

Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) Reichersbeuern



Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) Reichersbeuern

Endbericht

Auftraggeber Verband für Ländliche Entwicklung (VLE) Oberbayern/
Gemeinde Reichersbeuern

Auftragnehmer Planungsgemeinschaft

Raab+Kurz

Regional- und Stadtplanung

**Projektleitung
und -bearbeitung** Dipl.-Ing. Otto Kurz
Dipl.-Ing. (FH) Pauline Kurz-Müller
Dr.-Ing. MAS Andreas Raab
M. Sc. Daniela Koller

Unter Mitwirkung von engagierten Mitstreitern
in der Gemeinde Reichersbeuern

Finale Abgabefassung August 2021

Der vorabgestimmte GEK-Entwurf wurde im September 2020 an das Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern weitergeleitet. Von daher gibt der vorliegende Bericht den Stand zum September 2020 wieder.

Das GEK wurde mit Mitteln im Rahmen der Ländlichen Entwicklung gefördert.

Ländliche Entwicklung in Bayern



INHALTSVERZEICHNIS

Kartenverzeichnis	3
Literaturverzeichnis	6
EINLEITUNG	7
1 Einleitung	8
1.1 Aufgabenstellung	8
1.2 Methodik und Vorgehen	10
RAHMENBEDINGUNGEN	12
2 Gemeindliche Rahmenbedingungen und Themenfelder	13
2.1 Kurzprofil Gemeinde Reichersbeuern	13
2.2 Lage im Raum und Verkehrsanbindung	18
2.3 Fachliche Planungsvorgaben Landes- und Regionalplanung	24
2.4 Siedlungsstruktur und Flächennutzungsplanung	25
2.5 Bevölkerungsentwicklung	31
2.6 Wohnen	37
2.7 Arbeitsplatzangebot und Gewerbeentwicklung	43
2.8 Flurentwicklung	45
VERTIEFENDE UNTERSUCHUNGEN IM ORTSBEREICH VON REICHERSBEUERN	49
3 Vertiefende Untersuchungen im Ortsbereich von Reichersbeuern	50
3.1 Grundlagen	50
3.2 Städtebauliche und ortsbildprägende Grundstrukturen	53
3.3 Ortsbild	55
3.4 Nutzungsstruktur	60
3.5 Verkehr	63
3.6 Bewertung: Stärken und Schwächen	67
STRATEGIE UND HANDLUNGSPROGRAMM	71
4 Strategie	72
4.1 Entwicklungsstrategie	72
4.2 Vertiefungsbereiche	77
4.3 Handlungsfelder und Maßnahmen	86
4.4 Empfehlungen zum weiteren Verfahren und Vorgehen	97
ANHANG	99
Mitwirkungsverzeichnis	
Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen	

Kartenverzeichnis

Gemeindegebiet

- Karte 1 Verkehrsstruktur
- Karte 2 Öffentlicher Nahverkehr und Erreichbarkeit
- Karte 3 Werte und Mängel zur Siedlungs- und Landschaftsstruktur
- Karte 4 Siedlungseinheiten und Entwicklungszeiträume
- Karte 5 Energie
- Karte 6 Vitalitätscheck
- Karte 7 Öffentliche Einrichtungen und Erreichbarkeit
- Karte 8 Soziale Einrichtungen, Treffpunkte, Freibereiche und Erreichbarkeit

Ortslage

- Karte 9 Vertiefungsbereich
- Karte 10 Eigentumsstruktur
- Karte 11 Grünstruktur
- Karte 12 Nutzungsstruktur
- Karte 13 Siedlungsentwicklung
- Karte 14 Ortsbild
- Karte 15 Historische Gebäudesubstanz mit Überformung
- Karte 16 Werte und Mängel
- Karte 17 Konzeptidee Ortsmitte
- Karte 18 Maßnahmenkarte im Ortsbereich
- Karte 19 Maßnahmenkarte zur Flurentwicklung

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Inhaltlicher Aufbau	9
Abb. 2: Vorgehen im Überblick	10
Abb. 3: Abgrenzung Gemeindegebiet	13
Abb. 4: Auszug topographische Karte mit großräumigen Umfeld	18
Abb. 5: Auszug Karte Verkehrsstruktur.....	19
Abb. 6: Bahnstrecke Holzkirchen - Lenggries.....	20
Abb. 7: Übersichtskarte zum ÖPNV-Angebot mit fußläufiger Erreichbarkeit	21
Abb. 8: Auszug Karte Grünstrukturen	22
Abb. 9: Kartenausschnitt aus dem aktuellen Landesentwicklungsprogramm, Karte 2 Raumstruktur	24
Abb. 10: Grundlagen der Siedlungsstruktur mit erster Einschätzung zu Werte und Mängeln.....	25
Abb. 11: Auszug Flächennutzungsplan Reichersbeuern	26
Abb. 12: Auszug Karte Siedlungseinheiten und Entwicklungszeiträume	27
Abb. 13: Auszug der Karte zum Vitalitätscheck	29
Abb. 14: Historische Bevölkerungsentwicklung	31
Abb. 10: Mittel- und langfristige Bevölkerungsentwicklung	32
Abb. 16: Kurz- bis langfristige Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	32
Abb. 17: Natürlicher Saldo (je 1000 Einwohner)	33
Abb. 18: Wanderungssaldo (je 1000 Einwohner)	33
Abb. 19: Entwicklung der Altersstruktur in der Gemeinde Reichersbeuern	34
Abb. 20: Demographische Alterungsentwicklung Billetermaß.....	35
Abb. 21: Entwicklung des Wohnungsbestandes 1990 bis 2018	37
Abb. 22: Differenzierung des Wohnbestandes 2018	38
Abb. 23: Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Reichersbeuern.....	38
Abb. 24: Auszüge aus aktuellen B-Plan-Entwicklungen.....	40
Abb. 25: Beschäftigtenstruktur in der Gemeinde Reichersbeuern nach Sektoren 2018	43
Abb. 26: Interkommunales Gewerbegebiet Reintal mit der Gemeinde Greiling	44
Abb. 27: Lufbildauszug mit Lage des Gramersauweges	46
Abb. 28: Vertiefungsbereich	50
Abb. 29: Auszug Karte Eigentumsstrukturen	51
Abb. 30: Urkataster 1812.....	53
Abb. 31: Reichersbeuern 1905.....	54
Abb. 32: Reichersbeuern Mitte 1950er Jahre	54
Abb. 33: Auszug Karte Ortsbild	55
Abb. 34: Grünzug zum Schloss	55
Abb. 35: Kirchberg	55
Abb. 36: Nordöstliche Senkenlage.....	55
Abb. 37: Auszug Karte bedeutsame Straßen- und Platzbereiche	56
Abb. 38: Heutige Ortsmitte	57
Abb. 39: Gemeindepark.....	57
Abb. 40: Tölzer Straße	57
Abb. 41: Sachsenkammer Straße	57
Abb. 42: Probststraße.....	57
Abb. 43: Bahnhofstraße	57
Abb. 44: Pfarrkirche	58
Abb. 45: Beispiel für bäuerliches Kleinanwesen	58
Abb. 46: Beispiel großvolumiger Einfirsthof	58

Verzeichnisse

Abb. 47: Beispiel für straßenraumbildendes Gebäude	58
Abb. 48: Beispiel Wohnumnutzung.....	59
Abb. 49: Übersicht über die überformte historische Gebäudesubstanz	59
Abb. 50: Auszug Karte Nutzungsstruktur	60
Abb. 51: Übersicht fußläufige Erreichbarkeiten	61
Abb. 52: Bisheriger Rathausstandort	61
Abb. 53: Grundschule	62
Abb. 54: Sporthalle	62
Abb. 55: Gastronomie.....	62
Abb. 56: Bäckerei mit Tagescafe	62
Abb. 57: Auszug Karte Verkehrsstruktur (Karte 7)	63
Abb. 58: Westl. Ortseingang Tölzer Straße.....	63
Abb. 59: Sachsenkamer Straße	64
Abb. 60: Bahnhofstraße	64
Abb. 61: Bahnhof Reichersbeuern.....	64
Abb. 62: Stellplatzanlage.....	64
Abb. 63: Bushaltestelle in der Ortsmitte	64
Abb. 64: Stellplatzangebot Rathaus und Kindergarten	65
Abb. 65: Stellplatzangebot Sporthalle und Grundschule.....	65
Abb. 66: Stellplatzangebot Ortsmitte.....	65
Abb. 67: Gehweg Tegernseer Straße.....	66
Abb. 68: Rauschgasse im Anschluss zur Tegernseer Straße	66
Abb. 69: „Bahnhofweg“	66
Abb. 70: Trisberger Weg	66
Abb. 71: Auszug Karte Werte und Herausforderungen	67
Abb. 72: Dorf und Landschaft	67
Abb. 73: Entwicklung der Ortsmitte	68
Abb. 74: Ortsbildprägendes, leerstehendes Anwesen (Sachsenkamer Straße)	68
Abb. 75: Gemeinbedarfseinrichtungen.....	68
Abb. 76: Herausforderung zur weiteren Siedlungsentwicklung	69
Abb. 77: Beispiel für die Innenentwicklung.....	69
Abb. 78: Ortsmitte	69
Abb. 79: Bahnhofstraße	70
Abb. 80: Probststraße.....	70
Abb. 81: Strukturkonzept für die Entwicklung des Ortszentrums	72
Abb. 82: Lageplan Standort bisheriger Rathausstandort mit Umfeld.....	77
Abb. 83: Denkbare Bebauungsschema	79
Abb. 84: Beispielhafte Multifunktionsfelder im regionalen Umfeld	81
Abb. 94: Tartanplatz südlich der Sporthalle	82
Abb. 86: Angedachter Verlauf der Dorfentlastungsstraße	82
Abb. 87: Skizze zur Entwicklung der Bahnhofstraße	85
Abb. 88: Auszug Karte Handlungsfelder und Maßnahmen im Ortsbereich	86
Abb. 89: Auszug Maßnahmenkarte Handlungsfeld Flurentwicklung.....	87
Abb. 90: Grundlage für die Abgrenzung des Verfahrensgebiets	97

Literaturverzeichnis

AMT FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN HOLZKIRCHEN: Landwirtschaftlicher Fachbeitrag begleitend zum Gemeindeentwicklungskonzept, Holzkirchen, 2018.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK UND DATENVERARBEITUNG: Statistik kommunal 2019 Gemeinden Reichersbeuern und Greiling sowie Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, München, 2020.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK UND DATENVERARBEITUNG: Demographiespiegel. Gemeinde Reichersbeuern und Greiling, München, 2019.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE: Landesentwicklungsprogramm vom 01.03.2018, München, 2018.

GEMEINDE REICHERSBEUERN: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Reichersbeuern, 2013.

EINLEITUNG



1 Einleitung

1.1 Aufgabenstellung

Für die Gemeinde Reichersbeuern wurde ein Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) auf Grundlage eines querschnittsorientierten Planungs- und Mitwirkungsprozesses erarbeitet.

Auf Grundlage einer Einordnung der gemeindlichen Rahmenbedingungen und Grundlagen lag der Schwerpunkt in der Vertiefung des Ortszentrums von Reichersbeuern.

Der Planungsprozess erfolgte mit einer ebenso zielorientierten wie angemessenen Bürgermitwirkung. Insgesamt orientierte sich die Erstellung an folgenden Betrachtungsebenen.

A) Betrachtung der gemeindlichen Grundlagen und Vernetzung

In kompakter Weise wurden die Rahmenbedingungen und Wechselbeziehungen des Gemeindegebiets aufgearbeitet und dargestellt. Dies betrifft u.a. die Themen der planerischen Grundlagen, die Lage im Raum und Verkehrsanbindung, Bevölkerungsentwicklung, Wohn- und Gewerbeentwicklung.

Ausgehend von den planerischen Grundlagen standen im GEK-Prozess insbesondere die Wohn- und Verkehrsentwicklung mit der Frage der zukünftigen Entwicklungsperspektiven im Fokus.

B) Vertiefungsgebiet „Ortskern“

In Anlehnung an die Dorferneuerungsrichtlinien nimmt die Stärkung und Belebung der Ortskerne im Rahmen der Aktivitäten der Verwaltung für Ländliche Entwicklung einen hohen Stellenwert ein.

Für den Vertiefungsbereich des Ortskerns war aus fachlicher Sicht zunächst eine städtebaulich-funktionale Betrachtung u.a. hinsichtlich der Wechselbeziehungen zwischen den städtebaulichen Strukturen (öffentliche Räume, Gebäude, Freiflächen) sowie den öffentlichen und privaten Nutzungsstrukturen von Bedeutung.

Im Ortskern von Reichersbeuern ergab sich für das GEK v.a. im Zuge einer weitreichenden „Gebäuderochade“ eine besondere Herausforderung und Aufgabenstellung.

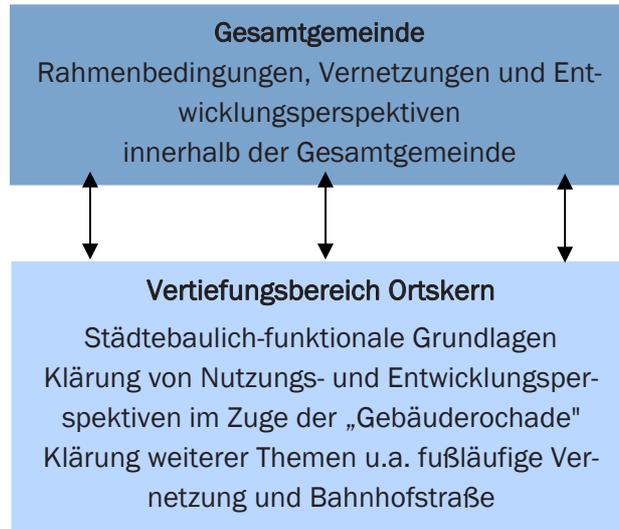
Ausgangspunkt war eine Neuordnung der Gebäudenutzungen und Eigentumsverhältnisse zwischen der Gemeinde und der Raiffeisenbank, die dazu führten, dass die Raiffeisenbank an den Standort des ehem. Neuwirts wechselt und damit der Gebäudekomplex Alter Wirt mit Saal und die jetzige Raiffeisenbank für die Gemeinde frei wird.

Davon ausgehend nutzt die Gemeinde die jetzige Raiffeisenbank als Rathausgebäude um und ertüchtigte den Alten Wirt hinsichtlich der Gastronomie- und Saalfunktion. In der weiteren Folge ergibt sich ein Klärungsbedarf für die zukünftige Entwicklung des jetzigen Rathausstandortes unter Berücksichtigung des Umfelds, was wiederum u.a. in Zusammenhang mit der Perspektive des bestehenden Eisplatzes bzw. der Frage nach einer geeigneten Ersatznutzung stand.

Darüber spielten im Vertiefungsbereich auch Themen wie die fußläufige Vernetzung oder die Entwicklung der Bahnhofstraße (in Zusammenhang mit einer geplanten Dorfentlastungsstraße) eine wichtige Rolle.

Unter Berücksichtigung dieser beiden Betrachtungsebenen ergab sich folgender Aufbau:

Abb. 1: Inhaltlicher Aufbau



C) Innenentwicklungspotenzial (Vitalitäts-Check 2.0)

Über die beiden räumlichen Betrachtungsthemen hinaus, sollte eine ergänzende Analyse mit dem Instrument „Vitalitäts-Check“ (VC) durchgeführt werden. Hierzu war in enger Abstimmung mit der Gemeinde eine entsprechende Darstellung des Innenentwicklungspotenzials erforderlich.

Der Vitalitätscheck wurde in Federführung durch die Gemeinde mit Unterstützung durch die Planungsgemeinschaft Raab+Kurz (u.a. Bestandsaufnahme und Kartenerstellung zum Innenentwicklungspotenzial) erarbeitet, wobei die Flächenmanagement-Datenbank verwendet wurde.

D) Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen (DEB)

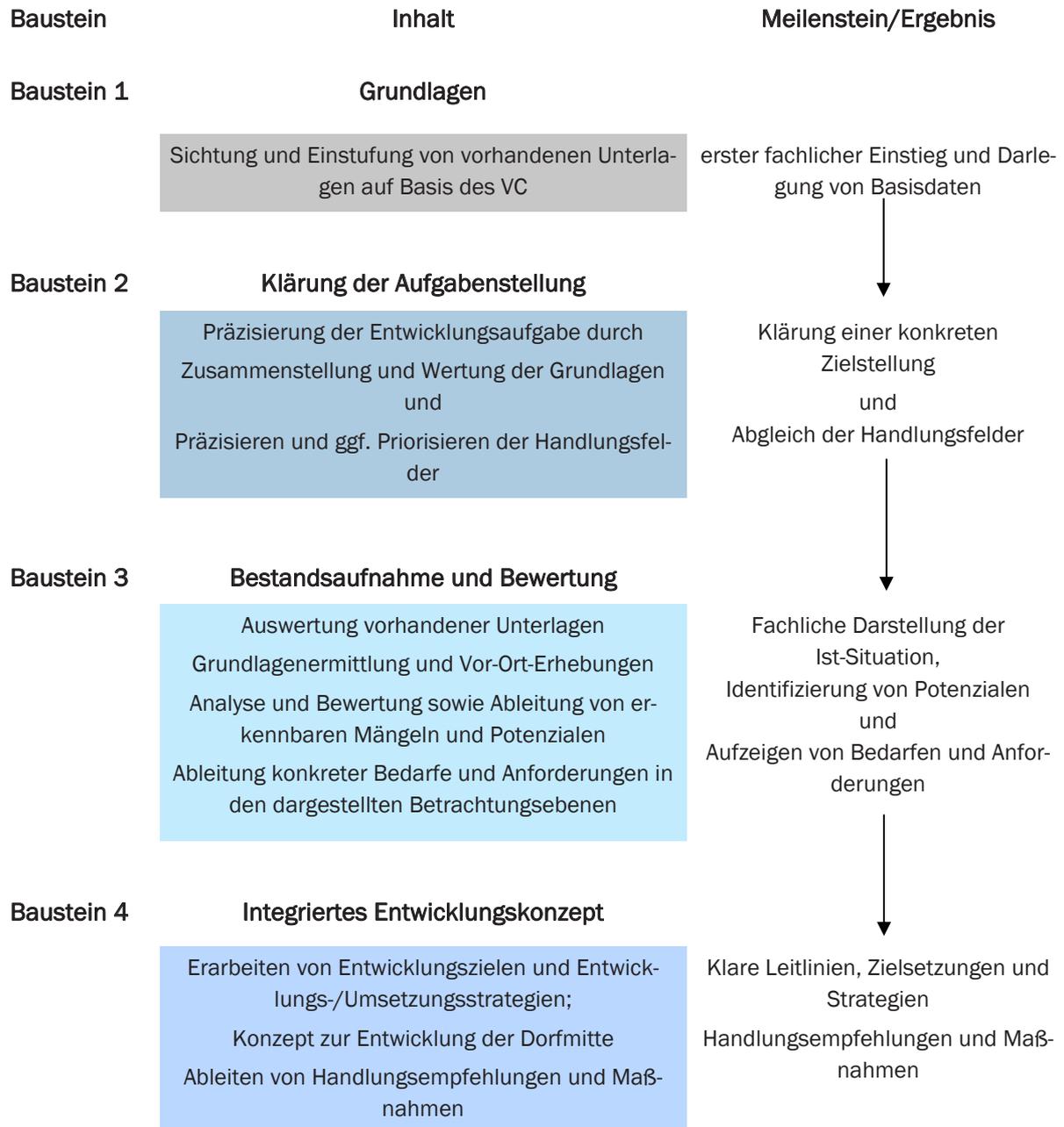
Begleitend zur Erstellung des GEK wurde unter fachlicher Begleitung des Landesamtes für Denkmalpflege ein Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen für den Altort Reichersbeuern erstellt.

Der Bericht zum Denkmalpflegerischen Erhebungsbogen vom Oktober 2019 ist Anlage zum GEK.

1.2 Methodik und Vorgehen

Das Vorgehen umfasst folgende, aufeinander aufbauende Module mit zugehörigen Teilaufgaben und Arbeitsschritten:

Abb. 2: Vorgehen im Überblick



Überblick über die Mitwirkung

Begleitend zu den fachlichen Arbeitsschritten fanden u.a. nachfolgende Mitwirkungs- und Abstimmungstermine statt. Insgesamt lässt sich ein hoher Grad der Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger von Reichersbeuern feststellen.

Termin	Ziel, Zweck
<ul style="list-style-type: none"> • Auftaktbesprechung am 17.09.2018 	<ul style="list-style-type: none"> • U.a. Abstimmungen zur Einstiegsphase, zur Bestandsaufnahme und Bewertung sowie zum Fahrplan.
<ul style="list-style-type: none"> • Werkstatt des Gemeinderates am 21.02.2019 	<ul style="list-style-type: none"> • Klärung der zukünftigen Wohnsiedlungsentwicklung.
<ul style="list-style-type: none"> • 1. Ortswerkstatt am 17.05.2019 	<ul style="list-style-type: none"> • Klärung der Ausgangssituation und Anforderungen. • Bearbeitung von Vertiefungsbereichen.
<ul style="list-style-type: none"> • Treffen der Arbeitsgruppen am 04.06.2019 	<ul style="list-style-type: none"> • Überprüfung und Vertiefung von Ideen und Lösungsansätzen. • Konkretisierung von Nutzungsüberlegungen.
<ul style="list-style-type: none"> • Sitzung des Gemeinderats am 12.07.2019 	<ul style="list-style-type: none"> • Rückblick und Einordnung der bisherigen Ergebnisse • Vorklärung von Schwerpunkten und Weichenstellungen
<ul style="list-style-type: none"> • Flurwerkstatt am 18.07.2019 	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zum Angebot des ALE zur Flurentwicklung. • Klärung des Bedarfs an Wegebau, Bodenordnung/Freiwilliger Landtausch etc..
<ul style="list-style-type: none"> • Exkursion mit Mitgliedern der Arbeitsgruppen und des Gemeinderats am 26.07.2019 	<ul style="list-style-type: none"> • Besichtigung von Beispielen zur Gemeinde- und Ortsentwicklung unter Berücksichtigung der Schwerpunktthemen (Ortsmitte, Wohnen etc.)
<ul style="list-style-type: none"> • Abstimmungs- und Ortstermin zum Thema Verkehr am 18.09.2019 (mit Verkehrsplaner) 	<ul style="list-style-type: none"> • Einschätzung der angedachten „Dorfentlastungsvariante“ • Situation Bahnhofstraße und Verbesserungspotenziale
<ul style="list-style-type: none"> • 2. Ortswerkstatt am 11.10.2019 	<ul style="list-style-type: none"> • Verständigung über die Schwerpunkte und Lösungsansätze. • Abstimmung des Gesamtkonzeptes mit Ziele und Maßnahmen.
<ul style="list-style-type: none"> • Sondertermin/Werkstatt des Gemeinderats zur Dorfentlastungsstraße am 05.11.2019 	<ul style="list-style-type: none"> • Fachliche Einführung und Bewertung der Dorfentlastungsstraße. • Bewertung der Möglichkeiten und Risiken aus Gemeindesicht.
<ul style="list-style-type: none"> • Arbeitsgruppe „Landwirtschaft und Flurentwicklung“ am 19.11.2019 	<ul style="list-style-type: none"> • Erörterung des konkreten Bedarfs an Wegebau, Bodenordnung / Freiwilliger Landtausch o.ä. • Klärung von Maßnahmen, die im GEK berücksichtigt werden sollten
<ul style="list-style-type: none"> • Informationsveranstaltung zum Thema Dorfentlastungsstraße am 06.02.2020 	<ul style="list-style-type: none"> • Information zum aktuellen Stand in Sachen Dorfentlastungsstraße • Information zur Entwicklung der Bahnhofstraße

RAHMENBEDINGUNGEN



2 Gemeindliche Rahmenbedingungen und Themenfelder

2.1 Kurzprofil Gemeinde Reichersbeuern

Wichtige Kenndaten:

Höhe: 716 m ü. NN

Fläche: 15,4 km²

Einwohner: 2.518 (Stand: 31.12.2018)

Bevölkerungsdichte: 163 Einwohner je km²

Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche umfasst mit 160 ha ca. 10,3% der Gesamtfläche.

Abb. 3: Abgrenzung Gemeindegebiet



Von Seiten der Siedlungsstruktur ist Reichersbeuern durch die weitgehende Konzentration auf den Hauptort ohne weitere größere Ortsteile/Dörfer geprägt.

Dieser wird ergänzt durch zwei Weiler (Reut, Allgau), das Gewerbegebiet „Reintal“ an der Grenze zur Nachbargemeinde Greiling sowie die Kleingartenanlagen an der B 472.

Wie die Karte veranschaulicht, lässt sich das Gemeindegebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen Zäsuren im Wesentlichen in drei Bereiche einteilen:

- Im „zentralen“ Bereich zwischen der Bahnlinie im Norden und dem Rinnenbach (bzw. der B472) die Siedlungs- und Erschließungsstrukturen sowie die überwiegend landwirtschaftliche Nutzung in den Zwischenbereichen.
- Nördlich der Bahnlinie (bzw. der B13) sind insbesondere landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen sowie die Waldgebiete des sog. „Allgaus“ prägend, die sich relativ flach nach Norden erstrecken. Im westlichen Bereich befinden sich Kiesabbaugebiete.
- Südlich des Rinnenbachs Richtung Gaißachleiten und Vorberg stellt sich eine topographisch bewegte Voralpen- und Moränenlandschaft mit vielseitigen landschaftlichen und ökologischen Strukturen wie den Fließgewässern Rinnbach, Gaißach und Schlierach sowie Feucht- und Waldgebieten dar. Dieser Abschnitt ist auch als Naherholungsraum von Bedeutung.

Vor dem Hintergrund der kompakten Gemeindestruktur ergibt sich nachfolgende Übersicht zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen (vgl. Karte 17):

<p>Bisheriger und neuer Rathausstandort</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geschäftsstelle der „Verwaltungsgemeinschaft Reichersbeuern“ – zusammen mit der Nachbargemeinde Greiling. • Derzeit sind 12 Mitarbeiter in der VG-Geschäftsstelle beschäftigt. • Im Zuge der „Immobilienrochade“ wird der Sitz der Geschäftsstelle vom jetzigen Standort in der Schulgasse in die Ortsmitte in den bisherigen Standort der Raiffeisenbank (Tölzer Str. 2) verlegt. 	
<p>Kindergarten (Schulgasse)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gegenüber dem Rathaus befindet sich die kommunale Kindertagesstätte „Drachennest“. • Diese bietet drei altersgemischte Kindergartengruppen im Alter von 3 bis 6 Jahren sowie eine Kinderkrippengruppe im Alter von 1 bis 3 Jahren an. • Mit insgesamt 87 genehmigten Plätzen ist die Kita im letzten Jahr an ihre Kapazitätsgrenzen gekommen und wird aktuell durch eine Waldkindergartengruppe ergänzt. • Diese hat ihren Sitz (Bauwagen) südlich des Freizeitgeländes der Reitersäge. 	
<p>Grundschule (Schulgasse)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Schuljahr 2019/2020 besuchen insgesamt ca. 180 Schüler die Grundschule Reichersbeuern. Sie werden in 8 Klassen (2 Klassen pro Jahrgang) unterrichtet. Zusätzlich wird eine Mittagsbetreuung mit Betreuungszeiten bis 15.30 Uhr angeboten. • Das Einzugsgebiet umfasst Schüler aus den Gemeinden Reichersbeuern, Greiling und Sachsenkam. • Im Reichersbeuerer Schulhaus ist zusätzlich eine Partnerklasse (2. Jahrgangsstufe) der "Von-Rothmund-Schule" untergebracht, die dem Förderzentrum der Lebenshilfe 	

<p>Bad Tölz-Wolfratshausen mit Förderschwerpunkt "Geistige Entwicklung" (Schule) zugeordnet ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Neben der Grundschule befindet sich im Schloss Reichersbeuern ein staatlich anerkanntes Ganztagesgymnasium mit Internat (in freier Trägerschaft). Dort werden aktuell ca. 100 Schüler in allen Klassenstufen (5 – 13) unterrichtet. 	
<p>Sporthalle (Schulgasse)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die 2 ½-fache Sporthalle stellte in prägnanter Holzbauweise den letzten Bauabschnitt im Rahmen der Schulerweiterung (1998) dar. • Diese wird vorrangig für Schul- und Vereinssport genutzt. • Im unmittelbaren Umfeld befindet sich der Sportplatz mit weiteren Freianlagen (Tartanbahn etc.). 	
<p>Gasthof zum Altwirt mit Gemeindesaal (Ortsmitte Tölzer Straße)</p> <ul style="list-style-type: none"> • In der Ortsmitte befinden sich der Gasthof zum Altwirt sowie der Gemeindesaal, die im Zuge der Immobilienrochade mit der Raiffeisenbank von der Gemeinde gesichert werden konnten. • Für den Betrieb hat die Gemeinde die Brauerei Reutberg gewinnen können. • Nachdem ein erfahrener Pächter gefunden wurde, wurde der Betrieb ab Herbst 2018 mit kontinuierlichen Öffnungszeiten wieder aufgenommen. • An die Gastwirtschaft schließt der Gemeindesaal an, der sowohl von der Gemeinde als auch von der Gastwirtschaft (Familienfeiern etc.) genutzt wird. 	
<p>Nahversorgung (Probststraße)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Lebensmittelnaheversorgung wird durch eine Bäckerei mit Tagescafe sowie eine kleine „Filialmetzgerei“ abgedeckt. • Während die Bäckerei auch ihre Produktionsstätte am Standort Reichersbeuern aufweist, handelt es sich bei der Metzgerei um einen ausschließlichen Ladenverkauf mit eingeschränkten Öffnungszeiten (Hauptsitz und Produktionsstätten befinden sich in Bad Tölz). 	

Verkehrsanbindungen

- Der Bahnhof in Reichersbeuern ist an die Bahnstrecke Holzkirchen–Lenggries angeschlossen, die von der Bayerischen Oberlandbahn (BOB) betrieben wird.
- Reichersbeuern liegt unmittelbar an der B 472 als Querachse zwischen der BAB 95 und BAB 8. Ebenso ist ein sehr guter Anschluss an die B 13 Bad Tölz – Holzkirchen (- München) gegeben.

→ Siehe Kap. 2.2



Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Stadt Bad Tölz ist zunächst davon auszugehen, dass die Funktionen vorrangig auf die „interne“ Versorgung der Bevölkerung des Gemeindegebiets ausgerichtet sind.

Durch die Nachbarschaft zu Bad Tölz besteht im unmittelbaren Umfeld ein umfangreiches Angebot insbesondere in den Bereichen Bildungswesen, Handel und Dienstleistungen.

Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass das vorhandene Angebot in Reichersbeuern zusammen mit dem Nahbereich Bad Tölz alle relevanten Grund- und Nahversorgungseinrichtungen abdeckt. Insbesondere mit der Reaktivierung der Gastwirtschaft und des Saals konnte ein Meilenstein für die Verbesserung der Versorgungssituation und der Förderung des kulturellen Lebens gelegt werden. Darüber hinaus weist die Gemeinde Reichersbeuern ein attraktives Sport- und Freizeitangebot – auch unter Berücksichtigung des naturräumlichen Umfeldes – auf.

Aufgrund der Nähe zu Bad Tölz, den günstigen Verkehrsanbindungen (Straße + Schiene) und der attraktiven Angebote stehen die Vorzeichen weiter auf Wachstumskurs mit der Herausforderung, dieses Wachstum gezielt zu steuern und mit einer qualitativen Wachstumsperspektive zu verbinden.

In den nachfolgenden Kap. 2.2 bis 2.7 wird diese Fragestellung aus unterschiedlichen Gesichtspunkten beleuchtet.

2.2 Lage im Raum und Verkehrsanbindung

Abb. 4: Auszug topographische Karte mit großräumigen Umfeld



Quelle: www.bayernatlas.de; Bayerische Vermessungsverwaltung

Wie bereits dargestellt ist die Gemeinde Reichersbeuern durch eine verkehrsgünstige Lage im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen in unmittelbarer Nähe zur Stadt Bad Tölz geprägt.

Die Entfernung zur Kreisstadt Bad Tölz beträgt ca. 5 km - im regionalen Umfeld zu den Städten Miesbach 16 km, Penzberg 22 km, Geretsried 21 km und Wolfratshausen 28 km. Zur Landeshauptstadt München sind es ca. 50 km (zum Münchner Westen und Osten).

Die überregionale Verkehrsanbindung erfolgt insbesondere über die B 472, die als Verbindungs- und Querachse zwischen der BAB 95 (München – Garmisch) und der BAB 8 (München – Salzburg) eine wichtige Rolle spielt. Von Reichersbeuern beträgt die Entfernung zu den beiden Autobahnanschlüssen „Sindelsdorf“ (BAB 95) und „Irschenberg“ (BAB 8) jeweils 25 km.

Eine weitere überregionale Verkehrsanbindung ist über die Kreisstraße TÖL 13 / Sachsenkammer Straße an die B 13 in Verbindung zwischen Bad Tölz und Holzkirchen mit Anschluss an die BAB 8 (Anschlussstelle „Holzkirchen“) gegeben. Diese ist vor allem für die Verbindung in Richtung der südlichen und östlichen Stadtteile der LHS München von Bedeutung.

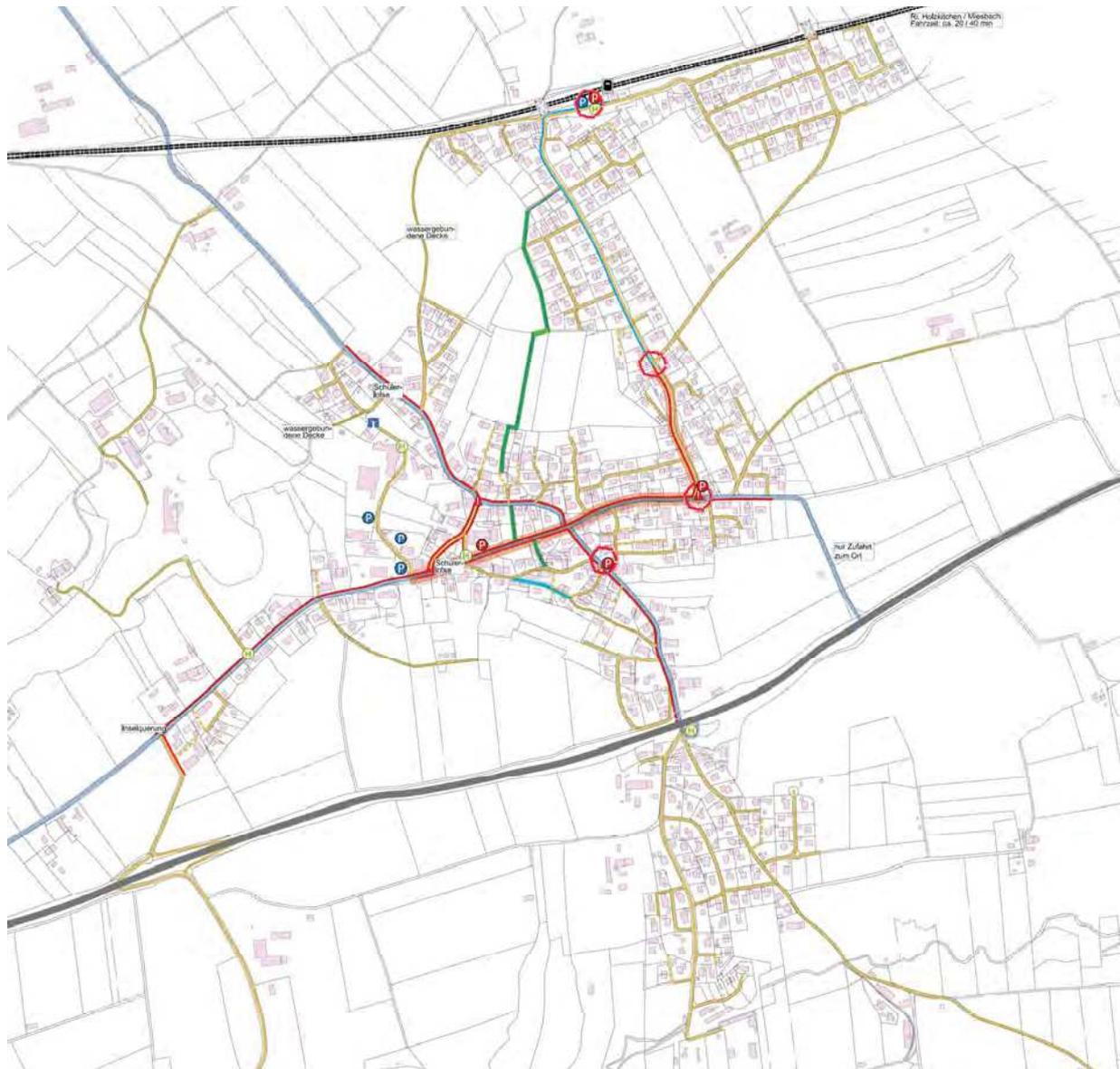
Die Erschließung zu den Anschlüssen an die Bundesstraßen sowie die Haupteerschließungen im Gemeinde- und Ortsgebiet erfolgen:

- Über die Kreisstraße TÖL 12 als West-Ost-Verbindung; mit Anbindung an die Nachbargemeinde Greiling sowie in der innerörtlichen Fortsetzung als Tölzer Str. und Tegernseer Str.
- Über die Kreisstraße TÖL 13 / Sachsenkammer Str. als Nord-Süd-Verbindung; mit Anbindung an die B13 (Nord) sowie zu den Siedlungsbereichen südlich der B472.

Die Struktur der „Kompaktgemeinde“ – im Sinne einer Ortslage – spiegelt sich auch in einer guten Anbindung an das überörtliche Straßennetz und einem überschaubaren Ortsstraßennetz wieder. Das

gemeindliche Ortsstraßennetz (hellbraun gekennzeichnet, siehe nachfolg. Karte) konzentriert sich weitgehend auf das innerörtliche Straßennetz – abgesehen von den wenigen Verbindungen zu den ortsnahen Einzelgehöften (Reut, Maxlmoos) und zum Gewerbegebiet „Reintal“.

Abb. 5: Auszug Karte Verkehrsstruktur (vgl. Karte 1)



Legende

-  Bundesstraße
-  Kreisstraße
-  weitere Straßen, z.B. Gemeindestraßen
-  private Erschließungen
-  Bahnlinie
-  Bushalt
-  Bahnhof (Taktung: stündlich)
-  unbeschränkter Bahnübergang
-  fußläufige Vernetzung - Bestand
-  Geh- und Radweg

Im Rahmen des GEK-Bearbeitungsprozesses wurde auch die Thematik einer örtlichen Dorfentlastungsstraße – zur Entlastung der Bahnhofstraße – aufgegriffen. Hierzu wurde mit dem Verkehrsplanungsbüro Modus consult ein Partner mit umfangreichen Erfahrungen zu kommunalen Verkehrsthemen eingebunden sowie Orts- und Abstimmungstermine durchgeführt. Die Ergebnisse zu dieser Thematik sind in Kap. 3.5 dargestellt.

Bahnverbindung

Wie bereits dargestellt ist der Bahnhof Reichersbeuern an die Bahnstrecke Holzkirchen–Lenggries angeschlossen und wird von der Bayerischen Oberlandbahn (BOB) betrieben. Derzeit handelt es sich um eine eingleisige, nicht elektrifizierte Bahnstrecke; von Holzkirchen bis Bad Tölz ist sie als Hauptbahn trassiert, ab Bad Tölz bis Lenggries als Nebenbahn. Die Züge verkehren untertags im Stundentakt und zu den Hauptverkehrszeiten morgens und abends im Halbstundentakt.

Die Bahnstrecke spielt insbesondere für den Pendlerverkehr sowohl innerhalb der Gemeinde als auch für die Nachbargemeinden (u.a. Greiling, Waakirchen) eine wichtige Rolle. Im Bahnhofsumfeld gibt es ein ausbaubares Angebot an geordneten Stellplätzen. Weitere Aussagen zur städtebaulichen und funktionalen Einbindung des Bahnhofs sind in Kap. 3.5 dargestellt.

Abb. 6: Bahnstrecke Holzkirchen - Lenggries



Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Bahnstrecke_Holzkirchen-Lenggries

Es gibt von politischer Seite derzeit eine Initiative zur Angebotsausweitung und Taktverdichtung. Hierzu sollen die alten Integrale-Züge durch technisch höherwertige Lint-Züge ersetzt werden. Um eine Taktverdichtung zu erreichen, muss jedoch auch das Schienennetz u.a. hinsichtlich der Schaffung von mehr Begegnungsverkehr auf den Gleisen ertüchtigt werden.

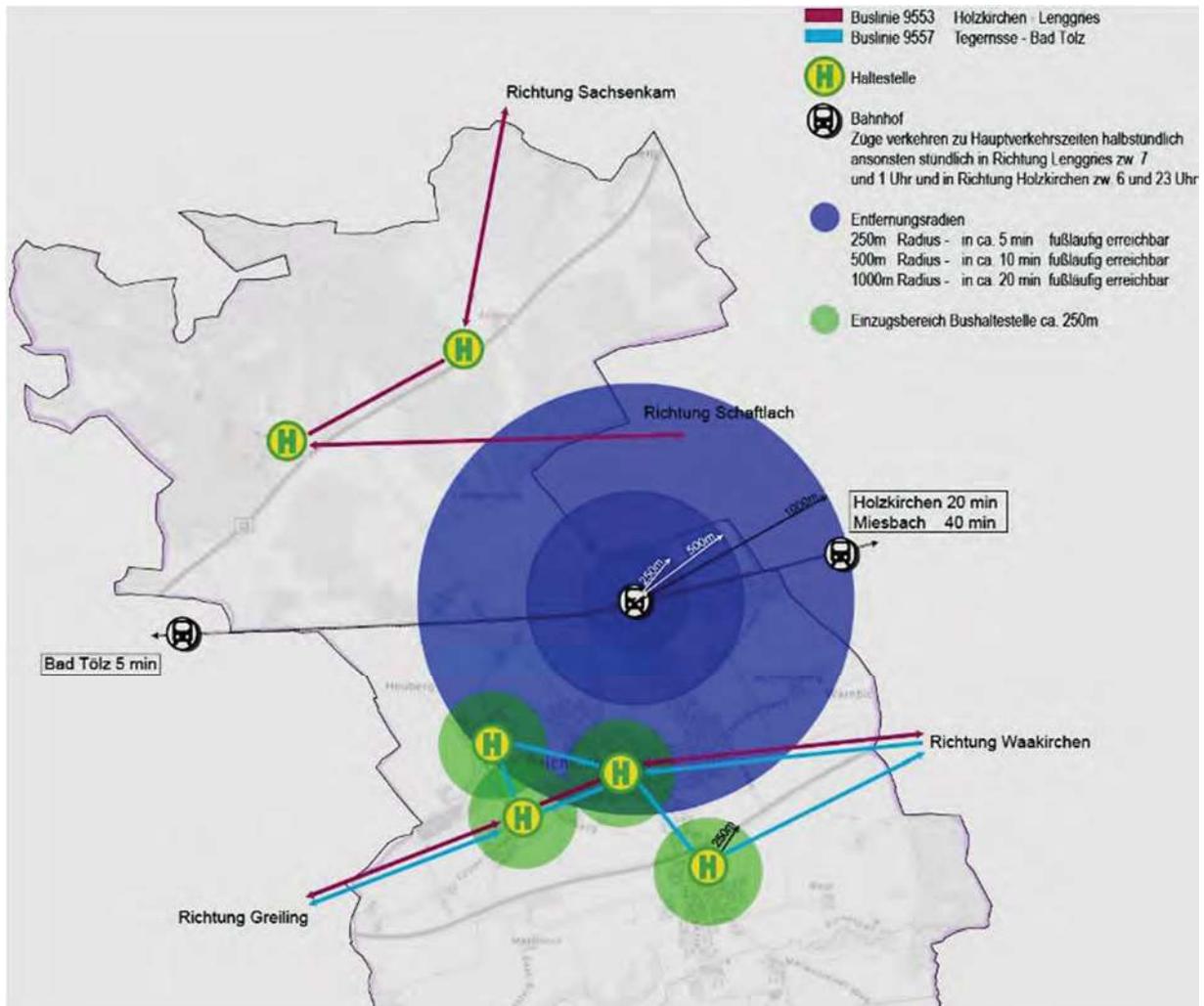
Im Rahmen der Neuausschreibung der Strecke sollen zusätzliche Ausweichstrecken zwischen Holzkirchen und Lenggries ausgewiesen werden, damit ein durchgehender Halbstundentakt langfristig reibungslos stattfinden und durch Expresszüge ergänzt werden kann. Darüber hinaus soll auch die Elektrifizierung der Strecke langfristig angegangen werden.

Für den Bahnhof in Reichersbeuern bedeutet dies, dass im Zuge einer Taktverdichtung die Pendlerfunktion und auch die gemeindliche Standortattraktivität zunehmen und folglich auch eine Anpassung der Rahmenbedingungen (Ausbau der Pendlerstellplätze) von Belang werden könnten (siehe Kap. 3.5).

ÖPNV-Anbindung

Die nachfolgende Karte gibt eine Übersicht zum ÖPNV-Angebot unter Berücksichtigung des Bahnhofs sowie der Haltestellen in Anbindung an die regionalen Buslinien.

Abb. 7: Übersichtskarte zum ÖPNV-Angebot mit fußläufiger Erreichbarkeit (vgl. Karte 2)



Das Gemeindegebiet von Reichersbeuern ist mit verschiedenen Haltestellen an das RVO-Netz angebunden. Im Gemeinde-/Ortsgebiet von Reichersbeuern gibt es insgesamt sechs Haltestellen:

- Im Ortszentrum: Ortsmitte (Tölzer Straße/Gasthof Alter Wirt), Raiffeisenstraße und Schulgasse (Schule).
- Siedlungsgebiete südlich der B 472: Haltestelle „Siedlung“.
- An den nördlichen Anschlussbereichen zur B 13: Allgau

Die Gemeinde Reichersbeuern ist an folgende Linien angebunden:

- Buslinie 9553 Holzkirchen - Lenggries
- Buslinie 9557 Tegernsee - Bad Tölz

Während die Linie 9557 jeweils drei Fahrten am Vor- und Nachmittag anbietet, fällt das Angebot der Buslinie 9553 mit je zwei Fahrten in Abstimmung mit dem Bahnverkehr etwas geringer aus.

Lage im Naturraum

→ Siehe auch Kap. 1.1 Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen

Die Gemeinde Reichersbeuern liegt auf der Grenze der beiden naturräumlicher Haupteinheiten „AmmerLoisach-Hügellandes“ nördlich der Gaißbach sowie „Mangfallgebirge“ südlich davon.

Von Seiten der naturräumlichen Untereinheiten zählen das Gebiet des AmmerLoisach-Hügellandes zur Untereinheit „Moorlandschaft um Bad Tölz-Sachsenkam, Ellbach-Kirchsee-Moore“ und das Gebiet des Mangfallgebirges zur Untereinheit „Luckenkopf“.

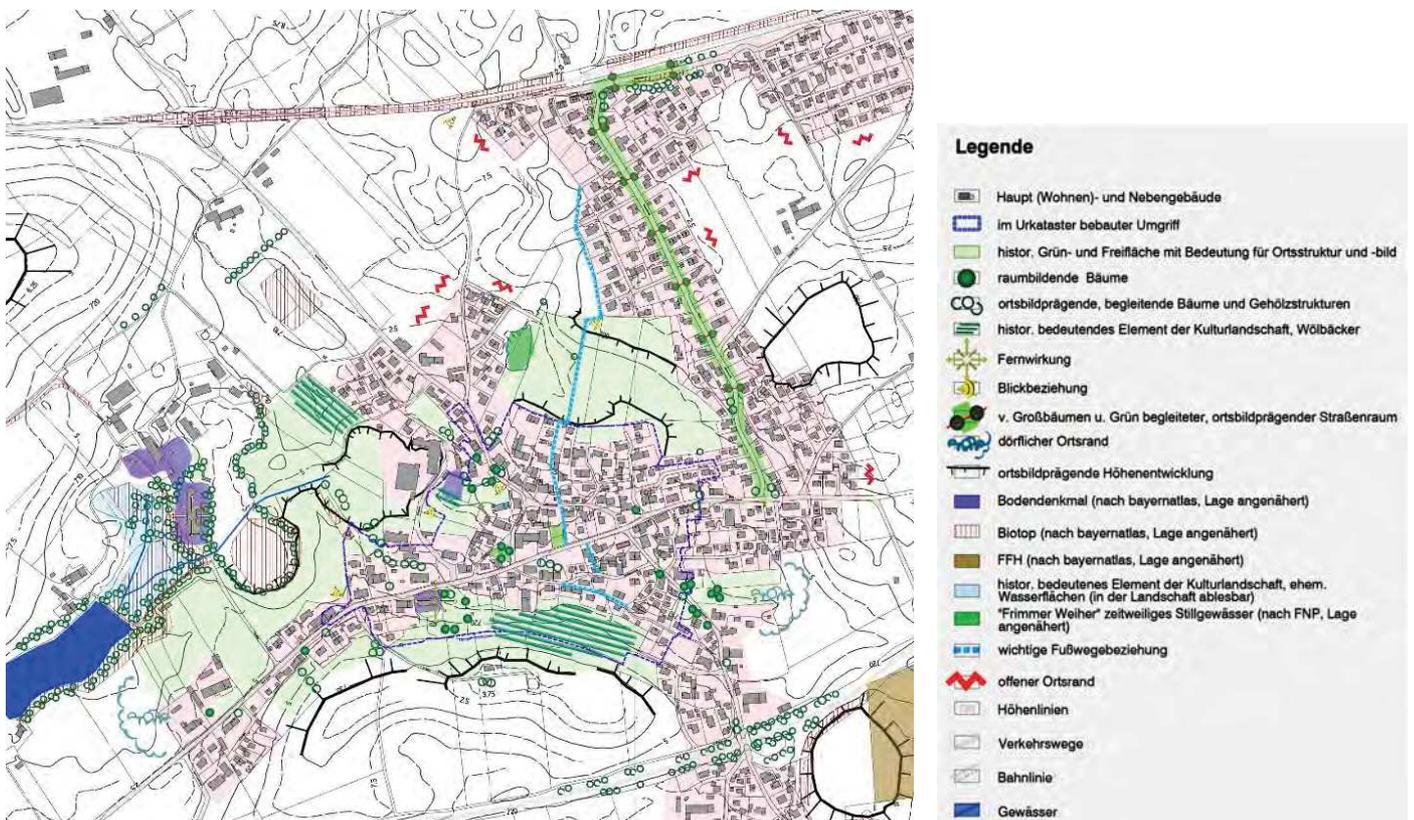
Der Bereich des sog. Tölz-Sachsenkamer Vorlands wurde in seinem morphologischen Erscheinungsbild wesentlich durch den Tölzer Gletscher geprägt. Entscheidend beteiligt war auch die prähistorische Isar, die damals über die Ellbach-Kirchsee-Rinne, den anschließenden Talzug des heutigen Kirchseebachs und den heute trockenen Teufelsgraben in die Münchener Schotterebene entwässerte und diese Talzüge schuf.

Wie in Kap. 2.1 bereits dargestellt weisen der „Nordteil“ des Gemeindegebiets (nördlich der Bahnlinie) sowie der „Südteil“ (südlich des Rinnenbachs) sehr unterschiedliche landschaftliche, topographische und ökologische Strukturen auf. Während der Nordteil intensiver genutzte landwirtschaftliche Flächen, Kiesabbau und Waldgebiete aufweist, ist der Südteil durch eine hohe Strukturvielfalt und ökologische Bedeutsamkeit geprägt. Vor allem das Gebiet zwischen dem Rinnenbach und den bewaldeten Hängen Richtung Süden (Gaißbach, Gaißbachleiten) weist eine Vielzahl von Feuchtlebensräumen wie Streuwiesen und Bäche auf. Hier liegt ein Teilbereich des FFH-Gebietes Attenloher Filze und Mariensteiner Moore. Die Bereiche auf Reichersbeurer Flur wurden vor allem wegen der dort noch vorhandenen "extensiven Mähwiesen" ausgewiesen.

Quelle: Flächennutzungsplan Gemeinde Reichersbeuern

Grünstrukturen in Wechselbezug zur Siedlung

Abb. 8: Auszug Karte Grünstrukturen (vgl. Karte 11)



Die Karte verdeutlicht die prägnanten Grünstrukturen, die im Wechselbezug zu den Siedlungsstrukturen eine Rolle spielen.

Die Ortschaft und das Schloss haben sich in den eingetieften, wettergeschützten Mulden zwischen den markanten Hochpunkten entwickelt.

Im Ortsbereich waren ursprünglich der Dorfbach, der heute verrohrt ist, und im südlichen, tiefergelegenen Ortsbereich, zahlreiche kleinere Gräben und Wasserläufe vorzufinden. Westlich der Ortslage befanden sich drei künstliche Weiher: der Schloss-, der Dorf- und der Mühlweiher. Heute ist noch der westlichste, der Mühlweiher vorhanden. Die beiden anderen Standorte sind verlandet und als prägnante, von Baumreihen umgebene Mulden ablesbar.

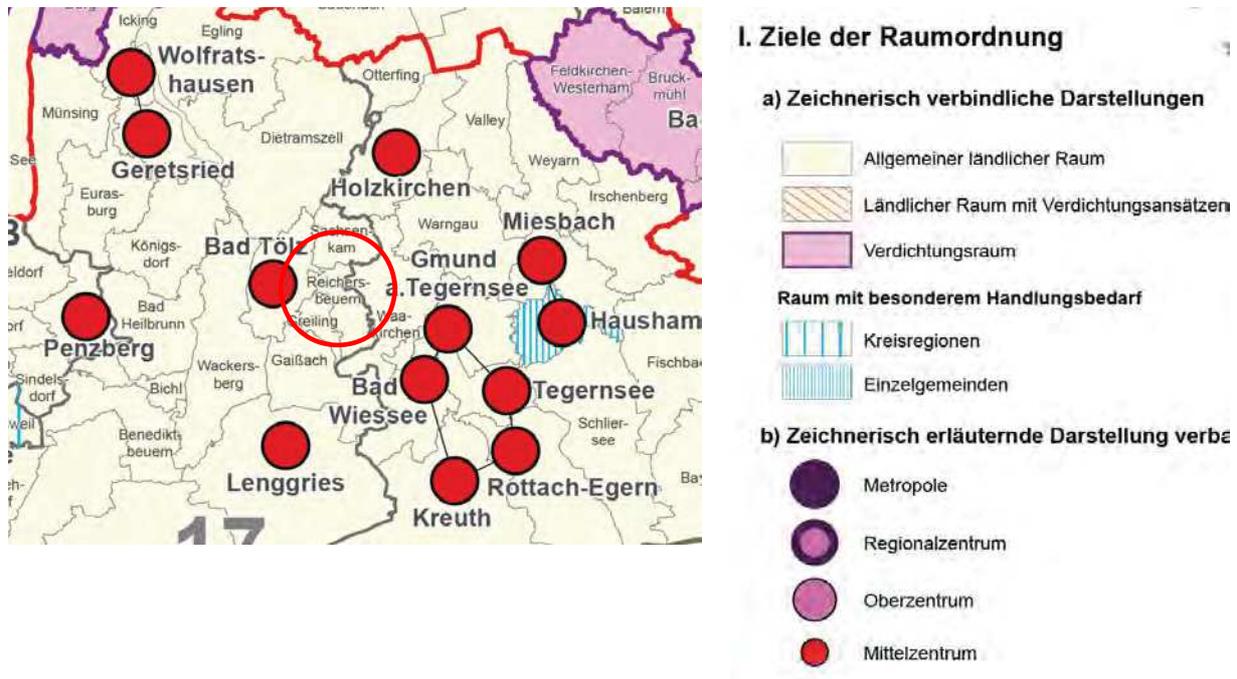
Nördlich der Ortslage gibt es den Frimmer Weiher, eine Geländemulde, die sich bei starken und anhaltenden Niederschlägen füllt.

Neben der kleinteilig bewegten Landschaft mit Mulden- und Saumstrukturen Richtung Norden stellt der markant ansteigende Kirchberg den un bebauten Abschluss Richtung Süden dar.

Über das Ortsgebiet verteilen sich Großbaumstrukturen, wobei insbesondere die Bahnhofstraße mit den begleitenden Baumstrukturen einen dörflichen Charakter aufweist.

2.3 Fachliche Planungsvorgaben Landes- und Regionalplanung

Abb. 9: Kartenausschnitt aus dem aktuellen Landesentwicklungsprogramm, Karte 2 Raumstruktur



Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2018

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern vom 01.03.2018 ordnet die Gemeinde Reichersbeuern in die Kategorie „Allgemeiner Ländlicher Raum“ ein. Gegenüber den Aussagen des Regionalplans Oberland entfällt der Bezug zu einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung, nachdem das „Instrument“ der Entwicklungsachsen im aktuellen LEP nicht mehr enthalten ist. Im Regionalplan wurde die Lage an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung insbesondere mit der Bahnverbindung (neben der B 472) begründet.

Im Regionalplan der Region Oberland wird darauf verwiesen, dass sich eine verstärkte Siedlungstätigkeit auf die dafür geeigneten, zentralen Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken soll.

Die Siedlungstätigkeit soll auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden (A II Z 1.1 bis 1.4).

Für das Gemeindegebiet Reichersbeuern ist u.a. das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Moorkomplex östlich Bad Tölz einschließlich Mariensteiner Moore“ von Bedeutung.

Im Rahmen der Fortschreibung des Teilkapitels „Nutzung der Windenergie“ des Regionalplans (vom 17.10.2015) wurde für das Gemeindegebiet von Reichersbeuern kein Vorranggebiet für Windenergie (sog. „weiße Fläche“) vorgesehen.

2.4 Siedlungsstruktur und Flächennutzungsplanung

Grundlagen der Siedlungs- und Ortsstruktur

→ Siehe weitergehende Aussagen in Kap. 2.6 Wohnen und Siedlung

Die nachfolgende Karte gibt einen ersten Überblick über die charakteristischen Elemente der Siedlungs- und Ortsstruktur von Reichersbeuern sowie eine erste Einschätzung zu grundlegenden Werten und Mängeln.

Die wesentlichen Grundlagen der Siedlungs- und Ortsstruktur sind:

- Ausgangspunkt der Siedlungsanlage ist ein kompakter Altort, von dem im Wesentlichen zwei Siedlungserweiterungen Richtung Nordosten und Südosten ausgehen.
- Die westlich des Altortes gelegene Schlossanlage und die markant gelegene Kirche bestimmen im Zusammenhang mit den Grünstrukturen das Ortsbild, es tun sich wichtige Blickbezüge aus der Ortslage auf.
- Rund um die Ortslage gruppieren sich vereinzelt Einzelhofanlagen (Reut, Schmiedberg, Maxlmoos), die in das Landschaftsbild eingebettet sind.
- Insgesamt ergibt sich eine vergleichsweise kompakte Siedlungs- und Erschließungsstruktur.

Abb. 10: Grundlagen der Siedlungsstruktur mit Einschätzung zu Werte und Mängeln (vgl. Karte 3)

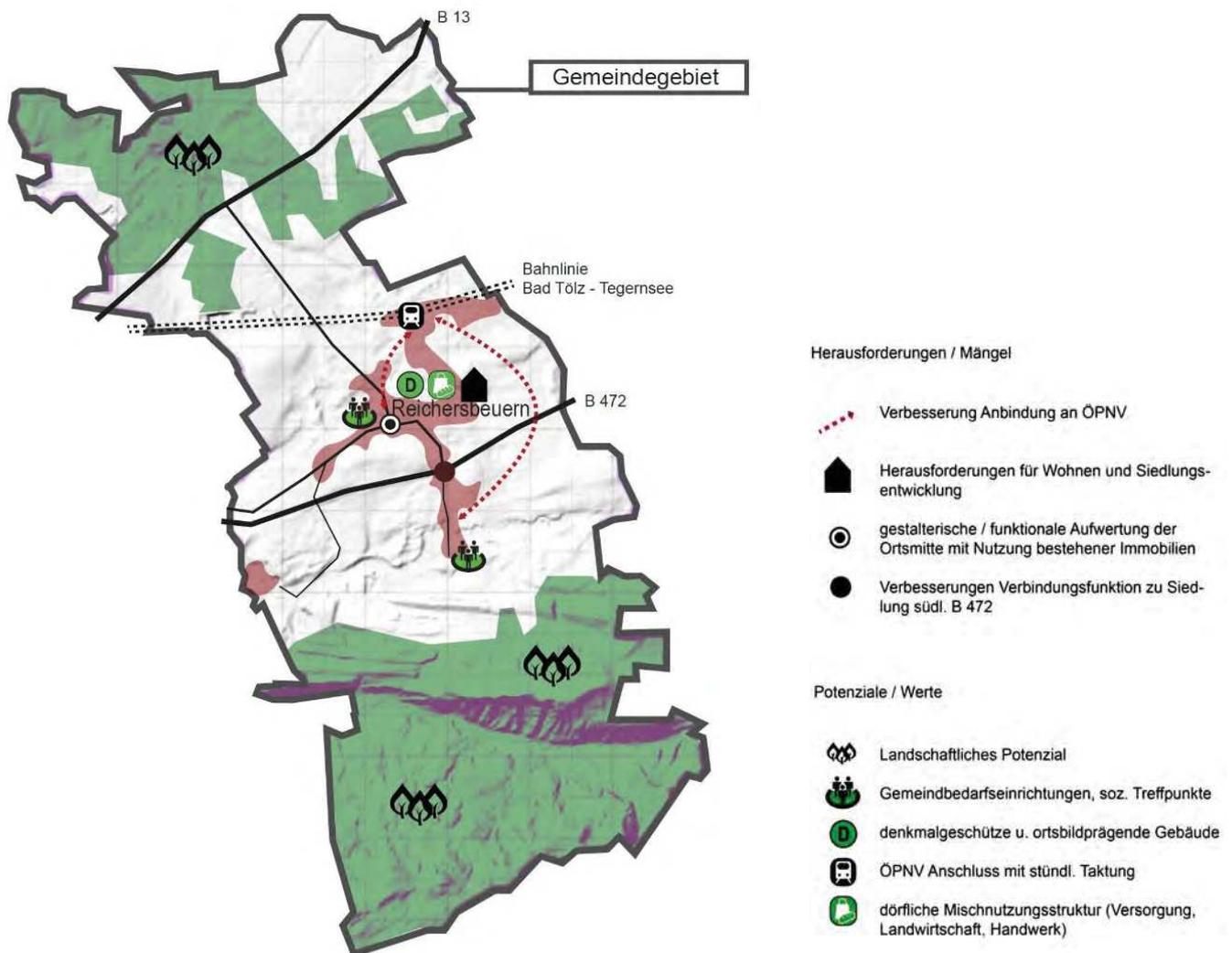
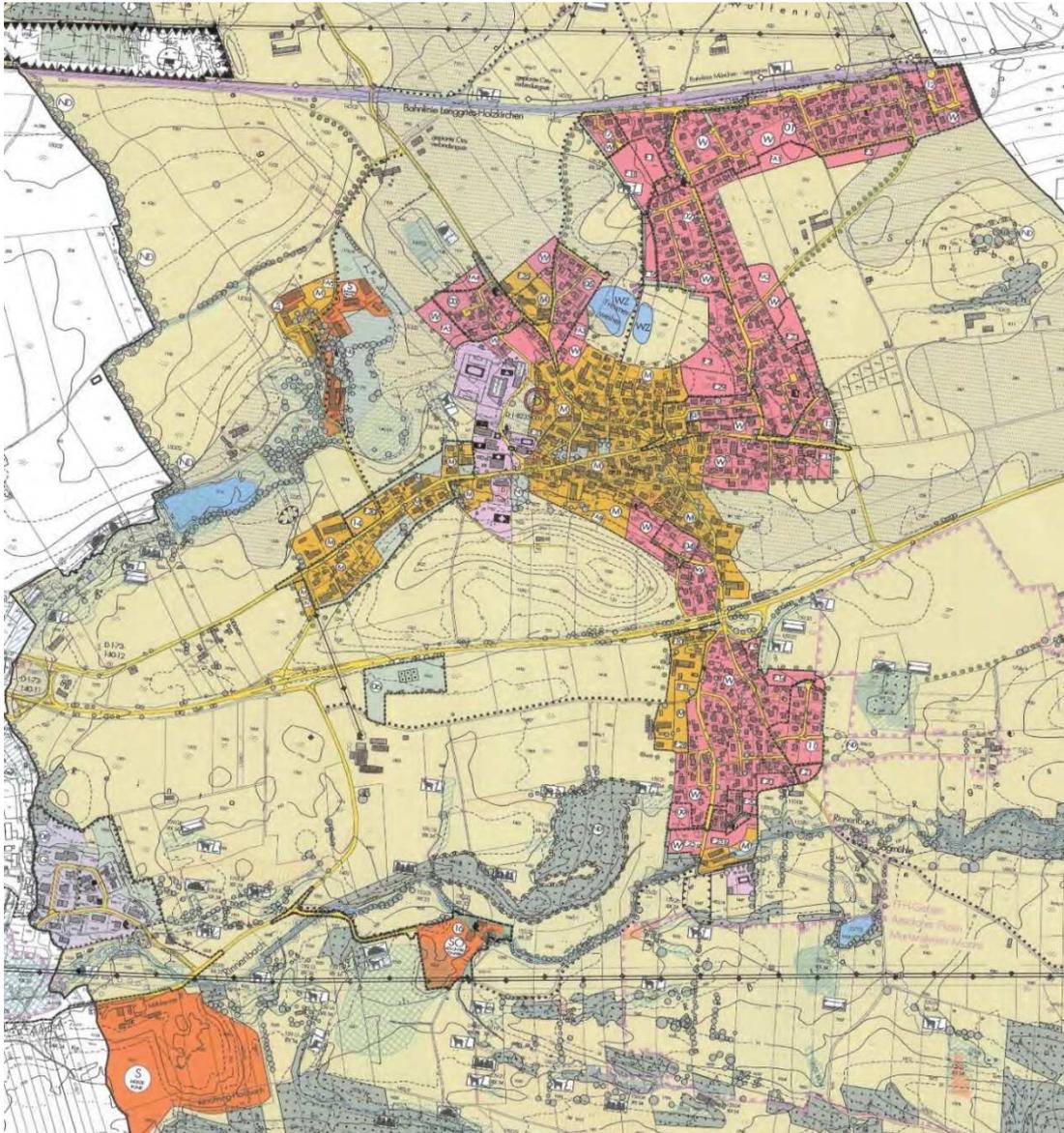


Abb. 11: Auszug Flächennutzungsplan Reichersbeuern



Quelle: Flächennutzungsplan Reichersbeuern

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan stammt von 2013.

Der Altort ist durch „gemischte Bauflächen“ (ockerfarbene Flächen) gekennzeichnet, die auch die historische Entwicklung widerspiegeln. Nach Westen wird die Mischgebietsfläche durch das „Band“ einer Gemeinbedarfsfläche (Kirche und Einrichtungen entlang der Schulgasse) durchbrochen.

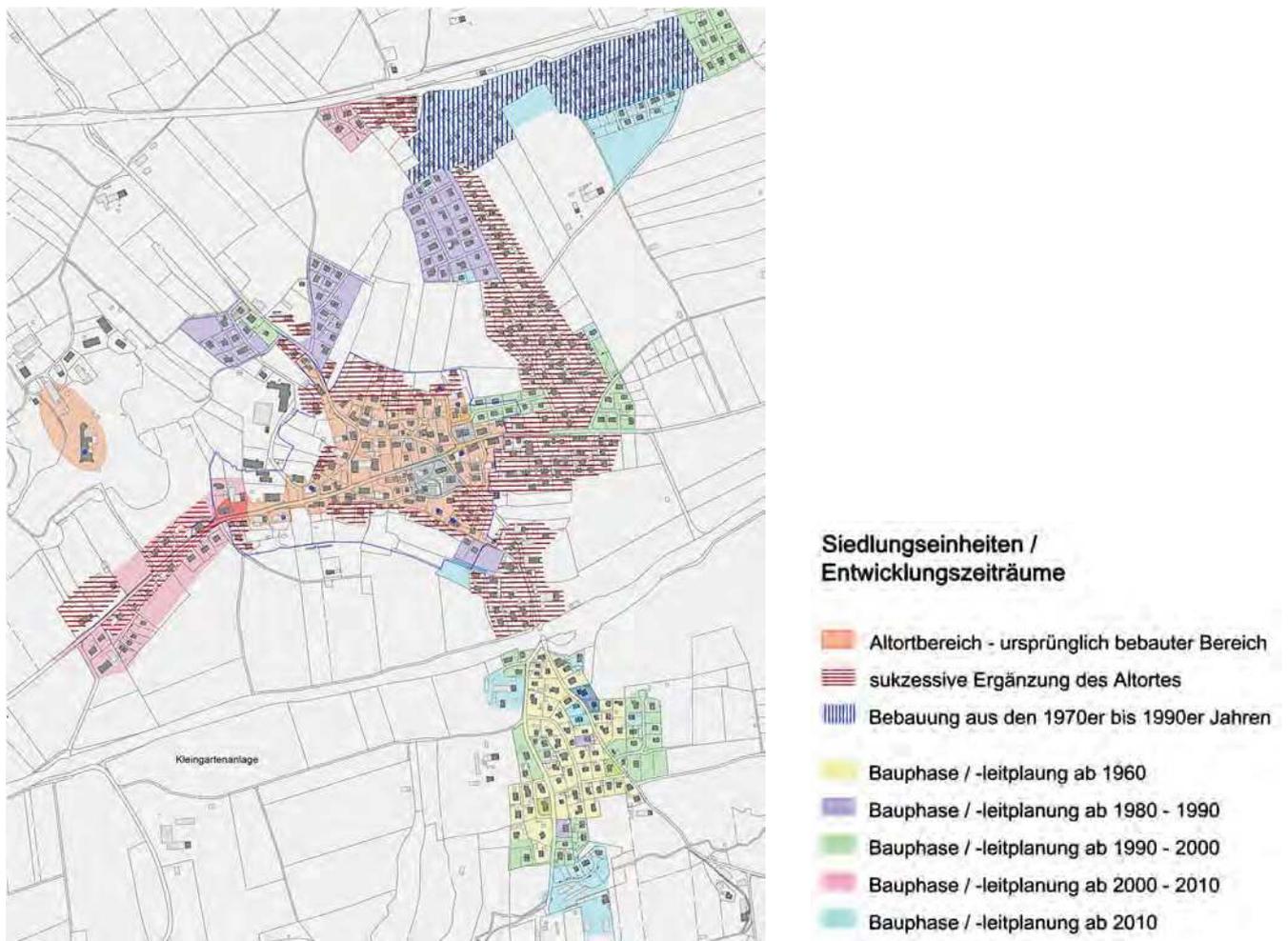
Wie bereits erwähnt, konzentrieren sich die Siedlungserweiterungen in den östlichen Anschlussbereichen des Altortes:

- In nördlicher Richtung ausgehend von der Bahnhofstraße, die im Norden entlang der Bahntrasse nach Osten abknickt. Unmittelbar nach Osten schließt das Waakirchner Gemeindegebiet an. Ursprünglich gewährleistete die Bahnhofstraße die Anbindung an den Bahnhof.
- In südlicher Richtung entlang der Probststraße, die über eine Unterführung das Siedlungsgebiet jenseits der B 472 anbindet. Der nordwestliche Teilbereich ist aufgrund vorhandener landwirt-

schaftlicher Betriebe als gemischte Bauflächen dargestellt. An die Wohngebiete schließt nach Süden der Gemeinbedarfsbereich der sog. Reitersäge mit Sport-, Vereinsflächen sowie Standort des Waldkindergartens an.

Ergänzend zum FNP verdeutlicht die nachfolgende Karte die Entwicklungszeiträume, in denen die Ortslage gewachsen ist. Das Gebiet südlich der B 472 entwickelte sich ursprünglich als Bergbausiedlung im 19. Jahrhundert und wurde ab den 1960er Jahren sukzessive ergänzt. Mit dem Bau des Bahnhofs in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts begann eine Siedlungstätigkeit entlang der Bahnhofstraße. Ab den 1970er Jahren setzte eine gezielte und geplante Entwicklung in diesem Ortsbereich ein. In den 1980er Jahren entstanden auch die beiden Baugebiete an der Sachsenkammer Straße.

Abb. 12: Auszug Karte Siedlungseinheiten und Entwicklungszeiträume (vgl. Karte 4)



Die gewerbliche Nutzung konzentriert sich im interkommunalen Gewerbegebiet „Reintal“, das gemeinsam mit der Nachbargemeinde Greiling entwickelt wurde. Dieses grenzt nach Westen direkt an die Ortslage von Greiling an.

Die im FNP vorgesehenen, zukünftigen Wohnbauflächenpotenziale beziehen sich vorrangig auf „Ab-rundungen“, Lückenschlüsse und Erweiterungen in Anlehnung an bereits bestehenden Baugebiete.

Ergänzend sieht der FNP östlich der Schlossanlage eine Sonderbaufläche als Erweiterungsoption für das Gymnasium mit Internat vor.

Unabhängig von einzelnen Überlegungen ist die weitere Siedlungsentwicklung der Gemeinde Reichersbeuern durch folgende Rahmenbedingungen stark begrenzt:

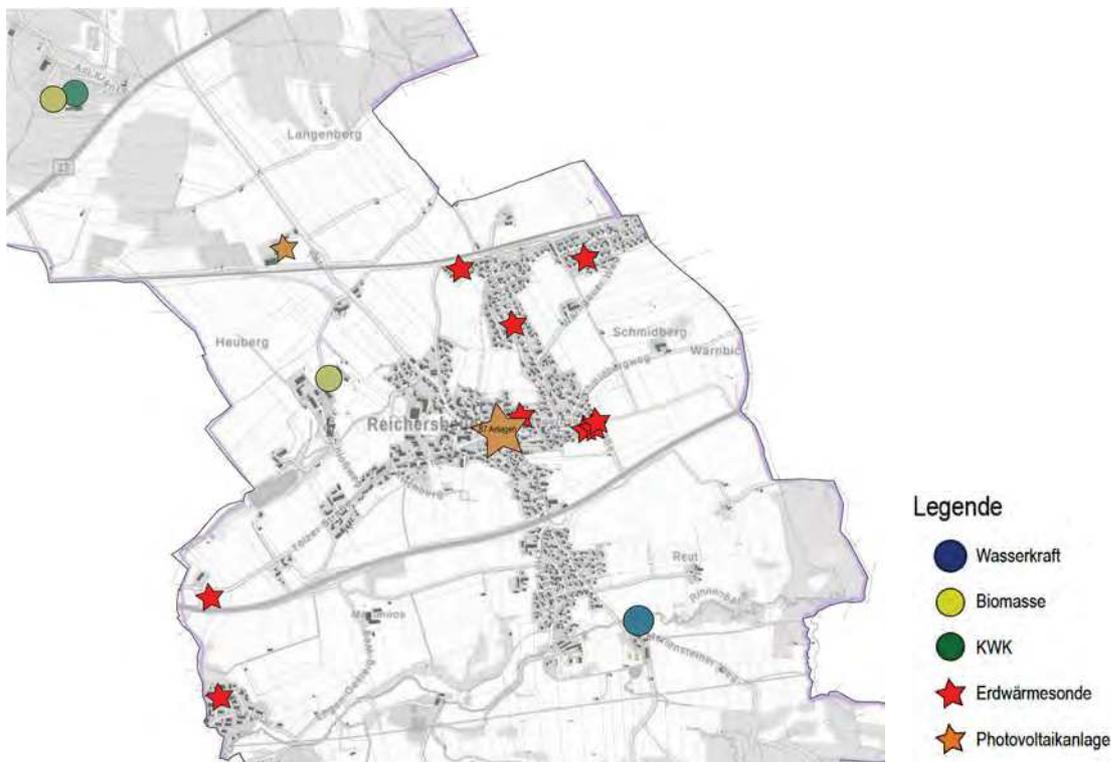
- Die hohe Sensibilität und die topographischen Begrenzungen hinsichtlich einer Entwicklung Richtung Westen (Schlossanlage, Mulden-/Senkenlagen).
- Die ebenso hohe landschaftliche Sensibilität des Kirchberges – in Wechselbezug mit der Topographie.
- Die Grenzen Richtung Norden („Bahnlinie“) und Richtung Osten (Gemeindegebiet Waakirchen).
- Die Grenzen bzw. Einschränkungen durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe (Warn-gauer Weg, Schmiedbergweg).
- Die weitergehenden Grenzen Richtung Süden durch die B 472 bzw. den Rinnenbach als die finale „Bebauungsgrenze“ Richtung Süden.

Die „Bergbausiedlung“ in der südlichen Ortslage wurde im Rahmen des GEK-Bearbeitungsprozesses nicht weiter thematisiert, nachdem sich eine weitergehende Steuerung aufgrund von bauleitplanerischen Entscheidungen überholt hat.

In Kap. 2.6 „Wohnen“ werden unter dem Abschnitt „Zukünftige Siedlungsstrategie“ die Ziele und Perspektiven der Wohnbaulandentwicklung dargestellt sowie auf die räumliche Verortung von Baulandpotenzialen im FNP eingegangen.

Energie

Abb. 12a: Auszug Karte Energie (vgl. Karte 5)



Der Kartenauszug gibt eine Übersicht über die Standorte von regenerativen Energieerzeugungsanlagen im Gemeindegebiet. U.a. befinden sich im Ortsbereich von Reichersbeuern 87 Photovoltaikanlagen.

Vitalitätscheck

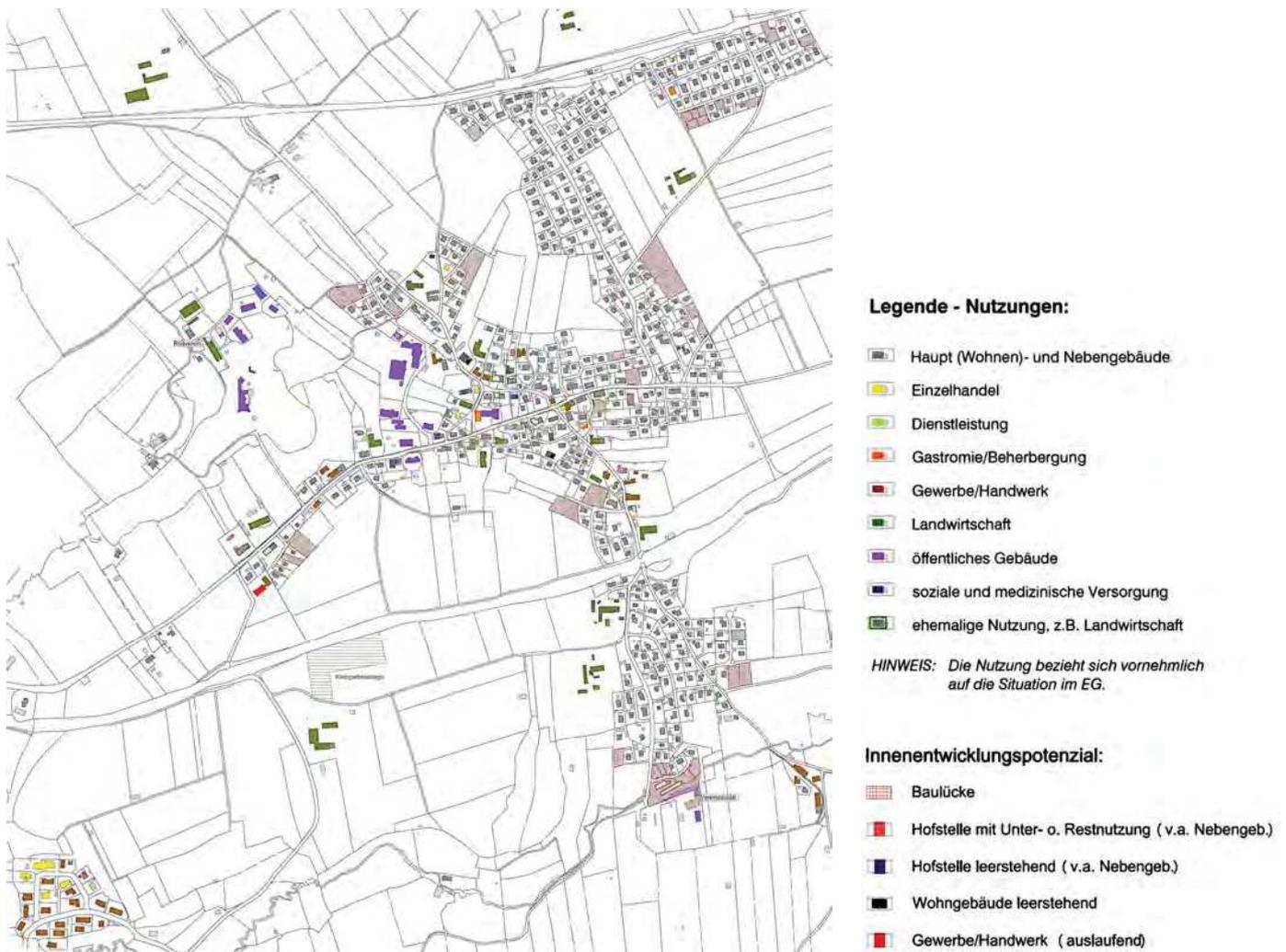
→ **Siehe Anhang: ausgefüllter Vitalitätscheck**

Mit dem Vitalitäts-Check (VC) werden die Innenentwicklungspotenziale in Gemeinden ermittelt und aufbereitet. Ziel ist, die Dörfer nicht am Rand, sondern möglichst im Kern zu entwickeln und damit eine effiziente Flächenentwicklung zu gewährleisten.

Der Vitalitätscheck sieht zwei, aufeinander aufbauende Bausteine vor:

- Erfassung der Grunddaten zu den städtebaulichen, sozialen und funktionalen Potenzialen der Gemeinde (siehe Anhang).
- Erfassung und Auswertung der Innenentwicklungspotenziale auf Basis der vorhandenen Nutzungen.

Abb. 13: Auszug der Karte zum Vitalitätscheck (vgl. Karte 6)



Dargestellte Innenentwicklungspotenziale (Stand Bestandserhebung November 2018):

37 Baulücken (überwiegend nicht verfügbar bzw. bereits in Entwicklung), 6 Hofstellen, die eine Rest- bzw. Unternutzung oder einen (Teil-)Leerstand aufweisen und drei leerstehende Wohngebäude. 28 Haushalte sind von „Überalterungstendenzen“ betroffen. Aufgrund der Lagegunst stellt sich eine vergleichsweise geringe Leerstands- und Unternutzungssituation dar. Dagegen wäre eine schrittweise Aktivierung der bestehenden Baulücken wünschenswert.

Ausgehend von den dargestellten Innen- und Außenentwicklungspotenzialen werden in den beiden Folgekapiteln die Zusammenhänge zur Bevölkerungsentwicklung und Wohnentwicklung hergestellt sowie Ziele, Perspektiven und Hinweise zur zukünftigen Siedlungsentwicklung (in Kap. 2.6) aufgezeigt.

Die Daten für die Flächenmanagementdatenbank werden mit der Abgabe des Berichts an die Gemeinde zum Übertrag in die gemeindliche Datenbank oder in das Geoinformationssystem (GIS) zur Verfügung gestellt. Mit Bezug zu den aktuellen Änderungen im BauGB und dem zukünftig geforderten, standardisierten Bedarfsnachweis sollten in regelmäßigen Zeitabständen überprüft und aktualisiert werden.

2.5 Bevölkerungsentwicklung

Den Strukturdaten ist der Schwerpunkt Bevölkerungs- und Altersstrukturentwicklung zu Grunde gelegt. Neben der Statistik kommunal wurden zusätzlich verfügbare Daten über die landesweite Online-Datenbank GENESIS berücksichtigt. Die aktuelle Statistik kommunal 2019 umfasst Daten bis zum Jahr 2018.

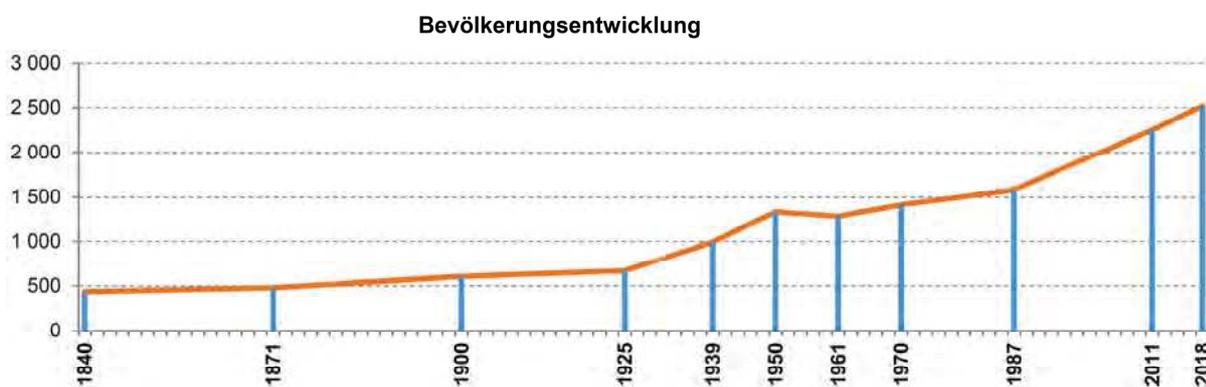
Die Zahlen beziehen sich vorrangig auf die mittelfristige Entwicklung, von der am ehesten Schlüsse für die zukünftige Entwicklung gezogen werden können.

Als Vergleichsmaßstab wurden punktuell Daten der Nachbargemeinde Greiling und des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen herangezogen.

Historische Bevölkerungsentwicklung

Die Langzeitbetrachtung zeigt die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Reichersbeuern seit 1840.

Abb. 14: Historische Bevölkerungsentwicklung



Quelle: BayLfStaD/Statistik kommunal 2019

Die historische Einwohnerentwicklung auf dem Gebiet der heutigen Gemeinde Reichersbeuern ist gekennzeichnet durch ein weitgehendes, bis in die Gegenwart hineinreichendes, kontinuierliches Bevölkerungswachstum. Während das Wachstum bis ca. 1925 durch ein relativ homogenes Wachstumsniveau gekennzeichnet war, folgte zwischen 1925 und 1950 eine erste Phase stärkeren Wachstums.

Die stärkeren Bevölkerungszuwächse von 1939 bis 1950 sind - wie andernorts - vor allem auf die Aufnahme von Flüchtlingen und Vertriebenen zurück zu führen, was im Zuge der Abwanderung dieser Bevölkerungsgruppen bis ca. 1960 zu einem geringen Bevölkerungsrückgang führte. Zwischen 1960 bis zur Volkszählung 1987 trat eine etwas abgeschwächte Entwicklungsphase mit einem - im Vergleich zur jüngeren Vergangenheit - geringen Bevölkerungswachstum ein (ca. 20% in knapp 30 Jahren).

Ab Ende der 1980er Jahre hat sich im Zuge der Ausweisung von Baugebieten eine stärkere Bevölkerungsdynamik von ca. 1.600 Einwohnern (1987) auf gegenwärtig ca. 2.500 Einwohner (2018) ergeben.

Mittel- und langfristige Bevölkerungsentwicklung

Abb. 15: Mittel- und langfristige Bevölkerungsentwicklung

	1987	2008	2013	2018	Langfristige Entwicklung 1987 - 2018	Mittelfristige Entwicklung 2008 - 2018	Kurzfristige Entwicklung 2013 - 2018
Gde. Reichersbeuern	1.581	2.225	2.267	2.518	59,3%	13,2%	11,1%
Gde. Greiling	1.038	1.421	1.423	1.472	41,8%	3,6%	3,4%
Landkreis	98.579	120.869	122.118	127.227	22,5%	5,3%	4,2%

Quelle: BayLfStaD/Statistik kommunal 2019

Ausgehend von einem langfristigen Bevölkerungswachstum seit 1987 im Umfang von ca. 60 % ist auch die mittel- und kurzfristige Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Reichersbeuern durch ein vergleichsweise dynamisches Bevölkerungswachstum gekennzeichnet.

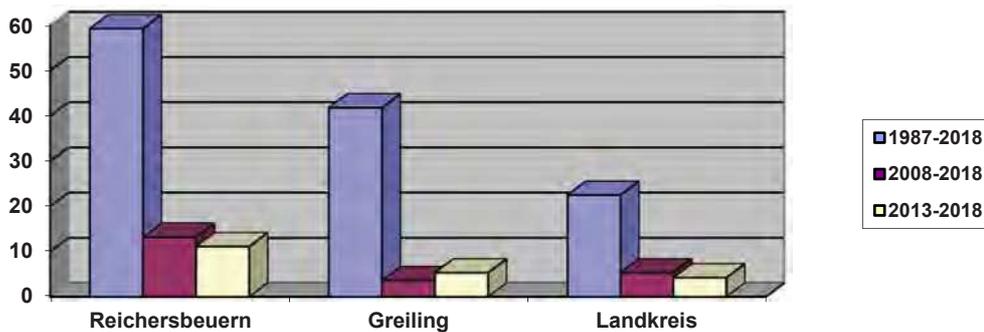
Im Vergleich zu den Wachstumszahlen der Gemeinde Reichersbeuern liegen die Vergleichszahlen der Nachbargemeinde Greiling und des Landkreises in allen drei Zeiträumen deutlich unterhalb der Entwicklung in der Gemeinde Reichersbeuern. Dies betrifft insbesondere auch den als Vergleichsmaßstab besonders relevanten kurzfristigen Zeitraum der letzten 5 Jahre.

Eine differenzierte Betrachtung der Daten im kurzfristigen Zeitraum zeigt, dass das Bevölkerungswachstum weitgehend auf das Jahr 2016 (ca. 10% Wachstum) zurück zu führen ist, wobei die beiden Folgejahre 2017 (-1,3%) und 2018 (+0,6%) eine deutliche Abschwächung widerspiegeln.

Dieses „Wachstum“ hängt ursächlich mit der vergleichsweise starken Aufnahme von Asylbewerbern zusammen. In der Gemeinde Reichersbeuern waren Asylbewerber für das Einzugsgebiet der drei Gemeinden Reichersbeuern, Greiling und Sachsenkam untergebracht.

Insofern erklärt sich auch der Bevölkerungsrückgang im Jahr 2017, der auf eine Entspannung im Bereich der Asylbewerberunterbringung zurückzuführen ist.

Abb. 16: Kurz- bis langfristige Bevölkerungsentwicklung im Vergleich



Quelle: BayLfStaD/Statistik kommunal 2019

Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderung

Um der mittelfristigen Bevölkerungsentwicklung weiter auf den Grund zu gehen, werden die natürliche Bevölkerungsentwicklung im Abgleich zwischen Geburten und Sterbefällen sowie die Wanderungsentwicklung im Abgleich zwischen Zu- und Wegzügen betrachtet.

Abb. 17: Natürlicher Saldo (je 1000 Einwohner)

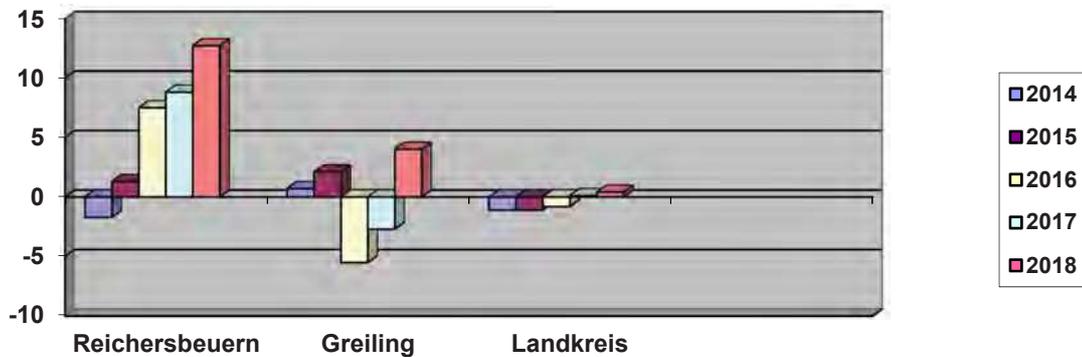
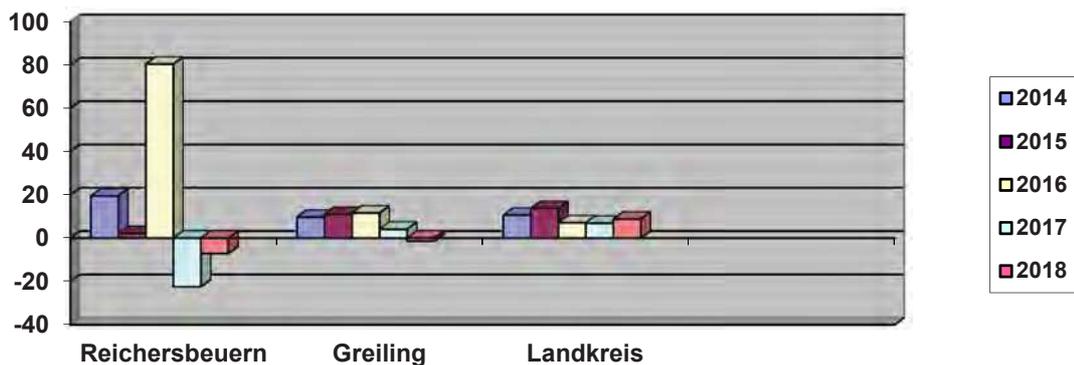


Abb. 18: Wanderungssaldo (je 1000 Einwohner)



Quelle: BayLfStaD/Statistik kommunal 2019

Die natürlichen Salden der Gemeinde Reichersbeuern weisen im Gesamtzeitraum (2014 – 2018) einen vergleichsweise hohen Geburtenüberschuss auf. Auch unabhängig von der Situation der Asylbewerberunterbringung scheint der „kleine Babyboom“ der vergangenen Jahre zumindest ansatzweise auch in den Geburtenzahlen von Reichersbeuern ablesbar zu sein.

Gleichzeitig ist auch der Wanderungssaldo durch ein Wanderungsplus und eine Bevölkerungszunahme gekennzeichnet. Das Wanderungsplus geht vorrangig auf das Jahr 2016 mit einem relativen Wanderungsplus von ca. 80 Einwohnern (pro 1.000 Einwohner) sowie absolut ca. 220 Einwohner. Ausgehend von dieser vergleichsweise hohen Dynamik im Jahr 2016 ist in den Jahren 2017 und 2018 eine leicht rückwärtige Wanderungsentwicklung (analog zur Bevölkerungsentwicklung insgesamt) festzustellen. Auf die Sondersituation im Zuge der Asylbewerberunterbringung wurde im vorherigen Abschnitt bereits verwiesen, die sich auch in den Wanderungsdaten widerspiegelt.

In Summe ist die Bevölkerungszunahme im Zeitraum 2014 bis 2018 sowohl auf den natürlichen Saldo (Geburtenüberschüsse) als auch auf den Wanderungssaldo zurückzuführen.

Wie die Grafiken verdeutlichen, weichen die Vergleichsdaten der Gemeinde Greiling und des Landkreises aus den dargestellten Gründen deutlich von der Entwicklung der Gemeinde Reichersbeuern ab.

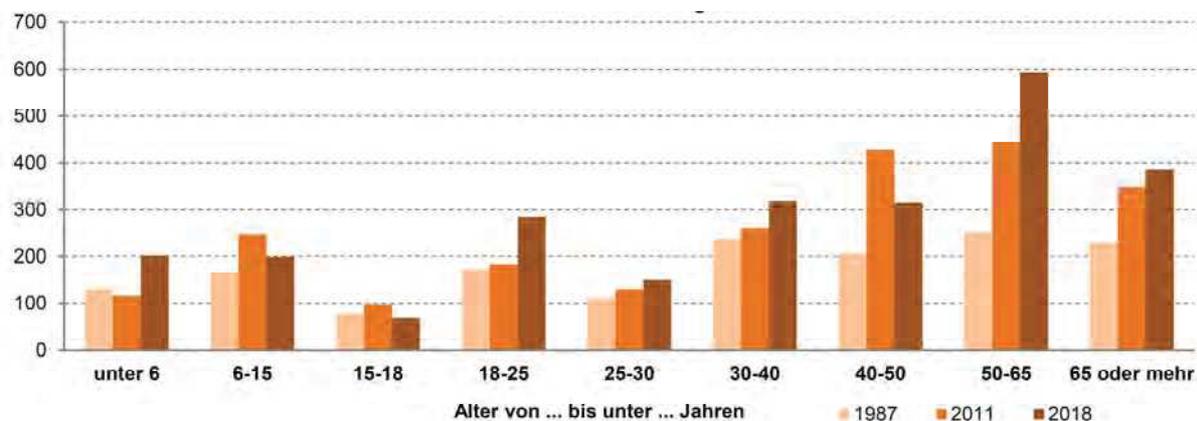
Zu berücksichtigen ist, dass der Landkreis von Haus aus eine kontinuierlichere Entwicklung (im Durchschnitt aller Landkreisgemeinden aufweist und die Gemeinde Greiling keine vergleichbare Situation bei der Asylbewerberunterbringung hatte.

Insgesamt gehen die Wanderungsüberschüsse weitgehend auf die Sondersituation im Jahr 2016 zurück und erscheinen nur sehr bedingt als reeller Maßstab geeignet.

Altersstruktur der Bevölkerung

Die nachfolgende Abb. zeigt die Entwicklung der Altersstruktur in der Gemeinde Reichersbeuern im Vergleich von 1987, 2011 und 2018. Hierdurch ergeben sich weitere Erkenntnisse zur demographischen Entwicklung.

Abb. 19: Entwicklung der Altersstruktur in der Gemeinde Reichersbeuern



Quelle: BayLfStaD/Statistik kommunal 2019

Die Balken verdeutlichen insbesondere einen Trend zur Zunahme der Altersgruppen ab 50 Jahre. Auffällig ist vor allem die Zunahme in der Altersgruppe zwischen 50 und 65 Jahren, die insbesondere darauf zurückzuführen ist, dass die sog. geburtenstarken Jahrgänge (zwischen 1961 und 1969) die Altersgrenze von 50 Jahren unter Berücksichtigung des Referenzjahres 2018 bereits weitgehend überschritten haben. Vor diesem Hintergrund entsteht ein greifbareres Bild von der demographischen Entwicklung, wenn zumindest gedanklich diese „Welle“ der geburtenstarken Jahrgänge in die Altersgrenze von 65+ überschritten hat. In einem Zeitraum von nicht einmal 10 bis 15 Jahren wird diese Alterungswelle mit einem Anteil zwischen 35 bis 40% von Menschen jenseits des Erwerbsalters Teil der Alltagsrealität auch in ländlichen Gemeinden wie Reichersbeuern sein.

Demographische Alterungsfähigkeit der Bevölkerung

Um eine weitergehende Erkenntnis über die demographische Alterung zu ermöglichen, betrachtet das Billetermaß die „vorreproduktiven“ (Alter 0 bis unter 15), die „reproduktiven“ (Alter 15 bis unter 50) und die „nachreproduktiven“ (Alter 50 und älter) Altersstufen einer Bevölkerung. Im Ergebnis wird die demographische Alterung dargestellt. Negative Werte entstehen dann, wenn der Anteil der über 50-Jährigen größer ist als der Anteil der Kinder. Je negativer die Werte, umso stärker ist eine (Über-)Alterung zu erwarten. Derzeit liegt der bayerische Landesdurchschnitt bei ca. -0,65 bis -0,70.

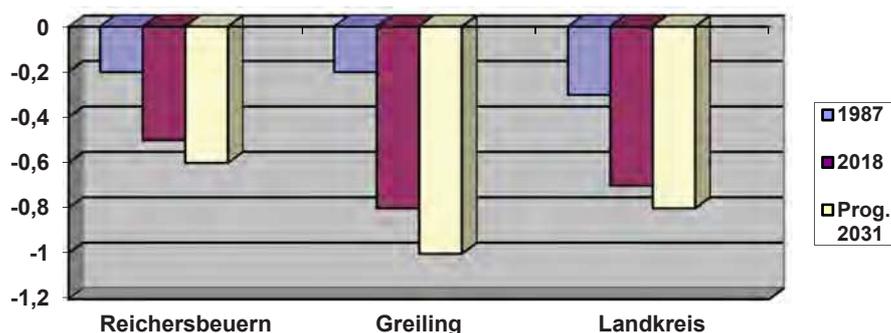
Ergänzend zu den berechenbaren Werten auf Grundlage der Statistik kommunal hat das Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung im Rahmen des kommunalen Demographiespiegels eine Prognose des Billetermaßes vorgenommen.

Demographische Alterungsentwicklung / Billetermaß

	Billetermaß 1987	Billetermaß 2018	Billetermaß Prognose 2031
Gde. Reichersbeuern	-0,2	-0,5	-0,6
Gde. Greiling	-0,2	-0,8	-1,0
Landkreis	-0,3	-0,7	-0,8

Quelle: BayLfStaD/Statistik kommunal 2019; Demographiespiegel 2019

Abb. 20: Demographische Alterungsentwicklung Billetermaß



Quelle: BayLfStaD/Statistik kommunal 2019; Demographiespiegel 2019

Ausgehend vom Bezugsjahr 1987 hat sich für die Gemeinde Reichersbeuern ein Alterungstrend ergeben, der 2018 ein Billetermaß von -0,5 widerspiegelt. Dieser ist jedoch gegenüber der Gemeinde Greiling und der Entwicklung des Landkreises deutlich geringer ausgeprägt und setzt auch in den Prognosen des Bayerischen Landesamtes für Statistik für das Jahr 2031 fort.

Weitere Kennzahlen zur Demographie

Neben dem Billetermaß bietet der Demographiespiegel des Bayer. Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung eine Übersicht über weitere Kennzahlen zur demographischen Entwicklung mit einem Vergleich zwischen dem Ausgangsstand (2017) und der Prognose bis 2037. Die Faktoren Alten- und Jugendquotient werden wie folgt definiert:

- Altenquotient: Anzahl 65 J. und älter je 100 Personen im Alter zwischen 20 und 64 Jahren
- Jugendquotient: Anzahl 0 – 19 J. je 100 Personen im Alter zwischen 20 und 64 Jahren

Kennzahlen zur Demographie

	Durchschnittsalter in Jahren		Jugendquotient		Altenquotient	
	2017	2031 (Pr.)	2017	2031 (Pr.)	2017	2031 (Pr.)
Gde. Reichersbeuern	40,6	43,9	34,6	35,9	24,9	39,0
Gde. Greiling	44,4	47,8	30,7	27,5	35,1	50,1

Quelle: BayLfStaD/Demographiespiegel 2019

Hinweis: Der aktuelle Demographiespiegel des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen bezieht sich auf einen anderen Bezugs- und Prognosezeitraum (bis 2038) und ist deshalb als Vergleichsmaßstab zu den beiden Gemeinden nicht verwertbar.

Die Gemeinde Reichersbeuern weist – wie bereits im Zuge des Billtermaßes dargestellt – einen vergleichsweise geringeren Alterungstrend gegenüber der Gemeinde Greiling auf. Dies spiegelt sich auch in den weiteren Kennzahlen zur Demographie wieder: vergleichsweise niedrigeres Durchschnittsalter, höherer Jugendquotient sowie niedrigerer Altenquotient.

Unabhängig von diesem Vergleich sollte der Alterungstrend bei der Entwicklung der sozialen Infrastruktur zukünftig berücksichtigt werden.

Fazit

Unabhängig von der Sondersituation im Jahr 2016 im Zuge der Asylbewerberunterbringung ist davon auszugehen, dass in Zusammenhang mit der Lagegunst (u.a. Verkehrsanbindung „Straße und Schiene“, Nähe zur Stadt Bad Tölz) und den vorhandenen Einrichtungen auch zukünftig ein grundsätzlich hohes Wachstums- und Zuzugspotenzial besteht.

Dies setzt jedoch geeignete Flächenpotenziale mit realistischen Zugriffs- und Sicherungsmöglichkeiten durch die Gemeinde voraus (siehe Kap. 2.6). Hierbei gilt es zwischen den Wachstumspotenzialen, geeigneten Entwicklungsstandorten, der Aufrechterhaltung von Versorgungseinrichtungen, den realen Entwicklungs- und Zugriffsmöglichkeiten sowie den Folgewirkungen (u.a. zusätzliche Erschließungs- und Verkehrsbelastung), eine ausgewogene und nachhaltig ausgerichtete Abwägung vorzunehmen.

Gerade die Folgen für die Versorgungseinrichtungen zeigen wie schmal der Grad zwischen einer Aufrechterhaltung und Auslastung sowie einer über die bestehenden Kapazitäten hinausgehenden Entwicklung mit Anpassungserfordernissen ist. Insbesondere in den letzten drei Jahren hat die Bauland- und Wachstumsentwicklung vieler Gemeinden im ländlichen Raum zu zum Teil massiven Erweiterungen bei den Kinderbetreuungseinrichtungen geführt. Die Gemeinde Reichersbeuern hat dieses Thema über die Schaffung eines Waldkindergartens in überschaubarer Weise gelöst.

Eine positive Erkenntnis ist, dass die Bevölkerungs- und Altersstruktur in der Gemeinde Reichersbeuern gegenüber der Gemeinde Greiling und dem Landkreis eine z.T. deutlich geringere Alterungstendenz aufweist.

Trotz dieses Ergebnisses spielt auch für die Gemeinde Reichersbeuern die stetige Zunahme des Anteils an Menschen im Seniorenalter eine wichtige Rolle. Dies betrifft u.a. die Entwicklung des öffentlichen und privaten Versorgungsangebots, angemessene Wohn- und ggf. Pflegeangebote, sowie das Freizeit- und Kulturangebot.

2.6 Wohnen

Dieses Kap. legt den Schwerpunkt auf die Angebots- und Nachfrageentwicklungen des Wohnungsbestandes. Hierzu wird punktuell wiederum die Gemeinde Greiling als Vergleichsmaßstab herangezogen.

Daten zur Entwicklung des Wohnungsbestandes

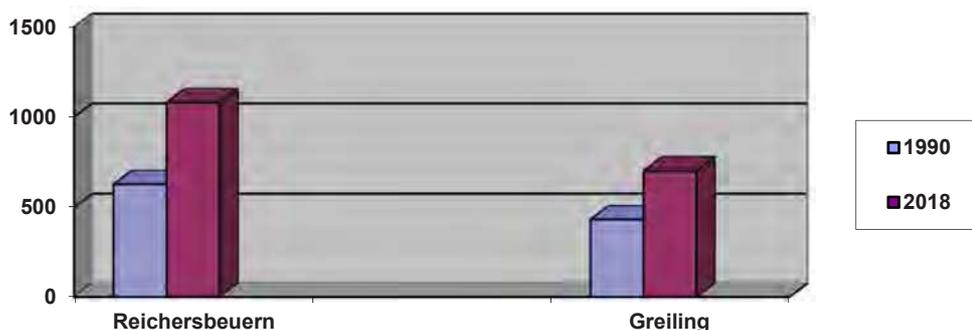
Auf Grundlage der aktuellen Statistik kommunal 2019 wird nachfolgend die Veränderung des Wohnungsbestandes dargestellt.

Veränderung des Wohnungsbestandes 1990 und 2018 (Wohnungen insgesamt)

	Wohngebäude			Wohnungen		
	1990	2018	Veränd.	1990	2018	Veränd.
Gde. Reichersbeuern	332	566	70 %	628	1.081	72 %
Gde. Greiling	251	383	53 %	432	702	62 %

Quelle: BayLfStaD/Statistik kommunal 2019, Genesis-Online

Abb. 21: Entwicklung des Wohnungsbestandes 1990 bis 2018 (absolute Zahlen)



Im Zeitraum zwischen 1990 und 2018 weist die Entwicklung des Wohnungsbestandes in der Gemeinde Reichersbeuern mit einem Wachstum von 72% ein etwas höheres Niveau wie die Gemeinde Greiling (62%) auf.

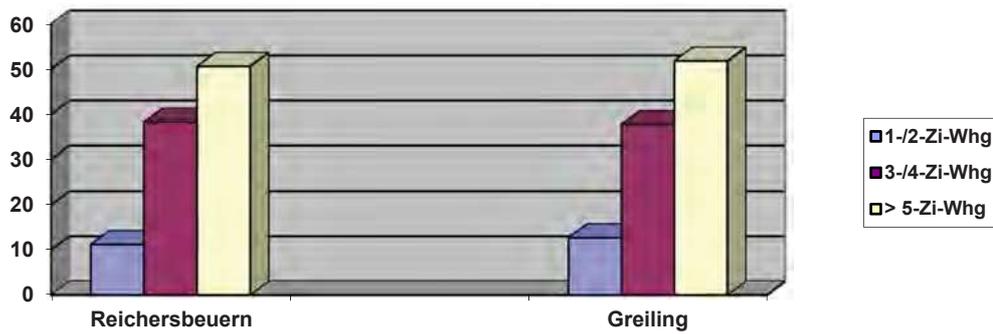
Die Relationen zwischen der Veränderung des Wohngebäudebestands und der Zahl der Wohnungen lassen weiter darauf schließen, dass in der Gemeinde Reichersbeuern eine etwas geringere Wohnungsdichte geschaffen wurde.

Differenzierung des Wohnbestandes 2018 (Wohn-/Nichtwohngebäude)

	1- bis 2-Zimmer-Wohn.	3- bis 4-Zimmer-Wohn.	5- und Mehr-Zimmer-Wohn.
Gde. Reichersbeuern	121 11,2%	413 38,2%	547 50,6%
Gde. Greiling	73 10,4%	265 37,7%	364 51,8%

Quelle: BayLfStaD/Statistik kommunal 2019

Abb. 22: Differenzierung des Wohnbestandes 2018 (in Prozent)



Quelle: BayLfStaD/Statistik kommunal 2019

Die Daten zur Differenzierung des Wohnungsbestands verdeutlichen, dass die Anteile der einzelnen Größenkategorien in beiden Gemeinden auf dem gleichen Niveau liegen.

Die vergleichsweise Ausdifferenzierung und der hohe Anteil der mittleren Wohnungen sind Indizien für das Umfeld der Stadt Bad Tölz und der Entwicklung der Bodenpreise, die bereits seit längerem zu einer Nachfrage von Wohnungen alternativ zu Einfamilien- und Doppelhäusern führten.

Angesichts des Trends zu kleineren Haushaltsgrößen insbesondere für die Zielgruppen der älteren Paare und Singels ist mittel- bis langfristig von einer weiteren Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes in der Gemeinde Reichersbeuern auszugehen.

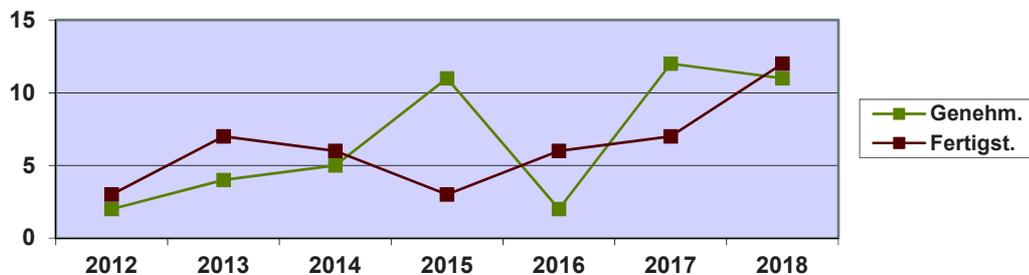
Baulandnachfrage

Die Statistik kommunal ermöglicht eine Übersicht zur Entwicklung der Baulandnachfrage in Unterscheidung zwischen Baugenehmigungen (B-Ge.) und erfolgten Baufertigstellungen (B-Fe.).

Gemeinde	2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018	
	B-Ge.	B-Fe.												
Gde. Reichersbeuern	2	3	4	7	5	6	11	3	2	6	12	7	11	12

Quelle: BayLfStaD/Statistik kommunal 2019

Abb. 23: Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Reichersbeuern (absolute Zahlen)



Grundsätzlich unterliegt die Entwicklung der Baulandnachfrage den Schwankungen zwischen den Genehmigungen und Fertigstellungen.

Abgesehen von diesen Schwankungen ist die Baulandentwicklung in der Gemeinde Reichersbeuern im Zeitraum zwischen 2012 und 2018 durch einen Trend zur Zunahme – v.a. der Baufertigstellungen – gekennzeichnet.

Insgesamt wurden zwischen 2012 bis 2018 47 Baugenehmigungen erteilt und 44 Fertigstellungen realisiert.

Bodenrichtwert und Mietspiegel

Die aktuellen Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen sehen für die Gemeinde Reichersbeuern folgende Größenordnungen vor:

	Gemischte Bauflächen Misch-/Dorfgebiete	Wohnbauflächen Wohngebiete	Gewerbe
Reichersbeuern	k. A.	750 €/m ² (600 €/m ² im Einflussbereich der Bundesstraße)	140 €/m ² Gewerbegebiet Reintal

Quelle: Gutachterausschuss Landkreis Bad-Tölz-Wolfratshausen, Stand 31.12.2018

Der Gutachterausschuss des Landkreises Bad-Tölz-Wolfratshausen sieht derzeit für Wohnbauflächen einen Bodenrichtwert von 750,- €/m² (Stand 2018) vor.

Das Portal „Miete aktuell“ geht für Reichersbeuern aktuell (2020) von einem Bodenpreis von 999,79 €/m² aus (Quelle: www.miete-aktuell.de/bodenrichtwert-grundstueckspreise/Reichersbeuern/Reichersbeuern/).

Der aktuelle Mietspiegel für 2020 ergibt für die Gemeinde Reichersbeuern eine Kaltmiete von 10,04 €/m² sowie eine Warmmiete von 11,73 €/m² auf Basis des Wohnungsbestands und vorhandener Daten (Quelle: www.miete-aktuell.de/mietspiegel/Reichersbeuern/Reichersbeuern/).

Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Verkehrsanbindung, der perspektivischen Verbesserung der Bahnanbindung und der insgesamt attraktiven Lage ist mittel- bis langfristig von einem hohen Boden- und Mietniveau in der Gemeinde Reichersbeuern auszugehen.

Wohnungsentwicklung

Vor dem Hintergrund der Rahmenbedingungen und zukünftigen Anforderungen wurde im Rahmen der Ortswerkstätten und Arbeitsgruppen u.a. die Schaffung eines gezielten Wohnangebots für ältere Menschen thematisiert. Die Ergebnisse sind in Kap. 4 an unterschiedlichen Stellen dargestellt. Ebenso wurde in der Schaffung eines bezahlbaren Wohnangebots ein wichtiges Thema der zukünftigen Wohnraumentwicklung erkannt.

Aktuelle Baulandvorhaben

Ortsteil/ Baugebiet	Verfahrensstand a) F-Plan b) B-Plan (Bau- recht)	Eigentumssi- tuation (kommunal, privat)	Gesamtflä- che + ver- fügbare Bruttofläche in ha	Geplante Wohneinheiten (ca.), freie Wohneinheiten	Zusatzinfo Erschließung, Bebauung u. Ver- kauf
Kirchberg Ost	B-Plan, 2. Ände- rung	privat	Gesamt: ca. 0,30	4 gesamt 2 im Einheim- ischenmodell	Teilerschließung- Bebauung breits erfolgt
Warngauer Weg Süd	B-Plan	privat	Gesamt: 0,78 ha	10 gesamt 3 im Einheim- ischenmodell	Erschlossen, lfd. Abverkauf (ein Teil der Flä- chen verkauft)

Quelle: Selbstauskunft Gemeinde Reichersbeuern, Stand April 2020

Abb. 24: Auszüge aus aktuellen B-Plan-Entwicklungen

B-Plan Kirchberg Ost (2. Änderung)



B-Plan Warngauer Weg Süd



Aktuell (2020) gibt es in der Gemeinde Reichersbeuern zwei B-Plan-Vorhaben mit Flächen im privaten Eigentum, wovon fünf Bauparzellen dem Einheimischenmodell zuzuordnen sind. Die Flächen im Gebiet „Kirchberg Ost“ sind bereits bebaut; im Gebiet „Warngauer Weg Süd“ läuft derzeit der Abverkauf, wobei drei Parzellen bereits bebaut sind. Darüber hinaus gibt es mangels Sicherungsmöglichkeiten derzeit begrenzte Perspektiven was die weitere Wohnbaulandentwicklung betrifft

Vor dem Hintergrund des bestehenden, hohen Bodenpreisniveaus erscheint es kaum mehr möglich ohne eine konsequente Bodenpolitik der Gemeinde mittel- bis langfristig ein bezahlbares Angebot für die ortsansässige Bevölkerung zu gewährleisten.

Insgesamt verdeutlicht die Situation zur Außen- und Baulandentwicklung den Stellenwert der im vorherigen Abschnitt skizzierten Wohnungsentwicklung. Eine konsequente Bodenpolitik mit Ansätzen einer sozialgerechten Bodennutzung (z.B. Weitergabe von Baugrundstücken über Erbbaurecht) sowie die Realisierung von gezielten kommunalen oder vergleichbaren Wohnungsbauvorhaben (u.a. geförderter Wohnungsbau, Genossenschaftsmodell) sind als Instrumente von hoher Bedeutung, um zukünftig ein bezahlbares Wohnungsangebot in Reichersbeuern gewährleisten zu können.

Insgesamt erscheint - wie bereits im Rahmen des Wohnungsangebotes angedeutet - eine rein angebotsorientierte Baulandstrategie überholt. Hierbei spielen v.a. auch die sich verändernden Nachfragegruppen eine wichtige Rolle, die mit der Bevölkerungsentwicklung, aber auch mit veränderten Lebensstilen einhergeht.

Ausgehend von den Bevölkerungsprognosen des Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung wird die Bedeutung der Zielgruppe Familien hinsichtlich größerer Wohneinheiten „an der Peripherie“ weiter abnehmen, während der Bedarf für kleinere und zentraler gelegene Wohneinheiten insbesondere für Senioren tendenziell zunimmt.

Zukünftige Siedlungsstrategie

Vor dem Hintergrund der dargestellten Ausgangssituation wurde zur Klärung der zukünftigen Siedlungsstrategie am 21.02.2019 eine Werkstatt mit dem Gemeinderat durchgeführt.

Hierbei wurde der zukünftigen Siedlungsentwicklung folgender Rahmen zugrunde gelegt und in Frage kommende Standorte auf Grundlage der Zielaussagen im Flächennutzungsplan erörtert.

I) Städtebauliche Ziele

- Im Vordergrund steht die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum für die bestehende Bevölkerung der Gemeinde Reichersbeuern („Einheimische“).
- Es wird eine Ausdifferenzierung des Wohnangebots mit der Schaffung von kleinteiligem und altersgerechten Wohnangebot als notwendig erachtet.
- Die ebenso erforderliche Schaffung eines bezahlbaren Wohnangebots kann nur gelingen, wenn die Gemeinde tätig wird. Dies setzt ein konkretes Immobilienvorhaben voraus (siehe weitergehende Strategien und Maßnahmen in Kap. 4).
- Ziel ist eine maßvolle und bedarfsgerechte Außenentwicklung, die durch eine gezielte Innenverdichtung ergänzt wird.
- Die Innenverdichtung zielt auf die neueren Bestandssiedlungsgebiete (ab 1960er Jahre) ab. Dagegen soll der noch vorhandene dörfliche Charakter im Altort mit den bestehenden prägenden Freiflächen bewahrt werden.
- Neben der Wohnsiedlungsentwicklung sollten auch für das Gewerbe – insbesondere für Handwerksbetriebe – Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.

II) Wachstumsperspektive

- Angestrebt wird ein möglichst kontinuierliches, qualitatives Wachstum unter Berücksichtigung der Infrastrukturentwicklung und Verfügbarkeiten.
- Im Zeitraum von ca. 10 Jahren wird von einer Größenordnung von max. 10 % bzw. durchschnittlich 1 % pro Jahr ausgegangen.
Hinweis: Die quantitative Wachstumsperspektive dient lediglich zu einer groben Orientierung und ist keineswegs als festgeschriebenes „Dogma“ zu verstehen.

III) Klärung der zukünftigen Standortentwicklung

Nachdem die betreffenden Informationen teilweise mit einem nichtöffentlichen Charakter verbunden waren, wird hierzu nur auf jene Standorte eingegangen, die auf Grundlage des Flächennutzungsplans aus fachlicher Sicht als kritisch zu erachten sind.

Standort „Kirchberg Ost“ (FNP)

- Aus Sicht des Büros Raab+Kurz stellt der Standort „Kirchberg Ost“ einen ortsbildprägenden sehr sensiblen Bereich dar, der deshalb von einer Bebauung freigehalten werden sollte. Hinzu kommt, dass eine weitergehende sinnvolle Bebauung auch aufgrund der Topographie und Erschließungssituation kaum möglich erscheint.
- Es wurde zudem darauf hingewiesen, dass die Erschließungssituation von Osten vermittelt, dass die Bebauung in diesem Bereich weitergeführt werden soll.
- Mehrheitlich wurde seitens des Gemeinderats die Auffassung vertreten, die Optionen für eine Entwicklung dieses Standorts offen zu lassen – was letztlich in eine aktuelle B-Plan-Entwicklung mündete (siehe hierzu die aktuelle Übersicht über das Baulandangebot).

Standort „Zentrum“ (Teilbereiche im FNP)

- Der Standort „Zentrum“ ist nach Auffassung des Büros Raab+Kurz wegen des Bodendenkmals/ Hochterrasse, der Sichtachse zum Schloss, der Nähe zu Schule/Sportplatz/Eisplatz und bisherigem Rathaus zur Bebauung nicht geeignet.
- Über diesen Standort zieht sich die bewegte Landschaft in unverwechselbarer Weise ins Dorf und sollte unbedingt in dieser Form erhalten bleiben.

Standort Ruhpoint (FNP)

- Der Standort „Ruhpoint“ sollte ebenfalls wegen der Topographie und der Ortsrandlage (optischer Ortsabschluss) von einer Bebauung freigehalten und aus dem FNP genommen werden.
- Auch bei diesem Standort wird auf die sehr problematische Nähe zu Sportplatz und Schule sowie den damit zusammenhängenden immissionsschutzrechtlichen Konfliktpotenzialen verwiesen.
- Gleichzeitig ergibt sich eine Interessenskollision in Bezug auf die Erschließungssituation sowie die Sicherung von, in Teilbereichen noch nicht erschlossenen, jedoch bebauten Grundstücken.
- Eine eindeutige Haltung, auch in Bezug auf den Ausschluss einer Folgeentwicklung, war von Seiten des Gemeinderats zum Zeitpunkt der Werkstatt noch nicht gegeben. Es wurde vereinbart, diese Frage im Gemeinderat noch einmal zeitnah aufzugreifen.

Standort Alpenblickweg (FNP)

- Auf Wunsch des Gemeinderates wird auch noch der Standort „Alpenblickweg“ diskutiert, da hier die Verfügbarkeit der Fläche voraussichtlich gegeben wäre.
- Es wurde von fachlicher Seite die Frage aufgeworfen, inwieweit auf lange Sicht gesehen der Alpenblickweg und der Schongerring um die Freifläche Frimmer Weiher – Moaranger herum zusammenwachsen werden und inwieweit eine derartige Entwicklung beabsichtigt wäre.

Standort Südwest (Gewerbe) → mit Bezug zum nachfolgenden Kap. 2.6

- Am südwestlichen Ortseingang ergibt sich aktuell die Möglichkeit einer Erweiterung für Gewerbe mit Betriebsleiterwohnung. Um eine „fingerartige“ Entwicklung zu vermeiden, vertritt das Landratsamt die Auffassung, dass eine städtebauliche Weiterentwicklung Richtung Hangkante erforderlich ist.
- Das Büro Raab+Kurz teilt diese Auffassung nicht. Aus städtebaulicher Sicht stehen die Belange des topographisch und landschaftlich sensiblen Bereichs im Vordergrund, so dass eine weitere Bebauung „in den Hang hinein“ nicht sinnvoll ist.

2.7 Arbeitsplatzangebot und Gewerbeentwicklung

Arbeitsplatzfunktion

Die Arbeitsplatzzentralität spiegelt das Verhältnis der angebotenen Arbeitsplätze zu der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in den Gemeinden wohnen, wieder. Werte der Arbeitsplatzzentralität, die unter 100% liegen, zeigen ein Defizit an örtlichen Arbeitsplätzen an.

Gemeinde	Arbeitsplatzzentralität 2018 %	Sozialverspf. Beschäftigte 2018			
		B. Arbeitsort	B. Wohnort	Pendlersaldo absolut	Pendlersaldo pro 1.000 EW
Gde. Reichersbeuern	26 %	256	996	-740	-295

Quelle: BayLfStaD/Statistik kommunal 2019

Mit einer Arbeitsplatzzentralität von 26% wird deutlich, dass für die Gemeinde Reichersbeuern aktuell die Wohnfunktion gegenüber der Gewerbe- und Arbeitsplatzfunktion im Vordergrund steht.

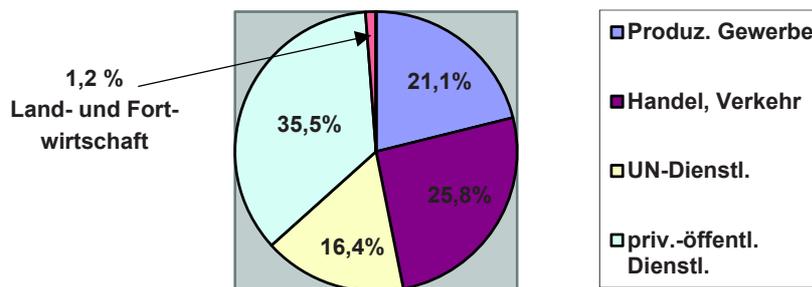
Ebenso trägt das Angebot im Umfeld (u.a. Bad Tölz, Penzberg, Wolfratshausen, LHS München) zu sehr positiven Rahmenbedingungen der wohnortnahen und regionalen Beschäftigungssituation bei. So stellt sich für den Arbeitsmarktbereich des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen eine Arbeitslosenquote von 2,6 % (Stand März 2020) dar.

Beschäftigtenstruktur nach Sektoren

	Produzierendes Gewerbe	Handel, Gastgewerbe, Verkehr	Unternehmensdienstleister	Dienstleistungen (priv./öffentl.)	Land- und Forstwirtschaft
Gde. Reichersbeuern	54 21,1%	66 25,8%	42 16,4%	91 35,5%	3 1,2%

Quelle: BayLfStaD/Statistik kommunal 2019

Abb. 25: Beschäftigtenstruktur in der Gemeinde Reichersbeuern nach Sektoren 2018 in Prozent

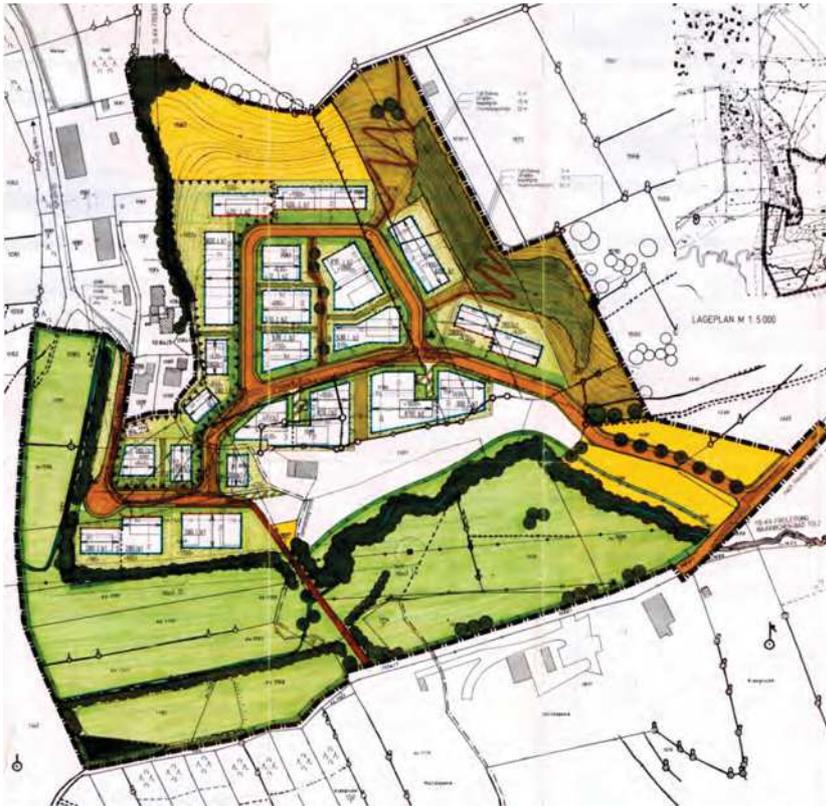


Hinsichtlich des Stellenwerts für den Arbeitsmarkt sind in der Gemeinde Reichersbeuern vor allem die öffentlichen und privaten Dienstleister von Bedeutung – gefolgt von dem Sektor Handel, Gastgewerbe und Verkehr. Einen etwas nachrangigen Stellenwert haben die Sektoren produzierendes Gewerbe sowie Unternehmensdienstleister.

Die starke Stellung der öffentlichen und privaten Dienstleistungen verdeutlicht den Schwerpunkt der Wohnfunktion.

Gewerbeentwicklung

Abb. 26: Interkommunales Gewerbegebiet Reintal mit der Gemeinde Greiling



Quelle: Gemeinde Reichersbeuern

Das interkommunale Gewerbegebiet Reintal weist folgendes Profil auf:

Gewerbegebiet	Größe, Bruttofläche in m ²	Besatzschwerpunkt
Gewerbe-/Mischgebiet Reintal (B-Plan 1996)	147.000 m ² (gesamt) 97.000 m ² (Anteil Reichersbeuern)	Handwerk, produzierendes Gewerbe, Dienstleistung

Quelle: Selbstauskunft Gemeinde Reichersbeuern, Stand April 2020

In den letzten Jahren gab es seitens der Gemeinde Bemühungen um die Entwicklung eines weiteren, kleineren Gewerbegebiets nördlich der B 13 (Standort der Asylbewerberunterbringung), wozu bereits ein erstes Strukturkonzept entwickelt wurde. Das Vorhaben konnte mangels Sicherungsmöglichkeiten nicht mehr weiterverfolgt werden.

Darüber hinaus gibt es keine konkreten Ansätze, wo sich eine Gewerbeflächenentwicklung ergeben könnte.

2.8 Flurentwicklung

Die Thematik der Flurentwicklung wurde im GEK in zwei Stufen aufgegriffen. Im Juli 2019 wurden in einer öffentlichen Fluwerkstatt zunächst die relevanten Instrumente der Ländlichen Entwicklung vorgestellt und eine grundsätzliche Bedarfsklärung vorgenommen. Diese Ergebnisse wurden in einer Arbeitsgruppensitzung im November 2019 vertieft und konkrete Maßnahmen abgeleitet.

Landwirtschaftliche Struktur

Zur landwirtschaftlichen Struktur des Gemeindegebiets von Reichersbeuern leiten sich auf Grundlage des landwirtschaftlichen Fachbeitrags u.a. folgende Punkte ab:

- Von den 18 landwirtschaftlichen Betrieben sind 10 Haupterwerbs- und 8 Nebenerwerbsbetriebe.
- Bei 15 Betrieben ist eine Tierhaltung vorhanden, darunter 8 Milchviehbetriebe, 9 Betriebe mit Pferdehaltung zumeist im geringfügigen Umfang, zwei Betriebe mit Mutterschafen sowie 1 Betrieb mit Rinderaufzucht.
- Die meisten Betriebe haben einen moderaten GV-Besatz¹ um die 1,0 GV/ha. Dies spiegelt die ortsübliche maßvolle Intensität der Tierhaltung wider.
- Landwirtschaftliche Flächennutzung: ca. 407 ha Dauergrünland (DG), 3,36 ha Ackerfläche und 3,48 ha Almflächen.
- Nachdem sich das Gemeindegebiet durchgehend über 700 (m ü. NHN) befindet, ist dieses dem klassischen voralpenländischen Grünlandgebiet zuzuordnen. Die geringe Ackerfläche ist ein Beleg dafür, dass es sich um ein Ackergrenzgebiet handelt.
- Zwei Betriebe bieten Urlaub auf dem Bauernhof an; kein Betrieb bietet eine Direktvermarktung an.
- Fünf Betriebe haben bereits ausgesiedelt oder sind von je her in Alleinlage. Die restlichen Betriebe befinden sich meist in einer unproblematischen Ortsrandlage.

Quelle: AELF Holzkirchen, 2018

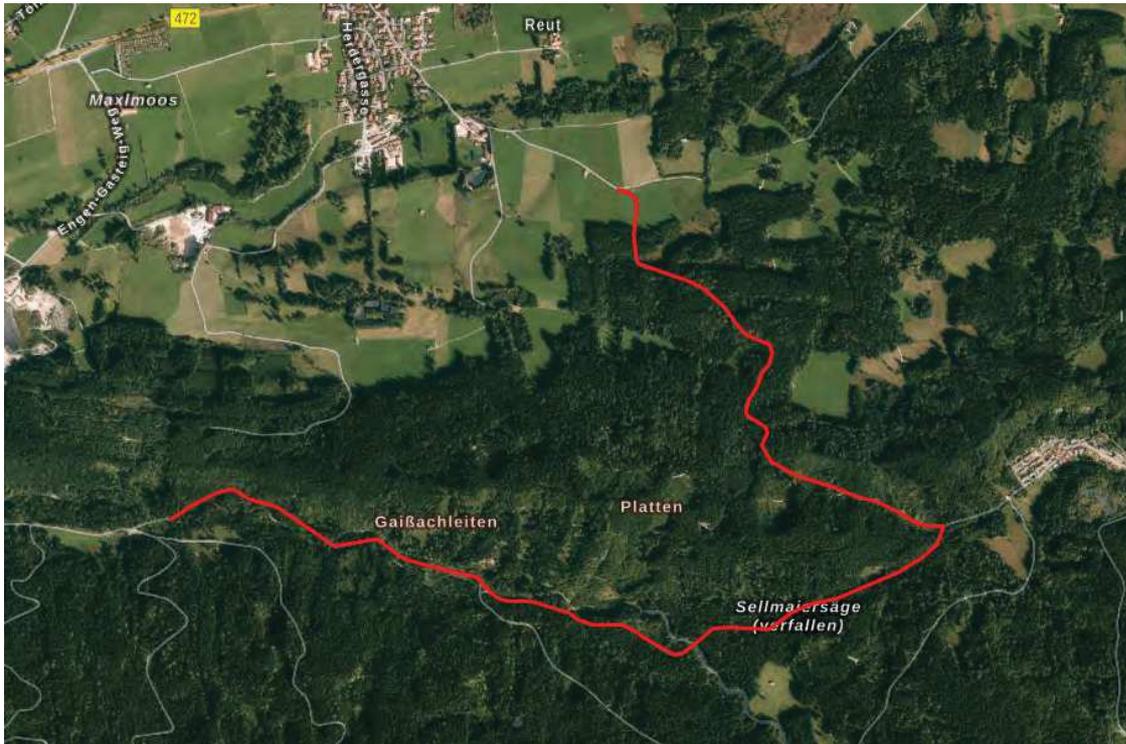
Bedarfsklärung

- Grundsätzlich wurde kein übergeordneter Bedarf für eine größere Flurneuerung festgestellt.
- Als wichtigster Bedarf wurde der Ausbau des sog. Gramersauerweges im Flurbereich südlich des Rinnenbaches erkannt.

¹ GV: Besatz an Großvieheinheiten; Eine Großvieheinheit entspricht etwa 500 Kilogramm (so viel wiegt etwa ein ausgewachsenes Rind). Der GV-Besatz ist bei Tierhaltungsbetrieben ein wichtiger Parameter für die Nutzungsintensität.

Entwicklung Gramersauweg (Bedarfsschwerpunkt)

Abb. 27: Luftbildauszug mit Lage des Gramersauweges



Quelle: www.bayernatlas.de; Bayerische Vermessungsverwaltung

- Ausgangssituation:
 - Es handelt sich um einen gewidmeten, mehr oder weniger ausgebauten Feld-/ Forstweg.
 - Eine genaue Vermessung und eigentumsrechtliche Zuordnung liegt für weite Teile des Weges nicht vor.
 - In Bezug auf den Unterbau wird von keinem weitergehenden Verbesserungserfordernis ausgegangen; dagegen werden Obermaterialarbeiten und eine Profilierung (Kies) als erforderlich angesehen; in Teilbereichen müssen Durchlässe erneuert werden.
 - Ergänzend sollten steile Abschnitte entschärft werden.
- Die Gesamtmaßnahme sieht folgende Bausteine vor:
 - Neuvermessung und ggf. eigentumsrechtliche Sicherung des Weges über die Gemeinde.
 - Bedarfsgerechte Ausbaumaßnahmen (bauliche Ertüchtigung, siehe Ausgangssituation).
- Die Gemeinde Reichersbeuern würde die Maßnahme und das Verfahren unterstützen und wäre auch bereit die Eigentumssicherung vorzunehmen. Die erforderlichen Investitionskosten müssten auf die anliegenden Grundstückseigentümer umgelegt werden.
Nach Rücksprache würde sich auch die Gemeinde Waakirchen an den Kosten beteiligen.
- Die eigentumsrechtliche Sicherung durch die Gemeinde würde auch zu einer nachhaltigen Lösung für zukünftige Pflegemaßnahmen etc. führen.
- Der Weg führt teilweise durch FFH-Gebiet, was in Bezug auf Bauentwurf und Bauzeiten die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfordert.
- Unterstützungsmöglichkeiten und Bedingungen im Rahmen der Ländlichen Entwicklung:
 - Bodenordnung nach Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) mit den erforderlichen Vermessungsarbeiten.

- Bei der Bereitstellung der Flächen für die Sicherung des Weges ist ein Flächenabzug entsprechend dem Verlauf zu berücksichtigen; alternativ dazu sind Vereinbarungen über Grundstücksabtretungen möglich.
 - Förderung der Baukosten; es gibt einen Mindestbeteiligungsanspruch bzw. einen Mindesteigenleistungsanteil von derzeit 25% an den Gesamtkosten.
 - Eigenleistung der Anlieger bzw. Kostenbeteiligung der Gemeinde im Zuge der Umlegung, der nicht förderfähigen Kosten.
 - Ökologische Kompensation.
- Bei der Vermessung werden durch das ALE Oberbayern neben den eigentlichen Vermessungsleistungen die Grenzzeichen gefördert.
Die Anlieger können sog. „Hand- und Spanndienste“ u.a. beim Einbau der Grenzzeichen leisten; ebenso werden die Feldgeschworenen eingebunden.
Für den Erwerb der Grenzzeichen und die Hand- und Spanndienste wird ein Eigenleistungsanteil wie für die Baukosten erhoben.
- Das ALE Oberbayern ist bei einem Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz die katasterführende Behörde. Für die Bodenordnung ist kein Notar notwendig. Kataster und Grundbuch werden auf Antrag des ALE Oberbayern in Amtshilfe berichtet.
 - Hinweis: Eine reine Grenzermittlung mit Abmarkung bisheriger Grenzen ist ohne Maßnahmenbezug in der Flur durch das ALE Oberbayern nicht möglich. Dies bezieht sich auf Wegebaumaßnahmen und einen erforderlichen Flächentausch.
 - Ein Freiwilliger Landtausch ist je nach Bedarf verfahrensbegleitend möglich; hierzu werden vom ALE Oberbayern Tauschhelfer zur Verfügung gestellt. Baumaßnahmen können nicht durchgeführt bzw. gefördert werden.
 - Eine wesentliche Herausforderung liegt in der Frage des Einzugsgebiets in Bezug auf die Kostenbeteiligung. Hierbei wurde vorgeschlagen, auch die über den Weg erschlossenen Hinterliegerbereiche an den Kosten zu beteiligen.
Es wurde darauf hingewiesen, dass ein zu hoher Gerechtigkeitsanspruch im Rahmen der Kostenbeteiligung und hinsichtlich der Flächenbereitstellung Gefahr läuft, dass in der Praxis keine Einigung zustande kommen kann.

Maßnahmenvorschläge

Insgesamt wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung im Gemeindeentwicklungskonzept abgeleitet, die sich allesamt auf die Verbesserung des Flurwegenetzes beziehen:

- Gramersauweg (überwiegender Forstweg): Vermessung, Sicherung, gezielter Ausbau
- Feld-/Forstweg zum Hochbehälter: hierbei besteht an einigen Stellen ein Ausbaubedarf (v.a. Oberflächenmaterial)
- Feldwege nördlich des Bahngleises: Vermessung, Sicherung und punktueller Ausbau.
- Feldweg Richtung „Kranzer“: Vermessung, Sicherung und punktueller Ausbau.
- Hofzaunweg: Ausbaumaßnahmen, u.a. als Radwegeverbindung zwischen Reichersbeuern und Greiling von Bedeutung.

In Zusammenhang mit der Verortung in einer Karte sollten die o.g. Maßnahmenvorschläge übereinstimmend in das GEK aufgenommen werden. Grundsätzlich sind diese Maßnahmen dem „Wegebau im Rahmen der Flurneuordnung für ländliche/landwirtschaftliche Wegebaumaßnahmen in der Flur“

zuordenbar. In Abhängigkeit von einem Verfahren nach dem FlurbG wird jede Maßnahme in Abstimmung mit den jeweils Betroffenen auf eine konkrete Umsetzungsbereitschaft hin überprüft bzw. entschieden.

Zur Förderfähigkeit des Wegebaus ergaben die Abstimmungen innerhalb des ALE Oberbayern folgende Hinweise:

- Die Förderfähigkeit des Wegebaus muss mit dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Holzkirchen abgestimmt werden. Eine Förderfähigkeit über ein Verfahren nach dem FlurbG kommt nur in Betracht, wenn eine Förderung über das AELF ausgeschlossen ist.
- Ebenso spielt bei der weitergehenden Prüfung der Förderfähigkeit der Ausbaubedarf eine maßgebliche Rolle. Eine Förderung über das ALE Oberbayern setzt den Maßstab eines „Vollausbaus“ gegenüber punktuellen Ausbaumaßnahmen (in Zusammenhang mit mangelndem Unterhalt etc.) voraus.

Die Maßnahmen sind in Kap. 4.1 und 4.3 sowie in einer separaten Maßnahmenkarte für das Handlungsfeld Flurentwicklung dargestellt.

VERTIEFENDE UNTERSUCHUNGEN IM ORTSBEREICH VON REICHERSBEUERN

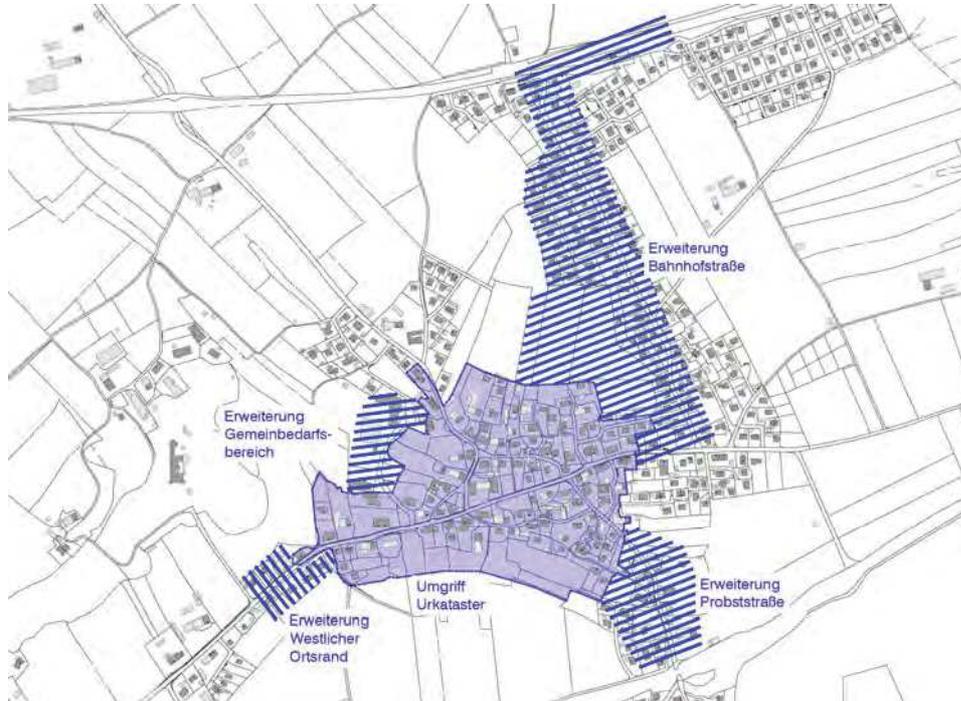


3 Vertiefende Untersuchungen im Ortsbereich von Reichersbeuern

3.1 Grundlagen

Vertiefungsgebiet Altort mit Ergänzungsbereichen

Abb. 28: Vertiefungsbereich (vgl. Karte 9)



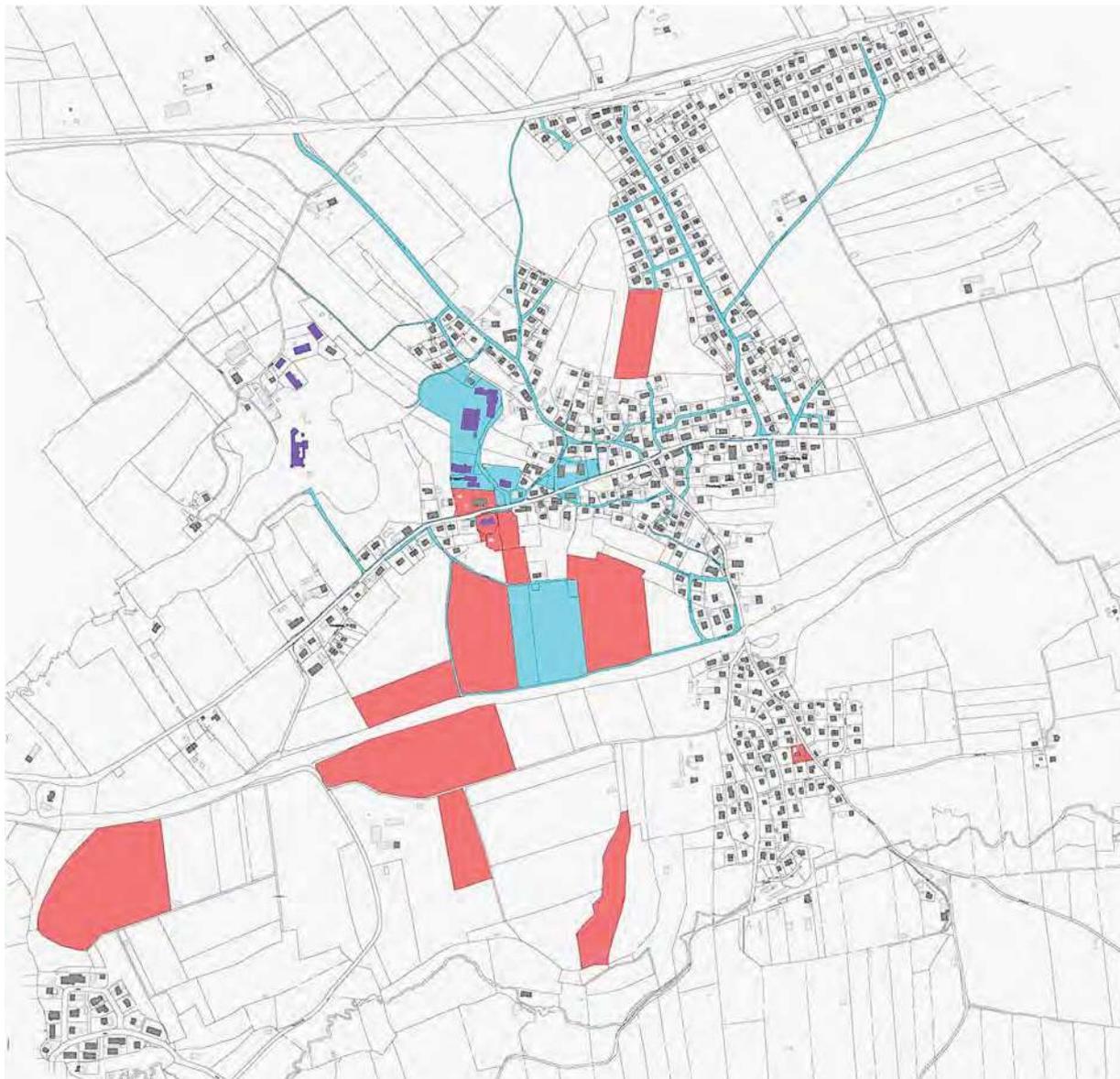
Das Vertiefungsgebiet versteht sich als ein „ortsräumliches Untersuchungsgebiet“ im Rahmen der Dorferneuerung. Demzufolge liegt hier ein Schwerpunkt der ortsräumlichen Bestandsaufnahme und Bewertung – auch hinsichtlich der Vorbereitung von Zielen und Maßnahmen.

Das Vertiefungsgebiet definiert sich vorrangig aus dem Altort auf Grundlage des Urkatasters von 1812 sowie wichtigen Ergänzungsbereichen.

- Der historische Altort mit den teilweise noch vorhandenen dörflichen und landwirtschaftlichen Mischnutzungsstrukturen.
- Der westliche Ortseingang, der als eine erste Ortserweiterung mit dörflichen Mischnutzungsstrukturen geprägt ist.
- Der Anschlussbereich an der Probststraße Richtung Süden mit Nahversorgungseinrichtungen (Bäckerei) sowie landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben. Dieser Bereich ist bereits im Urkataster mit Einzelgehöften angelegt und gewährleistet die Verbindung zur südlichen Siedlungserweiterung (südlich der B 472).
- Der Gemeinbedarfsbereich, der sich mit zentralen Einrichtungen wie Grundschule, Sportareal, Bauhof und Kindergarten von Nordwesten an den Altort anschließt.
- Die Bahnhofstraße, die sowohl hinsichtlich der Verbindungsfunktion zum Bahnhof als auch für die Erschließung der Wohnsiedlungsgebiete von Bedeutung ist. In Zusammenhang mit der Bahnhofstraße wird auch der Verlauf des sog. Bahnhofsweges als wichtige fußläufige Verbindung zwischen Bahnhof und Ortsmitte berücksichtigt.

Eigentumsstruktur

Abb. 29: Auszug Karte Eigentumsstrukturen (vgl. Karte 10)



-  Haupt (Wohnen)- und Nebengebäude
-  Öffentliche Gebäude
-  Grundstücke im Besitz der Gemeinde
-  Grundstücke im Besitz der Kirche

Die Eigentumsstruktur stellt sich wie folgt dar:

- Im Gemeindeeigentum (außer öffentliche Straßen-/Platzflächen) befinden sich:
 - Im großflächigen Zusammenhang der Bereich der Gemeinbedarfseinrichtungen entlang der Schulgasse jetziges Rathaus (mit Eisplatz), Kindergarten, Bauhof, Sporthalle/Sportanlagen, Grundschule und (altes) Lehrerhaus.
 - Der zusammenhängende Bereich Gasthof Alter Wirt mit Saal, neues Rathaus (ehem. Raiffeisenbank), Immobilie Tölzer Str. 3 (ehem. Postgebäude) sowie die Freifläche mit dem Kriegerdenkmal.
 - Eine größere Fläche südlich des Kirchbergs zur B 472.

- Im Eigentum der Kirchen- und Pfarrfründestiftung:
 - Das unmittelbare Kirchengrundstück mit Friedhof sowie Pfarrheim auf der gegenüberliegenden Straßenseite.
 - Größere Flächen südlich des Kirchbergs sowie südlich der B 472.
 - Eine Fläche im nordwestlichen Anschlussbereich zum Bahnweg.

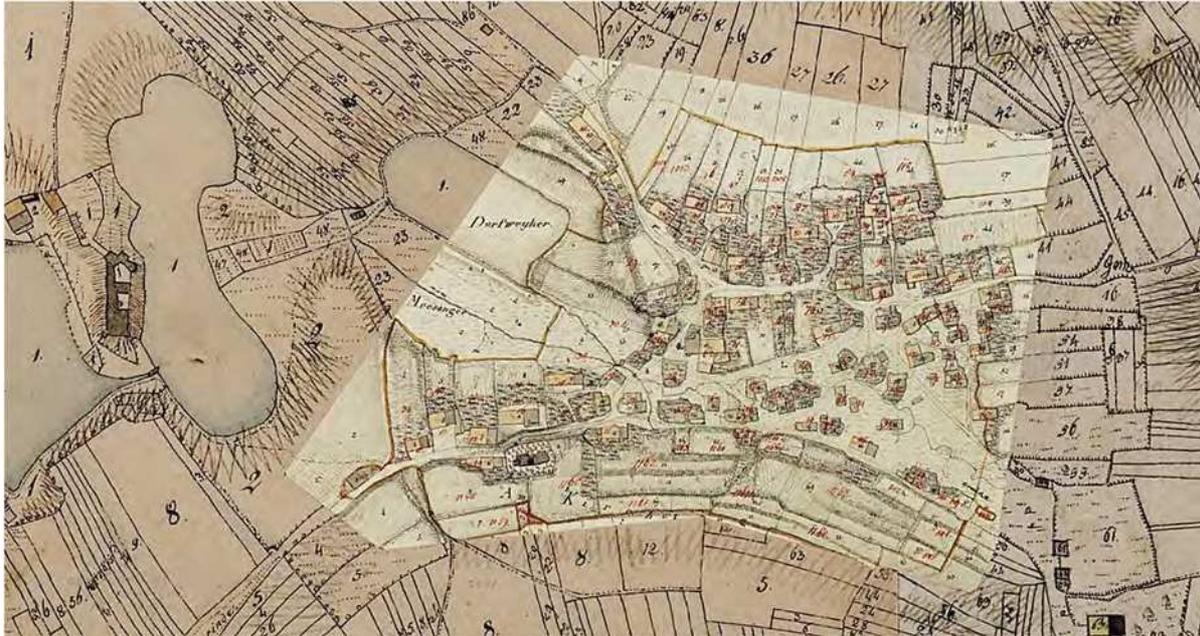
Im GEK-Bearbeitungszeitraum wurde von der Gemeinde Reichersbeuern eine konsequente Sicherung von Schlüsselimmobilien wie der Tölzer Str. 10 sowie der Tölzer Str. 3 (ehem. Postgebäude) verfolgt, die für die Entwicklung der Ortsmitte (Tölzer Str. 3) sowie des bisherigen Rathauses (Tölzer Str. 10) eine wichtige Rolle spielen.

3.2 Städtebauliche und ortsbildprägende Grundstrukturen

→ Siehe hierzu auch die Aussagen im Denkmalpflegerischen Erhebungsbogen

Ursprünglicher Siedlungsgrundriss

Abb. 30: Urkataster 1812



Quelle: www.bayernatlas.de; Bayerische Vermessungsverwaltung

Im Urkataster (1812) ist die Einbettung des kompakten Haufendorfs in eine Geländemulde ablesbar. Auf einem Zwischenplateau am westlichen Ortsrand ist die Kirche situiert. Deutlich abgesetzt liegt die Schloßanlage umgeben von Wassergräben und ehemaligen Weihern auf einem schmalen Hügelvorsprung.

Im Urkataster erscheint der Ort selbst in zwei Bereiche unterschiedlicher Prägung mit individuellen topographischen Voraussetzungen gegliedert zu sein:

- Im Südosten sind zwischen dem Bachlauf und der Straße Richtung Miesbach kleinere Anwesen mit vergleichsweise wenig Umgriff (Grundstück) vorzufinden. Die Gebäude scheinen „inselartig“ an den etwas erhöhten Stellen im Umfeld des Bachlaufs verstreut zu liegen.
- Im Norden und Westen, den topographisch höher gelegenen Bereichen, sind Anwesen mit größeren Grundstücksumfangen gelegen. Nördlich der Straße nach Osten sind die Anwesen in zweiter und dritter Reihe in das ansteigende Gelände hineingebaut worden.
- Der westliche Ortsrand ist durch die ausgeprägte Topographie bedingt. Rückwärtig zur Bebauung fällt dieser zum „Dorfwehler“ und zum Moosanger hin ab.
- Die Kirche liegt exponiert über dem Dorf am nach Norden abflachenden Kirchberg. Sie bildet den Siedlungsabschluss nach Südwesten.

Abb. 31: Reichersbeuern 1905



Abb. 32: Reichersbeuern Mitte 1950er Jahre



Abb. 9: Reichersbeuern 1960er Jahre



Die Aufnahme aus dem Jahr 1905 zeigt die topographische Lage des Ortes mit der exponierten Lage der Kirche am Kirchberg sowie dem markanten Blickbezug zum Schloss. In die Talmulde eingebettet liegt das, von bäuerlichen Anwesen geprägte Dorf.

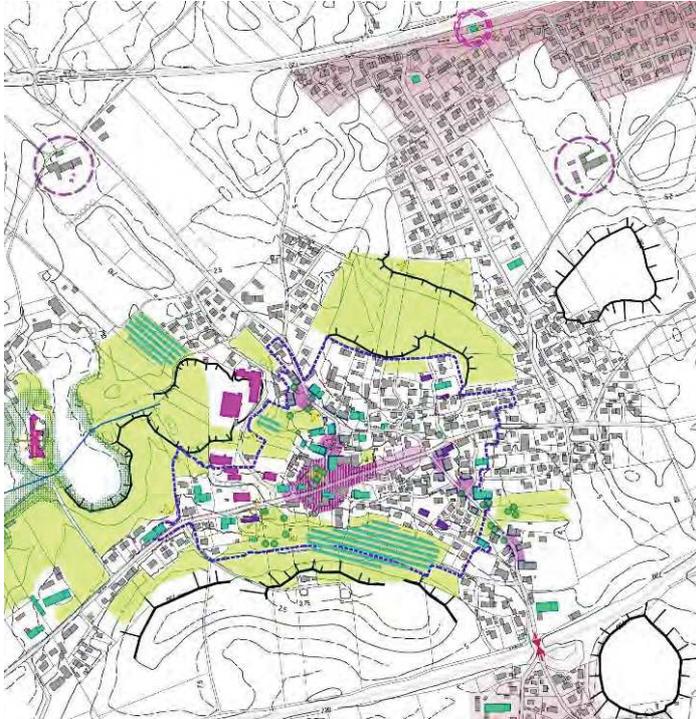
Das Foto aus den 1950er Jahren spiegelt eine noch weitgehende Konzentration auf die kompakte Siedlungsstruktur des Altortes wieder. Sukzessive Entwicklungsansätze sind an der Bahnhofstraße und hinsichtlich der Siedlungserweiterung südlich der heutigen B 472 erkennbar.

Das Luftbild aus den 1960er Jahren verdeutlicht die breite Anlage der Tölzer und Tegernseer Straße in der heutigen Ortsmitte. Diese wurde als eine spätere HAUPTerschließung ausgebaut.

3.3 Ortsbild

Die Darstellung des Ortsbilds umfasst die Frei- und Grünflächenstruktur sowie den Gebäude- und Platzbereich unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen.

Abb. 33: Auszug Karte Ortsbild (vgl. Karte 14)



Legende

	Haupt (Wohnen)- und Nebengebäude
	im Urkataster bebauter Umgriff
	Denkmalgeschütztes Gebäude
	ortsbildprägendes Gebäude
	raumbildende Kanten
	historisch bedeutsamer Straßen- / Platzraum
	pägender öffentlicher Bereich "Ortsmitte"
	öffentliche Nutzung
	Kriegerdenkmal im Gemeindepark
	(ortsstruktur-) prägende Freifläche
	Kulisse-/Raumbildende Baum(-strukturen)
	Fernwirkung
	Blickbeziehung
	landschaftsprägende, flächige Gehölzstrukturen
	ortsbildprägende topographische Höhenentwicklung
	Bahnhof - bedeutendes Element für hist. Siedlungsentwicklung
	ausgesiedelte Landwirtschaften - Ermöglichen der landwirtschaftlichen Nutzung ggü. Siedlungsentwicklung
	"weit verstreute" Siedlungsansätze
	schwierige Verbindung zwischen Siedlungsgebiet und Altort

Das bestimmende Wesensmerkmal für das Ortsbild von Reichersbeuern ist das Zusammenspiel zwischen den bebauten Ortsräumen sowie der Topographie und Landschaft. Hierdurch ergibt sich eine gewisse Großzügigkeit, die Blickbeziehungen zwischen Ort und Landschaft sowie das Verständnis für die ursprüngliche Siedlungsanlage herstellen.

Mit Querbezug zu den Ergebnissen des denkmalpflegerischen Erhebungsbogens stellen sich rund um den Ortsbereich von Reichersbeuern besondere, landschaftlich und topographisch sensible Bereiche dar:

- Ursprüngliche Weiheranlagen zwischen Dorf und Schloss mit Mulden und Saumstrukturen.
- Der markante Kirchberg mit zum Teil steiler ansteigendem Gelände Richtung Süden. Dieser stellt das unbebaute „Rückgrat“ des Ortsbildes dar.
- Die nordöstlich an den Altort anschließende Senkenlage, die eine selbstverständliche Grünzäsur zu den nach Norden anschließenden Siedlungsgebieten darstellt.

Abb. 34: Grünzug zum Schloss



Abb. 35: Kirchberg

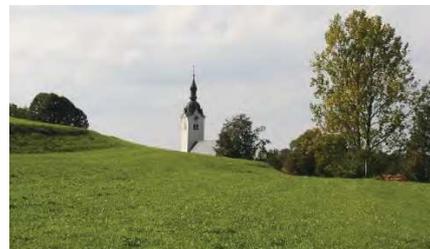
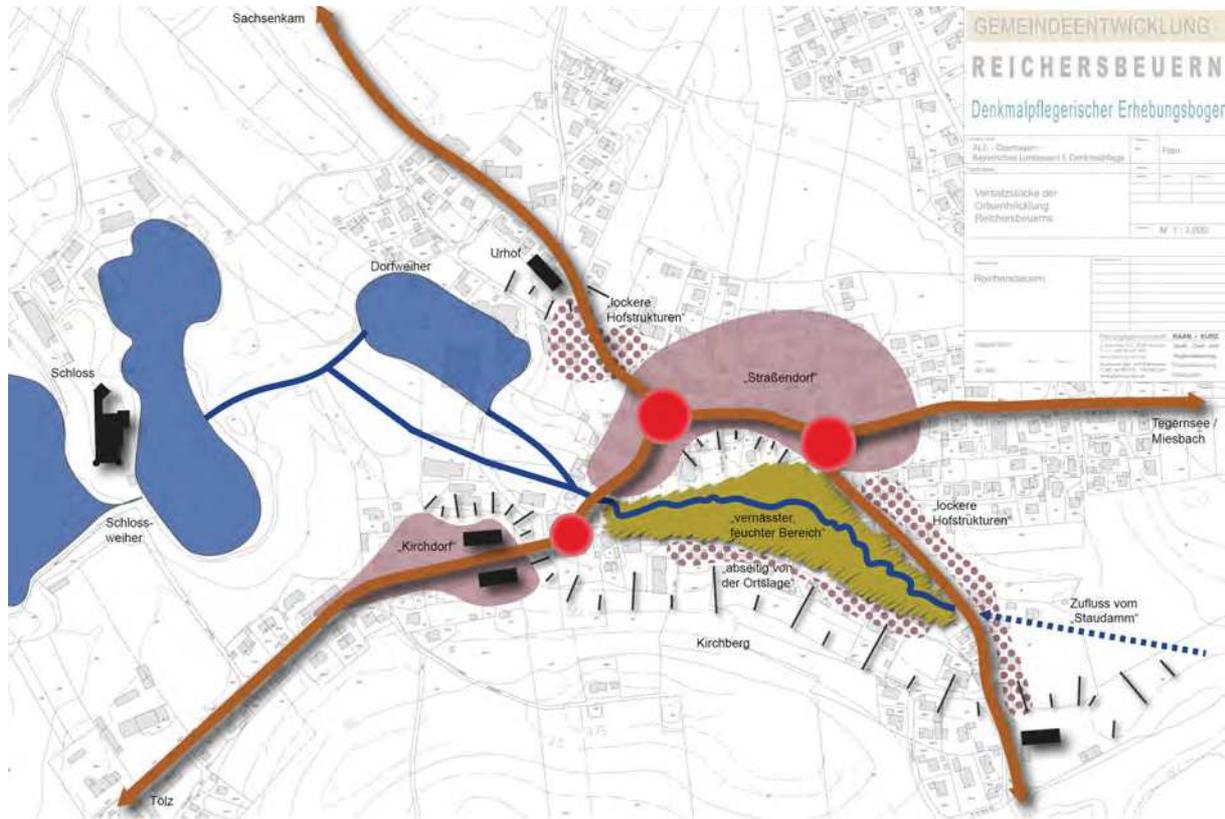


Abb. 36: Nordöstliche Senkenlage



Straßen- und Platzbereiche

Abb. 37: Auszug Karte bedeutsame Straßen- und Platzbereiche (siehe denkmalpfl. Erhebungsbogen)



Obenstehende Darstellung zeigt die ursprüngliche Hapterschließung Reichersbeuerns mit den wichtigen Verteilerpunkten. Die Höhenentwicklung und die daraus entstehende Situation für das Oberflächenwasser mit der zusätzlichen Speisung der Schloßweiher (durch den Zufluss aus dem gestauten Rinnenbach) sind wichtige Aspekte für die Entwicklung des Ortes.

In der Senke im südlichen Bereich (heutige Hapterschließung) waren durch die Vernässung weniger optimale Voraussetzungen gegeben als an den höhergelegenen, trockeneren Standorten. Dort entstanden die straßendorfartig ausgebildeten Siedlungsbereiche „Kirchdorf“ und das „Bauerndorf“ (Raiffeisenstraße). Entlang der Sachsenkamer Str. und Probststraße zeigt sich eine lockere Bebauung mit bäuerlichen Anwesen. Am Kirchberg entstanden, von der Senkenlage abgewandt, Einzelanwesen an seiner Talsohle.

Auf dieser Grundanlage entwickelten sich die heute vorhandenen Straßen- und Platzräume. Erst später wurde die Kreisstraße (heutige Hapterschließung) errichtet. An der Erschließung der anliegenden Grundstücke kann man aber noch immer erkennen, dass es sich um keinen gewachsenen Straßenraum handelt. Er korrespondiert kaum mit den angrenzenden Nutzungen und der Ortsmitte und wird so seiner zentralen Funktion und Lage nicht gerecht.

Die heutige Ortsmitte wird durch die zentrale Lage, die Nutzungen (u.a. Gasthof mit Saal) und die beiden anschließenden öffentlichen Grünbereiche (Gemeindepark, Kriegerdenkmal) bestimmt. Die Bestandssituation ist auf die Durchfahrtsituation angelegt, an die sich eine bis dato noch wenig gestaltete Platzfläche mit ungeordneter Stellplatzfunktion anschließt.

Der Vorbereich des Gasthauses stellt sich platzartig dar, nimmt aber wenig Bezug zur „Grüninsel“ mit Maibaum und den beiden o.g. Grünbereichen auf. Insgesamt stellt sich eine ungeordnete Abfolge von Einzelementen ohne gestalterische Qualitäten dar.

Mit der eingeschlagenen Immobilienstrategie (Belebung Gastwirtschaft, Verlagerung Rathaus) ergibt sich nun der Anlass für eine umfassende Aufwertung.

In den Anschlussbereichen der Ortsmitte setzen sich die Tölzer Straße Richtung Westen sowie die Tegernseer Straße Richtung Osten fort. Während die Tölzer Straße einen homogenen und „gefassteren“ Eindruck im Wechselspiel mit der Gebäudesubstanz vermittelt, stellt sich nach Osten (auch durch die Wegnahme des Neuwirts) der Charakter einer übergeordneten Erschließungsfunktion dar. Erst ab dem Kreuzungspunkt „Probststraße/Raiffeisenstraße“ steht die Wahrnehmung als innerörtlicher und dörflich eingebundener Straßenraum wieder im Vordergrund.

In der Sachsenkamer Straße und dem südlichen Anschluss zur Raiffeisenstraße ist der ursprüngliche dörfliche Charakter in Zusammenhang mit der Gebäudestellung und den Freiraumbezügen noch erhalten. In den Anschlussbereichen Richtung Norden (ab Kreuzungspunkt Schongerweg) löst sich diese Qualität auf.

Dies findet sich in ähnlicher Weise in der Raiffeisenstraße (ehem. Haupterschließungssachse) wieder.

Aus Sicht des Ortsbilds zeichnet sich die Probststraße durch eine Abfolge von kleinteiligen Aufweitungen aus. Zur hohen raumwirksamen Qualität tragen die Durchlässigkeit zur Landschaft (mit den Einzelhoflagen) sowie die kulissenbildenden Großbäume bei.

Die Bahnhofstraße – ursprünglich als Verbindung zum Ende des 19. Jh. angelegten Bahnhof – hat sich sukzessive in Richtung eines „Erschließungsschwerpunkts“ von Reichersbeuern entwickelt. Ausgehend von einigen kleineren Siedlungshäusern und einer lockeren dörflichen Nut-

Abb. 38: Heutige Ortsmitte



Abb. 39: Gemeindepark



Abb. 40: Tölzer Straße

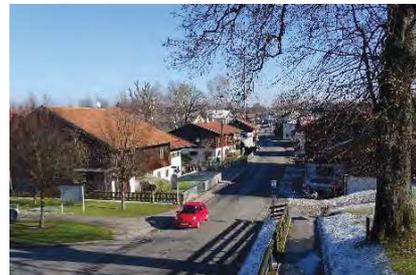


Abb. 41: Sachsenkamer Straße



Abb. 42: Probststraße



Abb. 43: Bahnhofstraße



zung (Sägewerk und Landwirtschaften) wurde eine Verdichtung und Bebauung in die Tiefe vorgenommen. Aus Sicht des Ortsbilds stellt sich die Bahnhofstraße mit zwei sehr unterschiedlichen Gestaltungsstrukturen und Qualitäten dar. Während der südliche Abschnitt in Zusammenhang mit der Steigung wenig Qualität (u.a. Hochbord) vermittelt, wird der nördliche Abschnitt mit grünen Seitenbereichen und den Großbäumen den Maßstäben einer dörflichen Verbindungsfunktion gerecht.

Ortsbildprägende Gebäude

Im Denkmalpflegerischen Erhebungsbogen finden sich detaillierte Aussagen zu den Baudenkmalern und ortsbildprägenden Gebäuden. Nachfolgend wird eine Übersicht zu den wichtigsten Typologien gegeben.

Im Gemeindegebiet gibt es insgesamt 9 Baudenkmäler; davon befinden sich 7 im Bereich des Altortes. Im Außenbereich ist insbesondere die Schlossanlage von Bedeutung.

Eine raumwirksame Stellung nimmt die kath. Pfarrkirche St. Korbinian ein, die sich auf einem Geländevorsprung oberhalb des Altortes befindet und zusammen mit dem Friedhof den ortsbildprägenden Freibereich des Kirchberges prägt.

Ergänzend zu den Baudenkmalern gibt es im Altort und den Ergänzungsbereichen 24 ortsbildprägende Gebäude, die im Zusammenspiel mit der Topographie und den Straßenräumen die historische Struktur wahrnehmbar werden lassen.

Der größte Teil der Baudenkmäler und ortsbildprägenden Gebäude geht auf einen bäuerlichen Ursprung zurück, wobei die Einfirstanlagen den bestimmenden Grundtypus darstellen. Von diesem Grundtypus lassen sich zwei wesentliche Ausprägungen ableiten: großvolumige Einfirstanlagen sowie bäuerliche Kleinanwesen. Hierbei spiegeln sich auch unterschiedliche Hofanlagen und Flurstückszuschnitte wieder.

Weitere, typische Ausformungen im Ortsbereich von Reichersbeuern sind Winkelhofanlagen sowie Tennenzufahrten im Wirtschaftsteil.

Neben freigestellten Anlagen tragen die raumbildenden Gebäudestellungen zu charakteristischen Straßen- und Platzabfolgen (z.B. im Bereich der Tölzer Straße, Raiffeisenstraße, Probststraße) bei.

Kennzeichnend ist die weitgehende Ost-West-Ausrichtung mit dem Wirtschaftsteil im Westen und dem Wohnteil im Osten. Darüber hinaus ist die Mischbauweise mit massivem Erdgeschoss und aufgesetztem Holzbau typisch.

Abb. 44: Pfarrkirche



Abb. 45: Beispiel für bäuerliches Kleinanwesen



Abb. 46: Beispiel großvolumiger Einfirsthof



Abb. 47: Beispiel für straßenraumbildendes Gebäude



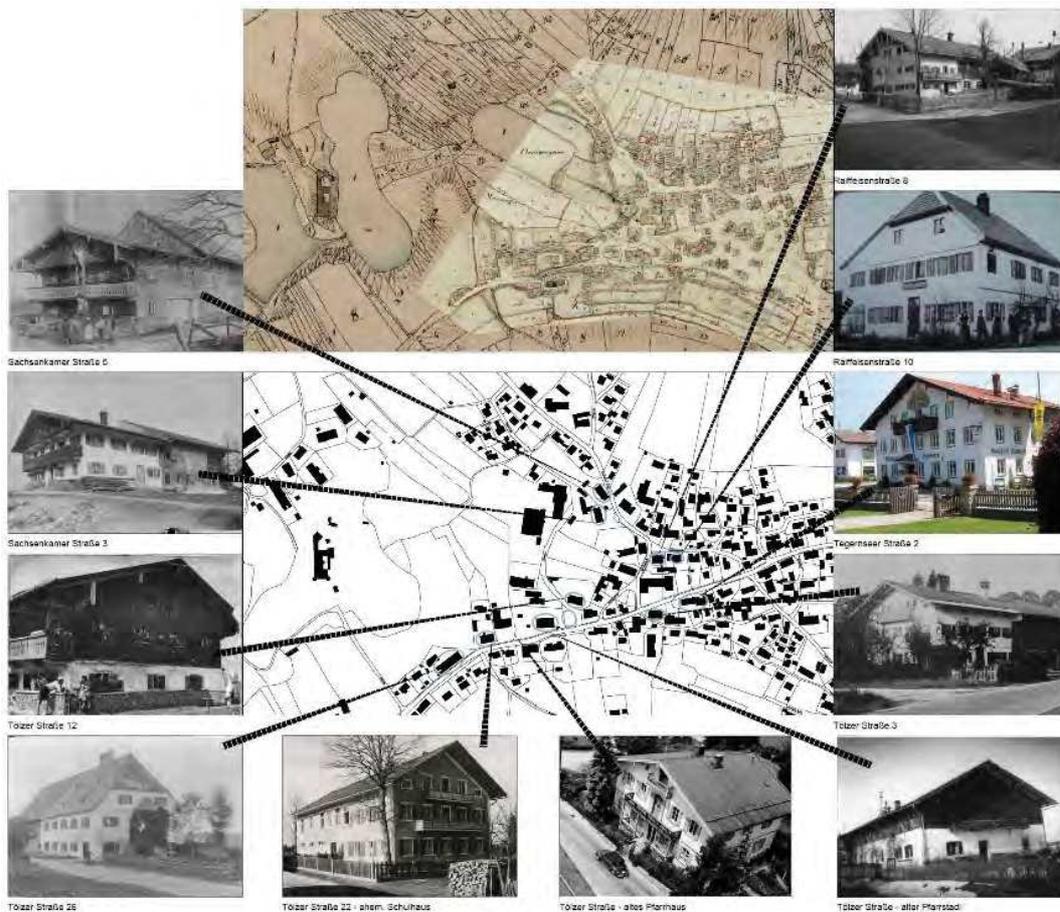
Ein erheblicher Teil dieser Gebäude mit bäuerlichem Ursprung wurde zu Wohnzwecken umgenutzt, wobei es unterschiedliche Nutzungsintensitäten, Qualitäten und Erhaltungszustände gibt.

In Anlehnung an die Ergebnisse des denkmalpflegerischen Erhebungsbogens ist noch ein erhebliches Potenzial an historischer Gebäudesubstanz in der Ortslage von Reichersbeuern vorhanden, welches das Ortsbild wesentlich prägt und zur Identität des Ortes beiträgt.

Abb. 48: Beispiel Wohnnutzung



Abb. 49: Übersicht über die überformte historische Gebäudesubstanz (vgl. Karte 15)



Quelle Bildmaterial: Gemeindecarchiv Reichersbeuern

Eine Erkenntnis des denkmalpflegerischen Erhebungsbogens ist eine Übersicht zu den zu überformten und weggenommenen ortsbildprägenden Baukörpern:

Darunter befanden sich Gebäude mit wichtigen dörflichen Einrichtungen, wie z.B. die ehem. Schulhäuser, das Pfarrhaus mit Stadl und der Neuwirt. Andere Bilder zeigen Anwesen aus der bäuerlichen Tradition.

3.4 Nutzungsstruktur

→ siehe Kap. 2.1 Gemeindeprofil

Abb. 50: Auszug Karte Nutzungsstruktur (vgl. Karte 12)



Legende

-  Haupt (Wohnen)- und Nebengebäude
-  Einzelhandel - Versorgung
-  Einzelhandel
-  Dienstleistung
-  Gastronomie/Beherbergung
-  Gewerbe/Handwerk
-  Landwirtschaft
-  öffentliches Gebäude

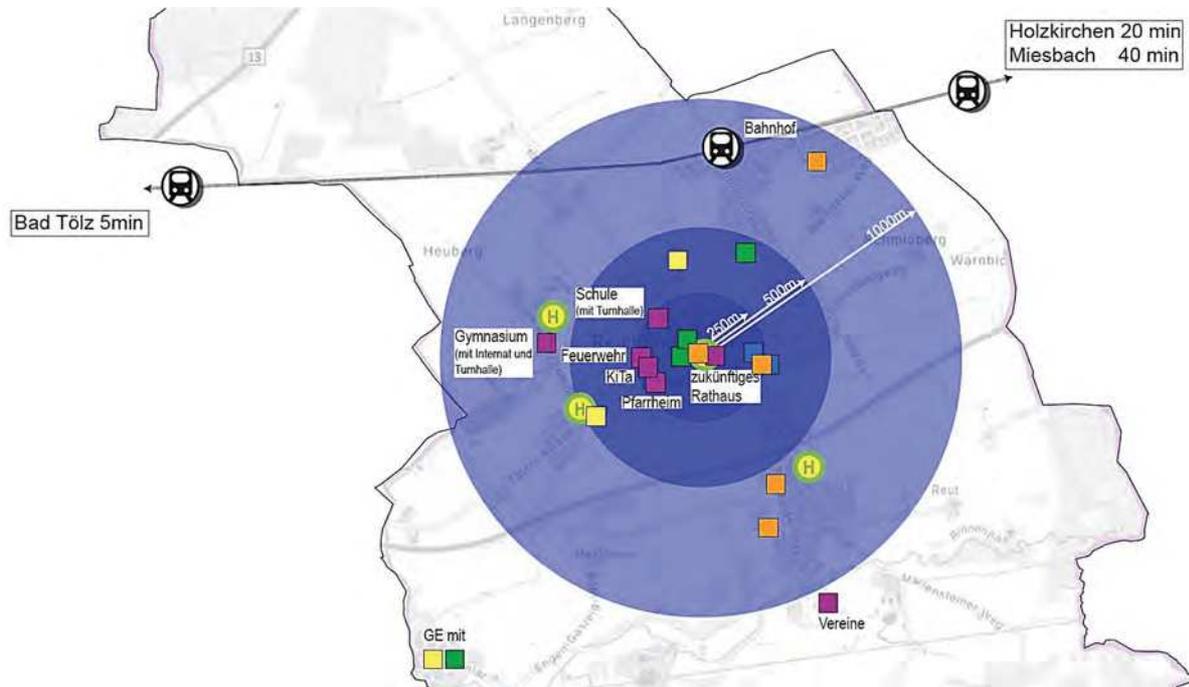
-  soziale und medizinische Versorgung
-  Leerstand bzw. Unternutzung
-  ehemalige Nutzung, z.B. Landwirtschaft

HINWEIS: Die Nutzung bezieht sich vornehmlich auf die Situation im EG.

Übersicht

Die nachfolgende Abb. gibt eine Übersicht über die Lage und fußläufigen Erreichbarkeiten der wichtigsten Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen.

Abb. 51: Übersicht fußläufige Erreichbarkeiten zu den öffentlichen Einrichtungen (vgl. Karte 7)



Bis auf den Bahnhof, die sog. Reitersäge (Vereine, Sport-/Freizeitangebot) und vereinzelte Beherbergungsangebote befinden sich alle weiteren Einrichtungen im Kernort – innerhalb eines 500-Meter-Radius. Räumliche Schwerpunkte bilden sich im Gemeinbedarfsbereich entlang der Schulgasse (mit allen öffentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen) sowie in der Ortsmitte rund um den Gebäudekomplex Gasthof Altwirt, Gemeindesaal und zukünftiges Rathaus.

Den „Schlüssel“ für die weitere Stärkung der Ortsmitte stellt die Verlagerung des Rathauses in das bisherige Raiffeisengebäude dar. Im Umkehrschluss ergeben sich herausragende Entwicklungspotenziale hinsichtlich der Umnutzung des bisherigen Rathausstandortes mit Umfeld.

Nutzungsstruktur

In der Abfolge der Schulgasse befinden sich alle öffentlichen Einrichtungen. Beginnend mit dem Kindergarten, der Bauhof mit Feuerwehr, die Sportanlage mit Halle sowie die Grundschule an.

An den bisherigen Rathausstandort grenzt nach Norden ein Eisplatz an, der in der Vergangenheit eine wichtige Rolle spielte und aktuell vor allem als Stellplatzangebot genutzt wird (siehe Ausführungen in Kap. 4.2).

Diese konzentrierte und unmittelbare Anlage am Rand der Ortsmitte ist mit einer Reihe von Vorzügen verbunden. Dies betrifft die Erschließung mit den zugeordneten Stellplatzanlagen, die Vermeidung von Konflikten

Abb. 52: Bisheriger Rathausstandort



sowie die topographisch gelungene Einbindung der größeren Gebäude Sporthalle und Grundschule in die Talmulde.

Das Angebot an öffentlichen Einrichtungen im Ortszentrum wird durch das Gymnasium mit Internat (Schlossareal) sowie den Freizeitstandort „Reitersäge“ (u.a. Schützen, Eisstockbahn) im Anschluss an die Siedlungserweiterung südlich der B 472 ergänzt. Im Umfeld der Reitersäge wurde aktuell ein Waldkindergarten in Betrieb genommen.

In der Ortsmitte konzentriert sich derzeit das Nahversorgungsangebot.

Dreh- und Angelpunkt stellt die Wiederbelebung des Gasthofes Altwirt mit Saal dar. Über die gemeindliche Trägerschaft konnte ein geeigneter Pächter gefunden werden und damit auch der Betrieb des Gemeindesaals gesichert werden. Der Gemeindesaal steht sowohl der Gastronomie als auch für öffentliche und kulturelle Veranstaltungen zur Verfügung.

Die Raiffeisenbank verlagert ihren Standort an den bereits geräumten Standort des Neuwirtes.

Der Anschlussbereich der Ortsmitte in Richtung Raiffeisenstraße ist durch dörfliche Mischnutzungsstrukturen mit Sparkasse, Friseursalon, Arztpraxis, Handwerksbetriebe sowie Landwirtschaft geprägt.

Für das weitere Nahversorgungsangebot stehen eine Bäckerei mit Tagescafe sowie eine Filialmetzgerei mit Teilöffnungszeiten zur Verfügung. Dieses Angebot wird durch eine nah gelegene Gärtnerei mit Obst- und Gemüseverkauf (Oberländerstraße) ergänzt.

In Bezug auf das Lebensmittelnahversorgungsangebot ist die Nähe zum Standort „Flinthöhe Bad Tölz“ mit umfangreichen Angeboten an Voll- und Teilsortimentern (mit einer Erreichbarkeit von ca. 5 km) zu berücksichtigen.

An den Randlagen des Altortes haben sich eine Reihe von aktiven landwirtschaftlichen Betrieben (siehe Kap. 2.8) erhalten. Darüber hinaus finden sich weitere Handwerksbetriebe in den Anschlussbereichen des Altortes.

In Relation zur Ortsgröße sind das Ortszentrum von Reichersbeuern mit den Anschlussbereichen noch mit einer ausgeprägten Mischnutzungsstruktur gekennzeichnet, wobei die öffentlichen Einrichtungen das „Rückgrat“ bilden.

Mit Ausnahme von drei Leerständen in Zusammenhang mit Baudenkmalern bzw. ortsbildprägenden Gebäuden ist keine weitergehende Leerstandsproblematik festzustellen.

Abb. 53: Grundschule



Abb. 54: Sporthalle



Abb. 55: Gastronomie



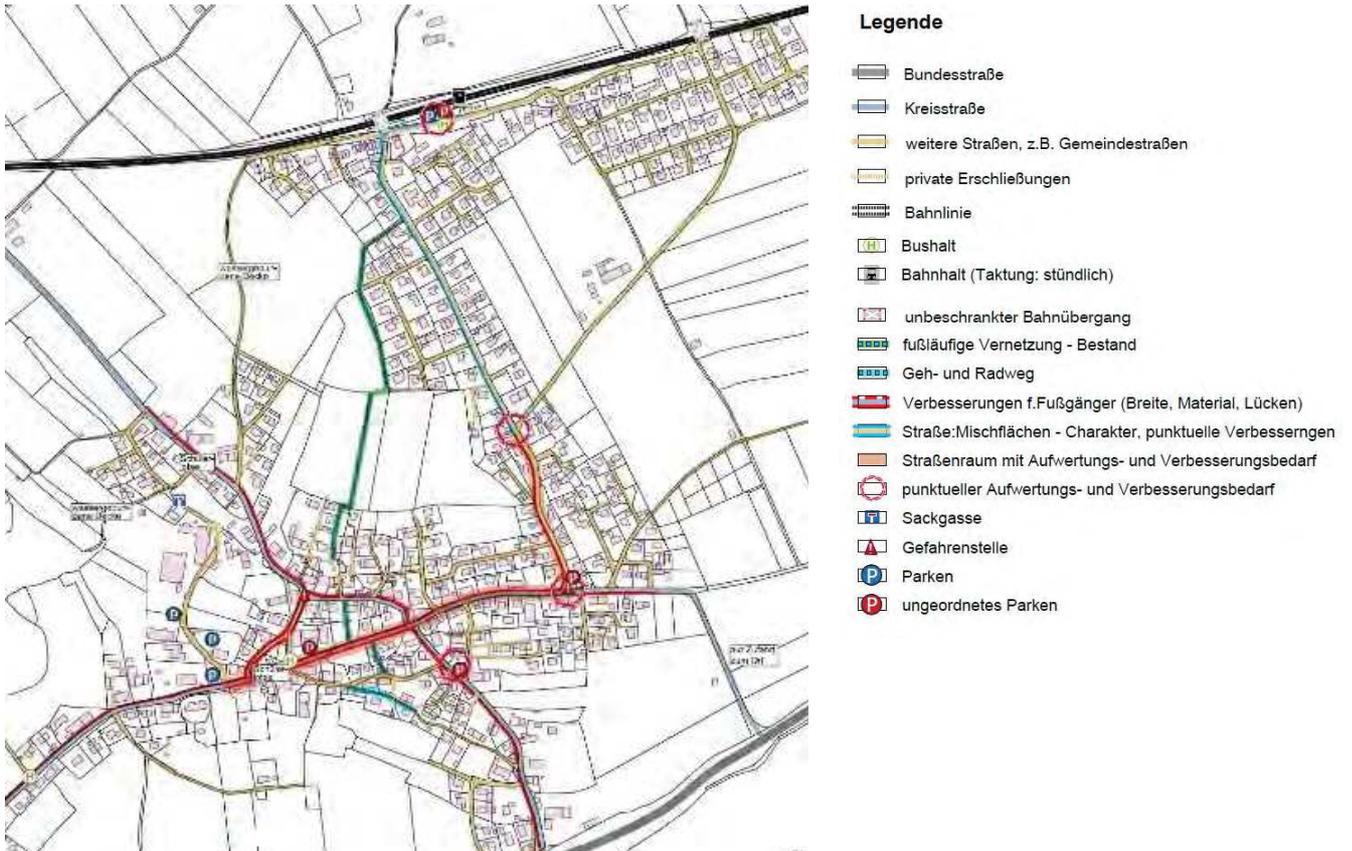
Abb. 56: Bäckerei mit Tagescafe



3.5 Verkehr

Hinweis: Der für den Verkehr wichtige Bereich der Bahnhofstraße wird in Zusammenhang mit der vorgesehenen Dorfentlastungsstraße als „Vertiefungsbereich“ in Kap. 4.2 dargestellt. Diese Darstellung umfasst auch Aussagen zur Bestandssituation und Bewertung, auf deren Grundlage im jeweiligen Straßenabschnitt erste Verbesserungsvorschläge abgeleitet wurden. Eine Trennung zwischen Bestand/Bewertung und Verbesserungsvorschlägen ist an dieser Stelle nicht sinnvoll.

Abb. 57: Auszug Karte Verkehrsstruktur (vgl. Karte 1)



Erschließung

Der Ortsbereich von Reichersbeuern ist von allen Seiten an das übergeordnete Verkehrssystem angeschlossen:

- an die B 472 von Westen über den Engen-Gaststeig-Weg im Anschluss an die Tölzer Straße und von Osten über die Tegernseer Straße;
- von Norden über die Sachsenkammer Straße an die B 13.

Die innere Erschließung erfolgt zentral über die „Achse“ Tölzer und Tegernseer Straße, von der alle weiteren, wichtigeren Erschließungen abzweigen.

Abb. 58: Westl. Ortseingang Tölzer Straße



Parallel zur Tölzer/Tegernseer Straße übernimmt im Bereich der Ortsmitte die Raiffeisenstraße eine wichtige innerörtliche Erschließungsfunktion, die auf die ursprüngliche Hauptachsenfunktion zurückzuführen ist. In deren Weiterführung schließen sich die Sachsenkamer Straße nach Norden sowie die Probststraße nach Süden an.

Von dieser horizontalen „Grunderschließung“ in Ost-West-Richtung zweigen u.a. folgende, wichtige Vertikalachsen ab:

- Probststraße in Anbindung des Siedlungsbereichs südlich der B 472.
- Bahnhofstraße zur Anbindung an den Bahnhof und die nordöstlichen Wohnsiedlungsgebiete.
- Schulgasse in Anbindung der Gemeinbedarfseinrichtungen, wobei diese zur Unterbindung des Durchgangsverkehrs als Sackgasse ausgebildet ist.

Abb. 59: Sachsenkamer Straße



Abb. 60: Bahnhofstraße



ÖPNV

Der Bahnhof Reichersbeuern spielt für den Pendler- und Schülerverkehr, auch aus den Nachbargemeinden, eine wichtige Rolle.

Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 800 m, wobei alternativ zur Bahnhofstraße auch eine fußläufige Anbindung über den Bahnhofsweg gegeben ist.

Der unmittelbare Zustiegsbereich wurde vor einigen Jahren neu gestaltet; ein Verbesserungsbedarf besteht im Bereich der Zuwegung und der Fahrradstellplätze. Darüber hinaus ist auch die direkt angeordnete Buswendeschleife als solche nicht erkennbar und wird zu Stellplatzzwecken genutzt.

Die geordnete Stellplatzanlage fügt sich in Zusammenspiel mit Grünanlagen unaufgeregt ein und weist Verdichtungs- und Ausbaumöglichkeiten auf.

Außer der Haltestelle am Bahnhof befinden sich drei weitere Haltestellen für Linienbusse im Ortsbereich von Reichersbeuern:

- Haltestelle in der Ortsmitte (Tölzer Straße) am Gemeindepark (siehe Abb.).
- Haltestelle an der Probststraße im Anschlussbereich zur Siedlungserweiterung südlich der B 472.
- Haltestelle Tölzer Straße im Einmündungsbereich zum Schlossweg (Anbindung Schloss/Gymnasium).

Ergänzend ist im Bereich der Grundschule eine Schulbushaltestelle angeordnet.

Abb. 61: Bahnhof Reichersbeuern



Abb. 62: Stellplatzanlage



Abb. 63: Bushaltestelle in der Ortsmitte



Ruhender Verkehr

Außer dem o.g. Stellplatzangebot am Bahnhof gibt es im Ortsbereich von Reichersbeuern in Andienung an die Gemeinbedarfseinrichtungen entlang der Schulgasse weitere geordnete Stellplatzangebote.

Diese decken in Ergänzung auch den Bedarf für die kirchlichen Einrichtungen (Kirche, Pfarrheim) ab.

Durch die lineare Anordnung und eine ansprechende, dörfliche Gestaltung fügen sich die Stellplatzanlagen sehr gut in die ortsräumliche Situation ein.

Ein ergänzendes Stellplatzangebot ergibt sich auf dem Eisplatz hinter dem Rathaus.

Eine weniger geordnete und ungeordnete Stellplatzsituation stellt sich in folgenden Bereichen dar:

- Ortsmitte vor dem Gasthaus zum Altwirt mit Saal und zukünftigem Rathaus.
- In Teilbereichen entlang der Bahnhofstraße (siehe anschließender Abschnitt zur Bahnhofstraße).
- Im Einmündungsbereich Probststraße und Richtergerasse, in Andienung an die Bäckerei mit Tagescafe.

Ein Neuordnungsbedarf ergibt sich insbesondere im Zuge der Neugestaltung der Ortsmitte.

Hierzu wird im Kap. 4.2 vertiefend auf die bisherigen Überlegungen eingegangen.

Insgesamt ergibt sich eine gute Stellplatzausstattung, die sich sowohl auf das quantitative Angebot als auch in gezielter Andienung an die jeweiligen Einrichtungen bezieht.

Darüber hinaus fügen sich die bestehenden Stellplatzanlagen auch aus gestalterischer Sicht in die jeweilige ortsräumliche Situation ein.

Abb. 64: Stellplatzangebot Rathaus und Kindergarten



Abb. 65: Stellplatzangebot Sporthalle und Grundschule



Abb. 66: Stellplatzangebot Ortsmitte



Fußwege

Die nachfolgende Darstellung der Fußwege umfasst fahrbahnbegleitende Angebote sowie reine Fußwegeverbindungen.

Das Angebot an fahrbahnbegleitenden Seitenbereich stellt sich wie folgt dar:

- Insgesamt ist ein fahrbahnbegleitendes „Grundangebot“ entlang der wesentlichen innerörtlichen Erschließungsachsen gegeben.
- Entlang der Hauptachsen ist in der Regel ein Gehwegeangebot gegeben, dieses ist überwiegend als schmales Hochbordangebot ausgestaltet und weist in Teilbereichen Lücken und Bauschäden auf.
- An der Probststraße fehlt ein begleitendes Gehwegeangebot; auch in Zusammenhang mit der ungeordneten Stellplatzsituation im Umfeld der Bäckerei ergibt sich für Fußgänger eine Gefahrensituation. Eine Verbesserung erscheint jedoch aufgrund der eigentumsrechtlichen Situation schwierig.
- *Zur fußläufigen Erschließung entlang der Bahnhofstraße siehe anschließender Abschnitt.*

Zur Situation der „unabhängigen“ Fußwegeverbindungen:

- Von der Ortsmitte ist über den Bahnhofsweg im Flurbereich eine durchgängige Fußwegeverbindung zum Bahnhof gegeben. Diese trägt in vielfältiger Form (u.a. Schulweg) zur fußläufigen Entlastung der Bahnhofstraße bei. Die Nutzung des öffentlich gewidmeten Fußweges sollte auch in Bewirtschaftungszeiten sichergestellt werden. Zu einer nachhaltigen Lösung tragen eine dauerhafte Sicherung und ein behutsamer Ausbau des Wegeabschnitts im Flurbereich bei.
- In der Ortsmitte auf Höhe Tegernseer Straße 4 stellt sich in Fortführung des Bahnhofswegs eine fußläufige Verbindung Richtung Süden dar, die über einen fußläufigen „Pfad“ zur untergeordneten Oberländer Straße und dem Trisberger Weg bis zur Probststraße führt. Hierdurch ergibt sich eine durchgängige, vertikale fußläufige Verbindung durch den gesamten Ortsbereich bis zum Bahnhof.
- Der Trisberger Weg ist im Anschlussbereich zur Oberländer Straße als kombinierter Geh- und Radweg ausgewiesen.
- Insbesondere in den nördlichen Altortlagen tragen private Wege zur Erschließung von Einzelanwesen und zur Ergänzung des fußläufigen Angebots bei.

Eine Sonderstellung nimmt der Schongerweg im Anschluss an die Wohnbebauung bis zur Einmündung auf Höhe der Bahntrasse ein.

Durch die bestehende Ausgestaltung mit wassergebundener Decke dient dieser auch zur fußläufigen Verbindung. Der fußläufigen Verbindungsfunktion soll auch im Rahmen eines geplanten Ausbaus Rechnung getragen werden.

Im Vertiefungsbereich gibt es keine ordnungsrechtlich ausgeschilderten Radwege. Aufgrund der vergleichsweise geringen Verkehrsbelastung sind die Erschließungsstraßen für Radfahrer gut nutzbar.

Abb. 67: Gehweg Tegernseer Straße



Abb. 68: Rauschgasse im Anschluss zur Tegernseer Straße



Abb. 69: „Bahnhofsweg“

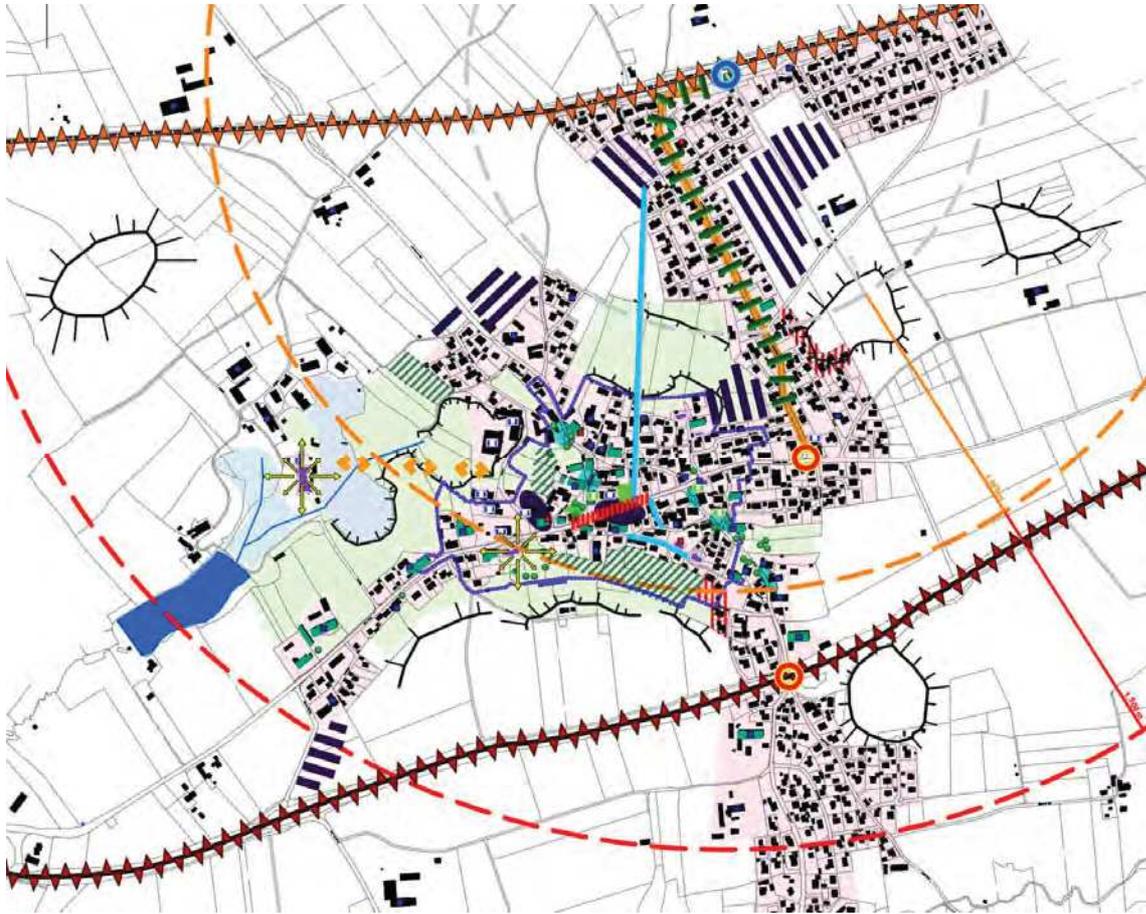


Abb. 70: Trisberger Weg



3.6 Bewertung: Stärken und Schwächen

Abb. 71: Auszug Karte Werte und Herausforderungen (vgl. Karte 16)



Werte und Potentiale

Die Ortsstruktur von Reichersbeuern geht auf das Zusammenspiel zwischen den bebauten Ortsräumen sowie der Topographie und Landschaft zurück. Der Altort hat sich als kompaktes Haufendorf am Fuß des Kirchbergs in der Tallage entwickelt.

Die umgebenden Grünstrukturen gliedern in Verbindung mit Senken sowie Hochpunkten die Siedlungsstruktur und wirken in die Ortslage hinein. Zur Gliederung in den Ortslagen tragen auch die vorhandene Großbaumstrukturen bei. Durch die Grünstrukturen und die Topographie ergeben sich vielfältige Blickbeziehungen zwischen Dorf und Landschaft.

Als Identifikationsmerkmale wirken vor allem die Pfarrkirche mit dem unverwechselbaren Kirchturm sowie die Schlossanlage – beides im Zusammenspiel mit der

Abb. 72: Dorf und Landschaft



umgebenden Kulturlandschaft (Kirchberg mit seinen Wölbäckern² und Weiherlandschaft).

Insgesamt wird das Ortsbild maßgeblich vom Gebäudebestand mit zahlreichen denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäuden bestimmt.

Die Ortslage von Reichersbeuern ist durch ein gutes Angebot an dörflichen Mischnutzungsstrukturen gekennzeichnet, das auf Landwirtschaft, Handwerk und vereinzelte Versorgungsangebote zurückgeht.

Die kompakte Anlage der Gemeinbedarfseinrichtungen im unmittelbaren, fußläufigen Anschluss an die Ortsmitte trägt zur Attraktivität und Stabilität des Ortszentrums bei. Mit der eingeleiteten Immobilienrochade ist es über die Trägerschaft der Gemeinde gelungen, die Gastronomie und den Gemeindesaal wiederzubeleben.

Die geplante Verlagerung des Rathauses an den Standort der Raiffeisenbank trägt zur funktionalen Stärkung bei und schafft die Voraussetzungen, um eine umfassendere Gestaltung zur einer wahrnehmbaren „Ortsmitte“ zu schaffen.

Gleichzeitig ergibt sich eine umfassende Entwicklungsperspektive im Zuge der Umnutzung des jetzigen Rathauses unter Einbeziehung des Eisplatzes. Die vorausschauende Sicherung der Immobilien Tölzer Straße 3 (Ortsmitte) und Tölzer Straße 10 (beim jetzigen Rathaus) eröffnet zusätzliche Entwicklungsspielräume.

Insbesondere dem Gemeinbedarfsbereich und dem Bahnhof ist eine gute Stellplatzausstattung zugeordnet, was sowohl das quantitative Angebot als auch die Ausgestaltung betrifft.

Der Ort Reichersbeuern ist mit der direkten Anbindung an zwei Bundesstraßen sowie dem Bahnhof insgesamt sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Das vorhandene Fußwegenetz gewährleistet eine attraktive Vernetzung zwischen der Ortsmitte und dem Bahnhof mit den nördlichen Siedlungsgebieten.

Im Altortbereich stellt das Fußwegenetz, auch über kleine Ortsstraßen, das abseits der Haupterschließungen läuft ein hohes Potenzial dar, das z.T. gesichert und aufgewertet werden sollte.

Abb. 73: Wölbacker am Kirchberg



Abb. 74: Entwicklung der Ortsmitte



Abb. 75: Ortsbildprägendes, leerstehendes Anwesen (Sachsenkammer Straße)



Abb. 76: Gemeinbedarfseinrichtungen



² Sog. „Wölbäcker“, auch Hochäcker genannt, stellen parallel verlaufende, gewölbte Ackerbeete dar, welche durch eine spezielle Pflugtechnik geformt wurden. Bis in das Mittelalter stellten die Wölbäcker die wichtigste Form der Ackerbodenbereitung dar.

Mängel und Herausforderungen

Einleitend ist eine Einordnung des nachfolgenden Abschnitts erforderlich. Für den Ort Reichersbeuern stehen keine grundlegenden, strukturellen oder funktionalen Schwächen im Vordergrund. Stattdessen konzentriert sich der nachfolgende Abschnitt auf die Darstellung von Herausforderungen, die sich für die weitere Ortsentwicklung stellen.

Die attraktive Lage und gute Verkehrsanbindung geht mit einem hohen Siedlungsdruck einher, der die gemeindliche Planungshoheit vor hohe Herausforderungen stellt. Hierbei gilt es insbesondere die vorhandenen Qualitäten und die dörfliche Identität zu wahren.

Mit der weiteren Siedlungsentwicklung verbindet sich u.a. die Schwierigkeit, dass diese immer näher an sensible landschaftliche Gegebenheiten heranrückt.

Mit dem Siedlungsdruck stellen sich auch Herausforderungen an die Innenentwicklung im Sinne dessen, dass sich auch dichtere Wohnformen in die dörflichen Verhältnisse einfügen. Hier geht es v.a. um das Herstellen einer gestalterischen und strukturellen Einheit zwischen der bestehenden Bebauung und evtl. Ersatzbauten. Das bedeutet, das „Erhalten der Besonderheit“ mit einem sensiblen Umgang im Bezug auf Dachaufbauten, An- und Querbauten.

Mit den vorgenommenen Siedlungserweiterungen in den östlichen Anschlussbereichen zwischen dem Bahnhof im Norden und der Freizeiteinrichtung Reitersäge im Süden ergibt sich eine Weitläufigkeit, die die Erreichbarkeit und Vernetzungsbezüge vor Herausforderungen stellt. Während für den nördlichen Bereich gezielte Verbesserungen (u.a. Bahnhofsweg, Bahnhofstraße) möglich erscheinen, bleibt die Anbindung des südlichen Siedlungsbereichs durch die Trennwirkungen der Bundesstraße und die enge Durchfahrtsituation unbefriedigend.

Die jetzige Situation der Ortsmitte weist den Charakter einer Durchfahrtsstraße mit wenig Bezug zum Ortsgefüge auf. Ebenso stellt sich der zentrale Platzbereich als eine weitgehend ungeordnete Asphaltfläche mit geringem Bezug zu den benachbarten Grünanlagen dar. In Verbindung mit den Gebäudenutzungen ist eine umfassende Aufwertung hinreichend begründet.

Abb. 77: Herausforderung zur weiteren Siedlungsentwicklung



Abb. 78: Beispiel für die Innenentwicklung



Abb. 79: Ortsmitte



Herausforderungen zur Verbesserung der Fußgängersicherheit ergeben sich in der Bahnhofstraße und in der Probststraße mit unterschiedlichen Rahmenbedingungen und Potenzialen zu einer Verbesserung. Dies steht im Spannungsfeld mit dem Erhalt der bestehenden, überwiegend dörflichen Straßenraumqualitäten.

Die Verbindung zwischen dem Vertiefungsbereich und dem südlichen Siedlungsgebiet weist folgende Schwächen auf: sie ist nur durch eine Unterführung der dammartigen Bundesstraße gegeben. Der Seitenbereich ist schmal und mit einem Hochboard ausgebildet.

Abb. 80: Bahnhofstraße



Abb. 81: Probststraße



STRATEGIE UND HANDLUNGSPROGRAMM



4 Strategie

4.1 Entwicklungsstrategie

Aufgabe der Entwicklungsstrategie ist es, räumliche, städtebauliche und funktionale Ziele als Grundlage für die zukünftige Gemeinde- und Ortsentwicklung zu definieren.

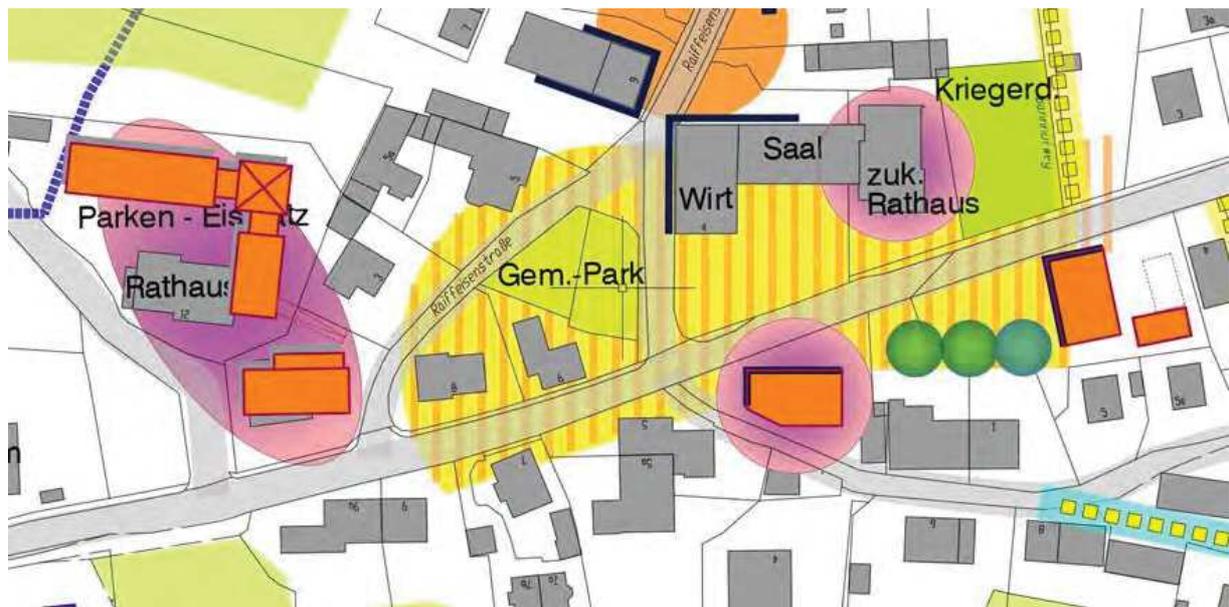
Die Strategie bildet dabei den übergeordneten Orientierungs- und Entwicklungsrahmen. Aus der Strategie lassen sich Handlungsfelder und Maßnahmen ableiten, die auf den nachfolgenden Seiten erläutert werden.

In den Zielen werden aufbauend auf die Vorschläge in den Arbeitsgruppen und Ortswerkstätten sowie fachlichen Überlegungen die wesentlichen Entwicklungserfordernisse sowie grobe Lösungs- und Umsetzungsansätze aufgezeigt.

Die Strategie mit dem Entwurf der Zielstellungen sowie den Maßnahmenvorschlägen wurde in der 2. Ortswerkstatt am 11.10.2019 mit Bürgern und Mitgliedern des Gemeinderates rückgekoppelt und abgestimmt.

Strukturkonzept für die Entwicklung des Ortszentrums

Abb. 82: Strukturkonzept für die Entwicklung des Ortszentrums (vgl. Karte 17)



Der Begriff des „Ortszentrums“ umfasst den gesamten Kartenausschnitt, während sich der räumliche Umgriff der „Ortsmitte“ (gelb schraffierte Fläche) auf das „Dreigestirn“ Gasthof zum Altwirt, Saal und zukünftiges Rathaus mit dem anschließenden öffentlichen Platz- und Straßenraum bezieht. Die Ortsmitte wird durch die beiden Seitenbereiche des Gemeindeparks und des Kriegerdenkmals sowie die gegenüberliegende Straßenseite mit dem Standort des ehem. „Postgebäudes“ und dem zukünftigen Standort der Raiffeisenbank ergänzt.

Darüber hinaus zeigt die Skizze auch eine erste Entwicklungsoption für den Standort des jetzigen Rathauses mit Umfeld (Schwerpunkt Wohnen) auf.

Übergeordnete Leitlinie³: Schaffung einer lebendigen und erlebbaren Ortsmitte

Die Schaffung einer lebendigen und gleichzeitig erlebbaren Ortsmitte bildet den Ausgangspunkt aller Überlegungen für die zukünftige Gemeinde- und Ortsentwicklung in Reichersbeuern.

Ausgangspunkt ist die im Jahr 2018 eingeleitete „Gebäuderochade“, bei der die Gemeinde das bisherige Gebäude der Raiffeisenbank sowie den Gasthof zum Altwirt mit Saal im „Tausch“ mit dem Flurstück des ehem. Gasthof „Neuwirt“ gesichert hat. Mit dieser couragierten und zukunftsweisenden Entscheidung hat die Gemeinde den Grundstein für die Entwicklung der Ortsmitte gelegt. Im Sinne von zwei Seiten der gleichen Medaille gilt es mit der Gastronomie- und Rathausfunktion einerseits eine „lebendige“ Ortsmitte zu gewährleisten und durch die Gestaltung eines verbindenden Platzbereichs die Ortsmitte andererseits auch „erlebbar“ werden zu lassen.

Aus Nutzungssicht spielt zunächst die bereits vollzogene Belegung des Gasthofs zum Altwirt eine herausragende Rolle, wobei dieser aus unterschiedlichen Gründen wie dem zentralen Standort, der gastronomischen Nutzung mit Treffpunkt- und Saalfunktion das „Herzstück“ des Dorfes darstellt. Dies spiegelt auch die Bedeutung des Altwirts in der Vergangenheit wieder.

Mit dem zukünftig, an den Saal anschließenden Rathaus ergeben sich eine Reihe von strukturellen und funktionalen Wechselwirkungen, um die Ortsmitte als lebendigen Mittelpunkt des Dorfes und der Gemeinde zu entwickeln.

Auf der gegenüberliegenden Seite bietet sich im Zuge einer Neuordnung des ehem. Postgebäudes (Tölzer Str. 3) die zusätzliche Schaffung einer geeigneten Mischnutzungs- bzw. Nahversorgungsfunktion an.

Der Weg, um die Ortsmitte auch erlebbar werden zu lassen, führt u.a. über eine Einbeziehung des Straßenraums der Tölzer Straße sowie des ehem. Postgebäudes. Im Vorbereich vor dem Gasthof zum Altwirt sowie dem neuen Rathaus soll ein zentraler und wahrnehmbarer Dorfplatz entstehen. Wichtige Bezugspunkte zum Dorfplatz stellen auch das Kriegerdenkmal und der Gemeindepark dar.

Ziel 1: Aufwertung von Platz- und Straßenräumen

Mit dem zukünftigen Dorfplatz soll ein neuer, erlebbarer Raum als Bindeglied zwischen den betreffenden Einrichtungen entstehen, der auch Bezug zu den beiden Freiraumbereichen Kriegerdenkmal und Gemeindepark aufnimmt.

Ausgehend von einer gestalteten Platzfläche sind u.a. gliedernde Baumpflanzungen und ein Dorfbrunnen vorgesehen, wobei auch eine Erweiterung des bestehenden Biergartens vorgesehen ist. Die Einbeziehung der Tölzer Straße soll zu einer Verkehrsberuhigung führen.

In der weiteren Vertiefung gilt es insbesondere die Stellplatzfrage in Abwägung zwischen dem Dorfplatz und Teilbereichen des Gemeindeparks zu klären.

In Verlängerung des Dorfplatzes bietet sich langfristig eine ergänzende Aufwertung der Kreisstraße (Tölzer und Tegernseer Straße) insbesondere zwischen den Einmündungsbereichen zur Schulgasse (mit Anbindung Gemeinbedarfseinrichtungen und zukünftiges Wohnen) und zur Probststraße (mit Anbindung an südliche Ortsbereiche und Nahversorgung) an.

³ In Bezug auf die Ergebnisse des Mitwirkungsprozesses sowie der fachlichen Erkenntnisse spiegelt die übergeordnete Leitlinie das wichtigste „Thema“ für die weitere Ortsentwicklung wider. Hieraus ergeben sich Anhaltspunkte und Hinweise für die Umsetzung (u.a. Prioritätensetzungen).

Im Umkehrschluss hat die übergeordnete Leitlinie nicht den Anspruch, Themen des gesamten Ortsbereichs von Reichersbeuern abzudecken.

Weitere punktuelle Aufwertungsanforderungen ergeben sich in Zusammenhang mit der Verbesserung der fußläufigen Verkehrssicherheit in der Bahnhofstraße und in der Probststraße (siehe nachfolgende Zielstellung).

Ebenso ergeben sich Wechselbezüge zur Schaffung eines Multifunktionsfeldes im Bereich des Schulgeländes.

Ziel 2: Verbesserung des örtlichen Verkehrsnetzes unter Berücksichtigung der fußläufigen Vernetzung und der Verkehrssicherheit

Ein wesentliches Augenmerk gilt der Verbesserung der Verkehrssicherheit in der Bahnhofstraße. Durch die Anbindung des Bahnhofes und die Erschließung von Siedlungsgebieten ergibt sich im ortsräumlichen Vergleich eine erhöhte Belastungssituation. Hierbei spielt neben der Erschließung des Bahnhofs der „hausgemachte“ Ziel- und Quellverkehr zu den Siedlungsgebieten eine wichtige Rolle.

Die Bahnhofstraße weist eine weitgehend dörfliche Gestaltqualität mit einem ausbaufähigen Verbesserungspotenzial auf. Neben der Neuordnung des Einmündungsbereichs Bahnhofstraße – Tegernseer Straße (TÖL 2) bieten sich punktuelle Maßnahmen zur wirksamen Reduzierung der Geschwindigkeit (zusätzliche Fahrbahnverengungen, Ausbuchtungen, Belagwechsel) an. Flankierend werden die Möglichkeiten zur Einrichtung von Tempo 30 unter Berücksichtigung einer begleitenden Verkehrsüberwachung überprüft.

Die ergänzende Aufwertung des Bahnhofsumfelds umfasst die Schaffung zusätzlicher Stellplätze durch die vorrangige Nachverdichtung der bestehenden Stellplatzanlage sowie eine Neuordnung der Fahrradstellplätze mit einem zeitgemäßen Konzept.

Die Aufwertung der Probststraße betrifft vorrangig die Verbesserung der fußläufigen Verkehrssicherheit, wobei dies durch ein mangelndes Platzangebot teilweise eingeschränkt ist.

Ergänzend zur Aufwertung der Kfz-bezogenen Erschließungsstrukturen stellt die Sicherung und Verbesserung der fußläufigen Vernetzung ein wesentlicher Baustein der zukünftigen Ortsentwicklungsstrategie dar. Demzufolge ergeben sich Wechselbezüge zur vorherigen Zielsetzung, die ausgehend von einem zusammenhängenden Wege-/Vernetzungssystem u.a. die o.g. fußläufige Aufwertung der Bahnhofstraße oder der Probststraße betreffen.

Hinzu kommt die Sicherung und der Ausbau des sog. Bahnhofswegs als vertikale, fußläufige Direktverbindung zwischen der Ortsmitte und dem Bahnhof bzw. den im nördlichen Bereich der Bahnhofstraße gelegenen Siedlungsgebieten. Dieser stellt auch eine wichtige fußläufige Entlastung der Bahnhofstraße dar.

Ziel 3: Schaffung alternativer Wohnangebote insbesondere im Ortszentrum

Für die Umnutzung des bisherigen Rathaus-Standortes unter Einbindung des angegliederten Eisplatzes sowie des angrenzenden Flurstücks Richtung Süden ergibt sich das Potenzial für eine gezielte Ergänzung des örtlichen Wohnangebotes auf Gemeindeflächen.

Dies betrifft vor allem die Schließung der Angebotslücken mittels eines geförderten Wohnungsbaus einerseits für ein altersgerechtes Wohnangebot für Senioren und andererseits mit dem Ziel eines bezahlbaren Wohnangebots. Hierbei steht die Schaffung eines Wohnangebots für die einheimische Bevölkerung – insbesondere für die Zielgruppe der Senioren – im Vordergrund.

Im Bereich des altersgerechten Wohnangebots sollen nach Möglichkeit zusätzlich Mischnutzungsangebote (z.B. Arzt- oder Therapiepraxis o.ä.) sowie ein Gemeinschaftsraum berücksichtigt werden. Ebenso soll auch der vorgelagerte Platzbereich einen zumindest halböffentlichen Charakter mit Treffpunkt- und Aufenthaltsfunktion aufweisen.

Die Schaffung eines derartigen, zentral gelegenen Wohnangebots trägt neben der Schließung von Angebotslücken auch zur Stabilisierung der Versorgungsfunktionen im Ortszentrum von Reichersbeuern bei.

In Zusammenhang mit der geeigneten Bereitstellung von Stellplätzen gilt es auch für die Bauformen behutsame, dorfverträgliche Lösungen zu entwickeln.

Ziel 4: Schaffung von ergänzenden Aktions- und Treffpunktmöglichkeiten

Mit diesem Ziel verbinden sich eine Reihe von Synergien zur Aufwertung des Ortszentrums mit der Schaffung eines vielseitig nutzbaren Dorfplatzes und abgeschwächt auch zur Umnutzung des bisherigen Rathauses für Wohnzwecke (mit zusätzlicher Aufenthalts- und Treffpunktfunktion).

Darüber hinaus stellte die Klärung einer adäquaten Ersatznutzung für den bisherigen Eisplatz in Zusammenhang mit der Entwicklung des Wohnangebots am bisherigen Rathaus einen weiteren Eckpunkt der Ortsentwicklung dar. Die Vorschläge und Ideen lassen sich in der Schaffung eines Multifunktions-/Kleinspielfeldes u.a. für Fußball, Basketball, Volleyball zusammenfassen.

Zunächst gab es Überlegungen, diesen im Bereich der Reitersäge in Zusammenhang mit den dort bereits vorhandenen Einrichtungen (Stockschützen etc.) anzusiedeln. In der weiteren Diskussion wurde jedoch deutlich, dass der vom Ortszentrum abseitig gelegene Standort sich mit dem Ziel einer möglichst hohen Nutzungsfrequenz nur bedingt verbinden lässt.

Alternativ hat sich Möglichkeit einer Ansiedlung auf dem bestehenden Hartplatz des Schulstandortes ergeben, der in Bezug auf den Standort im Ortszentrum und die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten für die Schule eine deutliche höhere Attraktivität und Nutzungsfrequenz gewährleistet.

Ziel 5: Erhalt der ortsbildprägenden Grünstrukturen (Erhalt des dörflichen Charakters)

Wie auch die Ergebnisse des denkmalpflegerischen Erhebungsbogens zeigen, geht die ortsräumliche Entwicklung von Reichersbeuern auf ein enges Wechselspiel mit den prägenden Grün- und Freiraumstrukturen sowie der topographischen Einbettung zurück.

Der „Kirchberg“ stellt einen ortsbildprägenden, sehr sensiblen Bereich dar, der von einer Bebauung freigehalten werden sollte. Die hohe Sensibilität ist neben der Topographie u.a. auf die vorhandenen Wölbäcker als Bestandteil der historischen Kulturlandschaft zurückzuführen.

Der „Dorfanger“ im Zentrum ist wegen des Bodendenkmals in Verbindung mit der Hochterrasse, der Sichtachse zum Schloss, der Nähe zu Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Kindergarten, Sportplatz) für eine Bebauung ungeeignet. An dieser Stelle zieht sich die bewegte Landschaft in unverwechselbarer Weise ins Dorf und stellt eine absolut erhaltenswerte bzw. schützenswerte Situation dar.

Der Standort „Ruhpoint“ sollte ebenfalls wegen der Topographie und der Ortsrandlage (optischer Ortsabschluss) von einer Bebauung freigehalten und aus dem FNP genommen werden. Auch bei diesem Standort wird auf die sensible Nähe zu den vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen verwiesen.

Die genannten Standorte und Grünstrukturen tragen wesentlich zur Unverwechselbarkeit der jetzigen Siedlungsstruktur von Reichersbeuern bei. Aufgrund des hohen Siedlungsdrucks gilt es, diese Qualitäten zu erkennen und mit Weitsicht gegenüber den Begehrlichkeiten einer kurzfristigen Siedlungstätigkeit abzuwägen.

Ziel 6: Optimierung der Flurwege (ergänzendes Handlungsfeld Flurentwicklung)

In Ergänzung zu den Zielstellungen für die Ortslage hat sich die „Optimierung der Flurwege“ als die zentrale Zielstellung im Rahmen der Flurentwicklung heraus kristallisiert.

Wie die in Kap. 2.8 dargestellten Ergebnisse der Arbeitsgruppe „Flurwerkstatt“ zeigen, handelt es sich durchwegs um Flur-, Feld- und Forstwege, die für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung im Gemeindegebiet auch unter Berücksichtigung von Vernetzungsaspekten eine wichtige Rolle spielen.

An erster Stelle steht die Sicherung und der Ausbau des Gramersauweges, der als Feld-/Forstweg die Bewirtschaftung der südlichen Waldgebiete gewährleistet. Neben dem Gramerauweg gibt es einen Bedarf für weitere ergänzende bzw. punktuelle Anpassungs- und Ausbaumaßnahmen: u.a. Feldweg zum Hochbehälter, Feldwege nördlich des Bahngleises sowie der sog. Hofzaunweg (Feld- und Radweg).

Neben dem Ausbau der Wege sind je nach Bedarf die Vermessung und Grenzermittlung sowie die Sicherung der eigentumsrechtlichen Voraussetzungen erforderlich.

Darüber hinaus reicht das Spektrum der baulichen Maßnahmen angefangen von einem grundlegenden Ausbau (mit entsprechenden Unterbaumaßnahmen) bis hin zu punktuellen Anpassungsmaßnahmen.

Insgesamt trägt diese Zielstellung zu einem nachhaltig nutzbaren Wegenetz für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Gemeindegebiet von Reichersbeuern bei.

4.2 Vertiefungsbereiche

In Anlehnung an die Entwicklungsstrategie und Zielstellungen wurden folgende Vertiefungsbereiche u.a. im Rahmen der Arbeitsgruppen und Ortswerkstätten bearbeitet:

- Vertiefungsbereich „Ortsmitte“
- Vertiefungsbereich „Wohnen am bisherigen Rathausstandort“ mit Alternativangebot zum Eisplatz
- Vertiefungsbereich Bahnhofstraße unter Berücksichtigung der angedachten Dorfentlastungsstraße

Vertiefungsbereich „Ortsmitte“

→ Die Überlegungen und Ergebnisse zur Entwicklung der „Ortsmitte“ wurden auch anhand des Strukturkonzeptes im vorherigen Kap. 4.1 weitgehend dargestellt.

Ergänzend zu den Ausführungen in Kap. 4.1 sind kurzfristig in den nächsten ein bis zwei Jahren folgende Maßnahmen bzw. Schritte von Bedeutung:

- Die derzeit bauliche Umnutzung des ehem. Raiffeisenbank-Gebäudes zu einer „Rathausnutzung“. Im Gegenzug ist vorgesehen, dass die Raiffeisenbank-Filiale vorübergehend bis zur Realisierung des neuen Standorts (Tegernseer Str. 2) das bisherige Rathausgebäude (Schlugasse 3) nutzt.
- Die gezielte Aufwertung des Saals, die sich u.a. auf eine gestalterische Aufwertung und die technische Ausstattung bezieht (ggf. Umsetzung im Rahmen einer vorgezogenen Maßnahme, siehe Kap. 4.3/4.4.).

Die weitere wichtige Maßnahme im Bereich des Hochbaus – der Ersatzbau des ehem. Postgebäudes (Tölzer Str. 3) - hängt von der Schaffung eines Ersatzwohnangebotes ab. Damit schließt sich der Kreis zum nachfolgenden Vertiefungsbereich.

Vertiefungsbereich „Wohnen am bisherigen Rathausstandort“

Abb. 83: Lageplan Standort bisheriger Rathausstandort mit Umfeld



Im Erarbeitungsprozess des Gemeindeentwicklungskonzeptes (GEK) wurde der Entwicklung am bisherigen Rathausstandort eine hohe Bedeutung beigemessen.

Der Standort definiert sich durch den jetzigen Rathaus-Standort unter Einbeziehung des nach Norden angrenzenden Eisplatzes sowie dem von der Gemeinde zwischenzeitlich gesicherten Anwesen Tölzer Straße 10.

Dieser ist durch eine zentrale Lage mit unmittelbar umgebenden Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergarten, Schule, Pfarrhof) sowie einer fußläufig gut erreichbaren Nähe zum Bereich der Gastwirtschaft und zum neuen Rathaus gegeben.

Der Standort umfasst insgesamt eine entwickelbare Fläche von ca. 3.735 m² (Rathaus und Eisplatz 2.850 m², Tölzer Str. 10 mit 885 m²). Durch den Kauf des Anwesens Tölzer Straße 10 ergeben sich zusätzliche Erschließungsmöglichkeiten im Bereich Tölzer Straße und Raiffeisenstraße. So wäre u.a. die Schaffung einer „Tiefgarage“ („Halbtiefgarage“) unter Ausnutzung der Topographie mit Zufahrt von Osten denkbar.

Im Erarbeitungsprozess des GEK bestand von Seiten der Arbeitsgruppen in folgenden Punkten Übereinstimmung:

- Im Vordergrund steht die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohn- und Betreuungskonzeptes für Senioren.
- Ergänzende Schaffung eines bezahlbaren Wohnangebotes als Ersatzwohnraumangebot für das ehem. Postgebäude (Tölzer Str. 3) und z.B. für gemeindeeigenes Personal im Kindergarten.
- Wunsch nach Einbindung eines medizinisch-therapeutischen Angebots – vorzugsweise Arztpraxis (ggf. auch als Filialpraxis etc.).
- Ggf. zusätzlicher Gemeinschaftsraum als Treffpunkt im Haus.
- Vorgelagerter Platzbereich der einen zumindest „halböffentlichen Charakter“ mit Treffpunkt- und Aufenthaltsfunktion aufweist.

Insgesamt war es wichtig, dass im Zuge einer Umnutzung ein öffentlicher bzw. halböffentlicher Charakter mit entsprechenden Zugänglichkeiten erhalten bleibt und eine Abschottung vermieden wird. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Areal aufgrund der Lage und dem Umfeld im gemeindlichen Eigentum verbleiben soll und damit auch die Finanzierung des Vorhabens über die Gemeinde gesichert werden muss.

Um dies zu gewährleisten, bietet sich insbesondere eine Förderung über KommWFP (Kommunales Wohnraumförderungsprogramm) an. Hierzu fand ein erster Abstimmungstermin mit dem Sachgebiet 35 Wohnungswesen an der Regierung von Oberbayern am 02.09.2019 statt, bei dem die Rahmenbedingungen sowie die grundsätzliche Förderbereitschaft über KommWFP abgeklärt wurden.

Auf Basis der Nutzungsvorstellungen und der entwickelbaren Flächen wurde im Rahmen des GEK eine erste Skizze für ein städtebauliches Bebauungsschema erstellt. Dieses diente u.a. als Diskussionsgrundlage für die 2. Ortswerkstatt am 11.10.2019.

Abb. 84: Denkbare Bebauungsschema



Quelle: Planungsgemeinschaft Raab+Kurz

Mit dem Bebauungsschema verbinden sich folgende Grundüberlegungen, die im Sinne einer Diskussionsgrundlage die Nutzungsmöglichkeiten aufzeigen sollten.

- In Bezug auf die von Süd nach Nord ansteigende Topographie und die Größe des Areals bieten sich zwei getrennte Gebäudebereiche an.
- Bebauung: II + D (2 Vollgeschosse + Dachgeschoss).
- Senioren-Wohnen: Schwerpunkt 2-Zimmer-Wohnungen.
- Bezahlbares Wohnen: Wohnungsmix.
- Für das Senioren-Wohnen ist eine vollständige barrierefreie Erschließung (mit Aufzug) erforderlich; für das bezahlbare Wohnen erscheint ggf. eine barrierefreie Erschließung des Erdgeschosses ausreichend.

Im Nachgang zur 2. Ortswerkstatt gab es innerhalb des Gemeinderats einen zusätzlichen Klärungsbedarf, was die Größenordnung der Bebauung, das zeitliche Vorgehen und die Einordnung der GEK-Ergebnisse betraf. Diese Punkte wurden in einem Sondertermin des Gemeinderats am 05.11.2019 aufgegriffen und eine Klärung vorgenommen.

Ausgehend von einer Übereinstimmung zu den o.g. Nutzungsvorstellungen wurde deutlich, dass die bauliche Größenordnung und Dimensionierung an dieser Stelle eine hohe Sensibilität aufweisen, die im Wechselspiel mit dem Nutzungskonzept geklärt werden müssen. Hierbei liegt die wesentliche Herausforderung darin:

- eine ausreichend kritische Masse an Wohnungen für ein qualitativ hochwertiges Betreuungskonzept zu gewährleisten,
- mit dem Baukonzept (Größenordnung, Kubatur, Gestaltung) das Einfügen in das dörfliche Umfeld zu erreichen
- sowie insgesamt ein ausgewogenes und tragfähiges Gesamtkonzept in der Vermittlung nach innen und außen zu erreichen.

Es wurde deutlich, dass im Vorfeld eines weitergehenden Planungs- und Vergabeverfahrens (VGV-Verfahren) ein Vorkonzept im Sinne einer Machbarkeitsstudie als sinnvoll erachtet wurde, in der Vorschläge für ein tragfähiges Nutzungs- und Baukonzept unter Mitwirkung des Gemeinderats und der GEK-Arbeitsgruppe entwickelt, sondiert und abgewogen werden. Neben der Klärung von Lösungsmöglichkeiten für das Nutzungs- und Baukonzept spielt auch die Klärung der Kosten und Finanzierung eine wichtige Rolle.

Zur weiteren Klärung des Betreuungskonzepts fand mit Frau Krafft-Otto (Expertin und Projektberaterin im Bereich Pflege- /Betreuungskonzepte) am 19.11.2019 ein Abstimmungstermin statt.

Grundlegend wurde festgestellt, dass der Betreuungs- und Pflegebedarf in ländlichen Gemeinden wie Reichersbeuern insgesamt deutlich zugenommen hat und zukünftig noch deutlich zunehmen wird. Auf diese Entwicklung müssen gegenwärtig bereits Antworten und Lösungen gefunden werden, auf die in Zukunft sukzessive weiter auf- und ausgebaut werden kann. Dies betrifft insbesondere die Frage, inwieweit der Weg in eine stationäre Einrichtung („Pflegeheim“) im regionalen Umfeld vorgezeichnet ist oder inwieweit vor Ort alternative Wohn- und Betreuungsmodelle aufgebaut werden können.

Vor diesem Hintergrund zeigen Erfahrungen mit Gemeinden in vergleichbarer Größe wie Reichersbeuern, dass es per se nicht nur um ein Bedarfs- sondern vielmehr auch um ein Vermittlungs- und Entscheidungsproblem geht.

Davon ausgehend wurden erste Überlegungen für ein „Betreuungskonzept“ entwickelt, welche es weiter zu vertiefen gilt:

- Grundkonzept: Barrierefreies Einstiegswohnangebot für Senioren mit schrittweiser, ausbaubarer Betreuung und Pflege bis hin zum Pflegegrad 5:
 - Grundstufe (selbstversorgend): niederschwelliges, komfortables und bezahlbares Wohnangebot für Senioren.
 - Stufe 2: Niederschwellige Betreuungs-/Unterstützungsangebote wie Haushaltshilfe, Mobilitäts- und Versorgungsunterstützung (ggf. auch auf nachbarschaftlicher Basis).
 - Stufe 3: Schrittweise, zubuchbare Betreuungs- und Pflegeleistungen; hierfür wäre der Aufbau eines kleinen Pflegestützpunktes mit einem Team von 3 bis 4 Personen (inkl. Wochenenddienste) als integrativer Teil des Konzeptes denkbar.
- Die Wohnungen sollten im Kern kompakte 2-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von 55 bis 65 m² umfassen. Ebenso sind barrierefreie Wohnungsgrundrisse (v.a. barrierefreie Bäder) sowie eine barrierefreie Erschließung erforderlich.

Zentrales Ziel ist es, eine „Heimat“ im Sinne eines gut organisierten Wohn- und Betreuungsangebotes für ältere Menschen in Reichersbeuern zu schaffen. Dies verbindet sich u.a. mit folgenden Teilaspekten:

- Angst vor dem Alter nehmen; mit dem Wohnangebot verbindet sich eine gut gestaltbare Zukunft mit Planungssicherheit für die Betroffenen (ältere Menschen und Angehörige).
- Teilhabe am örtlichen Leben in guter Qualität und in einem belebten Umfeld mit Kindergarten, Schule, Pfarrheim.
- Örtliches Austragshauskonzept; Teil der örtlichen „Sorgearbeit“ (auch unter Berücksichtigung der Entlastung von Angehörigen).

Mit der Entwicklung eines derartigen Wohnvorhabens in Reichersbeuern verbindet sich in beispielhafter Weise die Frage, wie in ländlichen Gemeinden zukünftig ein Wohnangebot mit einem hochwertigen Betreuungskonzept als tragfähige Alternative zur „Heimunterbringung“ entwickelt werden kann. In Abhängigkeit vom konkreten Wohnkonzept kann neben KommWFP ggf. auch auf das Förderprogramm "PflegesoNah" zurückgegriffen werden.

Ergänzendes Alternativangebot zum bestehenden Eisplatz

Der Eisplatz hinter dem bestehenden Rathausstandort spiegelt die Bedeutung des Eissports in der Vergangenheit wieder. In den letzten Jahren wurde dieser aufgrund der wärmeren Winter immer seltener genutzt. Wie im vorherigen Abschnitt dargestellt, bot es sich deshalb an, den Eisplatz in das Gesamtkonzept „Wohnen“ einzubeziehen und diesen entsprechend umzunutzen.

Vor diesem Hintergrund galt es im Rahmen des GEK-Prozesses ein geeignetes Alternativangebot zu entwickeln, das in besonderer Weise auf die Zielgruppe „Kinder und Jugendliche“ ausgerichtet sein sollte.

Hierzu wurde ein grobes Nutzungskonzept entwickelt, das im Kern die Schaffung einer vielseitig nutzbaren Sport-/ Multifunktionsfläche für Sommer- und Winteraktivitäten mit u.a. Fußball (Kleinfeld), Basketball etc. sowie Eissport vorsieht.

Ein passendes Grundkonzept bietet SoccerGround, das sich ausgehend von den erwünschten Nutzungen flexibel hinsichtlich Größen, Materialität und Rahmenbedingungen (seitliche Banden, Netze etc.) anpassen lässt. Im regionalen Umfeld gibt es u.a. zwei Beispiele für die Umsetzung derartiger Multifunktionsfelder, die in beiden Fällen von Kindern und Jugendlichen sehr gut angenommen werden.

Abb. 85: Beispielhafte Multifunktionsfelder im regionalen Umfeld

Anlage 1: Kleinspielfeld Ascholding / Dietramszell



SoccerGround Classic 30x14m, Tore 3x2m, Volleyball, LED-Flutlicht und umweltgerechtes Kunstrasensystem LigaGrass mit Natur-Infill (Hybrid-Granulat)

Anlage 2: Jugendfreizeitanlage „Am Ladehof“ Holzkirchen mit Multifunktionsfeld



SoccerGround Classic Multisport 24x13m, umlaufende Netze, Basketball, Kunststoffbelag S35 (Tartanboden)

Neben diesen Belägen gibt es auch Anlagen, die im Winter für Eislauf genutzt werden können. Diese hängen jedoch stark von den Witterungsbedingungen und dem jeweiligen Standort (Sonneneinstrahlung etc.) ab.

Für die Schaffung eines derartigen Multifunktionsplatzes war zunächst der Standort der „Reitersäge“ mit den bereits vorhandenen Sport- und Freizeiteinrichtungen (u.a. Stockschützenbahn) angedacht.

In der weiteren Diskussion hat sich der bisherige Basketball-/Tartanplatz (ca. 25 x 40 m) im Bereich des Schul- und Sportgeländes (Schulgasse) als Alternativstandort heraus kristallisiert, um angesichts der vergleichsweise zentralen Lage eine möglichst hohe Nutzungsfrequenz zu gewährleisten.

Eine erste Abstimmung innerhalb des Schulverbandes ergab, dass dieser für außerschulische Zwecke geöffnet werden kann. Einziger Nachteil ist, dass dieser aufgrund der mangelnden Verschattung für eine Eisflächennutzung nicht in Frage kommt.

Abb. 86: Tartanplatz südlich der Sporthalle



Vertiefungsbereich Bahnhofstraße

→ In Querbezug zu Kap. 3.5 Verkehr

Im GEK-Bearbeitungsprozess hat sich die Situation der Bahnhofstraße hinsichtlich der Belastungsthematik sowie der Verbesserungsmöglichkeiten als ein Schwerpunkt herauskristallisiert. In Zusammenhang mit der Erschließungsfunktion wurde notwendigerweise auch die langjährig angedachte Entwicklung einer sog. Dorfentlastungsstraße aufgegriffen.

Für beide Fragestellungen wurde mit dem Büro Modus consult Ulm ein erfahrenes Verkehrsplanungsbüro eingebunden. Die nachfolgenden Aussagen gehen im Wesentlichen auf einen Ortstermin gemeinsam mit dem Büro Modus consult zurück.

Einschätzung der angedachten Dorfentlastungsstraße

Abb. 87: Angedachter Verlauf der Dorfentlastungsstraße



- Aufgrund der Konzentration auf das Bahnhofsumfeld und die bereits bestehende Belastung der Bahnhofstraße wurde von Seiten der Gemeinde Reichersbeuern über einen längeren Zeitraum eine nordwestliche Entlastungsachse verfolgt. Deren Verlauf orientiert sich parallel zur Bahntrasse und sollte von der östlichen Anschlussstelle Bahnhofstraße / Schongerweg nach Westen verlaufend die Sachsenkamer Str. verbinden.

- Ausgehend von dem Begriff „Dorfentlastungsstraße“ besteht das Kernziel darin, die Bahnhofstraße vom Verkehr zu entlasten. Dies betrifft insbesondere die Erschließung der nördlichen Siedlungsgebiete sowie die Nutzung des Bahnhalts.
- Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse der Verkehrszählung im Frühjahr 2019 (mit Seitenradarmessung im südlichen und nördlichen Bereich der Bahnhofstraße ergibt sich nach Auffassung des Büros Modus consult folgende fachliche Einschätzung aus verkehrsplanerischer Sicht:
 - Die jetzige Belastung der Bahnhofstraße umfasst selbst an den „Spitzentagen“ weniger als 1.000 Kfz-Bewegungen (in beide Richtungen). Zum Teil liegen die Kfz-Bewegungen deutlich unter 1.000.
 - Die Geschwindigkeitsmessungen (punktuelle Messung!) ergaben Durchschnittsgeschwindigkeiten von 30 bis 35 km/h.
 - Auf Grundlage der aktuellen RAST (Richtlinien für die Anlage von Stadt-/Ortsstraßen) und der dort zugrunde gelegten Tages- und Stundenwerte handelt es sich unter Berücksichtigung der Funktion als „Wohnstraße“ um eine vertretbare Belastungssituation.
 - Mit den derzeitigen Belastungszahlen in der Bahnhofstraße erscheint nach dem derzeitigen Stand v.a. im Rahmen eines möglichen Verfahrens (über B-Plan) keine ausreichende Begründung bzw. Planrechtfertigung für eine derartige „Entlastungsstraße“ möglich.
 - Das südliche Einzugsgebiet der Bahnhofstraße unterhalb des Warngauer Wegs spielt für die Frage eines Entlastungspotenzials aufgrund der erforderlichen Erschließung über die Bahnhofstraße keine Rolle.
 - Aufgrund der vergleichsweise „geringen“ Belastungsmengen in der Ist-Situation und unter Berücksichtigung des vorhandenen Erschließungsnetzes ist davon auszugehen, dass auch unter Berücksichtigung möglicher zusätzlicher Frequenzen (weitere Siedlungstätigkeit, ggf. Takterhöhung Oberlandbahn) keine ausreichende Begründung für eine notwendige Entlastungswirkung realistisch erscheint.

Aufgrund einer mangelnden Begründungsbasis ergibt sich für die Gemeinde Reichersbeuern ein vielfältiges Risikopotenzial, das ausgehend vom Verfahrensrisiko insbesondere das Kosten- und Investitionsrisiko sowie auch das Akzeptanzrisiko betrifft. Vor diesem Hintergrund hat sich der Gemeinderat Reichersbeuern im Zuge eines Abwägungsprozesses (u.a. Sondertermin) entschieden, von dem Vorhaben der sog. Dorfentlastungsstraße Abstand zu nehmen.

Damit wurde auch eine Klärung für die Perspektive der Bahnhofstraße mit dem Ziel einer Verbesserung der Verkehrssicherheit vorgenommen.

Bahnhofstraße

Der Situation und den Verbesserungspotenzialen in der Bahnhofstraße wurde u.a. im Rahmen des Ortsbesichtigungstermins mit dem Büro Modus consult nachgegangen.

Insgesamt wurde die jetzige Grundstruktur der Bahnhofstraße als geeignete Basis angesehen, die einerseits zielführende Verbesserungspotenziale aufweist und andererseits den gestalterischen Anforderungen (dörflicher Maßstab etc.) Rechnung trägt.

Die Bestandssituation der Bahnhofstraße und denkbare Verbesserungsansätze werden nachfolgend abschnittsweise von Süd nach Nord dargestellt:

Abschnitt (analog zur Karte 18 mit Darstellung der Maßnahmen)	Bestandssituation	Verbesserungsansätze
<p>B1) Einmündungsbereich Kreisstraße</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Unübersichtliche Verkehrsführung. • Städtebauliche und gestalterische Mängel (undefinierte Grüninsel etc.). 	<ul style="list-style-type: none"> • Funktionale und gestalterische Neuordnung mit dem Ziel einer eindeutigen Verkehrsführung. • Östlichen Einmündungsabschnitt kappen und ggf. für die Schaffung von Stellplätzen nutzen. • Ergänzende Grünordnung sowie Versatz des Feldkreuzes.
<p>B3) Abschnitt südlich der Einmündung zum Warngauer Weg</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Gefälle lädt von Norden kommend zu höherer Geschwindigkeit ein. 	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserte Fassung (optische und physische Verengung) der Fahrbahn durch ergänzende grünordnerische Maßnahmen, um die Geschwindigkeit abzusenken.
<p>B2) Einmündungsbereich zum Warngauer Weg</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Weitgehend durchgängige Asphaltflächen, geringe Gliederungsfunktion. 	<ul style="list-style-type: none"> • Übergang zwischen südlichen und nördlichen Abschnitt deutlicher hervorheben. • Möglichkeit eines Belagswechsels (Farbasphalt); beginnende Fahrbahnverengung (im Wechselbezug mit Abschnitt B!).
<p>B4) Abschnitt zwischen den Einmündungen Warngauer Weg und Alpenblickweg</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Lange Geraden befördern höhere Geschwindigkeiten. • Richtung Norden/Alpenblickweg nimmt der Stellplatzdruck in den Seitenbereichen zu; z.T. wird der Gehweg als Stellplatz genutzt (Ausweichen der Fußgänger auf die Fahrbahn). • Für den nördlichen Abschnitt ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine Mischfläche handelt und die Nutzung des Seitenstreifens für Fußgänger keine Verpflichtung darstellt 	<ul style="list-style-type: none"> • Bauliche und gestalterische Gliederung Ausbuchtungen im Straßenraum (alternierende Fahrbahnverengungen) für die Anlage von Stellplätzen auf der Ostseite.

Abschnitt (analog zur Karte 18 mit Darstellung der Maßnahmen)	Bestandssituation	Verbesserungsansätze
<p>B4) Abschnitt zwischen den Einmündungen Alpenblickweg und Schongerweg</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Ausbuchtungen auf der Westseite z.T. bereits vorhanden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ggf. punktuelle Fortführung der Fahrbahnverengung (Ausbuchtungen) auf der Ostseite (siehe Abschnitt D!).

- Insgesamt besteht Übereinstimmung darin, an der bestehenden Grundstruktur (u.a. höhengleicher Fußweg im nördlichen Abschnitt) festzuhalten und die Bahnhofstraße entlang der genannten Verbesserungsvorschläge zu entwickeln.
- In Bezug auf die Anregungen und Vorschläge aus dem Mitwirkungsprozess, ergaben sich u.a. folgende Klärungsthemen:
 - Die von Teilnehmern vorgeschlagene Schaffung eines erhöhten Fußweges führt aus fachlicher Sicht per se nicht zu mehr Sicherheit; eine entsprechend Gestaltung (mit Hochborden) lädt stattdessen zu höheren Geschwindigkeiten ein.
 - Die vorgeschlagene Ausweisung einer Tempo-30-Zone setzt eine saubere Lösung der Vorfahrtsberechtigungen unter Einbindung des Straßennetzes sowie die konsequente Durchführung einer Verkehrsüberwachung voraus.
- Darüber hinaus ist eine wichtige, fußläufige Entlastungswirkung für die Bahnhofstraße mit einem behutsamen Ausbau des Bahnhofswegs in direkter Verbindung zur Ortsmitte gegeben. Neben der Verkehrssicherheit (reiner Fußweg) spielt auch der Aspekt der Attraktivität hinsichtlich der kürzeren Wegestrecke (diagonale Verbindung) und der Führung durch die Landschaft eine Rolle.

Insgesamt stellen die o.g. Vorschläge auch unter Berücksichtigung der Anregungen aus dem Mitwirkungsprozess eine Grundlage für eine zukünftige Objektplanung dar.

Über diese Vorschläge hinausgehende Lösungsansätze und Abwägungen gehen über den Rahmen eines Gemeindeentwicklungskonzeptes hinaus.

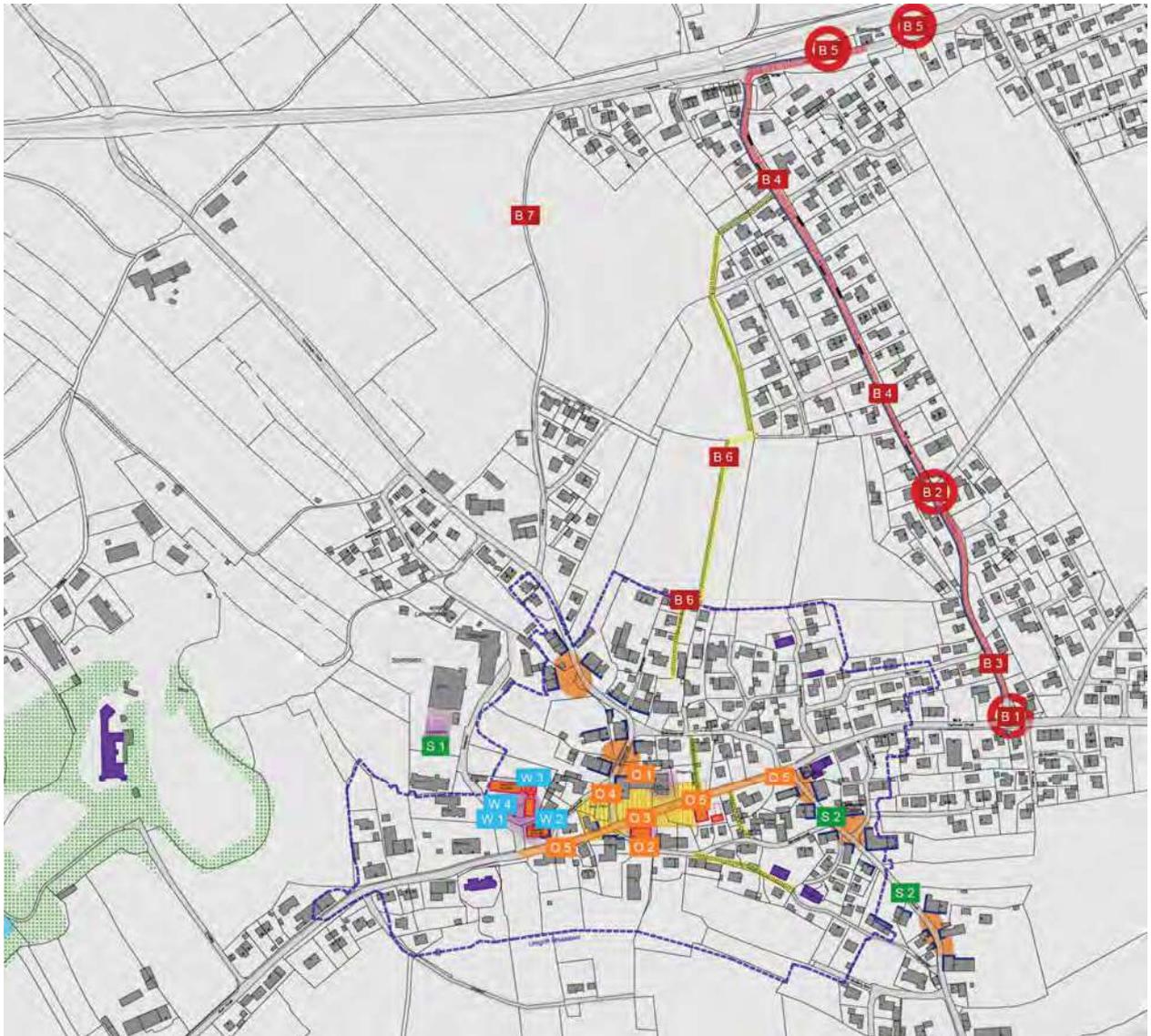
Die Skizze illustriert in schematischer Form, wie die Seitenbereiche der Bahnhofstraße für eine fußläufige Nutzung optimiert werden könnten (u.a. situative Verbreiterung der Fußwege).

Abb. 88: Schemaskizze zur Entwicklung der Bahnhofstraße



4.3 Handlungsfelder und Maßnahmen

Abb. 89: Auszug Karte Handlungsfelder und Maßnahmen im Ortsbereich (vgl. Karte 18)



Handlungsfeld Ortsmitte

O 1: Aufwertung des jetzigen Gemeindesaals

O 2: Neuordnung des ehem. Postgebäudes (Tölzer Str. 3)

O 3: Schaffung eines erlebbaren Dorfplatzes mit Aufenthaltsfunktion unter Einbindung des Straßenraums (Tölzer Straße) und des ehem. „Postgebäudes“

O 4: Einbindung des Gemeindeparks, ggf. zur Schaffung von Stellplätzen

und ergänzend dazu (außerhalb der Ortsmitte):

O 5: Aufwertung der Kreisstraße (Tölzer und Tegernseer Straße) insbesondere zwischen den Einmündungsbereichen zur Schulgasse) und zur Probststraße (langfristig)

Handlungsfeld Wohnen am ehem. Rathaus-Standort

W 1: Freimachung und Abbrucharbeiten

W 2: Schaffung eines altersgerechten Wohnangebots für Senioren

W 3: Schaffung eines bezahlbaren Wohnangebots

W 4: Vorbereich mit Schaffung einer ergänzenden Treffpunkt- und Begegnungsmöglichkeit

Handlungsfeld Bahnhofstraße

B 1: Neuordnung des Einmündungsbereichs Bahnhofstraße – Tegernseer Straße

B 2: Umgestaltung des Einmündungsbereichs zum Warngauer Weg

B 3: Punktuelle Maßnahmen zur Reduzierung der Geschwindigkeit südlich des Warngauer Wegs

B 4: Punktuelle Maßnahmen zur Reduzierung der Geschwindigkeit nördlich des Warngauer Wegs

B 5: Aufwertung des Bahnhofsumfelds mit Schaffung zusätzlicher Stellplätze

B 6: Sicherung und Ausbau des „Bahnhofwegs“

B 7: Ertüchtigung des Schongerweges für Fußgänger

Handlungsfeld Sonstige Maßnahmen im Ortsbereich

S 1: Schaffung eines Multifunktionsfeldes im Bereich des Schulgeländes (jetziger Hartplatz)

S 2: Verbesserung der Fußläufigkeit entlang der Probststraße

Ergänzendes Handlungsfeld Flurentwicklung

F 1: Sicherung und Ausbau des Gramersauweges (Feld-/Forstweg zu den südlichen Waldgebieten)

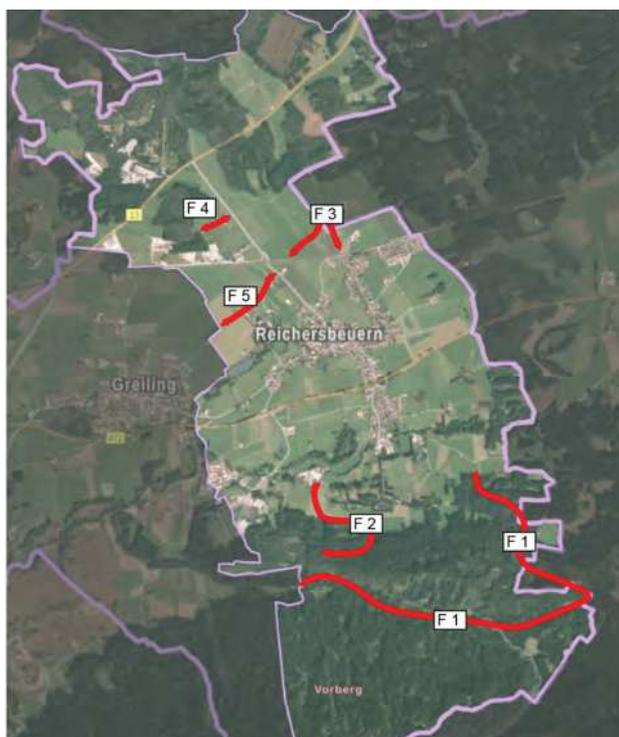
F 2: Ausbaumaßnahmen zur Verbesserung des Feldwegs zum Hochbehälter

F 3: Sicherung und punktueller Ausbau der Feldwege nördlich des Bahngleises

F 4: Sicherung und punktueller Ausbau des Feldwegs Richtung „Kranzer“

F 5: Ausbaumaßnahmen zur Verbesserung des Hofzaunweges (Feld- und Radweg)

Abb. 90: Auszug Maßnahmenkarte Handlungsfeld Flurentwicklung (vgl. Karte 19)



Hinweise zur nachfolgenden Erläuterung der Maßnahmen

Grobe Kostenberechnung

Die genannten Kostenansätze sind grobe Schätzungen auf 5.000,- € bis 10.000,- € gerundet. Grundlage sind Erfahrungswerte aus vergleichbaren Aufgabenstellungen oder nach dem aktuellen Baukostenindex (BKI) für Freianlagen (Durchschnittskostenwerte € pro m²). Im Gegensatz zu den Maßnahmen im öffentlichen Raum sind die Baumaßnahmen an Gebäuden mangels vergleichbarer Kostengrundlagen weniger überschaubar und kalkulierbar. Von daher erklärt sich der Hinweis „nach (tatsächlichem) Aufwand“.

Förderung

Die Aussagen zur Einordnung der Förderfähigkeit bauen auf die vorhandenen Förderinstrumente im Rahmen der Dorferneuerung, Flurneuordnung sowie relevante Förderinstrumente von anderen staatlichen Fördermittelgebern auf.

Zeitliche Umsetzungsperspektive

Der Einordnung der zeitlichen Umsetzungsperspektive werden folgende Zeiträume zugrunde gelegt.

- Kurzfristig: bis 2022
- Mittelfristig: 2023 – 2025
- Langfristig: ab 2026

Handlungsfeld Ortsmitte

Maßnahme	Kurzbeschreibung	Umfang + grobe Kosten (brutto)	Förderung	Zeitliche Umsetzungsperspektive
O 1: Aufwertung des jetzigen Gemeindegemeinschaftsraums	<ul style="list-style-type: none"> Die bauliche und gestalterische Aufwertung: u.a. Böden, Wände, Decke (ggf. mit Akustik). Die Verbesserung der technischen Ausstattung (Bühne, Beleuchtung, Audio etc. → erforderliche Einbauten). Die Maßnahme bietet sich als eine „vorgezogene Maßnahme“ vor der Anordnung des DE-Verfahrens an. 	Nach Aufwand	Vorgezogene Maßnahme nach 4.4 der Dorferneuerungsrichtlinien DorfR 2019	kurzfristig: bis 2022
O 2: Neuordnung des ehem. Postgebäudes (Tölzer Str. 3)	<ul style="list-style-type: none"> Abbruch des jetzigen Gebäudes Ersatzbau, der von der Straße nach Süden etwas abrückt; dies dient auch der Verbesserung der Zufahrtssituation zur Oberländerstraße. 	Nach Aufwand	In Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzung Ggf. im Rahmen der Privatförderung (in der DE)	mittelfristig: 2023 – 2025
O 3: Schaffung eines erlebbareren Dorfplatzes	<ul style="list-style-type: none"> Umsetzung der baulichen Maßnahmen zur Platzgestaltung. Einbindung der erforderlichen Anschlussbereiche. Ggf. vorgezogene Teilumsetzung des Vorplatzes vor Gastwirtschaft und Rathaus (im Rahmen eines Gesamtkonzeptes). 	2.000 m ² 500 € 1 Mio €	Dorferneuerung	mittelfristig: 2023 – 2025 (ggf. vorgezogene Umsetzung Vorplatz) langfristig: ab 2026
O 4: Einbindung und Anpassung des Gemeindeparks	<ul style="list-style-type: none"> In Abhängigkeit vom Bedarf: Anpassung in Bezug auf die erforderliche Ausweisung von Stellplätzen. Weitgehender Erhalt der prägnanten Baumstrukturen. 	650 m ² 300 € 195 T €	Dorferneuerung	mittelfristig bis langfristig
O 5: Aufwertung der Kreisstraße (Abschnitt Tölzer Straße/Raiffeisen – Tegernseer Straße/Probststr.)	<ul style="list-style-type: none"> Gestaltung der Seitenbereiche (u.a. Gehwege und Grünordnungsmaßnahmen). Stärkere gestalterische Einbindung in den Charakter einer „Ortsmitte“. 	300 lfm 200 € 600 T €	Landkreis: Kreisstraße Dorferneuerung: Aufwertung der Seitenbereiche	mittelfristig bis langfristig

Handlungsfeld Wohnen am ehem. Rathaus-Standort

Maßnahme	Kurzbeschreibung	Umfang + grobe Kosten (brutto)	Förderung und Planung	Zeitliche Umsetzungsperspektive
W 1: Freimachung und Abbrucharbeiten	<ul style="list-style-type: none"> Baufreimachung mit Abbruch der bestehenden Gebäude (Rathaus, Tölzer Str. 10) sowie Freimachung befestigter Flächen (Eisplatz). 	350 T €	KommWFP	kurzfristig: bis 2022
W 2: Schaffung eines altersgerechten Wohnangebots für Senioren	<ul style="list-style-type: none"> Bauliche Umsetzung zur Schaffung eines altersgerechten und betreuten Wohnangebots. In Abhängigkeit vom konkreten Wohn-, Nutzungs- und Baukonzept. 	Nach Aufwand	KommWFP Alternativ: PflegesoNah	mittelfristig: 2023 – 2025
W 3: Schaffung eines bezahlbaren Wohnangebots	<ul style="list-style-type: none"> Bauliche Umsetzung zur Schaffung eines „bezahlbaren Wohnangebots“ (u.a. Ersatzwohnangebot für ehem. Postgebäude). In Abhängigkeit vom konkreten Wohn-, Nutzungs- und Baukonzept. 	Nach Aufwand	KommWFP	mittelfristig: 2023 – 2025
W 4: Vorbereich mit Schaffung einer ergänzenden Treffpunkt- und Begegnungsmöglichkeit (Freiraumkonzept)	<ul style="list-style-type: none"> Vorbereichsgestaltung mit Treffpunkt- und Begegnungsmöglichkeiten. Soziale und funktionale Einbindung in den Gemeinbedarfsbereich. Gestalterische Aufwertung (begleitende Grünordnungsmaßnahmen etc.). 	Nach Aufwand	Dorferneuerung	mittelfristig: 2023 – 2025

Handlungsfeld Bahnhofstraße

Maßnahme	Kurzbeschreibung	Umfang + grobe Kosten (brutto)	Förderung und Planung	Zeitliche Umsetzungsperspektive
B 1: Neuordnung des Einmündungsbereichs Bahnhofstraße – Tegernseer Straße	<ul style="list-style-type: none"> • Rückbau und Neugestaltung des „ bestehenden Einmündungstrichters“ u.a. hinsichtlich einer eindeutigen Verkehrsführung. • Gestalterische Aufwertung (Grünordnungsmaßnahmen). • Zusätzliche Schaffung von Stellplätzen im östlichen Seitenbereich (u.a. Kinderhaus). • Schaffung einer fußläufigen Querung über die Tegernseer Str. (TÖL 12). 	850 m ² 500 € 425 T €	Dorferneuerung (ggf. in Abstimmung mit Landkreis)	mittelfristig: 2023 – 2025
B 2: Umgestaltung des Einmündungsbereichs zum Warngauer Weg	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der Verkehrsführung u.a. mit dem Ziel der Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit. 	600 m ² 500 € 300 T €	Dorferneuerung	mittelfristig: 2023 – 2025
B 3: Punktuelle Maßnahmen zur Reduzierung der Geschwindigkeit südlich des Warngauer Wegs	<ul style="list-style-type: none"> • Punktuelle Fahrbahverengung z.B. durch Baumpflanzungen zur der Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit. 	250 T €	Dorferneuerung in Abhängigkeit vom jeweiligen Umfang	mittelfristig: 2023 – 2025
B 4: Punktuelle Maßnahmen zur Reduzierung der Geschwindigkeit nördlich des Warngauer Wegs	<ul style="list-style-type: none"> • Bauliche und gestalterische Gliederung durch Ausbuchtungen im Straßenraum (alternierende Fahrbahnver-schränkung) durch die Anlage von Stellplätzen auf der Ostseite. • Gestalterische Berücksichtigung der „grünen“ Seitenbereiche und Erhalt der Großbäume. 	250 T €	Dorferneuerung in Abhängigkeit vom jeweiligen Umfang	mittelfristig: 2023 – 2025

Maßnahme	Kurzbeschreibung	Umfang + grobe Kosten (brutto)	Förderung und Planung	Zeitliche Umsetzungsperspektive
B 5: Aufwertung des Bahnhofsumfelds mit Schaffung zusätzlicher Stellplätze	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der Zugangssituation und Neuordnung der Radstellplätze. • Einrichtung von E-Ladesäulen für Fahrräder und Kfz. • Verdichtung der jetzigen, großzügigen Stellplatzanlage (Anlage von „Stellplatztaschen“). 	625 T €	<p>Dorferneuerung, wenn andere Stellen nicht prioritär für Förderung zuständig sind</p> <p>Bahn, ggf. Förderung im Energiebereich</p>	langfristig: ab 2026
B 6: Sicherung und Ausbau des „Bahnhofswegs“	<ul style="list-style-type: none"> • Bedarfsweise Sicherung und Vermeidung von Nutzungskonflikten (u.a. zur benachbarten Viehweide). • Bauliche Ertüchtigung zur vorrangigen Verbesserung der Nutzbarkeit (kein unnötiger Ausbau, Charakter eines „Wiesenwegs“). 	600 lfm 250 € 150 T €	Dorferneuerung	mittelfristig: 2023 – 2025
B 7: Ertüchtigung des Schongerweges für Fußgänger	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung eines durchgängigen Belags zur Kennzeichnung für Fußgänger (im Sinne eines Seitenstreifens). 	300 lfm 500 € 150 T €	Dorferneuerung	mittelfristig: 2023 – 2025

Handlungsfeld Sonstige Maßnahmen im Ortsbereich

Maßnahme	Kurzbeschreibung	Umfang + grobe Kosten (brutto)	Förderung und Planung	Zeitliche Umsetzungsperspektive
S 1: Schaffung eines Multifunktionsfeldes im Bereich des Schulgeländes	<ul style="list-style-type: none"> Bauliche Umsetzung des Multifunktionsfeldes unter Berücksichtigung der konkreten Nutzungsanforderungen. Hierbei ist eine öffentliche Zugänglichkeit unabhängig von einer schulischen Nutzung vorgesehen. 	ca. 25 x 40 m (1.000 m ²) 150 T €	Dorferneuerung, wenn andere Stellen nicht prioritär für Förderung zuständig sind	mittelfristig: 2023 – 2025
S 2: Verbesserung der Fußläufigkeit entlang der Probststraße	<ul style="list-style-type: none"> Aus funktionaler Sicht ist u.a. die Anbindung der bestehenden Bäckerei von Bedeutung. Umsetzung entlang der Probststraße mangels Sicherungsmöglichkeiten nur begrenzt möglich. Alternative Anbindung zur Ortsmitte über Trisberger Weg (Fuß-/Rad) und Oberländerstraße vorhanden. Ebenso besteht von Osten eine alternative Anbindung über die Richter gasse. Diese Anbindungen münden im Umfeld der Bäckerei. 	400 lfm 750 € 300 T €	Dorferneuerung	langfristig: ab 2026

Handlungsfeld Flurentwicklung

Maßnahme	Kurzbeschreibung	Umfang + grobe Kosten (brutto)	Förderung und Planung	Zeitliche Umsetzungsperspektive
F 1: Sicherung und Ausbau des Gramersauweges	<ul style="list-style-type: none"> • Vermessung und eigentumsrechtliche Sicherung des Weges. • Bauliche Ertüchtigung des Weges mit den erforderlichen Unterbaumaßnahmen. • Einbindung der Gemeinde Waakirchen. 	3.750 lfm 250 € 940 T €	FORSTWGR 2016 Flurneuordnung oder Infrastruktur nach Finanzierungsrichtlinie Ländliche Entwicklung FinR-LE 2019	mittelfristig: 2023 – 2025
F 2: Ausbaumaßnahmen zur Verbesserung des Feldwegs zum Hochbehälter	<ul style="list-style-type: none"> • Punktuelle bauliche Ertüchtigung insbesondere hinsichtlich des Oberflächenmaterials. 	Nach Bedarf	FinR-LE 2019 in Abhängigkeit vom Umfang	langfristig: ab 2026
F 3: Sicherung und punktueller Ausbau der Feldwege nördlich des Bahngleises	<ul style="list-style-type: none"> • Vermessung und eigentumsrechtliche Sicherung des Weges. • Punktuelle bauliche Ertüchtigung insbesondere hinsichtlich des Oberflächenmaterials. 	Nach Bedarf	FinR-LE 2019 in Abhängigkeit vom Umfang	langfristig: ab 2026
F 4: Sicherung und punktueller Ausbau des Feldwegs Richtung „Kranzer“	<ul style="list-style-type: none"> • Vermessung und eigentumsrechtliche Sicherung des Weges. • Punktuelle bauliche Ertüchtigung insbesondere hinsichtlich des Oberflächenmaterials. 	Nach Bedarf	FinR-LE 2019 in Abhängigkeit vom Umfang	langfristig: ab 2026
F 5: Ausbaumaßnahmen zur Verbesserung des Hofzaunwegs	<ul style="list-style-type: none"> • Punktuelle bauliche Ertüchtigung insbesondere hinsichtlich des Oberflächenmaterials. 	Nach Bedarf	FinR-LE 2019 in Abhängigkeit vom Umfang	langfristig: ab 2026

Übersicht Maßnahmenkatalog

Nr.	Maßnahmentitel	Grobe Kosten (€)	Förderung	kurz- fristig	mittel- fristig	lang- fristig
Handlungsfeld Ortsmitte						
O 1	Aufwertung des jetzigen Gemeindesaals	Nach Aufwand	4.4 DorfR 2019	X		
O 2	Neuordnung des ehem. Postgebäudes (Tölzer Str. 3)	Nach Aufwand	Ggf. Privatförderung		X	
O 3	Schaffung eines erlebbaren Dorfplatzes	1 Mio €	Dorferneuerung		X	X
O 4	Einbindung und Anpassung des Gemeindeparks	195 T €	Dorferneuerung		X	X
O 5	Aufwertung der Kreisstraße (Abschnitt Tölzer Straße/Raiffeisen – Tegernseer Straße/Probststr.)	600 T €	Landkreis, Dorferneuerung		X	X
Handlungsfeld Wohnen am ehem. Rathaus-Standort						
W 1	Freimachung und Abbrucharbeiten	350 T €	KommWFP		X	
W 2	Schaffung eines altersgerechten Wohnangebots für Senioren	Nach Aufwand	KommWFP		X	
W 3	Schaffung eines bezahlbaren Wohnangebots	Nach Aufwand	KommWFP		X	
W 4	Vorbereich mit Schaffung einer ergänzenden Treffpunkt- und Begegnungsmöglichkeit (Freiraumkonzept)	Nach Aufwand	Dorferneuerung		X	
Handlungsfeld Bahnhofstraße						
B 1	Neuordnung des Einmündungsbereichs Bahnhofstraße – Tegernseer Straße	425 T €	Dorferneuerung		X	
B 2	Umgestaltung des Einmündungsbereichs zum Warngauer Weg	300 T €	Dorferneuerung		X	
B 3	Punktuelle Maßnahmen zur Reduzierung der Geschwindigkeit südlich des Warngauer Wegs	250 T €	Dorferneuerung		X	
B 4	Punktuelle Maßnahmen zur Reduzierung der Geschwindigkeit nördlich des Warngauer Wegs	250 T €	Dorferneuerung		X	
B 5	Aufwertung des Bahnhofsumfelds mit Schaffung zusätzlicher Stellplätze	625 T €	Bahn, Dorferneuerung		X	
B 6	Sicherung und Ausbau des „Bahnhofswegs“	150 T €	Dorferneuerung		X	
B 7	Ertüchtigung des Schongerweges für Fußgänger	150 T €	Dorferneuerung		X	

Nr.	Maßnahmentitel	Grobe Kosten (€)	Förderung	kurz- fristig	mittel- fristig	lang- fristig
Handlungsfeld Sonstige Maßnahmen im Ortsbereich						
S 1	Schaffung eines Multifunktionsfeldes im Bereich des Schulgeländes	150 T €	Dorferneuerung, Schulförderung		X	
S 2	Verbesserung der Fußläufigkeit entlang der Probststraße	300 T €	Dorferneuerung			X
Handlungsfeld Flurentwicklung						
F 1	Sicherung und Ausbau des Gramersauweges	940 T €	FORSTWGR 2016 FinR-LE 2019		X	
F 2	Ausbaumaßnahmen zur Verbesserung des Feldwegs zum Hochbehälter	Nach Bedarf	FinR-LE 2019			X
F 3	Sicherung und punktueller Ausbau der Feldwege nördlich des Bahngleises	Nach Bedarf	FinR-LE 2019			X
F 4	Sicherung und punktueller Ausbau des Feldwegs Richtung „Kranzer“	Nach Bedarf	FinR-LE 2019			X
F 5	Ausbaumaßnahmen zur Verbesserung des Hofzaunwegs	Nach Bedarf	FinR-LE 2019			X

Zeitliche Abfolge der wichtigsten Maßnahmen im Ortszentrum

Die besonderen Herausforderungen in der zukünftigen Umsetzung von Maßnahmen liegen insbesondere in den gegenseitigen Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Handlungsfeldern und Maßnahmen. Diese auch zeitlichen Abhängigkeiten bestehen zwischen den beiden Handlungsfeldern „Ortsmitte“ und „Wohnen am bisherigen Rathausstandort“.

Hierfür gibt die nachfolgende Abb. eine Orientierung:

- Verlagerung des Rathauses in die Ortsmitte.
- ↓
- Verlagerung des Eisplatzes in Form eines Multifunktionsplatzes – ggf. am Schulgelände (bisheriger Basketball-/Tartanplatz) ggf. mit alternativer Ergänzung am Standort Reitersäge.
- ↓
- Schaffung eines Wohnangebots für ältere Menschen sowie eines Ersatzwohnangebotes für das „Postgebäude“ am Standort des bisherigen Rathauses.
- ↓
- Aufwertung der Ortsmitte mit Schaffung eines Dorfplatzes mit Aufenthaltsfunktion unter Einbindung des Straßenraums und des „Postgebäudes“.

4.4 Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

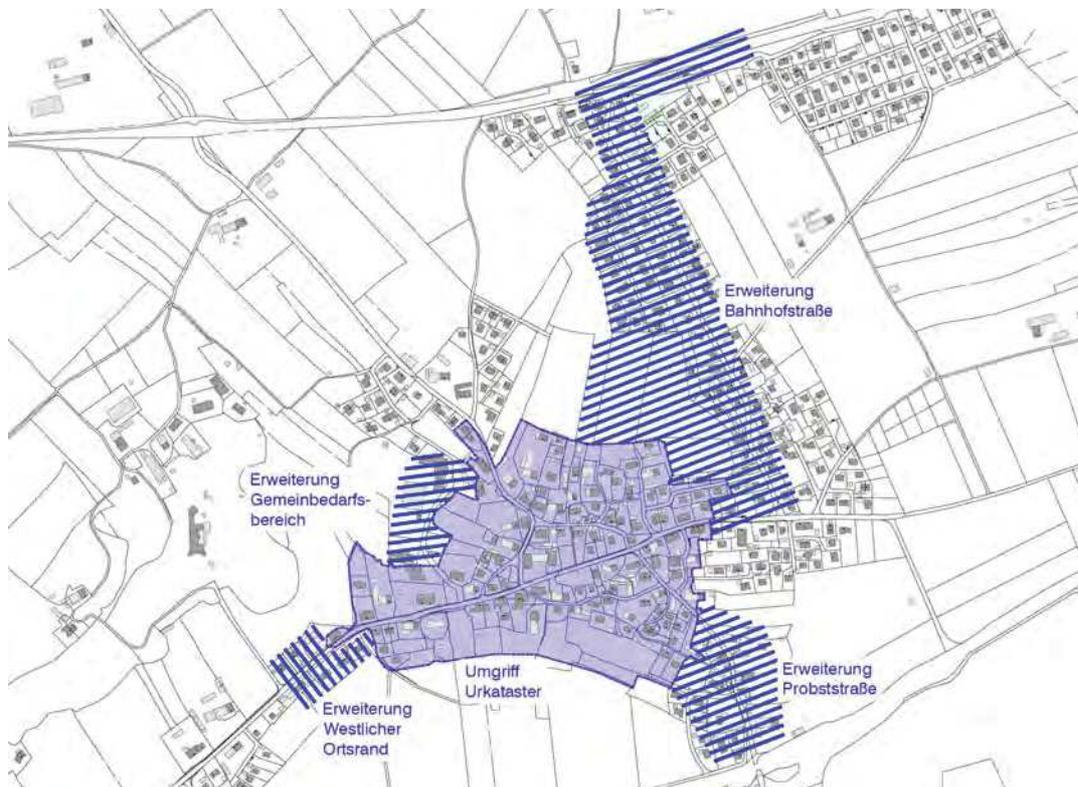
Erfordernis

Die Erfassung und Bewertung der Ist-Situation sowie die Ziele und Maßnahmen verdeutlichen, dass für den Ortsbereich von Reichersbeuern die Einleitung eines umfassenden Dorferneuerungsverfahrens nach 4.3 Dorferneuerungsrichtlinien in Kombination mit einem Flurneuordnungsverfahren sinnvoll erscheint.

Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen kann eine grundlegende Verbesserung der städtebaulichen, funktionalen und strukturellen Verhältnisse erreicht werden, die vor allem auf die umfassende Stärkung der Funktionsfähigkeit des „Ortszentrums“ von Reichersbeuern abzielt. Darüber hinaus gilt es die Erschließung von Feld- und Waldlagen sicherzustellen.

Für die Abgrenzung des Verfahrensgebietes zur Dorferneuerung kann auf die Abgrenzung des Vertiefungsgebietes zurückgegriffen werden.

Abb. 91: Grundlage für die Abgrenzung des Verfahrensgebietes



Ursprünglich war eine zeitnahe, öffentliche Abschlussversammlung mit Vorstellung des Gesamtkonzept kombiniert mit einer Aufklärungsversammlung nach § 5 FlurbG geplant. Die Durchführung erscheint in Abhängigkeit von der Entwicklung der Corona-Pandemie derzeit noch nicht absehbar.

Folglich ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Vorbereitungs- und Vorlaufzeiten mit einer Anordnung des Dorferneuerungsverfahrens und der Entstehung einer Teilnehmergeinschaft (mit dem Anordnungsbeschluss) nicht vor 2022 zu rechnen.

Um dem Engagement in Reichersbeuern gerecht zu werden, bietet sich die vorgezogene Umsetzung und Förderung einer Maßnahme nach Nr. 4.4 der Dorferneuerungsrichtlinien (DorfR 2019) an. Hierfür wäre die Aufwertung des Dorfsaals in besonderer Weise geeignet.

Weiteres Vorgehen

Im Zuge des weiteren Vorgehens sind innerhalb der nächsten 1 bis 2 Jahre u.a. folgende Schritte vorgesehen:

- Durchführung der Machbarkeitsstudie zum „Wohnen am bisherigen Rathausstandort“.
- Umzug des Rathauses (VG-Geschäftsstelle) in die Ortsmitte.
- Durchführung des Ausschreibungsverfahrens für die Bauleistungen des altersgerechten und bezahlbaren Wohnangebots.
- Aufwertung des Saals (vorgezogene Maßnahmen nach Nr. 4.4 DorfR 2019).
- Durchführung der öffentlichen GEK-Abschlussveranstaltung und zugleich Aufklärungsversammlung nach § 5 FlurbG.
- Vorbereitungen zur Anordnung eines Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz mit Maßnahmen in Dorf und Flur zur Unterstützung der Gemeindeentwicklung.

Übersicht über die Meilensteine des GEK- und Dorferneuerungsprozesses

1. Erstellung des GEK		
• Durchführungsbeschluss, Beauftragung		 → Herbst 2020
• Bestandsanalyse/Bewertung		
• Strategie mit Ziele und Maßnahmen		
• Grundsatzbeschluss zur Billigung der Ergebnisse		
2. Vorbereitung und Umsetzung von vorgezogenen Maßnahmen oder Maßnahmen anderer Fördermittelgeber sowie parallele Vorbereitung der Verfahrensanordnung		
• Vorbereitung und Umsetzung der o.g. Maßnahmen		→ Herbst 2020
• Durchführung der Abschluss- und zugleich Aufklärungsversammlung		→ 2022
• Vorbereitungen zur Anordnung eines Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz		→ 2022- 2023
• Anordnung eines Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz		→ 2023
3. Vorbereitung und Umsetzung von Maßnahmen (im DE-Verfahren)		
• Vorbereitung und Klärung von einzelnen Maßnahmen		→ 2023 – ca.
• Objektplanungen		2035
• Umsetzung der Maßnahmen		
4. Monitoring		
• Überprüfung der Wirksamkeit		→ lfd.
• Fortschreibung der Ziele und Maßnahmen		