



VOGTAREUTH VON NORDWESTEN

Gemeindeentwicklung Vogtareuth

Gemeindeentwicklung VOGTAREUTH
Gemeinde Vogtareuth
Landkreis Rosenheim

ORTSRÄUMLICHE UND GRÜNORDNERISCHE PLANUNG

Auftraggeber:

Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
Infanteriestraße 1
80797 München
Telefon 089 – 1213 – 01
www.ale-oberbayern.bayern.de

Auftragnehmer:

ARCHITEKTURSCHMIEDE
Marienbergstraße 6
94261 Kirchdorf
Telefon 09928/9400-0
www.architekturschmiede.com

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Univ. Georg Oswald, Architekt, Stadtplaner
Dipl. Ing. Univ. Hans Nicklas, Landschaftsarchitekt
Dipl. Geograph Christian Winkler, Regionalplaner

Bearbeitungszeitraum:

Dezember 2015 – März 2017, Ergänzung Oktober 2017

	Seite
1. ANLASS UND PROBLEMSTELLUNG	4-5
2. PLANERISCHE VORGABEN	
2.1 Lage im Raum, Regionalplanung	6-10
2.2 Naturräumliche Lage	11-15
2.3 Zukunftsatlas	16-19
2.4 Fachplanerische Vorgaben mit Rechtswirkung	20-34
2.5 Kommunale Infrastruktur, kommunale Verflechtung	35-40
2.6 Bürgerbeteiligung, Leitbild	41-49
2.7 Abgrenzung des Planungsgebietes	50-56
2.8 Aufgabenstellung zum Gemeindeentwicklungskonzept	57-60
3. ORTSRÄUMLICHE ANALYSE UND BEWERTUNG	
3.1 Ortsgeschichte	61-62
3.2 Urkataster und Siedlungsentwicklung	63-99
3.3 Ortsbild, Baugestaltung, Denkmalschutz	100-123
3.4 Gebäudenutzung, Gebäudeleerstand	124-157
3.5 Gebäudezustand	158-161
3.6 Straßen und Wegenetz	162-179
3.7 Bevölkerungsstruktur, Bevölkerungsentwicklung	180-185
4. GRÜNORDNERISCHE ANALYSE UND BEWERTUNG	
4.1 Dörfer in der Landschaft, Ortsrandausbildung	186-190
4.2 Gewässer und Leitenwälder	191-192
4.3 Innerörtliche Plätze, Freiflächen und Fußwege	193-201
4.4 Privatgärten, Versiegelung	202-205
4.5 Abiotische und biotische Faktoren, Schutzgebiete	206-207
5. WERTE UND MÄNGEL	
5.1 Werte und Potenziale	208-210
5.2 Mängel und Defizite	211-212

6. ZIELAUSSAGEN

6.1	Ziele aus der Arbeitskreisarbeit und der Leitbildformulierung	213-214
6.2	Siedlungsstruktur, Siedlungsentwicklung	215-218
6.3	Bauliche Maßnahmen, Baugestaltung	219-220
6.4	Gebäude- und Flächenmanagement	221-223
6.5	Neugestaltung der Straßenräume und des Wegenetzes	224-226
6.6	Neugestaltung der innerörtlichen Freiflächen	227-229
6.7	Einbindung der Dörfer in die Landschaft	230-231
6.8	Baulandausweisungen in Vogtareuth	232-235
6.9	Vorgesehene Privatmaßnahmen u. bereits umgesetzte Maßnahmen	236-238

7. MASSNAHMEN

7.1	Maßnahmenkatalog Vogtareuth	
7.1.1	Bauliche Maßnahmen	239-242
7.1.2	Straßenbauliche Maßnahmen	243-256
7.1.3	Grünordnerische Maßnahmen	257-260
7.1.4	Planerische Maßnahmen	261
	Maßnahmenplan Vogtareuth	262
7.2	Maßnahmenkatalog Zaisering	
7.2.1	Bauliche Maßnahmen	263-264
7.2.2	Straßenbauliche Maßnahmen	265-267
7.2.3	Grünordnerische Maßnahmen	267-268
7.2.4	Wasserbauliche Maßnahmen	268
7.2.5	Planerische Maßnahmen	269
	Maßnahmenplan Zaisering	270
7.3	Maßnahmenkatalog Außendörfer	271-273
	Maßnahmenplan Außendörfer	274
7.4	Überschlägige Kostenermittlung der vorgesehenen Maßnahmen	
7.4.1	Kosten Vogtareuth	275-279
7.4.2	Kosten Zaisering	280-282
7.4.3	Kosten Außendörfer	283
7.5	Prioritätenlisten bzw. Maßnahmenpriorisierung	284-285
7.6	Vertiefungsplanungen und Objektplanungen	286-287

1. ANLASS UND PROBLEMSTELLUNG

Der ländliche Raum war in der Vergangenheit (ab den 1960er Jahren) und ist auch jetzt noch einem ständigen Veränderungsprozess unterworfen. Ausgelöst durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft, durch die steigende Mobilität, aber auch durch die Gemeindegebietsreform in den siebziger Jahren häufen bzw. bündeln sich die Strukturprobleme im ländlichen Raum. Jetzt kommt auch noch der demografische Wandel erschwerend hinzu.

Die Veränderungen in der Landwirtschaft, insbesondere der Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe und der Wegfall der begleitenden Handwerksbetriebe, sowie strukturelle Veränderungen im Bereich des Tourismus, dem in der Region eine gewisse Rolle zufällt, veränderten auch die Erwerbsstruktur im ländlichen Raum grundlegend. Die Arbeitsplätze haben sich, auch durch die steigende Mobilität, eher in die zentralen Orte verlagert.

Durch die Gebietsreform in den siebziger Jahren haben zudem die kleineren Gemeinden vieles von ihrer zentralörtlichen Bedeutung verloren. Viele öffentliche und wirtschaftliche Einrichtungen bündeln sich immer mehr in den größeren Orten.

Erschwerend schlägt jetzt auch die Auswirkung des demographischen Wandels der Bevölkerung durch. Obwohl Vogtareuth in einer Region liegt, in der durch Zuzug wohl der allgemeine Rückgang der Bevölkerungszahlen ausgeglichen wird, wird die Bevölkerung im Durchschnitt älter und mit dieser Tatsache muss man sich auch auseinandersetzen, weil hier neue Herausforderungen entstehen (z. B. Barrierefreiheit im öffentlichen Raum).

Eine Besonderheit für den Bereich Vogtareuth stellt die Klinik Schön dar, die ca. 1.200 Arbeitsplätze in dieser Region anbietet und einen wesentlichen Einfluss auf den Ort und dessen Entwicklung nimmt. Zum Beispiel brauchen die Patienten mit ihren begleitenden Angehörigen Übernachtungsquartiere, die den allgemeinen Tourismus im Gemeindegebiet zurückdrängen. Aber auch positive Auswirkungen sind festzustellen, z. B. zusätzliche Wirtschaftskraft und ein großes Arbeitsplatzangebot. Allerdings profitiert Vogtareuth viel zu wenig von diesen Angeboten.

All diese geschilderten Veränderungsprozesse haben Auswirkungen auf die Dörfer des ländlichen Raumes. Um negativen Entwicklungen entgegenwirken zu können gibt es Hilfestellungen bei den Ämtern für Ländliche Entwicklung in Bayern. Die Gemeinde Vogtareuth hat deshalb Ver-

bindung zum Amt für Ländliche Entwicklung in München aufgenommen, um eine Gemeindeentwicklung Vogtareuth anzugehen.

Am 27.09.2013 fand für alle Bürger die erste Informationsveranstaltung zur „Gemeindeentwicklung Vogtareuth“ statt. Ein Wochenendseminar in Thierhaupten zu diesem Thema wurde als Einstieg in die Thematik organisiert und im Jahr 2014 wurden Arbeitskreise gegründet.

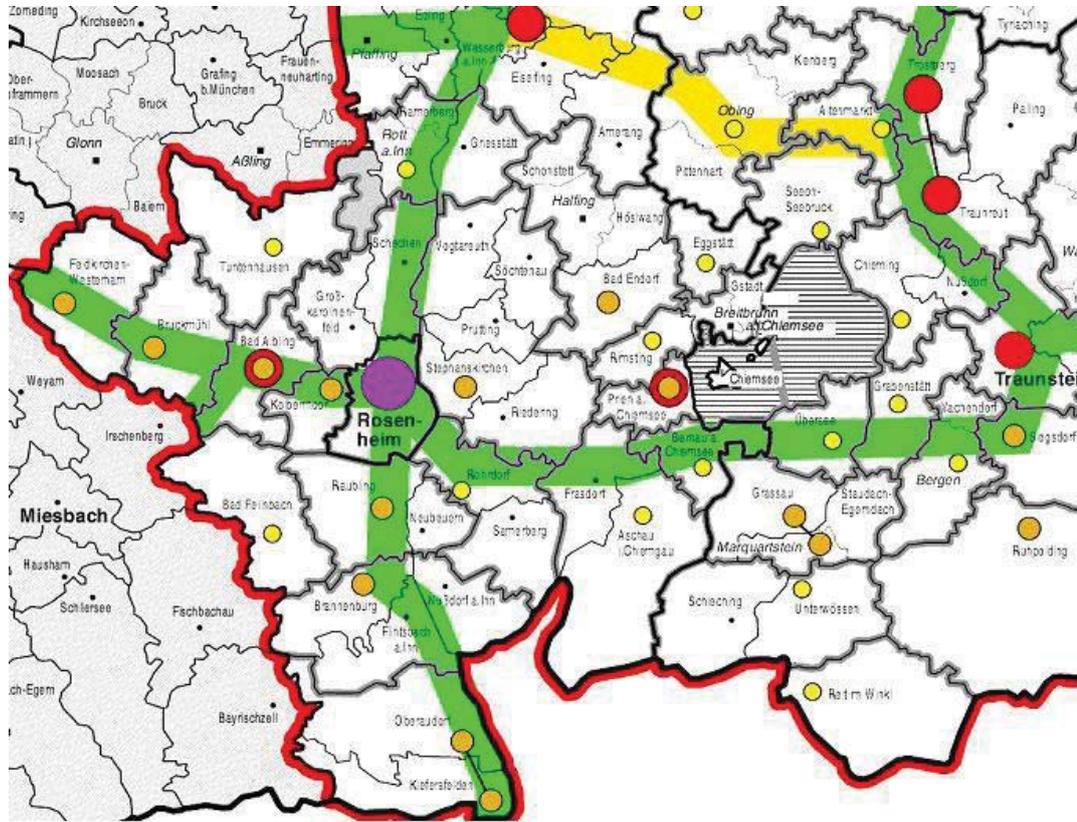
Mit der Einleitung des Planungsprozesses sollen jetzt die Ergebnisse der Arbeitskreise in die Entwicklungsplanung einbezogen werden und ein Strategie- und Maßnahmenkonzept ausgearbeitet werden.



Gemeindegebiet Vogtareuth mit den beiden Hauptorten Vogtareuth und Zaisering

2. PLANERISCHE VORGABEN

2.1 Lage im Raum, Regionalplanung



I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

■ Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

● Kleinzentrum

c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

— Grenze der Region

● Oberzentrum

● Mittelzentrum

● Mögliches Mittelzentrum (Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums)

● Unterzentrum

Zentrale Doppelpunkte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

△ Bevorzugt zu etablieren der zentralen Ort

■ Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung

II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen

— Grenze der Nahbereiche

III. Nachrichtliche Wiedergabe der Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Salzburg

Grundsätze und Leitlinien der Landesentwicklung zentralörtlichen Struktur

■ Stufe A

■ Stufe B

■ Stufe C

■ Stufe D

■ Funktionsteilung (z.B. Stufe C)

■ Entwicklungsachse

Entwicklungsachsen, © Regionalplan

Die Gemeinde Vogtareuth liegt im Regierungsbezirk Oberbayern in der Region 18 Südostoberbayern im Chiemgau, rund 20 km vom Chiemsee entfernt im Landkreis Rosenheim, nordöstlich von Rosenheim, in der Mitte des Landkreises Rosenheim.

Die Erreichbarkeit von Orten von unterschiedlicher zentraler Bedeutung stellt sich wie folgt dar: nach Rosenheim sind es 13 km, nach Wasserburg am Inn 18 km, nach Bad Endorf 13 km, nach Prien am Chiemsee 21 km und nach Traunstein 45 km. Der nächstgelegene Bahnhof ist in Rosenheim (München – Rosenheim, Rosenheim – Kufstein, Rosenheim Salzburg) bzw. Rott am Inn (Strecke Rosenheim – Mühldorf).

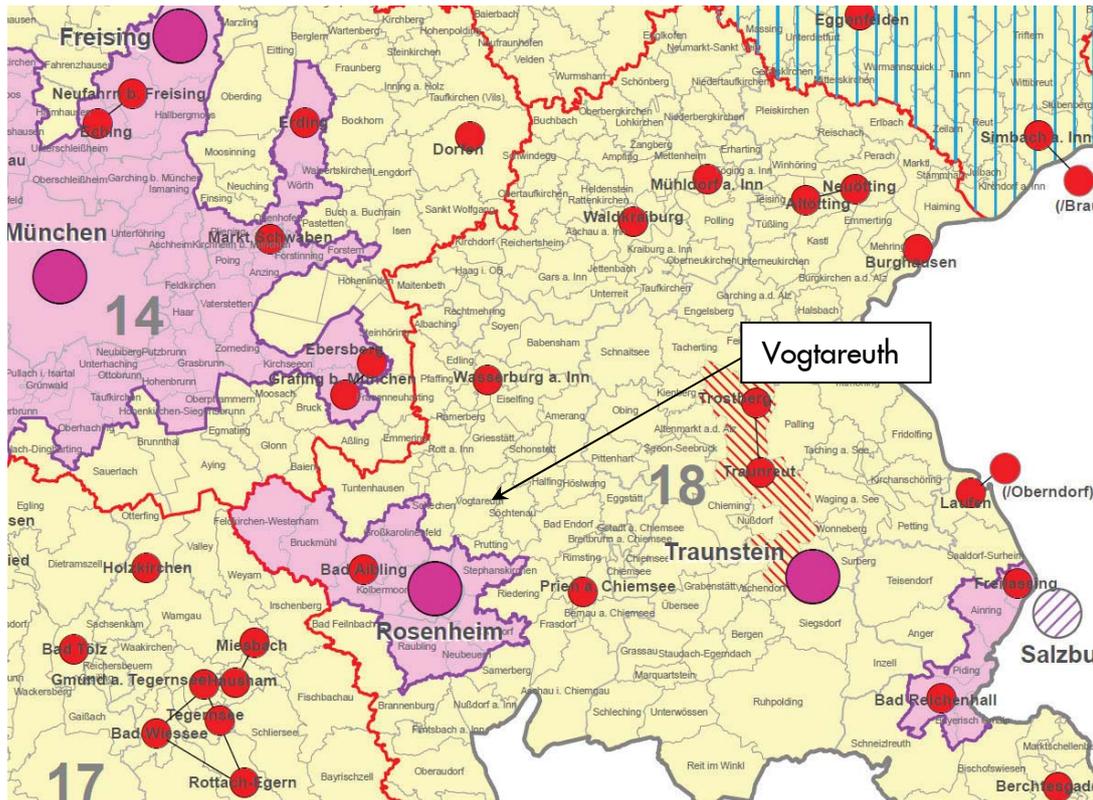
Vogtareuth wurde im Zuge der Verwaltungsreformen in Bayern 1818 eine selbständige politische Gemeinde. Sie hat heute 50 amtlich benannte Ortsteile.

Nachbargemeinden von Vogtareuth sind im Westen Schechen, im Süden Prutting, im Osten Söchtenau, im Nordosten Schonstett und Halfing und im Norden Griesstätt.

Vogtareuth liegt gemäß Regionalplan in der Gebietskategorie „allgemeiner ländlicher Teilraum“, hier in direkter Nachbarschaft zum Stadt- und Umlandbereich Rosenheim im ländlichen Raum. Dem Ort wurde im Regionalplan keine zentralörtliche Stellung zugewiesen.

Als allgemeiner ländlicher Raum (Gebietskategorie nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern), wird der Teil des ländlichen Raumes bezeichnet, der aufgrund der vorhandenen räumlichen und sozioökonomischen Strukturen funktional weitgehend eigenständig entwicklungsfähig ist. Den Entwicklungserfordernissen des allgemeinen ländlichen Raumes wird in der Regel durch die Ziele zur Entwicklung des ländlichen Raumes voll entsprochen (LEP A II 3).

Dieser Teilraum ist im Vergleich zum Durchschnitt des ländlichen Raumes durch eine höhere Entwicklungsdynamik gekennzeichnet. In diesem Teilraum der Region wirken Anziehungskraft und Ausstrahlung des großen Verdichtungsraumes München – Rosenheim in besonderem Maße. Dies betrifft vor allem die Bereiche Bevölkerung, Arbeitsplätze (hier wirkt sich besonders stark die Schön-Klinik Vogtareuth GmbH aus), Siedlungstätigkeit, sowie Verkehr und Nachrichtenwesen.



I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- Verdichtungsraum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf

- Region
- 1 Bayerischer Untermain
- 2 Würzburg
- 3 Main-Rhön
- 4 Oberfranken-West
- 5 Oberfranken-Ost
- 6 Oberpfalz-Nord
- 7 Industrie-Region Mittelfranken
- 8 Westmittelfranken
- 9 Augsburg
- 10 Ingolstadt
- 11 Regensburg
- 12 Donau-Wald
- 13 Landshut
- 14 München
- 15 Donau-Isar
- 16 Allgäu
- 17 Oberland
- 18 Südostoberbayern

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

- Oberzentrum
- Mittelzentrum

II. Zusätzliche Darstellungen

- Gemeinde
- Kreisfreie Stadt, Landkreis
- Land
- Zentraler Ort der Stufe A gemäß Salzburger Landesentwicklungsprogramm (entspricht Oberzentrum)

Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie
Stand: 1. September 2013

Ländliche Räume, © LEP 2013

Vogtareuth liegt außerdem zwischen folgenden Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung:

- im Süden Rosenheim – Traunstein,
- im Westen Rosenheim – Wasserburg a. Inn,
- im Osten Traunstein – Mühldorf.

Die Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung Trostberg/Traunreut – Wasserburg a. Inn liegt im Norden. Das nächste Oberzentrum ist Rosenheim, das südwestlich von Vogtareuth liegt. Wasserburg a. Inn als nächstes Mittelzentrum liegt nördlich, der Doppelstandort Mittelzentrum Traunstein-Trostberg liegt nordöstlich von Vogtareuth. Kleinzentren sind südlich Stephanskirchen und südöstlich Bad Endorf. Die Zentren-einteilung bezieht sich auf das Landesentwicklungsprogramm, Stand 2006).

An das überörtliche Verkehrsnetz bestehen folgende Anschlussmöglichkeiten:

- Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Bundesstraßen B 15, (ca. 7 Kilometer nordwestlich von Vogtareuth) und Staatsstraße St 2359, die das Gemeindegebiet in Nord-Süd-Richtung durchquert und direkt durch Vogtareuth führt. Eine westseitige Umgehung des Ortes ist seit 21.07.2015 für den Verkehr freigegeben.
- Der nächstgelegene Autobahnanschluss an die Bundesautobahn A 8, Anschlussstelle Nr. 103 „Samerberg“, liegt ca. 20 km südlich von Vogtareuth und ist über die Staatsstraße St 2359 (s. o.) zu erreichen.
- Die Flughäfen München und Salzburg sind bequem über die Bundesautobahn A 8 erreichbar. Der Flugplatz Vogtareuth, Inbetriebnahme 1966, befindet sich im Gemeindegebiet Vogtareuth, westlich des Hauptortes südlich des OT Lueg. Er verfügt über eine ca. 600 m lange asphaltierte Start- und Landebahn. Von hier aus starten auch die Hagelflieger in die Region, um bei Gefahr Silberjodid zu versprühen und die Hagelgefahr zu vermindern.

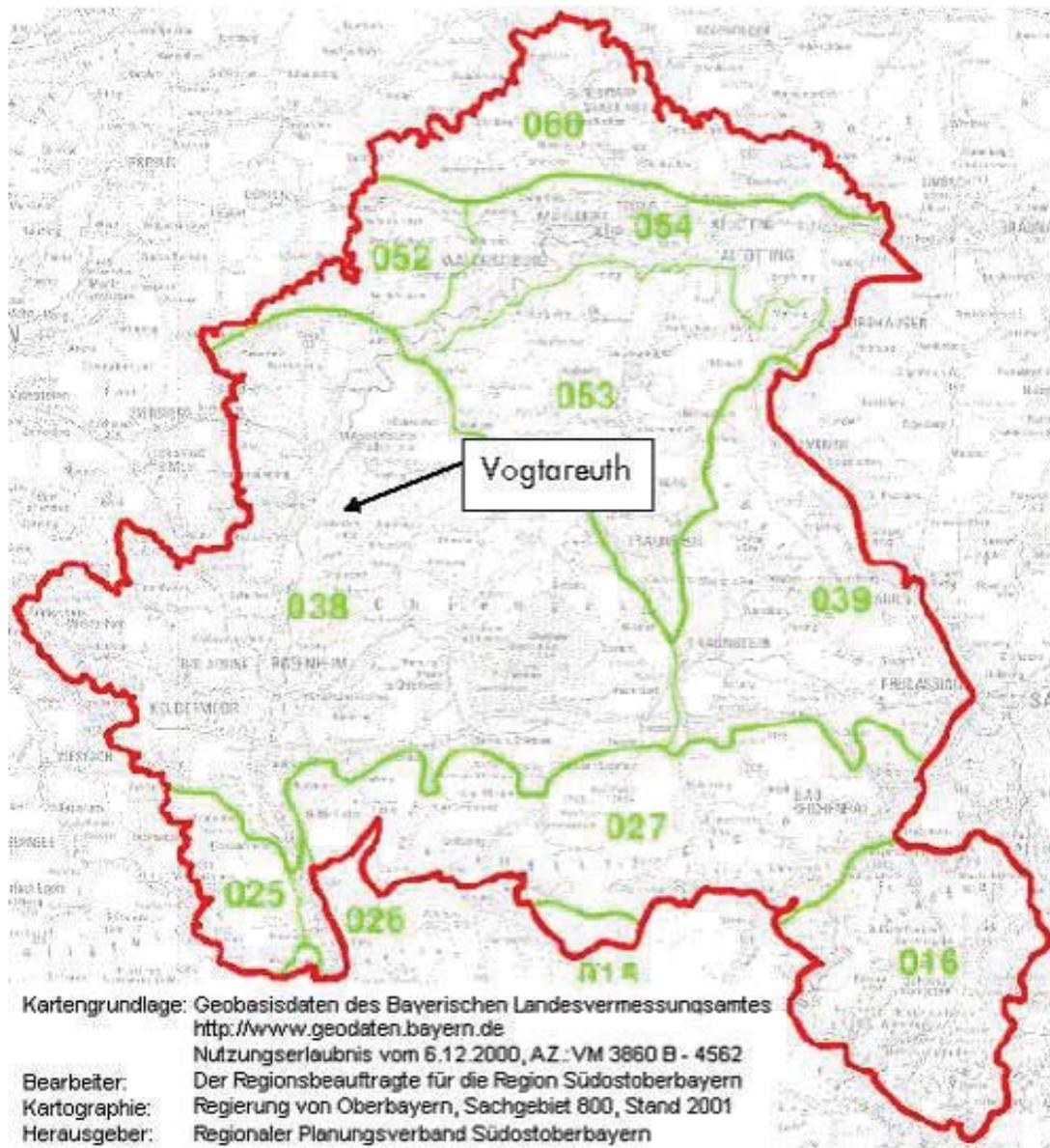
Vogtareuth liegt innerhalb des Landkreises in zentraler Lage, nordöstlich der kreisfreien Stadt Rosenheim, rechts des Inns. Dieser bildet die Grenze zur westlich davon gelegenen Gemeinde Schechen.



Lage Vogtareuths im Landkreis Rosenheim

2.2 Naturräumliche Lage

Ein Naturraum wird durch ähnliche geologische, morphologische, hydrologische, klimatische und nutzungsbedingte Eigenschaften bestimmt. Unterschiede der Naturräume spiegeln sich auch in der jeweiligen Pflanzen- und Tierwelt wider. Naturräume mit ähnlicher Entstehungsgeschichte werden hierbei zu Gruppen zusammengefasst.



BEGRÜNDUNGSKARTE B I 3.1

NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG

 GRENZE DER GRUPPE DER NATURRÄUMLICHEN HAUPT-EINHEITEN

038  GRENZE UND NUMMER DER NATURRÄUMLICHEN HAUPT-EINHEIT

 GRENZE DER REGION

Die Gemeinde Vogtareuth befindet sich im voralpinen Hügel- und Moorland, in Luftlinie rund 12 km nordöstlich der kreisfreien Stadt Rosenheim auf einer Höhe des Hauptortes von 594 m ü. NN im Inn-Chiemsee-Hügelland (038) mit der geologischen Raumeinheit „Inn-Chiemsee-Jungmoränenregion“. Hierbei handelt es sich um ein von Endmoränenrücken und Schmelzwassertälern kleinkuppig gestaltete Jungmoränengebiet, das zwischen Inn und Traun, mit Höhen zwischen 500 und 600 m ü. NN.



Abgrenzung der Landschaft "Innaue" (3803)
Kartengrundlage: (c) GeoBasis-DE / BKG 2007

Der westliche Bereich des Gemeindegebietes wird der Innaue zugeordnet. Aufgrund der Tatsache, dass es sich beim Inn um den längsten und wasserreichsten Fluss der nördlichen Alpen handelt, stellt die Innaue eine bedeutende Flusslandschaft dar. Durch zahlreiche wasserbauliche Aus- und Umbaumaßnahmen am Inn und in der Aue hat sich jedoch das Landschaftsbild der ursprünglichen "Wildflusslandschaft" stark verändert.

Der Inn ist mittlerweile weitgehend kanalisiert und besitzt zahlreiche Staustufen. Überschwemmungsbereiche sind kaum noch vorhanden. Große Auwaldbereiche wurden gerodet und werden heute landwirtschaftlich genutzt. Wasserbauliche Regulierungsmaßnahmen am Inn haben die Voraussetzung für eine intensive Landwirtschaft geschaffen. Neben der Grünlandnutzung findet sich in der Aue ein hoher Ackeranteil.

Das restliche Gemeindegebiet wird dem Chiemgau zugeordnet.



Abgrenzung der Landschaft "Chiemgau" (3801)
Kartengrundlage: (c) GeoBasis-DE / BKG 2007

Als Chiemgau wird das um den Chiemsee gelegene, von Endmoränenrücken und Schmelzwassertälern kleinkuppig gestaltete Jungmoränengebiet zwischen Inn und Traun in 500 bis 650 m ü. NN bezeichnet. Der Chiemsee ist mit 82 qkm Fläche der größte bayerische See. Südlich des Chiemsees entstanden über wasserstauenden Seetonablagerungen großflächige Moore, aber auch im

Verlandungsbereich des Chiemsees und über quellnassen oder grundwassernahen Flächen weist der Chiemgau eine große Anzahl an Mooren auf. Meliorationsmaßnahmen zur Nutzbarmachung von Moorflächen führten dazu, dass heute intensiv genutzte Grünlandflächen in die ehemals ausgedehnten Moore hineinreichen. Durch die riesigen Geschiebe- und Schwebstoffmengen, die von der Tiroler Achen antransportiert werden, kann sich an der Mündung der Tiroler Achen in den Chiemsee ein in Mitteleuropa einmaliges Mündungsdelta erhalten.

Die dominierende landwirtschaftliche Nutzung ist heute die Grünlandnutzung, wobei die Flächen intensiv als Wiesen oder Mähweiden bewirtschaftet werden. Ein Teil der Grünländer wird auch umgebrochen, um Mais anzubauen. Diese Intensivnutzung ist nur durch eine systematische Entwässerung der Moor- und Feuchtflächen möglich.

Trotz Ringkanalisation weist der Chiemsee eine hohe Belastung in erster Linie aus den landwirtschaftlichen Einträgen rund um den See auf, speziell aber aus den großflächigen, nur durch Aufrechterhaltung der Entwässerung bewirtschaftbaren Moorgebieten. Viele wertvolle Nieder- und Hochmoorlebensräume gingen durch die Nutzbarmachung der Moore verloren. Das Achendelta stellt neben seiner Bedeutung als Lebensraum zahlreicher gefährdeter und vom Aussterben bedrohter Arten als Binnendelta ein für Deutschland oder gar Mitteleuropa einmaliges Naturphänomen dar.

Gemeinsam mit dem Chiemsee und den anschließenden Feuchtgebieten hat es als Rast- und Überwinterungsquartier für Durchzügler auch internationale Bedeutung. Nach der RAMSAR-Konvention von 1976 verpflichtet sich die Bundesrepublik zu deren Schutz. Die Mündung der Tiroler Achen ist als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Der Chiemsee sowie angrenzende Moorbereiche sind als Vogelschutz- und FFH-Gebiet ausgewiesen.

Landnutzung: Die Jungmoränen dieses Gebietes werden überwiegend als Grünland, sowie forstwirtschaftlich genutzt. Bei den Wäldern handelt es sich vorwiegend um Fichtenforste. In steilerem Gelände (Innleite, Endmoränen) sind auch Buchen- und Buchenmischwälder nicht selten. In den Endmoränen des würmeiszeitlichen Inngletschers finden sich zahlreiche wasserführende Toteiskessel (Pelhamer See), Bruchwälder und kleinere Moore.

Die landwirtschaftliche Nutzung wird durch das unruhige Relief vielerorts erschwert, sodass immer wieder extensiv bearbeitete oder ungenutzte Hangbereiche zu finden sind. Das Verhältnis von Ackerland zu Grünland beträgt im Landkreisdurchschnitt 1: 3,25.

Die klimatischen Bedingungen im Landkreis Rosenheim stellen sich wie folgt dar: die mittlere Jahrestemperatur liegt bei gut 8° C und die durchschnittliche Jahres-Niederschlagsmenge erreicht 1.600 mm (wechselhaftes Voralpenklima). Im Sommer entladen sich im Voralpenland und am Alpenrand oftmals sehr starke Gewitter, z. T. mit Hagelschlag. Typisch für die Voralpenlandschaft sind die Föhnwindbrüche, die lange, aber trockene Schönwetterperioden zur Folge haben. Die östlich von Vogtareuth gelegene Gemeinde Höslwang ist laut einer Untersuchung der Shell-Solar AG und dem Deutschen Wetterdienst der Ort in Deutschland, in dem die Sonne die meisten Tage strahlt.



Als eine der wärmsten Seen des Landkreises bieten die in einer naturbelassenen Umgebung liegende Hofstätter See und Rinser See bereits im Frühsommer die Möglichkeit, an gepflegten Badeplätzen ein erfrischendes Bad zu nehmen.

Hofstätter See in spätherbstlicher Jahreszeit (aus: Internetrecherche Gemeinde Prutting)

Die vorhandenen Schilf- und Waldflächen der Umgebung lassen einen direkten Zugang zum Ufer nur an einigen Stellen zu. Rund um den Hofstätter See führt ein herrlicher Spazierweg. Im südöstlichen Teil dieses Weges sind 14 Lehrtafeln angebracht, die als "Moorlehrpfad Burger Moos" interessante Informationen über Pflanzen, Tiere und Leben im Moor vermitteln. Im Winter jedoch friert der See schnell zu und bietet Schlittschuhläufern und Stockschützen daher weitläufige Möglichkeiten.

Wegen des flachen Seeufers ist der See auch bei Familien mit Kindern sehr beliebt. Der an einem Badeplatz vorhandene Kiosk wird sowohl von Wanderern als auch von Badegästen gleichermaßen gerne besucht.

2.3 Zukunftsatlas

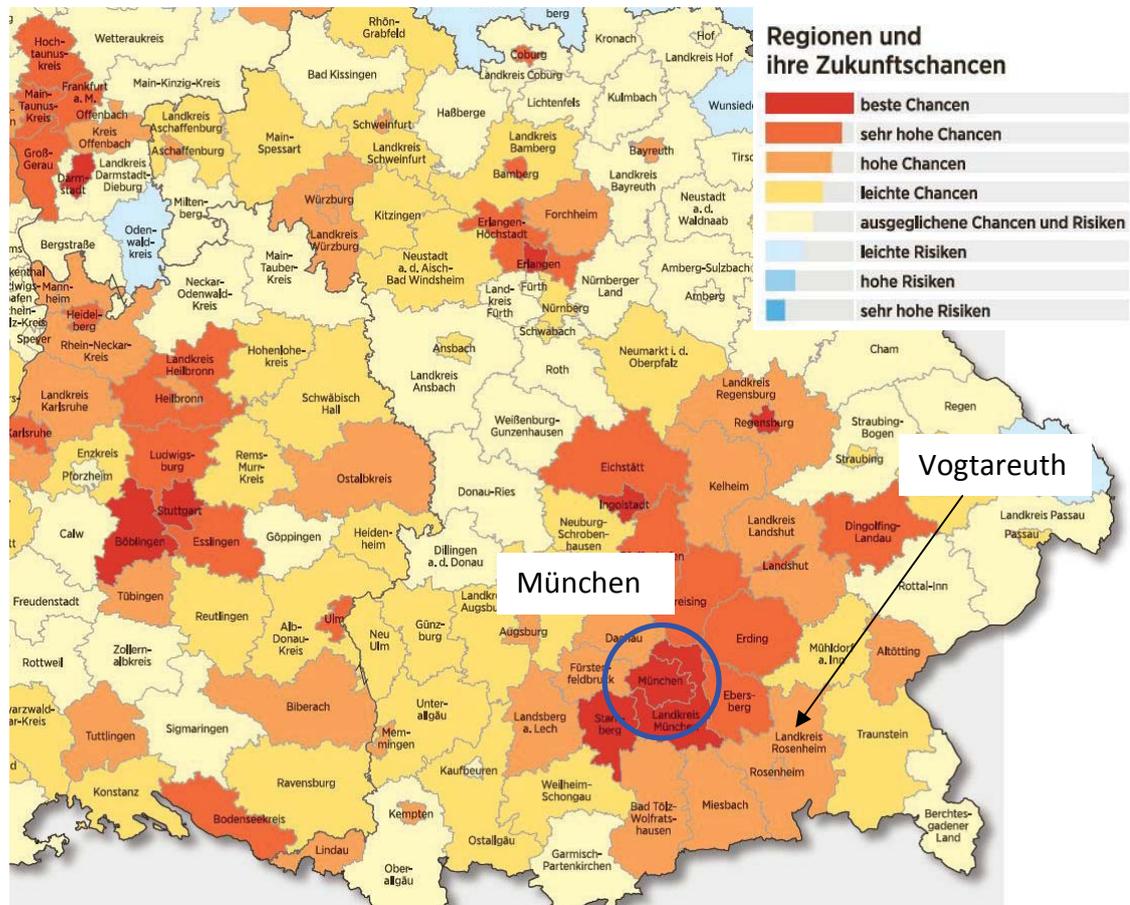
Der „Zukunftsatlas 2013 – Deutschlands Regionen im Zukunftswettbewerb“ gibt Auskunft über Zukunftschancen der 412 Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland. Der aus 29 Indikatoren gebildete Zukunftsindex (Gesamtranking) zeigt dabei die regionale Verteilung der Zukunftschancen und -risiken innerhalb Deutschlands auf. Eine Analyse der Indikatoren nach den zwei Dimensionen „Stärke“ und „Dynamik“ ermöglicht eine Differenzierung des Rankings in die momentane Standortstärke einerseits und die Entwicklung der Regionen in den vergangenen Jahren andererseits. Es werden darüber hinaus themenorientierte Auswertungen und Rankings in den Bereichen „Demografie“, „Arbeitsmarkt“, „Soziale Lage & Wohlstand“ sowie „Wettbewerb & Innovation“ erstellt.

Anhand von 29 Indikatoren zur Wettbewerbsfähigkeit und Innovationskraft, zur Konjunktur- und Arbeitsmarktlage, zur demografischen Situation und zur sozialen Lage die Chancen und Risiken aller 412 kreisfreien Städte und Landkreise in Deutschland bewertet der Zukunftsatlas 2010 die Chancen und Risiken aller Städte und Landkreise in Deutschland.

Die Kernergebnisse des Zukunftsatlas Regionen 2010 sind:

- Der Bevölkerungsrückgang schreitet weiter voran und ist auch in Westdeutschland Realität – mit weitreichenden Folgen.
- Regionen mit hohen Bevölkerungsgewinnen sind heute in Deutschland die Ausnahme. Während zwischen 2001 und 2005 noch 70 Regionen ein Bevölkerungswachstum von über 2 % verzeichneten, waren es zwischen 2006 und 2009 nur noch zwölf. Inzwischen sind zwei Drittel der Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland von Bevölkerungsrückgängen betroffen, Tendenz steigend. Damit sind Bevölkerungsverluste nicht mehr nur ein ostdeutsches Problem. Neben einer geringen Geburtenrate müssen sich auch zunehmend mehr westdeutsche Regionen mit Abwanderungsprozessen und einer alternden Bevölkerung auseinandersetzen. Vor dem Hintergrund dieser demografischen Entwicklung gilt es, Lösungsansätze zu finden für weitreichende Folgen wie Fachkräftemangel, Tragfähigkeitsaspekte kommunaler Infrastrukturen oder für die Stadtentwicklung z. B. bezüglich notwendiger Rück- und Umbauprozesse.
- Auch ländliche Regionen abseits größerer Zentren verfügen über Entwicklungspotenziale und können sich durch geeignete, individuelle Strategien dynamisch entwickeln.

Wie nachstehende Abbildung zeigt, liegt die Gemeinde Vogtareuth in einem Gebiet mit insgesamt hohen Zukunftschancen.



Der Landkreis Rosenheim belegt von 402 (Untersuchung 2007/2010: 439/412) untersuchten Landkreisen und kreisfreien Städten insgesamt den Platz 59 (57/35) und liegt damit einen Platz hinter der Stadt Rosenheim, die auf Rang 58 (104/54) landet.

Hierbei kommt der Landkreis Rosenheim und somit das Untersuchungsgebiet im Bereich soziale Lage & Wohlstand auf Rang 34 (79/29, jeweils Untersuchung 2007/2010), im Bereich Wettbewerb & Innovation auf Rang 69 (35/28), im Bereich Demographie steigt er auf Rang 87 (89/128), im Bereich Arbeitsmarkt liegt er auf Rang 152 (137/114).

Dazu wurden folgende Indikatoren aus den Bereichen Demographie, Wohlstand und soziale Lage, Arbeitsmarkt und Wettbewerb & Innovation gewählt:

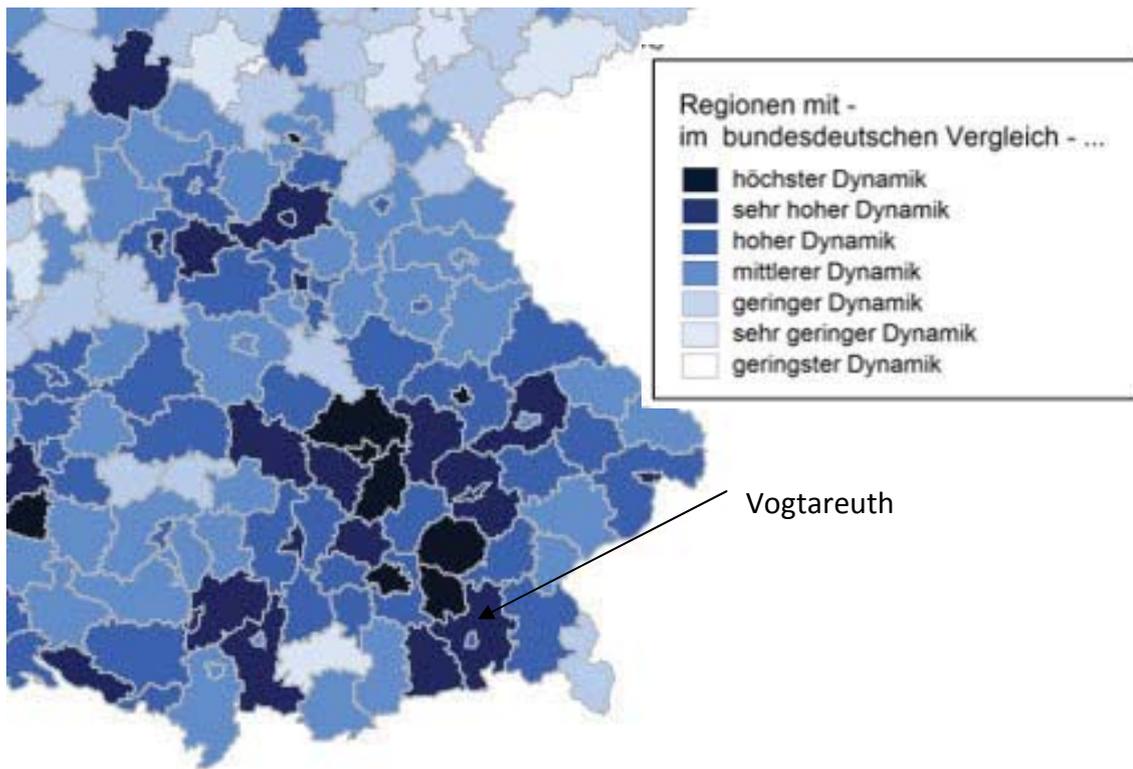
	Stärke im Status-quo	Dynamik
Demografie	<ul style="list-style-type: none"> - Fertilitätsrate - Anteil Junge Erwachsene 	<ul style="list-style-type: none"> - Bevölkerungsentwicklung - Wanderungssaldo Junge Erwachsene
Wehstand & Soziale Lage	<ul style="list-style-type: none"> - Kaufkraft - Kriminalitätsrate - Kommunale Schuldenlast - Anteil der in Bedarfsgemeinschaften lebenden Personen 	<ul style="list-style-type: none"> - Veränderung des Anteils der in Bedarfsgemeinschaften lebenden Personen
Arbeitsmarkt	<ul style="list-style-type: none"> - Arbeitsplatzdichte - Arbeitslosenquote - Anteil Tertiärbeschäftigung - Anteil Hochqualifizierte - Schulabbrecherquote - Unbesetzte Ausbildungsstellen 	<ul style="list-style-type: none"> - Veränderung Arbeitslosenquote - Veränderung Anteil Hochqualifizierter
Wettbewerb & Innovationen	<ul style="list-style-type: none"> - BIP je Beschäftigten - Gründungsintensität - FuE-Personal in der Wirtschaft - Investitionsquote der Industrie - Patentintensität - Beschäftigte in dt. Zukunftstektoren - Anzahl der Top 500 Unternehmen 	<ul style="list-style-type: none"> - Veränderung BIP - Veränderung Gründungsintensität - Veränderung FuE-Personal - Veränderung Gesamtbeschäftigung
	<ul style="list-style-type: none"> - Erreichbarkeit BAB 	

© Prognos AG 2013

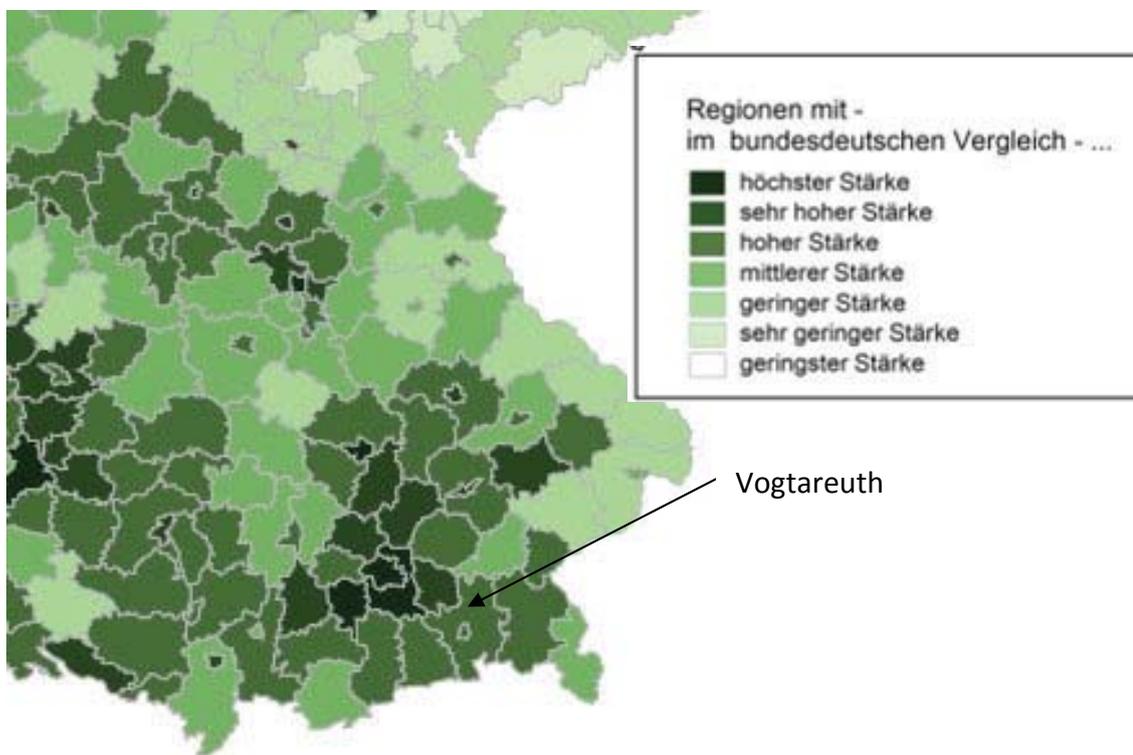
Hierbei zeigt sich, dass in Deutschland immer noch ein Süd-Nord- und ein West-Ost-Gefälle der Zukunftschancen bestehen. Zudem entwickeln sich Umlandkreise auch starker Großstädte nicht mehr so dynamisch wie zuvor.

Der Landkreis Rosenheim, in dem sich Vogtareuth befindet, belegt von 402 untersuchten Landkreisen und kreisfreien Städten den Platz 39 in der Dynamik-Karte und den Platz 71 in der Stärken-Karte (Karte nächste Seite). Das Untersuchungsgebiet liegt in einem Bereich, der im bundesweiten Vergleich eine sehr hohe Dynamik (Platz 39) und eine hohe Stärke (Platz 71) aufweist. Daraus ergibt sich im Ranking, wie bereits oben ausgeführt Platz 59, was der Region sehr hohe Zukunftschancen bescheinigt.

Trotzdem haben aber gerade kleinere Orte, vor allem auch dann, wenn sie wie Vogtareuth ohne zentralörtliche Bedeutung sind, mit den Auswirkungen der strukturellen Veränderungen zu kämpfen, selbst in Vorzugsregionen.



Ausschnitt aus der Dynamikkarte



Ausschnitt aus der Stärkekarte

2.4 Fachplanerische Vorgaben mit Rechtswirkung

Biotopkartierung

Im Bereich um die Ortschaft Vogtareuth gibt es eine Vielzahl an Biotopflächen, die dem Biotop-, dem Boden- und dem Landschaftsschutz dienen. Sie verteilen sich über das gesamte Gemeindegebiet.



Dabei liegt der Schwerpunkt aufgrund der Lage der Gemeinde im Bereich der Innauen. Ein weiterer Schwerpunkt befindet sich im südlichen Gemeindebereich im Bereich des Hofstätter Sees und des Rinssees. Bei den hier genannten Flächen handelt es sich überwiegend

um große bis sehr große flächenhafte Biotope.

Die übrigen über das gesamte Gemeindegebiet verteilten Biotope stellen hauptsächlich linienhafte bis kleinflächige Biotope dar, die eine gewisse Vernetzung erkennen lassen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Vogtareuth wurde mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 16.11.1982 genehmigt.



Ausschnitt FNP Ortsteil Vogtareuth

Ausweisungen Vogtareuth

In diesem Flächennutzungsplan ist der Ortskern von Vogtareuth teilweise als Gemeinbedarfsfläche und teilweise als Dorfgebiet dargestellt. Die Darstellung der Gemeinbedarfsflächen beinhaltet den Kirchenbezirk, die Pfarrerrwiese, den Rathausbezirk und das Schulgelände.

Es stellt eine Besonderheit dar, dass diese Gemeinbedarfsfläche mit den öffentlichen Nutzungen einen großen räumlichen Zusammenhang bilden, der sich von der Kirche zwischen Rosenheimer Straße und Vogteistraße bis zum südlichen Ende des Schulgeländes erstreckt. Dieser städtebauliche Raum wird bestimmt von den öffentlichen Gebäuden und grün bestimmten Freiflächen.

Das alte Dorf, das sich im Wesentlichen westlich und östlich der Kirche erstreckt und von bäuerlichen Anwesen geprägt war, ist als sog. Mischgebiet Dorf (MD) dargestellt. Weitere MD-Ausweisungen befinden sich südlich und westlich des Schulgeländes sowie im nordöstlichen Ortsteil von Vogtareuth, westlich und nördlich der Klinik. Diese MD-Flächen sind in jüngerer Zeit entstanden und haben sich eher als Mischgebietsflächen entwickelt. Der Bereich der Klinik „Schön“ ist als Sondergebiet „SO Klinik“ ausgewiesen.

Im Norden der Ortschaft ist eine WA-Fläche (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen, die zwischen den beiden MD-Flächen liegt und den Ort nach Norden abschließt. Im südlichen Bereich von Vogtareuth sind einige WA-Flächen ausgewiesen, die wie auch die Bauflächen im nordöstlichen Bereich bis auf einige Lücken bereits mit Wohnhäusern bebaut sind.

Westlich des MD des alten Dorfgebietes ist ein Spiel- und Bolzplatz als Grünfläche dargestellt, östlich der Gemeinbedarfsfläche sind Grünflächen für den bestehenden Friedhof und für Erweiterungsflächen des Friedhofes vorgesehen.



Ausschnitt FNP OT Zaisering

Ausweisung Zaisering

Zaisering ist im Flächenutzungsplan in Wesentlichen als Dorfgebiet dargestellt. Dies sind der Bereich des alten Ortskernes rund um die Kirche, die ehemalige südliche Streubebauung, die sich nachverdichtet hat und östliche Ausläufer des alten Ortskernes, die im Urkataster noch nicht vorhanden waren. Östlich des Gasthauses ist eine innerörtliche Angerfläche als Grünfläche zwischen Kirchweg und Vogtareuther Straße dargestellt, die aber teilweise mit älteren Anwesen bebaut ist.

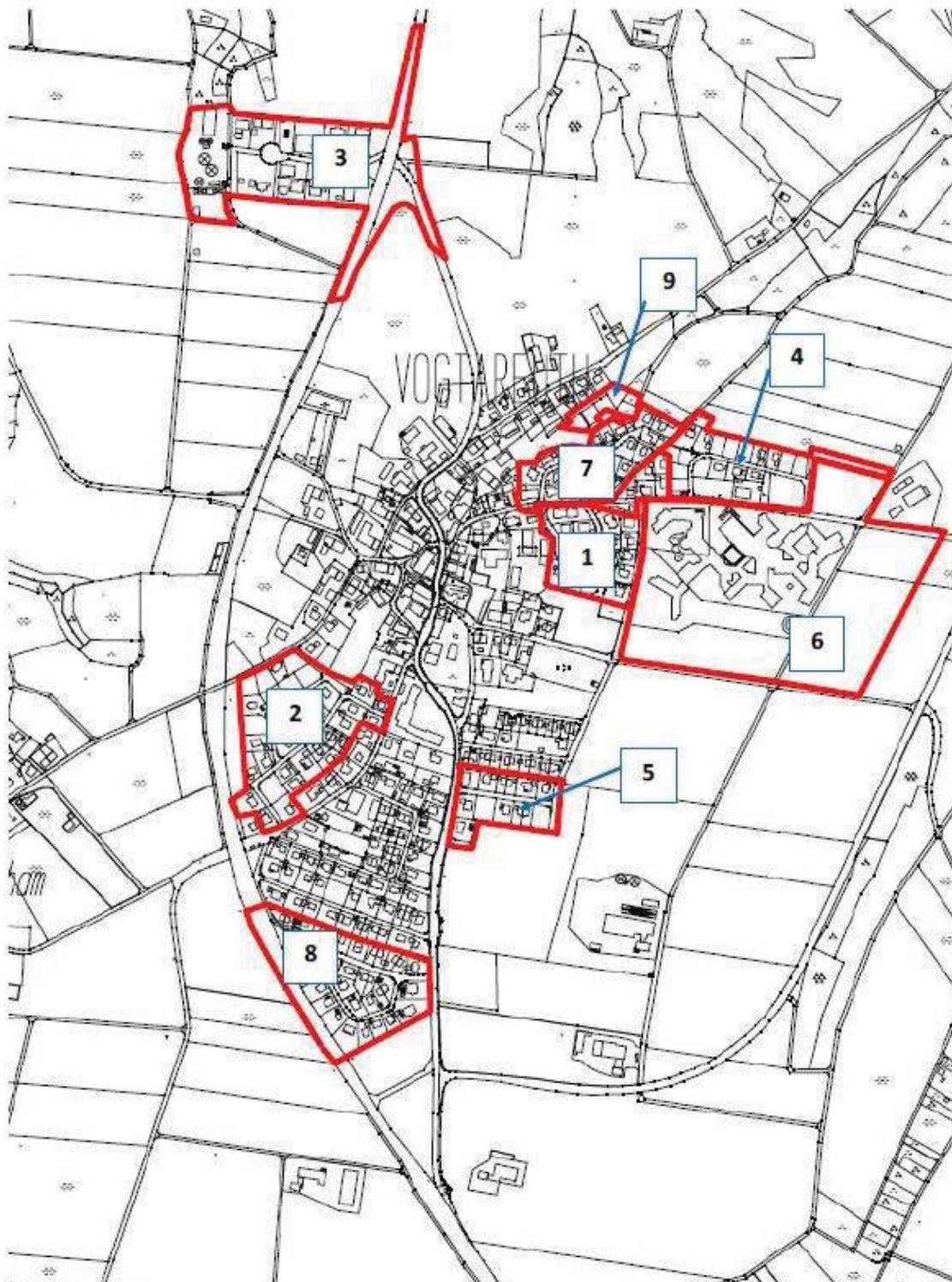
Im östlichen Anschluss an die Dorfgebiete sind WA's ausgewiesen, die sich in gleicher Ausdehnung wie das Dorfgebiet von Norden nach Süden erstrecken.

Bebauungspläne

Für das Gemeindegebiet Vogtareuth gibt es 16 Bebauungspläne.

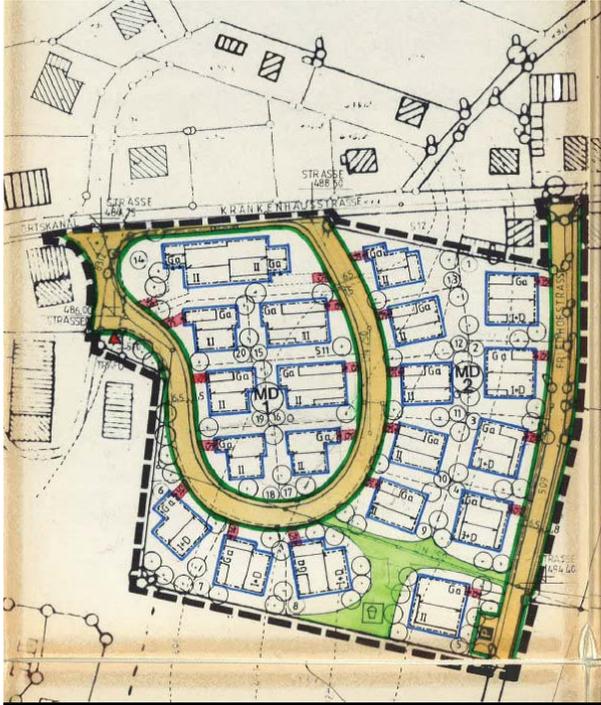
- Ortsteil (OT) Vogtareuth:

Übersichtsplan der einzelnen Bebauungspläne



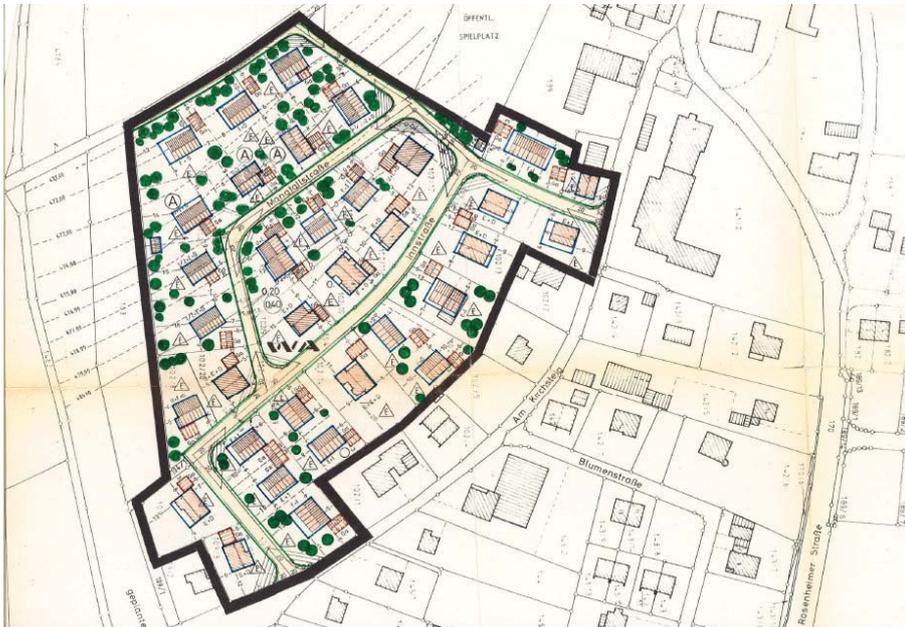
1

Bebauungsplan „Krankenhaus-West“ (X. Änderung, 05.04.1982)



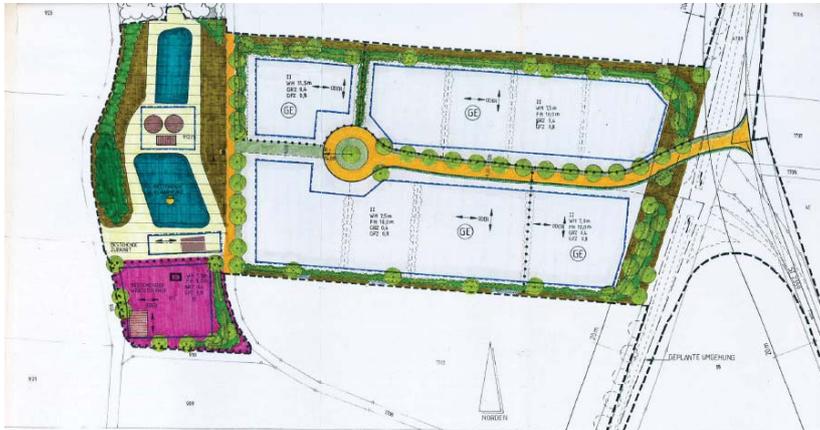
2

Bebauungsplan „An der Mangfallstraße“ (29.06.1987)



3

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet“ (1. Änderung, 26.01.1999)

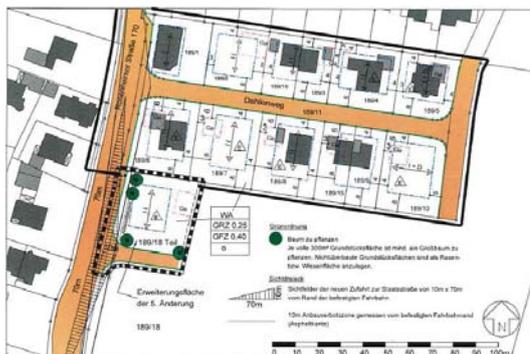


4

Bebauungsplan Nr. 9 „Bgm.-Joseph-Maier-Weg“ mit integriertem Grünordnungsplan (16.04.2012)



5



Bebauungsplan „Vogtareuth Süd“
5. Vereinfachte Änderung
(14.04.2010)

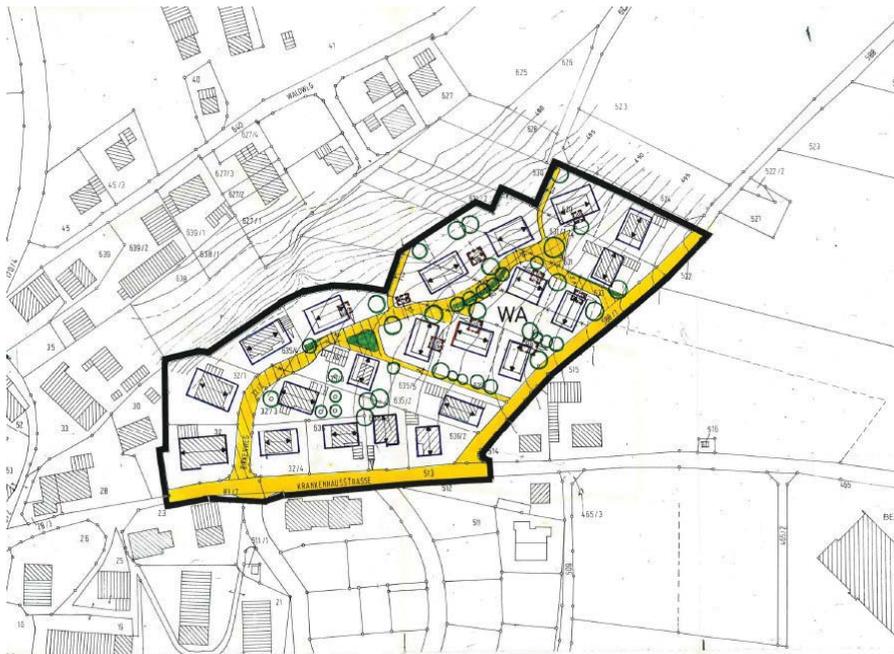
6

Bebauungsplan „Behandlungszentrum Vogtareuth“ 5. Änderung im Bereich OP/Kinderneubau einschl. Tektur Parkplatz (09.04.2013)



7

Bebauungsplan „Lindberg“ (7. Änderung, 07.11.1994)



8

Bebauungsplan Nr. 8 mit integriertem Grünordnungsplan „Reuther Feld“ (1993)



9

Bebauungsplan Nr. 16 „Ahornweg-Ost“ (26.09.2012)



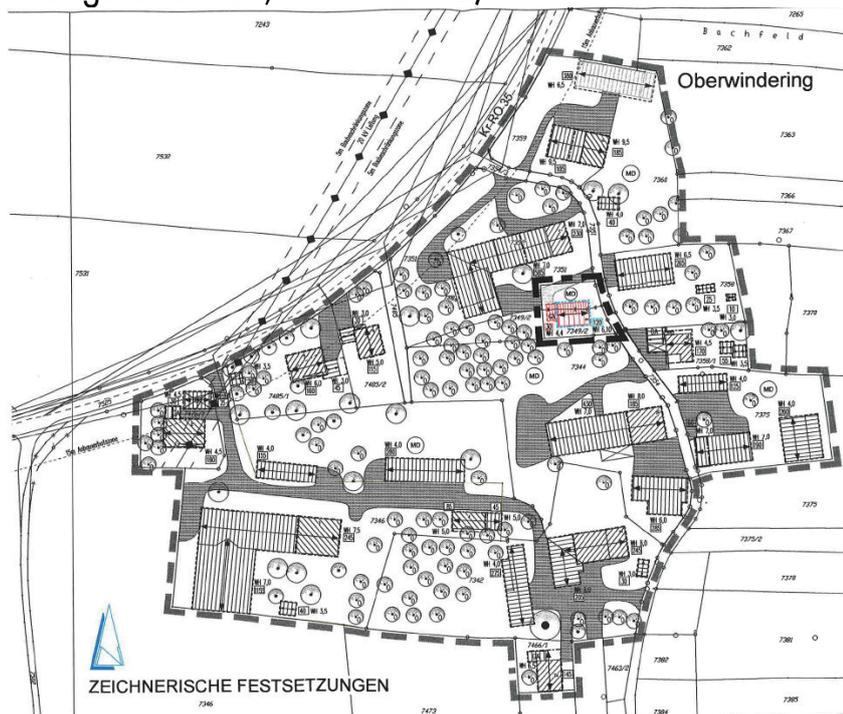
- OT Hölking

Bebauungsplan Hölking (26.07.2011)



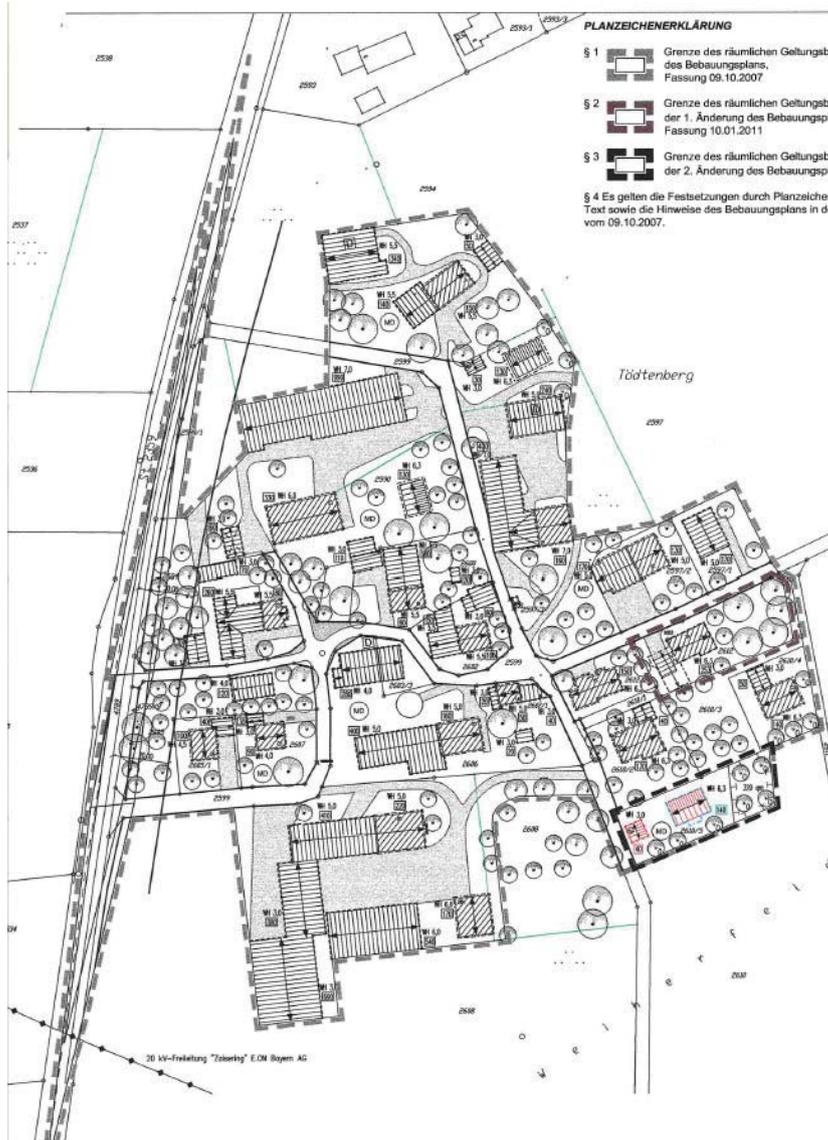
- OT Oberwinding

Bebauungsplan „Oberwinding“ (1. Änderung, vereinfachtes Änderungsverfahren, 31.08.2012)



- OT Tödtenberg

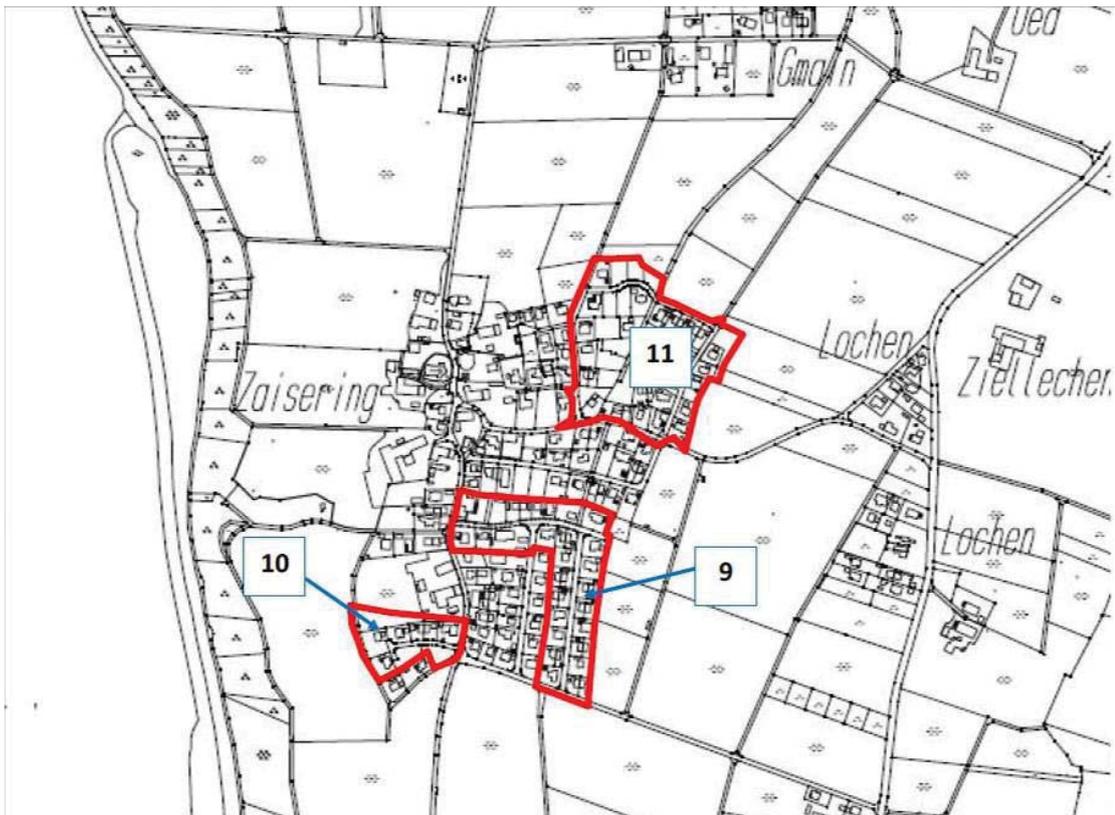
Bebauungsplan „Tödtenberg“ (2. Änderung -vereinfachtes Verfahren-, 11.09.2012)



Bebauungsplan Nr. 21 „Wall“ (22.06.2010)

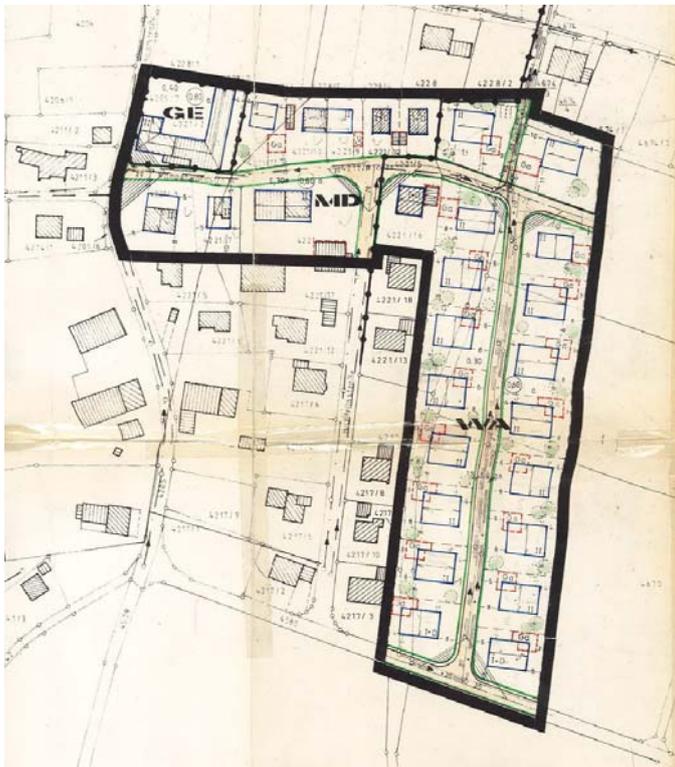


- OT Zaisering



9

Bebauungsplan „Zaisering Südost“ (4. Änderung, 16.01.1984)



10

Bebauungsplan „Zaisering Süd-West“ (12.02.1986)



11

Bebauungsplan Nr. 10 mit integriertem Grünordnungsplan „Zaisering-Nord“ (7. Änderung, 18.02.2000)



Städtebauliche Strukturen in den Bebauungsplänen

Für die neuen Siedlungsentwicklungen in Vogtareuth und Zaisering gibt es qualifizierte Bebauungspläne. Vor allem die Bebauungspläne bis zu Beginn der achtziger Jahre haben keinerlei städtebauliche Qualitäten und sind eher monotone Parzellenaufteilungspläne. Die jüngeren Bebauungspläne ab den neunziger Jahren haben zumindest in Bereich der Grünordnungspläne eine höhere Qualität und haben bei der Anordnung der Gebäude zumindest gewisse Raumstrukturen. Ein übergeordneter städtebaulicher Ansatz, der aus dem Ortskern heraus zu entwickeln wäre, ist aber in keinem der Bebauungspläne erkennbar. Dadurch entstand ein relativ eintöniges monostrukturiertes „Häusermeer“, das sich um den alten Ortskern herum darstellt. Ein besonderes Siedlungsbild Vogtareuth ist nicht erkennbar.

Auch in Zaisering zeigt sich die neuere Siedlungsentwicklung im östlichen Ortsbereich als monotone Aufreihung der Häuser entlang der Erschließungsstraße. Auch hier wurde es versäumt, einige Leitlinien aus dem Ortskern heraus für die neuen Siedlungsentwicklungen festzulegen, um so ein einmaliges Siedlungsbild Zaisering entstehen zu lassen. Die Siedlungsstruktur in Zaisering ist in den neuen Baugebieten ebenfalls von monotoner Beliebigkeit geprägt.

Des Weiteren gibt es außer in Vogtareuth und Zaisering noch Bebauungspläne in einzelnen Ortsteilen, z. B. in Hölking, Oberwinding, Tödtenberg, Wall, wo im Wesentlichen der Bestand festgeschrieben ist und geringfügige bauliche Ergänzungen vorgenommen wurden. Städtebauliche Strukturen wurden hier nicht neu definiert.

2.5 Kommunale Infrastruktur, kommunale Verflechtung

Die Gemeinde Vogtareuth hat folgende kommunalen und sonstigen Verflechtungen aufzuweisen:

- ***Kindergarten „Zauberberg“ der Gemeinde Vogtareuth***

Der gemeindliche Kindergarten und Kinderkrippe Zauberberg befindet sich zwischen Schule und der Schön-Klinik in ruhiger Lage am Ortsrand von Vogtareuth.

- ***Katholischer Kindergarten „St. Vitus“, Zaisering***

Der Träger des Kindergartens St. Vitus ist der Kitaverbund Stephanskirchen-Haidholzen. Er befindet sich im Ortskern von Zaisering. Beide Einrichtungen haben zusammen 156 genehmigte Plätze. Es wurden 138 Kinder betreut (2013).

- ***Grundschule Vogtareuth***

Die Grundschule Vogtareuth mit den Klassen 1 – 4 hatte im Schuljahr 2012/2013 127 Schüler in sieben Klassen. An der Schule unterrichteten 9 Lehrkräfte.

- ***Gemeinde Stephanskirchen - Standesamt***

Das für die Gemeinde Vogtareuth zuständige Standesamt befindet sich in der Gemeinde Stephanskirchen. Die Anschrift lautet: Rathausplatz 1, 83071 Stephanskirchen.

- ***Feuerwehrhaus Vogtareuth***

Das Gerätehaus/die Fahrzeughalle der Freiwilligen Feuerwehr Vogtareuth befindet sich in der Vogteistraße in Vogtareuth. Es verfügt über drei Stellplätze, eine Waschhalle sowie sämtliche notwendigen Nebenräume. Dieses Gebäude kann auch für Vereinszwecke genutzt werden.

- ***Feuerwehrhaus Zaisering***

Der Ortsteil Zaisering verfügt über eine eigene Feuerwehr. Ihr Gebäude befindet sich in der Hauptstraße 3.

- ***Wärmeversorgung der gemeindlichen Gebäude***

Die Gemeinde Vogtareuth hat vor 5 Jahren ein Biomasseheizwerk in Betrieb genommen. Beheizt werden das Feuerwehrhaus, der Kindergarten, das Rathaus und die Schule. Dafür stehen zwei 150 kW-Brenner bereit.

- ***Stromversorgung in der Gemeinde Vogtareuth***

Die Versorgung des Gemeindegebietes mit Strom erfolgt durch zwei Stromanbieter. Dies sind:

- EGS-Elektrizitätsgenossenschaft Schonstett eG, Hauptstraße 5, 83137 Schonstett für die Versorgungsgebiete Aign, Benning, Wall, Eglack, Reipersberg, Gmain, Haid, Hofstätt, Hölking, Holzleiten, Kalkgrub, Gaffl, Knogl, Farmach, Seppl im Holz, Lochen, Sunkenroth, Oed, Untersee, Sulmaring, Tödtenberg, Eglham, Vettl, Weikering, Eichbichl, Entberg, Entmoos, Straßöd, Forst, Leiten, Rackerting, Seehub, Seeleiten, Pirach, Schneiderwies, Zaißberg, Straßkirchen, Weidach, Entfelden, Vogleiten, Buch, Ziellechen, Zaisering.
- E.ON Bayern AG, Geigelstraße 2, 83059 Kolbermoor für das Versorgungsgebiet (Ortsteile) Viehhausen, Vogtareuth Ort, Winkl, Lueg, Pirach, Oberwinding, Unterwinding, Ried.

- ***Gemeindliche Wasserversorgung Vogtareuth***

Die gemeindliche Wasserversorgung Vogtareuth umfasst die Ortsteile Unterwinding, Oberwinding, Pirach, Weikering, Sulmaring, Tödtenberg, Gaffl, Buch, Seppl im Holz, Eglack, Straßöd, Vogleiten, Schneiderwies, Knogl, Holzleiten, Leiten, Seeleiten, Farmach, Untersee, Kalkgrub, Entberg, Zaißberg, Entfelden, Weidach, Oed, Gmain, Ziellechen, Zaisering, Lochen, Aign, Hofstätt, Vettl, Reuther Feld, Schön Klinik Vogtareuth, Niedernburg Hausnummer 3 und Elisabeth-Block-Str. 1.

Der Wasserbeschaffungsverband Vogtareuth versorgt die Ortsteile Winkl, Ried, Lueg, Vogtareuth Ort, Eglham, Haid, Kreuzstraße, Kapellenweg, Am Kapellenfeld. Der Wasserversorgungsgenossenschaft Söchtenau versorgt die Ortsteile Viehhausen und Benning. Die gemeindliche Wasserversorgung Prutting versorgt vom Ortsteil Aign die Anwesen Hausnummer 10,12,13. Eine eigene Wasserversorgung gibt es in Eichbichl, Seehub und Sunkenroth.

- *Zweckverband zur Unterhaltung von Gewässern III. Ordnung, Straßen- und Landschaftspflege (GUZV)*

Die Gemeinde Vogtareuth ist Mitglied im Zweckverband zur Unterhaltung von Gewässern III. Ordnung, Straßen- und Landschaftspflege. Der Zweckverband hat folgende Anschrift: Wiesenweg 1, 83135 Schechen/Hochstätt.

Der Zweckverband zur Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung, Straßen- und Landschaftspflege (GUZV) Rosenheim ist ein Zusammenschluss der Gemeinden, Märkte, Städte und Wasser- / Bodenverbände der Landkreise Rosenheim, Miesbach, Mühldorf und der kreisfreien Stadt Rosenheim in einer Körperschaft des öffentlichen Rechtes.

Maßgebliche Aufgabe des Zweckverbandes ist die Unterhaltung und Pflege von Gewässern III. Ordnung. Die Pflegearbeiten werden nach enger Absprache mit den zuständigen Fachbehörden von verbandseigenen Mitarbeitern ausgeführt. Der GUZV verfügt über langjährige Erfahrungen im naturnahen Wasserbau. Spezialmaschinen und Geräte ermöglichen selbst ein Arbeiten im unwegsamem Gelände. Des Weiteren werden Ausbaumaßnahmen, wie z. B. Gewässerrenaturierungen, naturnahe Rückhaltebecken, Feuchtbiotope etc. durch verbandseigene Ingenieure plantechnisch bearbeitet und genehmigungsfähig vorgelegt.

Der Zweckverband bietet seinen Mitgliedern aus einer Hand Dienstleistungen in der Gewässer- und Landschaftspflege, beginnend bei der fachlichen Beratung, über die Erstellung von Planungen und Bauentwürfen, Bauleitung und Ausführung, sowie die Abrechnung und Beantragung von Fördermitteln an.

Weiterhin erstellt und betreut der GUZV Böschungssicherungen, Gewässerrenaturierungen, Wasserfassungen und Straßenentwässerungsgräben. Auch Gewässernetzkarten werden vom Zweckverband erstellt, bearbeitet und ökologische Aufwertungen für kommunale Ökokontoflächen qualifiziert geplant und ausgeführt (Quelle: <http://www.guzv-rosenheim.de>).

- ***Zweckverband Kommunale Verkehrssicherheit Oberland***

Die Gemeinde Vogtareuth ist Mitglied im Zweckverband „Kommunale Verkehrssicherheit Oberland“. Die Anschrift des Zweckverbandes lautet: Prof.-Max-Lange-Platz 1, 83646 Bad Tölz.

Der Zweckverband „Kommunale Verkehrssicherheit Oberland“ ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts. Er wurde am 11.1.2007 von 27 Gemeinden gegründet und durch das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen mit Bescheid vom 18.1.2007 rechtsaufsichtlich genehmigt.

Anders als sein Vorgänger, der durch Unregelmäßigkeiten beauftragter Privatfirmen in die Schlagzeilen geraten war, verzichtet der Zweckverband Kommunale Verkehrssicherheit Oberland auf die Einbindung privater Unternehmen. Alle Dienstleistungen für die Kommunen liegen ausnahmslos in den Händen des Zweckverbands.

Nach fünf Jahren ist der Zweckverband Kommunale Verkehrssicherheit Oberland von 27 Gründungsmitgliedern auf 70 Kommunen angewachsen (2011). Damit arbeiten 35 Prozent aller Kommunen im Verbandsgebiet mit dem Zweckverband zusammen. (Quelle: <http://www.kvs-oberland.de>)

- ***Zweckverband Regionaler Planungsverband Südostbayern***

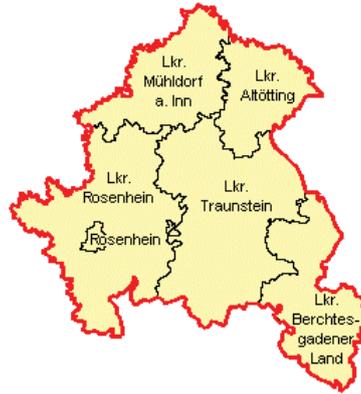
Die Gemeinde Vogtareuth ist Mitglied im Zweckverband Regionaler Planungsverband Südostbayern. Die Anschrift des Zweckverbandes ist: Bahnhofstraße 38, 84503 Altötting.

Der Regionale Planungsverband Südostoberbayern ist der gesetzlich vorgesehene Zusammenschluss von Gemeinden, Landkreisen und der kreisfreien Stadt Rosenheim in der ca. 5.225 km² großen Planungsregion Südostoberbayern (Region 18). Er repräsentiert über 800.000 Einwohner. Er ist Träger der Regionalplanung im übertragenen Wirkungskreis und vertritt seine Mitglieder in allen Fragen der Raumordnung und Landesplanung.

Mitglieder sind die kreisfreie Stadt Rosenheim, die Landkreise Altötting, Berchtesgadener Land, Mühldorf a. Inn, Rosenheim und Traunstein sowie alle Gemeinden dieser Landkreise.



Quelle: www.region-suedostoberbayern.bayern.de/



Quelle: www.region-suedostoberbayern.bayern.de/



https://de.wikipedia.org/wiki/Landkreis_Rosenheim

Oberzentrum ist die Stadt Rosenheim mit gut 60.000 Einwohnern. Daneben nehmen Traunstein und im Norden der Region der Städtebund Inn-Salzach oberzentrale Funktionen wahr. Das Oberzentrum Salzburg grenzt im Osten unmittelbar an die Region an (Quelle: <https://www.region-suedostoberbayern.bayern.de>).

- ***Zweckverband Abfallverwertung Südostbayern***

Die Entsorgung des Restmülls in dessen Mitgliedslandkreisen organisiert der Zweckverband Abfallverwertung Südostbayern (ZAS). Zu diesem Zweck wurde in Burgkirchen an der Alz (Lkr. Altötting) ein Müllheizkraftwerk errichtet, in dem seit Inbetriebnahme 1994 mittlerweile fast drei Millionen Tonnen Abfall unter höchsten Emissionsschutz-Vorkehrungen verbrannt worden sind. Sitz des ZAS ist ebenfalls Burgkirchen.

Mitglieder des Zweckverbands Abfallverwertung Südostbayern (ZAS) sind die oberbayerischen Landkreise Altötting, Mühldorf, Traunstein, Berchtesgadener Land und Rosenheim sowie die niederbayerischen Landkreise Rottal-Inn und Dingolfing-Landau (http://regiowiki.pnp.de/index.php/Zweckverband_Abfallverwertung_S%C3%BCdostbayern).

Bezüglich Bildung und Soziales ist die Gemeinde noch in folgenden Bereichen verbunden:

- ***Katholischer Pfarrverband Prutting – Vogtareuth***

Seit dem Frühjahr 2004 ist St. Emmeram in Vogtareuth der Sitz des Pfarrverbands Prutting-Vogtareuth. Dieser umfasst Mariä Himmelfahrt in Prutting, St. Peter in Schwabering, St. Emmeram in Vogtareuth, St. Georg in Straßkirchen, die Kuratie St. Vitus in Zaisering und St. Leonhard in Leonhardspfünzen.

Das Seelsorgeteam des Pfarrverbands Prutting-Vogtareuth besteht zur Zeit aus Pfarrer Guido Seidenberger als Leiter des Pfarrverbands, Pfarrvikar Konrad Roider, Gemeindeferentin Katharina Hauer sowie Hans Mair, Diakon im Zivilberuf. Die katholische Seelsorge in der Schön-Klinik hat seit Herbst 2014 Dr. Lothar Katz inne.

- ***Evangelisch-Lutherisches Pfarramt Haidholzen***

Das Evangelisch-Lutherische Pfarramt hat seinen Sitz in der Gemeinde Stephanskirchen. Die Anschrift lautet: Gerhart-Hauptmann-Straße 14a, 83071 Stephanskirchen. Der Gottesdienstort ist in der Schön-Klinik in Vogtareuth in der Krankenhausstraße 20.

- ***Schulverband Mittelschule Stephanskirchen***

Nach der Grundschule besuchen die Schüler aus dem Gemeindegebiet Vogtareuth, sollten sie nicht eine weiterführende Schule besuchen, die Mittelschule Stephanskirchen. Die Adresse lautet: Otfried-Preußler-Grund- und Mittelschule, Schömeringer Straße 35 a-d, 83071 Stephanskirchen.

2.6 Bürgerbeteiligung, Leitbildarbeit

2.6.1 Bürgerbeteiligung im Zeitraum 2001 bis Seminar in 2013

In der Gemeinde Vogtareuth sind aus dem Projekt „Lebensqualität durch Nähe“ 2001 vier Arbeitskreise hervorgegangen, die sich mit Themen der Gemeinde beschäftigt haben. (Quelle: Internetseiten der Gemeinde Vogtareuth: <http://www.vogtareuth.de/index.php?id=562,107&suche=>)

Dies sind

- Arbeitskreis Ortsbild und Verkehr
- Arbeitskreis Landwirtschaft und Umwelt
- Arbeitskreis Handel Handwerk und Gewerbe
- Arbeitskreis Dorfgemeinschaft

– *Arbeitskreis Ortsbild und Verkehr*

Der Arbeitskreis beschäftigte sich bisher mit folgenden Themen: Dorfplatzgestaltung Vogtareuth (2002), Friedhof Zaisering (2002), Verkehrsberuhigung Ortsteil Lochen (2004), Kinderspielplatz Zaisering (2003-2004), Verkehrsberuhigung Zaisering (2005-2006), Umgehungsstraße Vogtareuth (2003-2010) sowie mit dem Themenbereich Wanderwege (2010). Zudem beteiligte sich der Arbeitskreis am Ferienprogramm (2003, 2005, 2006, 2008, 2009, 2010).

– *Arbeitskreis Landwirtschaft und Umwelt*

Die Bewusstseinsbildung im Bereich Landwirtschaft und Umwelt erfolgte durch den Arbeitskreis mit der Organisation für die Besichtigung einer Pflanzenkläranlage in der näheren Umgebung. Weitere Aktivitäten waren ein Hoffest mit Tag der offenen Tür auf einem landwirtschaftlichen Betrieb in Unterwinding, die Beschilderung für den in Vergessenheit geratenen Pestfriedhof sowie den Bau einer Solaranlage auf dem Dach des Schulgebäudes in Zusammenarbeit mit einem örtlichen Unternehmer.

– *Arbeitskreis Handel Handwerk und Gewerbe*

Die Gründung des Gewerbeverbandes Vogtareuth wurde auf Initiative des Arbeitskreises Handel, Handwerk und Gewerbe hin durchgeführt (2002). Der Gewerbeverband erstellte ein Branchenverzeichnis, das unter anderem alle Nahversorger im Gemeindebereich beinhaltet.

– *Arbeitskreis Dorfgemeinschaft*

Der Arbeitskreis Dorfgemeinschaft beteiligte sich am Ferienprogramm (2002, 2007), an der Umgestaltung des Gemeindeblattes bzgl. Inhalt und Erscheinungsmodus und hielt eine Foto-Ausstellung mit historischen Bildern aus der Gemeinde ab (alles 2003). Es folgte die Herausgabe „Bilddokumente aus der Gemeinde Vogtareuth“, Band I (2003) sowie im darauffolgenden Jahr Band II der „Bilddokumente aus der Gemeinde Vogtareuth“ (2004). Die 1. und 2. Ausstellung GemeindeKREATIV (2005 und 2007), das Preisrätsel „Wer kennt sich aus in der Gemeinde?“, der Kalender 2007 „Vogtareuth vor einem halben Jahrhundert“ (beide 2006), der Verkauf beim Christkindlmarkt „Eingemachtes für die Kirchenrenovierung“ (2007), die Ausstellung in Zaisering „Heimisches Brauchtum“ (2009) waren weitere Aktivitäten. Der Entwurf eines Logos „Vogtareuth am Inn – mittendrin“, die Gestaltung der „Vogtareuther Info-Mappe“, die Ausstellung „Fahnen – Zeichen der Gemeinschaft“ (alle 2010) schlossen sich an. Der Entwurf der „Originalen Vogtareuther Baumwolltasche“ und Verkauf beim Christkindlmarkt zugunsten des Orgelbauvereins St. Emmeram und der Mittagsbetreuung in der Schule (alle 2011), die Gestaltung einer Sonnenuhr für die Fassade des Schulhauses anlässlich des 20-jährigen Bestehens der Patenschaft Vogtareuth-Sorède waren weitere Aktionen (2012/2013). Das Haus- und Hoftafelprojekt „Haus- und Hofnamen – Überliefertes bewahren“ mit Archivrecherche zur Geschichte der Höfe war das letztjährige Projekt (2014).

Nachdem sich die Gemeinde beim Amt für Ländliche Entwicklung um eine Aufnahme ins Dorferneuerungsprogramm beworben hatte, setzten auch wieder eine verstärkte Aktivität in den bisherigen Arbeitskreisen ein.

Am 27.09.2013 fand für alle Bürger die erste Informationsveranstaltung zur „Gemeindeentwicklung Vogtareuth“ statt, ein Wochenendseminar in Thierhaupten zu diesem Thema wurde eingeplant.

2.6.2 Ergebnisse Wochenendseminar November 2013

Als Einstieg in die Gemeindeentwicklung Vogtareuth fand am 08. und 09. November 2013 in Thierhaupten an der Schule der Dorf- und Landentwicklung ein Seminar zur Gemeindeentwicklung in Vogtareuth statt. Neben der Vorstellung der Arbeitsmethoden und des Seminarablaufes wurde eine Bestandsanalyse erarbeitet, die Ist-Situation beurteilt, Leitlinien und Leibildansätze erarbeitet und Steuerungs- und Handlungserfordernissen festgehalten. Zum Schluss wurde noch ein Ansatz für eine Arbeitskreisstruktur für die weitere Vorgehensweise in der Gemeindeentwicklung erarbeitet.

Zum Einstieg in die Themenbearbeitung wurde die Erwartung der Seminarteilnehmer abgefragt. Dabei wurden neben allgemeinen Aussagen auch konkrete Ziele formuliert: Dies waren für Zaisering die Entwicklung eines Dorfzentrums mit Café und Dorfladen sowie ein „energieneutrales“ Dorf für Vogtareuth „Leben in der Mitte“ und die Einbindung der Klinik in die dörflichen Strukturen.

Bei der Situationsanalyse hat man sich mit dem Stärken und Schwächen des Gemeindegebietes auseinandergesetzt.

Stärken

- geplanter Bau der Umgehungsstraße
- Sanierung Pfarrstadel
- Grundschule am Ort
- Kindergarten, Tagestätte
- Energieversorgung
- Gute Infrastruktur
- Breitbandanschluss
- Badeweiher
- Grüne Ortsmitte

Schwächen

- Fehlende Mietwohnungen
- Schwacher Tourismus
- Fehlende Gastronomie, Hotellerie
- Fehlende Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorgung
- Keine Radwege zum Badweiher
- Mangelhaftes Fußwegenetz
- Fehlende Buswartehäuschen
- Mangelhafte ÖPNV

Nach der Stärken-Schwächen-Analyse wurde auf die Veränderungen in den letzten 20 Jahren eingegangen und zwar zu den Themen Wandel in der Siedlungsstruktur, Wandel in der Sozialstruktur, Wandel in der Versorgungsstruktur.

Es wurde festgehalten, dass die „soziale Schere“ weiter auseinandergegangen ist. Des Weiteren wurden in der Siedlungsstruktur folgende Veränderungen beobachtet: wachsende Leerstände, Bauruinen, straßenbaulicher Zustand der Staatsstraße, Verkehrsbelastung durch „Mautflüchtlinge“, es fehlt bezahlbarer Wohnraum. Neue Wohngebiete wurden ausgewiesen, ein Gewerbegebiet entwickelt. Sportanlagen und Spielplätze wurden angelegt, der Pfarrstadel wird saniert, die Ortsumfahrung kommt. Im sozialen Bereich ist ein Bevölkerungszuwachs festzustellen, die Kindergärten sind überbelegt, es gibt mehr Vereine.

In der Versorgungsstruktur ist festzustellen, dass sich die Nahversorgung verschlechtert, ein Wirtshaussterben zu beobachten ist und dass das Arbeitsplatzangebot eher außerhalb der Gemeinde liegt.

Bei der Beurteilung der Ist-Situation wurden die Stärken und Schwächen durchleuchtet, die im Wesentlichen der Stärken- und Schwächen-Analyse entsprechen und Handlungserfordernisse festgelegt.

Diese Handlungserfordernisse waren

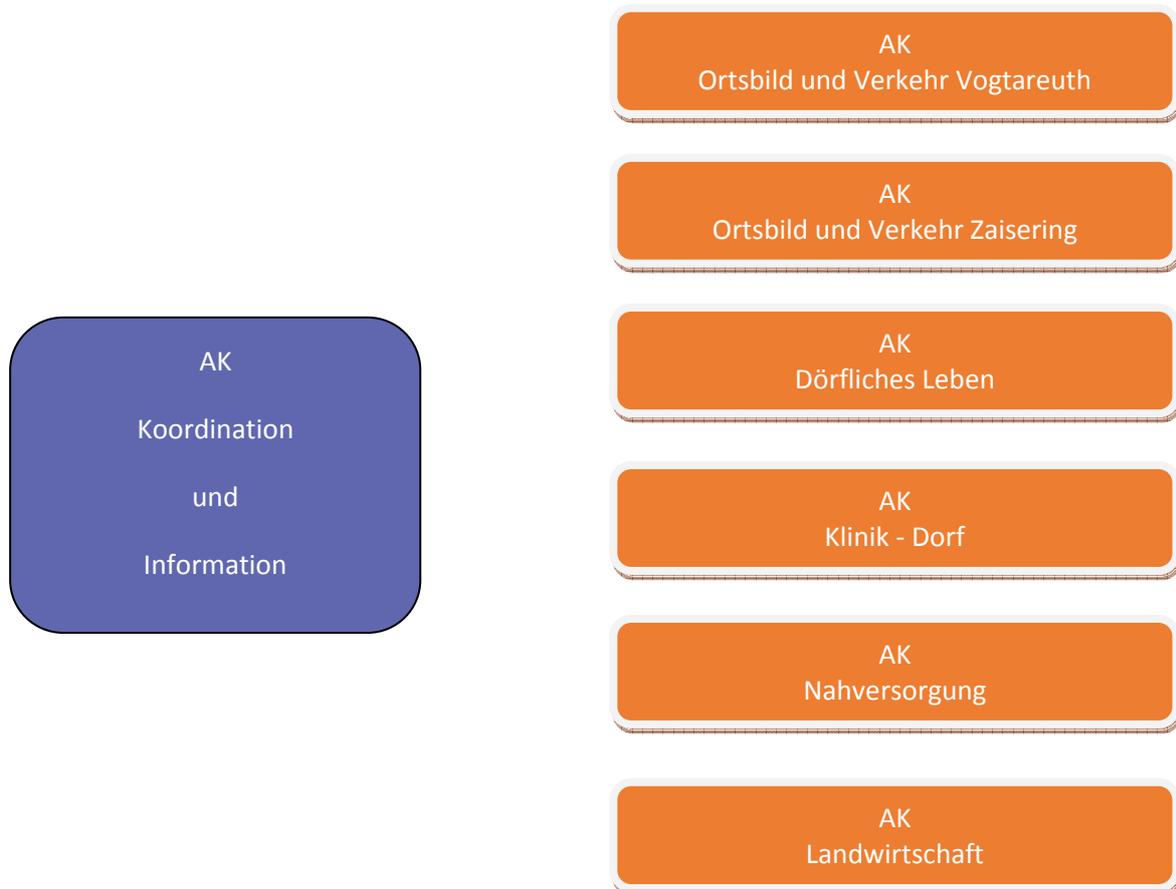
- Die Belebung der Dorfmitte
- Schaffung von günstigem Wohnraum
- Aktive Förderung des Tourismus
- Behindertengerechtes Wegenetz
- Gewerbeentwicklung fördern
- Nahversorgung ausbauen
- Zusammengehörigkeit zwischen Weilern und Hauptort fördern
- Verbindung Dorf - Klinik
- Stärkung der Dorfgemeinschaft

Zum Schluss wurden noch die wichtigsten Handlungsfelder herausgearbeitet und gemeinsame Leitlinien festgelegt. Die Grundversorgung der Gemeinde wird als wichtigstes Handlungsfeld mit den meisten Punkten bewertet, gefolgt von der Entwicklung attraktiver Ortsmitte und Freizeit, Naherholung, Rad-Wanderwege, Badeplätze und Einbindung der Klinik in Vogtareuth. Für diese Handlungsfelder wurden die Leitlinien und das weitere Vorgehen herausgearbeitet.

Für das weitere Vorgehen wurden noch mögliche Arbeitsstrukturen für entsprechende Arbeitskreise erarbeitet. Am 24.01.2014 fand eine 2. Info-Veranstaltung „Gemeindeentwicklung Vogtareuth“ für alle Bürger statt. Am 21.03.2014 wurde eine Besprechung zur Gründung der Arbeitskreise anberaunt.

2.6.3 Bisherige Ergebnisse aus den Arbeitskreisen

Im März 2014 haben sich die Arbeitskreise für die Gemeindeentwicklung Vogtareuth gebildet. Neben der Arbeitskreiskoordination und Information sind 5 themenbezogene Arbeitskreise entstanden. Ein 6. Arbeitskreis „Landwirtschaft“ ist noch hinzugekommen. Die bisher tätigen Arbeitskreise gingen themenbezogen in die jeweils neu gegründeten Arbeitskreise über. Diese weisen folgende Struktur auf:



Seitdem haben sich die Arbeitskreise regelmäßig getroffen und aufbauend auf das Wochenendseminar vom November 2013 die Themen der einzelnen Arbeitskreise behandelt.

Der Arbeitskreis „Dörfliches Leben“ sieht sich als soziales Bindeglied in der Gemeindeentwicklung. Er ist mit allen anderen Arbeitskreisen vernetzt. Das direkte soziale Miteinander soll dabei koordiniert werden. Dazu soll ein soziales Netzwerk betrieben werden.

Der Arbeitskreis „Dörfliches Leben“ hat es sich zum Ziel gesetzt, eine Bürgerhilfe in Vogtareuth zu gründen.

Zweck der Bürgerhilfe ist es, dass sich Gemeindebürger untereinander

der bei kleinen Alltagsaufgaben helfen. Eine(r) benötigt eine bestimmte Unterstützung (z. B. beim Rasenmähen) und über die Bürgerhilfe wird der Kontakt zu Dem-/Derjenigen hergestellt, der die Hilfe anbietet. Die „Bezahlung“ erfolgt entweder in Form einer Gegenhilfe oder einer frei verhandelbaren Aufwandsentschädigung. Nebenbei wird so auch der dörfliche Kontakt untereinander gefördert und vertieft. Im Grunde ist die Idee der Bürgerhilfe zu vergleichen mit einer auf das Gemeindegebiet erweiterten Nachbarschaftshilfe unter dem Motto:

Ich für Dich – Du für Mich – Wir für Uns

Es wurden Bürger gesucht, die einerseits für eine oder mehrere der unten beispielsweise aufgeführten Tätigkeiten die Unterstützung von Dritten benötigen und andererseits hilfsbereite Hausfrauen, rüstige Rentner und sonstige tatkräftige Mitbürger, die solche Leistungen anbieten möchten:

Fahr- und Begleitsdienst (z. B. FOS, Praktikumsstelle, Arzt, Einkauf etc.)	Gartenarbeiten / Grabpflege
Behördengänge	Haushalt
Beratungstätigkeiten (z. B. Ämter)	Freizeitgestaltung (Ausflüge, Handarbeitskurse u. ä.)
Versorgung der Haustiere / Pflanzen	Kleine Reparaturen
Hausaufgabenbetreuung	Babysitting
Kinderbetreuung	

Der Betrieb eines sozialen Netzwerkes soll beispielsweise durch das Organisieren von Mitfahrgelegenheiten, durch eine aktive Bürgerhilfe sowie durch Initiierung eines Neubürgertreffs zur besseren Einbindung dieser in das Ortsleben, erreicht werden.

Der Arbeitskreis „Ortsbild und Verkehr“ wurden folgende Themenpunkte vorgeschlagen, wobei zwischen den Bereichen OT Vogtareuth und OT Zaisering unterschieden wird:

Bereich Vogtareuth

- Freizeit und Naherholung
- Rad- und Wanderwege
- Sehenswürdigkeiten
- Badeplätze
- Attraktive Ortsmitte
- Infrastruktur (Straßen)

Bereich Zaisering

- Verbesserung des Wegenetzes
- Gründung einer aktiven Nachbarschaftshilfe
- Infrastruktur
- Unser Dorf soll schöner werden

Im Arbeitskreis „Dorf - Klinik“ steht die bessere Vernetzung von Klinik und Ortskern im Mittelpunkt. Dies soll durch verbesserte Straßen und Wege zur Verbindung der einzelnen Naherholungsgebiete, behindertengerechten Ausbau der Wege oder Verbesserung der Anbindung der Klinik an den öffentlichen Nahverkehr geschehen.

Förderung des kulturellen Austausches zwischen Gemeinde und Klinik-Mitarbeitern oder Kinderbetreuung und Essensversorgung für Ältere und Schulkinder durch die Klinik für die Gemeinde.

Dies soll beispielsweise durch einen regelmäßigen Informationsaustausch zwischen Gemeinde und Klinik beschleunigt werden.

Der Arbeitskreis „Nahversorgung“ hat drei Schwerpunkte:

Nahversorgung Ortsteil Vogtareuth und Nahversorgung Ortsteil Zaisering sowie ÖPNV und Nahmobilität.

Für den Ortsteil Vogtareuth (Arbeitsgruppe Nahversorgung OT Vogtareuth) geht es hierbei um eine Verbesserung der sich in den letzten Jahren stetig verschlechternden Situation im Bereich Nahversorgung. Dies soll beispielsweise durch den Erwerb eines geeigneten Grundstückes durch die Gemeinde erreicht werden, an dem sich ein Nahversorgungszentrum realisieren lässt.

Beim Ortsteil Zaisering (Arbeitsgruppe Nahversorgung OT Zaisering) ist zentrales Thema die Errichtung eines Dorfladens sowie die Etablierung eines nach Möglichkeit dauerhaften Bauern- und Warenmarktes. Dieser Wochenmarkt soll nicht nur als Einkaufsgelegenheit, sondern auch als Informationsplattform dienen.

Die Arbeitsgruppe „ÖPNV und Nahmobilität“ befasst sich mit der zukunftsorientierten Gestaltung des öffentlichen Personennahverkehrs. Es gibt in der Gemeinde zwei Hauptsiedlungen, die auf der einzigen großen Hauptverkehrsachse liegen, sowie eine Vielzahl von kleinen Weilern und Einzelgehöften abseits dieser Linie, die beispielsweise nur durch den Schulbusverkehr versorgt werden und somit auch an Sonn- und Feiertagen, sowie in Ferienzeiten keine Verbindung aufweisen.

Wichtig hierbei ist ebenso ein Sicherheitskonzept für Bushaltestellen mit Schülerbeförderung, die Ertüchtigung der Wartehäuschen sowie der Ausbau des der Barrierefreiheit der vorhandenen Bushaltestellen.

Projekt Gemeindeentwicklung Vogtareuth

Im März 2014 wurde das Projekt Gemeindeentwicklung Vogtareuth ins Leben gerufen. Die gebildeten Arbeitskreise sollten die Entwicklung der Gemeinde begleiten, mit Vorschlägen unterstützen und konkrete Vorhaben mit Bürgerbeteiligung umsetzen. Die Mitarbeit in den Arbeitsgruppen ist ehrenamtlich und offen für alle interessierten Bürger. Die Projektgruppe Gemeindeentwicklung bewirbt sich um die Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm des Freistaates Bayern.

Der Zeitpunkt für den Start einer Dorferneuerung war ideal:

- Durch den Bau der neuen Umgehungsstraße (Fertigstellung 2015) für Vogtareuth bieten sich vielfältige Möglichkeiten zur Um- und Neugestaltung des Ortes.
- Im März 2014 konnte die Gemeinde ein geeignetes Grundstück zur Sicherung der Nahversorgung erwerben. Für dieses Gelände am südöstlichen Rande des Hauptortes Vogtareuth soll ein bedarfsgerechtes Nahversorgungskonzept entstehen. Parallel dazu soll ein analoges Konzept für den Ortsteil Zaisering entwickelt werden.
- Der größte Arbeitgeber am Ort (Schön-Kliniken) investiert derzeit 60 Millionen Euro in den Neubau einer Kinderstation und sucht für die stetig wachsende Anzahl von Patienten und Besuchern eine engere Anlehnung an die Infrastruktur der Gemeinde.
- Die Pfarrgemeinde Sankt Emmeram in Vogtareuth renoviert derzeit den alten Pfarrstadel und ergänzt diesen um einen Multifunktionssaal, was einen ersten Schritt zur Revitalisierung und Neugestaltung der Ortsmitte von Vogtareuth darstellt.

Durch die Dorferneuerung soll die nachhaltige und beständige Entwicklung des Gemeindegebietes Vogtareuth unterstützt und das Dorf mit seinen zahlreichen Weilern als eigenständiger Wohn-, Arbeits-, Sozial- und Kulturraum erhalten und weiterentwickelt werden. Auf einer der kommenden Sitzungen wird der „AK Information + Kommunikation“ die auf den nachfolgenden Seiten vorgestellten Projekte auswerten. Zusammen mit allen Beteiligten streben wir ein vernetztes und ganzheitliches Konzept an, das eine zeitgemäße und zukunftsorientierte Entwicklung für die Gemeinde anstößt.

Aktuell arbeiten sechs Arbeitskreise, die aufbauend auf den Ergebnissen des Seminars in Thierhaupten im Herbst 2013 entstanden sind, an den jeweiligen Themenbereichen. Da der Gemeinderat geschlossen hinter dem Projekt steht, erhalten die engagierten Bürgerinnen und Bürger volle Unterstützung bei ihrer Arbeit. So stellt die

Gemeinde im Schulhaus den Arbeitskreisen einen eigenen Raum für die Besprechungen sowie entsprechendes Arbeitsmaterial zur Verfügung. Die Sprecher der Initiative informieren in regelmäßigen Abständen den Bürgermeister und den Gemeinderat über die Entwicklungen und Ergebnisse in den Arbeitskreisen.

Leitgedanke und Logo der Initiative

Wohnen und Leben in einem liebenswerten Ort. Umgeben von wunderbaren Seen, großflächigen Wäldern und weitläufigen Wiesen bietet Vogtareuth für viele Menschen ein gemütliches Zuhause.

Der beschauliche Ort wird geprägt natürlich vom Inn, der an der westlichen Ortsgrenze vorbeifließt. Bekannt ist Vogtareuth vor allem durch die hervorragende Klinik. Dorthin kommen Patienten aus der ganzen Welt und lassen sich behandeln. Als gutes Beispiel für ein funktionierendes Miteinander dient die Partnerschaft mit der Gemeinde Sorède in Frankreich.

Um der Initiative „Gemeindeentwicklung Vogtareuth“ ein eindeutiges Erkennungsmerkmal zu verleihen, wurde ein Leitgedanke und ein Logo erarbeitet. Dabei war es wichtig, das Grundverständnis vom Sinn und Inhalt der Gemeindeentwicklung kurz und einprägsam in Worten und in einem Logo auszudrücken.

Heimat – ist da wo wir leben
lebenswert – hier fühlen wir uns wohl
gestalten – wir entwickeln gemeinsam

Bildlich umrahmt vom blauen Inn sind im Logo die Buchstaben „G“ und „V“ dargestellt.



Der Leitgedanke, der von den Arbeitskreisen formuliert wurde, sollte als Leitbild für die Gemeinde weiterentwickelt und differenziert ausformuliert werden. Dies könnte eine weitere Aufgabenstellung für die Arbeitskreise werden.

2.7 Abgrenzung des Plangebietes, Eigentumsverhältnisse

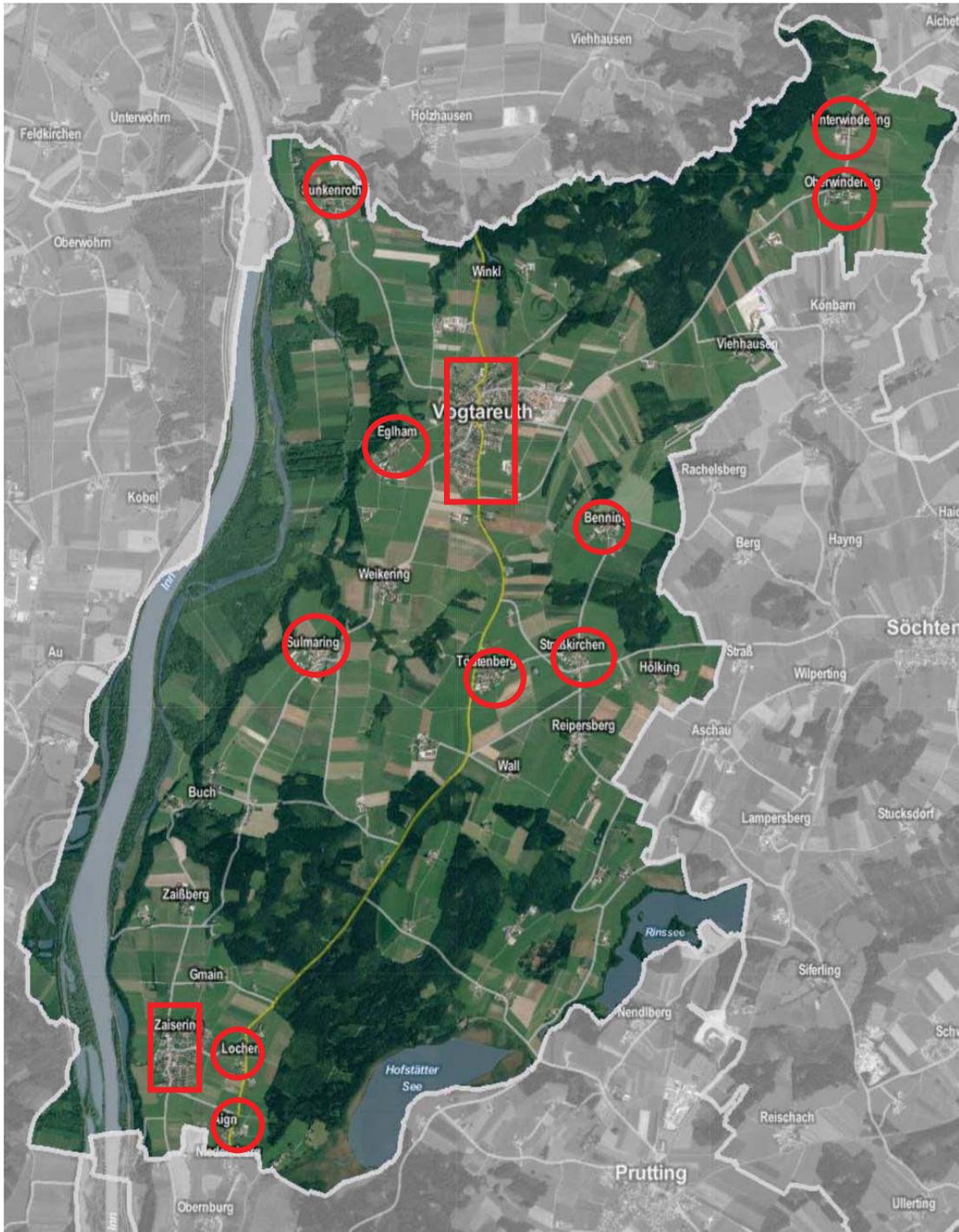
Das Plangebiet umfasst prinzipiell das gesamte Gemeindegebiet Vogtareuth. Allerdings wird dieses Gebiet in verschiedene Planungsbereiche mit unterschiedlichen Planungstiefen eingeteilt. Manche planerische Aufgabenstellung kann sich möglicherweise noch während der Planungsphase ergeben.

Die jetzt festgelegten Schwerpunkte des Planungsgebietes sind die Ortschaften von Vogtareuth und Zaisering. In Vogtareuth wiederum konzentriert sich die Planung sowohl örtsräumlich als auch grünordnerisch im Wesentlichen auf den alten Ortskern mit einer Flächenausdehnung von ca. 20 ha. Bei den neueren Wohnsiedlungen bzw. beim Bereich des Klinikareals werden keine vertiefenden Planungen durchgeführt. Bei diesen Flächen sollen lediglich Aussagen zur Ortsrandeingrünung und möglicher baulicher Entwicklungen getroffen werden. Auch hier werden ergänzende Planungen nur bei einem sich ergebenden Bedarf festgelegt. Für den Ortskern sind aufbauend auf die Bestandserhebungen Zielformulierungen zu erarbeiten und ein Entwicklungskonzept mit Maßnahmenplan zu erstellen.

Bei der Ortschaft Zaisering wird die Planungstiefe reduziert, weil hier bereits in den neunziger Jahren eine Dorferneuerung durchgeführt und insbesondere die alte Dorfstraße entsprechend neu gestaltet wurde. Hier sollen die seither auftretenden Problemsituationen wie z.B. Gebäudenutzung bzw. Leerstand, Versorgungssituation, sowie Wegevernetzung des alten Ortskernes mit den neueren Wohngebieten untersucht werden. Auch Aussagen über naturräumliche Elemente, wie Durchgrünungen und Ortsrandeingrünungen aber auch über Gewässerelemente sollen getroffen werden. Letztendlich ist auf diesen Grundlagen ein entsprechendes Entwicklungskonzept zu formulieren.

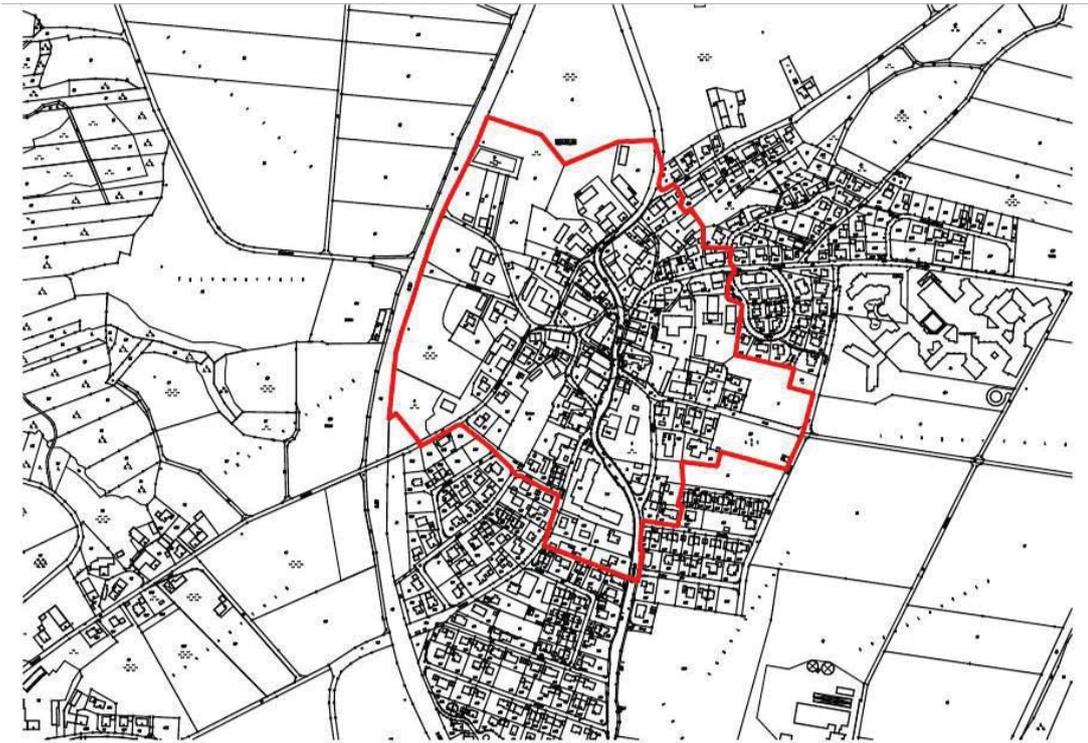
Für das übrige Gemeindegebiet außerhalb der beiden Siedlungsschwerpunkte Vogtareuth und Zaisering sind im Rahmen der Planung zur Gemeindeentwicklung Aussagen zur Entwicklung und Gestaltung der Ortschaften Eglham, Benning, Tödtenberg, Submaring, Aign, Lochen, Sunkenroth, Ober- und Unterwinding, sowie Straßkirchen zu formulieren und eventuell Maßnahmen festzulegen.

Im landschaftsplanerischen Bereich sind Aussagen im Bereich des Umfeldes der Seen und der Hochterrasse des Inn-Ufers zu treffen und mögliche Ziele und Maßnahmenvorschläge zu erarbeiten.

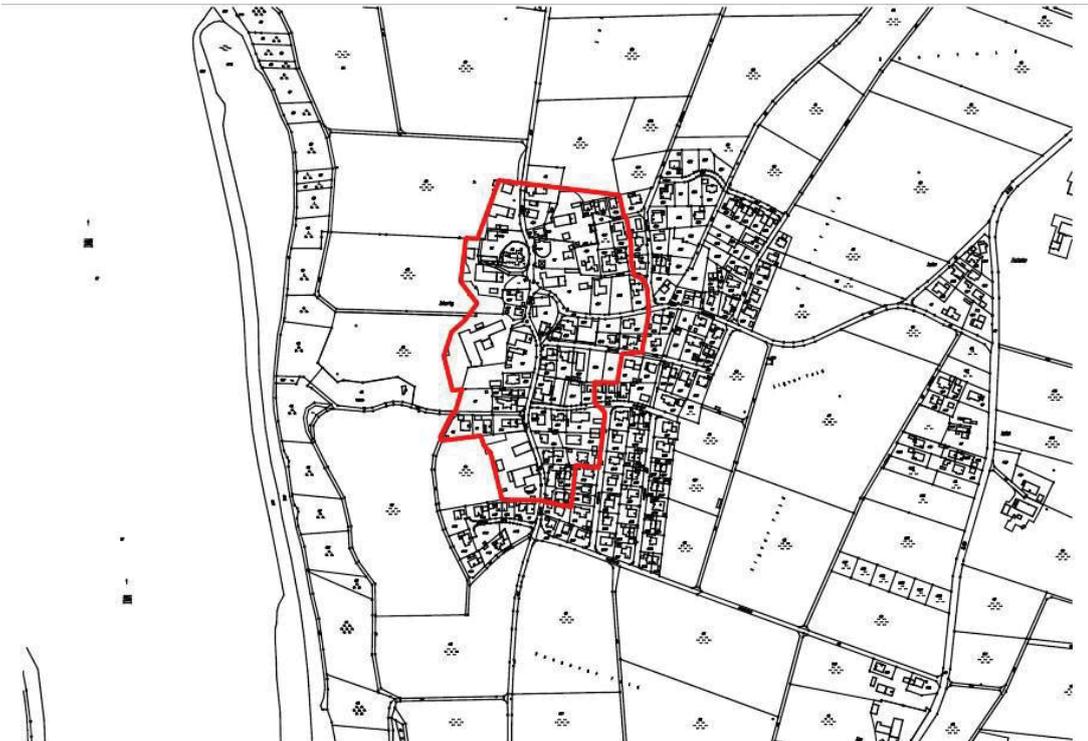


Gemeindegebiet Vogtareuth mit den zu beplanenden Hauptorten Vogtareuth und Zaisering sowie den Außendörfern Unterwinding, Oberwinding, Sunkenroth, Eglham, Benning, Sulmaring, Tödtenberg, Straßkirchen, Locher und Aign

Planungsbereich Vogtareuth alte Ortslage



Planungsbereich Zaisering alte Ortslage



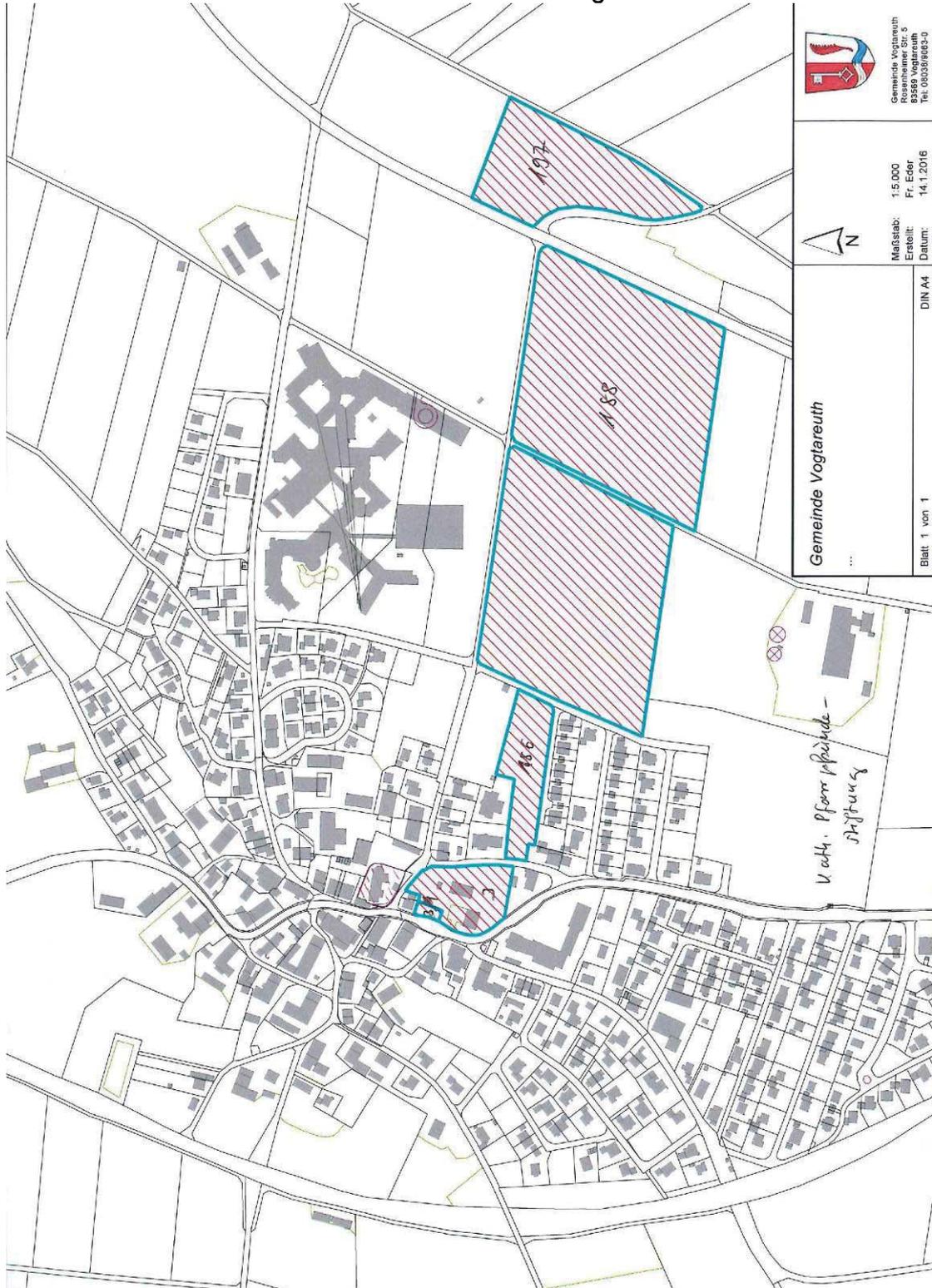
Gemeindliche Grundstücke in Vogtareuth

Die gemeindlichen Straßen und Wege sind in der Karte linear rot markiert. Die Grundstücke, die im Eigentum der Gemeinde sind, sind ebenfalls rot dargestellt. Das sind die Grundstücke Schule, Rathaus, Feuerwehr, Kindergarten, Friedhof sowie der Bolzplatz und westl. der Umgehungsstraße das Sportgelände und das Gewerbegebiet.



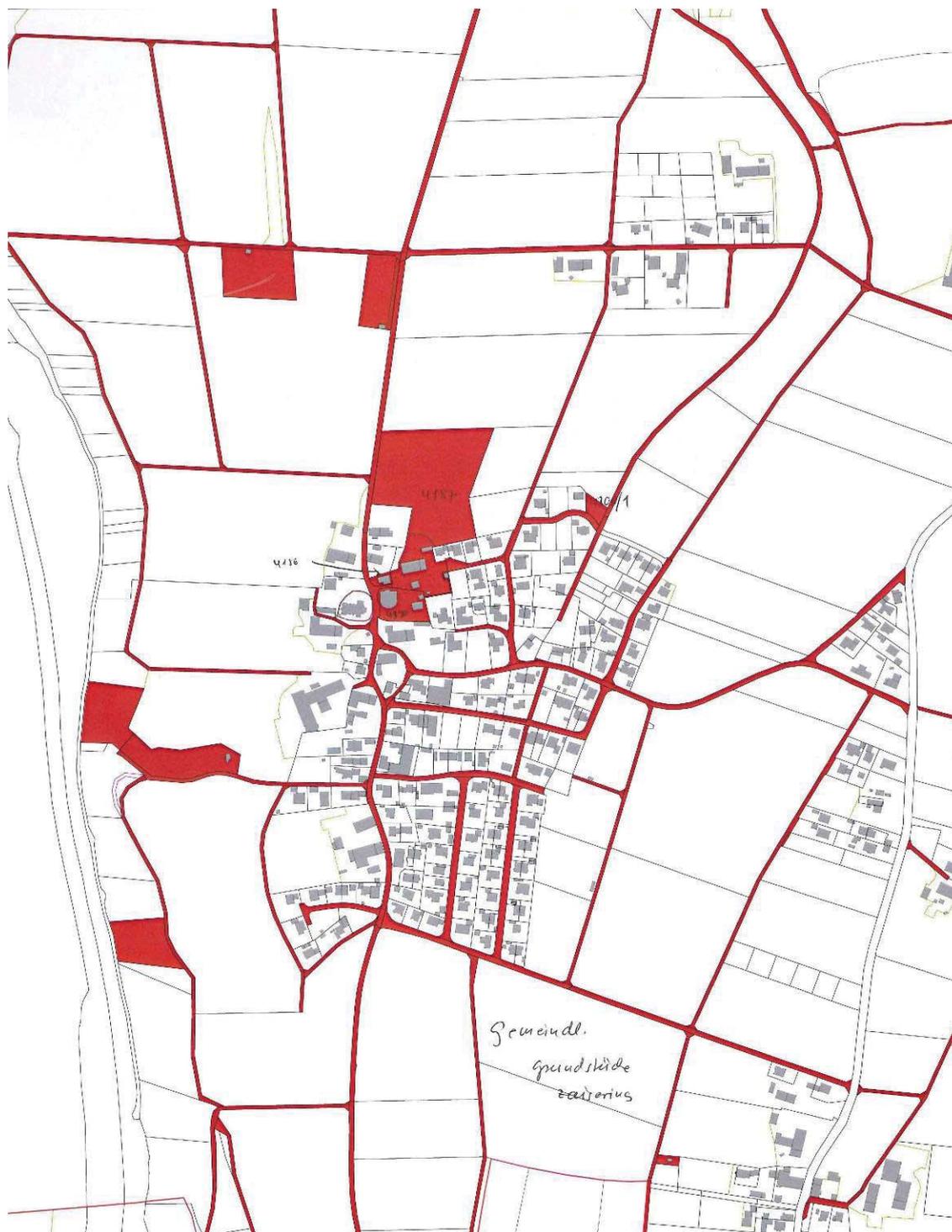
Kirchliche Grundstücke in Vogtareuth

Die im Eigentum der Katholischen Pfarrpfarinde-Stiftung (blau umrandet, rot schraffiert) befindlichen Grundstücke sind das Grundstück auf dem sich die Kirche und der Friedhof befindet, das Grundstück zwischen Rosenheimer Straße und Vogteistraße, das westlich an die Vogteistraße anschließende unbebaute Grundstück, sowie westlich daran anschließende Grundstücke südlich des Klinikgeländes.



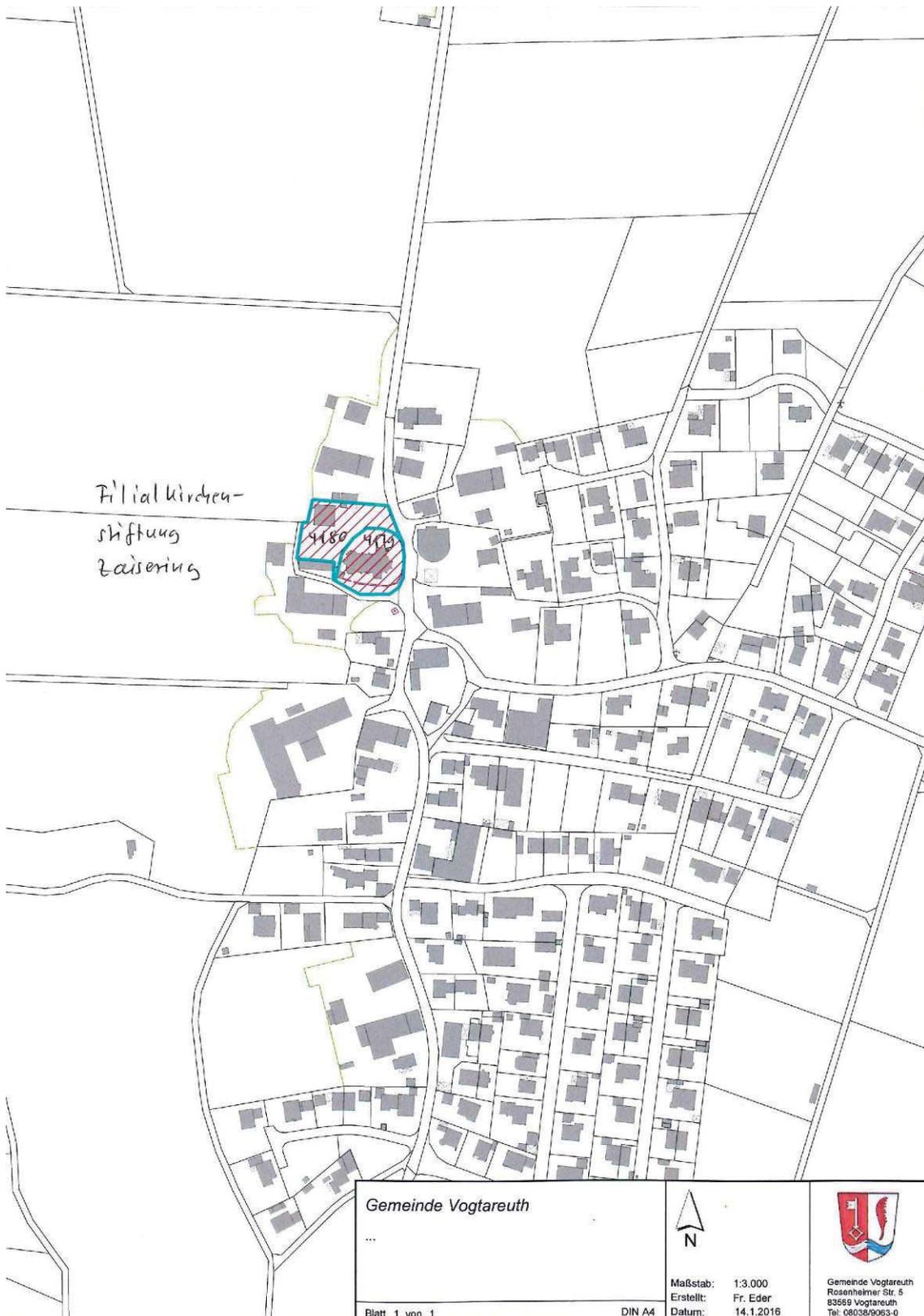
Gemeindliche Grundstücke in Zaisering

Im Ortsteil Zaisering sind laut folgender Abbildung (flächig rot) unten abgebildete Straßen und Wege im Eigentum der Gemeinde. Weitere Grundstücke, wie beispielsweise das Gelände des Feuerwehrhauses und dessen Umfeld, sowie ein im Norden an die Bebauung angrenzendes Feld sind in Gemeindeeigentum. Weitere Grundstücke befinden sich zwischen Hauptstraße und dem Inn beispielsweise auch das Gelände der Kläranlage.



Kirchliche Grundstücke in Zaisering

Die im Eigentum der Filialkirchenstiftung Zaisering (blau umrandet, rot schraffiert) sind das Grundstück auf dem sich die Kirche und der Friedhof befindet, sowie das nördlich daran anschließende Grundstück. Weitere Kirchengrundstücke gibt es in Zaisering nicht.



2.8 Aufgabenstellung zum Gemeindeentwicklungskonzept

Für den Hauptort Vogtareuth soll eine Vorbereitungsplanung zur Ortsräumlichen Planung und zur Planung Grünordnung/Dorfökologie erstellt werden. Dazu sind folgende Planungsschritte notwendig.

Ortsräumliche Planung Vogtareuth (Zaisering)

Arbeitsschritt

Modul

1. Klären der Aufgabenstellung

Präzisierung der Planungsaufgabe - Ermitteln des Leistungsumfanges
- Festlegen ergänzender Fachleistungen

Zusammenstellen und Werten des vorhandenen Grundlagenmaterials - Vorhandene Planungen mit Rechtswirkungen
- Informelle Planungen
- Aus Planungen und Maßnahmen der Gemeinde und Träger öffentlicher Belange
- Fachbeiträge
- Sonstige Gutachten und Untersuchungen
- Ortsbesichtigungen
- Beschaffung zusätzlicher Karten und Unterlagen

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

Erhebungen und Untersuchungen - Untersuchungen zu
- Topographie
- Flächennutzung
- Infrastruktur
- Ver- und Entsorgung
- Verkehr
- Gebäudestruktur
- Ortsbild
- Bevölkerungsstruktur
- Örtliche Wirtschaftsstruktur
- Ortsgeschichte und -entwicklung
- Gemeinschaftsleben und Dorfkultur

Ermitteln von grundsätzlichen Vorgaben für die Planfassung

- aus vorhandenen Planungen mit Rechtswirkungen
- aus Gutachten, Fachplanungen
- aus Planungen und Maßnahmen der Gemeinde und Träger öffentlicher Belange
- aus Gemeinderatssitzungen
- aus Bürgermitwirkung
- aus vorliegenden Äußerungen der Einwohner

Erfassen und Bewerten der planungsrelevanten Gegebenheiten

- Funktionale Aspekte der Siedlungsstruktur
- Gestalterische Aspekte der Siedlungsstruktur
- Denkmalpflegerische Aspekte der Siedlungsstruktur
- Historische Aspekte der Siedlungsstruktur
- Aspekte der Bevölkerungsstruktur
- Aspekte der örtlichen Wirtschaftsstruktur

Darstellen der Ergebnisse

- Zusammenstellung in Text und Karten
- Zusammenstellen der Potentiale und Mängel

3. Planfassung

Entwickeln des ortsräumlichen Konzeptes, Abstimmen mit dem Auftraggeber, Darstellen und Begründen in Text und Karte

- Leitlinien und Entwicklungsziele
- Maßnahmenkonzept
- Hinweise zum Finanzbedarf
- Je Maßnahme nachrechenbar
- Hinweise zum weiteren Vorgehen und Planungsbedarf

4. Integration mit Planung Grünordnung/Dorfökologie

Entwickeln eines Gesamtkonzeptes durch Einarbeiten der Planung Grünordnung/ Dorfökologie, Abstimmen mit dem Auftraggeber, Darstellen in Text und Karte

- Integriertes raumbezogenes Strukturkonzept
- Integriertes Maßnahmenkonzept mit Maßnahmenliste, Prioritäten der Maßnahmen, Kostenermittlung

Planung Grünordnung/ Dorfökologie Vogtareuth (Zaisering)

1. Klären der Aufgabenstellung

- Präzisierung der Planungsaufgabe
- Abgrenzen des Untersuchungsgebietes
 - Ermitteln des Leistungsumfangs
 - Festlegen ergänzender Fachleistungen
- Zusammenstellen und Werten des vorhandenen Grundlagenmaterials
- Fachkonzepte und -daten des Naturschutzes
 - Vorhanden Planungen mit Rechtswirkungen
 - informelle Planungen
 - beabsichtigte Vorhaben der Gemeinde und der Träger öffentlicher Belange
 - Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung
 - Fachbeiträge
 - Sonstige Gutachten und Untersuchungen
 - Ortsbesichtigungen
 - Beschaffung zusätzlicher Karten und Unterlagen

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

- Erhebungen und Untersuchungen
- Digitale Struktur- und Nutzungskartierung (SNK- GIS)
 - Einzeluntersuchung zu Lebensräume, Biotopverbund, Landschaftsbild, Historische Kulturlandschaft
- Ermitteln von grundsätzlichen Vorgaben für die Planfassung
- aus vorhandenen Planungen mit Rechtswirkungen
 - aus Fachkonzepten und -planungen
 - aus Planungen und Maßnahmen der Gemeinde und aus Gemeinderats- und Vorstandssitzungen
 - aus Bürgermitwirkung
 - aus vorliegenden Äußerungen der Einwohner

Erfassen und Bewerten der planungsrelevanten Gegebenheiten

- Naturhaushalt
- Orts-/ Landschaftsbild
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Siedlungs- und Nutzungsgeschichtliche Aspekte
- Umwelthygiene / technischer Umweltschutz
- Flächennutzung (insbesondere Freiflächen)
- Schutzgebiete und -objekte

Darstellen der Ergebnisse

- Zusammenstellung in Text und Karten
- Zusammenstellen der Potentiale und Mängel

3. Planfassung

Entwickeln des ortsräumlichen Konzeptes, Abstimmen mit dem Auftraggeber, Darstellen und Begründen in Text und Karte

- Leitlinien und Entwicklungsziele
- Maßnahmenkonzept
- Hinweise zum Finanzbedarf
- Hinweise zum weiteren Vorgehen und Planungsbedarf

Das Entwicklungskonzept für Zaisering soll *vereinfacht* bearbeitet werden, da hier bereits eine Dorferneuerung statt gefunden hat. Es sind außerdem Aussagen zur Entwicklung und Gestaltung der Ortschaften Eglham, Benning, Tödtenberg, Sulmaring, Aign-Lochen, Sunkenroth, Ober- und Unterwinding und Straßkirchen sowie hinsichtlich der Landschaftsstruktur zum Umfeld der Seen im Gemeindegebiet und zur Hochterrasse am Innufer zu treffen.

Außerdem wird eine begleitende Bauberatung in gestalterischer, baulicher, energetischer, ökologischer und landschaftspflegerischer Hinsicht angeboten.

3. ORTSRÄUMLICHE ANALYSE UND BEWERTUNG

3.1 Ortsgeschichte

Spuren erster Siedlungsanfänge liegen etwa 3000 Jahre zurück. Im Ortsteil Zaisering kreuzten sich die Römerstraßen Tirol - Regensburg und Salzburg - Augsburg („Via Julia“). Doch erst mit dem Verfall der Römerherrschaft Ende des 5. Jahrhunderts und der Anfang des 6. Jahrhunderts einsetzenden Einwanderung des germanischen Stammes der Bajuwaren oder auch Baiern, beginnt die eigentliche bayerische Geschichte.

Die erste urkundliche Erwähnung Vogtareuths erfolgte im Jahr 953 (959) mit der Schenkung des Ortes durch Graf Warmunt von Attel (seine Güter "IN LOCO RUIT IUXTA AENUM IN PAGO SUNDARG-QUE") an das Kloster Sankt Emmeram in Regensburg. Diese Schenkung wurde einschließlich der Besitzimmunität 959 von Kaiser Otto dem Großen und 1021 von Kaiser Heinrich II. bestätigt. In den Jahren 993 – 1031 erfolgte der Bau der Kirche St. Emmeram. Aus dieser Klosterbesitzung entwickelte sich eine schon im 13. Jahrhundert erwähnte Hofmark, die Propstei "Ruit", oder wie sie später, etwa seit dem 14. Jahrhundert genannt wurde "Vogtareith". Am 4.10.1702 brannte das ganze Dorf beim großen Ortsbrand ab. Das jetzige Probsteigebäude wird errichtet.

1786 erreichte das Reichsstift St. Emmeram die Reichsunmittelbarkeit für Vogtareuth. Das Amt fiel 1803 an das Fürstentum Regensburg des ehemaligen Fürstprimas von Dalberg. Mit dem Pariser Vertrag von 1810 fiel der Ort an das Königreich Bayern. Vogtareuth wurde im Zuge der Verwaltungsreformen in Bayern 1818 eine selbständige politische Gemeinde.

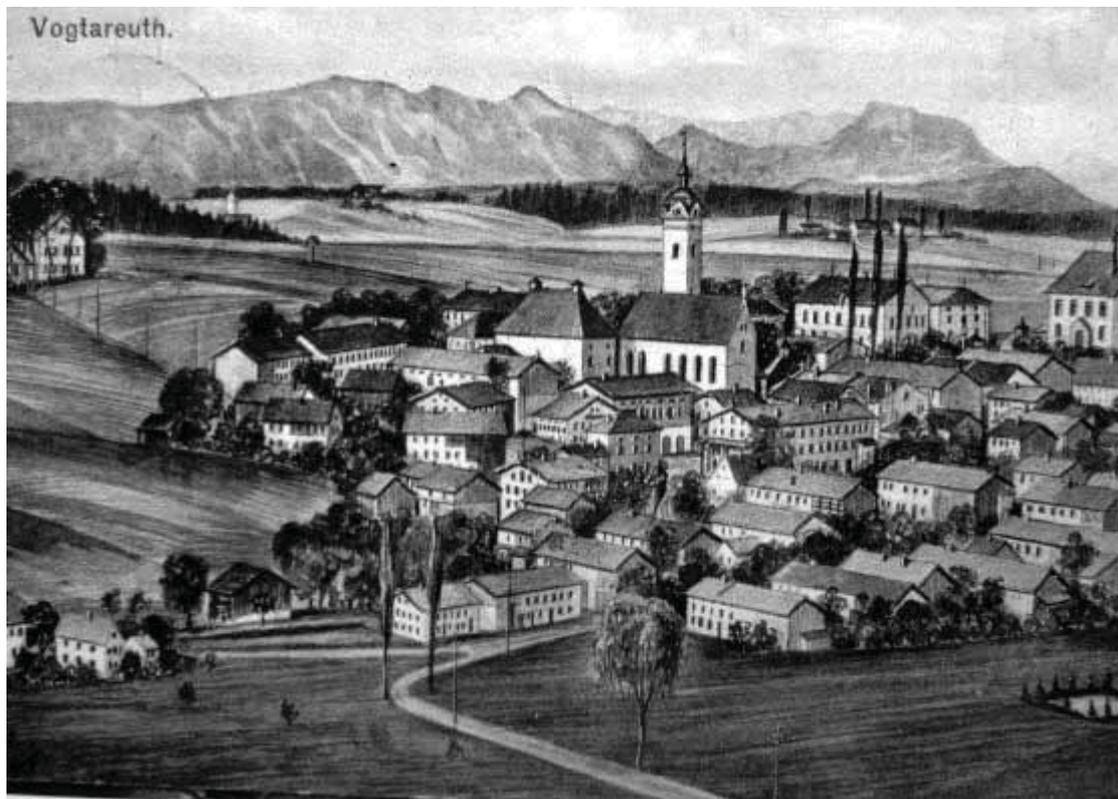
Das Propsteigericht Vogtareuth mit der Abtei St. Emmeram kam im Zuge der Säkularisation 1803 an den Reichserzkanzler Karl Theodor von Dalberg, Fürstprimas von Regensburg und ehemaligen Erzbischof von Mainz. Nach der 1810 erfolgten Einverleibung des Fürstentums Regensburg an Bayern wurde das Propsteigericht schließlich 1811 aufgelöst.

Die 1814 gegründete politische Gemeinde zählt mit ihren damals 46 Orten und Ortsteilen um die Jahrhundertwende 1168 Einwohner. Im Jahr 1856 wurde das zweite Schulgebäude (jetzt Rathaus) errichtet. Das heutige Schulgebäude wird 1908 erbaut. Bei der Gebietsreform 1978 werden die Ortsteile „Sunkenroth“, „Pirach“, „Oberwinding“ und „Unterwinding“ eingegliedert.

Im Jahr 1925 wurde das sog. allgemeine Krankenhaus mit 45 Betten gegründet und ab dem Jahr 1960 wurde es zu einer orthopädischen Fachklinik erweitert. In den Jahren 1980 - 1984 erfolgte der Neubau des Behandlungszentrum Vogtareuth, das 1995 um eine Reha-Klinik erweitert wurde. Derzeit läuft erneut eine Baumaßnahme, die ein Volumen von 60 Mio. Euro umfasst.

Der Sonderflugplatz Vogtareuth nahm im Jahr 1966 seinen Betrieb auf, von dem aus die Hagelflugzeuge des Landkreises starten.

Die lange Zugehörigkeit zur Abtei Sankt Emmeram wird im Gemeindegewappen gewürdigt, in dem das St. Emmeramer Wappen Verwendung findet. Hinzu kommt im Wappenfuß ein weiß-blauer Wellenbalken, der die Lage am Inn und die Zugehörigkeit zu Bayern versinnbildlichen soll.



3.2 Urkataster und Siedlungsentwicklung

1801 begann die moderne Landesaufnahme Bayerns. Die Topographen, damals militärisch organisiert, verkleinern die mit dem Messischverfahren aufgenommenen Geländezeichnungen auf den Maßstab 1: 25.000 und ergänzen Grundriss, Gewässer, Vegetation und Beschriftung. Die von 1817 bis 1841 gefertigten handgezeichneten 981 Positionsblätter hielt das Militär geheim.

Die Gemeinde Vogtareuth besteht aus 50 amtlich benannten Ortsteilen. In alphabetischer Reihenfolge sind dies: Aign, Benning, Buch, Eglham, Eglack, Eichbichl, Entberg, Entfelden, Entmoos, Farmach, Forst, Gaffl, Gmain, Haid, Hofstätt, Hölking, Holzleiten, Kalkgrub, Knogl, Leiten, Lochen, Lueg, Oberwinding, Oed, Pirach, Rackerting, Reipersberg, Ried, Schneiderwies, Seehub, Seeleiten, Seppl im Holz, Straßkirchen, Straßöd, Sulmaring, Sunkenroth, Tödtenberg, Untersee, Unterwinding, Vettl, Viehhausen, Vogleiten, der Hauptort Vogtareuth, sowie die weiteren Ortsteile Wall, Weidach, Weikering, Winkl, Zaisering, Zaißberg und Zielleichen.

Im Folgenden wird die Entwicklung der einzelnen Ortsteile mit den Darstellungen der Uraufnahme von 1812, sowie mindestens der aktuellen Situation anhand der Digitalen Flurkarte (DFK) dargestellt, wobei zunächst der der Gemeinde namengebende Hauptort Vogtareuth sowie der nächstgrößere Ort Zaisering und anschließend die weiteren Ortsteile in alphabetischer Reihenfolge (lageabhängig) behandelt werden.

– Ortsteil Vogtareuth

Vogtareuth stellt sich Anfang des 19. Jahrhunderts als ein von landwirtschaftlichen Hofstellen (meist Einfirsthöfe) geprägtes Haufendorf, das sich rund um die Kirche in alle Richtungen ausdehnte, dar. Die Kirche mit Kirchhof liegt am Rand der oberen Siedlungsterrasse, das bäuerliche Dorf lag vor allem westlich auf der unteren Siedlungsterrasse. Verbunden waren diese Anwesen mit einem dichten Wegenetz. Dabei waren die Anwesen durchaus von unterschiedlicher Größe. Das Dorf hat sich im Laufe der Zeit organisch zu diesem *Haufendorf* entwickelt.

Der heutige Ortskern ist in seinen Strukturen noch immer klar als das ursprüngliche Dorf erkennbar, hat sich aber im Laufe der Entwicklung deutlich überformt und verändert. Am ehesten ist noch die Hofstruktur im westlichen Ortsteil entlang der Bergstraße und Wasserburger Straße der alten Siedlungsstruktur angenähert. Insbesondere westlich und nördlich der Kirche hat sich die Bebauung deutlich verdichtet und damit gegenüber dem Urkataster auch verändert. In Richtung Süden hat sich der Ortskern durch die beiden Schulgebäude von 1856 und 1907 erweitert.

In der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts ist Vogtareuth in alle Richtungen gewachsen und hat sich vor allem nach Süden, aber auch nach Südosten und Nordosten erweitert. Nach Westen hin ist kaum eine Erweiterung zu beobachten, hier ist der alte Ortsrand noch teilweise spürbar bzw. erlebbar. Hier hat sich durch die Anordnung der neuen Umgehungsstraße eine völlig neue Raumsituation ergeben. Die neuen Siedlungsgebiete sind überwiegend von schematischen Grundrissen durch die monotone Parzellierung der Bauflächen geprägt.

Eine Besonderheit stellt das Klinik-Areal im Osten des Ortes dar. Hier hat sich die Klinik in großmößstäblicher Bebauung fast zur Größe des Ortskernes entwickelt und stellt ein eigenständiges Gefüge dar, das mit dem Ortskern kaum verbunden ist.

Seit den ersten Kartendarstellungen von Vogtareuth Anfang des 19. Jahrhunderts hat die Ausdehnung des Ortes in etwa die sechsfache Fläche beansprucht, wobei die Siedlungserweiterungen fast ausschließlich ab den sechziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts erfolgten.



Uraufnahme Vogtareuth



aktuelle digitale Flurkarte

– Ortsteil Zaisering

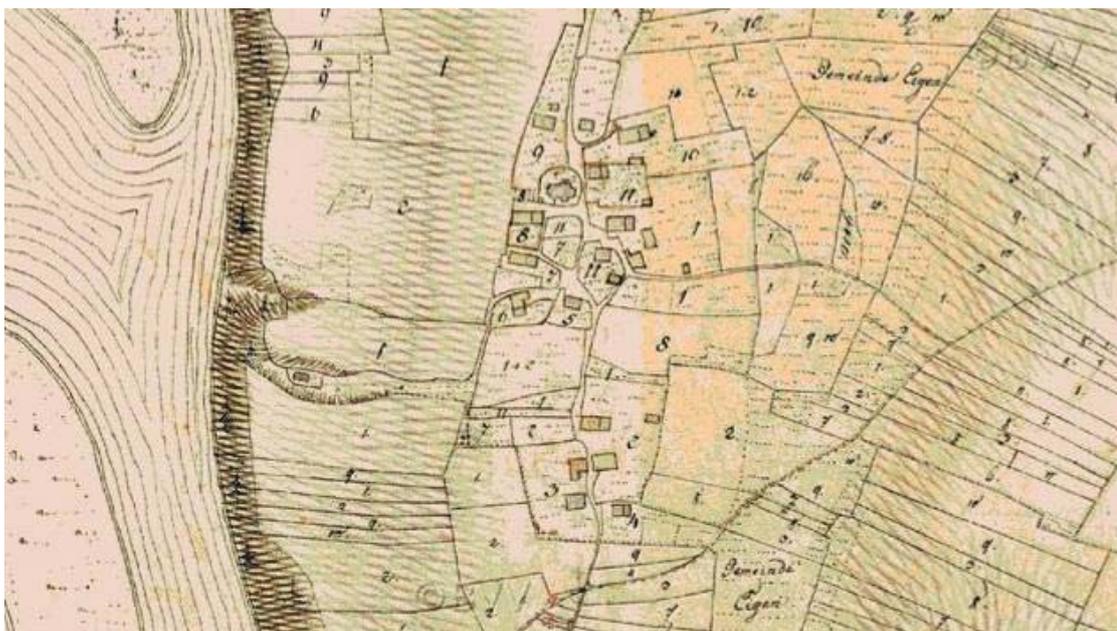
Zaisering war am Anfang des 19. Jahrhunderts ein *Haufendorf* mit bäuerlichen Anwesen die sich um die Kirche, hauptsächlich nach Süden und Osten, gruppierten. Leicht abgesetzt im Süden gab es eine weitere Häusergruppe. Laut Hausnummern waren es 11 Anwesen. Die Siedlungsstandorte sind vor allem im Bereich um die Kirche noch heute teilweise ablesbar. Die Anwesen waren mit einem dichten verzweigten Wegenetz, dessen Hauptachse in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet war, verbunden.

Ansonsten hat sich Zaisering vor allem seit Mitte des letzten Jahrhunderts zu einem Dorf entwickelt, das hauptsächlich von Wohnbebauung geprägt ist. Der Ort dehnte sich vor allem in östliche Richtung deutlich aus. Aber auch nach Süden hat sich der Ort verdichtet bzw. ausgedehnt.

Gegenüber der Siedlungsgröße Anfang des 19. Jahrhunderts hat sich Zaisering in der Ausdehnung in etwa, ähnlich wie Vogtareuth, verfünffacht.

War das frühere Dorf durch die Hofstellen und Anwesen rund um die Kirche geprägt, so dominiert heute die Wohnbebauung mit den Einzelparzellen, die sich entlang von linearen Straßenzügen aufreihen.

Im Ortskern wird die Siedlungsstruktur noch vom historischen Wegenetz geprägt. Die Anbindung des Ortes an die Region erfolgte durch die Straße von Norden nach Süden sowie eine Querstraße nach Osten, die von der Hauptstraße südlich der Kirche abbiegt.



Uraufnahme Zaisering



aktuelle digitale Flurkarte

– Ortsteil Unterwinding



Uraufnahme



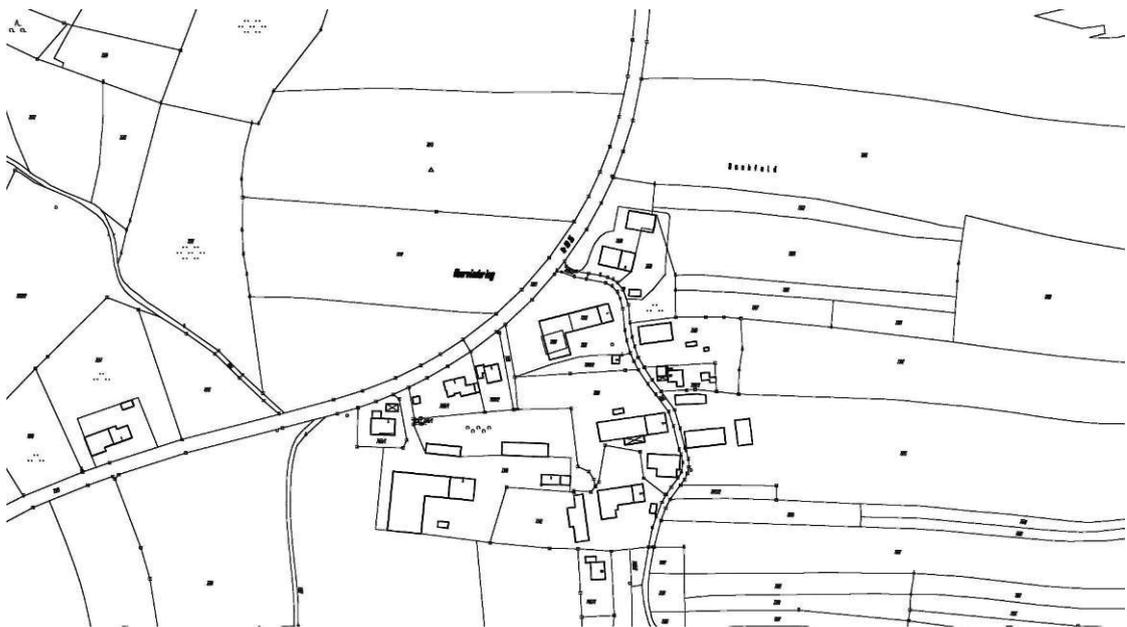
aktuelle digitale Flurkarte

Im Ortsteil Unterwinding, beidseitig der Kreisstraße RO 35 gelegen, sind 7 Anwesen vorhanden. Der Ort ist landwirtschaftlich geprägt. Die Ausdehnung des heutigen Ortes hat sich annähernd verdoppelt, da bei den Anwesen die landwirtschaftlichen Gebäude deutlich größer geworden sind. Die Uraufnahme zeigt 5 Anwesen, überwiegend landwirtschaftliche Einfirsthöfe.

– Ortsteil Oberwinding



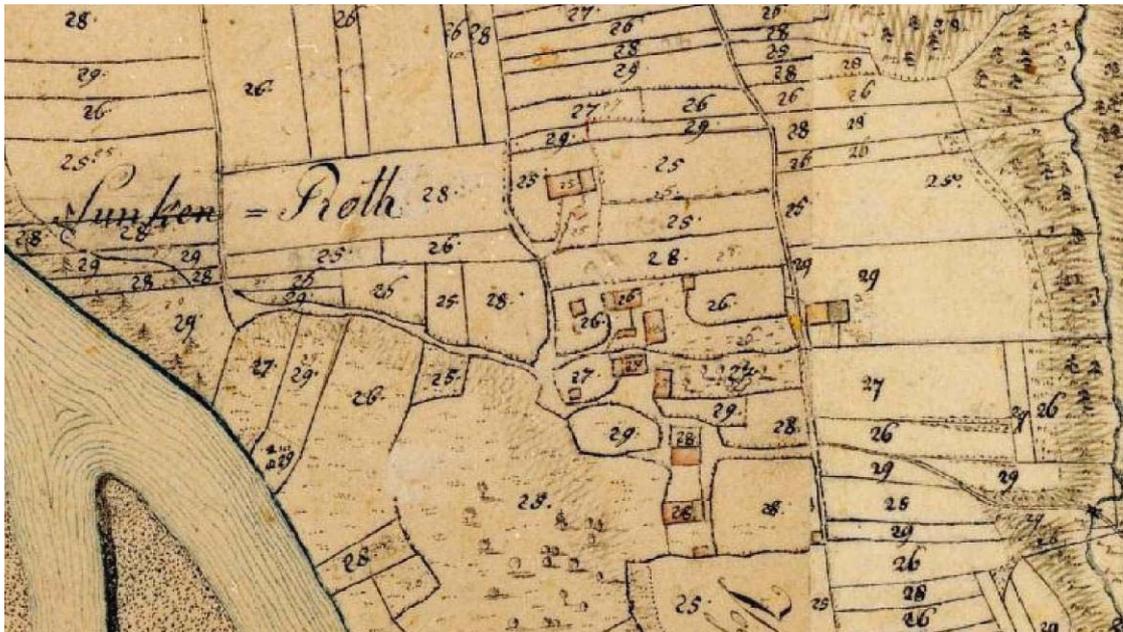
Uraufnahme



aktuelle digitale Flurkarte

Der Ortsteil Oberwinding, direkt südlich an der Kreisstraße RO 35 nach Schonstett gelegen, besteht heute aus elf Wohngebäuden sowie aus drei landwirtschaftliche Betrieben. Die Uraufnahme zeigt für den Ort 7 Anwesen, allesamt landwirtschaftliche Einfirsthöfe. Die Ausdehnung des heutigen Ortes hat sich jedoch gegenüber dem Urkataster annähernd verdoppelt. Auch hierfür ist die Vergrößerung der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude eine wesentliche Ursache.

– Ortsteil Sunkenroth



Uraufnahme



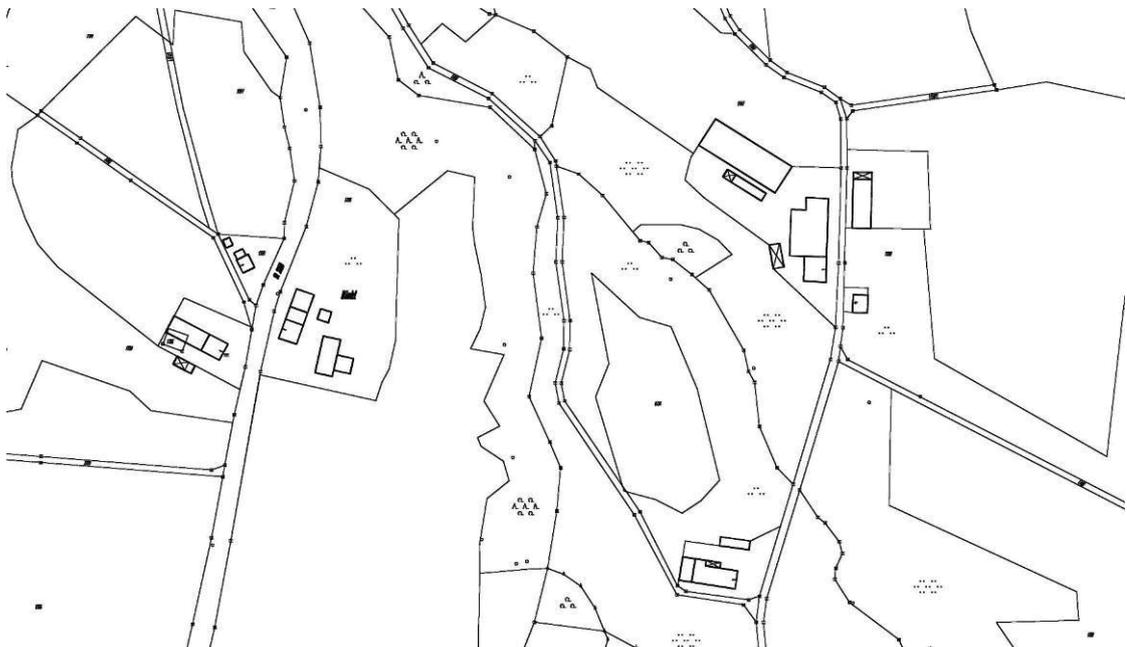
aktuelle digitale Flurkarte

Direkt am Innufer, in der Nähe von Vogtareuth gelegen, besteht der Ortsteil Sunkenroth aus sechs Wohngebäuden und zwei landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben. In der Uraufnahme waren sechs Anwesen aufgezeichnet, vier Einfirsthöfe und zwei Winkelhöfe. Der Ort ist heute von einer großen, grünen, innerörtlichen Freifläche geprägt. Es gibt teilweise Leerstand.

– Ortsteil Winkl



Uraufnahme



aktuelle digitale Flurkarte

Der Ortsteil Winkl, aus mehreren kleinen Weilern bestehend, hat sechs Wohngebäude sowie einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb. Es gibt teilweise Leerstand. In der Uraufnahme sind vier Anwesen eingetragen.

– Ortsteil Pirach



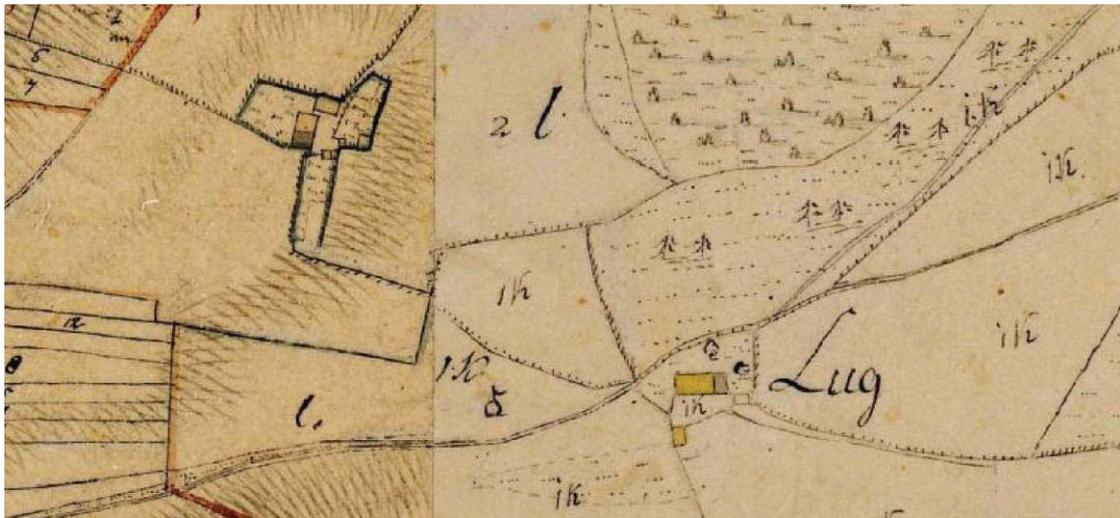
Uraufnahme



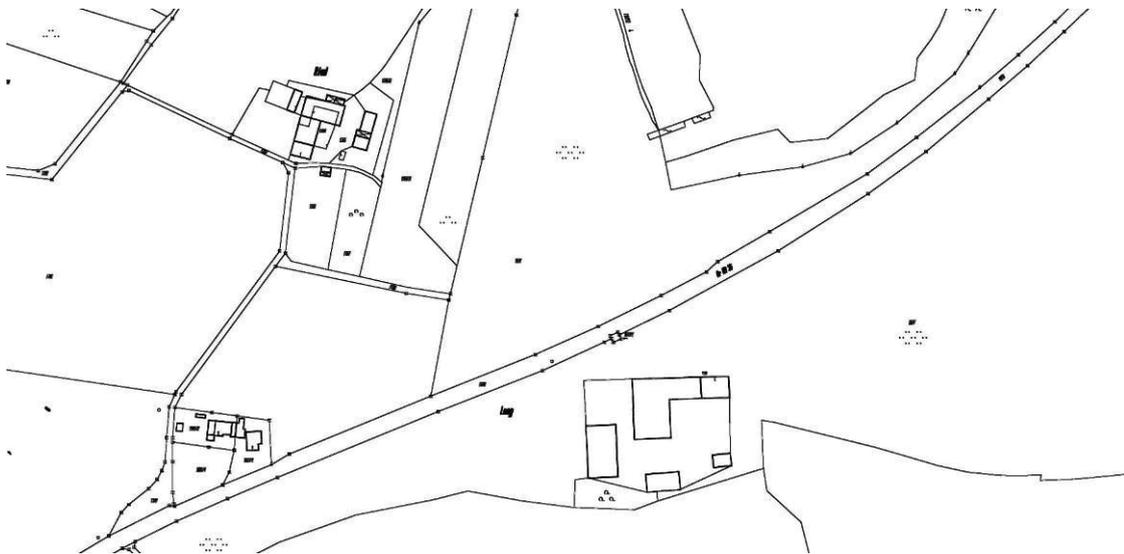
aktuelle digitale Flurkarte

Im Ortsteil Pirach, im nordöstlichen Gemeindegebiet südlich der Kreisstraße RO 35 gelegen, gibt es zwei landwirtschaftliche Anwesen und einen Gewerbebetrieb (Gerüstbau/Schalungsbau). In der Uraufnahme sind ebenfalls zwei Anwesen vorhanden.

– Ortsteile Ried und Lueg



Uraufnahme

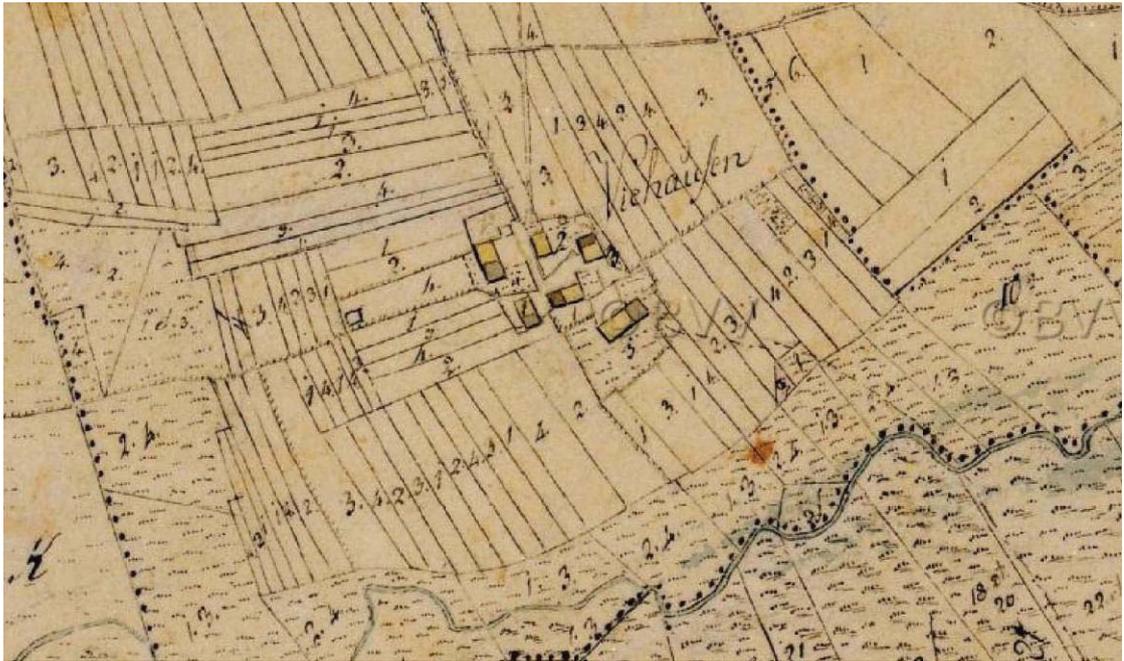


aktuelle digitale Flurkarte

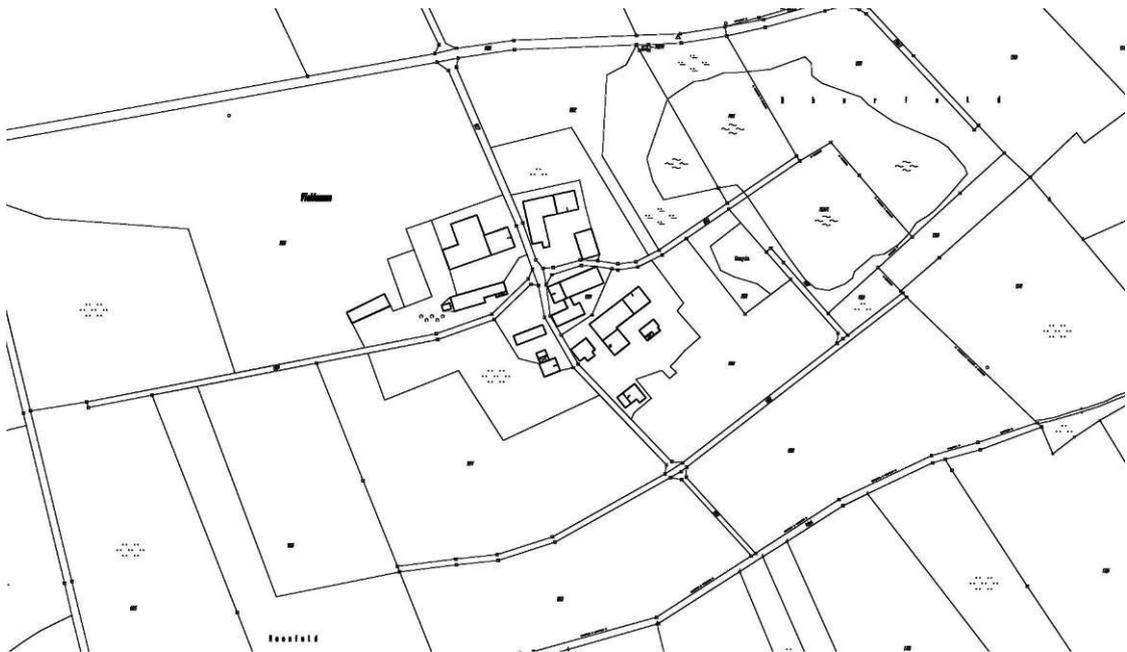
Der Ortsteil Ried, ein Einödhof, besteht aus einem Vollerwerbsbetrieb. Hier hat sich im Vergleich zur Uraufnahme keine Änderung bezüglich der Anzahl der Anwesen ergeben.

Östlich der Staatsstraße 2359 befindet sich der Ortsteil Lueg. Es handelt sich um drei Wohngebäude und einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb. Die landwirtschaftliche Hofstelle ist bereits in der Uraufnahme zu finden, die anderen zwei Anwesen sind neueren Datums.

– Ortsteil Viehhausen



Uraufnahme



aktuelle digitale Flurkarte

Direkt westlich des Baggersees gelegene, landwirtschaftlich geprägte Ortsteil Viehhausen weist sieben Wohngebäude und einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb auf; teilweise gibt es Leerstand. Die Uraufnahme zeigt für diesen Ortsteil fünf Anwesen auf.

– Ortsteil Eglham



Uraufnahme



aktuelle digitale Flurkarte

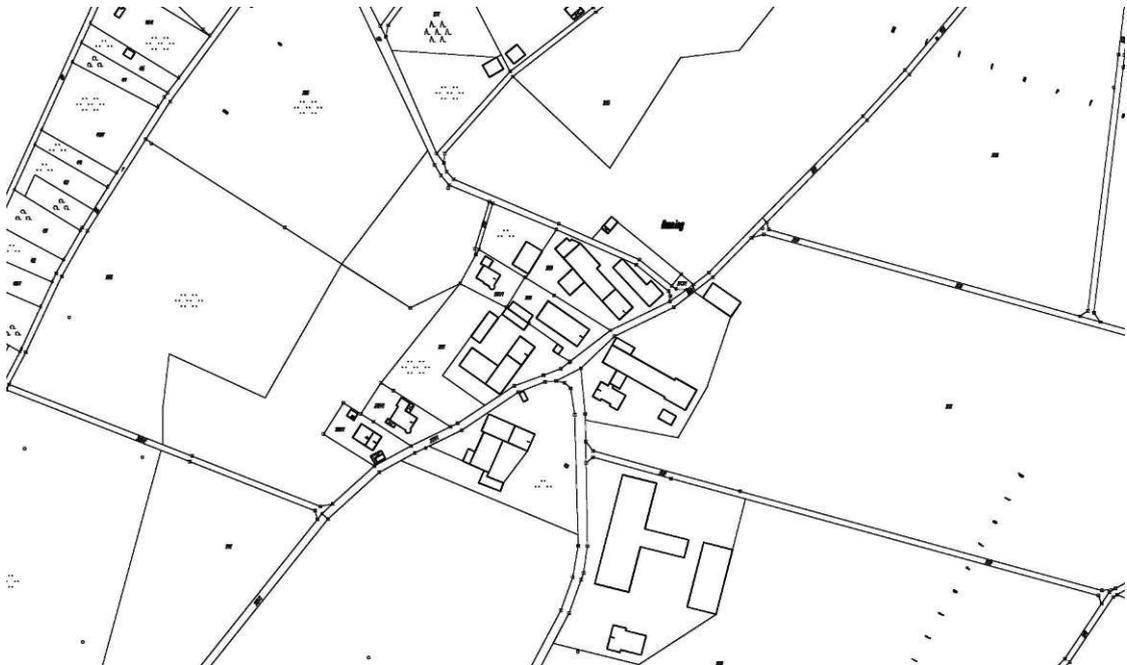
Der Ortsteil Eglham liegt westlich der Umgehung St 2359 westlich von Vogtareuth. Es gibt hier 24 Wohngebäude, sowie zwei landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe.

Ehemalige Hofstellen wurden teilweise zu Wohnungen umgebaut, es gibt mehrere Einfamilienhäuser, sowie ein Altenheim. Der Ortsteil hat sich gegenüber der Uraufnahme mit damals 13 Hofstellen mit jetzt 26 Anwesen verdoppelt.

– Ortsteil Benning



Uraufnahme



aktuelle digitale Flurkarte

Im Ortsteil Benning gibt es drei größere Vollerwerbsbetriebe sowie einige Wohnhäuser, die jeweils an den Ortsrändern errichtet wurden.

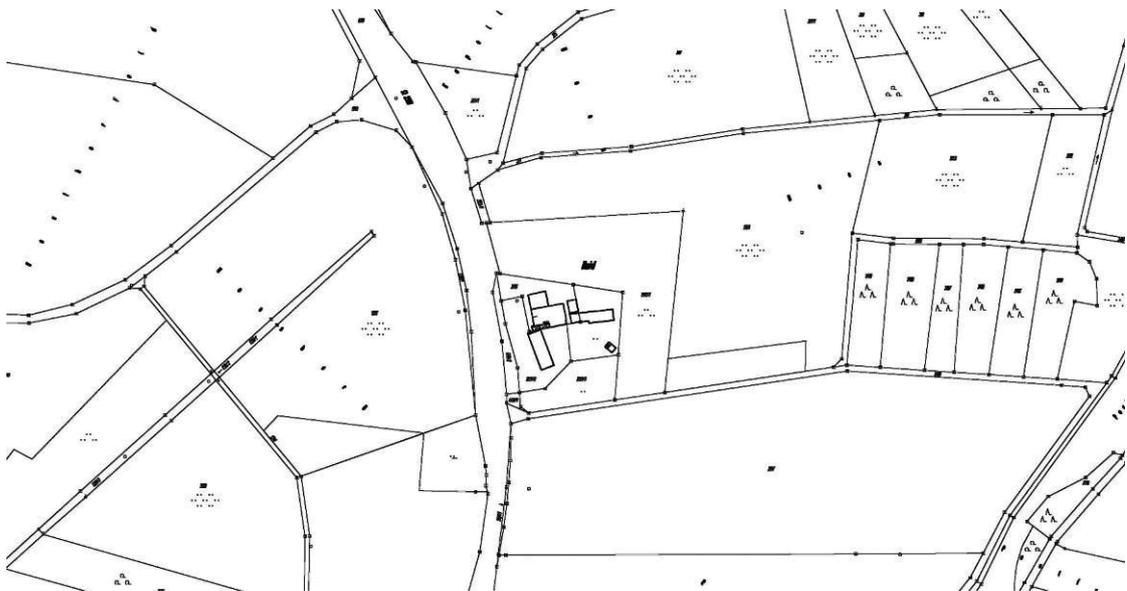
Dieser Ortsteil ist landwirtschaftlich stark geprägt. Teile der Hofstellen sind vermietet, überwiegend als Wohnungen für Angehörige von Klinikpatienten (Nähe zur Klinik in Vogtareuth).

In der Uraufnahme sind für Benning lediglich vier Hofstellen dargestellt.

– Ortsteil Haid



Uraufnahme



aktuelle digitale Flurkarte

Zwischen dem Hauptort Vogtareuth und dem Ortsteil Tödtenberg befindet sich östlich der Staatsstraße ein Einzelanwesen Ortsteil Haid. Es gibt ein Wohngebäude sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle.

Dieses Anwesen hat in der Uraufnahme noch nicht existiert.

– Ortsteil Weikering



Uraufnahme

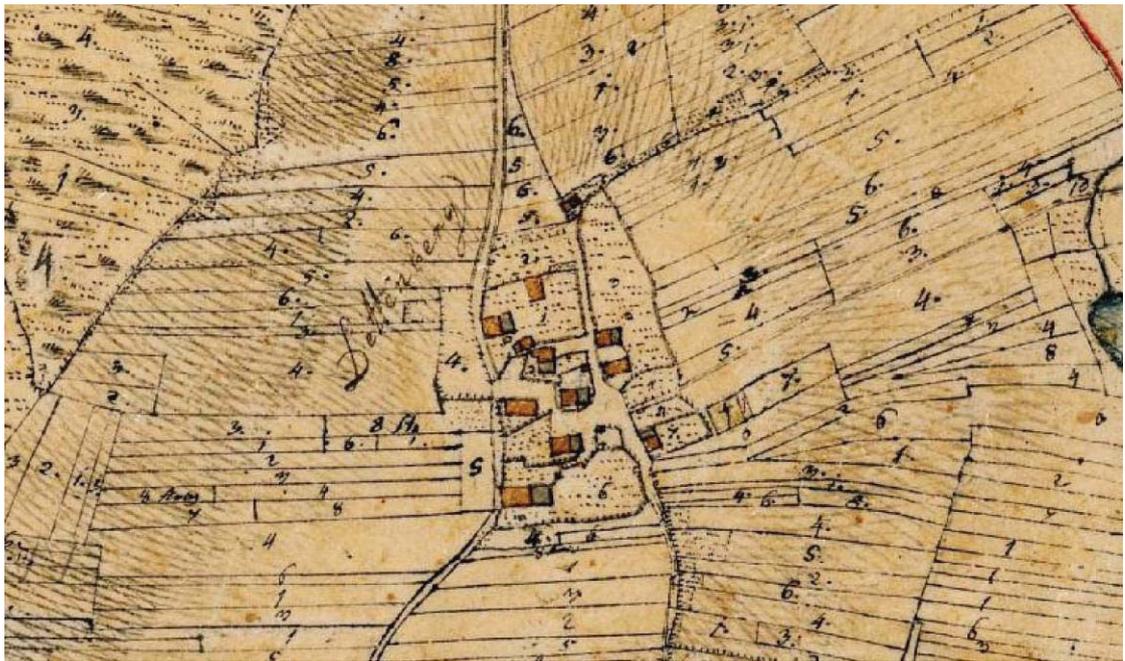


aktuelle digitale Flurkarte

Der Ortsteil Weikering, der kaum mehr landwirtschaftlich geprägt ist, hat 20 Wohngebäude und einen landwirtschaftlichen Betrieb. Hinzu kommt noch ein Gewerbebetrieb (Autowerkstatt). Die Hofstellen sind teilweise zur Vermietung ausgebaut. Zum Teil gibt es Leerstand.

Die Uraufnahme zeigt in Weikering 11 Anwesen, die im Gegensatz zu den anderen Orten relativ dicht gedrängt sind.

– Ortsteil Tödtenberg



Uraufnahme



aktuelle digitale Flurkarte

Eine noch landwirtschaftliche Prägung weist heute der direkt östlich der Staatsstraße gelegene Ortsteil Tödtenberg auf. Es gibt heute 16 Wohngebäude sowie zwei noch aktive landwirtschaftliche Betriebe auf. Leerstand im Ort ist vorhanden.

Der Ortsteil hat in der Uraufnahme 8 Anwesen.

– Ortsteil Straßkirchen



Uraufnahme



aktuelle digitale Flurkarte

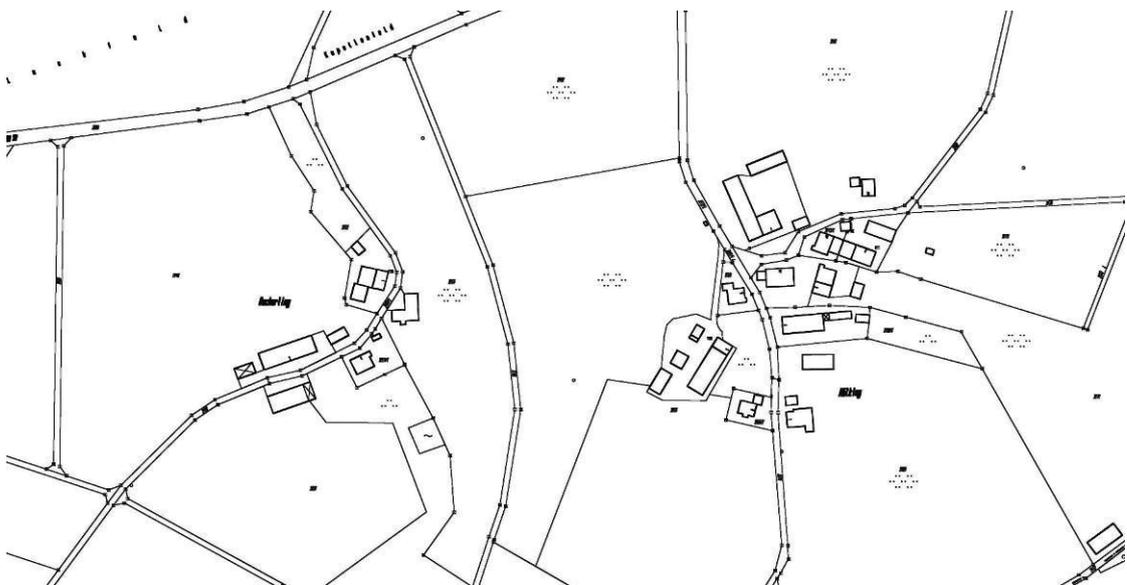
Der Ortsteil Straßkirchen liegt direkt an der ehemaligen Römerstraße. Der Ortsteil ist deutlich gewachsen, heute gibt es 24 Wohngebäude sowie drei landwirtschaftliche Betriebe im Nebenerwerb. Die landwirtschaftliche Prägung des Ortes ist nicht mehr eindeutig vorhanden. Er ist mittlerweile auch von Wohnbebauung bestimmt.

In der Uraufnahme sind vier landwirtschaftliche Anwesen und eine Kirche verzeichnet.

– Ortsteile Hölking und Rackerting



Uraufnahme

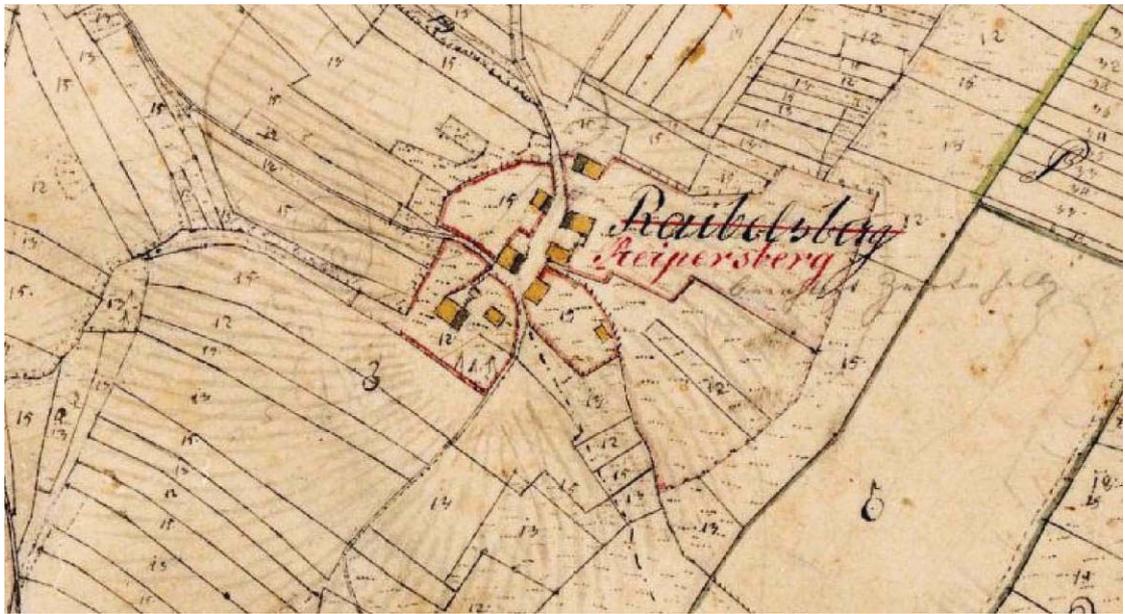


aktuelle digitale Flurkarte

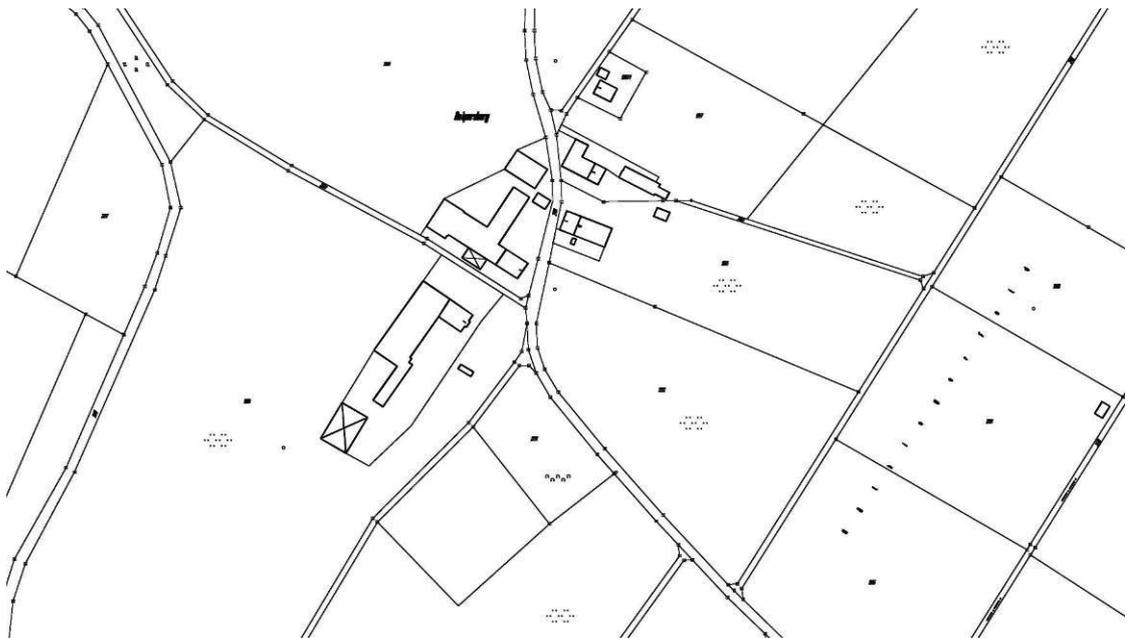
Südlich der Kreisstraße RO 20, an der Grenze zur östlich gelegenen Gemeinde Söchtenau gelegen, ist der ehemals landwirtschaftlich geprägte Ortsteil Hölking. Er hat 11 Wohngebäude. Landwirtschaftliche Betriebe existieren nicht mehr. Teilweiser Leerstand ist vorhanden. In der Uraufnahme waren fünf Anwesen vorhanden.

Zwischen den Ortsteilen Straßkirchen und Hölking, südlich der Kreisstraße RO 20, befindet sich der Ortsteil Rackerting. Er besteht aus vier Wohngebäuden und einem aktiven landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb. Zusätzlich gibt es einen größeren Gewerbebetrieb (Spenglerei) in diesem Ortsteil.

– Ortsteil Reipersberg



Uraufnahme

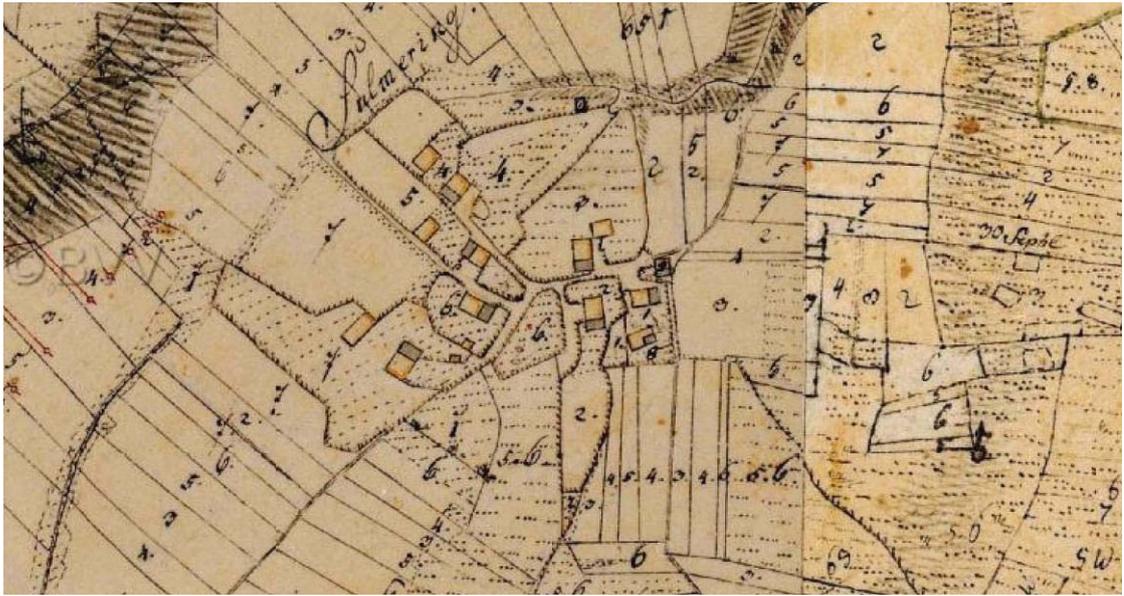


aktuelle digitale Flurkarte

Der südlich der Kreisstraße RO 20, nahe Straßkirchen liegende Ort Reipersberg hat vier Wohngebäude sowie zwei Vollerwerbsbetriebe. Teilweise gibt es Leerstand.

In der Uraufnahme gab es fünf Anwesen, überwiegend Einfirsthöfe.

– Ortsteil Sulmaring



Uraufnahme



aktuelle digitale Flurkarte

Zwischen Zaisering und Vogtareuth am Inradweg liegende Ortsteil Sulmaring weist 17 Wohngebäude und fünf Vollerwerbsbetriebe auf. Teilweise ist hier ein Leerstand zu verzeichnen.

In der Uraufnahme sind in Sulmaring 9 Anwesen eingetragen, meist Einfirsthöfe.

– Ortsteile Entmoos und Eichbichl



Uraufnahme



aktuelle digitale Flurkarte

An der Gemeindegrenze zu Söchtenau, nördlich des Rinssees liegen die Ortsteile Entmoos und Eichbichl. Sie bestehen aus 3 Wohngebäuden und einer aktiven landwirtschaftlichen Hofstelle. Es handelt sich hier um ehemals landwirtschaftlich geprägte Dörfer, welche heute vor allem dem Wohnen dienen. Private Pferdehaltung ist auch vorhanden.

In der Uraufnahme waren in Entmoos zwei Anwesen eingetragen, in Eichbichl war es ein Anwesen.

– Ortsteile Knogl und Seehub



Uraufnahme



aktuelle digitale Flurkarte

Bei den Ortsteilen Knogl und Seehub nordwestlich des Rinssees handelt es sich um zwei Wohngebäude mit zwei landwirtschaftlichen Hofstellen als Vollerwerbsbetriebe.

Diese Ortsteile sind bezüglich der Anzahl der Anwesen im Vergleich zur Uraufnahme unverändert geblieben.

– Ortsteile Farmach und Seeleiten



Uraufnahme



aktuelle digitale Flurkarte

Die Ortsteile Farmach und Seeleiten, westlich des Rinssees haben zusammen vier Wohngebäude und eine landwirtschaftliche Hofstelle, die jedoch als Gewerbebetrieb (Bereich Acryl) umfunktioniert wurde.

Im Vergleich zur Uraufnahme ist in beiden Ortsteilen je ein Anwesen hinzugekommen.

– Ortsteil Gaffl



Uraufnahme



aktuelle digitale Flurkarte

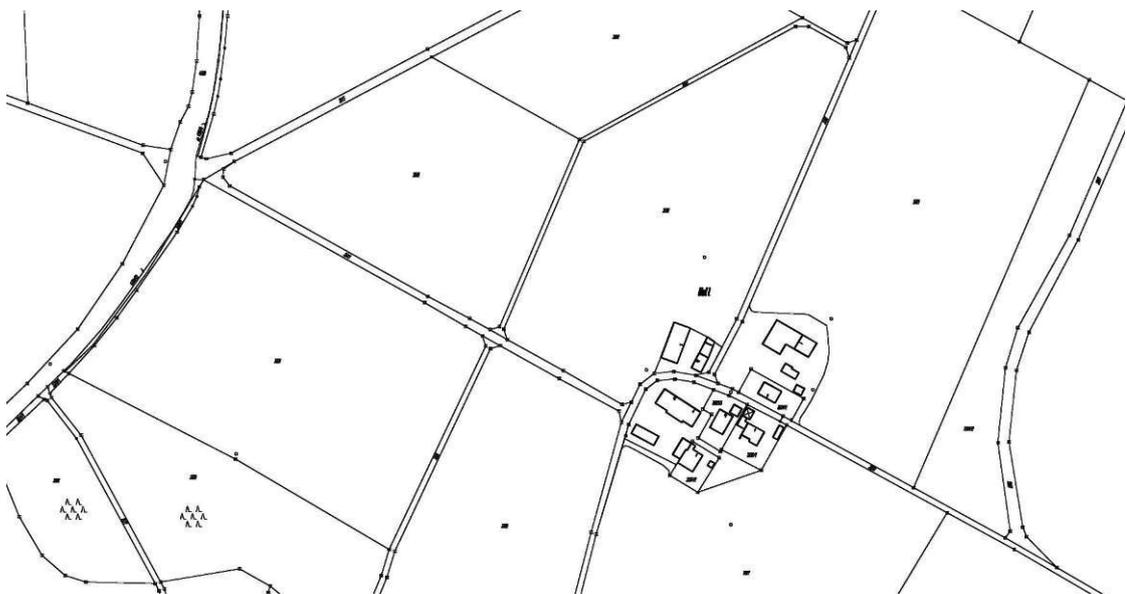
Der Ortsteil Gaffl besteht aus drei Wohngebäuden und einem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb und ist landwirtschaftlich geprägt. Er befindet sich westlich der Staatsstraße 2359.

Der Ortsteil Gaffl bestand in der Uraufnahme aus lediglich einem Anwesen.

– Ortsteil Wall



Uraufnahme



aktuelle digitale Flurkarte

Östlich der Staatsstraße gelegen, hat der Ortsteil Wall neun Wohngebäude zu verzeichnen.

Im ehemals landwirtschaftlich geprägten Ortsteil wurden die früher landwirtschaftlich genutzten Gebäude teilweise zu Wohneinheiten umgebaut, teilweise gibt es Leerstand.

Die Uraufnahme zeigt für den Ort drei Anwesen. Der Ort ist also deutlich gewachsen.

– Ortsteil Forst



Uraufnahme



aktuelle digitale Flurkarte

Der Ortsteil Forst, direkt am Hofstätter See, besteht aus einem Wohngebäude mit landwirtschaftlicher Hofstelle. Am See direkt befindet sich ein/e Gastronomie/Kiosk. Der Weiler hat gegenüber der Uraufnahme keine Größenänderung erfahren.

– Ortsteil Buch



Uraufnahme



aktuelle digitale Flurkarte

Der Ort hat noch eine gewisse landwirtschaftliche Prägung, in Teilen allerdings auch Bereiche mit ausschließlich Wohnhäusern. Im Ortsteil Buch gibt es 19 Wohngebäude sowie drei landwirtschaftliche gezählt. Hinzu kommt ein Gewerbebetrieb (Heizungsbau). Die Wohngebäude sind vorwiegend Einfamilienhäuser. Teilweise existiert Leerstand. Der Ortsteil hatte in der Uraufnahme vier Anwesen.

– Ortsteile Seppl im Holz, Eglack, Straßöd und Vogleiten



Uraufnahme



aktuelle digitale Flurkarte

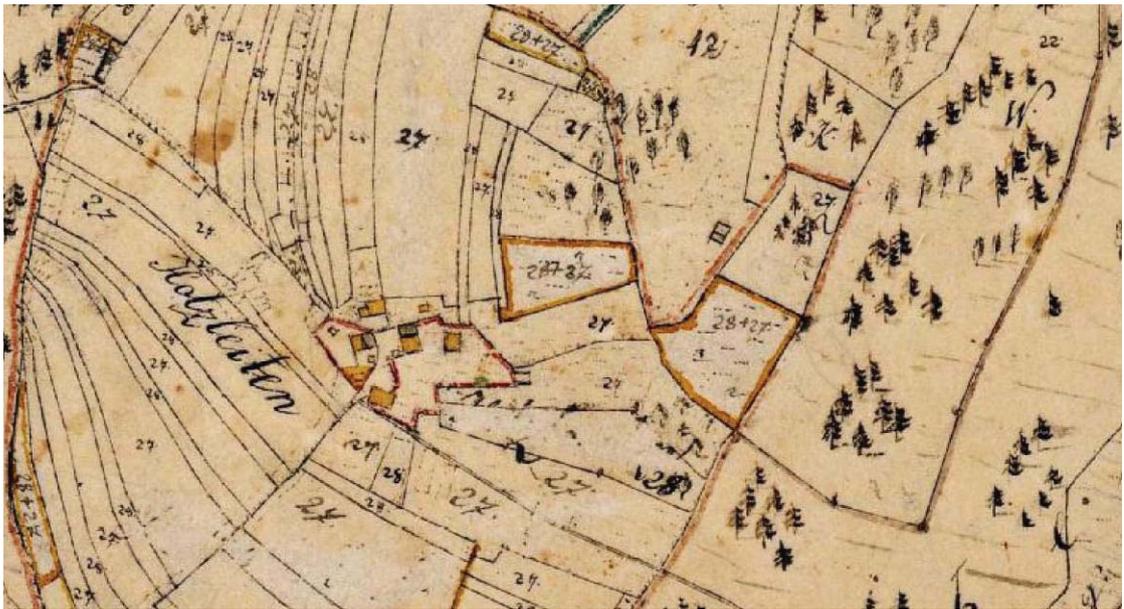
Beim Ortsteil Seppl im Holz handelt es sich um eine alleinstehende Hofstelle (Vollerwerbsbetrieb).

Der Ortsteil Eglack besteht aus drei Wohngebäuden und einer landwirtschaftlichen Hofstelle, bei der Gebäude zu Wohneinheiten ausgebaut wurden.

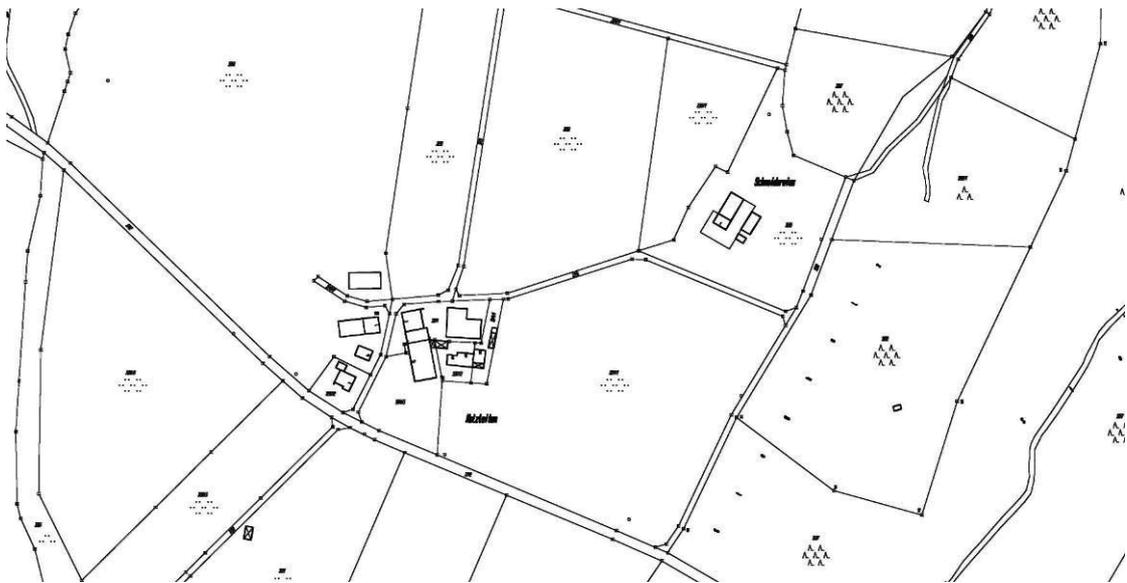
Der Ortsteil Straßöd hat fünf Wohngebäude.

Der Ortsteil Vogleiten besteht aus einem Wohngebäude und den zugehörigen Nebengebäuden mit landwirtschaftlicher Nutzung.

– Ortsteile Holzleiten und Schneiderwies



Uraufnahme



aktuelle digitale Flurkarte

Östlich der Staatsstraße 2359 in einer Rodungsinsel liegend befinden sich die Ortsteile Holzleiten und Schneiderwies.

Es gibt vier Wohnanwesen. Der Ortsteil Holzleiten ist im Vergleich zur Uraufnahme um ein Anwesen gewachsen, der Ortsteil Schneiderwies ist, wie schon in der Uraufnahme ein Einzelanwesen.

– Ortsteil Leiten



Uraufnahme



aktuelle digitale Flurkarte

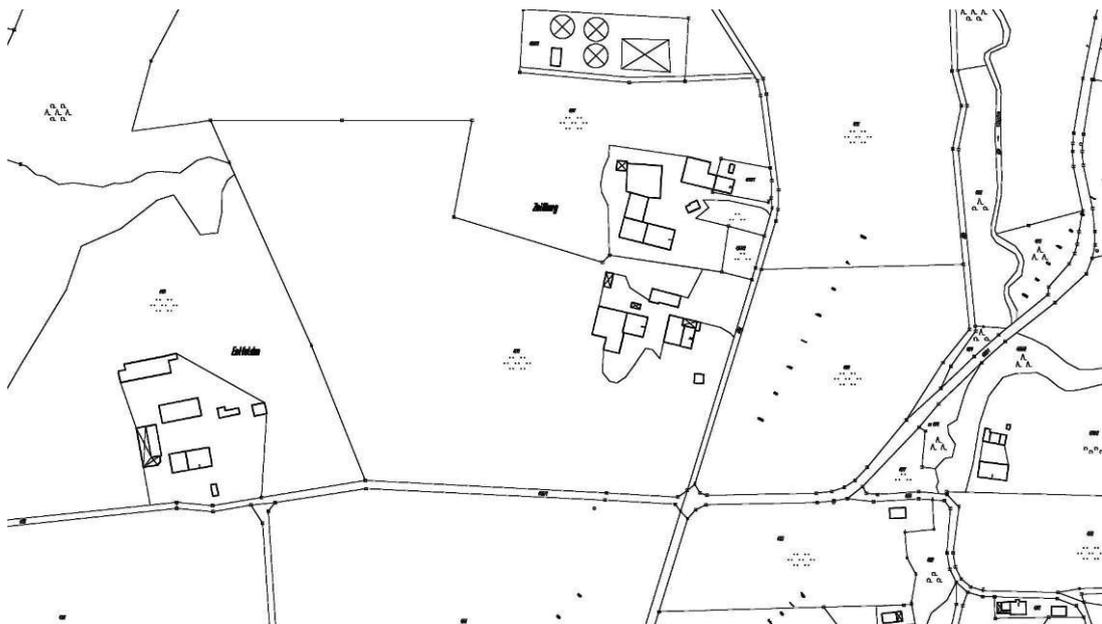
Der Ortsteil Leiten nördlich des Hofstätter Sees/Rinssees besteht aus sechs Wohngebäude und einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb.

In der Uraufnahme gab es dort zwei Anwesen.

– Ortsteile Entfelden und Zaißberg



Uraufnahme



aktuelle digitale Flurkarte

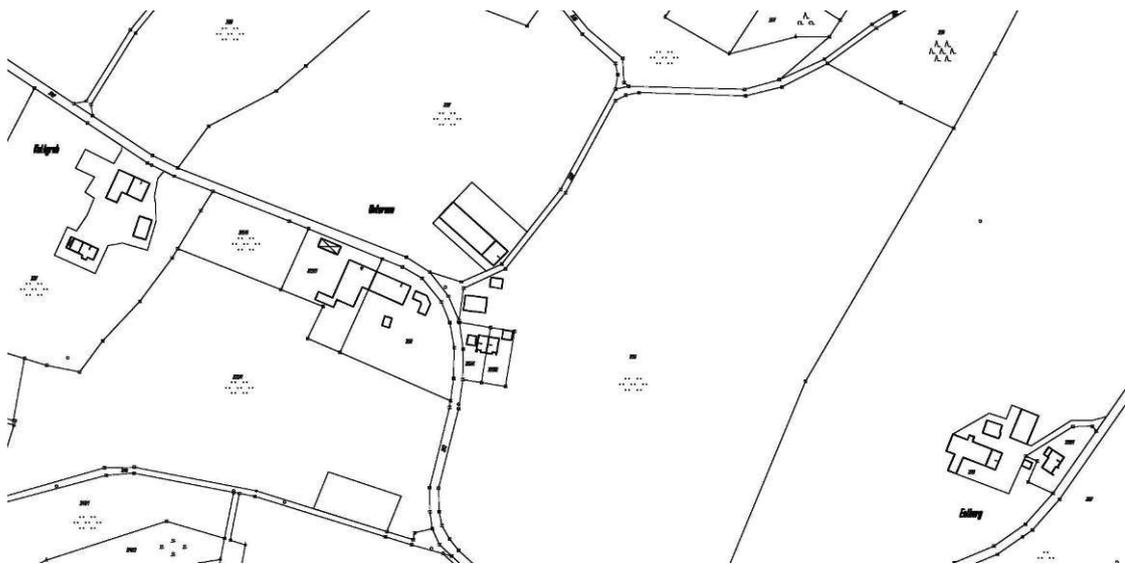
Direkt am Innhochufer, am Innradweg gelegen befinden sich die Ortsteile Entfelden und Zaißberg. Hier gibt es neben sechs Wohngebäuden noch drei landwirtschaftliche Betriebe im Nebenerwerb. Einige Hofstellen sind für Vermietung umgebaut. Teilweise ist Leerstand vorhanden. Die Ortsteile sind noch landwirtschaftlich geprägt.

Der Ortsteil Entfelden besteht in der Uraufnahme und auch heute aus einem Anwesen. Im Ortsteil Zaißberg zeigt die Uraufnahme zwei Anwesen, heute sind es vier. Die Ortsteile sind noch landwirtschaftlich geprägt.

– Ortsteile Kalkgrub, Untersee und Entberg



Uraufnahme



aktuelle digitale Flurkarte

Nördlich des Hofstätter Sees an der Gemeindeverbindungsstraße, die die Staatsstraßen St 2359 und St 2360 miteinander verbindet, befinden sich die Ortsteile Kalkgrub und Untersee. Hier gibt es sieben Wohngebäude, aktive landwirtschaftliche Betriebe gibt es nicht. Es existiert ein größerer Zimmereibetrieb, Leerstand ist teilweise vorhanden.

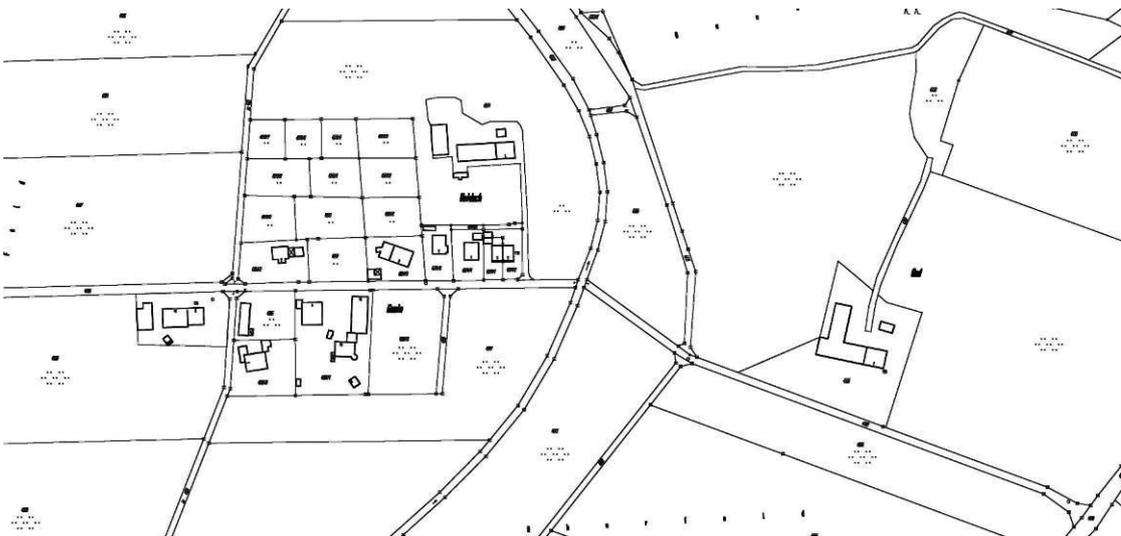
Der Ortsteil Kalkgrub besteht heute aus zwei, im Urkataster aus einem Anwesen. Der Ortsteil Untersee weist heute fünf Anwesen auf. In der Uraufnahme waren es zwei Anwesen.

Der Ortsteil Entberg hat heute zwei Anwesen und war früher ein Einzelanwesen.

– Ortsteil Gmain, Oed und Weidach



Uraufnahme



aktuelle digitale Flurkarte

In der Nähe von Zaisering liegen nordöstlich die beiden ineinander übergehenden Ortsteile Gmain und Weidach. Hier gibt es 10 Wohngebäude sowie einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb.

Die früheren landwirtschaftlichen Gebäude sind teilweise zu Wohnungen ausgebaut. Der früher vorhandene Gastronomie-Betrieb ist geschlossen, teilweiser Leerstand ist vorhanden. Gewerbe und Wohnraum sind vermietet. Beide Ortsteile bestehen in der Uraufnahme aus je einem Anwesen.

Der Ortsteil Oed, westlich der Staatsstraße 2359 liegend, besteht aus einem Wohngebäude mit landwirtschaftlicher Hofstelle (Schweinezucht).

– Ortsteile Lochen und Ziellechen



Uraufnahme

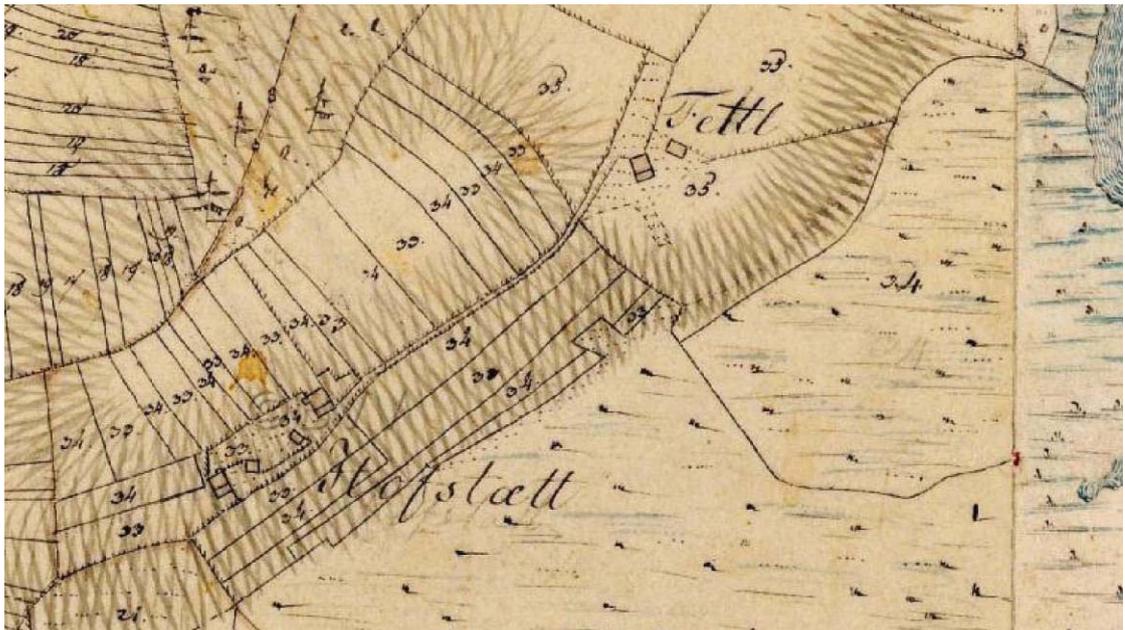


aktuelle digitale Flurkarte

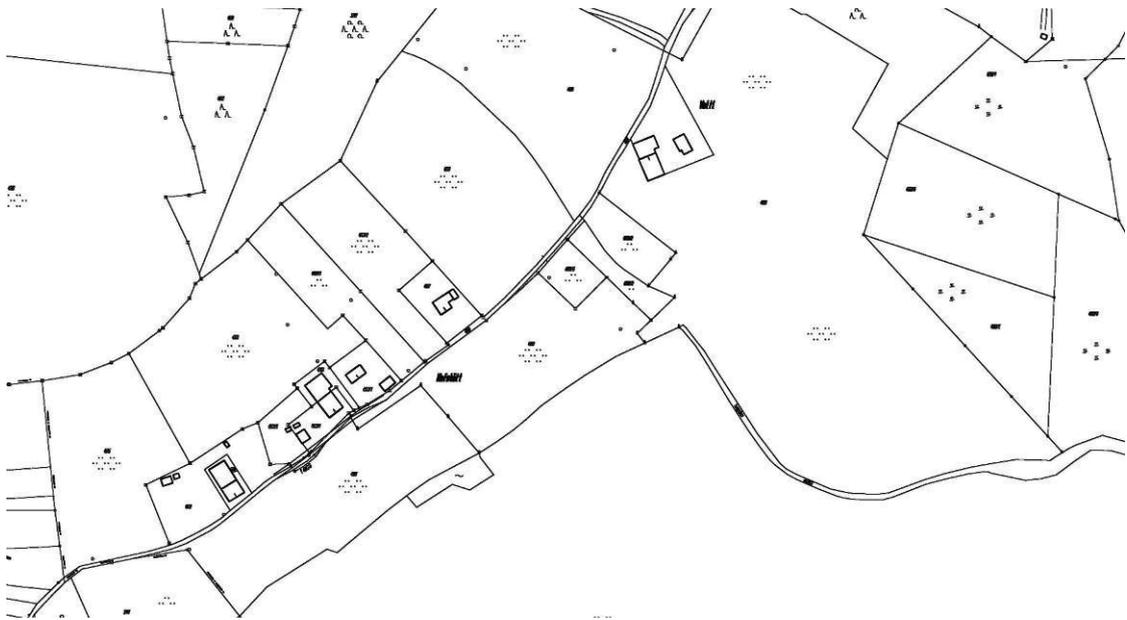
An der Staatsstraße 2359, zwischen dem Ortsteil Zaisering und dem Hofstätter See gelegen, befinden sich die Ortsteile Lochen und Ziellechen. Es gibt acht Wohngebäude, aktive landwirtschaftliche Betriebe existieren nicht, teilweise ist Leerstand vorhanden.

Die Ortsteile haben sich gegenüber der Uraufnahme deutlich vergrößert und sind heute hauptsächlich von Wohnhäusern geprägt.

– Ortsteil Vettl



Uraufnahme

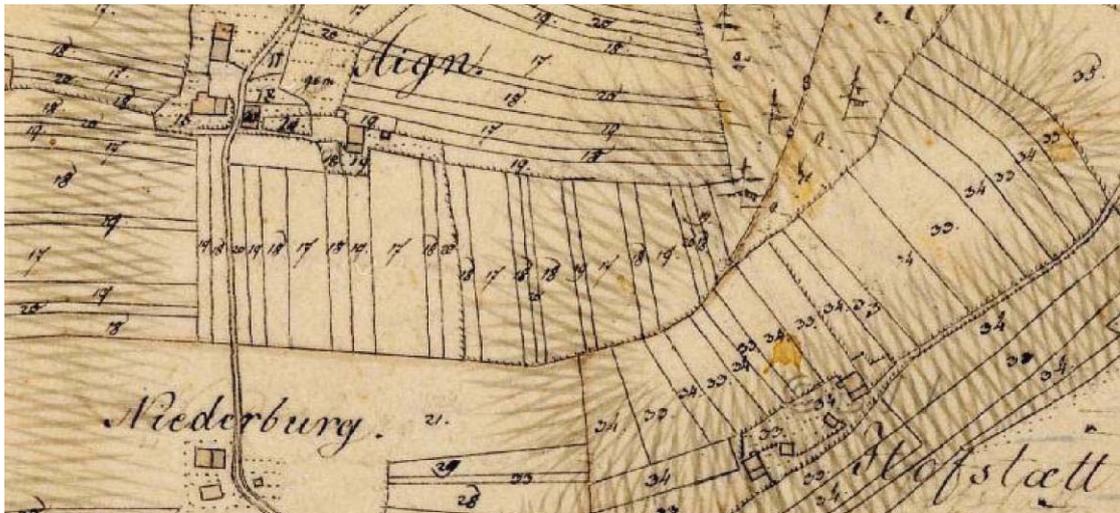


aktuelle digitale Flurkarte

Westlich des Hofstätter Sees liegt der Ortsteil Vettl. Er besteht aus einem Wohngebäude mit den für einen landwirtschaftlichen Betrieb erforderlichen Nebengebäuden. Landwirtschaftliche Nutzung findet nicht mehr statt.

Die Uraufnahme zeigt ebenfalls ein Anwesen.

– Ortsteil Aign und Hofstätt



Uraufnahme



aktuelle digitale Flurkarte

An der südlichen Gemeindegrenze zu Prutting liegt an der St 2359 Aign. Jetzt gibt es 19 Anwesen, im Wesentlichen Wohngebäude und zwei landwirtschaftliche Betriebe. Der Ort hat sich entlang der Staatsstraße bis an die Gemeindegrenze entwickelt und bildet mit Niederburg eine zusammenhängende Siedlungsstruktur. In der Uraufnahme gab es in Aign 4 Anwesen.

Am Hofstätter See liegt der Ortsteil Hofstätt. Er besteht aus drei Wohngebäuden und hat sich seit dem Urkataster nicht vergrößert. Ein ehemals landwirtschaftliches Anwesen ist für Wohnnutzung umgebaut worden.

3.3 Ortsbild, Baugestaltung, Denkmalschutz

Die Hauptorte Vogtareuth und Zaisering sowie die Außendörfer Oberwinding, Unterwinding, Sunkenried, Eglham, Benning, Straßkirchen, Tödtenberg, Sulmaring, Aigen und Lochen werden im Hinblick auf Ortsbild und Baugestaltung näher betrachtet.

– *Gemeindesitz Vogtareuth – 1. Siedlungsschwerpunkt*

Das historische Siedlungsbild ist zwar im Ortskern noch zu erahnen, im westlichen Ortsbild auch noch teilweise vorhanden, aber es hat sich gegenüber dem Stand Anfang des 19. Jahrhunderts doch deutlich verändert.

Das markante Ortsbild mit der dominanten spätgotischen Kirche St. Emmeram, dem Propsteigebäude und dem Gebäudeensemble beim Kirchplatz mit dem ehemaligen Klosterwirt, insgesamt leicht erhöht, hinterlässt vor allem aus nordwestlicher Richtung einen prägenden Eindruck, insbesondere auch mit der dominanten Kampenwand im Hintergrund. Der erhöhte Kirchenbezirk mit Kirche, Friedhof, Friedhofskappelle sowie die ehemalige Propstei geben dem Ortskern zusammen mit der südlichen Pfarrerrwiese mit Pfarrhof, Pfarrstadel und Gemeindekanzlei ein einmaliges Erscheinungsbild. Auch der Kirchplatz mit dem dominanten Klosterwirt und den raumbegrenzenden Gebäuden der fast geschlossenen Bebauung ergänzt den Ortskern in besonderer Weise.

Und auch der westlich tiefer gelegene Ortsteil mit den landwirtschaftlichen Anwesen, die sich entlang der Straßenräume aufreihen, hat eine besondere Ausprägung. Im Gegensatz dazu stehen die beliebigen neueren Wohnbaugebiete, die weder räumliche noch strukturelle Qualitäten aufweisen. Positiv wirken aber hier die durchgrüneten Gärten und die Dachlandschaft, die im Wesentlichen von ruhigen Satteldächern geprägt sind.

Die historischen Straßenräume haben immer noch die Qualität der ehemals dörflichen offenen Raumstruktur, vor allem im alten westlichen Dorf. Der Hauptstraßenzug Wasserburger Straße – Kirchplatz – Rosenheimer Straße, hat viel vom dörflichen Charme verloren, da die Fahrbahn mit den begleitenden, mit Hochborden abgesetzten Gehwegen sehr dominant wirkt und ein fließender Übergang zu den Hausvorbereichen häufig aus Platzmangel nicht mehr vorhanden ist. Hier kann aber durch Rückbau der ehemaligen Staatsstraße das typische dörfliche Straßenraumbild wieder hergestellt werden. Insbesondere sollen die differenzierten Ortsteile auch wieder den entsprechenden Straßenraum bekommen.

Die prägenden Bauten im Kirchenbezirk, aber auch die typischen bäuerlichen Hofanlagen westlich und nordöstlich des Ortskernes, sind mit ihren klaren Baukörpern, den Satteldächern und den Lochfassaden ein

positiver Beitrag zum Ortsbild. Neben der spätgotischen Kirche St. Emmeram, erbaut Mitte des 15. Jahrhunderts, und der Friedhofskapelle St. Michael südlich der Kirche, ebenfalls aus dieser Zeit, gibt es um die Kirche herum und am Kirchplatz, weitere ortsbildprägende Gebäude. Nordöstlich der Kirche steht das ehemalige Schloss, die Vogtei mit dominantem Walmdach und einer ausgeprägten Putzstruktur im Erdgeschoss und Lisenenstrukturen in den beiden Obergeschossen. Südöstlich der Vogtei steht das zugehörige erdgeschossige Nebengebäude, die sogenannte Schlossökonomie. Das ehemalige Gasthaus Klosterwirt ist durch seine Größe ein bestimmendes Gebäude am Kirchplatz. Leider hat es seine ursprüngliche Nutzung verloren. Anschließend südlich des Kirchplatzes gibt es Mauerwerkshäuser, die auch den Ortskern prägen, das so genannte Sewaldhaus ist sogar im Eigentum der Gemeinde.

In der Ortsmitte südlich der Kirche dominiert der Pfarrhof mit dem Pfarrstadel die Kirchenwiese, flankiert vom Rathaus im südlichen Bereich.

An der Wasserburger Straße gibt es stattliche Bauernhäuser mit Einzelöffnungen und Fensterläden oder mit Putzstrukturen, Stockwerkslisenen und Fensterfaschen. Aber auch im alten westlichen unteren Dorf gibt es noch einige bäuerliche Anwesen, die in der Grundstruktur noch vorhanden sind. Daneben gibt es noch Bundwerkstadel z.B. an der Krankenhausstraße und in der Eglhammer Straße. Diese ortsbildprägenden Bauten können Vorbilder für die Gebäudesanierungen oder für künftige Neubauten sein.

In Vogtareuth sind einige dieser prägenden Gebäude auch in die Denkmalliste aufgenommen.

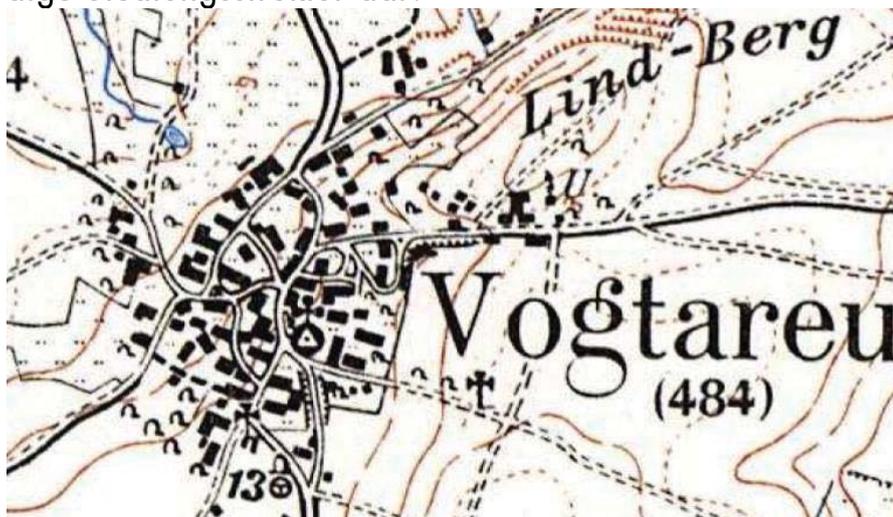
- D-1-87-181-3** **Eglhamer Straße 2.** Stadel, Bundwerkstadel mit Flachsatteldach, 2. Hälfte 19. Jh., und eingebautem Getreidekasten in Blockbauweise, 17. Jh.
- D-1-87-181-12** **Kapellenfeld.** Kapelle St. Franziskus, Massivbau mit Krüppelwalmdach und Putzgliederung, um 1650; mit Ausstattung; an der Straße nach Rosenheim.
- D-1-87-181-1** **Kirchplatz 1.** Kath. Pfarrkirche St. Emmeram, Saalbau mit Satteldach und südlichem Kuppelturm, spätgotisch, 2. Viertel 15. Jh. erbaut, 1720 barockisiert, 1738 Vorhalle, 1923 durch Anbau erweitert; Friedhofsummauerung, wohl spätmittelalterlich; Friedhofskapelle St. Michael, Walmdachbau mit Putzgliederungen, 2. Hälfte 15. Jh., 1713 nach Brand in ursprünglicher Form wiederhergestellt, Ende 19. Jh. zur Lourdesgrotte umgestaltet.
- D-1-87-181-4** **Kirchplatz 4; Kirchplatz 4 a.** Gasthaus Klosterwirt, stattlicher dreigeschossiger Bau, um 1800.

- D-1-87-181-6 Kirchplatz 8; Kirchplatz 8 a.** Schloss, ehem. Vogteigebäude, dreigeschossiger, schindelgedeckter Walmdachbau mit Flacherkern und rundbogigem Marmorportal des 16. Jh., nach Brand 1703-04 unter Verwendung von Mauern des 1539 entstandenen Vorgängerbaus wieder errichtet; Schlossökonomie, erdgeschossiger, schindelgedeckter Walmdachbau, gleichzeitig erbaut und wieder errichtet.
- D-1-87-181-9 Krankenhausstraße 4.** Stadel, Bundwerkstadel mit einseitig abgeschlepptem Flachsatteldach, massivem Anbau und Bemalung, bez. 1848.
- D-1-87-181-10 Rosenheimer Straße 3.** Pfarrhof, bestehend aus Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Stichbogenfenstern, 1851, und Stallgebäude, erdgeschossiger Flachsatteldachbau mit traufseitig verschaltem Heuboden, gleichzeitig.

Die neuere bauliche Entwicklung, schwerpunktmäßig Wohnbebauung, erfolgte hauptsächlich in südliche Richtung überwiegend westlich der Staatsstraße. Dieses Gebiet ist geprägt von einer Parzellenstruktur, die mit Einzelhäusern bebaut ist.

Die Entwicklung des Ortes in östliche Richtung ist hauptsächlich durch das Krankenhaus, die heutige Schön-Klinik ausgelöst worden. Dieses Krankenhaus wurde 1925 als Allgemeines Krankenhaus mit 45 Betten gegründet, ab dem Jahr 1960 wurde es zu einer Orthopädischen Fachklinik erweitert. In den Jahren 1980 - 1984 erfolgte der Neubau des Behandlungszentrums Vogtareuth, das 1995 um eine Reha-Klinik erweitert wurde.

Das Erscheinungsbild dieses östlichen Bereiches ist durch die eigenständige Baustruktur der Klinik geprägt und stellt somit eine eigenständige Siedlungsstruktur dar.



© TK 25 Endorf i. OBB, 1959 (Ausschnitt)

Sowohl die südliche Ausdehnung als auch die Erweiterung in Richtung Osten erfolgten, wie der Ausschnitt der TK 25 belegt, erst ab den 1960iger Jahren.



**Kath. Pfarrkirche
St. Emmeram (Denkmal)**



**Friedhofskapelle
St. Michael**



Probsteigebäude (Denkmal)



Ökonomie (Denkmal)



Ehemaliger Klosterwirt



Zuhause zum Anwesen
Wasserburger Str. 5



Traufständiges Bauernhaus



Zweigeschossiges
Bauernhaus mit
Eckrustizierung und
Giebellauben



Ortslage
Vogtareuth

Dörfliche
Struktur im
Ortskern

monotone
Wohnhaus-
strukturen im
Süden und
Teilbereichen
im Nordosten

Eigene
Gebäude-
struktur der
Klinik

– *Zaisering - 2. Siedlungsschwerpunkt*

Der Ortsteil Zaisering liegt westlich, aber abseits der Staatsstraße St 2359 im südlichen Gemeindegebiet. Unmittelbar im Westen der Ortschaft begrenzt der Inn das Gemeindegebiet von Vogtareuth.

Der Ortskern von Zaisering ist in seiner historischen Siedlungsstruktur noch gut ablesbar und teilweise im engen Kreis um die Kirche noch vorhanden. Allerdings ist die alte Struktur durch jüngere Wohnbebauung schon verändert. Gut ablesbar ist noch der westliche Ortsrand von Zaisering, der durch die Wirtschaftsflächen der Höfe mit den Streuobstwiesen geprägt ist und kaum durch neue bauliche Entwicklungen gestört wird. Der Ortskern von Zaisering ist geprägt durch die von der Friedhofsmauer umgebenen erhöhten neugotischen Kirche St. Vitus und dem spürbaren Freiraum bei der Dorfstraße südlich, östlich und nördlich der Kirche. Dieser Freiraum ist je nach Nutzungsanspruch differenziert befestigt. Im Süden ist es eine ausgeprägte Grünfläche, im Osten und Norden sind es weitgehend befestigte Straßenraumflächen.

Westlich der Kirche ist eine ausgeprägte, mit Bäumen besetzte Grünfläche vorhanden. Der alte Ortskern ist ansonsten geprägt von einem offenen Straßenraum, der fließende Übergänge in die privaten Grundstücke aufweist und dessen Raumbegrenzungen durch die in der Regel zweigeschossige Bebauung differenziert und abwechslungsreich, mal enger mal weiter ausfällt.

Die Baustruktur ist geprägt durch Hofanlagen mit unterschiedlichen Gebäudegrößen. Die Dachlandschaft ist weitgehend von Satteldächern bestimmt. Der Ort hat sich in seiner Siedlungsentwicklung vor allem nach Osten hin erweitert und ist in diesen Erweiterungsflächen in Wesentlichen von Wohnhäusern geprägt. Während im nordöstlichen Gebiet eine gewisse lockere Gebäudeanordnung zu beobachten ist und auch die Straßenräume nicht streng angelegt sind, ist im südöstlichen Bereich die Siedlungsstruktur sehr stringent entlang der beiden geradlinigen Siedlungsstraßen angeordnet. Diese südliche Siedlung ist auch relativ dicht angelegt und von der Parzellenstruktur der Wohnbebauung bestimmt, während der nordöstliche Bereich durch eine lockere Parzellenstruktur und noch einen größeren Anteil innerörtlicher Freiflächen aufweist. Insgesamt positiv stellt sich die innerörtliche Durchgrünung dar. Defizite bei der Eingrünung sind vor allem an östlichen und am südlichen Ortsrand festzustellen. Hier gibt es keine Übergangszonen zu den landwirtschaftlichen Flächen.

Die Ortsmitte von Zaisering wird vor allem durch die erhaben stehende, von der Friedhofsmauer umgebene Kirche St. Vitus und den umliegenden Freiflächen geprägt. Des Weiteren bestimmen noch landwirtschaftliche Anwesen mit zum Teil denkmalgeschützten Nebengebäuden das Ortsbild im Ortskern. Die zwei monoton strukturierten, neueren Siedlungsgebiete zeichnen sich durch schlichte Satteldachhäuser mit guter Gartendurchgrünung aus.

Einige dieser ortsbildprägenden Gebäude sind in die Denkmalliste aufgenommen:

- D-1-87-181-34** **Hauptstraße 4.** Getreidekasten in Blockbauweise, an das Bauernhaus angebaut, 18. Jh.; Stadel, Bundwerkstadel mit Flachsatteldach, frühes 19. Jh., und eingebautes Getreidekasten in Blockbauweise, älter.
- D-1-87-181-33** **Hauptstraße 8.** Friedhofskapelle, Satteldachbau mit Putzgliederung, 18. Jh.; mit Ausstattung.
- D-1-87-181-32** **Hauptstraße 8.** Kath. Filialkirche St. Vitus, Saalbau mit Satteldach, Nordturm mit Spitzhelm und Putzgliederung, neugotisch, 1881-82 Neubau durch Michael Gaisberger unter Verwendung des spätgotischen Turmes und der Chorausmauern; mit Ausstattung.
- D-1-87-181-37** **Hauptstraße 30.** Stadel, Bundwerkstadel mit Flachsatteldach und eingebautes Getreidekasten in Blockbauweise, 1. Hälfte 19. Jh.



**Katholische Filialkirche
St. Vitus (Denkmal)**



Pfarrhaus Hauptstraße 6



Wohnhaus Hauptstraße 14



Gasthaus in der Ortsmitte



**Landwirtschaftliches
Anwesen Hauptstraße 4**



**Landwirtschaftliches
Anwesen Hauptstraße 20**



**Landwirtschaftliches
Anwesen Hauptstraße 30**



Dörfliche Siedlungsstruktur im westlichen alten Dorf

Strenge Reihenstruktur in den neueren Wohnsiedlungen

– *Unterwinding*

Auch Unterwinding ist vor allem durch die Landwirtschaft geprägt. Auch hier haben sich die baulichen Anlagen der Höfe durch die veränderten Wirtschaftsformen in der Landwirtschaft deutlich verändert bzw. sind größer geworden. Auch hier sind Dreiseithöfe, Winkelhöfe und Zweiseithöfe entstanden.

Im Gegensatz zu Oberwinding führt in Unterwinding die RO 35 direkt durch das Dorf. Ortseingänge sind nicht ablesbar, so dass von relativ hohen Geschwindigkeiten beim Durchgangsverkehr auszugehen ist. Dies wurde von den Bewohnern bestätigt. Der Wunsch nach einem separaten Gehweg, möglichst abgesetzt, wird von den Bewohnern als dringend notwendig gesehen. Eine Eingrünung und Durchgrünung ist bis auf geringe Ansätze im südlichen Ortsteil nicht vorhanden. Eine Verbesserung der Eingrünung ist anzustreben. Insbesondere sollen auch die Ortseingänge markiert werden.



– *Oberwinding*

Auch Oberwinding war früher als kompaktes Haufendorf von landwirtschaftlichen Anwesen geprägt. Auch dieser Ortsteil hat sich in der Baustruktur durch die Anforderungen der Landwirtschaft an die Baulichkeiten deutlich verändert, da die Gebäude deutlich größer wurden. Auch hier sind Winkelhöfe und Zweiseithöfe entstanden. Zusätzlich zu den baulichen Anwesen sind einige Wohnhäuser entstanden.

Die RO 35 geht nordwestlich am Ort vorbei. Durch zwei Anschlüsse sind die Erschließungsstraßen an diese westliche Umfahrung angeschlossen. Die öffentliche Dorfstraße dient im Wesentlichen der Erschließung der Anwesen. Weitere private Straßen ergänzen das Erschließungssystem. Die innerörtlichen Durchgänge der Ortschaft mit Bäumen auf offenen Magerwiesenflächen im Umfeld der Anwesen ist äußerst positiv zu bewerten. Eine Verbesserung der Eingrünung der Ortschaft ist dringend notwendig. Insbesondere könnte eine Baumreihe entlang der RO 35 die Ortseingrünung nach Nordwesten ergänzen. Auch im Westen und Osten sollte die Eingrünung verstärkt werden.



– *Sunkenroth*

Wie alle anderen Ortschaften war auch Sunkenroth ein aus landwirtschaftlichen Anwesen bestehendes Haufendorf. Auch hier hat sich die Gebäudestruktur deutlich verändert, weil die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Höfe Gebäudeerweiterungen nach sich zog. Auch hier entstanden Winkelhöfe oder parallel angeordnete Zweiseithöfe. Der Ort ist ausschließlich durch die heutigen bzw. ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt.

Das Wegenetz hat sich durch größere Hofzufahrten deutlich verändert. Auffallend ist die Weitläufigkeit der Ortschaft mit den großen, die Hofstellen umgebenden Freiflächen.



– *Eglham*

Eglham war zu Zeiten des Urkatasters geprägt von kleineren landwirtschaftlichen Einzelanwesen, die sich in zwei Gruppen in lockerer Anordnung um den Straßenraum gruppiert haben. Von dieser Struktur ist heute nichts mehr spürbar. Die landwirtschaftlichen Anwesen haben sich in diesen Bereichen deutlich vergrößert. Heute gibt es winkelförmige Gebäudestrukturen sowie größere Hofanlagen. Ergänzt wurde das Dorf durch Wohnbebauung, die in neuerer Zeit entstanden ist. Neben Einzelhäusern ist eine Wohnzeile am südwestlichen Dorfeinde entstanden, eine andere Wohnhausgruppe hat sich entlang der Dorfstraße im südöstlichen Bereich des Dorfes, entwickelt. Eine ausgeprägte Ortsmitte ist nicht vorhanden, die Baustruktur ist eher zufällig.

Eine Durchgrünung des Dorfes ist großteils gegeben. Ortsrandeingrünung ist durch Waldbestand im Nordwesten gegeben. Beim südwestlichen, aber auch beim nordöstlichen Ortsrand fehlt jegliche Eingrünung. Prägende Ortseingangssituationen sind nicht vorhanden. Handlungsbedarf besteht bei Eingrünungsmaßnahmen, insbesondere sollen die Ortseingänge z. B. durch Baumtore stärker kenntlich gemacht werden.



– *Benning*

Auch Benning stellt sich im Urkataster als Haufendorf mit kleineren Hofstellen dar. Wenngleich die Wegeführung mit der sich gabelnden Dorfstraße noch dem ursprünglichen Dorf entspricht, hat sich das Dorf baulich deutlich verändert. Die landwirtschaftlichen Betriebe haben sich in ihrer Ausdehnung deutlich vergrößert. Gebäudeausdehnungen und neue Hofformen sind eher zufällig entstanden. Der Ort ist deutlich landwirtschaftlich geprägt. In der Ortsmitte fallen baumbestandene Angerwiesen sowie eine prägende Baumgruppe im nordöstlichen Dorfgebiet auf. Durchgrünungsmaßnahmen sollen bei den Ortsrändern durchgeführt werden. Ortsrandeingrünungen fehlen bei dieser Ortschaft gänzlich, prägende Ortseingänge gibt es auch nicht.

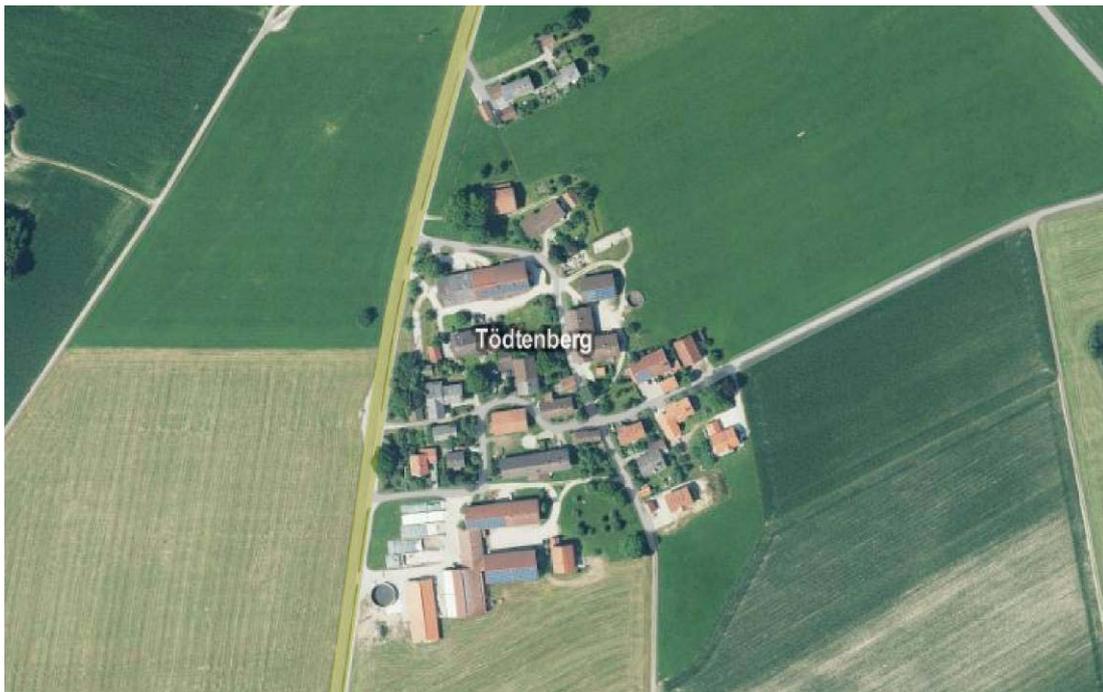


– Tödtenberg

Auch Tödtenberg war früher mit kleinen Hofanlangen ein kleines landwirtschaftliches Dorf das sich um einen großzügigen Straßenraum gruppiert hat. Auch hier hat sich die Bebauung gegenüber früher deutlich verändert. Sie ist den landwirtschaftlichen Bedürfnissen angepasst worden und somit sind die Baukörper deutlich größer geworden. Es haben sich Winkelhöfe, Dreiseithöfe und parallel angeordnete Zweiseithöfe entwickelt. Soweit es die landwirtschaftlichen Abläufe zulassen, ist der Ort gut durchgrünt. Die innerörtlichen grünen Freiflächen mit den großkronigen Einzelbäumen und Obstbaumgruppen erzeugen in der Ortschaft räumliche Strukturen, die unbedingt erhalten werden sollen. Auch die fließenden Übergänge von den öffentlichen Straßen und Wege in die Hofflächen hinein, ohne Abgrenzung haben Qualitäten, die unbedingt zu erhalten sind.

Ortsrandeingrünungen könnten vor allem nach Osten und Westen verstärkt werden. Die große Hofstelle im Osten der Ortschaft geht ohne gliedernde Grünstruktur unmittelbar in die landwirtschaftlichen Wirtschaftsflächen über. Hier ist eine gewisse Eingrünung, die die Betriebsabläufe nicht stört, dringend anzulegen. Auch im Norden der Ortschaft könnte durch eine Baumreihe die etwas abseits stehende Hausgruppe an das Dorf angebunden werden. Auf der früheren Rückerschließungsstraße im Westen läuft heute die Trasse der St 2359 an die das Dorf mit einzelnen Wegen angebunden ist. Auch hier könnte im Süden die Ortsrandeingrünung verbessert werden.

Das innerörtliche Wegenetz ist nicht mehr so klar ablesbar wie es in der früheren Siedlung sich darstellte. Vielmehr macht das Wegenetz heute eher einen chaotischen Eindruck.



– *Straßkirchen*

Auch Straßkirchen war von bäuerlichen Anwesen geprägt, die von der weithin sichtbaren Kirche überragt werden und damit dem Ort eine gewisse Besonderheit verleiht.

Auch hier haben sich die Gebäude der landwirtschaftlichen Anwesen im Laufe der Zeit deutlich vergrößert. Einzelne Gebäude gehen noch auf die Strukturen der Uraufnahme zurück. Auch in Straßkirchen haben sich Dreiseithöfe und Winkelhöfe entwickelt, die es in den früheren Siedlungsformen nicht gab. Das innerörtliche Wegenetz ist im Wesentlichen noch vorhanden, aber hat nicht mehr die räumliche Ausprägung der früheren Zeit. Die Straßenräume sind aber offen und zu den privaten Anwesen im Wesentlichen nicht abgegrenzt. Die Durchgrünung des Dorfes ist ansprechend, könnte aber punktuell ergänzt werden. Auch eine Ortsrandeingrünung ist hier vorhanden, diese könnte vor allem im Nordwesten ergänzt bzw. neu angelegt werden und ansonsten verstärkt werden. Die Kr RO 20 führt sehr „fahrbahnbetont“ durch den Ort und teilt Straßkirchen in zwei Siedlungsbereiche. Die Ortseingänge müssen hier deutlich herausgearbeitet werden. Dies könnte mit entsprechenden Baumpflanzungen geschehen.



– *Sulmaring*

Auch Sulmaring war von landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt, die sich wie überall in dieser Gegend aus einzelnen Gebäuden zusammensetzten. Auch hier haben die neueren Bewirtschaftungsformen zu Vergrößerungen der Gebäude bei den Hofstellen geführt, auch hier entstanden aus den Einzelgebäuden im Wesentlichen Winkelhöfe.

Sulmaring ist im Kern noch stark landwirtschaftlich geprägt, im Osten des Dorfes hat sich eine kleine Siedlung mit Wohnhäusern entwickelt. Das Straßen- und Wegenetz hat sich verändert, wenngleich gewisse Grundstrukturen aus früherer Zeit noch erkennbar sind. Allerdings wurde das Straßennetz vor allem im Osten und Westen des Dorfes deutlich ergänzt. Insbesondere im Osten stellt die Gemeindeverbindungsstraße praktisch eine „Umgehung“ dar. Der Ort weist eine gute Durchgrünung auf, zumindest im östlichen Teilbereich der Ortschaft. Im westlichen Ortsteil könnte die Durchgrünung deutlich ergänzt werden.

Auch die Ortsrandeingrünung im Osten fällt positiv auf, während nach Westen hin jegliche Ortsrandeingrünung fehlt. Die Ortseingänge im Süden und Osten sind durch die Begrünung durchaus ablesbar, wenngleich das straßenbegleitende Grün im Dorf verbesserungsfähig ist. Ein gewisser Handlungsbedarf besteht bei der Ergänzung der Ortsrandeingrünung, vor allem im Südwesten und Nordwesten.



– *Lochen und Aign*

Die beiden Weiler liegen direkt an der Staatsstraße St 2359. Diese Orte waren früher kleine landwirtschaftlich geprägte Weiler. Aign ist mit dem südlich gelegenen Ort Niedenburg (Gemeinde Prutting) im Laufe der Zeit durch die Errichtung von Wohnbebauung zusammengewachsen.

Es handelt sich hier um ein klassisches Straßendorf, das sich im Wesentlichen im Westen entlang der Straße entwickelt hat. Ein Ortsteil in Aign liegt östlich der Staatsstraße, diesen Bereich gab es im Ansatz auch schon im Urkataster. Es handelt sich hier um größere landwirtschaftliche Anwesen. Die westlich gelegenen Anwesen sind einzeln an die Staatsstraße angebunden und erschlossen.

Nördliche von Aign liegt Lochen. Dies war ein Weiler, der östlich der heutigen Staatsstraße lag. Der westliche größere Teil des heutigen Dorfes hat sich wohl erst später entwickelt. Hier handelt es sich um Einzelanwesen, die vor allem Wohngebäude sind. Die Anwesen sind teilweise an die Staatsstraße angeschlossen. Teilweise sind sie über die beiden Äste der Vogtareuther Straße erschlossen, im südlichen Ortsbereich sind die Anwesen über die Heubergstraße an die Vogtareuther Straße angebunden.



In den Außenorten der Gemeinde Vogtareuth sind folgende Gebäude in der Denkmalliste erfasst:

- D-1-87-181-13** **Benning 4.** Hofkapelle, Satteldachbau mit Putzgliederung, 1684 als Pestkapelle erbaut, im Giebelfeld bez. 1781; mit Ausstattung
Nachqualifiziert
- D-1-87-181-15** **Entberg 1.** Stadel aus Riegelbundwerk, mit Satteldach, Sockel teils massiv, 1. Drittel 19. Jh.
Nachqualifiziert
- D-1-87-181-16** **Entmoos 2.** Kapelle Unsere Liebe Frau, Halbwalmdachbau mit westlichem Dachreiter mit Zwiebelhaube und Putzgliederung, Mitte 18. Jh.; mit Ausstattung
Nachqualifiziert
- D-1-87-181-17** **Entmoos 3.** Stadel, Bundwerkstadel mit Flachsatteldach und eingebautem Getreidekasten in Blockbauweise, 1827.
Nachqualifiziert
- D-1-87-181-18** **Hölking 7.** Stadel, Bundwerkstadel mit Flachsatteldach, frühes 19. Jh., und eingebautem Getreidekasten in Blockbauweise, 17./18. Jh.
Nachqualifiziert
- D-1-87-181-20** **Seeleiten 1 ; Nähe Seeleiten.** Stadel, Bundwerkstadel mit Flachsatteldach und eingebautem Getreidekasten in Blockbauweise, 1. Hälfte 19. Jh.; Hofkapelle, Massivbau mit Krüppelwalmdach und Putzgliederung, modern bez. 1821.
Nachqualifiziert
- D-1-87-181-23** **Straßkirchen 2 a.** Stadel, Bundwerkstadel mit Flachsatteldach, 19. Jh.
Nachqualifiziert
- D-1-87-181-22** **Straßkirchen 4.** Kath. Fialkirche St. Georg, Saalbau mit Satteldach und Südturm mit Steildach, spätgotisch, 2. Hälfte 15. Jh. Erbaut, 1732 im Inneren durch Wolf Ganterer barockisiert; mit Ausstattung; Friedhofsmauer, im Kern spätmittelalterlich.
Nachqualifiziert

- D-1-87-181-24 **Sulmaring 5 c.** Zugehöriger Stadel, um 1900, mit einbezogenen Bundwerkteilen des Vorgängerbaus und eingebautem Getreidekasten, 18./19. Jh.
Nachqualifiziert
- D-1-87-181-27 **Tödtenberg 6.** Stadel, Bundwerkstadel, mit Flachsatteldach und teils massivem Sockel, Mitte 19. Jh.
Nachqualifiziert
- D-1-87-181-29 **Tödtenberg 21.** Stadel, Bundwerkstadel mit Flachsatteldach und teils massivem Sockel, Schalbrett bez. 1808.
Nachqualifiziert
- D-1-87-181-40 **Weikering 7.** Stadel, Bundwerkstadel mit Flachsatteldach, wohl Ende 18. Jh., und eingebautem Getreidekasten in Blockbauweise, Mitte des 16. Jh. (1535?).
Nachqualifiziert
- D-1-87-181-30 **Weikering 7.** Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Bundwerkgiebel und Segmentbogenfenstern, Anfang 19. Jh.
Nachqualifiziert
- D-1-87-181-31 **Winkl 3.** Stadel, Bundwerkstadel mit Flachsatteldach, teils massivem Sockel und eingebautem Getreidekasten in Blockbauweise, 1. Hälfte 19. Jh.
Nachqualifiziert
- D-1-87-181-39 **Zaißberg 1.** Stadel, Bundwerkstadel mit Flachsatteldach und eingebautem Getreidekasten, 1. Hälfte 19. Jh.
Nachqualifiziert

Folgende Bodendenkmäler sind für das Gemeindegebiet Vogtareuth in der Denkmalliste aufgenommen:

- D-1-8038-0009 Brandgräber der römischen Kaiserzeit.
Nachqualifiziert
- D-1-8038-0045 Burgstall des Mittelalters.
Nachqualifiziert
- D-1-8038-0046 Straße der römischen Kaiserzeit, Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg.
Nachqualifiziert
- D-1-8038-0047 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
Nachqualifiziert
- D-1-8038-0105 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Vitus in Zaisering und ihres Vorgängerbaus.
Nachqualifiziert
- D-1-8039-0046 Grabhügel vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
Nachqualifiziert
- D-1-8039-0049 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
Nachqualifiziert
- D-1-8039-0168 Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Georg in Straßkirchen.
Nachqualifiziert
- D-1-8039-0173 Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich von Schloss Vogtareuth mit zugehörigem Wirtschaftshof und barocker Gartenanlage.
Nachqualifiziert
- D-1-8039-0174 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Emmeram in Vogtareuth und ihrer Vorgängerbauten.
Nachqualifiziert

3.4 Gebäudenutzung, Gebäudeleerstand

Vogtareuth

Wie im allen Orten im ländlichen Raum hat sich auch die Gebäudenutzung im Laufe der Geschichte deutlich verändert. Die Kirche St. Emmeram, sowie das Propsteigericht zeugen noch heute von der ehemaligen Bedeutung von Vogtareuth in der Geschichte und die Verbindung zum Kloster St. Emmeram in Regensburg auf.

Als weiteres weist auch das ehemalige Gasthaus Klosterwirt auf die Verbindung nach Regensburg hin. In der Ortsmitte sind auch der Pfarrhof und der Pfarrstadel weitere öffentliche Gebäude, die die besondere Situation im Ortskern von Vogtareuth unterstreichen. Südlich des alten Ortskernes, im Umfeld der Pfarrwiese sind eine Reihe öffentlicher Gebäude wie das Rathaus, die Schule und das neue Feuerwehrhaus entstanden. Auf der Pfarrwiese steht der Pfarrhof mit dem Pfarrstadel, der derzeit zu einem Pfarrsaal umgebaut und erweitert wird.

Insgesamt war Vogtareuth in der Vergangenheit hauptsächlich von der Landwirtschaft und von Kleingewerbe geprägt. Durch den Strukturwandel insbesondere ab der Mitte des vorigen Jahrhunderts hat sich auch der Ort in seiner Nutzungsstruktur deutlich verändert. Eine wesentliche Veränderung stellt dabei die Fachklinik dar, die sich ab den sechziger Jahren aus dem im Jahr 1925 erbauten Krankenhaus bis heute zu einer international anerkannten Großklinik entwickelt hat. Dadurch ist im Osten von Vogtareuth praktisch ein neuer Ortsteil mit eigenständiger Prägung entstanden, der eine Besonderheit in der ganzen Region darstellt.

Im Ort selbst sind die Nutzungsstrukturen einer permanenten Veränderung unterworfen. Ein gewisser Rückgang in der Landwirtschaft, aber auch im Kleingewerbe und in den Dienstleistungen sowie der Gastronomie führte mittlerweile auch zu gewissen Leerständen im Ortskern.

Vor allem im westlichen Ortsteil der früher stark landwirtschaftlich geprägt war, sind Leerstände zu beobachten. Aber auch im Ortskern sind Teilleerstände festzustellen, insbesondere im Grundversorgungsbereich und in der Gastronomie sind Rückgänge zu verzeichnen. So wurde der ehemalige Gasthof Klosterwirt in eine Übernachtungspension für Angehörige von Patienten der Klinik umgebaut. Insbesondere hier ist nicht nur im Hauptort Vogtareuth zu beobachten, dass häufig Nachnutzungen in Form von Wohnungen für Patientenbegleitungen entstehen. Der normale Tourismus spielt auch aus diesem Grund in der Gemeinde Vogtareuth nur eine untergeordnete Rolle.

Zurzeit wird ein Konzept zur Erstellung eines Discounters am südlichen Ortsrand zur Stärkung der Nahversorgung entwickelt. Dieser Supermarkt soll demnächst errichtet werden. Hier gilt es mögliche negative Auswirkungen auf die Geschäftsstrukturen zu vermeiden und die Nahversorgung im Ort weiter zu stärken. Dies könnte durch Errichtung von ergänzenden Geschäfts- und Nutzungsstrukturen in den Erdgeschosszonen der Häuser am Kirchplatz geschehen, um so eine gewisse Wiederbelebung der Geschäftsstrukturen im Ortskern zu erreichen. Das sogenannte seit langem leerstehende „Prinzessinnenhaus“ sowie das gegenüber liegende Anwesen Krankenhausstraße 1 könnten hier ein entsprechendes Signal auslösen.

Beide Gebäude werden derzeit saniert und hoffentlich einer entsprechenden Nutzung zugeführt.

Gerade im Ortskern ist es wichtig, dass wieder eine vielfältige Nutzungsstruktur entsteht. Der derzeitige Trend, Leerstände möglichst in Pensionsunterkünften für begleitende Angehörige von Patienten der Klinik umzunutzen, sollte einer kritischen Betrachtung unterzogen werden. Vor allem am Kirchplatz und dessen näherem Umfeld ist festzustellen, dass hier kaum mehr Einheimische wohnen, da durch die Vielzahl von Mietwohnungen für Patientenangehörige alle anderen Nutzungen verdrängt werden und allmählich eine Monostruktur entsteht, die die Attraktivität des Ortskerns deutlich schwächt.

Insgesamt ist ein Leerstandmanagement aufzubauen, um von der Gemeinde aus bei Leerständen entsprechende Hilfestellungen für geeignete Nachnutzungen leisten zu können.

Zaisering

In Zaisering gibt es an öffentlichen Gebäuden die katholische Filialkirche St. Vitus mit der Friedhofskapelle, dem Kindergarten gegenüber der Kirche mit einem Bürgertreff im Obergeschoss, sowie das Feuerwehrgerätehaus nördlich des Kindergartens. Alle öffentlichen Gebäude liegen dicht beieinander, im Bereich des Kirchenbezirks. Ansonsten ist vor allem der westlich der Dorfstraße gelegene Ortsbereich noch von landwirtschaftlichen Betrieben geprägt. Daneben gibt es auch einige Gewerbebetriebe. Das in der Ortsmitte liegende Gasthaus ist im Bestand gefährdet. Es hat einen dringenden Sanierungsbedarf und auch die Wirtsnachfolge ist nicht gesichert. Dieses Gasthaus ist für das gesellschaftliche Leben in Zaisering enorm wichtig und sollte auf jeden Fall erhalten werden. Ansonsten ist der Ort hauptsächlich durch Wohnnutzung mit Wohnhäusern geprägt. In den letzten dreißig Jahren sind in östlicher Richtung größeren Wohngebiete entstanden. Leerstand ist in Zaisering kaum vorhanden. Eine Gefährdung der Baustrukturen durch Leerstand ist nicht gegeben.

Öffentliche Gebäude



Grundschule,
Rosenheimer Straße 6



Kindergarten
Moosweg 14



Feuerwehrgerätehaus
Vogteistraße 5

Öffentliche Gebäude



Rathaus
Rosenheimer Straße 5



Pfarrhof (Baudenkmal)
Rosenheimer Straße 3



Pfarrstadel (Baudenkmal)
Wird zum Pfarrsaal saniert
und umgebaut

Leerstandsproblematik



**Leerstand am Kirchplatz
„Prinzessinnenhaus“,
Krankenhausstraße 1**



**Leerstand
Bundwerkstadel
Krankenhausstraße 4
(Baudenkmal)**



**Künftiger Leerstand
Moosweg 1**

Leerstandsproblematik



**Lebensmittelladen
Krankenhausstraße 13**



**Rohbau ehem.
landwirtschaftliches
Gebäude
Bergstraße 4**



**Sewaldhaus
Eigentum Gemeinde
Kirchplatz 2**

In Vogtareuth hat mit dem ständigen Wachstum der Fachklinik Schön eine wesentliche Veränderung und Schwerpunktverlagerung in den Nutzungsstrukturen der Ortschaften im Gemeindegebiet im Bereich der Wohngebäude stattgefunden.

Es ist ein großes Wohnangebot für Begleitpersonen von Patienten der Klinik in den Dörfern entstanden. Der allgemeine Tourismus wurde zurückgedrängt. Zusätzlich wurden Dauerwohnungen für dieses Wohnangebot umgenutzt, sodass das Mietangebot für Einheimische sehr eingeschränkt ist.

Außerdem hat sich das Anforderungsprofil an den Wohnbedarf ebenfalls deutlich verändert. In Vogtareuth wäre ein großer Bedarf an Wohnraum für Bedienstete der Klinik vorhanden. Wegen der hohen Grundstückspreise und den eingeschränkten Möglichkeiten der Gemeinde kann dieser Nachfrage kaum nachgekommen werden.

Nachdem in Vogtareuth, insbesondere in der Nähe des Klinikums große Grundstücksflächen der Kirche vorhanden sind, müsste man versuchen, z. B. über Erbbaurecht Bauflächen zu generieren, um möglicherweise sogar Geschosswohnungsbau zu entwickeln.

Klinik Schön Vogtareuth



Öffentliche Gebäude



Kindergarten mit
Bürgerhaus



Feuerwehrhaus



Gasthaus

Leerstandsproblematik



Leerstehende Hofstelle

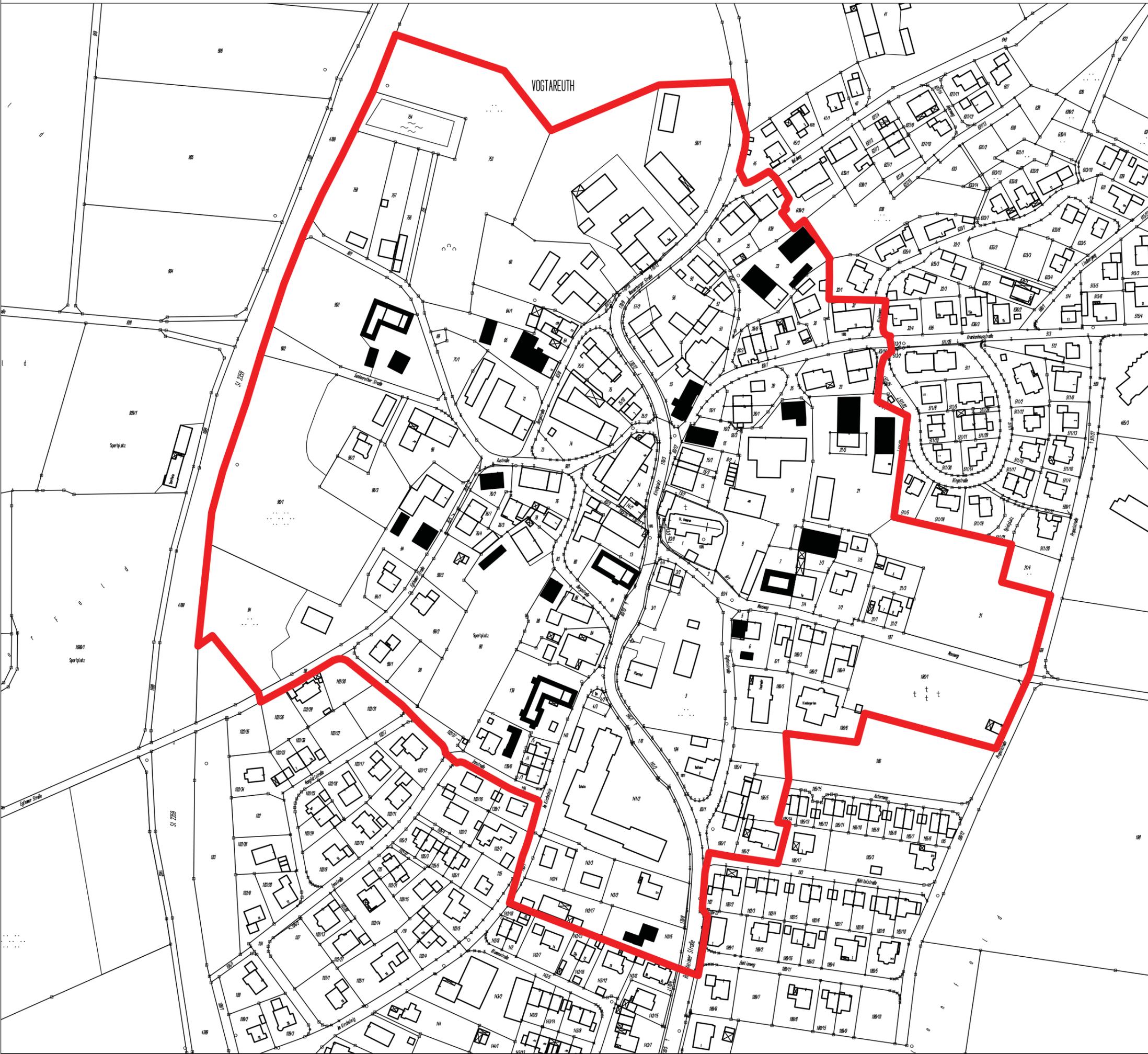
Gewerbe



**Gewerbebetrieb
Hauptstraße 21**



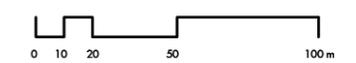
**Gewerbebetrieb
Vogtareuther Straße 8**



LEGENDE

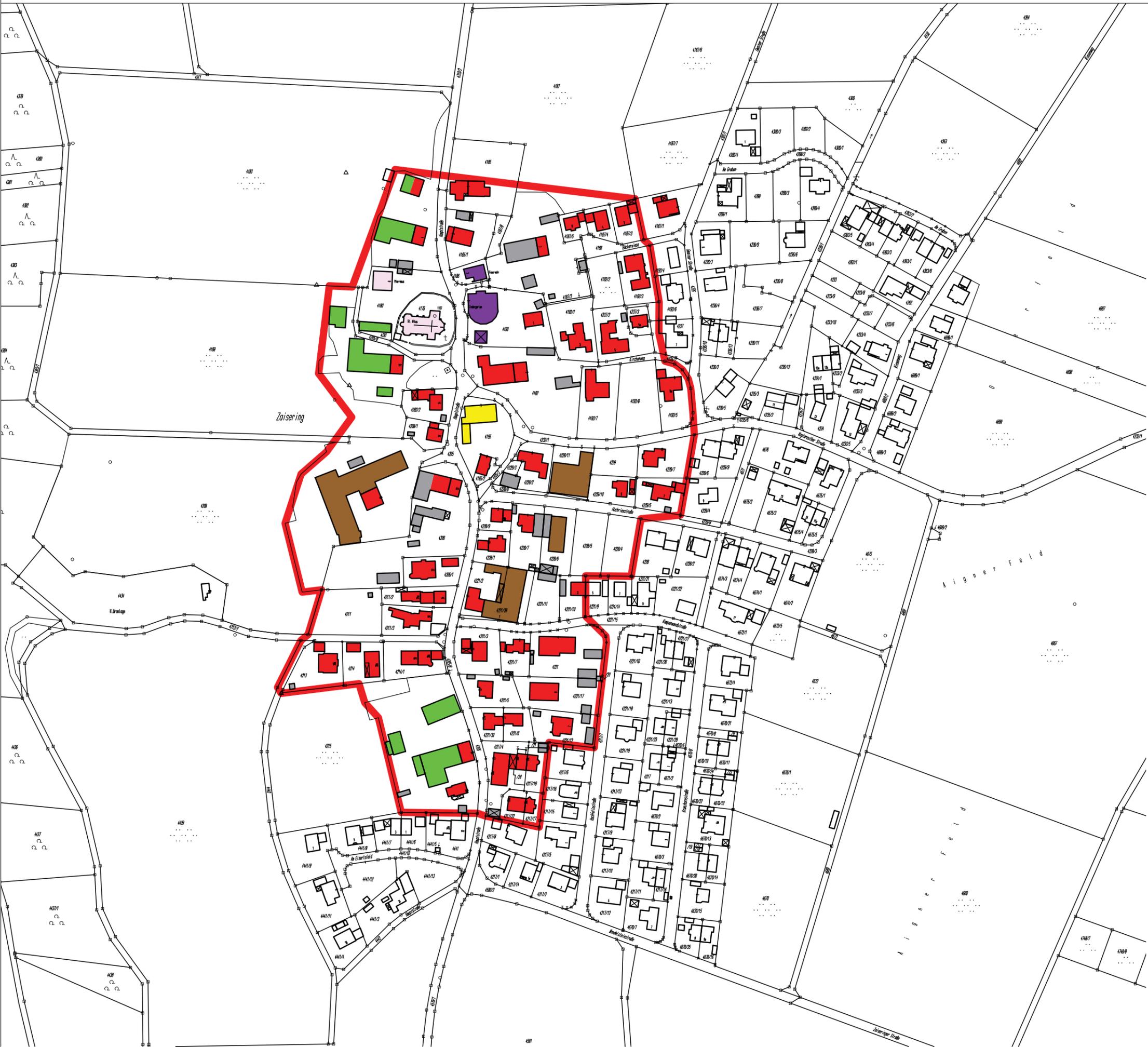
-  UNTERSUCHUNGSGEBIET
-  LEERSTAND
-  LEER FALLEND
-  LEERSTAND EG LADENFLÄCHE ETC.

M 1 : 2.500



Dorferneuerung Vogtareuth

GEBÄUDELEERSTAND



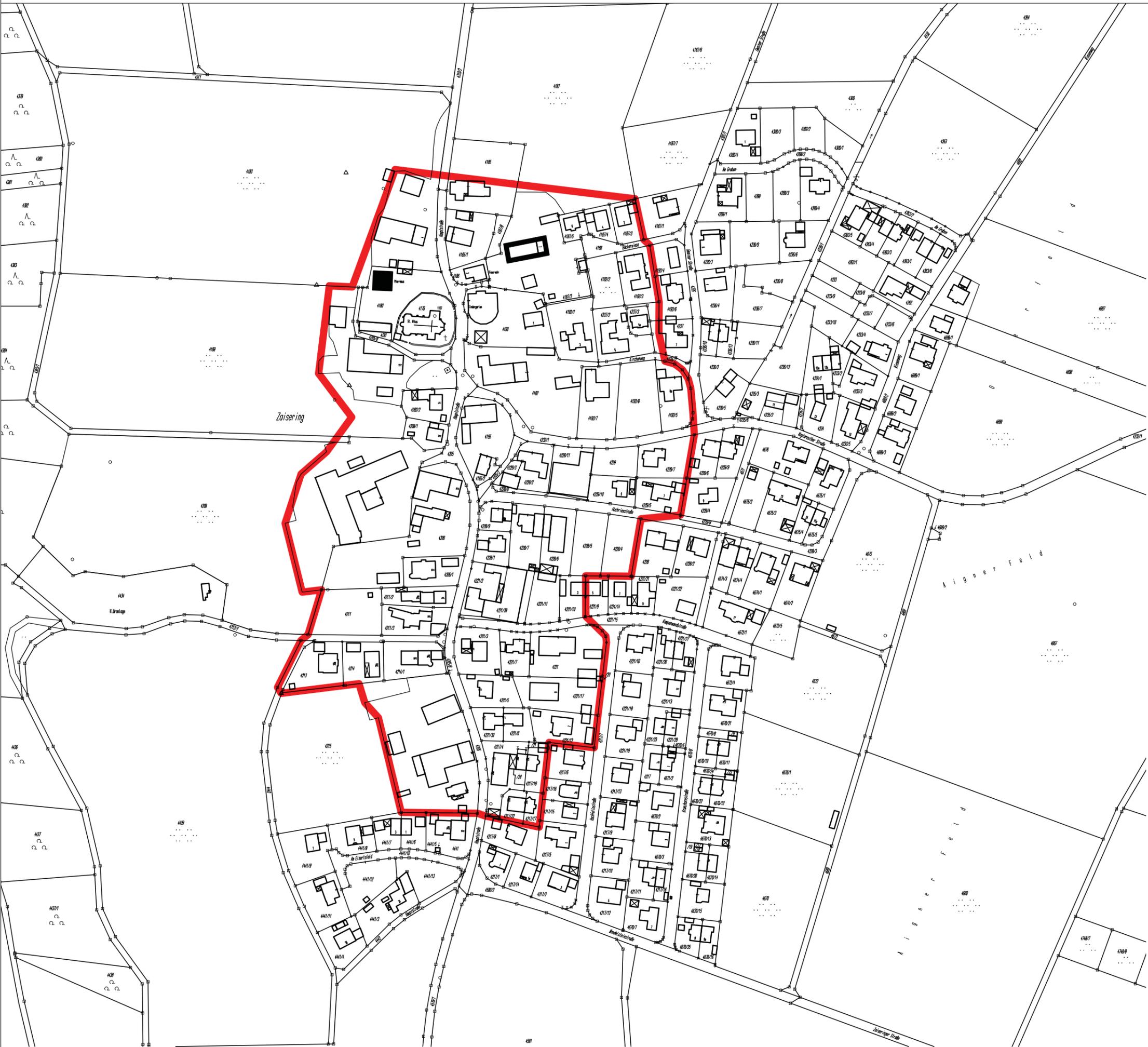
LEGENDE

- UNTERSUCHUNGSGEBIET
- ÖFFENTLICHE GEBÄUDE
- KIRCHLICHE EINRICHTUNG
- WOHNEN
- DIENSTLEISTUNG
- LADENFLÄCHE
- LANDWIRTSCHAFT
- GASTRONOMIE
- FERIEWOHNUNG/
FREMDENZIMMER
- GEWERBE
- NEBENGEBÄUDE



Dorferneuerung Zaiering

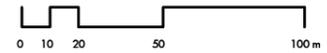
GEBÄUDENUTZUNG



LEGENDE

-  UNTERSUCHUNGSGEBIET
-  LEERSTAND
-  LEER FALLEND
-  LEERSTAND EG LADENFLÄCHE ETC.

M 1 : 2.500



Dorferneuerung Zaiering

GEBÄUDELEERSTAND

Außenorte

Die Gebäudenutzungen von Unterwinding und Oberwinding sind vor allem landwirtschaftlich geprägt. Einige Nebengebäude sind ohne Nutzung, allerdings ist der Leerstand deutlich untergeordnet.

In Sunkenroth gibt es noch zwei Landwirte und ein Gewerbe im nördlichen Ortsteil. Im Süden gibt es nur noch Wohnnutzung. Auch hier gibt es Gebäudeleerstand in ehemaligen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden.

In Eglham gibt es bis auf einen landwirtschaftlichen Betrieb nur noch Wohngebäude und einen kleinen Gewerbebetrieb. Leerstände sind in ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäuden zu finden.

Sulmaring ist noch landwirtschaftlich geprägt, im Osten des Dorfes haben sich freistehende Wohnhäuser entwickelt. Leerstand ist praktisch nicht vorhanden.

Auch in Tödtenberg gibt es noch drei landwirtschaftliche Betriebe. In der Dorfmitte und im Osten des Dorfes überwiegt Wohnen. Leerstand ist nur geringfügig vorhanden (ehem. landwirtsch. Nebengebäude).

Straßkirchen wird von der Kirche mit dem Treppengiebel beim Turm geprägt. Ansonsten ist der Ortskern noch landwirtschaftlich geprägt, im Süden und Nordosten ist das Dorf von Wohnhäusern bestimmt, Leerstand ist praktisch nicht vorhanden.

Lochen ist ein Wohndorf mit einzelnen Gewerbebetrieben, auch hier ist praktisch kein Leerstand vorhanden.

Auch Aign ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Hier gibt es noch zwei Landwirtschaftsbetriebe. Auch hier ist Leerstand praktisch nicht vorhanden.

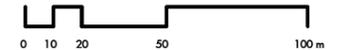
Insgesamt kann man feststellen, dass auch in den Außenorten eine Gefährdung der Baustruktur durch Leerstand noch nicht gegeben ist. Leerstände ergeben sich im Wesentlichen durch auslaufende Landwirtschaft. In den ehemaligen Nebengebäuden könnten in den Dörfern vor allem Wohnungen entstehen. Allerdings ist dabei darauf zu achten, dass die landwirtschaftlichen Betriebe dadurch nicht eingeschränkt werden.



LEGENDE

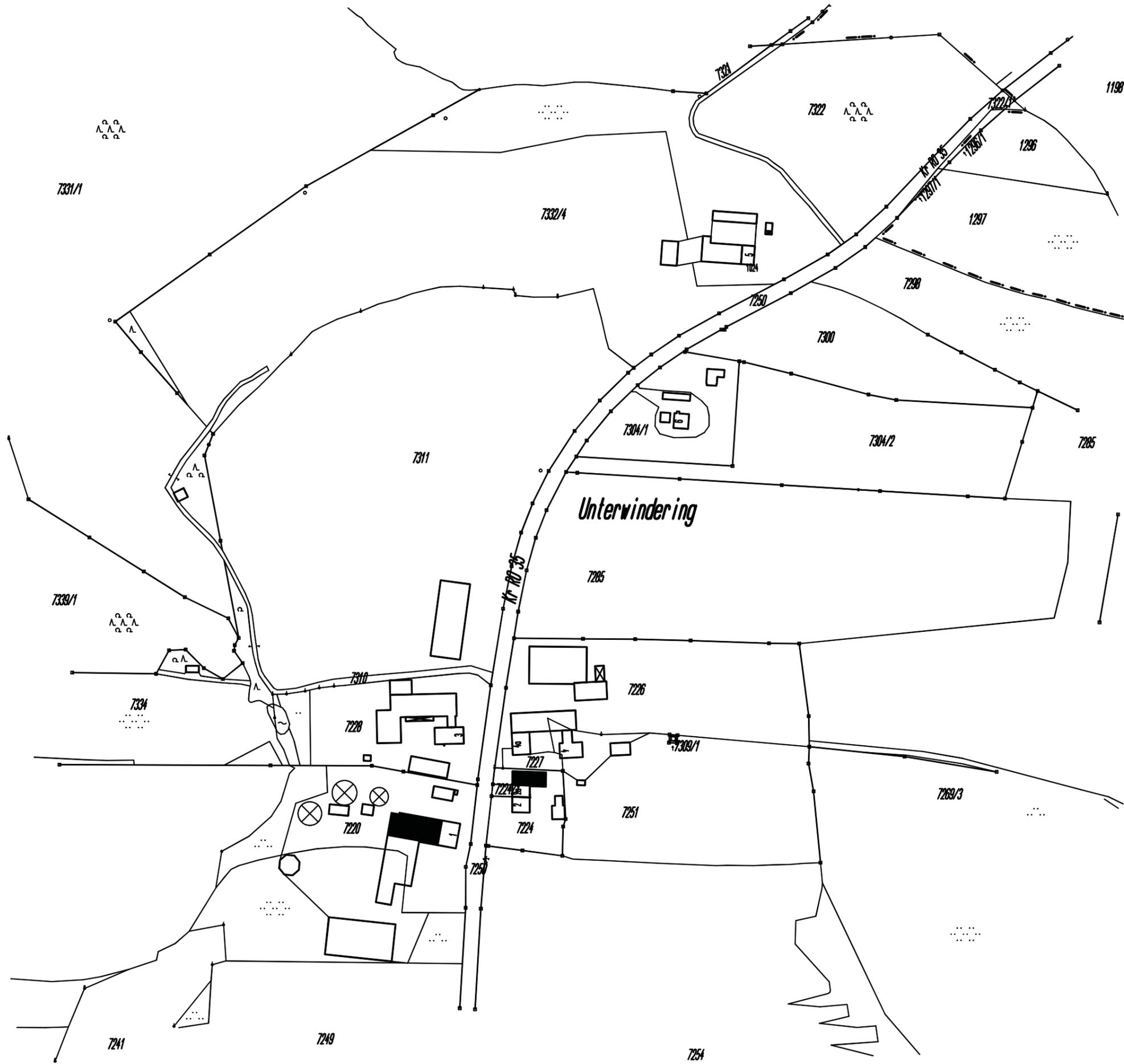
- UNTERSUCHUNGSGEBIET
- ÖFFENTLICHE GEBÄUDE
- KIRCHLICHE EINRICHTUNG
- WOHNEN
- DIENSTLEISTUNG
- LADENFLÄCHE
- LANDWIRTSCHAFT
- GASTRONOMIE
- FERIEWOHNUNG/
FREMDENZIMMER
- GEWERBE
- NEBENGEBÄUDE

M 1 : 2.500



Dorferneuerung Unterwinding

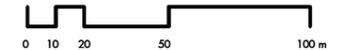
GEBÄUDENUTZUNG



LEGENDE

-  UNTERSUCHUNGSGEBIET
-  LEERSTAND
-  LEER FALLEND
-  LEERSTAND EG LADENFLÄCHE ETC.

M 1 : 2.500



Dorferneuerung Unterwinding

GEBÄUDELEERSTAND

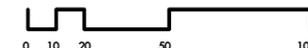


LEGENDE

-  UNTERSUCHUNGSGEBIET
-  ÖFFENTLICHE GEBÄUDE
-  KIRCHLICHE EINRICHTUNG
-  WOHNEN
-  DIENSTLEISTUNG
-  LADENFLÄCHE
-  LANDWIRTSCHAFT
-  GASTRONOMIE
-  FERIEWOHNUNG/
FREMDENZIMMER
-  GEWERBE
-  NEBENGEBÄUDE



M 1 : 2.500



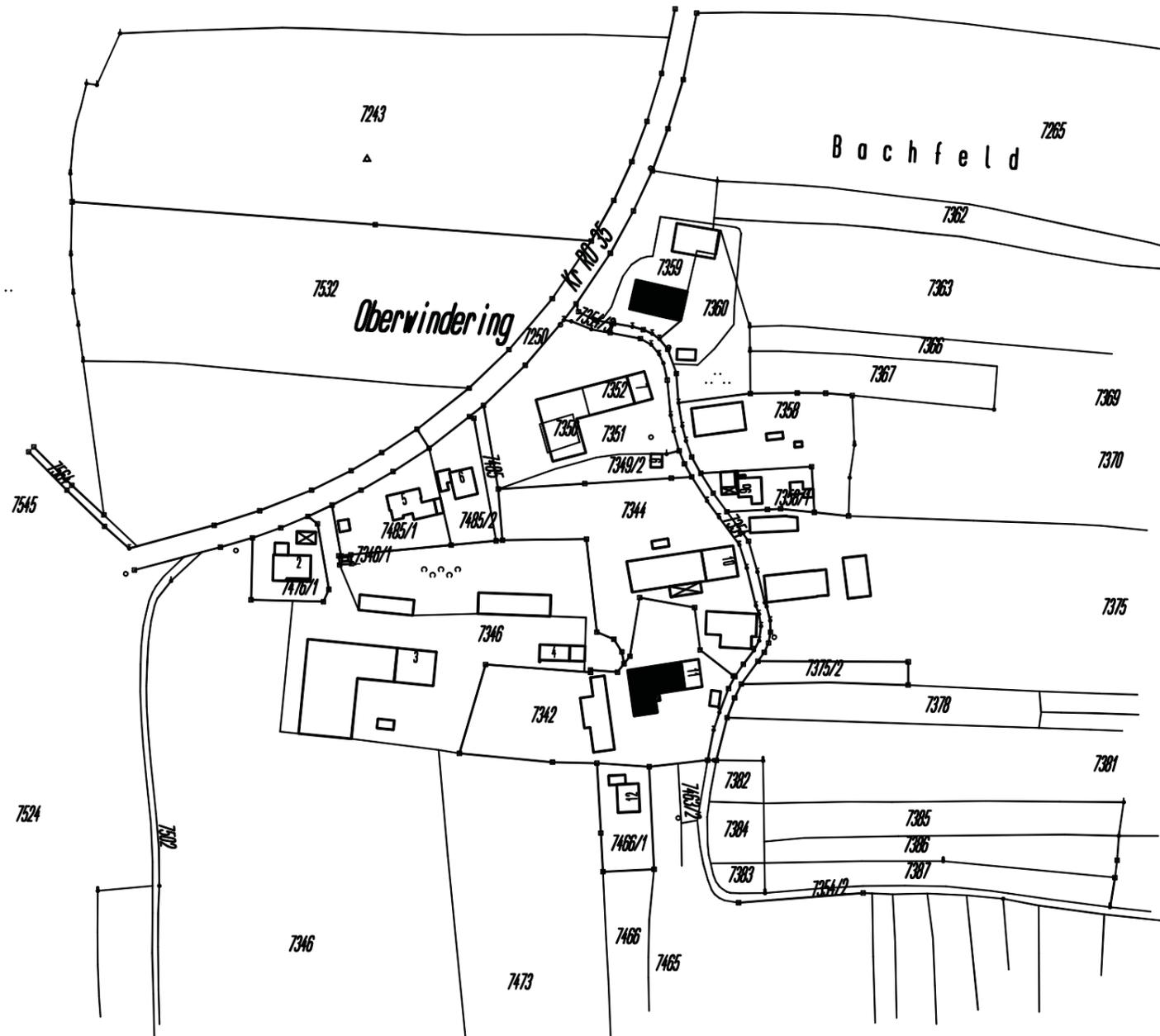
Dorferneuerung Oberwinding

GEBÄUDENUTZUNG



LEGENDE

-  UNTERSUCHUNGSGEBIET
-  LEERSTAND
-  LEER FALLEND
-  LEERSTAND EG LADENFLÄCHE ETC.



M 1 : 2.500



Dorferneuerung Oberwinding

GEBÄUDELEERSTAND



LEGENDE

-  UNTERSUCHUNGSGEBIET
-  ÖFFENTLICHE GEBÄUDE
-  KIRCHLICHE EINRICHTUNG
-  WOHNEN
-  DIENSTLEISTUNG
-  LADENFLÄCHE
-  LANDWIRTSCHAFT
-  GASTRONOMIE
-  FERIEWOHNUNG/
FREMDENZIMMER
-  GEWERBE
-  NEBENGEBÄUDE



M 1 : 2.500 

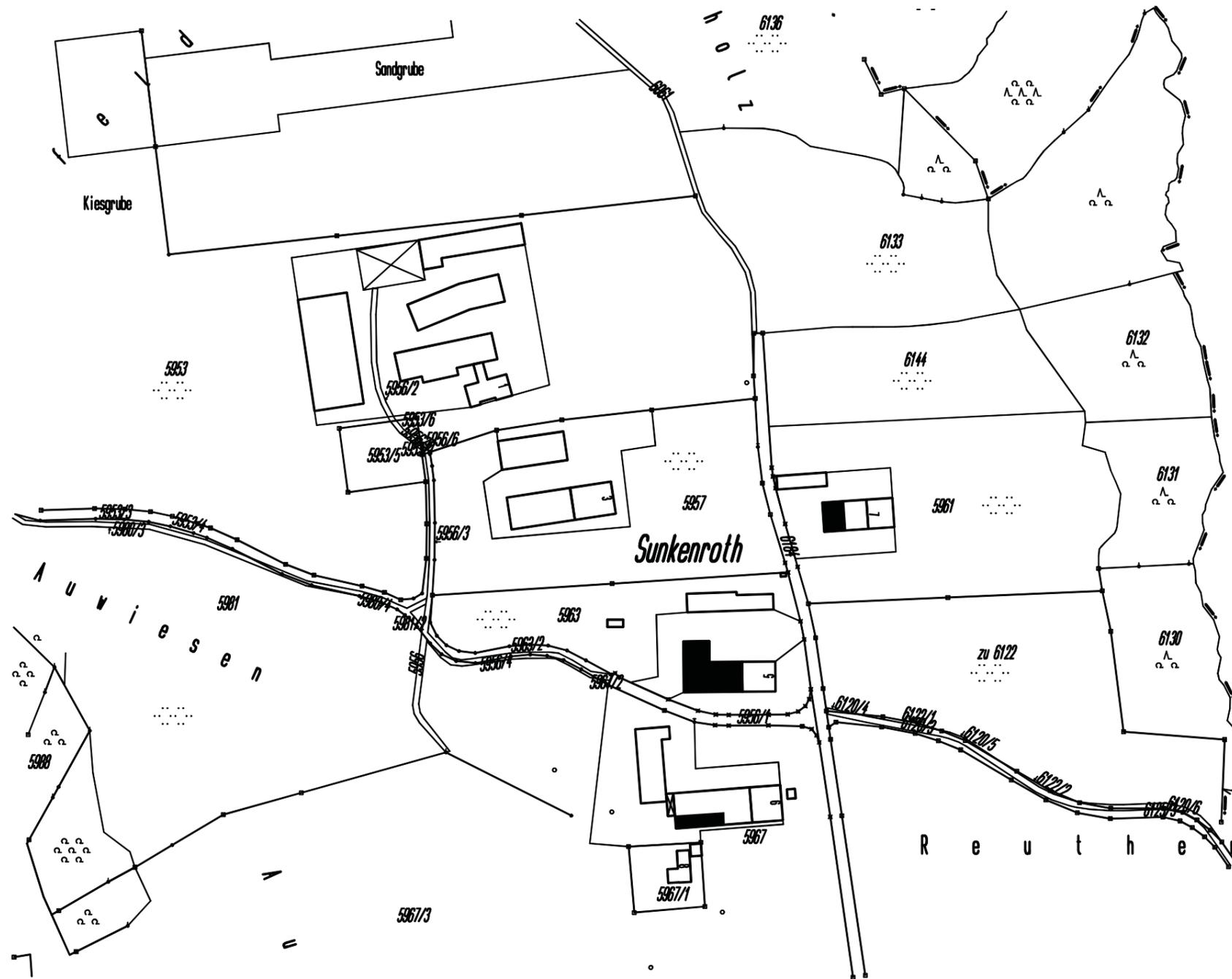
Dorferneuerung Sunkenroth

GEBÄUDENUTZUNG



LEGENDE

-  UNTERSUCHUNGSGEBIET
-  LEERSTAND
-  LEER FALLEND
-  LEERSTAND EG LADENFLÄCHE ETC.



M 1 : 2.500 

Dorferneuerung Sunkenroth

GEBÄUDELEERSTAND

-143-



LEGENDE

-  UNTERSUCHUNGSGEBIET
-  ÖFFENTLICHE GEBÄUDE
-  KIRCHLICHE EINRICHTUNG
-  WOHNEN
-  DIENSTLEISTUNG
-  LADENFLÄCHE
-  LANDWIRTSCHAFT
-  GASTRONOMIE
-  FERIEWOHNUNG/
FREMDENZIMMER
-  GEWERBE
-  NEBENGEBÄUDE



M 1 : 2.500



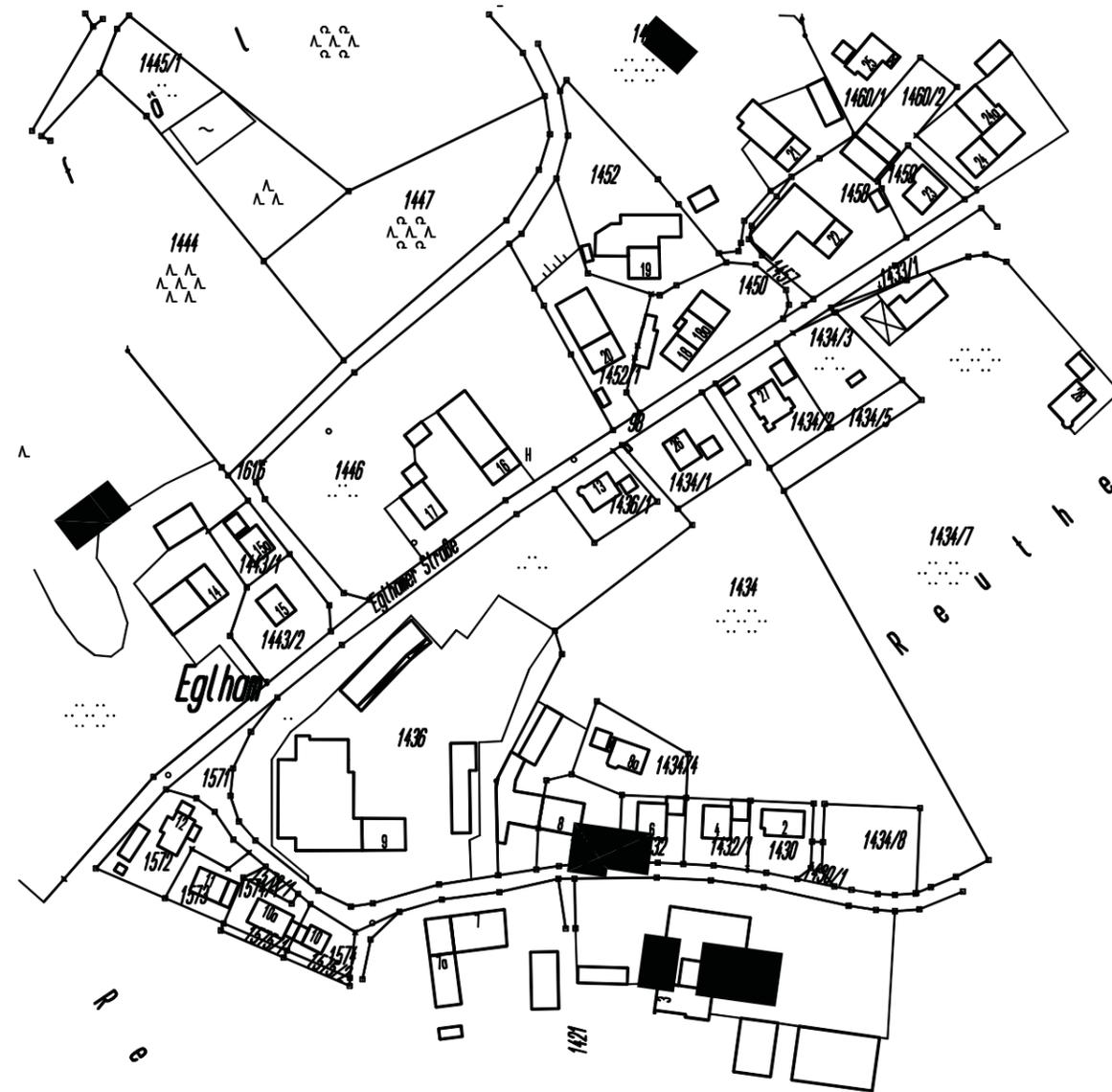
Dorferneuerung Eglham

GEBÄUDENUTZUNG

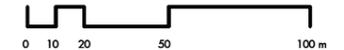


LEGENDE

-  UNTERSUCHUNGSGEBIET
-  LEERSTAND
-  LEER FALLEND
-  LEERSTAND EG LADENFLÄCHE ETC.



M 1 : 2.500



Dorferneuerung Eglham

GEBÄUDELEERSTAND

-145-

ARCHITEKTURSCHMIEDE
BÜRO FÜR HOCHBAU UND STÄDTEBAU

GEFERTIGT IM
SEP 2016



LEGENDE

- UNTERSUCHUNGSGEBIET
- ÖFFENTLICHE GEBÄUDE
- KIRCHLICHE EINRICHTUNG
- WOHNEN
- DIENSTLEISTUNG
- LADENFLÄCHE
- LANDWIRTSCHAFT
- GASTRONOMIE
- FERIEWOHNUNG/
FREMDENZIMMER
- GEWERBE
- NEBENGEBÄUDE

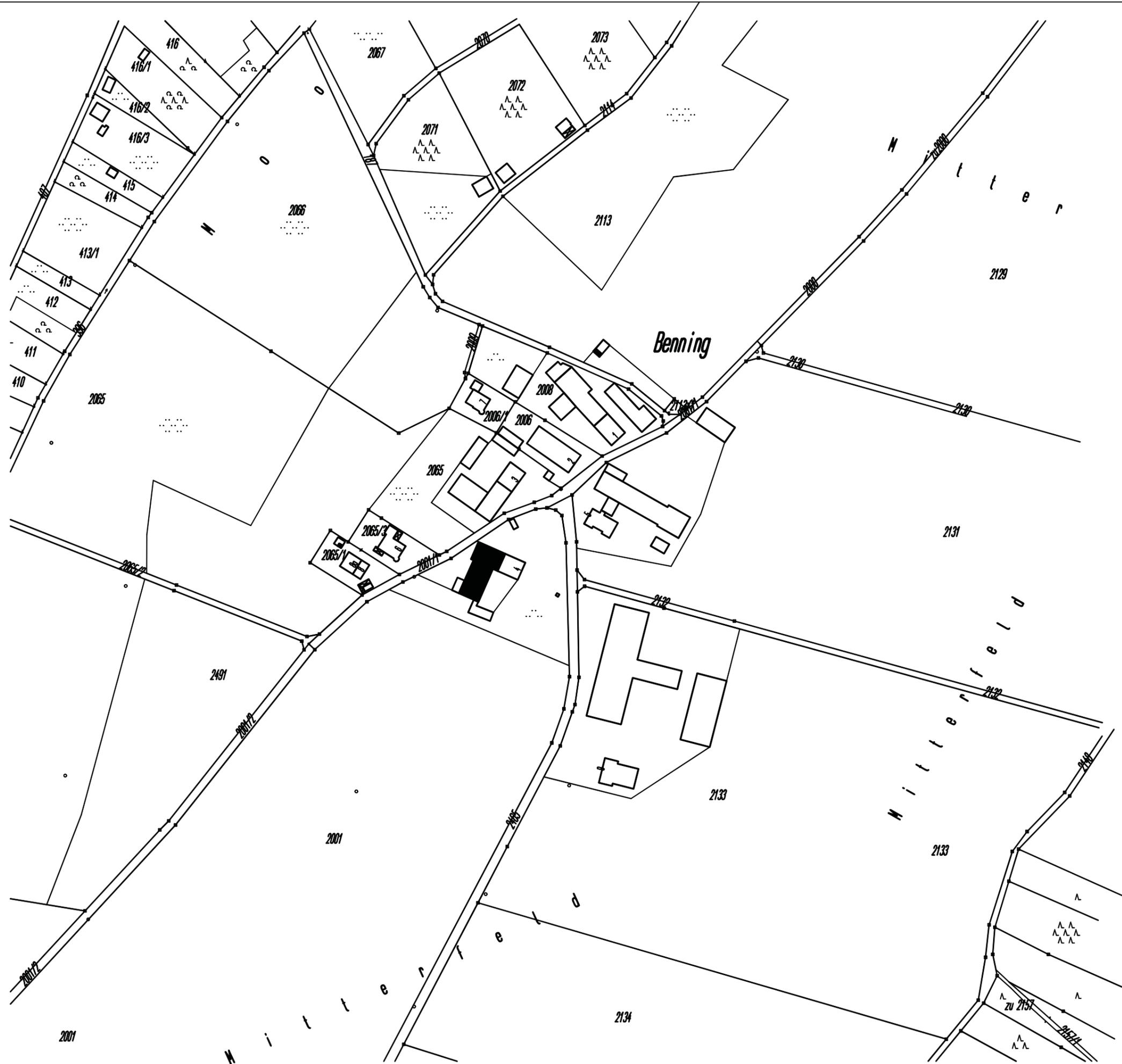
M 1 : 2.500



Dorferneuerung Benning

GEBÄUDENUTZUNG

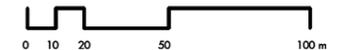
ARCHITEKTURSCHMIEDE
BÜRO FÜR HOCHBAU UND STÄDTEBAU



LEGENDE

-  UNTERSUCHUNGSGEBIET
-  LEERSTAND
-  LEER FALLEND
-  LEERSTAND EG LADENFLÄCHE ETC.

M 1 : 2.500



Dorferneuerung Benning

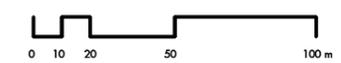
GEBÄUDELEERSTAND



LEGENDE

-  UNTERSUCHUNGSGEBIET
-  ÖFFENTLICHE GEBÄUDE
-  KIRCHLICHE EINRICHTUNG
-  WOHNEN
-  DIENSTLEISTUNG
-  LADENFLÄCHE
-  LANDWIRTSCHAFT
-  GASTRONOMIE
-  FERIEWOHNUNG/
FREMDENZIMMER
-  GEWERBE
-  NEBENGEBÄUDE

M 1 : 2.500



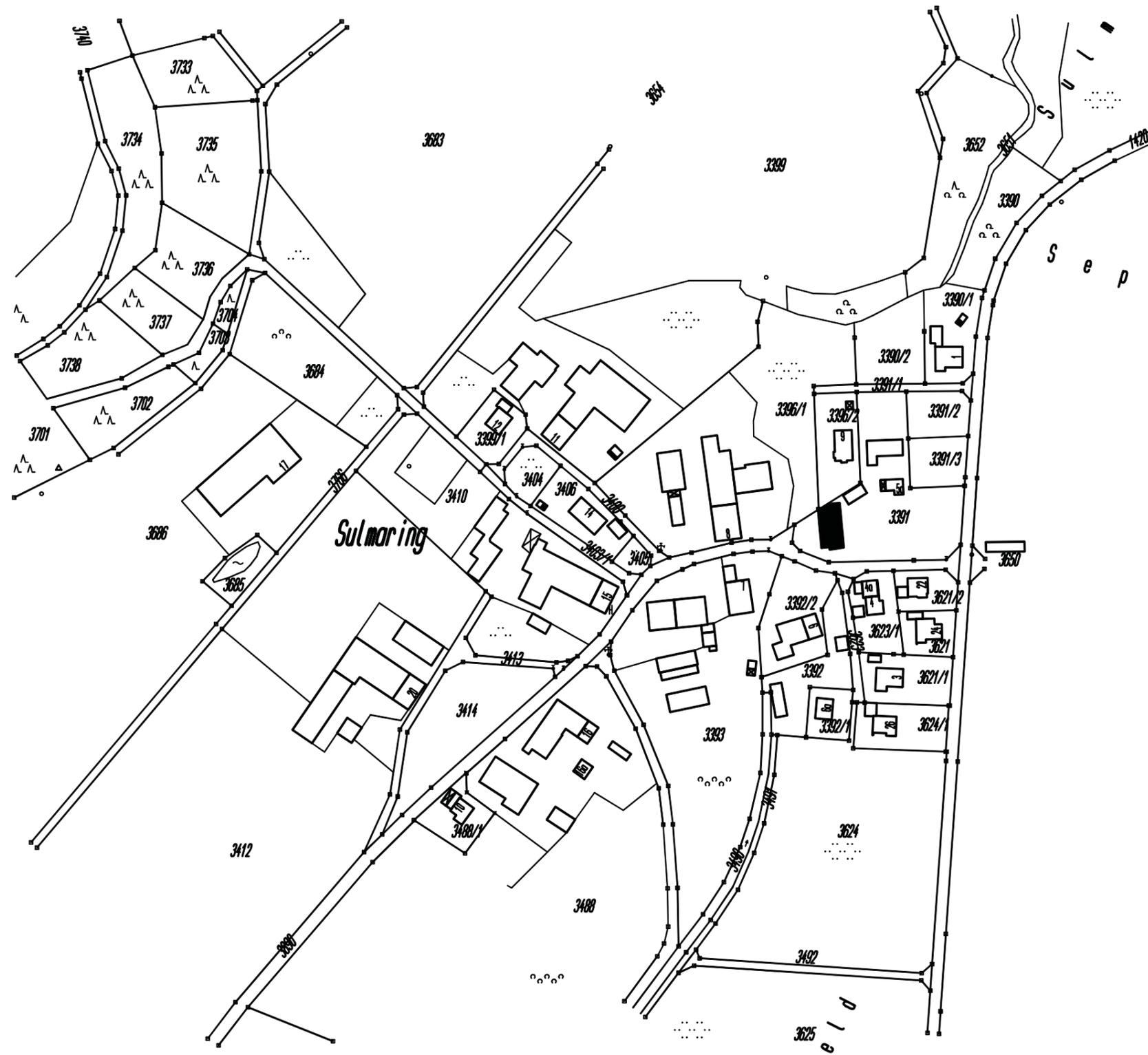
Dorferneuerung Sulmaring

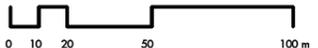
GEBÄUDENUTZUNG



LEGENDE

-  UNTERSUCHUNGSGEBIET
-  LEERSTAND
-  LEER FALLEND
-  LEERSTAND EG LADENFLÄCHE ETC.



M 1 : 2.500  

Dorferneuerung Sulmaring

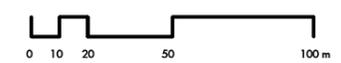
GEBÄUDELEERSTAND



LEGENDE

- UNTERSUCHUNGSGEBIET
- ÖFFENTLICHE GEBÄUDE
- KIRCHLICHE EINRICHTUNG
- WOHNEN
- DIENSTLEISTUNG
- LADENFLÄCHE
- LANDWIRTSCHAFT
- GASTRONOMIE
- FERIEWOHNUNG/
FREMDENZIMMER
- GEWERBE
- NEBENGEBÄUDE

M 1 : 2.500



Dorferneuerung Tödtenberg

GEBÄUDENUTZUNG



LEGENDE

-  UNTERSUCHUNGSGEBIET
-  LEERSTAND
-  LEER FALLEND
-  LEERSTAND EG LADENFLÄCHE ETC.



M 1 : 2.500
Dorferneuerung Tödtenberg

GEBÄUDELEERSTAND



LEGENDE

- UNTERSUCHUNGSGEBIET
- ÖFFENTLICHE GEBÄUDE
- KIRCHLICHE EINRICHTUNG
- WOHNEN
- DIENSTLEISTUNG
- LADENFLÄCHE
- LANDWIRTSCHAFT
- GASTRONOMIE
- FERIEWOHNUNG/
FREMDENZIMMER
- GEWERBE
- NEBENGEBÄUDE



M 1 : 2.500
0
10
20
50
100 m

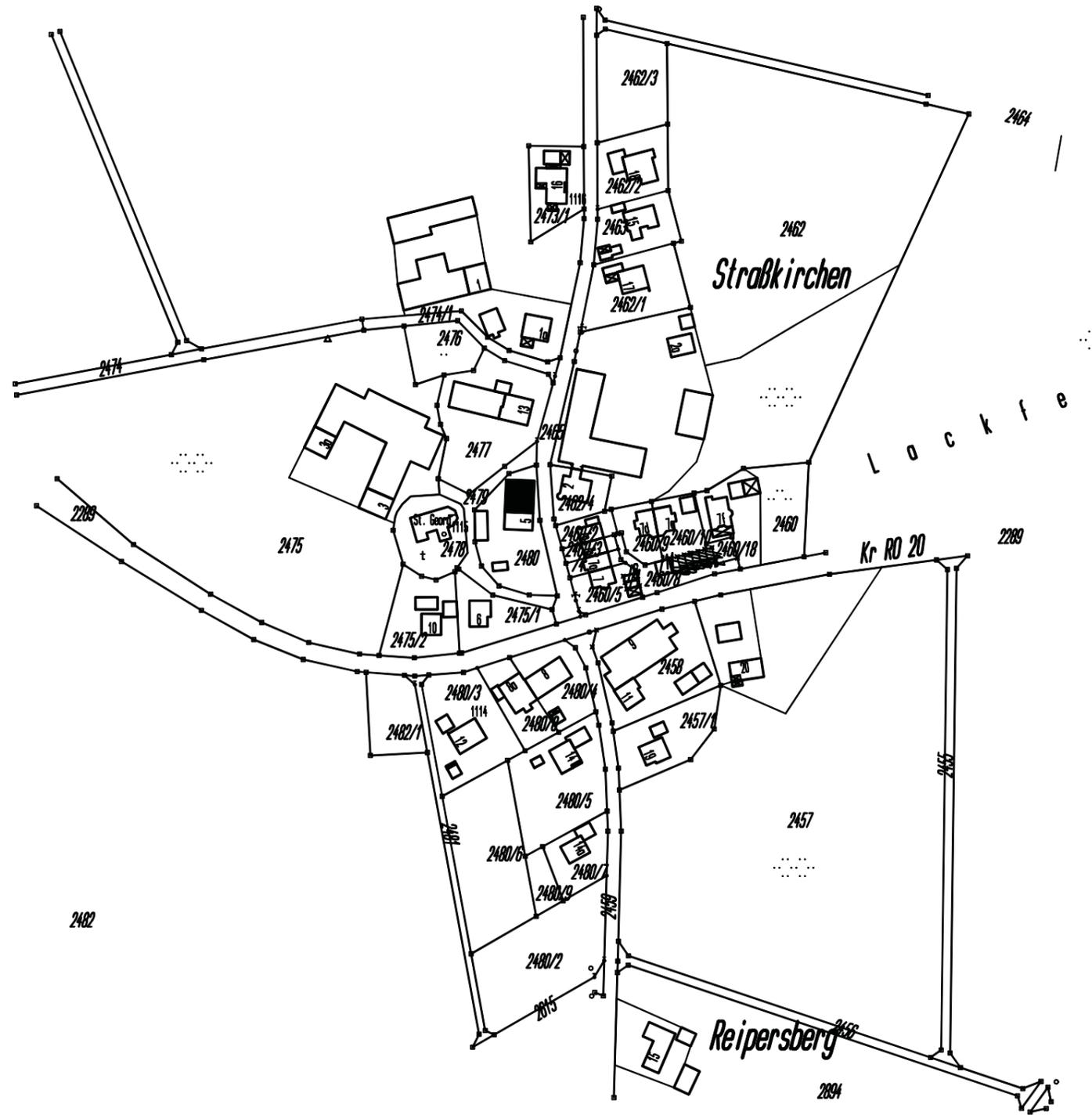
Dorferneuerung Straßkirchen

GEBÄUDENUTZUNG

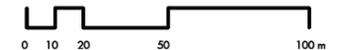


LEGENDE

-  UNTERSUCHUNGSGEBIET
-  LEERSTAND
-  LEER FALLEND
-  LEERSTAND EG LADENFLÄCHE ETC.



M 1 : 2.500



Dorferneuerung Straßkirchen

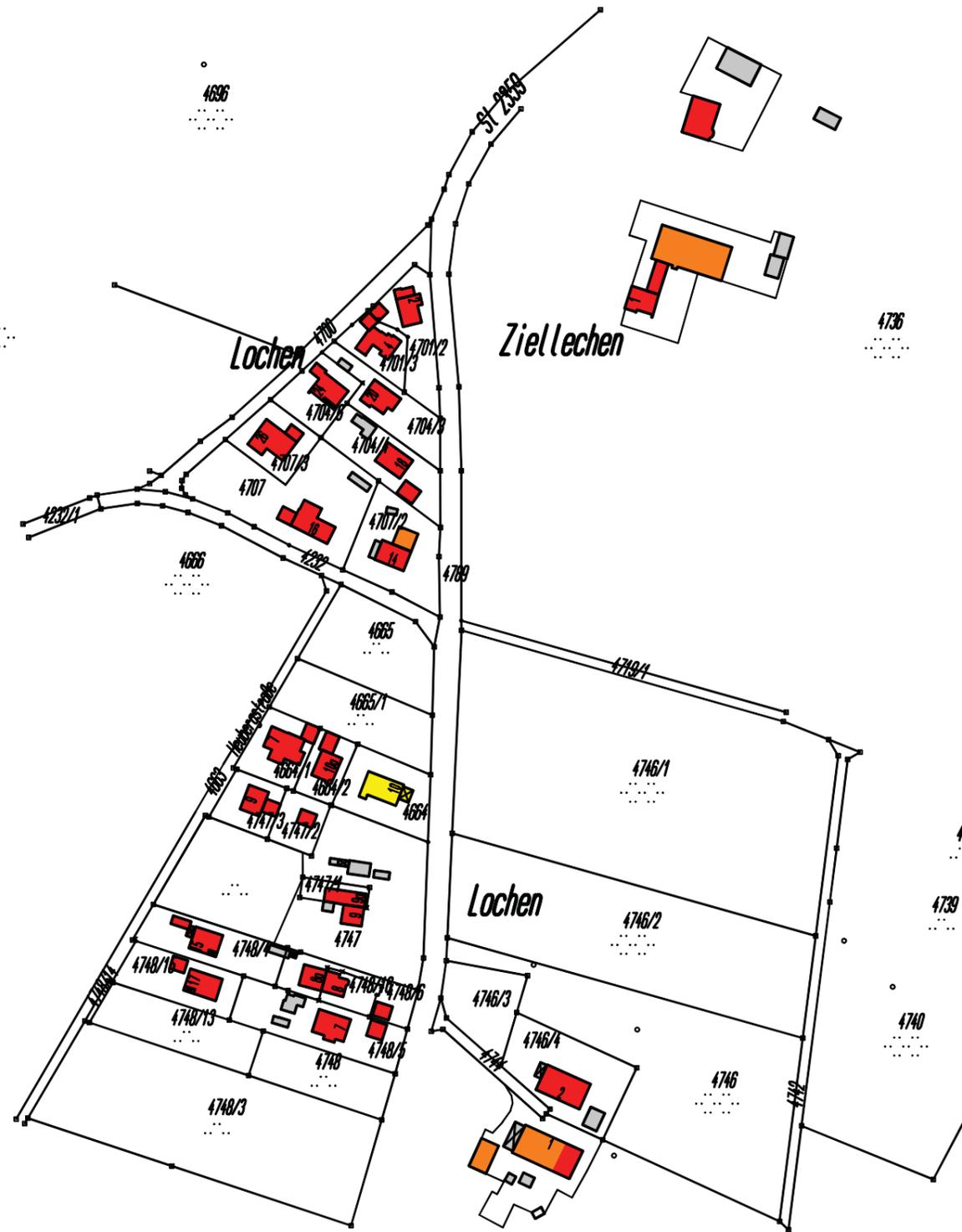
GEBÄUDELEERSTAND

-153-



LEGENDE

- UNTERSUCHUNGSGEBIET
- ÖFFENTLICHE GEBÄUDE
- KIRCHLICHE EINRICHTUNG
- WOHNEN
- DIENSTLEISTUNG
- LADENFLÄCHE
- LANDWIRTSCHAFT
- GASTRONOMIE
- FERIEWOHNUNG/
FREMDENZIMMER
- GEWERBE
- NEBENGEBÄUDE



M 1 : 2.500
0
10
20
50
100m

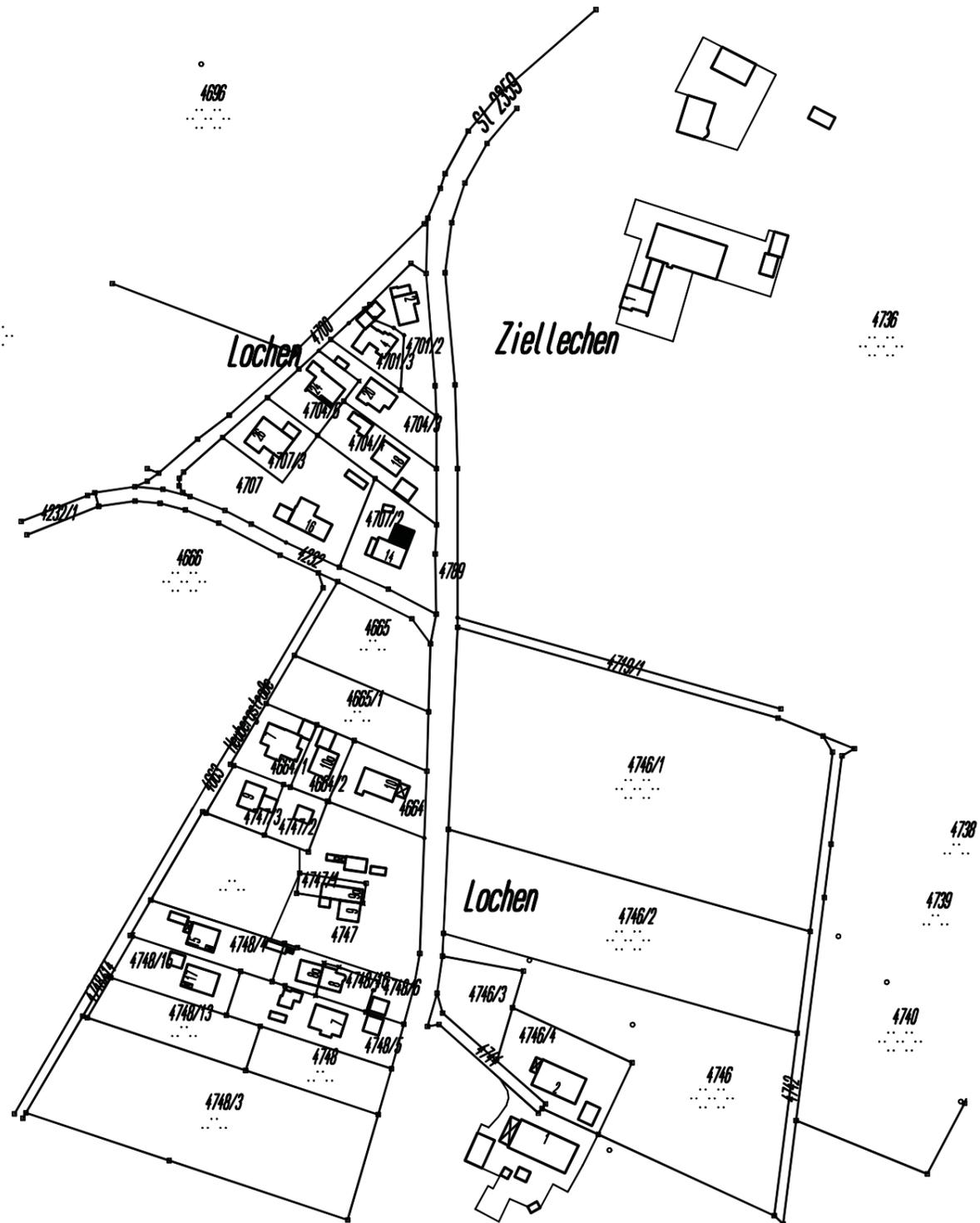
Dorferneuerung Lochen

GEBÄUDENUTZUNG



LEGENDE

-  UNTERSUCHUNGSGEBIET
-  LEERSTAND
-  LEER FALLEND
-  LEERSTAND EG LADENFLÄCHE ETC.



M 1 : 2.500
Dorferneuerung Lochen

GEBÄUDELEERSTAND

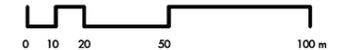


LEGENDE

- UNTERSUCHUNGSGEBIET
- ÖFFENTLICHE GEBÄUDE
- KIRCHLICHE EINRICHTUNG
- WOHNEN
- DIENSTLEISTUNG
- LADENFLÄCHE
- LANDWIRTSCHAFT
- GASTRONOMIE
- FERIEWOHNUNG/
FREMDENZIMMER
- GEWERBE
- NEBENGEBÄUDE



M 1 : 2.500



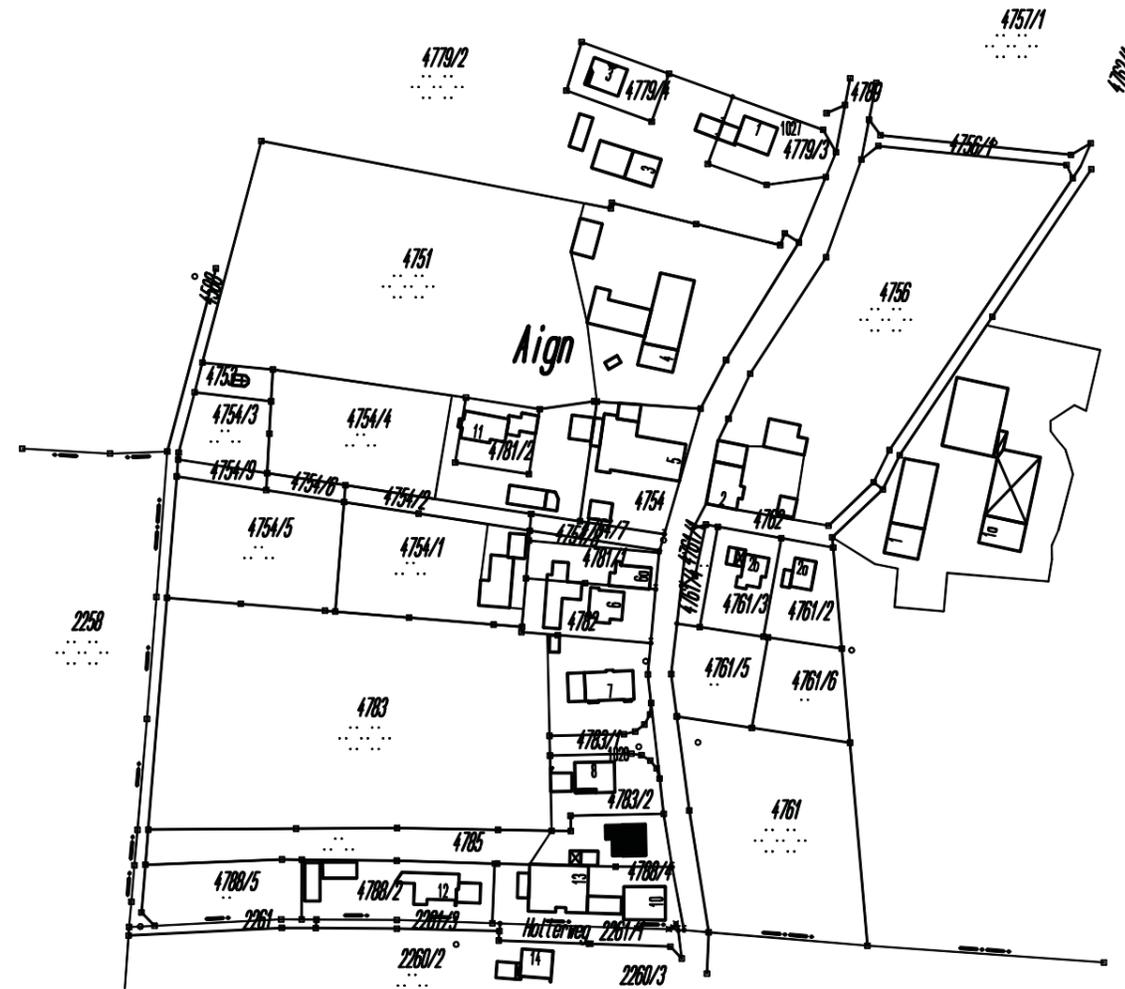
Dorferneuerung Aign

GEBÄUDENUTZUNG

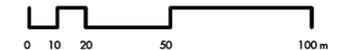


LEGENDE

-  UNTERSUCHUNGSGEBIET
-  LEERSTAND
-  LEER FALLEND
-  LEERSTAND EG LADENFLÄCHE ETC.



M 1 : 2.500



Dorferneuerung Aign

GEBÄUDELEERSTAND

3.5 Gebäudezustand

In den Ortskernen Vogtareuth und Zaisering wurde eine Grobuntersuchung des Gebäudezustandes durchgeführt. Diese Untersuchung ist notwendig, um den Sanierungsbedarf abschätzen zu können. Dabei ist eine differenzierte Betrachtung notwendig. Explizite Betrachtungen im Hinblick auf energetische Defizite wurden nicht gemacht, sondern lediglich der konstruktive bauliche Zustand betrachtet.

Diese Grobuntersuchung stellt eine Bewertung nach Augenschein dar, sodass diese Aussagen nur einen groben Überblick geben können. Selbstverständlich ist es notwendig, bei beabsichtigten Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen die entsprechenden Objekte dann genauer zu untersuchen.

Als Untersuchungskriterien für die Ermittlung des Gebäudezustandes wurden dabei der Grundfeuchtigkeitsschutz, die Tragkonstruktion, die Dachdeckung und Außenhaut des Gebäudes, sowie die Gebäudeöffnungen herangezogen (siehe auch nachfolgende Tabelle). Je nach Ausmaß des Mangels erfolgte die Bewertung in drei Stufen. Die Gestaltungswerte der Gebäude wurden bei dieser Auswertung nicht berücksichtigt.

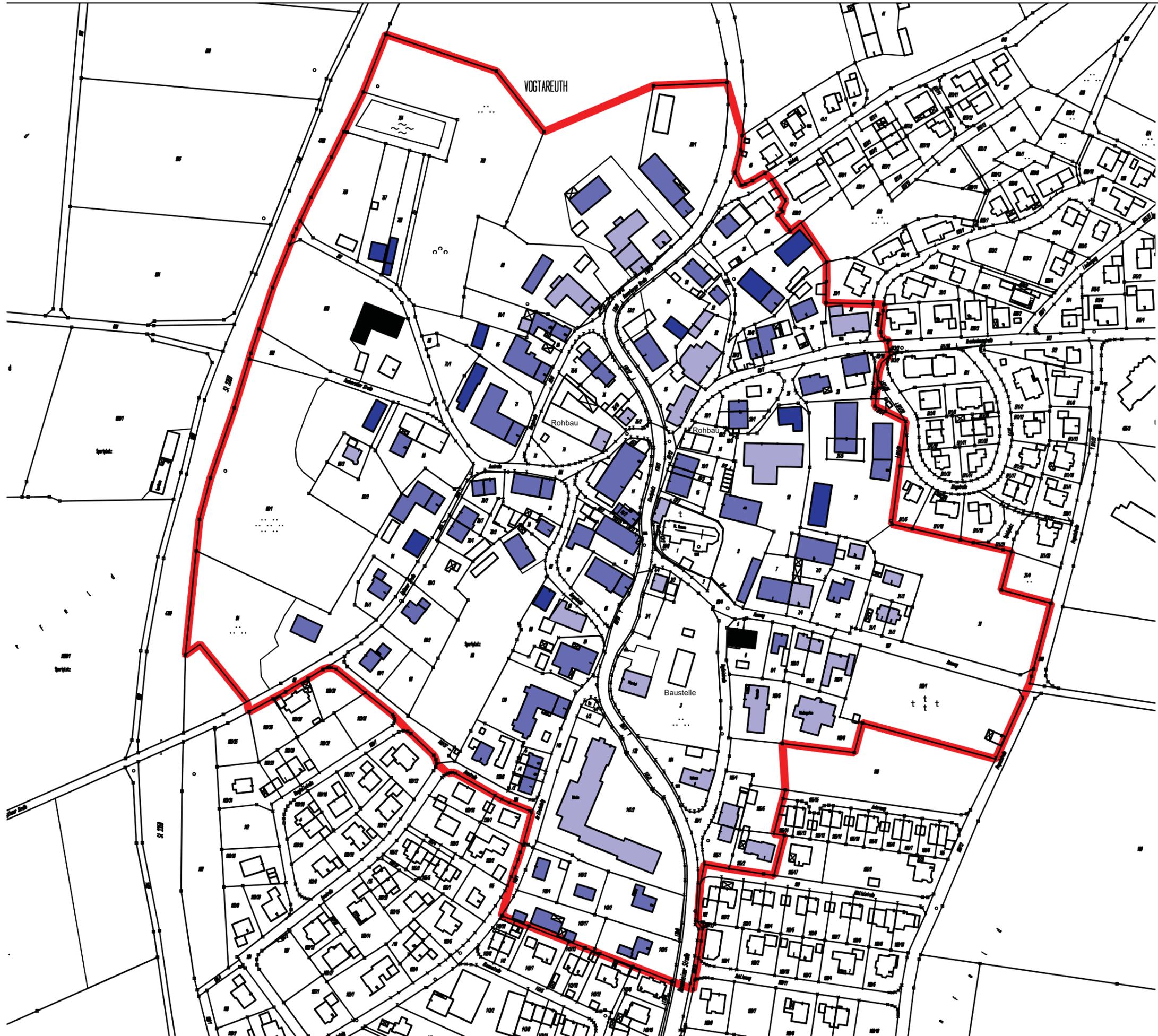
Es kann festgehalten werden, dass ein nicht unerheblicher Sanierungsbedarf im Ortskern von Vogtareuth vorhanden ist und durch private Maßnahme auch ein deutlicher Beitrag zur Verbesserung des Ortsbildes geleistet werden kann. Des Weiteren ist sicher generell ein großer Sanierungsbedarf im Hinblick auf die neuen energetischen Anforderungen notwendig.

In Zaisering fällt der Sanierungsbedarf geringer aus, aber auch hier gibt es ein paar Gebäude, die ortsbildprägend sind und dringend saniert werden sollten. Auch der Sanierungsbedarf im Hinblick auf energetische Anforderungen ist im alten Ortskern gegeben.

UNTERSUCHUNGSKRITERIEN	GEWICHTUNGSFAKTOREN		
	I	II	III
Grundfeuchtigkeitsschutz (Kellerwände, Sockel)	2	3	6
Tragkonstruktion (Wände, Stützen, Dachstuhl)	3	6	9
Dachdeckung (Dachhaut, Anschlüsse, Rinnen)	1	2	3
Außenhaus (Putz, Verkleidung, Anstrich)	1	2	3
Fenster, Türen, Tore	1	2	3

Die Klassifizierung des Bauzustandes in dem Plan Gebäudezustand auf der nachfolgenden Seite wurde anhand der o. a. Matrix vorgenommen und unterscheidet fünf Stufen:

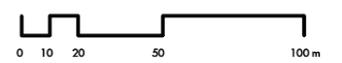
Punkte	Bewertung	Beschreibung
0	sehr gut	Gebäude ohne Mängel, Neubau
1 - 3	gut	Gebäude mit geringen Mängeln
4 - 9	mittel	Mängel durch normale Unterhaltung Maßnahmen zu beseitigen
10 - 16	schlecht	Gebäude, deren Mängel mit erheblichem Aufwand zu beseitigen sind
17 - 24	sehr schlecht	Gebäude, die einer grundlegenden Sanierung bedürfen



LEGENDE

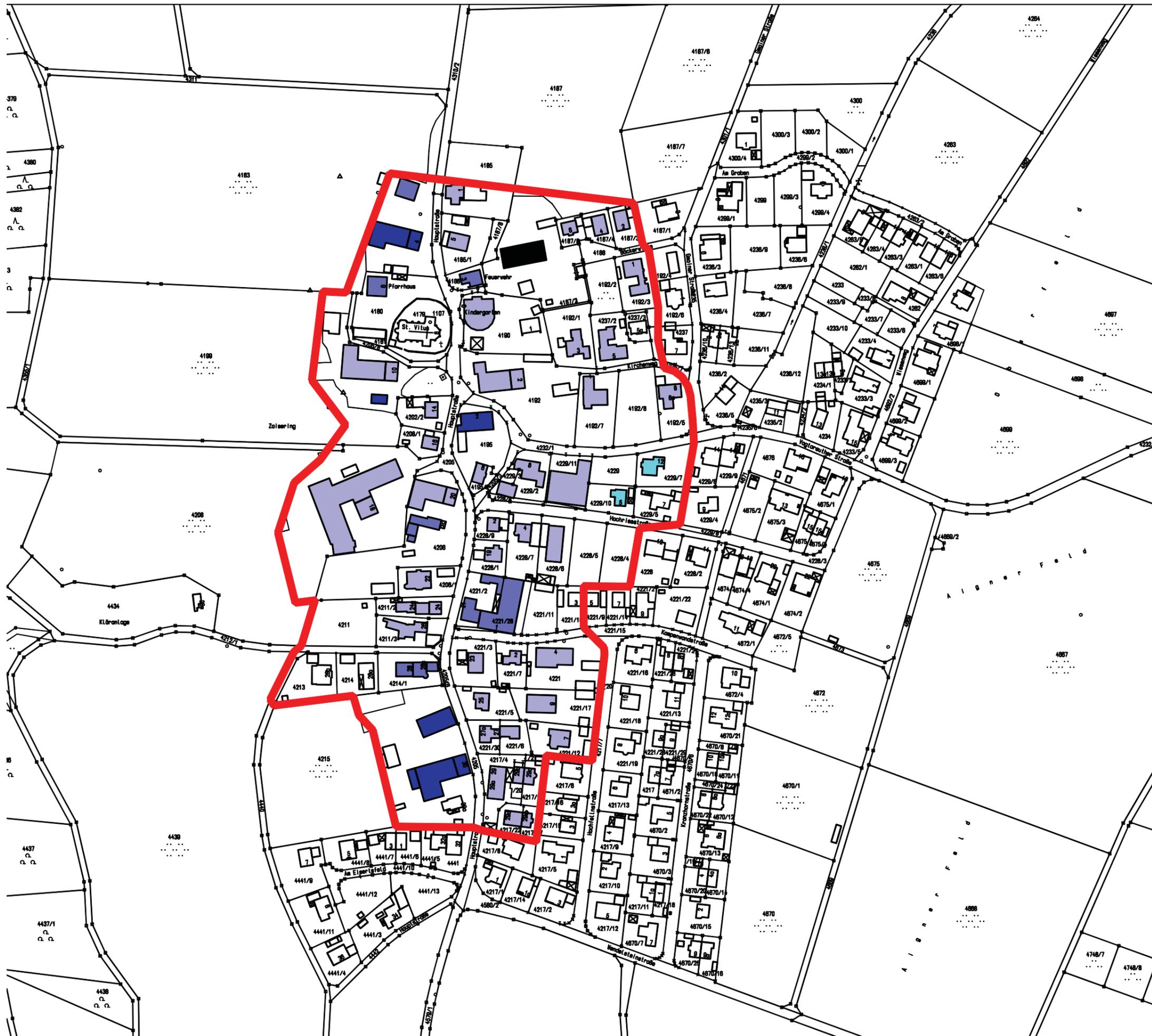
- UNTERSUCHUNGSGEBIET
- SEHR GUT
- GUT
- MITTEL
- SCHLECHT
- SEHR SCHLECHT
- NICHT BEWERTET

M 1 : 2.500



Dorferneuerung Vogtareuth

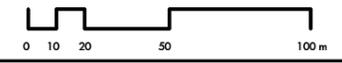
GEBÄUDEZUSTAND



LEGENDE

- UNTERSUCHUNGSGEBIET
- SEHR GUT
- GUT
- MITTEL
- SCHLECHT
- SEHR SCHLECHT
- NICHT BEWERTET

M 1 : 2.500



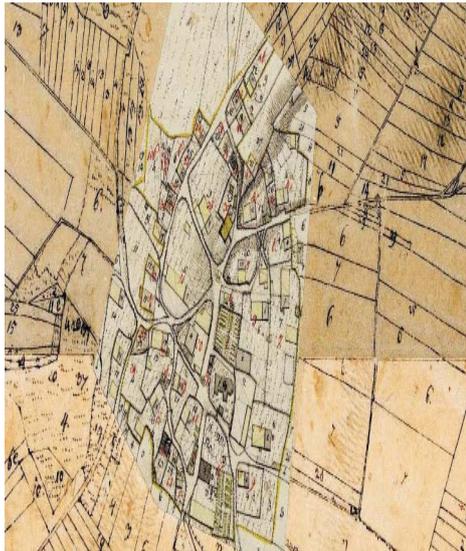
Dorfenerhebung Zaisering

GEBÄUDEZUSTAND

ARCHITEKTURSCHMIEDE
BÜRO FÜR HOCHBAU UND STÄDTEBAU

3.6 Straßen und Wegenetz

Das historische Straßensystem von Vogtareuth ist im heutigen Ortskern noch deutlich ablesbar. Lediglich der nördliche Teil der Bergstraße weist im Kreuzungsbereich Bergstraße/Austraße eine Begradigung auf, so dass der nördliche und der südliche Teil sich an der Austraße nicht mehr direkt kreuzen.



Historische Karte



Neue Karte

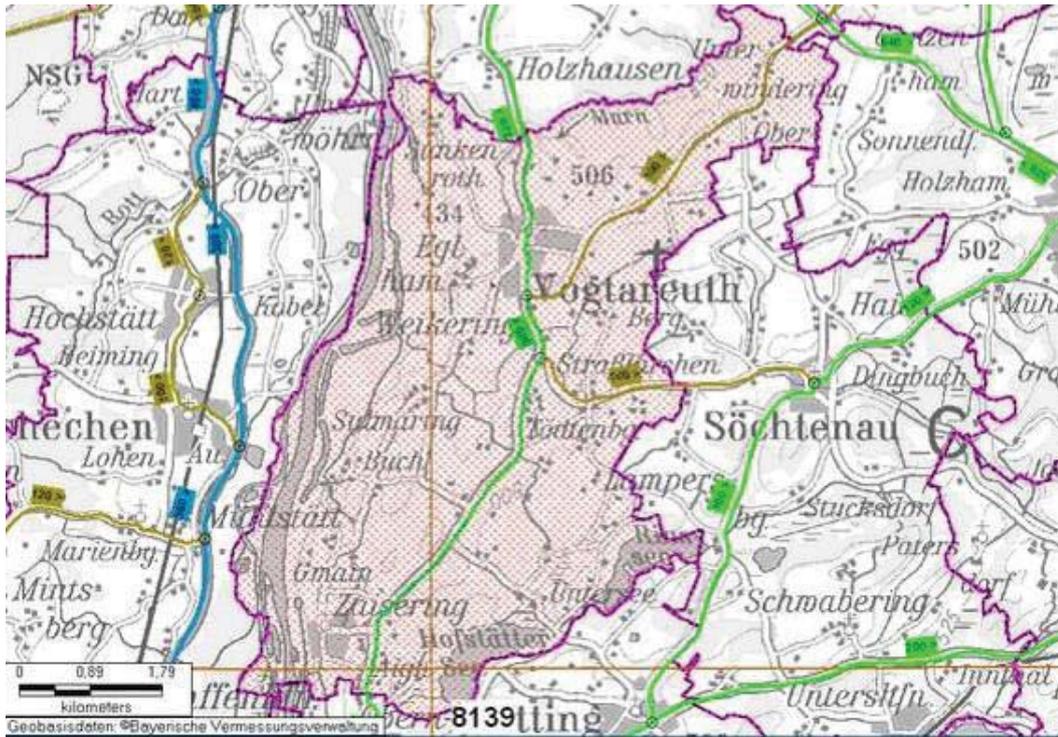
Die wichtigste Straße im Gemeindegebiet ist die Staatsstraße St 2359, die durch das Gemeindegebiet von Nord nach Süd führt. Diese Straße verlief bis Mai 2015 direkt durch den Ort. Nunmehr führt sie westlich an Vogtareuth vorbei. Dies stellt die größte Veränderung im Straßennetz der Gemeinde dar. Weitere Straßenbaumaßnahmen sind im Gemeindegebiet nach Aussagen des Straßenbauamtes Rosenheim in Zukunft nicht vorgesehen.

Die Verkehrszählung ergab 2010 für die St 2359 innerorts ein Verkehrsaufkommen von 4.919 Kraftfahrzeugen in 24 Stunden, wobei 4.408 auf den Personenverkehr, 511 Fahrzeuge auf den Güterverkehr und 343 Fahrzeuge auf den Schwerverkehr entfielen. Diese Zahlen zeigen, welche enorme Verkehrsbelastung der Ort bis zur Eröffnung der Umgehungsstraße ausgesetzt war. Erschwerend für die Gemeinde und den Hauptort Vogtareuth kommt noch zum überörtlichen Verkehr der Quell- und Zielverkehr der Schön-Klinik Vogtareuth hinzu.

Die Kreisstraße Kr RO 35, von Schonstett kommend, über Unter- und Oberwinding, weiter östlich der Klinik den Ort Vogtareuth nahezu vollständig umfahrend, kreuzt im Süden von Vogtareuth die Rosenheimer Straße und mündet südlich des Straßenzuges „Reuther Feld“

in die Staatsstraße St 2359 ein. Der durchschnittliche Verkehr in 24 h (DTV) beträgt 2.562 Kfz (2.272 Personenverkehr, 290 Güterverkehr und 190 Schwerlastverkehr).

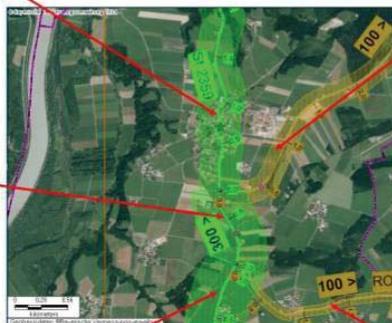
Von Söchtenau kommend, verläuft die Kreisstraße Kr RO 20 nördlich von Straß und Hölking über Straßkirchen Richtung Staatsstraße St 2359. Sie mündet nördlich von Tödtenberg in diese ein. Der durchschnittliche Tagesverkehr beträgt 1.064 Kfz (995 Personenverkehr, 69 Güterverkehr und 34 Schwerlastverkehr).



Info	St 2359, Kfz: 4910, SV: 343, Delta abs.: +01, Delta rel.: +11,6%, Nr.: 80399605
Zählstelle	80399605
Stname	St 2359
DTV_Kfz	4910
DTV_PV	4480
DTV_GV	511
DTV_SV	343

Info	St 2359, Kfz: 7488, SV: 518, Delta abs.: +019, Delta rel.: +25, Nr.: 80399603
Zählstelle	80399603
Stname	St 2359
DTV_Kfz	7488
DTV_PV	6743
DTV_GV	746
DTV_SV	518

Info	St 2359, Kfz: 8369, SV: 424, Delta abs.: +005, Delta rel.: +12,2%, Nr.: 81388512
Zählstelle	81388512
Stname	St 2359
DTV_Kfz	8369
DTV_PV	7779
DTV_GV	598
DTV_SV	424



Info	Kr RO 20, Kfz: 2882, SV: 190, Delta abs.: +00, Delta rel.: +2,4%, Nr.: 80399651
Zählstelle	80399651
Stname	Kr RO 20
DTV_Kfz	2882
DTV_PV	2272
DTV_GV	290
DTV_SV	190
Bemerkung	2 MC im Längsschnitt

Info	Kr RO 20, Kfz: 1064, SV: 34, Delta abs.: -104, Delta rel.: -11,2%, Nr.: 80399708
Zählstelle	80399708
Stname	Kr RO 20
DTV_Kfz	1064
DTV_PV	995
DTV_GV	69
DTV_SV	34

Die Bundesstraße B 15 verläuft westlich der Gemeinde Vogtareuth auf dem Gebiet der Gemeinde Schechen in Richtung Nord-Süd.

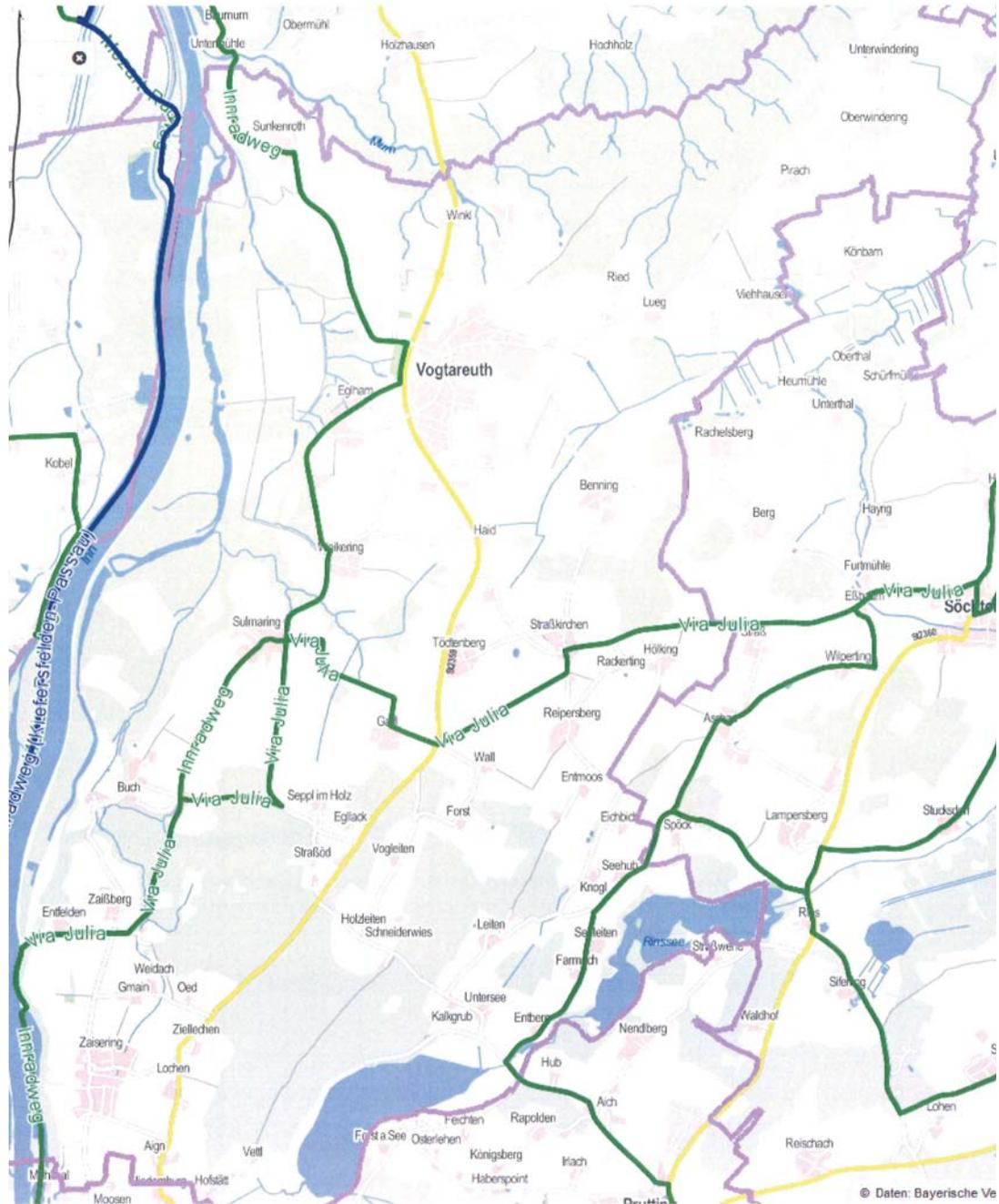
Die Verkehrsbelastung auf der Staatsstraße St 2359 steigt im Süden von Vogtareuth nochmals durch das Zusammentreffen der Staatsstraße mit der Kreisstraße RO 35, die aus nordöstlicher Richtung kommend eine Verbindung zur Bundesstraße 304 darstellt.



Umgehungsstraße Vogtareuth
(© Bayerische Staatsbauverwaltung)

Alle anderen Straßen innerhalb der Gemeinde stellen Gemeindeverbindungsstraßen bzw. innerörtliche Erschließungsstraßen dar.

Die Ortschaft Zaisering ist über Gemeindeverbindungsstraßen (Hauptstraße, Vogtareuter Straße, Wendelsteinstraße) an die östlich vorbeiführende Staatsstraße St 2359 und somit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.



Radwegenetz Gemeinde Vogtareuth

Im Gemeindegebiet von Vogtareuth gibt es ein Radwegenetz, das im Westen im Wesentlichen entlang der Hangkante des Inns verläuft. Dies ist der Innradweg, er berührt die Ortschaften Sunkenroth, Vogtareuth, Eglham, Weikering, Sulmaring, Zaißberg und Entfelden. Eine Querverbindung zu dem Radrundweg „Rinser See“ stellt der Radweg „Via Julia“ dar, der von Sulmaring, Gattl, Straßkirchen nach Söchtebau führt. Ein Teil dieses Radrundweges „Rinser See“ liegt im südöstlichen Gemeindegebiet und führt durch Seehub, Seeleiten, Farnich und Entberg in Richtung Prutting.

Innerörtliche Straßenräume

Vogtareuth

Die größte Veränderung im Straßennetz der Gemeinde stellt die Auslagerung der St 2359 aus der Ortsmitte von Vogtareuth dar. Sie führt jetzt als Umgehungsstraße westlich von Vogtareuth vorbei. Somit ist im Ortskern eine wesentliche Veränderung eingetreten, da dieser nicht mehr vom Durchgangsverkehr belastet ist. Die Staatsstraße hatte 2010 eine Verkehrsbelastung von ca. 5.000 Kfz/Tag, was für den Ort durchaus eine deutliche Verkehrsbelastung darstellte.

Durch die Auslagerung des Durchgangsverkehrs können jetzt die städtebaulichen Defizite, die die Durchgangsstraße mit der breiten Fahrbahn hat, durch Rückbau der Fahrbahnbreite wieder beseitigt werden.

Die breite Fahrbahn hat zwar den Durchgangsverkehr bewältigt, die Defizite aller anderen Funktionen im öffentlichen Straßenraum waren bzw. sind aber unübersehbar. Im Bereich der nördlichen Wasserburger Straße führt die Fahrbahn relativ „dynamisch“ in den Ort. Für die Fußgänger gibt es in diesem nördlichen Abschnitt keinen Platz. Außerdem führt die Trasse sehr eng an der Bebauung vorbei. Die Einmündung der Bergstraße in die ehemalige Staatsstraße wurde nur nach verkehrsdynamischen Vorgaben ausgebaut.

Die frühere städtebauliche Raumsituation ist dadurch völlig aufgegeben worden. Insgesamt stellt sich die Fahrbahn sehr dominant in den einzelnen Raumsituationen dar. Auch am Kirchplatz und der Weiterführung in der Rosenheimer Straße kommen die städtebaulichen Belange nicht zur Geltung. Außerdem ist für die Fußgänger weder bei den Platzverhältnissen noch bei den Ausbaustandards der Seitenbereiche ein brauchbarer Zustand gegeben.

Der gesamte Kirchplatz ist von der Fahrbahn und dem ruhenden Verkehr geprägt. Fußgänger müssen sich mit Restflächen begnügen. Eine Aufenthaltsqualität bei den Seitenbereichen ist in keinster Weise gegeben. Auch die weitere Fortsetzung des Straßenraumes in der Rosenheimer Straße ist von der Fahrbahndynamik geprägt. Die Seitenbereiche sind gerade bei engen Raumsituationen auf Restflächen beschränkt. Aufenthaltsqualität und entsprechende Gehwegbereiche sind nur bedingt vorhanden. Auch die Einmündungsbereiche der Seitenstraßen sind im gesamten Straßenverlauf unbefriedigend gestaltet und teilweise auch mit funktionellen Mängeln behaftet.

Zum südlichen Ortseingang hin dominiert auch die Fahrbahn den kompletten Straßenraum. Entsprechende Aufenthaltsqualitäten für Fußgänger oder dörfliche Grünstrukturen sind nicht vorhanden. Dies

ist im Übrigen auch im Norden bei der Wasserburger Straße der Fall. Des Weiteren gibt es keine straßenbegleitenden Grünstrukturen, die in den Ort führen oder den Ortseingang akzentuieren. Wenngleich der Ausbauzustand der Straße gut ist, ist ein relativ zeitnaher Rückbau der Straße notwendig, um die städtebaulichen Defizite und die schwierigen unbefriedigenden Zustände für die Fußgänger und die fehlende Aufenthaltsqualität in den Seitenbereichen zu beseitigen.

Erhebliche funktionale Defizite hat auch die Krankenhausstraße, die vom Ortskern zur Klinik verläuft. Auch hier gibt es keine funktionierenden Gehbereiche für die Fußgänger. Der öffentliche Straßenraum ist von der Fahrbahn bestimmt, dies unterstreichen auch die massiven Abgrenzungen zu den privaten Grundstücksflächen. Auch hier ist ein Umbau notwendig, um die funktionalen aber auch gestalterischen Defizite zu beseitigen. Insbesondere müssen den Fußgängern mehr Flächen zur Verfügung gestellt werden, trotz des beengten öffentlichen Straßenraums.

Im Westen, der vor allem durch ehemalige und noch vorhandene bäuerliche Anwesen geprägt ist, sind Ausbaudefizite festzustellen. Wahrscheinlich durch den mangelnden Unterbau sind die Oberflächen der Fahrbahn von Rissen bestimmt. Außerdem ist die große Flächenversiegelung vor allem auch in den Seitenbereichen nicht geeignet, ein Bild eines differenzierten dörflichen Straßenraumes zu zeichnen, der geprägt ist von offenen, aber grün bestimmten Übergängen von der Fahrbahn zu den unterschiedlichen privaten Seitenbereichen. Auch hier ist ein Umbau der Straßenräume notwendig, um die funktionalen und gestalterischen Mängel beheben zu können.

Auch die Vogteistraße östlich der Pfarrerrwiese zeigt erhebliche bauliche und gestalterische Mängel auf. Insbesondere sind hier Strukturen bzw. Flächen für den ruhenden Verkehr beim Ausbau dieses Straßenzuges zu entwickeln.

Zaisering

Die Dorfstraße von Zaisering, die sogenannte Hauptstraße, ist im Rahmen einer bereits früher stattgefundenen Dorferneuerung neugestaltet worden und erfüllt im Wesentlichen das Anforderungsprofil an ein dörfliches Straßenbild. Im Bereich der inneren Vogtareuther Straße gibt es funktionale und gestalterische Defizite, insbesondere im Bereich des Umfeldes der Gastwirtschaft

Außerdem gibt es aber auch gewisse Defizite, um den Ortskern aus den Siedlungsbereichen auf kurzem Weg fußläufig erreichen zu können. Hier muss ein Wegekonzept entwickelt und umgesetzt werden, bei dem diese Mängel beseitigt werden können. Ansonsten fallen in Zaisering die Zufahrtsstraßen zum Ort dadurch auf, dass sie keinerlei Grünbegleitung haben, die die ankommenden Dorfbewohner oder Besucher „freundlich“ in das Dorf leiten.

Diese Defizite von fehlender Grünstruktur sind neben funktionalen Mängeln auch in den anderen Außendörfern festzustellen. Auch hier muss durch eine entsprechende Grünordnung eine Aufwertung der Dorfzufahrten und der innerörtlichen Dorfstraßen erfolgen.

Vogtareuth

ehemalige
Staatsstraße



Kirchplatz von Norden
mit privater Stellfläche
vor ehemaligen
Klosterwirt



Kirchplatz, beengte
Verhältnisse für
Fußgänger



Kirchplatz mit
Bewertungszone im
östlichen Rand

Vogtareuth

Ehemalige Staatsstraße



Wasserburger Straße
zwischen Bergstraße
und Kirchplatz mit
abgegrenzten
Seitenbereichen



Wasserburger Straße
ortsauswärts, teilweise
nur einseitige
Gehbereiche



Wasserburger Straße,
die Fahrbahn drängt
die Seitenbereiche
zurück

Vogtareuth

Innerörtliche Straßenräume



Rosenheimer Straße,
im Ortskern große
Busbuchten beidseitig
der Fahrbahn



Rosenheimer Straße,
Bereich
Rathaus/Schule,
Ampelquerung,
Kriegerdenkmal



Rosenheimer Straße,
südlicher Ortsbereich,
ortsauswärts mit
abgesetztem Gehweg

Vogtareuth

Westliche Seitenstraßen



Östliche Bergstraße,
alte Dorfstraße,
giebelständige Häuser
mit Hausvorzone



Westliche Bergstraße
mit
Mauerabgrenzungen in
den Privatflächen



Austraße mit
fließenden
Übergängen zu den
Anwesen

Vogtareuth

Östliche Seitenstraßen



**Untere
Krankenhausstraße mit
weitgehend versiegel-
ten Seitenbereichen**



**Krankenhausstraße mit
Mauerabgrenzungen
ohne Gehbereiche**



**Krankenhausstraße mit
massiver Abschirmung
zu den Privatflächen
ohne Gehbereiche**

Vogtareuth

Östliche Seitenstraßen



**Unterer Moosweg
ohne Gehbereiche**



**Oberer Moosweg mit
Parkplatz entlang der
Friedhofes**



**Vogteistraße mit
seitlichem Parkstreifen
am Pfarrgarten**

Zaisering



Hauptstraße

Dorfmitte bei
Einmündung
Vogtareuther Straße



Dorfmitte



Kirchenumfeld

Zaisering



Hauptstraße

Vorfeld Kindergarten



Einmündung
Vogtareuther Straße –
Grünfläche Maibaum



Einmündungsbereich
Hochriesstraße,
Blickrichtung Süden

Zaisering

Hauptstraße



Südliche Hauptstraße,
Blickrichtung Norden



Dorfmitte,
Blickrichtung Süden



Nördlicher
Ortseingang

Zaisering



Östliche Dorfstraße

**Vogtareuther Straße
innerorts**



**Vogtareuther Straße
Seitenbereiche**



**Übergang zur privaten
Verkehrsfläche**

Zaisering



Östliche Dorfstraße



Vogtareuther Straße Vorzone Gasthaus

Vogtareuther Straße nördl. Einmündungsgabel in Hauptstraße



Vogtareuther Straße südl. Einmündungsgabel in Hauptstraße

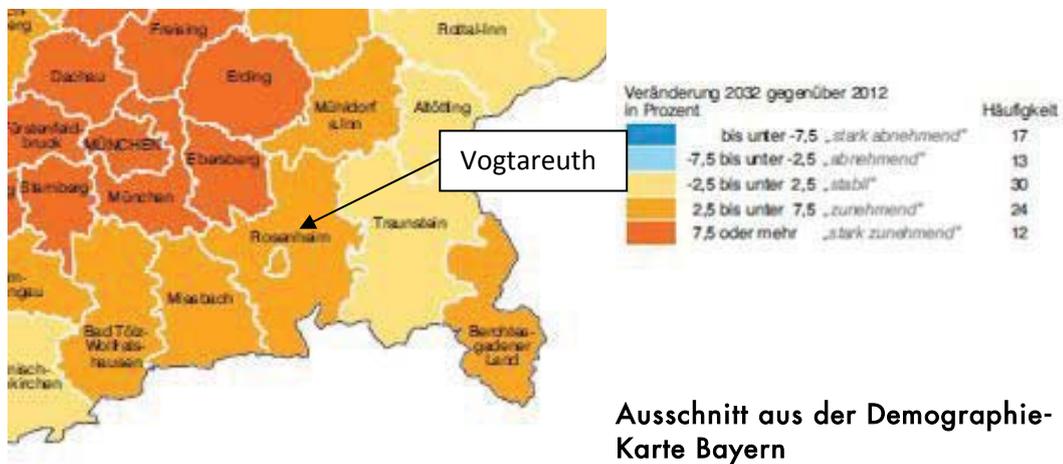
3.7 Bevölkerungsstruktur, Bevölkerungsentwicklung

Die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung im bayernweiten Vergleich:

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2032 gegenüber 2012 in Prozent



Demographie Bayerns
Gesamtübersicht

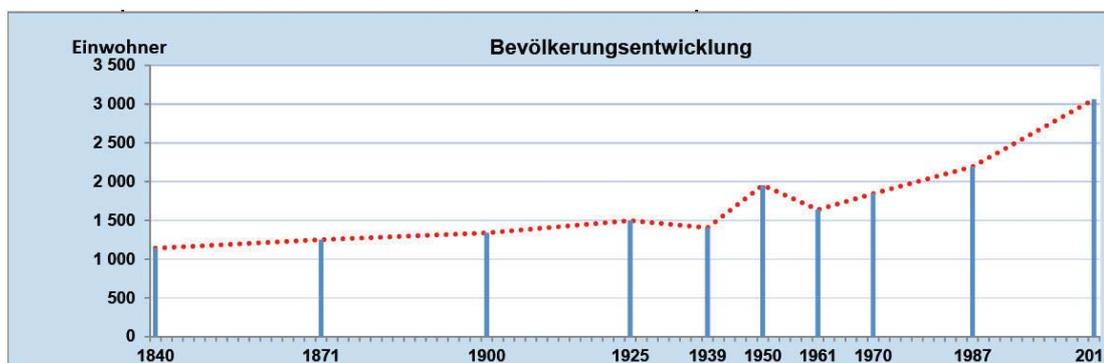


Ausschnitt aus der Demographie-Karte Bayern

Das Untersuchungsgebiet liegt nach den demographischen Berechnungen in einer Region, die bevölkerungsmäßig als „zunehmend“ bezeichnet werden kann. Die Zunahme liegt demnach bei 2,5 bis 7,5%.

Die Bevölkerung der Gemeinde Vogtareuth hat im Jahr 1840 den Stand von 1.140 erreicht. 1871 lag sie bei 1.250 und stieg in den Jahren 1900 auf 1.338 und weiter 1925 auf 1.496 Einwohner. Im Jahr 1939 lag sie dann nur noch bei 1.404 Einwohnern. Bedingt durch den Flüchtlingsstrom nach dem Ende des 2. Weltkrieges lag sie

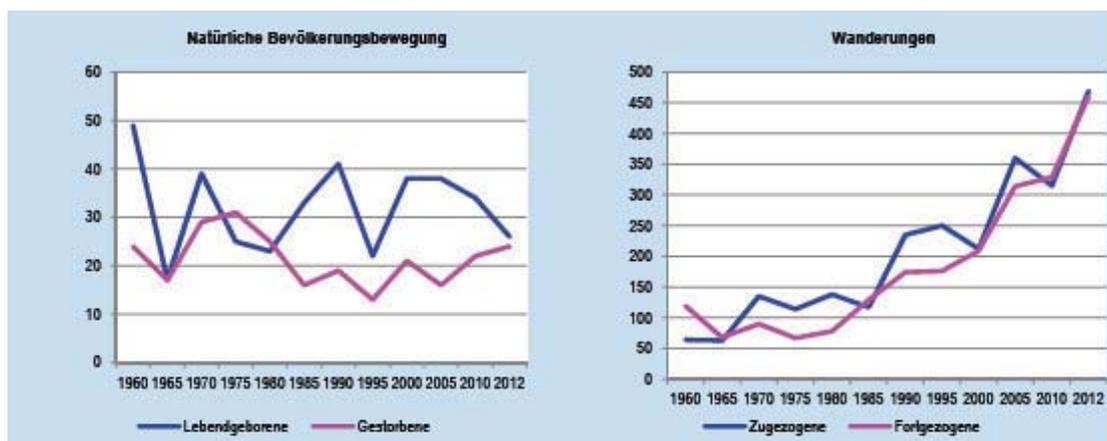
schließlich bei 1.953 Einwohnern. Die Einwohnerzahl sank anschließend bis zum Jahr 1961 auf 1.637 Einwohner. Für die Volkszählungen 1970 und 1987 stiegen die Zahlen auf 1.844 bzw. 2.192 Einwohner. Die Zensuserhebung 2011 brachte ein Ergebnis von 3.061 Einwohnern.



1. Bevölkerungsentwicklung seit 1840

Stichtag	Bevölkerung		Einwohner je km ²
	insgesamt	Veränderung 31.12.2012 gegenüber ... in %	
01.12.1840	1 140	170,3	34
01.12.1871	1 250	146,5	37
01.12.1900	1 338	130,3	39
16.06.1925	1 496	105,9	44
17.05.1939	1 404	119,4	41
13.09.1950	1 953	57,8	57
06.06.1961	1 637	88,2	48
27.05.1970	1 844	67,1	54
25.05.1987	2 192	40,6	64
09.05.2011	3 061	0,7	90

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2003	3 004	40	1,3
2004	3 049	45	1,5
2005	3 117	68	2,2
2006	3 102	- 15	-0,5
2007	3 126	24	0,8
2008	3 136	10	0,3
2009	3 112	- 24	-0,8
2010	3 110	- 2	-0,1
2011	3 063	- 47	-1,5
2012	3 081	18	0,6



Die in den letzten Jahren nahezu konstante Zahl (ca. 3.100) an Einwohnern resultiert jedoch nur aus der natürlichen Bevölkerungsbewegung und dem Wanderungsgewinn der Gemeinde Vogtareuth.

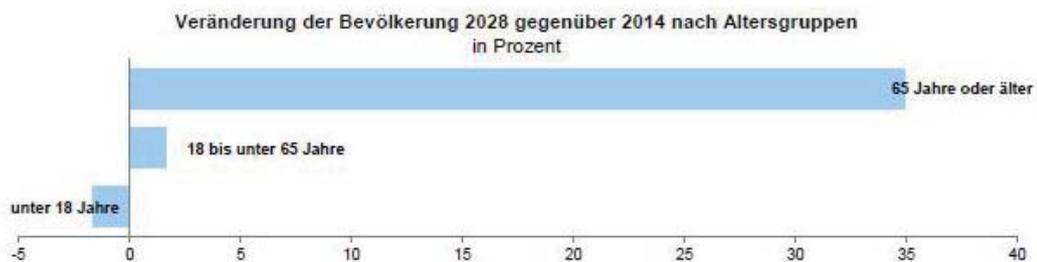
Aufgrund der demographischen Berechnungen, die von einem weiteren Bevölkerungsanstieg ausgehen und der positiven Prognosen im Zukunftsatlas (hohe Chancen) ist in der Gesamtbetrachtung in Vogtareuth

in den nächsten Jahren mit einer weiteren Zunahme an Bevölkerung, bei einer gleichzeitigen Zunahme des Durchschnittsalters zu rechnen.

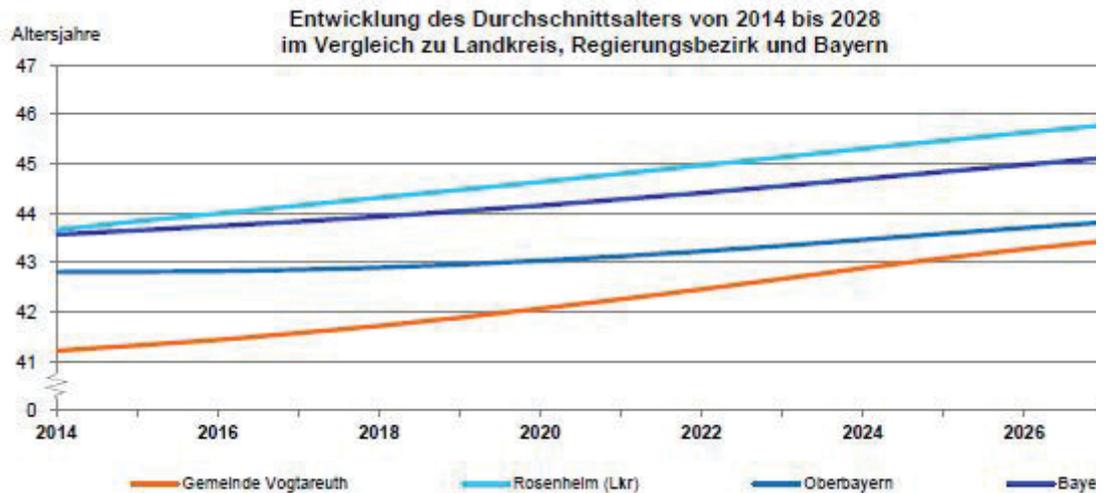
Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2014	3 108	603	2 009	496
2015	3 180	620	2 050	510
2016	3 250	620	2 110	520
2017	3 300	620	2 140	540
2018	3 340	620	2 160	550
2019	3 370	620	2 190	560
2020	3 390	630	2 190	570
2021	3 400	630	2 190	590
2022	3 400	620	2 180	600
2023	3 390	620	2 160	610
2024	3 370	610	2 130	630
2025	3 350	600	2 110	640
2026	3 330	600	2 090	650
2027	3 320	600	2 060	660
2028	3 300	590	2 040	670

* Die Werte der Jahre 2015 bis 2028 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet. Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

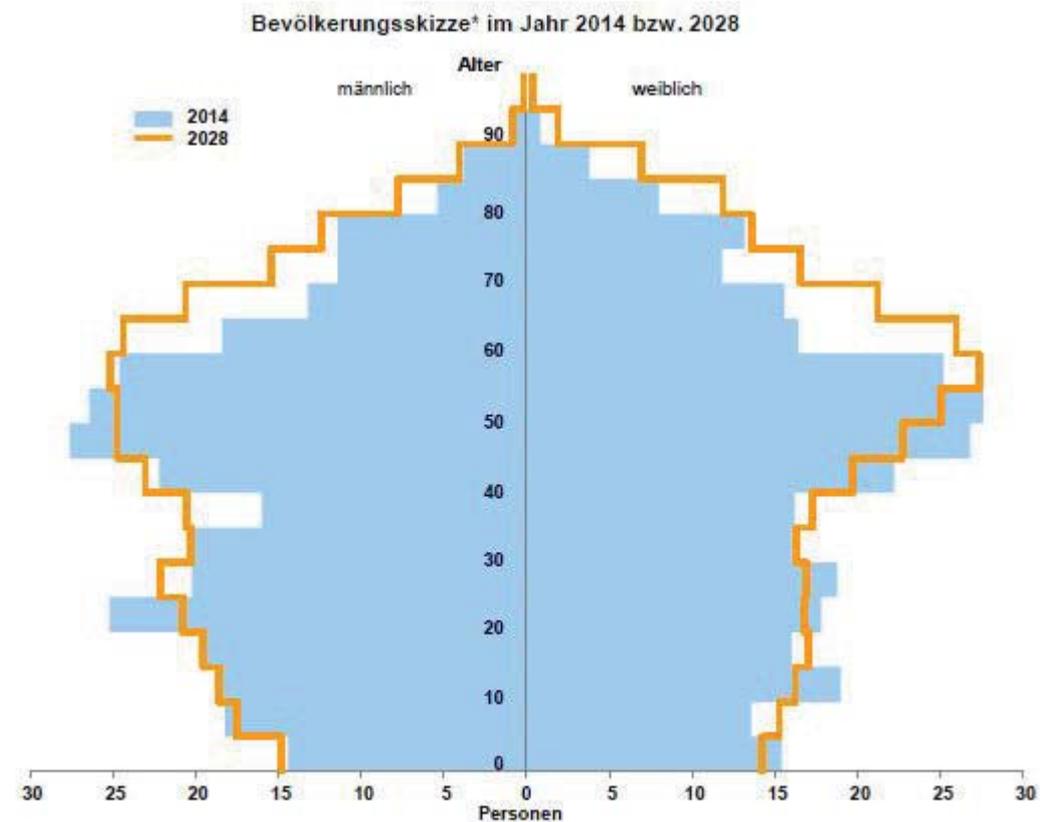


Dabei wird der Anteil der Bevölkerung, die 65 Jahre und älter ist um mehr als ein Drittel (35%) zunehmen, das der 18 bis unter 65-jährigen um ca. 1,7%, während der Anteil der unter 18-jährigen um ca. 1,7% abnehmen wird.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Aber das Durchschnittsalter wird jedoch weiterhin unter dem des Landkreises, des Regierungsbezirkes und auch unter dem Durchschnittsalter des Freistaates insgesamt bleiben.



* Die Bevölkerungsskizze zeigt die durchschnittliche Anzahl von Männern und Frauen in Gruppen von jeweils fünf Einzelaltersjahren.

Wohnbaulandbedarfsberechnung Für die Kommune Vogtareuth

Grundlagendaten aus Inka@Online:

Bevölkerung:

Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2011: **3.063**
Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %): **7,6**
für einen Zeitraum von: **12**

Wohnungen:

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

Weitere Prognosegrundlagen:

Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: **0,3** Prognosezeitraum (Jahre): **12**

Prognoseergebnis für das Jahr 2023:

Ab-/Zunahme der Einwohner:	<input type="text" value="233"/>	
Bedarf an Wohnungen:	<input type="text" value="97"/>	aus der Bevölkerungsentwicklung
und:	<input type="text" value="48"/>	aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:	<input type="text" value="145"/>	
Wohnbaulandbedarf:	<input type="text" value="14,6 ha"/>	