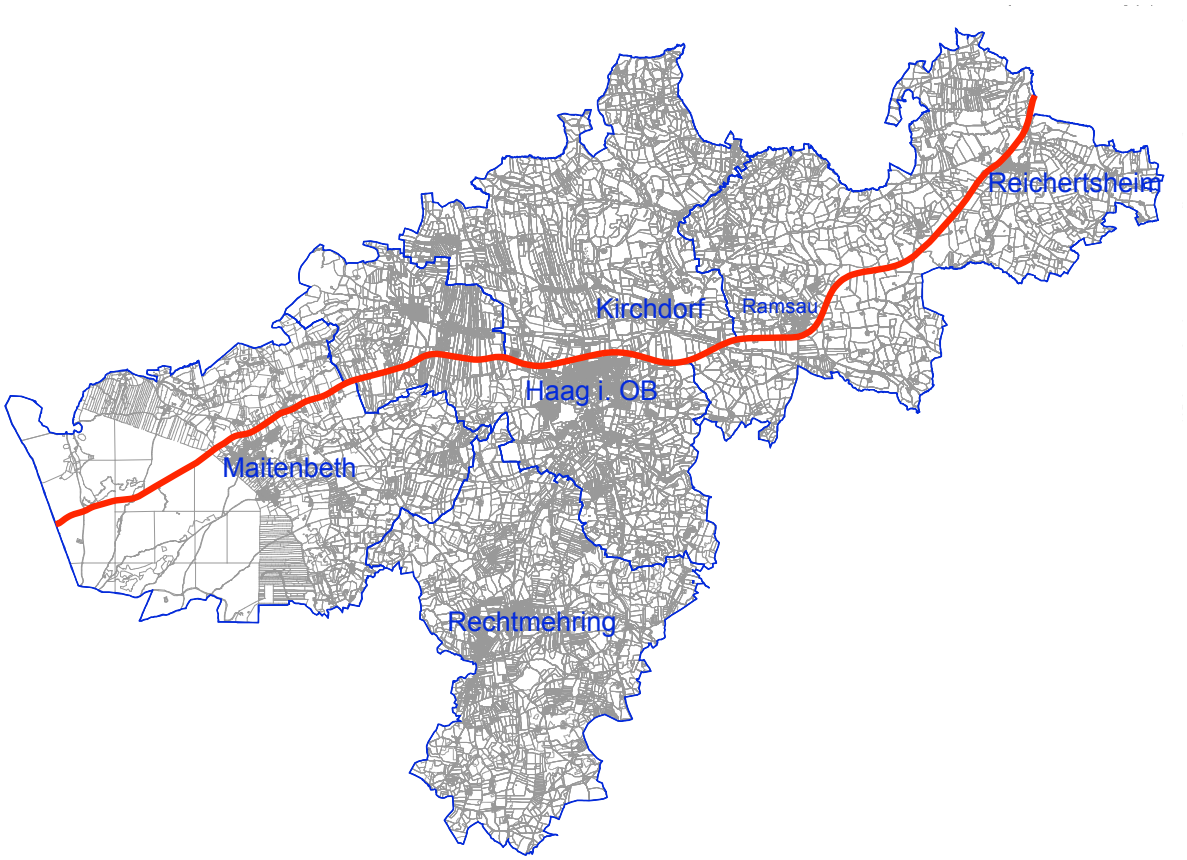
# Interkommunales Entwicklungskonzept "Lebensader B 12"

Markt Haag i. OB, Gemeinde Kirchdorf, Gemeinde Maitenbeth

Gemeinde Rechtmehring, Gemeinde Reichertsheim OT Ramsau



# Interkommunales Entwicklungskonzept "Lebensader B 12"

Markt Haag i. OB, Gemeinde Kirchdorf, Gemeinde Maitenbeth

Gemeinde Rechtmehring, Gemeinde Reichertsheim OT Ramsau

München im Oktober 2012

Eberhard von Angerer Dipl.Ing., Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T. 089-561602 F. 089-561658
mail@vonangerer.de

Mitarbeit: Brigitte Konrad Dipl.Ing., Architektin, Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS SEITE


**A. Einführung 9**

1 Anlass und Ziel der Untersuchung 9

2 Lage und Größe der Untersuchungsgebiete 9

3 Geschichte der Grafschaft Haag 10

4 Lage im Raum und regionalplanerische Einordnung 12

5 Daseinsvorsorge - die Gemeinden im Vergleich 14

5.1 Infrastruktureinrichtungen 14

5.2 Verkehrsanbindung 18

**B. Darstellung der Planungsgrundlagen, Bestandsanalyse, Zielvorstellungen und Maßnahmenvorschläge für die einzelnen Gemeinden 23**

1 Markt Haag i. OB 23

1.1. Planerische Grundlagen 23
1.1.1 Planungsrechtliche Vorgaben 23
1.1.2 Bestehende Planungen und Untersuchungen 26
1.1.3 Nutzungsstruktur und Eigentumsverhältnisse 28

1.2 Bestandsanalyse 32
1.2.1 Qualitäten und Potentiale 32
1.2.2 Mängel und Konfliktbereiche 36

1.3 Ziele 40

1.4 Maßnahmen 42

2 Gemeinde Kirchdorf 47

2.1 Planerische Grundlagen 47
2.1.1 Planungsrechtliche Vorgaben 47
2.1.2 Bestehende Planungen und Untersuchungen 48
2.1.3 Nutzungsstruktur und Eigentumsverhältnisse 48

2.2 Bestandsanalyse 52
2.2.1 Qualitäten und Potentiale 52
2.2.2 Mängel und Konfliktbereiche 54

2.3 Ziele 56

2.4 Maßnahmen 58

3 Gemeinde Maitenbeth 61

3.1. Planerische Grundlagen 61
3.1.1 Planungsrechtliche Vorgaben 61
3.1.2 Bestehende Planungen und Untersuchungen 63
3.1.3 Nutzungsstruktur und Eigentumsverhältnisse 64

3.2 Bestandsanalyse 67
3.2.1 Qualitäten und Potentiale 67
3.2.2 Mängel und Konfliktbereiche 69

3.3 Ziele 71

3.4 Maßnahmen 72

4 Gemeinde Rechtmehring 75

4.1. Planerische Grundlagen 75
4.1.1 Planungsrechtliche Vorgaben 75
4.1.2 Bestehende Planungen und Untersuchungen 76
4.1.3 Nutzungsstruktur und Eigentumsverhältnisse 77

4.2 Bestandsanalyse 80
4.2.1 Qualitäten und Potentiale 80
4.2.2 Mängel und Konfliktbereiche 82

4.3 Ziele 84

4.4 Maßnahmen 86

5 Gemeinde Reichertsheim, OT Ramsau 89

5.1. Planerische Grundlagen 89
5.1.1 Planungsrechtliche Vorgaben 89
5.1.2 Bestehende Planungen und Untersuchungen 90
5.1.3 Nutzungsstruktur und Eigentumsverhältnisse 91

5.2 Bestandsanalyse 94
5.2.1 Qualitäten und Potentiale 94
5.2.2 Mängel und Konfliktbereiche 96

5.3 Ziele 98

5.4 Maßnahmen 99

**C Zielvorstellungen und Maßnahmenvorschläge für die Verbesserung und Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit 101**

**D Abschließende Beurteilung 103**

**E Anhang 105**

1 Denkmallisten 105

Markt Haag i. OB 105
Gemeinde Kirchdorf 110
Gemeinde Maitenbeth 110
Gemeinde Rechtmehring 111
Gemeinde Reichertsheim 111

2 Quellen 113

# A Einführung

## 1 Anlass und Ziel der Untersuchung

Die Marktgemeinde Haag i. OB und die Gemeinden Kirchdorf, Maitenbeth, Rechtmehring und Reichertsheim liegen ca. 50 km östlich von München, an bzw. in unmittelbarer Nähe der Bundesstraße 12, einer wichtigen Verkehrsverbindung von München Richtung Passau.

Die Gemeinden sind über eine jahrhundertelange gemeinsame Geschichte miteinander verbunden. Haag war einst Mittelpunkt der Grafschaft Haag, zu der auch die heutigen Gemeindegebiete von Kirchdorf, Maitenbeth, Rechtmehring und Reichertsheim gehörten.

Der Markt Haag i.OB und die Gemeinden Kirchdorf, Maitenbeth, Rechtmehring und Reichertsheim wurden im Jahr 2011 mit dem Projektgebiet "Lebensader B 12" in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm "Kleinere Städte und Gemeinden" aufgenommen. In diesem Programm sind vorrangig überörtlich zusammenarbeitende und ein Netzwerk bildende Gemeinden in funktional verbundenen Gebieten förderfähig.

Die Förderung dient der Zusammenarbeit zur Sicherung und Stärkung von Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge.

Auf der Grundlage eines interkommunalen Entwicklungskonzeptes sollen Probleme und städtebauliche Missstände in den beteiligten Gemeinden aufgezeigt werden und Maßnahmen zur Verbesserung von Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge erarbeitet werden.

Ziel der interkommunalen Planung ist das Vermeiden von Fehlinvestitionen und die Nutzung von Synergieeffekten bei der Umsetzung der einzelnen Maßnahmen.

Als Ergebnis der Untersuchung werden Maßnahmevorschläge für die einzelnen Gemeinden getroffen. Die konkrete Umsetzung dieser Maßnahmen obliegt dann den einzelnen Gemeinden.

## 2 Lage und Größe der Untersuchungsgebiete

Die Untersuchungsgebiete umfassen im Wesentlichen die Ortskerne von Haag i.OB, Kirchdorf, Maitenbeth und Rechtmehring sowie den Ortskern von Ramsau, einem Ortsteil der Gemeinde Reichertsheim.

Die fünf Untersuchungsgebiete weisen folgende Größe auf:

- Gemeinde Haag i. OB
  Ortskern Haag ca. 39,5 ha
- Gemeinde Kirchdorf
  Ortskern Kirchdorf ca. 12,4 ha
- Gemeinde Maitenbeth
  Ortskern Maitenbeth ca. 5,5 ha
- Gemeinde Rechtmehring
  Ortskern Rechtmehring ca. 8,0 ha
- Gemeinde Reichertsheim
  Ortskern OT Ramsau ca. 4,9 ha

# 3 Geschichte der Grafschaft Haag

Der Markt Haag und die Gemeinden Kirchdorf, Maitenbeth, Rechtmehring und Reichertsheim können als Teil der Grafschaft Haag auf eine lange gemeinsame Geschichte zurückblicken.

Die Reichsgrafschaft Haag war jahrhundertelang ein unabhängiger, einzig dem Reich unterstellter Herrschaftsbereich. Sie verfügte über eine eigene Verwaltung und Gerichtsbarkeit, eigene Steuerhoheit, Zollrecht, Münzrecht, Sitz und Stimmrecht im Reichstag. Auch in Bezug auf das Reichsheer galt die Grafschaft Haag als selbstständiges Land mit eigenen Truppen, dem "Haager Fähnlein".

Die Grafschaft war in die fünf Ämter Albaching, Mehring, Kirchdorf, Schwindau und Rieden und in die Hofmarken Hampersberg, Schönbrunn, Armstorf, St. Wolfgang und Preisendorf unterteilt.

Den Mittelpunkt der Grafschaft Haag bildete Haag mit seiner Burg. Kirchdorf, das als eines der größten Dörfer in der Grafschaft ein eigenes Dorfrecht und damit einen Teil der Niedergerichtsbarkeit besaß, war religiöser Mittelpunkt des Haager Landes. Im Mittelalter unterstanden der Kirchdorfer Urpfarrei 14 Filialkirchen, dazu gehörten um 1315 auch die Kirchen von Maitenbeth, Ramsau, Rechtmehring und Haag.

Haag, das nahe der Kreuzung zweier Römerstraßen entstanden war, der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Verbindung zwischen dem Inntal und Regensburg und der in Ost-West-Richtung verlaufenden Straße Augsburg - Wels, wird erstmals um das Jahr 980 erwähnt, als Sitz des freien Herrengeschlechts "de Haga".

Um 1200 wird dieses Rittergeschlecht von den "Gurren von Haag" abgelöst, die ihren Stammsitz bei Kirchdorf hatten. Sie brachten den "Haager Schimmel" als Wappen mit nach Haag.

1245 starb der letzte Gurre von Haag ohne männliche Nachkommen und Kaiser Friedrich II übertrug die Grafschaft Haag dem Ritter Sigfrid von Fraunberg, der mit Elisabeth Gurre von Haag verheiratet war. In der kaiserlichen Urkunde von 1245 wird Haag ausdrücklich als Grafschaft bezeichnet, und es wird ihr die hohe Gerichtsbarkeit als Reichslehen bestätigt, ein Privileg reichsunmittelbarer Länder.

1324 erhielt Haag das Marktrecht und die Freyung von Kaiser Ludwig IV zuerkannt, als Dank für die Verdienste des Herren von Haag in der Schlacht bei Mühldorf im Jahr 1322.

Um 1380 wurde die Pfarrei Rechtmehring, die zuvor eine Filialkirche der Pfarrei Kirchdorf gewesen war, selbsständig und erhielt mit Freimehring und Hochhaus zwei Filialkirchen aus der Pfarrei Kirchdorf zugeteilt.

1406 schloss die Grafschaft Haag einen Vertrag mit ihren sechs Pfarreien, zu denen auch Kirchdorf und Rechtmehring gehörten. Kirchdorf wurde Hauptpfarrei der Grafschaft und die Krypta von Kirchdorf wurde zur Erbbegräbnisstätte der Haager Grafen bestimmt.

Im gleichen Jahr wurde in Kirchdorf die erste Schule in der Grafschaft Haag eingerichtet.

1412 gründete Georg III von Fraunberg zum Hag, der die Grafschaft Haag nach dem Tod seines Onkel übernommen hatte, das Kloster Ramsau.

1436 ließen die Herren von Haag ihre bis dahin freieigene Grafschaft vom Kaiser

zum Reichslehen erklären, um dem größer werdenden Druck durch das Herzogtum Bayern zu entgehen. Sie wurden 1465 zu Reichsfreiherren ernannt und erhielten Reichsstandschaft, Stimme im Reichstag und Zollrecht.

1509 wurden die Haager Grafen in den erblichen Reichsgrafenstand erhoben, 1541 erhielten sie das Münzrecht.

Nach dem Tod des letzten Fraunbergers im Jahr 1566 wurde 1567 der bayerische Herzog Albrecht V vom Kaiser mit der Grafschaft Haag belehnt. Die Wittelsbacher begannen bayerische Gesetze einzuführen und die Steuern zu erhöhen.

1596 kam es zum Haager Bauernaufstand, an dem sich wohl alle Bauern der Grafschaft beteiligten, um die alten Grafschafter Rechte einzufordern. Die Rebellion wurde jedoch vom Herzog niedergeschlagen.

Die bayerischen Herzöge führten die Grafschaft Haag weiter als "Freie, unseren Kurlanden nicht eingegliederte Reichsgrafschaft Haag".

Während des spanischen Erbfolgekrieges 1704 - 1717 wurde die Grafschaft Haag den Wittelsbachern entzogen. In den folgenden Jahren wurde sie dem Grafen Sinzendorff und später dem Grafen Hadik von Futak unterstellt. In den Jahren 1742 - 1745 wurde die Grafschaft vom Kaiser direkt verwaltet.

Im Jahr 1800, während der Napoleonischen Kriege, fand bei Maitenbeth der entscheidende Kampf der Schlacht bei Hohenlinden statt. Die Schlacht zwischen den bayerisch-österreichischen und den französischen Truppen endete mit einer schweren Niederlage der bayerisch-österreichischen Truppen.

Mit der in Folge dieser Niederlage einsetzenden Mediatisierung kam die Grafschaft Haag 1804 endgültig an das Kurfürstentum Bayern. Dies erst bedeutete das Ende der freien Grafschaft Haag.

# 4 Lage im Raum und regionalplanerische Einordnung

Die benachbarten Gemeinden Haag i. OB, Kirchdorf, Maitenbeth, Rechtmehring und Reichertsheim liegen im Landkreis Mühldorf, im Regierungsbezirk Oberbayern. und sind Teil der Region 18 - Südostoberbayern. Die Gemeindegebiete zählen zum Naturraum Inn-Chiemsee-Hügelland (Naturräumliche Haupteinheit 038) bzw. Isen-Sempt-Hügelland (Naturräumliche Haupteinheit 052).

Die Gemeindegebiete weisen folgende Größe auf:

| | |
|---|---|
| - Haag i. OB | 2.037 ha |
| - Kirchdorf | 2.103 ha |
| - Maitenbeth | 3.094 ha |
| - Rechtmehring | 2.438 ha |
| - Reichertsheim | 3.138 ha |

Die Anzahl der Einwohner beträgt in den einzelnen Gemeinden (Stand Januar 2011):

| | |
|---|---|
| - Haag i. OB | 6.410 |
| davon im Hauptort (Stand 2012) | 4.590 |
| - Kirchdorf | 1.333 |
| davon im Hauptort geschätzt ca. | 500 |
| - Maitenbeth | 1.923 |
| davon im Hauptort geschätzt ca. | 1.000 |
| - Rechtmehring | 1.835 |
| davon im Hauptort geschätzt ca. | 500 |
| - Reichertsheim | 1.663 |
| davon im Ortsteil Ramsau (Stand 2009) | 389 |

Die fünf Gemeinden gehören nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern zum allgemeinen ländlichen Raum. Die Marktgemeinde Haag i. OB ist als Unterzentrum ausgewiesen und befindet sich an einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Rosenheim - Regensburg).

Den Gemeinden Kirchdorf, Maitenbeth, Rechtmehring und Reichertsheim ist laut Regionalplan keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Entfernung nach Haag i. OB beträgt

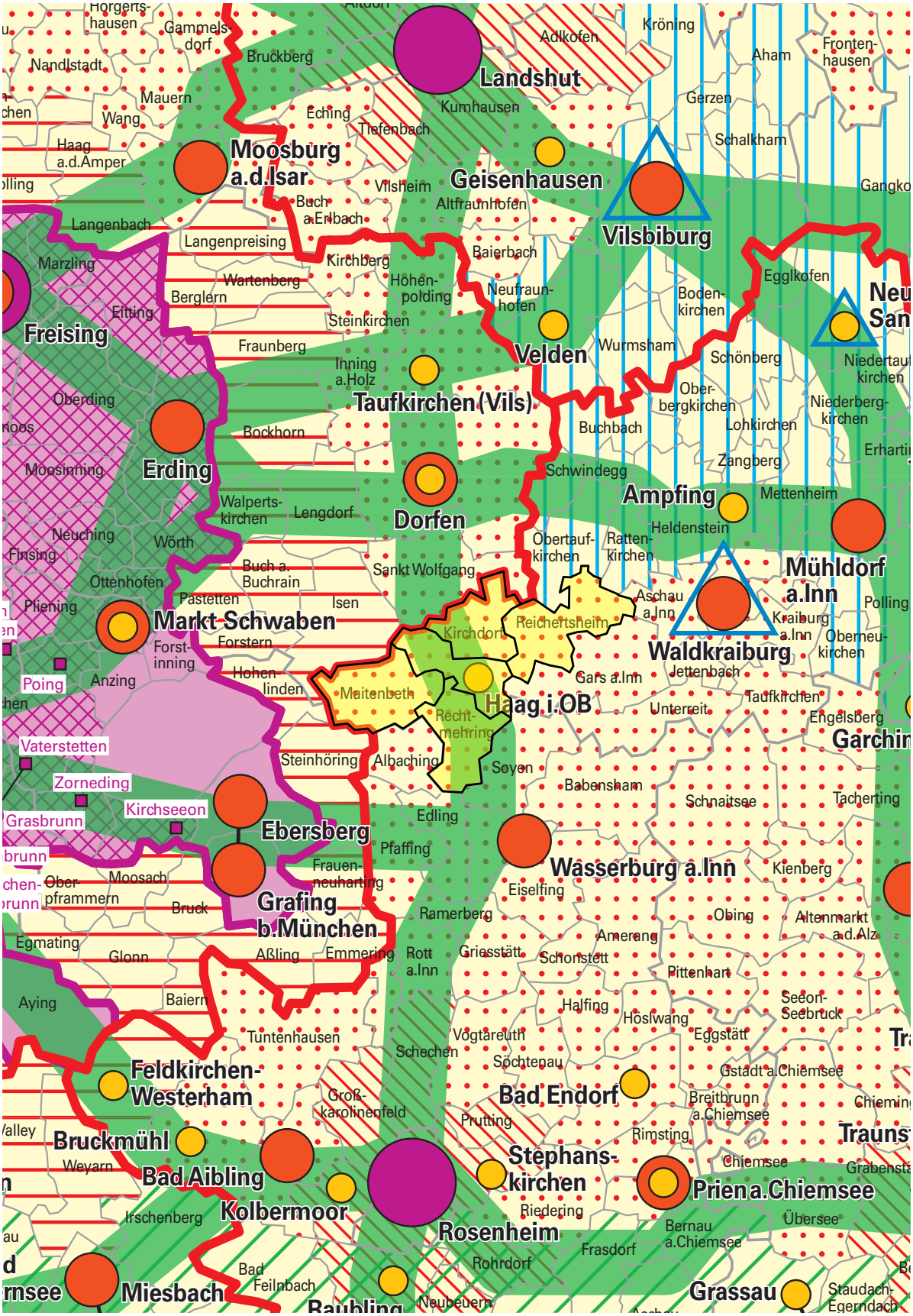
| | |
|---|---|
| - von Kirchdorf | ca. 3 km |
| - von Maitenbeth | ca. 8 km |
| - von Rechtmehring | ca. 5 km |
| - von Reichertsheim, Ortsteil Ramsau | ca. 6 km |

Von Haag i.OB aus befindet sich das nächstgelegene Mittelzentrum Wasserburg a. Inn in ca. 13 km Entfernung, bis zum möglichen Mittelzentrum Dorfen sind es ca. 15 km und zur Kreisstadt und dem Mittelzentrum Mühldorf a. Inn ca. 31 km.

Die Entfernung zum Oberzentrum Rosenheim beträgt von Haag i. OB ca. 39 km, zur Landeshauptstadt München sind es ca. 50 km.

Landesentwicklungsprogramm Bayern, Strukturkarte, Stand 1. September 2006, Ausschnitt

Gemeindegebiete Haag i. OB, Kirchdorf, Maitenbeth, Rechtmehring und Reichertsheim farbig hervorgehoben



# 5 Daseinsvorsorge - die Gemeinden im Vergleich

## 5.1 Infrastruktureinrichtungen

Der Markt Haag soll als Unterzentrum die Bevölkerung seines Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen.

Für die Nachbargemeinden Kirchdorf, Maitenbeth, Rechtmehring und Reichertsheim stellt Haag das nächstgelegene Unterzentrum und ein wichtiges Einkaufsziel dar.

Diese Orientierung nach Haag hat eine lange Tradition. Die Geschichte der unabhängigen Grafschaft Haag mit Haag als Mittelpunkt der Verwaltung und des Handels ist auch heute noch im Bewusstsein der Bevölkerung.

Im Folgenden wird in Stichpunkten ein Überblick über die bestehenden Infrastruktureinrichtungen in den einzelnen Gemeinden gegeben, sowie über die bestehende Zusammenarbeit.

**Bestehende Infrastruktureinrichtungen:**

**Haag**

Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomiebetriebe (siehe Einzelhandelsgutachten, ausgearbeitet vom Büro Heinritz, Salm und Stegen, München, im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms "Aktive Orts- und Stadtteilzentren")

- Läden mit nahversorgungsrelevantem Sortiment
- zahlreiche weitere Läden
- zahlreiche Dienstleistungseinrichtungen u. a. Post und mehrere Banken
- mehrere Gastronomiebetriebe; internationales Angebot

Gesundheit

- Kreiskrankenhaus (Fachklinik für Geriatrie und Innere Medizin) mit Schlaflabor
- Allgemeinärzte
- Zahnärzte
- Augenärzte
- weitere Fachärzte
- Tierärzte
- Apotheken

Schulen

- Grundschule
- Hauptschule / Mittelschule
- Realschule
- Außenstelle des sonderpädagogischen Förderzentrums Waldkraiburg

Kultur und Soziales

- Kindergärten und Kinderkrippen
- Familienzentrum
- Jugendzentrum
- Alten- und Pflegeheim
- Bücherei
- vhs
- katholisches Pfarrheim
- evangelisches Pfarrheim
- Bürgersaal,
- Vereinshaus

Sport- und Freizeit

- Frei- und Hallenbad
- Sportanlagen
  6 Rasenspielfelder, Tennisplätze, Kletteranlagen
- Schulturnhallen
- zahlreiche Vereine

Kirchen

- katholische Pfarrkirche
- evangelische Pfarrkirche

Verwaltung

- Rathaus
- Bürgerbüro des Landratsamtes Mühldorf a. Inn für die Bürger des westlichen Landkreises

Sicherheit

- Polizeistation
- Feuerwehren

Ver- und Entsorgung

- Bauhof
- Wasserversorgung
- Kläranlage
- Wertstoffhof

**Kirchdorf:**

Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomiebetriebe

- 2 Gastronomiebetriebe
- einzelne Läden und Dienstleistungseinrichtungen, jedoch ohne nahversorgungsrelevantes Sortiment

Kultur und Soziales

- Kindergarten
- katholisches Pfarrheim

Sport- und Freizeit

- mehrere Vereine
- Bolzplatz Sonnenfeld

Kirchen

- katholische Pfarrkirche

Verwaltung:

- Gemeindeverwaltung

Sicherheit

- Feuerwehr im Ortsteil Bach

Ver- und Entsorgung

- Wasserversorgung: Mitglied des Zweckverbandes der Schlichtgruppe
- Abwasser: Kläranlage der Gemeinde Kirchdorf an der MÜ 32, Kläranlage in Haag für die Ortsteile Moosham und Esbaum

**Maitenbeth:**

Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomiebetriebe

- Lebensmittelladen
- Bäckerei
- Bank
- Postagentur im Lebensmittelladen
- einzelne weitere Läden / Dienstleistungseinrichtungen
- ein Gastronomiebetrieb

Gesundheit

- Allgemeinarzt

Schulen

- Grundschule

Kultur und Soziales

- Kindergarten und Kinderkrippe
- katholisches Pfarrheim
- Mehrzweckhalle

Sport- und Freizeit

- Schulturnhalle (Mehrzweckhalle)
- Bolzplatz
- Sportplatz und Vereinsheim in der Siedlung Straßmeier an der B12
- mehrere Vereine

Kirchen

- katholische Pfarrkirche

Verwaltung

- Gemeindeverwaltung
- Sitz der Verwaltungsgemeinschaft
- Geschäftsstelle des Wasserzweckverbandes der Mittbachgruppe

Sicherheit

- Feuerwehr

Ver- und Entsorgung

- Bauhof
- Grüngutsammelstelle
- Wasserversorgung: Mitglied des Zweckverbandes der Mittbachgruppe
- Abwasser: Kläranlage in Haag

**Rechtmehring:**

Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomiebetriebe

- Bäckerei
- Metzgerei
- Obst und Gemüse
- Bank
- einzelne weitere Läden und Dienstleistungseinrichtungen
- zwei Gastronomiebetriebe

Gesundheit

- Zahnarzt
- Facharzt für Psychotherapie

Schulen

- Grundschule

Kultur und Soziales

- Kindergarten und Kinderkrippe
- katholisches Pfarrheim
- Gemeindebücherei

Sport- und Freizeit

- Sportplatz und Turnhalle an der Schule
- Sportheim und Sportplatz an der Ahornstraße
- mehrere Vereine

Kirchen

- katholische Pfarrkirche

Verwaltung

- Gemeindeverwaltung - Bürgerbüro

Sicherheit

- Feuerwehr

Ver- und Entsorgung

- Wasserversorgung der Gemeinde Rechtmehring
- Kläranlage der Gemeinde Rechtmehring in Holzham
- Wertstoffhof des Landkreises in Holzham
- Bauhof
- Biomasseheizung für öffentl. Gebäude

**Ramsau:**

Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomiebetriebe

- Dorfladen
- einzelne weitere Läden / Dienstleistungseinrichtungen

Schulen

- Grundschule

Kultur und Soziales

- Förderstätte mit Wohngemeinschaften für Menschen mit geistiger Behinderung
- Familienberatung

Sport- und Freizeit

- Sportplatz an der Schule
- Sportplatz und Vereinsheim südlich der B12
- mehrere Vereine

Kirchen

- katholische Pfarrkirche

Sicherheit

- Feuerwehr

Ver- und Entsorgung

- Wertstoffhof der Gemeinde Reichertsheim bei Schlicht
- Wasserversorgung: Mitglied des Zweckverbandes der Schlichtgruppe
- Kläranlage der Gemeinde Reichertsheim bei Schlicht

**Bestehende Zusammenarbeit:**

In folgenden Bereichen besteht bereits eine Zusammenarbeit zwischen den einzelnen Gemeinden.

**Verwaltung**

- Verwaltungsgemeinschaft Kirchdorf und Reichertsheim mit Sitz in Reichertsheim
- Verwaltungsgemeinschaft Maitenbeth und Rechtmehring mit Sitz in Maitenbeth
- Standesamt für Kirchdorf, Maitenbeth, Rechtmehring und Reichertsheim in Haag

**Schulen**

- Schulverband Haag i. OB
  Mitglieder: Haag, Kirchdorf, Maitenbeth und Rechtmehring
- Schulverband Rechtmehring - Maitenbeth
  Mitglieder: Maitenbeth und Rechtmehring
- Schulverband Ramsau
  Mitglieder: Kirchdorf und Reichertsheim

**Kirchen**

- Pfarrverband Maitenbeth und Rechtmehring
- Pfarrverband Kirchdorf, Ramsau und Reichertsheim
- evangelische Pfarrkirche in Haag betreut auch die Bürger aus Kirchdorf, Maitenbeth, Rechtmehring und Reichertsheim

**Ver- und Entsorgung**

- Bauhöfe der Gemeinden Maitenbeth und Rechtmehring: gemeinsame Nutzung der Maschinen
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Schlichtgruppe
  Mitglieder: Haag i. OB, Kirchdorf, Reichertsheim
- Zweckvereinbarungen zur Abwasserbeseitigung
  Haag i. OB, Kirchdorf, Maitenbeth

**Sonstige Zweckverbände**

- Die fünf Gemeinden Haag i. OB, Kirchdorf, Maitenbeth, Rechtmehring und Reichertsheim sind Mitglieder im Regionalen Planungsverband Südostoberbayern
- Die fünf Gemeinden sind Mitglieder im Gewässerunterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Rosenheim Hochstätt
- Die Gemeinden Haag i. OB und Maitenbeth sind Mitglieder im Zweckverband kommunale Verkehrsüberwachung Südostbayern

## 5.2 Verkehrsanbindung

**Straßennetz**

Der Markt Haag i. OB und die Gemeinden Kirchdorf, Maitenbeth, Rechtmehring und Reichertsheim sind über die bestehenden Hauptverkehrsstraßen (Bundesstraße 12 sowie die Kreisstraßen MÜ 32 und MÜ 43) gut miteinander vernetzt.

Die Bundesstraße 12, die heute eine wichtige Verkehrsverbindung von München Richtung Passau darstellt, verläuft durch die Gemeindegebiete von Haag i. OB, Kirchdorf, Maitenbeth und Reichertsheim bzw. begrenzt diese. Nur das Gemeindegebiet von Rechtmehring liegt nicht unmittelbar an der B 12.

Nach Fertigstellung der im Bau befindlichen Autobahn A 94 München - Passau auf der geplanten Trasse Dorfen, wird sich voraussichtlich sowohl das Verkehrsaufkommen auf der B 12 als auch ihre Bedeutung als Entwicklungsachse spürbar verringern.

In Haag kreuzt außerdem die Bundesstraße 15, eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Rosenheim - Regensburg), die B 12. Der Markt Haag liegt damit am Kreuzungspunkt zweier wichtiger Verkehrsachsen.

Rechtmehring ist über die Kreisstraße MÜ 32 sowohl an Haag als auch an die B 12 angebunden. Nördlich von Haag führt die Kreisstraße weiter nach Kirchdorf.

Im Süden des Ortsbereichs von Rechtmehring verläuft die Kreisstraße MÜ 43. Diese mündet im Norden bei Maitenbeth in die B 12. Richtung Süden verbindet sie über die Kreisstraße RO 42 die B 12 mit der B 304 (München - Wasserburg).

Bei Ramsau mündet die Kreisstraße MÜ 50 in die B 12. Die Kreisstraße MÜ 50 verbindet Ramsau mit Lengmoos und über die RO 40 mit Soyen und der B 15.

**Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV**

Bahnlinien

Keine der Gemeinden ist direkt an eine Bahnlinie angebunden.

Der nächstgelegene Bahnhof liegt für Haag, Kirchdorf, Ramsau und Rechtmehring in Soyen, an der Bahnlinie Rosenheim - Wasserburg - Mühldorf, in ca. 6 - 11 km Entfernung.

Von Maitenbeth aus liegt der ca. 10 km entfernte Bahnhaltepunkt in Forsting an der Bahnlinie Wasserburg - Grafing am Nächsten.

An der Bahnlinie München - Mühldorf befindet sich der nächstgelegene Bahnhof für alle fünf Gemeinden in Dorfen, das von Haag ca. 15 km und von Rechtmehring ca. 21 km entfernt liegt.

Busverbindungen

Die Gemeindegebiete werden von Buslinien der Verkehrsgemeinschaft Landkreis Mühldorf (VLMÜ) befahren, einem Zusammenschluss mehrerer Verkehrsbetriebe u.a. der Regionalverkehr Oberbayern GmbH (RVO) und der Regionalbus Ostbayern GmbH (RBO).

Der Markt Haag ist werktags von den vier Nachbargemeinden aus gut zu erreichen.

Von Montag bis Freitag besteht von Haag, Kirchdorf, Maitenbeth und Ramsau eine Busverbindung nach München zum Ostbahnhof.

Von Haag aus sind außerdem Gars, Dorfen Wasserburg, Schwindegg, Waldkraiburg /

Mühldorf und Steinhöring mit dem ÖPNV zu erreichen.

Kirchdorf, Maitenbeth, Rechtmehring und Ramsau sind ebenfalls über Buslinien mit Gars und Dorfen verbunden.

Darüber hinaus besteht von Kirchdorf eine Busverbindung nach Schwindegg, von Rechtmehring führt eine Buslinie nach Wasserburg und Waldkraiburg / Mühldorf / Altötting und von Ramsau aus nach Waldkraiburg / Mühldorf.

Auch sind Kirchdorf und Ramsau mit einer Buslinie verbunden ebenso wie Maitenbeth und Rechtmehring.

Am Wochenende bestehen kaum Busverbindungen, weder zwischen den Gemeinden noch nach München.

**Radwegenetz**

Haag, Kirchdorf, Maitenbeth, Ramsau und Rechtmehring sind nur zum Teil über ein straßenunabhängiges Radwegenetz miteinander verbunden.

Entlang der Bundesstraße 12 verläuft zwischen Maitenbeth und Ramsau ein Radweg. Beide Orte sind damit gut an Haag angebunden. Von Ramsau Richtung Osten nach Reichertsheim ist der Radweg entlang der B 12 unterbrochen, ebenso von Maitenbeth Richtung Westen nach Hohenlinden.

Von Kirchdorf führt ein Radweg entlang der Kreisstraße MÜ 32 Richtung Haag. Dieser mündet nördlich der B 12 in die Kirchdorfer Straße, die parallel zur B 12 nach Haag führt.

Die Radwegverbindung zwischen Rechtmehring und Haag führt großteils über Feldwege und weniger stark befahrene Anliegerstraßen. In einem kurzen Teilabschnitt müssen die Radfahrer jedoch die stark befahrene Kreisstraße MÜ 32 benutzen.

Die Anlage eines Radwegs entlang dieses Abschnitts der MÜ 32 ist für die Sicherheit der Radfahrer dringend erforderlich. Auch müssten die Feldwege besser ausgebaut werden. Die Anlage eines Radwegs zwischen Rechtmehring und Haag parallel zur Kreisstraße ist aufgrund der Topographie und der Eigentumsverhältnisse schwierig.

Zwischen Maitenbeth und Rechtmehring bzw. zwischen Kirchdorf und Ramsau besteht keine direkte Radwegverbindung. Kirchdorf und Ramsau sind über Feldwege verbunden, die von Radfahrern und Spaziergängern genutzt werden.

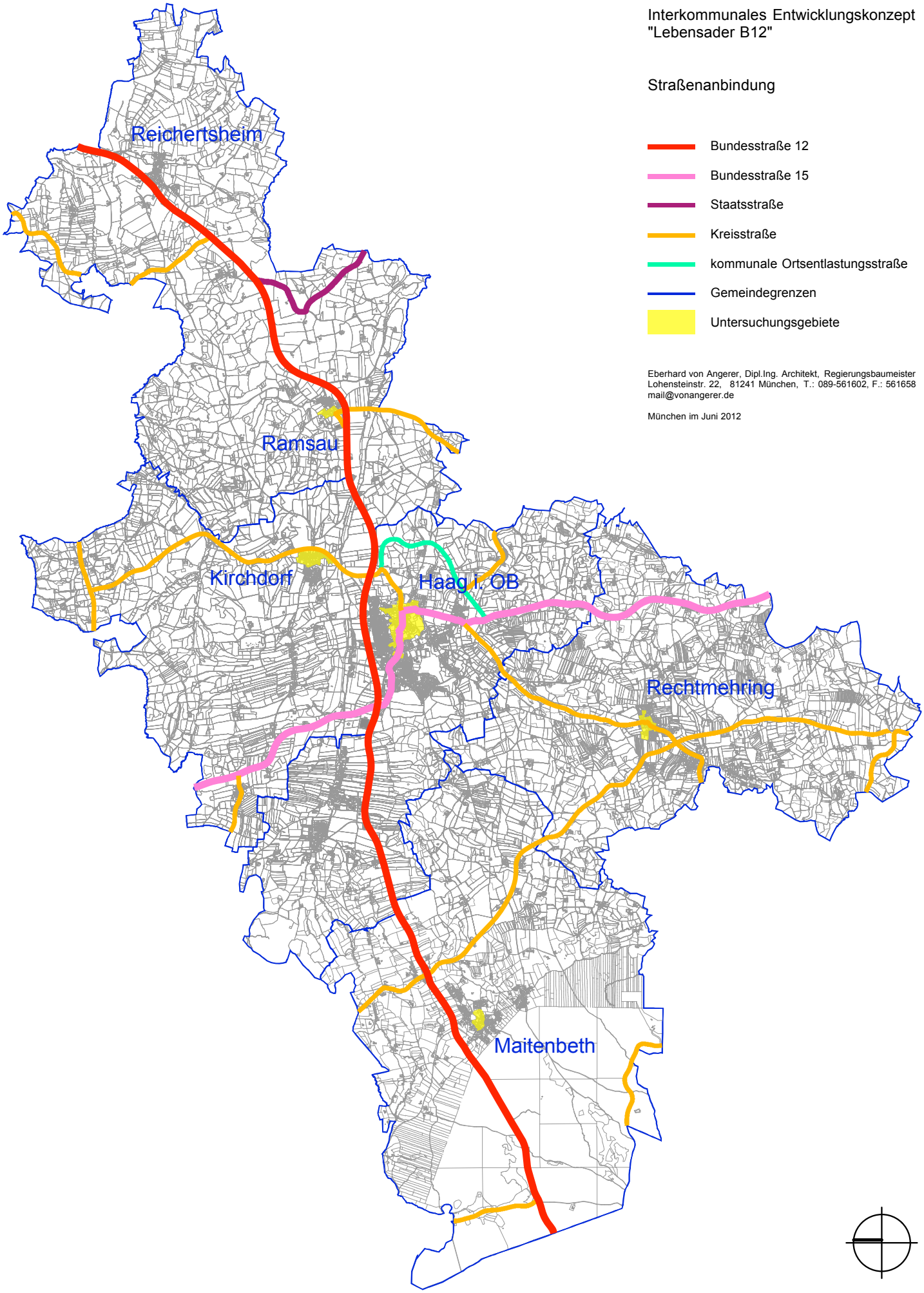
Interkommunales Entwicklungskonzept
"Lebensader B12"

Straßenanbindung

- Bundesstraße 12
- Bundesstraße 15
- Staatsstraße
- Kreisstraße
- kommunale Ortsentlastungsstraße
- Gemeindegrenzen
- Untersuchungsgebiete

Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658
mail@vonangerer.de

München im Juni 2012



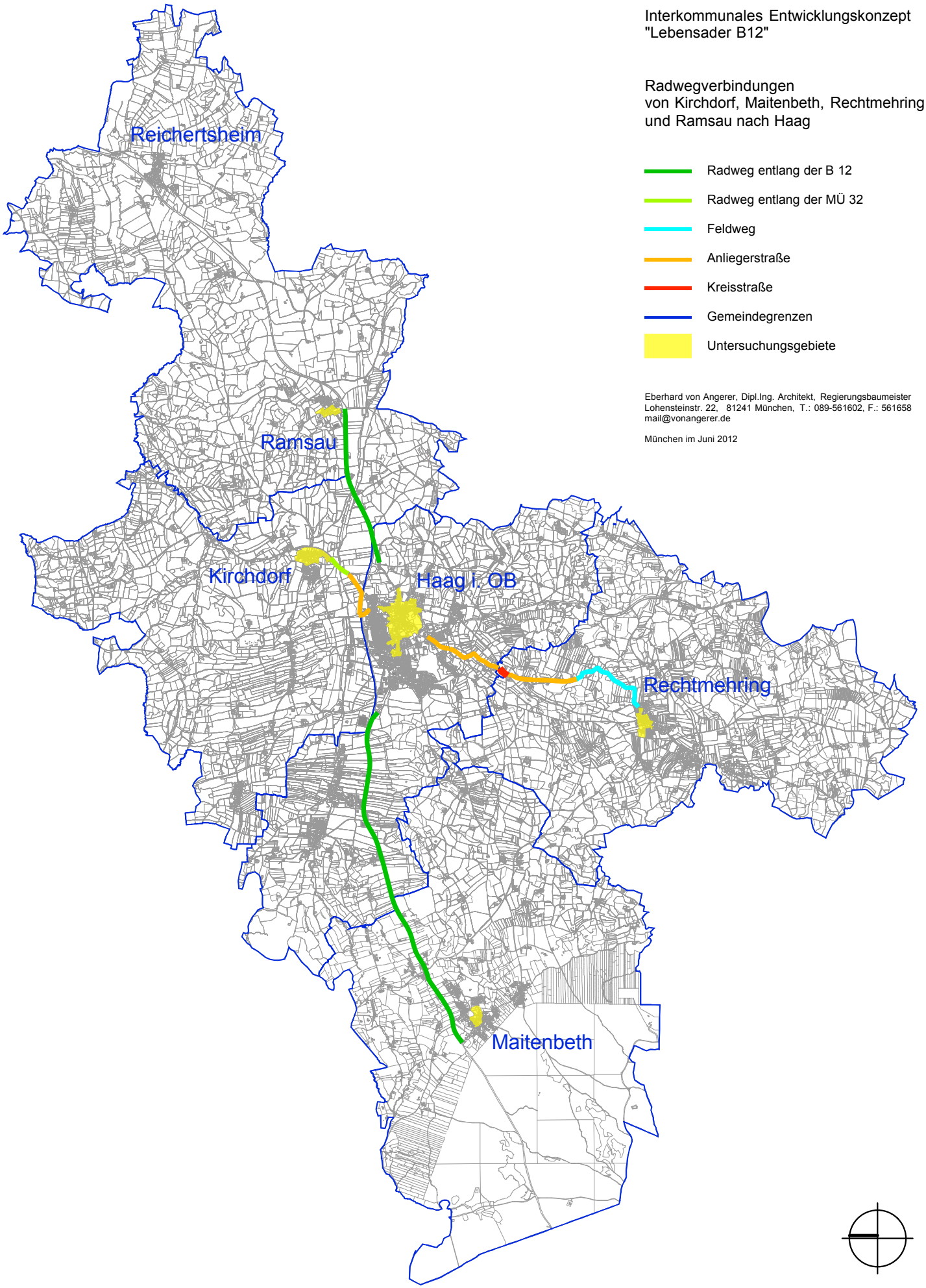
Interkommunales Entwicklungskonzept
"Lebensader B12"

Radwegverbindungen
von Kirchdorf, Maitenbeth, Rechtmehring
und Ramsau nach Haag

- Radweg entlang der B 12
- Radweg entlang der MÜ 32
- Feldweg
- Anliegerstraße
- Kreisstraße
- Gemeindegrenzen
- Untersuchungsgebiete

Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658
mail@vonangerer.de

München im Juni 2012



Markt Haag i. OB - Luftbild
Untersuchungsgebiet

# B Darstellung der Planungsgrundlagen, Bestandsanalyse, Zielvorstellungen und Maßnahmenvorschläge für die einzelnen Gemeinden

## 1 Markt Haag i. OB

### 1.1 Planerische Grundlagen

#### 1.1.1 Planungsrechtliche Vorgaben

**Flächennutzungsplan**

Der geltende Flächennutzungsplan des Marktes Haag i. OB wurde im Jahr 1998 genehmigt und hat seither fünf Änderungen erfahren.

Das Untersuchungsgebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan überwiegend als Mischgebiet dargestellt.

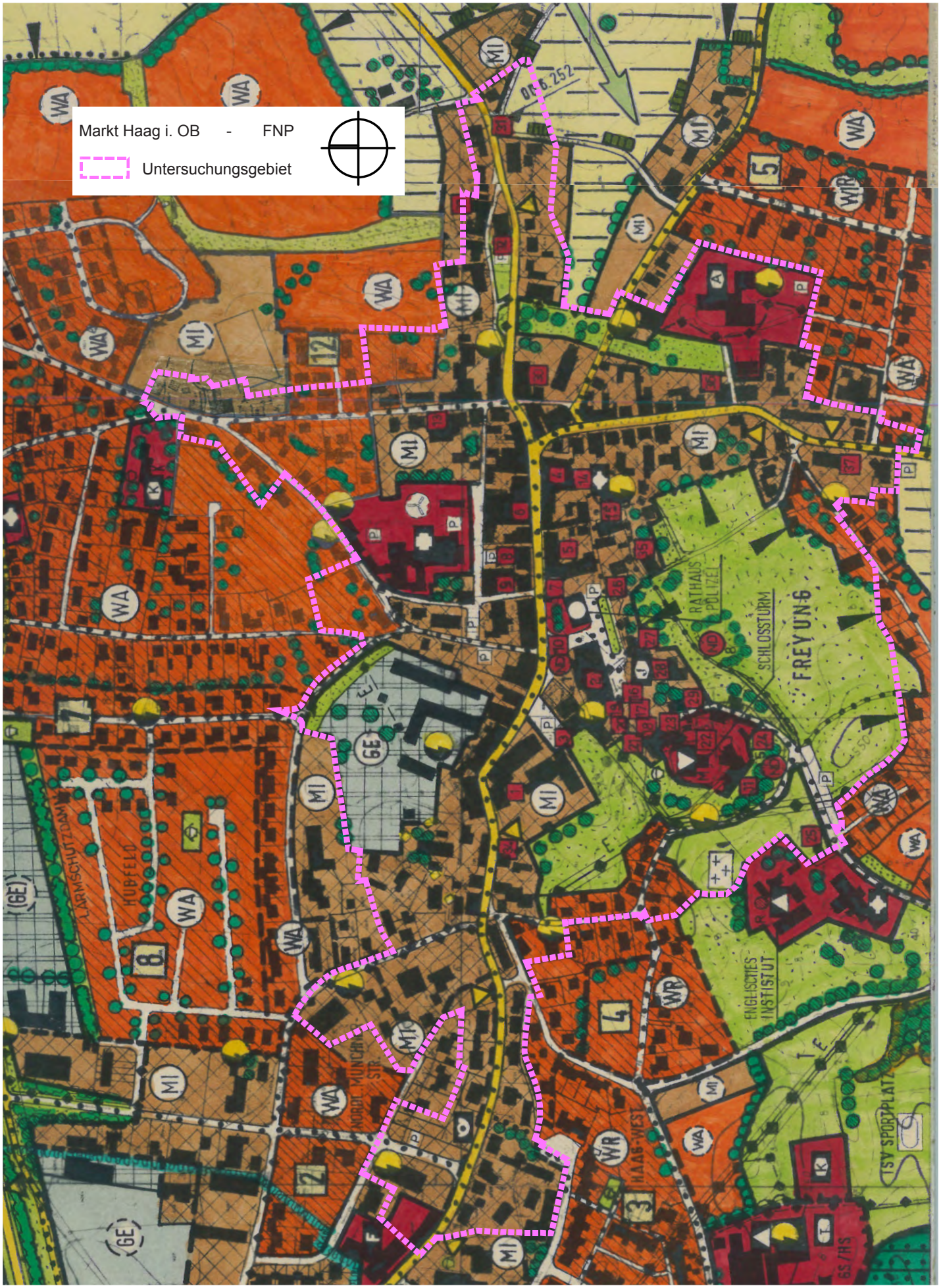
Am südlichen Rand sind kleinere Flächen an der Hofgartenstraße als reines Wohngebiet, bzw. im Bereich der Wasserburger- und Gabelsbergerstraße als allgemeines Wohngebiet eingetragen. Im nordöstlichen Teil des Untersuchungsgebietes befinden sich an der Kirchdorferstraße und der Krankenhausstraße weitere als allgemeine Wohngebiete gekennzeichnete Flächen.

Im Flächennutzungsplan ist innerhalb des Ortskerns, nördlich der Münchner- bzw. der Hauptstraße, ein Gewerbegebiet vermerkt. Dabei handelt es sich um das Gelände des Milchwerks.

Als größere Flächen für Gemeinbedarf sind im Untersuchungsgebiet die Flächen des Krankenhauses zwischen Krankenhausstraße und Rute, die Fläche des Bürgerheims St. Kunigund (Alten- und Pflegeheim) östlich der Wasserburger Straße, die Feuerwehr an der Münchner Straße und der Bergfried mit Umfeld dargestellt. Weitere Gemeinbedarfsflächen sind am Marktplatz sowie am Kirchplatz eingetragen, wie das Rathaus und die kath. Pfarrkirche.

Die großen Wiesenflächen südlich von Marktplatz und Schloss, die Freyung, sowie der angrenzende Friedhof und die Freiflächen nördlich des Bergfrieds sind als Grünflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Ein kleinerer Grünzug ist zwischen Mühldorfer Straße, Lerchenberger Straße und Bürgerheim St. Kunigund eingetragen.


Markt Haag i. OB - FNP
Untersuchungsgebiet
LÄRMSCHUTZDAMM
HUBFELD
NORDT MÜNCHNER STR.
HAAG-WEST
RATHAUS POLIZEI
SCHLOSSTURM
FREYUNG
ENGLISCHES INSTITUT
TSV SPORTPLATZ
GS/HS
WA
MI
GE
WR

**Bebauungspläne**

Innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen folgende Bebauungspläne vor:

Nr. 7 Nördlich der Münchener Straße
rechtskräftig seit: 01.09.1976

Nr. 10 An der Rute
rechtskräftig seit: 27.10.1982

Nr. 35 Freyung
rechtskräftig seit: 28.03.2002

Nr. 38 Ärztehaus
rechtskräftig seit: 04.08.2007

Nr. 40 Graf-Ladislaus-Weg
rechtskräftig seit: 11.08.2006

Nr. 43 Milchwerk Jäger
rechtskräftig seit: 26.09.2008

### 1.1.2 Bestehende Planungen und Untersuchungen

**Abgeschlossene Untersuchungen und Planungen:**

Folgende Untersuchungen, die das Untersuchungsgebiet betreffen, wurden bereits erstellt:

- Vorbereitende Untersuchungen, 1998
  Architekturbüro von Angerer, München
- Feinuntersuchung Ehemaliges Brauereigelände, 1998
  Architekturbüro von Angerer, München
- Feinuntersuchung Zehentstadel, 2005
  Architekturbüro von Angerer, München
- Zehentstadel, Gutachten zum statisch konstruktiven Zustand und zu notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen, 2006
  Barthel und Maus, Beratende Ingenieure GmbH, München
- Zehentstadel, Gutachten zur Baugeschichte und Baukonstruktion, 2006
  Barthel und Maus, Beratende Ingenieure GmbH, München
- Burgturm Haag, Gutachten über den statisch-konstruktiven Zustand und notwendige Instandsetzungsmaßnahmen, 2006
  Barthel und Maus, Beratende Ingenieure GmbH, München
- Verkehrsuntersuchung Kernbereich Markt Haag i OB, 2007
  gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH, München - Essen - Berlin - Achern
- Voruntersuchungen zur Instandsetzung der Burganlage Haag, 2012
  - Dendrochronologische Holzaltersbestimmungen
    Barthel und Maus, Beratende Ingenieure GmbH, München
  - Archivstudien zur Bau- und Instandsetzungsgeschichte
    Dr. S. Nadler, München
  - Georadaruntersuchungen im Burghof
    GGU Karlsruhe
  - Restauratorische Befunduntersuchungen an den Fassaden
    Schmickl-Prochnow, München
  - Statisch-konstruktive Untersuchung der Ringmauer
    Barthel und Maus, Beratende Ingenieure GmbH, München

**Laufende Untersuchungen und Planungen:**

**Aktive Orts- und Stadtteilzentren**

Der Markt Haag wurde im Jahr 2010 in das Städtebauförderungsprogramm "Aktive Orts- und Stadtteilzentren" aufgenommen. Für die Ausarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) im Rahmen dieses Programms wurden folgende Untersuchungen beauftragt:

- Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen des Programmes "Aktive Orts- und Stadtteilzentren" als Grundlage des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Architekturbüro von Angerer, München
- Gesamtörtliches Einzelhandelsentwicklungskonzept als Bestandteil des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes
  Heinritz, Salm und Stegen,
  Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung, München

Mit den Aufgaben in den Bereichen Moderation und Bürgerbeteiligung wurde das Büro Identität & Image Coaching AG, Eggenfelden, beauftragt

**Zehentstadel**

Dach und Fassade des denkmalgeschützten Zehentstadels wurden mit Mitteln der Städtebauförderung bereits saniert.

Nun bestehen Überlegungen im Rahmen eines Wettbewerbs Nutzungskonzepte ausarbeiten zu lassen.

Dabei ist an folgende Nutzungen gedacht:

- Bücherei
- Markthalle
- Einzelhandel
- Mehrzweckraum, nutzbar als Theatersaal, für Sport- und Fitnesskurse, etc.
- Räume für ein Pfarrheim

**Ehemaliges Brauereigelände**

Für die Brauereigebäude wird durch das Architekturbüro Rieger, Isen, eine Voruntersuchung in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mit folgendem Inhalt durchgeführt:

- Archivrecherche
- Bestandsaufnahme
- Restauratorische Voruntersuchung
- Statisch-konstruktive Voruntersuchung, Schadenskartierung, - analyse, Instandsetzungskonzept
- Nutzungskonzept mit städtebaulicher Einfügung
- Kostenermittlung für die Instandsetzung der historischen Konstruktionen und die Nutzungszuführung

Nach Fertigstellung der Voruntersuchung soll nun ein Rahmenkonzept ausgearbeitet werden.

Dabei sind vom Eigentümer folgende Nutzungen angedacht:

- Gastronomie - Restaurant / Cafe / Bistro / Lounge
- Hotellerie - Tagungs- / Businesshotel
- Veranstaltungsräumlichkeiten
- Büro- und Praxisflächen
- Verkaufsflächen
- Wohnflächen
- fußgängerfreundlicher und autofreier Bereich

## 1.1.3 Nutzungsstruktur und Eigentumsverhältnisse

### Nutzungsstruktur

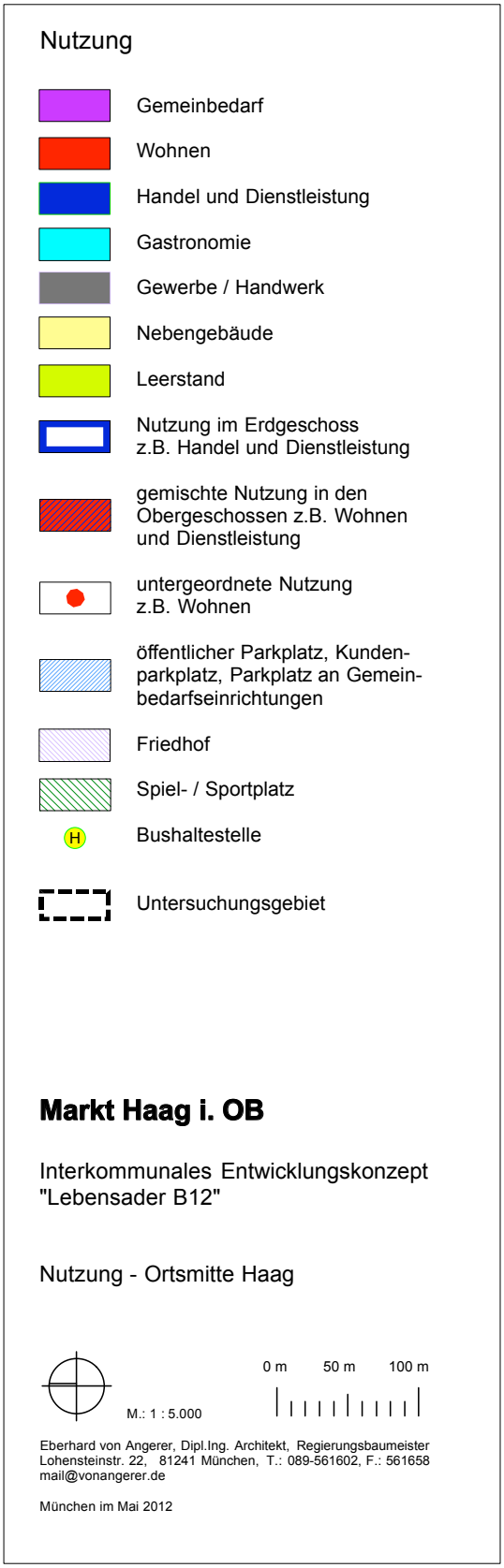
Der Ortskern von Haag zeichnet sich durch eine große Nutzungsvielfalt aus. Neben der Wohnnutzung sind zahlreiche Läden, Dienstleistungseinrichtungen und Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Rathaus, Krankenhaus, Alten- und Pflegeheim, Vereinshaus mit Jugendzentrum, Pfarrheim und Bücherei zu finden.

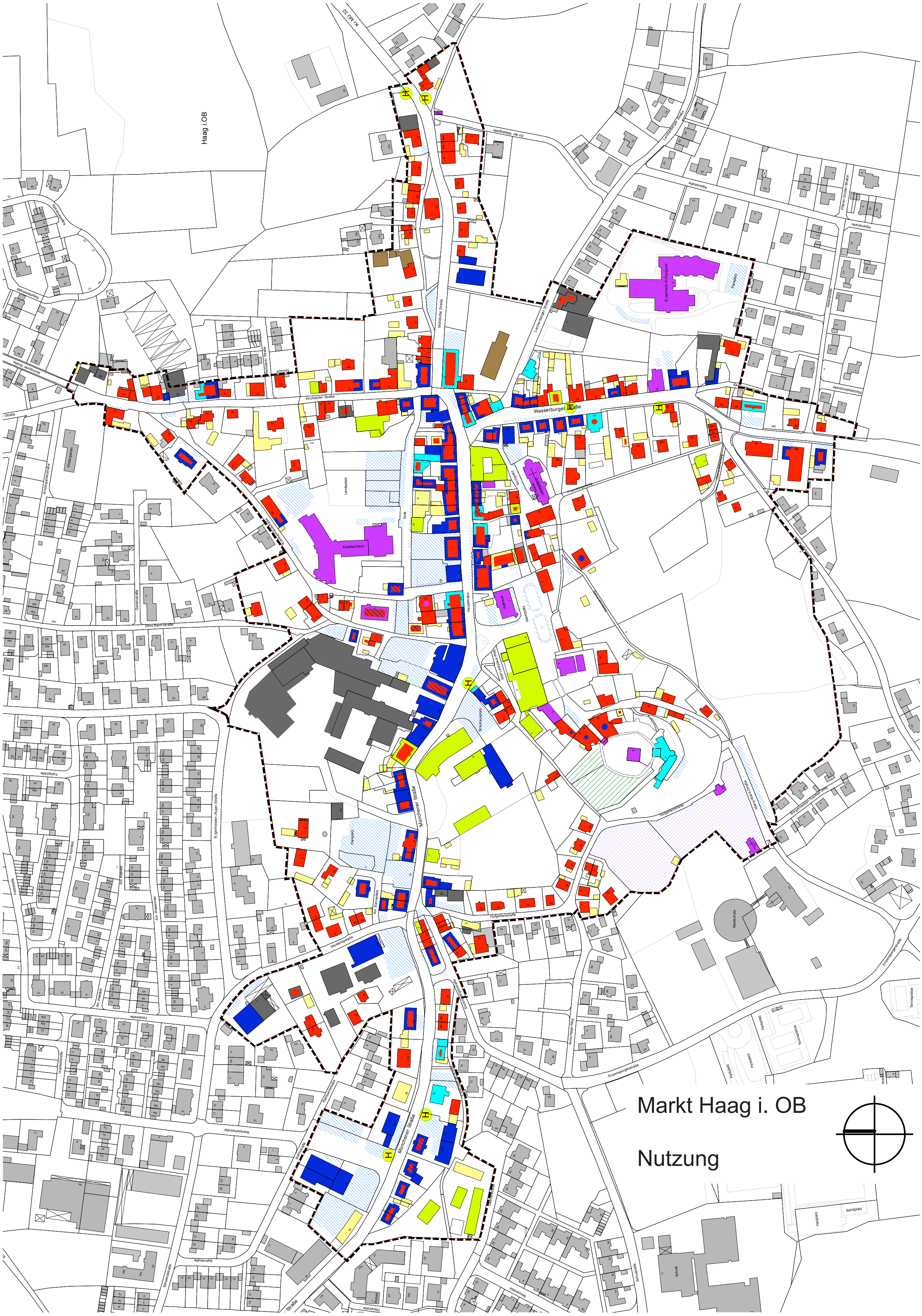
Dabei zeigt die Karte zur Nutzungsstruktur deutlich die Konzentration der Handels- und Dienstleistungseinrichtungen entlang der Münchner Straße und der Hauptstraße sowie des nördlichen Teils der Wasserburger Straße.

Mit dem Milchwerk befindet sich außerdem ein größerer Gewerbebetrieb in der Ortsmitte, neben verschiedenen kleineren wie z.B. einem Autohaus und einer Holzhandlung.

Problematisch ist der auffallend hohe Gebäudeleerstand innerhalb des Ortszentrums. Für einige dieser Gebäude bestehen bereits Planungen. Der denkmalgeschützte Zehentstadel am Marktplatz wird derzeit saniert und umgebaut. Bei der zukünftigen Nutzung ist u. a. an einen Mehrzweckraum, eine Bücherei, Markthallen und Läden gedacht. Es bestehen auch Überlegungen das kath. Pfarrheim hier unterzubringen. Zur Neuordnung des ehemaligen Brauereigeländes mit Sanierung und Umnutzung der denkmalgeschützten Brauereigebäude gibt es erste Planungsüberlegungen in Bezug auf eine Nutzung im Bereich Gastronomie, Hotellerie, Büro- und Praxisflächen, Läden und Wohnen.

Mit den Gebäuden des Gasthof Zeller, Ecke Hauptstraße / Wasserburger Straße, und dem Wohnhaus Münchner Straße 1 stehen weitere, das Ortsbild prägende Baudenkmäler leer. Auch mehrere leerstehende Läden wurden kartiert.




Markt Haag i. OB
Nutzung
Haag i.OB
Krankenhaus
Wasserburger Straße
Kirchdorfer Straße
Münchener Straße

## Eigentumsverhältnisse

In der Karte zu den Eigentumsverhältnissen wurden nur die Grundstücke gekennzeichnet, die sich im Eigentum der Marktgemeinde befinden.

Mit Ausnahme der Münchener Straße, der Hauptstraße, der Wasserburger Straße (Bundesstraße) und der Mühldorfer Straße (Kreisstraße) sind die Straßen- und Platzräume im Wesentlichen im Besitz des Marktes Haag.

Ansonsten befinden sich noch Rathaus, Zehentstadel und die öffentlichen Parkplätze an der Rute, der Münchener Straße und der Mühldorfer Straße sowie der Spielpatz am Graf-Ladislaus-Weg im Eigentum der Marktgemeinde.

Zuletzt wurden auch Schlossturm mit Burghof und Burgmauer und der Bräuhausplatz erworben.

Eigentumsverhältnisse

Markt Haag i. OB

Untersuchungsgebiet

**Markt Haag i. OB**

Interkommunales Entwicklungskonzept "Lebensader B12"

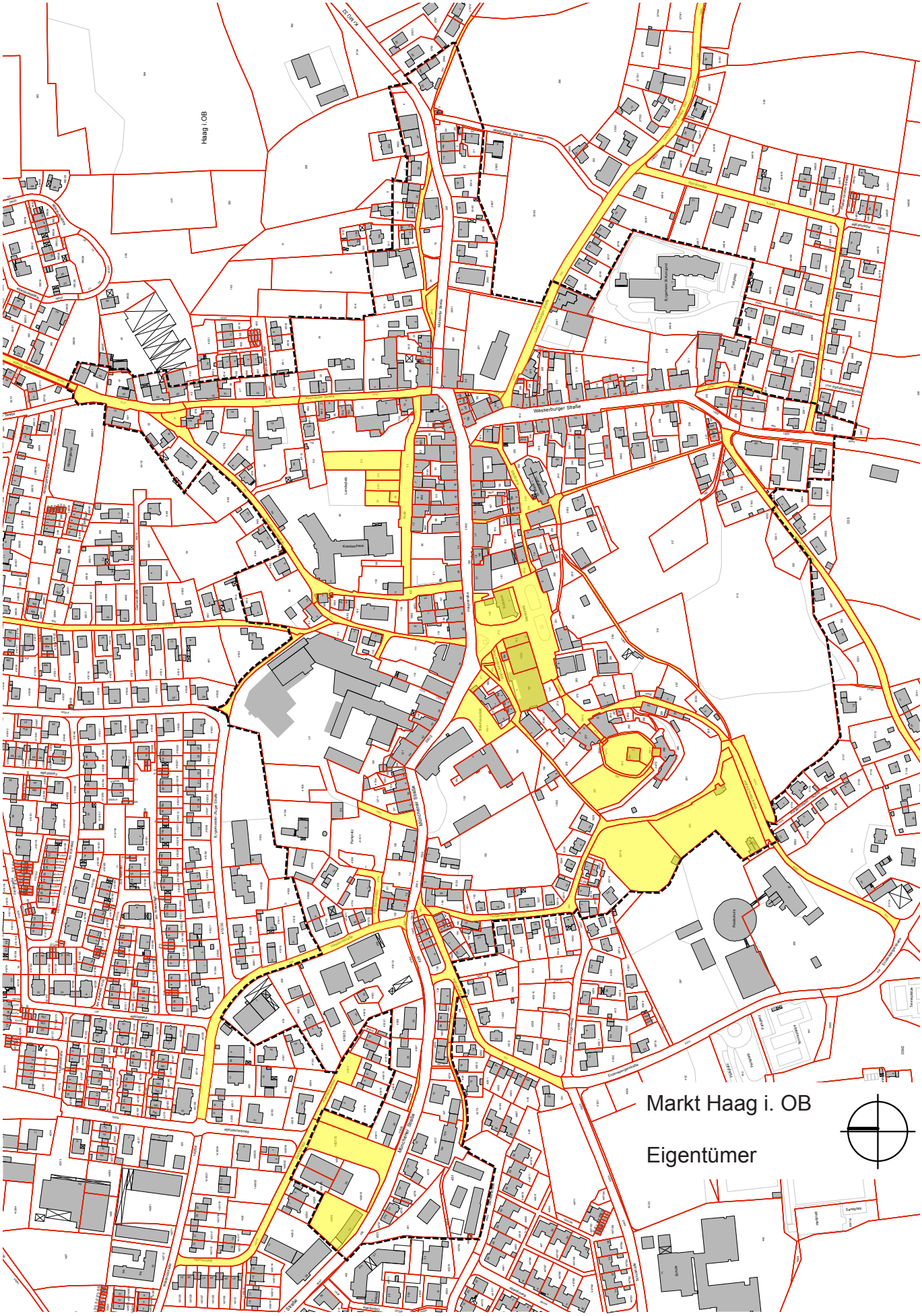
Eigentümer - Ortsmitte Haag

M.: 1 : 5.000

0 m 50 m 100 m

Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658
mail@vonangerer.de

München im Mai 2012


Haag i.OB
Wasserburger Straße
Marktstraße
Kreuzstraße
Markt Haag i. OB
Eigentümer

## 1.2 Bestandsanalyse

### 1.2.1 Qualitäten und Potentiale

Der Ortskern von Haag zeichnet sich durch eine qualitätvolle Bebauung mit räumlich erlebbaren Straßen- und Platzräumen aus.

Der historische Marktbereich, der die Hauptstraße, den Bräuhausplatz, den Marktplatz und die Burganlage umfasst, stellt ein einmaliges städtebauliches Ensemble dar, das aufgrund seiner Qualität unter Denkmalschutz steht. Ein Großteil der insgesamt sehr homogenen Bebauung entstand nach den beiden großen Bränden in Haag um die Mitte des 19. Jahrhunderts.

Mit dem Bergfried (Schlossturm) verfügt Haag über ein herausragendes Baudenkmal, das außerdem eine einzigartige Landmarke darstellt. Weitere Orientierungspunkte, sowohl innerhalb des Ortskerns als auch aus der Ferne, sind der Torturm der Burganlage und der Kirchturm der Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt. Daneben prägen die großen Baukörper des Zehentstadels und der ehemaligen Brauerei das Ortsbild von Haag in besonderer Weise.

In Haag sind zahlreiche weitere Baudenkmäler und ortsbildprägende Gebäude zu finden. Als ortsbildprägend wurden Gebäude kartiert, die in ihrer Bauweise und Gestaltung in positivem Sinn charakteristisch und / oder prägend für das Ortsbild sind, aber nicht unter Denkmalschutz stehen.

Aufgrund seiner langen Geschichte existieren in Haag zahlreiche ortsbildprägende Straßen- und Platzräume unterschiedlichen Charakters, die großteils eine klare räumliche Fassung aufweisen. Die Hauptstraße und die Wasserburger Straße sind in ihrer heutigen Form im Historismus entstanden. An Marktplatz, Bräuhausplatz und Kirchplatz sowie im Bereich der angerartigen Aufweitung an der Mühldorfer Straße, mit der zum Teil noch dörflichen Bebauung, haben sich spätmittelalterliche Strukturen erhalten. Der Marktplatz und der Kirchplatz zeichnen sich durch eine qualitätvolle Freiflächengestaltung aus, während insbesondere Hauptstraße, Münchener Straße, Wasserburger Straße und Bräuhausplatz dringend einer gestalterischen und funktionalen Aufwertung bedürfen.

Die Bebauung an der Hauptstraße bildet an den Zugängen zum Ortskern torähnliche Situationen, die das historische Ortszentrum klar abgrenzen. Vor allem an der Mühldorfer Straße ist die Trennung von "städtischem" Marktbereich und eher ländlich geprägter, lockerer Bebauung noch immer gut ablesbar. Nur an der Wasserburger Straße ist diese Torsituation durch die Begradigung beim Wiederaufbau nach dem Brand im 19. Jh. verlorengegangen. Die Torsituationen an der Hauptstraße stellen heute Engstellen für den Verkehr dar.

Eine weitere städtebauliche Qualität sind die Innenhöfe und zahlreichen Durchgänge innerhalb der Bebauung im Bereich der Hauptstraße.

Die Hauptstraße bildet mit dem Marktplatz und dem Kirchplatz auch heute noch das Ortszentrum. Hier konzentrieren sich zahlreiche Läden, Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomiebetriebe. Auch sind mit Rathaus, Kirche, Pfarrheim und Bücherei wichtige Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden. Die insgesamt gute Ausstattung mit Infrastruktureinichtungen zählt zu den Qualitäten der Marktgemeinde.

Bei den ortsbildprägenden Grünstrukturen ist die südlich der Burg und des Marktplatzes gelegene Freyung hervorzuheben. Diese freie Wiesenfläche ist von großer Bedeutung für das Ortsbild und ist von jeder Bebauung freizuhalten. Weitere wertvolle, ortsbildprägende Grünbereiche finden sich im Umfeld der Burg und des Bräuhausplatzes, sowie am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes.

Blick von der Freyung auf den Bergfried

ehem. Brauereigebäude (Baudenkmal)

Marktplatz mit Rathaus (Baudenkmal)

Zehentstadel (Baudenkmal)

Kirchplatz

räuml. gefasster Straßenraum, Hauptstraße

## Qualitäten

- Baudenkmal
- Ensemblebereich
- denkmalgeschützte Anlage
- ortsbildprägendes Gebäude
- homogene Bebauung
- ortsbildprägender Straßen- / Platzraum
- qualitätvolle Freiflächengestaltung
- wichtige Raumkante
- räumlich erlebbarer Straßen- / Platzraum
- Torsituation
- fernwirksames Element
- Sichtbeziehung
- Ausblick
- Fußwegverbindung
- Baumbestand (dem Luftbild entnommen)
- ortsbildprägende Grünbereiche
- prägende Hangbereiche
- Gewässer
- Untersuchungsgebiet

# Markt Haag i. OB

Interkommunales Entwicklungskonzept "Lebensader B12"

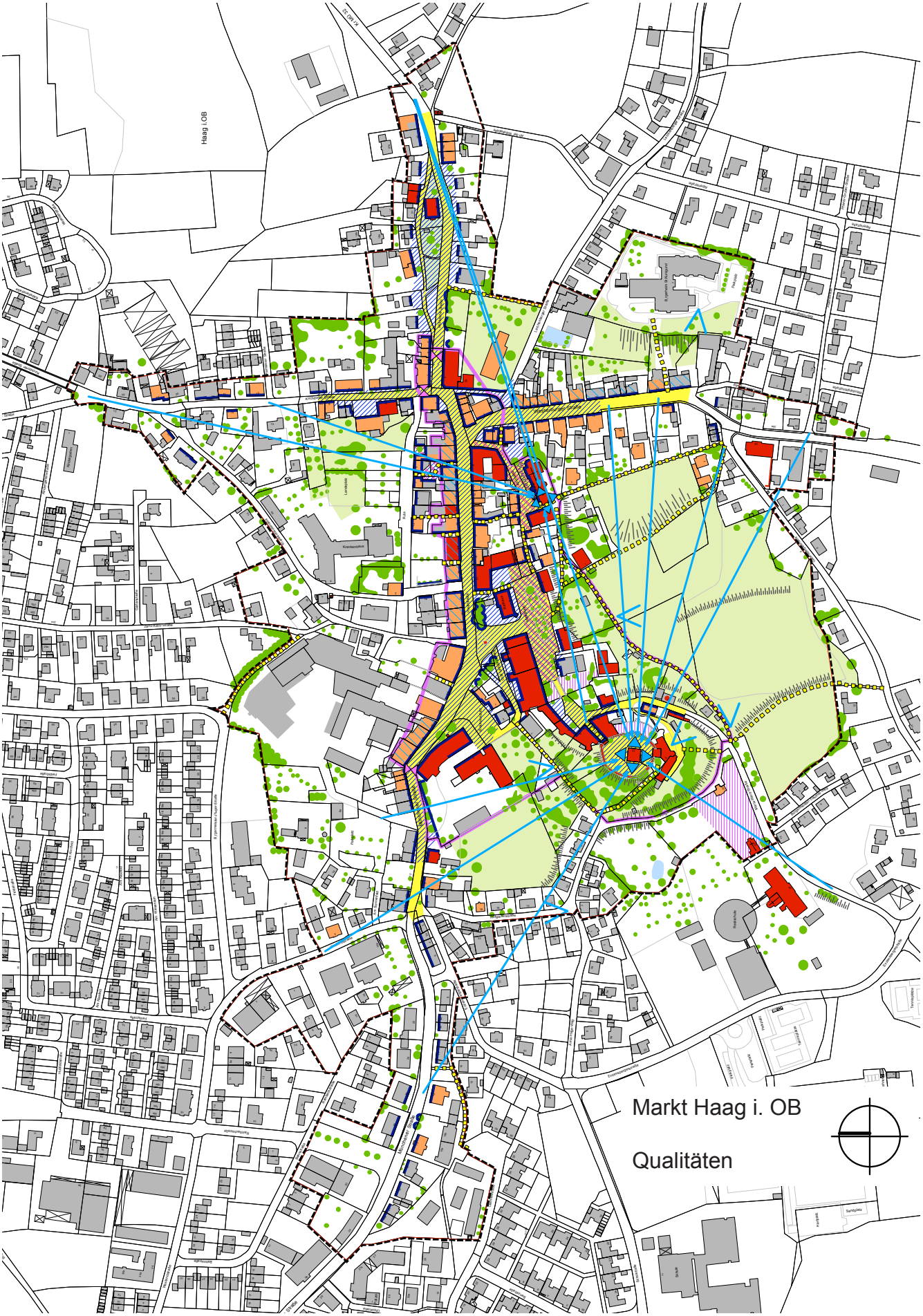
Qualitäten - Ortsmitte Haag

M.: 1 : 5.000

0 m 50 m 100 m

Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658
mail@vonangerer.de

München im Mai 2012


Markt Haag i. OB
Qualitäten

### 1.2.2 Mängel und Konfliktbereiche

In Haag bestehen aufgrund der mangelhaft gestalteten Straßen- und Platzräume und des bestehenden Gebäudeleerstands in der Ortsmitte erhebliche städtebauliche Mängel. Auch fehlen Treffpunkte und Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum.

Hauptstraße, Münchener Straße, Mühldorfer Straße und Wasserburger Straße weisen gestalterische Defizite auf und verfügen kaum über Aufenthaltsqualität. Der Bräuhausplatz in der Ortsmitte ist großflächig versiegelt und wird nur als Parkplatz genutzt.

Die denkmalgeschützten ehemaligen Brauereigebäude stehen schon längere Zeit leer und weisen Mängel im Zustand auf. An der Ecke Hauptstraße / Wasserburger Straße steht mit dem denkmalgeschützten ehemaligen Gasthof weitere Bausubstanz in größerem Umfang leer.

Hinzu kommen zwei Wohngebäude an der Münchner Straße, eines davon ein Baudenkmal, und ein Wohnhaus am Oberwallnerweg. Alle drei weisen große Mängel im Bauzustand auf. An der Hauptstraße, dem Kirchplatz, der Wasserburger Straße und der Kirchdorfer Straße wurden außerdem leerstehende Läden kartiert. Bei der ehemaligen Gerberei in der Kirchdorfer Straße wird das Wohnhaus noch genutzt. Das wertvolle Baudenkmal zeigt jedoch erhebliche Mängel im Bauzustand.

Der Bergfried, der früher in den Sommermonaten vom Haager Geschichtsverein für die Ausstellung von Exponaten genutzt wurde, ist aufgrund baulicher Mängel nicht zugänglich. Bei dem Turm handelt es sich nicht nur um ein herausragendes Baudenkmal, er stellt sowohl für die Bürger in Haag als auch für viele Bewohner der Nachbargemeinden einen Identifkationspunkt mit der Geschichte ihrer Region dar. Er sollte daher saniert und der Öffentlichkeit wieder zugänglich gemacht werden. Außerdem bedarf der Zugangsbereich zum Bergfried von der Maria-Ward-Straße aus einer gestalterischen und funktionalen Aufwertung. Die Möglichkeiten für eine Aufwertung sollten auch bei der Freifläche innerhalb der Ringmauer geprüft werden.

Der ehemalige Zehentstadel ist in der Karte ebenfalls als leerstehend eingetragen. Er wird zur Zeit saniert, und es wird ein Nutzungskonzept erarbeitet.

Ein weiteres Problem stellt die Verkehrsbelastung im Bereich der Hauptstraße, der Münchener Straße, der Mühldorfer Straße und der Wasserburger Straße dar, auch wenn sich der Durchgangsverkehr im Ortszentrum durch den Bau der Ortsentlastungsstraße spürbar verringert hat. Hinzu kommt, dass der Straßenraum aufgrund der Bebauung stellenweise unübersichtlich ist und Engstellen aufweist. Die Gehwege sind hier zum Teil so schmal, dass von einer Gefährdung der Fußgänger ausgegangen werden muss. Die teilweise sehr hohen Bordsteine und die stellenweise vorhandenen Stufen zwischen Gehweg und Straße stellen Hindernisse für Gehbehinderte und Rollstuhlfahrer dar, und erschweren auch die Nutzung mit Kinderwagen, etc. erheblich.

Durch die hohe Verkehrsbelastung wirken die Hauptverkehrsstraßen als Barrieren und es besteht eine erhebliche Lärmbelastung im Ortskern.

Die fehlende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum aufgrund der mangelhaften Freiflächengestaltung und der hohen Verkehrsbelastung, sowie der bestehende Gebäudeleerstand und die Mängel im Bauzustand beeinträchtigen die Funktion des Marktes Haag als Unterzentrum.

Im Bereich der Münchner Straße und an der Rute wurden Mängel in der räumlichen

Fassung kartiert. An der Rute wäre zur Aufwertung des Ortsbildes eine ergänzende Bebauung wünschenswert. An der Münchener Straße ist eine Verbesserung der Raumstruktur auch durch Bepflanzung denkbar.

Ein weiterer, das Ortsbild beeinträchtigender Mangel besteht in der fehlenden Einbindung einzelner Gebäude hinsichtlich der Gestaltung und / oder Proportion. Dies betrifft das Ärztehaus an der Krankenhausstraße, die Gewerbehallen an der Westendstraße und das kath. Pfarramt. Beim Pfarramt, das zu Beginn der 70er Jahre am Marktplatz entstand, macht sich der fehlende Bezug zur umgebenden Bebauung besonders störend bemerkbar. Ein Abbruch des Gebäudes wäre wünschenswert. Dies könnte durch die Unterbringung des Pfarrheims und der Bücherei im Zehentstadel ermöglicht werden. Ein sich in die Umgebung einfügender Neubau könnte dann für soziale und kulturelle Zwecke oder auch für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen genutzt werden.

Am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes bedarf eine ehemals gewerblich genutzte Fläche der Neuordnung. Die nicht mehr genutzten Hallen befinden sich in sehr schlechtem Zustand und sollten abgebrochen werden.

Außerhalb des Untersuchungsgebietes an der Schulstraße befindet sich das öffentlich zugängliche Schulhallenbad der Grund- und Hauptschule. Es stellt sowohl für die Einwohner der Gemeinde Haag als auch der Nachbargemeinden ein wichtiges und gerne angenommenes Angebot im Sport- und Freizeitbereich dar. Um den jetzigen Betrieb aufrecht erhalten zu können, müsste das Bad jedoch saniert werden. Dies ist aus Gründen des Daseinsvorsorge und der Stärkung der Vernetzung der Nachbargemeinden mit Haag unbedingt anzustreben.

mangelhaft gestalteter Straßenraum
Hauptstraße

mangelhaft gestalteter Straßenraum
Wasserburger Straße

mangelhaft gestalteter Straßenraum
Münchener Straße

mangelhaft gestaltete Platzfläche
Bräuhausplatz

Gebäude mit erheblichen Mängeln im
Zustand - Baudenkmal Gerberhaus

ungeordneter Bereich zwischen
Münchener Straße und Daimlerstraße

## Mängel

- baulich ungeordnete Bereiche
- leerstehendes Gebäude
- Gebäude mit erheblichen Mängeln im Zustand
- Gebäude mit sonstigen Mängeln im Zustand
- Bergfried - Turm und Freifläche - nicht zugänglich aufgrund des schlechten Zustands des Turms
- Gebäude ohne Bezug zur Umgebung
- mangelhafte Fassadengestaltung / Fassadenverkleidung
- mangelhafte räumliche Fassung / Baulücke
- übermäßig befestigte Fläche
- mangelhaft gestaltete Freifläche
- übermässige Verkehrsbelastung
- problematische Kreuzung
- fehlender bzw. zu schmaler Gehweg / Fußwegverbindung
- mangelhaft gestaltete Fußweg-verbindung
- störende Bepflanzung
- Untersuchungsgebiet

**Markt Haag i. OB**

Interkommunales Entwicklungskonzept
"Lebensader B12"

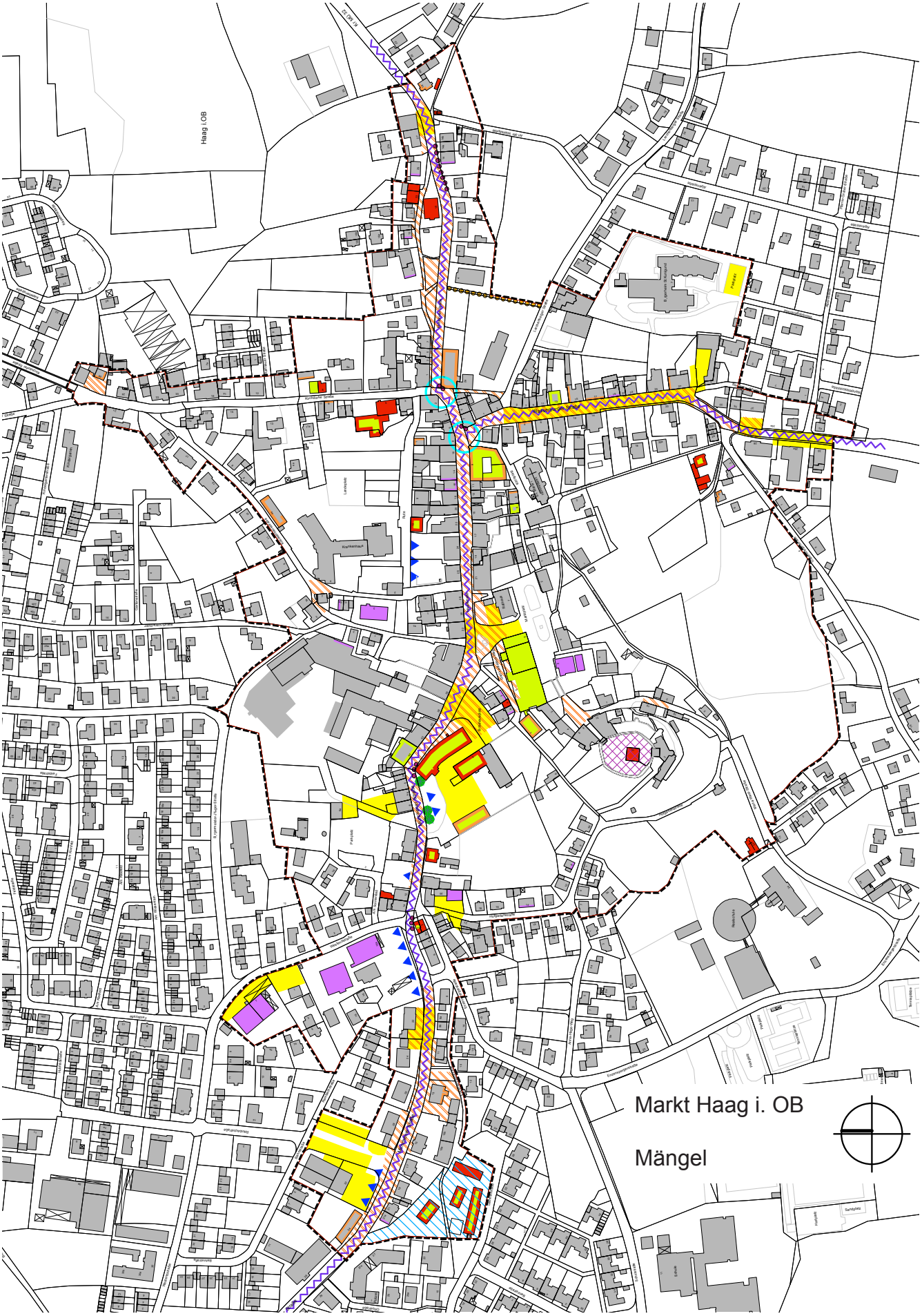
Mängel - Ortsmitte Haag

M.: 1 : 5.000

0 m 50 m 100 m

Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658
mail@vonangerer.de

München im Mai 2012


Haag i.OB
Kopfklinik
Landratsamt
Parkplatz
Markt Haag i. OB
Mängel

## 1.3 Ziele

Aufbauend auf der Analyse der Qualitäten und Mängel sowie bereits bestehender Untersuchungen wurden die folgenden Zielvorstellungen formuliert.

### Ziele zur Nutzung und Infrastruktur

- Stärkung der Funktion des Marktes Haag als Unterzentrum
- Erhalt und Förderung der bestehenden Nutzungsvielfalt im Ortszentrum
- Konzentration und Ausbau eines strukturverträglichen, qualitätvollen Angebots an Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, sowie Gastronomiebetrieben im Hauptgeschäftsbereich, auch in Hinblick auf den demographischen Wandel, Ausschluss störender Nutzungen wie z. B. Vergnügungsstätten
- Stärkung des Ortskerns um Hauptstraße, Bräuhausplatz, Marktplatz und Kirchplatz als sozialen und kulturellen Mittelpunkt, Bereitstellen von Angeboten für alle Bevölkerungsgruppen
- Unterbringung einer musealen Nutzung im Bergfried nach seiner Sanierung
- Bereitstellung eines Wohnungsangebotes für alle Altersgruppen, insbesondere auch für ältere Bürger - Betreutes Wohnen, integrierte Wohnformen
- Erhalt und Stärkung der Wohnnutzung im Ortszentrum durch Umnutzung leerstehender Gebäude und Neubaumaßnahmen in verträglichem Umfang
- Nutzung und Reaktivierung leerstehender Bausubstanz, sowie Abbruch nicht mehr benötigter und nicht erhaltenswerter Gebäude
- Modernisierung und Sanierung von Gebäuden, die nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen, insbesondere auch energetische Sanierung von Gebäuden
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, insbesondere innerhalb des Ortszentrums
- Erhalt und Verbesserung des Freizeitangebotes für alle Bevölkerungsgruppen
- Förderung des Fremdenverkehrs

### Ziele zur Ortsgestalt

- Erhalt und Pflege des historisch gewachsenen Ortsbildes hinsichtlich Siedlungsgrundriss, Baustruktur und Grünbereiche
- Erhalt und Nutzung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Gebäude
- Erhalt und Sanierung des Bergfrieds (Schlossturm) als Wahrzeichen der Marktgemeinde und des Haager Landes
- Aufwertung des ehemaligen Brauereigeländes
- Gestalterische und funktionale Verbesserung von Straßen- und Platzräumen und der in den Straßenraum wirkenden Flächen
- Berücksichtigung des historischen Ortsbildes bei Neugestaltung und Umbau von Straßen und Gebäuden, insbesondere im Ensemblebereich
- Schließung von Baulücken und Ergänzung fehlender Raumkanten zur Verbesserung der Raumstruktur
- Sanierung von Gebäuden und Fassaden in mangelhaftem Zustand
- Verbesserung der Baugestaltung einzelner Gebäude bei einer Beeinträchtigung

des Ortsbildes

- Neuordnung ungeordneter Bereiche
- Erhalt wichtiger Sichtbeziehungen

## Ziele zur Grünstruktur

- Erhalt, Pflege und Ergänzung innerörtlicher, ortsbildprägender Grünbereiche, insbesondere der Freyung
- Erhalt, Pflege und Ergänzung ortsbildprägender Gehölzstrukturen, Pflanzung heimischer Bäume und Sträucher
- Reduzierung der versiegelten Flächen
- Vernetzung des Ortsbereichs mit der Landschaft über Grünflächen, Straßenraumbegrünung und Fußwege

## Ziele zum Verkehr mit Fuß- und Radwegenetz

- Verminderung der Barrierewirkung der übergeordneten Hauptverkehrsstraßen durch verkehrsberuhigende Maßnahmen
- Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an KFZ-Stellplätzen, insbesondere im Ortszentrum und Verbesserung der Auffindbarkeit (z. B. Parkleitsystem)
- Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Fahrradabstellplätzen, insbesondere im Ortszentrum
- Verbesserung problematischer Kreuzungsbereiche
- Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere im Bereich der übergeordneten Hauptverkehrsstraßen und Berücksichtigung der Barrierefreiheit
- Reduzierung der Fahrbahnbreiten auf ein sinnvolles Maß unter Abwägung aller Interessenlagen
- Verbreitern der Gehwege im Hauptgeschäftsbereich (Hauptstraße) soweit möglich
- Erhalt und Ergänzung des Fuß- und Radwegenetzes und Berücksichtigung der Barrierefreiheit, soweit möglich, Anlage von Rundwegen
- gestalterische und funktionale Verbesserung der Ortseingänge
- Erhalt und Ausbau des Angebotes des ÖPNV, insbesondere Schaffung einer ÖPNV-Verbindung nach München auch am Wochenende

## 1.4 Maßnahmen

Aufbauend auf den Planungsgrundlagen, der Bestandsanalyse und den Zielvorstellungen wurden Maßnahmenvorschläge für eine gestalterische und funktionale Aufwertung des Untersuchungsgebietes entwickelt.

Dabei wird im Folgenden unterschieden zwischen vordringlichen Maßnahmen mit besonderer Bedeutung für die Daseinsvorsorge und sonstigen wünschenswerten Maßnahmen.

Als zentrale Maßnahme ist die Aufwertung des oberen Schlossbereichs (Bergfried mit Umfeld) und seine Nutzung für kulturelle Veranstaltungen zu sehen. Diese Maßnahme kann erheblich zur Verbesserung des Kulturangebotes in der Region beitragen und auch den Fremdenverkehr fördern. Mit der Einbeziehung der Nachbargemeinden in die Nutzung kann die Zusammenarbeit der Gemeinden und die Verbundenheit der Bürger mit ihrer Region gestärkt werden.

**Vordringliche Maßnahmen**

1. Gestalterische und funktionale Aufwertung des Oberen Schlosses (Bergfried mit Umfeld) einschließlich der Zugänge und Nutzung als kulturelles Veranstaltungszentrum unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange
   - Sanierung des Bergfrieds (Schlossturm) und Unterbringung einer musealen Nutzung
   - Verbesserung der Nutzbarkeit der Freifläche innerhalb der Ringmauer
   - Sanierung der Treppenanlage vom Schlossplatz zum Bergfried
   - Neugestaltung des Schlossplatzes, Verbesserung der Verbindung Marktplatz - Bergfried
   - Gestalterische und funktionale Aufwertung der Freiflächen außerhalb der Ringmauer
2. Fortsetzung der Sanierung des Zehentstadels und Nutzung für soziale, kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Handels- und Dienstleistungseinrichtungen
3. Sanierung des Hallenbades des Mittelschulverbandes Haag
4. Neugestaltung der Hauptstraße einschließlich der Zufahrt zum Marktplatz und dem Graf-Ladislaus-Weg, evtl. Durchführung eines Wettbewerbs für den Bereich Hauptstraße / Bräuhausplatz
   (Maßnahme im Förderprogramm "Aktive Orts- und Stadtteilzentren")
5. Neugestaltung des Bräuhausplatzes, einschließlich einer Neuordnung der Parkierung - evtl. Durchführung eines Wettbewerbs für den Bereich Hauptstraße / Bräuhausplatz
   (Maßnahme im Förderprogramm "Aktive Orts- und Stadtteilzentren")
6. Entwicklung des ehem. Brauereigeländes (Moy-Areals) Sanierung und Reaktivierung der denkmalgeschützten Brauereigebäude, Schaffung einer Fußwegverbindung zwischen Münchener Straße und Bräuhausplatz (Private Maßnahme)
7. Umsetzung der im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept vorgeschlagenen Maßnahmen zur Stärkung des Einzelhandels

**Sonstige wünschenswerte Maßnahmen**

1. Neugestaltung der Wasserburger Straße

2. Neugestaltung der Münchener Straße

3. Neugestaltung der Mühldorfer Straße einschließlich der Angerfläche

4. Erweiterung des Parkplatzes an der Rute

5. Abbruch des kath. Pfarrheims am Marktplatz (Gebäude ohne Bezug zur Umgebung, Beeinträchtigung des Ortsbildes) und Errichtung eines kleineren Gebäudes

6. Neugestaltung des westlichen Teils des Marktplatzes bei Abbruch des kath. Pfarrheims

7. Gestalterische Aufwertung des Ärztehauses an der Krankenhausstraße

8. Verbesserung der räumlichen Fassung an der Rute durch Bebauung - Neuordnung des Bereichs,
mögliche Nutzungen: Wohnen, Handel und Dienstleistung

9. Neuordnung der Fläche zwischen Münchener Straße und Daimlerstraße
mögliche Nutzung: Wohnen

10. Sanierung und Reaktivierung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Gebäude

11. Verbesserung der räumlichen Fassung an der Münchener Straße durch Bepflanzung oder Bebauung

12. Anlage und Beschilderung von Rundwegen und Fahrradrouten

13. Verbesserung der Fußwegverbindung zum Bergfried im Bereich des Spielplatzes

14. Verbesserung der Fußwegverbindung zwischen Mühldorfer Straße und Lerchenbergerstraße

15. Neugestaltung des Parkplatzes zwischen Münchener Straße und Bahnstraße / Rainbachstraße

16. Einrichtung eines kommunalen Förderprogramms als Anreiz für private Bauherren Gebäudefassaden und in den Straßenraum wirkende Freiflächen gestalterisch aufzuwerten

## Maßnahmen

- Gestalterische und funktionale Aufwertung des Bereichs Oberes Schloss
- Neugestaltung von Straßen- und Platzräumen
- Sanierung bzw. Reaktivierung denkmalgeschützter und ortsbild-prägender Gebäude
- Neuordnung des ehem. Brauereiareals
- Reaktivierung leerstehender Läden
- Abbruch Pfarrheim und Errich-tung eines kleineren Gebäudes
- Neuordnung der Bereiche
- Verbesserung der räumlichen Situation, Schaffung von Raumkanten
- gestalterische Aufwertung unnd bessere Einbindung des Gebäudes in die Umgebung
- Verbesserung von Fußwegen
- Anlage eines Rundwegs
- Erweiterung Parkplatz an der Rute
- Untersuchungsgebiet

# Markt Haag i. OB

Interkommunales Entwicklungskonzept "Lebensader B12"

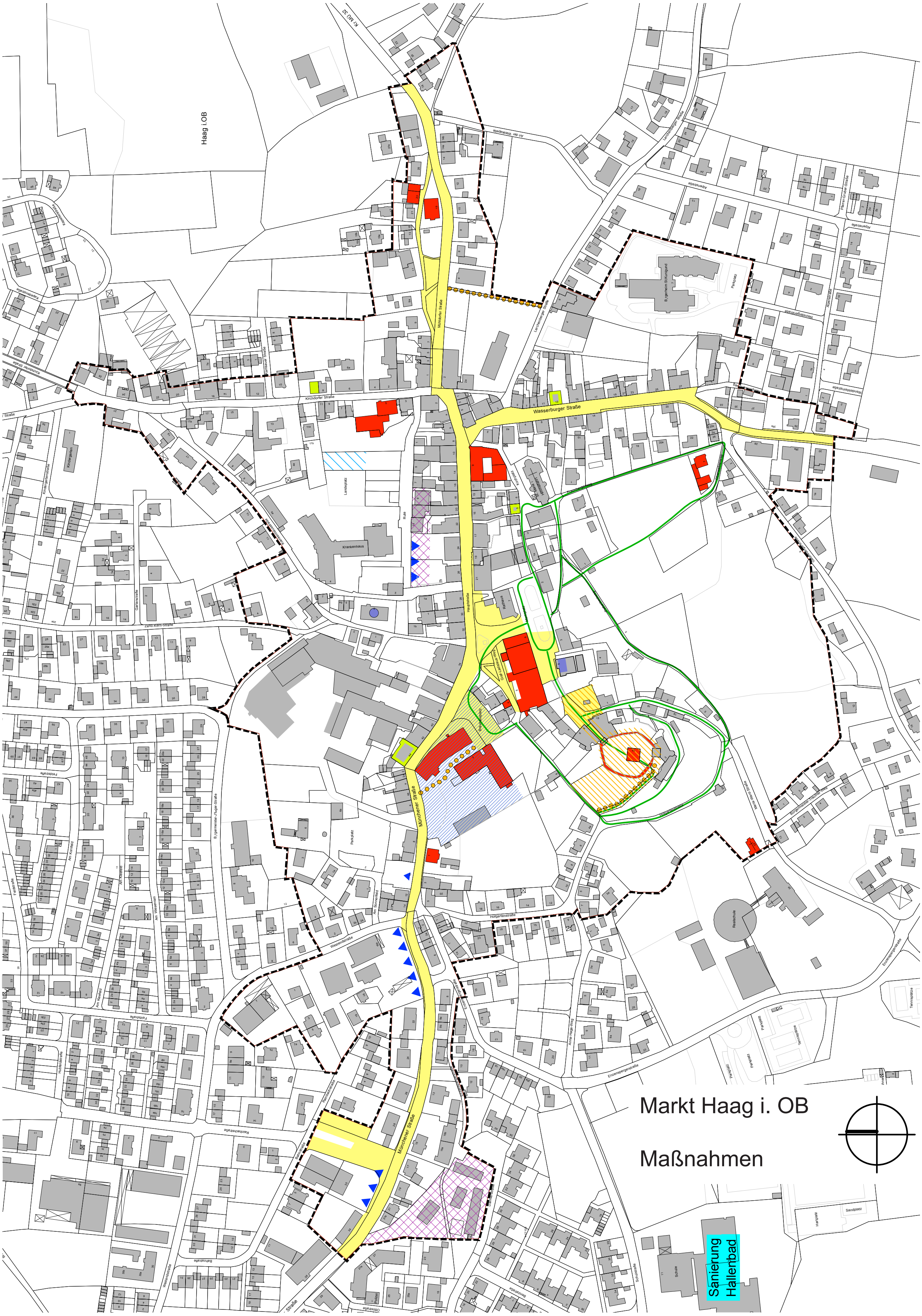
Maßnahmen - Ortsmitte Haag

M.: 1 : 5.000

0 m 50 m 100 m

Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658
mail@vonangerer.de

München im Mai 2012


Markt Haag i. OB
Maßnahmen
Sanierung Hallenbad

Gemeinde Kirchdorf - Luftbild
Untersuchungsgebiet

# 2 Gemeinde Kirchdorf

## 2.1 Planerische Grundlagen

### 2.1.1 Planungsrechtliche Vorgaben

**Flächennutzungsplan**

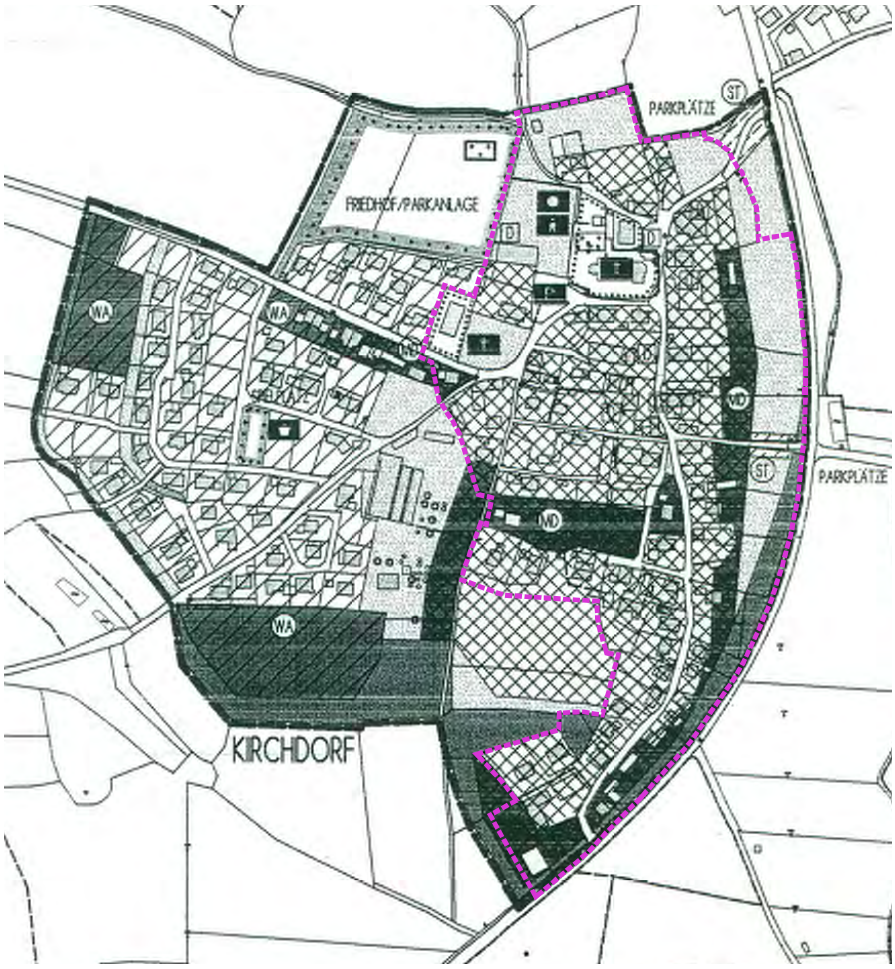
Die Gemeinde Kirchdorf hat im Jahr 2005 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beschlossen. Das Verfahren steht inzwischen kurz vor dem Abschluss. Der derzeit noch geltende Flächennutzungsplan für die Gemeinde Kirchdorf wurde im Jahr 1977 genehmigt und hat seither elf Änderungen erfahren.

Das Untersuchungsgebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt, mit Ausnahme der Gemeinbedarfsflächen für Kirche, Rathaus und Pfarrheim. Der große Garten des ehemaligen Pfarrhauses und die Wiesenfläche östlich des neuen Pfarrheims sind als Grünflächen eingetragen, ebenso wie die Ortsränder.

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan sieht innerhalb des Untersuchungsgebietes die Ausweisung einer weiteren Gemeinbedarfsfläche vor. Die Gemeinde plant ein denkmalgeschützes Bauernhaus in der Ortsmitte zu erwerben und einer öffentlichen Nutzung zuzuführen.

**Bebauungspläne**

Rechtskräftige Bebauungspläne bestehen innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht.




FNP - Ausschnitt

11. Änderung

Untersuchungsgebiet

### 2.1.2 Bestehende Planungen und Untersuchungen

**Bebauungsplanentwurf**

Für das Gelände der Gärtnerei, die im Westen an das Untersuchungsgebiet grenzt, liegt ein Bebauungsplanentwurf vor. Nach Aufgabe der Nutzung als Gärtnerei soll die Fläche mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern bebaut werden.

**Dorferneuerung**

In Kirchdorf wurde 2012 mit der Vorbereitungsplanung zur Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm begonnen.

Derzeit bestehen Überlegungungen als erste Maßnahme im Rahmen der Dorferneuerung die Dorfstraße neu zu gestalten.

### 2.1.3 Nutzungsstruktur und Eigentumsverhältnisse

**Nutzungsstruktur**

In Kirchdorf überwiegt innerhalb des Untersuchungsgebietes die Wohnnutzung.

Rathaus und Kirche mit Friedhof befinden sich im Norden des Untersuchungsgebietes an der Dorfstraße. Das Rathaus ist im alten Schulhaus untergebracht, in dem derzeit auch noch der Kindergarten seine Räume hat. Zur Zeit wird am nördlichen Rand des Untersuchungsgebietes an der Kreisstraße ein Neubau für den Kindergarten und eine Kinderkrippe errichtet. Damit werden Räumlichkeiten im alten Schulhaus frei, die zukünftig zum Teil von der Gemeindeverwaltung genutzt werden sollen. Die Räume im Nebengebäude westlich des Rathauses, die bisher ebenfalls dem Kindergarten zur Verfügung standen, könnten als Mehrzweckräume z.B. für Mutter-Kind-Gruppen, Seniorengymnastik, etc. genutzt werden. Räumlichkeiten dieser Art fehlen bisher in Kirchdorf. Als weitere Gemeinbedarfseinrichtungen sind das kath. Pfarrheim und das Pfarrbüro an der Hacklthaler Straße zu nennen. Im Pfarrheim ist Platz für Veranstaltungen und es stehen Räume für Vereine zur Verfügung.

Läden für den täglichen Bedarf sind in Kirchdorf nicht vorhanden. Es gibt zwei Gastronomiebetriebe, beide liegen an der Dorfstraße. Bei dem einen handelt es sich um den denkmalgeschützten Gasthof Grainer, der aufgrund seiner guten Küche als Ausflugsziel bekannt ist und über einen großen Einzugsbereich verfügt.

Im alten Pfarrhaus westlich der Kirche ist ein Goldschmiedeatelier untergebracht. Am südlichen Ortseingang gibt es einen Laden für Schnitzereien und Kurzwaren.

Verteilt über das Untersuchungsgebiet finden sich mehrere Gewerbebetriebe. Dabei handelt es sich um drei Schreinereien so-

wie eine KFZ-Werkstatt mit -handel.

Im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes bestehen noch vier landwirtschaftliche Betriebe.

Diesen noch bestehenden Betrieben steht eine größere Anzahl von Hofstellen gegenüber, bei denen die Landwirtschaft bereits aufgegeben wurde, und die vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude nicht mehr als solche genutzt werden. Häufig stehen diese nicht völlig leer, sondern werden für Lager- und Abstellzwecke genutzt. Sie wurden in der Karte zu den Nutzungen als eigene Nutzungskategorie dargestellt.

Außerdem stehen im Untersuchungsgebiet zwei ehemalige Wohngebäude leer. Bezieht man bei den Gebäudeleerständen die nicht mehr genutzten, ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudeteile mit ein, so ist festzustellen, dass in der Ortsmitte von Kirchdorf ein nicht unerheblicher Teil der Gebäudesubstanz ohne Nutzung ist.

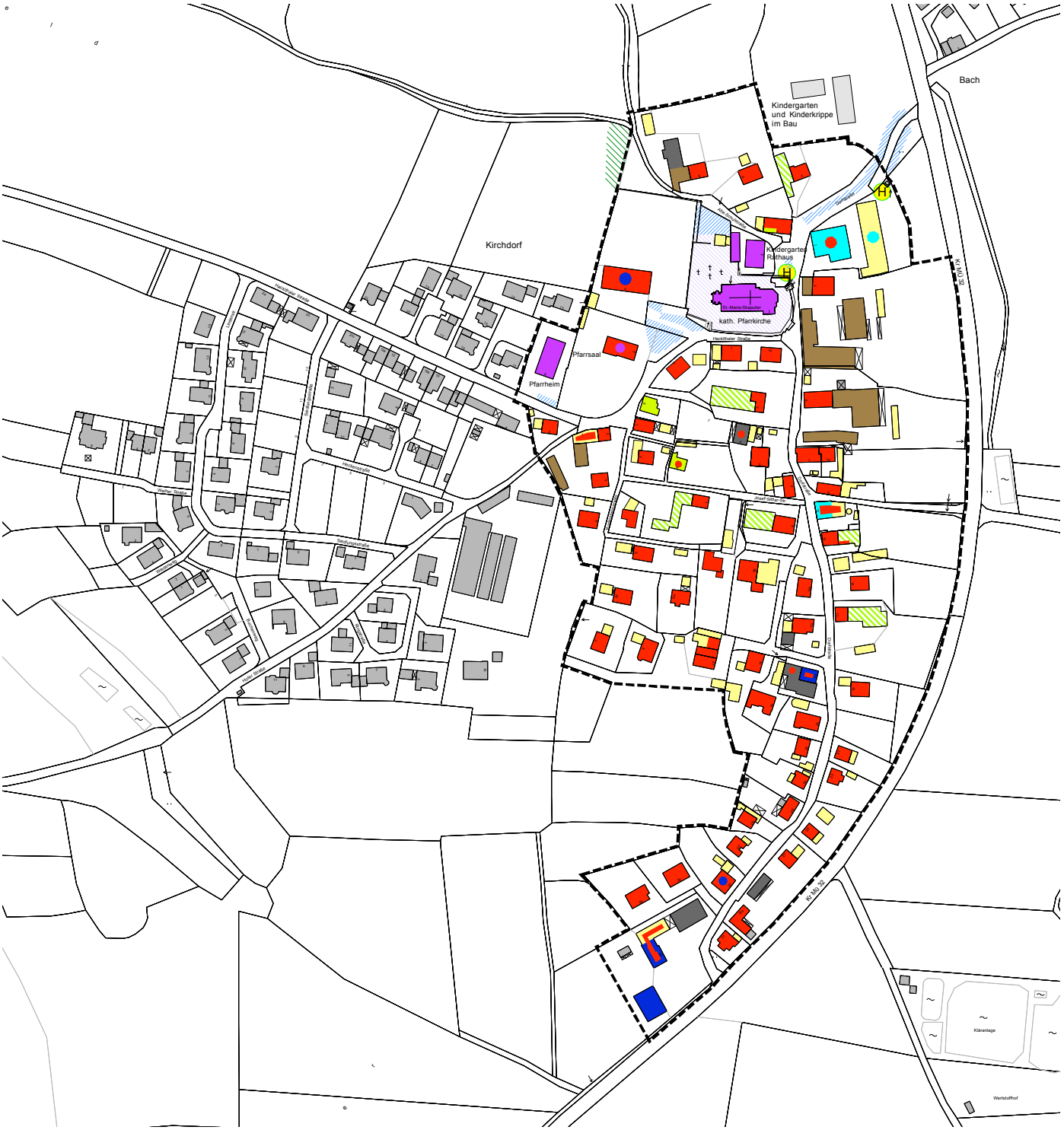
**Eigentumsverhältnisse**

In der Karte zu den Eigentumsverhältnissen wurden nur diejenigen Grundstücke gekennzeichnet, die sich im Eigentum der Gemeinde, des Landkreises oder kirchlicher Einrichtungen befinden.

Neben den Straßen sind innerhalb des Untersuchungsgebietes nur das Grundstück des Rathauses sowie an der Hacklthaler Straße ein Grundstück mit einem leerstehenden, sanierungsbedürftigen Wohnhaus im Eigentum der Gemeinde.

Aus der Karte wird auch ersichtlich, dass mehrere Wohnhäuser südlich des Rudersbergerwegs nicht über das öffentliche Straßen- und Wegenetz erschlossen sind, sondern über Flächen in Privatbesitz.

Die Grundstücke von kath. Pfarrkirche, Friedhof, Pfarrheim und Pfarrerwohnhaus befinden sich im Besitz kirchlicher Einrichtungen, ebenso wie der Parkplatz nördlich des Friedhofs. Die ebenfalls als Parkplatz genutzte Fläche an der Hacklthaler Straße ist Teil des zum Pfarrerwohnhaus gehörenden Grundstücks.




- Gemeinbedarf
- Wohnen
- Handel und Dienstleistung
- Gastronomie
- Gewerbe / Handwerk
- Landwirtschaft
- Nebengebäude
- Leerstand
- nicht mehr genutztes landwirtschaftliches Gebäude

- Nutzung im Erdgeschoss z.B. Handel und Dienstleistung
- untergeordnete Nutzung z.B. Wohnen
- öffentlicher Parkplatz, Kundenparkplatz, Parkplatz an Gemeinbedarfseinrichtungen
- Friedhof
- Spiel- / Sportplatz
- Bushaltestelle
- Untersuchungsgebiet

# Gemeinde Kirchdorf

Interkommunales Entwicklungskonzept "Lebensader B12"

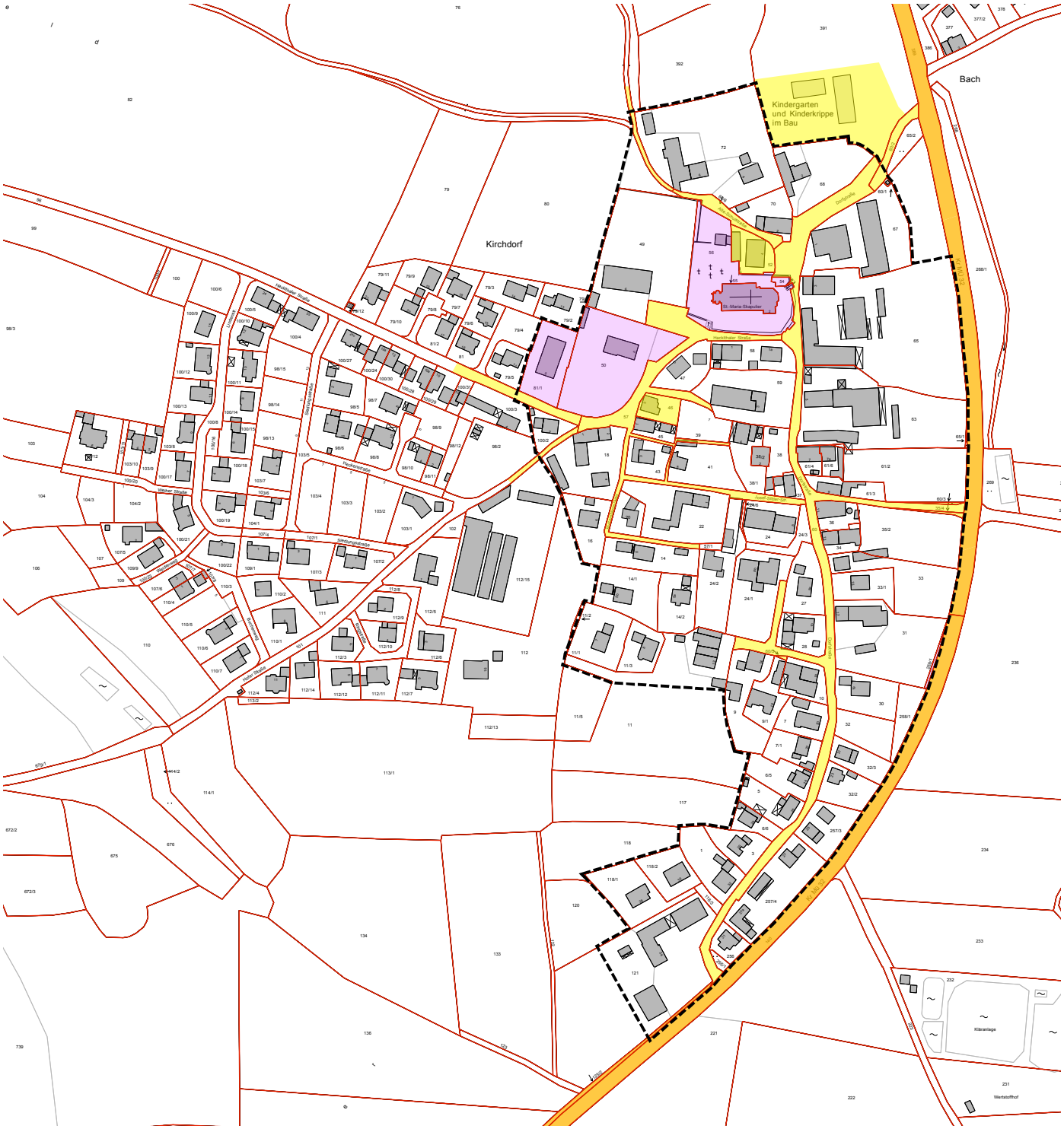
Nutzung - Ortsmitte Kirchdorf

M.: 1 : 4.000

0 m 50 m 100 m

Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658
mail@vonangerer.de

München im Februar 2012




Gemeinde Kirchdorf

Landkreis Mühldorf a. Inn

kirchliche Einrichtungen

Untersuchungsgebiet

# Gemeinde Kirchdorf

Interkommunales Entwicklungskonzept
"Lebensader B12"

Eigentümer - Ortsmitte Kirchdorf

M.: 1 : 4.000

0 m 50 m 100 m

Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658
mail@vonangerer.de

München im Februar 2012

## 2.2 Bestandsanalyse

### 2.2.1 Qualitäten und Potentiale

Eine wesentliche Qualität des Ortes besteht in der landschaftlich reizvollen Lage Kirchdorfs. Die katholische Pfarrkirche in der Dorfmitte ist weithin sichtbar Sie ist umgeben von einer beeindruckenden, denkmalgeschützten Friedhofsmauer aus Granit- und Kalkbruchstein. Aufgrund der topographischen Lage Kirchdorfs ergeben sich interessante Sichtbeziehungen und schöne Ausblicke z. B. zum Bergfried in Haag.

Der historische Dorfkern von Kirchdorf ist noch gut erkennbar. Der Ort verfügt innerhalb des Untersuchungsgebietes über zahlreiche Baudenkmäler. Ein Beispiel ist der Einfirsthof, Hacklthaler Straße 3, ein zweigeschossiger verputzter Flachsatteldachbau mit stattlichem Bundwerk am Wirtschaftsteil, bez. 1874, den die Gemeinde erwerben und zu einem Bürgerhaus mit "Theaterstadel" umbauen möchte.

Daneben sind im Untersuchungsgebiet verschiedene ortsbildprägende Gebäude zu finden, die in ihrer Bauweise und Gestaltung in positivem Sinn charakteristisch für das Ortsbild sind, aber nicht unter Denkmalschutz stehen. Vor allem das alte Schulhaus, in dem heute das Rathaus untergebracht ist, sollte unbedingt erhalten werden. Es bildet zusammen mit der Kirche und dem denkmalgeschützten Gasthof ein schönes Ensemble.

Im Ortskern, im Bereich der Dorfstraße und der Hacklthaler Straße ergeben sich aufgrund der Gebäudestellung und der Topographie räumlich gefasste Bereiche und Torsituationen.

Kirchdorf verfügt in Teilen über einen wertvollen Gehölzbestand. Als ortsbildprägende Grünbereiche sind die Obstwiesen am nördlichen und östlichen Ortsrand, sowie der Garten des alten Pfarrhofs hervorzuheben.

Baudenkmäler - Rathaus mit Pfarrkirche

Baudenkmal Einfirsthof, Hacklthaler Straße

Baudenkmal Gasthof Grainer, Dorfstraße

Baudenkmal

ortsbildprägendes Gebäude

ortsbildprägende Mauer

wichtige Raumkante

räumlich gefasster Bereich

Torsituation

ortsbildprägender Straßenraum

ortsbildprägender Grünbereich

ortsbildprägender Hangbereich

Baumbestand (dem Luftbild entnommen)

fernwirksames Element

Sichtbeziehung

Ausblick

Fußweg bzw. Fuß- und Radweg

Untersuchungsgebiet

# Gemeinde Kirchdorf

Interkommunales Entwicklungskonzept
"Lebensader B12"

Qualitäten - Ortsmitte Kirchdorf

M.: 1 : 4.000

0 m 50 m 100 m

Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658
mail@vonangerer.de

München im Februar 2012

### 2.2.2 Mängel und Konfliktbereiche

Als wesentliche Mängel innerhalb des Untersuchungsgebietes sind die mangelhaft gestalteten Straßen- und Platzräume zu nennen. Treffpunkte im öffentlichen Raum fehlen in Kirchdorf ebenso wie Läden für den täglichen Bedarf.

Neben der Dorfstraße sollte dringend die Hacklthaler Straße neu gestaltet werden, einschließlich einer Neuordnung der Parkplätze. Mit einer Neugestaltung des großflächig asphaltierten Bereichs beim Pfarrhaus könnte am südlichen Friedhofseingang ein kleiner Platz als Treffpunkt für die Dorfbewohner geschaffen werden.

Der Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet konnte nur von außen beurteilt werden. Einzelne Gebäude im Untersuchungsgebiet, wie z.B. das leerstehende Gebäude an der Hacklthaler Straße weisen erhebliche, das Ortsbild beeinträchtigende Mängel im Zustand auf. Bei einigen weiteren Gebäuden ist von Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auszugehen.

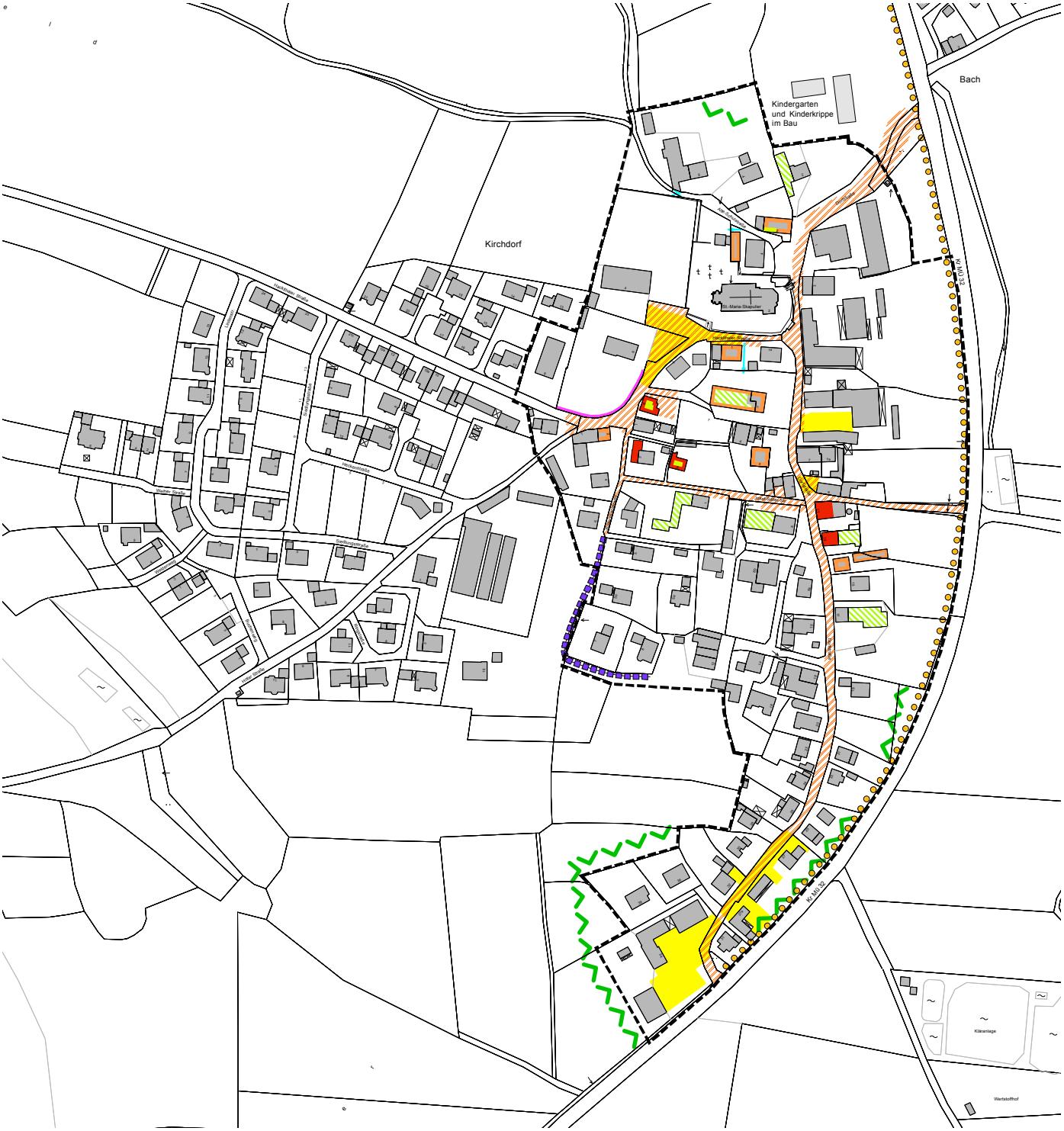
Eine Reaktivierung leestehender Gebäudesubstanz würde die Innenentwicklung fördern und den Flächenverbrauch reduzieren. Einzelne ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude wurden bereits in Wohnraum umgebaut. Bei einem Abbruch leerstehender Bausubstanz sind insbesondere im Ortskern die Auswirkungen auf Ortsstruktur und -gestalt zu prüfen.

Als weitere Mängel wurden Engstellen im Straßenraum, die steile Zufahrt zum Parkplatz am Friedhof sowie die Zufahrt zum Hof an der Hacklthaler Straße über Privatgrund kartiert. Auch ist die Ortsrandeingrünung stellenweise mangelhaft. Die fehlende öffentliche Erschließung der Gebäude südlich des Rudersbergerwegs soll über den Bebauungsplan für das Gärtnereigelände geregelt werden. Wünschenswert wäre außerdem die Fortführung des Radwegs entlang der Kreisstraße bis zum Ortsteil Bach.

mangelhaft gestalteter Straßenraum / Parkplatz - Hacklthaler Straße

mangelhaft gestalteter Straßenraum Dorfstraße

ortsbildprägendes Gebäude mit großen Mängeln im Zustand




Gebäude mit erheblichen Mängeln im Zustand

Gebäude mit sonstigen Mängeln im Zustand

Mauern mit Mängeln im Zustand oder der Gestaltung

Gebäudeleerstand

nicht mehr genutztes landwirtschaftliches Gebäude

übermäßig befestigte Fläche

mangelhaft gestaltete Freifläche

fehlende öffentliche Eschließung

problematische Zufahrt

Engstelle im Straßenraum

fehlende / mangelhafte Ortsrandeingrünung

fehlende Radwegverbindung

Untersuchungsgebiet

# Gemeinde Kirchdorf

Interkommunales Entwicklungskonzept "Lebensader B12"

Mängel - Ortsmitte Kirchdorf

M.: 1 : 4.000

0 m 50 m 100 m

Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658
mail@vonangerer.de

München im Februar 2012

## 2.3 Ziele

Aufbauend auf der Analyse der Qualitäten und Mängel wurden für den Ortskern von Kirchdorf folgende Zielvorstellungen formuliert.

### Ziele zur Nutzung

- Einrichtung eines Bürgerhauses mit "Theatersaal" im denkmalgeschützten Hof an der Hacklthaler Straße als sozialen und kulturellen Mittelpunkt des Dorfes
- Bereitstellung von Räumlichkeiten für Gruppen wie Mutter-Kind-Gruppen, Seniorengymnastik, etc.
- Bereitstellung eines Angebotes an Gütern des täglichen Bedarfs im Ortskern
- Bereitstellung eines ausreichenden Dienstleistungsangebots, insbesondere in Hinblick auf den demographischen Wandel
- Förderung der Nutzungsvielfalt - Wohnen, Gemeinbedarf, Handel und Dienstleistung, Gastronomie, Handwerk, Gewerbe und Landwirtschaft
- Schaffung von Treffpunkten und Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum
- Modernisierung und Sanierung von Gebäuden, die nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen, insbesondere auch energetische Sanierung von Gebäuden
- Nutzung und Reaktivierung leerstehender Bausubstanz, sowie Abbruch nicht mehr benötigter und nicht erhaltenswerter Gebäude

### Ziele zur Ortsgestalt

- Erhalt und Aufwertung der noch vorhandenen, historisch gewachsenen, dörflichen Siedlungs- und Grünstruktur
- Erhalt und Nutzung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Gebäude
- Gestaltung von Plätzen als Treffpunkte für die Bewohner
- gestalterische und funktionale Verbesserung von Straßen- und Platzräumen und der in den Straßenraum wirkenden Flächen
- Sanierung von Gebäuden und Fassaden in mangelhaftem Zustand
- Erhalt wichtiger Sichtbeziehungen und Ausblicke

### Ziele zur Grünstruktur

- Erhalt, Pflege und Ergänzung ortsbildprägender Grünbereiche, insbesondere Erhalt, Pflege und Ergänzung der Obstwiesen, die zum dörflichen Charakter des Ortes wesentlich beitragen
- Erhalt, Pflege und Ergänzung ortsbildprägender Gehölzstrukturen
- Reduzierung der versiegelten Flächen
- Vernetzung des Ortsbereichs mit der Landschaft über Grünflächen, Straßenraumbegrünung und Fußwege
- Verbesserung der Ortsrandeingrünung

**Ziele zum Verkehr**

- Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an Parkplätzen im Umfeld der Kirche und des geplanten Bürgerhauses
- Neuordnung der Parkplätze im Ortszentrum im Bereich der Hacklthalerstraße
- funktionale Verbesserung (Beleuchtung, Oberflächengestaltung, Zustand) von Straßenräumen und Erschließungswegen insbesondere in Hinblick auf Fußgänger und Radfahrer
- Erhalt und Ausbau der Radwegvernetzung
- Erhalt und Ergänzung des Angebotes des ÖPNV

## 2.4 Maßnahmen

Aufbauend auf den Planungsgrundlagen, der Bestandsanalyse und den Zielvorstellungen wurden Maßnahmenvorschläge für eine gestalterische und funktionale Aufwertung des Untersuchungsgebietes entwickelt.

Dabei wird im Folgenden unterschieden zwischen vordringlichen Maßnahmen mit besonderer Bedeutung für die Daseinsvorsorge und sonstigen wünschenswerten Maßnahmen.

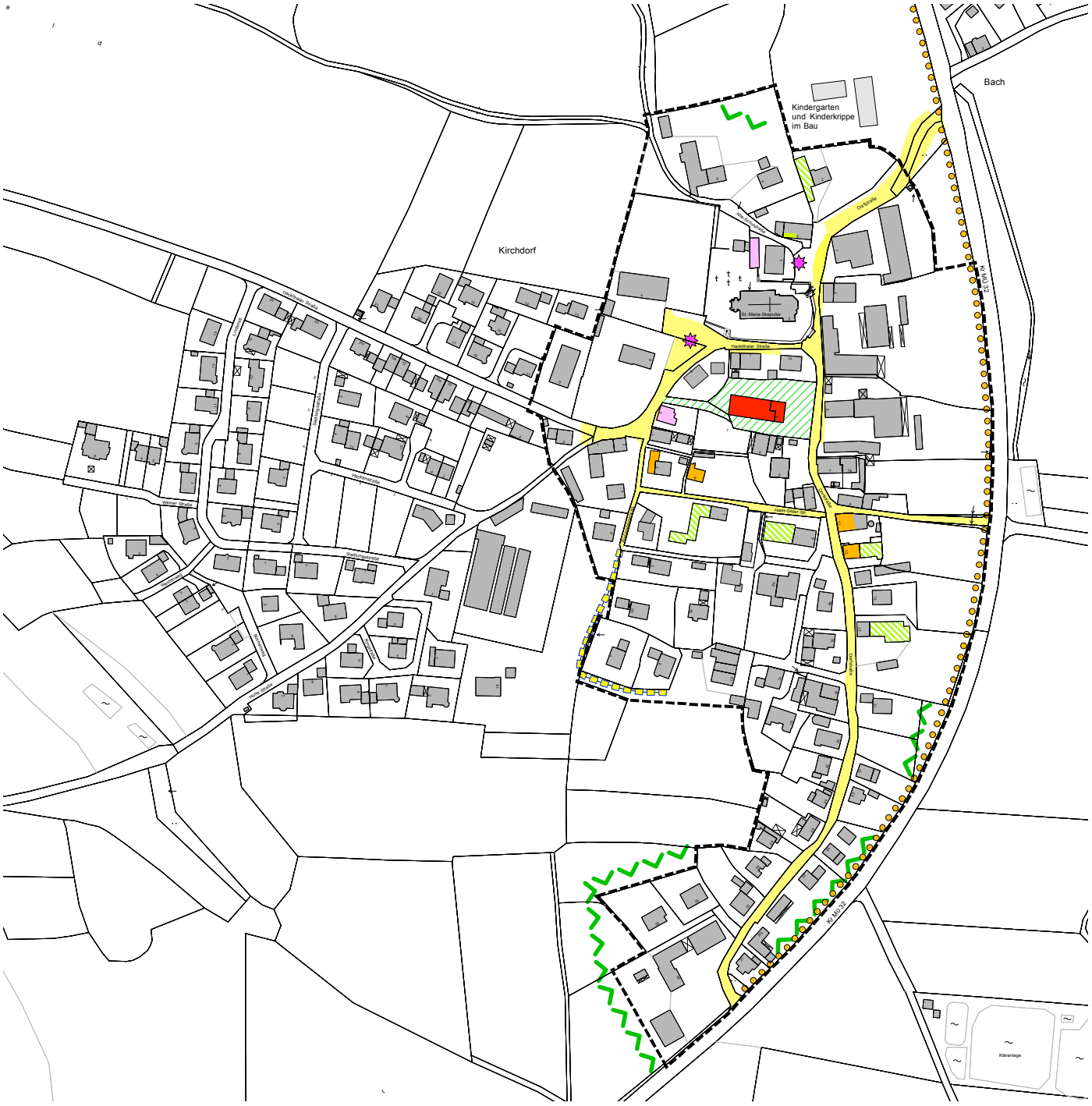
Es ist noch zu prüfen, welche Maßnahmen evtl. im Rahmen des Dorferneuerungsprogramms gefördert werden können.

**Vordringliche Maßnahmen**

1. Erwerb des denkmalgeschützten Hofs, Hacklthaler Straße 3, Sanierung und Umbau zum Bürgerhaus und "Theaterstadel", Gestaltung der Freiflächen
2. Sanierung und Reaktivierung des Gebäudes Hacklthaler Straße 9 (im Besitz der Gemeinde Kirchdorf), Prüfung von Nutzungsmöglichkeiten als Dorfladen, Räume für Gruppen oder Vereine
3. Nutzungsmöglichkeiten des Nebengebäudes am Rathaus als Mehrzweckraum für Gruppen und Vereine prüfen, Sanierung oder Abbruch des Gebäudes
4. Neugestaltung der Dorfstraße im Abschnitt nördlich der Josef-Sittler-Straße, Aufwertung des Platzes vor dem Rathaus
5. Neugestaltung der Hacklthaler Straße zwischen Dorfstraße und Hofer Straße, Neuordnung der Parkierung, Gestaltung eines Platzes vor dem südlichen Friedhofseingang
6. Fortsetzung des Radwegs entlang der Kreisstraße MÜ 32 nach Norden bis zum Ortsteil Bach.

**Sonstige wünschenswerten Maßnahmen**

1. Neugestaltung der Dorfstraße im Abschnitt südlich der Josef-Sittler-Straße
2. Verbesserung der Oberflächengestaltung der Josef-Sittler-Straße
3. Verbesserung der Oberflächengestaltung der Straße zwischen Dorfstraße und Kreisstraße in Verlängerung der Josef-Sittler-Straße
4. Verbesserung der privaten Erschließung in Verlängerung des Rudersbergerwegs hinsichtlich Beleuchtung und Oberflächengestaltung
5. Verbesserung der Ortsrandeingrünung




Neugestaltung von Straßen- und Platzräumen und angrenzender Freiflächen

Schaffung von Treffpunkten im öffentlichen Raum

Erhalt u. Sanierung des Baudenkmals, Nutzung als Bürgerhaus und "Theaterstadel"

sowie Neugestaltung der Freiflächen und der Zufahrt

Sanierung und Reaktivierung von Gebäuden im Besitz der Gemeinde, Nutzungsmöglichkeiten für Vereine und Gruppen oder als Dorfladen

Sanierung sonstiger Gebäude mit großen Mängeln im Zustand

Nutzungsmöglichkeiten für ehem. landwirtschaftliche Gebäude bzw. Möglichkeiten für Neubebauung prüfen

Anlage einer Erschließungsstraße

Verbesserung der Ortsrandeingrünung

Weiterführung des Radwegs bis zum Ortsteil Bach

Untersuchungsgebiet

# Gemeinde Kirchdorf

Interkommunales Entwicklungskonzept "Lebensader B12"

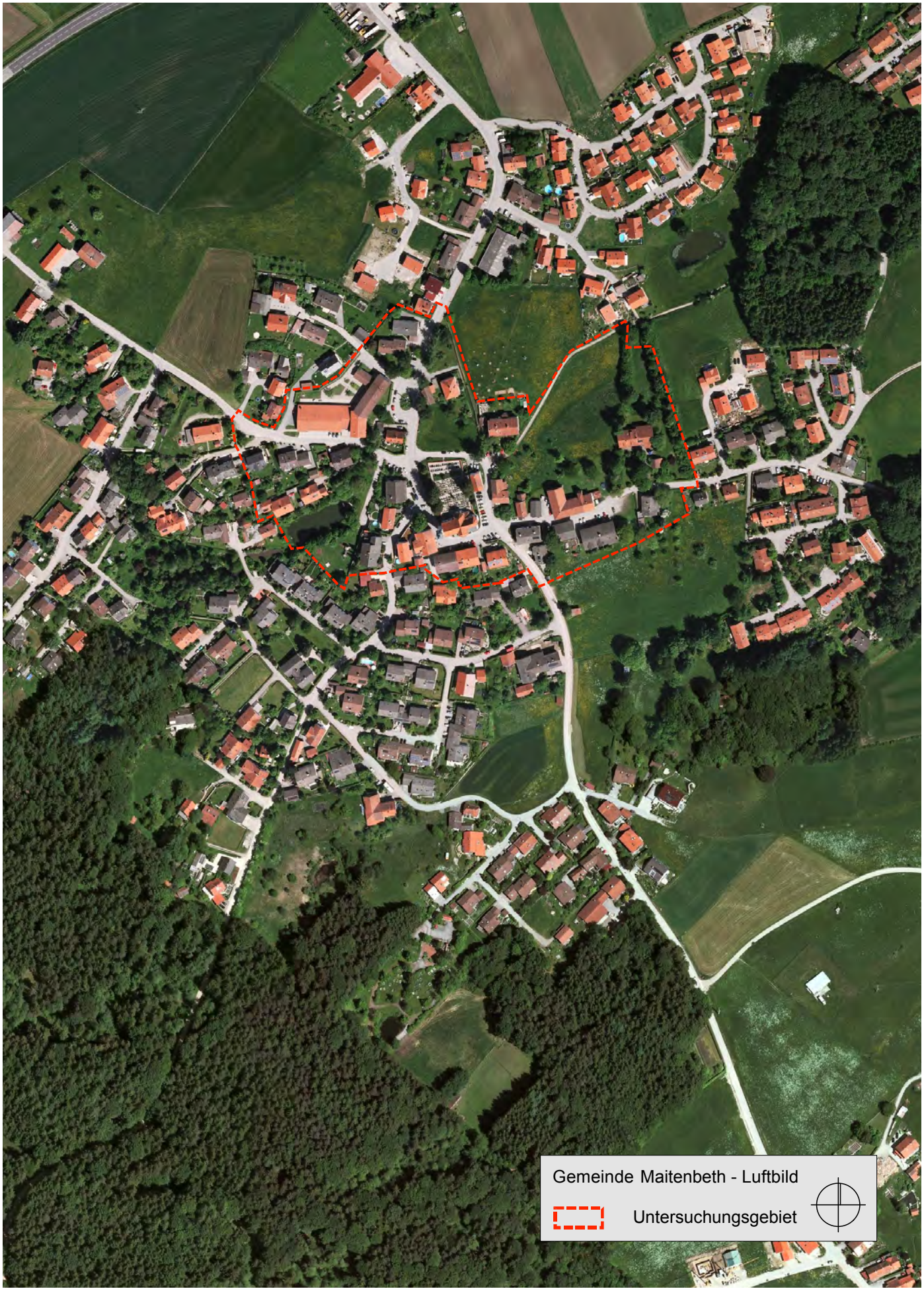
Maßnahmen - Ortsmitte Kirchdorf

M.: 1 : 4.000

0 m 50 m 100 m

Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658
mail@vonangerer.de

München im Februar 2012


Gemeinde Maitenbeth - Luftbild
Untersuchungsgebiet

# 3 Gemeinde Maitenbeth

## 3.1 Planerische Grundlagen

### 3.1.1 Planungsrechtliche Vorgaben

**Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Maitenbeth besitzt einen im Jahr 1983 genehmigten Flächennutzungsplan der seither vier Änderungen erfahren hat. Derzeit befindet sich die 5. Änderung im Verfahren. Die darin vorgesehenen Änderungen betreffen auch das Untersuchungsgebiet.

Die Flächen von Schule, Rathaus, kath. Pfarramt und Kirche sind im geltenden Flächennutzungsplan als Sondergebiete dargestellt. Die übrigen Flächen sind, mit Ausnahme des Bäckerweihers, überwiegend als Dorfgebiet eingetragen. Nur drei Grundstücke am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes sind als allgemeines Wohngebiet gekennzeichnet.

Der Entwurf zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans sieht eine Änderung der bisher als Dorfgebiet eingetragenen Flächen an der alten Post - einschließlich der Verkehrsflächen um Kirche und Friedhof - in Flächen für Gemeinbedarf vor. Ein Teil der bisher ebenfalls als Dorfgebiet gekennzeichneten Wiesenfläche am nordöstlichen Rand des Untersuchungsgebietes soll zukünftig als Grünfläche dargestellt werden.

Die Flächen im Süden des Untersuchungsgebietes sollen nicht mehr wie bisher als Dorfgebiet, sondern als Mischgebiet gekennzeichnet werden. Außerdem ist geplant das Grundstück des bestehenden Wirtshauses nicht mehr als allgemeines Wohngebiet auszuweisen, sondern in das Mischgebiet einzubeziehen.

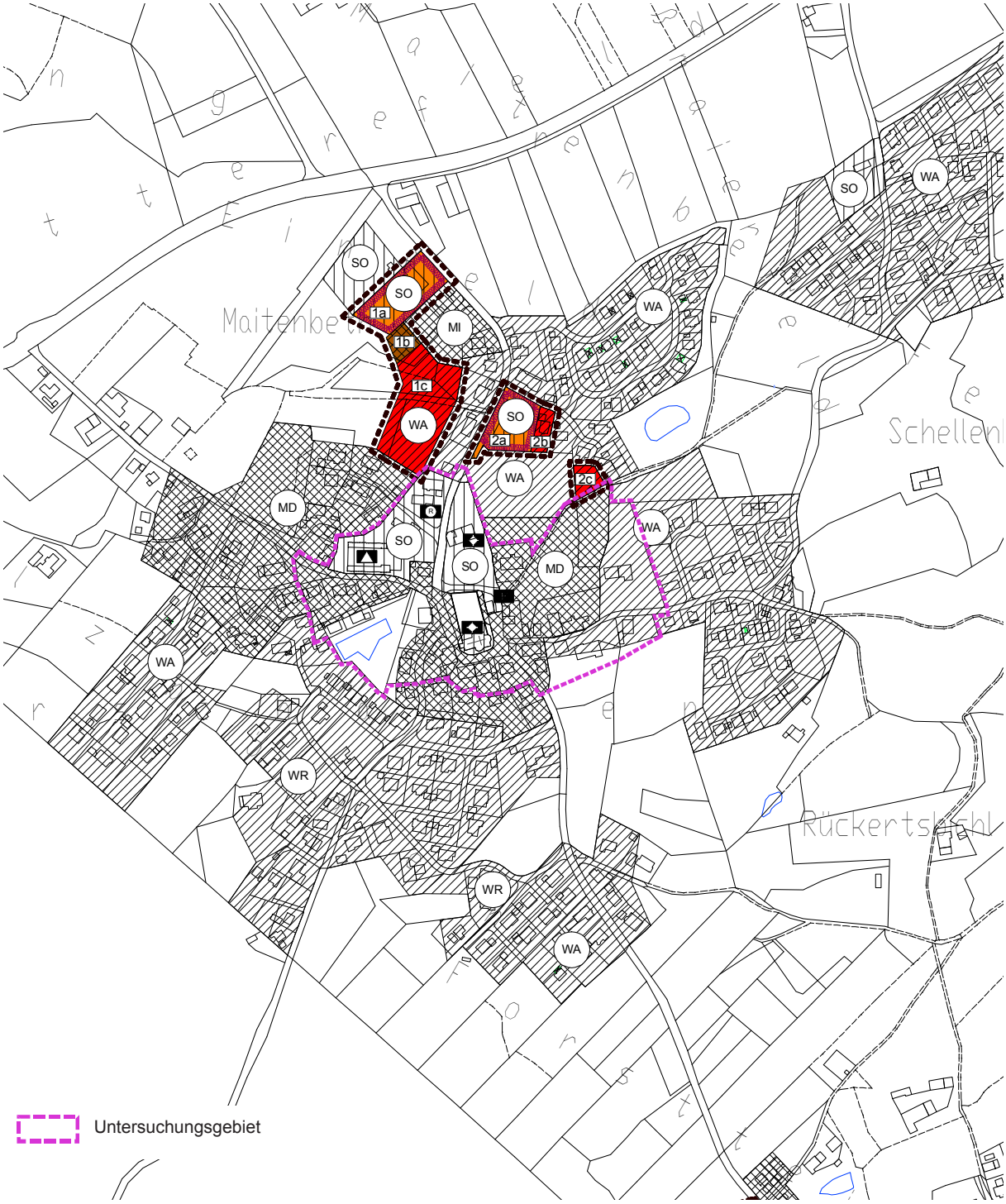
**Bebauungspläne**

Innerhalb des Untersuchungsgebietes bestehen zwei rechtskräftige Bebauungspläne.

Der Bebauungsplan "Maitenbeth Ost", 1985 in Kraft getreten, betrifft innerhalb des Untersuchungsgebietes nur die beiden Grundstücke am östlichen Rand, nördlich und südlich des Bürgermeister-Steinweber-Wegs. Hier wird im Wesentlichen der Bestand gesichert.

Der Bebauungsplan "Maitenbeth Zentrum", 2009 in Kraft getreten, umfasst einen Großteil des Untersuchungsgebietes. Der Bebauungsplan sieht zur Neuregelung der Ortsdurchfahrt eine Umfahrung der alten Post auf der Ostseite vor. Auch ist geplant den Bürgermeister-Steinweber-Weg im Bereich des Wirtshauses nach Norden zu verschieben. Dazu ist der Abbruch des alten Wirtshauses erforderlich. Der Bauraum für einen Ersatzbau ist mit deutlichem Abstand zur Straße eingetragen. Nördlich davon, im Hangbereich wurde ein Bauraum für den Neubau der Gemeindeverwaltung festgesetzt.

FNP - Ausschnitt 4. Änderung



### 3.1.2 Bestehende Planungen und Untersuchungen

**Bebauungspläne in Aufstellung**

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan "Nördlich der alten Schule" grenzt im Norden unmittelbar an das Untersuchungsgebiet an. Er sieht die Errichtung von 13 Einfamilienhäusern vor, die über zwei Stichstraßen mit Wendehammer erschlossen sind.

**Abgeschlossene Untersuchungen**

**Kirchplatz**

Bereits 2005 wurden vom Büro Lohrer und Hochrein, München, konzeptionelle Studien zur Aufwertung des Kirchplatzes ausgearbeitet. Aufgrund der zu dieser Zeit ungeklärten Verkehrssituation wurden diese jedoch nicht weiterverfolgt.

**Ortsdurchfahrt**

Im Jahr 2009 wurde vom Ingenieurbüro Infra, Rosenheim, eine Verkehrsplanung für die Ortsdurchfahrt im Bereich des Kirchplatzes ausgearbeitet.

Aus verkehrstechnischer Sicht wurde eine Umfahrung der alten Post auf der Ostseite empfohlen. Diese Variante wurde Teil des Bebauungsplans "Maitenbeth Zentrum".

**Alte Post**

Die Voruntersuchung zur Instandsetzung und dem Aus- und Umbau der alten Post zu einem Bürgerhaus, inklusive Archivrecherche, Nutzungskonzeption und Kostenermittlung wurden im Dezember 2010 abgeschlossen. Die Baugenehmigung zum Umbau der alten Post in ein Bürgerhaus liegt vor. Zwischenzeitlich wurden Sicherungsmaßnahmen durchgeführt und ein Nebengebäude abgebrochen. Derzeit läuft die Ausschreibung für die Rohbaumaßnahmen. Beauftragt mit den Planungen ist das Architekturbüro Rieger in Isen.

**Laufende Untersuchungen und Planungen**

**Entwicklungskonzept Ortsmitte**

Das Entwicklungskonzept für die Ortsmitte von Maitenbeth, mit dessen Ausarbeitung das Büro Lohrer und Hochrein, München, beauftragt ist, wurde inzwischen fast fertiggestellt. Es berücksichtigt insbesondere auch die Ergebnisse eines 2010 durchgeführten, zweitägigen Seminars mit einer Gruppe von Gemeindemitgliedern an der Schule für Dorf- und Landentwicklung in Thierhaupten.

So wird im Entwicklungskonzept für die Ortsdurchfahrt eine andere Variante favorisiert als im Bebauungsplan vorgesehen. Der Durchgangsverkehr soll nicht über eine neu zu bauende Umgehung östlich der alten Post, sondern über die Pfarrer-Axenböck-Straße geführt werden, die so auszubauen ist, dass sie in beide Richtungen befahren werden kann.

Der im Bebauungsplan "Maitenbeth Zentrum" vorgeschlagene Standort für den Rathausneubau wird im Entwicklungskonzept kritisch beurteilt. Es wird vorgeschlagen die beiden Nebengebäude westlich des alten Wirtshauses abzubrechen und direkt am Kirchplatz das neue Rathaus zu errichten. Aufgrund von Schwierigkeiten bei dem hierfür erforderlichen Grunderwerb ist derzeit noch unklar, ob diese Variante umgesetzt werden kann.

Für das Grundstück Flurnr. 25 am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes, nördlich des Bürgermeister-Steinweber-Wegs, werden im Entwicklungskonzept Varianten für eine Nachverdichtung der Wohnbebauung hinsichtlich eines Angebots für betreutes Wohnen aufgezeigt.

### 3.1.3 Nutzungsstruktur und Eigentumsverhältnisse

**Nutzungsstruktur**

In der Ortsmitte von Maitenbeth sind wichtige Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schule mit Mehrzweckhalle, Rathaus, Pfarrhof und Kirche zu finden, sowie verschiedene Handels- und Dienstleistungseinrichtungen.

Der Lebensmittelladen mit Bäckerei und Poststelle am Kirchplatz trägt zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs bei. Im gleichen Gebäude ist außerdem eine Arztpraxis untergebracht. Des Weiteren sind am Kirchplatz eine Rechtsanwaltskanzlei und ein Elektrogeschäft zu finden. Unweit des Kirchplatzes hat im Norden eine Filiale der Raiffeisenbank ihren Sitz. Am Bürgermeister-Steinweber-Weg befindet sich ein Gasthof, der jedoch zur Zeit eingeschränkte Öffnungszeiten aufweist.

Die Mehrzweckhalle, die als Schulturnhalle dient, ist wegen Problemen bezüglich der Akustik, der Bodenbeläge und der Küche nicht im notwendigen Umfang für Veranstaltungen nutzbar. Auch fehlt ein barrierefreier Zugang.

Problematisch ist der hohe Gebäudeleerstand in der Ortsmitte. Für die alte Post am Kirchplatz besteht bereits ein Sanierungs- und Nutzungskonzept. Daneben stehen jedoch noch das ortsbildprägende alte Wirtshaus, das sich inzwischen in sehr schlechtem Zustand befindet, leer sowie auf dem Nachbargrundstück ein ehemaliges Bauernhaus. Auch das zur bestehenden Gastwirtschaft gehörende Schlachthaus und die Metzgerei werden nicht mehr genutzt.

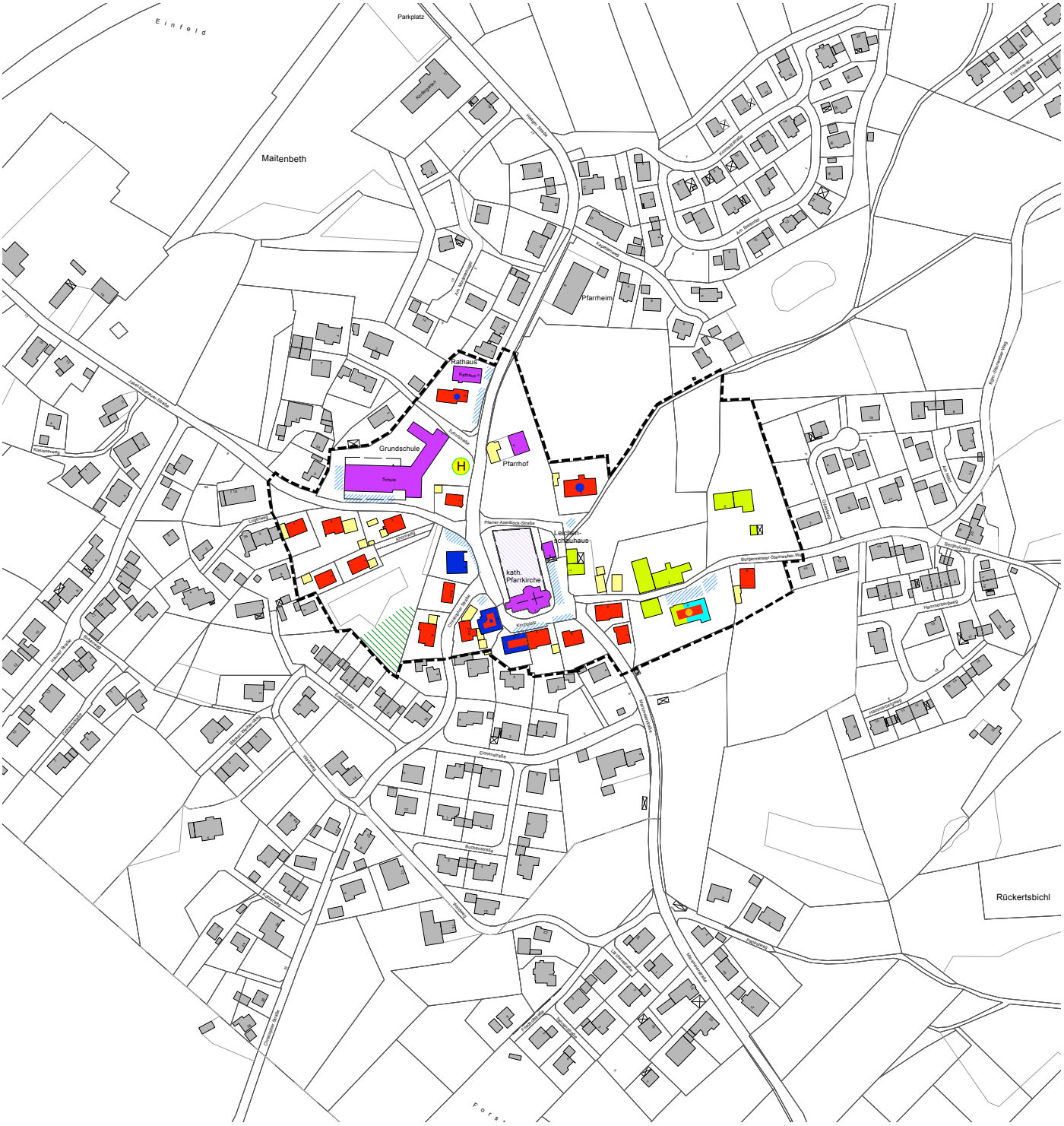
Die Gemeinde Maitenbeth plant aufgrund des schlechten Gebäudezustandes des bestehenden Rathauses und den damit verbundenen hohen Sanierungskosten einen Neubau. Zur Stärkung und Belebung des Dorfzentrums wäre ein Standort am Kirchplatz oder in unmittelbarer Nähe wünschenswert. Die Standortsuche erwies sich bisher aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der Eigentumsverhältnisse als schwierig. Die Lage am Hang, nördlich des alten Wirtshauses, wie im Bebauungsplan "Maitenbeth Zentrum" vorgesehen, erscheint aus städtebaulicher Sicht jedoch problematisch.

**Eigentumsverhältnisse**

In der Karte zu den Eigentumsverhältnissen wurden nur diejenigen Grundstücke gekennzeichnet, die sich im Eigentum der Gemeinde, des Landkreises, etc. oder kirchlicher Einrichtungen befinden.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich große Flächen im Besitz der Gemeinde Maitenbeth. Neben den Straßen handelt es sich um die Grundstücke von Rathaus und Schule, das Gelände um den Bäckerweiher mit Spielplatz, sowie das Grundstück der alten Post einschließlich der großen Wiesenfläche im Nordosten.

Mit katholischer Pfarrkirche, Friedhof und dem Grundstück des Pfarrhauses sind außerdem größere Flächen in der Ortsmitte im Besitz kirchlicher Einrichtungen.




- Gemeinbedarf
- Wohnen
- Handel und Dienstleistung
- Gastronomie
- Fremdenzimmer
- Nebengebäude
- Leerstand
- Nutzung im Erdgeschoss z.B. Handel und Dienstleistung
- untergeordnete Nutzung z.B. Wohnen
- öffentlicher Parkplatz, Kundenparkplatz, Parkplatz an Gemeinbedarfseinrichtungen
- Friedhof
- Spiel- / Sportplatz
- Bushaltestelle
- Untersuchungsgebiet

# Gemeinde Maitenbeth

Interkommunales Entwicklungskonzept "Lebensader B12"

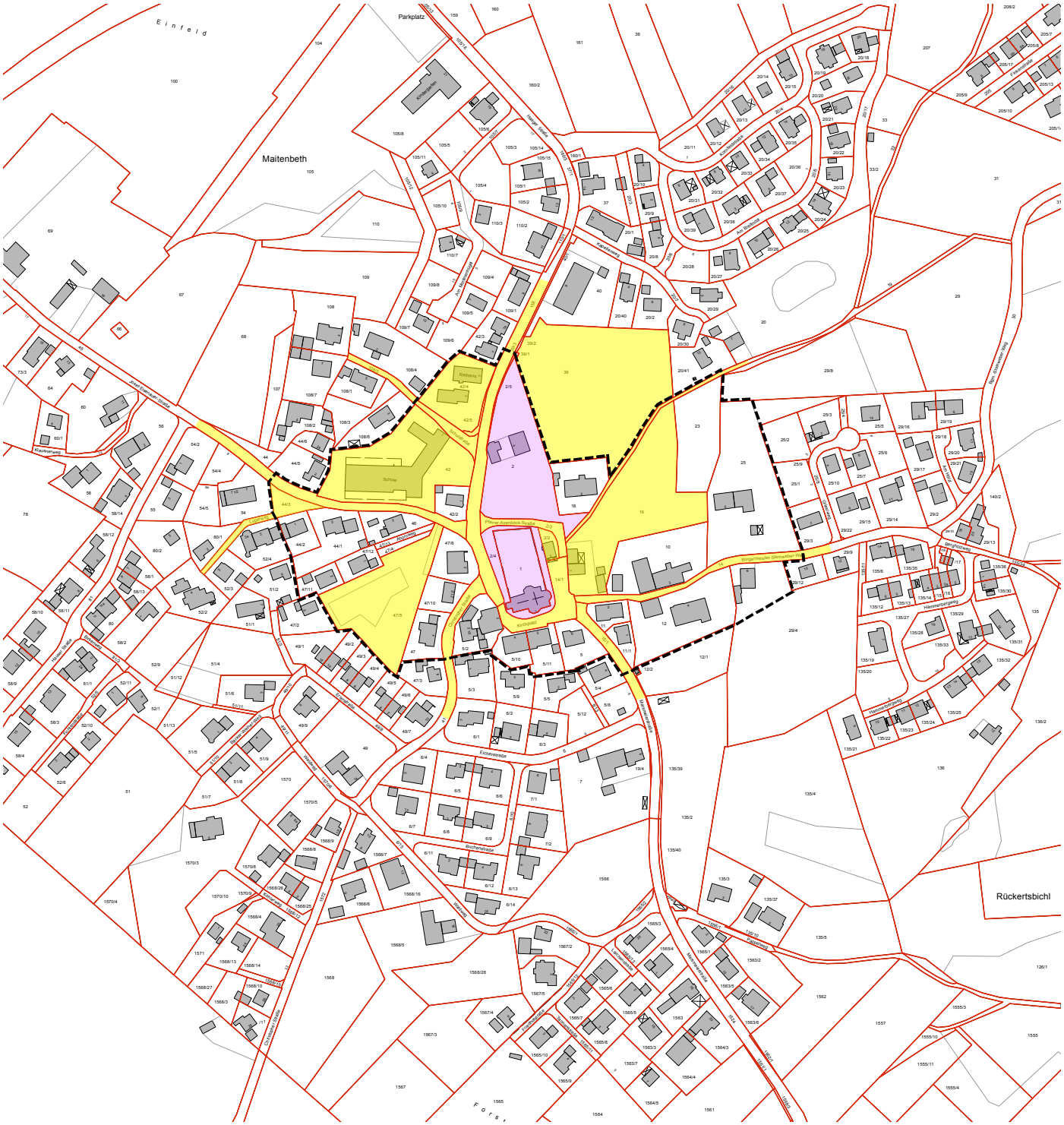
Nutzung - Ortsmitte Maitenbeth

M.: 1 : 4.000

0 m 50 m 100 m

Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658
mail@vonangerer.de

München im Februar 2012




Gemeinde Maitenbeth

kirchliche Einrichtungen

Untersuchungsgebiet

# Gemeinde Maitenbeth

Interkommunales Entwicklungskonzept
"Lebensader B12"

Eigentümer - Ortsmitte Maitenbeth

M.: 1 : 4.000

0 m 50 m 100 m

Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658
mail@vonangerer.de

München im Februar 2012

## 3.2 Bestandsanalyse

### 3.2.1 Qualitäten und Potentiale

Der Kirchplatz bildet aus städtebaulicher Sicht das Zentrum von Maitenbeth. Er ist räumlich großteils schön gefasst. Auf drei Seiten des Platzes wird der Zugang durch torähnliche Situationen betont. Direkt am Kirchplatz befinden sich mit Kirche und alter Post zwei interessante Baudenkmäler. Die Kirche, am höchsten Punkt des Dorfes gelegen, ist weithin sichtbar. Am Kirchplatz sind außerdem wichtige Infrastruktureinrichtungen wie ein Lebensmittelladen mit Bäckerei und Poststelle sowie eine Arztpraxis zu finden.

Ein weiteres Baudenkmal im Ortszentrum stellt der nördlich des Kirchplatzes gelegene Pfarrhof dar. Bei den ortsbildprägenden Gebäuden ist besonders die alte Schule nördlich der Kirche zu nennen, sowie das alte Wirtshaus am Bürgermeister-Steinweber-Weg, das sich leider in sehr schlechtem Zustand befindet. Diese Gebäude prägen aufgrund ihrer Bauweise und Gestaltung in positivem Sinn das Ortsbild und sollten daher soweit als möglich erhalten werden.

Eine weitere große Qualität von Maitenbeth liegt in der topographischen Lage mit den ortsbildprägenden Hangbereichen und den großen Wiesenflächen am Rand des historischen Dorfkerns. Aufgrund der Topographie ergeben sich interessante Blickbeziehungen und Ausblicke.

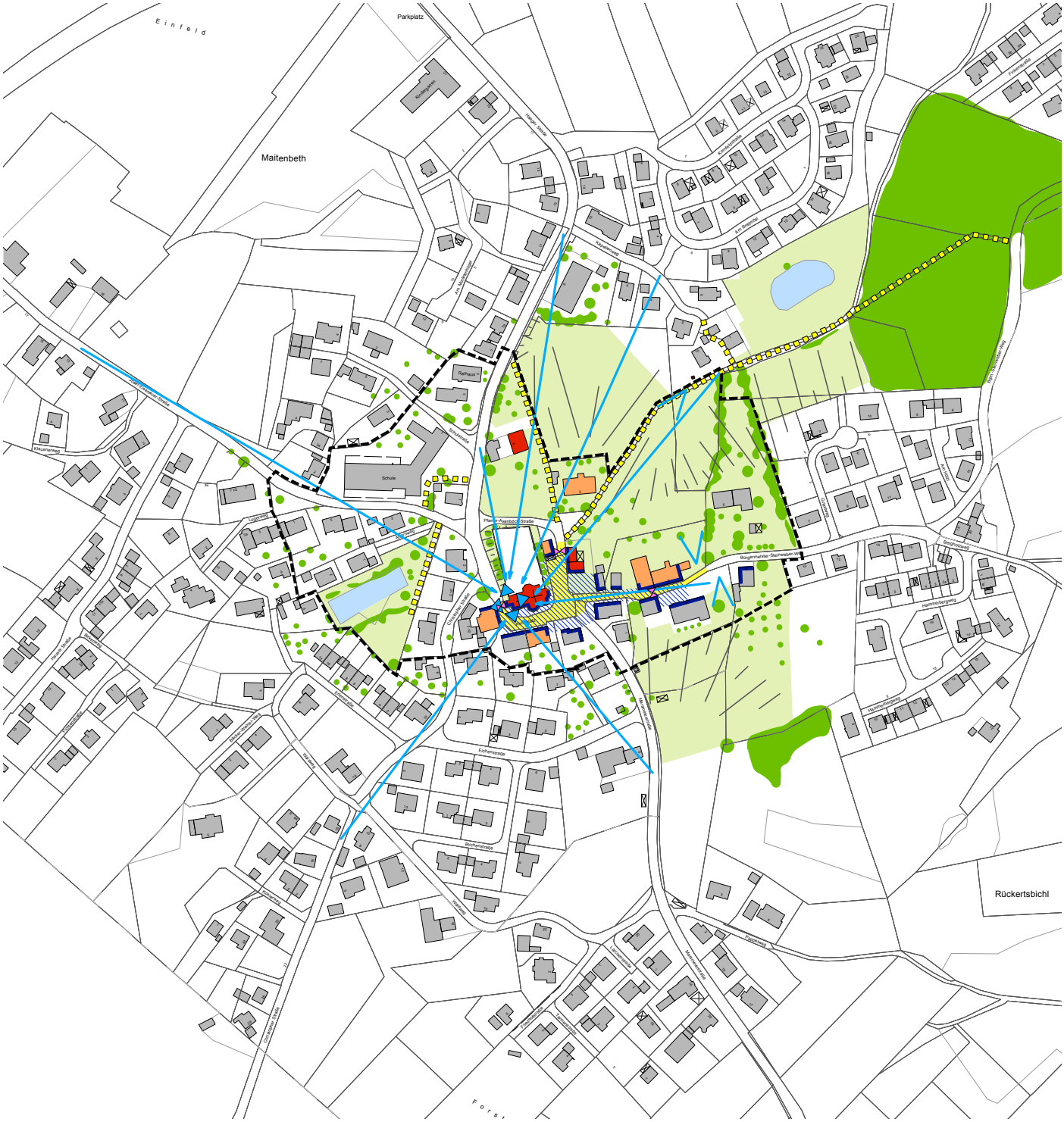
Der Bäckerweiher, der sich in Gemeindebesitz befindet, stellt ein Potential für die Erhöhung der Attraktivität des Ortszentrums dar. Er bedarf allerdings einer gestalterischen und ökologischen Aufwertung.

Mit Grundschule, Kindergarten und -krippe, Pfarrheim, Kirche und Rathaus verfügt Maitenbeth über wichtige Gemeinbedarfseinrichtungen.

Zugang zum Kirchplatz vom Bürgermeister-Steinweber- Weg, Blick auf die Pfarrkirche

ortsbildprägendes Gebäude am Kirchplatz, Lebensmittelladen mit Bäckerei

Baudenkmal Alte Post am Kirchplatz




Baudenkmal

ortsbildprägendes Gebäude

wichtige Raumkante

räumlich gefasster Bereich

Torsituation

ortsbildprägender Straßenraum

ortsbildprägender Grünbereich

ortsbildprägender Hangbereich

Baumbestand (dem Luftbild entnommen)

Weiher

fernwirksames Element

Sichtbeziehung

Ausblick

Fußweg

Untersuchungsgebiet

# Gemeinde Maitenbeth

Interkommunales Entwicklungskonzept "Lebensader B12"

Qualitäten - Ortsmitte Maitenbeth

M.: 1 : 4.000

0 m 50 m 100 m

Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658
mail@vonangerer.de

München im Februar 2012

### 3.2.2 Mängel und Konfliktbereiche

Einen erheblichen Mangel stellt im Ortskern von Maitenbeth die mangelhafte Gestaltung des Kirchplatzes dar, der nur über eine sehr geringe Aufenthaltsqualität verfügt. Der großflächig asphaltierte Platzbereich bedarf dringend einer Neugestaltung sowie einer Neuordnung des Verkehrs und der Parkierung, um seiner Funktion als Ortsmittelpunkt und als Treffpunkt für die Dorfbewohner gerecht zu werden. Dabei sollte der im Osten an den Kirchplatz anschließende Bürgermeister-Steinweber-Weg einschließlich der privaten Vorflächen in die Neugestaltung mit einbezogen werden.

Ein weiterer wesentlicher Mangel ist im vorhandenen Gebäudeleerstand und dem mangelhaften Zustand mehrerer Gebäude zu sehen.

Bei dem leerstehenden alten Wirtshaus handelt es sich um ein ortsbildprägendes Gebäude, das erhalten werden sollte. Aufgrund seines schlechten Gebäudezustands ist eine Sanierung wohl mit erheblichen Aufwand verbunden. Beim Rathaus besteht, nach Auskunft der Gemeinde, aufgrund der mangelhaften Bausubstanz ein hoher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf, der einen Rathausneubau notwendig macht. Für die alte Post liegt bereits ein Sanierungs- und Nutzungskonzept vor. Der geplante Umbau zum Bürgerhaus würde eine erhebliche Aufwertung und Belebung des Ortszentrums bedeuten.

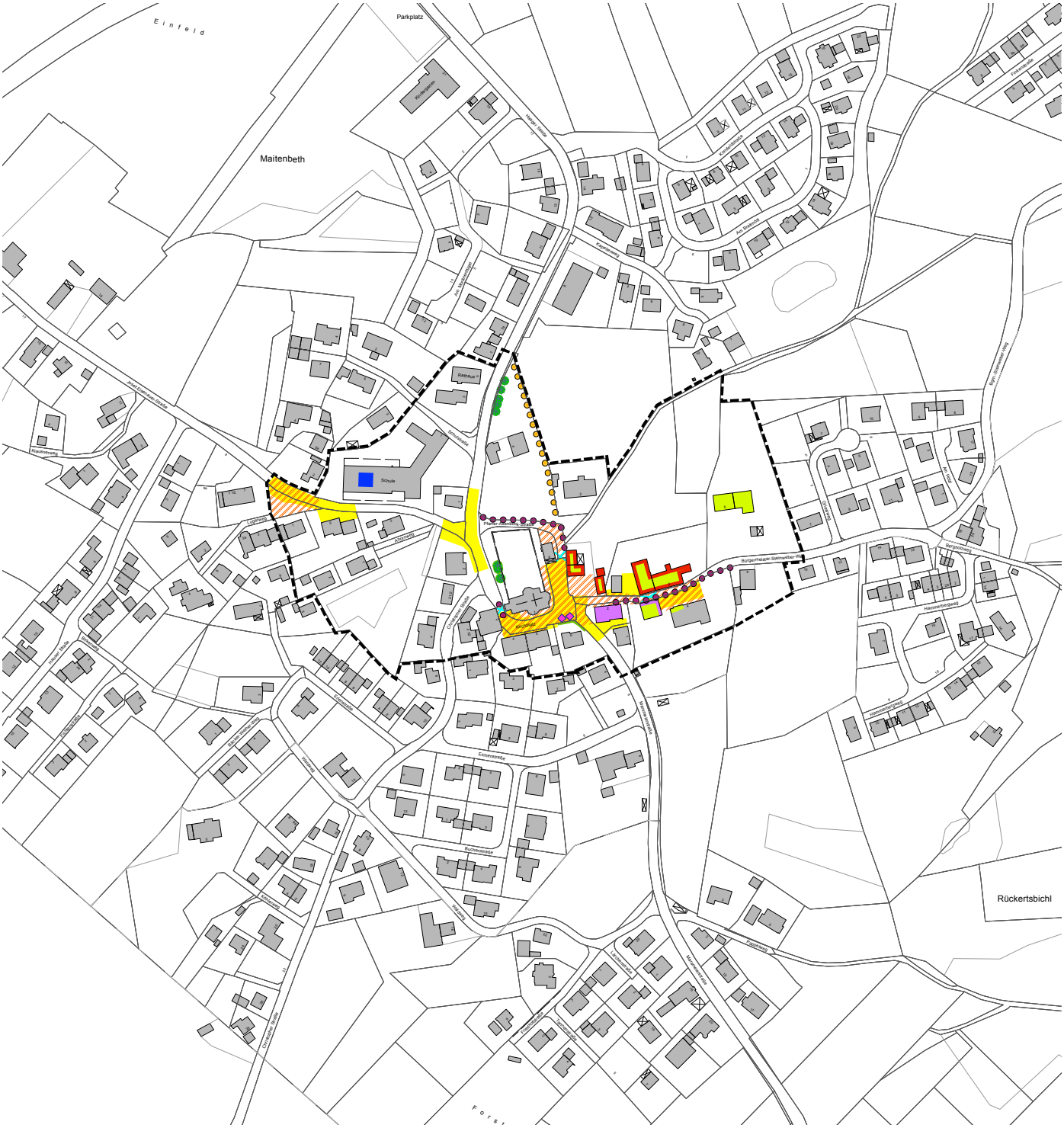
Das leerstehende Bauernhaus am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes bedarf ebenfalls einer neuen Nutzung. Eine moderate Nachverdichtung erscheint in diesem Bereich möglich.

Als weitere Mängel und Probleme wurden außerdem fehlende bzw. mangelhaft gestaltete Fußwege, störende Bepflanzung sowie mangelhaft gestaltete Straßenabschnitte im Bereich der Haager- und der Josef-Eisenauer-Straße kartiert.

mangelhafte Platzgestaltung - Kirchplatz

mangelhafte Straßenraum- / Freiflächengestaltung und Gebäude mit erheblichen Mängeln im Zustand (Altes Wirtshaus)

übermäßig befestigte Fläche, Josef-Eisenauer-Straße / Haager Straße




Gebäude mit erheblichen Mängeln im Zustand

leerstehendes Gebäude

übermäßig befestigte Fläche

mangelhaft gestaltete Freifläche

fehlender bzw. zu schmaler Gehweg

Engstelle im Straßenraum

Gebäude ohne Bezug zur Umgebung

mangelhafte Fassadengestaltung

mangelhaft gestalteter Fußweg

störende Bepflanzung

störende Einfriedung

Beeinträchtigung des Ortsbildes durch mangelhaft gestaltete Anschlagtafeln, bzw. störenden Gittermast

eingeschränkte Nutzbarkeit Mehrzweckhalle

Untersuchungsgebiet

# Gemeinde Maitenbeth

Interkommunales Entwicklungskonzept "Lebensader B12"

Mängel - Ortsmitte Maitenbeth

M.: 1 : 4.000

0 m 50 m 100 m

Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658
mail@vonangerer.de

München im Februar 2012

## 3.3 Ziele

Aufbauend auf der Analyse der Qualitäten und Mängel, sowie der bereits bestehenden Untersuchungen, wurden die folgenden Zielvorstellungen formuliert.

### Ziele zur Nutzung

- Aufwertung des Kirchplatzes als Ortszentrum mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie öffentlichen Nutzungen als Treffpunkt für alle Dorfbewohner
- Sanierung und Umbau der alten Post in ein Bürgerhaus, Sicherung der historischen Einrichtung der Poststelle als Ausstellung
- Einbindung des Rathauses in das Ortszentrum
- Erhalt und Verbesserung des Angebots an Gütern des täglichen Bedarfs im Ortskern
- Erhalt und Verbesserung des Dienstleistungsangebots, auch in Hinblick auf den demographischen Wandel
- Erhalt der bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen
- Verbesserung des Freizeitangebotes für alle Einwohner
- Sichern / Bereitstellen von Räumlichkeiten für Veranstaltungen (Bürgerversammlung, Vereinsfeste, etc.)
- Bereitstellung eines Wohnungsangebotes für alle Altersgruppen, insbesondere auch für ältere Bürger - Betreutes Wohnen, integrierte Wohnformen
- Förderung der Innenentwicklung und einer behutsamen Nachverdichtung
- Modernisierung und Sanierung von Gebäuden, die nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen, insbesondere auch energetische Sanierung von Gebäuden
- Nutzung und Reaktivierung leerstehender Bausubstanz, sowie Abbruch nicht mehr benötigter und nicht erhaltenswerter Gebäude

### Ziele zur Ortsgestalt

- gestalterische und funktionale Aufwertung des Kirchplatzes als Ortszentrum mit hoher Aufenthaltsqualität
- Erhalt und Aufwertung der noch vorhandenen, historisch gewachsenen, dörflichen Siedlungs- und Grünstruktur
- Erhalt und Nutzung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Gebäude
- gestalterische und funktionale Verbesserung von Straßen- und Platzräumen und der in den Straßenraum wirkenden Flächen
- Sanierung von Gebäuden und Fassaden in mangelhaftem Zustand
- Verbesserung der Baugestaltung einzelner Gebäude bei einer Beeinträchtigung des Ortsbildes
- Erhalt und Freistellung wichtiger Sichtbeziehungen und Ausblicke

### Ziele zur Grünstruktur

- Erhalt, Pflege und Ergänzung ortsbildprägender Grünbereiche, insbesondere Erhalt, Pflege und Ergänzung der Obstwiesen, die zum dörflichen Charakter des Ortes wesentlich beitragen
- Sicherung ortsbildprägender Hangbereiche und Freihalten von Bebauung
- gestalterische und ökologische Aufwertung des Bäckerweihers, Möglichkeiten für eine verträgliche Badenutzung prüfen

- Erhalt, Pflege und Ergänzung ortsbildprägender Gehölzstrukturen
- Reduzierung der versiegelten Flächen
- Vernetzung des Ortsbereichs mit der Landschaft über Grünflächen, Straßenraumbegrünung und Fußwege

**Ziele zum Verkehr**

- Neuregelung der Verkehrsführung am Kirchplatz hinsichtlich des Durchgangsverkehrs
- Neuordnung der Parkplätze im Ortszentrum und Reduzierung auf Kurzeitparkplätze
- Schaffung von Parkplätzen im Umfeld des Kirchplatzes für Langzeitparker
- Verbesserung der Sicherheit für Fußgänger im Bereich des Kirchplatzes
- Schaffung von sicheren Fußwegverbindungen zur Schule
- Erhalt und Ausbau der Radwegvernetzung
- Erhalt und Ergänzung des Angebotes des ÖPNV

## 3.4 Maßnahmen

Aufbauend auf den Planungsgrundlagen, der Bestandsanalyse und den Zielvorstellungen wurden Maßnahmenvorschläge für eine gestalterische und funktionale Aufwertung der Ortsmitte von Maitenbeth entwickelt.

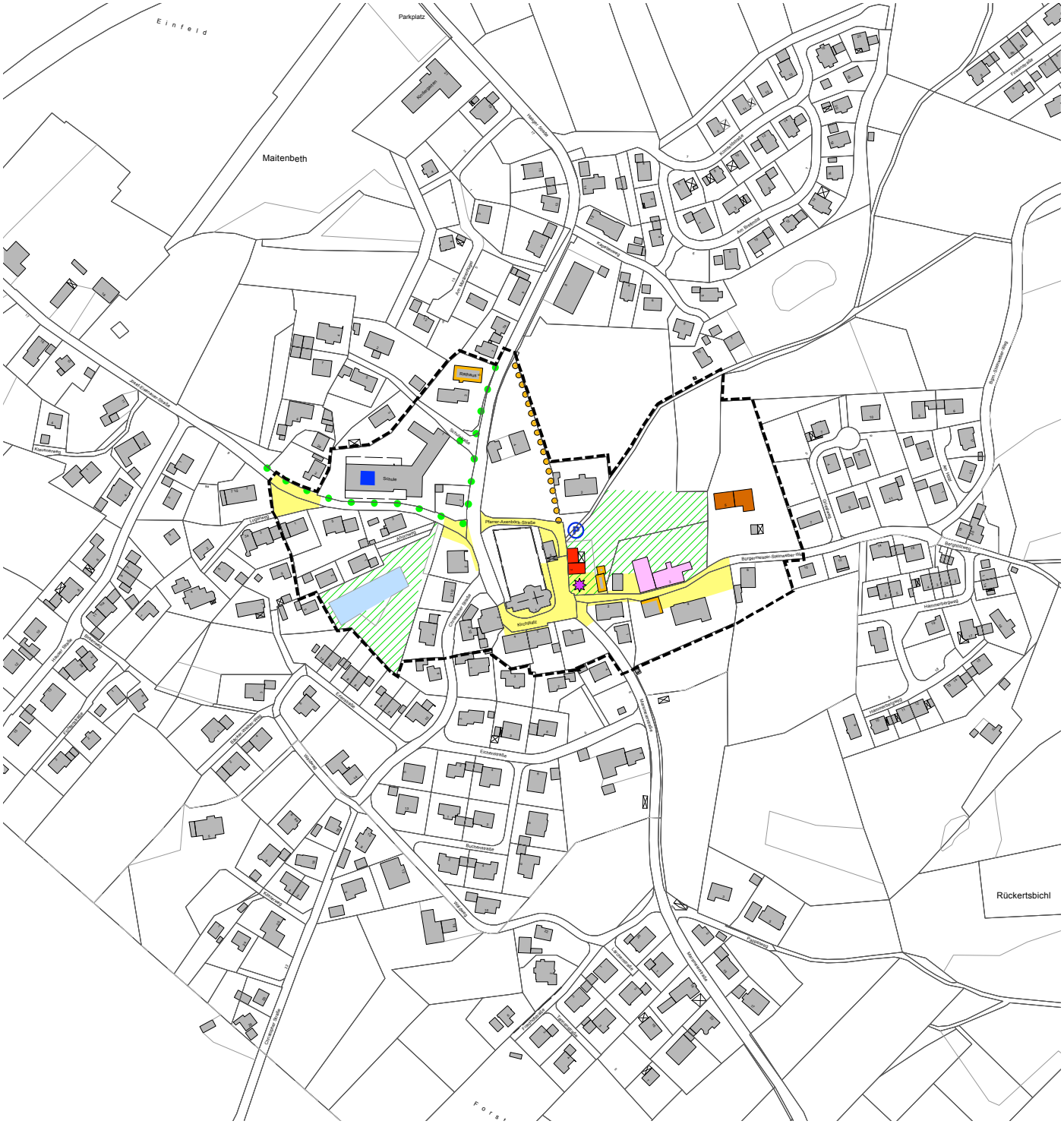
Dabei wird im Folgenden unterschieden zwischen vordringlichen Maßnahmen mit besonderer Bedeutung für die Daseinsvorsorge und sonstigen wünschenswerten Maßnahmen.

**Vordringliche Maßnahmen**

1. Sanierung und Umbau der alten Post in ein Bürgerhaus, Sicherung der historischen Einrichtung der Poststelle als Ausstellung
2. Neugestaltung des Kirchplatzes einschließlich der Pfarrer-Axenböck-Straße und des westlichen Teils des Bürgermeister-Steinweber-Wegs
3. Anlage von Langzeitparkplätzen im Umfeld des Kirchplatzes
4. Rathausneubau, Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs
5. Schaffung eines Angebots für betreutes Wohnen
6. Umbau der Mehrzweckhalle (Schule) zur Veranstaltungshalle (Verbesserung der Akustik, Einbau einer Küche, barrierefreier Zugang)

**Sonstige wünschenswerten Maßnahmen**

1. Sanierung und Reaktivierung des alten Wirtshauses
2. gestalterische und ökologische Aufwertung des Bäckerweihers, Erlebbarkeit verbessern, Bademöglichkeit prüfen
3. Verbesserung des Fußwegs beim Pfarrhaus
4. Begrünung von Straßenräumen Haager Straße, Josef-Eisenauer-Straße
5. Neugestaltung des Platzes Ecke Josef-Eisenauer-Straße / Lugerweg
6. Aufwertung der Freifläche an der Raiffeisenbank
7. Anlage eines Radwegs nach Rechtmehring
8. Anlage eines Radwegs nach Hohenlinden




Neugestaltung von Straßen- und Platzräumen und angrenzender Freiflächen

Anlage eines Dorfplatzes als

Sanierung und Umbau der alten Post zu einem Bürgerhaus

Sanierung und Reaktivierung des ortsbildprägenden alten Wirtshauses

Reaktivierung des leerstehendes Gebäudes, Möglichkeiten einer Nachverdichtung prüfen

Gebäudesanierung / Verbesserung der Fassadengestaltung oder Abbruch

Anlage eines Parkplatzes im Bereich Kirchplatz

Neugestaltung Fußweg

Pflanzen von Bäumen im Straßenraum

Aufwertung von Grünbereichen

Aufwertung des ehemaligen Badeweihers

Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten der Mehrzweckhalle (Verbesserung der Akustik, Schaffung eines barrierefreien Zugangs, etc.)

Untersuchungsgebiet

# Gemeinde Maitenbeth

Interkommunales Entwicklungskonzept "Lebensader B12"

Maßnahmen - Ortsmitte Maitenbeth

M.: 1 : 4.000

0 m 50 m 100 m

Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658
mail@vonangerer.de

München im Februar 2012

Gemeinde Rechtmehring - Luftbild
Untersuchungsgebiet

# 4 Gemeinde Rechtmehring

## 4.1 Planerische Grundlagen

### 4.1.1 Planungsrechtliche Vorgaben

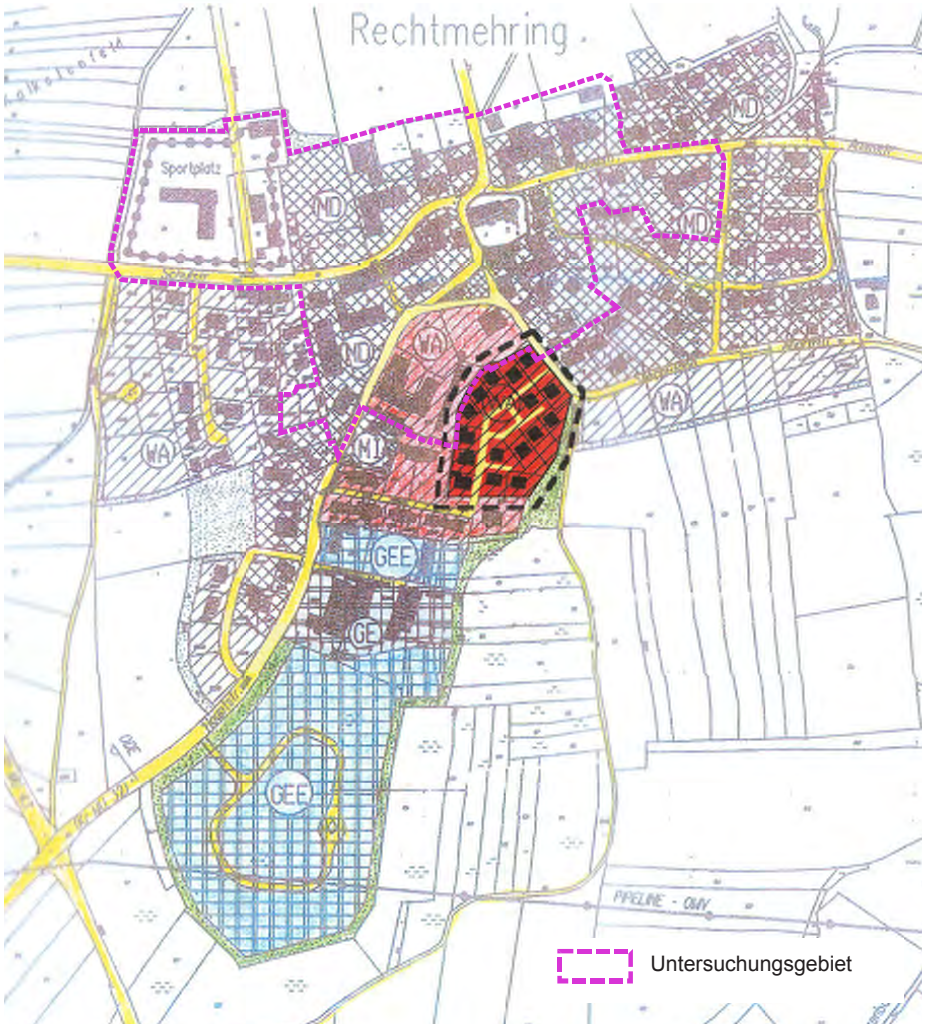
**Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Rechtmehring besitzt einen Flächennutzungsplan aus den 70er Jahren der inzwischen neun Änderungen erfahren hat (Bekanntmachung der 9. Änderung am 20.06.2006).

Das Untersuchungsgebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan überwiegend als Dorfgebiet dargestellt. Die Flächen südlich des Stechlrings und östlich der Hauptstraße sind als allgemeines Wohngebiet gekennzeichnet. Schule mit Sportplatz, Rathaus und Pfarrheim sind als Gemeinbedarfsflächen eingetragen.

**Bebauungspläne**

Rechtskräftige Bebauungspläne bestehen innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht.




FNP - Ausschnitt

9. Änderung

### 4.1.2 Bestehende Planungen und Untersuchungen

**Planungen**

**Friedhof**

Am Friedhof bei der Kirche dürfen keine Bestattungen mehr erfolgen. Der Boden senkt sich unregelmäßig ab, außerdem sind die Grabstellen zu eng. Die Bodenabsenkungen machen bereits Probleme bei den vorhandenen Grabsteinen.

Der zweite Friedhof in Rechtmehring, der Waldfriedhof, ist inzwischen großteils belegt, so dass eine Friedhofserweiterung notwendig ist.

Anstelle einer Erweiterung des Waldfriedhofs möchte die Gemeinde den Kirchenfriedhof in der Ortsmitte sanieren, um hier wieder Bestattungen durchführen zu können. In diesem Zusammenhang soll auch ein behindertengerechter Zugang zum Friedhof geschaffen werden.

**Grundstück der Raiffeisenbank zwischen Schulstraße und Hauptstraße**

Von Seiten der Raiffeisenbank bestehen erste Überlegungen hinsichtlich einer Erweiterung. Dazu sollen die vorhandenen Gewerbehallen abgebrochen und ein Bürogebäude errichtet werden.

### 4.1.3 Nutzungsstruktur

Innerhalb des Untersuchungsgebietes besteht eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Gemeinbedarfseinrichtungen, Gaststätten, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Gewerbe und landwirtschaftlichen Betrieben.

Am nordöstlichen Ortsrand sind wichtige Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schule, Gemeindeverwaltung und Pfarrheim mit Gemeindebücherei untergebracht. Katholische Kirche sowie Kingergarten und Kinderkrippe befinden sich im Ortszentrum.

In der Ortsmitte gibt es außerdem zwei Gastronomiebetriebe sowie Läden für den täglichen Bedarf, eine Bäckerei, eine Metzgerei und einen Lebensmittelladen. Die Bäckerei möchte sich vergrößern und plant daher den Umzug in das Gewerbegebiet am südlichen Ortsrand.

Am südlichen Rand des Untersuchungsgebietes hat an der Hauptstraße die Raiffeisenbank ihren Sitz. Auch eine Zahnarztpraxis ist hier zu finden.

Bei den im Untersuchungsgebiet angesiedelten Gewerbebetrieben handelt es sich um eine Firma für Metallbau und eine Firma für Bauelemente.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen außerdem drei landwirtschaftliche Betriebe, zwei davon werden noch im Haupterwerb geführt, einer im Nebenerwerb.

Als Gebäudeleerstand wurden im Untersuchungsgebiet zwei ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude kartiert. Meist stehen solche Gebäude nicht völlig leer, sondern werden zu Abstell- und Lagerzwecken genutzt. Ein Abbruch der großen Baukörper hätte jedoch erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild.

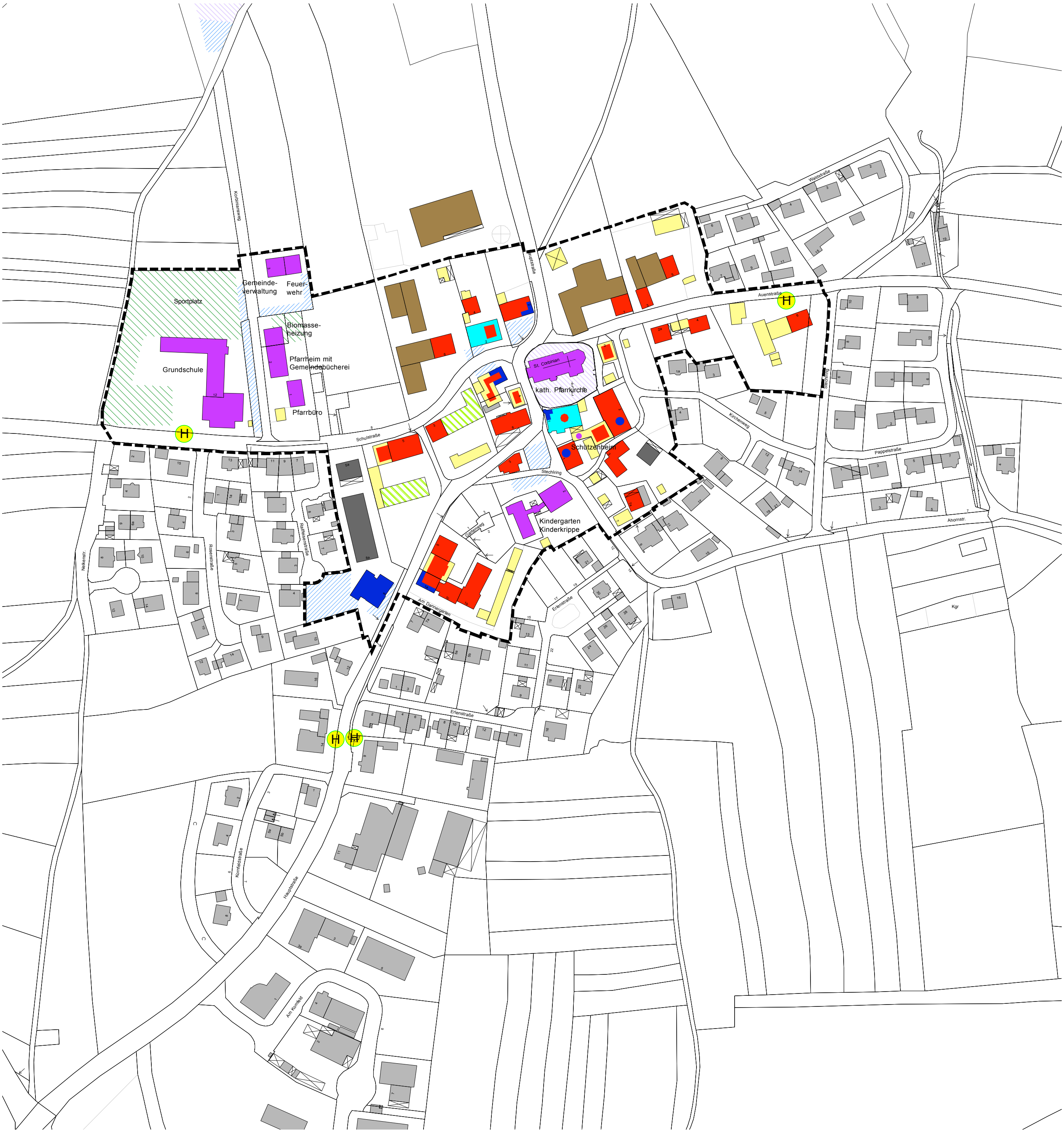
### 4.1.4 Eigentumsverhältnisse

Die meisten Straßenräume innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich im Besitz der Gemeinde Rechtmehring. Nur die Hauptstraße ist als Kreisstraße im Eigentum des Landkreises Mühldorf am Inn.

Außer den Straßen sind innerhalb des Untersuchungsgebietes nur die Grundstücke der Schule und der Gemeindeverwaltung im Eigentum der Gemeinde.

Die katholische Kirche mit Friedhof sowie das Grundstück mit Pfarrheim und Pfarramt befinden sich im Besitz kirchlicher Einrichtungen.

Grundstücke privater Eigentümer wurden in der Karte nicht gekennzeichnet.




| | |
|---|---|
| Gemeinbedarf | Nutzung im Erdgeschoss z.B. Handel und Dienstleistung |
| Wohnen | untergeordnete Nutzung z.B. Wohnen |
| Handel und Dienstleistung | öffentlicher Parkplatz, Kundenparkplatz, Parkplatz an Gemeinbedarfseinrichtungen |
| Gastronomie | Friedhof |
| Gewerbe / Handwerk | Spiel- / Sportplatz |
| Landwirtschaft | Bushaltestelle |
| Nebengebäude | Untersuchungsgebiet |
| Leerstand | |
| nicht mehr genutztes landwirtschaftliches Gebäude | |

# Gemeinde Rechtmehring

Interkommunales Entwicklungskonzept "Lebensader B12"

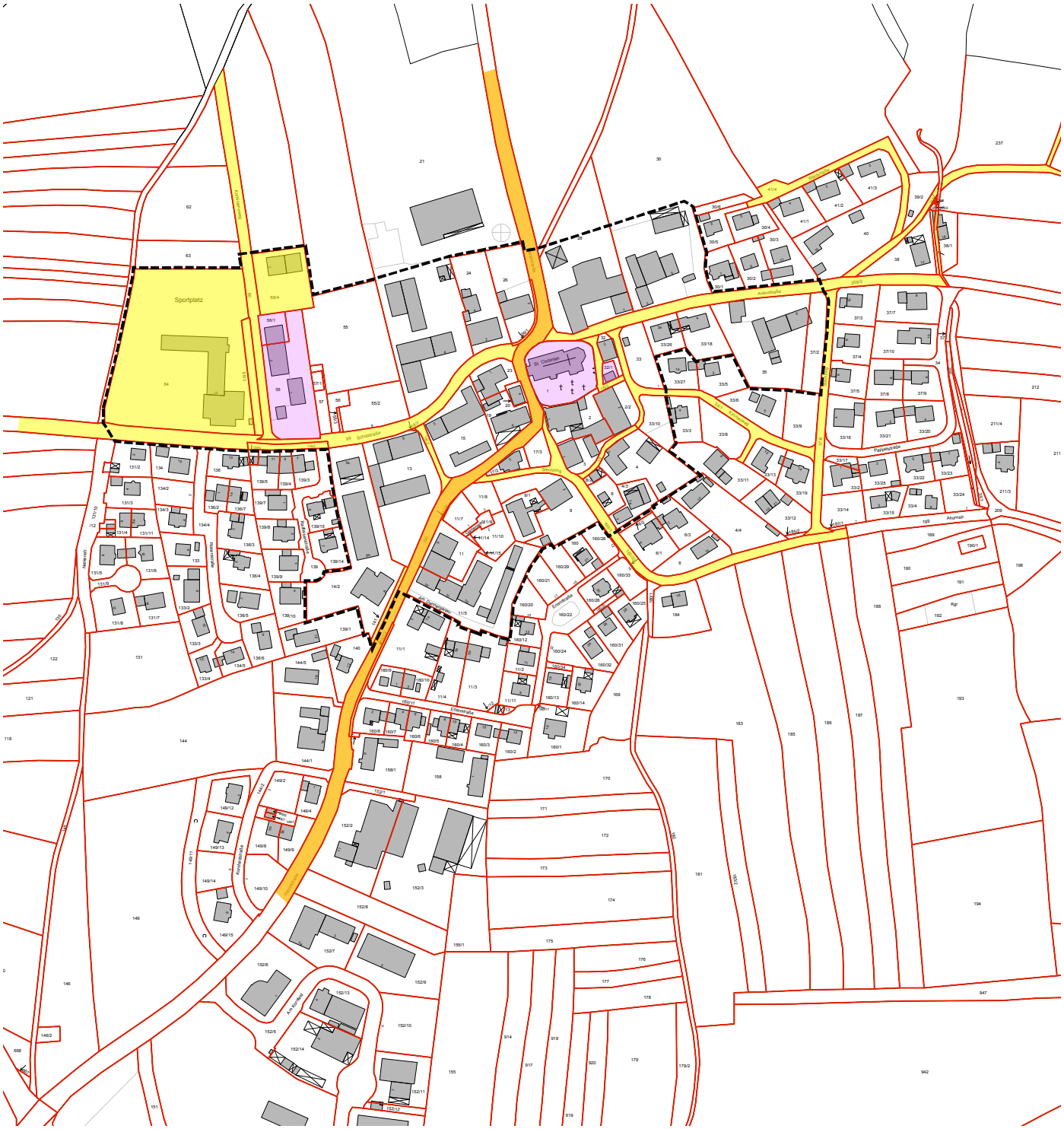
Nutzung - Ortsmitte Rechtmehring

0 m 50 m 100 m

M.: 1 : 4.000


Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658
mail@vonangerer.de


München im Februar 2012




Gemeinde Rechtmehring

Landkreis Mühldorf a. Inn

kirchliche Einrichtungen

Untersuchungsgebiet

# Gemeinde Rechtmehring

Interkommunales Entwicklungskonzept
"Lebensader B12"

Eigentümer - Ortsmitte Rechtmehring

0 m 50 m 100 m

M.: 1 : 4.000

Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658
mail@vonangerer.de

München im Februar 2012

## 4.2 Bestandsanalyse

### 4.2.1 Qualitäten und Potentiale

Der historische Dorfkern von Rechtmehring ist auch heute noch gut erkennbar. Mit der Kirche, dem Kirchenwirt sowie dem alten Pfarrhof und seiner Hofummauerung aus Bruchstein verfügt Rechtmehring über sehr schöne Baudenkmäler in der Ortsmitte.

Die Kirche von Rechtmehring ist weithin sichtbar und stellt ein fernwirksames Element dar. Auch innerorts ergeben sich immer wieder Blickbeziehungen zur Kirche.

Daneben sind im Untersuchungsgebiet mehrere ortsbildprägende Gebäude zu finden. Diese sind, auch wenn sie teilweise Veränderungen in der Fassadengestaltung aufweisen, in positivem Sinn charakteristisch und / oder prägend für das Ortsbild. Nur eines dieser Gebäude weist erhebliche Mängel im Zustand auf. Dabei handelt es sich um das Nebengebäude der Hofstelle Ecke Hauptstraße / Auenstraße.

Hauptstraße, Schulstraße, Auenstraße und Stechlring sind im Umfeld der Kirche aufgrund der vorhanden Baustruktur als ortsbildprägende Straßenräume einzustufen. Die Gebäude bilden hier räumlich gefasste Bereiche und Torsituationen.

Im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes zeigt sich der dörfliche Charakter Rechtmehrings auch in den vorhandenen Obstwiesen.

Eine wesentliche Qualität besteht in Rechtmehring außerdem in der verhältnismäßig guten Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen. Neben Läden für den täglichen Bedarf sind in Rechtmehring auch wichtige Gemeinbedarfseinrichtungen wie Grundschule, Kindergarten, Kinderkrippe und Pfarrheim mit Bücherei zu finden. Als Ergänzung wäre nach Auskunft der Gemeinde eine Arztpraxis wünschenswert.

Blick auf Pfarrkirche und Kirchenwirt - Baudenkmäler

alter Pfarrhof (Kindergarten) - Baudenkmal

ortsbildprägendes Gebäude am Kirchenweg

Baudenkmal

ortsbildprägendes Gebäude

wichtige Raumkante

räumlich gefasster Bereich

Torsituation

ortsbildprägender Straßenraum

ortsbildprägender Grünbereich

Baumbestand (dem Luftbild entnommen)

fernwirksames Element

Sichtbeziehung

Fußweg

Untersuchungsgebiet

# Gemeinde Rechtmehring

Interkommunales Entwicklungskonzept "Lebensader B12"

Qualitäten - Ortsmitte Rechtmehring

M.: 1 : 4.000

0 m 50 m 100 m

Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658
mail@vonangerer.de

München im Februar 2012

### 4.2.2 Mängel und Konfliktbereiche

Die Verkehrssituation im Ortskern von Rechtmehring ist problematisch. Die Hauptstraße ist stark vom Durchgangsverkehr belastet, die Kreuzungsbereiche sind teilweise unübersichtlich. Hinzu kommt, dass aufgrund der beengten Verhältnisse die straßenbegleitenden Gehwege häufig sehr schmal sind bzw. fehlen und somit eine Gefährdung der Fußgänger besteht.

Ein weiterer erheblicher Mangel besteht in der mangelnden Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und dem Fehlen von Treffpunkten in der Ortsmitte. So gibt es in Rechtmehring keinen Dorfplatz.

Die Straßenräume und die angrenzenden privaten Vorflächen im Umfeld der Kirche sind teilweise übermäßig befestigt und häufig mangelhaft gestaltet. Besonders negativ auf das Ortsbild wirkt sich die mangelhafte Gestaltung des Parkplatzes beim Kirchenwirt an der Hauptstraße aus.

An der Schulstraße weist die räumliche Fassung Mängel auf. Die Lage des Kriegerdenkmals an der Straße erscheint ungünstig, und die Gestaltung des Umfelds mangelhaft.

Beim Friedhof an der Kirche bestehen Probleme aufgrund des Fehlens eines behindertengerechten Zugangs. Vor allem müsste der Friedhofsbereich saniert werden, zum einen um hier wieder Bestattungen durchführen zu können, zum anderen aus gestalterischen Gründen.

Desweiteren wurden bei einigen Gebäuden Mängel im Zustand kartiert. Erhebliche, das Ortsbild beeinträchtigende Mängel weist jedoch nur ein großes landwirtschaftliches Nebengebäude auf. Zwei ehemals landwirtschaftliche Gebäude stehen leer. Hier sind Möglichkeit einer Umnutzung zu prüfen.

Im Norden des Untersuchungsgebietes bestehen Mängel bei der Ortsrandeingrünung.

mangelhaft gestaltete Freifläche - Parkplatz beim Kirchenwirt

mangelhaft gestalteter Straßenraum - Schulstraße beim Kriegerdenkmal

mangelhaft gestalteter Straßenraum, zu schmale Gehwege - Hauptstraße

Gebäude mit erheblichen Mängeln im Zustand

Gebäude mit sonstigen Mängeln im Zustand

Mauern mit Mängeln im Zustand oder der Gestaltung

nicht mehr genutztes landwirtschaftliches Gebäude

übermäßig befestigte Fläche

mangelhaft gestaltete Freifläche

problematischer Kreuzungsbereich

fehlender bzw. zu schmaler Gehweg

hohe Verkehrsbelastung

mangelhafte Gestaltung Umfeld Kriegerdenkmal

unregelmäßige Bodenabsenkungen im Friedhofsbereich

fehlende räumiche Fassung

mangelhafte Ortsrandeingrünung

Untersuchungsgebiet

# Gemeinde Rechtmehring

Interkommunales Entwicklungskonzept "Lebensader B12"

Mängel - Ortsmitte Rechtmehring

0 m 50 m 100 m

M.: 1 : 4.000

Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658
mail@vonangerer.de

München im Februar 2012

## 4.3 Ziele

Aufbauend auf der Analyse der Qualitäten und Mängel wurden für den Ortskern von Rechtmehring folgende Zielvorstellungen formuliert.

### Ziele zur Nutzung

- Förderung der Nutzungsvielfalt - Wohnen, Gemeinbedarf, Handel und Dienstleistung, Gastronomie, Handwerk, Gewerbe und Landwirtschaft im Ortskern
- Erhalt und Verbesserung des Angebots an Gütern des täglichen Bedarfs im Ortskern
- Erhalt und Verbesserung des Dienstleistungsangebots, insbesondere in Hinblick auf den demographischen Wandel
- Erhalt der bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen
- Schaffung von Treffpunkten und Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum
- Sanierung und Nutzung des Friedhofs an der Kirche, anstelle einer Erweiterung des Waldfriedhofs
- Modernisierung und Sanierung von Gebäuden, die nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen, insbesondere auch energetische Sanierung von Gebäuden
- Nutzung und Reaktivierung leerstehender Bausubstanz, sowie Abbruch nicht mehr benötigter und nicht erhaltenswerter Gebäude

### Ziele zur Ortsgestalt

- Gestaltung eines Dorfplatzes als Ortsmittelpunkt
- Erhalt und Aufwertung der noch vorhandenen, historisch gewachsenen, dörflichen Siedlungs- und Grünstruktur
- Erhalt und Nutzung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Gebäude
- gestalterische und funktionale Verbesserung von Straßen- und Platzräumen und der in den Straßenraum wirkenden Flächen
- gestalterische Aufwertung des Friedhofbereichs an der Kirche
- Sanierung von Gebäuden und Fassaden in mangelhaftem Zustand
- Erhalt wichtiger Sichtbeziehungen

### Ziele zur Grünstruktur

- Erhalt, Pflege und Ergänzung innerörtlicher, ortsbildprägender Grünbereiche, insbesondere Erhalt, Pflege und Ergänzung der Obstwiesen, die zum dörflichen Charakter des Ortes wesentlich beitragen
- Erhalt, Pflege und Ergänzung ortsbildprägender Gehölzstrukturen
- Reduzierung der versiegelten Flächen
- Vernetzung des Ortsbereichs mit der Landschaft über Grünflächen, Straßenraumbegrünung und Fußwege

**Ziele zum Verkehr**

- Neuordnung der Parkplätze im Ortszentrum, Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an Parkplätzen im Bereich der Kirche und des Kindergartens
- Möglichkeit der Anlage einer Tiefgarage unter dem Parkplatz des Kirchenwirts prüfen
- Verbesserung der Sicherheit für Fußgänger im Straßenraum
- Ausbau des Radwegenetzes
- Erhalt und Ergänzung des Angebotes des ÖPNV

## 4.4 Maßnahmen

Aufbauend auf den Planungsgrundlagen, der Bestandsanalyse und den Zielvorstellungen wurden Maßnahmenvorschläge für eine gestalterische und funktionale Aufwertung der Ortsmitte von Rechtmehring entwickelt.

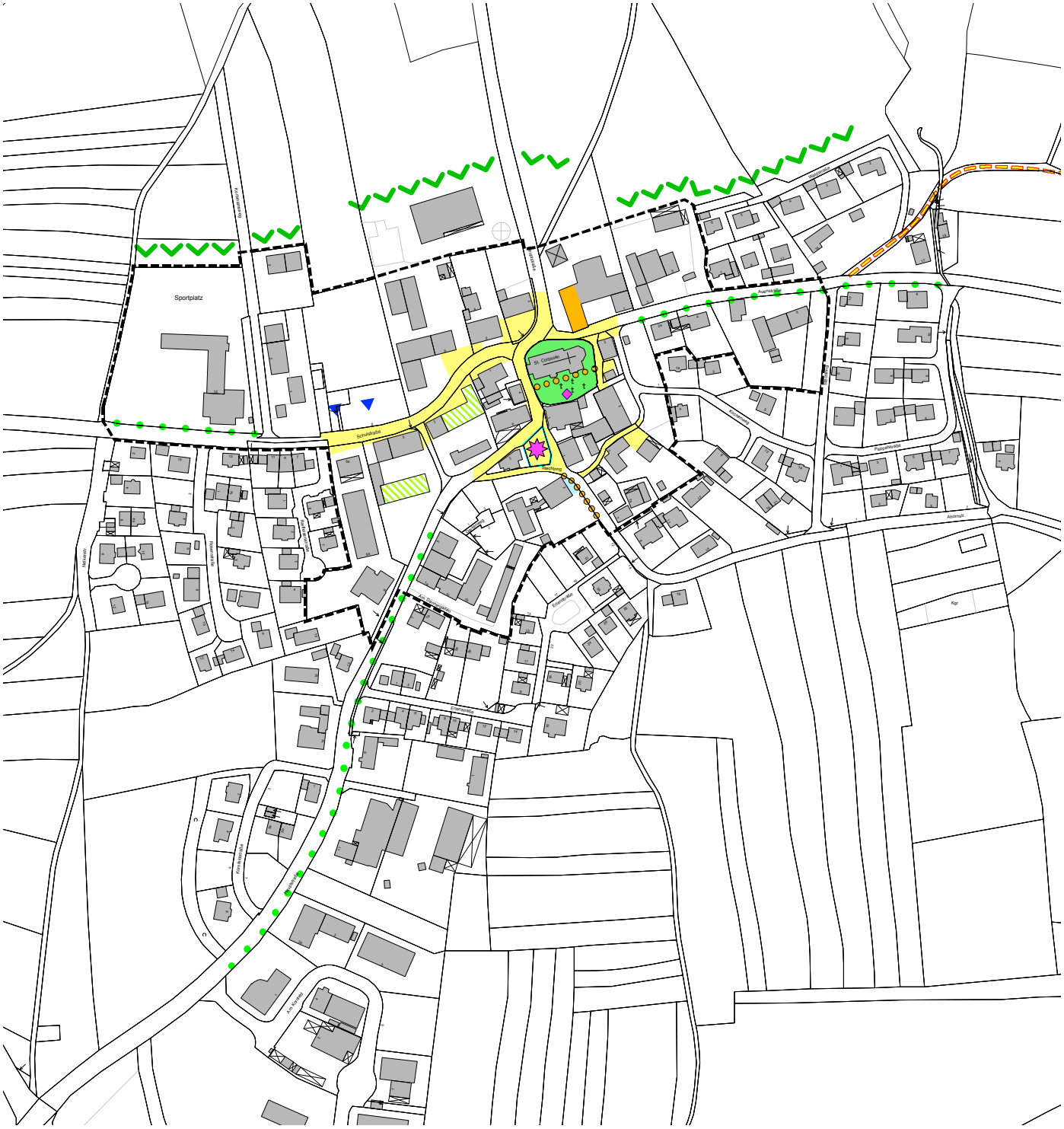
Dabei wird im Folgenden unterschieden zwischen vordringlichen Maßnahmen mit besonderer Bedeutung für die Daseinsvorsorge und sonstigen wünschenswerten Maßnahmen.

**Vordringliche Maßnahmen**

1. Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie zur Unterbringung der Stellplätze, als Voraussetzung für die Anlage eines Dorfplatzes auf dem Grundstück des Kirchenwirts; Möglichkeit der Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage prüfen
2. Anlage eines Dorfplatzes auf dem bisher als Parkplatz genutzten Grundstück des Kirchenwirts, Erwerb der Fläche durch die Gemeinde oder langfristige Nutzungsvereinbarung
3. Herstellen von Stellplätzen als Ersatz für den Parkplatz des Kirchenwirts
4. Anlage von Parkplätzen am Stechlring beim Kindergarten
5. Anlage eines straßenbegleitenden Gehwegs entlang des Stechlrings beim Kindergarten
6. Sanierung und Nutzung des Kirchenfriedhofs,
   gestalterische Aufwertung des Friedhofsbereich, Versetzung des Kriegerdenkmals von der Schulstraße zur Kirche und Gestaltung eines kleinen Platzes im Friedhofsbereich vor dem Kircheneingang als Treffpunkt für die Bewohner Rechtmehrings
   Schaffung eines behindertengerechten Zugangs,
   Herstellen einer Fußwegverbindung zwischen Kirchenweg und Hauptstraße über den Friedhofsbereich
7. Ausbau der Radwegverbindung nach Haag, Verbesserung der Feldwege und Anlage eines Radwegs an der Kreisstraße bei Voglberg
8. Verbesserung der Sicherheit für Fußgänger im Bereich der Hauptstraße zwischen der Einmündung der Auenstraße und des Stechlrings, sowie Verbesserung der Kreuzungsbereiche

**Sonstige wünschenswerten Maßnahmen**

1. Neugestaltung des östlichen Teilbereiches der Schulstraße einschließlich der privaten Vorflächen
2. Neugestaltung des westlichen Teilbereiches der Auenstraße einschließlich der privaten Vorflächen
3. Neugestaltung des Weges zwischen Kirchenweg und Stechlring einschließlich der privaten Vorflächen
4. Begrünung des Straßenraums, Pflanzen von Bäumen
   - westlicher Teilbereich Schulstraße
   - östlicher Teilbereich Auenstraße
   - Hauptstraße
5. Schließung der Baulücke an der Schulstraße
6. Verbesserung der Eingrünung am nördlichen Ortsrand
7. Anlage eines Radwegs nach Maitenbeth
8. Anlage eines Radwegs nach Wasserburg




Neugestaltung von Straßen- und Platzräumen und angrenzender Freiflächen

Anlage eines Dorfplatzes

Sanierung des Friedhofbereichs

Versetzung des Kriegerdenkmals, Gestaltung eines kleinenPlatzes

Herstellen einer Fußwegverbindung

Ausbau einer Fuß- und Radweg-verbindung nach Haag i. OB

Anlage von Parkplätzen vor dem Kindergarten

Neuordnung der Parkierung, Errichtung einer Tiefgarage

Sanierung von Gebäuden mit großen Mängeln im Zustand

Nutzungsmöglichkeiten für ehemalige landwirtschaftliche Gebäude bzw. Möglichkeiten für Neubebauung prüfen

Verbesserung der räumlichen Fassung

Verbesserung der Ortsrandeingrünung

Pflanzen von Bäumen im Straßenraum

Untersuchungsgebiet

# Gemeinde Rechtmehring

Interkommunales Entwicklungskonzept "Lebensader B12"

Maßnahmen - Ortsmitte Rechtmehring

M.: 1 : 4.000

0 m 50 m 100 m

Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658
mail@vonangerer.de

München im Februar 2012

Gemeinde Reichertsheim
Ortsteil Ramsau - Luftbild
Untersuchungsgebiet

# 5 Gemeinde Reichertsheim Ortsteil Ramsau

## 5.1 Planerische Grundlagen

### 5.1.1 Planungsrechtliche Vorgaben

**Flächennutzungsplan**

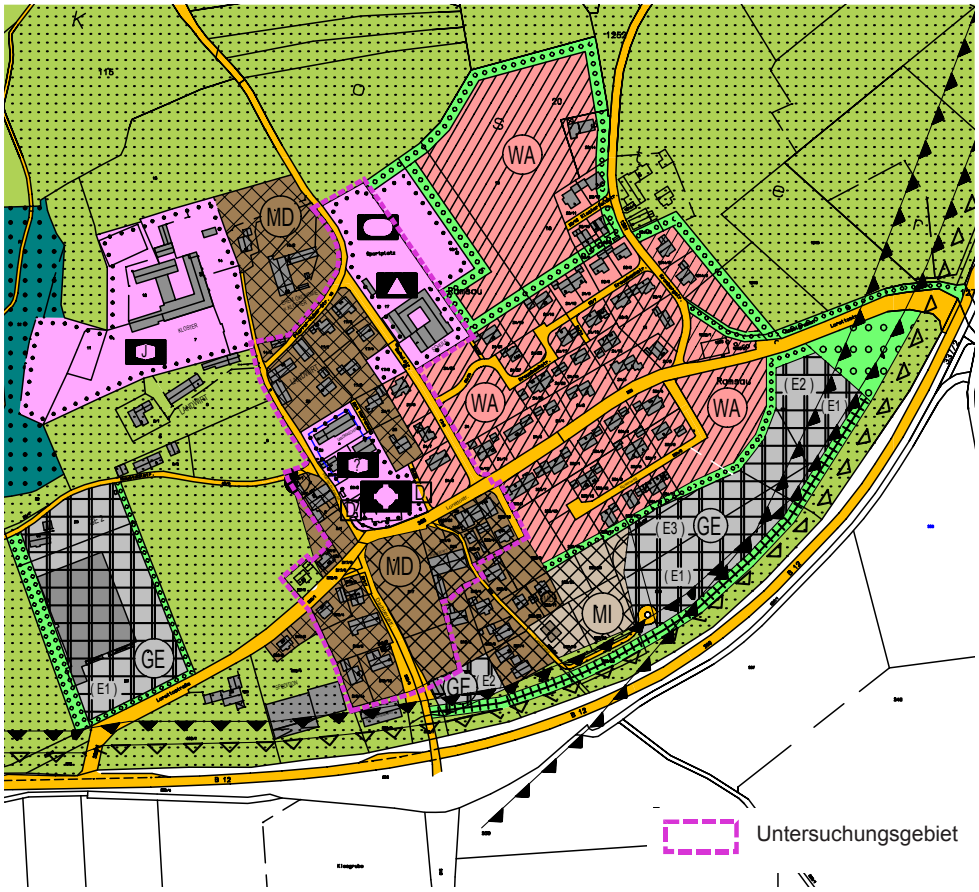
Die Gemeinde Reichertsheim besitzt einen im Jahr 1984 genehmigten Flächennutzungsplan der seither drei Änderungen erfahren hat (3. Änderung vom 18.08.2003). Derzeit befindet sich die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Verfahren. Die darin vorgesehenen Änderungen betreffen auch das Untersuchungsgebiet.

Das Untersuchungsgebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan überwiegend als Dorfgebiet dargestellt. Daneben sind zwei große Gemeinbedarfsflächen eingetragen. Dabei handelt es sich um die Schule mit Sportflächen und Parkplatz an der Schulstraße, sowie den Bereich von Kirche, Feuerwehr, Lagerhaus und einem Wohnhaus an der Pfarrer-Huber-Straße. Der Dorfladen mit Grünfläche und die im Norden anschließenden zwei Wohnhäuser sind als allgemeines Wohngebiet gekennzeichnet.

Der Entwurf zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht vor, die bisher als Dorfgebiet eingetragenen Flächen an bzw. südlich der Lorettostraße als Mischgebietsflächen darzustellen. Außerdem soll die Fläche des Lagerhauses einschließlich des südlichen gelegenen Wohnhauses nicht mehr als Gemeinbedarfsfläche sondern als Dorfgebiet ausgewiesen werden.

**Bebauungspläne**

Rechtskräftige Bebauungspläne bestehen innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht.




FNP - Ausschnitt

3. Änderung

### 5.1.2 Bestehende Planungen und Untersuchungen

**Bebauungspläne in Aufstellung**

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan "Ramsau Innenbereich" umfasst das gesamte Untersuchungsgebiet mit Ausnahme des Schulgeländes.

Zu Ziel und Zweck der Planung ist in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf Folgendes gesagt (Stand 09.09.2010):

"...soll durch diesen Bebauungsplan auf der derzeit freien Fläche gegenüber der Lorettokiche und östlich der Dachbergstraße eine ortsplanerisch verträgliche Bebauung mit Freiflächen und kleiner Platzgestaltung gegenüber der Kirche gesichert werden. ...

Ergänzend werden in diesem B-Plan
- neues Baurecht geschaffen für Nutzungen im Bereich der Parz.1 und 3;
- die problematische Zufahrtssituation von der Dachberg- in die Loretto- und Pfarrer-Huber-Straße entschärft, durch Verschiebung der Dachbergstraße im Einmündungsbereich in Richtung Westen;
- innerörtliche öffentliche Parkplätze gesichert und westlich der Kirche und der Dachbergstraße neue Parkplätze geschaffen;
- innerörtliche Grünstrukturen durch entsprechende Festsetzungen als straßenbegleitende Grünflächen gesichert;
- die rechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Verbesserung des Schallschutzes zur B12 im Sinne der Allgemeinheit geschaffen. ...."

### 5.1.3 Nutzungsstruktur

Innerhalb des Untersuchungsgebietes besteht eine gemischte Nutzung, wobei die Wohnnutzung überwiegt.

Mit Schule, katholischer Pfarrkirche und Feuerwehr sind mehrere Gemeinbedarfseinrichtungen im Untersuchungsgebiet vorhanden. Im Gebäude der Feuerwehr sind außerdem Räume für die Blaskapelle, die Landjugend und den Pfarrgemeinderat untergebracht.

Außerhalb des Untersuchungsgebietes befindet sich im Kloster Ramsau eine Förderstätte mit Wohngemeinschaften für Menschen mit geistiger Behinderung.

Im Gebäude der Raiffeisenbank, östlich der Kirche, wurde nach Schließung der Filiale ein Dorfladen eingerichtet, der die Bewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgt. Im Eingangsbereich befindet sich ein Geldautomat der Raiffeisenbank.

Desweiteren finden sich im Untersuchungsgebiet ein Lagerhaus und eine Kfz-Werkstatt, sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Im Untersuchungsgebiet wurden zwei leerstehende Gebäude kartiert, das ehemalige Pfarrhaus und ein kleines Ladengebäude. Das Ladengebäude, ein eingeschossiger Verbindungsbau zwischen zwei Wohnhäusern, soll abgebrochen werden.

Das Pfarrhaus weist erhebliche Mängel im Zustand aus. Es bestehen Überlegungen das Gebäude abzubrechen und ein neues Pfarrheim / Bürgerhaus zu errichten. In diesem Zusammenhang könnte mit Dorfladen, Kirche, Pfarrheim / Bürgerhaus und Feuerwehr die Ortsmitte weiterentwickelt und ein kleiner Dorfplatz gestaltet werden.

### 5.1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Straßenräume innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich mit Ausnahme der Dachbergstraße und des westlichen Teils der Lorettostraße, die Teil der Kreisstraße MÜ 50 sind, im Besitz der Gemeinde Reichertsheim. Eigentümer der Kreisstraße ist der Landkreis Mühldorf am Inn, bzw. bei zwei Teilbereichen die Bundesstraßenverwaltung der Bundesrepublik Deutschland.

In gemeindlichem Besitz sind außerdem die Flächen der Schule einschließlich des Parkplatzes sowie das Grundstück nördlich der Kirche mit dem Feuerwehrgebäude und ein als Parkplatz genutztes Grundstück Ecke Dachbergstraße / Lorettostraße.

Die beiden bestehenden Fußwege zwischen Herrenstraße und Schulstraße bzw. Pfarrer-Huber-Straße verlaufen über Privatgrund.

Die katholische Pfarrkirche mit Friedhof sowie das Grundstück mit dem leerstehenden Pfarrhaus befinden sich im Besitz kirchlicher Einrichtungen, ebenso wie ein Gartengrundstück Ecke Pfarrer-Huber-Straße / Lorettostraße.

Grundstücke privater Eigentümer wurden in der Karte nicht gekennzeichnet.

Gemeinbedarf

Wohnen

Handel und Dienstleistung

Gewerbe / Handwerk

Landwirtschaft

Nebengebäude

Leerstand

öffentlicher Parkplatz, Kundenparkplatz, Parkplatz an Gemeinbedarfseinrichtungen

Friedhof

Spiel- / Sportplatz

Bushaltestelle

Untersuchungsgebiet

# Gemeinde Reichertsheim
# Ortsteil Ramsau

Interkommunales Entwicklungskonzept "Lebensader B12"

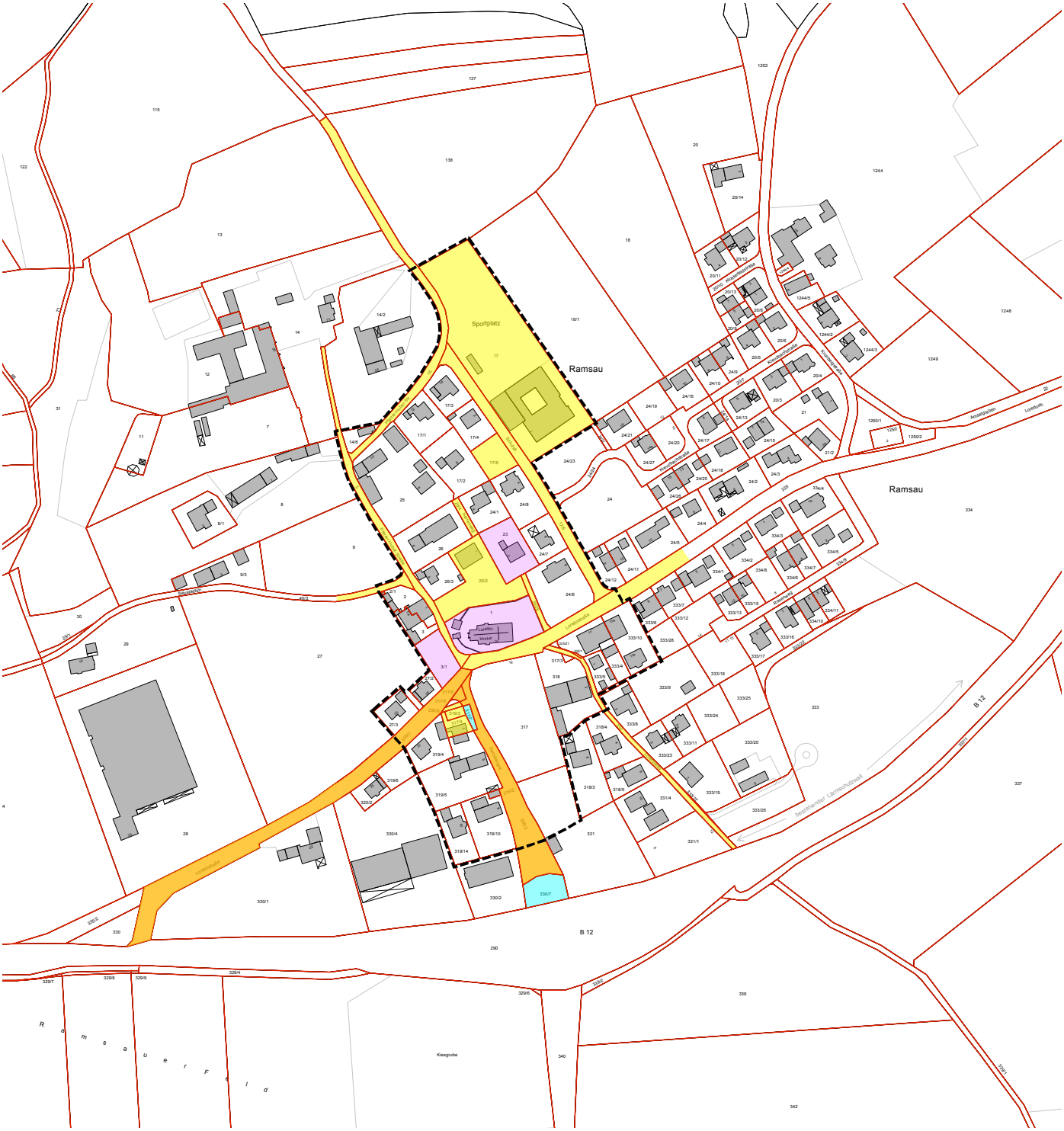
Nutzung - Ortsmitte Ramsau

M.: 1 : 4.000

0 m 50 m 100 m

Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658
mail@vonangerer.de

München im Februar 2012




Gemeinde Reichertsheim

Landkreis Mühldorf a. Inn

Bundesstraßenverwaltung der Budesrepublik Deutschland

kirchliche Einrichtungen

Untersuchungsgebiet

# Gemeinde Reichertsheim
# Ortsteil Ramsau

Interkommunales Entwicklungskonzept "Lebensader B12"

Eigentümer - Ortsmitte Ramsau

M.: 1 : 4.000

0 m 50 m 100 m

Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658
mail@vonangerer.de

München im Februar 2012

## 5.2 Bestandsanalyse

### 5.2.1 Qualitäten und Potentiale

Ramsau liegt am Fuß einer in Südwest-Nordost-Richtung verlaufenden Hangkante.

Der Ort verfügt über zwei bemerkenswerte Baudenkmäler, die das Ortsbild schon aus der Ferne prägen. Das Kloster Ramsau, dessen Südflügel im Kern aus der 1. Hälfte des 18 Jh. stammt und unter Denkmalschutz steht, liegt weithin sichtbar auf der Hangkante nördlich des Untersuchungsgebietes.

Die katholische Pfarrkirche St. Maria Loretto, deren Altarraum auf eine im 17. Jh. erbauten Lorettokapelle zurückgeht, ist ebenfalls schon von weitem sichtbar und zieht aufgrund ihrer ungewöhnlichen Baugestalt die Blicke auf sich. An der Friedhofsmauer befindet sich die Lourdeskapelle, ein weiteres Baudenkmal.

Als ortsbildprägend wurde darüber hinaus im Untersuchungsgebiet nur ein Gebäude an der Pfarrer-Huber-Straße eingestuft. Die Pfarrer-Huber-Straße wurde im südlichen Abschnitt bereits neu gestaltet.

Ramsau verfügt mit Grundschule und Dorfladen über wichtige Infrastruktureinrichtungen.

Der Dorfladen wird von den Bewohnern sehr gut angenommen. Die Freiflächen am Laden sind qualitätvoll gestaltet und die südlich anschließende Obstwiese hat ortsbildprägenden Charakter. Vor dem Eingang zum Dorfladen wurde ein kleiner Platz mit Sitzbänken als Treffpunkt gestaltet

Pfarrkirche - Baudenkmal

Dorfladen

Blickbeziehung zur Kirche, Pfarrer-Huber-Straße - gut gestalteter Straßenraum

Baudenkmal

ortsbildprägendes Gebäude

gut gestaltete Straße / Freifläche

ortsbildprägender Hangbereich

ortsbildprägender Grünbereich

Baumbestand (dem Luftbild entnommen)

fernwirksames Element

Sichtbeziehung

Fußweg

Untersuchungsgebiet

# Gemeinde Reichertsheim
# Ortsteil Ramsau

Interkommunales Entwicklungskonzept
"Lebensader B12"

Qualitäten - Ortsmitte Ramsau

M.: 1 : 4.000

0 m 50 m 100 m

Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658
mail@vonangerer.de

München im Februar 2012

### 5.2.2 Mängel und Konfliktbereiche

Einen gravierenden Mangel innerhalb des Untersuchungsgebietes stellt die durch Gebäudeabbruch entstandene, große Brachfläche südlich der Pfarrkirche dar. Die Fläche wird zur Zeit teilweise als Lager- und Abstellfläche einer Spedition genutzt. Diese Nutzung ist der Lage in keiner Weise angemessen. Mit dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan "Ramsau Innenbereich" möchte die Gemeinde Reichertsheim eine Neuordnung dieser Fläche und eine ortsplanerisch verträgliche Bebauung erreichen. Eine Umsetzung dieser Planung steht aufgrund der fehlenden Bereitschaft der Eigentümer derzeit nicht in Aussicht.

Im Dorfleben von Ramsau stellt das Fehlen von Räumlichkeiten für Vereine und Gruppen einen wesentlichen Mangel dar. Insbesondere fehlt auch ein größerer Mehrzweckraum. Das nördlich der Kirche gelegene Pfarrhaus steht leer und es besteht nach Auskunft der Gemeinde ein hoher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf. Aus städtebaulicher Sicht wäre die Einrichtung eines Bürgerhauses durch Umbau oder Neubau an dieser Stelle wünschenswert. Neben einem Mehrzweckraum sollten hier Räume für den Pfarrgemeinderat und die Landjugend sowie weitere Gruppen untergebracht werden. Zwischen Kirche, Dorfladen, Feuerwehr und Bürgerhaus könnte ein Dorfplatz entstehen.

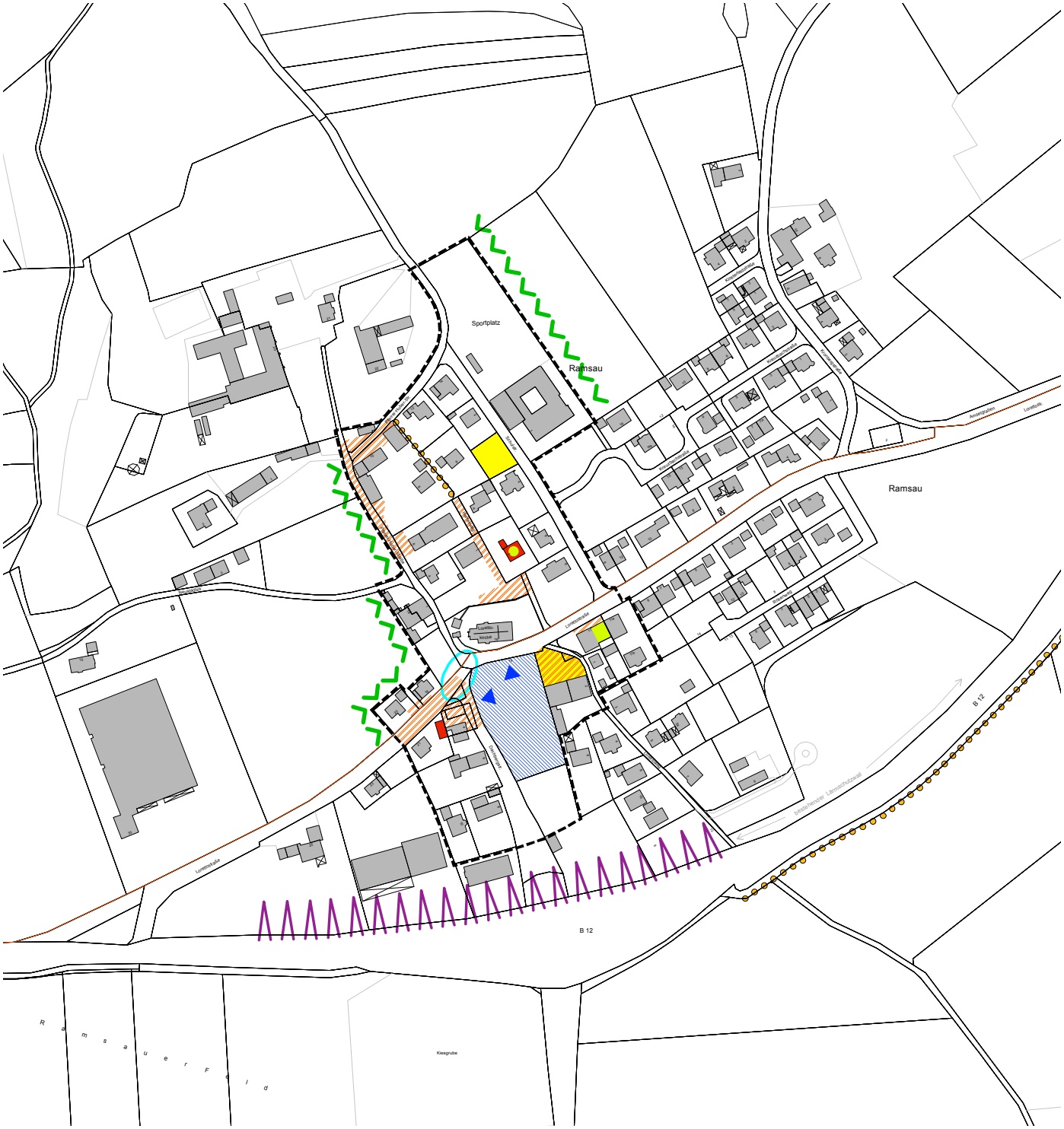
Weitere Mängel innerhalb des Untersuchungsgebietes bestehen in der mangelhaften Gestaltung einzelner Freiflächen, Straßenräume und Fußwege.

Der problematische Kreuzungsbereich Dachbergstraße / Lorettostraße / Pfarrer-Huber-Straße wird bereits in dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan "Ramsau Innenbereich" neu geregelt. Auch ist im Bebauungsplanentwurf eine Verbesserung des Lärmschutzes an der B 12 vorgesehen. Wünschenswert wäre eine Radwegverbindung nach Reichertsheim entlang der B 12.

Brachfläche südlich der Lorettostraße

leerstehendes Gebäude - ehemaliges Pfarrhaus

mangelhaft gestalteter Straßenraum - Pfarrer-Huber-Straße




Gebäude mit erheblichen Mängeln im Zustand

Gebäudeleerstand

Brachfläche

fehlende räumliche Fassung

übermäßig befestigte Fläche

mangelhaft gestaltete Freifläche

mangelhaft gestalteter Fußweg

problematischer Kreuzungsbereich

hohe Verkehrslärmbelastung

fehlende / mangelhafte Ortsrandeingrünung

fehlende Radwegverbindung nach Reichertsheim

Untersuchungsgebiet

# Gemeinde Reichertsheim
# Ortsteil Ramsau

Interkommunales Entwicklungskonzept "Lebensader B12"

## Mängel - Ortsmitte Ramsau

M.: 1 : 4.000

0 m 50 m 100 m

Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658
mail@vonangerer.de

München im Februar 2012

## 5.3 Ziele

Aufbauend auf der Analyse der Qualitäten und Mängel wurden für den Ortskern von Ramsau folgende Zielvorstellungen formuliert.

### Ziele zur Nutzung

- Bereitstellen von ausreichend großen Räumlichkeiten für Vereine und Gruppen
- Erhalt des Angebots an Gütern des täglichen Bedarfs im Ortskern
- Erhalt der bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen
- Förderung der Nutzungsvielfalt
- Schaffung von Treffpunkten und Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum
- Modernisierung und Sanierung von Gebäuden, die nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen, insbesondere auch energetische Sanierung von Gebäuden
- Nutzung und Reaktivierung leerstehender Bausubstanz, sowie Abbruch nicht mehr benötigter und nicht erhaltenswerter Gebäude

### Ziele zur Ortsgestalt

- Gestaltung eines Dorfplatzes im Bereich zwischen Feuerwehr und Kirche
- Neuordnung der Brachfläche in der Ortsmitte
- Erhalt und Nutzung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Gebäude
- gestalterische und funktionale Verbesserung von Straßen- und Platzräumen und der in den Straßenraum wirkenden Flächen
- Sanierung von Gebäuden und Fassaden in mangelhaftem Zustand
- Erhalt wichtiger Sichtbeziehungen

### Ziele zur Grünstruktur

- Erhalt, Pflege und Ergänzung ortsbildprägender Grünbereiche
- Erhalt, Pflege und Ergänzung ortsbildprägender Gehölzstrukturen
- Reduzierung der versiegelten Flächen
- Vernetzung des Ortsbereichs mit der Landschaft über Grünflächen, Straßenraumbegrünung und Fußwege

### Ziele zum Verkehr

- Verbesserung des Schallschutzes an der B 12
- Bereitstellen einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen im Ortszentrum
- Verbesserung des Kreuzungsbereichs Lorettostraße / Dachbergstraße / Pfarrer-Huber-Straße
- Erhalt und Ausbau der Radwegvernetzung
- Erhalt und Ergänzung des Angebotes des ÖPNV

## 5.4 Maßnahmen

Aufbauend auf den Planungsgrundlagen, der Bestandsanalyse und den Zielvorstellungen wurden Maßnahmenvorschläge für eine gestalterische und funktionale Aufwertung der Ortsmitte von Ramsau entwickelt.

Dabei wird im Folgenden unterschieden zwischen vordringlichen Maßnahmen mit besonderer Bedeutung für die Daseinsvorsorge und sonstigen wünschenswerten Maßnahmen.

**Vordringliche Maßnahmen**

1. Sanierung und Umbau des ehem. Pfarrhauses zum Bürgerhaus / Pfarrheim oder Abbruch und Neubau
2. Anlage eines Dorfplatzes im Bereich zwischen Kirche und Feuerwehr
3. Neuordnung der Brachfläche südlich der Lorettostraße
4. Anlage eines Radwegs nach Reichertsheim

**Sonstige wünschenswerten Maßnahmen**

1. Neugestaltung des Kreuzungsbereichs Lorettostraße / Dachbergstraße / Pfarrer-Huber-Straße wie im Bebauungsplan "Ramsau Innenbereich" vorgesehen
2. Anlage eines Lärmschutzwalls an der B 12 zwischen Dachbergstraße und Lorettoweg oder Errichtung einer Lärmschutzbebauung
3. Neugestaltung des Parkplatzes Ecke Lorettostraße / Dachbergstraße
4. Anlage eines Parkplatzes Ecke Lorettostraße / Pfarrer-Huber-Straße
5. Neugestaltung des nördlichen Teils der Pfarrer-Huber-Straße einschließlich der privaten Vorflächen
6. Begrünung von Straßenräumen, Pflanzen von Bäumen
   - Schulstraße und Schulparkplatz
   - Lorettostraße
   - Dachbergstraße
7. Verbesserung der Eingrünung am westlichen und nordöstlichen Ortsrand

Neugestaltung von Straßen- und Platzräumen und angrenzender Freiflächen

Sanierung und Umbau des ehem. Pfarrhauses zum Bürgerhaus, bzw. Abbruch und Neubau

Anlage eines Dorfplatzes

Erhalt des Dorfladens

Neuordnung ungeordneter Bereiche

Verbesserung der räumlichen Situation

Verbesserung des Lärmschutzes

Pflanzen von Bäumen im Straßenraum

Verbesserung der Ortsrandeingrünung

Herstellen einer Radwegverbindung nach Reichertsheim

Untersuchungsgebiet

# Gemeinde Reichertsheim
# Ortsteil Ramsau

Interkommunales Entwicklungskonzept "Lebensader B12"

Maßnahmen - Ortsmitte Ramsau

M.: 1 : 4.000

0 m 50 m 100 m

Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658
mail@vonangerer.de

München im Februar 2012

# C Zielvorstellungen und Maßnahmenvorschläge für die Verbesserung und Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit

Der Markt Haag und die Gemeinden Kirchdorf, Maitenbeth, Rechtmehring und Reichertsheim arbeiten in verschiedenen Bereichen bereits zusammen, auch besteht aufgrund ihrer langen gemeinsamen Geschichte eine Verbundenheit. Zur Bewältigung zukünftiger Aufgaben erscheint es sinnvoll die Zusammenarbeit auszubauen und für eine Erhöhung der Attraktivität der einzelnen Orte und Verbesserung der Lebensqualität in den einzelnen Gemeinden zu nutzen.

Grundlegendes Ziel des interkommunalen Entwicklungskonzeptes "Lebensader B12" ist zum einen die Stärkung der Mittelpunktfunktion des Marktes Haag. Zum anderen soll jedoch die Eigenständigkeit der kleineren Orte Kirchdorf, Maitenbeth, Rechtmehring und Ramsau als Lebensmittelpunkt ihrer Bürger bewahrt und verbessert werden.

Im Folgenden werden die übergeordneten Zielvorstellungen bezüglich der zukünftigen Zusammenarbeit der Gemeinden stichpunktartig zusammengefasst. Daran anschließend werden Maßnahmenvorschläge für die Zusammenarbeit der Gemeinden aufgelistet.

**Zielvorstellungen**

- Stärkung der Funktion des Marktes Haag als Unterzentrum und als sozialer und kultureller Mittelpunkt
- Bereitstellung der Grundversorgung sowohl mit Gütern für den täglichen Bedarf als auch im sozialen Bereich in allen Gemeinden
- Bündelung der sozialen und kulturellen Aktivitäten aller fünf Gemeinden
- Förderung der Zusammenarbeit von Vereinen und Gruppierungen auf interkommunaler Ebene
- Förderung der Identifikation der Bürger sowohl mit ihren Heimatgemeinden als auch mit der Region
- Förderung einer ausgeglichenen Bevölkerungsstruktur in den Gemeinden
- Erhalt und Verbesserung der räumlichen Vernetzung zwischen den Gemeinden im Bereich der Radwege und des ÖPNV
- Förderung des Fremdenverkehrs in der Region
- Prüfung von Möglichkeiten für interkommunale Gewerbegebiete

**Maßnahmen**

- Gestalterische und funktionale Aufwertung des Oberen Schlosses (Bergfried mit Umfeld) in Haag einschließlich der Zugänge und Nutzung als kulturelles Veranstaltungszentrum unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange, Einbeziehung der Nachbargemeinden, z. B. gemeinsames Ausrichten von "Grafschaftfesten"
    - Sanierung des Bergfrieds (Schlossturm) und Unterbringung einer musealen Nutzung
    - Verbesserung der Nutzbarkeit der Freifläche innerhalb der Ringmauer
    - Sanierung der Treppenanlage vom Schlossplatz zum Bergfried
    - Neugestaltung des Schlossplatzes, Verbesserung der Verbindung Marktplatz - Bergfried
    - Gestalterische und funktionale Aufwertung der Freiflächen außerhalb der Ringmauer

- Fortsetzung der Sanierung des Zehentstadels in Haag und Nutzung für soziale, kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Handels- und Dienstleistungseinrichtungen

- Bereitstellen einer Plattform für regionale Anbieter (Landwirtschaft, Handwerk, Kunsthandwerk, etc.) im Zehentstadel

- Aufbau eines gemeinsames Konzepts zur Direktvermarktung

- Ausarbeitung eines gemeinsamen Fremdenverkehrskonzepts

- Entwicklung gemeinsamer Projekte in den Schulen, z. B. im Rahmen des Heimat- und Sachkundeunterrichts, Einbeziehung der alten Poststelle in Maitenbeth

- Aufbau eines gemeindeübergreifenden Netzwerks zur Nachbarschaftshilfe

- Ausbau der Radwegverbindung zwischen Rechtmehring und Haag

- Sanierung des öffentlichen Hallenbades des Mittelschulverbandes Haag (Maßnahme außerhalb des Untersuchungsgebietes)

# D Abschließende Beurteilung

Als Ergebnis dieser Untersuchungen ist festzuhalten, dass in allen fünf Gemeinden städtebauliche und funktionale Mängel vorliegen.

In Haag bestehen erhebliche städtebauliche Mängel aufgrund des hohen Gebäudeleerstands und der mangelnden Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Dies wirkt sich negativ auf die Funktion der Marktgemeinde als Unterzentrum aus.

In Kirchdorf, Maitenbeth, Rechtmehring und Ramsau fehlen vor allem Treffpunkte für die Dorfbewohner im öffentlichen Raum, aber auch Räumlichkeiten für Vereine und Gruppen. In Kirchdorf ist außerdem keine Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gegeben.

Der demographische Wandel verändert auch im Bereich der Daseinsvorsorge die Rahmenbedingungen und bedeutet für viele kleine Gemeinden eine Herausforderung.

Daseinsvorsorge als Bereitstellung der für das Leben notwendigen Güter, Leistungen und Infrastruktureinrichtungen ist maßgebend für die Lebensqualität in den einzelnen Gemeinden.

Ein nicht unerhebliches Potential für eine Verbesserung der Daseinsvorsorge und Lebensqualität in den einzelnen Gemeinden sowie für die Bewältigung des demographischen Wandels liegt auch in einer Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit.

Der Markt Haag und die Gemeinden Kirchdorf, Maitenbeth, Rechtmehring und Reichertsheim haben aufgrund ihrer gemeinsamen Geschichte gerade im kulturellen und sozialen Bereich zahlreiche Anknüpfungspunkte für eine Verbesserung der interkommunalen Zusammenarbeit.

München im Oktober 2012

E. v. Angerer

# E Anhang

## 1 Denkmallisten

**Markt Haag i.OB - Ortsteil Haag**

E-1-83-119-1
Markt Haag. Im Ensemble Haag werden sowohl die charakteristische mittelalterliche bauliche Entfaltung von Burg und Markt als auch die bemerkenswert geschlossene und vom Stil der Maximilianszeit geprägte Neugestaltung des Ortes nach großen Flächenbränden im 19. Jh., vor allem 1849, anschaulich.
Auf einem Moränenzug des Inngletschers wurde spätestens im 12. Jh. die Burg Haag begründet. 1245 treten die Herren von Fraunberg als Nachkommen des älteren Ortsadels und als Herrschaftsinhaber auf, die 1245 durch kaiserliches Privileg eigene Gerichtsbarkeit in ihren Besitz und 1436 die Anerkennung ihres etwa 300 Quadratkilometer umfassenden Territoriums als kaiserliches Reichslehen erlangen können.
Die ausgedehnte, ehemals bedeutende Burg der Reichsgrafen von Fraunberg zu Haag wurde im Spätmittelalter zu einem Residenzschloß ausgebaut, von dem nach dem weitgehenden Abbruch der Anlage nach 1804 im wesentlichen neben dem kleinen Schloßturm nur der großartige Bergfried erhalten ist, ein Turm, der den Markt und darüber hinaus die ehemalige, 1566 nach dem Tod des Grafen Ladislaus von Haag an das Herzogtum Bayern gefallene Grafschaft beherrscht und eine einzigartige Landmarke darstellt. Nordöstlich am Fuß des Burghügels hatte sich eine Vorburg (Unteres Schloß) entwickelt, weiter nordöstlich, wohl im 13. Jh., eine Siedlung, die 1324 durch Kaiser Ludwig dem Bayern zum Markt erhoben wurde. Sie ordnete sich dem Zug der alten bedeutenden, den Burgort west-östlich durchlaufenden Straße München-Mühldorf-Österreich zu, der späteren Wiener Poststraße, die hier von einer zweiten wichtigen Straße, Regensburg-Landshut-Wasserburg-Kufstein, gequert wurde.
Von den barocken Ausgestaltungen der Burg, die im 17./18.Jh. als kurfürstliches Jagdschloss genutzt wurde, ist bis auf das Löwentor und die zugehörige Brücke nichts erhalten. Auch ist die barocke Gestalt des Beamten-, Handwerker- und Ackerbürgermarktes Haag durch die Brände des 19. Jh. zerstört worden. Um so bemerkenswerter sind die Wiederaufbaumaßnahmen und Neugestaltungen des 19. Jh., vor allem nach der Brandkatastrophe von 1849, als 60 Gebäude zerstört wurden.

Die Hauptstraße erhielt eine geschlossene Bebauung mit zwei- bis dreigeschossigen verputzten Traufseithäusern, die in Geschoss-, Trauf- und Firsthöhen leicht differieren, so dass ein lebendiger Rhythmus der Fassadenabwicklung entsteht. Eine Reihe von Bauten, vor allem die großen Gasthöfe, ist durch maximilianische oder spätklassizistische Fassadengliederungen ausgezeichnet. Die Eckbauten sind auch nach ihrer Größenausdehnung besonders hervorgehoben.
Der Schwerpunkt der Hauptstraße liegt beim barocken Marktbrunnen, wo eine breite steile Auffahrt gegen den Marktplatz und den Burgbereich abzweigt.
Der Marktplatz, ein langgestrecktes Rechteck, ist locker von stattlichen Baukörpern, dem ehem. Zehentstadel und dem Rathaus (Kernbau 1851, bis 1970 Amtsgericht) im Norden, dem abriegelnden Seitentrakt des ehem. Gasthauses Hauptstraße 21 an der östlichen Schmalseite und zwei biedermeierlichen Wohnbauten im Süden eingegrenzt. Die westliche Schmalseite des Platzes bildet - leider durch das Pfarrheim von 1971 beeinträchtigt - das barocke Löwentor, der Zugang zum Burgbereich. Grünanlagen, Kriegerdenkmal und die Gärten an der Südseite gehören zum Bild dieses seit etwa 1850 gestalteten, ehemals von barocken Amtsbauten besetzten Platzes, der von den erhaltenen Türmen der Burg und den im 19. Jh. errichteten großen Instituts- und Schulbauten der ehem. Vorburg (Unteres Schloß) überragt wird.

Östlich unterhalb des Marktplatzes ordnen sich rings um die ehem. Spitalkirche, seit 1804 Pfarrkirche und nach 1849 in neugotischen Formen wiederaufgebaut, schlichte zweigeschossige Putzbauten, darunter das ältere Rathaus, zu einem intimen kleinen Kirchplatz, in den mehrere Gassen einmünden.
Am westlichen Ende der Hauptstraße öffnet sich der durch die historischen Brauereibauten bestimmte Bräuhausplatz hofartig zum Markt. Der Bereich ist Teil der ehem. Schlossökonomie.
Das östliche Ende der Hauptstraße wird durch die Ausweitung bei der Einmündung der Wasserburger Straße und die dortigen großen Gasthaus-Eckbauten markiert.

D-1-83-119-2
Bräuhausplatz 3. Brauerei, um einen Hof geordnete Trakte des 17./18. Jh.; nordöstlich Sudhaus und Mälzerei, stattlicher geknickter Langtrakt mit Satteldach, Treppengiebel und schweren geböschten Stützpfeilern, wohl 17. Jh., Treppengiebel 1907; südwestlich ehem. Schäfflerei, stattlicher zweigschossiger Satteldachbau mit Aufzugsgaube, wohl 17. Jh.
nachqualifiziert

D-1-83-119-3
Bräuhausplatz 3. Wohn- und Verwalterhaus, hakenförmig angebauter zweigschossiger Walmdachtrakt mit langer Gartenfront, wohl 18. Jh.
nachqualifiziert

D-1-83-119-5
Graf-Ladislaus-Weg 4. Wohnhaus, kleiner traufseitiger Flachsatteldachbau mit verbrettertem Kniestock, bez. 1586, Umbauten Mitte 19. Jh.
nachqualifiziert

D-1-83-119-40
Graf-Ladislaus-Weg 5;Marktplatz 6;Nähe Marktplatz. Wirtschaftsgebäude, ehem. Zehentstadel, massiver stattlicher Satteldachbau mit Fledermausgauben, im Kern spätmittelalterlich, Ausbau im 17./18. Jh.
nachqualifiziert

D-1-83-119-7 Hauptstraße 9. Gasthaus Zeller, stattlicher, zweigeschossiger, dreiflügeliger Walmdacheckbau mit polygonalem Standerkerturm und Ziergliederung im Stil der Maximilianszeit, 1850 ff., im Kern älter.
nachqualifiziert

D-1-83-119-9 Hauptstraße 20. Wohn- und Geschäftshaus, zweigschossiger biedermeierlicher Traufseitbau mit Satteldach und Konsolgesims, 1850 ff.
nachqualifiziert

D-1-83-119-10 Hauptstraße 21. Ehem. Gasthof, sog. Keferhaus, stattlicher viergeschossiger Satteldachbau mit Konsolfries und zierlichen Dachtürmchen im Stil der Maximilianszeit sowie angeschlossenem Südtrakt, im Kern wohl 17. Jh., Erdgeschoss und Südtrakt 1860.
nachqualifiziert

D-1-83-119-11 Hauptstraße 24. Wohn- und Geschäftshaus, zweigschossiger traufseitiger Satteldachbau mit Kniestock und historistischer Fassadengliederung, 1849.
nachqualifiziert

D-1-83-119-15 Hofgartenstraße 2. Gasthaus Hofgarten, ehem. zweigschossiger zinnenbekrönter Zwingerturm mit seitlich abknickenden zweigschossigen Walmdach-Anbauten unter Einbezug der östlichen Zwingermauer, Turm um 1500, Anbauten 18./19. Jh.
nachqualifiziert

D-1-83-119-16 Kapellenstraße 7. Kapelle, ehem. Leprosenhauskapelle, barocker Satteldachbau mit Blendgliederung, 18. Jh.; mit Ausstattung.
nachqualifiziert

D-1-83-119-17 Kirchdorfer Straße 5. Gerberhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Flachsatteldach, Kniestock bzw. Blockbaukniestock, Steherker und Gerberlaube, im Kern wohl Mitte 18. Jh.
nachqualifiziert

D-1-83-119-20 Kirchplatz 1. Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, neugotischer kreuzrippengewölbter Wandpfeilersaal mit erhöhtem polygonalem Chor und Westturm, im Kern Anfang 16. Jh., nach Brand 1849 auf Grundlage der ehem. Spitalkirche von 1594 erbaut, ausgestaltet 1877-82; mit Ausstattung.
nachqualifiziert

D-1-83-119-21 Kirchplatz 2. Ehem. Amtsgericht und Rathaus, zweigeschossiger biedermeierlicher Satteldachbau mit profiliertem Traufgesims, 1849/51 als Amtsgericht am Ort des ehem. Spitals erbaut, 2003/04 umgebaut.
nachqualifiziert

D-1-83-119-25 Maria-Ward-Straße 1. Wohnhaus, ehem. Stallungen, zweigschossiger Walmdachbau, 19. Jh., mit teilweise spätmittelalterlichen Nordaußenmauer; ehem. Befestigung des Unteren Schlosses, Rest des südlichen Eckturmes samt Befestigungsmauer, spätmittelalterlich.
nachqualifiziert

D-1-83-119-23 Maria-Ward-Straße 1-6, 8, 10, 12, 14, 16, 18. Siehe Ensemble Haag. Maria-Ward-Straße 1, 2, 4, 6, 12 und das Löwentor bilden das im Spätmittelalter und um 1700 ausgebaute Untere Schloß Haag bzw. erheben sich als nach 1804 errichtete Nachfolgerbauten an dessen Stelle. Maria-Ward-Straße 8, 10 (Bergfried, Torturm, Grafenstock, Ringmauer, Reste des Zwingers) und Hofgartenstraße 2 (ehem. Zwingerturm) sind die baulichen Reste der im 12. Jh. begründeten (Oberen) Burg Haag, die Ende 15./Anfang 16. Jh. zum Residenzschloß der Reichsgrafen von Haag ausgebaut und nach 1804 weitgehend abgebrochen wurde. - Das Obere Schloß breitet sich unmittelbar westlich oberhalb des unteren aus.
nicht nachqualifiziert

D-1-83-119-26 Maria-Ward-Straße 2. Pfarrhof, zweigeschossiger biedermeierlicher Traufseitbau mit Flachsatteldach, 1860 auf der baulichen Grundlage spätmittelalterlicher Stallungen und der ehem. Fronfeste des 17./18. Jh. erbaut, mit nördlichem Eckturm der ehem. Befestigung des Unteren Schlosses und der Befestigungsmauer, spätmittelalterlich.
nachqualifiziert

D-1-83-119-27 Maria-Ward-Straße 3. Steinreliefs, des hl. Stephanus und der Maria mit Kind, wohl 16. Jh.; an der Fassade.
nachqualifiziert

D-1-83-119-28
Maria-Ward-Straße 4. Wohnhaus, zweigschossiger traufseitiger Flachsatteldachbau, wohl 1860 auf baulicher Grundlage spätmittelalterlicher Stallungen errichtet, mit nördlichem Turm der ehem. Befestigung des Unteren Schlosses und der Befestigungsmauer, spätmittelalterlich.
nachqualifiziert

D-1-83-119-29
Maria-Ward-Straße 6;Maria-Ward-Straße 8. Ehem. Schulhaus, viergeschossiger mächtiger Flachwalmdachbau mit Kniestock, um 1860, auf baulicher Grundlage eines spätmittelalterlichen Gebäudes errichtet mit Resten eines Zwingerturmes, um 1500.
nachqualifiziert

D-1-83-119-30
Maria-Ward-Straße 10. Ehem. Schloss Haag, sog. Oberes Schloss, ausgedehnte Burganlage, wohl im 12 Jh. begründet, im 16. Jh. zur Residenz ausgebaut, 1804 bis

auf Reste abgebrochen; Bergfried, siebengeschossiger mächtiger Turm über quadratischem Grundriss mit Helm und Erkertürmchen, sechsgeschossiger Unterbau 12./13. Jh., Obergeschoss Ende 15. Jh.; Torturm, sog. kleiner Schlossturm, östlicher schlanker Turm mit Walmdach, Unterbau 12./13. Jh., Aufbau Ende 15. Jh.; Freitreppe, östlich vorgelegte Treppe aus Granit zum Torturm, erneuert im 19. Jh.; innerer reduzierter Mauerbering, 12. /13. Jh.; südöstlich Rest des Zwingers, mit Zwingermauer und -turmresten, um 1500, vgl. Hofgartenstraße 2 und Maria-Ward-Straße 12; Vorburgrest, sog. Grafenstock, spätmittelalterlich, ausgebaut 1908 und 1979 für die Wasserversorgung.
nachqualifiziert

D-1-83-119-31 Maria-Ward-Straße 12. Ehem. Institut der Englischen Fräulein, viergeschossiger neuklassizisitscher Bau mit flachem Walmdach und übergiebeltem Mittelrisalit, 1864 erbaut, 1889 und 1895 erweitert, auf Grundlage der sog. Dürnitz des ehem. Unteren Schlosses des 15. Jh.; südlich anschließend Zwingermauer und zwei Zwingertürme, um 1500.
nachqualifiziert

D-1-83-119-32 Maria-Ward-Straße 18. Wohnhaus, erdgeschossiger traufseitiger Satteldachbau mit weitem Greddach, 18.Jh.
nachqualifiziert

D-1-83-119-33 Maria-Ward-Straße 22. Friedhofskirche, historistischer kreuzgratgewölbter Saalbau mit Lourdesgrotte und Dachreiter, 1830, neugotischer Ausbau 1890; mit Ausstattung;
Friedhofsanlage, um 1830, mit Grabdenkmälern des späten 19. bis frühen 20. Jh.
nachqualifiziert

D-1-83-119-34 Maria-Ward-Straße 24. Ehem. Institut der Englischen Fräulein, heute Maria-Ward-Realschule, viergeschossiger neubarocker Monumentalbau mit Mansardwalmdach und übergiebeltem Mittelrisalit, nach Plänen von Schwarzenbeck, 1928; nordseitig angebaute Hauskapelle, Saalbau mit eingezogenem Chor und gerundeter Apsis, 18.-20. Jh.; mit Ausstattung; Lourdesgrotte aus Tuffsteinen im Garten, um 1928.
nachqualifiziert

D-1-83-119-13 Marktplatz. Marktbrunnen, quadratischer barocker Brunnentrog mit Mittelsäule in Marmor, bez. 1659, 1749, 1784, 1847.
nachqualifiziert

D-1-83-119-36 Marktplatz 2. Wohnhaus, zweigschossiger biedermeierlicher Walmdachbau mit Putzgliederung, wohl nach 1849.
nachqualifiziert

D-1-83-119-37 Marktplatz 3. Wohnhaus, sog. Arzthaus, zweigschossiger biedermeierlicher Walmdachbau mit Stuckgliederung und schmiedeeisernem Dachbalkongeländer, wohl nach 1849.
nachqualifiziert

D-1-83-119-38 Marktplatz 4. Ehem. Jägerhaus, hakenförmiges Anwesen; östliches Wohnhaus, zwei bzw. dreigeschossiger Flachsatteldachbau mit Putzdekor und traufseitigen Balkonen, um 1865, westlich angeschlossen zweigeschossiger einfacher Satteldachbau, 18./19. Jh.
nachqualifiziert

D-1-83-119-39
Marktplatz 5. Schlossgraben, mit Stützmauer, spätmittelalterlich und 17./18. Jh.
nachqualifiziert

D-1-83-119-24
Marktplatz 5;Nähe Hofgartenstraße;Nähe Marktplatz. Brückentor, sog. Löwentor,

barocke Toranlage als Zugang zum Unteren Schloss mit Torpfeilern und schmiedeeisernen Flügeln, bez. 1762; Brücke, dreibogig in Ziegelbauweise über Natursteinpfeilern mit Brüstungsmauer und zwei Portallöwen, 1752; Rest des Schlossgrabens, ehem. Tiergarten, Anlage wohl mittelalterlich, mit Stützmauern des 17. /18. Jh.
nachqualifiziert

D-1-83-119-66
Marktplatz 7. Ehem. Amtsgericht, heute Rathaus, dreigeschossiger freistehender Walmdachbau mit Putzgliederung, Zwerchhaus und schräg stehendem Standerker, im Kern 1851.
nachqualifiziert

D-1-83-119-42
Mühldorfer Straße 2;Mühldorfer Straße 2a. Gasthof Schex, zweigschossiger, zweiflügeliger, biedermeierlicher Walmdach-Eckbau mit Putzgliederungen, um 1850/55, im Kern älter.
nachqualifiziert

D-1-83-119-43
Mühldorfer Straße 16. Kapelle, sog. Wieskapelle, kleiner barocker Satteldachbau, 17. /18. Jh., Ende 19. Jh. überarbeitet; mit Ausstattung.
nachqualifiziert

D-1-83-119-44
Mühldorfer Straße 19. Wohnhaus, zweigschossiger barocker Mansarddachbau mit übergiebeltem Mittelrisalit und Lisenengliederung, um 1800, (dendro. dat.1788-1791).
nachqualifiziert

D-1-83-119-46
Mühldorfer Straße 23. Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit hohem Kniestock, Putzgliederung, Spion und Empire-Haustür, 1825.
nachqualifiziert

D-1-83-119-48
Münchener Straße 1. Wohn- und Geschäftshaus, zweigschossiger freistehender Flachsatteldachbau mit Kniestock, kräftiger Neurenaissance-Putzgliederung und eisernem Balkon, um 1900.
nachqualifiziert

D-1-83-119-22
Nähe Krankenhausstraße. Wegkapelle, offener barocker Satteldachbau mit Putzgliederung, 18. Jh.; mit Ausstattung.
nachqualifiziert

D-1-83-119-49 Oberwallnerweg 1. Villa, zweigschossiger Flachsatteldachbau mit Kniestock im historisierenden Landhausstil mit erhöhtem Zwerchgiebel, Balusterbalkonen und Putzgliederung, 1897; Wegkreuz, gusseisern, 1900.
nachqualifiziert

D-1-83-119-52 Wasserburger Straße 28. Ehem. Gefängnis, jetzt Amtsgericht, zweigschossiger Walmdachbau in Neurenaissanceformen mit reicher Putzgliederung und giebelbekröntem Mittelrisalit, 1903; mit Einfriedung, gleichzeitig.
nachqualifiziert

**Gemeinde Kirchdorf - Ortsteil Kirchdorf**

D-1-83-123-2
Dorfstraße 1. Gasthof Grainer, zweigeschossiger klassizistischer Walmdachbau mit Segmentbogenfenstern und Putzgliederung, 1854.
nachqualifiziert

D-1-83-123-3
Dorfstraße 3. Stadel, Südflügel eines Vierseithofes, stattlicher zweitenniger Bundwerkstadel mit Flachsatteldach, 1. Hälfte 19. Jh.; westlich Zuhaus mit Remise, Satteldachbau mit teilweise verbrettertem Bundwerkoberteil über massivem Erdgeschoss, 1. Hälfte 19. Jh.
nicht nachqualifiziert,

D-1-83-123-4
Dorfstraße 7;Dorfstraße 7a. Ehem. Wohnstallhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit verputztem Blockbau-Obergeschoss und Wandbild, 1780, Tennenteil 1997 ersetzt.
nachqualifiziert

D-1-83-123-1
Hacklthaler Straße 2. Kath. Pfarrkirche St. Mariä Himmelfahrt, in der Grundstruktur auf eine dreischiffige basilikale Anlage des frühen 13. Jh. zurückgehend, Chorneubau und Umbau des Langhauses ab 1491, Einbau von Kapellen in den Seitenschiffen mit darüberliegenden Galerien 1698-1700, barocke Ausgestaltung des Inneren 1747/48, Westturm 1798 und 1868 über spätromanischen Bauteilen neu errichtet; mit Ausstattung;
Friedhofsmauer, mächtige Mauer aus Granit- und Kalkbruchstein, wohl 16./17. Jh., Mauerkrone in unverputztem Backstein, Ende 19. Jh.
nachqualifiziert

D-1-83-123-5
Hacklthaler Straße 3. Einfirsthof, Mittertennhaus, zweigeschossiger verputzter Flachsatteldachbau mit stattlichem Bundwerk am Wirtschaftsteil, bez. 1874.
nachqualifiziert

D-1-83-123-6
Hacklthaler Straße 4. Ehem. Pfarrhaus, zweigeschossiger barocker Walmdachbau mit Putzgliederung, Aufzugsgaube und Hausmadonna, erbaut 1667.
nachqualifiziert

D-1-83-123-8
Josef-Sittler-Straße 2. Ehem. Benefiziatenhaus, zweigeschossiger verputzter Walmdachbau, Mitte 19. Jh.
nachqualifiziert

**Gemeinde Maitenbeth - Ortsteil Maitenbeth**

D-1-83-126-2
Haager Straße 4. Kath. Pfarrhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Walmdach, erbaut 1848.
nachqualifiziert

D-1-83-126-1
Kapellenweg 10. Wegkapelle, kleiner offener Satteldachbau, 2. Hälfte 18. Jh.
nachqualifiziert

D-1-83-126-3 Kirchplatz 1. Kath. Pfarrkirche St. Agatha, barocker kreuzförmiger Wandpfeilersaal mit Westturm, geweiht 1711, Ostteil mit zwei Kapellen um 1870 in neuromanischen Formen angebaut; mit Ausstattung.
nachqualifiziert

D-1-83-126-4 Kirchplatz 7. Bauernhaus, mit Blockbau-Obergeschoss, Traufschrot und

kleiner Hochlaube, 2. Hälfte 18. Jh.; hakenförmig angeschlossener Wirtschaftsteil, 18./19. Jh.
nachqualifiziert

**Gemeinde Rechtmehring - Ortsteil Rechtmehring**

D-1-83-139-31
Hauptstraße 1. Gasthof Kirchenwirt, Haupthaus eines stattlichen Dreiseithofes, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Kniestock, Putzgliederung und zwei barocken Eck-Steherkern, 1730.
nachqualifiziert

D-1-83-139-1
Hauptstraße 1. Kath. Pfarrkirche St. Korbinian, gotische dreischiffige Halle mit Polygonalchor und Südturm, bez. 1519, Turm 1680 erhöht, 1885-95 nach Westen erweitert und neogotisiert; mit Ausstattung.
nachqualifiziert

D-1-83-139-4
Korbiniansweg 4. Bildstock, marmorner dreiseitiger Säulenkopf mit gotischen Reliefs auf rundem ausgebauchtem Schaft, bez. 1523.
nachqualifiziert

D-1-83-139-3
Stechlring 2. Pfarrhof, zweigeschossiger barocker Halblwalmdachbau mit Putzgliederung, 18. Jh.; Hofummauerung, aus Bruchstein, 18. Jh.
nachqualifiziert

**Gemeinde Reichertsheim - Ortsteil Ramsau**

D-1-83-140-20
Lorettostraße 16. Kath. Pfarrkirche St. Maria Loreto, erbaut 1628/29 als Loretokapelle, durch überkuppelten Rechtecksaal mit Dreiecksgiebeln über den Längswänden 1859 erweitert und neugotisch ausgestaltet, dabei Loretokapelle als Altarraum einbezogen; mit Ausstattung; Lourdeskapelle, kleiner Satteldachbau mit Zinnengiebel und Lourdesgrotte, wohl um 1859/60 erbaut, um 1900 als Lourdesgrotte umgestaltet.
nachqualifiziert

D-1-83-140-41
Pfarrer-Huber-Straße 20. Südflügel des Klosters Ramsau, dreigeschossiger barocker Walmdachtrakt, im Kern 1731, modernisiert und erweitert.
nachqualifiziert

# 2 Quellen


- Landesentwicklungsprogramm, Stand 2006

- Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern, Stand 2001

- Internetseite der Marktgemeinde Haag (www.markt-haag.de)

- Internetseite der Gemeinde Kirchdorf (www.kirchdorf-online.de)

- Internetseite der Gemeinde Maitenbeth (www.maitenbeth.de)

- Internetseite der Gemeinde Rechtmehring (www.rechtmehring.de)

- Internetseite der Gemeinde Reichertsheim (www.reichertsheim.de)

- BayernViewer – denkmal
  Internetseite des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de)

- Denkmallisten
  Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
  Haag i. OB, Stand 01.02.2012
  Kirchdorf, Stand 31.01.2012
  Maitenbeth, Stand 31.01.2012
  Rechtmehring, Stand 01.02.2012
  Reichertsheim, Stand 31.01.2012

- Bayerischer Behördenwegweiser
  Internetseite (www.behoerdenwegweiser.bayern.de)

- Markt Haag i. Ob. Vorbereitende Untersuchungen
  Architekturbüro Eberhard von Angerer, München, 1998

- Eckdaten eines Konzepts für das Gelände der ehemaligen Brauerei in Markt Haag in Oberbayern
  DACT Invest AG, Oktober 2011

- Maitenbeth Ortsmitte Entwicklungskonzept, Vorabzug, Stand 29.09.2011
  Lohrer und Hochrein, Landschaftsarchitekten

- Bebauungsplan Maitenbeth Zentrum, Planzeichnung vom 20.10.2009

- Bebauungsplanentwurf Ramsau Innenbereich mit Begründung, vom 09.09.2010, geändert 20.10.2011

- Entwicklungskonzept weitere Bestattung Friedhof Rechtmehring,
  Planzeichnungen vom 12.11.2008 und 15.02.2011
  Bauherr: Pfarrkirchenstiftung St. Korbinian
  Landschaftsarchitekt: Max Bauer, Wörth

- Geschichtsverein Reichsgrafschaft Haag
  Internetseite (www.museum-haag.de)

- Kirchdorfer Heimatbuch
  Siegfried Gattinger

- Gemeinde Maitenbeth
  Informationsbroschüre herausgegeben von der Gemeinde Maitenbeth
  1. Auflage 2006

- Rechtmehring ein Ort mit Geschichte
  Informationsbroschüre für Bürger, Gäste und Gewerbe
  Herausgeber Gemeinde Rechtmehring

- Gemeinde Rechtmehring 803 - 2003
  Chronik zur 1200-Jahr-Feier
  Rudolf Münch, Gemeinde Rechtmehring 2003