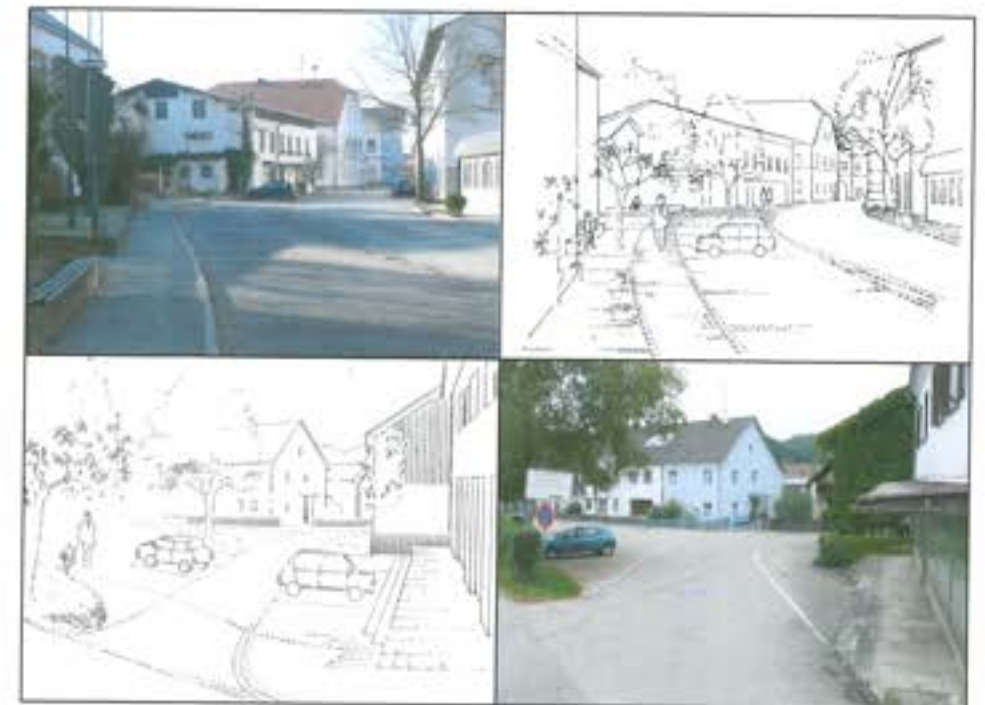


VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
gemäß § 141BauGB

ORTSKERN WINHÖRING

GEMEINDE WINHÖRING
LANDKREIS ALTÖTTING



Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

INHALTSVERZEICHNIS

Bestandsaufnahme

Vorbemerkung und allgemeine Daten	3	Ortsbild Mängel	27
Lage im Raum	4	Wertung Baustruktur und Ortsbild	28
Raumstrukturelle Einordnung			29
Zentralörtliche Einordnung			30
Naturräumliche Lage	5	Wertung Bausubstanz	31
Bestandsaufnahme - Problemanalyse	6		32
Abgrenzung Untersuchungsgebiet	7	Verkehrssituation	33
Chronologie	8	Verkehrsstruktur	34
Verkehrsanbindung	9	Wertung Verkehr	35
Daten aus der Bevölkerung	10		36
Altersstruktur			37
Bevölkerungsentwicklung		Grünstruktur	38
Bevölkerungsswanderung		Zielvorstellungen des AK "Winhöring gemeinsam gestalten"	39
Ziele der Landes- und Regionalplanung und gemeindliche Planungen	11	"Kreativwerkstatt"	40
Landes und Regionalplanung	12		
Landesentwicklungsplan			
Regionalplan			
Gemeindliche Planungen - Bauleitplanung			
Flächennutzungsplan	13		
Bebauungspläne	14		
Topographie	15		
Ortsgeschichte	16		
Ortsentwicklung	17		
Baualter	18		
Nutzungsstruktur			
EG	19		
OG	20		
Wirtschaftsstruktur	21		
Gemeinbedarfseinrichtungen			
Wirtschaft und Versorgung			
Gastronomie			
Fremdenverkehr und Beherbergung	22		
Bereiche mit Mängeln und Defiziten	23		
Maß der baul. Nutzung	24		
Ortsbild Werte und Bindungen	25		
Denkmäler	26		



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
gemäß § 141 BauGB

ORTSKERN WINHÖRING

Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

INHALTSVERZEICHNIS

Blattformat: 420/ 297

BV 08560

INHALTSVERZEICHNIS

Zielkonzept

Sanierungs- und Entwicklungsleitbild- Ortskern

Städtebauliche Entwicklung	41
Wirtschaft und Versorgung	
Fremdenverkehr	
Dorfleben, Dorfgemeinschaft	
Verkehr	
Ortsbild	42
Grünordnung und Freiräume	
Infrastruktur	
Bevölkerungsentwicklung	

Ziele und Handlungsfelder

Städtebauliche Entwicklung	43
Wirtschaft und Versorgung	44
Szenarien zur Stärkung der Anziehungskraft	45
Entwicklung Variante A	
Entwicklung Variante B	
Dorfleben, Dorfgemeinschaft, kulturelles Angebot	46
Verkehr	47
Fließender Verkehr	48
Ruhender Verkehr	
Fußgängerverbindungen und Fußgängersicherheit	

Szenarien Dorfbodengestaltung

Gestaltungsvorschlag Untere Hofmark	49
Gestaltungsvorschlag Untere Hofmark Alternativ	50
Gestaltungsvorschlag Untere Hofmark Alternativ II	51
Gestaltungsvorschlag Obere Hofmark	52
Gestaltungsvorschlag Neuöttinger Straße	53

Maßnahmenkonzept

Maßnahmenkarte

Maßnahmenliste

Weitere Vorbereitung der Sanierung und tangierenden Planungen	56
Durchführung der Sanierung öffentlicher Maßnahmen	57

Sanierungsziel Zusammenfassung

Gestaltungsplan M 1: 2000

Vorgeschlagenes Sanierungsgebiet

Schlussbemerkung

Empfehlungen zum weiteren Verfahren

Bauberatung Anwesen Krois, Untere Hofmark 14, Flur Nr. 183

Anhang Gestaltungsplan



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
gemäß § 141 BauGB

ORTSKERN WINHÖRING

Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

INHALTSVERZEICHNIS

Vorbemerkung und allgemeine Daten

Situation

Im Ortskern von Winhöring liegen offensichtlich städtebauliche Schwächen vor. Um Beurteilungskriterien zu gewinnen über die strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse, Notwendigkeit und Durchführbarkeit der Sanierung, sind Vorbereitende Untersuchungen i. S. des §141 BauGB durchzuführen. Die Gemeinde ist in das bayerische Städtebauförderprogramm aufgenommen.

Zuständige Behörde ist die Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 422.

Offensichtliche Probleme, bzw. städtebauliche Schwächen im Ortskern Winhöring

- Schwächen und Defizite ortskernnaher Grundversorgung
- fehlendes gastronomisches Angebot
- fehlendes Beherbergungsangebot
- Unzufriedenheit Verkehr
- Defizite ruhender Verkehr
- Mängel Ortsbild,
- fehlende Aufenthaltsqualität
- Image- und Identitätsverlust
- sanierungsbedürftige Bausubstanz

Erwartungen

Über die Vorbereitenden Untersuchungen sollen strukturelle und städtebauliche Schwächen aufgedeckt und analysiert werden. Werte und Bindungen sollen ins Bewusstsein gerückt und neu definiert werden (Identität- und Imagepflege).

Aus der Vorbereitenden Untersuchung werden Impulse zur Strukturverbesserung, Ortskerngestaltung und Verkehrssituation erwartet.

Geographie

Der Ort Winhöring liegt am Rande des niederbayerischen Hügellandes (Tertiär) im Mündungsdreieck zwischen Isen und Inn.

Ortsteile und Weiler sind Aich, Aufham, Blabenzing, Buchnerschneid, Burg, Eck, Ehegarten, Eisenfelden, Enhofen, Guggenberg, Guntersberg, Hart, Hof, Holzen, Illbach, Kager, Kautzing, Kellerstorf, Kronberg, Letzenberg, Lindloh, Mandelsberg, Osterham, Pfaffenbuch, Raustigl, Rubenberg, Salzing, Schmidstock, Schmitten, Staik, Staudach, Steinhöring, Unterau (West und Ost), Unterhart und Watzing.

Gewässer

Inn, Isen, Watzinger Bach, Osterbach, Silbersee, Baggerweiher, Isenkanal, Isenstausee

Religionen

Die Bevölkerung der Gemeinde ist zu etwa 90 % katholisch. Die katholische Kirchengemeinde St. Peter und Paul untersteht dem Dekanat Neuötting und gehört zum Bistum Passau. Der Pfarrei sind neben der Pfarrkirche St. Peter und Paul noch zwei weitere Kirchenbauten angegliedert: Die Feldkirche Maria mit Friedhof befindet sich im Friedhof an der südlichen Ortsgrenze, die Kapelle St. Bartholomäus im Ortsteil Burg ist das Relikt einer mittelalterlichen Schlossanlage. In beiden Filialkirchen werden noch kleinere Andachten abgehalten, z. B. Maiandachten.

Öffentliche Einrichtungen

Kindergärten

Unter der Trägerschaft des Pfarrcaritasverbandes werden zwei Kindergärten betrieben. Der Kindergarten St. Peter und Paul befindet sich in der Ortsmitte, Anfang der Neunziger Jahre wurde der zweite Kindergarten St. Valentin im Ortsteil Unterau errichtet.

Staatliche Einrichtungen

Zollamt Altötting im Ortsteil Eisenfelden

Bildungseinrichtungen

Grund- und Hauptschule in der Ortsmitte.
Hauptschule einzügig geführt im Verband mit Pleiskirchen.

Freizeit- und Sportanlagen

Gemeindebücherei, Sportplatz mit Tennisheim und Zweifachturnhalle, Pfarrheim

Partnerschaften

Pernegg a.d. Mur, (Österreich, Steiermark, gegründet 2003)

Sehenswürdigkeiten

Im Ortskern befindet sich die Pfarrkirche St. Peter und Paul mit dem Pfarrhof, in fußläufiger Umgebung und Blickbeziehung dazu stehen die Feldkirche und das Schloss Frauenbühl.



Basisdaten:

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Altötting
Höhe:	374 m ü. NN
Fläche:	24,58 km ²
Einwohner:	4758 (31. Dez. 2007)
Bevölkerungsdichte:	194 Einwohner je km ²
Postleitzahl:	84543
Vorwahl:	08671
Kfz-Kennzeichen:	AÖ
Gemeindeschlüssel:	09 1 71 137
Adresse der Gemeindeverwaltung:	Obere Hofmark 7 84543 Winhöring

(Quelle: "Mein Heimatort Winhöring - I. Gum";
Wikipedia, freie Internet Enzyklopädie,
Google)

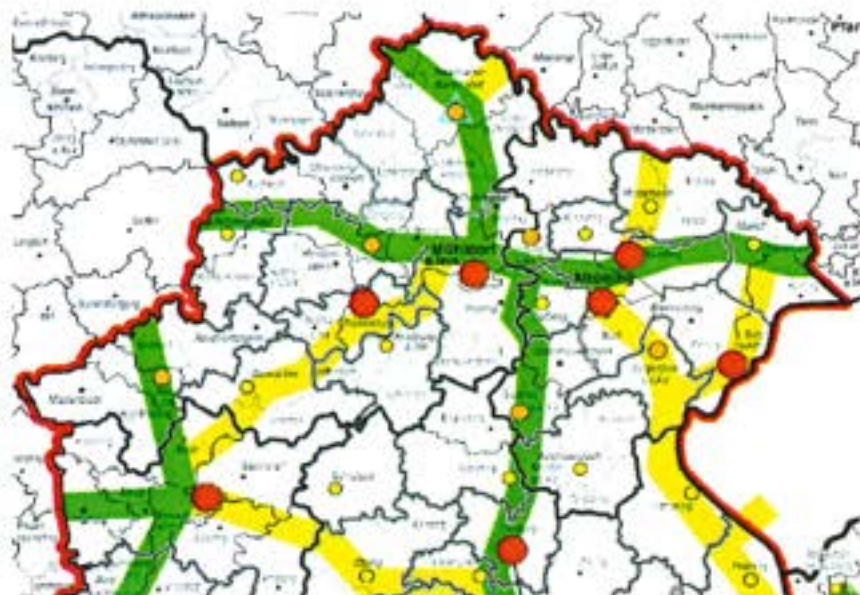
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
gemäß § 141 BauGB

ORTSKERN WINHÖRING

Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

VORBEMERKUNG UND ALLGEMEINE DATEN



Lage im Raum

Raumstrukturelle Einordnung

Die Gemeinde Winhöring, Landkreis Altötting, ist Teil des ländlichen Raumes der Region 18 "Südostoberbayern" (siehe Landes- und Regionalplanung).

Die Gemeinde liegt unmittelbar an den überregionalen Entwicklungsachsen: Traunstein - Mühldorf a. Inn - Landshut - München - Altötting - Neuötting - Passau

Winhöring liegt in der regionalen Stadt- und Umlandzone "Städtebund Inn - Salzach".

Zentralörtliche Einordnung

Im Regionalplan ist die Gemeinde Winhöring als Kleinzentrum eingestuft. Die zentralörtliche Versorgung erfolgt über das Mittelzentrum Altötting.

Neben den Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung sollen die regionalen Entwicklungsachsen zu einer geordneten und kostengünstigen Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung in der Region beitragen. An Entwicklungsachsen sollen die Wohn- und Arbeitsstätten verdichtet werden. Die Bandinfrastruktur, insbesondere die Verkehrsinfrastruktur, soll dort bevorzugt gebündelt werden.

Winhöring liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Die Nachbargemeinden sind:

- 1 Altötting Landkreis Altötting
- 2 Neuötting Landkreis Altötting
- 3 Töging am Inn Landkreis Altötting
- 4 Tüßling Landkreis Altötting

Städtebund Inn - Salzach

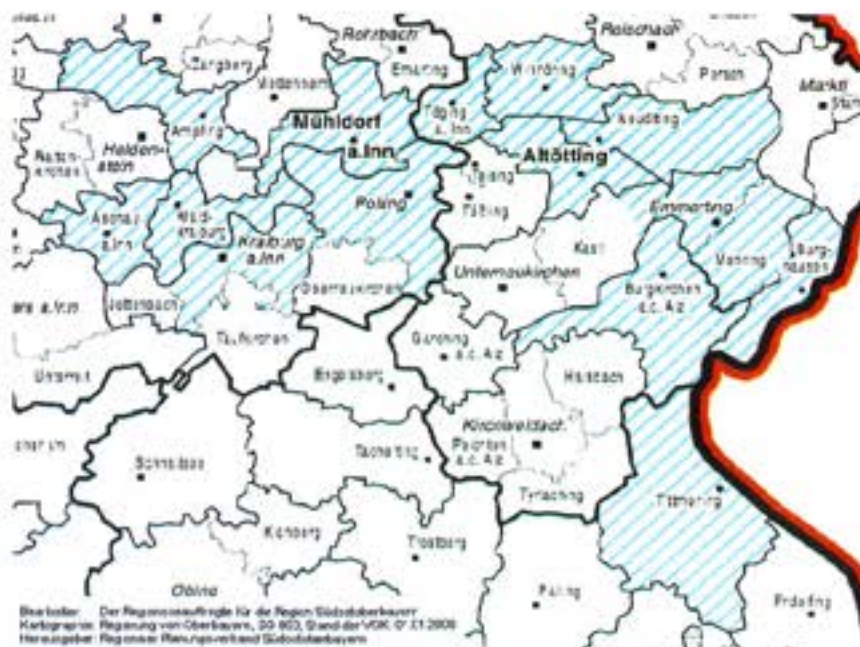
Die Region Südostoberbayern gliedert sich in drei Teilbereiche, Rosenheim - Salzburg - dem nördlichen Teil. Die Teilbereiche sind vor allem durch eine Anzahl von Mittel- und Unterzentren, auf einer Achse liegend, gekennzeichnet. Zur Aktivierung und Verstärkung der vorhandenen Verflechtungen soll die Erhöhung der Wertigkeit gegenüber anderen hochrangigen Orten z.B. weitere Ansiedlungen von Betrieben oder die Bindung der Kaufkraft ermöglicht werden.

Auf eine Aufnahme in das Landesentwicklungsprogramm Bayern soll hingewirkt werden. Der Städtebund ist noch nicht endgültig abgegrenzt. Die Gemeinde Winhöring ist nicht Mitglied im Städtebund Inn - Salzach.

Der Abgrenzung des Stadtumlandes liegen die Kriterien Auspendler, sozialversicherungspflichtige Beschäftigte und Einwohnerzahl zugrunde. Zentrale Orte behalten ihre zentralörtliche Selbstständigkeit bei.

Zur Intensivierung des öffentlichen Personennahverkehrs ist ein Ausbau über die Landesgrenzen hinweg anzustreben. Verdichtungen und Verflechtungen führen regelmäßig zur Zunahme der Siedlungstätigkeit und dem Ausbau der Verkehrsstrukturen. Zur Erhaltung der Trennung der Siedlungsbereiche, einer undifferenzierten Siedlungstätigkeit und zur Gewährleistung kurzer Wege zwischen Erholungsmöglichkeiten soll ein zusammenhängender Grün- und Freiraum erhalten bleiben. Erhalt der Frischluftschneisen, weil Bioklima zeitweilig belastende Wirkungen zeigt.

Verflechtungen und Zusammenarbeit der Gemeinden im Gebiet sollen ausgebaut, stärker entwickelt und weiter aufeinander abgestimmt werden. Die Wirtschaftsstruktur soll weiter aufgefächert werden. Der öffentl. Personennahverkehr soll innerhalb des Städtebundes mit seiner Randzone ausgebaut und die Verbindung zum Flughafen München verbessert werden. Es soll ein zusammenhängender Grün- und Freiraumgürtel geschaffen werden.



(Quelle: Bayer. Staatsregierung, Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2006; Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Regionalplan Südostoberbayern, Rosenheim 2006)

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG gemäß § 141 BauGB

ORTSKERN WINHÖRING

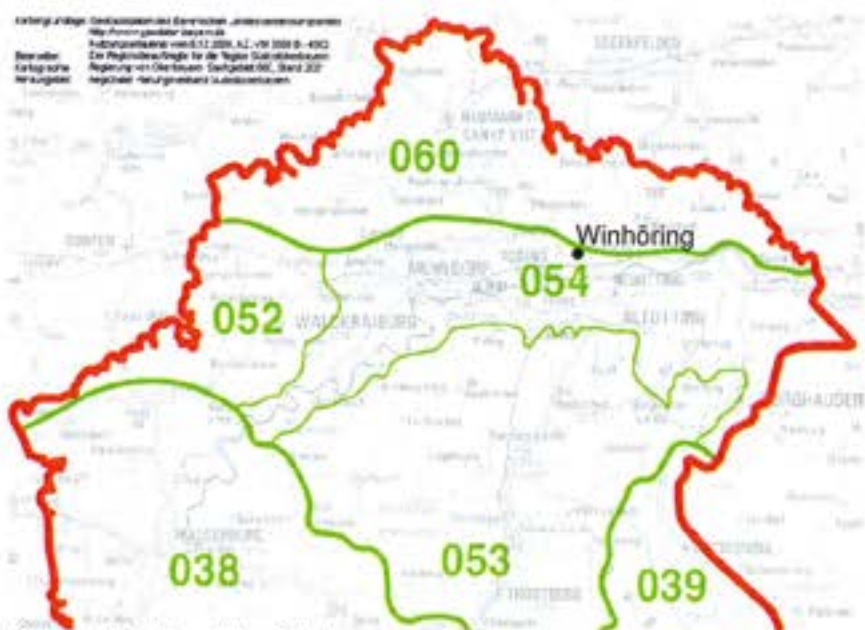
Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

RAUMSTRUKTURELLE EINORDNUNG



Karte: Landschaftliche Vorbehaltsgebiete



Karte: Naturräumliche Gliederung



Karte: Gebiete für Tourismus und Erholung

Naturräumliche Lage und landschaftliche Besonderheiten

Das Gemeindegebiet liegt im Mündungsdreieck Isen - Inn.
Im Süden die Gemeinde in einer Aulandschaft an den Innstrom, im Norden erhebt sich ein steil ansteigender, schluchtenreicher Bergwald, das Holzland. Dazwischen befindet sich der Isengau, eine Ebene, die im Osten von den Wasserläufen Isen und Inn umschlossen wird.

Die Gemeinde Winhöring gehört dem Regierungsbezirk Oberbayern an und liegt im Nordwesten des Landkreises Altötting, 8 km von der Kreisstadt entfernt.

Das Gemeindegebiet liegt auf der Grenze der Isar - Inn - Schotterplatte, dem Unteren Inntal und dem Unterbayerischen Hügelland, dem Isar - Inn Hügelland. Entsprechend der besonderen Eigenarten der Naturräume bestehen im Gemeindegebiet verschiedene Voraussetzungen hinsichtlich:

- Boden:** tertiäre und quartäre Formationen
- Geologie:** alluviale Flussschotter- und Feinsandablagerungen
- Relief:** + 400 m ü. NN im Pfarrdorf, bis + 461 m ü. NN bei der Aufhammerhöhe
- Klima:** Hügelland mit mildem Klima (Kälteabweisenden Faktoren im Norden und wärmestauenden Klima im Süden).
mittlere Jahrestemperatur 7,1 °C
mittlere Niederschlagsmenge 730 mm
- Vegetation:** hoher Anteil an Waldflächen an den Berghängen, ausgedehnte Grünlandwirtschaft im Talbereich

Das Gemeindegebiet Winhöring liegt im Naturraum 5 "Isar- Inn- Schotterplatten". Dieser Naturraum dominiert in den Landkreisen Altötting und Mühldorf a. Inn. Insgesamt erstreckt sich der Naturraum über 1200 km², fast 1/4 der Regionsfläche.

Die Haupteinheit 054 "Unteres Inntal" durchzieht die Landkreise Mühldorf am Inn und Altötting mit etwa 370 km². Hier konzentrieren sich auf relativ kleiner Fläche die Flusstäler von Inn, Isen, Alz und Salzach, die zum großen Teil wegen ihrer ökologischen Bedeutung als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen sind. Zusätzlich liegen in dieser Haupteinheit auch noch die größten Waldgebiete der Region nördlich des Alpengebietes.

Das erreichte Niveau an Einrichtungen und Dienstleistungen soll zumindest erhalten und in allen Gebieten qualitativ ausgebaut werden. Saisonverlängernde Maßnahmen sollen das Angebot in den Tourismus- und Erholungsgebieten stabilisieren und Neuentwicklungen zulassen.

Nr. 9 Inn / Salzach / Alz und Holzland

Der im Ansatz vorhandene Tourismus soll durch Angebotsverbesserungen nachhaltig gestärkt werden. Dabei soll die Nähe zum Verdichtungsraum München genutzt werden.

-  Grenze der Gruppen der naturräumlichen Haupteinheit
-  Grenze und Nummer der Gruppen der naturräumlichen Haupteinheit
- Inn- Isar- Schotterplatten**
054 Unteres Inntal
- Unterbayerisches Hügelland**
060 Isar- Inn- Hügelland
-  Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
-  Nummer des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes
-  Inn / Salzach / Alz und Holzland

(Quelle: Bayer. Staatsregierung, Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2006; Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Regionalplan Südostoberbayern, Rosenheim 2006)

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
gemäß § 141 BauGB

ORTSKERN WINHÖRING

Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

NATURRÄUMLICHE LAGE

Blattformat: 420/ 297

BV 08560

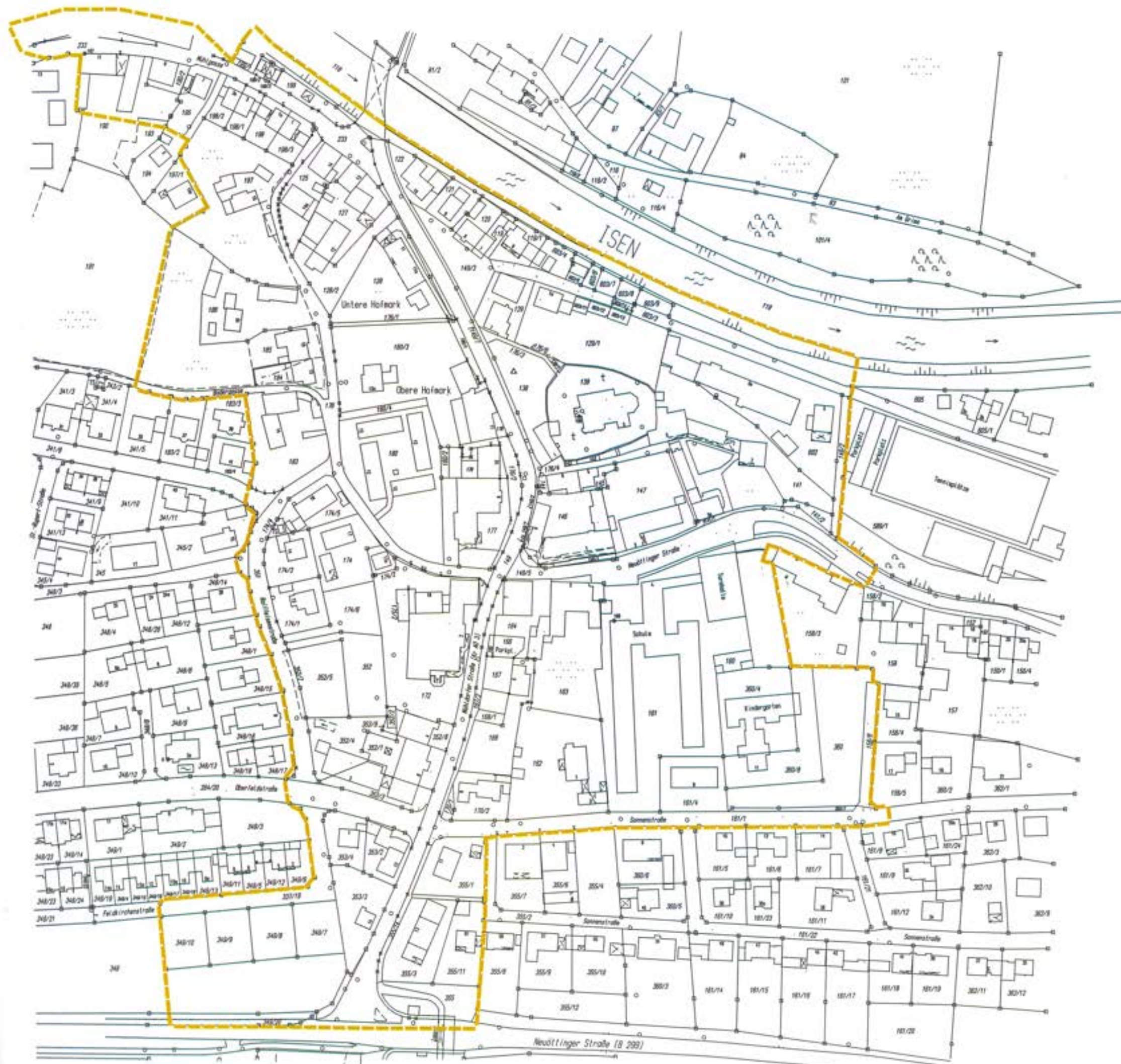
Bestandsaufnahme - Bestandsanalyse Analyse und Wertung des Untersuchungsgebietes

Die in diesem Bereich dargestellten und ausgewerteten Merkmale basieren im wesentlichen:

- auf eigenen Erhebungen und Beobachtungen vor Ort
- Einzelgesprächen mit Gemeindeverwaltung und Grundstückseigentümern
- Erfahrungs- und Datenaustausch zwischen Planungsbeteiligten und tangierenden Fachplanungen
- Abstimmungen mit Trägern öffentlicher, sanierungs-wirksamer bzw. beeinflussender Maßnahmen

Untersuchungsgebiet

Der Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes ist auf nebenstehender Übersicht gekennzeichnet. Der Bereich wurde mit der Gemeinde Winhöring und der Regierung von Oberbayern SG 422 abgestimmt.



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
gemäß § 141BauGB

ORTSKERN WINHÖRING

Planung

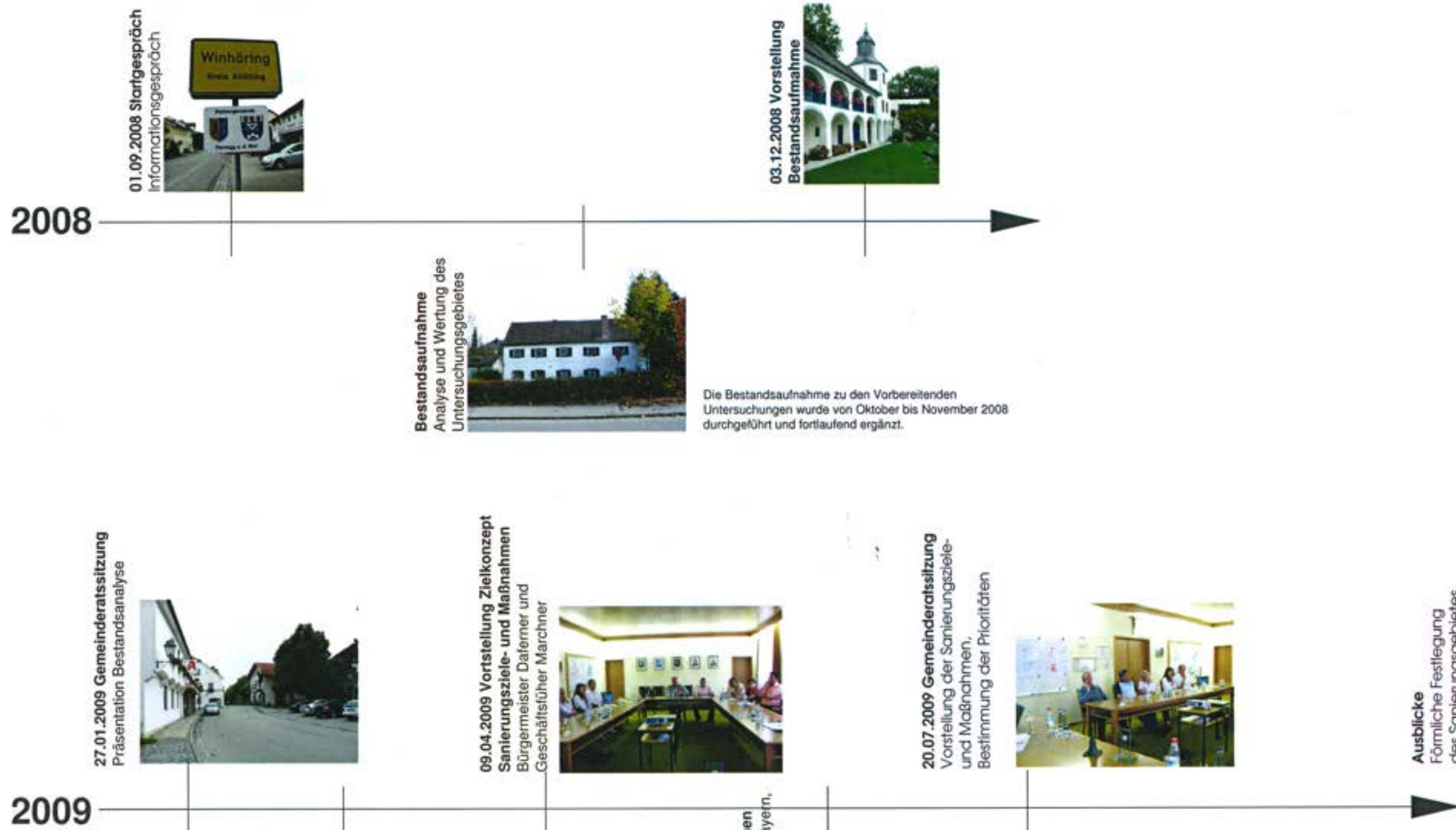
Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

ABGRENZUNG UNTERSUCHUNGSGEBIET

M 1:2000

Blattformat: 420/ 297

BV 08560



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
gemäß § 141 BauGB
ORTSKERN WINHÖRING

Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

Verkehrsanbindung



Die Gemeinde Winhöring ist an ein differenziertes Strassennetz unterschiedlicher Klassifizierung angebunden.

- Überörtlicher Verkehrsanschluss:

Die Bahnlinie (DB Netz) von Mühldorf nach Simbach verläuft im südlichen Gemeindegebiet und bietet eine Zustiegsmöglichkeit am Haltepunkt Neuötting, der im östlichen Gemeindegebiet liegt. Von München her besteht stündlicher Regionalzuganschluss. Richtung Simbach besteht über Braunau auch Anschluss nach Wien über Wels und Linz.

Mühldorf a.Inn - Wasserburg a.Inn - Rosenheim (im Zuge der Bahnlinie)

ÖPNV:

Linie 11 - Mühldorf a. Inn - Töging - Erharting - Winhöring - Neu-/ Altötting

Regionalverkehr:

Eggenfelden - Altötting

bestehende Linien Höchststadt - Gendorf, Wacker - Burghausen



- Individualverkehr:

Bundesautobahn A 94 München - Passau,
direkte Verbindung nach München.

Neuöttinger Straße (B 299)

Winhöring - Geratskirchen/ Ndby.,

Neuötting - Eggenfelden und Winhöring - Töging - Mühldorf

Eine Abstufung zur Kreisstraße ist geplant.

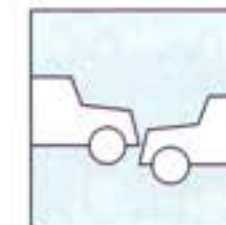
(Auslösendes Moment: Autobahn, Rückgang der Verkehrsfrequenz entspr. Einschätzung Gemeinde: ca. 40 %.

Nach Verkehrszählungen an der Feldkirche ist der Durchgangsverkehr um über 50% zurückgegangen.)

Kreisstrassen

(Kr AÖ 3)

Im Verlauf Mühldorfer Strasse - Untere Hofmark - Törringstrasse



(Quelle: Regionaler Planungsverband
Südostoberbayern, Regionalplan
Südostoberbayern, Rosenheim 2006;
www.Google.de "Verkehr Winhörig,
Oktober 2008)

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
gemäß § 141BauGB

ORTSKERN WINHÖRING

Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

VERKEHRSANBINDUNG

Blattformat: 420/ 297

BV 08560

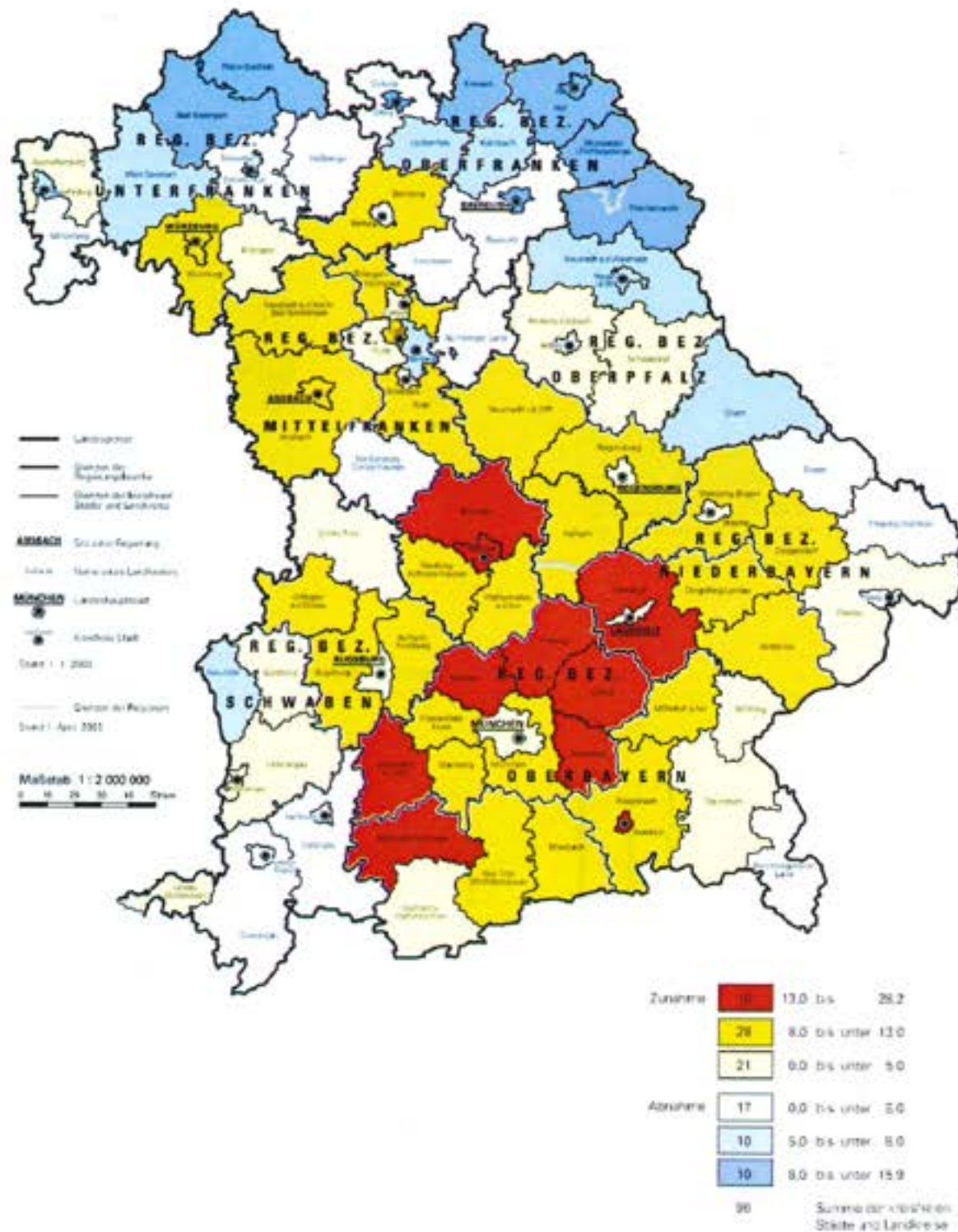
Daten aus der Bevölkerung

Die Bevölkerungsentwicklung eines Raumes ist von entscheidender Bedeutung für die Beurteilung der räumlichen Entwicklung.

Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Veränderung der Bevölkerung und Arbeitsplätze in v. H. in den kreisfreien Städten und Landkreisen von 2000 bis 2020.

Die unten stehende Karte verdeutlicht die Veränderung der Bevölkerungsentwicklung in den Städten und Gemeinden bis 2020. Für Winhöring ist ein Wachstumstrend bis 2020 prognostiziert.

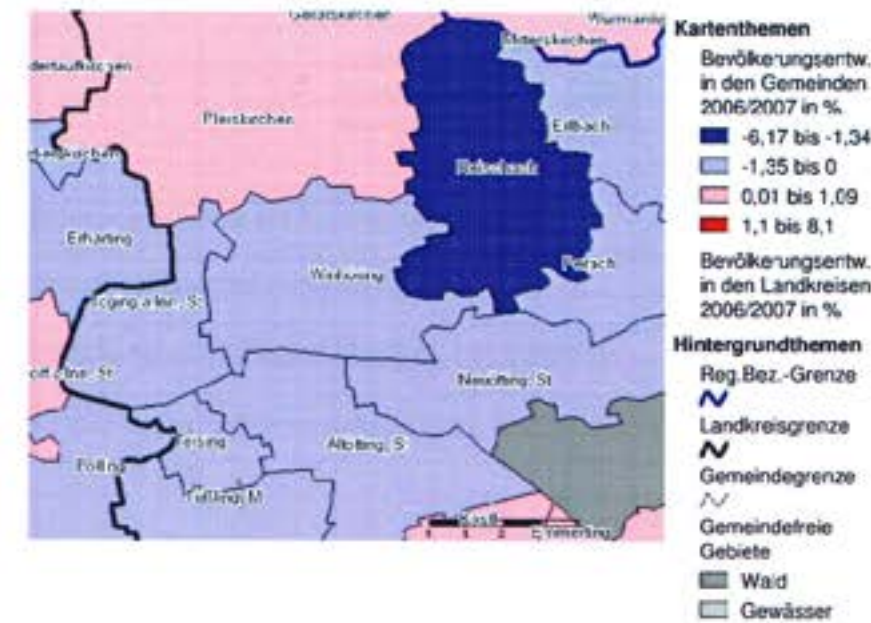


Bevölkerung 2006/ 2007

Laut einer Statistik der Bevölkerung Bayerns fand in den Jahren 2006 und 2007, in Winhöring eine geringfügige Abnahme der Bevölkerung statt.



Bevölkerung Bayern 2006/2007



(Quelle: Bayer. Staatsregierung, Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2006; Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Regionalplan Südostoberbayern, Rosenheim 2006)

INKAR Prognose 2020, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2003
 Bevölkerung Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie

Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
 Dipl. Ing. (FH) 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
 Architekt + Stadtplaner e-Mail info@architekt-werner-schmidt.de

DATEN AUS BEVÖLKERUNG

Altersstruktur, Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungswanderung



Bevölkerungsbewegung seit 1960

Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung				Wanderungen				Bevölkerungszunahme bzw. -abnahme (7)
	Geburten		Sterbende		Zuzugene		Fortgezogene		
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	
1960	80	19,3	32	12,3	357	113,0	739	18,3	141
1970	47	11,3	42	11,9	313	88,3	349	10,3	70
1980	43	10,2	32	7,2	248	56,9	349	10,4	16
1990	41	8,8	38	8,2	288	62,0	278	10,3	12
2000	40	8,2	47	9,6	249	51,7	270	10,1	-40
2001	45	8,9	37	8,4	246	50,9	298	14,1	3
2002	35	7,1	32	8,5	290	60,8	257	12,3	-40
2003	41	8,2	29	5,9	264	53,7	176	10,1	-
2004	48	9,8	36	7,3	254	51,9	284	10,0	-18
2005	36	7,4	28	5,8	263	54,3	328	17,1	-35

Winhöring

Bevölkerungsentwicklung 2000 - 2005

Natürliche Bevölkerungsbewegung:

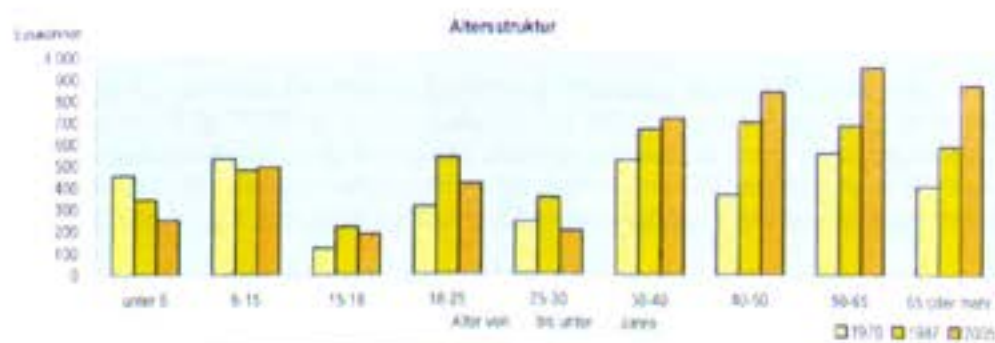
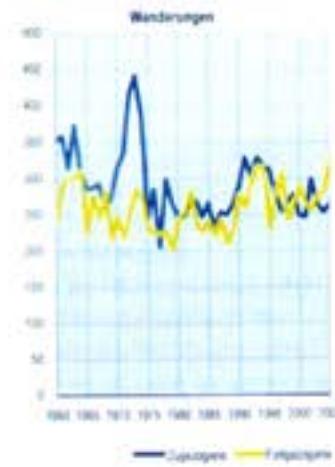
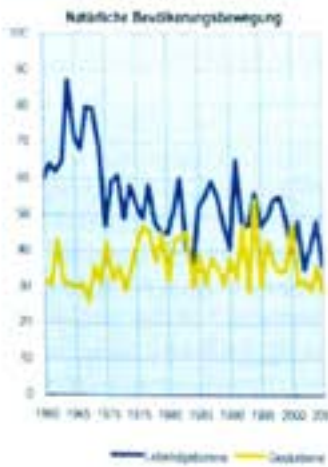
Geburten	208
Sterbequote	152
Zuwachs	52 Personen

Wanderbewegung:

Abwanderung	1409
Zuwanderung	1326
Wanderungsverlust	83

Bei den Wanderbewegungen ist ein Anstieg der Fortgezogenen wahrnehmbar. Hierbei ist das Beziehen einer Hauptwohnung sowie jeder Auszug aus einer Hauptwohnung maßgeblich.

Gesamt betrachtet ist ein geringfügiger Bevölkerungsrückgang zu erkennen.



Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

In dem Diagramm zur Altersstruktur ist ein deutlicher Anstieg der Personen ab dem 30 Lebensjahr zu erkennen. Einen deutlichen Anstieg zeigt das Diagramm ab dem 50. Lebensjahr. Dies führt zu einem erhöhten Bedarf an altersspezifischen Versorgungseinrichtungen und Wohnformen. Dieser Faktor ist eventuell durch Zuwanderung von Personen, die aus dem Erwerbsleben ausgeschieden sind und höherer Lebenserwartung zu erklären.

(Quelle: Statistik Kommunal 2006, Gemeinde Winhöring Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung)

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
gemäß § 141BauGB
ORTSKERN WINHÖRING

Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

DATEN AUS BEVÖLKERUNG

Regionalplan

Auszugsweise sind nachfolgend die wichtigsten Ziele des Regionalplanes, soweit für die Gemeinde Winhöring wesentlich, angegeben:

Überfachliche Ziele:

- A I Allgemein**
Die Region Südostoberbayern ist so zu entwickeln, dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt gesichert, dass reiche Kulturerbe bewahrt und das Heimatbewusstsein gestärkt werden.
- A II Raumstruktur und Gemeinden**
Die Gemeinden sollen in ihrer kulturellen, sozialen und wirtschaftlichen Bedeutung weiterentwickelt und im Rahmen ihrer Planungshoheit gestärkt werden. Im ländlichen Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, sind die Lebens- und Arbeitsbedingungen in den Mittelbereichen Altötting/ Neuötting, Berchtesgaden und Mühldorf a. Inn nachhaltig zu verbessern. In den zentralen Orten, sind die Bedingungen zum Ausbau der Infrastruktur zu verbessern. Die Voraussetzungen für die Zuwanderung sind in den nördlichen Mittelbereichen der Region zu verbessern. Die Verkehrsinfrastruktur soll ausgebaut und leistungsfähiger gestaltet werden. Land- und Forstwirtschaft soll in ihrer Leistungsfähigkeit gestärkt werden.
- A III Zentrale Orte**
Die Kleinzentren der Region sollen in ihren Versorgungsaufgaben für ihren Nahbereich gestärkt und weiter ausgebaut werden. Die postalischen Dienste sollen verbessert werden. In den Kleinzentren soll vor allem auf ein verbessertes Angebot an mittelständisch strukturierten Einkaufsmöglichkeiten hingewirkt werden. In Kleinzentren, die in Tourismusgebieten liegen, ist die Sicherung der Arbeitsplatzfunktion insbesondere durch den Ausbau und die Ergänzung der Tourismus- und Erholungsfunktion anzustreben.

Ländlicher Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll

Die Lebens- und Arbeitsbedingungen sind in den Mittelbereichen nachhaltig zu verbessern. Insbesondere in zentralen Orten sind die Bedingungen zum Ausbau der Infrastruktur zu verbessern. Die Voraussetzungen für Zuwanderungen sind in den nördlichen Mittelbereichen der Region zu verbessern. Die Verkehrsinfrastruktur soll ausgebaut und leistungsfähiger gestaltet werden. Der öffentl. Personennahverkehr soll dem des sonstigen ländl. Raumes in Umfang und Qualität entsprechen. Bei Planungen und Maßnahmen soll dem nachhaltig zu stärkehenden Gebiet Vorrang eingeräumt werden.

Die Kleinzentren **Buchbach, Chieming, Rimsting, Rohrdorf, Rott a. Inn, Tacherting, Tüßling, Tuntenhausen** und **Winhöring** bedürfen aufgrund noch unzureichender Einkaufsmöglichkeiten der Ansiedlung durch Ladengeschäfte. Um die vorhandenen ortstypischen Strukturen und Größenordnungen nicht zu sprengen, soll sich die Ansiedlung auf mittelständische Betriebe konzentrieren.

Fachliche Ziele:

- B I 2.1 Natur und Landschaft**
Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Eine Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. Naturnahe Kleinstrukturen wie Ranken, Hecken, Baumbestände oder Gräber sollen erhalten werden. An Ortsrändern und in der Nähe von relevanten Grünbeständen sollen aus Gründen des Artenschutzes Beleuchtungseinrichtungen an Strassen und Gebäuden auf das notwendige Maß beschränkt werden.
- 2.2 Landwirtschaftliche Nutzflächen**
Bei landwirtschaftlichen Nutzflächen soll darauf geachtet werden, dass sie den örtlichen Erfordernissen angepasst bewirtschaftet werden. Der Bodenerosion soll durch geeignete Bewirtschaftsformen entgegengewirkt werden. Kleinräumige Geländestrukturen und reliefbildende Geländeformen sollen erhalten werden. Freistehende Einzelbäume, Feldgehölze, Hecken und Streuobstwiesen sollen als wertvolle Lebensräume und zur Bereicherung des Landschaftsbildes erhalten und in geeigneten Fällen ergänzt werden.
- B II Siedlungswesen**
Die Entwicklung soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Rücksicht auf soziale und wirtschaftliche Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Neue Flächen sollen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden, die Innenentwicklung bevorzugt und weitere Siedlungsentwicklungen an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.
- B III Land- und Forstwirtschaft**
Die Leistungsfähigkeit von Landwirtschaft und Forstwirtschaft soll nachhaltig erhalten und gesichert werden, um die Region mit Nahrungsmitteln und Rohstoffen zu versorgen und die Kulturlandschaft zu pflegen und zu gestalten. Die bäuerliche Landwirtschaft, ob in Neben- oder Zuerwerb, soll erhalten bleiben und moderne Kooperationsformen auch grenzüberschreitend ausgestaltet werden. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen soll sich auf den notwendigen Umfang beschränken.
- B IV Gewerbliche Wirtschaft**
Die Wirtschaftlichkeit der Region soll nachhaltig entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. Eine Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit soll ermöglicht werden. Der Dienstleistungssektor soll verstärkt und beschleunigt werden. Sparkassen und Bankfilialen sollen in vielen Gemeinden und zumindest zentralen Orten vorhanden sein. In allen Teilräumen soll das Arbeitsplatzangebot erweitert werden, vor allem im Dienstleistungssektor.
- Handel**
In der Region soll eine ausreichend flächendeckende Warenversorgung gewährleistet sein. Die Gemeinden sollen die Einzelhandelgrundversorgung gewährleisten und durch geeignete Maßnahmen die Attraktivität und Erreichbarkeit ihrer dörflichen Ortskerne, hist. gewachsenen Geschäftszentren erhalten, stärken und verbessern.
- B V Verkehr**
Öffentlicher Personennahverkehr
Erhaltung, Ergänzung, Erweiterung der Buslinien und Verbesserung der Attraktivität.
- B VI Technischer Umweltschutz, Lärm- und Erschütterungsschutz**
Maßnahmen zur Lärmeindämmung sollen insbesondere in den Bereichen mit starkem Verkehrsaufkommen eingeleitet werden.



(Quelle: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Regionalplan Südostoberbayern)

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
gemäß § 141 BauGB

ORTSKERN WINHÖRING

Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

REGIONALPLAN

Blattformat: 420/ 297

BV 08560

Bestimmung der Kleinzentren

Kleinzentren vervollständigen das Netz der zentralen Orte höherer Stufe und gewährleisten ein flächendeckendes System von Verflechtungsbereichen der Grundversorgung. Die Bestimmung von Kleinzentren ist gem. Art. 17 Abs. 2 Satz 1 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) ein wesentlicher Bestandteil des Regionalplans. Die Bestimmung zentraler Orte dient dem Ziel, die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung der Region zu bestimmen. Darauf bauen die übrigen überfachlichen Ziele des Regionalplans auf. Kleinzentren sind in den Regionalplänen gem. Art. 13 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG nach den im Landesentwicklungsprogramm festzulegenden Vorgaben zu bestimmen. Diese Vorgaben sind in den Zielen des Landesentwicklungsprogramms A IV 1.4.1 bis 1.4.2.4 enthalten. Danach sollen Kleinzentren die Deckung des Grundbedarfes gewährleisten. Sie sollen dementsprechend über folgende Einrichtungen verfügen:

Grundschule,
öffentliche Bücherei,
regelmäßige Veranstaltungen der Erwachsenenbildung,
Kindergarten,
Sportplatz,
Sporthalle,
Allgemeinärzte/Praktiker,
Zahnärzte,
Apotheke,
Niederlassungen mehrerer Geldinstitute,
Gasthof mit Übernachtungsmöglichkeit,
Postamt oder Poststelle I,
handwerkliche Dienstleistungsbetriebe zur Deckung des Grundbedarfs,
Einzelhandelsgeschäfte zur Deckung des Grundbedarfs.

Regionalplan Südostoberbayern Begründung zu A III

Gem. A IV 1.4.2 LEP werden die in den Regionalplänen bereits verbindlich bestimmten Kleinzentren beibehalten. Für die Aufstellung des Teilabschnittes werden die Aussagen des LEP gem. A IV 1.4 herangezogen:

Als Kleinzentren sollen Gemeinden ausgewiesen werden, die die überörtlichen, häufig in Anspruch genommenen Grundversorgungseinrichtungen zur Deckung des allgemeinen Bedarfs der Bevölkerung in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht bereitstellen (gem. A IV 1.4). Dementsprechend sollen Kleinzentren über eine Versorgungsinfrastruktur, ein Arbeitsplatzangebot und über einen Einzelhandelsumsatz verfügen, die ihrer Stellung als zentrale Orte der Grundversorgung entsprechen.

Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll

zu 4.1 Z

Diesen Raum machen die Mittelbereiche Altötting/Neuötting, Berchtesgaden und Mühldorf a. Inn gem. Landesentwicklungsprogramm A II 3.5 i.V.m. Anhang 7 aus. In diesen Mittelbereichen werden bei wesentlichen, wirtschaftlich bedeutsamen Indikatoren wie Bevölkerungsdichte, Tertiärbesatz, Entwicklung der Beschäftigten und der Löhne und Gehälter sowie Bruttoinlandprodukt die Durchschnittswerte des ländlichen Raumes nicht erreicht, so dass gegenwärtig ein Ausgleichs- und Nachholbedarf im Hinblick auf den inzwischen erreichten höheren Durchschnitt in Bayern besteht. Die Landwirtschaft hat in diesem Teilraum noch ein relativ starkes Gewicht als Erwerbsfaktor, vielfach sind ungünstige Erzeugungsbedingungen gegeben.

zu 4.2 G

Eine stärkere Entwicklung erfordert Investitionen in die Infrastruktur zum Ausbau vor allem der Wirtschaft, zur wohnortnahen Versorgung und in Verkehrs- und Kommunikationsverbindungen. Die größten Effekte werden erzielt, wenn diese Maßnahmen in den zentralen Orten gebündelt werden.

zu 4.3 G

Die naturräumlichen Voraussetzungen für eine Siedlungstätigkeit bei Gewerbe und Wohnbau, d.h. für eine Zuwanderung, sind im Bereich der zentralen Orte, insbesondere bei den meisten Mittelzentren durchaus gegeben. Ein Engpass dürfte vor allem durch eine unzureichende Verkehrsinfrastruktur, d.h. auch die im Regionalplan Südostoberbayern Begründung zu A II fehlende Anbindung an den großen Verdichtungsraum München, gegeben sein. Deshalb ist die Ansiedlung kleinerer und mittlerer Betriebe im kleinstrukturierten Gebiet für die Arbeitsplatzbeschaffung wichtig, um weiterhin Arbeitskräfte zu halten, die im Zuge des Strukturwandels aus der Landwirtschaft ausscheiden, und um auf diese Weise der Abwanderung von wirtschaftsaktiver Bevölkerung entgegenzuwirken.

zu 4.4 G

Die verkehrliche Erschließung ist ein wesentlicher Faktor, um einerseits einen großräumigen Anschluss herzustellen und andererseits kleinräumig Nachteile innerhalb der Mittelbereiche abzubauen. Ein Abbau der großräumigen Disparitäten wird u.a. durch einen möglichst zügigen Weiterbau der A 94 sowie den Bau der B 15 neu und den Ausbau der Bahnlinien München-Mühldorf a. Inn - Freilassing und München - Mühldorf a. Inn - Simbach a. Inn wesentlich beschleunigt werden. Der öffentliche Personennahverkehr ist gerade in dünn besiedelten Gebieten des Nordens sehr kostenträchtig. Durch geeignete und flexible Maßnahmen, gilt es, hier auch kleinräumig gleichwertige Lebenschancen zu eröffnen. Gemessen an den Standards der Richtlinie zur Nahverkehrsplanung in Bayern wird in Teilen der Landkreise Altötting und Mühldorf a. Inn die geforderte Mindestbedienung nicht erreicht. Im einzelnen wird auf B VII Verkehr des Regionalplans verwiesen.

zu 4.5 Z

Um die Lebens- und Arbeitsbedingungen den anderen Landesteilen anzupassen, ist es notwendig, die deutlich unter dem bayerischen Durchschnitt liegenden Bereiche gegenüber dem sonstigen ländlichen Raum bevorzugt zu entwickeln.

zu 4.6 G

In diesem Teilraum hat die Landwirtschaft noch eine überproportional hohe Bedeutung. Die ablaufende und zu erwartende gesellschaftliche Umstrukturierung wird zu einer weiteren Aufgabe von Betrieben führen. Um den Wandel zu steuern und langfristig überlebensfähige Betriebe zu sichern, bedarf es besonderer Anstrengungen.



(Quelle: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Regionalplan Südostoberbayern)

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
gemäß § 141 BauGB

ORTSKERN WINHÖRING

Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

REGIONALPLAN

Blattformat: 420/ 297

BV 08560



Genehmigter Flächennutzungsplan von 1981



2. Änderung von 1994

Gemeindliche Planungen - Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Die Städte Altötting, Neuötting und die Gemeinde Winhöring besitzen einen gemeinsamen Flächennutzungsplan.

Dieser wurde von der Ortsplanungsstelle für Oberbayern am 30.07.1991 genehmigt.

Nach der ersten Änderung im Jahr 1992 wurde 1994 die 2. Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes aufgestellt. Die Flächennutzungsplanänderung wurde 1994 von der Regierung Oberbayerns genehmigt.

Wesentliche vorgesehene Planänderungen sind die Errichtung und Aufnahme eines Wertstoffhofes im FNP, Ausweisung eines Mischgebietes und allgemeinen Wohngebietes in der Ortsmitte von Winhöring und die Ausweisung zusätzlicher Gemeinbedarfsflächen für die Rathaus- und Schulhoferweiterung.

Auszug aus der Erläuterung zur 2. Änderung von 1994

"Ausweisung eines Mischgebietes und allgemeinen Wohngebietes in der Ortsmitte"

Die Änderungsflächen sind im FNP als Dorfgebiet dargestellt. Zur Entwicklung der Ortsmitte und des Ortsbildes hat die Gemeinde, die Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet, der an der Mühldorfer Strasse eine Mischnutzung und Wohnbebauung vorsieht. Damit soll dem gestiegenen Bedarf an Wohn- u. Gewerbefläche abgeholfen werden. Die Gemeinde möchte in einem historischen Gebäude mit erhaltenswerter Bausubstanz, eine Museumsnutzung unterbringen, die als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt ist.

"Gemeinbedarfsflächen für Rathaus und Schulhof"

Das Gebiet südlich des Rathauses und westlich des Schulgebäudes ist neu zu ordnen. Geplant ist die Erweiterung des Schulhauses und die Gestaltung der umliegenden Freiflächen. Mit einer zusätzl. Fußwegverbindung in Ost- West- Richtung soll die Situation für Fußgänger verbessert werden. Südlich des Rathauses ist die Schaffung von Stellplätzen geplant. Dazu sind die bestehenden Gemeinbedarfsflächen in westlicher Richtung auf die teilweise noch unbebauten Flächen, die als Dorfgebiet und sonstige Grünflächen im FNP dargestellt sind, auszudehnen. Die Flächen sollen für eine Gemeinbedarfsnutzung gesichert werden. Bei einer Bebauung ist der erhaltenswerte Baumbestand zu schützen und auf eine ausreichende Grünordnung zu achten. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Baudenkmales Mühldorfer Strasse 5, Stadl mit Gitterbündwerk, Mitte 19. Jahrhundert, ist zu vermeiden.

"Friedhofserweiterung"

Im bestehenden Friedhof sind derzeit noch 47 Doppelgräber, 18 Einzelgräber und 8 Urnengräber frei. Es werden jährlich ca. 10 - 15 neue Gräber benötigt. Dies bedeutet, dass die bestehenden Grabplätze in ca. 5 Jahren ausgeschöpft sein werden. Um für eine eventuelle notwendige Erweiterung ausreichend Fläche zur Verfügung stellen zu können, ist eine Ausdehnung des Friedhofes in Richtung Westen beabsichtigt.

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
gemäß § 141 BauGB

ORTSKERN WINHÖRING

Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

GEMEINDLICHE PLANUNGEN

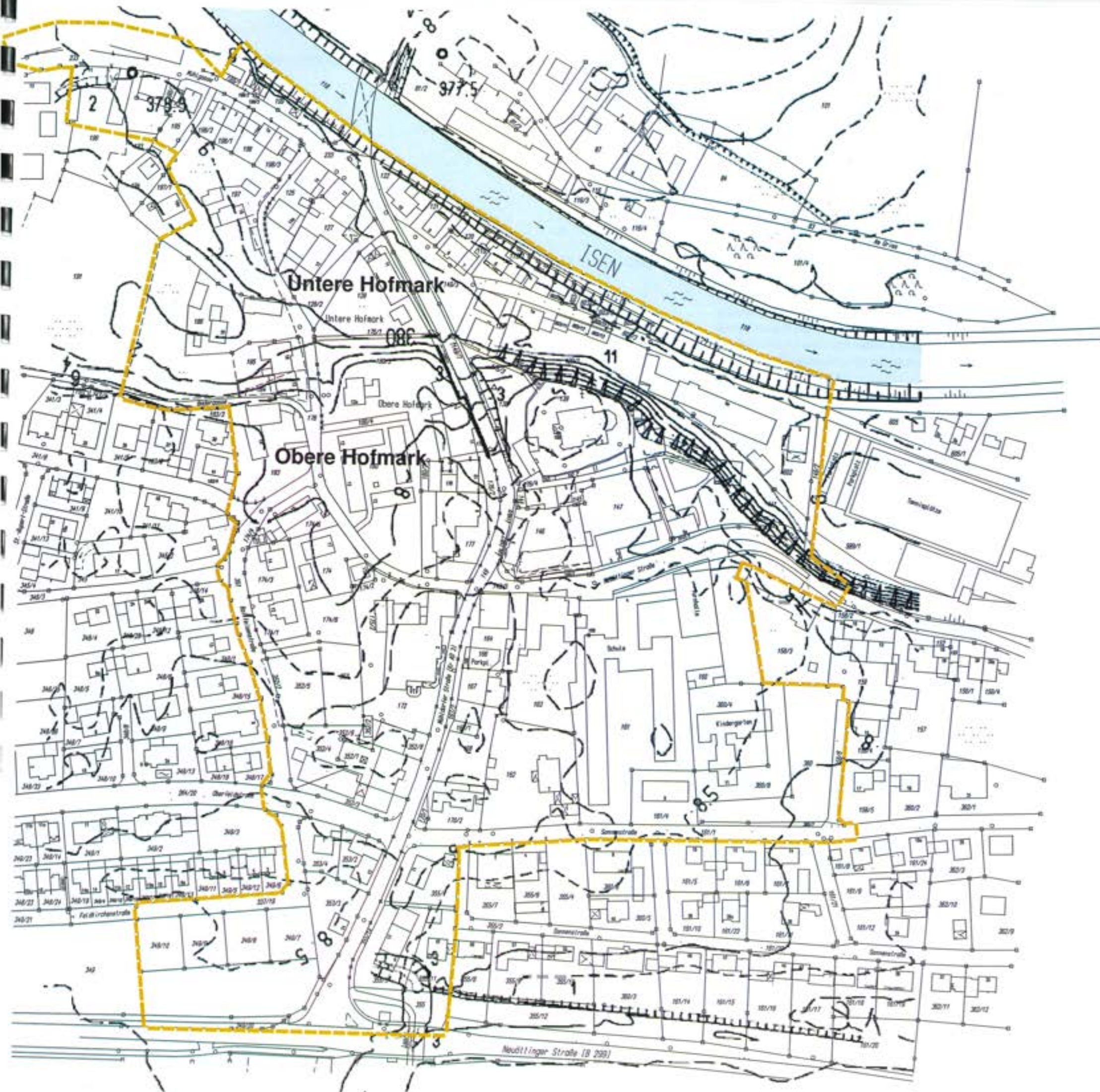
Blattformat: 420/ 297

BV 08560

Topographie

Die Topographie im Untersuchungsgebiet setzt sich aus den Formationen des Tertiärs (Miozän) im nördlichen Gemeindegebiet und denen des Quartärs im südlichen Teil der Inn - Salzachplatte zusammen. Inn- und Isental sind alluviale Flussschotter- und Feinsandablagerungen seit Ende der Würmeiszeit. Darunter steht oberes Süßwassermolasse- Material aus dem Tertiär an.

Die Höhendifferenz bewegt sich zwischen 370m ü. NN (Unterau) und 461m ü. NN (Aufhammerhöhe). Im Untersuchungsgebiet verläuft eine Höhendifferenz von Süden nach Norden in Richtung der Isen. Die Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul überragt den Ortskern auf einer kegelförmigen Erhöhung, die zum Isental terrassenartig steil abfällt.



(Quelle: Ortschronik Winhöring
 *Mein Heimatort Winhöring - I. Gum;
 Topographische Karte der Gemeinde)

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
 gemäß § 141BauGB

ORTSKERN WINHÖRING

Planung

Werner Schmidt Mühlentorstraße 20a Tel. 08034/ 9303
 Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
 info@architekt-werner-schmidt.de

TOPOGRAPHIE
 M 1:2000
 Blattformat: 420/ 297

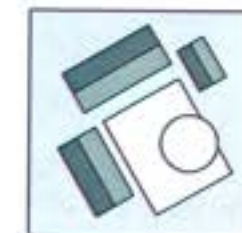
BV 08560



Schloss Frauenbühl

Bis vor kurzem wurde davon ausgegangen, dass Winhöring als Uuiniheringa zum ersten Mal 953 urkundlich als Päpstlicher Besitz erwähnt wurde. In Urkunden der Bischöfe von Freising ist jedoch bereits am 13. Februar 816 eine Schenkung in Winhöring erwähnt. Winhöring war lange Zeit Sitz einer Hofmark, die seit 1721 im Besitz der Grafen zu Törring-Jettenbach war. Winhöring wurde im Zuge der Verwaltungsreformen in Bayern 1818 eine selbständige politische Gemeinde. 1966 wurden Teile der aufgelösten Gemeinde Eggen nach Winhöring eingemeindet.

Winhöring ist nach einem bayuwarischen Edelman namens Winiher benannt, der als Gefolgsmann des Herzogs einen Teil des sich in dieser Gegend ansiedelnden Bayernstammes angeführt hat.



- ca. 3000 - 2000 v. Chr. Erste Anzeichen von Spuren im Gemeindegebiet.
- 117 - 192 v. Chr. Zahlreiche Funde aus dieser Zeit deuten auf eine Ansiedlung.
- 816 n. Chr. In Urkunden der Bischöfe von Freising wird eine Schenkung in Winhöring erwähnt.
- 946 - 953 n. Chr. Eine Ansiedlung während der bajuwarischen Landnahme mit dem Namen "Uuiniheringa" wird auf diese Zeit gedeutet. Winhöring als Sippensiedlung, der ersten Einwanderungszeit aus dem 6. Jahrhundert.
- 816 n. Chr. Urkundliche Erwähnung einer Schenkung der Bischöfe von Freising in Winhöring.
- 953 n. Chr. Winhöring wird Bestandteil des päpstlichen Patrimonium.
- 1014 n. Chr. Winhöring ist nicht mehr Bestandteil des päpstlichen Patrimonium.
- 1018 n. Chr. Winhöring geht in den Besitz der Bamberger Stiftskanoniker über "Propstei Winhöring".
- 1357 n. Chr. Winhöring wird an den Ritter Herrn Syfrieden von Törring auf drei Jahre verpfändet. Erste Erwähnung der "von Törring".
- 1400 n. Chr. Abkauf der Propsteien Winhöring und Pförring durch Georg von Gumpenberg.
- 1555/1556 n. Chr. Herr von Gumpenberg erbaute sich eine Wohnung mitten im Dorf "Herrenhaus".
- 1567 n. Chr. Verkauf von Winhöring an Johann Veit I., Freiherr von Törring zu Tüßling und Jettenbach. Erwarb von Christoph Rueland das Schloss Frauenbühl und dazu gehörige Güter.
- 1641 n. Chr. Verkauf an den Ratskanzler und Pfleger Bartholomäus Richel. Dieser erwirkt die Freieigenmachung von Bamberg und die Auflösung der Lehensverhältnisse.
- 1721 n. Chr. Verkauf an Graf Ignaz von Törring. Bis 1848 blieb die Hofmark Winhöring in seinem Besitz.

(Quelle: Vermessungsamt Burghausen; Landesamt für Vermessung, München)

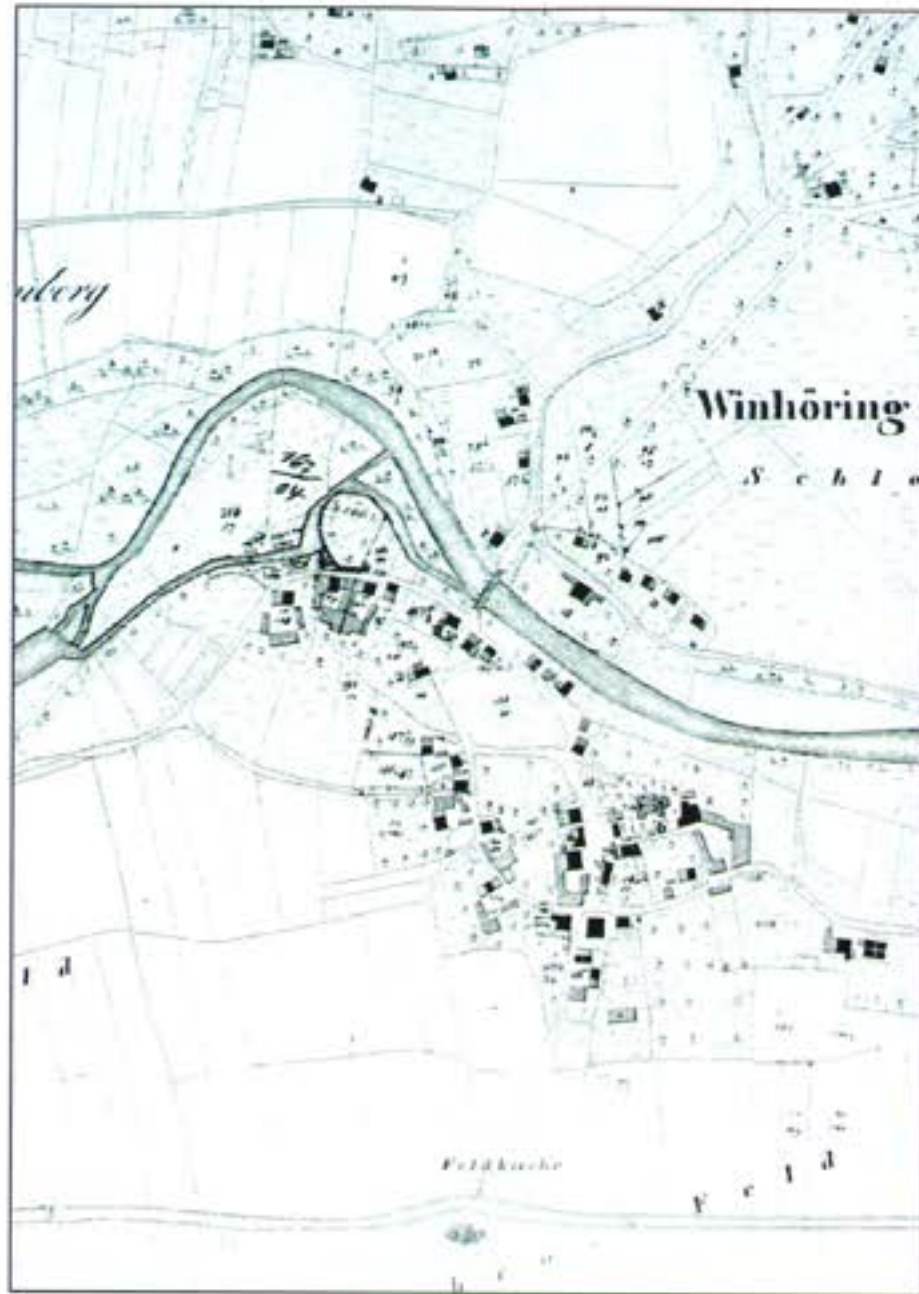
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
gemäß § 141BauGB

ORTSKERN WINHÖRING

Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

ORTSGESCHICHTE



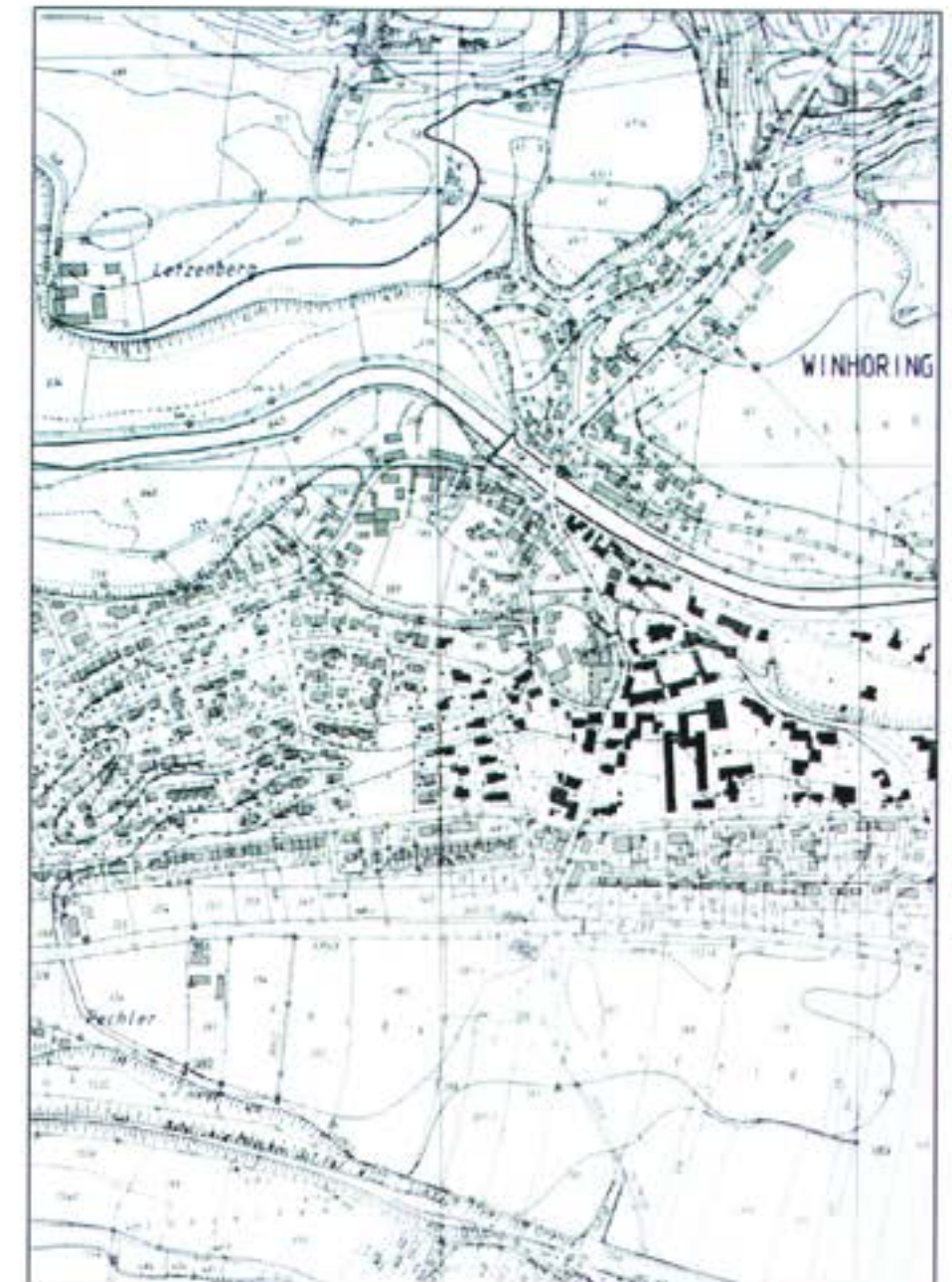
Winhöring um 1824

Topographie und Flusslandschaft, Eigentumsverhältnisse und Verkehrswänge prägen die Flurformen und Geographie der Siedlung. Es entstehen Siedlungsbereiche unterschiedlicher wirtschaftlicher und sozialer Struktur, die Untere und Obere Hofmark. Prägend für Winhöring sind die regional typischen 4-Seithöfe. Der Ortskern mit der Kirche und dem Herrenhaus ist eine Mischform aus Strassen- und Haufendorf. An der Hofmarkstrasse siedeln sich landwirtschaftliche Anwesen mit regionalen Haus- und Hofformen an. Die Entwicklung an der Mühlgrasse folgt der Flussaue unter Voraussetzung der Wasserkraft für Mühle und Handwerk. Im Ort befinden sich zwei Kirchen. Die Katholische Pfarrkirche Sankt Peter und Paul, eine dreischiffige gotische Hallenkirche aus dem 15. Jahrhundert. Zusammen mit dem barocken Pfarrhof bildet sie ein markantes städtebauliches Ensemble. Dem Siedlungsgrundriss südlich vorgelagert, in exponierter Lage an der Wegekreuzung Neuöttinger Strasse (B 299) und Mühlgrasser Strasse, befindet sich die spätgotische Feldkirche, eine frühere Wallfahrtskirche.



Winhöring zwischen 1900 und 1955

Die traditionellen Hausformen haben sich um 1900 erhalten. Der Ort dehnt sich im Laufe der Jahre durch zahlreiche Erweiterungen und Ergänzungen aus. Die Landwirtschaft dominiert noch als Erwerbszweig. Es sind Auflösungstendenzen erkennbar. Die Wohnsiedlungstätigkeit nimmt zu. Der Schulneubau verdrängt die großzügigen Grünanlagen südöstlich des Ortskernes. Wohnbebauung oder Umbauten, sowie Bau einer Schule in den 1950'ern ergänzen das Gebiet. An der Mühlgrasse entwickelt sich eine Wohnbebauung. Das Rathaus stellt sich mit der Kirche und Pfarrhof als zentraler Punkt der Gemeinde dar. Südlich des Pfarrhofes befindet sich eine barocke Gartenanlage, die vermutlich Bestandteil des Pfarrhofes war.



Winhöring ab 1960

Nach 1950 finden umfassende Erweiterungen durch Wohngebiete nach Westen und Osten statt. Die Landwirtschaft, sowie die traditionellen Hofformen, sind nur noch vereinzelt anzutreffen. Mit dem Rückgang der Landwirtschaft an der Hofmark und Mühlgrasse wird eine Nachverdichtung durch Wohnbebauung eingeleitet. Die historischen Siedlungsformen lösen sich auf. Einzelne neue Gebäude oder Hausgruppen haben die historische Bautradition zeitgemäß interpretiert. Die bauliche Entwicklung schiebt sich im Süden bis an die Neuöttinger Strasse (B 299).

Planung





Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de


ORTSENTWICKLUNG

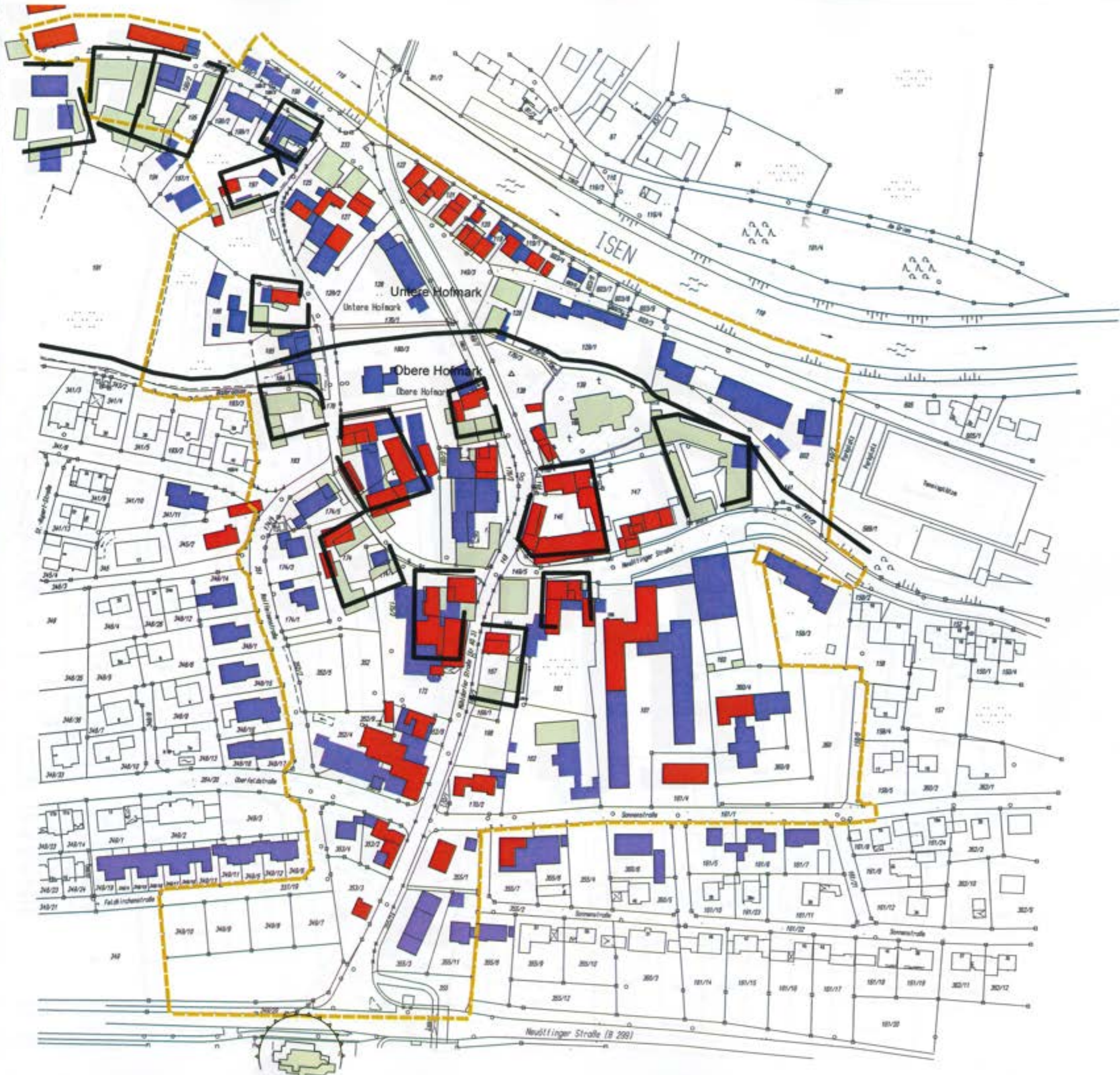
ZEICHENERKLÄRUNG

 Untersuchungsbereich Ortsplanung

Überblendung der Baualterstufen, ohne Darstellung des nicht ersetzten Gebäudeabganges.

-  Merkmale der ortstypischen Baustruktur
-  Gebäudebestand um ca. 1824
-  Gebäudebestand zwischen 1900 und 1955
-  Gebäudebestand ab 1960

 Charakteristik, Hofartige raumbildende Haus- und Siedlungsstrukturen.



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
gemäß § 141BauGB
ORTSKERN WINHÖRING

Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

BAUALTER
M 1:2000
Blattformat: 420/ 297

Wirtschaftsstruktur



Gemeinbedarfseinrichtungen

Die für ein Kleinzentrum erforderlichen Sollenrichtungen

- öffentliche Verwaltung
- Grund- und Hauptschule mit Turnhalle
- Kindergarten
- Kirche
- Pfarrzentrum
- Gemeindebücherei

konzentrieren sich auf den engeren Ortskern zwischen Neuöttinger Straße, Sonnenstraße und Mühldorfer Straße, siehe Ortsumgriff - zentrale Bereiche.

Defizite:

- Räumlichkeiten für Jugend und Erwachsenenbildung
- Heimat für Vereine
- öffentliche Toilettenanlage
- öffentlicher Kinderspielplatz

Die Freisportanlagen liegen in guter fußläufiger Beziehung zum Ortskern und angrenzenden Wohngebieten an der Unteren Hofmark.

Wirtschaft und Versorgung

Die Einrichtungen für die Versorgung der Bewohner mit Gütern für den täglichen Bedarf sind im Ortskern innerhalb einer Zone von ca. 3 Gehminuten erreichbar. Entsprechend Meinungsbild der "Kreativwerkstatt Winhöring" ist alles was dringend und vor allem in erreichbarer Nähe ist, vorhanden.

Erweiterter Bedarf wird durch die Stützpunkte wie Töging und Neuötting abgedeckt und ergänzt.

Der Wunsch nach erweitertem Angebot ist aber dennoch spürbar:

- Vollsortimenter

Der einzige Verbrauchermarkt an der Mühldorfer (Verkaufsfläche ca. 600m²) stößt an seine Grenzen.

Die Marktpotenziale sind begrenzt:

- Verkaufsfläche
- Warensortiment
- Parkplatzangebot

Das Parkplatzangebot im Ortskern ist den Einrichtungen unmittelbar zugeordnet oder auf öffentlichen Flächen, meist Straßenbegleitflächen verteilt, allerdings mit Angebotsdefizit.

Gastronomie

Im Ortskern befinden sich 2 Cafes mit Bäckereiverkauf.

Das bodenständige Dorfwirtshaus fehlt. Der Versuch einer Wiedererrichtung, zentral im Erdgeschoss Haus Nr. 8, scheiterte am Einspruch der Miteigentümer.

Der "Hofmarksaal" ,Mühldorfer Straße 2, ist im Privateigentum. Pächter ist die Gemeinde. Die Bewirtung erfolgt durch einen regional ansässigen Paryservice. Das Bewirtungskonzept ist für Veranstalter oder Nutzer der Halle bindend.

Schwächen, Standortnachteile:

- kein attraktives Umfeld
- Erschließung konkurriert mit Verbrauchermarkt
- Lage im Obergeschoss
- Basiseinrichtung (Wirtshaus) fehlt, Kombination mit Freiluftgastronomie.

Fremdenverkehr und Beherbergung

Der Fremdenverkehr im Ort partizipiert am Gäste- und Besucheraufkommen des benachbarten Wallfahrtsortes Altötting.

Nach Gemeindeangaben besteht allgemein ein Defizit an Beherbergungsangebot im Umkreis Altötting.

Ein örtliche Angebot in Winhöring fehlt, die Nachfrage ist vorhanden.



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
gemäß § 141BauGB

ORTSKERN WINHÖRING

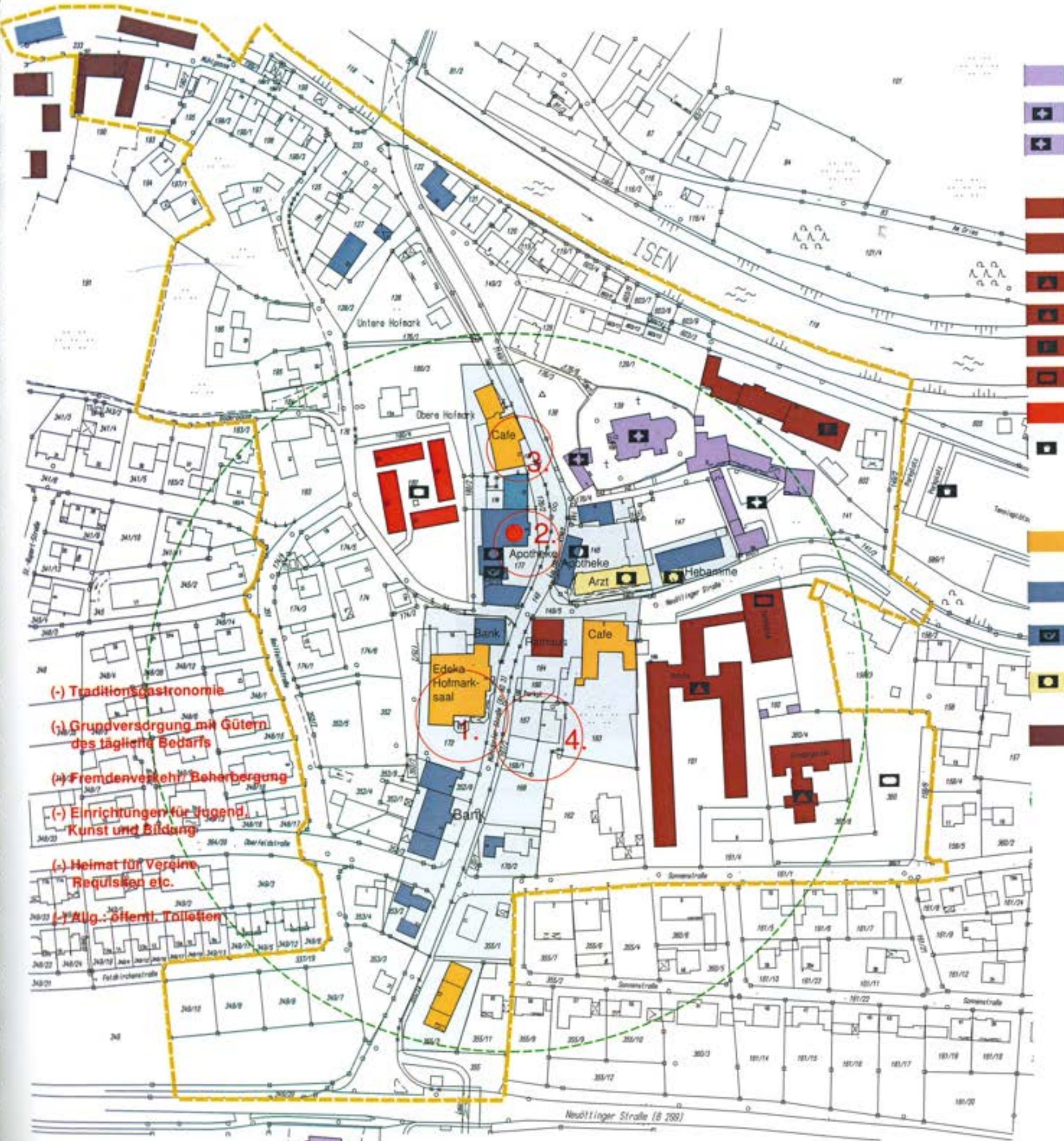
Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de












WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

Blattformat: 420/ 297






BV 08560



Gemeinbedarfseinrichtungen

-  Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude
-  Kirche
-  Pfarrzentrum
-  Gemeindliche Einrichtungen
-  öffentliche Verwaltung
-  Grund- und Hauptschule mit Turnhalle
-  Kindergarten
-  Feuerwehr
-  Spiel- u. sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Betreutes Wohnen
-  Sportanlagen

Wirtschaftsstruktur

-  Gastronomie und Einzelhandel
-  Handwerk und Dienstleistung
-  Postagentur
-  Gesundheitswesen und Medizinische Versorgung
z.B. Arzt, Apotheke, Hebamme, Physiotherapie
-  Landwirtschaftliche Nutzung
An der Mühlengasse befinden sich noch zwei landwirtschaftlich Betriebe.

Versorgungseinrichtungen innerhalb von ca. 3 Gehminuten.

Bereiche mit strukturellen Mängeln und Defiziten

Gastronomie aufgeben, z.T. leerstehend

- (-) Traditionsgastronomie
- (-) Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs
- (+) Fremdenverkehr/ Beherbergung
- (-) Einrichtungen für Jugend, Kunst und Bildung
- (-) Heimat für Vereine, Requisiten etc.
- (-) Allg. öffentl. Toiletten

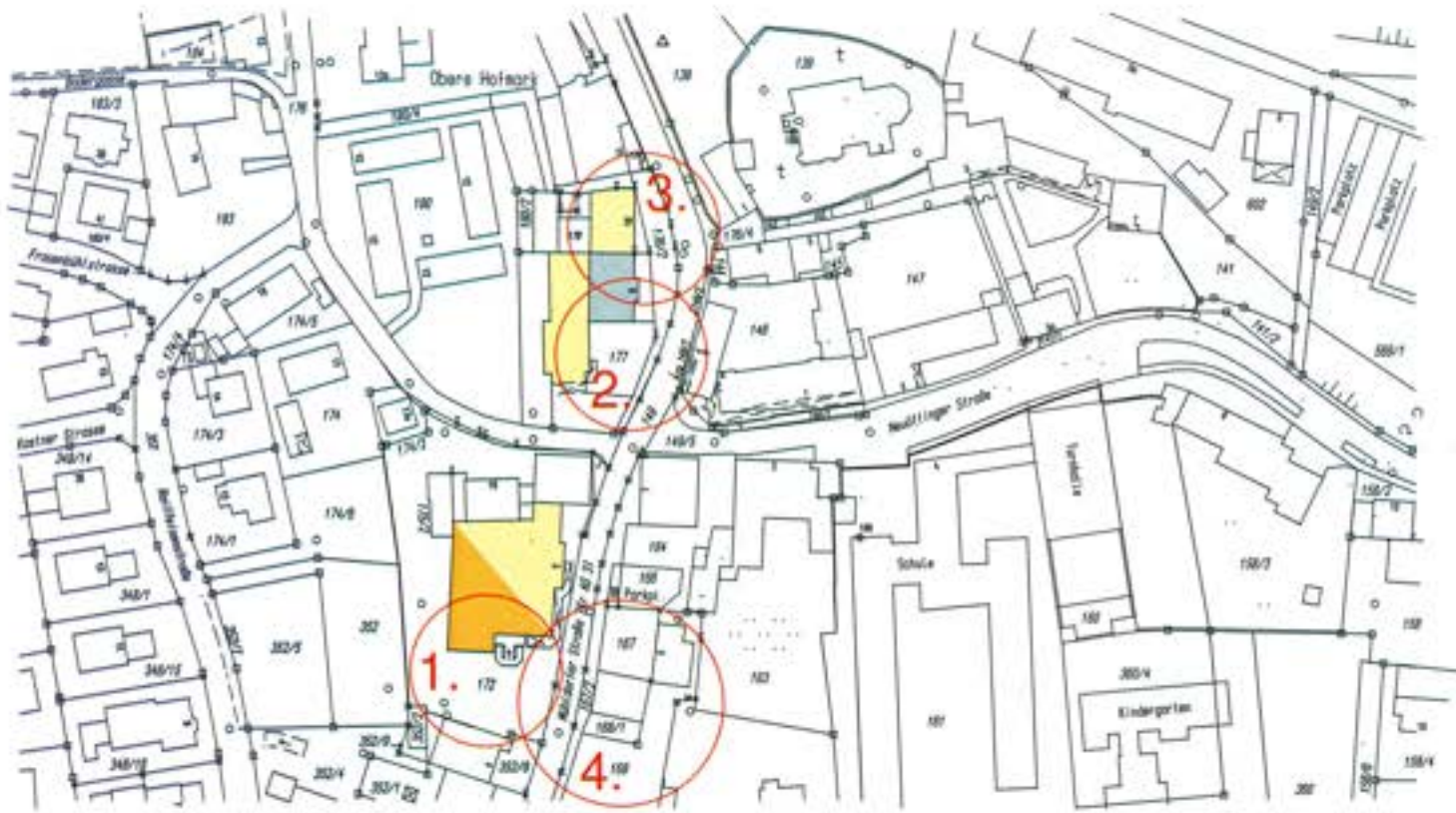
Planung

Werner Schmidt Mühlengasse 20a Tel. 08034/ 9303
 Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
 info@architekt-werner-schmidt.de

WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

M 1:2000
 Blattformat: 420/ 297

BV 08560



1.

Edeka an der Mühldorfer Strasse

- Edeka-Markt im Ort ist räumlich eingeschränkt
- Vollsortimenter fehlt
- wenig Stellplatzangebot
- ungünstige Erschließung



Gastronomie/ Veranstaltungssaal Ortsmitte "Hofmark"

- fehlende Nachfrage aufgrund der Lage (Obergeschoß)
- wenig attraktives Umfeld (Parkplatz)
- isoliert, ohne Stammgastronomie



2. 3.

Bereich Hofmarkapotheke Fl.Nr. 178

- Gaststätte ist im Brauerei-Eigentum Verkaufsabsichten zeichnen sich ab
- Gaststätte ist aufgegeben
- Interessenskonflikt mit benachbartem Wohnen



4.

Anwesen Mühldorfer Strasse HsNr. 5









- Lage im Ortskern
- mit regionaltypischer Bebauung
- unter Denkmalschutz stehendes Wirtschaftsgebäude, Stadl (Mitte 19.Jahrh.) mit Gitterbündwerk
- leerstehend
- Mängel Bauzustand, umfassender Sanierungsbedarf

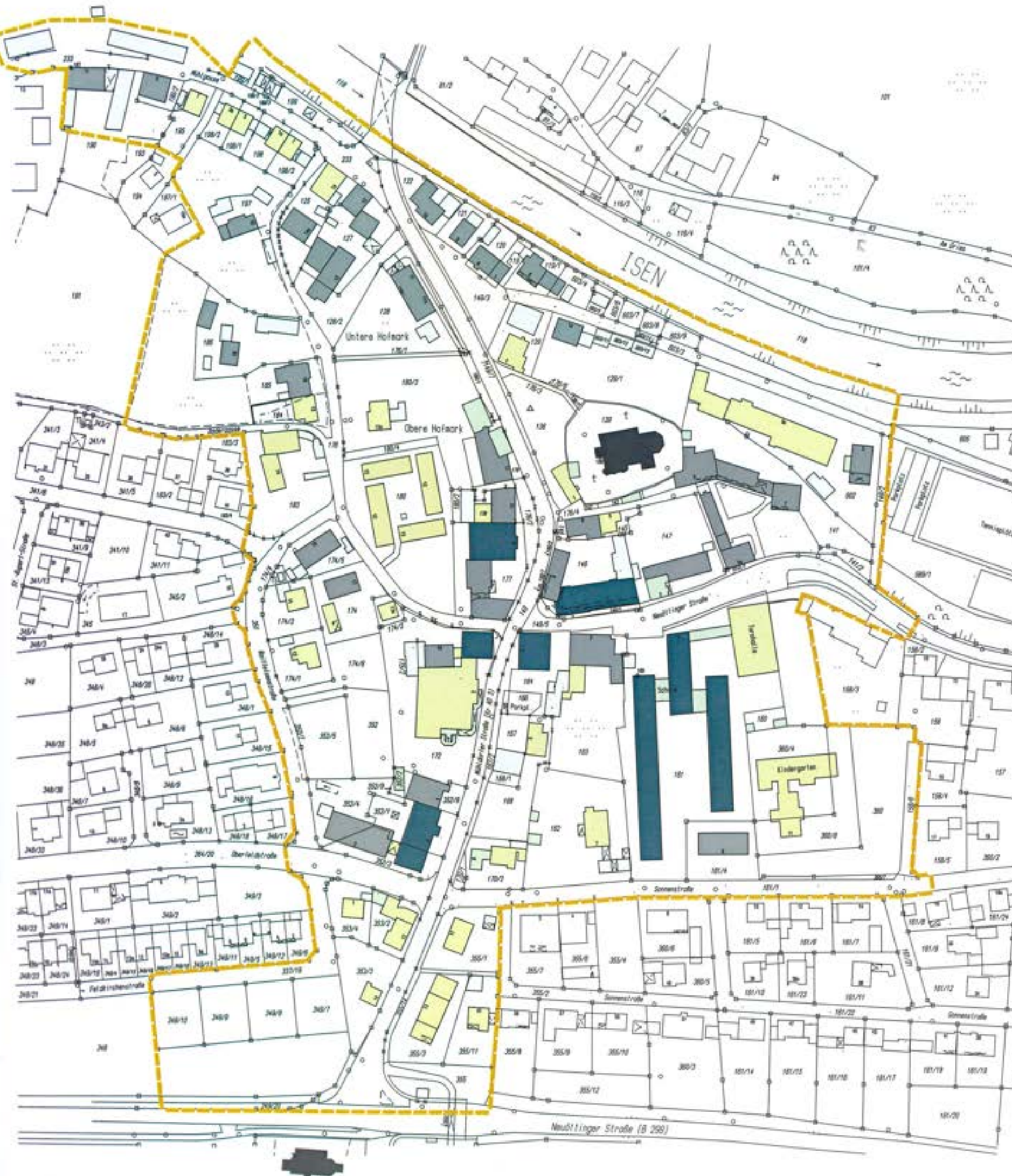
Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
 Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
 info@architekt-werner-schmidt.de

BEREICHE MIT MÄNGELN UND DEFIZITEN

ZEICHENERKLÄRUNG

-  Untersuchungsbereich Ortsplanung
-  1 Vollgeschoss
-  2 Vollgeschosse
-  2 Vollgeschosse + D
- D - Dachgeschoss kann im Einzelfall abhängig von Kniestock und Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein.
-  3 Vollgeschosse + D
-  Die übliche Hauslandschaft überragende Gebäude
-  Mauern, Einfassungen
-  Garagen, Carports, Gartenhäuser
Scheunen, Stalgebäude
1 geschossig
- Erfasste Nebengebäude entsprechen in der Höhenentwicklung bis zu 2 Vollgeschossen



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
gemäß § 141BauGB

ORTSKERN WINHÖRING

Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

MAß DER BAUL. NUTZUNG

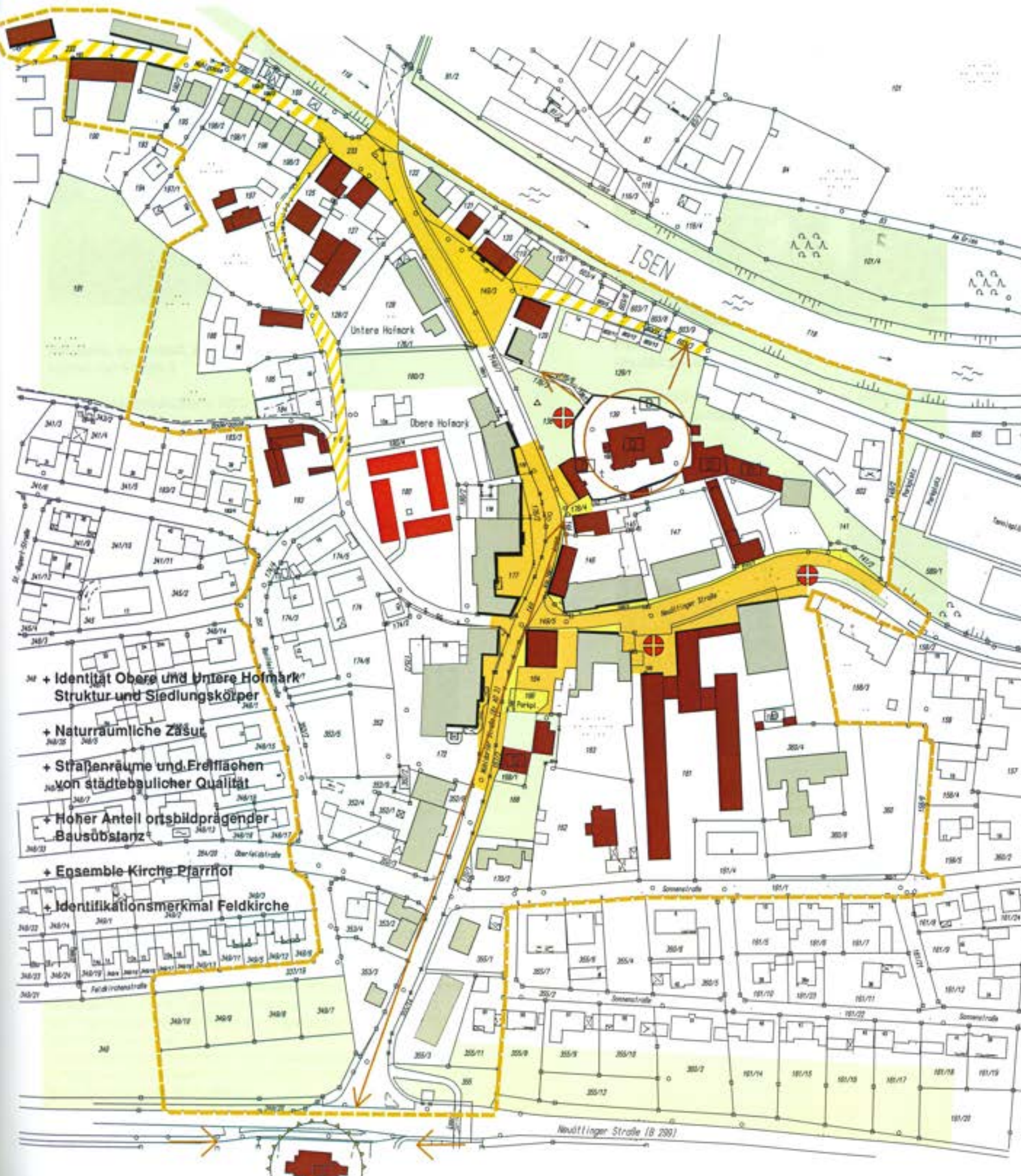
M 1:2000

Blattformat: 420/ 297

BV 08580

ZEICHENERKLÄRUNG

-  Untersuchungsbereich Ortsplanung
-  Gebäudebestand
-  Ortsbildprägende Gebäude
-  Neubau in die Geographie der trad. Hauslandschaft eingegliedert
-  Zentrale / Teilzentrale Platzsituation
-  Teilsanierte Strassenbegleitflächen
-  Grünachsen und ortsbildprägende Grünflächen
-  Denkmal laut Denkmalliste
-  Charakteristik der dörflicher Anliegerstrasse ist noch erhalten, wechselnde Breiten
-  Markante Gebäudekanten
-  Bedeutende Blickachsen, Aussichtspunkte
-  Städtebauliche Merkzeichen Feldkreuz oder Marterl, Brunnen
-  Sichtbeziehung Solitärwirkung Feldkirche



- + Identität Obere und Untere Hofmark
Struktur und Siedlungskörper
- + Naturräumliche Zäsur
- + Straßenräume und Freiflächen
von städtebaulicher Qualität
- + Hoher Anteil ortsbildprägender
Bausubstanz
- + Ensemble Kirche Pfarrhof
- + Identifikationsmerkmal Feldkirche

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
gemäß § 141BauGB

ORTSKERN WINHÖRING

Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

ORTSBILD WERTE UND BINDUNGEN

M 1:2000
Blattformat: 420/ 297

BV 08560



Scheune, syn. Stadl, syn. Scheuer
Mühldorfer Straße 5

Stadl, mit Gitterbundwerk, Mitte 19. Jh.
Baudenkmal



Pavillon
Neuöttinger Straße 4

Zwei barocke Pavillons, Baudenkmal, Mitte 18. Jh., ehem. zum
Pfarrgarten gehörig (jetzt Schulhof).



Katholische Feldkirche St. Maria
Traditionelle Bezeichnung St. Maria
Landshuter Straße 17

Baudenkmal Saalkirche, 15. Jh., mit
Kapellenerweiterungen von 1636 und
1655; mit Ausstattung.



Mesnerhaus, syn. Küsterhaus, syn. Küsterei
Pfarrhof, syn. Ökonomie-Pfarrhof, syn. Pfarr-Ökonomie
Baudenkmal Neuöttinger Straße 5

In Ostbayern einmaliger Pfarrhof von 1728.
Stattliche Barockanlage bestehend aus einem zweigeschossigen
Wohnbau mit Arkaden, Balustraden und Turm. Die zugehörige
Ökonomie wurde Ende der sechziger Jahre abgerissen und
stattdessen ein Wohnhaus für den Pfarrer errichtet. Nördl. grenzt
das Mesnerhaus als zweigeschossiger Bau mit Steildach, wohl
18. Jh. an. Die Gebäude an der Nordseite u. a. eine zweigeschossige
offene Laube mit Kuppeltürmchen, wurden in den letzten Jahren
renoviert und dienen als Versammlungs- und Gruppenräume
der Pfarrgemeinde. Die Räume im Obergeschoss des östl. Flügels
stehen teilweise leer.

Die Gemeindebücherei ist in dem Gebäude Neuöttinger Str. 5a
untergebracht. Zur Zeit ist das Obergeschoss des Wohnbaues mit
dem Arkadengang leerstehend.



katholische Pfarrkirche St. Peter und Paul
Friedhofsmauer, syn. Kirchhofmauer
Friedhofskapelle, syn. Gottesackerkapelle

Obere Hofmark 2, Staffelhallenkirche, syn. Pseudobasilika

Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul, Staffelhallenkirche, spätgotische
Anlage, 2. Hälfte 15. Jh., Unterteile des Turms romanisch; mit Aus-
stattung; Friedhofsmauer, teilweise mannshoch, aus Ziegeln und Feld-
steinen, an der Nordinnenseite eingemauerte Epitaphien des 19. Jh.,
an der Südwestseite mit Blendnischen, an einigen Stellen angesetzte
Stützpfeiler, im Kern 16. Jh., sonst 18. Jh. mit späteren Auswechslungen;
Friedhofskapelle, 15. Jh.; mit Ausstattung.



Bildstock mit Heiligenfigur
Neuöttinger Straße 6

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
gemäß § 141 BauGB

ORTSKERN WINHÖRING

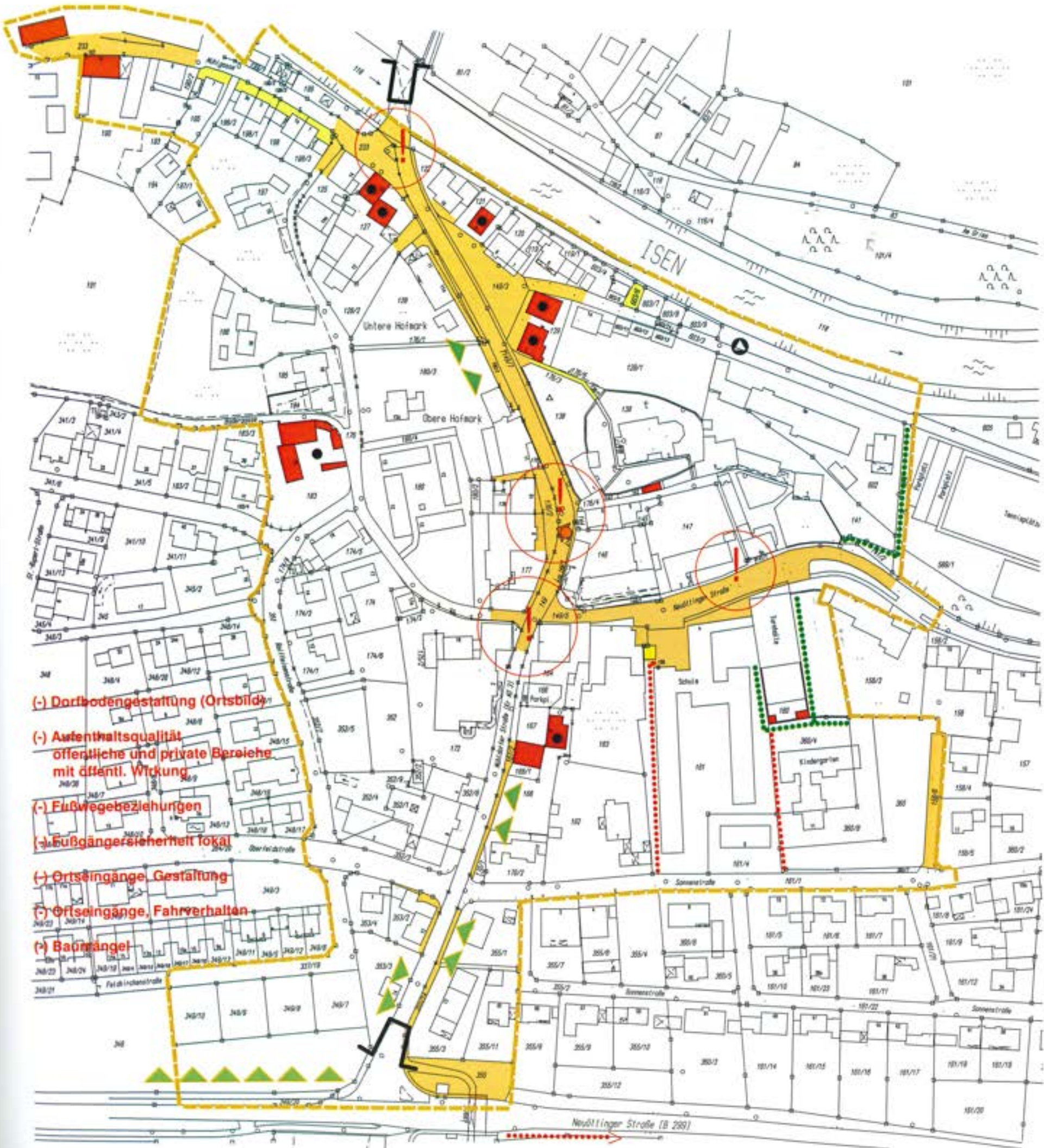
Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de











DENKMÄLER

Blattformat: 420/ 297

BV 06560



ZEICHENERKLÄRUNG

-  Untersuchungsbereich Ortsplanung
-  Gebäude oder Gebäudeteile mit Mängeln- Sanierungsbedarf im Ganzen oder in Teilen
-  Funktionsflächen, techn. Mängel, fehlende räumliche Ordnung, Gestaltungsmängel
-  Leerstehende Gebäude oder Gebäudeteile
-  Störende Gebäude- oder Gebäudeteile
-  Freiflächen mit öffentl. Wirkung, Gestaltungsmängel
-  Fehlende Fuß-/ Radwegverbindung
-  Unbefriedigender technischer Zustand, Gestaltung, Orientierung
-  Fehlender Ortsrandabschluss bzw. Ortsrandeingrünung
-  Gestaltungsschwächen Ortseingangssituation, hohe Einfahrtsgeschwindigkeiten
-  Privater Containerstellplatz
-  Bereiche mit Mängelkonzentration - Sanierungsschwerpunkt
-  Gefahrenpunkt
- teilweise schlechte Übersicht
- Fußgängerführung gestört o. unterbrochen
-  Blickrichtung Foto

- (-) Dorfbodengestaltung (Ortsbild)
- (-) Aufenthaltsqualität öffentliche und private Bereiche mit öffentl. Wirkung
- (-) Fußwegebeziehungen
- (-) Fußgängersicherheit lokal
- (-) Ortseingänge, Gestaltung
- (-) Ortseingänge, Fahrverhalten
- (-) Baumängel

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
gemäß § 141BauGB
ORTSKERN WINHÖRING

Planung
Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

ORTSBILD MÄNGEL
M 1:2000
Blattformat: 420/ 297
BV 08560

Wertung Baustruktur und Ortsbild

Denkmäler und sonstige, ortsbildprägende Gebäude, Strassenzüge und Plätze sind städtebauliche Identifikationselemente. Als städtebauliche Merkmale sind sie Zeugen der Baugeschichte und geben jedem Ort seine Unverwechselbarkeit und Prägung. Eingriffe in die gewachsene Struktur führen zum Verlust von charakteristischen Siedlungsformen und ortstypischen Merkmalen. Der Ortsteil verliert seine Identität.

Beispiel: Auflösung der traditionellen Hofformen an der Unteren Hofmark und nördlich der Frauenbühlstrasse. Im Untersuchungsgebiet befinden sich eine Reihe von städtebaulich bedeutenden Gebäuden, mit z.T. umfassenden Mängeln. Akuter Handlungsbedarf z.B. durch Einsturzgefahr besteht nicht. Ein Großteil der Gebäude steht leer.

Identifikationsmerkmale:

Historische Gebäude:

- Kirche St. Peter und Paul mit Umfassungsmauer
- Pfarrhof
- Rathaus (ehemaliges Herrenhaus)
- Bundwerkstadt Mühldorferstrasse 5
- Pavillions, ehe. Pfarrgarten

Neubau:

- Betreutes Wohnen
- 4-Seitenanlage Untere Hofmark

Plätze, Strassenraum:

- Untere Hofmark, Obere Hofmark
- Angerartiger Strassenraum
- Neuöttinger Strasse, nördlich der Schule



Beispiel Dorfanger Neuöttinger Strasse:

- technischer Zustand
- mangelnde Aufenthaltsqualität
- Ordnung der Verkehrsflächen
- störende Raumkanten, Stützmauern

Doppelgarage auf Fl.Nr. 161

- Doppelgarage stört Eingangsbereich und Blickbeziehungen
- Konflikt Fussgänger - Aufenthalt - KFZ.

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
gemäß § 141 BauGB

ORTSKERN WINHÖRING

Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

WERTUNG BAUSTRUKTUR UND ORTSBILD

Blattformat: 420/ 297

BV 08560



Obere Hofmark Fl.Nr. 176/2:

- mangelnde Aufenthaltsqualität
- fehlende Ordnung Fußgänger - ruhender Verkehr
- großflächige Versiegelung
- Stellplatzdefizit



Schulgarten Fl.Nr. 160

- historische Wurzeln, ehemaliger barocker Pfarrgarten
- fehlende Orientierung und fußläufige Erschließung
- keine öffentliche Wirkung



Fusswegverbindung Sportplatz Fl.Nr. 141/ 2 u. 149/ 2

- schlecht erkennbar
- umfassende technische Mängel
- Unfallgefahr



Mühlendorfer Strasse 5

- Negativbeispiel: Werbetafeln Mühlendorfer Strasse 5.
- Standort (Baudenkmal)
 - Größe
 - Ansammlung

Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
 Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
 info@architekt-werner-schmidt.de

WERTUNG BAUSTRUKTUR UND ORTSBILD

Blattformat: 420/ 297

BV 08560



Untere Hofmark, Grüngürtel Isenufer

- reizvolle Umgebung (Flusslandschaft)
- störende Nebenanlagen (Kleingartenanlagen, Container - Abstelle)
- Einfriedungen



Platzsituation Untere Hofmark Fl.Nr. 149/3 !2.

- teilzentrale Platzsituation für untere Hofmark
- Ordnung der Verkehrsarten fehlt
- geringes Verkehrsaufkommen
- Identifikation fehlt
- Gestaltungsmängel, Totalversiegelung



Einmündung Mühlgasse - Untere Hofmark !1.

- ehemaliger Einfirsthof mit giebelseitiger Fassade als Ortseingangssituation
- Ordnung der Verkehrsarten fehlt
- Unsicherheit Fußgängerverkehr
- Fahrbahn und Begleitflächen, Totalversiegelung



Mühlgasse

- dörfliche Anliegerstrasse (Mischfläche)
- Trennung der Verkehrsarten in Ansätzen vorhanden, erforderlich?
- geringes Verkehrsaufkommen
- Fahrbahn und Begleitflächen großflächig versiegelt

Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

WERTUNG BAUSTRUKTUR UND ORTSBILD



Obere Hofmark 14

- Ensemble in regionaltypische Bauform (Vierseithof)
- ortsbildprägend
- schlechter Bauzustand
- leerstehend



Fußwegverbindung Pfarrhof - Pfarrbüro

- Nebengebäude/ Bestandteil Kirchenmauer
- vermutlich leerstehend
- schlechter Bauzustand, Sanierungsbedürftig



Mühlendorfer Strasse 5

- ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle im Ort
- Nebengebäude unter Denkmalschutz
- leerstehend
- schlechter Bauzustand, Sanierungsbedarf



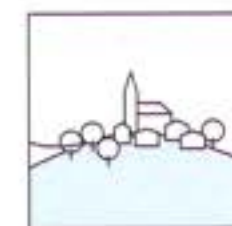
Pavillion mit Umfassungsmauer, ehem. Pfarrhof

- teilweise Gartennutzung
- Bausubstanz unter Denkmalschutz
- wenig Publikumswirksam
- leerstehend
- schlechter Bauzustand, Sanierungsbedarf

Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

WERTUNG BAUSUBSTANZ



Untere Hofmark 1

- ehemaliges landwirtschaftl. Anwesen
- städtebauliche Bedeutung
- markante Raumkante Untere Hofmark
- Wohnhaus mehrfach umgebaut
- leerstehend



Untere Hofmark 13

- ehemalige Einfirstanlage mit hakenförm. Anbau
- ortsbildprägend
- Giebelseite als Ortseingangssituation
- Sanierungsbedarf
- leerstehend



Mühlgasse 11

- Ehemaliger Vierseithof
- Neubau von 1907 nach Brand des Vorgängergebäudes
- Ortsbildprägendes Gebäude
- Fensterteilung im OG ist negativ, Gliederung der Fassade



Mühlgasse 6

- altes Mühlengebäude, ortsbildprägend
- nach Auskunft der Eigentümer als Lagergebäude genutzt.
- Sanierungsbedarf

Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
 Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
 info@architekt-werner-schmidt.de

WERTUNG BAUSUBSTANZ



ZEICHENERKLÄRUNG

- Untersuchungsbereich Ortsplanung
- Haupterschließungs- bzw. Sammelstrasse
- Staatsstrasse (B 299)
- Erschliessungsstrasse
- Parkplätze
- fußläufige Verbindungen
- Geh- und Radwege (Fussläufige Verbindung)
- Fehlende fussläufige Verbindung
- Unbefriedigender technischer Zustand, Gestaltung, Orientierung
- Bushaltestelle
- Überhöhte Einfahrtgeschwindigkeiten der Kfz-Fahrer
- Lärmimmissionen durch Strasse
- Unzufriedener Ortseingang Verkehrsverhalten, Gestaltung
- Verkehrsknoten mit Mängelkonzentration siehe Karte: Wertung Verkehr
-
-

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
gemäß § 141BauGB
ORTSKERN WINHÖRING

Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

VERKEHRSSITUATION
M 1:2000
Blattformat: 420/ 297

Verkehrsstruktur



Innerörtliches Straßennetz

Die Mühldorfer Straße und Neuöttinger Straße bündeln den Verkehr im Ortskern. Hauptverkehrsader mit Anschluss an die B 299 ist die Mühldorfer Straße.

Die Autobahn A 94 hat die B 299 deutlich entlastet. Die Gemeinde geht von einem Rückgang der Verkehrsfrequenz um ca. 40 v.H. aus, mit positiver Auswirkung auf die Verkehrslärmbelastung für die angrenzenden Wohngebiete. Zufriedenstellend ist die Situation ohne straßenbegleitenden Lärmschutz noch nicht.

Die Ortseinfahrten der Mühldorfer Straße wirken nicht als Haustür zum Ort. Es werden auch überhöhte Geschwindigkeiten gemessen.

Aus der Mühldorfer Straße führen kammartig angelegte Erschließungs- bzw. Anliegerstraßen in die angrenzenden Wohngebiete. Die Verkehrsarten sind z.T. getrennt angelegt.

Im Bereich Mühldorfer Straße und Neuöttinger Straße (angerartige Ausweitung vor der Schule) bestehen durch fehlende Flächenordnung Unsicherheiten für die Verkehrsteilnehmer.

Die Bereiche sind großflächig versiegelt. Fehlende Gestaltung lädt nicht zum Verweilen ein und verhindert Identifikation.

Das trifft auch für die platzartige Ausweitung an der Unteren Hofmark zu.

Die Untere Hofmark im westlichen Bereich folgt teilweise noch gewachsenen Strukturen als dörfliche Anliegerstraße.

Die Materialwahl der Hausvorzonen bei Neubauten wirkt dagegen teilweise steril.

Die Kreuzung Mühldorfer Straße- Obere Hofmark- Neuöttinger- Straße ist unübersichtlich. Die Verkehrsteilnehmer sind verunsichert.

Fußwegenetz

Die fussläufige Vernetzung zwischen Kirche und Ortskern und angrenzenden Wohnquartieren ist gut.

Eine Lücke bzw. Orientierungsschwächen bestehen zwischen Schule, Kindergarten und Sonnenstraße.

Die Treppenanlage des Fußweges zwischen Neuöttinger Straße und Untere Hofmark auf Höhe Bauhof ist in einem technisch bedenklichen Zustand.

An der B 299 fehlt die Weiterführung des kombinierten Fuß- und Radweges ab Feldkirche.

Flächen für den ruhenden Verkehr

Öffentliche Parkplätze befinden sich zentral am Rathaus, straßenbegleitend an der Neuöttinger Straße (Anger), an der Turnhalle und am Kindergarten. Die Parkplätze dienen im Wesentlichen dem Bedarf der anliegenden öffentlichen Einrichtungen. Für den nicht ortskundigen ist der öffentliche Parkplatz mit torartigem Abschluss an der Turnhalle (Pachtfläche) nicht auf den ersten Blick erkennbar. Beobachtungen bestätigen den Verdacht, dass die Parkplätze an der Neuöttinger Straße durch Langzeitparker z.T. dem kurzweiligen Bedarf für Besucher und Geschäftskunden entzogen werden. Der öffentliche Platz an der Unteren Hofmark in guter fußläufiger Beziehung zur Kirche, wird auf Teilfläche für den ruhenden Verkehr genutzt. Das Parkplatzangebot der Läden und Versorgungseinrichtungen in der Ortsmitte ist begrenzt. Kunden und Besucher weichen zwangsläufig auf das benachbarte öffentliche Parkplatzangebot aus. Die Auslastung ist hoch. Ein Stellplatzdefizit im Ortskern ist offensichtlich. Flächen für Erweiterungen sind begrenzt. Das Parkplatzangebot am Sportgelände ist nur temporär ausgelastet.

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
gemäß § 141 BauGB

ORTSKERN WINHÖRING

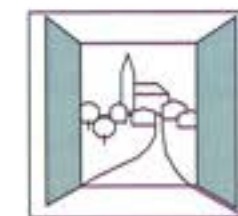
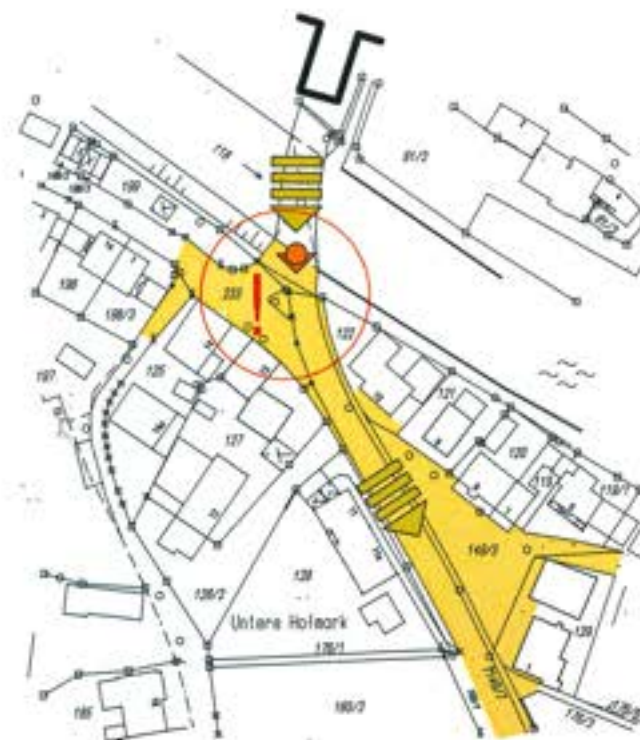
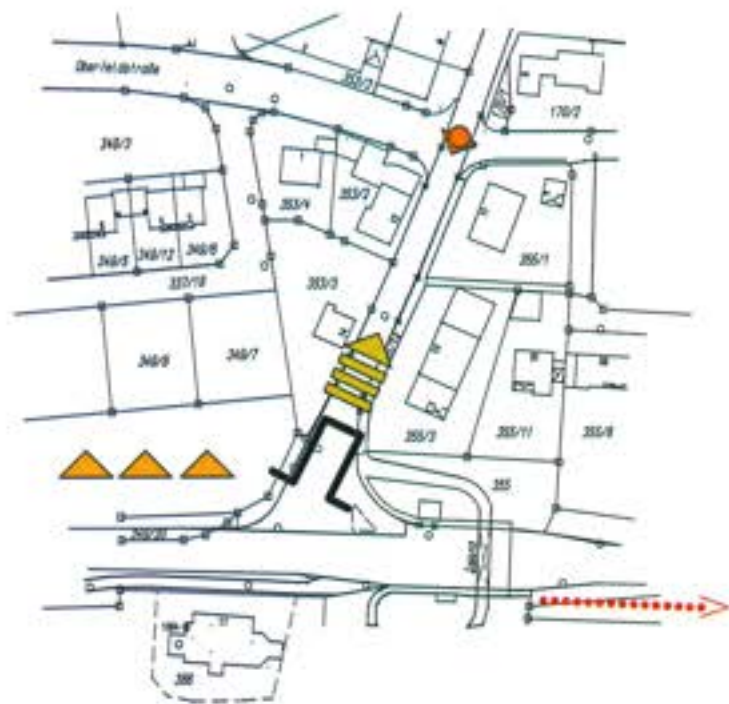
Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

VERKEHRSSTRUKTUR

Blattformat: 420/ 297

BV 08560



Ortseingang Mühldorfer Strasse - B 299

- geplante Abstufung zur Kreisstraße
- Rückgang der Verkehrsfrequenz entspr. Einschätzung Gemeinde
- Sichtbeziehung Feldkirche - Dorf
- fußläufige Überquerung der B 299
- Gestaltungsmängel
- fehlende Ortseingrünung

Mühldorfer Strasse

- zur Zeit hohes Verkehrsaufkommen
- Unsicherheit Radfahrer (Gehsteignutzung)
- großflächige Versiegelungen
- fehlende Überquerungshilfen für Fußgänger

Ortseingang Untere Hofmark

- räumliche Begrenzung regionaltypischer Gebäude
- Grünzug Isen
- Großzügige Verkehrsfläche verleitet zu hoher Einfahrtgeschwindigkeit.
- Unsicherheit der Fußgänger (Querung, Gehsteigunterbrechung)
- großflächige Versiegelungen (kein Materialwechsel)

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
gemäß § 141 BauGB

ORTSKERN WINHÖRING

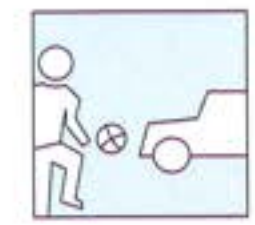
Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

WERTUNG VERKEHR

Blattformat: 420/ 297

BV 08560



Obere Hofmark

- Ordnung der Flächen
- Fußgänger gefährdet durch Rangierverhalten
- fehlendes Stellplatzangebot



! Platzbereich Untere Hofmark

- großzügiger Verkehrsraum
- hohe Einfahrtsgeschwindigkeit
- großflächige Versiegelungen (kein Materialwechsel)
- Gestaltungsmängel Platzbereich
- keine räumliche Ordnung



Untere Hofmark Hsnr. 13 u. 14

- keine räumliche Ordnung
- Gefahr für Fußgänger
- Fahrbahn großflächig versiegelt
- fehlende Begrenzung (Hausgred - Strasse)



Mühlgasse Bereich Hsnr. 6,9 u. 11

- dörfliche Anliegerstrasse
- Fahrbahn großflächig versiegelt
- fehlende Begrenzung (Hausgred - Strasse)

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
gemäß § 141BauGB
ORTSKERN WINHÖRING

Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

WERTUNG VERKEHR



Bereich Hofmark Apotheke/ Schloss Apotheke

- Fußgänger kreuzen Verkehr
- überhöhte Geschwindigkeit
- Sichtbehinderungen bei Rangiermanövern



Platzsituationen

- Situation "am Anger" wird nicht der zentralen Bedeutung gerecht
- Gefahr für Passanten
- keine räumliche Ordnung
- Aufenthaltsqualität



Kreuzungsbereich Neuöttinger Str. - Mühlendorfer Strasse - Obere Hofmark

- Ortsbildprägende Raumkanten (Torsituation)
- Gliederung der Verkehrsbereiche
- unüberschaubarer Kreuzungsbereich
- zu hohe Geschwindigkeit auf Mühlendorfer Str.
- Unsicherheit Verkehrsteilnehmer
- beengte Fußwege



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
gemäß § 141BauGB
ORTSKERN WINHÖRING

Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83096 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

WERTUNG VERKEHR

Blattformat: 420/ 297

BV 08560

ZEICHENERKLÄRUNG

-  Untersuchungsbereich Ortsplanung
-  Private Hausgärten und Hofflächen
-  Obstwiesen
-  Landwirtschaftlich genutztes Grünland
-  Öffentlich wirksame Grünflächen
-  Mischgehölzstreifen und Flächen mit großkronigem Baumbestand
-  Friedhof
-  Städtebauliche Merkzeichen Feldkreuz oder Marterl, Brunnen
-  Wirksame Einzelbäume oder Baumgruppen
-  Sonstige wirksame Bäume
-  Hecken
-  Wertstoffsammelstelle
-  Information



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
gemäß § 141BauGB
ORTSKERN WINHÖRING

Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

GRÜNSTRUKTUR
M 1:2000
Blattformat: 420/ 297

BV 08560

Zielvorstellungen des AK "Winhöring gemeinsam gestalten" und "Kreativwerkstatt"

Siedlungsentwicklung / Ortsbild

AK

- Ortskern stärker betonen/ herausarbeiten (u.a. Versorgungsfunktion, Aufenthaltsqualität im Ort, dörflicher Charakter als Qualität)
- Kinder- und familienfreundliche Siedlungsentwicklung
- generationenübergreifendes Miteinander fördern (Steigerung der Attraktivität, Leute bleiben)
- Sichtbeziehung Feldkirche
- sanierungsbedürftige Fassaden wiederherstellen
- Leerstand wiederbeleben
- Schließung von Baulücken Mischgebiet/Dorfgebiet
- bessere Ausschilderung Parkplatz beim Lidl
- Hinweise auf Ortskern, historische Gebäude und Pfarrhof (als Sehenswürdigkeit)
- Kirchenführer einführen
- Erweiterung der bestehenden, jungen Siedlung
- neues Wohngebiet südlich Landshuter Straße
- Platz bei Hofmark-Apotheke für „Ausruhen und Ratschen“ aufbereiten (Betreutes Wohnen)
- Grünstruktur
- Infotafeln der Gemeinde auf „Bürgerplatz“
- „Grüne Stufe“ vor Turnhalle einebnen → gleiches Niveau
- Städtebauliche Verdichtung, Straßenräume fassen

Nutzungs- und Funktionsflächen

AK

- attraktiverer Platzcharakter Obere Hofmark
- kulturelle Nutzungen verstärken
- Neueröffnung und Ergänzung von Geschäften
- Aufenthaltsbereiche, Kommunikationsplätze
- Außengastronomie auf öffentlichen Raum
- Hofmarksaal Veranstaltungsraum
- Bürgertreff im Lechner-Anwesen und Eisdielen (zentral Treffpunkt für Jung und Alt - Gemeinschaft fördern -)
- Gestalt und Nutzung Mühldorfer Straße bei Siedlungserweiterung Süd überdenken

Verkehr

AK

- Hauptachse von Winhöring als Verbindung Feldkirche zum Ortszentrum (evtl. neue Siedlung WH Süd)
- Durchgangsverkehr beruhigen/KR AÖ3 > min. Gleichberechtigung Fußgänger und Auto
- Nutzen für örtliche Gastronomie (Radler in den Ort führen)
- Radweg und Beschilderung entlang der B 299/ B 588 (Ausbau/ Durchgängigkeit)
- Überquerung B 299 alt (Kreisverkehr) und Ortskern: Schule/ Obere Hofmark „sichern“ Betreutes Wohnen / Kinder
- „Gehsteige“ werden zu Gehbereichen/-zone
- Parkplätze hinter Gehsteig Hofmarkapotheke verlegen
- Radwegnetz und Ausschilderung ausbauen (Beschilderung Wanderwege/ Tourismus)
- Witterungsgeschützte Bushaltestelle
- EDEKA-Erweiterung mit Öffnung Parkplatz Raiffeisenstraße (ca. 60, 2 Ebenen)
- Möglichkeit der „Absperrung“ der Neuöttinger Straße vom Pfarrhof bis zur Mühldorfer Straße (z.B. Flohmarkt)
- bessere Gestaltung der Parkplätze am Friedhof und EDEKA (Einzäunung, Bäume verringern Parkraum → SMART-Parkplatz)
- Parkregelungen aufstellen (Kurzparkzonen im Zentrum?, Behindertenparkplatz vorm EDEKA etc.)
- Gliederung der Straßentiefe und Fahrspur (B 6,50m) durch Alleebäume, Pflasterinnen und Straßenbeleuchtung
- einheitlicher Straßenbelag zwischen Häuserzeilen
- Seitenwechsel der Baumreihen (Beschattung durch hohe Bäume reduzieren)
- Lärmschutz B 299

Wirtschaftsstruktur

AK

- Verbesserung Arbeitsplatz-/ Wohnraumangebot in der Region und vor Ort
- Ort attraktiv für Arbeitnehmer und Arbeitgeber (Unternehmen siedeln sich an)
- keine Gastronomie ab 18.00 Uhr
- Standort für Lebensmittel zentrumsnah vorsehen
- Infrastrukturerhalt (Nahversorgung, Dienstleister, Ärzte, etc.) , z.B. Schule „kinderfreundliche Gemeinde“
- Standort EDEKA: Erweiterung im Ortskern + Parkplätze oder Neubau südlich B 299 bei Discounter (Nahversorgung sichern und halten)
- seniorenfreundliche Gestaltung (z.B. Neubau EDEKA)
- Discounter ansiedeln? (Standort Discounter südlich der B 299 bei Friedhof)
- Nutzung/ Vermarktung Naturdenkmäler, Schloss, Pfarrhof
- Kopplung touristisch/ gastronomisches Angebot
- ungünstiger Standort für Feuerwehr
- Baugrundentwicklung: Sprung über B 299



(Quelle: Arbeitskreisergebnisse, Zukunft Winhörings, Orts(ver)führung, Kreativwerkstatt)

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
gemäß § 141BauGB
ORTSKERN WINHÖRING

Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

ZIELVORSTELLUNGEN AK WINHÖRING

Blattformat: 420/ 297

BV 08560

Zielvorstellungen des AK "Winhöring gemeinsam gestalten" und "Kreativwerkstatt"

Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung		
Stärken		Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> + Bund der Selbstständigen (BdS) + Gewerbebeschau + Freizeitmöbel überregional + Gewerbeleuchtturm Oberplast + gutes Renommee Kunstgießerei + sehr gute Flächenverfügbarkeit Gewerbe + regional bekannter Motorrad-Betrieb (sucht Erweiterungsmöglichkeiten) + Gewerbeschwerpunkte Eisenfelden, Unterau + Preise Gewerbegrund im Fallen < 30 € + gute medizinische Versorgung + Physiotherapie Schlagbauer überregional 		<ul style="list-style-type: none"> - Flächen nicht in gemeindlichem Besitz - wenig Handwerk, Dienstleistung

Einzelhandel, Nahversorgung, Gastronomie		
Stärken		Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> + Lebensmittel im Ortskern vorhanden + Sortimentspezialisierung bei EDEKA + Teilorte mit Gastronomie versorgt + Tankstelle noch vorhanden 		<ul style="list-style-type: none"> - Engpass landesplanerische Beurteilung Sondergebiet Einzelhandel (bei Hiendl) - nicht ausreichende Gästebetten - Busgesellschaft findet keinen Platz zum Übernachten - Metzgereifachgeschäft fehlt - Niveau der Gästebetten - Discounter ziehen Kaufkraft ab - Vollsortimenter (EDEKA) ca. 600 m² kämpft mit Parkplatzsituation - Nachfolgeproblematik Vollsortimenter

Umwelt, Naherholung		
Stärken		Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> + attraktive, abwechslungsreiche Landschaft + Innau, Holzland + hervorragende Sportanlagen + Freizeit, Tennis, Fitnessstudio + Gute Infrastruktur in guter Erreichbarkeit 		<ul style="list-style-type: none"> - Pflege, Beschriftung Wanderwege notwendig - Isen ist nicht ökologisch durchgängig (zu viele Wehre) - Potenzial Solarenergie wenig genutzt - Radwege

Soziales Zusammenleben, Vereine		
Stärken		Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> + reges Vereinsleben (24 Ortsvereine) + große Vielfalt: Sportverein mit ca. 14 Sparten + Bürgerpreis zur Stärkung des Ehrenamts + 3 Vereine für Seniorenarbeit + Betreutes Wohnen im Ortskern + „Club der treuen Männer“ als Besonderheit + hervorragende Jugendarbeit der Vereine + Kindergarten, Grund- und Hauptschule am Ort + Bolzplatz und Skaterplatz als offene Treffpunkte 		<ul style="list-style-type: none"> - Imageproblem mancher Vereine - Neuausrichtung verschiedenen Vereinen notwendig (Flexibilität) - Nachfrage nach freier Jugendarbeit/-treff - 2 katholische Kindergärten (gleiche Ausrichtung) - andere Angebote fehlen

Kultur		
Stärken		Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> + Veranstaltungsraum „Hofmarksaal“ + Ausstellungsmöglichkeit im Rathaus + lebendiger Treffpunkt Gemeindebücherei + Dorf-/ Adventsmarkt, Ausstellungen, etc. + verschiedenste Feste übers Jahr 		<ul style="list-style-type: none"> - Kulturangebot wenig vielfältig - Kultur fast ausschließlich vereinsgetragen - Musikkapelle fehlt - mangelhafte Resonanz auf Angebot im Ort - (Ambiente) „drum herum“ oft nicht vorhanden

Image, Marketing		
Stärken		Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> + Schloss (Garten, Innenhof) + positives Image als Wohngemeinde + Mitteilungsblatt der Gemeinde + Mitglied im Tourismusverband + Branchenverzeichnis (Faltblatt) + Starkes Wir-Gefühl im Ort vorhanden (vgl. Vereine) + große Integrationsleistung 		<ul style="list-style-type: none"> - Eigenständigkeit Winhörings wird im Umland oft nicht wahrgenommen - Ortsteile führen Eigenleben

Verkehrliche Anbindung		
Stärken		Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> + Pendellinienbus Mühldorf - Altötting + Bahnbindung vorhanden + Anbindung im unmittelbaren Umfeld sehr gut (ans regionale Netz) + Bahnhof Eisenfelden mit großem Pendlerparkplatz 		<ul style="list-style-type: none"> - unwirtschaftlicher Busbetrieb - unzureichende Busverbindungen (am Wochenende und Abends) - kein Taxi am Ort - Kapazitätsgrenzen der Bahn wegen Einseitigkeit der Strecke - überregional schlechte Anbindung (A 94 nicht durchgängig) - schlechtes Erscheinungsbild Bahnhof - Sichtbarkeit Feldkirche sensibler Umgang bei Planung notwendig - Lärmbelastung B 299



(Quelle: Arbeitskreisergebnisse, Zukunft Winhörings, Orts(ver)führung, Kreativwerkstatt)

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG gemäß § 141BauGB ORTSKERN WINHÖRING

Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

ZIELVORSTELLUNGEN AK WINHÖRING

Sanierungs- und Entwicklungsleitbild- Ortskern

Städtebauliche Entwicklung

In der Oberen Hofmark ist das Bauflächenangebot fast erschöpft. Nachverdichtungen sind nicht zuletzt durch denkmalpflegerische Belange, Orts- und Landschaftsbild Grenzen gesetzt. Die noch verfügbaren Baugrundstücke (z.B. zwischen Raiffeisenstraße und Mühldorfer Straße) sollten bevorzugt für die wirtschaftliche Entwicklung und Stärkung der Ortskernfunktion reserviert bleiben. Ein besonderes Augenmerk ist auf den Erhalt, die Sanierung und Wiederbelebung ortsbildprägender Bausubstanz zu legen. Verluste ortsbildprägender und denkmalgeschützter Gebäude sind zu vermeiden.

An der Unteren Hofmark haben sich nördlich der Frauenbühlstraße noch traditionelle Haus- und Hoflandschaften erhalten. Durch Aufgabe der Landwirtschaft und leerstehende Gebäude zeichnen sich Veränderungstendenzen ab. Bauliche Veränderungen und Nachverdichtungen sind an der traditionellen Hauslandschaft auszurichten.

Wirtschaft und Versorgung

Der Ortskern von Winhöring soll als wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Mittelpunkt der Gemeinde gestärkt werden. Hauptfrequenzbringer ist der Einzelhandel. Es sind die Voraussetzungen zu schaffen, die bevölkerungsnahen und zentralen Grundversorgungseinrichtungen im Ortskern wettbewerbsfähig zu erhalten. Kaufkraftverlusten durch Abwanderung ist entgegenzuwirken. Zur Standortsicherung sind Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Ein Ausbau des Warenangebotes und eine Ergänzung des Branchenfächers wird angestrebt.

Fremdenverkehr

Für die Bereiche Tourismus, Kultur, Erholung wird eine interkommunale Zusammenarbeit mit den direkten Nachbargemeinden empfohlen.

Nicht zuletzt mit Blick auf den Besuchermagneten Altötting ist eine qualitative und quantitative Verbesserung des Beherbergungsangebotes anzustreben. Eine Verbesserung des Übernachtungsangebotes könnte sich auch als zusätzlicher Frequenzbringer für den Ortskern entwickeln. Voraussetzungen sind Ausbau des kulturellen Angebotes, Erholung und Gastronomie. Die Standortvoraussetzungen im Ortskern sind mangels verfügbarer Grundstücke allerdings eingeschränkt. Alternativ sind ortskernnahe Bereiche zu untersuchen.

Dorfleben, Dorfgemeinschaft

Dem Dorfleben und kulturellen Angebot gilt besondere Aufmerksamkeit. Um die örtlichen Initiativen zu unterstützen und deren Veranstaltungen einen ansprechenden Rahmen zu geben, sind zusätzlich attraktive Räumlichkeiten anzubieten. Die Hofmarkhalle ist in dieses Angebot einzubeziehen. Für die örtlichen Vereine und Jugendarbeit sind geeignete Räume bereit zu stellen, z. B. durch Reaktivierung leerstehender, historischer Bausubstanz. Es besteht der Wunsch nach Belegung des gastronomischen Angebotes. Das traditionelle oberbayerische Dorfwirtshaus mit Freiluftgastronomie (Biergarten) ist gefragt. Eine bessere Auslastung der Hofmarkhalle wird angestrebt z.B. durch neue Marketingstrategie, Koppelung mit Stammgastronomie am Ort, Ausbau des kulturellen Angebotes, Jahresprogramm mit Veranstaltern, Vereinen.....

Verkehr

An den Ortseinfahrten und im Ortskern wird eine Verkehrsberuhigung durch gestaltende Maßnahmen angestrebt. Die wichtigen Funktionen im Ortskern sind innerhalb einer Gehzeitzone von ca. 3 Minuten erreichbar. Die Lückenschließung und Ergänzung des Fußwegenetzes im Ortskern unterstützt die Erreichbarkeit der Funktionen. Attraktivität und Frequenz der Ortsmitte ist nicht zuletzt abhängig vom Parkplatzangebot. Von punktuellen Schwächen abgesehen ist die ortskernnahe Ausstattung gut. Mit Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum lassen sich Angebot und Auffindbarkeit noch verbessern und Schwächen in Bezug auf Fußgängersicherheit und Ortsbild reduzieren.

Ortsbild

Die Untere Hofmark ist noch von der bäuerlichen Hauslandschaft geprägt. In der Oberen Hofmark hat mit den zentralörtlichen Aufgaben eine deutliche Verdichtung stattgefunden. Das Ensemble Pfarrkirche- Pfarrhof und die Feldkirche sind unverwechselbare städtebauliche Identifikationsmerkmale mit Fernwirkung, die nicht gestört werden dürfen. Unverwechselbar sind auch die Straßenräume Neuöttinger Straße/ Obere Hofmark und die platzartige Freifläche in der Unteren Hofmark. Die Raumstrukturen sind zum Großteil noch geprägt von historischer Bausubstanz. Ein besonderes Anliegen ist der Erhalt und die Pflege der historisch Bausubstanz und die Wiederbelebung für das Ortsbild wertvoller Gebäude.

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG gemäß § 141 BauGB ORTSKERN WINHÖRING

Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

SANIERUNGS- UND ENTWICKLUNGSLEITBILD

Blattformat: 420/ 297

BV 08560

Ortsbild

Zur Attraktivitätssteigerung des Ortskernes, Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Imagepflege der Geschäftsstandorte sind die öffentlichen und öffentlich wirksamen privaten Flächen zwischen Neuöttinger Straße und Unterer Hofmark teilweise neu zu ordnen und zu gestalten.

Im Sinne dörflicher Gestaltelemente und zur Verbesserung der ökologischen Qualität wird eine Entsiegelung weniger beanspruchter Flächen empfohlen.

Grünordnung und Freiräume

Die für das Orts- und Landschaftsbild zum Teil topographisch geprägten und bedeutenden Grünzüge zwischen den Siedlungsbereichen und dem Uferbereich an der Isen sind von Bebauung und störenden Nebenanlagen freizuhalten.

Die Grünstruktur des Ortskernes ist gut. Mit der Dorfbodengestaltung sind lokale Akzentuierungen empfohlen, ebenso eine Vernetzung der Grünstrukturen in den Straßenräumen mit den Ortsrändern.

In der Unteren Hofmark ist ein besonderes Augenmerk auf die Pflege und Entwicklung der Streuobstwiesen am Ortsrand zu richten.

Infrastruktur

Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Die Gemeinschaftseinrichtungen wie Grund- und Hauptschule, Kindergarten, Rathaus sind zentral im Ortskern verankert.

Für die Grund- und Hauptschule werden z.Z. umfassende Sanierungsmaßnahmen vorbereitet. Erweiterungsbedarf besteht nicht.

Kindergartenplätze sind ausreichend vorhanden.

Entsprechend Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung ist mit zusätzlichem Bedarf für die nächsten Jahre nicht zu rechnen. Für das Dorfleben und kulturelle Veranstaltungen ist das Raumangebot zu erweitern.

Der Ortskern als Publikumsmagnet sollte über eine zentrale öffentliche Toilettenanlage verfügen.

Bevölkerungsentwicklung

In den letzten Jahren ist ein leichter Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen.

Die Zahl älterer Bewohner nimmt zu.

Der Abwanderung ist entgegenzuwirken durch Angebot und Wohnmodelle für die Eigentumsbildung junger Familien.

Altersspezifische Einrichtungen und Wohnformen sind in der Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.

Der Flächenbedarf ist im Ortskern nicht verfügbar.

Es zeichnet sich Handlungsbedarf bezüglich Orts- und Siedlungsentwicklung ab.

In Weiterführung der Ergebnisse aus der Kreativwerkstatt wird eine Untersuchung zum Baulandbedarf und künftigen Ortsentwicklung empfohlen.

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
gemäß § 141 BauGB

ORTSKERN WINHÖRING

Planung

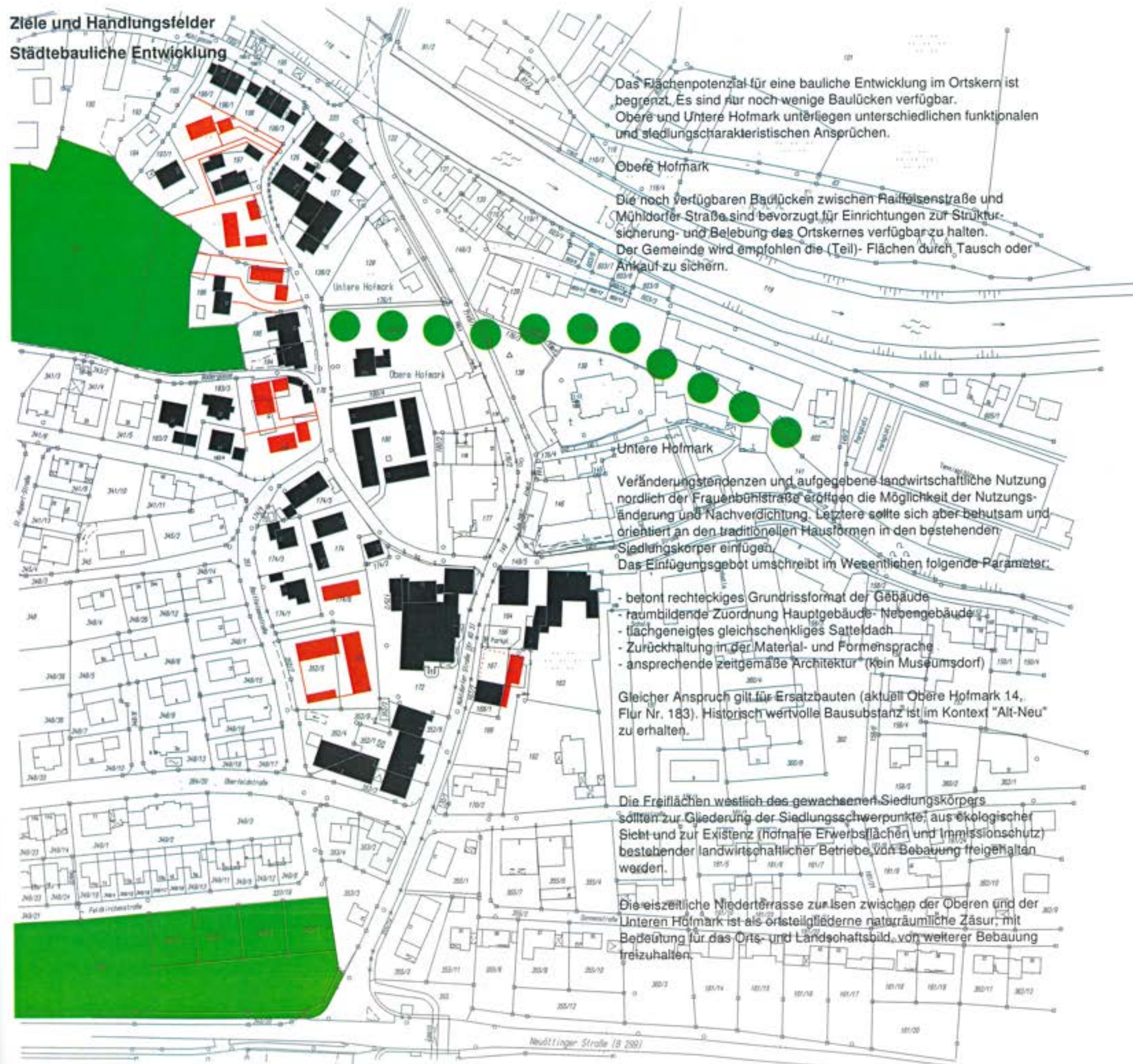
Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

SANIERUNGS- UND ENTWICKLUNGSLEITBILD

Blattformat: 420/ 297

BV 08560

Ziele und Handlungsfelder Städtebauliche Entwicklung



Zeichenerklärung

-  Baubestand
-  Vorgeschlagene Nachverdichtung bzw. Ersatzbau
-  Naturräumliche topographisch betonte Zäsur zwischen Oberer und Unterer Hofmark
-  Obstwiesen und landwirtschaftliche Grünflächen zur Gliederung der Siedlungsschwerpunkte

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
gemäß § 141 BauGB

ORTSKERN WINHÖRING

Planung

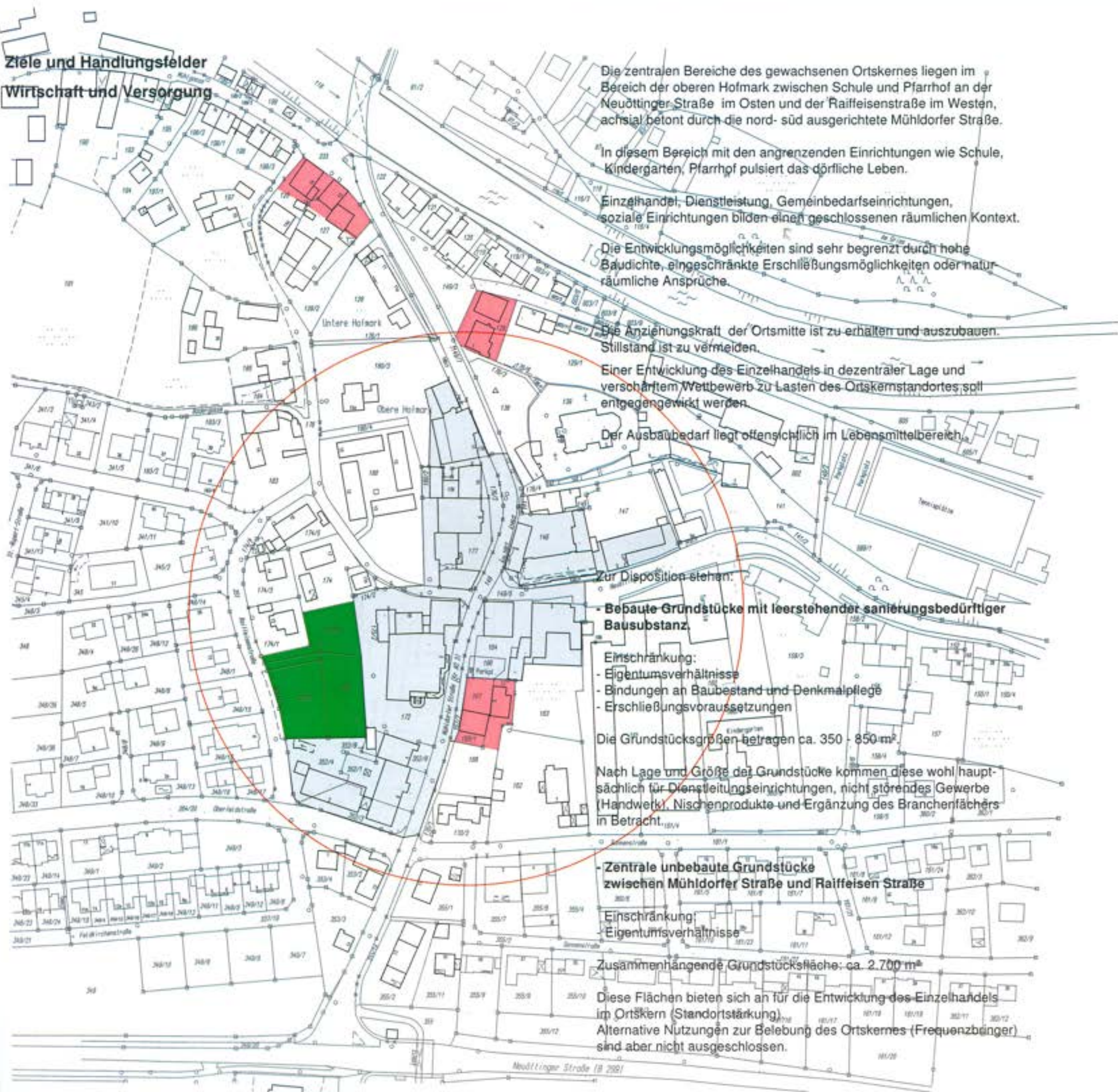
Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

M 1: 2000
Blattformat: 420/ 297

BV 08560

Ziele und Handlungsfelder
Wirtschaft und Versorgung



Die zentralen Bereiche des gewachsenen Ortskernes liegen im Bereich der oberen Hofmark zwischen Schule und Pfarrhof an der Neudöttinger Straße im Osten und der Raiffeisenstraße im Westen, achsial betont durch die nord-süd ausgerichtete Mühldorfer Straße.

In diesem Bereich mit den angrenzenden Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, Pfarrhof pulsiert das dörfliche Leben.

Einzelhandel, Dienstleistung, Gemeinbedarfseinrichtungen, soziale Einrichtungen bilden einen geschlossenen räumlichen Kontext.

Die Entwicklungsmöglichkeiten sind sehr begrenzt durch hohe Baudichte, eingeschränkte Erschließungsmöglichkeiten oder naturräumliche Ansprüche.

Die Anziehungskraft der Ortsmitte ist zu erhalten und auszubauen. Stillstand ist zu vermeiden.

Einer Entwicklung des Einzelhandels in dezentraler Lage und verschärftem Wettbewerb zu Lasten des Ortskernstandortes soll entgegengewirkt werden.

Der Ausbaubedarf liegt offensichtlich im Lebensmittelbereich.

Zur Disposition stehen:

- Bebaute Grundstücke mit leerstehender sanierungsbedürftiger Bausubstanz.

- Einschränkung:
- Eigentumsverhältnisse
 - Bindungen an Baubestand und Denkmalpflege
 - Erschließungsvoraussetzungen

Die Grundstücksgrößen betragen ca. 350 - 850 m².

Nach Lage und Größe der Grundstücke kommen diese wohl hauptsächlich für Dienstleistungseinrichtungen, nicht störendes Gewerbe (Handwerk), Nischenprodukte und Ergänzung des Branchenfächers in Betracht.

- Zentrale unbebaute Grundstücke zwischen Mühldorfer Straße und Raiffeisen Straße

- Einschränkung:
- Eigentumsverhältnisse

Zusammenhängende Grundstücksfläche: ca. 2.700 m²

Diese Flächen bieten sich an für die Entwicklung des Einzelhandels im Ortskern (Standortstärkung). Alternative Nutzungen zur Belebung des Ortskernes (Frequenzbänder) sind aber nicht ausgeschlossen.

Zeichenerklärung

- Ortskern, Zentraler Versorgungsbereich
- Dispositionflächen mit leerstehender Bausubstanz
- Dispositionflächen unbebaut

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
gemäß § 141BauGB

ORTSKERN WINHÖRING

Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

WIRTSCHAFT UND VERSORGUNG

M 1: 2000
Blattformat: 420/ 297

BV 08560

Ziele und Handlungsfelder

Wirtschaft und Versorgung

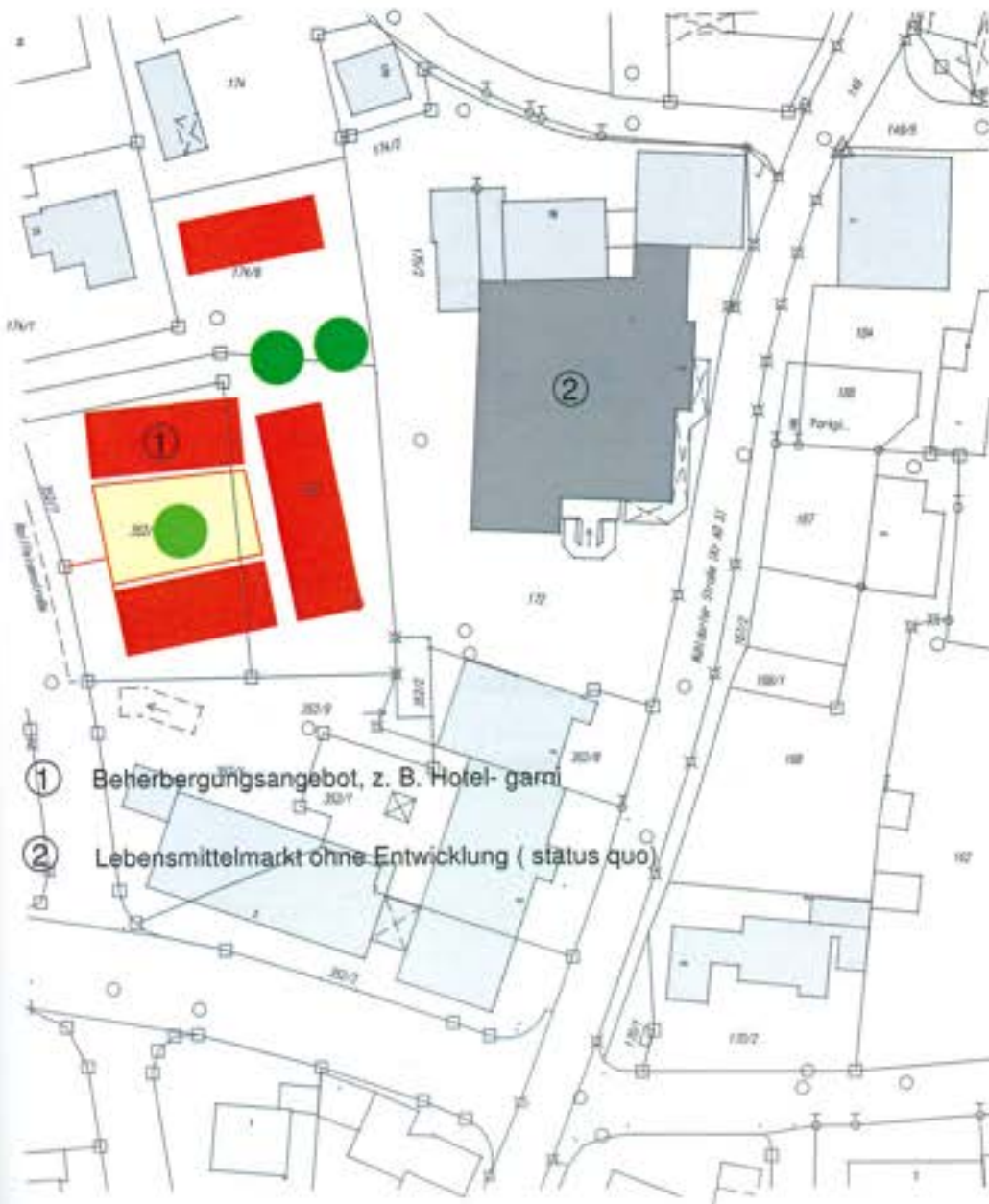
Szenarien zur Stärkung der Anziehungskraft

Obere Hofmark

Die noch verfügbaren Baulücken zwischen Raiffeisenstraße und Mühldorfer Straße sind bevorzugt für Einrichtungen zur Struktur- und Belebung des Ortskernes verfügbar zu halten. Der Gemeinde wird empfohlen die (Teil)- Flächen durch Tausch oder Ankauf zu sichern.

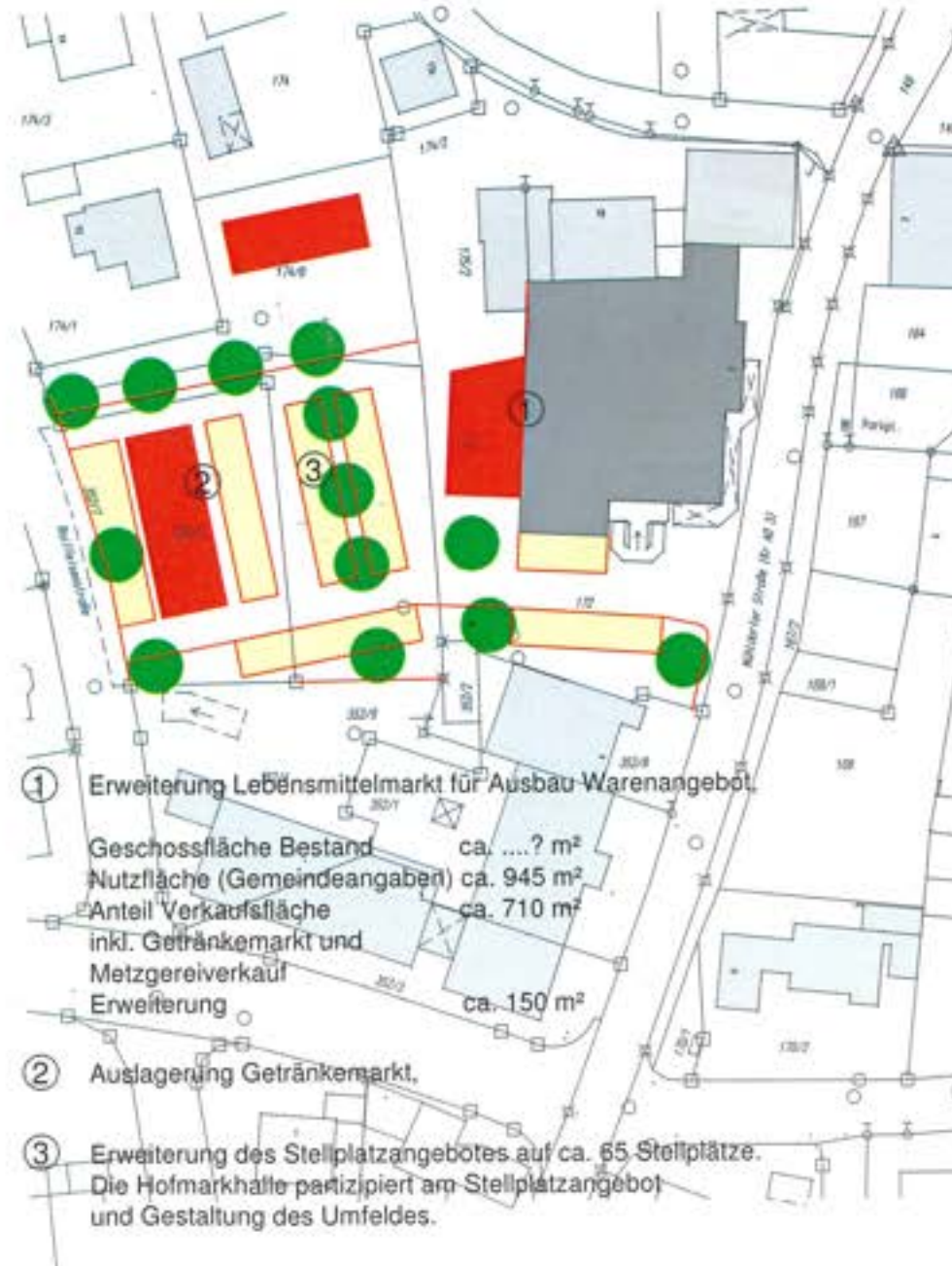
**Entwicklung Variante A
Beherbergungsangebot, z. B. Hotel-garni**

- Voraussetzung:
- Investor
 - Grunderwerb



**Entwicklung Variante B
Entwicklung Einzelhandel**

- Voraussetzung:
- Initiative Ladeninhaber
 - Grunderwerb
 - positive landesplanerische Beurteilung



Zeichenerklärung

- Baubestand
- Baubestand betroffen, Funktion und Angebot
- Vorgeschlagene Gebäude oder Ersatzbau
- Flächen für ruhenden Verkehr Durchgrünung, Beschattung

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
gemäß § 141BauGB
ORTSKERN WINHÖRING

Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

WIRTSCHAFT UND VERSORGUNG

M 1: 1000
Blattformat: 420/ 297

Ziele und Handlungsfelder

Dorfleben, Dorfgemeinschaft, kulturelles Angebot

Obere Hofmark

Anziehungskraft, Aufenthalt und Verweildauer des Ortskernes werden wesentlich beeinflusst vom gastronomischen Angebot. Nachdem die Traditionsgastronomie im Ortskern fehlt und die Hofmarkhalle temporär nur für wenige Veranstaltungen geöffnet wird, vom Ortsfremden wird sie gar nicht wahrgenommen, bedarf es einer Initiative zur Wiederbelebung der Gastronomie im Ortskern.

Angesprochen sind alle Interessen- und möglichen Nutzergruppen unter Federführung der Gemeinde und konzeptioneller Beratung von Marketingexperten auf dem Gastronomie- und Fremdenverkehrssektor.

Für eine Bündelung des gastronomischen und kulturellen Lebens kombiniert mit dem Raumbedürfnis für Vereins- und Jugendarbeit bietet sich das leerstehende Anwesen Mühldorfer Straße Nr. 5 an.

Szenarien

- ① Erlebnis Dorfwirtshaus mit Biergarten kombiniert mit Raumangebot für die Dorfgemeinschaft, Ausstellung etc. Sanierung des denkmalgeschützten Stadl's, ggf. Abbruch und Ersatzbau des leerstehenden Wohnhauses. Entscheidung nach Feinuntersuchung.
- ② Angebot "Hofmarkhalle" deutlich verbessern, neues Vermarktungskonzept erstellen.
- ③ Öffentliche Toilettenanlage im Nebengebäude (Standortvorstellung).
- ④ Öffentliche Grünfläche mit Spieleinrichtungen für Kinder.



Zeichenerklärung

- Baubestand
- Baubestand betroffen, Funktion und Angebot
- Sanierung oder Ersatzbau
- Sanierung und Umbau
- Flächen für Freiluftgastronomie
- Flächen für ruhenden Verkehr
- Öffentliche Grünfläche
- Durchgrünung, Beschattung

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
gemäß § 141BauGB

ORTSKERN WINHÖRING

Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

Dorfleben, Dorfgemeinschaft, kulturelles Angebot

M 1: 1000

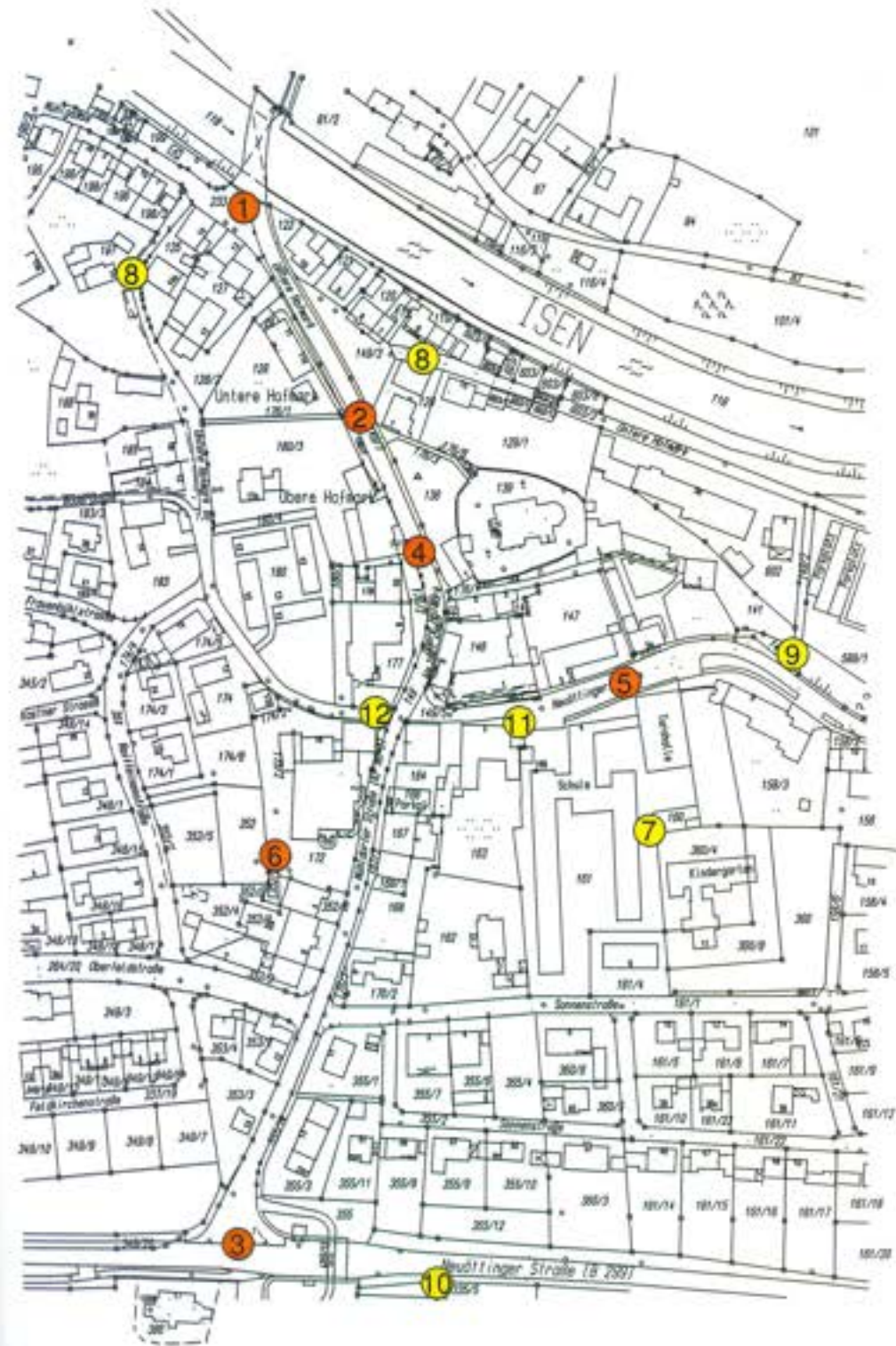
Blattformat: 420/ 297

BV 08560

Ziele und Handlungsfelder

Verkehr

Übersichtskarte zum Textteil, M 1:3000



Fließender Verkehr

Im Ortskern ist allgemein eine Verkehrsberuhigung durch defensives Fahrverhalten und reduzierte Geschwindigkeit erwünscht. Das kann durch bauliche Maßnahmen unterstützt werden.

Beispiele:

Untere Hofmark

- 1 Punktuelle Gestaltung der Ortseinfahrt Isenbrücke/ Untere Hofmark, deutliche Markierung der Ortsituation durch räumlichen Akzent, Reduzierung der Flächenversiegelung Reduzierung der Fahrbahnbreite. Verkehrsgeometrische Experimente zu Lasten des Ortsbildes sollten vermieden werden.
- 2 Reduzierung der Fahrbahnbreite (max. 6.50m), Raumwirkung verstärken durch Leit- und Begleitpflanzung. Ausführung im Zusammenhang mit den Orts- und Gestaltungsmaßnahmen des tangierenden Platzes.

Obere Hofmark

- 3 In den Arbeitskreisen der Kreativwerkstatt wurde die Anlage eines Kreisverkehrs B 299/ Mühldorfer Straße/ Zufahrt Friedhof diskutiert.
Erwartung:
 - Verkehrsberuhigung
 - weniger Lärm und Abgase
 - Verkehrsanschluss für mögliche Siedlungsbereiche südlich der B 299.

Voraussetzung:

- Überprüfung des künftigen Siedlungsbedarfes und der Siedlungsentwicklung der Gemeinde.
- Lage der Siedlungsgebiete
- Bodenordnung

Für eine nähere Betrachtung zum Kreisverkehr sollte ein konkreter Bedarf (zusätzlicher Verkehrsanschluß, höhere Knotenpunktfrequenz) vorliegen. Nach derzeitiger Verkehrssituation scheint die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes nicht in Frage gestellt.

Der Wunsch nach Gestaltung des Einmündungsbereiches B 299/ Mühldorfer Straße ist mit den Strassenbausträgern zu besprechen.

Zeichenerklärung

- 1 Ziele fließender und ruhender Verkehr.
- 7 Ziele Fussgängerbereiche.

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG gemäß § 141BauGB ORTSKERN WINHÖRING

Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

VERKEHR
M 1: 2000
Blattformat: 420/ 297

BV 08560

Ziele und Handlungsfelder

Ruhender Verkehr

- 4 Ordnung der Parkplatzsituation an der Oberen Hofmark und Lenkung des Fußgängerverkehrs
- 5 Ordnung und Gestaltung des Parkplatzangebotes und der Bushaltestelle an der Neuöttinger Straße (Bereich Schule).
- 6 Erweiterung des Parkplatzangebot für Hofmarkhalle und Einzelhandel

Szenarien Dorfbodengestaltung

Fußgängersicherheit

Situation Ecke Mühldorferstraße/ Untere Hofmark

Fußgänger gefährdet durch beengte Gehsteigsituation und schlechte Sichtverhältnisse

Fußwegeverbindungen und Fußgängersicherheit

Zur Verbesserung der fußläufigen Beziehungen werden vorgeschlagen:

- 7 Fußwegeergänzung zwischen Neuöttinger Straße- Schulareal- Sonnenstraße.
- 8 Ergänzung (Lückenschließung) straßenbegleitende Fußwege an der Unteren Hofmark.
- 9 Sanieren der Fußwegebeziehung Neuöttinger Straße- Untere Hofmark- Sportanlagen.
- 10 Weiterführen des Fuß- und Radweges an der B 299 ab Feldkirche.
- 11 Verkehrsberuhigung und Gestaltung des Platzbereiches im Zusammenhang mit Vorschlag Nr.5.
- 12 Verbesserung der Fußgängersicherheit Ecke Mühldorfer Straße/ Untere Hofmark

Vorschlag:
Passage in Eckgebäude Mühldorfer Straße / Untere Hofmark

- erhöht Verkehrssicherheit
- mehr Attraktivität Fassade und Ortsbild
- werbewirksame Schaufensterzone
- evtl. Einbahnstrassenregelung

Zeichenerklärung

- 1 Ziele fließender und ruhender Verkehr.
- 7 Ziele Fußgängerbereiche.



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
gemäß § 141 BauGB

ORTSKERN WINHÖRING

Planung

Werner Schmidt Mühlstraße 204 Tel. 08034/ 3303
Architekt + Stadtplaner 83056 Rammberg Fax. 08034/ 3305
info@architekt-werner-schmidt.de

ORTSBILD

Blattformat: A2 (297)

BV 08/00

Ortsbild

Szenarien Dorfbodengestaltung

Gestaltungsvorschlag



- | | |
|--|---|
| <p>① Angerartige Freifläche
Einfache Belagsstrukturen
Nutzung: - ruhender Verkehr
- Markt</p> <p>② Begleitender Fussweg
verbindet Flächen und Einrichtungen und Funktionen</p> | <p>③ - Ruhezone, Aufenthaltsbereiche</p> <p>④ - Grünflächen abgesenkt,
höhengleich mit Fussweg.</p> <p>⑤ - Bushaltestelle vor Platzbereich Schule
ohne Behinderung durch KFZ- Stellplätze</p> |
|--|---|

Neuöttinger Straße

Ist- Zustand



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
gemäß § 141 BauGB

ORTSKERN WINHÖRING

Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

ORTSBILD

Blattformat: 420/ 297

BV 08560

Maßnahmenkonzept, Kostenrahmen, Zeiträume

siehe Maßnahmenkarte

Maßnahmenkonzept

Aus dem Leitbild, den Zielen und Handlungsfeldern sind Sanierungsmaßnahmen entwickelt.

Die Maßnahmen (siehe Karte) haben Vorschlagscharakter.

Die Maßnahmen sind gegliedert nach:

- Weiterere Vorbereitung der Sanierung
- Durchführung der Sanierung

In der Maßnahmenliste sind private Maßnahmen nur erfasst, soweit sie von öffentlichem Interesse sind, z.B. verkehrliche Belange, Wirtschaft, Dorfleben.

Die Zusammenstellung entspricht dem aktuellen Stand der vorbereitenden Untersuchungen.

Maßnahmenkonzept, Zeit- und Kostenrahmen sind entsprechend Sanierungsverlauf fortzuschreiben.

Kostenrahmen

Die angegebenen Kosten stellen nur eine grobe Kostenorientierung dar.

Die Kostenannahmen beruhen auf grober Vorausschätzung und Erfahrungen mit vergleichbaren Projekten.

Mit Kostenabweichungen durch ortsspezifische Unabwägbarkeiten, Untergrund, Materialien etc. ist zu rechnen. Konkrete Kostenermittlungen sind erst auf der Grundlage der Objektplanung möglich.

Die angegebenen Kosten beziehen sich auf die Herstellungskosten ohne Grunderwerb und Nebenkosten (Gutachten, Planung etc).

Prioritäten

Die Sanierungsziele und vorgeschlagenen Maßnahmen wurden dem Gemeinderat am 20.07.09 vorgestellt und die wesentlichen Sanierungsansprüche erläutert. Einschließlich Bürgermeister waren 15 von 17 Gemeinderäten anwesend.



Die Gemeinderäte haben die vorgeschlagenen Maßnahmen anschließend nach Dringlichkeit bewertet. Zu vergeben waren 12 Punkte von jedem Gemeinderat. Davon konnten den einzelnen Maßnahmen beliebig viele Punkte zugeordnet werden (Häufelung).



Entsprechend vergebener Punktzahl wurden die Prioritäten wie folgt gesetzt:

- | | |
|--|---------------|
| Listen Nr. 1 Platzsituation Neuöttinger Straße, Schule | Rang 1 |
| Listen Nr. 4 Platzsituation "Untere Hofmark" | Rang 2 |
| Listen Nr. 7 Hofmarkhalle, Marketingkonzept | Rang 3 |

Das weitere Bewertungsergebnis ist der Maßnahmenliste zu entnehmen.



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
gemäß § 141BauGB

ORTSKERN WINHÖRING

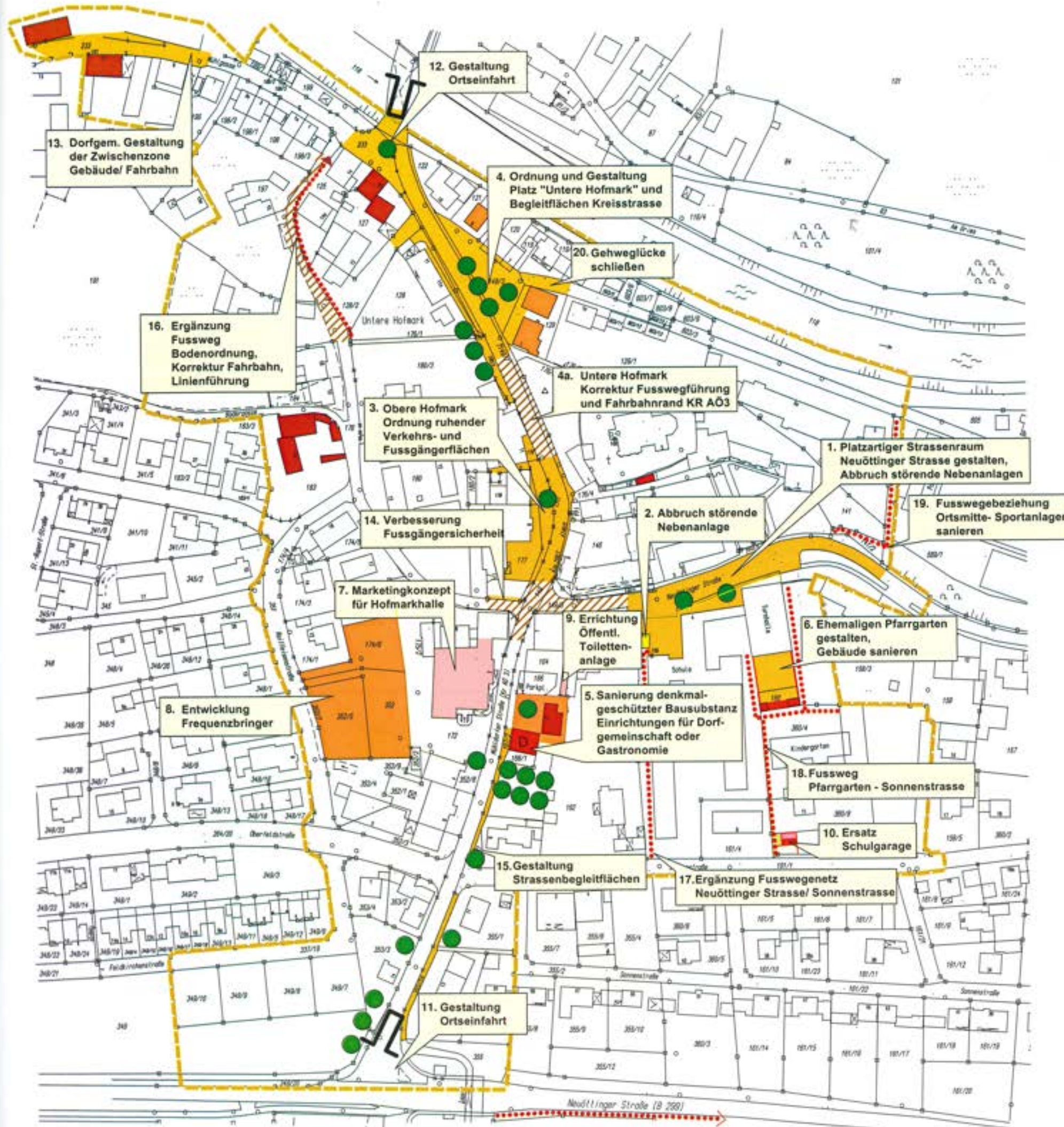
Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

Maßnahmenkonzept

Blattformat: 420/ 297

BV 08560



ZEICHENERKLÄRUNG

- Untersuchungsbereich Ortsplanung
- Ortsbildprägende Gebäude Sanierung empfohlen
- Denkmalgeschützte Gebäude, Sanierung empfohlen
- Neuordnung und Gestaltung öffentl. Maßnahmen
- Neuordnung und Gestaltung öffentl. Maßnahmen
- Gebäude mit städtebaul. Situationswert Sanierung empfohlen
- Geringfügige Anpassung Fahrbahnrande und Linienführung
- Zum Abbruch vorgesehene Gebäude, Gebäudeteile oder Nebenanlagen
- Ergänzung Fusswegeverbindung
- Sanierung Fusswegeverbindung
- Gestaltung Ortseinfahrten
- Grünvernetzung Ortsmitte- Ortsrand, Begleit- u. Leitpflanzung

Maßnahmen:
Kurztext mit Nummernfolge aus Maßnahmenzusammenstellung, detaillierte Beschreibung siehe Zusammenfassung der Maßnahmen.

Immaterielle und nicht lokalisierbare Maßnahmen sind nicht im Plan dargestellt.

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
gemäß § 141BauGB

ORTSKERN WINHÖRING

Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

MAßNAHMENKARTE

M 1: 2000
Blattformat: 420/ 297

BV 08560

Weitere Vorbereitung der Sanierung und tangierenden Planungen

	Maßnahme	Initiative Zuständigkeit	geschätzte Baukosten (incl. Mwst.)	Zeitraumen			Anmerkungen
				KF(1)	MF	LF	
	Planungen zur Strukturverbesserung		noch nicht bezifferbar				
	Interkommunales Entwicklungskonzept mit den Nachbargemeinden, Schwerpunkt: Tourismus, Kultur, Erholung	Beteil. Gemeinden					
	Marketingkonzept Hofmarkhalle	Gemeinde					
	Städtebauliche Planungen zur Lenkung der Ortskernentwicklung	Gemeinde					
	Überarbeitung Bebauungsplan Nr. 13 Ortsmitte	Gemeinde	ca. 10.000€				
	Studie zur Möglichkeit der baulichen Nachverdichtung an der Unteren Hofmark. Rahmenplan - Feinstruktur - Massstabebene M 1:500	Gemeinde	noch nicht bezifferbar				Abhängig von Detailschärfe z.B. Baugestaltung, Planungsumgriff
	Studie zur Siedlungsentwicklung der Gemeinde Winhöring Rahmenplan - Grobstruktur - Massstabebene M 1: 10.000 bis M 1:5.000	Gemeinde	noch nicht bezifferbar				
-1	KF Kurzfristig						
	MF Mittelfristig						
	LF Langfristig						

Durchführung der Sanierung öffentlicher Maßnahmen

Nr.	Maßnahme	Beschreibung	Zuständigkeit	geschätzte Baukosten (incl. MwSt.)	Bewertung Gemeinderat		Anmerkungen
					Priorität	Punkte	
	Öffentl. Raum, Platzsituationen						
1	Platzsituation Neuöttinger Str., Schule Fl.Nr.149/5, 169	Platzartiger Strassenraum Neuöttinger Strasse gestalten,	Gemeinde	ca. 290.000€	1	30	
2	Platzsituation Neuöttinger Str., Schule Fl.Nr.149/5, 169	Abbruch störende Nebenanlagen und Ersatzbau		ca. 40.000€		0	Vorbereitung zu Maßnahme Nr. 1
3	Obere Hofmark Umfeld Hofmarkapotheke, Schlecker Fl.Nr. 176/2, 177	Ordnung ruhender Verkehr- und Fußgängerbereiche	Gemeinde, Landkreis, Grundstücksanlieger	ca. 165.000€	4	20	
4	Platzsituation "Untere Hofmark" Fl.Nr.149/3, 603/3, 129	Ordnung und Gestaltung des Platzes und der Begleitflächen	Gemeinde, Grundstücksanlieger	ca. 215.000€	2	24	
4a	Untere Hofmark, Kreisstraße Kr AÖ 3	Fußwegeführung und Anpassung Fahrbahnrand Kr AÖ 3	Gemeinde, Landkreis	noch nicht bezifferbar			nachträglich eingefügt, abhängig von Maßnahme 3 und 4
	Gebäude						
5	Möhldorfer Straße 5	Sanierung denkmalgeschützter Bausubstanz Einrichtungen für Dorfgemeinschaft oder Gastronomie	Private Investoren, Gemeinde	noch nicht bezifferbar	13	1	Investor steht noch nicht fest
6	Ehem. Pfarrgarten	Gestalten, für Öffentlichkeit zugänglich machen, Gebäude sanieren	Gemeinde	ca. 175.000€	8	9	Gemeinsame Aktionen Schule / Dorfgemeinschaft
	Nutzungs- u. Wirtschaftsstruktur						
7	Hofmarkhalle	Marketingkonzept für die Hofmarkhalle	Gemeinde	noch nicht bezifferbar	3	23	
8	Raiffeisenstraße Fl.Nr. 352, 352/5	Entwicklung Frequenzbringer	Einzelhandel	noch nicht bezifferbar	7	11	Voraussetzung: Änderung B-Plan Nr.13 Ortsmitte
9	Öffentliche Toilettenanlage	Neubau/ Umbau der vorhandenen Garage auf Fl.Nr. 164	Gemeinde	ca. 100.000€	13	1	ggf. Standortalternative wählen, Kostenrahmen setzt vorh. Gebäude voraus.
10	Ersatzbau Schulgarage	Ersatzbau auf Fl.Nr. 360, Standortorientierung, Lage ist noch abzustimmen.	Gemeinde	siehe Ziff. 2	10	6	Kosten für Ersatzbau in Ziff. 2 enthalten
	Verkehrsflächen						
11	Ortseinfahrt Möhldorfer Straße, Süd	Gestaltung der Einfahrtsbereiche	Gemeinde, Landkreis	ca. 10.000€		0	Begleitpflanzung, Gestaltung
12	Ortseinfahrt Untere Hofmark, Nord	Gestaltung der Einfahrtsbereiche	Gemeinde, Landkreis	ca. 100.000€	9	6	Mit Anschluss Möhlgasse
13	Möhlgasse West, Fl.Nr. 233	Gestaltung der Zwischenzone Gebäude / Fahrbahn	Gemeinde, Grundstücksanlieger	ca. 40.000€		0	
14	Kreuzung Möhldorfer Str./ Neuöttinger Str. und Untere- u. Obere Hofmark	Verbesserung der vorhandenen beeengten Fußwegesituation	Gemeinde, Eigentümer	noch nicht bezifferbar	10	6	Baulicher Eingriff erforderlich, Abhängig von Sanierungskonzept, Gebäude Hs.Nr.8 Ecke Möhldorfer Str. / Untere Hofmark
15	Möhldorfer Straße	Gestaltung der Straßenbegleitflächen	Gemeinde, Eigentümer	ca. 70.000€	12	2	
	Fusswege						
16	Untere Hofmark, Fl.Nr. 197 u. 176	Ergänzung des bestehenden Fußweges in Richtung Möhlgasse, Bodenordnung zur Anpassung der Linienführung, Charakteristik der dörflichen Anliegerstrasse erhalten.		ca. 110.000€	13	1	Einschl. Erneuerung, Fahrbahnbelag und Entwässerungsführung, ohne Grunderwerb
17	Fußwegverbindung Fl.Nr. 169 Neuöttinger Str. - Sonnenstrasse	Ergänzung Fußwegenetz Neuöttinger Str. / Sonnenstraße		ca. 5.000€	8	9	
18	Fußwegverbindung Pfargarten - Sonnenstrasse	Ergänzung Fußwegenetz Schule / Pfargarten / Sonnenstraße	Gemeinde	ca. 4.000€	11	4	
19	Fußwegebeziehung Ortsmitte- Sportanlagen Fl.Nr. 141/2	Sanierung des besteh. Fußweges und der Treppenanlage		ca. 30.000€	6	12	
20	Gehwegführung Untere Hofmark Fl.Nr. 603/ 3	Gehweg im Übergang zur Platzsituation schließen		siehe Ziff. 3.0	5	13	In Zusammenhang mit Maßnahme Ziff. 3

Sanierungsziel Ortskern Winhöring

Zusammenfassung

Zusammenfassend sind zur Ortskernsanierung in Winhöring folgende wesentliche Handlungsfelder abgesteckt:

Ortsbild und Aufenthaltsqualität

Wesentlich ist das Erkennen und Bewußtsein um die ortsräumlichen und noch vorhandenen baulichen Qualitäten. Verluste an historischer und ortsbildprägender Bausubstanz sind zu vermeiden.

Die Gestaltung von zentralen Straßenräumen und teilzentralen Plätzen mit öffentlicher Wirkung ist unter Berücksichtigung vorhandener Qualitäten und bereits durchgeführter Gestaltungsmaßnahmen weiterzuführen.

Lokale Schwerpunkte:

- Neuöttinger Straße, angerartiger Straßenraum mit Forum Schule
- Obere Hofmark, Platz und Straßenraum im zentralen Geschäftsbereich
- Untere Hofmark, teilzentraler Platz

Gestaltung und Materialien sollten dem unterschiedlichen städtebaulichen Status der Situation (Untere und Obere Hofmark) angepasst sein.

Bauliche Entwicklung, Nachverdichtung

Flächenreserven für eine bauliche Entwicklung bzw. Nachverdichtung im Ortskern sind weitestgehend ausgeschöpft.

Die noch verfügbaren Bauflächen in der oberen Hofmark an der Raiffeisenstraße sind bevorzugt für Strukturverbesserungen im Ortskern, z. B. erweitertes Angebot im Einzelhandel bereitzuhalten.

Die Siedlungsstruktur an der Unteren Hofmark, südlich der Frauenbühlstraße ist noch von der historischen Haus- und Hoflandschaft geprägt.

Veränderung- und Nachverdichtungstendenzen in Folge aufgegebener Landwirtschaft und teilweise schlechtem Bauzustand zeichnen sich ab.

Zur Bewahrung der ortsteilspezifischen Merkmale sollten Veränderungsprozesse städtebaulich beraten bzw. konzeptionell gelenkt werden.

Zur Gewährleistung der Sanierungsziele erscheint die Aufnahme der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs.1 BauGB in die Sanierungssatzung angebracht.

Verkehrssituation

Auf die Innerörtliche Verkehrsfrequenz läßt sich nur bedingt Einfluss nehmen.

Der Durchgangsverkehr ist vergleichsweise mit anderen Ortsdurchfahrten gering. Eine wesentliche Komponente ist der Ziel- und Quellverkehr.

Durch bauliche und gestalterische Elemente kann bedingt auf das Verkehrsverhalten Einfluß genommen werden.

Im Rahmen der Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum wird eine Ordnung und lokal auch erweitertes Angebot für den ruhenden Verkehr angestrebt.

Die Fußwege im Ortskern straßenbegleitend weisen punktuelle Schwächen auf. Zur Optimierung der Situation in Bezug auf Fußgängersicherheit und Ortsgestaltung ist die Gemeinde auf die Mitwirkung der betroffenen Haus- und Grundstückseigentümer angewiesen.

Die Fußwegevernetzung im zentralen Bereich läßt sich deutlich verbessern.

Die Fußwegverbindung mit Stufenanlage Ortskern- Sportanlagenedarf der dringenden Sanierung.

Bürgernahe Grundversorgung

Der Ortskern ist für seine kleinzentralen Aufgaben ausreichend ausgestattet. Schwächen sind erkennbar im Angebotsortiment des Lebensmittelhandels. Das Warenangebot soll im Ortskern, zentral und gut erreichbar ausgebaut werden. Mögliche Einschränkung: Regelvermutungsschwelle des § 11 Abs.3 BauNVO.

Kultur, Dorfleben

Ziel ist die Aufrechterhaltung und Entfaltung des dörflichen Lebens.

Für Dorfleben, Vereinsleben und Dorfkultur zeichnet sich neben dem vorhandenen Raumangebot im Pfarrhof und Hofmarkhalle erweiterter Raumbedarf ab.

Dieser könnte über sanierungsbedürftige Bausubstanz im Ortskern, z.B. Mühldorfer Straße 5, akquiriert werden.

Das Angebot Hofmarkhalle wird für kulturelle Veranstaltungen nur eingeschränkt genutzt. Eine bessere Auslastung der Hofmarkhalle (erweiterter Angebotsfächer) wird angestrebt.

Gastronomisches Angebot

Ein attraktives gastronomisches Angebot hat wesentliche Anteil an der Anziehungskraft eines Ortskernes. Die Gastronomie ist auch Impulsgeber für das Dorfleben. Dem Ortskern fehlt das Traditionswirtshaus. Die Hofmarkhalle braucht neue Impulse über ein Marketingkonzept (siehe auch Kultur).

Soziale Komponente

Nach derzeitiger Einschätzung sind durch das Sanierungskonzept keine negativen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände und auf die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Bewohner zu erwarten.

Der sanierungsbedingte Umzug von Bewohnern oder Betrieben ist nachzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Durch die sanierungsbedingten Baumaßnahmen ist mit temporären Belästigungen zu rechnen.

Naturräumliche Belange

Durch die vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen im Ortskern von Winhöring sind nach derzeitiger Einschätzung keine schutzbezogenen Empfindlichkeiten berührt.

Für Orts- und Landschaftsbild bedeutende Freiflächen und Hangkanten sollen von Bebauung freigehalten werden.

Die Umsetzung der konzeptionellen lokalen Sanierungsvorschläge lassen eine Entsiegelung von nicht unerheblichen Dorfbodenflächen erwarten.

Die Durchgrünung des Ortskernes wird ergänzt.

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
gemäß § 141 BauGB



ORTSKERN WINHÖRING

Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

Sanierungsziel Zusammenfassung

ZEICHENERKLÄRUNG

-  vorgeschlagenes Sanierungsgebiet
-  Untersuchungsbereich Vorbereitende Untersuchung



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
gemäß § 141BauGB
ORTSKERN WINHÖRING

Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

Vorgeschlagens Sanierungsgebiet

Schlussbemerkung und Empfehlung zum weiteren Verfahren

Förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet

Durch die vorbereitenden Untersuchungen sind im Ortskern von Winhöring städtebauliche Missstände nachgewiesen, die durch Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder beseitigt werden können.

Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen (§ 142 Abs.1 BauGB).

In der Sanierungssatzung sind die Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB nicht anzuwenden, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Sanierung dadurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Nach derzeitiger Einschätzung ist durch die vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen im Ortskern Winhöring mit einer spürbaren sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung, die zu erheblichen Ausgleichsbeiträgen im Sinne der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach BauGB, Besonderes Städtebaurecht- 3. Abschnitt, führen würden, nicht zu rechnen.

Es wird davon ausgegangen, daß für die Durchführung der Sanierung das vereinfachte Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB ausreicht.

Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Sanierungsrelevante Situationen sind über das gesamte Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen bestätigt. Über das Untersuchungsgebiet verstreut steht akuter Sanierungsbedarf an zum Großteil ortsbildprägender Bausubstanz an. Nach Baualter und Zustand ist im Sanierungszeitraum mit erhaltungsbedingtem Sanierungsaufwand an weiteren Gebäuden zu rechnen.

Der Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes umschreibt im Wesentlichen den Umgriff des Gebietes der vorbereitenden Untersuchungen, nicht zuletzt auch wegen der Steuerbegünstigung für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch private Bauherren (§ 7 h EStG) und den erhofften Sanierungsanreiz.

In den Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes nicht einbezogen werden lediglich Grundstücke am westlichen und südlichen Ortsrand (siehe Karte), die unter Berücksichtigung des vorgeschlagenen Sanierungskonzeptes von der Durchführung der Sanierung voraussichtlich nicht betroffen werden.

Weitere Vorbereitung der Sanierung und vorgeschl. tangierende Untersuchungen

- Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes, Sanierungssatzung

Planungen und Gutachten zur Strukturverbesserung

- Interkommunales Entwicklungskonzept mit den Nachbargemeinden
Schwerpunkt: Tourismus, Kultur, Erholung

- Marketingkonzept Hofmarkhalle

Städtebauliche Planungen zur Lenkung der Ortsentwicklung

- Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Ortsmitte"
entsprechend den Sanierungszielen

- Rahmenplan "Untere Hofmark" Nachverdichtung und Gestaltung

- Studie zur Siedlungsentwicklung der Gemeinde auf der
Prognose zur demographischen Entwicklung
Rahmenplan, Grobstruktur, nicht parzellenscharf
Entscheidungsgrundlage Änderung Flächennutzungsplan.

Den Bürgern sind die Sanierungsziele im Rahmen einer Informationsveranstaltung vorzustellen.

Voraussetzung für die weitere Sanierungsvorbereitung und deren kontinuierliche Durchführung sind Interesse, Aufgeschlossenheit, Verständnis und aktive Mitarbeit der Bürger und Sanierungsbeteiligten. Bürgerinformation und Objektberatung können dazu einen wesentlichen Beitrag leisten.

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
gemäß § 141 BauGB

ORTSKERN WINHÖRING

Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

**Schlussbemerkung
Empfehlungen zum weiteren Verfahren**



Auszug Bebauungsplan Nr. 13 "Ortsmitte" Änderung 2000

Der Baubestand der dreiseitig geschlossenen Hofanlage ist komplett zum Abbruch vorgesehen.

Als Ersatz sind vorgesehen ein Wohnhaus, Nebengebäude mit Garagen und Schwimmbad und zusätzlich eine Doppelgarage als Grenzanbau zum Baubestand auf Flur Nr. 183/4.

- Ortsbildprägende Gebäude
Sanierung empfohlen
- Zum Abbruch vorgesehene Gebäude,
Gebäudeteile oder Nebenanlagen
- Baubestand
- Vorgeschlagene Neubauten
- Grünflächen
- Hofflächen, Zufahrt
- Pflanzvorschlag

Sanierungsleitbild

- Erhalt und Sanierung ortsbildprägender Bausubstanz
- Ersatzbauten und Nachverdichtung im Kontext mit der traditionellen Hauslandschaft
- Neuinterpretierung traditioneller Haus- und Hofformen

Sanierungsempfehlung und Ordnung Ersatzbauten

Abgebrochen wird das nicht erhaltenswerte Hauptgebäude und der Schuppen südöstlich. Das für das Ortsbild bedeutende alte Gefängnis und das Backhaus (1) werden raumbildend erhalten und fachgerecht saniert.

Neubauten und Altbausubstanz bilden eine freistehende geschlossene Anlage orientiert an der traditionellen Hauslandschaft der "Unteren Hofmark". Auf Grenzanbauten zu Nachbargaragen wird verzichtet.

Hauptgebäude (2) 2-geschossig, Wandhöhe max. 6,50m.
Zuhause (3) und Wirtschaftsgebäude (4) 2-geschossig, dem Hauptgebäude in Grundfläche und Höhenentwicklung deutlich untergeordnet.
Die Baumaßnahme soll entsprechend familiären Bedürfnissen in Abschnitten realisierbar sein.

Alle Baukörper sind auf betont rechteckigem Grundrissformat zu errichten.
Die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer auszuführen.
Ein Zwerch- oder Standgiebel soll auf das Hauptgebäude beschränkt sein, abhängig von der Dachneigung.
Die Parameter bez. überbaubarer Grundfläche, Wandhöhe und Dachneigung sind in der empfohlenen Bebauungsplanänderung festzulegen.



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG gemäß § 141BauGB ORTSKERN WINHÖRING

Planung

Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034/ 9303
Architekt + Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

Bauberatung
Anwesen Krois, Untere Hofmark 14, Flur Nr. 183

M 1: 1000
Blattformat: 420/ 297

BV 08560