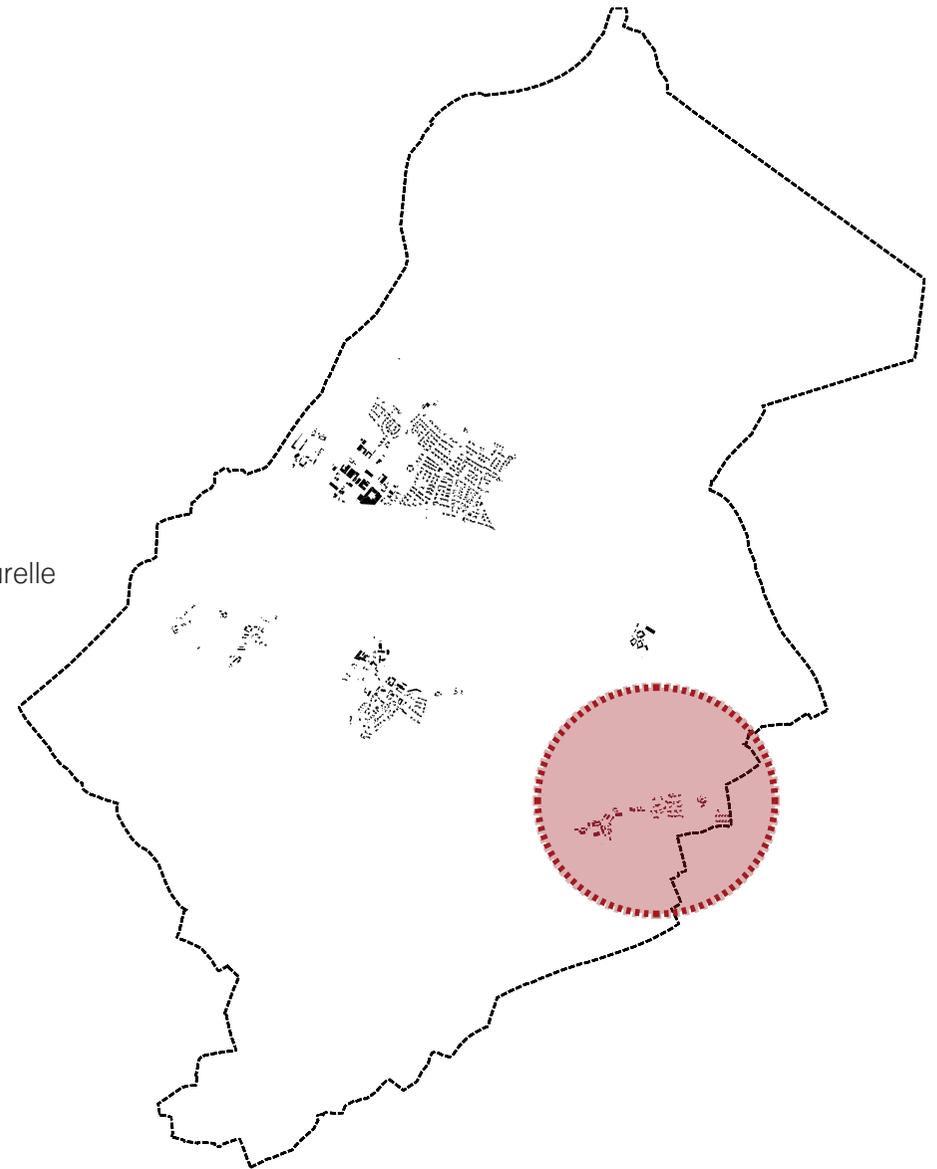
Ehemaliges Schlachthaus



Zahnarztpraxis im ehem. Bauernhof

Unghausen

- ▶ gut an Burghausen angebundene Wohnlage
- ▶ landwirtschaftliche Betriebe
- ▶ neue eher hochpreisige Einfamilienhäuser unterschiedlichster Gestaltung
- ▶ gemeinsam mit Burghausen entwickeltes Wohngebiet
- ▶ Flächenpotentiale vorhanden
- ▶ Nähe zu neu geplantes Wohngebiet der Stadt Burghausen (Burgkirchner Straße)
- ▶ suburbaner Wohnstandort von Burghausen
- ▶ räumliche Nähe zu Burghausen aber dennoch sozio-kulturelle Bezüge mit Mehring





Bauernhofstruktur, im Hintergrund Burghausen



neues Einfamilienhaus mit moderner Architektur



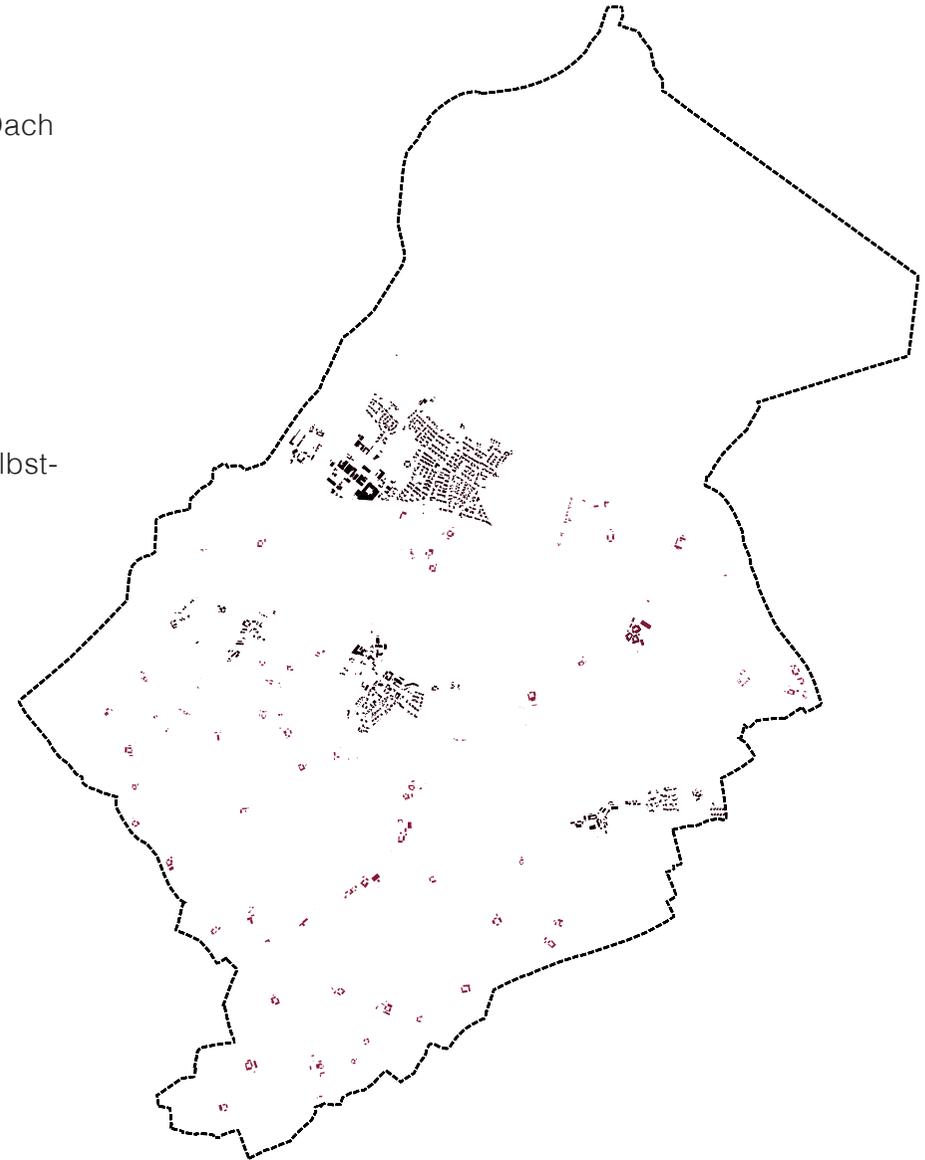
Einfamilienhäuser



Einfamilienhäuser

kleine Ortsteile, Weiler

- ▶ bestehen oft nur aus einzelnen Gehöften
- ▶ teilweise leben mehrere Generationen unter einem Dach
- ▶ manche werden nur von einer Person bewohnt
- ▶ nur noch wenige Bauernhöfe werden noch selbst bewirtschaftet – Flächen meist verpachtet
- ▶ eines der ältesten Hofensembles in Lengthal
- ▶ Bauernhofkindergarten in Badhöring geplant
- ▶ Gewerbebetriebe in Niederholz u.a. Hofladen mit Selbstvermarktung, freitäglicher Bauernmarkt





Bauernhof



Bauernhof



Bauernhöfe in Gegend



Bauernhof in Lengthal, ausgebaut und bewirtschaftet

3.2 Ortsteil Mehring Ort

3.2.1 Nutzungen

Die Lage am Hang ermöglicht höhergelegene, ruhige Wohngebiete, die topographisch von störenden Nutzungen wie Gewerbe oder der Ortsdurchfahrt getrennt sind. An der Durchfahrtsstraße befinden sich vermehrt landwirtschaftliche Anwesen und ein geringerer Anteil an Wohnhäusern.

Es gibt drei wesentliche öffentliche Bereiche:

- ▶ der Ortseingang von Öd kommend

Direkt an der Ortseinfahrt befindet sich das Rathaus. Im gleichen Gebäude sind die Grundschule mit Mittagsbetreuung, sowie eine Kinderkrippe untergebracht. Nördlich davon befinden sich gut ausgebaute Sportanlagen mit umfangreichem Angebot (Fußball-, Tennisfelder, Schießanlage, Sportgaststätte etc.).

- ▶ die jetzige „Ortsmitte“ mit Anger, Kirche und Gastwirtschaft

Das auf der Anhöhe gelegene Ensemble mit Kirche, Gastwirtschaft und kleinem Laden bildet zusammen mit dem grünen Anger, auf dem sich der einzige Spielplatz im Ort befindet, einen wichtigen öffentlichen Kernbereich. Ergänzt wird das Angebot durch einen Versammlungsraum im Pfarrhaus, der die Möglichkeit bietet kleine Veranstaltungen wie z.B. Vereinsversammlung etc. zu organisieren.

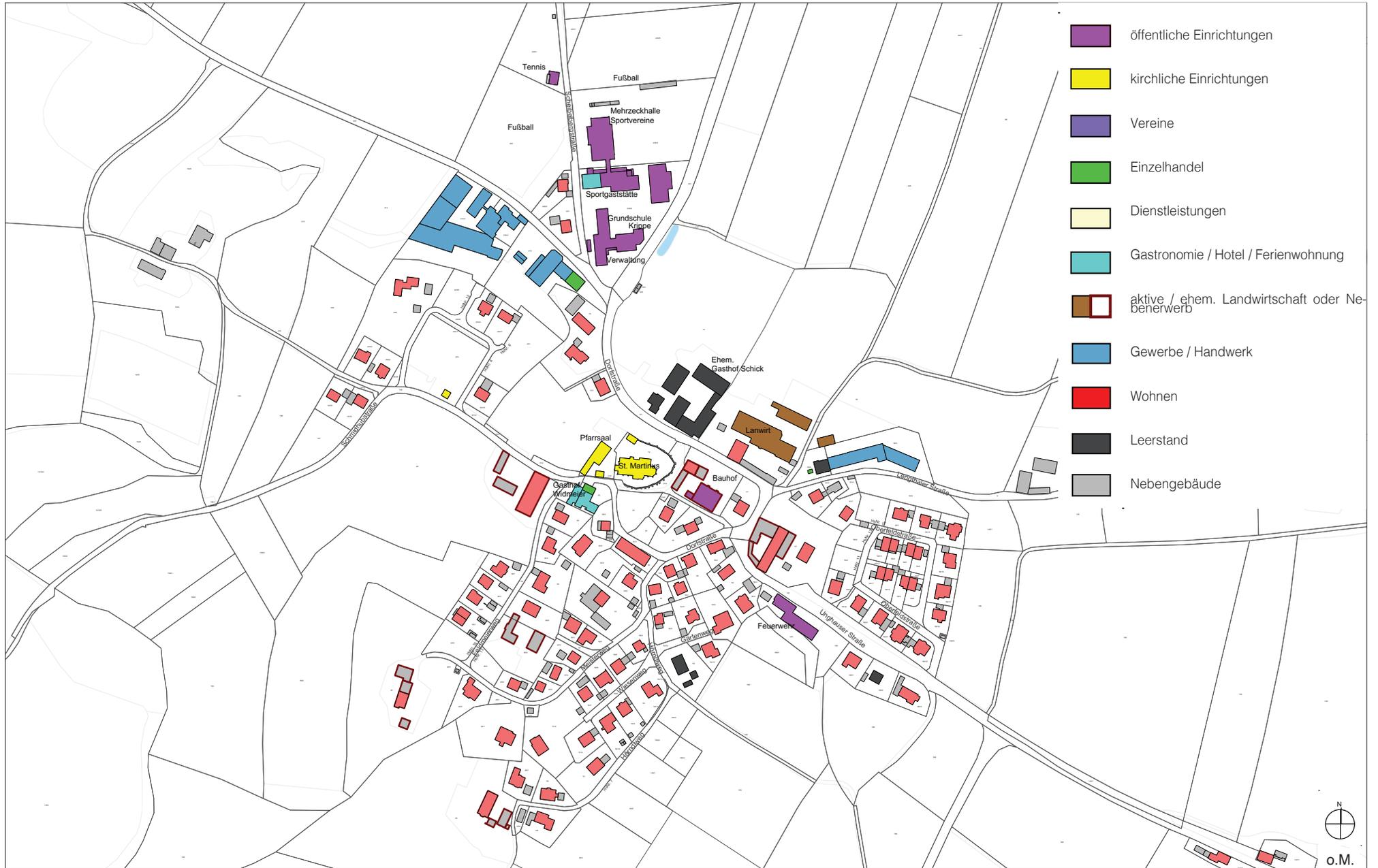
- ▶ die Feuerwehr bei der Ortsausfahrt Richtung Unghausen

Mehring verfügt über ein reges Vereinsleben. Die Feuerwehr bildet dabei einen wichtigen Bestandteil. Daher ist auch der Bereich mit Feuerwehrhaus und den darin befindlichen Versammlungsmöglichkeiten ein wichtiger öffentlicher Bereich.

Die Topographie in Mehring mit den Anhöhen im Dorf ermöglicht eine gut funktionierende Trennung zwischen Gewerbe und Wohnen. Die angesiedelten Betriebe befinden sich fast ausschließlich (bis auf einen Zimmereibetrieb) unterhalb der Hangkante und sind dadurch vom Wohngebiet getrennt. Der einzige aktive landwirtschaftliche Betrieb im Dorf liegt an der Durchfahrtsstraße. Das sich östlich daran anfügende Gebäude ist in Teilen an eine Zimmerei und in Teilen an eine Malerei vermietet. Ein kleiner Teil des Gebäudes steht leer.

An markanter Stelle am Ortseingang steht der Vierseitenhof mit dem ehemaligen Gasthaus Schick. Das Gasthaus ist seit einiger Zeit nicht mehr in Betrieb. Ein dort vorzufindender Saal wird lediglich mit Ausnahmegenehmigung vom örtlichen Theaterverein zu Aufführungen genutzt.

Die vorherrschende Bebauung in Mehring Ort sind Einfamilienhäuser – freistehend oder als Doppelhäuser. Das einzige Mehrfamilienhaus befindet sich im Ortskern, gegenüber der Kirche. Die ursprünglichen Hofstrukturen der früheren Bebauung sind z.T. noch vorhanden und gut ablesbar. Fast alle erhaltenen Bauernhöfe sind bewohnt, aber lediglich einer noch bewirtschaftet. Die landwirtschaftlichen Flächen der übrigen Bauernhöfe sind verpachtet.



Nutzungen Mehring Ort



1 Sportanlagen mit Gaststätte



2 Rathaus, Schule und Krippe



3 Kirche mit Gastwirtschaft



4 Feuerwehrhaus



5 Fa. Hinterschwepfinger (Industriebau, Gewerbebau)



6 ehem. Schmiede, heute Landmaschinen



7 einziger landwirtschaftlicher Betrieb am Ort



8 Wohnanlage am Hang



9 Vierseithof mit leerstehendem Gasthaus Schick

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

3.2.2 Verkehr

Mit der Dorfstraße verläuft eine wichtige gemeindeverbindende Straße durch den Ort. Innerorts besteht auf der Dorfstraße eine Tempo 30 Beschränkung. Aufgrund der Verbindungsfunktion ist die Straße in den Hauptverkehrszeiten stark belastet.

Gehwege fehlen teilweise oder sind schmal und schlecht nutzbar, Fahrradwege gibt es nicht. Von der Topographie begünstigt führt der Hauptverkehrstrom nicht durch die Wohngebiete. Die weiteren Straßen im Dorf sind v.a. ruhige Wohnstraßen, die meist über keine Gehwege verfügen.

Eine zentrale Fußwegeverbindung führt vom oberhalb gelegenen Bereich der Kirche hinunter zur Dorfstraße und weiter Richtung Gemeindeanlaufstelle/ Rathaus, Schule und Sportanlagen. Bedingt durch die Topographie ist dieser stellenweise relativ steil oder wird durch Stufen unterstützt. Der Fußweg entlang der Dorfstraße verläuft einseitig und ist wie schon erwähnt in Teilen schmal ausgeprägt.

Stellplätze sind bei allen öffentlichen Einrichtungen vorhanden. Die Parkplätze entlang der Straße zu den Sportanlagen wurden umgestaltet. Ein größerer Parkplatz befindet sich gegenüber der Firma Hinterschwepfinger. Im Regelfall verfügen alle Bewohner über Garagen, die sich auf dem eigenen Grundstück befinden. Der Versiegelungsgrad der „Hauseinfahrten“ ist hoch.

Ein ausgebauter Fahrrad- und Gehweg verbindet Mehring (Ort) mit Öd. Er beginnt an der Gemeindeanlaufstelle/ Rathaus und endet an der Ortseinfahrt Öd.

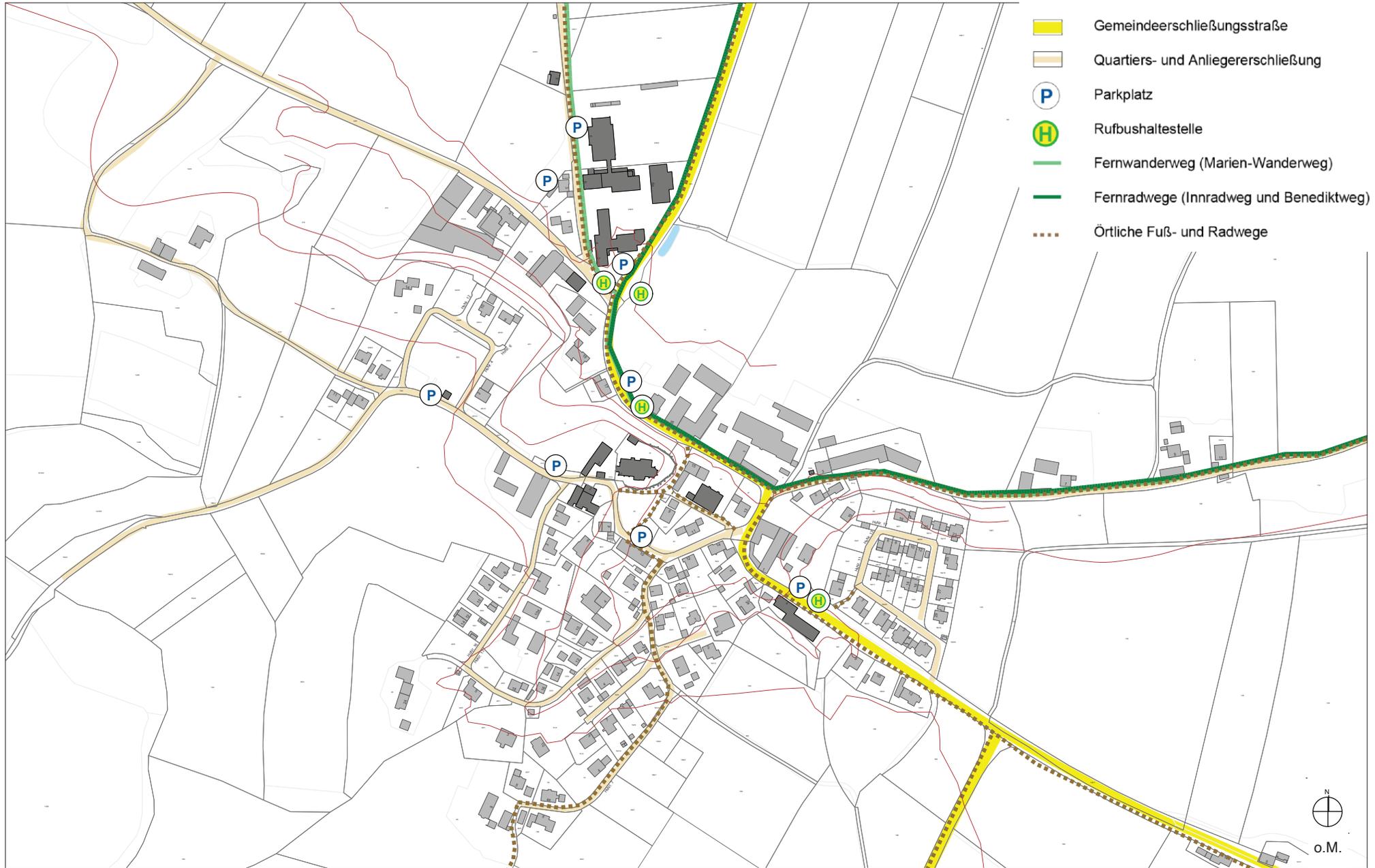
Der öffentliche Nahverkehr erfolgt durch (Ruf-)Busse. Eine Bushaltestelle für den Schulverkehr ist vor der Gemeindeanlaufstelle/ Rathaus bzw. Grundschule und dem Feuerwehrhaus zu finden.



Ortsdurchfahrtstraße Richtung Rathaus und im Hintergrund Öd



Dorfstraße während der Hauptverkehrszeit



3.2.3 Grün- und Freiraum

Die meisten Freiflächen im Ort sind Privatgärten, die vielfach genutzt und zum Teil im Sinne des dörflichen Ortsbildes gestaltet sind.

Im Bereich der Kirche finden sich öffentliche Freiflächen mit Sitz und Spielmöglichkeiten. Die Gestaltung zeigt sich mit hoher Qualität, Aufenthaltsplätze laden zum Verweilen ein.

Am nördlichen Ortseingang gibt es zahlreiche Sportplätze, die von örtlichen Vereinen oder der Schule genutzt werden.

Der Ort selbst ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Im Süden befindet sich ein größeres Waldgebiet, das zu den Waldflächen des Eschlbergs gehört. Hier liegt die Wasserschutzzone für die Wasserversorgung der Gemeinde.



Sportanlage mit Fußballfeld



Spielplatz mit Grünfläche bei der Kirche



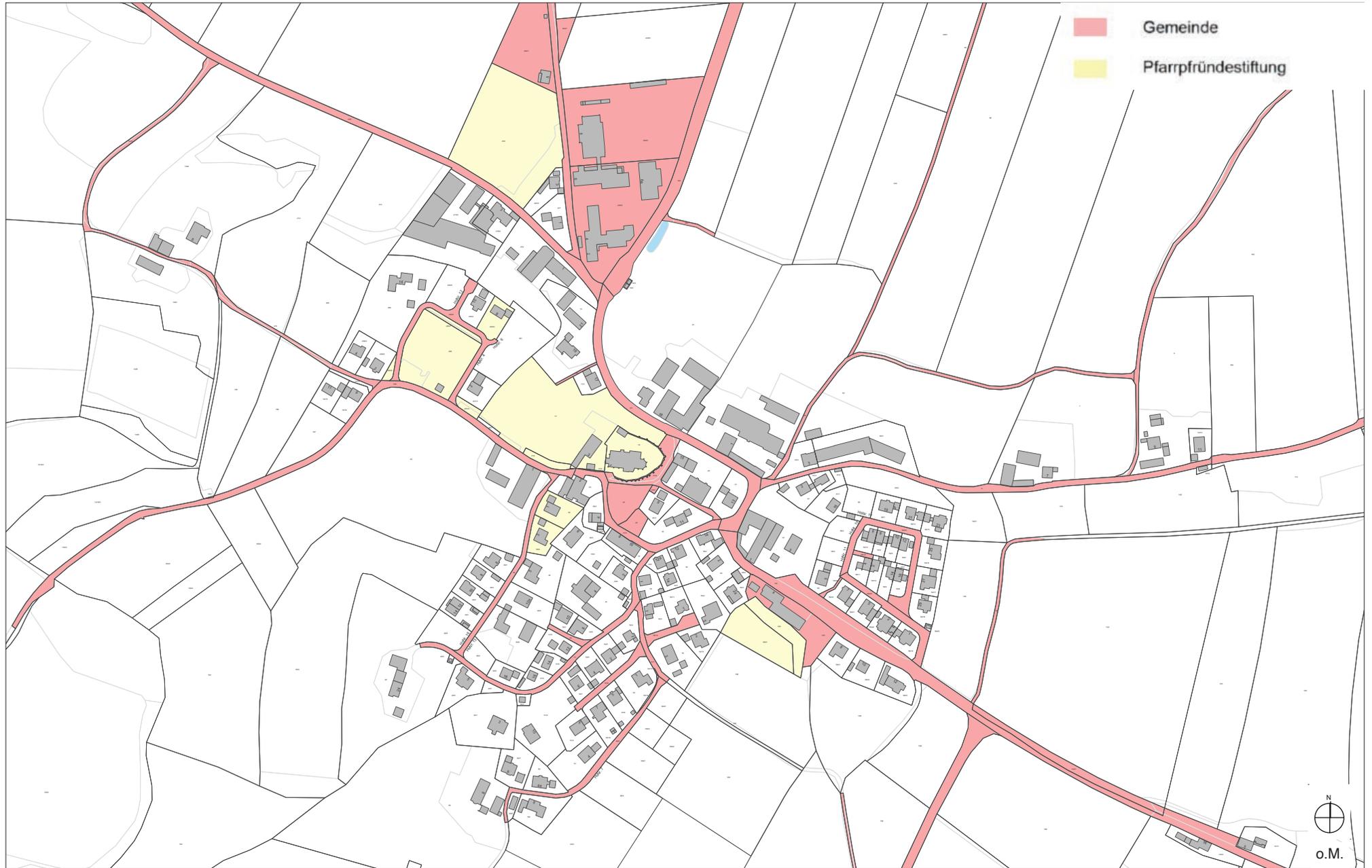
Schöne Blumen in einem Privatgarten



3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Anteil der Flächen, die sich im Besitz der Gemeinde Mehring befinden, sind öffentliche Verkehrsflächen. Die Flächen um die Verwaltung / Schule und Sportstätte, der Dorfplatz und das Grundstück der Feuerwehr gehören ebenso der Gemeinde.

Die im FNP als Wohnbauflächen dargestellten Flächen befinden sich im Privatbesitz. Die Gemeinde Mehring sollte sich überlegen, ob vor dem Hintergrund eventuell anstehender baulicher Entwicklungen ein Baulandmodell aufzustellen ist. Eine Partizipation an den Grundstücken könnte im Sinne gemeindlicher Zielsetzungen und somit im öffentlichen Interesse sein.



3.3 Ortsteile Öd und Hohenwart

3.3.1 Nutzungen

Der vorrangig durch Wohnbebauung geprägte Ortsteil Öd schließt direkt an das Gewerbegebiet Hohenwart an. Ursprünglich war Öd als Haupterweiterungsgebiet für die ganze Gemeinde Mehring gedacht. Ein in diesem Zusammenhang geplantes Ortszentrum wurde wegen zu geringer Nachfrage nicht ausgeführt. Zuvor bestand die Bebauung aus wenigen verstreuten Bauernhöfen, die z.T. noch heute vorhanden sind. Nach und nach wurden Wohngebäude in der für die jeweilige Zeit typischen Gestaltung errichtet. Heute ist die vorherrschende Wohnbebauung ein- bis zweigeschossig mit Satteldach. Es finden sich aber auch Bungalows mit Flachdach und Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Geschossen. Die Gebäudetypologien reichen von Einfamilienhäusern, über Doppel- und Reihenhäuser bis hin zu Mehrfamilienhäusern.

Die öffentlichen Nutzungen im Wohngebiet Öd konzentrieren sich an zwei Stellen: Im Bereich der Ortseinfahrt und an der Kreuzung Neuhauser Str./Utzenstr. und Kollmünzerstraße (ca. in der Mitte

der Siedlung). Die Bäckerei in der Utzenstraße ist, neben dem einmal wöchentlich geöffneten Marktstand in Mehring (nur Sommermonate), die einzige Einkaufsmöglichkeit in der Gemeinde. Hier werden neben Backwaren und einer Auswahl an Wurst- und Fleischwaren auch „Vergesslichkeitswaren“ und Süßigkeiten angeboten. Für größere Einkäufe besteht in Emmerting oder Burghausen ein Angebot. Neben der Bäckerei befindet sich ein öffentlicher Spielplatz. Im weiteren Umfeld – an der Kreuzung Neuhauser Str./Kollmünzerstraße – liegt der Kindergarten St. Martin, der 2021 84 Kinder betreute.

Die einzige Arztpraxis der Gemeinde und eine Bankfiliale sind wichtige öffentliche Nutzungen im Bereich der Ortseinfahrt Öd.

In Hohenwart befindet sich der Gasthof Schwarz, eine Zahnarztpraxis und die Schießanlage der Sportschützen. Auf einer Anhöhe thront die denkmalgeschützte Kirche St. Nikolaus.



Öd, Blick von Westen



Nutzungen Öd und Hohenwart



1 Bäckerei mit kl. Metzgereitheke und Post



2 Kindergarten



3 Bauernhof, ursprüngliche Bebauung



4 Allgemeinarzt



5 VR - Bank



6 Gewerbegebiet Hohenwart



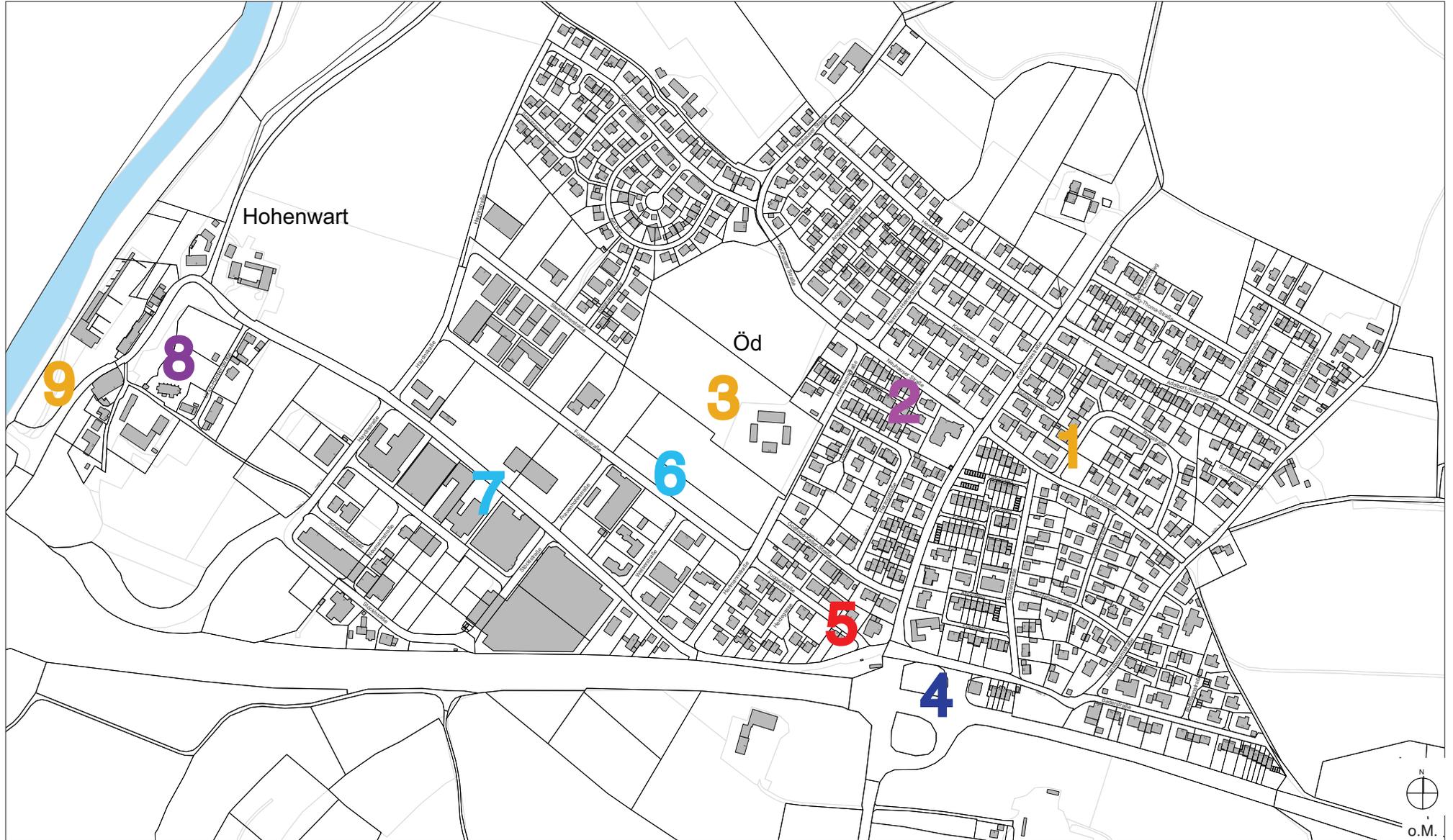
7 Gewerbegebiet Hohenwart



8 Kirche St. Nikolaus in Hohenwart



9 Gasthof Schwarz



3.3.2 Verkehr

Der Ortsteil ist gut angebunden. Im Süden des Ortes verläuft die Staatsstraße St 2108 von Neuötting nach Burghausen. Die Ortseinfahrt erfolgt von der Staatsstraße. In der Siedlung sind alle Straßen als Wohnstraßen, teilweise mit Gehwegen, ausgebildet.

Die Hohenwarter Straße verläuft von der Ortseinfahrt Öd, durch das Gewerbegebiet nach Hohenwart. Sie stellt eine wichtige Verbindung zwischen Öd und Hohenwart dar und führt von dort weiter nach Emmerting. Ein einseitig ausgeführter Fußweg führt in großen Teilen entlang der durch den Gewerbeverkehr belasteten Straße. Die Straße selbst ist als Fahrradstraße gekennzeichnet.

Im Bereich der öffentlichen Einrichtungen sind öffentliche Parkplätze vorzufinden. Im Regelfall verfügen alle Bewohner über private, auf dem Grundstück befindliche Stellplätze. Für die Bewohner der Reihenhäuser sind an den Straßen Garagenhöfe angeordnet. Der Versiegelungsgrad der „Hauseinfahrten“ ist hoch.

Der Großparkplatz, der sich zentral vom Gasthof Schwarz bis zum Ende des Friedhofs erstreckt, weist einen hohen Versiegelungsgrad mit gestalterischen und funktionalen Mängeln auf.

Ein gut ausgebauter Radweg verbindet Öd mit Mehring (Ort) und führt weiter in Richtung Burghausen.

Um die Wohnbereiche von Öd nicht weiter mit Gewerbeverkehren zu belasten, wurde in den 2010er-Jahren eine neue Zufahrt für das Gewerbegebiet am westlichen Verkehrsknoten errichtet.

Eine (Ruf-) Busverbindung nach Burghausen ist vorhanden.



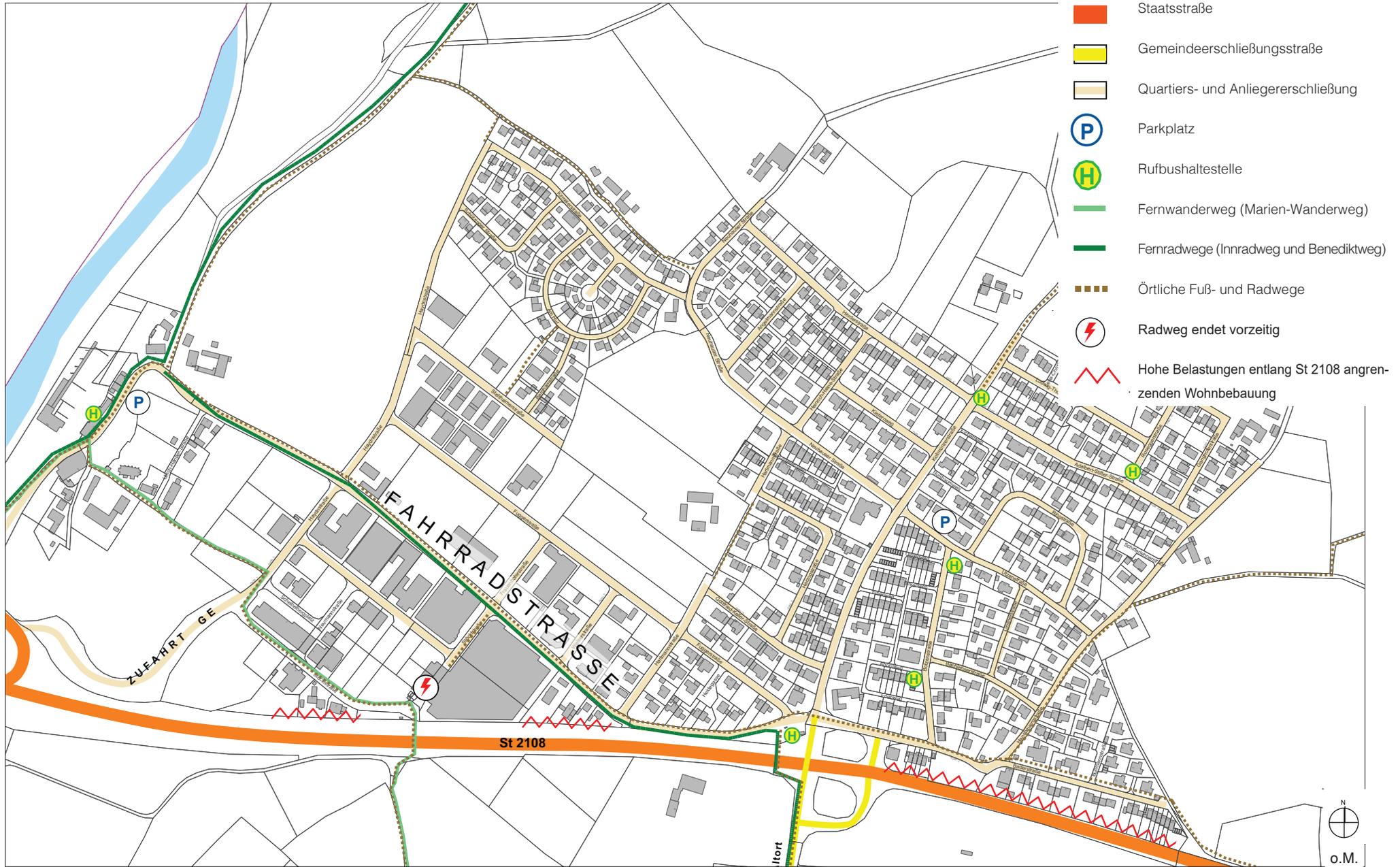
Hohenwarter Straße



Staatsstraße St2108



Ortseinfahrt



3.3.3 Freiraum

Öd ist geprägt durch das private Grün der Vor- und Hausgärten. Im Ort verteilt finden sich vier öffentliche Grünanlagen mit Kinderspielplätzen und ein Bolzplatz am Waldrand gelegen.

Entlang der Hohenwarter Str. befindet sich eine einseitige, zum Teil zweiseitige prägende Baumstruktur.

Im Gewerbegebiet Hohenwart sind die meisten Freiflächen nutzungsbedingt versiegelt. Die Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung lässt in den meisten Fällen kein Trenngrün o.ä. zu.

Das stark eingegrünte Alzufer bindet den westlichen Ortsrand in die Landschaft ein. Landwirtschaftliche Flächen schaffen eine städtebaulich sinnvolle Zäsur zum südöstlich angrenzenden Gewerbegebiet.

Nördlich angrenzend befindet sich der Holzfelder Staatsforst, der als Naherholungsgebiet für die Mehringer Bürgerinnen und Bürger dient.



Baumreihe entlang Hohenwarter Str. und Ortsrand Hohenwart



Spielplatz neben der Bäckerei



Kindergartenspielplatz am Kindergarten



3.4 Bevölkerungsstand und -entwicklung

Zum Stichtag 01. August 2022 waren in der Gemeinde Mehring nach Angaben des Einwohnermeldeamtes 2.417 Bewohner mit erstem oder Hauptwohnsitz gemeldet. Dies sind 17 Personen weniger als noch im November 2016. In den bislang der amtlichen Statistik zu entnehmenden Jahren 2019 bis 2021 war die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Mehring vor allem aufgrund von mehr Weg- als Zuzug rückläufig. 2018 weist die Gemeinde einen Hochpunkt bei den Zuzügen auf. Dies kann unterschiedliche Hintergründe haben wie bspw. die Fertigstellung größerer Bauvorhaben. Tatsächlich weist die Statistik im Jahr 2018 eine gegenüber den Folgejahren erhöhte Zahl neu errichteter Wohngebäude auf. 2018 wurden 32 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden fertiggestellt. 2019 waren es lediglich zwei, 2020 acht und 2021 12 Wohnungen.

Inzwischen leben knapp Zweidrittel (64%) der Einwohner im Ortsteil Öd. Dies liegt u.a. auch daran, dass die Einwohnerzahlen in den kleineren Ortsteilen im Gegensatz zu Öd stark rückläufig sind.

Bei der Betrachtung des Durchschnittsalters liegt die Gesamtgemeinde unter dem bayerischen und landkreisweiten Werten. Wird der räumliche Bezug weiter differenziert lässt sich feststellen, dass die kleineren Ortsteile insgesamt mit 43,3 Jahren ein niedrigeres Durchschnittsalter aufweisen als die Öd (43,9) und Mehring Ort (44,4). Wobei Weiler mit weniger als 70 Einwohnern wie bspw. Lengthal und Lettental eine überdurchschnittlich ältere Bevölkerung haben.

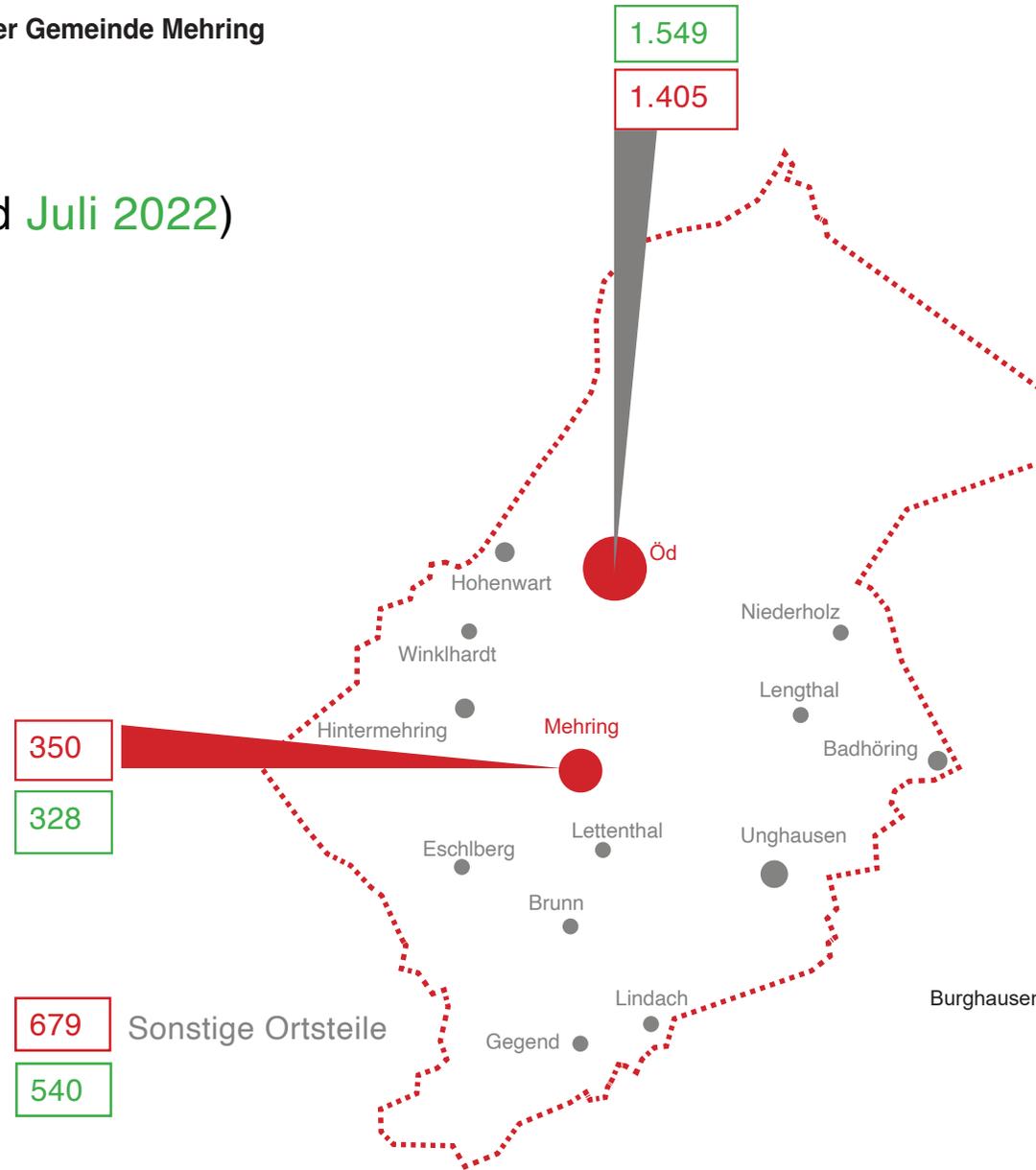
Durchschnittsalter 2021

- | | |
|-----------------------|------|
| • Gemeinde Mehring | 44,0 |
| • Landkreis Altötting | 44,7 |
| • Freistaat Bayern | 44,1 |

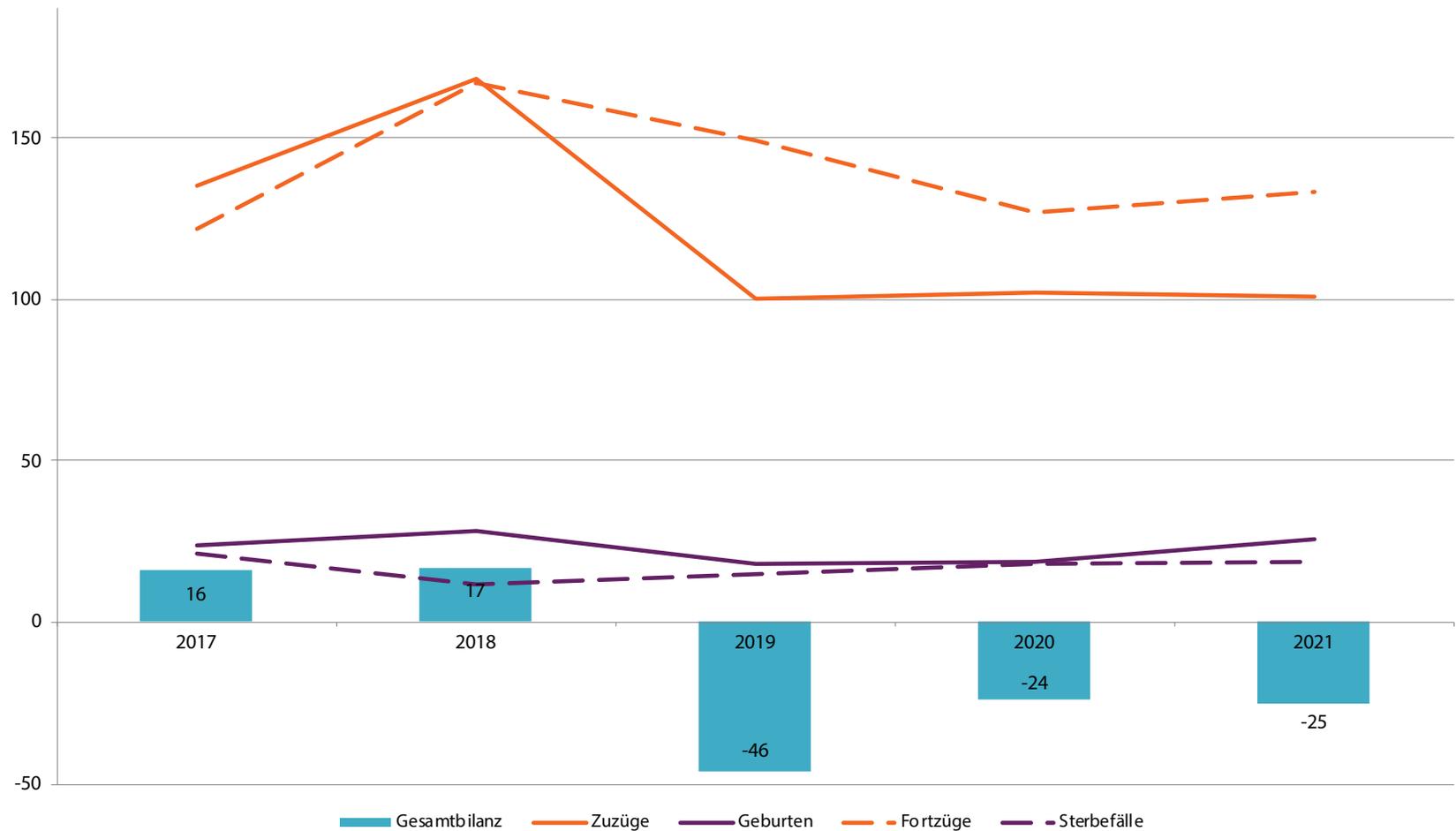
Die Bevölkerungsstruktur entspricht in ihrer Zusammensetzung der einer Gemeinde im ländlichen Raum. Am stärksten ausgeprägt sind die Alterskohorten der Jahrgänge 1960 bis 1969 (zweite Hälfte der sog Babyboomer), die heute Ende 50, Anfang 60 sind und sich so langsam auf die nachberufliche Lebensphase vorbereiten. Sie sind in der Regel ökonomisch gesichert und gehören in der Gemeinde Mehring zu den Bewohnern, die vor allem die Entwicklung des Ortsteils Öd stark mitgeprägt haben.

Wesentliche demographische Kennwerte der Gemeinde Mehring

Einwohner (Nov. 2016 und Juli 2022)

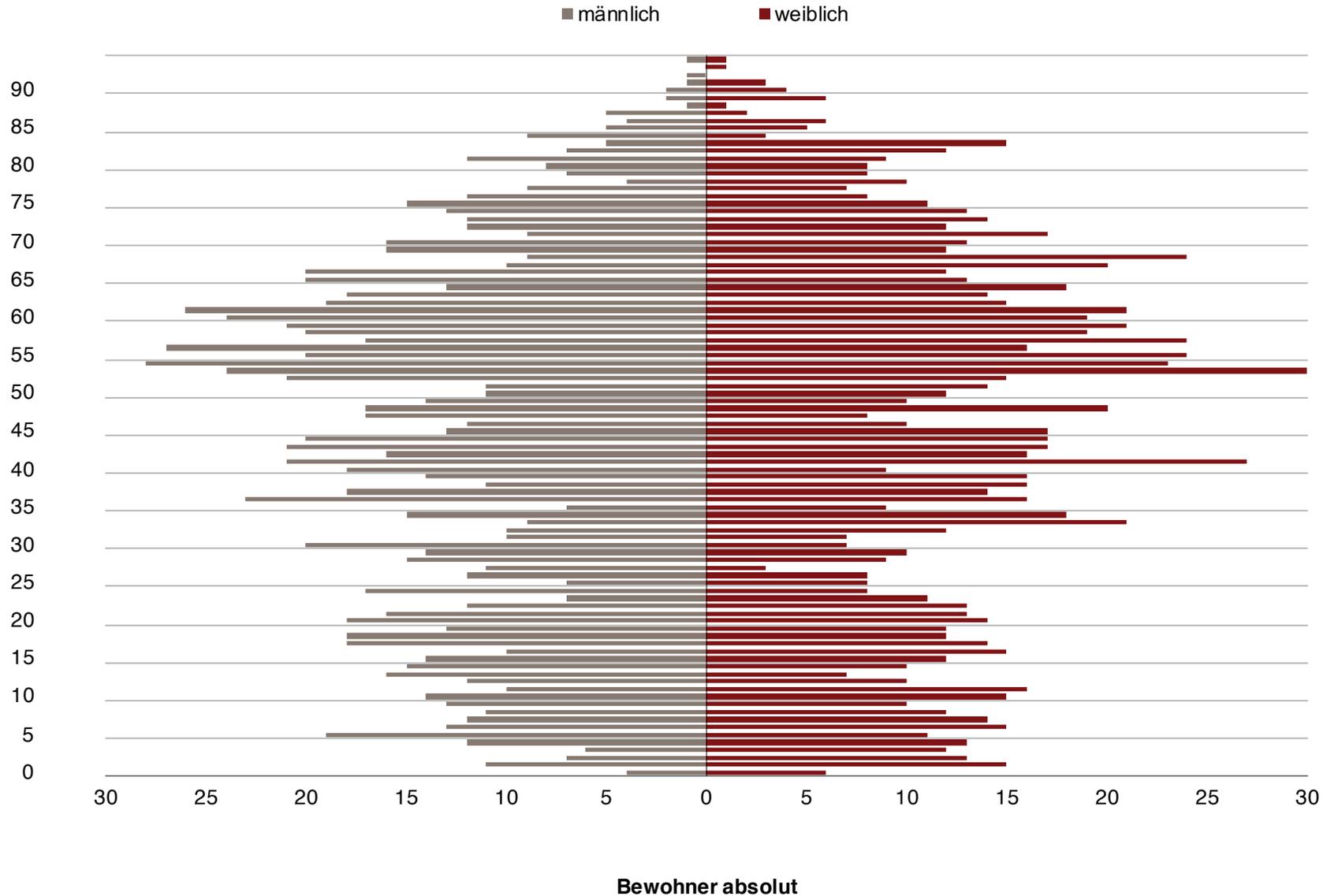


Demographische Grundgleichung Mehring zwischen 2017 und 2021



Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2023; eigene Zusammenstellung und Berechnung 2023

Bevölkerungszusammensetzung Gemeinde Mehring am 01.08.2022



Daten: Einwohnermeldeamt
Gemeinde Mehring; eigene
Zusammenstellung und
Berechnung 2022

	MEHRING GESAMT		MEHRING OHNE ÖD		OT ÖD	
	2016	2022	2016	2022	2016	2022
EINWOHNER ABSOLUT*	2.434	2417	937	868	1.405	1549
NEBENWOHNSITZE	132	134	k. A.	71	k. A.	63
EINWOHNER IN ALTERSGRUPPEN ABSOLUT						
bis unter 18	461	437	165	155	272	282
18 bis unter 65	1.511	1463	575	541	871	922
65 und mehr	462	517	197	172	262	345
U3 (0-2)	71	56	28	21	36	35
U6 (3-5)	71	73	19	25	45	48
U10 (6-9)	92	100	37	38	51	62
Ü 80 (>80)	93	123	55	61	38	62
ANTEILSWERTE AN GESAMTBEVÖLKERUNG IN PROZENT						
U3	2,9	2,3	3,0	2,4	2,6	2,2
U6	2,9	3,0	2,0	2,9	3,2	3,1
U10	3,8	4,1	3,9	4,4	3,6	4,1
Ü 80	3,8	5,1	5,7	7,0	2,7	4,0
JUGENDQUOTIENT**	0,31	0,30	0,29	0,29	0,31	0,31
ALTENQUOTIENT***	0,31	0,35	0,34	0,32	0,30	0,37

Wesentliche demographische Kennwerte der Gemeinde Mehring

Daten: Einwohnermeldeamt Gemeinde Mehring; eigene Zusammenstellung und Berechnung 2016/2022

* nur Haupt- und Erstwohnsitze

** Anteil der Unter-18-Jährigen an den 18-bis-unter-65-Jährigen

*** Verhältnis der Über-65-Jährigen zu den 18-bis-unter-65-Jährigen

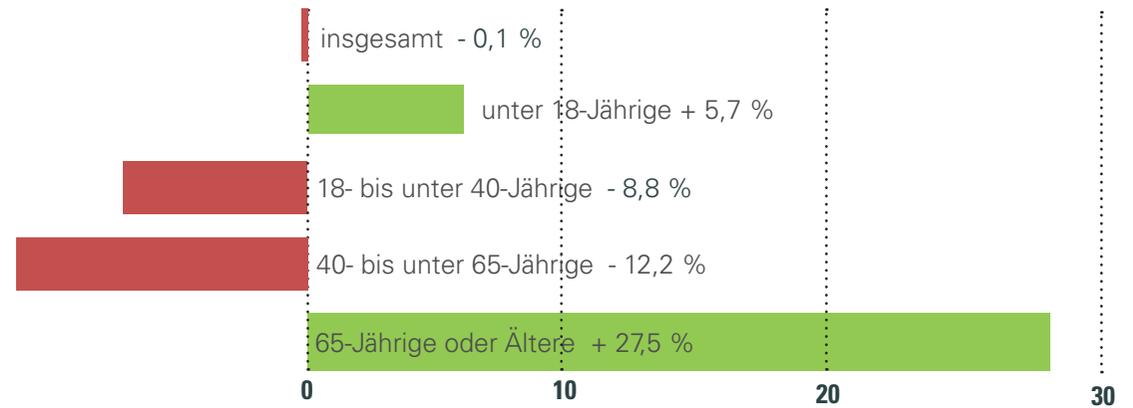
Bevölkerungsvorausberechnung

Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung geht in seiner Prognose vom August 2021 von einer stabilen Einwohnerzahl von rund 2.460 Personen mit erstem oder Hauptwohnsitz bis zum Jahr 2033 für die Gemeinde Mehring aus. Eine kleinteiligere Differenzierung bezogen auf die Ortsteile liegt nicht vor. Je geringer die Fallzahlen in einer Prognose sind, desto höher ist die Fehleranfälligkeit der Prognose.

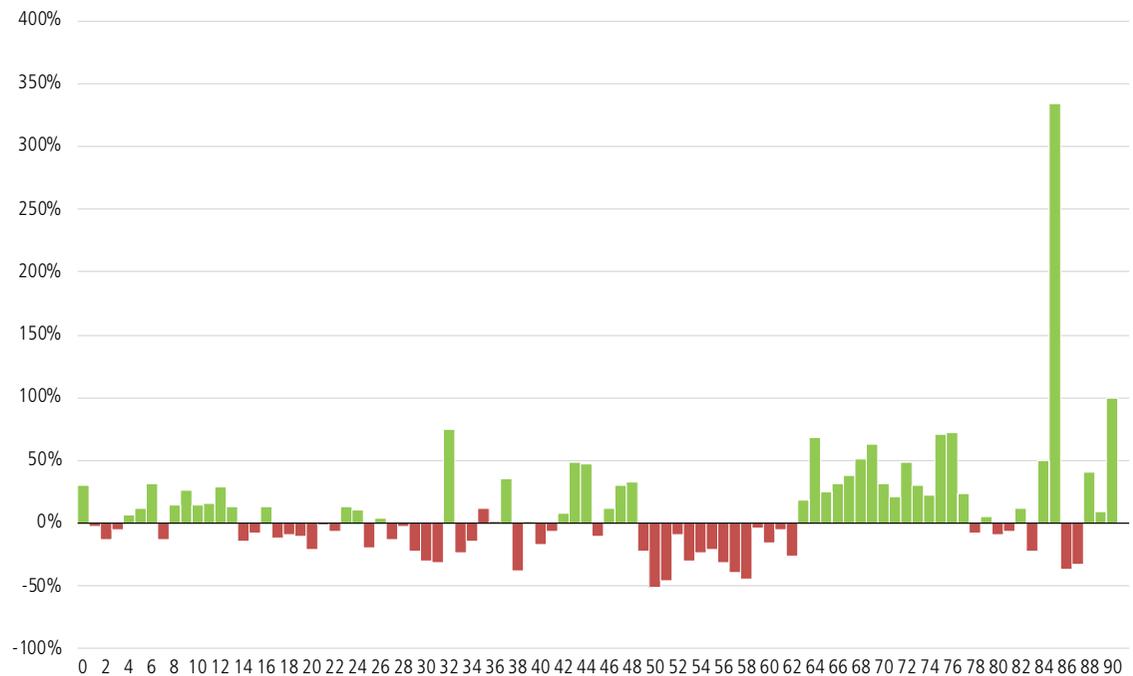
Viel Wesentlicher im Zusammenhang mit der Prognose sind die anteiligen Veränderungen der jeweiligen Alterskohorten. Auf der einen Seite wird prognostiziert, dass der Anteil der arbeitenden Bevölkerung zwischen 40 und 65 Jahren um rund 12 Prozent rückläufig sein wird, und der Anteil der 65-Jährigen und älter um mehr als 27 Prozent zunehmen wird.

Die Prognosewerte sind neben der Flächenentwicklung die empirische Grundlage für die so genannte Flächenmanagementdatenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zur Berechnung der zukünftig benötigten Flächen aufgrund der demographischen Entwicklung.

Jahrgangsgenaue Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 in Prozent (Quelle: Demographie Spiegel für Bayern. Gemeinde Mehring. Bayerisches Landesamt für Statistik 2019.)



Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 in Prozent (Quelle: Demographie Spiegel für Bayern. Gemeinde Mehring. Bayerisches Landesamt für Statistik. August 2021)



3.5 Wohnraumangebote und zukünftige Wohnraumbedarfe

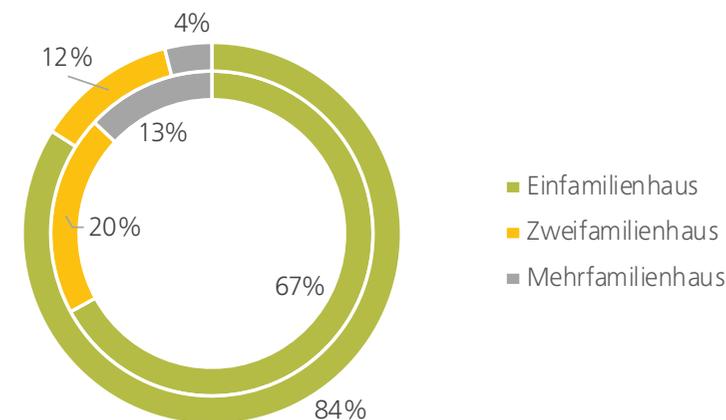
Der vorherrschende Gebäudetyp in der Gemeinde Mehring ist das Wohngebäude mit einer einzigen Wohneinheit. Dazu zählen Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser. Rund 84 Prozent der insgesamt 802 Wohngebäude entsprechen Ende 2021 diesem Typus. In lediglich 30 Wohngebäuden befinden sich drei oder mehr Wohnungen. Zweifamilienhäuser sind zu 12 Prozent vertreten.

Umgerechnet auf die einzelnen Wohneinheiten bedeutet dies, dass es in der Gemeinde Mehring am Ende des Jahres 2021 insgesamt einen Wohnungsbestand von 1003 Wohnungen gab. Davon befinden sich rund 33 Prozent der Wohnungen in Gebäuden mit zwei oder mehr Wohneinheiten (Zwei- und Mehrfamilienhäuser). In den Mehrfamilienhäusern selbst befinden sich lediglich 13 Prozent des Wohnungsbestandes.

Wohnungstypen

Rund 97 Prozent der Wohneinheiten verfügen über drei oder mehr Räume. Die größte Anzahl an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden verfügt über sieben oder mehr Räume (27 %). Dies zeigt die deutliche Dominanz der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser. Dem entgegen besteht in der Gemeinde Mehring nahezu kein Angebot von Ein- oder Zwei-Zimmer-Wohnungen (3%). Die durchschnittliche Nutzfläche der Wohnungen in der Gemeinde Mehring lag 2021 bei 127,4 qm.

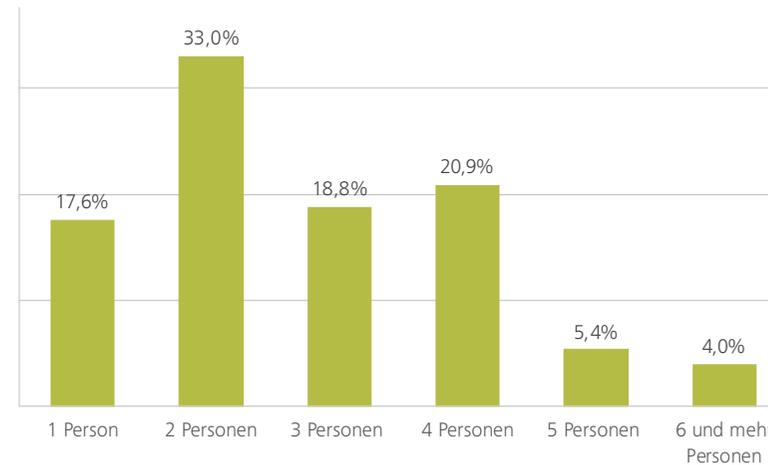
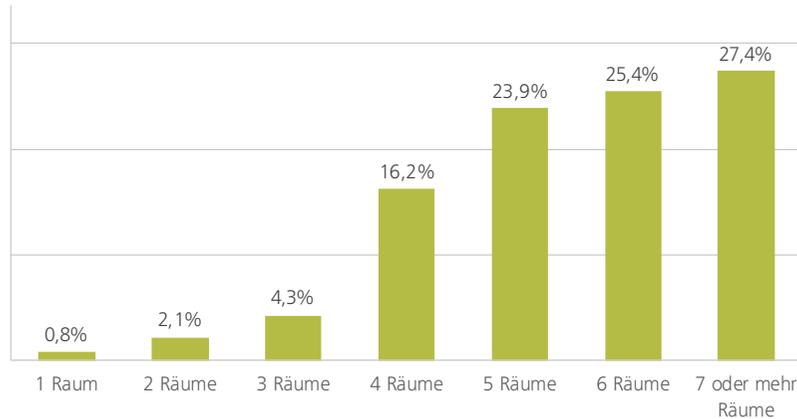
Dieser Zustand ist in kleinen ländlich geprägten Gemeinden nicht selten, führt jedoch zunehmend bei den Bevölkerungsgruppen zu lokalen Wohnraumversorgungsproblemen, die größere Wohneinheiten nicht mehr bewohnen wollen oder können, sei es aus ge-



Verteilung der Wohngebäude (Außen) und Wohneinheiten (Innen) auf Gebäudetypen in Mehring zum Ende des Jahres 2021. (Quelle: Demographie Spiegel für Bayern. Gemeinde Mehring. Bayerisches Landesamt für Statistik. August 2021)

sundheitlichen, familiären oder finanziellen Gründen. Dabei sind gerade die historisch geprägten größeren Kubaturen von alten Hofstellen und landwirtschaftlichen Anwesen sehr gut für eine Nachnutzung durch Umbau geeignet, bspw. Mehrgerenerationenwohnen, genossenschaftliches Wohnen oder gemeinschaftliche Wohnformen zu entwickeln und zu etablieren.

Künftig sollte die Gemeinde im Altort und in der Öd eine Ausdifferenzierung des Wohnraumangebotes unter Berücksichtigung eines modernen Geschosswohnungsbaus (kleinere Mehrfamilienhäuser) und der Zwei- bis Vierraumwohnungen anstreben. Im Sinne einer langfristigen Vermietbarkeit ist im ländlichen Raum kleinen Zweizimmerwohnungen dabei der Vorzug gegenüber Einraumwohnungen zu geben. Steuerungsinstrumente hierfür sind städtebauliche Zielbindungsverträge und ein Baulandentwicklungsmodell.



Gegenüberstellung des Wohnraumangebotes (links) und der Haushaltsgrößen (rechts) zum Ende des Jahres 2021.

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2022, Zensus 2011, Berechnungen Salm & Stegen 2022)

Eine Ausdifferenzierung sollte auch hinsichtlich der Finanzierungs- bzw. Eigentumsform erfolgen. Neben modernen Mietwohnungen stellen auch Eigentumswohnungen ein wichtiges Segment dar.

Ansatzpunkte für eine solche Ausdifferenzierung können sich im Rahmen einzelner Nachverdichtungs- und Sanierungsprojekte ergeben oder auch im Rahmen einer weiteren Siedlungsentwicklung im Süden des Altortes (aktuelle Darstellungen im FNP).

Eine Ausdifferenzierung kann unseres Erachtens durchaus auch Formen des individuellen Wohnens (Einfamilienhaus) beinhalten, jedoch stets unter Beachtung der Grundsätze flächensparender Bauweisen.

Die Berechnungsmethode der Flächenmanagementdatenbank (FMD) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt setzt an der Einwohnerentwicklung und der durchschnittlichen Zahl der Einwohner je Wohneinheit an. Die Berechnung erfolgt dabei automatisiert über das Tool Wohnbaulandbedarf der FMD. Das Tool bezieht die zur Berechnung benötigten Daten automatisiert über das Landes-

amt für Statistik. Maßgeblich ist dabei vor allem die Vorausberechnung der zu erwartenden Bevölkerungszuwächse (oder -rückgänge).

Für den Zeitraum Ende 2021 bis Ende 2033 berechnet die FMD einen Bedarf von 65 zusätzlichen Wohneinheiten bzw. 4,58 ha Wohnbauland (bei einer durchschnittlichen Wohnungsdichte je ha. von 14,2).

65 

Statistisch werden 65 zusätzliche Wohneinheiten im Zeitraum 2021 bis 2033 benötigt

4,6 

Statistisch werden hierfür 4,6 Hektar Wohnbauland im Zeitraum 2021 bis 2033 benötigt

In der FMD ist als Parameter der so genannte Auflockerungsbedarf anzugeben. Dieser Parameter beziffert den prozentualen jährlichen Rückgang der Belegungsdichte (Einwohner je Wohneinheit). In unserer Berechnung wurde der standardisierte Wert der FMD von 0,3 belassen.

Diese rein statistischen Zahlen sind ohne Berücksichtigung von Größe, Kubatur, Zuschnitt und Typologie etwaiger Gebäude zu verstehen. Erst Städtebau und Architektur können ein bedarfsgerichtetes und flächensparendes Angebot nachhaltig ausformulieren.

Der Auflockerungsbedarf ist ein Parameter, auf den die Kommunen nur in eingeschränktem Umfang Einfluss nehmen können, da er auch durch übergeordnete demographische Effekte mitbestimmt wird (genereller Trend zu kleineren Haushalten, Zunahme der Singlehaushalte, Patchwork etc.).

Eine wichtige Rolle spielen in diesem Zusammenhang die Remanenzeffekte. Rechnerisch lässt sich der Auflockerungsbedarf zu einem großen Teil durch den Rückgang der Belegungsdichte in den älteren Einfamilienhausgebieten erklären: die Zahl der Gebäude und Wohneinheiten bleibt konstant, die Zahl der Einwohner nimmt hingegen durch den Auszug der Kinder oder auch das Ableben von Lebenspartnern im Zeitverlauf teils deutlich ab. Es resultieren deutlich geringere Belegungsquoten je Wohneinheit. Dieser Effekt betrifft vor allem das klassische Eigenheim im ländlichen Raum: das Einfamilienhaus.

Ein Ziel sollte deshalb darin bestehen, durch eine diversifizierte Angebotsvielfalt und unterschiedliche Finanzierungsformen Wohnformen insgesamt schneller und besser den jeweiligen Lebensphasen anpassen zu können (Wohnen in allen Lebensphasen).

Viele ältere Menschen, die inzwischen alleine das einst für die Familie gebaute Einfamilienhaus bewohnen, würden alternative Wohnformen nachfragen (bspw. altersgerechte Eigentums- oder Mietwohnung), wenn es diese denn als (bezahlbare) Alternative in ihrem angestammten sozialen Umfeld gäbe.

Die Auswertung „1 Haus - 1 Bewohner 65 Jahre und älter“ liefert wichtige Hinweise auf einen vorhandenen Bedarf für Wohnformen im Alter. Es besteht bei älteren Menschen oftmals der Wunsch, das irgendwann alleine bewohnte Haus zu verlassen: mangelnde Barrierefreiheit, kostenaufwändige energetische Sanierung, zu viel Raum, der beheizt werden muss, zu starre Grundrisse, zu viel Garten, der mühsam gepflegt werden muss.

In vielen Kommunen fehlt es jedoch an Alternativen, die man diesen eigentlich veränderungswilligen Menschen anbieten könnte. Die Ausdifferenzierung des Wohnraumangebotes für selbst bestimmtes Wohnen im Alter käme dabei nicht nur den älteren Menschen entgegen. Die durch den Umzug der älteren Menschen frei werdenden Häuser könnten durch zuziehende Familien nachgenutzt werden.

Die Zahl der Gebäude - in der Regel Einfamilienhäuser - die nur noch von einer Person „65plus“ bewohnt werden, lag im August 2022 in Mehring bei 58 Gebäuden bzw. Personen. Setzt man diese ins Verhältnis zur durchschnittlichen Wohnfläche je Wohneinheit in Mehring (127,4 qm) entsteht für die 58 Personen eine genutzte Fläche von 7.389,2 qm. Gemessen an der durchschnittlichen pro Kopf Wohnfläche der Mehringer Bevölkerung (54,5 qm) entfielen auf die 58 Personen 3.161 qm Wohnfläche. Es besteht also statistisch ein innerer Leerstand aufgrund dieses Wohnflächenüberhangs von 4.228,2 qm.

$$58 \times 127,4 \text{ qm} = 7.389,2 \text{ qm}$$

$$58 \times 54,5 \text{ qm} = 3.161 \text{ qm}$$

$$7.389,2 \text{ qm} - 3.161 \text{ qm} = 4.228,2 \text{ qm} \text{ (innerer Leerstand aufgrund Wohnflächenüberhang)}$$

3.6 Flächenpotentiale für die Innenentwicklung

Den errechneten Flächenbedarfen stehen neben den durch den Remanenzeffekt erzeugten untergenutzten Flächenpotentialen zudem die tatsächlich empirisch ermittelten Innenentwicklungspotentiale gegenüber. Hierbei handelt es sich um Flächen, für die Stand heute ein Baurecht nach den §§ 30 und 34 BauGB begründet werden kann. In die Flächenbilanzierung fließen nur die Teilflächen der Flurstücke ein, die aus heutiger Sicht potenziell für eine Bebauung geeignet erscheinen. Häufig sind nur kleinere Teilflächen der Grundstücke bspw. dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen, größere Teilflächen aber dem Außenbereich nach § 35 BauGB. Diese größeren Teilflächen im Außenbereich stellen i.d.R. keine Innenentwicklungspotentiale dar und werden deshalb nicht

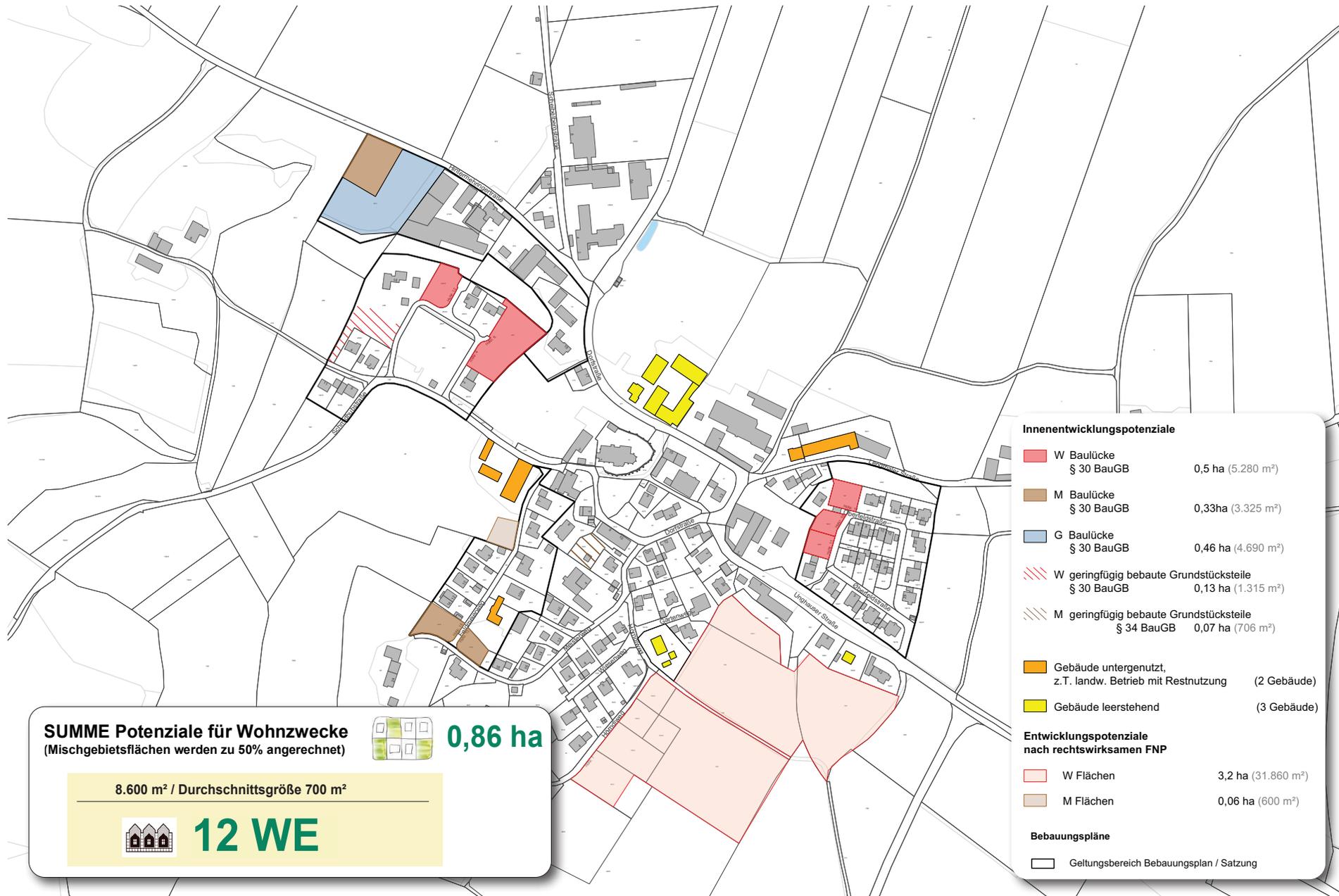
Innenentwicklungspotentiale Wohnen – Differenzierung nach Baurecht, Quelle: Plankreis 2023	Grundstücksfläche Mehring-Ort in qm	Grundstücksfläche Öd in qm
nach §30 BauGB	8260	17.700
nach §34 BauGB	350	2.000
Summe	8.610	19.700

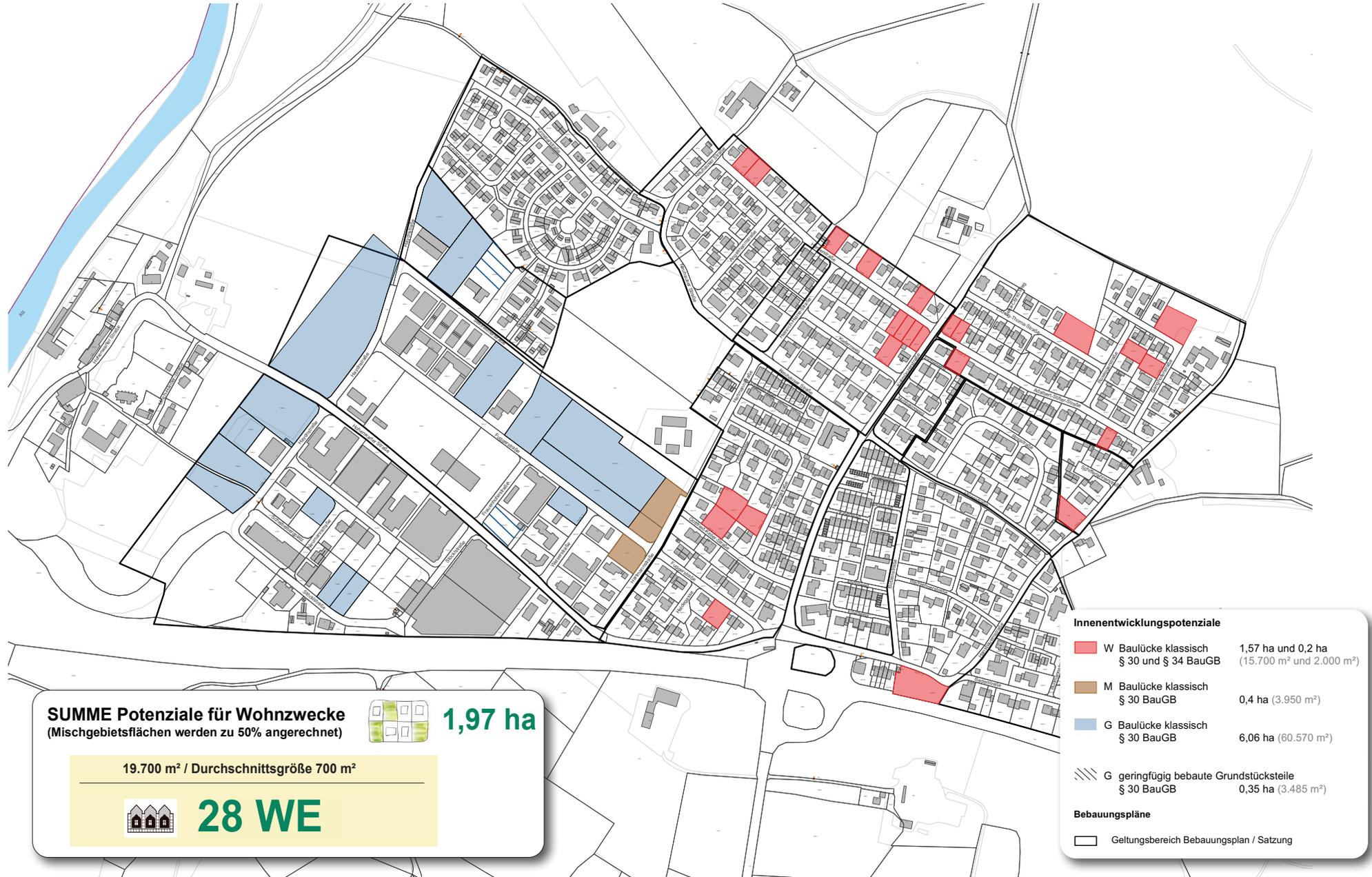
bilanziert. Aus technischen Gründen werden in der Kartendarstellung immer die kompletten Flurstücke eingefärbt, auch wenn nur Teilflächen als Potentiale erfasst werden.

Die mit 07. Januar 2020 an alle Kommunen in Bayern versendete Auslegungshilfe zum Ziel 3.2 des LEP erörtert, dass für die Neuausweisung von Baurecht zunächst der Nachweis über bestehende Innenentwicklungspotentiale sowie deren Verfügbarkeit geführt werden muss. Erst wenn

- nachweislich - bspw. durch eine schriftliche Abfrage bei Grundstückseigentümern - aufgezeigt werden kann, dass ausreichend Potenzialflächen für eine Entwicklung nicht zur Verfügung stehen,
- die Gemeinde selbst nicht über adäquate Grundstücke verfügt,
- keine bislang ungenutzten Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans bestehen und
- der aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung abgeleitete Wohnraumbedarf nicht gedeckt werden kann,

wird die Neuausweisung von Baurecht seitens der Höheren Landesplanungsbehörde im Rahmen der Trägerbeteiligung anerkannt werden. Zudem muss jede Gemeinde eine eigene mit vom Gemeinderat verabschiedeten Grundsätzen versehene Innenentwicklungsstrategie entwickeln und formulieren. Hierbei können selbstverständlich bereits praktizierte Formen der Innenentwicklung und Nachverdichtung bspw. durch Sanierungsmaßnahmen im Bestand erwähnt werden. Ein Vorschlag kann aus der Literatur abgeleitet oder von Vorbildern anderer Gemeinden übernommen und angepasst werden. Grundsätzlich kann ein Entwurf durch die Verwaltung vorbereitet werden.





Innenentwicklungspotenziale	
	W Baulücke klassisch § 30 und § 34 BauGB 1,57 ha und 0,2 ha (15.700 m ² und 2.000 m ²)
	M Baulücke klassisch § 30 BauGB 0,4 ha (3.950 m ²)
	G Baulücke klassisch § 30 BauGB 6,06 ha (60.570 m ²)
	G geringfügig bebaute Grundstücksteile § 30 BauGB 0,35 ha (3.485 m ²)
Bebauungspläne	
	Geltungsbereich Bebauungsplan / Satzung

SUMME Potenziale für Wohnzwecke
(Mischgebietsflächen werden zu 50% angerechnet)

 **1,97 ha**

19.700 m² / Durchschnittsgröße 700 m²

 **28 WE**



4 Zusammenfassende Darstellung

Die besondere Herausforderung der Gemeindeentwicklung Mehrings besteht in der Unterschiedlichkeit ihrer jeweiligen Ortsteile.

Mehring (Ort) nimmt aufgrund der sozialen Infrastruktur und dem dort stattfindenden sozialen Leben (Kirchengemeinde, Schule, Kinderkrippe, Sportvereine, Rathaus, Wirtshaus etc.) eine zentrale Rolle im Ortsgefüge ein. Eine ortsmittentypische Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs fehlt allerdings, und ist angesichts der geringen Einwohnerzahl von Mehring-Ort auch zukünftig nicht zu erwarten. Für einen wirtschaftlich tragfähigen Betrieb von Einzelhandel oder Dienstleistung fehlt dem Standort nach erster Einschätzung das erforderliche Marktpotential. Dennoch stellt seine städtebauliche und siedlungshistorische Struktur ein Alleinstellungsmerkmal dar, welches durch die gemeinwesenorientierten Nutzungen gut ergänzt wird. Das baukulturelle Erbe sowie die siedlungsstrukturelle Entwicklung des Dorfes entlang der Dorfstraße / Unghauser Straße skizzieren einen Ortskern, wie er städtebaulich und funktional einer ländlichen Gemeinde entspricht.

Größter Ortsteil sowohl von der Flächenausdehnung als auch von der Einwohnerzahl ist Öd. Aus städtebaulicher und funktionaler Sicht handelt es sich bei diesem Ortsteil um eine neuere Siedlungsentwicklung mit Schwerpunkt Wohnen - v.a. sind hier Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser zu finden. Kleinere Nahversorgungsstrukturen gibt es, sie bilden aber bislang keine Ortsmitte aus. Zudem findet sich in Öd die größte Gewerbeansammlung im Gemeindegebiet.

Der „Wohn- und Gewerbebestandort Öd“ hat sich vor allem aufgrund seiner verkehrstechnisch günstigen Lage entlang der Staatsstraße 2108 zwischen den Mittelzentren Altötting/ Neuötting und Burghausen entwickelt.

Komplettiert wird das Bild von den zahlreichen kleinen Ortsteilen und Weilern. Der Ortsteil Unghausen stellt einen weiteren Kontrast dar, steht er doch räumlich und funktional viel enger in Zusammenhang mit der Stadt Burghausen.

Im Folgenden werden für die Ortsteile Mehring (Ort) und Öd vorhandene Qualitäten und Potentiale sowie Mängel und städtebauliche Missstände zusammenfassend dargestellt. Hier bestehen aus städtebaulich-funktionaler Sicht die wichtigsten Ansatzpunkte zur Stärkung und Aufwertung der Gemeinde.

4.1 Qualitäten und Potentiale Mehring (Ort)

Siedlungsstruktur und Ortsbild

- ▶ Gut erhaltene dörfliche Strukturen mit ortsbildprägenden Einzelsituationen, z.B. Hofsituationen, Dorfplatz, Pfarrei
- ▶ Ortsbildprägende Gebäude, z.T. unter Denkmalschutz stehend, sorgen u.a. für Identität mit dem Ort
- ▶ Kirche ist aufgrund der exponierten Lage weit einsehbar und bildet für den Ort und die umgebende Landschaft eine städtebauliche Dominate aus
- ▶ Bedingt durch Topographie ruhige Wohngebiete, eingebettet in die Landschaft mit Ausblicken in die Umgebung
- ▶ Räumliche Trennung von Gewerbe und Wohnen
- ▶ Innerörtliche Flächenpotentiale für eine bauliche Entwicklung (dialogorientierte Planung zur Aktivierung erforderlich)

Nutzungen und Funktionen

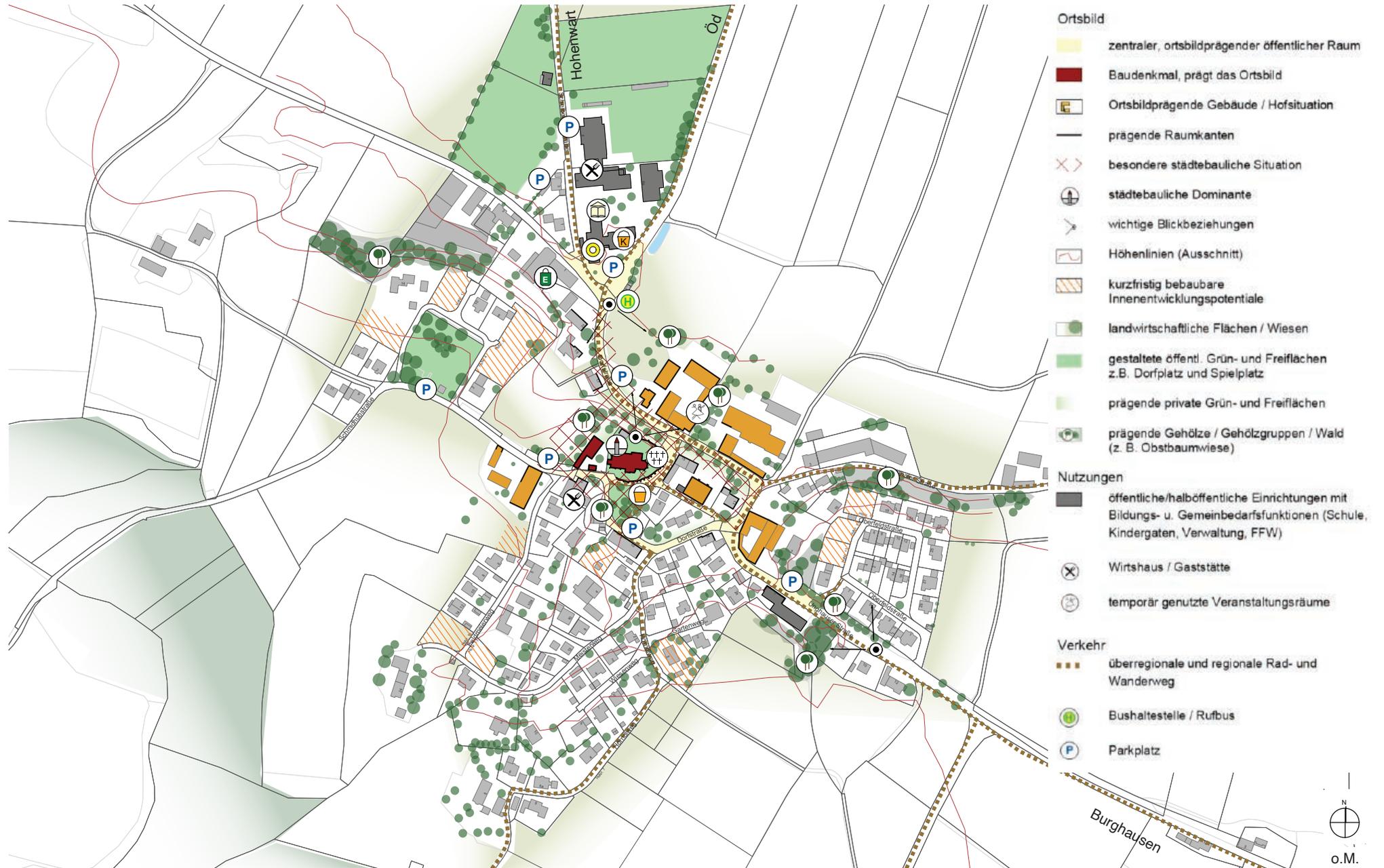
- ▶ Nutzungsvielfalt öffentlicher Einrichtungen (Rathaus, Grundschule mit Ganztagsbetreuung, Krippe, Kirche mit sehr aktiver Pfarrgemeinde, Pfarrhof und Versammlungsraum, Gasthaus, Sportzentrum, ...)
- ▶ Aktives und vielfältiges Vereinsleben (Sport, Burschenschaft, Musik, Feuerwehr ...)
- ▶ Attraktiver Wohnstandort mit Wohnumfeldqualitäten sowie gutem Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen
- ▶ Umfangreiches Angebot für Senioren (Seniorenbeauftragte, Helfernetz Mehring e.V., Quartiersmanagerin, etc.)
- ▶ Marktstand mit regionalen Produkten (1x Woche, nicht das ganze Jahr)

Grün- und Freiraum

- ▶ Lage in einem attraktivem Natur- und Landschaftsraum mit Naherholungsfunktionen
- ▶ Ein über Jahrzehnte gewachsener ortsbildprägender Baum- und Gehölzbestand, z.B. Großbäume in der Dorfmitte, liebevoll gestaltete Vorgärten
- ▶ Zentrale jedoch private Grünfläche an der Dorfstraße mit Maibaum, „Festwiese“
- ▶ Grüner Dorfplatz mit altem Baumbestand, und attraktivem Spielplatz mit Aufenthaltsfunktionen
- ▶ Bewegte Topografie mit zahlreichen Blickbeziehungen auf ortsbildprägende Gebäude sowie in die Landschaft
- ▶ „Am Hörndl“ - Rodelberg und Blick auf den Ort und in die Landschaft

Verkehre

- ▶ Radwegeverbindungen zwischen den Ortsteilen sowie Burghausen und Emmerting
- ▶ Rufbus in der Versuchsphase



4.2 Mängel und städtebauliche Missstände Mehring Ort

Siedlungsstruktur und Ortsbild

- ▶ Defizite in der Wahrnehmbarkeit der Ortseingangssituation, u.a. verbunden mit hohen Geschwindigkeiten des MIV
- ▶ Öffentlicher Raum in zentralen Bereichen, z.B. im Bereich der Gemeindeanlaufstelle und Dorfstraße, mit funktionalen Defiziten, u.a. mangelnde Barrierefreiheit, Dominanz motorisierte Verkehre, ...
- ▶ Ortsbildprägende Gebäude nach Augenschein mit Sanierungsbedarf
- ▶ Teilbereiche mit hoher Versiegelung
- ▶ Fehlende Verfügbarkeit von innerörtlichen Flächenpotentialen bei gleichzeitig knappem Wohnraum, steigende Miet- und Grundstückspreise

Nutzungen und Funktionen

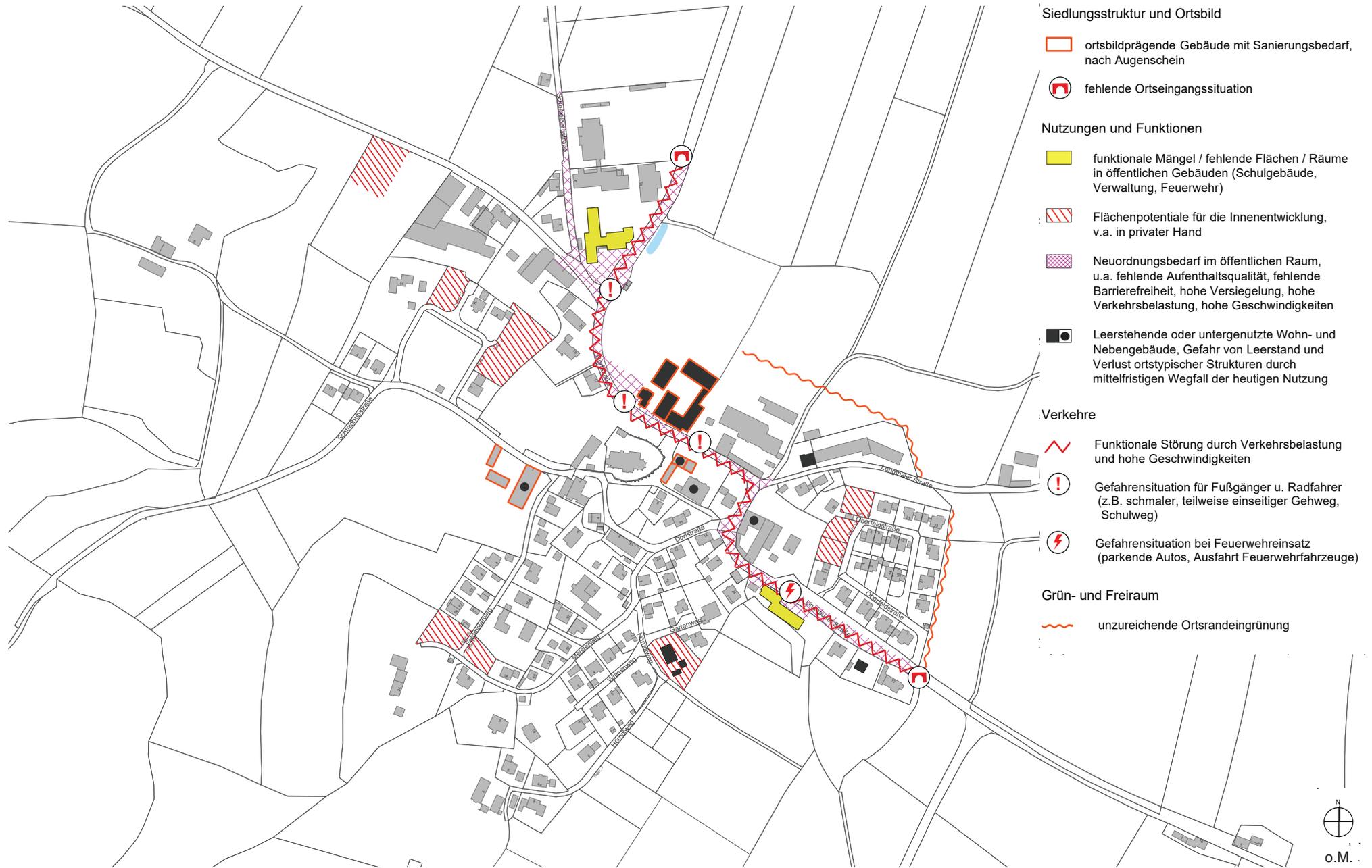
- ▶ Leerstand ortsbildprägender Gebäude, z.B. Gasthaus Schick, oder untergenutzte Gebäude, z.B. ehem. LW-Anwesen
- ▶ Ungenutzte Baurechte im Innenbereich, innerörtliche Flächenpotentiale
- ▶ Fehlender zentraler Treffpunkt, Raum für Veranstaltungen, Saal etc.
- ▶ Keine Nahversorgung im Ort
- ▶ Fehlende Räumlichkeiten/ Platzangebote für neue „Rathausnutzung“
- ▶ Fehlende Räumlichkeiten/ Platzangebote für Ganztagesbetreuung von Schulkindern
- ▶ Fehlendes Angebot an senioren-gerechten/ generationengerechten Wohnformen bzw. zeitgemäßes Wohnungsangebot, Stillstand Wohnprojekt „Altes Lehrerhaus“
- ▶ Standort Feuerwehr mit funktionalen Mängeln (u.a. Ausfahrt gefährlich, kleine Aufstellflächen, ...)
- ▶ Steigende Immobilienpreise und Baukosten – junge Menschen und Familien können sich Mehring nicht mehr leisten
- ▶ Überalterung der Bevölkerung

Grün- und Freiraum

- ▶ Dorfweiher im Ortsbild nicht erlebbar bzw. wahrnehmbar, Gestalterische und ökologische Defizite, u.a. wurden Bäume gefällt, Bereich ist eingezäunt.
- ▶ Fehlender Dorfanger für öffentliche Nutzung

Verkehre

- ▶ Zum Teil hohe Geschwindigkeiten des MIV entlang der Dorfstraße, u.a. auch an den Ortseingängen, mit Sicherheitsrisiko für Fußgänger und Radfahrer
- ▶ Fußweg - wichtige Verbindung zwischen Ortskern und Gemeindeanlaufstelle/ Schule - entlang der Dorfstraße ist schmal und Oberflächen nicht barrierefrei gestaltet (schadhaftes Kopfsteinpflaster)
- ▶ Im Bereich nördlicher Ortseingang Defizite in der Sicherheit beim Überqueren der Dorfstraße zu der Bushaltstelle
- ▶ Fehlende Radwege durch das Dorf Mehring, von Hohenwart nach Burgkirchen und von Mehring nach Unghausen
- ▶ Straßengestaltung zum Sportbereich, Flächen für Parken haben Vorrang - kein Fußweg vorhanden
- ▶ Fehlender Radweg nach Unghausen
- ▶ Fehlende Barrierefreiheit zu wichtigen Einrichtungen des Gemeindebedarfs



4.3 Qualitäten und Potentiale Öd und Hohenwart

Siedlungsstruktur und Ortsbild

- ▶ Lockere Einfamilien-/ Doppelhaus- und Reihenhausbebauung mit großer Privatsphäre und hoher Wohnqualität
- ▶ Innerörtliche Flächen- und Baupotentiale
- ▶ Im Bereich Utzenstraße/ Ringstraße/ Spielplatz Potentiale für ein kleines Ortszentrum festzustellen
- ▶ Städtebaulich sinnvolle Zäsur zwischen dem Gewerbegebiet und dem Ortsteil Hohenwart
- ▶ In Hohenwart Ortszentrum um Gasthof mit Biergarten, erhöht gelegene Kirche und größere Bauernhöfe

Nutzungen und Funktionen

- ▶ Eine „einfache“ Nahversorgung ist vorhanden (Bäcker, Post, Bank, Allgemeinarzt in Öd, Zahnarzt in Hohenwart)
- ▶ Gasthof/ Hotel Schwarz in Hohenwart mit Veranstaltungssaal und Biergarten
- ▶ Kindergarten vor Ort
- ▶ Grundschule im nahe gelegenen Mehring und Emmerting
- ▶ Weitere Nahversorgung im nahe gelegenen Emmerting (Fahrzeit Auto ca. 5 Min. oder Fahrrad ca. 10 Min.)
- ▶ Arbeitsplatzangebot vor Ort - großes Gewerbegebiet und in der Umgebung (z.B. Wacker)

Grün- und Freiraum

- ▶ Lage in einem attraktivem Natur- und Landschaftsraum mit Naherholungsfunktionen
- ▶ Gute Ausstattung mit Kinderspielplätzen in den Wohngebieten
- ▶ Zentral gelegene Grünfläche mit Spiel- und Aufenthaltsfunktionen mit eigenem Rodelhügel
- ▶ Unmittelbare Lage zum Holzfelder Forst als Naherholungsgebiet (u.a. Walderlebnispfad)
- ▶ In Hohenwart Ortsrandeingrünung bzw. ortsbildprägende Grünstrukturen
- ▶ Grünzäsur zwischen Wohnbebauung in Hohenwart und Hohenwarter Gewerbegebiet

Verkehre

- ▶ Radwegeverbindungen zwischen den Ortsteilen und Burghausen sowie Emmerting
- ▶ Gute Erschließung durch die Staatsstraße 2108
- ▶ Rufbus
- ▶ Gewerbegebiet über Haydnstraße separat angebunden



Ortsbild

- Baudenkmal, prägt das Ortsbild
- Ortsbildprägende Gebäude / Hofsituation
- prägende Raumkanten
- ↑ städtebauliche Dominante
- > wichtige Blickbeziehungen
- kurzfristig bebaubare Innenentwicklungspotenziale MI + W / GE

Nutzungen

- öffentliche/halböffentliche Einrichtungen mit Bildungs- u. Gemeinbedarfsfunktionen (Vereine, Kindergarten)
- X Wirtshaus / Gaststätte / Hotel
- A Veranstaltungsräume
- M Medizinische Versorgung

Verkehr

- Rad- und Fußweg
- H Bushaltestelle / Rufbus
- P Parkplatz

Grün- und Freiraum

- landwirtschaftliche Flächen / Wiesen
- gestaltete öffentl. Grün- und Freiflächen z.B. Spielplatz
- T prägende Gehölze / Gehölzgruppen / Wald (z. B. Obstbaumwiese)
- Z Zäsur zwischen Gewerbegebiet und Ortsteil Hohenwart
- B Spielplatz / Bolzplatz

N
o.M.

4.4 Mängel und städtebauliche Missstände Öd und Hohenwart

Siedlungsstruktur und Ortsbild

- ▶ Monostrukturierter Ortsteil mit wenig ausdifferenzierten Haustypen und Wohnformen
- ▶ Siedlungsstruktur mit wenig öffentlichen Aufenthaltsbereichen, wie z.B. Plätze, Straßenaufweitungen etc.
- ▶ Öd kein erkennbares Zentrum/ Ortskern
- ▶ Straßennetz zur funktionalen Siedlungerschließung ohne gestalterische Qualitäten
- ▶ Neugestaltung der Kollmünzerstraße als Zuführung zur Ortsmitte notwendig
- ▶ Nähe zwischen Wohnbereichen und Gewerbegebiet bringt z.T. Brüche in der Gestalt
- ▶ Nähe zwischen Wohnbereichen und Gewerbegebiet bringt z.T. Immissionsbelastungen für die Anwohner

Nutzungen und Funktionen

- ▶ Monostrukturierter Ortsteil mit Schwerpunkt auf der Wohnfunktion bzw. Defiziten in anderen Funktionen, wie z.B. Nahversorgung
- ▶ Wenig differenziertes Wohnraumangebot mit altersgerechten Wohnformen
- ▶ Ungenutzte Baurechte im Innenbereich, innerörtliche Flächenpotentiale, keine Flächenverfügbarkeit, Baulücke des ehem. Gasthof Waldeck ohne „Folgenutzung“
- ▶ Kein Räumlichkeiten für kulturelle Veranstaltungen, außer Saal im Gasthof Schwarz
- ▶ Kein wirkliches Ortszentrum auszumachen, trotz einer Siedlungsgröße von Gewicht
- ▶ Überalterung der Bevölkerungsstruktur
- ▶ Steigende Immobilienpreise und Baukosten – junge Menschen und Familien können sich Mehring nicht mehr leisten.

Grün- und Freiraum

- ▶ Innerörtliche Freiflächengestaltung beschränkt sich v.a. auf die Spielplätze und weniger im Öffentlichen Raum
- ▶ Große versiegelte und ungestaltete Parkplatzfläche in zentraler Lage in Hohenwart

Verkehre

- ▶ Ortseingänge zum Teil nicht erkennbar, u.a. mit der Folge hoher Geschwindigkeiten des MIV
- ▶ Radweg von Mehring entlang der Stöcklstraße endet vorzeitig auf dem Grundstück der Fa. Hasenkopf



5 Städtebauliches Konzept

5.1 Handlungsfelder und -räume

Das städtebauliche Konzept formuliert nachfolgend Leitlinien der zukünftigen Ortsentwicklung, bezogen auf ausgewählte Handlungsfelder und vornehmliche Handlungsräume. Ziel ist es aufbauend auf dieser konzeptionellen Grundlage Maßnahmen und Projekte für die einzelnen Bereiche zu formulieren, durch deren Umsetzung die bestehenden städtebaulichen Missstände behoben und eine zukunftsfähige Ortsentwicklung gesichert werden können.

Wie im Rahmen dieses Berichts aufgezeigt, obliegen dem Ortsteil Mehring Ort aufgrund der vorhandenen sozialen und öffentlichen Infrastruktur sowie seines historisch bedeutsamen Erbes wichtige Funktionen im gesamtgemeindlichen Gefüge.

Gleichzeitig wird die Gefahr gesehen, dass durch die Auswirkungen des wirtschaftlichen Strukturwandels und demographischer Veränderungen die hohe städtebauliche, baukulturelle und siedlungshistorische Qualität, die das gesellschaftliche Leben des Dorfes stärken und tragen, sukzessive verloren geht.

Weiterer Verfall beispielsweise von Gebäudeleerständen und/oder ungebremste und nicht geplante Investitionen können zu einem weiteren Verlust historisch bedeutsamer und identitätsstiftender Strukturen führen.

Dies möchte die Gemeinde im allgemeinen öffentlichen Interesse vermeiden, indem sie ihre kommunale Planungshoheit aktiv mit dem Einsatz städtebaulicher Instrumente ausübt.

Die Gemeinde möchte mit einer städtebaulichen Aufwertung von Mehring Ort langfristig eine nachhaltig funktionsfähige und identitätsstiftende Ortsmitte mit den erforderlichen Nutzungen sichern,

qualitativ stärken und an aktuelle sowie künftige Anforderungen anpassen. Dazu zählen auch Anpassungen an den Klimawandel und die sich daraus ergebenden Notwendigkeiten u.a. in Bezug auf das Vermeiden von Hitzeinseln und das Gewährleisten von Versickerung auch und insbesondere beim vermehrten Auftreten von Starkregenerereignissen.

Auf der anderen Seite bestehen ganz konkrete Handlungserfordernisse, die sich aus dem Strukturwandel und der demographischen Veränderung für die Gemeindeverwaltung ergeben.

Eine ausreichende Kinderbetreuung soll vor Ort ebenso sichergestellt werden, wie ein adäquates Wohn- und Betreuungsangebot für ältere Mitbürger.

Zudem benötigt die Gemeinde Mehring Flächen zur Ausgestaltung ihres neuen Gemeindezentrums/ Gemeindeanlaufstelle. Vor allem ein barrierefreies Bürgerbüro, weitere Arbeitsräumen (ggf. für VHS oder Musikschule) und ein barrierefrei zu erreichender Sitzungssaal mit unmittelbarer räumlicher Anbindung an die bestehende Gemeindeanlaufstelle sollen langfristig die Funktionsfähigkeit des Gemeindezentrums stärken und sichern.

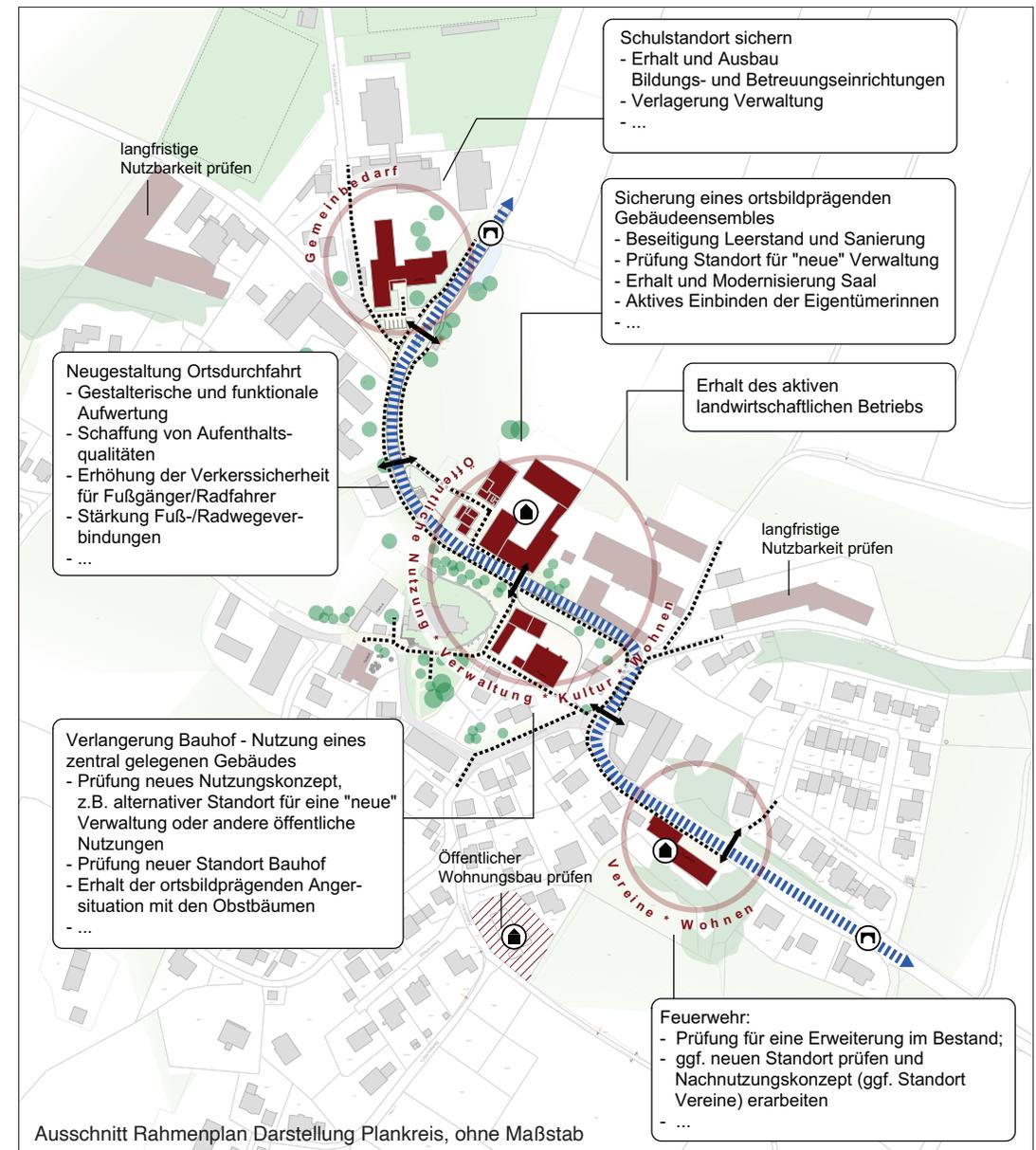
Um den Flächenverbrauch insgesamt zu reduzieren, sollen funktionale Synergien genutzt werden. Standortzusammenlegungen synergetischer Nutzungen können diesbezüglich einen Beitrag leisten.

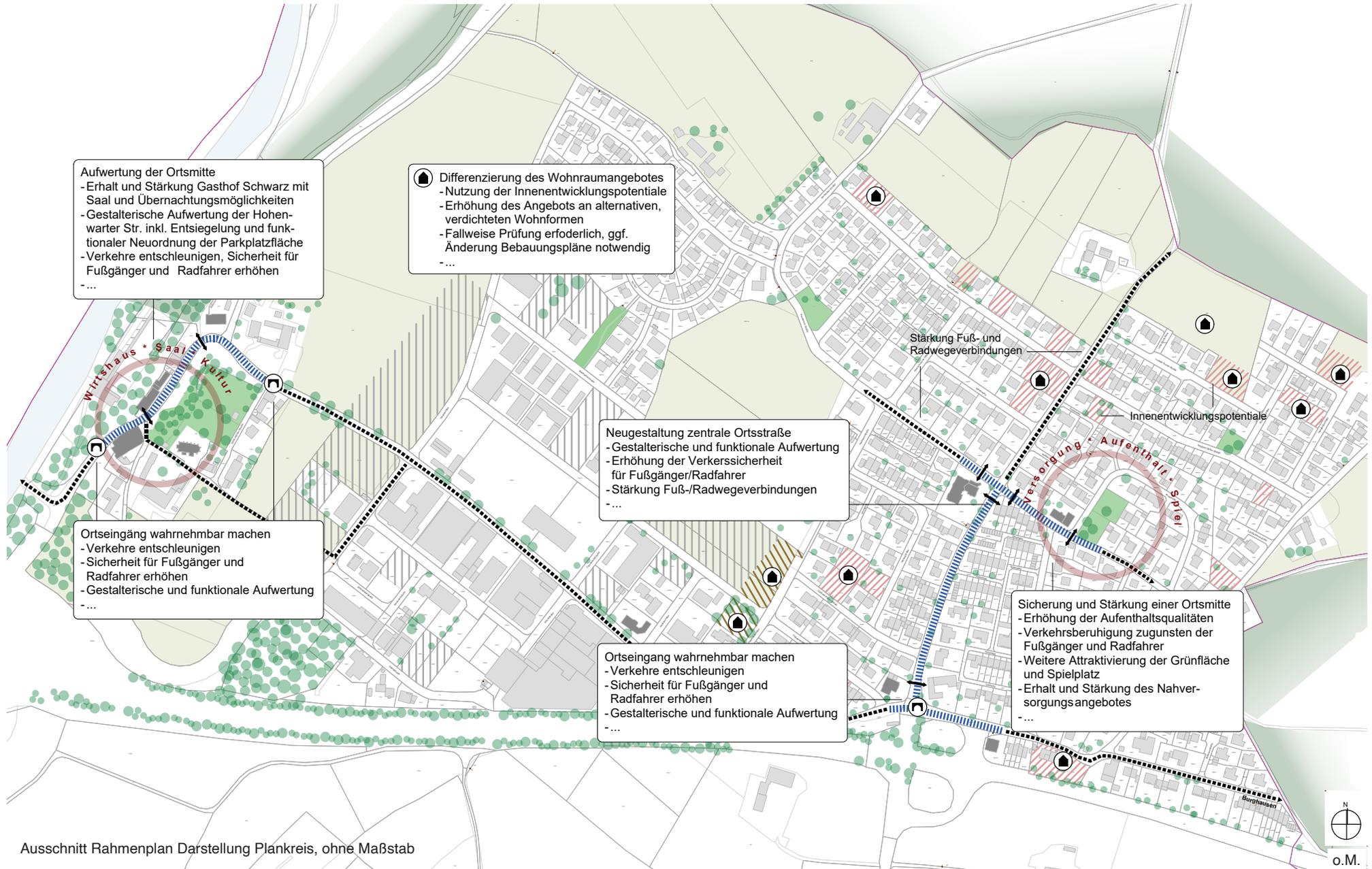
Freiflächen sollen u.a. entsiegelt, klimaangepasst entwickelt und in Verbindung mit einer sachgerechten und barrierefreien Durchwegung ggf. neu geordnet und so langfristig als Qualität gesichert werden. Dazu gehört auch eine der Ortsmitte angemessene und der Mobilitätswende dienende Neuordnung des fahrenden und ruhenden Verkehrs.

Wo städtebaulich sinnvoll, soll durch Baumpflanzungen der „Schattenanteil“ ausgebaut und damit einer Überhitzung der Orte vorgebeugt werden.

Grundsätzlich ist eine Verringerung des Oberflächenabflusses anzustreben. U.a. ist die Versickerung von Niederschlagswasser z.B. durch Mulden oder sonstigen wasserbindenden Oberflächen zu erhöhen, die Verdunstung z.B. durch Dach- und Fassadenbegrünung ist zu fördern, Flächen sind nach Möglichkeit zu entsiegeln.

Bei der städtebaulichen Neuordnung sind Klimaschutz und Energieeffizienz zu beachten D.h. die Siedlungsentwicklung orientiert sich am Ziel der Klimaneutralität durch kompaktes, flächeneffizientes, verkehrsvermeidendes und klimaangepasstes Bauen. Private und öffentliche Gebäude sind energetisch zu sanieren. Die Nutzung erneuerbarer Energiequellen ist auszubauen, insbesondere im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung.





Zusammenfassend lassen sich folgende Handlungsfelder benennen:

- Städtebauliche, funktionale und gestalterische Aufwertung von Mehring Ort und Öd, d.h. Stärkung und nachhaltige Sicherung einer funktionalen Ortsmitte
- Stärkung der baukulturellen Identität in der Ortsmitte durch eine attraktive und ortstypische Gestaltung
- Bewahrung, Sanierung und Nutzungsintensivierung ortsbildprägender Gebäude
- Differenzierung des Wohnraumangebotes
- Effiziente Flächennutzung bei mangelnder Flächenverfügbarkeit
- Aufbau funktionaler Synergien durch Standortzusammenlegung bspw. i.V.m. Bauhof und Freiwilliger Feuerwehr
- Attraktive Gestaltung der öffentlichen und halböffentlichen Räume sowie qualifizierte Gestaltung von Freiräumen
- Stärkung der Durchwegung für den nicht motorisierten Verkehr, Abbau von Barrieren
- Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeiten des motorisierten Verkehrs (Verkehrsberuhigung)
- Klimaanpassung, klimagerechte Entsiegelung und Gestaltung öffentlicher und privater Freiflächen

5.2 Maßnahmenschwerpunkte

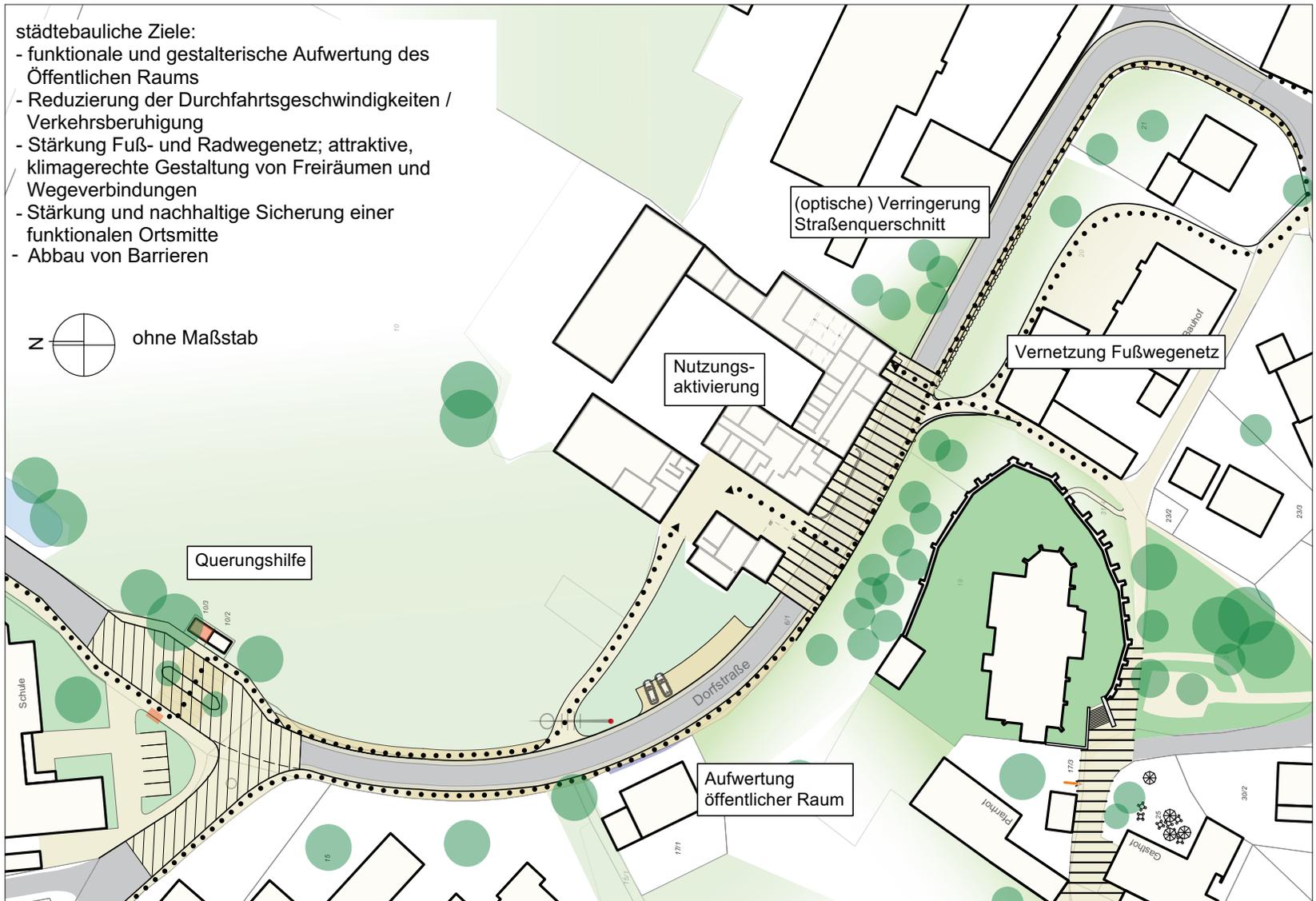
Im Folgenden werden Maßnahmenschwerpunkte benannt und beschrieben, die zur Behebung der städtebaulichen Missstände und zur Aufwertung der Ortsmitte beitragen. Aus heutiger Sicht handelt es sich dabei um die „Hauptaufgaben“ der städtebaulichen Sanierung. Dem prozessualen Charakter der Ortsentwicklung entsprechend, können zu einem späteren Zeitpunkt ebenso wichtige Sanierungsaufgaben aufkommen, die hier noch nicht näher beschrieben sind.

Neben der zusammenfassenden Darstellung der Handlungsanlässe und einer formulierten konkretisierenden Zielsetzung werden integrierte Handlungsempfehlungen benannt, die Hinweise auf die „nächsten Schritte“ geben.

Maßnahmenschwerpunkt // Neugestaltung Ortsdurchfahrt / Dorfstraße

Handlungsanlass	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Ortseingang Gestaltung u. Sicherheit Übergang Bushalt ▶ Leerstand an zentraler Stelle (Gasthof Schick) ▶ Ortsdurchfahrt Sicherheit, Gestaltung Wegeverbindung Dorfstraße – Anger, Straßengestaltung zum Sportbereich - kein Fußweg ▶ versiegelte Flächen
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Gestalterische und funktionale Verknüpfung, gestalterische Aufwertung, Schaffung von Aufenthaltsqualitäten, Erlebbarkeit der städtebaulichen Situation ▶ Sicherung der öffentlichen Durchwegung, Erhöhung der Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten sowie der Barrierefreiheit ▶ Neuordnung des ruhenden Verkehrs
Integrierte Handlungsempfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Ausarbeitung einer Rahmenplanung für den öffentlichen und ggf. angrenzenden privaten Raum als Diskussionsgrundlage für Entscheidungen zum weiteren Vorgehen. ▶ Durchführung Objektplanung Frei- und Verkehrsanlagen gemäß HOAI § 39 und § 47 ▶ Abschnittsweise Durchführung der Neugestaltungsmaßnahmen ▶ Derzeit lässt sich noch nicht absehen, zu welchem Zeitpunkt eine „große Umgestaltung“ im öffentlichen Raum realisiert werden kann. Diese wird vermutlich eine funktionale Neuordnung des gesamten Straßenquerschnitts beinhalten. Aus städtebaulicher Sicht wird daher empfohlen, zum jetzigen Zeitpunkt eine provisorische Lösung zu realisieren, um kurzfristig Verbesserungen in der Begehrbarkeit und Barrierefreiheit zu erzielen.





Ausschnitt Neuordnungskonzept
Darstellung Plankreis

Maßnahmenschwerpunkt // ehem. „Gasthaus Schick“

Handlungsanlass	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Ortsbildprägendes Gebäude nach Augenschein mit Sanierungsbedarf ▶ Gasthof steht leer, der Saal wird temporär mit Ausnahmegenehmigung von der örtlichen Theatergruppe genutzt ▶ Nebengebäude ungenutzt
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Standort und Gebäudeteile (Gewölbekeller und Theatersaal) besitzen einen baukulturellen und historischen Wert im Allgemeinen und einen speziellen Wert für Mehring im Besonderen und sollten vorrangig für eine öffentliche Nutzung gesichert und verwendet werden. ▶ Ein Erhalt der baukulturell bedeutsamen Vierseitstruktur ist dabei anzustreben.
Integrierte Handlungsempfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Einbindung und Abstimmung mit den Eigentümern der Liegenschaft (dialogorientierte Planung); ggf. Erwerb oder Teilerwerb durch die Gemeinde prüfen ▶ Entwicklung einer städtebaulichen Idee/Konzept für die Sanierung und Nutzung der Gebäude sowie des Umfeldes ▶ Klärung von Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten <p>Im Zusammenhang mit dem Maßnahmenschwerpunkten „Rathaus/Schule“ zu sehen.</p>



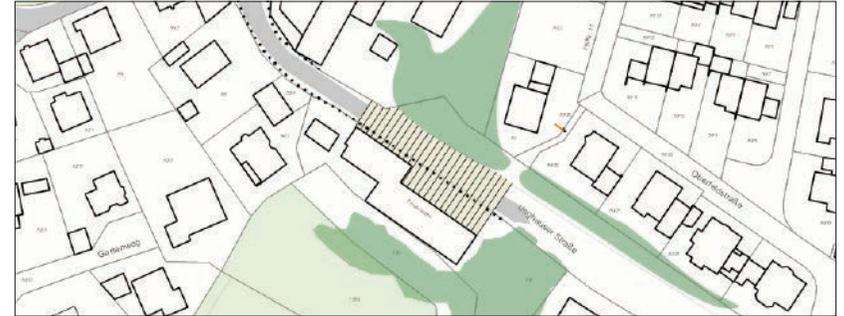
Maßnahmenschwerpunkt // Gemeindeanlaufstelle - „Rathaus“ / Gemeinbedarfseinrichtungen - Schule, Kinderkrippe etc.

Handlungsanlass	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Notwendiger Ausbau der Offenen Ganztageschule bis 2026/27 - notwendiger Erweiterungsbedarf im Bereich der Grundschule ▶ Gemeindegemeinschaftssaal / Trauungssaal ist nicht barrierefrei und zu klein. Einbau Aufzug und Erweiterung an bestehender Stelle muss geprüft werden ▶ Sanierungsmaßnahmen im Schulgebäude
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Nutzungen entzerren unter Beibehaltung des Gemeinbedarfstandortes Schule mit Kinderkrippe ▶ Standort Schule sichern - „Bildungs- und Betreuungscampus“ ▶ Verlagerung Gemeindeanlaufstelle, Nutzung der Räumlichkeiten für o.g. Zwecke ▶ Erhalt der Gemeindeanlaufstelle in Mehring Ort. Rathaus als kommunale Pflichtaufgabe nicht förderfähig. Multifunktionale öffentliche Saalnutzung anstreben.
Integrierte Handlungsempfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Ermittlung der Raumbedarfe für Offene Ganztageschule, Kinderkrippe, Gemeindeanlaufstelle „neu“ ▶ Varianten entwickeln: Schule am Standort halten, Verlagerung Gemeindeanlaufstelle innerhalb Ortsgefüge Mehring Ort prüfen ▶ Erstellen einer Machbarkeitsuntersuchung (Statik und Bausubstanz prüfen) <p>Im gesamtörtlichen Zusammenhang mit den Maßnahmenschwerpunkten „ehem. Gasthaus Schick“, „Bauhof“, ggf. „Feuerwehr“ zu sehen.</p>



Maßnahmenschwerpunkt // Unghauser Str. 4, Gebäude der freiwillige Feuerwehr

Handlungsanlass	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Feuerwehrhaus erfüllt nicht mehr die aktuellen Anforderungen, u.a. sind haustechnische Ertüchtigungen erforderlich ▶ Fahrzeughalle ist zu klein für moderne Löschzüge ▶ Genehmigungstechnisch „nur noch Bestandsschutz“ ▶ Problematische städtebauliche Einbindung im Hinblick auf parkende Autos, Durchfahrtsstraße, Aufstellfläche Feuerwehrautos etc.
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Erhalt der Feuerwehr in Mehring inklusive der für den Ort wichtigen „Vereinskultur“ rund um die Feuerwehr ▶ Modernisierung und Erhalt der Leistungsfähigkeit
Integrierte Handlungsempfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Entscheidung: ist der Standort richtig oder verlegen? ▶ Entwicklung einer städtebaulichen Idee/Konzept für die Sanierung und Nutzung des Gebäudes. ▶ ggf. Einbindung in das Strukturkonzept Hörndlweg ▶ Klärung von Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten. <p>Im gesamtörtlichen Zusammenhang ggf. mit den Maßnahmen-schwerpunkten „ehem. Gasthaus Schick“, „Bauhof“, „Rathaus/Schule“ zu sehen.</p>

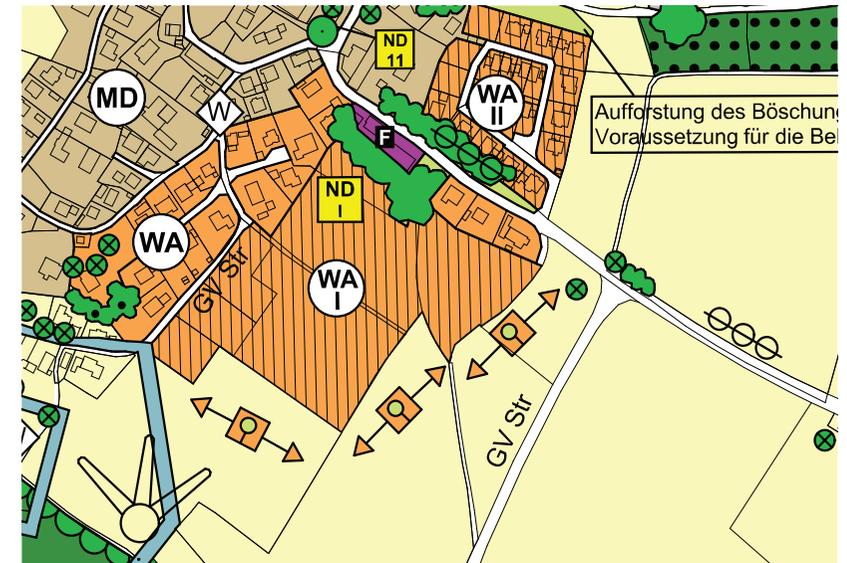


Maßnahmenswerpunkt // Strukturkonzept Hörndlweg

Handlungsanlass	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Einbeziehungssatzung Hörndlweg ▶ Zukauf von Flächen für Straßenverbreiterung ▶ städtebaulich verträgliche Ortsrandarrondierung ▶ Nachfragedruck für Bauland ▶ Nachfragedruck für kleinen, bezahlbaren und z.T. auch mietbaren Wohnraum
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Diversifizierung des örtlichen Wohnraumangebotes ▶ Nachweis einer erkennbaren vorbildhaften und zeitgemäßen städtebaulichen Gesamtlösung ▶ Entwickeln neuer Bau- und Eigentumsformen (kleine EFH-Grundstücke, Mehrfamilienhäuser als Arrondierung, Baugruppen etc.) ▶ zeitgemäße und klimagerechte Ortsabrundung ▶ wassersensible Siedlungsentwicklung
Integrierte Handlungsempfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes nach MB 51 der BWAK für ein klimagerechtes und demographiefestes Musterquartier ▶ Erfüllung zukunftsfähiger städtebaulicher Ziele unter Berücksichtigung kleiner Grundstückszuschnitte, größtmöglicher Flächeneffizienz, geringstmöglicher Neuversiegelung u.a. durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, integrierter Retentions- und Versickerungsmulden und aktiver Regenwasserbewirtschaftung u.a. durch begrünte Dächer und Fassaden, Feuchtbiotope etc. (vgl. u.a. StMUV 2021: Instrumente zur Klimaanpassung vor Ort) ▶ ggf. Einbindung des ehem. Lehrerwohnhauses ▶ ggf. Einbindung der Feuerwehr



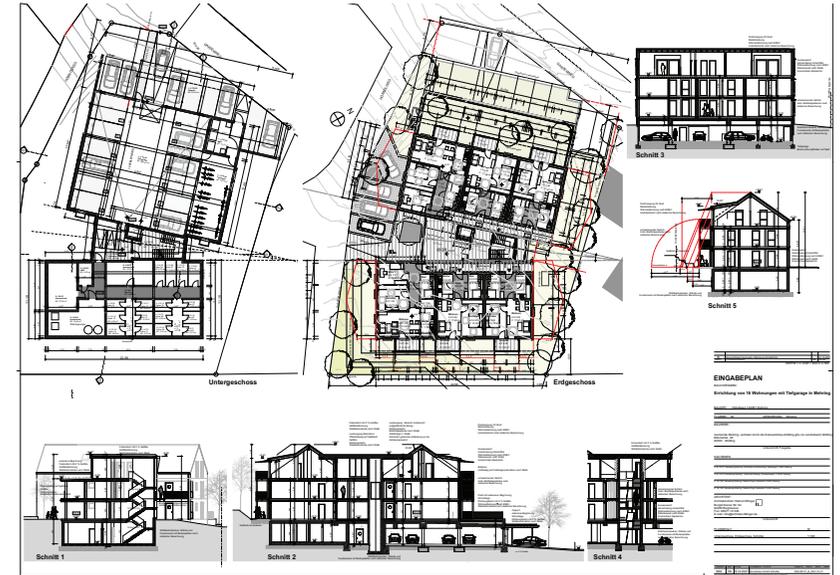
Blick Richtung Ortsrand, Hörndlweg



Ausschnitt FNP, ohne Maßstab

Maßnahmenswerpunkt // ehemalige Lehrerwohnhaus im Hörndlweg 3

Handlungsanlass	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Leerstand eines gemeindlichen Gebäudes
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Diversifizierung des Wohnraumangebotes ▶ Nachverdichtung - Nutzbarmachung eines Innenentwicklungspotentials
Integrierte Handlungsempfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Bereits eine Neuplanung durch die Gemeinde im Zusammenwirken mit der Kreiswohnbau Altötting durchgeführt. ▶ Suche nach einem Investor mit bestehenden Zielvorgaben (Konzeptvergabe) ▶ ggf. Einbindung in das Strukturkonzept Hörndlweg



Maßnahmenswerpunkt // Standort Bauhof

Handlungsanlass	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Mindernutzung einer hochwertigen zentralen Entwicklungsfläche ▶ Entwicklungspotenzial zur Stärkung der Ortsmitte ▶ Teilveräußerungsabsicht der Eigentümer
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Nachverdichtung - Nutzbarmachung eines Innenentwicklungspotentials ▶ Erhalt einer ortsbildprägenden Angersituation mit Obstbäumen in zentraler Lage
Integrierte Handlungsempfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Einbindung und Abstimmung mit den Eigentümern der Liegenschaft (dialogorientierte Planung); ggf. Erwerb oder Teilerwerb durch die Gemeinde prüfen ▶ Ersatzstandortsuche für Bauhof (Hinterschwepfinger, Lagerhaus mit Zimmerei/Malerei, Öd, Emmerting?) ▶ Nutzungskonzept für Standort entwickeln, unter Berücksichtigung des Bestandsgebäudes ggf. mit ergänzendem Anbau <p>Im gesamtörtlichen Zusammenhang mit den Maßnahmenswerpunkten „ehem. Gasthaus Schick“, „Rathaus / Schule“, ggf. „Feuerwehr“ zu sehen.</p>



Maßnahmenschwerpunkt // Öd Ortsmitte

Handlungsanlass	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Wenig ausgeprägte Ortsmitte - fehlender Identifikationspunkt für den Ortsteil Öd ▶ Mangelnde Aufenthaltsqualitäten ▶ Dominanz des Verkehrs ▶ erhöhte Versiegelung
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Sicherung und Stärkung der Ortsmitte Öd ▶ Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten ▶ Verkehrsberuhigung zugunsten der Fußgänger und Radfahrer ▶ Attraktivierung der Grün- und Spielplatzflächen ▶ Erhalt und Stärkung des Nahversorgungsangebots
Integrierte Handlungsempfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Ausarbeitung eines Gesamtkonzepts, Rahmenplanung für die Aufwertung/ Neugestaltung der Ortsmitte Öd (Städtebaulicher Entwurf nach MB 51 BWAK) ▶ Sukzessive Durchführung der Maßnahmen gem. Konzept, z.B. kleinere maßvolle und eher punktuelle Maßnahmen, Änderung des Straßenbelags, Beschilderung, Bepflanzung, Blickbeziehungen, Fahrradstraßen ausbauen, Achsen zum Wald



Maßnahmenschwerpunkt // Hohenwart Gestaltung Kernbereich

Handlungsanlass	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Funktionale und gestalterische Mängel im öffentlichen Raum ▶ Sehr hoher Versiegelungsgrad, v.a. im Bereich des Parkplatzes ▶ Hohe Geschwindigkeiten des MIV, breite Straßenquerschnitte ▶ Unklare Wegeführungen , v.a. für Fußgänger ▶ Gestalterische Anpassung in Folge der Einführung einer Fahrradstraße
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Verkehre entschleunigen ▶ Gestalterische und funktionale Aufwertung der Hohenwarter Str. inkl. Entsiegelung und funktionaler Neuordnung des Parkplatzes ▶ Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer erhöhen ▶ Erhalt und Stärkung des Gasthofs Schwarz als wichtiger Baustein im dörflichen Leben (z.B. Veranstaltungssaal) ▶ grüne Zäsur zwischen Ortsteil Hohenwart und Gewerbegebiet Mehring erhalten; ggf. Überprüfung Aufstellungsbeschluss B-Plan, städtebauliche Rechtfertigung und Ziele ▶ Wahrnehmbarkeit der Ortseingänge erhöhen
Integrierte Handlungsempfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Ausarbeitung eines Gesamtkonzepts, Rahmenplanung für die Aufwertung/ Neugestaltung des Ortsteils Hohenwart ▶ Sukzessive Durchführung der Maßnahmen gem. Konzept ▶ ...



5.3 Städtebauliche Ziele

Städte und Gemeinden haben sich im Allgemeinen nach § 1 Abs. 1 des Baugesetzbuches im Rahmen der Bauleitplanung um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Kommune nach Maßgabe des BauGB zu kümmern. Dies setzt eine Vorstellung darüber voraus, wie die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde aussehen soll (Wahrnehmung der kommunalen Planungshoheit und aktive Bauleitplanung).

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wird dies allgemein vorbereitet. Im Rahmen von Satzungen (u.a. Bebauungspläne) können die Vorstellungen rechtsverbindlich festgeschrieben werden. Informelle Planungsinstrumente wie bspw. ein ISEK können aus ihren Analyseergebnissen so genannte städtebauliche Ziele im Sinne der Absätze 5 und 6 des § 1 BauGB formulieren, die als Abwägungsbelang in der Bauleitplanung berücksichtigt werden und den Einsatz weiterer bauplanungsrechtlicher Instrumente stützen (bspw. Ausübung von Vorkaufsrechten, Erlass von Veränderungssperren).

Folgende städtebauliche Ziele lassen sich aus den Ergebnissen der Untersuchung ableiten:

» **Städtebauliche, funktionale und gestalterische Aufwertung der Ortsmitte(n) zum Erhalt städtebaulicher Funktionen**

- Stärkung der funktionalen Vielfalt sowie der Aufenthaltsqualität in den Ortsmitte(n) unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme
- Besondere Berücksichtigung des Erhaltes aktiver landwirtschaftlicher Nutzung und Stärkung nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzungen

- Erhalt und ggf. Stärkung der Wohnfunktion
- Ausbau identitätsstiftender Ortskerne unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Strukturen wie z.B. landwirtschaftliche Höfe, Gebäudestellung, Straßen- und Wegeverläufe etc.
- Aufbau funktionaler Synergien durch Standortzusammenlegung bspw. i.V.m. Bauhof und Freiwilliger Feuerwehr
- Vereine und ein kulturelles Angebot bilden die Grundlage für ein gemeinschaftliches Gemeindeleben. Dies gilt es zu erhalten und weiter auszubauen.
- Erhalt und Verbesserung der Nutzbarkeit zentraler Grün- und Spielflächen

» **Funktionale Diversifizierung des Wohnraumangebotes**

- Ausbau und Förderung des Angebots an generationenge-rechten Wohnformen
- Differenzierung des Angebots an Wohnformen in Ergänzung zur bestehenden Einfamilienhausbebauung

» **Stärkung der baukulturellen Identität**

- Erhalt ortsbildtypischer und identitätsstiftender Gebäude und Freiflächen
- Bewahrung, Sanierung, Nutzungsintensivierung und qualifizierte Gestaltung ortsbildprägender Gebäude sowie wichtiger Wegebeziehungen und Freiräume
- attraktive und ortstypische Gestaltung öffentlicher und halböffentlicher Räume

» Erhalt und Ergänzung der städtebaulichen Strukturen

- Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen, untergenutzten Liegenschaften und Brachen
- Sicherung ortsbildprägender Gebäude und Baustrukturen
- Sicherung wichtiger Sicht- und Wegeachsen

» Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen

- klimagerechte Entsiegelung und Gestaltung öffentlicher und privater Freiflächen
- Ökologisches Flächensparen durch Nutzung bereits überbauter Flächen
- klimagerechte Neuordnung des ruhenden Verkehrs und Stärkung des Umweltverbundes (Verbesserung der Attraktivität des ÖPNV, Ausbau Fuß- und Radwegeverbindungen, Ausbau „on-demand“ Angebote etc.)
- Erhöhung des Anteils/Beitrags regenerativer Energien an der Stromversorgung (PV Anlagen auf neue und sanierte Gebäude)

» Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und öffentlicher Gebäude

- z.B. Sanierung oder Umzug der Gemeindeanlaufstelle u.a. zur Gewährleistung der Barrierefreiheit
- Verbesserung der Barrierefreiheit von Wegeverbindungen und Aufenthaltsbereichen
- Allgemeine Verbesserung der Barrierefreiheit von Geschäftsflächen

» Moderates Wachstum

- Die Gemeinde Mehring strebt auch zukünftig ein maßvolles Wachstum an.
- Erhalt und Weiterentwicklung des Ortsgrundrisses unter Wahrung der ortstypischen, dörflichen Maßstäblichkeit
- Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen und untergenutzten Liegenschaften

» Verantwortungsvolles ökologisches Handeln

- Die Erlebbarkeit sowie der Naherholungswert der Landschaftsräume im Gemeindegebiet sind vor dem Hintergrund eines verantwortungsvollen ökologischen Handelns zu erhöhen.
- Die naturräumlichen und landschaftlichen Qualitäten sind zu erhalten und zu schützen.

» Mobilität gleichberechtigt gestalten

- Stärkung der Durchwegung für den nicht motorisierten Verkehr
- Die Durchgangsverkehre sollen entschleunigt und, wenn möglich, reduziert werden. Dabei soll die Trennwirkung der Dorfstraße baulich und gestalterisch reduziert werden.
- Der „eigene“ innerörtliche Ziel- und Quellverkehr ist, soweit möglich zu minimieren. Dafür ist das Fuß- und Radwegenetz qualitativ auszubauen. Inner- und außerörtliche Ziele müssen auf sicherem Wege per Fuß und Rad gut zu erreichen sein.
- Auf eine größtmögliche Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer sowie auf eine möglichst große Barrierefreiheit ist zu achten.

6 Umsetzung der städtebaulichen Erneuerung

6.1 Abgrenzung und förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes mit Sanierungssatzung

Die Gemeinde Mehring benötigt für die Inanspruchnahme von Städtebauförderungsmitteln nach Art. 3 VV Städtebauförderung die Abgrenzung einer sog. Gebietskulisse. Dies ist in der Regel ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet nach den Vorschriften des Besonderen Städtebaurechts.

Mit der gleichzeitigen Durchführung Vorbereitender Untersuchungen während der Erstellung des ISEK konnten hinreichende Kenntnisse über städtebauliche (Substanz- und Funktionsschwächen) und soziale Missstände in der Ortsmitte von Mehring-Ort gewonnen werden, so dass die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes als Förderkulisse begründbar ist.

Durch die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes können u.a. finanzielle Anreize für Private in der Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i. S. d. § 172 BauGB geschaffen werden. Je nach Verfahrenswahl bekommt die Gemeinde über das allgemeine Baurecht hinaus zusätzliche Steuerungsgewalt bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes. Die so genannte sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB reicht der Gemeinde eine zusätzliche Handhabe in der Umsetzung ihrer Sanierungsziele, in Ergänzung zum Regelungsgehalt bestehender Bebauungspläne oder der Bestimmungen des § 34 BauGB. Die Bestimmungen des Besonderen Städtebaurechts

helfen zudem bei der Absicherung der öffentlichen Investitionen.

Aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen als Bestandteil des ISEK und aus den abgeleiteten konzeptionellen Planungsansätzen zeichnen sich Schwerpunktthemen für die Ortsentwicklung im Allgemeinen und die Ortskernsanierung im Besonderen ab. Dieses Bild wurde durch die Interessenslage bzw. Interessenschwerpunkte der Bürgerinnen und Bürger bestätigt.

Als wesentliche Mängel, Planungs- und Sanierungsanlässe im Sinne des § 136 BauGB wurden zusammenfassend ermittelt:

- Substanzmängel an ortsbildprägenden Gebäuden
- Substanzschwächen öffentlicher Wege
- Funktionsverluste im Zentrum von Mehring-Ort
- Monofunktionalität im Ortsteil Öd
- zahlreiche Barrieren im öffentlichen Raum
- z.T. stark versiegelte öffentliche und halb-öffentliche Flächen
- einseitiges Wohnraumangebot
- Mangel an bezahlbarem Wohnraum
- Mangel an kommunalen Entwicklungsflächen
- fehlende Orientierung im Straßennetz des Ortsteils Öd
- fehlende erkennbare Ortsteilmitte in Öd

6.2 Verfahrensablauf allgemein

Um die vorgenannten Planungsziele zu erreichen und so die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, wird vorgeschlagen, den in nebenstehender Karte abgegrenzten Bereich als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen. Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets erfolgt so, dass die Sanierung zweckmäßig und zielgerichtet durchführbar ist. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist zu begründen. Der Umgriff umfasst alle zuvor dargelegten städtebaulichen Missstände, schützenswerte Freiräume sowie die bedeutsamen Potenzial- und Konversionsflächen.

Der Verfahrensablauf gliedert sich in folgende Teilaspekte.

1. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes; Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 BauGB:

Der Beschluss zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes und Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde seitens der Gemeinde gefasst.

2. Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen; Feststellung der Sanierungsanlasses gem. §§ 140 und 141 BauGB:

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen als Bestandteil des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurden die allgemeinen Ziele der Sanierung definiert, die in das Neuordnungskonzept Eingang fanden. Für die daraus resultierenden Maßnahmen wurde eine Kosten- und Finanzierungsübersicht

erstellt, die Hinweise auf die Durchführbarkeit der Sanierung liefert.

Die Gemeinde Mehring nimmt die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen im Besonderen und des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Allgemeinen zur Kenntnis. Hierzu ist ein Beschluss zu fassen.

3. Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger gem. §§ 137 und 139 BauGB:

Zu den allgemeinen Sanierungszielen (inhaltlich und in Karten) werden die Träger Öffentlicher Belange gehört und die Bürger über die Öffentlichkeitsarbeit informiert.

Der Gemeinderat hat einen Beschluss zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 139 Abs. 2 BauGB zu fassen und die Anhörung durchzuführen. Die Bürger waren bei der Erarbeitung der inhaltlichen Ziele in Form einer öffentlichen Bürgerinformation und Diskussion beteiligt.

4. Abwägung gem. § 136 BauGB:

Im Gemeinderat ist eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 136 BauGB vorzunehmen.

Die Abwägung findet im Anschluss an das Beteiligungsverfahren der TÖB statt. Die öffentlichen Belange der Bürger wurden im vorliegenden Konzept bereits berücksichtigt.

5. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes gem. § 142 Abs. 4 BauGB:

Auf dieser Grundlage kann die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung erfolgen.

Der Gemeinderat hat die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung zu beschließen. Voraussetzung dafür sind u.a. die o.g. Verfahren. Der Einleitungsbeschluss zur förmlichen Festlegung ist umgehend zu fassen.

6.3 Verfahrenswahl allgemein

Es gibt generell zwei unterschiedliche Verfahren:

- a) das umfassende Verfahren und
- b) das vereinfachte Verfahren

a) Das umfassende Verfahren kommt dann zur Anwendung, wenn z.B. die Baustruktur des Sanierungsgebiets tiefgreifend verändert werden soll, große Werterhöhungen der Grundstücke zu erwarten sind oder eine Bodenordnung erforderlich ist. Kennzeichnend für dieses Verfahren ist die Anwendung aller Vorschriften des Sanierungsrechts, insbesondere die Abschöpfung von Werterhöhungen durch Ausgleichsbeträge (§§ 152 bis 156a BauGB). Meist ist die Sanierungsmaßnahme auf kleinere Gebiete begrenzt.

b) Soweit die Anwendung des umfassenden Verfahrens nicht zwingend erforderlich ist, kann das vereinfachte Verfahren für die Durchführung der Sanierung/Ortserneuerung zum Einsatz kommen. Wesentliche Merkmale sind: keine Erhebung von Ausgleichsbeträgen, keine Anwendung der §§ 152 -156 a BauGB und meist größere Sanierungsgebiete. Um private Vorhaben mit den Sanie-

rungszielen abzustimmen und - sofern sie diesen zuwider laufen - ein entsprechendes Steuerungsinstrumentarium zu besitzen, kann sich die Gemeinde im vereinfachten Verfahren besondere Genehmigungspflichten (nach § 144 BauGB) vorbehalten. Der Umfang der Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB ist mit Erlass der Satzung festzulegen.

In einer Zeit, da der Einsatz öffentlicher Mittel von wachsender Bedeutung ist, müssen Fehlinvestitionen umso mehr vermieden werden. Dies ist am besten zu erreichen, wenn zu einem frühen Zeitpunkt eine Abstimmung der Pläne/Planungen mit den Sanierungszielen erfolgen kann.

Es wird daher in der Sanierungssatzung förmlich festgelegt, welche Genehmigungspflichten Anwendung finden.

Bei Aufnahme der Genehmigungspflichten in die Satzung ist für die in § 144 Abs. 1 und 2 BauGB aufgeführten Vorhaben und Rechtsgeschäfte, z.B. Baumaßnahmen oder Grundstücksveräußerungen, eine schriftliche Genehmigung der Gemeinde erforderlich; d.h. das Vorhaben bzw. der Rechtsvorgang wird auf die Vereinbarkeit mit den Sanierungszielen geprüft und kann bei Nichterfüllung der allgemeinen Sanierungsziele negativ beurteilt werden.

Die Genehmigungspflichten betreffen im Einzelnen:
nach §144 Abs. 1: Genehmigungspflicht für

- die in § 144 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstige Maßnahmen, z.B. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen

- schuldrechtliche Vertragsverhältnisse über Grundstücks- oder Gebäudenutzungen, z.B. Miet- und Pachtverhältnisse mit Vertragsdauer über ein Jahr.

nach § 144 Abs. 2: Genehmigungspflicht für

- rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks, sowie die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts
- Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, z.B. Grunddienstbarkeiten
- schuldrechtliche Verträge zu dinglichen Verpflichtungen
- Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast
- die Teilung von Grundstücken.

Die Anwendung des § 144 Abs. 2 bedingt die Eintragung des Sanierungsvermerks in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke.

Gemäß §142 Abs. 4 BauGB können die Genehmigungspflichten nach Absatz 1, nach Absatz 2 oder insgesamt ausgeschlossen werden. Bei Anwendung der Genehmigungsvorbehalte nach § 144 Abs.1 und/ oder Abs. 2 kann die Gemeinde für bestimmte Fälle die Genehmigung auch allgemein erteilen.

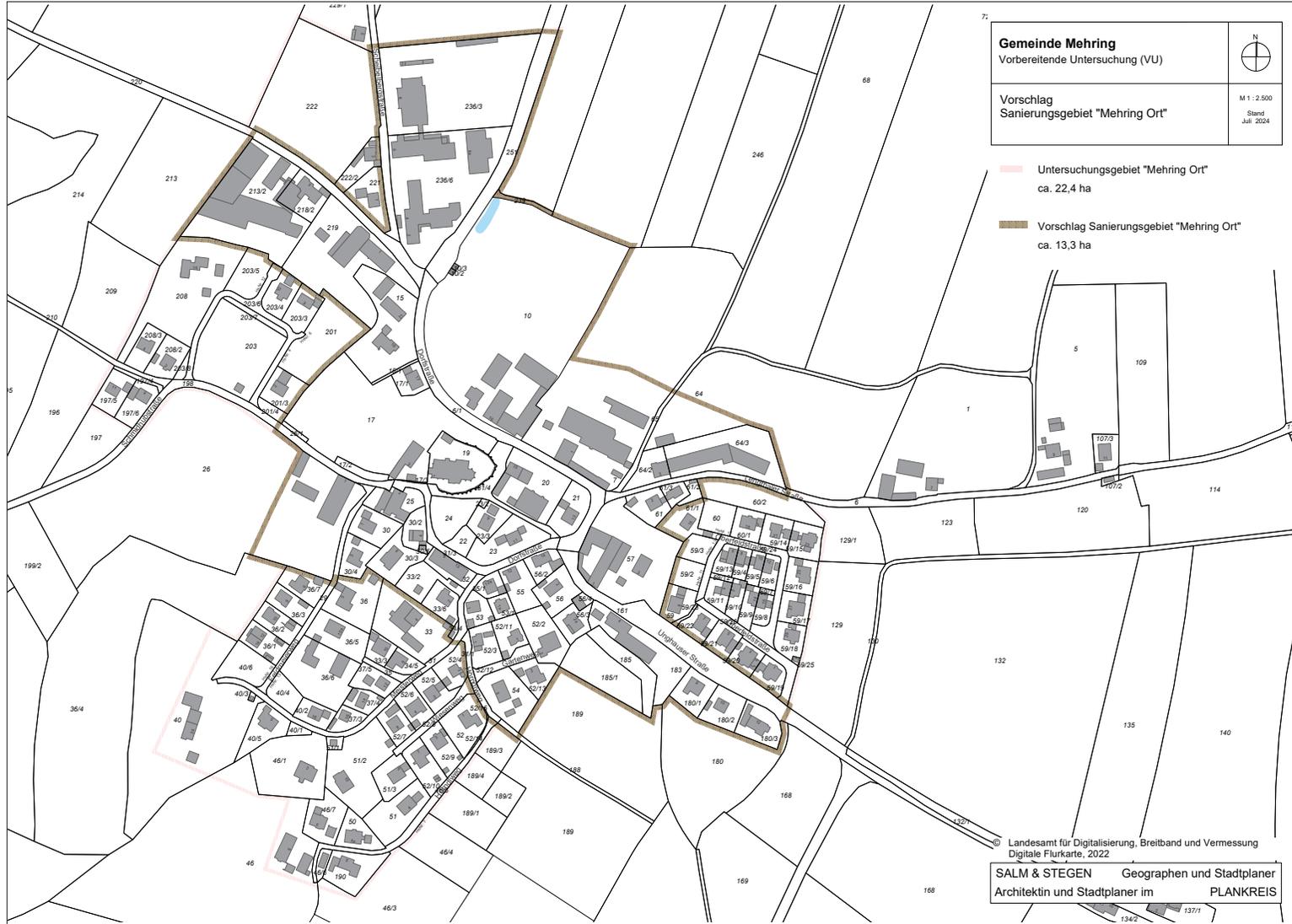
6.4 Sanierungsrechtliche Empfehlung

Grundsätzlich erfolgt die Verfahrenswahl nach dem Ermessen der Gemeinde. Aufgrund der im ISEK dargelegten städtebaulichen Missstände im Ortsteil Mehring-Ort empfehlen wir der Gemeinde Mehring für diesen Ortsteil nachfolgend dargestelltes Sanierungsgebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand und aufgrund der

dargelegten städtebaulichen Gesichtspunkte (Situation vor Ort) flurstücksgenau abzugrenzen und die Anwendung des vereinfachten Verfahrens unter Ausschluss der §§ 152-156 BauGB und ohne Anwendung von § 144 BauGB zu wählen.

Über die städtebauliche Betrachtung hinaus sollte die Gemeinde die Verfahrenswahl vor Satzungsbeschluss zudem noch mit der Rechtsberatung der Gemeinde abstimmen.

Für den Ortsteil Öd liegen nach Einschätzung der ISEK Autoren keine wesentlichen städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 ff. BauGB vor, die eine förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes rechtfertigen würden. Selbstverständlich erfordern die beschriebenen Schwächen (u.a. Monofunktionalität, Versiegelung, geringe Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Räumen), dass Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt werden (vgl. Maßnahmenschwerpunkt Ortsmitte Öd). Jedoch ist hierfür nicht die Anwendung des Besonderen Städtebaurechtes erforderlich. Eine Förderung der Maßnahmen durch die Städtebauförderung sollte dennoch angestrebt und mit der Förderbehörde abgestimmt werden (Förderung so genannter Einzelmaßnahmen). Gleiches gilt für Einzelmaßnahmen zur Stärkung der weiteren Ortsteile.



Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Mehring Ort“

7 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Kosten und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB

Gemeinde Mehring
Sanierungsgebiet Mehring-Ort

Laufzeit: 2022 bis 2037

2022- Bayerisches Förderprogramm

EMN mit VN abgeschlossen
 EMN bewilligt - laufend
 EMN zukünftig Vorhaben

Maßnahmen aus Maßnahmenliste GM		Nr. StBauF	Prio	Zeithorizont	von	bis	GM/EV	Förderprogramm	EM	Grobkostenschätzung in €
Vorbereitungsmaßnahmen										
	ISEK mit Vorbereitenden Untersuchungen	001	1	laufend	2022	2024		Bayerisches Programm		72.196
	Städtebauliche Beratung + Steuerung für die Umsetzung der ISEK Maßnahmen inkl. Öffentlichkeitsbeteiligung für 2022-2026	002	1	kontinuierlich	2023	2026		Bayerisches Programm		30.000
	Begleitende Rechtsberatung	003	1	kontinuierlich	2023	2025		Bayerisches Programm		30.000
	Machbarkeitsuntersuchung zur funktionalen und gestalterischen Neuordnung der Mitte von Mehring-Ort (städtebaulicher Entwurf nach MB 51)		1	kurzfristig	2024	2025		Bayerisches Programm		ca. 80.000
	Konkurrierendes Verfahren zur funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Anwesens "Gasthof Schick"		1	kurzfristig	2024	2027		Bayerisches Programm		ca. 120.000
	Ausarbeitung einer Rahmenplanung für den öffentlichen und ggf. angrenzenden privaten Raum als Diskussionsgrundlage für Entscheidungen zum weiteren Vorgehen.		2	mittelfristig	2027	2030		Bayerisches Programm		ca. 25.000
	Machbarkeitsuntersuchung zur Nachnutzung der Bauhofliegenschaften, Funktionskonzept		1	kurzfristig	2024	2026		Bayerisches Programm		ca. 20.000
	Freiraumplanerisches Gestaltungskonzept für die Ortsmitte von Öd zwischen Kollmünzerstraße und Ringstraße		2	mittelfristig	2026	2028		Bayerisches Programm		ca. 50.000
Ordnungsmaßnahmen										
Grunderwerb										
Ordnungsmaßnahmen										
Erschließungsmaßnahmen										
	Ortseingang Mehring-Ort: Gestaltung u. Sicherheit Übergang Bushalt		2	mittelfristig	2026	2029		Bayerische Programm		ca. 500.000
	Durchführung Objektplanung und Ausführung Frei- und Verkehrsanlagen für die Aufwertung der Dorfstraße		3	mittelfristig	2027	2029		Bayerische Programm		ca. 1.000.000
	Durchführung Objektplanung und Ausführung Frei- und Verkehrsanlagen für die Aufwertung Ortsmitte Öd zwischen Kollmünzerstraße und Ringstraße		3	mittelfristig	2027	2029		Bayerische Programm		ca. 1.000.000
Baumaßnahmen										
	Errichtung von 16 preisgedämpften Mietwohnungen mit Tiefgarage am Standort des ehem. Lehrerwohnhauses		1	mittelfristig	2025	2027		KommWFP		k.A.
Sonstige										
	Quartiersmanagement		1	kontinuierlich	2022	2026		SeLa		120.000
	Gesamtsumme									
	Gesamtsumme abzüglich bereits bewilligter Maßnahmen									
	Gesamtsumme									0,00

8 Dokumentation der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 149 BauGB

In Verbindung mit §1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB, §139 BauGB sowie §141 Absatz 2 BauGB wurden im Zeitraum vom 07. Juni bis 12. Juli 2024 die öffentlichen Aufgabenträger (TÖB) beteiligt. Am 12. Juli 2024 fand zudem eine öffentliche Bürgerinformation zum Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept mit Vorbereitenden Untersuchungen statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der öffentlichen Aufgabenträger dient insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange (vgl. §4a BauGB).

Nachstehend werden die Ergebnisse der Beteiligung der TÖB und die Behandlung der Anmerkungen zusammenfassend dargestellt.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a.Inn

Im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) - Vorbereitende Untersuchungen (VU) für das Untersuchungsgebiet „Mehring Ort“ der Gemeinde Mehring wird auf Seite 91 dargestellt, dass auf Fl. Nr. 10 Verwaltungsräume sowie weitere öffentliche Nutzungen geplant sind. Auf Fl. Nr. 7 befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb Schick. Diese Planung steht im Konflikt mit der Entwicklung des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes. Ein genehmigter Bauplan zur Errichtung eines neuen Milchviehstalles liegt vor. Die Immissionsabstände zum Betrieb Schick können nicht eingehalten werden. Aus landwirtschaftlicher Sicht können wir der Planung nicht zustimmen.

Bei den eingezeichneten Hofstellen auf Seite 61 weisen wir vorsorglich darauf hin, dass eventuell bestehende Ställe Bestandsschutz besitzen. Es wird empfohlen, dass sich die Eigentümer dazu äußern, ob eine Wiederaufnahme der Tierhaltung nicht ausgeschlossen ist.

Aus forstbehördlicher Sicht bestehen gegen den übersandten Entwurf des ISEK der Gemeinde Mehring keine Bedenken, wenn die im Geltungsbereich des vorgesehenen Sanierungsgebietes liegenden kleineren Waldflächen (auf Fl. Nrn. 183, 185, 213/2) erhalten bleiben.

Behandlung

Die Gemeinde wird diese Problematik in den weiteren Planungen berücksichtigen. Dem Fortbestand der landwirtschaftlichen Nutzungen kommt in der weiteren Siedlungsentwicklung eine hohe Bedeutung zu.

Konkrete Maßnahmen mit einer Beteiligung landwirtschaftlicher Betriebe sind auf der Maßstabsebene des ISEK noch nicht vorgesehen. Die Gemeinde Mehring nimmt den Hinweis als Anregung zur weiteren Beteiligung auf.

Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei relevanten Planungen

Kenntnisnahme

Bayerischer BauernVerband

Wir begrüßen es, dass sich die Gemeinde Mehring mit der Vermeidung von Leerstand und einer Entwicklung innerhalb der Ortskerne auseinandersetzt. Aus unserer Sicht werden aber zu berücksichtigende Wechselwirkungen in Bezug auf die Landwirtschaft nicht ausreichend aufgegriffen, weshalb auf zwei Aspekte im Folgenden kurz eingegangen werden soll:

Im ISEK werden einige Hektar landwirtschaftliche Fläche, teilweise deutlich vom Zentrum der Orte entfernt (z.B. Teilfläche von Flurstück 213 oder 1759 Gemarkung Mehring) als „Flächenpotential für die Innenentwicklung“ bzw. „kurzfristig bebaubare Innenentwicklungspotenziale“ betitelt und ausgewiesen. Daher möchten wir an dieser Stelle darauf verweisen, dass eine Bebauung hier unweigerlich zu einem Verbrauch guter landwirtschaftlicher Nutzfläche führt. Diese stellt die Wirtschaftsgrundlage der dort ansässigen Betriebe dar. Bei zukünftigen Planungen sollte es daher oberste Priorität haben, die existierenden Baulücken vorrangig zu schließen, da landwirtschaftliche Flächen eine endliche Ressource sind und nicht vermehrt werden können. Zudem sollte Bebauung am Rande der einzelnen Orte nach Möglichkeit vermieden werden, um eine Zersiedelung und Ausdehnung der Dorfgebiete zu vermeiden und Konflikte, welche sich aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen und einer Wohnbebauung (z.B. unvermeidbare Immissionen aus der Landwirtschaft) ergeben, zu verhindern.

Der zweite Aspekt greift unter anderem die eben genannten Immissionen auf: Den Ausführungen des ISEK folgend besteht ein großes Interesse daran, den ehemaligen Gasthof Schick zu renovieren und in Zukunft zu nutzen. Unter anderem wird das Potential beschrieben, auf diesem Grundstück Wohnraum zu schaffen. Diese Möglichkeit sehen wir sehr kritisch. Direkt an den ehemaligen Gasthof Schick angrenzend befindet

Behandlung

Die Gemeinde wird diese Problematik in den weiteren Planungen berücksichtigen. Dem Fortbestand der landwirtschaftlichen Nutzungen kommt in der weiteren Siedlungsentwicklung eine hohe Bedeutung zu.

Konkrete Maßnahmen mit einer Beteiligung landwirtschaftlicher Betriebe sind auf der Maßstabsebene des ISEK noch nicht vorgesehen. Die Gemeinde Mehring nimmt den Hinweis als Anregung zur weiteren Beteiligung auf.

sich ein aktiver Landwirtschaftsbetrieb im Vollerwerb mit -nach unserem Kenntnisstand -gesicherter Hofnachfolge. Sollte auf dem Gelände des ehemaligen Gasthofes eine Wohnnutzung realisiert werden, wird dies unweigerlich zu Konflikten mit der angrenzenden Landwirtschaft führen. Grund hierfür sind vor allem die unvermeidbaren und mit der Landwirtschaft einhergehenden Immissionen in Form von Geruch, Staub, Lärm, Insektenflug, usw. Zusätzlich besteht das Risiko, dass aufgrund gesetzlicher Vorgaben in Bezug auf den Immissionsschutz zukünftige Erweiterungsvorhaben gefährdet sind. Da ein landwirtschaftlicher Betrieb die Existenz und Einkommensgrundlage einer bäuerlichen Familie und gleichzeitig ein Unternehmen mit Gewinnerzielungsabsicht darstellt, darf die zukünftige Nutzung des seit offensichtlich vielen Jahren leerstehenden Gasthofes Schick nicht zu Einschränkungen in der Bewirtschaftung und Entwicklung eines zukunftsfähigen Vollerwerbsbetriebes stehen. Wir fordern daher, dass von einer Wohnnutzung auf dem Gelände des Gasthofes Abstand genommen wird. Unabhängig davon, wie der ehemalige Gasthof zukünftig genutzt werden soll, ist es aus unserer Sicht notwendig, im Grundbuch des ehemaligen Gasthofes die entschädigungsfreie Duldung von jeglichen landwirtschaftlichen Immissionen durch eine Grunddienstbarkeit festzuschreiben.

Innentwicklungspotentiale zu erkennen und diese zu nutzen sind legitime Ansätze, um auf zukünftige Bedürfnisse zu reagieren. Allerdings dürfen dadurch keine Einschränkungen und Risiken für unbeteiligte Dritte entstehen. Daher bitten wir Sie, diese Anliegen zu berücksichtigen, im weiteren Verlauf des ISEK die Landwirtschaft und ihre Interessen stärker miteinzubeziehen. Weitere Bedenken gegen o.g. Konzept bestehen vorerst nicht.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Bodendenkmalpflegerische Belange: Wir bedanken uns für die frühzeitige Beteiligung im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für die Gemeinden Mehring und Öd (Lkr. Altötting). Leider sind die Belange der Bodendenkmalpflege bisher nicht im Entwicklungskonzept abgebildet.

Wir möchten Sie daher darauf hinweisen, dass in Mehring das Bodendenkmal D-1-7842-0146 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Martin in Mehring und ihres Vorgängerbaus“ besteht. Im Umfeld der Kirche des 788 erstmals Ortes sind zudem bisher unbekannte Bodendenkmäler des Mittelalters und der frühen Neuzeit zu vermuten. Bodeneingriffe in diesem Bereich bedürfen daher ggf. einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7. Abs. 1 BayDSchG.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfO im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Behandlung

Die bodendenkmalpflegerischen und denkmalpflegerischen Anmerkungen wurden in einer eigenen Karte gesondert aufgenommen und auf Seite ... des ISEKs eingefügt. Sie werden im Zusammenhang mit weiteren die Denkmalpflege betreffenden Planungen entsprechende Berücksichtigung finden.

Bayernwerk Netz GmbH

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanung(en)

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauerträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Maßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 6

Behandlung

Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei relevanten Planungen

Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Transformatorstation

Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, ist es erforderlich weitere Trafostationsstandorte vorausschauend zu berücksichtigen. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 48 qm für den Bau und Betrieb zukünftig notwendiger Transformatorstationen in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort muss öffentlich zugänglich sein und sollte im Bereich „Dorfstraße 13“ (Umkreis 50 m) eingeplant werden.

Das beiliegende „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten.

Die beiliegenden „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs.1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Dorferneuerungsgebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen. Sollte sich während der Bau durchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Betrachtungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, bzw. verändert werden müssen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 169 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. § 150 Abs.1 BauGB zu erstatten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“

Behandlung

Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei relevanten Planungen

der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Spartenankunft erreichen Sie unter: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> oder Planauskunft.Sued@telekom.de. Wir bitten Sie uns weiter am Vorhaben zu beteiligen.

Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz

Durch die im Betreff genannte Baufeitp1anung werden keine Belange der Gemeinde Burgkirchen a.d. lz berührt. In diesem Zusammenhang erheben wir weder Einwendungen noch tragen Anregungen vor.

IHK für München und Oberbayern

den Beschluss ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) anzufertigen, um die Gemeindeentwicklung entsprechend vorzubereiten begrüßen wir. Positiv herauszustellen ist vor allem die Stärkung und nachhaltige Sicherung funktionaler Ortsmitten in der Gemeinde Mehring, sowie der Erhalt und die Stärkung des Nahversorgungsangebotes. Anregungen oder Bedenken gegen das ISEK der Gemeinde Mehring sind nicht vorzubringen.

Behandlung

Kenntnisnahme

Behandlung

Kenntnisnahme

Landratsamt Altötting, Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau

Bezüglich der im ISEK unter 5.2 genannten Maßnahmenswerpunkte sind aktuell folgende relevante Bauvorhaben bekannt:

Flurstücksnummer 7, Gemarkung Mehring:

2024/0001 (genehmigter Bauantrag, Errichtung einer Ortbetongüllegrube mit Decke)

2024/0004 (genehmigter Bauantrag, Errichtung eines Rinderstalles)

2024/0178 (genehmigter Bauantrag, Erweiterung eines Nebengebäudes)

Flurstücksnummer 10, Gemarkung Mehring:

2024/0314 (laufender Antrag auf Vorbescheid, Umbau einer Scheune und eines Stalles zu Wohnungen)

Flurstücksnummer 54, Gemarkung Mehring:

2022/0148 (genehmigter Bauantrag, Errichtung einer Wohnanlage mit 16 WE und Tiefgarage)

Landratsamt Altötting, Bodenschutz

Das Untersuchungsgebiet „Mehring Ort“ befindet sich im Bereich einer großflächigen Bodenbelastung mit Perfluoro(.,1:ansäure (PFOA). Unter Zugrundelegung der Ergebnisse aus der Detailuntersuchung des Bodens im Landkreis Altötting ist davon auszugehen, dass die gegenständlich betroffenen Böden mit PFOA belastet sind.

Behandlung

Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei relevanten Planungen

Behandlung

Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei relevanten Planungen

Für Bewertung und Verwendung des Bodenaushubes gelten grundsätzlich die 11 Leitlinien zur Bewertung von PF AS“ des bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand: März 2024).

Es wird die frühzeitige Beauftragung eines nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen bereits in der Planungsphase von Einzelbauvorhaben (Aushubmenge > 500 cbm) bzw. grundsätzlich in der Bauleitplanung empfohlen.

Landratsamt Altötting, Hochbau

keine Äußerung

Landratsamt Altötting, SG 53

In der Zusammenfassung wird auf den städtebaulichen Missstand einer unzureichenden Ortsrandeingrünung in bestimmten Bereichen hingewiesen. Dies wird auch in den Potentialen zur Verbesserung aufgeführt. Der Sachverhalt wird im Konzept dann aber leider nicht mehr weiterverfolgt. Grundsätzlich wird jedoch dazu geraten, Ortsrandbereiche mit heimischen Strauch- und Baumstrukturen einzugrünen. Dies fördert nicht nur das Landschafts- und Siedlungsbild, sondern kommt auch der umliegenden Natur als eine Art Puffer zugute.

Landratsamt Altötting, Tiefbau

keine Äußerung

Landratsamt Altötting, Gesundheitsamt

keine Äußerung

Behandlung

Kenntnisnahme

Behandlung

Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei relevanten Planungen

Behandlung

Kenntnisnahme

Behandlung

Kenntnisnahme

Regierung von Oberbayern

Die Ergebnisse des ISEK liefern wichtige Grundlagen für die zukünftige Bauleitplanung der Gemeinde. Das aus der Bestandsanalyse abgeleitete Handlungskonzept ist aus hiesiger Sicht positiv zu bewerten. Die Ziele zur Stärkung einer funktionalen Ortsmitte, zur Differenzierung des Wohnraumangebotes orientiert an den Folgen des demographischen Wandels (kleinere (Miet-)wohnungen, kleinere Mehrfamilienhäuser), zur Aktivierung und Nutzung von Innenentwicklungspotentialen und untergenutzten Liegenschaften und zur klimagerechten Gestaltung von Freiflächen tragen raumordnerischen Erfordernissen Rechnung: vgl. LEP 1.3.1 G, LEP 1.3.2 G, LEP 3.1.1 G, LEP 3.2 Z, RP 18 B 111 G.

Laut Konzept strebt die Gemeinde Mehring ein moderates Wachstum an. Dabei weisen wir darauf hin, dass der für die Berechnung des Wohnraumbedarfs angesetzte Auflockerungsfaktor von 0,3 aus hiesiger Sicht nicht vertretbar und mit max. 0,14 anzusetzen ist. Auch den zugrunde gelegten Dichtefaktor sehen wir kritisch. Hier sollte nicht die Bestandsdichte angesetzt, sondern -im Sinne einer flächeneffizienten Siedlungsentwicklung, wie sie laut ISEK auch für Mehring angestrebt wird -eine Siedlungsdichte von rd. 20-30 WE/ha Bruttowohnbauland angenommen werden. Eine Entwicklung von Siedlungsflächen unterhalb dieses Schwellenwertes ist mit überproportional hohen Aufwendungen (Fläche, Ressourcen, Kosten) verbunden. Folglich ergeben sich durch die Erhöhung niedriger Siedlungsdichten sehr hohe Einsparpotenziale.

Behandlung

Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei relevanten Planungen

Nachrichtlich: Bei einer Anpassung des Auflockerungsfaktors auf 0,14 und einer prospektiven Siedlungsdichte von 25 WE/ha ergibt sich für den Prognosezeitraum bis zum Jahr 2033 ein Bedarf von 41 zusätzlichen Wohneinheiten respektive 1,63 ha zusätzlicher Wohnbaufläche.

Staatliches Bauamt Traunstein

Das Staatliche Bauamt Traunstein verweist in Bezug auf die im ISEK vorgeschlagene Ausweitung des allgemeinen Wohngebiets im Bereich des Hörndlwegs auf die im Südosten der Gemeinde Mehring verlaufende geplante Ortsumgehung (OU) Burghausen im Zuge der B 20. Für die OU Burghausen werden derzeit die Planfeststellungsunterlagen erarbeitet.

Der Verlauf und die möglichen Auswirkungen der Ortsumgehung müssen in einer möglichen Bauleitplanung berücksichtigt werden. Potentielle Bauwerber sollen von der Gemeinde auf etwaige Emissionen der OU Burghausen (Lärm, Licht, Luftschadstoffe) hingewiesen werden.

Im Rahmen der Baurechtschaffung für die OU Burghausen können bei der Lärm und Luftschadstoffberechnung nur die im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde enthaltenen Wohnbereiche berücksichtigt werden. Hierfür werden die Grenzwerte der Vorschriften des Immissionsschutzes eingehalten. Potentielle Wohngebietserweiterungen, für die noch kein Bauleitplanverfahren läuft, bleiben bei den Berechnungen für die OU Burghausen unberücksichtigt.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass in der Beschreibung zum ISEK im Übersichtslageplan (Seite 13) aber auch im dazugehörigen Text der bestehende Verlauf der B 20 fehlerhaft dargestellt ist. Die B 20 verläuft seit dem 01.01.2020 nicht mehr über die Marktler-/Berchtesgadener Straße, sondern über die Burgkirchener Straße in Burghausen. Wir bitten dies zu korrigieren.

Behandlung

Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei relevanten Planungen

Berichtigung und Anpassung ist erfolgt; Berücksichtigung bei weiteren relevanten Planungen

TenneT TSO GmbH

Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen zum oben genannten Vorgang hat ergeben, dass in dem Bereich keine Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind.

Belange unseres Unternehmens werden somit durch die geplante Maßnahme nicht berührt.

Untere Naturschutzbehörde Land-, Forstwirtschaft und Fischerei

Im Bereich des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes Mehring Ort befindet sich im Bereich der Flurnummern 183 und 185 das flächenhafte Naturdenkmal Nr. 78 „Wäldchen am Sammelgraben“. Jegliche Veränderungen der Gestalt und Nutzung des Naturdenkmals sind gemäß Verordnung verboten bzw. müssen bei der UNB genehmigt werden.

Wesentliche Aufwertungspotentiale im innerörtlichen Bereich ergeben sich durch Maßnahmen der Grünordnung. Wir bitten in diesem Zusammenhang – falls nicht ohnehin vorgesehen – um eine intensive Beteiligung unseres Kreisfachberaters für Gartenbau und Landschaftspflege, Hr. Andreas Baumgartner (Tel.: 08671/502-316, andeas.baumgartner@lra-aoe.de).

Vodafone Deutschland GmbH

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Behandlung

Kenntnisnahme

Behandlung

Kenntnisnahme, Berücksichtigung und Beteiligung bei relevanten Planungen

Behandlung

Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei relevanten Planungen

~~Hinterschwepfinger Projekt GmbH~~

~~Mit uns wurde hierzu bisher nicht Kontakt aufgenommen.~~

~~Wir sehen für unser Eigentum keinen dörflichen Sanierungsbedarf, die Firma wird in den nächste Generationen so weiter geführt.~~

~~Mit diesem Schreiben erheben wir hierzu massiven Einspruch.~~

~~Einer Ausweisung als Sanierungsgebiet stimmen wir ausdrücklich nicht zu.~~

~~Bitte unsere Grundstücke aus dem Umgriff des Sanierungsgebietes rausnehmen.~~

Bürgerinformation am 12. Juli 2024

Der Bereich um St. Martin und die Gastwirtschaft Widmaier sei die eigentliche Ortsmitte von Mehring Ort. Ausbaumöglichkeiten zur Vergrößerung bestünden in Verbindung mit dem bestehenden Pfarrsaal und der Liegenschaft der Kirche.

Behandlung

Kenntnisnahme

~~Die Firma Hinterschwepfinger wurde an den Vorbereitenden Untersuchungen sowohl persönlich als auch im Zuge der allgemeinen öffentlichen Beteiligung einbezogen.~~

~~Die städtebauliche Sanierung ist eine gebietsbezogene Gesamtmaßnahme, die der Behebung städtebaulicher Missstände eines Gebiets und nicht nur einzelner Grundstücke dient. Daher ist für die Beurteilung des Sanierungserfordernisses nicht die Summe der grundstücksbezogenen Einzelmissstände entscheidend, sondern die Prägung eines Gebiets durch Missstände. Auch wenn das einzelne Grundstück selbst keine Missstände aufweist und auf ihm selbst keine Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, kann es in ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet einbezogen werden.~~

~~Aus Gründen des Funktionszusammenhangs sollten die Flurstücke zweckmäßigerweise dem Gebiet zugeschlagen werden, auch wenn sie selbst vordergründig nicht sanierungsbedürftig erscheinen.~~

Behandlung

Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei weiteren Planungen u.a. auch als Alternative für Planungen entlang der Dorfstraße; Jedoch planerische Bedenken v. a. im Zusammenhang mit der Erschließung und Barrierefreiheit

