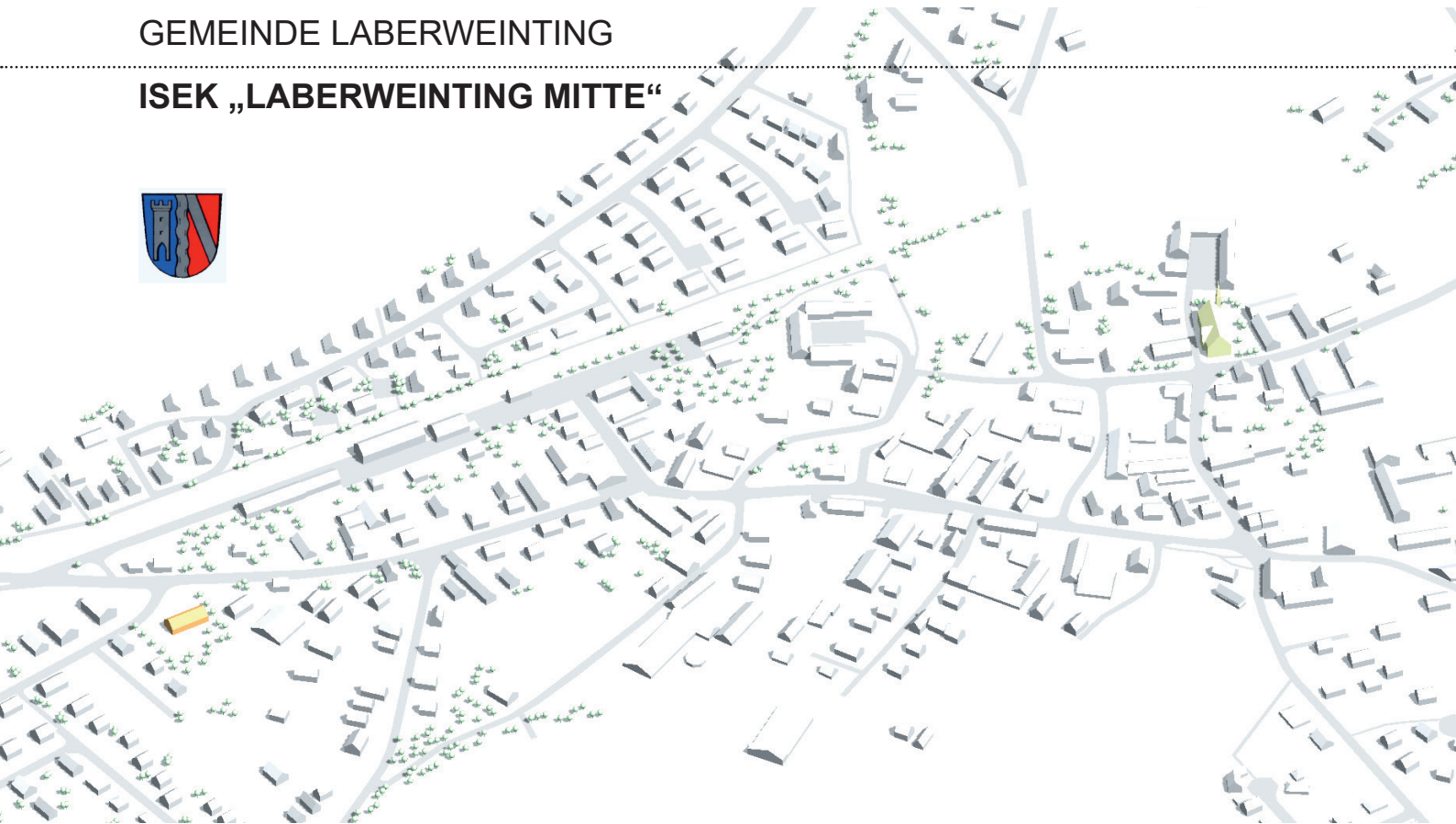


GEMEINDE LABERWEINTING

ISEK „LABERWEINTING MITTE“



Hinweis zur Kennzeichnung von Bildmaterial:

*depositphotos* = lizenzfreies Bild

*adobestock* = lizenzfreies Bild

ohne Kennzeichnung = Bildmaterial von SHL Architekten und Stadtplaner  
sonstige Quellenangaben sind direkt unter den Bildern vermerkt



## **Auftraggeber**

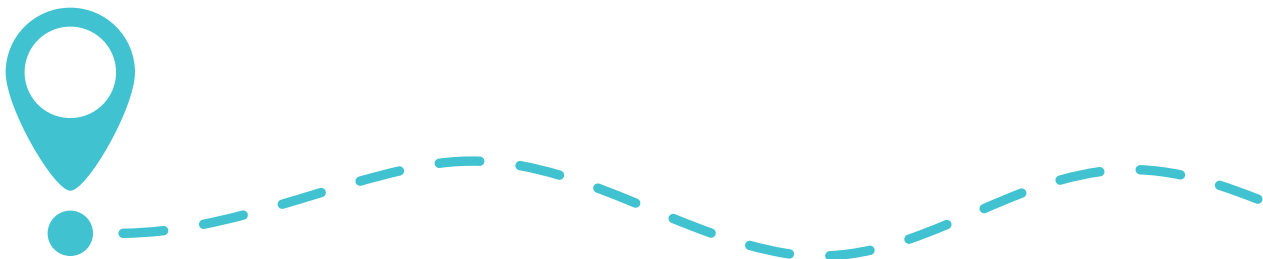
Gemeinde Laberweinting, vertreten durch  
Herrn 1. Bgm. Johann Grau  
Landshuter Straße 32  
84082 Laberweinting

AUGUST 2021

**SHL** Architekten und Stadtplaner  
Dr. Emil Lehner, Architekt BDA|Stadtplaner  
Dipl.- Ing. Christina Lehner, Stadtplanerin|Landschaftsarchitektin  
Christian-Seltmann-Straße 2, 92637 Weiden

# Teil A

Einleitung, Allgemeines



|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| <b>A 1.0 Allgemeines</b>        | <b>06</b> |
| <b>A 2.0 Beteiligung</b>        | <b>06</b> |
| <b>A 3.0 Kurzcharakteristik</b> | <b>07</b> |



## A 1.0 Allgemeines

Orte unterliegen grundsätzlich mehr oder weniger stark ausgeprägten Veränderungen, die sich positiv oder negativ auswirken können.

Entwicklungswellen werden von den so genannten Megatrends mit beeinflusst. Wirtschaftliche und demografische Veränderungen haben dabei erheblichen Einfluss auf den Stadtraum. Insgesamt führen die Trends zu einem Verhaltens- und Bedürfniswandel der Gesellschaft, der sich auf verschiedene Themenfelder unterschiedlich stark auswirken wird.

Städtebauliche Entwicklungskonzepte und der damit verbundene Planungs- und Beteiligungsprozess bilden eine gute Grundlage, sich für die nächsten Jahre strategisch aufzustellen - dabei ist insbesondere das kooperative und konstruktive Miteinander zwischen Kommune und Bürgerschaft in den Vordergrund zu stellen.

Im vorliegenden Konzept werden relevante Strukturen bearbeitet, sowie Ziele und Projekte entwickelt, die negative Einwirkungen abfedern und verhindern und Potenziale aktivieren sollen.

Es ist ein Prozess des „sich bewusst Werdens“, wo für die Kommune und die Bürgerinnen und Bürger beeinflussbare Entwicklungen liegen. Ohne zielgerichtetes Handeln würde die Ortsentwicklung ein Zufallsprodukt bleiben, das weitgehend von der spontanen Lösung aktueller „Brennpunkte“ bestimmt wird.

Das Risiko, dass dringend erforderliche vorausschauende Weichenstellungen verpasst werden, wäre in diesem Fall sehr hoch.

Daher hat sich der Marktgemeinderat dazu entschieden, ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept zu erarbeiten, das als abgestimmter Leitfaden für die nächsten Jahre dienen soll.

## A 2.0 Beteiligung

Am 07.10.2019 fand eine Gemeinderatssitzung statt, in der über den grundsätzlichen Ablauf des Verfahrens informiert und zur Mitwirkung aufgerufen wurde.

Es wurde eine Arbeitsgruppe aus Bürger\*innen, Vertretern von Interessensgruppen sowie Vertretern aus Politik und Verwaltung gebildet, die den Planungsprozess während der gesamten Zeit aktiv begleitete.

Die Gruppe umfasste ca. 25-30 Personen, die regelmäßig an den Besprechungen teilnahmen.

Diese fanden statt am:

- 15.11.2019 Ortsspaziergang
- 17.12.2019 Reflexion, mögliche Themen
- 14.02.2020 Ideen zu „Mitte“
- 25.02.2020 Fragebogen für die Haushalte

Im März erhielten alle Haushalte der Gemeinde das Angebot mittels ihrer Beantwortung des an sie verteilten Fragebogens Gedanken zur Ortsentwicklung und zur Ortsmitte im Speziellen einzubringen.

Der Haushaltsfragebogen wurden von den Stadtplanern in den darauf folgenden Wochen ausgewertet und die Erkenntnisse zusammenfassend dargestellt.

Pandemiebedingt musste 2020/2021 dann eine längere Pause eingelegt werden - da die Treffen der Arbeitsgruppe stets sehr gut besucht waren, hat sich die Gemeinde dazu entschieden, nicht auf online-Formate umzustellen, um Personengruppen, denen keine entsprechende Ausstattung zur Verfügung steht, nicht auszuschließen.

Eine weitere Arbeitsgruppe konnte daher erst stattfinden am:

- 15.07.2021 in der Schulturnhalle

Erfreulicherweise war das Interesse an den weiteren Überlegungen des ISEK ungebrochen und die Arbeitsgruppe versammelte sich in gewohnter Personenzahl zur Besprechung der weiteren Schritte.

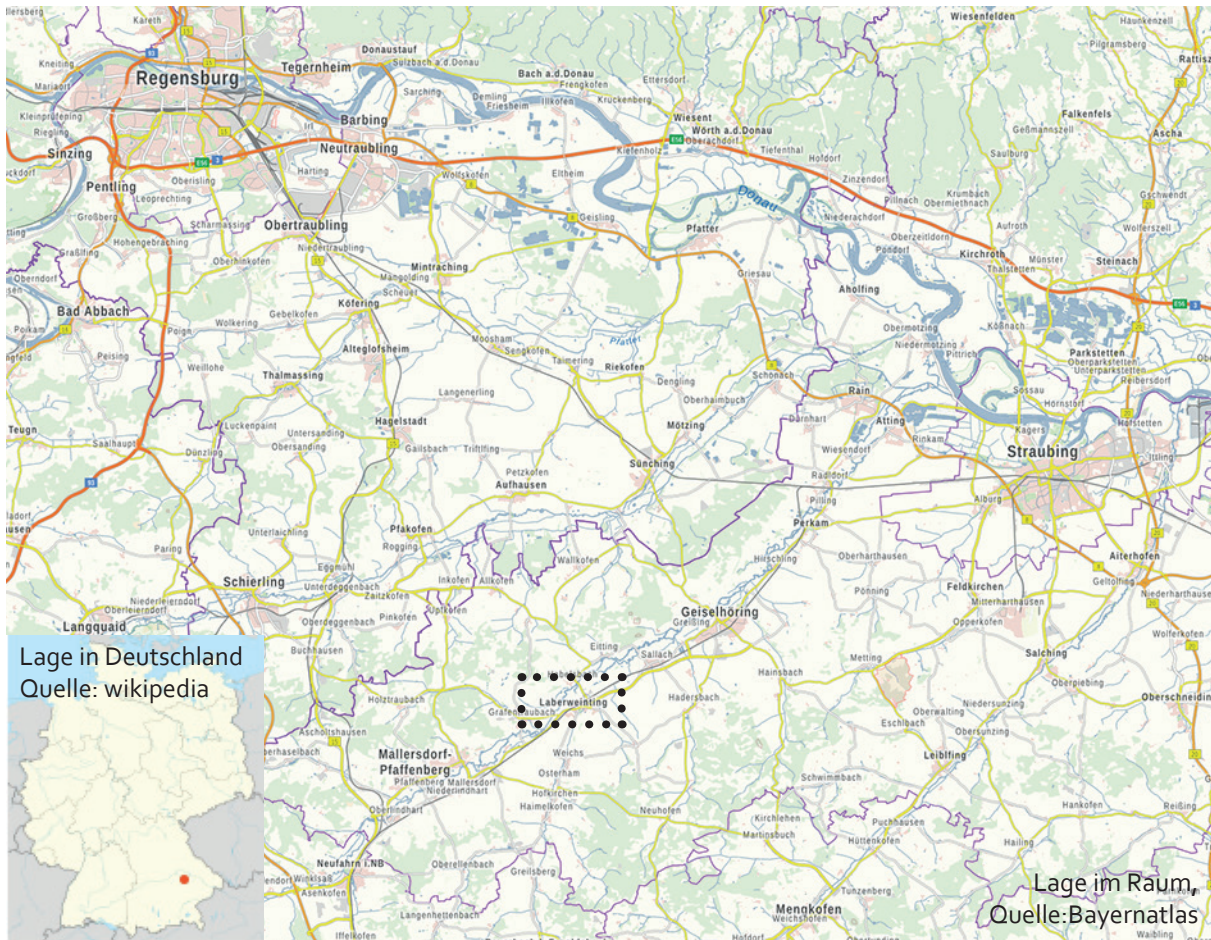
- Am 14.10.2021 fand ein Ortstermin mit der Regierung von Niederbayern statt, bei dem die Inhalte des ISEK besprochen wurden. Die Anregungen wurden in das vorliegende Gutachten eingearbeitet.

### A 3.0 Kurzcharakteristik

**Lage im Raum, Verkehrsanbindung** Laberweinting liegt im Landkreis Straubing-Bogen zwischen den Ortschaften Mallersdorf-Pfaffenberg und Geiselhöring.

geprägten Bereichen.

**Nahversorgung** Mit dem EDEKA-Geschäft in der Straubinger Straße ist eine Grundversorgung am Ort gesichert, für größere Einkäufe wird z.B. eher das benachbarte Geiselhöring angefahren. Eigenständige Metzger und Bäcker



Straubing liegt ca. 30 km nordöstlich und ist in einer halben Stunde Fahrtzeit mit dem Auto zu erreichen. Regensburg liegt ca. 45 km in nord-westlicher Richtung und ist mit dem PKW in ca. 40 min zu erreichen. Landshut liegt etwa ebenso weit entfernt in süd-westlicher Richtung.

**Naturraum** Die Große und die Kleine Laber, der Bayerbach und der Grafentraubach berühren bzw. durchfließen große Teile des Gemeindegebiets und prägen den Naturraum, der Laberweinting umgibt. Der Bayerbach durchfließt den Ort und ist in Teilbereichen als Landschaftsraum auch gut wahrnehmbar.

**Verwaltung und Gemeindeteile** Die Gemeinde besteht aus 31 Gemeindeteilen, der Sitz der Verwaltung mit dem Rathaus liegt in Laberweinting. Mit 45 Einwohnern/km<sup>2</sup> zählt Die Gemeinde Laberweinting zu den ländlich bis dörflich

sind in Laberweinting nicht vorhanden, jedoch können diese in verschiedenen Ortsteilen aufgesucht werden.

**Bildung, Betreuung** Am Ort befindet sich die Grundschule, jedoch aktuell noch kein Kindergarten, die Errichtung eines Kindergartens ist jedoch geplant; Kinder, die in diesem Alter betreut werden, können in Aufhausen, Mallersorf-Pfaffenberg und anderen Orten ein entsprechendes Angebot wahrnehmen. Die Caritas-Sozialstation bietet Unterstützungsleistungen für Menschen an, die im Alltag Hilfe benötigen.

**Ortsleben** Verschiedene Vereine tragen zum kulturellen Leben bei, wie etwa die Freiwillige Feuerwehr, der Schützenverein sowie der Tennis- und Fußballverein. Des Weiteren finden verschiedene Feste über den gesamten Jahres-

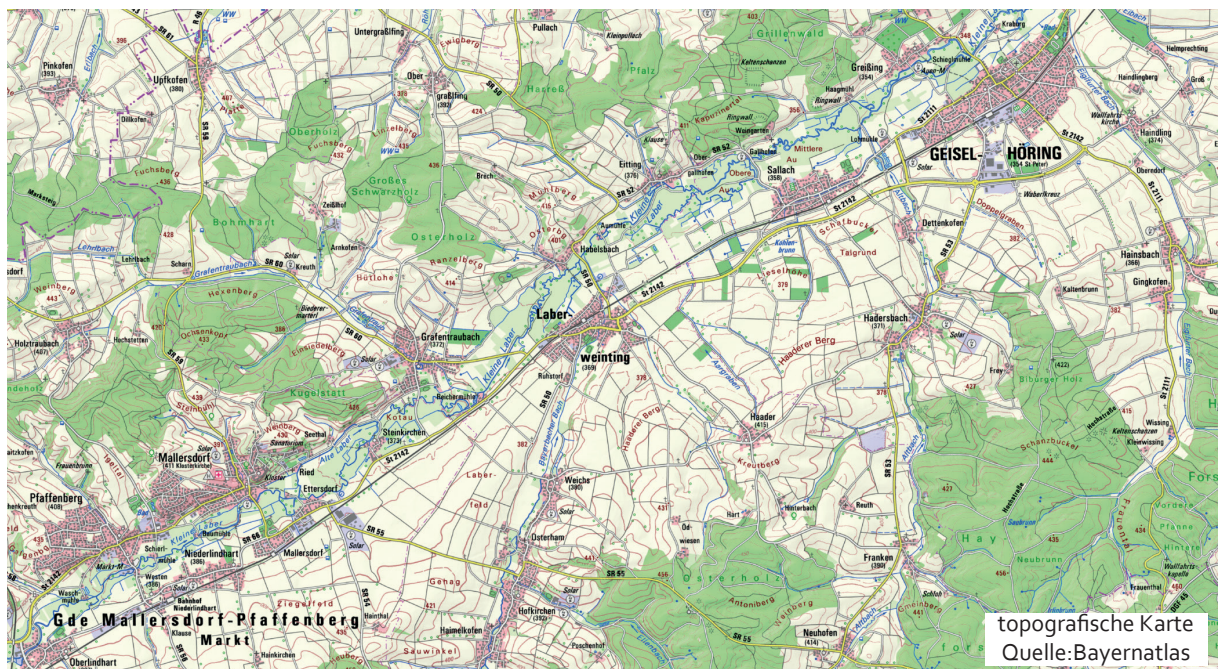


kreis statt.

Auch in den Gemeindeteilen werden verschiedene Angebote wahrgenommen.

**Freizeit, Sport** Die Laber als überörtlicher Landschafts- und Naherholungsraum führt unmittelbar an Laberweinting vorbei und bietet mit Fahrrad- und Wanderwegen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

In den Sportvereinen werden verschiedene Angebote angeboten, die das Freizeitangebot abrunden, wie Fußball, Tennis, Sportschießen, Angeln usw.







# Teil B

## Megatrends



|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| <b>B 1.0 Megatrends</b>  | <b>12</b> |
| B 1.1 Globalisierung     | 12        |
| B 1.2 Urbanisierung      | 12        |
| B 1.3 Konnektivität      | 12        |
| B 1.4 Individualisierung | 12        |
| B 1.5 Silver Society     | 12        |
| B 1.6 Sicherheit         | 13        |
| B 1.7 Gesundheit         | 13        |
| B 1.8 Mobilität          | 13        |
| B 1.9 Gender Shift       | 13        |
| B 1.10 New Work          | 13        |
| B 1.11 Neo-Ökologie      | 13        |
| B 1.12 Digitalisierung   | 14        |

## B 1.0 Megatrends

Unter Megatrends versteht man Strömungen, die unsere Gesellschaft und ihr Zusammenleben langsam, aber nachhaltig verändern. Anders als beispielsweise in den Bereichen Design oder Mode wird hier der Begriff „Trend“ nicht als temporär auftretende Strömung verstanden, vielmehr erfolgt der Wandel zumeist über mehrere Jahrzehnte und wird mit zunehmender Dauer immer stärker spürbar. Ein Megatrend wirkt in jedem einzelnen Menschen und umfasst alle Ebenen der Gesellschaft: Wirtschaft und Politik, sowie Wissenschaft, Technik und Kultur. Veränderungen in der Gesellschaft ziehen immer auch Veränderungen der Lebensumgebung nach sich - damit ist sowohl die sichtbare, gebaute Umwelt gemeint, als auch die „immaterielle Lebensumgebung“, wie etwa das gesellschaftliche Zusammenleben usw. Im ISEK wird der Lebensraum auch bezogen auf seine Zukunftsfähigkeit für Megatrends quasi einer Prüfung unterzogen, um möglicherweise erforderliche Anpassungen rechtzeitig vornehmen zu können. Dabei ist mit dem Begriff Lebensraum sowohl der materielle als auch der immaterielle Bereich gemeint, die gebaute und nicht gebaute Umwelt.

Nachfolgende Trends beeinflussen bereits heute und werden in Zukunft deutlich stärker spürbar. Sie sind zugleich Chance und Herausforderung.

### B 1.1 Globalisierung

„Die Globalisierung ist eine der zentralen Herausforderungen des 21. Jahrhunderts. Doch entgegen vieler negativer Überzeugungen und Prognosen haben sich viele globale Trends in den letzten Jahrzehnten zum Positiven entwickelt. Dank der Internationalisierung der Märkte und Unternehmen partizipieren die Entwicklungs- und Schwellenländer zunehmend am Welthandel, Wohlstand und wirtschaftlichen Wachstum. Die wirtschaftliche Dimension der Globalisierung ist aber nur ein Teil dieses Megatrends, der sich in immer mehr gesellschaftlichen Bereichen auswirkt: vom Bildungssystem und Konsum über die Massenmedien und Kultur bis in unsere privaten Lebens- und Beziehungswelten. Globalisierung macht die Welt nicht zum „Dorf“, aber sie sorgt dafür, dass sie flacher wird - und kulturell vielfältiger.“ (Quelle: zukunftsInstitut)

## B 1.2 Urbanisierung

Erstmals in der Geschichte lebt heute über die Hälfte der Weltbevölkerung in Städten, rund um den Globus ziehen Menschen vom Land in die Stadt. Die Dynamik der Urbanisierung ist zwar in den Schwellen- und Entwicklungsländern besonders hoch. Aber selbst in hoch entwickelten Flächenländern ist die Landflucht – entgegen den Erwartungen vieler Demografen – ungebrochen. Im globalen Maßstab hat Urbanisierung sehr unterschiedliche Ausprägungen, abhängig von den ökonomischen Voraussetzungen der jeweiligen Länder und ihren demografischen Trends. Es wird aber deutlich, dass wir uns am Beginn einer neuen Stufe der Urbanisierung befinden: Städte erfahren eine Renaissance als Lebens- und Kulturform. Die Städte der Zukunft werden vielfältiger, vernetzter, lebenswerter und in jeder Hinsicht „grüner“ sein als wir sie lange Zeit erlebt haben. Vor allem aber wandelt sich das Verhältnis der Menschen zu ihren Städten. (Quelle: zukunftsInstitut)

### B 1.3 Konnektivität

Konnektivität bezeichnet die neue Organisation der Menschheit in Netzwerken. Über das „Internet der Dinge“ kommunizieren nicht mehr nur Menschen, sondern auch Maschinen miteinander. Doch dieser Wandel ist nur vordergründig ein technischer; der wahre Impact liegt im Sozialen. Der Trend zur Openness öffnet Unternehmen und administrative Strukturen nach außen. Er wird von der Forderung nach Transparenz vorangetrieben, die eine ganze Gesellschaft umformt. (Quelle: zukunftsInstitut)

### B 1.4 Individualisierung

Die neuen Biografien kennen nicht nur eine Richtung, sondern sie verlaufen entlang neuer Brüche, Umwege und Neuanfänge. Sie sind zu „Multigrafien“ geworden. Und in einer Gesellschaft, die uns immer mehr individuelle Freiheiten gibt, uns aber auch immer stärker unter Entscheidungsdruck setzt, verändern sich Werte – und mit ihnen die Wirtschaft, in der sich DIY-Kultur und Nischenmärkte etablieren. (Quelle: zukunftsInstitut).

### B 1.5 Silver Society

Die Lebenserwartung steigt auf der ganzen Welt: Wir alle werden nicht nur älter, sondern

altern auch anders – und wir werden später alt. Zum Älterwerden gesellt sich das „Downaging“, das Heraustreten aus traditionellen Altersrollen derer, die man einst als „Senioren“ bezeichnete. Statt sich in den Ruhestand zu begeben, nehmen ältere Menschen selbstverständlich in Form von Ehrenamt, Erwerbsleben oder einem Universitätsstudium am Gesellschaftsleben teil. (Quelle: zukunftsInstitut)

### B 1.6 Sicherheit

Die Gesellschaft ist verunsichert, der Staat ist überfordert? Wir sind auf dem Weg in eine neue Sicherheitskultur, die von zwei Faktoren geprägt wird: der allumfassenden Vernetzung der Welt und dem Wandel der Verantwortung – weg von übergeordneten staatlichen Institutionen, hin zu Unternehmen und Individuen. Zentrale Aufgabe wird das Management der Ambivalenz: zwischen Sicherheit und Risiko, zwischen Stabilität und Agilität. (Quelle: zukunftsInstitut)

### B 1.7 Gesundheit

Gesundheit bedeutet nicht mehr nur das Gegenteil von Krankheit, sondern ein Bewusstsein für die Balance der individuellen Lebensenergie. In der Konsequenz verwandelt sich die Medizin vom spezialisierten Reparaturbetrieb in einen gewaltigen Sektor im Dienste des Gesundheitsprosumenten. Gesundheit ist ein gutes Verkaufsargument und durchdringt längst alle Lebens- und Konsumbereiche, unter dem Stichwort „Corporate Health“ auch die Arbeitswelt. (Quelle: zukunftsInstitut)

### B 1.8 Mobilität

Unser Leben und unsere Ökonomie sind spätestens seit dem Beginn des 19. Jahrhunderts gekennzeichnet von einer stetigen Zunahme an Mobilität und gleichzeitiger Beschleunigung. Mobilität bildet die Basis unseres Lebens und Wirtschaftens. Kaum etwas prägt das Leben in der globalisierten Gesellschaft so sehr wie Mobilität. Ihr kommt ein unentbehrlicher Ermöglichungscharakter zu. Mobilität bedeutet Beweglichkeit, Veränderung und Wandlungsfähigkeit, individuell wie gesellschaftlich. Was einerseits Risiken und Unsicherheit impliziert, bietet andererseits neue Chancen, größere Optionenvielfalt, die Möglichkeit, Neues zu entdecken und zu erfahren. Heute stehen wir am Beginn eines multimobilen Zeitalters. Damit steigt auch die

Suche nach Möglichkeiten, um Mobilitätsanforderungen und -wünsche ökonomisch, bequem und nachhaltig umzusetzen. Die Konsequenz ist, dass immer mehr Be-reiche von Wirtschaft und Gesellschaft vom Megatrend Mobilität erfasst werden. (Quelle: zukunftsInstitut)

### B 1.9 Gender Shift

Mit der Auflösung der traditionellen Geschlechterrollen finden im Berufs- und Privatleben von Männern und Frauen massive Umbrüche statt, die große Chancen mit sich bringen. Frauen streben verstärkt nach Führungspositionen, während Männer ihr Recht auf Zeit mit der Familie einfordern. Neue Männer und Frauen finden ihre Lebensbalance in beruflicher Verwirklichung und in Beziehungs- und Familienmodellen auch abseits der alten Vater-Mutter-Kind-Konstellation. Megatrends wie Gender Shift muss man nicht „voraussagen“, denn sie sind schon da und markieren Veränderungen, die uns schon lange prägen und auch noch lange prägen werden. (Quelle: zukunftsInstitut)

### B 1.10 New Work

Unsere Gesellschaft befindet sich im Wandel von der Industrie- zur Wissensgesellschaft. Dementsprechend verändern sich auch Unternehmensstrukturen und Arbeitsräume: Service-, Informations- und Kreativarbeiter rücken ins Zentrum des weltweiten Wirtschaftens, und während die Work-Life-Balance beschworen wird, verschwimmen die Grenzen zwischen Berufs- und Privatleben. Als kreative Arbeiter werden wir zunehmend selbstständig, auch wenn wir fest angestellt sind. (Quelle: zukunftsInstitut)

### B 1.11 Neo Ökologie

Unter den veränderten Voraussetzungen von Globalisierung, Klimawandel, Rohstoffknappheit von sowie einem stärkeren Umwelt- und Verantwortungsbewusstsein der Konsumenten wird Wachstum künftig aus einer neuen Mischung von Ökonomie, Ökologie und gesellschaftlichem Engagement generiert. Umweltschutz, Ressourcenschonung, CO2-Einsparung, Corporate Social Responsibility – der Megatrend Neo-Ökologie verschiebt die Koordinaten des Wirtschaftssystems in Richtung einer neuen Business-Moral und des inzwischen viel zitierten Lifestyle of Health and Sustainability

(LOHAS). Der Megatrend wird Märkte und Konsumverhalten radikal verändern. Neo-Ökologie umfasst dabei nicht nur die klassisch „grünen“ Themen, sondern ebenso die sozial-ökologischen Folgen unseres Handelns: Einst rein moralische, soziale oder ökologische Fragen ökonomisieren sich. (Quelle: zukunftsInstitut)

## B 1.12 Digitalisierung

Das Leben mit der Pandemie hat den bereits spürbaren Trend zur Digitalisierung beschleunigt. Die Wohnumgebung wird zeitweise zum Arbeitsplatz - verbunden damit ist die Reduzierung der eigenen Mobilität. Vorteile ergeben sich in der Abnahme des Individualverkehrs, Auswirkungen ergeben sich aber auch in Bezug auf das unmittelbare Wohnumfeld - der eigene Garten, der öffentliche Freiraum werden stärker als nutzbare Aufenthaltsbereiche wahrgenommen.

Wie stark sich einzelne Trends tatsächlich entwickeln werden ist zwar grundsätzlich offen - spürbar sind sie bereits heute und jede Ortsgesellschaft sollte sich Strategien und Positionierungen erarbeiten, wie positive Auswirkungen der Trends genutzt und negative Auswirkungen gemildert und ggf. vermieden werden können.

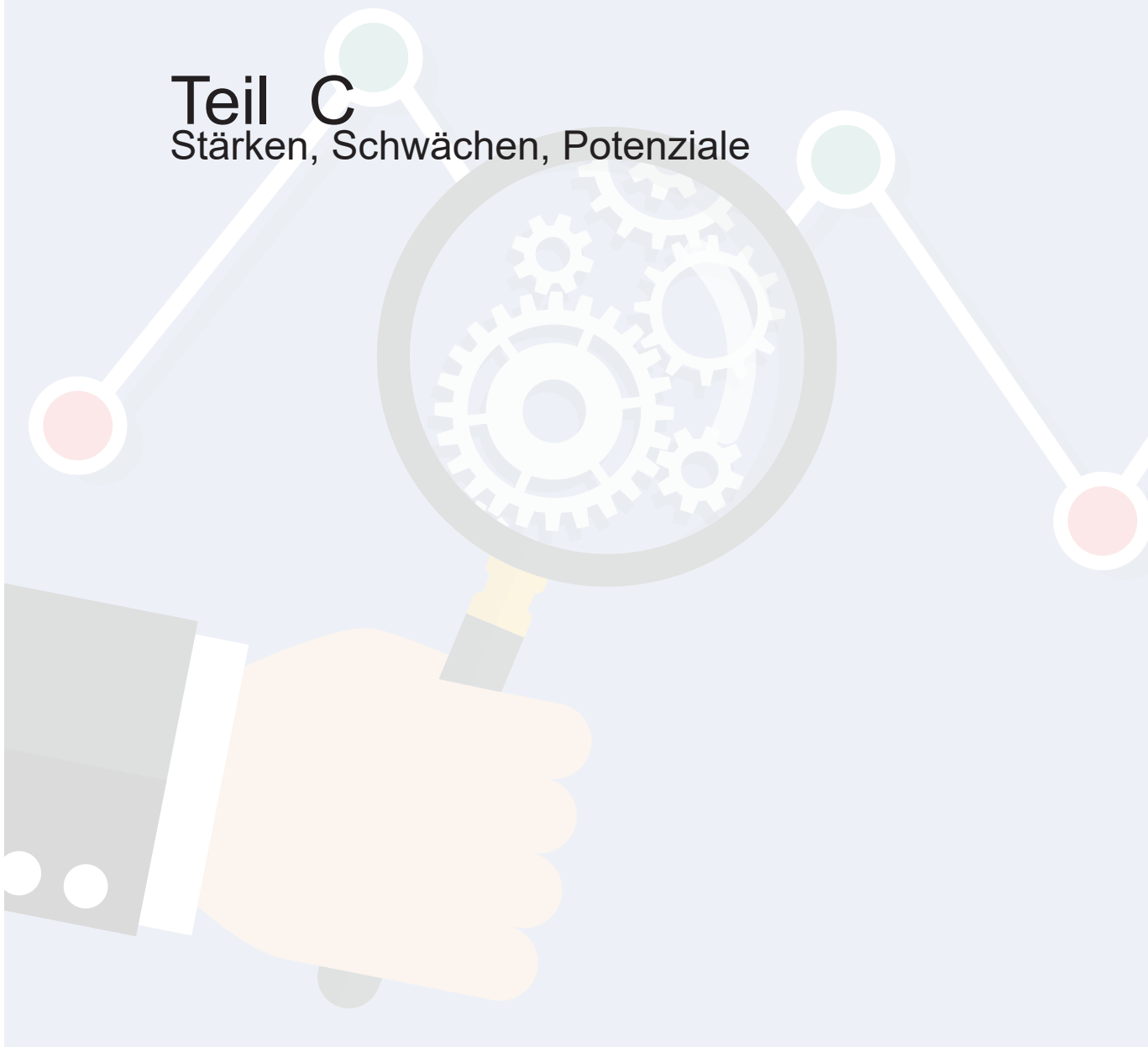
Das ISEK dokumentiert sowohl die Inhalte der künftigen räumlich-städtebaulichen Entwicklung, als auch die Inhalte in den weiteren thematischen Handlungsfeldern der Ortsentwicklung.

Die formulierten Ziele, Maßnahmen (im Sinne notwendiger Handlungen) und Projekte definieren das Leitbild, das für die nächsten Jahre den „roten Faden“ für die Ortsentwicklung bilden soll.



# Teil C

Stärken, Schwächen, Potenziale



|              |   |           |
|--------------|---|-----------|
| <b>C 1.0</b> | <b>Makroebene</b>                         | <b>16</b> |
| C 1.1        | Landes-, Regionalplanung                  | 16        |
| C 1.2        | Demografie                                | 17        |
| <b>C 2.0</b> | <b>Ortsebene</b>                          | <b>22</b> |
| C 2.1        | Historische Entwicklung                   | 22        |
| C 2.2        | Denkmäler                                 | 22        |
| C 2.3        | Siedlungs- und Flächenentwicklung         | 26        |
| C 2.3.1      | Flächennutzungsplan                       | 26        |
| C 2.3.2      | Bebauungspläne                            | 26        |
| C 2.4        | Nutzungen                                 | 28        |
| C 2.4.1      | Wohnen                                    | 28        |
| <b>PLAN</b>  | <b>Flächenpotenziale</b>                  |           |
| C 2.4.2      | Versorgung, Gewerbe                       | 32        |
| C 2.4.3      | Bildung, Kultur, Soziales                 | 32        |
| <b>PLAN</b>  | <b>Nutzungsverteilung</b>                 |           |
| C 2.4.4      | Freizeit und Erholung                     | 32        |
| <b>PLAN</b>  | <b>Freizeit und Erholung</b>              |           |
| C 2.5        | Ortsräume, Merkzeichen, Landschaft        | 34        |
| <b>PLAN</b>  | <b>Ortsräume, Merkzeichen, Landschaft</b> |           |
| C 2.6        | Verkehr                                   | 40        |
| <b>PLAN</b>  | <b>Verkehr</b>                            |           |
| C 2.7        | Ortsmitte Laberweinting                   | 43        |
| C 2.7.1      | Vorüberlegungen                           | 43        |
| <b>PLAN</b>  | <b>Qualitäten und Mängel</b>              |           |



### C 1.0 Makroebene

Mit Makroebene ist diejenige Planungsebene gemeint, auf der allgemeine strategische Zielsetzungen, übergeordnete Planwerke vorhanden sind oder auf der sich übergreifende Entwicklungen ablesen lassen, die sich letztlich auch auf die Ortsebene auswirken können.

Arbeitsthemen im Sinne des ISEK liegen eher auf der Ortsebene, die nachfolgend ausführlicher zu beschreiben sein wird.

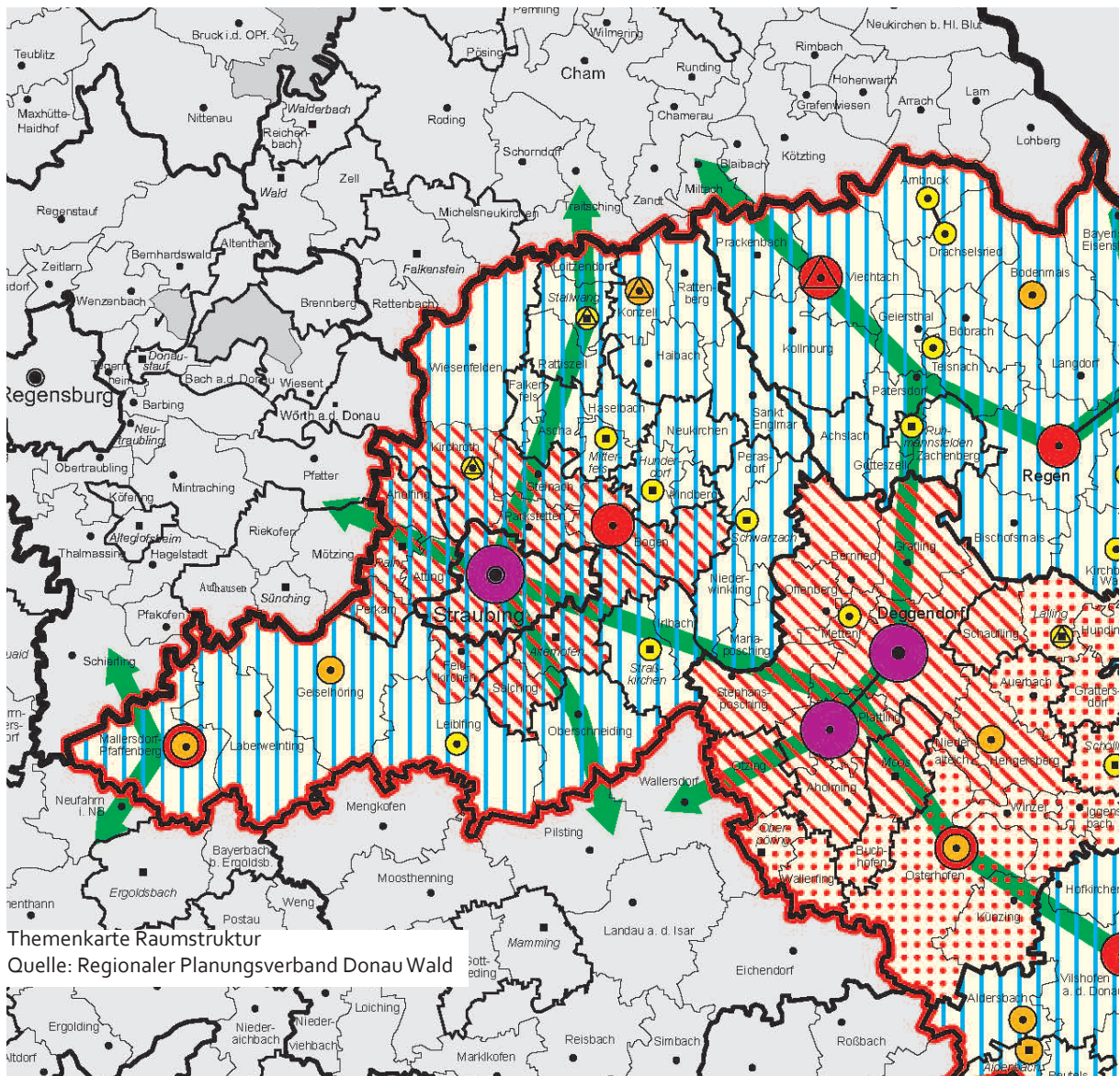
Die benachbarten Orte Mallersdorf-Pfaffenberg und Geiselhöring liegen im Nahbereich und sind als mögliches Mittelzentrum bzw. Unterzentrum eingestuft.

Laberweinting liegt zwischen den Entwicklungsachsen, welche die Orte Straubing und Mallersdorf-Pfaffenberg von Süden nach Norden bzw. von Westen nach Osten tangieren.

In den Themenkarten zum Regionalplan wird der Naturraum der Laber als überörtlicher Grünzug dargestellt, in der Themenkarte Windkraft werden unmittelbar an den Siedlungsbereich angrenzende Flächen als Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen beschrieben.

### C 1.1 Landes-, Regionalplanung

Die regionalplanerische Betrachtung von Laberweinting erfolgt im Regionalplan „Region Donauwald“. Laberweinting wird hier als kreisangehörige Gemeinde beschrieben und liegt in einem ländlichen Raum, der besonders gestärkt werden soll.

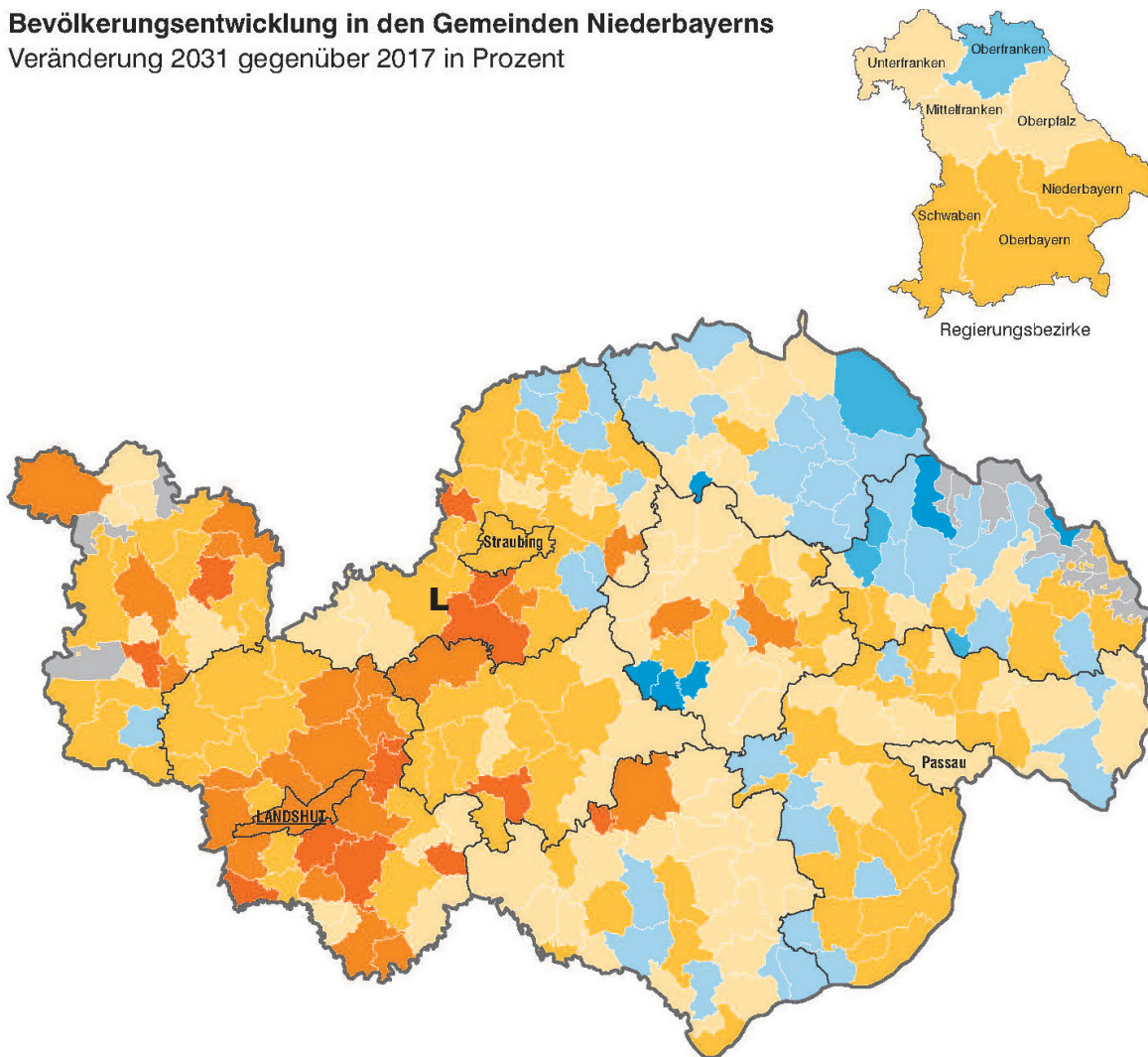




## C 1.2 Demografie

Die nachfolgende Abbildung zeigt die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung im Regierungsbezirk Niederbayern. Laberweinting (L) ist hier in einem Bereich zu verorten, für den im Mittel ein Wachstum innerhalb der Spanne von ca. 2,5% bis unter 7,5 % bis 2031 prognostiziert wird.

### Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Niederbayerns Veränderung 2031 gegenüber 2017 in Prozent



Das Datenblatt zu Laberweinting weist eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung für das Gemeindegebiet auf, was nicht ganz dem Trend entspricht, der für die Region vorausgeschätzt wird.

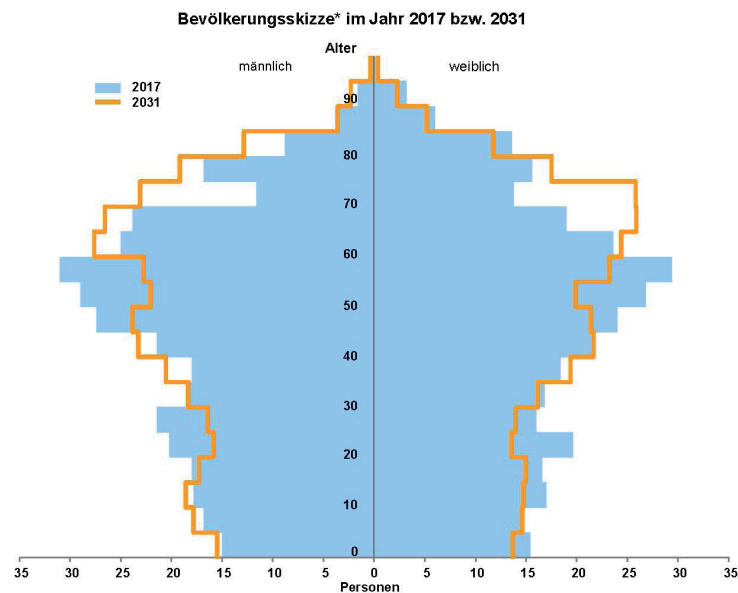
Quelle: Demografiespiegel, Bay. Landesamt für Statistik

**Datenblatt 09 278 144 Laberweinting**

| Bevölkerungs-<br>stand am 31.12... | Personen<br>insgesamt* | davon im Alter von ... Jahren |                    |                  |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------|
|                                    |                        | unter 18                      | 18 bis<br>unter 65 | 65 oder<br>älter |
| 2017                               | 3 387                  | 596                           | 2 101              | 690              |
| 2018                               | 3 390                  | 580                           | 2 090              | 720              |
| 2019                               | 3 380                  | 580                           | 2 080              | 730              |
| 2020                               | 3 370                  | 580                           | 2 060              | 730              |
| 2021                               | 3 360                  | 570                           | 2 060              | 730              |
| 2022                               | 3 360                  | 570                           | 2 050              | 740              |
| 2023                               | 3 350                  | 570                           | 2 040              | 740              |
| 2024                               | 3 350                  | 570                           | 2 010              | 770              |
| 2025                               | 3 350                  | 570                           | 1 990              | 790              |
| 2026                               | 3 350                  | 580                           | 1 960              | 810              |
| 2027                               | 3 340                  | 580                           | 1 940              | 830              |
| 2028                               | 3 340                  | 580                           | 1 920              | 850              |
| 2029                               | 3 340                  | 570                           | 1 910              | 860              |
| 2030                               | 3 340                  | 580                           | 1 900              | 870              |
| 2031                               | 3 340                  | 570                           | 1 890              | 880              |

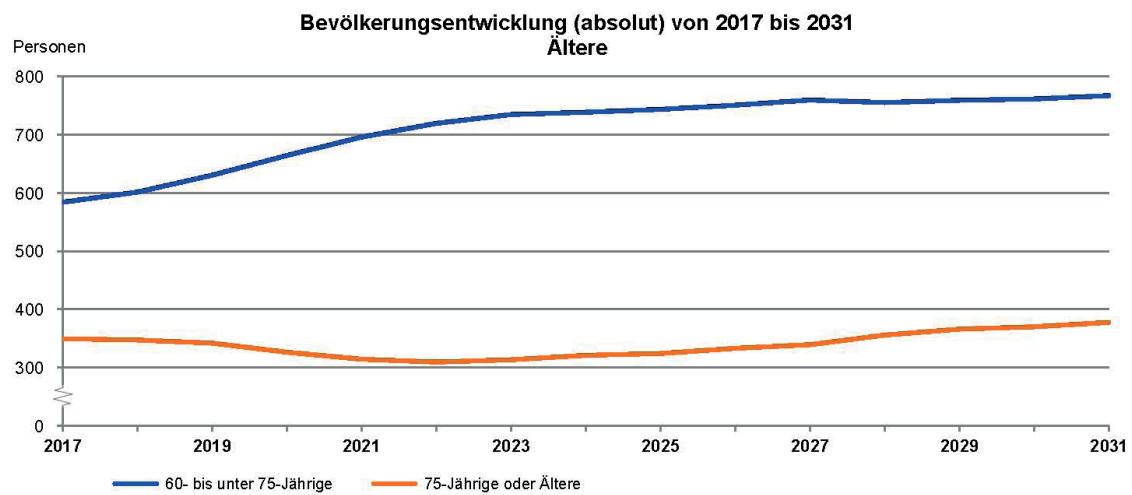
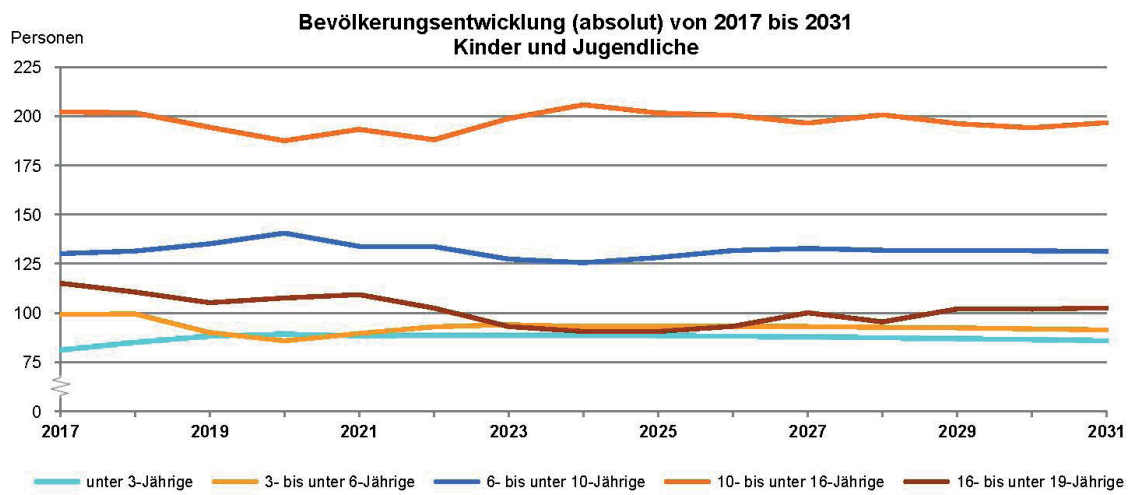
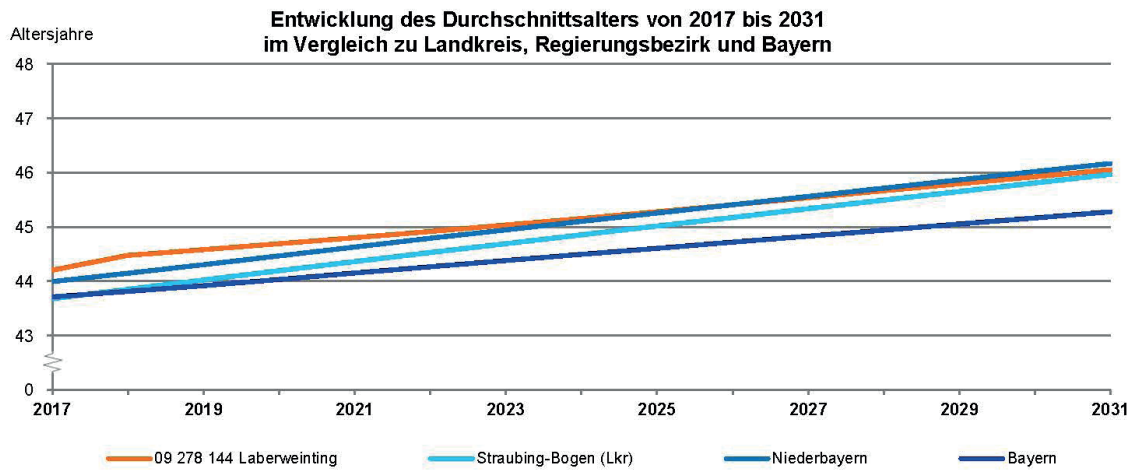
\* Die Werte der Jahre 2018 bis 2031 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.  
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Quelle: Demografiespiegel, Bay. Landesamt für Statistik



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





Quelle: Demografiespiegel, Bay. Landesamt für Statistik

Bei den Darstellungen zur Altersentwicklung zeigt sich, dass Laberweinting einen Zuwachs in der Altersgruppe 61 oder älter erfahren wird, d.h. dass - immer unter Annahme einer gleichbleibenden Bevölkerungsentwicklung - der Anteil der unter 61-Jährigen geringer werden wird. Bei der Betrachtung von Vergleichswerten zu Landkreis, Regierungsbezirk und Land zeigt sich, dass der Altersdurchschnitt von Laberweinting bezogen auf das Land höher ist, während in Bezug auf Landkreis und Regierungsbezirk eine Annäherung bis 2031 erwartet wird.

Die Prognose zu den verschiedenen Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen zeigt insgesamt eine gleichbleibende Prognose, wenngleich sich über die Jahre kleinere Schwankungen einstellen können. Diese beschriebenen Sachverhalte zeigen sich auch in weiteren Kenndaten, wie z.B. dem Jugendquotient und dem Altenquotient - hier steigt der Altenquotient im Vergleich zum Jugendquotient doch recht deutlich, wenn sich keine Veränderungen ergeben, die in der aktuellen Statistik noch nicht erfasst sein können.

### Bevölkerung

|   |      |       |
|---|------|-------|
| Bevölkerung insgesamt                   | 2017 | 3 387 |
| Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet | 2024 | 3 350 |
| Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet | 2031 | 3 340 |

### Bevölkerungsveränderung 2031 gegenüber 2017 in Prozent

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| Insgesamt                | -1,3  |
| unter 18-Jährige         | -4,3  |
| 18- bis unter 40-Jährige | -8,3  |
| 40- bis unter 65-Jährige | -11,3 |
| 65-Jährige oder Ältere   | 28,1  |

### Bevölkerungsveränderung 2031 gegenüber 2017 für Kinder und Jugendliche in Prozent

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| unter 3-Jährige          | 5,8   |
| 3- bis unter 6-Jährige   | -7,9  |
| 6- bis unter 10-Jährige  | 0,8   |
| 10- bis unter 16-Jährige | -2,7  |
| 16- bis unter 19-Jährige | -10,9 |

### Bevölkerungsveränderung 2031 gegenüber 2017 für Ältere in Prozent

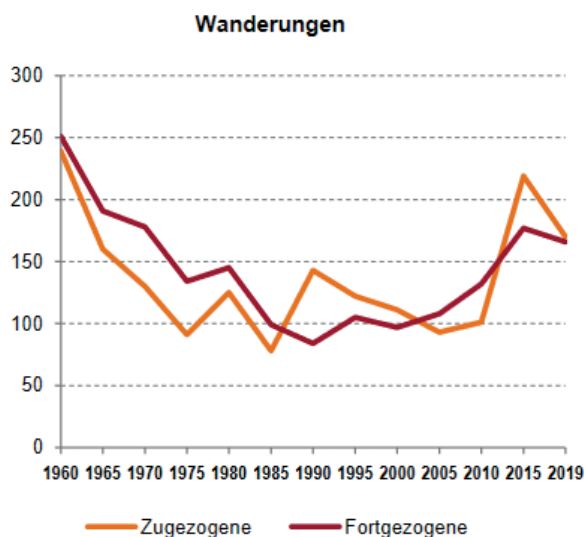
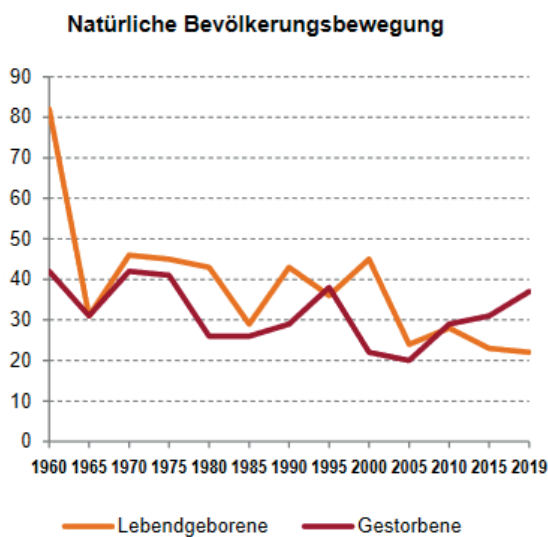
|                          |      |
|--------------------------|------|
| 60- bis unter 75-Jährige | 31,4 |
| 75-Jährige oder Ältere   | 8,1  |

### Weitere Indikatoren

|                              |      |      |
|------------------------------|------|------|
| Durchschnittsalter in Jahren | 2017 | 44,2 |
|                              | 2031 | 46,1 |
| Jugendquotient               | 2017 | 32,2 |
|                              | 2031 | 34,9 |
| Altenquotient                | 2017 | 33,8 |
|                              | 2031 | 48,5 |
| Gesamtquotient               | 2017 | 66,0 |
|                              | 2031 | 83,4 |
| Billeter-Maß                 | 2017 | -0,7 |
|                              | 2031 | -0,9 |

### Hinweise zu den Indikatoren:

- Jugendquotient: Anzahl 0- bis 19-Jährige je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren.
- Altenquotient: Anzahl 65-Jährige oder Ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren.
- Gesamtquotient: Summe von Jugend- und Altenquotient, zu interpretieren als Anzahl der Personen im nichterwerbsfähigen Alter je 100 Personen im erwerbsfähigen Alter.
- Billeter-Maß: Differenz der jungen (0 bis unter 15 Jahre) zur älteren (50 Jahre oder älter) Bevölkerung, bezogen auf die mittlere (15 bis unter 50 Jahre) Bevölkerung.



Quelle: Statistik kommunal, Bay. Landesamt für Statistik

Die Betrachtung der natürlichen Bevölkerungsbewegungen und Wanderungen erfolgt rückblickend, beurteilt wird also die bereits erfolgte Entwicklung.

Hier lässt sich feststellen, dass sich in etwa ab 2010 das Verhältnis von Gestorbenen und Geborenen umkehrt, ab diesem Zeitpunkt sterben also mehr Menschen als geboren werden und es entsteht ein negatives Saldo.

Eine gewisse Kompensation dieser Tatsache lässt sich aus den Wanderungsbewegungen

ablesen, wo etwa ab 2013 der Zuzug gegenüber dem Wegzug ein Übergewicht erhält und somit ein positives Saldo zeigt.

Wie sich Zuzug und Wegzug in Zukunft entwickeln wird, kann von der Gemeinde in gewissem Maß mit beeinflusst werden, während alle anderen bisher beschriebenen Kennwerte lokal nur schwer zu beeinflussen sind.

Es sind Trends, mit denen jede Gemeinde umgehen muss, um als Wohnstandort weiterhin attraktiv zu bleiben.

| SWOT Analyse Raumordnung und Demografie für Laberweinting  |   |
|--|---|
| <p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nähe zu zentralen Orten.</li> <li>- Wanderungssalden geben einen Hinweis auf die Attraktivität als Wohnstandort.</li> </ul> | <p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Überalterungstendenz in Verbindung mit einer Abnahme des Anteils jüngerer Personen.</li> </ul> |
| <p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etablierung als attraktiver Wohnstandort für alle Lebensaltersstufen.</li> </ul>  | <p><b>Herausforderungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prognostizierter Bevölkerungsverlust bis 2031.</li> </ul>                              |



## C 2.0 Ortsebene

Auf der Ortsebene lassen sich auf Basis der Analyse verschiedene Themen ausmachen, die später als Arbeitsfelder weiter beschrieben werden.

### C 2.1 Historische Entwicklung

Neben der Siedlungsentwicklung der jüngeren Zeit, erscheint es sinnvoll, die Ortsentwicklung aus historischer Sicht zu betrachten; dadurch ergibt sich Aufschluss über ältere, im Ort vorhandene Strukturen, die oft auch die Identität eines Orts mitformen und einen gewissen Wiedererkennungswert besitzen.

Mit Blick auf den Urkataster lässt sich erkennen, dass insbesondere die Strukturen um das Schloss (1) gut wahrnehmbar sind, das von einem Wassergraben umgeben war; östlich angrenzend ist der zugehörige Gutshof (2) wahrnehmbar. Ein zweiter wichtiger Entwicklungsbe- reich ist rund um die Kirche (3) ablesbar.

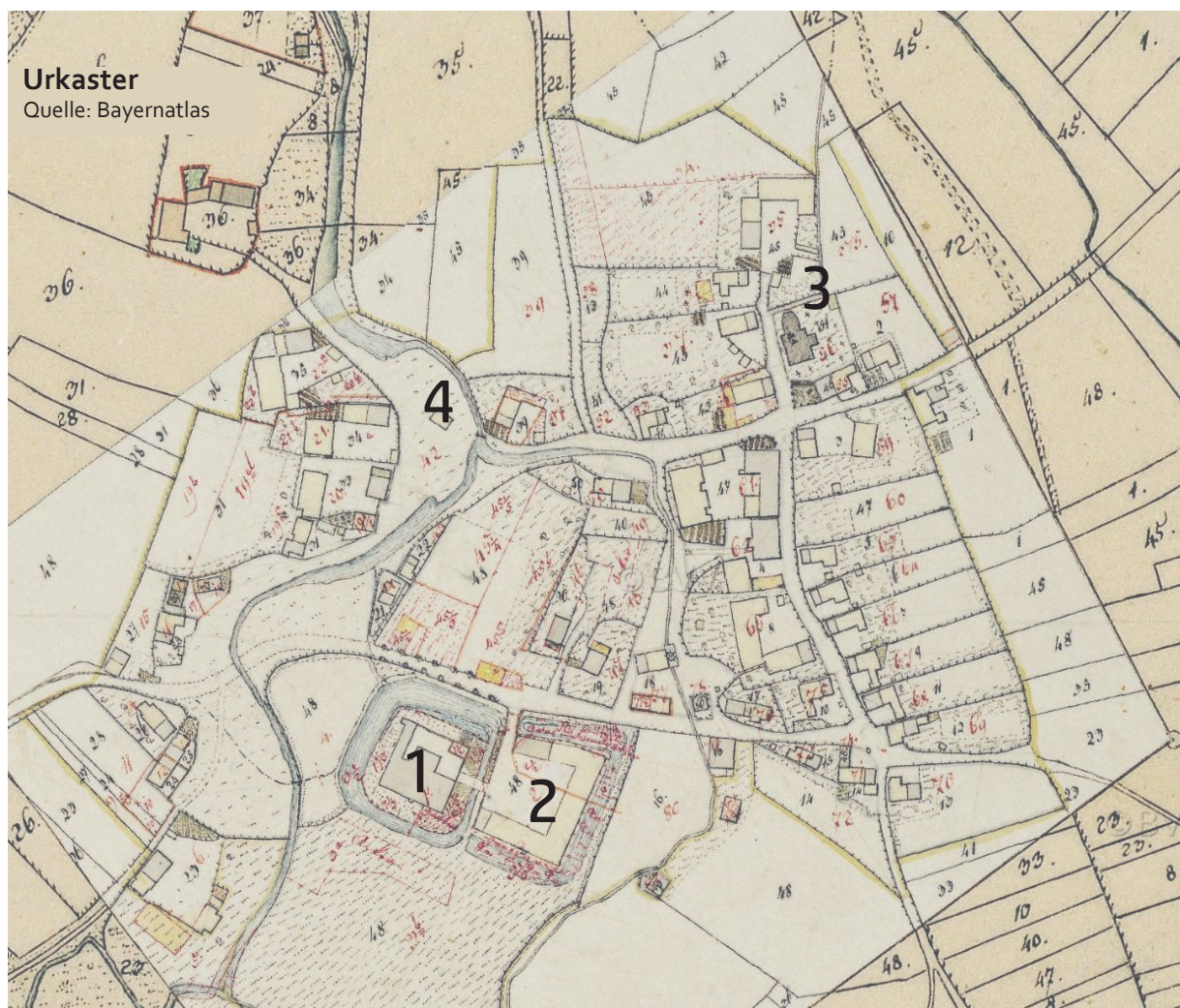
Während heute im Bereich des ehemaligen Schlosses kaum noch (oberirdische) Strukturen sichtbar sind, ist der Bereich um Kirche und Pfarrhof ein Ortsraum mit Wiedererkennungswert.

Prägend war zumindest als Struktur auch der Bayerbacher Bach (4), der sich nördlich des Schlosses verzweigte.

### C 2.2 Denkmäler

Unmittelbar im Zusammenhang mit der historischen Ortsentwicklung ist auch der Bestand an Denkmälern zu sehen, der sich im Ortsgebiet im Wesentlichen auf den Bereich um das ehemalige Schloss bezieht, sowie die Kirche St. Martin mit dem vor kurzem sanierten Pfarrhof.

Außerhalb des Siedlungsbereichs werden verschiedene Siedlungsrelikte vermutet, über die es derzeit jedoch keine näheren Aufschlüsse gibt.







Darstellung des Schlosses von Michael Wening um 1721  
Quelle: Wikipedia



Das Laberweintingener Schloss wurde im Dreißigjährigen Krieg zerstört, ist danach aber 1664 von Paul Christoph Freiherrn von Leiblfing auf Rain und Schönach, Truchsess und Pfleger von Haidau, in der Form wie es der Stich von Wening zeigt, wieder aufgebaut worden.

Reste des Schlosses sind vermutlich noch in einem einstmals als Metzgerei dienenden Gebäude enthalten.

Dieses Gebäude steht zurzeit leer. Von dem einstigen Wassergraben war bis in die 30er Jahre des vorigen Jahrhunderts noch ein kleiner Teich vorhanden; dieser ist dann zugeschüttet worden und ist heute eine Wiese.



Situation heute, Quelle: SHL



Aufnahme um 1930, Quelle: Wikipedia

Die nebenstehend Abbildung zeigt eine Überlagerung der aktuellen Siedlungsstruktur im Bereich des Schlosses mit dem Urkataster; im Bereich des Gutshof lassen sich im Groben noch Verwandtschaften zu den historischen Gebäuden hinsichtlich der Dimension feststellen, im Bereich des eigentlichen Schlosses haben historische Strukturen bei der weiteren Entwicklung keine Rolle mehr gespielt.

Ohne Kenntnis dessen, dass an dieser Stelle ein Schloss stand, ist - zumindest für Ortsun-

kundige - die geschichtliche Bedeutung nicht mehr wahrnehmbar. Inzwischen liegen auch die Gebäude der Folgenutzung brach und sollen in Kürze frei gelegt werden.

**Dem Bereich um das ehemalige Schloss kommt eine Schlüsselrolle für die zukünftige Ausformung der Ortsmitte zu - aufgrund der Dimension und Lage im Ort besteht hier besonderes Potenzial zur Entwicklung der „Laberweinting Mitte“**





### SWOT Analyse Ortsgeschichte von Laberweinting

#### Stärken

- Historische Entwicklung des Wasserschlosses und im Bereich der Kirche Sankt Martin.
- Wahrnehmbarkeit auch heute im Bereich der Kirche und des Pfarrhauses noch gegeben.

#### Schwächen

- Ehemalige prägende historische Strukturen sind unwiederbringlich verloren.
- Die nachfolgende Ortsentwicklung hat in diesem Bereich keine Strukturen aufgenommen.

#### Chancen

- Entwicklung einer wahrnehmbaren Ortsmitte im Bereich des ehemaligen Schlosses nach Freilegung der inzwischen brach gefallenen Gebäude der Nachnutzung.

#### Herausforderungen

- Bei unbedachter Vorgehensweise besteht das Risiko, dass eine wichtige Chance zur Ortsentwicklung auf viele Jahre vertan wird.

## C 2.3 Siedlungs- und Flächenentwicklung

### C 2.3.1 Flächennutzungsplan

Anhand des nebenstehend abgebildeten Ausschnitts der Flächennutzungsplanung lässt sich die Entwicklung des Orts gut ablesen.

Während der Ortskern als Mischgebiet Dorf dargestellt wird, schließen in den Erweiterungsbereichen Mischgebiete bzw. allgemeine Wohngebiete an.

Deutlich wahrnehmbar ist auch die ortsräumliche Zäsur der Bahnlinie, die Wohnlagen nördlich der Bahn vom Ortskern räumlich trennt.

Erweiterungsbereiche haben sich in jüngerer Zeit v.a. im Bereich des Wohnens entwickelt, insbesondere im Süd-Westen, bzw. Süd-Osten des Ortgebiets.

Nördlich der Bahnlinie sind zwei Gewerbegebiete situiert, das Gewerbegebiet Untere Au hält dabei ein größeres Flächenangebot bereit.

Eine besondere Art der Flächennutzung sind die nördlich an das Ortsgebiet angrenzenden Vorbehaltsflächen für den Weißstorch. Auch im Südwesten und Süden sind Flächen eingetragen, die den Lebensraum des Weißstorchs sicher stellen sollen.

Der Bayerbacher Bach ist als Fließgewässer besonders zu entwickeln, als innerörtliche Freiräume sind die Sportflächen und der Friedhof ablesbar.

### C 2.3.2 Bebauungspläne

Die aktuell bestehenden Bebauungspläne bilden den Stand der Flächennutzungsplanung in konkreterer Form ab.

Neben aktuellen Erweiterungen im Bereich des Ödwieser Wegs wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Errichtung einer Kindertagesstätte beschlossen. Die Realisierung dieses Projekts wird den Wohnstandort Laberweinting deutlich stärken.



**Bebauungsplan Ödwieser Weg, WA Erweiterungen**

Quelle: Gemeinde Laberweinting

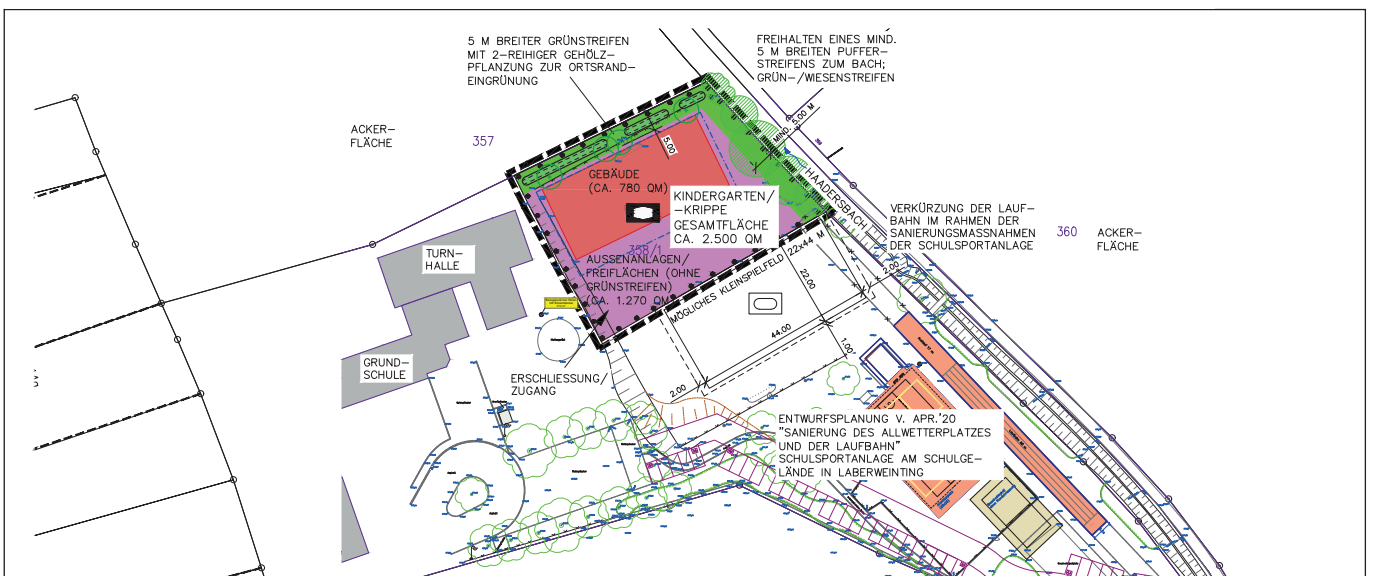






Aktueller Ausschnitt der Flächennutzungsplanung, Quelle: Gemeinde Laberweinting

Bebauungsplan Kindergarten- und Kinderkrippe, Quelle: Gemeinde Laberweinting





## SWOT Analyse Siedlungs- und Flächenentwicklung von Laberweinting

### Stärken

- Die Flächenplanungen wurden sukzessive weiterentwickelt und entsprechen dem aktuellen Entwicklungsstand.

### Chancen

- Mit möglichen Siedlungserweiterungen können Zukunftsthemen, wie flächensparendes Bauen oder ökologische Themen bearbeitet werden.

- Durch entsprechende Bebauungsstrukturen kann die Bildung von Nachbarschaften unterstützt werden, was zur Identifikation mit dem unmittelbaren Wohnumfeld beiträgt.

### Schwächen

- Die Siedlungserweiterungen für die Nutzung Wohnen folgten bisher dem Muster des frei stehenden Einfamilienhauses, was zwar dem Nachfragepotenzial entspricht, aber im Sinne der Ressourcenschonung als nachteilig beurteilt werden muss.

### Herausforderungen

- Weiteres Wachstum kann nicht in jedem Bereich erfolgen, da angrenzende Flächen z. T. Zweckbestimmungen zeigen, die Erweiterungen nicht zulassen werden.

- Dichtere Bauformen müssen dem Kontext angemessen sein, es empfiehlt sich, als Kommune diesbezüglich auch eigene Zielvorstellungen zu entwickeln.

## C 2.4 Nutzungen

### C 2.4.1 Wohnen

Laberweinting ist überwiegend von Wohnen geprägt ist und will sich als Wohnstandort auch weiter positiv entwickeln.

Es erfolgt eine Betrachtung des zukünftigen Wohnflächenbedarfs. Das ISEK kann aufgrund des Betrachtungsmaßstabs keine detaillierte Wohnbedarfsanalyse sein, jedoch erscheint eine grobe Einschätzung für die weitere Siedlungspolitik durchaus sinnvoll.

Die Analyse ergibt sich aus einer Gegenüberstellung von Wohnungsangebot, Wohnungsnachfrage und den in Laberweinting vorhandenen Haushalten.

Es kann zunächst positiv herausgestellt werden, dass es in Laberweinting aktuell kaum nennenswerten Leerstand gibt.

Dabei handelt es sich um eine Momentaufnahme, die sich dann verschlechtern kann, wenn der Generationswechsel in der bestehenden Bausubstanz nicht gelingt. Eigentümer\*innen in älteren Siedlungsbereichen sind z.T. im vorgerückten Alter - hier wird es darauf ankommen, einen Erneuerungsprozess in Gang zu bringen, der Potenziale nutzt und diese ältere Siedlungsbereiche zukunftsfähig macht.

Es lässt sich folgender allgemeiner Trend feststellen: Pro Kopf wird zunehmend mehr Wohnfläche in Anspruch genommen. Ein Großteil der Bürger\*innen möchte mehr Platz (auf Kosten

weiterer Flächenversiegelungen) in der Wohnung/im Haus haben.

In Laberweinting weist die Statistik hier rückwirkend gesehen noch relativ stabile Zahlen aus, weder die durchschnittliche Wohnungsgröße noch die Anzahl der Zimmer/Wohnung haben sich zwischen 2016 und 2019 signifikant erhöht.

Zu Bedenken ist jedoch, dass sich gerade mit der Zunahme des Anteils Älterer an der Bevölkerung, andere Bedürfnisse an das Wohnen stellen werden, als dies aktuell der Fall ist.

Dabei wird ein Teil der neuen Anforderungen im eigenen Haus verwirklicht werden können, bestimmte Lebenssituationen können es jedoch auch erforderlich machen, dass die eigenen vier Wände nicht mehr selbstständig bewohnt werden können.

Dann stellt sich unmittelbar die Frage, ob zumindest der Verbleib am Wohnort gesichert sein kann (z.B. in Form von altersgerechtem Wohnraum), oder ob eine gänzlich neue Wohnsituation in einem anderem Ort erforderlich wird (z.B. bei erhöhtem Pflegebedarf).

### Altersgerechtes Wohnen

Zum objektiven Angebot an altersgerechtem Wohnraum liegen keine Daten für die Auswertung vor. Aus den Erhebungsgesprächen lässt sich jedoch ableiten, dass zum einen ein Mangel (nach Aussage der Befragten) an Wohnraum für Senioren besteht (siehe auch Haushalts-Umfrage zur Ortsmitte).

## Mietwohnungen

Das Angebot an vermietbarem Wohnraum ist sehr gering. In der Erarbeitungszeit des ISEK wurde wiederholt auf den gängigen Immobilienplattformen im Internet recherchiert.

Die Anzahl der Inserate schwankte in der Zeit zwischen 0 und 1 Angeboten, die Wohnraum zur Vermietung angeboten haben. Für Menschen in Ausbildung oder Ältere, die sich noch nicht oder nicht mehr an Wohneigentum binden wollen, wird die Suche nach Mietbarem sehr schwierig. Insgesamt ist die Nachfrage nach Mietwohnungen im Vergleich zur Baulandnachfrage (siehe folgende Punkte) jedoch geringer.

## Bauflächen für Eigenheime

In der gesamten Gemeinde und auch im Hauptort besteht ein Bedarf an Eigenheimbauplätzen.

Wie die Plandarstellung zeigt, sind nur wenige Bauparzellen im Ortsgebiet unbebaut; zum Zeitpunkt des ISEKs wurden 14 Parzellen gezählt, die voll erschlossen sind. Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum und liegen überwiegend in Bereichen der jüngeren Siedlungserweiterungen im Süd-Westen.

Meist ist die Bereitschaft zur Veräußerung der Bauplätze an Bauwillige gering. Als Gründe werden beispielsweise genannt: dass die Flächen für Familienangehörige vorgehalten werden oder dass ein Verkauf bei der aktuellen Zinslage nicht von Interesse ist.

Die gängigen Immobilienportale wiesen im Untersuchungszeitraum im Mittel 5-6 Gesuche nach Baugrundstücken in einem Umkreis von ca. 10 km auf - auch in den benachbarten Kommunen ist Bauland knapp.

Neue Baulandausweisungen (weil die bestehenden Bauplätze nicht abgerufen werden können) verbrauchen - wenn sie denn überhaupt realisierbar sind - Flächen, die an den Siedlungsraum angrenzen. Hierbei handelt es sich in Laberweinting zumeist um bewirtschaftete Flächen, wie etwa Acker, oder Grünland, aber auch um Vorbehaltsflächen für den Naturschutz.

Das Baugesetzbuch sieht zwar Möglichkeiten vor, einen Bauzwang festzulegen, oder nicht genutzte Grundstücke nach gewisser Zeit entschädigungsfrei umzuwidmen (z.B. als Grünflächen oder Spielplätze, beide Möglichkeiten erscheinen für Laberweinting aber keine adäquate Vorgehensweise - je kleiner der Ort,

desto weniger wird es politisch Sinn machen, solche Wege einzuschlagen.

Es stellt sich die Frage, mit wie viel Wohnraum ggf. in Zukunft zu rechnen sein könnte.

## Schätzung des Wohnflächenbedarfs

Als Instrument zur Erfassung der Innenentwicklungspotenziale und zur Schätzung des Wohnbaulandbedarfs wurde die Flächenmanagement-Datenbank (FMD 4.0) des LfU Bayern eingesetzt.

Die Datenbank wurde für die Laberweinting im Rahmen der Erstellung der ISEK angelegt.

Als Potenziale für die Innenentwicklung wurden bereits erschlossene Flächen in Laberweinting identifiziert, die sich für eine neue Nutzung eignen. Dieses Innenentwicklungspotential beläuft sich (Stand März 2020) in der Summe auf ca. 2 ha.

Ausgenommen in der Bilanzierung wurde die Fläche, die unter dem Arbeitstitel „Laberweinting Mitte“ verstanden wird, da hier aller Wahrscheinlichkeit keine reine Wohnnutzung entstehen wird. Auch die Fläche östlich des Rathauses wurde ausgespart - diese können als Erweiterungsflächen für die Verwaltung oder verwandte Nutzungen dienen.

In Abgleich mit den Innenentwicklungspotenzialen wurde mit dem Tool FMD 4.0 der Wohnbaulandbedarf für ermittelt. Unter den veränderten demographischen Entwicklungsbedingungen, die je nach Region nicht mehr dem jahrzehntelang unbestrittenen Wachstumspostulat bei Bevölkerungs- und Siedlungsflächenentwicklung entsprechen und wegen des gesetzlich vorgeschriebenen Vorrangs der Innenentwicklung, kommt einer Wohnbaulandbedarfsschätzung daher eine besondere Bedeutung zu. Die in der FMD berechneten Wohnbaulandbedarfswerte können den ermittelten Innenentwicklungspotenzialen gegenübergestellt werden.

Dieser Schätzwert kann jedoch eine Fachplanung im Kontext der Bauleitplanung nicht ersetzen. Er dient in Bezug auf die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale der Bewusstseinsbildung und Sensibilisierung auf der Ebene des ISEK.

Das Ergebnis ist ein Richtwert, der auf Grundlage von statistischen Kennzahlen und Prognosewerten den zu erwartenden Bedarf an Wohnbauland in der Kommune darstellt.

Die zur Baulandbedarfsschätzung verwen-

deten statistischen Grundlagen basieren auf allgemein verfügbaren Daten und Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik (LfStat).

Die Wohnbaulandbedarfsschätzung für Laberweinting wurde mit diesen Input-Faktoren erstellt:

- aktuelle Bevölkerungszahl,
- Bevölkerungsprognose für die Kommune (äußerer Bedarf),
- aktuelle Belegungsdichte in der Kommune (Einwohner je Wohneinheit (EW/WE)),
- aktuelle Wohneinheitendichte in der Kommune > durchschnittliche Wohneinheiten (WE) je ha Wohnbaufläche,
- Auflockerungsbedarf (innerer Bedarf),
- ermittelte Innenentwicklungspotentiale

Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus der für die Zukunft zu erwartenden Auflockerung im Bestand, die sich z.B. im Rückgang der Belegungsdichte von Wohneinheiten äußern (mehr Klein- /Singlehaushalte, höherer durchschnittlicher Bedarf an Wohnfläche je EW). Z.B. entspricht eine (bisher übliche) Abnahme der Belegungsdichte der Wohneinheiten von aktuell 2,1 EW/WE auf 2,0 EW/WE innerhalb von 15 Jahren einer jährlichen Auflockerung von ca. 0,32%.

Das Ergebnis zeigt, dass sich für Laberweinting trotz in gewissem Rahmen vorhandener Innenentwicklungspotentiale ein Wohnbaulandflächenbedarf von rund 3,3 ha in den nächsten 15 Jahren ergeben wird.

Lassen sich die angenommenen Potenzialflächen nicht entsprechend nutzen, liegt der Bedarf bei rund 5,3 ha Wohnbaulandfläche.

Es ist jedoch zu beachten, dass sich der Bedarf ausschließlich aus dem Auflockerungsbedarf ergibt - nicht etwa aus der Bevölkerungsentwicklung.

Daher wird an dieser Stelle empfohlen, eine zweigleisige Innenentwicklungsstrategie als Kommune anzuwenden. Zum einen sind unverändert Baulückeneigentümer zum Adressaten der Innenentwicklung zu machen. Dies kann in Laberweinting wohl nicht mittels der bereits beschriebenen Anwendung rechtlicher Möglichkeiten erfolgen können - hier wird soweit sinnvoll, eher das persönliche Gespräch zwischen Kommune und Eigentümer ein mög-

licher Weg sein.

Wichtig wird es sein, Entwicklungspotenziale rechtzeitig zu erkennen und entsprechend zu reagieren; ggf. kann auch ein Zwischenerwerb von Grundstücken sinnvoll sein, wenn die Marktlage dies zulässt; teilweise sind Grundstücksgrößen von über 900 m<sup>2</sup> vorhanden - hier ließe sich grundsätzlich durch eine Teilung der Grundstücke eine verträgliche Nachverdichtung herstellen - dabei sind jedoch private Belange zu berücksichtigen.

Nicht abgebildet werden im Berechnungstool veränderte Wohnbedürfnisse, die sich aus dem Älterwerden der Gesellschaft ergeben, hier kann durchaus Bedarf entstehen.

Zur Vervollständigung des Gesamtbildes bzgl. des Bedarfs nach Wohnbauflächen wurde zudem die Entwicklung der letzten 5 Jahre in Betracht gezogen; die Gemeinde konnte folgende Kenndaten bezogen auf das Gemeindegebiet übermittelt:

- Pro Jahr gehen bei der Gemeinde 60-80 Anfragen nach Baugrundstücken ein.

- Realisierte Wohnungsbauvorhaben in der Gemeinde:


|       |    |
|-------|----|
| 2020: | 14 |
| 2019: | 19 |
| 2018: | 24 |
| 2017: | 26 |
| 2016: | 11 |

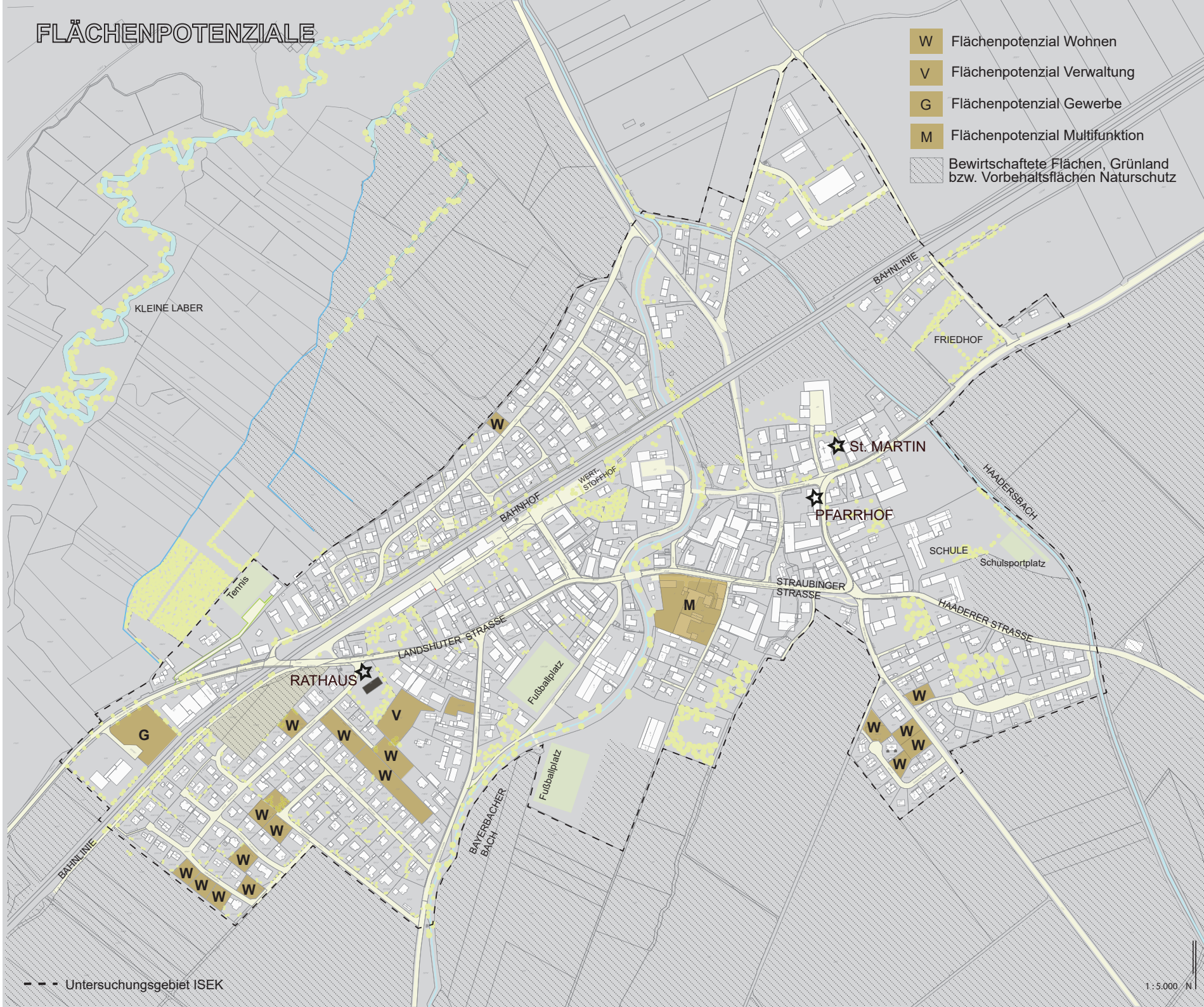
Diese Angaben beziehen sich auf das gesamte Gemeindegebiet - insgesamt lässt sich daraus ableiten, dass es eine stete und signifikante Nachfrage nach Bauland gibt, die momentan das tatsächliche Angebot übersteigt.

In den letzten Jahren wurden seitens der Gemeinde Angebote neu geschaffen - diese wurden im Hauptort und in den Ortsteilen/Dörfern realisiert.



# FLÄCHENPOTENZIALE

- W** Flächenpotenzial Wohnen
- V** Flächenpotenzial Verwaltung
- G** Flächenpotenzial Gewerbe
- M** Flächenpotenzial Multifunktion
-  Bewirtschaftete Flächen, Grünland bzw. Vorbehaltsflächen Naturschutz



ISEK LABERWEITUNG „MITTE“

--- Untersuchungsgebiet ISEK

1:5.000 N

PLAN  
Flächenpotenziale

SHL Architekten und Stadtplaner

## Schätzung des Wohnbaulandbedarfs

**1. Kommune auswählen:** Laberweinting ▼

---

**2. Grundlagendaten:**

|                                |  |          |   |  |
|--------------------------------|--|----------|---|--|
| Aktuelle Bevölkerung:          | <input style="width: 90%;" type="text" value="3.379"/> | im Jahr: | <input style="width: 90%;" type="text" value="2019"/> |  |
| Bevölkerungsprognose in %:     | <input style="width: 90%;" type="text" value="-1,3"/>  |          |   | Belegungsdichte<br>(Einwohner/Wohnung): <input style="width: 80%;" type="text" value="2,242"/> |
| für einen Zeitraum von Jahren: | <input style="width: 90%;" type="text" value="14"/>    |          |   |  |
| Wohnungen je 1000 Einwohner:   | <input style="width: 90%;" type="text" value="446"/>   |          |   |  |
| Wohnbaufläche in ha*           | <input style="width: 90%;" type="text" value="159,5"/> |          |   |  |
| Wohnungen je ha Wohnbaufläche* | <input style="width: 90%;" type="text" value="9,4"/>   |          |   | * Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung                            |

---

**3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:**  (Standardwert 0,3)

---

**4. Prognosezeitraum auswählen:** 15 Jahre ▼

---

Prognoseergebnis für das Jahr:

|  |  |
|--|--|
| <input style="width: 90%;" type="text" value="2034"/>      |  |
| Ab-/Zunahme der Einwohner:                                 | <input style="width: 90%;" type="text" value="-47"/>   |
| Bedarf an Wohnungen:                                       | <input style="width: 90%;" type="text" value="-21"/> aus der Bevölkerungsentwicklung                                   |
| und  | <input style="width: 90%;" type="text" value="71"/> aus der Auflockerung   |
| <b>Bedarf an Wohnungen gesamt:</b>                         | <input style="width: 90%;" type="text" value="50"/>  |
| <b>Wohnbaulandbedarf (in ha):</b>                          | <input style="width: 90%;" type="text" value="5,3"/>   |
| steht einem<br>Innenentwicklungspotenzial von              | <input style="width: 90%;" type="text" value=""/> ha gegenüber   |
| ohne bereits aktivierte<br>Innenentwicklungspotenziale von | <input style="width: 90%;" type="text" value="ca. 2,0"/> ha Anzahl: <input style="width: 40%;" type="text" value="0"/> |

| SWOT Analyse Wohnen in Laberweinting  |  |
|---|--|
| <p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die vorhandene Einfamilienhausstruktur entspricht dem bisherigen und aktuellen Nachfrageverhalten.</li> </ul>  | <p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Flächenverbrauch ist bei dieser Wohnform bekanntermaßen am Größten, dies wird durch z.T. große Grundstücke noch verstärkt.</li> <li>- Wohnmöglichkeiten für andere Lebenssituationen, insbesondere für Ältere, die schon lange in Laberweinting wohnen oder Singles, können aktuell kaum angeboten werden.</li> </ul> |
| <p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch eine angemessene Nachverdichtung (Grundstücksteilungen, höhere Dichte auf dem einzelnen Baugrundstück), könnte sukzessive und verträglich in kleinen Schritten mehr Wohnraum geschaffen werden.</li> </ul> | <p><b>Herausforderungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Großflächigere Ausweisungen von Wohngebietsflächen werden aufgrund des Gebots zur Innenentwicklung in Zukunft immer schwieriger werden.</li> <li>- Die Nachverdichtung in bestehenden Wohngebieten erfordert eine Wertediskussion über zukünftige Ziele in der Wohnbaulandentwicklung.</li> </ul>                 |



# NUTZUNGSVERTEILUNG

ISEK LABERWEINTING „MITTE“

## Gewerbe

- 1 Fertigungstechnik
- 2 Autohaus
- 3 Werkzeug
- 4 Holzverarbeitung
- 5 Schreinerei

## Dienstleistung, Handwerk

- 1 Photographie
- 2 Elektro
- 3 Pflasterbau
- 4 ehemalige Möbelschreinerei
- 5 Blumen
- 6 Skiwerkstatt
- 7 Tennisservice und - fachhandel
- 8 Metzgereibedarf
- 9 Steuerberatung
- 10 Münzen

## Einzelhandel, Versorgung

- 1 Lebensmittel, Getränke, Kleidung, Lotto
- 2 Gaststätte
- 3 Teeladen, Feinkost, Töpferwaren
- 4 Bank
- 5 Bank
- 6 Gaststätte
- 7 Bäckerei

## Schwerpunkt

## Bildung, Betreuung

- 1 Grundschule
- 2 Caritas Sozialstation
- 3 Kindergarten/Krippe (geplant)



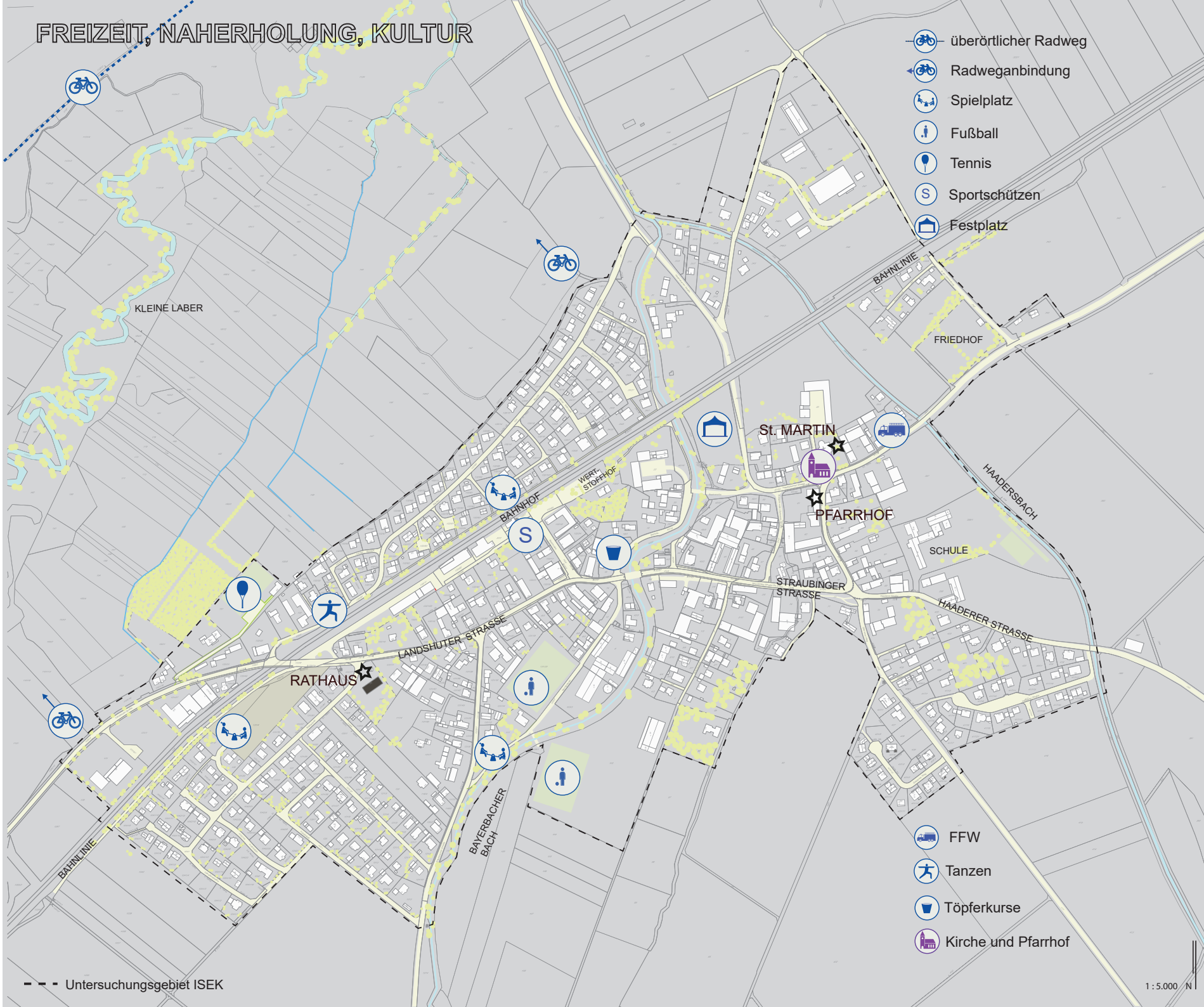
--- Untersuchungsgebiet ISEK

1 : 5.000 N

PLAN  
Nutzungen

SHL Architekten und Stadtplaner

# FREIZEIT, NAHERHOLUNG, KULTUR



- überörtlicher Radweg
- Radweganbindung
- Spielplatz
- Fußball
- Tennis
- Sportschützen
- Festplatz

- FFW
- Tanzen
- Töpferkurse
- Kirche und Pfarrhof

--- Untersuchungsgebiet ISEK

1 : 5.000 N

ISEK LABERWEITING „MITTE“

PLAN  
Freizeit | Kultur

SHL Architekten und Stadtplaner



### C 2.4.2 Versorgung, Gewerbe

Es finden sich verschiedene Nicht-Wohnnutzungen am Ort, die sowohl den Bereichen Gewerbe, als auch Versorgung, Einzelhandel und Bildung zugeordnet werden können.

Mit dem kleinen Supermarkt in der Landshuter Straße (Ecke Bahnhofstraße) und weiteren Angeboten aus dem Bereich Versorgung und Dienstleistung lässt sich in der Landshuter Straße ein gewisser Versorgungs-Schwerpunkt ausmachen. Die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und Teile des periodischen Bedarfs werden durch den kleinen Supermarkt in der Bahnhofstraße sicher gestellt. In den benachbarten Orten werden weitere Angebote wahrgenommen, jedoch ist hierfür die Fahrt mit dem PKW erforderlich; dies kann für Personen, die nicht (mehr) mobil sind ggf. eine Erschwerung bedeuten. Der Wunsch nach einer gesicherten Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs am Ort spiegelt sich auch in der Haushaltsbefragung wieder, die im Gutachten noch weiter ausgeführt werden wird.

In Laberweinting haben sich verschiedene Gewerbebetriebe angesiedelt, die ein lokales Angebot an Arbeitsplätzen vorhalten.

### C 2.4.3 Bildung, Kultur, Soziales

Positiv hervorzuheben ist die Grundschule am Ort, Betreuungseinrichtungen für kleinere Kinder werden in den Nachbarorten angeboten und auch wahrgenommen. Aktuell plant die Gemeinde einen eigenen Kindergarten mit Krippe im Bereich der Schule zu errichten, was den Wohnwert im Ort sehr positiv beeinflussen wird.

Kulturelles und Soziales Leben werden vor allem durch die ansässigen Vereine abgedeckt, auch die örtliche Kirchengemeinde bietet verschiedene Angebote für die unterschiedlichen Lebensaltersstufen.

Einen informellen gemeinsamen Treffpunkt im Sinne eines Ortsplatzes, Cafés o.ä. gibt es derzeit nicht, was seitens der Bürger\*innen auch als Schwachpunkt im Ort empfunden wird (siehe hierzu auch Haushaltsbefragung).

### C 2.4.4 Freizeit, Erholung

Freizeit und Erholung im Ort wird durch die Sportvereine ermöglicht, für kleinere Kinder sind im Ort verschiedene Spielplätze vorhanden. Spazierwege führen aus den Siedlungsbereichen in die Landschaft und dienen der Naherholung. Der überörtliche Labertalradweg liegt nördlich des Orts und kann mit dem Fahrrad innerhalb weniger Minuten erreicht werden. Für größere Freizeiteinrichtungen werden eher die benachbarten Orte (z.B. Freibad, Hallenbad usw.) oder die größeren Städte Straubing und z. T. auch Regensburg aufgesucht.

## SWOT Analyse Versorgung in Laberweinting

### Stärken

- Die Güter des täglichen Bedarfs können direkt am Ort erworben werden.
- Weitere Angebote finden sich in den Nachbarorten, die auf kurzem Fahrtweg erreicht werden können.

### Chancen

- Im Areal „Laberweinting Mitte“ bietet sich u.U. die Möglichkeit, passende Angebote zu schaffen.

### Schwächen

- Gastronomische Angebote, wie z.B. ein familienfreundliches Café o.ä. sind aus Sicht der Bürger\*innen wünschenswert.

### Herausforderungen

- Zusätzliche Angebote im Bereich Versorgung werden sich vermutlich negativ auf den bestehenden Standort auswirken, dies sollte bei einer Definition des Nutzungsprofils entsprechend berücksichtigt werden.
- Generell ist die Zukunftsfähigkeit von Supermärkten in kleinen Orten davon abhängig, wie viele Menschen vor Ort tatsächlich einkaufen, da der „Mitnahme-Effekt“ kaum relevant wird; ändert sich das Einkaufsverhalten z.B. durch neue Angebote in Nachbarorten, kann sich dies ggf. auch negativ auf den bestehenden Standort auswirken.

### SWOT Analyse Bildung, Kultur und Soziales in Laberweinting

#### Stärken

- Die Grundschule am Ort stärkt den Wohnstandort Laberweinting.
- Vereine und die Kirchengemeinde leisten einen guten Beitrag zum gesellschaftlichen Miteinander und zum Ortsleben.

#### Schwächen

- Für kleinere Kinder bestehen keine Betreuungsmöglichkeiten am Ort (eine Kindertagesstätte ist im Bereich der Schule jedoch in Planung).
- Für Ältere Menschen gibt es nur eingeschränkt Betreuungsmöglichkeiten am Ort.
- Informelle Treffpunkte werden seitens der Bürger\*innen vermisst.

#### Chancen

- Mit der Entwicklung eines Konzepts „Laberweinting Mitte“ könnte ein Treffpunkt entstehen, der als zentraler Anlaufpunkt für alle Altersstufen genutzt werden kann.
- Fehlende Angebote aus dem sozialen Bereich könnten an zentraler Stelle entstehen - ggf. mit entsprechenden Partner.

#### Herausforderungen

- Ohne Angebote für alle Lebensaltersstufen kann Laberweinting als Wohnstandort ggf. an Attraktivität verlieren.

### SWOT Analyse Freizeit und Erholung in Laberweinting

#### Stärken

- Die Vereine leisten einen guten Beitrag zum Freizeitangebot und sozialen Leben im Ort.
- Spielplätze als wichtiger Bestandteil der wohnungsnahen Erholung und der Pflege von sozialen Kontakten sind vorhanden.

#### Schwächen

- Der Landschaftsraum als Naherholungsbereich ist aktuell noch nicht angemessen angebunden und vernetzt.

#### Chancen

- Im Rahmen der Ortsentwicklung besteht die Chance, weitere informelle Treffpunkte zu schaffen, die aufgrund ihrer Attraktivität von den Bürger\*innen gerne aufgesucht werden.

#### Herausforderungen

- Zusätzliche Angebote müssen bedarfsorientiert sein, andernfalls stellt sich keine nachhaltige Akzeptanz dieser Angebote ein.

## C 2.5 Ortsräume, Merkzeichen, Landschaft

Laberweinting weist unterschiedliche Ortsräume auf, eine spürbare Ortsmitte lässt sich aktuell jedoch nicht ablesen. Dies liegt zum einen in der historischen Anlage des Orts, die stark von der Schlossanlage geprägt war, während sich weitere Gebäudestrukturen dann entlang der heutigen Straubinger Straße Richtung Kirche entwickelten und dabei eher Straßen- als Platzräume ausgebildet wurden.

Zum Anderen erfolgte nach Abbruch des Schlosses eine gewerbliche Nachnutzung, die keinen Beitrag zur Ausformung einer Ortsmitte leisten konnte.

Im Bereich des Pfarrhofs fanden in den letzten Jahren Neu- und Umgestaltungen statt, die diesen Bereich als städtebaulichen Raum deutlich aufgewertet haben.

Auch das Rathaus datiert aus jüngerer Zeit und leistet zusammen mit der Gestaltung des Vorplatzes einen guten Beitrag zum städtebaulichen Gefüge - wengleich auch hier die Straße dominierendes Element ist und der Rathausplatz „neben“ der Straße liegt.

Ein weiterer markanter Gebietstyp ist der Bereich um das Bahnhofsgebäude. Während der westliche Bereich eher von Lagerhallen geprägt ist, stellt das eigentliche Bahnhofsgebäude ein städtebauliches Merkzeichen dar. Der umgebende Freiraum, sowie auch die Bahnhofstraße als wichtige Verbindung zur Landshuter Straße spiegeln dies jedoch nur bedingt wieder.

Grundstücke um das Bahnhofsgebäude, sowie das Bahnhofsgebäude selbst befinden sich in Privateigentum.

Insgesamt ist die Ausstattung mit qualitativ ansprechenden Freiräumen in Laberweinting eher gering, die Funktionen des fließenden Verkehrs dominieren das Erscheinungsbild in eigentlich so wichtigen Ortsräumen wie der Straubinger bzw. Landshuter Straße.

Der heutigen Brachfläche im Bereich des ehemaligen Schlosses kommt auch in diesem Sinne großes Entwicklungspotenzial zu, da hier hinsichtlich der Flächengrößen Möglichkeiten bestehen, Freiräume mit Aufenthaltsqualität zu formen, die zugleich den Eindruck einer Ortsmitte stärken sollen.

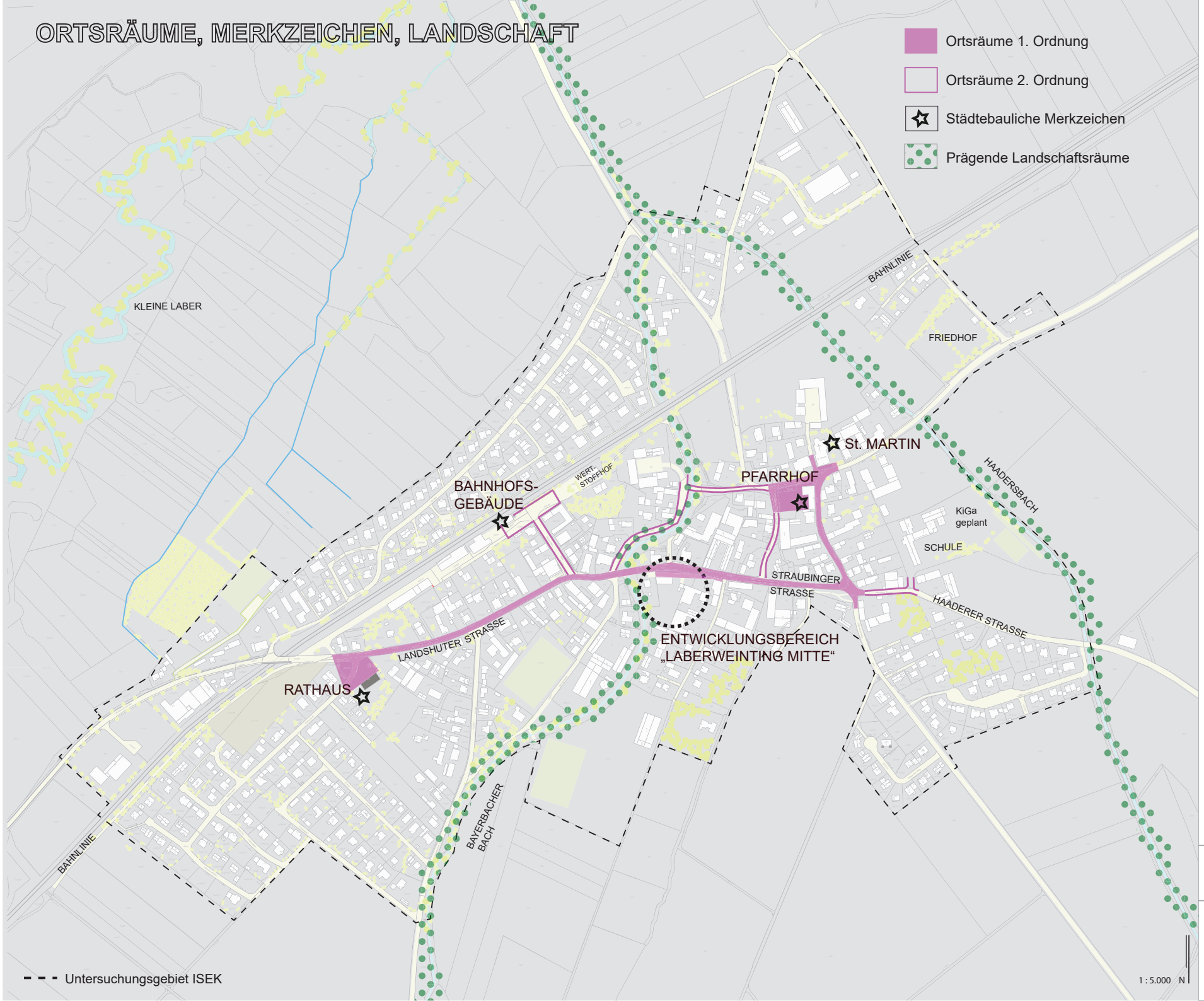
Laberweinting wird von zwei Fließgewässern in Nord-Süd-Richtung durchflossen. Der Bayer-

bacher Bach tangiert unmittelbar die Entwicklungsfläche des ehem. Schlosses, der Haadersbach liegt weiter östlich. Insgesamt erscheinen die Potenziale, die mit diesen Fließgewässern verbunden sind, aktuell wenig genutzt. Eine Vernetzung mit dem umgebenden Siedlungsraum ist kaum gegeben, die ökologische Wertigkeit könnte - insbesondere im Bereich des Haaderer Bachs verbessert werden.

Wasser und Grünstrukturen werden in Zukunft eine immer größere Rolle in den Siedlungsräumen spielen, da sie gute Beiträge zum Kleinklima leisten - auch in kleineren Siedlungseinheiten.

Zu diesen ökologischen Themen zählt auch eine angemessene Ortsrandeingrünung, die in Laberweinting in weiten Bereichen nicht vorhanden ist.

# ORTSRÄUME, MERKZEICHEN, LANDSCHAFT



- Ortsräume 1. Ordnung
- Ortsräume 2. Ordnung
- Städtebauliche Merkzeichen
- Prägende Landschaftsräume

ISEK LABERWEINTING „MITTE“

--- Untersuchungsgebiet ISEK

1 : 5.000 N

PLAN  
Ortsräume | Merkzeichen  
Landschaft

SHL Architekten und Stadtplaner



## SWOT Analyse Ortsräume, Merkzeichen, Landschaft in Laberweinting

### Stärken

- In Laberweinting sind unterschiedliche Teilräume vorhanden, die einen eigenständigen Gebietstyp bilden.

Dies sind v.a.:

- Rathaus mit Umfeld,
- Landshuter und Straubinger Straße,
- Bahnhof, Umfeld und Bahnhofstraße,
- Grünzug Bayerbacher Bach,
- Grünzug Haaderer Bach.

### Schwächen

- Eine sichtbare Vernetzung dieser Teilräume, wie etwa durch ein durchgängiges Gestaltungskonzept der Oberflächen, ist nicht gegeben.

- Die Ortsmitte als Treffpunkt und Identifikationsraum ist nicht vorhanden bzw. nur schwach ausgeprägt.

- Die Funktion Fahrverkehr dominiert das gestalterische Erscheinungsbild vieler aller Teilräume, dadurch entsteht wenig Aufenthaltsqualität und Anreiz zum Verweilen.

- Die „grünen“ Teilräume sind hinsichtlich ihres Potenzials als innerörtlicher Freiraum und im Sinne der Ökologie nicht angemessen entwickelt.

### Chancen

- Mit der Nachnutzung der Brachfläche des ehemaligen Schlosses besteht die Möglichkeit, eine Ortsmitte zu formen.

- Ein ablesbares Verbinden dieser Teilräume in Verbindung mit der Schaffung neuer Freiräume mit Aufenthaltsqualität könnte den Wohnwert in Laberweinting erheblich steigern.

- Landschaftsräume können eine Aufwertung erfahren und sowohl in Bezug auf Freiraumqualitäten, als auch in Hinblick auf Ökologie einen besseren Beitrag leisten.

### Herausforderungen

- Für die Entwicklung der Teilbereiche ist dennoch ein Gesamtkonzept erforderlich, damit auch bei sukzessiver Umsetzung der Zusammenhang nicht verloren geht.



Blick in die Landshuter Straße, rechts Rathaus und Rathausvorplatz - dominierend ist die lineare Entwicklung der Straße, wenig Raum für Fußgänger und Radfahrer.





Landshuter Straße auf Höhe des ehemaligen Lagergebäudes



Landshuter Straße Blick auf den Bereich des ehemaligen Schlosses bzw. ehemalige Metzgerei





Landshuter Straße auf Höhe Sparkasse, Oberflächengestaltung differenziert, insgesamt wenig Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer, Nebenflächen an vielen Stellen knapp bemessen - nicht im Sinne der Barrierefreiheit.



Bayerbacher Bach mit Grünzug





Landshuter Straße Blick aus der Bahnhofstraße auf Bahnhof und Umfeld



westliches Bahnhofsumfeld





Umfeld Kirche mit Friedhofsmauer im Bildhintergrund



Pfarrhof mit Caritas-Station

## C 2.6 Verkehr

Wie bereits im Kapitel vor beschrieben, sind wichtige städtebauliche Räume durch den Verkehr stark geprägt. Dabei nimmt insbesondere der Individualverkehr Raum ein.

Die Staatsstraße 2142 führt durch den Ort und ist gleichzeitig die Haupterschließungsstraße.

Weitere Straßen führen zu den Ortsteilen, bzw. erschließen die Wohngebiete, die überwiegend von den Anwohnern genutzt werden.

Die Bahnlinie Neufahrn in NB. - Straubing - Bogen quert Laberweinting ebenfalls und stellt einen Bahnhofpunkt im Ort sicher, was als Standortvorteil gesehen werden kann. Im unmittelbaren Anschluss an das Bahnhofsgelände wird ein Parkplatz für die Zugreisenden/ Pendlern angeboten.

Im Ort sind kaum Wegebeziehungen vorhanden, die nur mit Fahrrad oder zu Fuß genutzt werden können, bzw. finden diese Verkehrsarten im Vergleich zum motorisierten Verkehr aktuell wenig Berücksichtigung.

Der Bahndamm stellt innerhalb des Ortsgefüges eine Barriere dar, da nur im Bereich der Unterquerungen und des Bahnübergangs am westlichen Ortseingang die Möglichkeit besteht, die Gleise zu queren.

Im Bereich des Bahnhofs befindet sich auch eine Bushaltstelle, die den Anschluss aus den umliegenden Ortsteilen an den Bahnhofpunkt sicherstellt. Innerhalb des Orts befinden sich zwei weitere Haltepunkte an der Ortsdurchfahrt. Barrierefreiheit ist bei den Einstiegspunkten nicht gegeben.

### SWOT Analyse Verkehr in Laberweinting

#### Stärken

- Gute Erreichbarkeit über das öffentliche Straßennetz.
- Bahnhofpunkt ist ein Vorteil für den Wohnstandort Laberweinting.
- Ein Grundsystem von autofreien Verkehrswegen in der Landschaft ist vorhanden.
- Buslinien stellen die Anbindung an die weiteren Gemeindeteile sicher.

#### Schwächen

- Deutliche Prägung von Landshuter Straße und Straubinger Straße durch den Fahrverkehr zu Lasten der Aufenthaltsqualität und Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer (z.B. schmale Gehwegstreifen).
- Taktung des ÖPNV ist (wie in vielen ländlichen Regionen) verbesserungswürdig.
- Bahnhofsumfeld mit Bahnhofstraße wirken wenig attraktiv, sind als Ankunftspunkt aber auch eine Visitenkarte des Orts.

#### Chancen

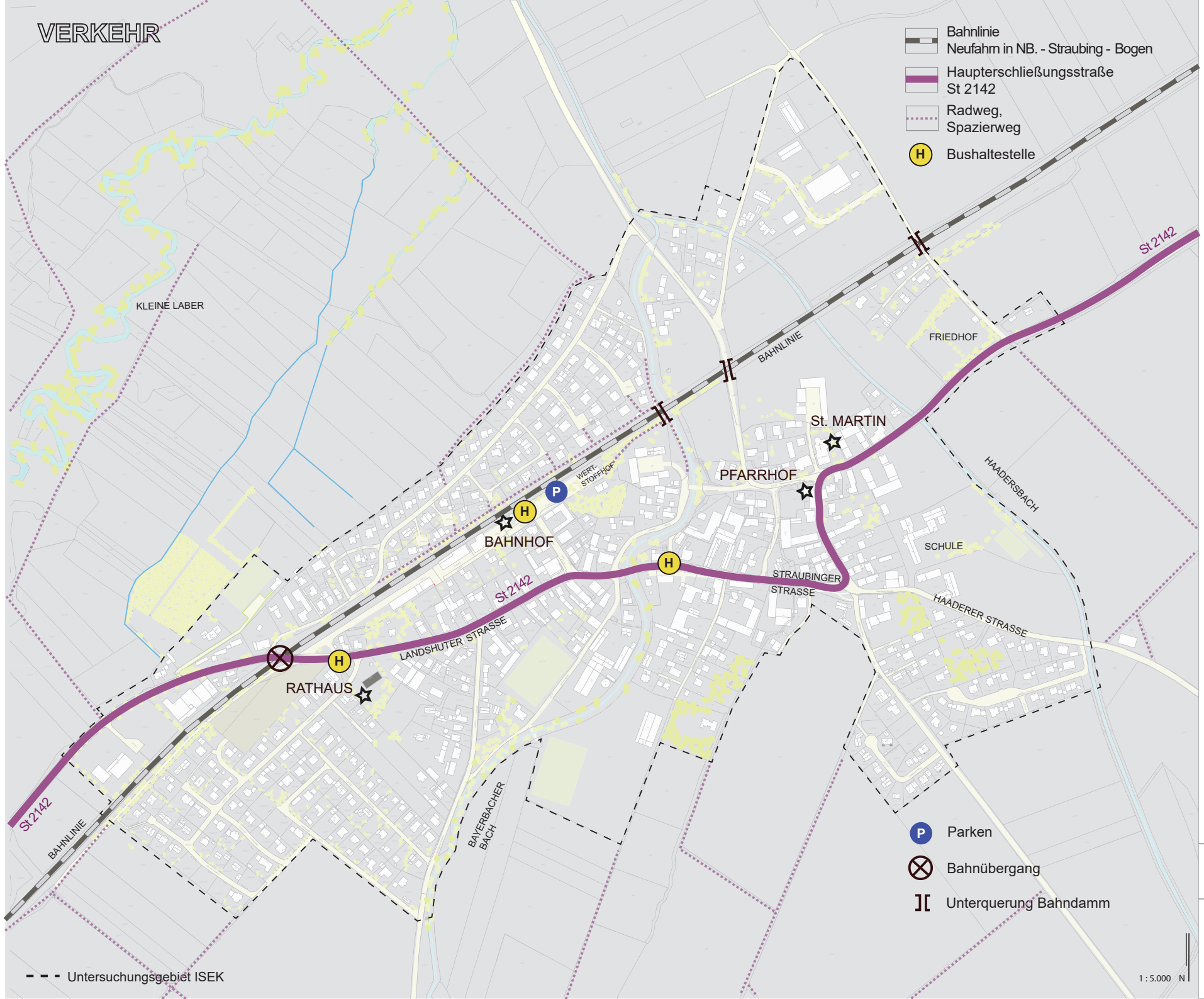
- Attraktivierung der Wegebeziehungen für den nicht motorisierten Verkehr, damit die kurzen Wege in Laberweinting ohne PKW zurückgelegt werden können.
- Barrierefreiheit im Bereich der Einstiegspunkte von Bus und Bahn schaffen sowie im gesamten Verkehrsraum schaffen.
- Verbesserung der Taktung des ÖPNV zur Steigerung der Attraktivität.

#### Herausforderungen

- Es müssen verschiedene Akteure eingebunden werden, da die Gemeinde nicht in allen Belangen eigenständige Entscheidungen treffen kann; dies geht über Verkehrsbetriebe und Baulastträger bis hin zu Eigentümerstrukturen im Bereich des Bahnhofsumfeldes.



# VERKEHR



- Bahnlinie
- Neufahrt in NB. - Straubing - Bogen
- Haupterschließungsstraße St 2142
- Radweg, Spazierweg
- H Bushaltestelle

- P Parken
- X Bahnübergang
- || Unterquerung Bahndamm

ISEK LABERWEINTING „MITTE“

PLAN Verkehr

1 : 5.000 N

SHL Architekten und Stadtplaner

--- Untersuchungsgebiet ISEK





Kreuzung im Bereich des Rathauses Landshuter Straße/Rathausstraße



Landshuter Straße sehr schmale Gehwegbereiche





Straubinger Straße mit Blick Richtung Kirche



Straubinger Straße / Landshuter Straße schmale Gehwegsituationen



## C 2.7 Ortsmitte Laberweinting

Mit Aufnahme der Arbeiten am ISEK wurde im Rahmen der ersten Sitzung der Arbeitsgruppe sehr schnell klar, dass die „Ortsmitte Laberweinting“ das Thema ist, das den Bürger\*innen nicht nur am Herzen liegt, sondern für das auch dringender Handlungsbedarf gesehen wird.

Auch aus stadtplanerischer Sicht handelt es sich um das entscheidende Thema in Laberweinting, wengleich perspektivisch weitere Querschnittsthemen und Projekte eine Rolle spielen werden. Aufgrund der Wichtigkeit des Themas werden die Vorüberlegungen als Teil der Bestandsanalyse interpretiert und nachfol-

gend kurz dargestellt.

### C 2.7.1 Vorüberlegungen

Bereits 2016/2017 wurden Überlegungen zum Thema Ortsmitte angestellt, die auf relativ breiter Ebene besprochen wurden, insgesamt jedoch noch nicht zu einem Konzept geführt haben, das weit verfolgt werden konnte.

Konkrete Ausgangsfrage, wie sie durch das damals tätige Büro formuliert wurde, war:

*„Ist das Grundstück des ehem. Schlosses Laberweinting mit dem Neubau des Feuerwehrhauses sinnvoll zu bebauen?“*

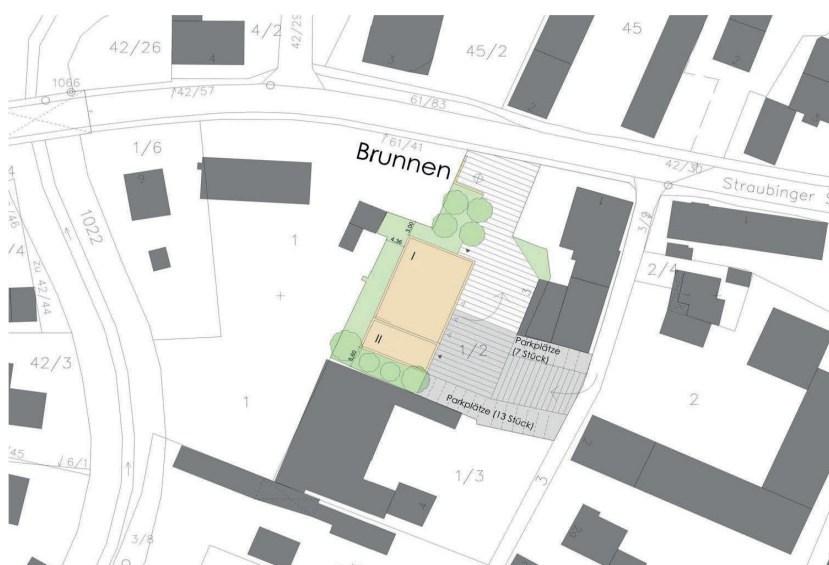
Nachfolgende Abbildungen zeigen diese Varianten in Auszügen.

Es handelt sich um eine grundstücksbezogene Objektplanung, die auf eine bestimmte Nutzung abgestellt ist. Die Varianten zeigen einen möglichen Umgang mit dem damals zur Disposition stehenden Grundstück.

Mit der Möglichkeit, den Betrachtungsraum zu erweitern und der Option, den Neubau der Feuerwehr an einem anderen Standort unterzubringen, wurde in einer Vertiefungsstufe dann ein weiteres Konzept entwickelt.



Lageplan Variante 1



Lageplan Variante 2





In der vertiefenden Studie wurde die Betrachtung des gesamten städtebaulichen Umfeldes stärker in den Vordergrund gestellt, auch Möglichkeiten der Freiraumgestaltung fanden stärkeren Eingang in die Überlegungen.

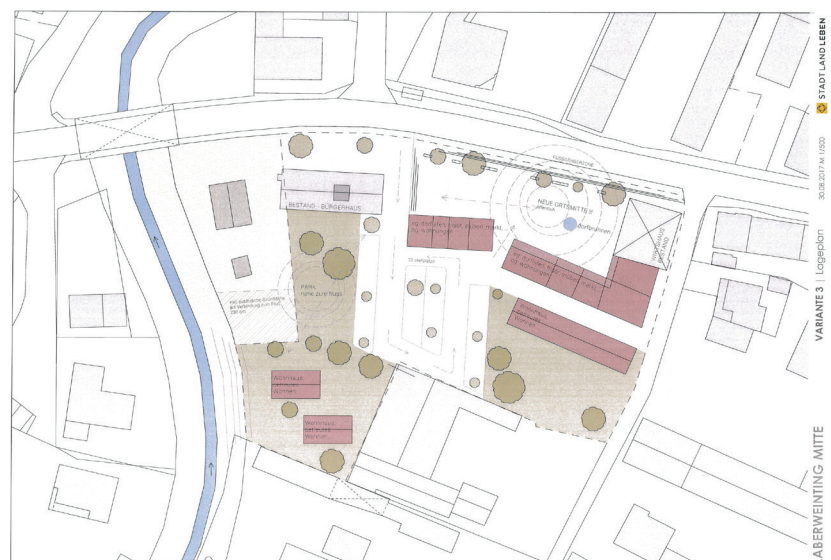
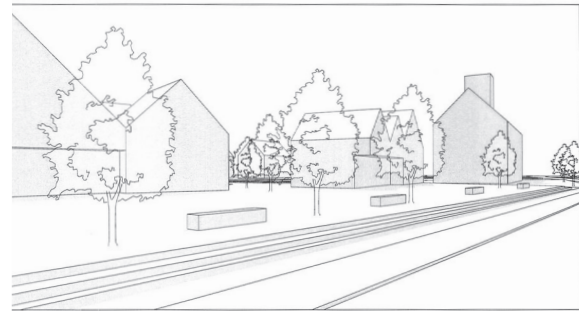
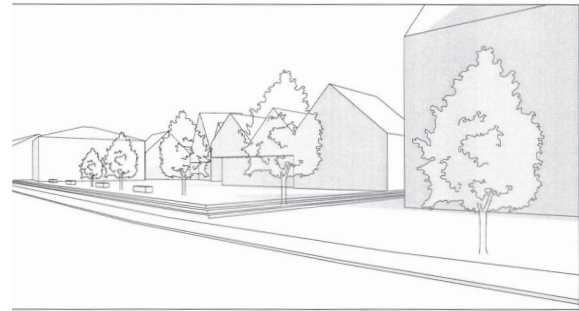
Folgende Rahmenbedingungen können aus den Studien herausgelesen werden:

- Der Erhalt des Lagerhauses mit Umnutzung in ein Bürgerhaus,
- die Verlegung der Freiwilligen Feuerwehr von ihrem jetzigen Standort in den Bereich des ehemaligen Schlosses,
- Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen,
- die Formulierung von Freiflächen als dienende Flächen für den ruhenden Verkehr und als Aufenthaltsbereiche.

Aus stadtplanerischer Sicht ist die grundsätzliche Herangehensweise, sich dem Thema über Skizzen/ Studien zu nähern gut nachvollziehbar; aus den Skizzen sollten sich dann Rahmenziele entwickeln, die als Basis für vertiefende Betrachtungen herangezogen werden können.

Insgesamt bleiben die geeigneten Möglichkeiten zur Nachnutzung hinter dem tatsächlichen Potenzial zurück, das in der Schaffung einer tatsächlichen Ortsmitte liegt, die als solche sowohl funktional als auch gestalterisch wahrnehmbar wird.

Gemeinsam mit der Arbeitsgruppe wurden die Schwächen und Potenziale dieses Bereichs erarbeitet und auf Seite 47 beschrieben.



### SWOT Analyse des Bereichs „Laberweinting Mitte“

#### Stärken

- Lage des Bereichs im Sinne der Zentralität und Anbindung sowie an dem prägenden Landschaftsraum.
- Die Größe des Areals bietet eine historische Chance, die Ortsmitte Laberweinting zu formen.
- Seitens der Gemeinde besteht Zugriffsmöglichkeit auf das Areal.

#### Schwächen

- Die Wirkung einer Brache dominiert aktuell den Eindruck in diesem Bereich.

#### Chancen

- Formung einer Ortsmitte, die eine „Adressbildung“ bewirkt durch eine angemessene Baumasse, ein freiraumplanerisches Konzept und eine Nutzungsmischung.
- An zentraler Stelle könnten Nutzungen, die heute in Laberweinting als fehlend empfunden werden, entstehen.

#### Herausforderungen

- Die Freilegung des Grundstücks ist Voraussetzung für eine mögliche Nachnutzung.
- Ein Gesamtkonzept ist erforderlich, wenn sich der Bereich sukzessive, also schrittweise, entwickeln soll.
- Für die möglichen Nutzungen sind private oder halböffentliche Partner notwendig, die Gemeinde kann Rahmenbedingungen schaffen, aber keine Nutzungen bereitstellen.
- Möglicherweise treten archäologische Funde zu Tage, die als Relikte des ehemaligen Schlosses gewertet werden können.

Die Ergebnisse der gesamten Stärken-Schwächen-Analyse werden im Qualitäten- und Mängelplan zusammenfassend dargestellt.

# QUALITÄTEN UND MÄNGEL

1.6  
KLEINE LABER

## 1 ORTSRAUM, ORTSGESTALT, FREIRÄUME

### Qualitäten

- 1.1 Rathaus mit Vorfeld
- 1.2 Kirche St. Martin
- 1.3 Pfarrhof mit Umfeld
- 1.4 Bahnhof
- 1.5 Landschaftsraum Bayerbacher Bach/Haadersbach
- 1.6 Landschaftsraum Kleine Laber

### Mängel

- 1.7 Gestaltung/Aufenthaltsqualität Landshuter und Straubinger Straße
- 1.8 Gestaltung/Aufenthaltsqualität Bahnhofsumfeld
- 1.9 Gestaltung/Aufenthaltsqualität Bahnhofstraße
- 1.10 Westliche Anbindung Bahnhof/Straubinger Straße (Privatfläche)
- 1.11 Fehlende Akzentuierung des westlichen Ortseingangs
- 1.12 Überschwemmungsbereiche bei HQ100
- 1.13 Kreuzungsbereiche mit dominierenden Merkmalen des Fahrverkehrs

## 3 SOZIALES, FREIZEIT

### Qualitäten

- 3.1 Schule
- 3.2 Pfarrhof
- 3.3 Vereine
- 3.4 FFW
- 3.5 KiGa geplant

### Mängel

- 3.6 Standort FFW
- 3.7 Fehlender Treffpunkt als Ortsmitte
- 3.8 Mangelnde Barrierefreiheit im Öffentlichen Raum

## 2 NUTZUNGEN, VERSORUNG

### Qualitäten

- 2.1 Lebensmittel, Getränke
- 2.2 Gaststätte
- 2.3 Bar/K
- 2.4 Teeladen

### Mängel

- 2.5 Brachfläche
- 2.6 Mindergenutzte Gebäude (privat)

## 4 VERKEHR

### Qualitäten

- 4.1 ÖPNV-Anschluss, Bahnhofpunkt

### Mängel

- 4.2 Sicherheit Fußgänger
- 4.3 Anbindung Wohngebiet nördlich der Bahn

Qualitäten

Mängel



**Teil D**  
Integriertes Leitbild, Ziele





|              |  |           |
|--------------|--|-----------|
| <b>D 1.0</b> | <b>Integriertes Leitbild, Ziele</b>          | <b>50</b> |
| D 1.1        | Ortsraum und Ortsgestalt                     | 50        |
| D 1.2        | Soziales                                     | 51        |
| D 1.3        | Wohnen                                       | 52        |
| D 1.4        | Öffentliche Freiräume, Landschaft            | 52        |
| D 1.5        | Positionierung, Image                        | 53        |
| D 1.6        | Verkehr                                      | 53        |
| D 1.7        | Versorgung                                   | 53        |
| D 1.8        | Freizeit, Naherholung                        | 54        |
| D 1.9        | Ökologie, Energie, Umweltschutz              | 54        |
| D 1.10       | Einbindung und Beteiligung                   | 54        |
| D 1.11       | Monitoring, Erfolgskontrolle                 | 55        |
| <b>D 2.0</b> | <b>Leitbild „Laberweinting Mitte“, Ziele</b> | <b>56</b> |
| D 2.1        | Ideenskizze                                  | 56        |
| D 2.2        | Haushaltsbefragung                           | 57        |
| D 3.3        | Schlussfolgerungen                           | 61        |

## D 1.0 Integriertes Leitbild, Ziele

Das integrierte Leitbild enthält querschnittsorientierte Ziele, die als Überbau für Projektvorschläge dienen, die sich daraus ableiten lassen.

Räumlich verortbare Maßnahmen bilden dann das räumliche Leitbild.

Projektskizzen, die dann im nächsten Schritt formuliert werden, fassen die Ausgangssituation, die Handlungsempfehlungen, die Beteiligten Akteure und die zu erwartenden Kosten zusammen.

Über der Zielsammlung steht der Leitsatz, der grundsätzliche Entwicklungsabsichten und -perspektiven formuliert. Es handelt sich um Kurz-Beschreibungen, die eine Prämisse für das kommunale Handeln der kommenden Jahre bilden sollen.

Als Überschrift der Themensammlung wird folgender Leitsatz formuliert:

*„Laberweinting ist ein lebenswerter Wohn- und Arbeitsort für alle Lebensaltersstufen, in dem das gemeinschaftliche Zusammenleben besonders gepflegt wird und nachhaltiges Handeln selbstverständlich ist; die Herausarbeitung einer wahrnehmbaren Ortsmitte hat bei den zukünftigen Entscheidungen zur Ortsentwicklung hohe Priorität. Den gesellschaftlichen Veränderungen in Bezug auf demografische Aspekte soll dabei Rechnung getragen werden und Voraussetzungen für ein Zusammenleben aller Lebensaltersstufen getroffen werden.“*

## D 1.1 Ortsraum und Ortsgestalt

### D 1.1.1

#### **Ortsräumliche Qualitäten stärken, Teilräume vernetzen**

Laberweinting besitzt ortsräumliche Qualitäten, die sich jedoch nicht auf den ersten Blick erschließen; gerade diese verborgenen Qualitäten machen Laberweinting unverwechselbar und sollen gestärkt werden. Insbesondere sind dabei die Bereiche Straubinger Straße und Landshuter Straße mit der Vernetzung zum Rathaus und seinem Umfeld, aber auch zu Pfarrhof und Kirche zu nennen, aber auch der innerörtliche Grünzug besitzt Potenzial, das weiterentwickelt werden kann.

### D 1.1.2

#### **Gestalterische Aufwertung wichtiger Ortsräume**

Ortsräume, die als Identifikationsraum gewertet werden können, sollen eine gestalterische Aufwertung erfahren, die zum Einen die ortsräumlichen Qualitäten aufnimmt und zum Anderen Aufenthaltsqualitäten schafft, die heute insbesondere in den Bereichen Landshuter und Straubinger Straße nahezu gänzlich fehlen.

### D 1.1.3

#### **Räumliche Formulierung einer Ortsmitte**

Bei der Formulierung einer Ortsmitte sind neben der funktionalen Betrachtung auch die räumliche Dispositionen zu beachten, damit ein Ortsraum entsteht, der sich sowohl räumlich, als auch funktional und architektonisch ablesen lässt.

**D 1.1.4****Potenzialflächen nutzen**

Das freistehende Einfamilienhaus ist hinsichtlich des Flächenverbrauchs die ungünstigste Variante zur Entwicklung von Wohnraum. Gleichzeitig werden Erweiterungsmöglichkeiten am Ortsrand aufgrund des Gebots zum Flächensparen zunehmend schwieriger. Zumindest mittelfristig kann das Thema Nachverdichtung relevant werden. Ältere Einfamilienhausgebiete können dafür unter Umständen in Betracht kommen - insbesondere wenn ein Generationenwechsel in den Gebieten ansteht werden ggf. Modifikationen an Wohnflächen, Grundrissen usw. erforderlich.

Zu Potenzialflächen zählen des Weiteren unbebaute Flächen im Innenbereich sowie die Brache in der Landshuter Straße, für die eine Grundstücksbereinigung inzwischen in Vorbereitung ist.

Leerstände finden sich aktuell in Laberweinting kaum - sofern sich Veränderungen ergeben, zählen auch Leerstände zu Potenzialflächen.

**D 1.2 Soziales****D 1.2.1****Treffpunkte schaffen**

Aus der Haushaltsbefragung (diese wird im Kapitel Projektskizzen dargestellt), aber auch aus den Gesprächen mit der Arbeitsgruppe kann abgeleitet werden, dass die Bürger\*innen Möglichkeiten zum informellen Treffen im Ort vermissen. Zwar werden seitens der Kirchen auch konfessionsübergreifende Gruppen angeboten, diese richten sich jedoch zumeist an die ältere Bevölkerung. Ein zentraler Treffpunkt sollte sowohl generationenübergreifend verstanden werden, als auch Möglichkeiten zum Treffen im Freien mit integrieren.

**D 1.2.2****Barrierefreiheit verwirklichen**

Barrierefreiheit ist ein Thema der sozialen Integration, das sich auf ganz unterschiedliche Lebensbereiche auswirkt. Die gebaute Umwelt im privaten und im öffentlichen Bereich wird davon genauso beeinflusst, wie die virtuelle Welt, in der Zugang zu Informationen für alle Bevölkerungsgruppen ermöglicht werden soll. In Laberweinting gibt es in diesem Zusammenhang besonders großen Handlungsbedarf im Bereich der öffentlichen Freiräume - sowohl der zur Verfügung stehende Raum für Fußgänger, als auch die Ausformung der Oberflächengestaltung entsprechen nicht den Anforderungen der Barrierefreiheit.

Insgesamt bedeuten barrierefreie Freiräume auch eine verbesserte Nutzbarkeit und Sicherheit für alle Bürger\*innen - aktuell ist beispielsweise ein Spaziergang mit dem Kinderwagen im Bereich Straubinger Straße und Landshuter Straße von negativen Aspekten geprägt aufgrund der reduzierten Gehwegbreiten, die dazu führen, dass der Fahrverkehr als dominierend empfunden wird. und kein Sicherheitsgefühl entsteht.

**D 1.2.3****Bürgernähe leben**

Laberweinting soll auch in Zukunft als familienfreundliche und bürgernahe Gemeinde wahrgenommen werden, in der neue Bürger willkommen sind und schnell Anschluss finden. Bei kleineren Kommunen sind die Wege bei besonderen Anliegen der Bürger/-innen oftmals sehr direkt. Die Ansprechpartner sind bekannt, ggf. trifft man sich sogar innerhalb des Ortsgebiets und kann ein Anliegen loswerden. Bürgernähe wird sozusagen gelebt und soll als Vorteil gegenüber größeren Kommunen gewertet werden, wo Verwaltungswege oftmals sehr lang oder Zuständigkeiten für die Bürgerinnen und Bürger nicht ganz klar erscheinen.

Neue Bürger willkommen heißen ist ebenfalls ein Aspekt der Bürgernähe und soll auch in Zukunft ein Thema sein.

## D 1.3 Wohnen

### D 1.3.1

#### **Erneuerung privater Gebäude unterstützen**

Insbesondere in den älteren Bereichen des Orts ist sichtbar, dass verschiedene Objekte einen gewissen Sanierungsbedarf zeigen; dies zeigt sich zum einen in substanzialen Aspekten, aber auch andere Themen spielen eine Rolle. Die Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen haben sich besonders in den letzten 10-15 Jahren verändert. Bautechnische Aspekte treten stärker in den Vordergrund, wie z.B. energetische Sanierungen o.ä., aber auch soziale Themen, die sich zum Beispiel aus dem Megatrend der älter werdenden Gesellschaft ergeben. Jüngere Familien haben ebenfalls andere Vorstellungen an ihre unmittelbare Wohnumgebung, als dies Familien in den 1970er Jahren hatten. Da sich die Siedlungen generell nicht mehr relevant nach außen entwickeln werden, sollten frühzeitig Erneuerungsprozesse angestoßen werden, die bestehende Strukturen so anpassen und ergänzen, dass sie zukunftsfähig werden.

Die Kommune kann hier unterstützend tätig sein - Möglichkeiten bestehen hier beispielsweise in der Ausweisung eines Sanierungsgebiets verbunden mit einem kommunalen Förderprogramm.

### D 1.3.2

#### **Wohnfolgeeinrichtungen zukunftsfähig weiter entwickeln**

Laberweinting ist ein beliebter Wohnstandort. Lokale Einrichtungen und Angebote, die den Wohnstandort stärken und die Lebensaltersstufen berücksichtigen, sollen mit hoher Qualität (weiter)entwickelt werden. Dies betrifft beispielsweise die Schule, aber auch weitere Einrichtungen sind denkbar, soweit der Bedarf dafür besteht.

Als Wohnfolgeeinrichtung kann im weitesten Sinne auch verstanden werden, dass ältere Menschen die Möglichkeit erhalten, so lange als möglich in den eigenen vier Wänden oder zu-

mindest in Laberweinting verbleiben zu können. Gespräche in der Arbeitsgruppe haben gezeigt, dass insbesondere im Bereich des Wohnraums für Ältere seitens der Bevölkerung ein gewisser Bedarf besteht.

## D 1.4 Öffentliche Freiräume, Landschaft

### D 1.4.1

#### **Freiräume entwickeln**

Die innerörtlichen, öffentlichen Freiflächen - insbesondere die Straubinger Straße und Landshuter Straße mit den Verflechtungsräumen - präsentieren sich heute hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes und der Aufenthaltsqualität deutlich unter den Möglichkeiten. Verschiedene Faktoren haben zum jetzigen Zustand geführt. Gerade im Zusammenhang mit der Absicht, im Bereich der Brache des Lagerhauses eine Ortsmitte zu formen, kann diesem Thema nicht genug Bedeutung bei gemessen werden.

Dabei ist es insbesondere durch qualitativ gestaltete Freiräume möglich, Aufenthaltsqualitäten zu schaffen und wichtige Teilräume miteinander zu vernetzen.

Die Einbeziehung vorhandener Grünräume bietet zusätzlichen Gestaltungsspielraum. Sofern die Thematik Hochwasser eine Rolle spielt, sollten Lösungen immer so entwickelt werden, dass ein Mehrwert im Sinne der Gestaltung und eine Nutzbarkeit als wohnungsnaher Freiraum entsteht.

### D 1.4.2

#### **Landschaft und Ort verknüpfen**

Die Kleine Laber und die umgebende Flusslandschaft liegen in geringer Distanz zum Ort; als nutzbarer Naherholungsraum kann der Bereich durch eine angemessene Anbindung mittels Fuß- und Radwegen näher an den Ort geholt und in das wohnungsnahes Erholungsangebot einbezogen werden.

Kleine Attraktionspunkte in der Landschaft können die Wegführung begleiten.



## D 1.5 Positionierung, Image

### D 1.5.1

#### **Laberweinting, ein lebenswerter Wohnort**

Besonders durch seine kleinräumliche Struktur und die vorhandene Grundversorgung ist Laberweinting ein lebenswerter Wohnort. Der vorhandene Anschluss an überörtliche Bahnlinien durch den Haltepunkt im Ort ist ein wesentlicher Standortvorteil, der zunehmend an Bedeutung gewinnen wird. Laberweinting sollte sich auch nach außen selbstbewusst als aktiver Ort darstellen, in dem alle Generationen ein passende Wohnsituationen finden können. Die Außen-darstellung trägt wesentlich zum Image bei und kann als weicher Faktor Standortentscheidungen bzgl. des Wohnens durchaus beeinflussen.

## D 1.6 Verkehr

### D 1.6.1

#### **Sicherheit für den nicht motorisierten Verkehr verbessern**

Der motorisierte Durchgangsverkehr wird vermutlich mittelfristig nicht abnehmen, unabhängig vom Paradigmenwechsel bei den Antriebssystemen. Durch die dominierenden funktionalen und gestalterischen Elemente des Fahrverkehrs bleibt aktuell jedoch wenig Raum für Fußgänger und Radfahrer. Diese Dominanz soll zugunsten des nicht motorisierten Verkehrs zurückgenommen werden. Dies kann beispielsweise durch ein geeignetes Gestaltungsmuster erreicht werden, das speziell auf Laberweinting zugeschnitten sein sollte.

### D 1.6.2

#### **Attraktive Fuß- und Radwegverbindungen schaffen**

Immer mehr Haushalten steht zumindest ein Pedelec zur Verfügung. Mit den Elektrobikes vergrößert sich der Aktionsradius auch für weniger sportliche Fahrradfahrer ganz erheblich, Topografie ist keine Limitierung mehr. Attraktive innerörtliche Wegeverbindungen werden immer wichtiger. Zielpunkte, die aus den Siedlungs-

bereichen heraus angefahren oder angelaufen sollen dabei im Vordergrund stehen, aber auch Verknüpfungen mit der Landschaft sind wichtig. Rad- und Fußwegverkehr ist Individualverkehr ohne dass es dadurch zu Beeinträchtigungen durch Lärm, unmittelbare Abgase oder Staus kommt und sollte daher durch geeignete Rahmenbedingungen besonders unterstützt werden.

## D 1.7 Versorgung

### D 1.7.1

#### **(Nah)versorgung sichern**

Mit dem ansässigen EDEKA ist die Versorgung mit Gütern des täglichen und z.T. auch des periodischen Bedarfs am Ort gesichert.

In den Nachbarorten findet sich ein erweitertes Angebot - die Versorgung am eigenen Ort ist jedoch ein wesentlicher Baustein für einen Wohnstandort und sollte gesichert werden. Dies kann zum Einen dadurch erfolgen, dass keine Konkurrenzsituation durch gleiche Sortimente entsteht, zum Anderen sollte jedoch reagiert werden, wenn sich Veränderungen im Bestand abzeichnen.

Menschen, die nicht mit dem eigenen PKW in den Nachbarort fahren können, sind besonders auch die Grundversorgung am Ort angewiesen.

### D 1.7.2

#### **Erreichbarkeit des Angebots sicher stellen**

Die Erreichbarkeit definiert sich zunächst über die Lage im Ort (zentral, möglichst kurze Wege) und die Möglichkeiten, das Angebot mit unterschiedlichen Verkehrsarten und auf unterschiedlichen Wegen zu erreichen.

Erreichbarkeit bedeutet aber auch, dass das Angebot auch für Menschen zugänglich sein sollte, für die es beschwerlich oder unmöglich ist, Waren selbst nach Hause zu transportieren.

Die Versorgungssituation für ältere Mitbürger\*innen wird auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels an Wichtigkeit zunehmen.

## D 1.8 Freizeit, Naherholung

### D 1.8.1

#### Freizeitangebote weiterentwickeln

Die Freizeitmöglichkeiten am Ort werden überwiegend durch die Vereine geprägt, einzelne Angebote von Privatpersonen sind ebenfalls vorhanden. Auch in diesem Themenfeld spielt wieder die Frage nach informellen und/oder zentralen Treffpunkten eine Rolle, die von der Bevölkerung insgesamt vermisst werden. Kleine Orte können und müssen nicht unendlich viele Möglichkeiten anbieten, ein zentraler Treffpunkt bietet jedoch die Möglichkeit, sich auch außerhalb des Vereinslebens und ohne konkreten Anlass zu treffen.

Das Vereinsleben als wichtiger Baustein soll dabei nach Möglichkeit gefördert werden.

## D 1.9 Ökologie, Energie, Umweltschutz

### D 1.9.1

#### Energetische Erneuerung verwirklichen

Alternativer Energiequellen ist ein guter Beitrag zum Umweltschutz; von Fall zu Fall sollte abgewogen werden, inwiefern das Thema Eingang in die nächsten Schritte der Ortsentwicklung finden kann. Auch für private Vorhaben wird dieses Thema zunehmend wichtiger und soll bei Sanierungs- und Neubaumaßnahmen Berücksichtigung finden.

### D 1.9.2

#### Ökologische Themen bei der Ortsentwicklung berücksichtigen

Die inzwischen breit diskutierten ökologischen Themen, die bis vor wenigen Jahren eher eine untergeordnete Rolle in der Ortsentwicklung gespielt haben, werden zunehmend wichtiger; auch kleine Beiträge, unmittelbar vor der eigenen Haustür können in Summe positiv wirken. Im öffentlichen Bereich ist die angemessene Durchgrünung von öffentlichen Freiräumen

ebenso zu nennen, wie das Einbinden versickerungsfähiger Oberflächen, Pflanzflächen, die einen Beitrag zur Biodiversität leisten - hier sollten auch die Ortsränder wieder stärker in den Fokus rücken - aber auch viele weitere Themen.

Im Privaten sind die energetischen Aspekte, der Energieverbrauch usw. zu nennen, ebenso wichtig ist aber auch die Einbeziehung ökologische Themen in die Gestaltung des privaten Freiraums. Dach- und Fassadenbegrünungen sollten ebenfalls Berücksichtigung finden.

Insbesondere wenn Bauleitpläne aufgestellt oder überarbeitet werden sollen diese Themenstellungen in angemessener Form einfließen.

Bereiche, die bereits heute von ökologischem Wert sind, sollen geschützt und angemessen weiterentwickelt werden.

## D 1.10 Einbindung und Beteiligung

### D 1.10.1

#### Regelmäßige Information zur Ortsentwicklung

Informationen zur Ortsentwicklung sollen in geeigneter Weise und regelmäßig erfolgen. Bei der Haushaltsbefragung haben sich die Bürgerinnen und Bürger sehr interessiert an den Themen der Ortsentwicklung gezeigt. Es besteht der Wunsch, sich über die relevanten Themen auszutauschen, was zunächst voraussetzt, das über wichtige Weichenstellungen in der Ortsentwicklung auch angemessen informiert wird. Informationsgleichheit der Beteiligten ist eine wesentliche Voraussetzung für einen konstruktiven Diskurs.

Die Arbeitsgruppe hat das ISEK stets konstruktiv begleitet, diese Gruppe kann beispielsweise bei den Umsetzungsphasen verschiedener Projekte weiter beteiligt werden. Der Kreis kann dabei jederzeit verändert werden, weitere Personen können je nach Themenstellung dazu geholt werden.

### D 1.10.2 Bürgermitwirkung ermöglichen

Es sollen geeignete Möglichkeiten gefunden werden, die den Bürger\*innen das Einbringen von Ideen und die konstruktive Diskussion über Themen der Ortsentwicklung ermöglichen. Dabei soll der Schwerpunkt auf direkte Kommunikation gesetzt werden. Je konkreter ein Vorhaben wird, desto größer wird in der Regel das Interesse der Bürgerinnen und Bürger. Insofern sollte abgewogen werden, zu welchem Zeitpunkt die Einbindung der Bürgerinnen und Bürger sinnvoll erscheint. Grundsätzlich ist Beteiligung zu einem frühen Zeitpunkt immer empfehlenswert, um Wertsetzungen der Bürgerinnen und Bürger möglichst früh aufnehmen zu können.

## D 1.11 Implementierung, Monitoring

### D 1.11.1 Mit dem ISEK arbeiten

Die Inhalte des ISEK sollen präsent bei allen relevanten Entscheidungen in Sachen Ortsentwicklung sein, Maßnahmen und Vorhaben sollen stets auf ihre Vereinbarkeit mit den Zielen des ISEKs überprüft werden. Die entwickelten Ziele bilden quasi den thematischen Überbau. Mit dem Begriff „Implementierung“ ist gemeint, dass möglichst viele Akteure Kenntnisse über die wesentlichen Inhalte des ISEKs bekommen. Diese Informationen sollen in geeigneter Weise wiederkehrend erfolgen.

Eine Einordnung und Bewertung von Maßnahmen im Sinne des ISEK (Ziele und räumliches Leitbild) sollte selbstverständlich sein - dies kann durch die Verwaltung erfolgen, kann aber auch von Externen übernommen werden, z.B. durch einen städtebaulichen Berater.

Je frühzeitiger der Bezug zum ISEK hergestellt wird, desto besser - spätestens jedoch, wenn der Marktgemeinderat Entscheidungen plant.

### D 1.11.2 Regelmäßige Erfolgskontrolle

Das ISEK soll zu gegebener Zeit wieder auf den Prüfstand gestellt werden. Dabei sollen diejenigen Akteure eingebunden werden, die für die Evaluierungs- und Fortschreibungsthemen relevant sind. Die vorliegende Ausarbeitung versteht sich als Arbeitspapier, als „living paper“. Im Lauf der Jahre können sich Rahmenbedingungen ändern, neue Zielsetzungen ergeben usw. Des Weiteren ist es wichtig, von Zeit zu Zeit zu überprüfen, in welchen Bereichen die Kommune bereits einen oder mehrere Schritte vorangekommen ist, wo sich ggf. Hemmnisse ergeben haben und inwieweit diese vielleicht abgebaut werden können.

Die Organisationsstruktur ist so zu wählen, dass sie für den Ort geeignet ist und keinen unangemessenen Verwaltungsaufwand erzeugt.

## D 2.0 Leitbild, Ziele „Laberweinting Mitte“

Hinsichtlich der Oberziele und grundsätzlichen Handlungsfelder konnte in den Besprechungen in der Arbeitsgruppe relativ schnell Konsens erzielt werden - spürbar blieb jedoch weiterhin die Frage nach dem möglichen Umgang mit dem Umfeld des ehemaligen Lagerhauses.

Fragestellungen, die diskutiert wurden betrafen sowohl die städtebauliche Körnung, sinnvolle Nutzungen, Schaffen von Angeboten zum Treffen und ggf. auch die Schaffung von Wohnmöglichkeiten für Ältere.

Um die Aspekte ordnen zu können und auch, um den sehr interessierten Mitgliedern der Arbeitsgruppe eine abstrakte Vorstellung der städtebaulichen Entwicklung ermöglichen zu können, wurde seitens der Stadtplaner eine Ideenskizze entwickelt.

### D 2.1 Ideenskizze

Die Skizze zeigt verschiedene Aspekte, die bei der Ausformung des Bereichs „Laberweinting Mitte“ berücksichtigt werden können:

- Gebäudestrukturen sollen so gewählt werden, dass sie sich ablesbar von kleinteilig strukturierten Wohnbebauungen unterscheiden - dies schafft einen Wiedererkennungswert und

nimmt zugleich auch in gewissem Sinn Bezug auf die historischen Bauvolumina zur Zeit des Schlosses.

- Ein Platzraum, der sich in seiner Gestalt über die Landshuter Straße erstreckt, markiert die Ortsmitte auch im Freiraum optisch; auf eine Abgrenzung zwischen Straße und Nebenflächen durch Stufen, o.ä. sollte verzichtet werden, da dies einer räumlich entwickelten Gestaltung nicht entspricht, sondern die Straße betont.

- Der Landschaftsraum sollte in die Überlegungen einbezogen und soweit aufgewertet werden, dass Aufenthaltsqualitäten entstehen, die öffentlich zugänglich sind und nicht nur mit den Nutzungen des Gebäudes verknüpft sind. Insgesamt sollte auf eine angemessene, den Ortsraum strukturierende Begrünung Wert gelegt werden.

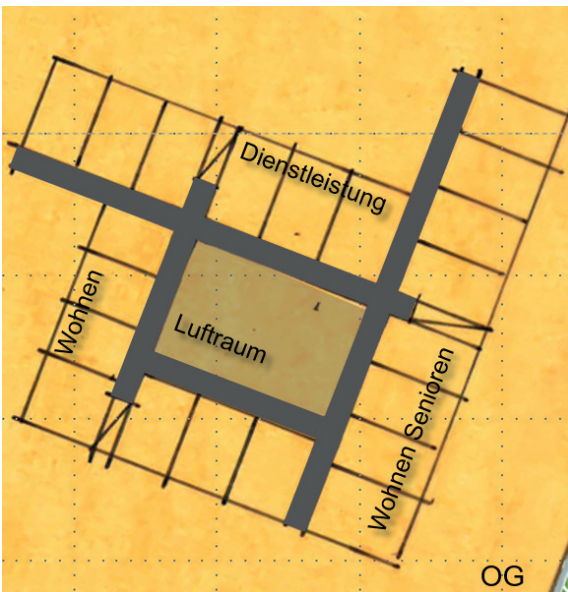
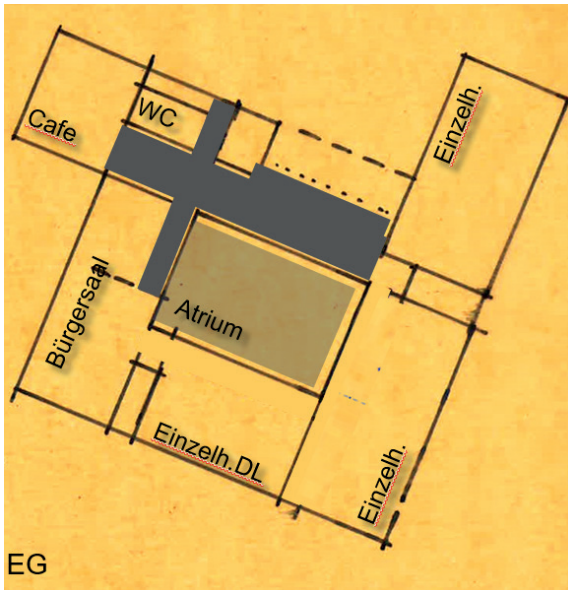
- Parken kann entlang der Landshuter Straße und entlang der Schlossgasse erfolgen - weitere Freiflächen sollten autofrei bleiben.

- Gebäude sollen Mehrfachnutzungen erhalten, die das Ziel eine Ortsmitte, die eine Nutzungsmischung aufweist, besonders fördert. Dies können im Erdgeschoß z.B. Einzelhandel oder Gastronomie sein.





Um auch einen ersten Eindruck einer möglichen inneren Organisation zu zeigen, wurden nachfolgende Skizzen entwickelt:



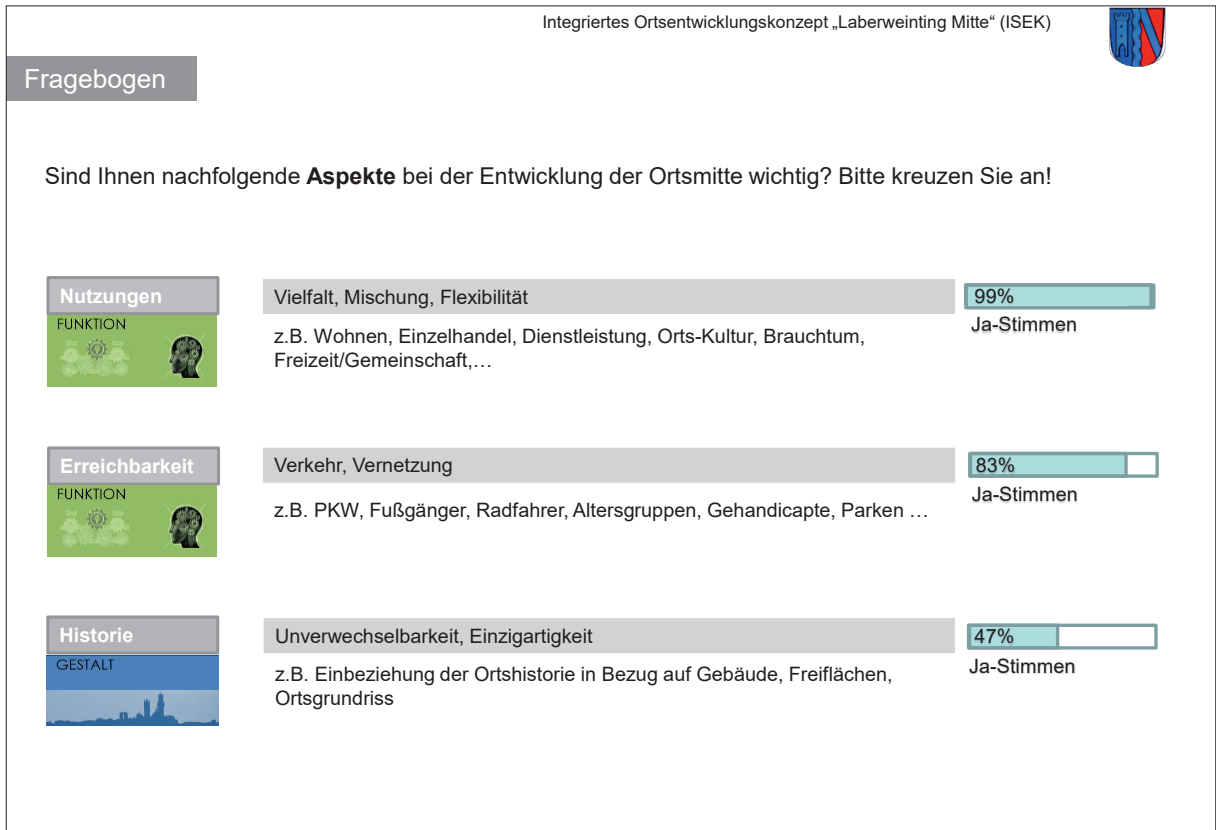
Der Organisation des Grundrisses liegt kein konkretes Raumprogramm zugrunde, es wurden seitens der Stadtplaner verschiedene Aspekte, die sich in den gemeinsamen Gesprächen ergeben haben, gesammelt und zusammenfassen dargestellt. Die Skizzen zeigen, dass im EG nach Möglichkeit Nutzungen untergebracht werden sollen, die mindestens einen halböffentlichen Charakter haben, während im OG andere Nutzungen denkbar sind - auf eine entsprechende Flexibilität des Grundrisses sollte Wert gelegt werden.


In der Arbeitsgruppe wurden die grundsätzlichen Ziele, die sich aus den Skizzen ableiten lassen sehr positiv gesehen.

In einer Haushaltsbefragung wurden den Bürger\*innen dann die bisherigen Erkenntnisse des ISEK mit einem speziellen Fokus auf die Ortsmitte zu Verfügung gestellt. Des Weiteren wurde ein Fragebogen ausgegeben, der darauf ausgerichtet war, die Wertsetzungen der Bürger\*innen in Bezug auf die Ortsmitte zu erfragen. Pandemiebedingt waren zu diesem Zeitpunkt keine Veranstaltungen mit größerer Personenzahl möglich; zahlreiche Fragebögen wurden zurückgeschickt, was das hohe Interesse an der Entwicklung der Ortsmitte abermals dokumentiert.

## D 2.2 Haushaltsbefragung



Die Auswertung der 78 Fragebögen wird nachfolgend dargestellt, das Ergebnis wurde im Rahmen einer Sitzung der Arbeitsgruppe gemeinsam besprochen.




Integriertes Ortsentwicklungskonzept „Laberweinting Mitte“ (ISEK) 

**Fragebogen**

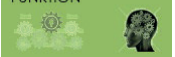
Sind Ihnen nachfolgende konkrete **Nutzungen/Angebote** in der Ortsmitte wichtig ? Bitte kreuzen Sie an!

| Ortskultur  | Angebote, die das Treffen unterschiedlicher Zielgruppen ermöglichen | Ja-Stimmen |
|---|---|------------|
| FUNKTION<br> | Café mit Freiraumbezug  | 29%        |
|   | Gaststätte mit Freiraumbezug  | 27%        |
|   | Bürgersaal  | 17%        |
|   |   |            |
| Versorgung  | Angebote, die eine Versorgung am Ort ermöglichen                    | Ja-Stimmen |
| FUNKTION<br> | Einzelhandel (Dorfladen o.ä.)                                       | 45%        |
|   | Dienstleistung  | 43%        |


Integriertes Ortsentwicklungskonzept „Laberweinting Mitte“ (ISEK) 

**Fragebogen**

Sind Ihnen nachfolgende **konkrete Nutzungen/Angebote** in der Ortsmitte wichtig ? Bitte kreuzen Sie an!


| Wohnen  | Angebote für unterschiedliche Lebensaltersstufen | Ja-Stimmen |
|---|--|------------|
| FUNKTION<br> | betreutes Wohnen                                 | 19%        |
|   | Seniorenwohnen, selbständig                      | 16%        |
|   | Pflegeplätze                                     | 11%        |
|   | Wohnen für Singles                               | 8%         |
|   | Wohnen für Familien                              | 7%         |




Integriertes Ortsentwicklungskonzept „Laberweinting Mitte“ (ISEK) 

**Fragebogen**


Sind Ihnen nachfolgende **konkrete Nutzungen/Angebote** in der Ortsmitte wichtig ? Bitte kreuzen Sie an!

| Freiräume   | Angebote, die einen Besuch in der Ortsmitte attraktiv machen        | Ja-Stimmen                   |
|---|---|------------------------------|
| FUNKTION<br> | mehrfach nutzbare Flächen, z.B. für Veranstaltungen im Jahreskreis  | <input type="checkbox"/> 16% |
|   | Aufenthaltsbereiche ohne gastronomische Nutzung                     | <input type="checkbox"/> 14% |
|   | einheitliche Gestaltung von Platz- und Gehwegflächen, ggf. Fahrbahn | <input type="checkbox"/> 13% |
|   | Wasserspielplatz  | <input type="checkbox"/> 12% |
|   | Kinderspielplatz  | <input type="checkbox"/> 10% |


Integriertes Ortsentwicklungskonzept „Laberweinting Mitte“ (ISEK) 

**Fragebogen**

Welchen Standort halten Sie für besonders geeignet für einen **Bürgersaal**?

| Ortskultur  | Standort Bürgersaal | Ja-Stimmen                              |
|---|---------------------|---|
| FUNKTION<br> | Ortsmitte           | <input checked="" type="checkbox"/> 31% |
|   | Bereich Feuerwehr   | <input type="checkbox"/> 11%            |

Integriertes Ortsentwicklungskonzept „Laberweinting Mitte“ (ISEK)



Resümee

Besonders wichtige Aspekte aus Sicht der Bürger\*innen sind:

VIELFALT, MISCHUNG, FLEXIBILITÄT

NUTZUNGEN

- Gaststätte, Café
- Dorfladen o.ä.
- evtl. Wohnen für Ältere

ERREICHBARKEIT, VERNETZUNG

FREIRAUM

- multifunktional nutzbar
- Spielbereiche
- Aufenthaltsbereiche/Treffpunkte

Tendenz Bürgersaal → Ortsmitte

### C 3.3 Schlussfolgerungen

Auf der oben abgebildeten Folie sind die Aspekte, die aus Sicht der Bürger\*innen wichtig sind, zusammenfassend dargestellt. Das Thema Wohnen für Ältere ist ein Zukunftsthema, das aktuell möglicherweise noch nicht als so dringend empfunden wird - perspektivisch und ggf. auch unter Einbeziehung eines größeren Betrachtungsraums erscheint dies durchaus ein Thema zu sein.

Die Frage nach dem Bürgersaal zeigt als Tendenz die Lage in der Ortsmitte, was aus städtebaulicher Sicht zu unterstreichen ist.

Ebenfalls deutlich wurde in den Gesprächen, dass die Nachnutzung des Areals allein durch den Neubau der Feuerwehr Potenzial zur Ortsentwicklung für viele Jahre vergeben würde.

Dass der aktuelle Standort der Feuerwehr nicht mehr zeitgemäß ist, bleibt dabei unbenommen - die Frage nach einem Alternativstandort muss erst noch beantwortet werden; eine Möglichkeit wäre beispielsweise im Bereich des Festplatzes, was gewisse Synergien mit sich bringen würde.

*Hinweis: Die Verlagerung der FFW an den Festplatz befindet sich inzwischen in Umsetzung!*

# Teil E

## Räumliches Leitbild



|              |  |           |
|--------------|--|-----------|
| <b>E 1.0</b> | <b>Räumliches Leitbild</b>               | <b>64</b> |
| <b>E 1.1</b> | <b>Projektskizzen</b>                    | <b>64</b> |
| E 1.1.1      | Vorbereitende Maßnahmen                  | 65        |
| V1           | Ausweisung eines Sanierungsgebiets       | 65        |
| V2           | Umsetzungsbegleitung ISEK                | 66        |
| E 1.1.2      | Realisierungsmaßnahmen                   | 67        |
| R1           | „Laberweinting Mitte“                    | 67        |
| R2           | Gestaltung Landshuter/Straubinger Straße | 68        |
| R3           | Bahnhofsumfeld, Bahnhofstraße            | 69        |
| R4           | Standortverlagerung FFW                  | 70        |
| R5           | Wasser im Ort                            | 71        |
| E 1.1.3      | Aktivierung Privater                     | 72        |
| P1           | Kommunales Förderprogramm                | 72        |
| P2           | Gestaltungsfibel, Information, Beratung  | 73        |
| <b>E 1.2</b> | <b>Maßnahmenplan</b>                     | <b>74</b> |
| <b>E 2.0</b> | <b>Prioritäten, Kosten, Finanzierung</b> | <b>75</b> |
| <b>E 3.0</b> | <b>Zusammenfassung, Ausblick</b>         | <b>77</b> |

## E 1.0 Räumliches Leitbild

Das räumliche Leitbild ist aus den Zielen des integrierten Leitbilds abgeleitet und formuliert diejenigen Maßnahmen, die sich sichtbar auf den Siedlungsraum auswirken. In Projektskizzen werden verschiedene Maßnahmenvorschläge gemacht, die zum Erreichen mehrerer Ziele führen - es werden Beteiligte genannt.

Der Übersichtsplan zeigt die Verortung der Projektskizzen.

## E 1.1 Projektskizzen

Die Einteilung der Projektskizzen lässt sich grundsätzlich wie folgt darstellen:

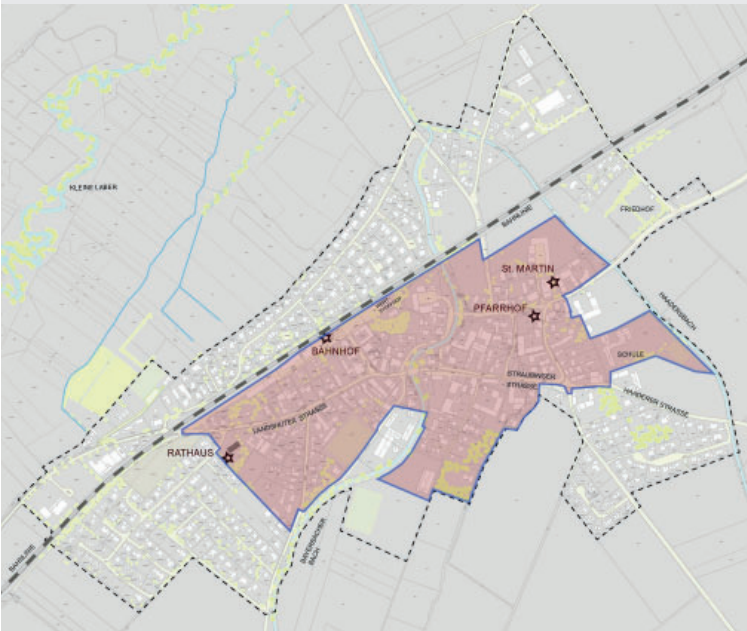
- Maßnahmen, die unmittelbar vor der Realisierung stehen (**R**) - dabei handelt es sich um Maßnahmen, für die bereits bestimmte Vorarbeiten erfolgt sind oder um konkrete, sofort umsetzbare Lösungen.
- Bei vorbereitenden/begleitenden Maßnahmen (**V**) handelt es sich um Maßnahmen, die der Projektvorbereitung, Klärung von Rahmenbedingungen o.ä.
- Maßnahmen zur Aktivierung Privater (**P**).

Deutlicher Schwerpunkt ist das Thema Ortsmitte Laberweinting und die möglichen nächsten Schritte, die in diesem Zusammenhang möglich sein werden. Dieses Thema schließt eine entsprechende Freiraumgestaltung mit ein.

Dabei ist aus Sicht der Stadtplaner eine Umsetzungsbegleitung anzuraten, da es sich um eine komplexe städtebauliche Aufgabe handelt.

Die Sammlung der Projektskizzen bildet den momentanen Status ab; es können im Lauf der Zeit weitere Projektskizzen hinzukommen, wenn sich aus den Zielformulierungen des integrierten Leitbilds konkrete Projekte ergeben.

### E 1.1.1 Vorbereitende Maßnahmen

|   |   |  |  |   |
|---|---|--|--|---|
| <b>VI</b>   | <b>PROJEKTSKIZZE Sanierungsgebiet</b>   | <b>hohe Priorität</b>  |  |   |
| VORBEREITENDE MASSNAHME   |   |  |  |   |
| <b>Ausgangssituation</b>  |   |  |  |   |
| <p>Insbesondere in den Bereichen Landshuter Straße und Straubinger Straße mit den Verflechtungsraum Bahnhofstraße/Bahnhof können städtebauliche Mängel ausgemacht werden. Diese liegen insbesondere im öffentlichen Freiraum und der Brache Laberweinting Mitte, aber auch private Anwesen zeigen Erneuerungsbedarf - handelt es sich doch um einen der älteren Ortsbereiche. Auch um die Handlungsfähigkeit der Gemeinde in diesem Bereich zu stärken, wird empfohlen, ein Sanierungsgebiet auszuweisen - mit dem räumlichen Leitbild sind insoweit die Sanierungsziele definiert. Eine Abgrenzung wäre beispielsweise wie in nachfolgender Abbildung dargestellt sinnvoll.</p>  |   |  |  |   |
| <b>Ziele</b>  |   |  |  |   |
| <p>Die Projektskizze dient mindestens folgenden Zielen des ISEKs:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>D 1.1.1 Ortsräuml. Qualitäten stärken, Teilräume vernetzen</li> <li>D 1.1.2 Gestalterische Aufwertung wichtiger Ortsräume</li> <li>D 1.1.3 Räumliche Formulierung einer Ortsmitte</li> <li>D 1.1.4 Potenzialflächen nutzen</li> <li>D 1.2.2 Barrierefreiheit verwirklichen</li> <li>D 1.3.1 Erneuerung privater Gebäude unterstützen</li> </ul> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>D 1.4.1 Freiräume entwickeln</li> <li>D 1.5.1 Laberweinting, eine lebenswerte Wohnort</li> <li>D 1.6.1 Sicherheit nicht motor.Verkehr verbessern</li> <li>D 1.7.1 (Nah)versorgung sichern</li> <li>D 1.9.1 Energetische Erneuerung verwirklichen</li> <li>D 1.9.2 Ökologische Themen Ortsentwicklung</li> <li>D 1.10.2 Bürgermitwirkung ermöglichen</li> </ul> </td> </tr> </table> |   |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>D 1.1.1 Ortsräuml. Qualitäten stärken, Teilräume vernetzen</li> <li>D 1.1.2 Gestalterische Aufwertung wichtiger Ortsräume</li> <li>D 1.1.3 Räumliche Formulierung einer Ortsmitte</li> <li>D 1.1.4 Potenzialflächen nutzen</li> <li>D 1.2.2 Barrierefreiheit verwirklichen</li> <li>D 1.3.1 Erneuerung privater Gebäude unterstützen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>D 1.4.1 Freiräume entwickeln</li> <li>D 1.5.1 Laberweinting, eine lebenswerte Wohnort</li> <li>D 1.6.1 Sicherheit nicht motor.Verkehr verbessern</li> <li>D 1.7.1 (Nah)versorgung sichern</li> <li>D 1.9.1 Energetische Erneuerung verwirklichen</li> <li>D 1.9.2 Ökologische Themen Ortsentwicklung</li> <li>D 1.10.2 Bürgermitwirkung ermöglichen</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>D 1.1.1 Ortsräuml. Qualitäten stärken, Teilräume vernetzen</li> <li>D 1.1.2 Gestalterische Aufwertung wichtiger Ortsräume</li> <li>D 1.1.3 Räumliche Formulierung einer Ortsmitte</li> <li>D 1.1.4 Potenzialflächen nutzen</li> <li>D 1.2.2 Barrierefreiheit verwirklichen</li> <li>D 1.3.1 Erneuerung privater Gebäude unterstützen</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>D 1.4.1 Freiräume entwickeln</li> <li>D 1.5.1 Laberweinting, eine lebenswerte Wohnort</li> <li>D 1.6.1 Sicherheit nicht motor.Verkehr verbessern</li> <li>D 1.7.1 (Nah)versorgung sichern</li> <li>D 1.9.1 Energetische Erneuerung verwirklichen</li> <li>D 1.9.2 Ökologische Themen Ortsentwicklung</li> <li>D 1.10.2 Bürgermitwirkung ermöglichen</li> </ul> |  |  |   |
| <b>Nächste Schritte</b>   |   |  |  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Berücksichtigung bei der Bedarfsmitteilung 2021 ff.</li> <li>- Begründung des Sanierungsbedarfs auf Basis des ISEK</li> <li>- Beteiligung TÖB</li> <li>- Sanierungssatzung</li> </ul>  |   |  |  |   |
|    | <b>Hinweise</b>   |  |  |   |
|   | <p>Im ISEK ist der grundsätzliche Sanierungsbedarf im umrandeten Bereich dargestellt. Sofern erforderlich könnte in einem weiteren Schritt (z.B. mittels VU) geprüft werden, ob aufgrund des Baualters auch Bereiche in den Siedlungsbereichen einbezogen werden sollten.</p>   |  |  |   |
| <b>Beteiligte</b>   |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeinde Laberweinting</li> <li>- Büro für Stadtplanung</li> <li>- Zuschussgeber</li> </ul> |  |   |



V2 PROJEKTSKIZZE UMSETZUNGSBEGLEITUNG ISEK

hohe Priorität

VORBEREITENDE MASSNAHME

Ausgangssituation

Mit dem ISEK sind Ziele, Handlungen und Maßnahmen erarbeitet worden, die in den kommenden Jahren in Angriff genommen werden sollen. Als kleine Kommune erscheint es ratsam, sich für die Umsetzung der Maßnahmen eine fachkundige Begleitung zu suchen, auch um die eigene Verwaltung zu entlasten - sowohl strategische als auch inhaltliche Fragestellungen können für anstehende Entscheidungen nachvollziehbar aufbereitet werden.  
Die Umsetzungsbegleitung ist i.d.R. nicht operativ mit der Realisierung von Projekten betraut, sondern unterstützt die Kommune bei Antragsstellungen, Öffentlichkeitsarbeit usw.

Ziele

- Die Projektskizze dient mindestens folgenden Zielen:
- D 1.10.1 Regelmäßige Information zur Ortsentwicklung
  - D 1.10.2 Bürgermitwirkung ermöglichen
  - D 1.11.1 Mit dem ISEK arbeiten
  - D 1.11.2 Regelmäßige Erfolgskontrolle

Nächste Schritte

- Berücksichtigung in der Bedarfsmitteilung 2021 ff.
- Entwicklung eines Aufgabenprofils für den Berater
- Angebotseinholung bei qualifizierten Büros
- Antrag auf Städtebauförderung

Hinweise

Synergien könnten sich ggf. in Kombination mit den geplanten Beratungsleistungen für Privateigentümer ergeben.

Beteiligte

- Gemeinde Laberweinting
- Städtebaulicher Berater
- Zuschussgeber



E 1.1.2 Realisierungsmaßnahmen

|   |   |                       |   |  |
|---|---|-----------------------|---|--|
| <b>R1</b>   | <b>PROJEKTSKIZZE „Laberweinting Mitte“</b>  | <b>hohe Priorität</b> |   |  |
| REALISIERUNGSMASSNAHME  |   |                       |   |  |
| <b>Ausgangssituation</b>  |   |                       |   |  |
| <p>Die Entwicklung des so genannten Bereichs „Laberweinting Mitte“ ist als historische Chance zur Entwicklung einer Ortsmitte zu bezeichnen. An der Stelle des ehemaligen Wasserschlosses ist eine entsprechend große Fläche entstanden, die nach der bereits begonnenen Brachflächen-Bereinigung eine Nachnutzung erhalten soll. Nutzungsmischung, Adressbildung, Schaffung von Aufenthaltsqualitäten sind in diesem Zusammenhang nur einige Punkte, die genannt werden können. Die Entwicklung des Areals ist zu wertvoll für eine reine Investorenplanung, es muss Ziel der Gemeinde sein, bei der Entwicklung Regie zu führen, ohne notwendige (Finanzierungs)Partner auszuschließen.</p>   |   |                       |   |  |
| <b>Ziele</b>  |   |                       |   |  |
| <p>Die Projektskizze dient mindestens folgenden Zielen des ISEKs:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>D 1.1.2 Gestalterische Aufwertung wichtiger Ortsräume</p> <p>D 1.1.3 Räumliche Formulierung einer Ortsmitte</p> <p>D 1.1.4 Potenzialflächen nutzen</p> <p>D 1.2.1 Treffpunkte schaffen</p> <p>D 1.2.1 Barrierefreiheit verwirklichen</p> <p>D 1.3.2 Wohnfolgeeinrichtungen weiter entwickeln</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>D 1.4.1 Freiräume entwickeln</p> <p>D 1.5.1 Laberweinting, ein lebenswerter Wohnort</p> <p>D 1.6.1 Sicherheit für den nicht motor. Verkehr</p> <p>D 1.7.1 (Nah)versorgung sichern</p> <p>D 1.8.1 Freizeitangebote weiterentwickeln</p> <p>D 1.10.2 Bürgermitwirkung ermöglichen</p> </td> </tr> </table> |   |                       | <p>D 1.1.2 Gestalterische Aufwertung wichtiger Ortsräume</p> <p>D 1.1.3 Räumliche Formulierung einer Ortsmitte</p> <p>D 1.1.4 Potenzialflächen nutzen</p> <p>D 1.2.1 Treffpunkte schaffen</p> <p>D 1.2.1 Barrierefreiheit verwirklichen</p> <p>D 1.3.2 Wohnfolgeeinrichtungen weiter entwickeln</p> | <p>D 1.4.1 Freiräume entwickeln</p> <p>D 1.5.1 Laberweinting, ein lebenswerter Wohnort</p> <p>D 1.6.1 Sicherheit für den nicht motor. Verkehr</p> <p>D 1.7.1 (Nah)versorgung sichern</p> <p>D 1.8.1 Freizeitangebote weiterentwickeln</p> <p>D 1.10.2 Bürgermitwirkung ermöglichen</p> |
| <p>D 1.1.2 Gestalterische Aufwertung wichtiger Ortsräume</p> <p>D 1.1.3 Räumliche Formulierung einer Ortsmitte</p> <p>D 1.1.4 Potenzialflächen nutzen</p> <p>D 1.2.1 Treffpunkte schaffen</p> <p>D 1.2.1 Barrierefreiheit verwirklichen</p> <p>D 1.3.2 Wohnfolgeeinrichtungen weiter entwickeln</p>   | <p>D 1.4.1 Freiräume entwickeln</p> <p>D 1.5.1 Laberweinting, ein lebenswerter Wohnort</p> <p>D 1.6.1 Sicherheit für den nicht motor. Verkehr</p> <p>D 1.7.1 (Nah)versorgung sichern</p> <p>D 1.8.1 Freizeitangebote weiterentwickeln</p> <p>D 1.10.2 Bürgermitwirkung ermöglichen</p>  |                       |   |  |
| <b>Nächste Schritte</b>   |   |                       |   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Berücksichtigung bei der Bedarfsmittelteilung 2022 ff.</li> <li>- Angebotseinholung Stadtplanungsbüro als Umsetzungsbegleitung</li> <li>- Vergabe der objektbezogenen Planungsleistungen mittels VGV/Architektenwettbewerb</li> <li>- Definition möglicher Schnittstellen zu Investoren</li> </ul>   |   |                       |   |  |
|    | <b>Hinweise</b>   |                       |   |  |
|   | <p>Bevor konkrete nächste Schritte nach Abschluss der Abbruchmaßnahmen erfolgen können, sollten Ziele und Rahmenbedingungen der Gemeinde weiter vertieft werden; es kann hierzu hilfreich sein, ein qualifiziertes Büro z.B. bis zur Leistungsphase 2 (Unterswellenvergabe) zu beauftragen, um Sicherheit über das tatsächliche Planungsprogramm, Kosten und Kofinanzierungen erhalten zu können. Daran anschließend kann sowohl der Weg eines VgV Verfahrens, als auch eines Wettbewerbs weiter gegangen werden.</p> |                       |   |  |
| <b>Beteiligte</b>   |   |                       |   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeinde Laberweinting</li> <li>- Stadtplanungsbüro (begleitend)</li> <li>- Architekt/Stadtplaner/Landschaftsarchitekt (Objekt)</li> <li>- ggf. Investor</li> <li>- Zuschussgeber</li> </ul>   |   |                       |   |  |

**R2 PROJEKTSKIZZE GESTALTUNG LANDSHUTER/STRAUBINGER STRASSE**

**hohe Priorität**

**REALISIERUNGSMASSNAHME MIT VORBEREITUNGSPHASE**

**Ausgangssituation**

Der Ortsraum 1. Ordnung ist durch die Merkmale des Fahrverkehrs besonders geprägt; für Fußgänger, Menschen mit Handicap und Fahrradfahrer steht kaum Raum zur Verfügung - Begegnungsverkehr auf den Nebenflächen ist teilweise nicht möglich. Dies geht zu Lasten der Aufenthaltsqualität, die in diesem Bereich eigentlich besonders erstrebenswert wäre, da durch die vorhandene Nutzungsmischung in den Raumkanten verschiedene Anlaufpunkte gegeben sind (z.B. Lebensmittelmarkt, Bank usw.). Das Thema wird insbesondere dann noch stärker spürbar werden, wenn sich die Laberweinting Mitte mit der Nachnutzung der Brache positiv entwickelt. Es soll also ein Gestaltungskonzept gefunden werden, das ausgehend vom Rathausplatz den Straßenraum betrachtet und insbesondere auch auf den Bereich Laberweinting Mitte seinen Fokus richtet. Aus dem Gesamtkonzept können dann realisierbare Teilbereiche herausgelöst werden.

**Ziele**

Die Projektskizze dient folgenden Zielen des ISEKs:

- D 1.1.1 Ortsräumliche Qualitäten stärken, Teilräume vernetzen
- D 1.1.2 Gestalterische Aufwertung wichtiger Ortsräume
- D 1.1.3 Räumliche Formulierung einer Ortsmitte
- D 1.2.1 Treffpunkte schaffen
- D 1.2.2 Barrierefreiheit verwirklichen
- D 1.4.1 Freiräume entwickeln
- D 1.4.2 Landschaft und Ort verknüpfen
- D 1.6.2 Attraktive Fuß- und Radwegverbindungen

**Nächste Schritte**

- Berücksichtigung bei der Bedarfsmitteilung 2021 ff.
- Angebotseinholung Stadtplanungsbüro
- Sicherheitsparcours mit Betroffenen, Konzeptentwicklung, Möglichkeiten und Rahmenbedingungen



Linearer Straßenraum Landshuter Straße  
Durchfahrtscharakter

**Hinweise**

Es besteht eine enge Korrelation mit der Projektskizze Laberweinting Mitte. Grundsätzlich würden sich die Projektskizzen R1, R2 und R3 insgesamt auch für einen Architektenwettbewerb eignen, wenn entsprechende programmatische Vorarbeit geleistet wurde, die den Büros als Rahmenbedingungen zur Verfügung gestellt werden kann. Im Straßenbereich tragen auch die privaten Vorgärten und Kulissen zum Gesamterscheinungsbild bei; das Einbinden Privater mindestens in Form von Beratungen erscheint sinnvoll.

**Beteiligte**

- Gemeinde Laberweinting
- Stadtplanungsbüro
- Zuschussgeber



**R3 PROJEKTSKIZZE Bahnhofsumfeld, Bahnhofstraße** mittlere Priorität

REALISIERUNGSMASSNAHME MIT VORBEREITUNGSPHASE

**Ausgangssituation**

Der Bahnhof als Ankunftsort bildet mit seinem Umfeld einen wichtigen Teilraum in Laberweinting. Herausforderungen neben der gestalterischen und funktionalen Verbesserung der Oberflächengestaltung im öffentlichen Bereich ist die Eigentumsstruktur; westlich des Bahnhofs befinden sich die Grundstücke weitgehend in Privateigentum, auch wenn der Straßenraum öffentlich wirkt. Hier stellt sich die Frage, ob mittelfristig ggf. Teile der Grundstücke erworben werden können, um den öffentlichen Raum im Zusammenhang gestalten zu können. Die Bahnhofstraße - eine wichtige Verbindung in die (zukünftige) Ortsmitte, stellt sich heute ebenfalls unter Wert dar und bedarf einer Aufwertung, die auch die angrenzende Bausubstanz nicht ausschließen sollte. Im Vergleich zur vorgeschlagenen Ortsraumgestaltung Landshuter/Straubinger Straße ist dieser Bereich von höherer Komplexität aufgrund der Eigentümerstruktur.

**Ziele**

Die Projektskizze dient folgenden Zielen des ISEKs:

- |   |  |
|---|--|
| D 1.1.1 Ortsräumliche Qualitäten stärken, Teilräume vernetzen | D 1.2.2 Barrierefreiheit verwirklichen         |
| D 1.1.2 Gestalterische Aufwertung wichtiger Ortsräume         | D 1.4.1 Freiräume entwickeln                   |
| D 1.1.4 Potenzialflächen nutzen                               | D 1.4.2 Landschaft und Ort verknüpfen          |
| D 1.2.1 Treffpunkte schaffen                                  | D 1.6.2 Attraktive Fuß- und Radwegverbindungen |

**Nächste Schritte**

- Berücksichtigung bei der Bedarfsmittelung 2021 ff.
- Angebotseinholung Stadtplanungsbüro
- Konzeptentwicklung, Möglichkeiten und Rahmenbedingungen



**Hinweise**

Grundsätzlich würden sich die Projektskizzen R1, R2 und R3 insgesamt auch für einen Architektenwettbewerb eignen, wenn entsprechende programmatische Vorarbeit geleistet wurde, die den Büros als Rahmenbedingungen zur Verfügung gestellt werden kann.

**Beteiligte**

- Gemeinde Laberweinting
- Stadtplanungsbüro
- Zuschussgeber

R4 PROJEKTSKIZZE STANDORT FFW

hohe Priorität

REALISIERUNGSMASSNAHME MIT VORBEREITUNGSPHASE

Ausgangssituation

Die Freiwillige Feuerwehr leistet zusätzlich zu den angedienten Aufgaben einen wichtigen Beitrag für das Ortsleben. Die Lage des Feuerwehrhauses in Verbindung mit der Tatsache, dass die Räumlichkeiten vergrößert werden sollen, haben die Überlegungen hinsichtlich eines neuen Standorts beflügelt. Erste Ansätze hatten für einen Neubau das Areal des ehemaligen Lagerhauses betrachtet, was nach dem aktuellen Stand der Diskussionen kein Thema mehr ist - für die Ausgestaltung einer Ortsmitte ist diese Entscheidung eher förderlich. Mit der geplanten Lage am Festplatz könnten sich gewisse Synergien mit der Organisation von Veranstaltungen usw. ergeben. Aus städtebaulicher Sicht erscheint dieser Standort machbar, wenn sich das Objekt seiner Lage am Ortsrand entsprechend einfügt.

**BEREITS IN UMSETZUNG!**

Ziele

Die Projektskizze dient folgenden Zielen des ISEKs:

- D 1.1.4 Potenzialflächen nutzen
- D 1.2.1 Treffpunkte schaffen
- D 1.4.1 Freiräume entwickeln
- D 1.4.2 Landschaft und Ort verknüpfen
- D 1.5.1 Laberweinting, ein lebenswerter Wohnort
- D 1.6.2 Attraktive Fuß- und Radwegverbindungen
- D 1.8.1 Freizeitangebote weiterentwickeln

Nächste Schritte

- Berücksichtigung bei der Bedarfsmitteilung 2021 ff.
- Angebotseinholung Planungsbüro
- Konzeptentwicklung, Möglichkeiten und Rahmenbedingungen



Hinweise

Die Einbindung der Nutzer des Objekts bereits zu Beginn der Planungen ist entscheidend für den Erfolg des Projekts. Es können sich ggf. weitere Synergien ergeben, z.B. mit dem örtlichen Schützenverein; ein entsprechendes Anforderungsprofil an ein neues Gebäude ist in einer frühen Planungsphase zu formulieren. Sofern sich im Rahmen der Diskussionen weitere mögliche Standorte ergeben, sollten diese im Rahmen einer Bewertung abgewogen werden.

Beteiligte

- Gemeinde Laberweinting
- Planungsbüro
- Zuschussgeber

**R5 PROJEKTSKIZZE WASSER IM ORT**

hohe Priorität

REALISIERUNGSMASSNAHME MIT VORBEREITUNGSPHASE

**Ausgangssituation**

Der Bayerbacher Bach ist ein wesentliches, die Ortsstruktur prägendes Element, das vermutlich auch einen wesentlichen Beitrag zur Situierung des ehemaligen Wasserschlosses (heute Brache Lagerhaus) beigetragen hat. Als Qualität kann heute insbesondere der begleitende Grünzug wahrgenommen, der Orientierung im Ortsgefüge schafft, aber auch viele positive ökologische Bergleiterscheinungen mitbringt. Als wohnungsnaher Erholungsbereich oder Treffpunkt wird dieser Bereich jedoch kaum wahrgenommen. Das Entwicklungspotenzial in diesem Bereich ist es wert, ausgelotet zu werden und insbesondere der Verknüpfungspunkt zum Entwicklungsbereich „Laberweinting Mitte“ sollte eine Gestaltung erfahren, die das Potenzial des Landschaftsraum auch nutzbar macht. Stichworte könnten sein: Spielplatz am Wasser, Zugänglichkeit, flache Uferzone, ökologische Aufwertung, Sitzmöglichkeiten usw.

**Ziele**

Die Projektskizze dient folgenden Zielen des ISEKs:

- D 1.1.4 Potenzialflächen nutzen
- D 1.2.1 Treffpunkte schaffen
- D 1.4.1 Freiräume entwickeln
- D 1.4.2 Landschaft und Ort verknüpfen
- D 1.5.1 Laberweinting, ein lebenswerter Wohnort
- D 1.6.2 Attraktive Fuß- und Radwegverbindungen
- D 1.8.1 Freizeitangebote weiterentwickeln

**Nächste Schritte**

- Berücksichtigung bei der Bedarfsmitteilung 2021 ff.
- Angebotseinholung Planungsbüro
- Konzeptentwicklung, Möglichkeiten und Rahmenbedingungen



Bayerbacher Bach heute - lineare Ausprägung, keine Verknüpfung zum Ortsraum, wenig Aufenthaltsqualität.

**Hinweise**

Die Schnittstelle zur Maßnahme Laberweinting Mitte bietet besonders hohes Potenzial zur Gestaltung von Räumen mit Aufenthaltsqualität.

**Beteiligte**

- Gemeinde Laberweinting
- Planungsbüro
- Zuschussgeber



### E 1.1.3 Aktivierung Privater

## P1 PROJEKTSKIZZE KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM

hohe Priorität

### PRIVATE MASSNAHMEN

#### Ausgangssituation

Im Bereich der Privatanwesen zeichnet sich teilweise erheblicher Sanierungsbedarf ab. Insbesondere die Bereiche der energetischen Sanierung, aber auch das Thema Barrierefreiheit spielen dabei eine Rolle. Das kommunale Förderprogramm soll hier Anreize bieten, Privateigentum an veränderte Bedürfnisse der Bewohner und an die allgemeinen Trends und Entwicklungen anzupassen.

#### Ziele

Die Projektskizze dient folgenden Zielen des ISEKs:

- D 1.1.4 Potenzialflächen nutzen
- D 1.2.2 Barrierefreiheit verwirklichen
- D 1.3.1 Erneuerung privater Gebäude unterstützen
- D 1.5.1 Laberweinting, ein lebenswerter Wohnort
- D 1.9.1 Energetische Erneuerung verwirklichen
- D 1.10.1 Regelmäßige Information zur Ortsentwicklung

#### Nächste Schritte

- Berücksichtigung in der Bedarfsmitteilung 2021 ff.
- Satzungsbeschluss
- Antrag auf Städtebauförderung

#### § 3: Gegenstand der Förderung

- 1) In die Förderung einbezogen sind alle Maßnahmen von natürlichen oder juristischen Personen (§ 6), die im Geltungsbereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes zum Tragen kommen und den Zielen der Stadtentwicklung, insbesondere des Gestaltungsleitfadens entsprechen. Sofern Maßnahmen begonnen wurden, ohne vorherigen schriftlichen Bewilligungsbescheid (§ 8 Abs. 5) durch die Stadt oder der Erteilung eines vorzeitigen Maßnahmebeginn (§ 8 Abs. 4), sind diese von der Förderung ausgeschlossen.
- 2) Im Rahmen des kommunalen Förderprogrammes können unter Beachtung der Vorgaben der Städtebauförderung und des Gestaltungsleitfadens folgende Maßnahmengruppen gefördert werden:
  - a) Maßnahmen an bestehenden Gebäuden:  
Fassadenanstriche / -renovierungen, Energetische Fassadensanierungen, Fenster, Außentüren, Tore, Außentrepfen, Geländer, Balkonbrüstungen, Vordächer, sonst. Anbauelemente
  - b) Maßnahmen an Freiflächen:  
Freiflächen (incl. Ausstattung und Möblierung), Einfriedungen
  - c) Maßnahmen bei Geschäftsflächen:  
Werbeanlagen, Beschriftungen
- 3) Baunebenkosten (Kostengruppe 710 – einschließlich 740 nach DIN 276) können bis zu einer Höhe von 16 v.H. der für die Maßnahme notwendigen Kosten zur Förderung anerkannt werden.

#### Hinweise

Synergien können sich hier auch mit P2 Gestaltungsfibel, Information und Beratung von Privateigentümern ergeben.

#### Beteiligte

- Gemeinde Laberweinting
- Privateigentümer
- Stadtplanungsbüro
- Zuschussgeber

**P2 PROJEKTSKIZZE GESTALTUNGSFIBEL, INFORMATION, BERATUNG** hohe Priorität

PRIVATE MASSNAHMEN

**Ausgangssituation**

Als Handlungsleitfaden für private Eigentümer, die Mittel aus dem kommunalen Förderprogramm beanspruchen wollen, empfiehlt sich eine gute Information und Beratung. Zum Einen sollten Maßnahmen, die förderfähig sein sollen, in einer Gestaltungsfibel zusammengefasst werden, um allgemein nachvollziehbare Kriterien zu erhalten. Zum Anderen sollen Eigentümer die Beratungsleistung eines städtebaulichen Beraters in Anspruch nehmen können, um sich über Sanierungsziele und Fördermöglichkeiten zu informieren. Auch schnell erreichbare Informationen z.B. über die kommunale Homepage sollten ermöglicht werden.

**Ziele**

Die Projektskizze dient mindestens folgenden Zielen des ISEKs:

- D 1.1.1 Ortsräumliche Qualitäten stärken
- D 1.2.3 Bürgernähe leben
- D 1.3.1 Erneuerung privater Gebäude unterstützen
- D 1.4.1 Freiräume entwickeln

**Nächste Schritte**

- Berücksichtigung in der Bedarfsmitteilung 2021 ff.
- Vergabe der Erarbeitung der Gestaltungsfibel und der Beratungsleistungen an ein qualifiziertes Büro (UVGO)
- Antrag auf Städtebauförderung

**Energetische Fassadensanierungen**

Gestaltungsziel:

Ziel ist es, das durch die Fassaden getragene helle und freundliche Stadtbild der Stadtmitte Neutraubling zu wahren, zu stärken und in Teilbereichen wiederherzustellen. Einfluss auf diesen Charakter haben zum einen die Farbigkeit der Fassaden, bei energetischen Fassadensanierungen jedoch insbesondere auch die Qualität der verwendeten Materialien und der handwerklichen Ausführung der Oberflächen.

Auch nach energetischen Sanierungen sollen Fassaden in ihrer Materialität und Oberfläche einen hochwertigen handwerklichen Charakter haben. Für den Entstehungszeitgeist typische Strukturen, Oberflächen und deren oft vorhandenen Differenzierungen sollen gewürdigt werden. Wo möglich, sollten stimmige Proportionen der Fassadelemente zueinander entstehen, oder erhalten bleiben.

Fördervoraussetzung:

- Förderfähig innerhalb des Kommunalen Förderprogramms sind
- energetisch nachweislich sinnvolle Fassadensanierungen.
  - durch die ENEV verpflichtende Fassadensanierungen.
  - Fassadensanierungen zur Behebung von Gestaltungsmängeln (auch Sanierungsfehlern).

Ausführung:

Es gelten die bereits definierten Ziele zur Farbigkeit.

Über die formulierten Ziele zur Farbigkeit hinaus sind bei der zur energetischen Fassadensanierung meist üblichen Verwendung von Wärmedämmverbundsystemen (aber auch bei alternativen Systemen) hochwertige Systeme zu verwenden, die entsprechende Putzstärken und -körnungen und somit die Gestaltung durch unterschiedliche Putzstrukturen und -details zulassen. Für den Entstehungszeitgeist typische Strukturen und Differenzierungen in der Oberfläche (z.B. Fensterfaschen, Gesimse, etc.) sollen auch in der sanierten Fassade wieder gefunden werden. Oberflächen mit natürlichem, handwerklichem Charakter sind industriell wirkenden Oberflächen vorzuziehen.

**BEISPIEL**



Unterschiedliche Putzstrukturen



Handwerkliche Putzausführung

**Hinweise**

Die Gestaltungsfibel sollte mindestens den Bereich des zukünftigen Sanierungsgebiets berücksichtigen, lokale Qualitäten erfassen und auch Hinweise zu zeitgemäßen Einträgen enthalten.

**Beteiligte**

- Gemeinde Laberweinting
- Stadtplanungsbüro
- Zuschussgeber

## E 1.2 Maßnahmenplan

Die beschriebenen Maßnahmen wurden, soweit sie sich räumlich verorten lassen, in nachfolgendem Maßnahmenplan zusammenfassend dargestellt. Die Plandarstellung wird unter Teil F - Pläne als größere Darstellung angeboten.



# RÄUMLICHES LEITBILD

KLEINE LABER

## R1 LABERWEINTING MITTE

### Ziele:

- C 1.1.2 Gestalterische Aufwertung wichtiger Ortsräume
- C 1.1.3 Räumliche Formulierung einer Ortsmitte
- C 1.1.4 Potenzialflächen nutzen
- C 1.2.1 Treffpunkte schaffen
- C 1.2.1 Barrierefreiheit verwirklichen
- C 1.3.2 Wohnfolgeeinrichtungen weiter entwickeln
- C 1.4.1 Freiräume entwickeln
- C 1.5.1 Laberweinting, ein lebenswerter Wohnort
- C 1.6.1 Sicherheit für den nicht motor. Verkehr
- C 1.7.1 (Nah)versorgung sichern
- C 1.8.1 Freizeitangebote weiterentwickeln
- C 1.10.2 Bürgermitwirkung ermöglichen

## R4 STANDORT FFW

### Ziele:

- C 1.1.4 Potenzialflächen nutzen
- C 1.2.1 Treffpunkte schaffen
- C 1.4.1 Freiräume entwickeln
- C 1.4.2 Landschaft und Ort verknüpfen
- C 1.5.1 Laberweinting, ein lebenswerter Wohnort
- C 1.8.1 Freizeitangebote weiterentwickeln
- C 1.6.2 Attraktive Fuß- und Radwegverbindungen

## R5 WASSER IM ORT

- C 1.1.4 Potenzialflächen nutzen
- C 1.2.1 Treffpunkte schaffen
- C 1.4.1 Freiräume entwickeln
- C 1.4.2 Landschaft und Ort verknüpfen
- C 1.5.1 Laberweinting, ein lebenswerter Wohnort
- C 1.8.1 Freizeitangebote weiterentwickeln
- C 1.6.2 Attraktive Fuß- und Radwegverbindungen

## R2 GESTALTUNG LANDSHUTER / STRAUBINGER STRASSE

### Ziele:

- C 1.1.1 Qualitäten stärken, Teilräume vernetzen
- C 1.1.2 Gestalter. Aufwertung wichtiger Ortsräume
- C 1.1.3 Räumliche Formulierung einer Ortsmitte
- C 1.2.1 Treffpunkte schaffen
- C 1.2.2 Barrierefreiheit verwirklichen
- C 1.4.1 Freiräume entwickeln
- C 1.4.2 Landschaft und Ort verknüpfen
- C 1.6.2 Attraktive Fuß- und Radwegverbindungen

## R3 BAHNHOFSTRASSE, BAHNHOFSPLATZ

### Ziele:

- C 1.1.1 Ortsräumliche Qualitäten stärken, Teilräume vernetzen
- C 1.1.2 Gestalterische Aufwertung wichtiger Ortsräume
- C 1.1.4 Potenzialflächen nutzen
- C 1.2.1 Treffpunkte schaffen
- C 1.2.2 Barrierefreiheit verwirklichen
- C 1.4.1 Freiräume entwickeln
- C 1.4.2 Landschaft und Ort verknüpfen
- C 1.6.2 Attraktive Fuß- und Radwegverbindungen

## V1 SANIERUNGSGEBIET AUSWEISEN

### Ziele:

- C 1.1.1 Ortsräuml. Qualitäten stärken, Teilräume vernetzen
- C 1.1.2 Gestalterische Aufwertung wichtiger Ortsräume
- C 1.1.3 Räumlich-funktionale Formulierung einer Ortsmitte
- C 1.1.4 Potenzialflächen nutzen
- C 1.1.2 Barrierefreiheit verwirklichen
- C 1.3.1 Erneuerung privater Gebäude unterstützen
- C 1.4.1 Freiräume entwickeln
- C 1.5.1 Laberweinting, ein lebenswerter Wohnort
- C 1.6.1 Sicherheit nicht motor. Verkehr verbessern
- C 1.7.1 (Nah)versorgung sichern
- C 1.9.1 Energetische Erneuerung verwirklichen
- C 1.9.2 Ökologische Themen Ortsentwicklung
- C 1.10.2 Bürgermitwirkung ermöglichen

## P1 KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM

### Ziele:

- C 1.1.4 Potenzialflächen nutzen
- C 1.2.2 Barrierefreiheit verwirklichen
- C 1.3.1 Erneuerung privater Gebäude unterstützen
- C 1.5.1 Laberweinting, ein lebenswerter Wohnort
- C 1.9.1 Energetische Erneuerung verwirklichen
- C 1.10.1 Regelmäßige Information zur Ortsentwicklung

## P2 GESTALTUNGSFIBEL, BERATUNG

### Ziele:

- C 1.1.1 Ortsräumliche Qualitäten stärken
- C 1.2.3 Bürgernähe leben
- C 1.3.1 Erneuerung privater Gebäude unterstützen
- C 1.4.1 Freiräume entwickeln

RATHAUS

LANDSHUTER STRASSE

BAHNHOF

R3

R2

V1

P1

BAYERBRÄUCHER BACH

WIEFF-STRASSE

R4

R5

PFARRHOF 1

R1

P2

BAHNLINIE

St. MARTIN

STRAUBINGER STRASSE

HAADERSBACH

Kiga geplant

SCHULE

HAADERER STRASSE

R5

## E 2.0 Maßnahmen-, Kosten-, Finanzierungsübersicht

Es folgte eine tabellarische Übersicht der Projektskizzen hinsichtlich des angestrebten Realisierungszeitraums. Sofern sich diese monetär beziffern lassen, werden Kosten auf der Basis städtebaulicher Richtwerte hinterlegt.

### KURZFRISTIGE MASSNAHMEN (5 BIS 7 JAHRE)

| Nr        | Titel  | Kosten  | Beteiligte  |
|-----------|--|---|---|
| <b>V1</b> | <b>Ausweisung Sanierungsgebiet</b><br>Auf Basis der formulierten Sanierungsziele kann die Ausweisung eines Sanierungsgebiets erfolgen. Ein Abgrenzungsvorschlag wurde erarbeitet, dieser kann nach Vorabstimmung mit dem Zuschussgeber als Basis für die Beteiligung Träger Öffentlicher Belange dienen.   | Im Rahmen des ISEK  | Gemeinde<br>Stadtplaner<br>TÖB  |
| <b>R1</b> | <b>Laberweinting Mitte</b><br>Grundsätzlich werden 2 Optionen zur weiteren Vorgehensweise gesehen:<br>- Architektenwettbewerb mit erweitertem städtebaulichen Umfeld; Ergebnis: Rahmenplanung Baumassenverteilung usw., <u>mehrere</u> unterschiedliche Lösungen können diskutiert werden, größerer Betrachtungsreich.<br>- Objektbezogene Unterschwellenvergabe an ein Planungsbüro; Ergebnis: Rahmenplanung Baumassenverteilungen usw.; weniger unterschiedliche Lösungen, stärker grundstücksbezogen. | ca. 80.000 €<br>(abhängig vom tatsächlichen Umfang)<br><br>ca. 40.000 € | Gemeinde<br>Verfahrensbetreuer<br>Zuschussgeber<br>ggf. Investor<br>Architekt/Stadtplaner |
| <b>P1</b> | <b>Kommunales Förderprogramm</b><br>Zur Unterstützung der Erneuerung von Privatanwesen innerhalb des Sanierungsgebiets, Kofinanzierung Gemeinde/Zuschussgeber, Beratungen der Bauwilligen  | ca. 15.000 €/a<br>(Betrag kann von der Gemeinde definiert werden)       | Gemeinde<br>Berater<br>Zuschussgeber<br>Architekt/Stadtplaner                             |
| <b>P2</b> | <b>Gestaltungsfibel</b><br>Zusammenfassende Darstellung der Erneuerungsziele von Privatanwesen mit Beispielen und Kriterien.   | ca. 7.000 €   | Gemeinde<br>Zuschussgeber<br>Architekt/Stadtplaner  |
| <b>R4</b> | <b>Standort FFW</b><br>Für die Verlagerung der Feuerwehr soll eine Machbarkeitsstudie erstellt werden; neben der Prüfung von Möglichkeiten im Bereich des Festplatzes können ggf. weitere Standorte hinsichtlich ihrer Eignung betrachtet werden.  | ca. 10.000 €  | Gemeinde<br>Zuschussgeber<br>Nutzer<br>Architekt/Stadtplaner                              |
| <b>V2</b> | <b>Umsetzungsbegleitung ISEK</b><br>Es wird empfohlen, einen Sanierungsbetreuer zur Unterstützung bei den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen zu beauftragen, der die Kommune berät und entlastet. Für gestalterische Fragestellungen kann ein städtebaulicher Berater beauftragt werden.  | ca. 3.000 €/a<br>Vergütung i..d.R. auf Stundenbasis                     | Gemeinde<br>Zuschussgeber<br>Architekt/Stadtplaner<br>Sanierungsträger                    |

**MITTELFRISTIGE MASSNAHMEN (BIS 10 JAHRE)**

| Nr        | Titel  | Kosten  | Beteiligte   |
|-----------|--|---|--|
| <b>R2</b> | <b>Gestaltung Landshuter/Straubinger Straße</b><br>Als städtebaulicher Raum 1. Ordnung, der die zukünftige „Laberweinting Mitte“ prägen wird, soll eine gestalterische und funktionale Aufwertung erfolgen.  | ca. 1,8 Mio<br>(Nebenflächen mit platzartiger Aufwertung im Bereich Laberweinting Mitte, Realisierung in Abschnitten möglich) | Gemeinde<br>Zuschussgeber<br>Stadtplaner<br>Landschaftsarchitekt |
| <b>R3</b> | <b>Bahnhofsumfeld, Bahnhofstraße</b><br>Es soll eine angemessene Aufwertung erfolgen, die Aufenthaltsqualitäten schafft und einen gestalterischen Zusammenhang mit dem Bereich Landshuter/Straubinger Straße erkennen lässt.<br>Mittelfristig erscheint auch eine Grundstücksregulierung sinnvoll, um öffentliche Räume adäquat gestalten zu können. | ca. 900.000 €   | Gemeinde<br>Zuschussgeber<br>Stadtplaner<br>Landschaftsarchitekt |
| <b>R5</b> | <b>Wasser im Ort als Qualität</b><br>Der Bayerbacher Bach prägt Laberweinting seit jeher; als Naherholungsbereich soll der Grünzug in angemessener Weise gestaltet werden, z.B. kleiner Wasserspielplatz mit Flachwasserbereich, o.ä.<br>Die Belange des Hochwasserschutzes sind zu berücksichtigen.   | ca. 300.000 €   | Gemeinde<br>Zuschussgeber<br>Stadtplaner<br>Landschaftsarchitekt |



### E 3.0 Zusammenfassung und Ausblick

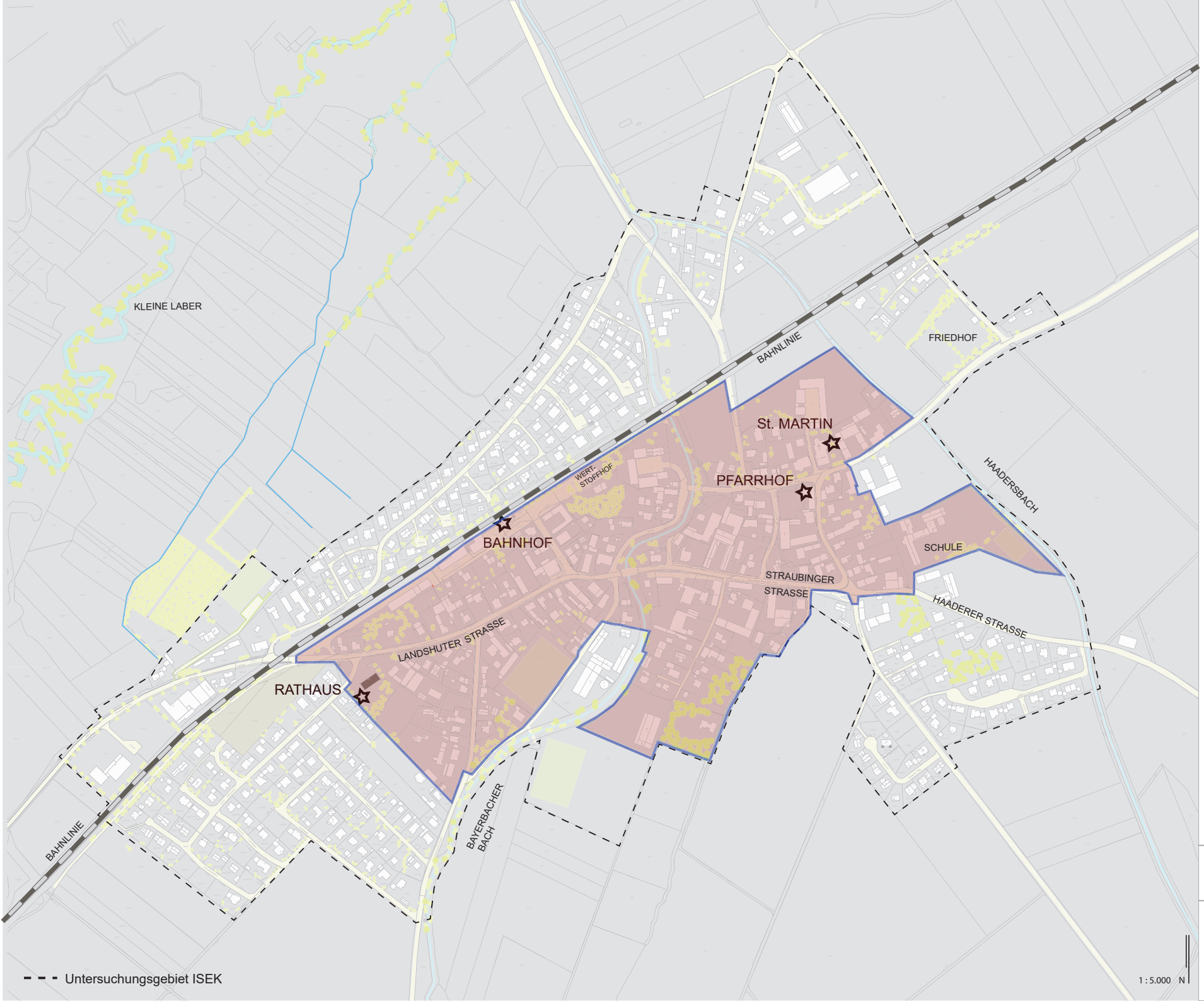
Verschiedene Gründe haben dazu geführt, daß die Ortsentwicklung von Laberweinting ,insbesondere hinsichtlich des Ortskerns, nicht vorangetrieben wurde.

Mit dem ISEK - Prozess ist es gelungen, die Sensibilität für wichtige Themen wieder zu fokussieren und nächste Schritte zu definieren.

Hinsichtlich der Privateigentümer wird es erforderlich werden, Unterstützungen anzubieten. Insgesamt ist ein deutliches Interesse an der Sanierung privater Objekte spürbar und ist nicht nur auf den Ortskern beschränkt. Hierzu wäre der nächste Schritt die Ausweisung eines Sanierungsgebietes auf Basis des ISEK.

Der ISEK Prozess hat den Austausch über die Ortsentwicklung neu angeregt.

Es wird nun insbesondere darauf ankommen, die positive Stimmung nicht versiegen zu lassen und zeitnah nach außen wahrnehmbare Signale zu setzen.



--- Untersuchungsgebiet ISEK

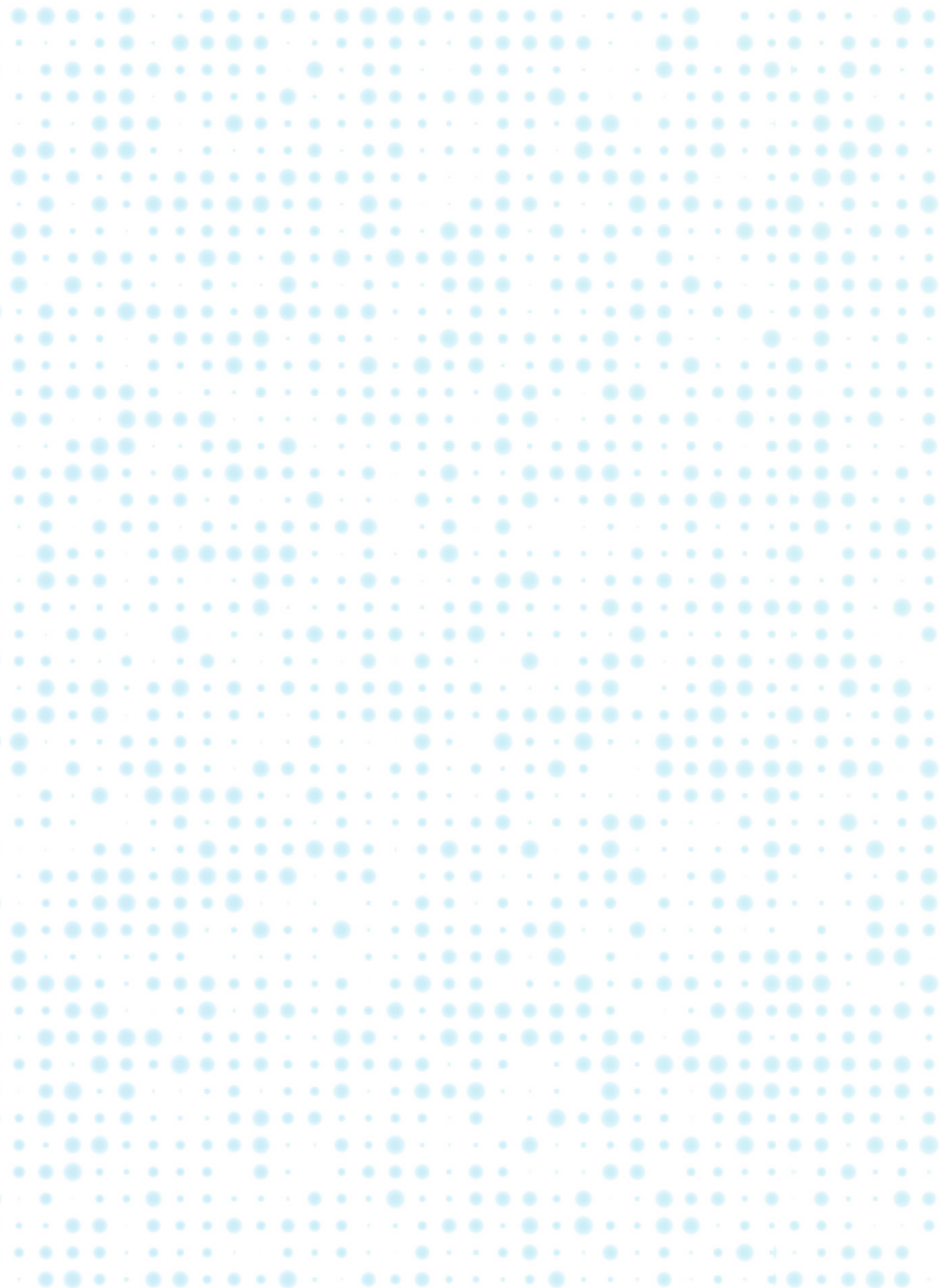
1 : 5.000 N

PLAN  
Geplante Abgrenzung  
Sanierungsgebiet

# Teil F

Auswertung | Ergebnis der Behördenbeteiligung






|  |  |
|--|--|
|  | <p><b>Auswertung / Ergebnis der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</b></p> <p><b>V e r f a h r e n:</b><br/>         Mit Schreiben vom 12.04.2023 wurden die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aufgefordert, gemäß ihrer Zuständigkeit, Stellungnahmen abzugeben. Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens Gelegenheit gegeben Bedenken und Anregungen vorzubringen. Folgende Unterlagen wurden per E-Mail verschickt.</p> <p><b>U n t e r l a g e n:</b><br/>         ISEK textliche Ausarbeitung<br/>         Planzeichnungen:<br/>         Qualitäten und Mängel<br/>         Räumliches Leitbild<br/>         Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet</p> <p><b>E r g e b n i s:</b><br/>         18 Rückmeldungen:<br/>         11 mit Anregungen und Hinweise für die Abwägung der Belange, die in der tabellarischen Darstellung ausgewertet wurden.<br/>         7 ohne Einwände</p> |
|--|--|

| Eingangsdatum | Träger öffentlicher Belange  | Hinweis | keine Einwände |
|---------------|--|---------|----------------|
| 13.04.2023    | Gemeinde Bayerbach bei Ergoldsbach   Klanikow  |         | X              |
| 14.04.2023    | Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land                                     |         | X              |
| 21.04.2023    | Wasserwirtschaftsamt Deggendorf   Benjamin Rehm  | X       |                |
| 21.04.2023    | Deutsche Telekom Technik GmbH   Markus Königer   | X       |                |
| 24.04.2023    | TENNET   Andreas Mayr  | X       |                |
| 25.04.2023    | Gemeinde Mengkofen (Bauamt)   Brigitte Hammer  |         | X              |
| 27.04.2023    | Bayernwerk netz   Lukas Ferstl   | X       |                |
| 04.05.2023    | Energienetz Bayern   Wolfgang Majunke  | X       |                |
| 05.05.2023    | Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing   Johann Lerchenberger         |         | X              |
| 10.05.2023    | Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege   Dr. Jochen Haberstroh                            | X       |                |
| 11.05.2023    | Stadt Geiselhöring   Simone Eisenhut   |         | X              |
| 16.05.2023    | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf Staubing<br>Katharina Schindlbeck | X       |                |
| 22.05.2023    | Regierung von Niederbayern   Martina Maier   | X       |                |
| 23.05.2023    | Regionaler Planungsverband Donau - Wald   Herr Achatz                                      |         | X              |
| 24.05.2023    | Landratsamt Straubing – Bogen   Herr Bergmaier   | X       |                |
| 25.05.2023    | DB AG   Stefanie Fleckenstein  | X       |                |
| 25.05.2023    | Markt Mallersdorf - Pfaffenberg   Dominik Salzberger                                       |         | X              |
| 31.05.2023    | Staatliches Bauamt Passau   Frau Bachl   | X       |                |



|                              |   |   |
|------------------------------|---|---|
| <p><b>1   21.04.2023</b></p> | <p><b>Wasserwirtschaftsamt Deggendorf</b>   Benjamin Rehm</p> <p>1. Wasserschutzgebiet<br/>Der Vorhabenbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten</p> <p>2. Hochwasserschutz   Überschwemmungsgebiet   Gewässer<br/>Laberweinting ist von drei größeren Gewässern betroffen<br/><u>Kleine Laber</u><br/>Für die Kleine Laber wurde ein Überschwemmungsgebiet festgelegt, derzeit läuft eine Neufestsetzung und damit Aktualisierung des Überschwemmungsgebietes der Kleinen Laber. Die rechtlichen Vorgaben sind einzuhalten und alle Vorhaben vorab mit dem WWA abzusprechen.<br/><u>Bayerbacher Bach</u><br/>Für ihn wurde ebenso bereits eine hydraulische Berechnung und ein Festsetzungsverfahren durchgeführt. Die rechtlichen Vorgaben sind einzuhalten. Sämtliche Veränderungen oder Vorhaben im Nahbereich des Gewässers oder in dessen Überschwemmungsgebiet sind mit dem WWA Deggendorf vorab zu besprechen.<br/><u>Haadersbach</u><br/>Auch hier sind vorab sämtliche Vorhaben im Nahbereich des Gewässers vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu klären.</p> <p>3. Altlasten und Bodenschutz<br/>Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit der aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.<br/>Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing – Bogen bzw. WWA Deggendorf zu informieren.</p> | <p><b>keine Einwände, Hinweis</b><br/>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den weiteren Vorhaben berücksichtigt.</p>  |
| <p><b>2   21.04.2023</b></p> | <p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>   Markus Königer</p> <p>Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung von Telekommunikationslinien der Telekom können erst Angaben gemacht werden, wenn die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.<br/>Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Betrachtungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, bzw. verändert werden müssen, sind die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 169 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.<br/>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p>   | <p><b>Keine Einwände, Hinweis</b><br/>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den weiteren Planungen berücksichtigt.<br/>Der Träger wird an den weiteren Vorhaben beteiligt.</p> |

|                              |   |  |
|------------------------------|---|--|
|                              | <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelelektrofahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Spartenanschlüsse: <a href="https://trassenauskunftkabel.telekom.de">https://trassenauskunftkabel.telekom.de</a> oder <a href="https://trassenauskunftkabel.telekom.de">Plananschlüsse: Sued@telekom.de</a>. Um weiter Beteiligung an dem Vorhaben wird gebeten.</p> | <p><b>Keine Einwände, Hinweise</b><br/>Der Träger wird an den weiteren Vorhaben beteiligt.</p>   |
| <p><b>3   24.04.2023</b></p> | <p><b>TENNET</b>   Andreas Mayr<br/>Die vorliegende Planung steht nach Abgleich mit dem von TENNET (Projekt SuedOstLink) geplanten Projekt nichts entgegen. Solange es zu keinen gravierenden Änderungen kommt.<br/>Der finale Trassenverlauf wird erst mit Planfeststellungsbeschluss durch die Bundesnetzagentur festgelegt. Um weitere Beteiligung an dem Vorhaben wird gebeten.</p>   | <p><b>Keine Einwände, Hinweise</b><br/>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den weiteren Planungen berücksichtigt.<br/>Der Träger wird an den weiteren Vorhaben beteiligt.</p> |
| <p><b>4   27.04.2023</b></p> | <p>Abb. Stellungnahme TENNET<br/><b>bayernwerk netz</b>   Lukas Fersit<br/>Es dürfen der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb des bayernwerk netz nicht beeinträchtigt werde.<br/>Im überplanten Bereich befinden sich betriebene Versorgungseinrichtungen des bayernwerk netz.<br/>Auskünfte zur Lage unter <a href="https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftspor-tal.html">https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftspor-tal.html</a></p>   | <p><b>Keine Einwände, Hinweise</b><br/>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den weiteren Planungen berücksichtigt.</p>   |
| <p><b>5   04.05.2023</b></p> | <p><b>Energienetze Bayern</b>   Wolfgang Majunke<br/>Im Gemeindegebiet von Laberweinting sind Mitteldruck-Gasleitungen für die öffentliche Versorgung verlegt. Dies sollte in der weiteren Planung berücksichtigt werden.</p>   | <p><b>Keine Einwände, Hinweise</b><br/>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den weiteren Planungen berücksichtigt.</p>   |

|  |  |   |
|--|--|---|
| <p>6   10.05.2023</p>  | <p><b>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege</b>   Dr. Jochen Habersifroh</p> <p>Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Bodendenkmäler:<br/> <b>1</b> D-2-7239-0007<br/>         „Unfertige Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des abgegangenen Schlosses Laberweinting.“<br/> <b>2</b> D-2-7239-0259<br/>         „Unfertige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der kath. Pfarrkirche St. Martin in Laberweinting, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. ältere Bauphasen.“<br/>         Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität (Art. 141 Abs. 2 der Bayerischen Verfassung).<br/>         Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabwiesbar notwendige Mindestmaß beschränken. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.<br/>         Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde meldepflichtig gem. Art. 8 BayDSchG.</p> | <p><b>Keine Einwände, Hinweise</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den weiteren Planungen berücksichtigt. Der Träger wird an den weiteren Vorhaben beteiligt.</p> |
|  |  | <p>Abb. Dekmalatlas Bayern</p>  |



|                        |  |  |
|------------------------|--|--|
| <p>7   16.05.2023</p>  | <p><b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf Straubing  </b><br/>Katharina Schindlbeck</p> <p>Bei der Gestaltung der Freiräume muss aus agrarstruktureller Sicht auf die landwirtschaftlichen Betriebe Rücksicht genommen werden.<br/>Die im Planungsgebiet liegenden landwirtschaftlichen Grundstücke und Betriebsstätten dürfen in keiner Weise durch die Maßnahmen beeinträchtigt oder eingeschränkt werden.<br/>Die Landwirte sind vorab von der Gemeindeverwaltung zu informieren, falls Änderungen oder Einschränkungen der landwirtschaftlichen Grundstücke zu erwarten sind.</p>   | <p><b>Keine Einwände, Hinweise</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Landwirte bei weiteren Vorhaben vorab informiert.</p>  |
| <p>8   22.05.2023</p>  | <p><b>Regierung von Niederbayern  </b> Martina Maier</p> <p>Es liegen mittlerweile aktuellere demographische Daten für die Gemeinde vor. Die Ausführung unter C.1.2 Demografie sollte entsprechend angepasst werden.</p>   | <p><b>Keine Einwände, Hinweise</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und unter C.1.2 aktualisiert.</p>  |
| <p>9   24.05.2023</p>  | <p><b>Landratsamt Straubing - Bogen  </b> Herr Bergmair</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Städtebauliche Belange:<br/>Es bestehen keine Einwände.</li> <li>2. Belange des Immissionssschutzes:<br/>Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände.<br/>Zu einigen baulichen Maßnahmen werden in den dafür erforderlichen Baugenehmigungsverfahren Auflagen zum Lärmschutz, zur Luftreinhalte sowie zur Abfallwirtschaft festzulegen sein. Das Ausmaß dieser Regelung dürfte aber das vorliegende Entwicklungskonzept nicht in Frage stellen.</li> <li>3. Naturschutzfachliche Belange:<br/>Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände.<br/>Im Rahmen von geplanten Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden ist generell auf das Vorkommen von europarechtlich geschützten gebäudebrütenden oder bewohnenden Tierarten (insbesondere Vögel und Fledermäuse) zu achten. Bei Unklarheiten soll eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.</li> </ol> | <p><b>Keine Einwände, Hinweise</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den weiteren Planungen berücksichtigt.<br/>Bei Unklarheiten wird eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.</p> |
| <p>10   25.05.2023</p> | <p><b>DB AG  </b> Stefanie Fleckenstein</p> <p>Es dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.<br/>Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn in den Untersuchungsbereichen nur nachrichtlich aufgenommen werden können. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (A§A§ 23 Absatz 1 AEG i. V. m. A§ 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i. V. m. A§ 18 AEG).<br/>Flächen der DB AG dürfen nicht überplant werden. Die Durchführbarkeit von Einzelmaßnahmen auf den Grundstücken der DB AG kann geprüft werden, sofern detaillierte Planungen vorgelegt und unter Berücksichtigung aller Konzerngesellschaften abgestimmt werden. Dies gilt ebenfalls für die Planung von</p>   | <p><b>Keine Einwände, Hinweise</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den weiteren Planungen berücksichtigt.<br/>Der Träger wird an weiteren Vorhaben beteiligt.</p>  |

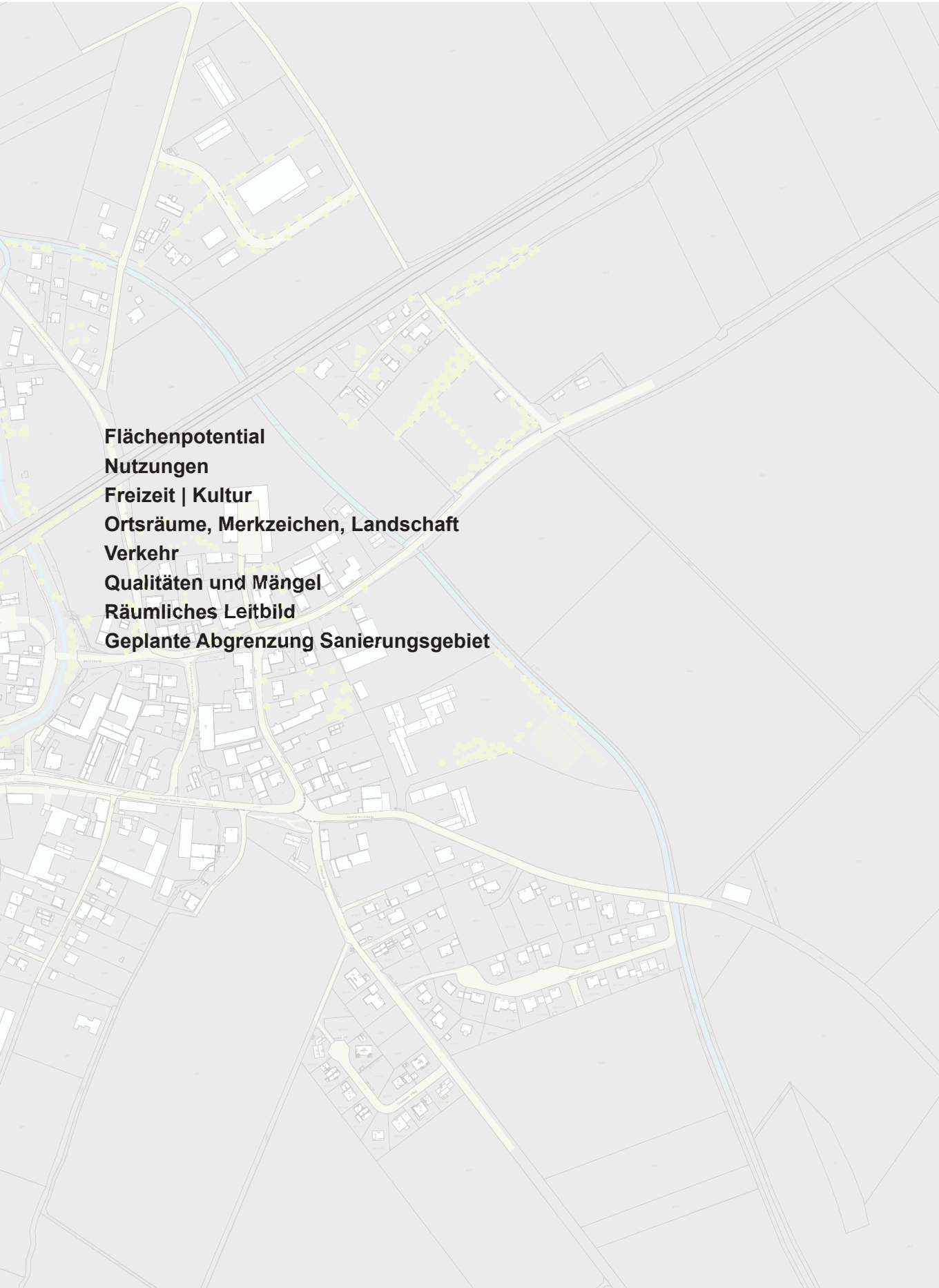
|                               |  |   |
|-------------------------------|--|---|
|                               | <p>Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden 110-kV-Bahnstromleitungen. Entsprechende Detailplanungen des Maßnahmenkatalogs sind erneut gesondert vorzulegen.</p> <p>Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelhaft und ohne Einschränkungen zu gewähren. Die nachfolgenden Hinweise und Auflagen dienen als Grundlage der weiteren Planung von Maßnahmen welche sich aus dem ISEK ableiten lassen:</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Beim Planen von Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwände, Lärmschutzwällen u. ä.) muss deren Abstand zur Gleisanlage hin so dimensioniert werden, dass bei den Erstleistungs-, Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten die Bahnfläche nicht in Anspruch genommen wird.</p> <p>Für konkrete Planungen/ Maßnahmen in unmittelbarer Nähe zu Bahnanlagen gilt: Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.</p> <p>Brandschutzabstände können nach Maßgaben der BayBO aus bautechnischen und sicherheitsrelevanten Gründen nicht übernommen werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde nicht durchgeführt. Sollten Maßnahmen im unmittelbaren Bereich der Grundstücksgrenze (z.B. Errichtung / Erneuerung eines Zaunes, Vegetationsarbeiten) durchgeführt werden, so ist hierfür eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenaukunft durch die DB AG erforderlich.</p> <p>Ausführungsplanungen in unmittelbarer Nähe zu oder auf Bahngrund welche sich aus dem ISEK ergeben, sind uns erneut zur Prüfung vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> |   |
| <p><b>11   31.05.2023</b></p> | <p><b>Staatliches Bauamt Passau</b>   Frau Bachl</p> <p>Die Anbaubeschränkungszone gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStirWG ist zu beachten: Demnach dürfen bauliche Anlagen innerhalb einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der St 2142, nur im Einvernehmen mit der Servicestelle Deggendorf des Staatlichen Bauamts Passau errichtet, erheblich geändert oder</p>  | <p><b>Keine Einwände, Hinweise</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den weiteren Planungen berücksichtigt.</p> |

|    |            |  |                |
|----|------------|--|----------------|
|    |            | <p>anders genutzt werden. Vor der Herstellung oder Änderung baulicher Anlagen entlang der St 2142 ist insbesondere hinsichtlich Sichtverhältnisse und Abstand zur Staatsstraße im Rahmen einer Beteiligung des StBA Passau eine Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren vorzunehmen.</p> <p>Hinsichtlich evtl. geplanter Grünplanung entlang der St 2142 oder geplanter baulichen Anlagen ist zu beachten, dass aus Verkehrssicherheitsgründen die nach RAST 2006 erforderlichen Sichtfelder von jeglichen Sichtbehinderungen (Bebauung, Ein-friedlungen, Bepflanzung) freizuhalten sind. Sichtdreiecke sind im Zuge von späteren Bauanträgen einzutragen und nachzuweisen.</p> <p>Der Sicherheitsraum nach RAST 2006 ist dauerhaft von Bewuchs, insbesondere von Baumkronen und herabhängenden Ästen, freizuhalten. Gleiches gilt für die zuvor genannten Sichtfelder.</p> <p>In den kurzen Ortseingangs- und Orttausgangsbereichen, welche auf straßenrechtlich freier Strecke liegen, gilt darüber hinaus gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG die Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke.</p> <p><b>Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass wir im Fahrbahnbereich der St 2142 aufgrund ihrer Verkehrsbedeutung, welche den überörtlichen Verkehr abwickelt, einem Belagswechsel von Asphalt auf Pflaster grundsätzlich ablehnen.</b></p> <p>Im ISEK Gutachten wird erwähnt, dass der Fahrverkehr zu Lasten der Aufenthaltsqualität und Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer geht, insbesondere durch die schmale Gehwegsituation. Wir weisen darauf hin, dass Gehwegbreiten von 1,50 m den aktuellen Richtlinien entsprechen, daher liegt aus unserer Sicht bei den vorhandenen Gehwegen kein Defizit vor. Eine Unfallhäufung entlang der St 2142 lag in den letzten drei Dreijahreszeiträumen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Die vorhandene Verkehrsbelastung in der Ortsdurchfahrt Laberweinting liegt gem. Straßenverkehrszählung 2021 unter dem bayerneiten Durchschnitt einer Staatsstraßenverkehrsbelastung.</p> |                |
| 12 | 13.04.2023 | Gemeinde Bayerbach bei Ergoldsbach   Klanikow  | Keine Einwände |
| 13 | 14.04.2023 | Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land   | Keine Einwände |
| 14 | 25.04.2023 | Gemeinde Mengkofen (Bauamt)   Brigitte Hammer  | Keine Einwände |
| 15 | 05.05.2023 | Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing   Johann Lerchenberger   | Keine Einwände |
| 16 | 11.05.2023 | Stadt Geiselhöring   Simone Eisenhut   | Keine Einwände |
| 17 | 23.05.2023 | Regionaler Planungsverband Donau - Wald   Heir Achatz  | Keine Einwände |
| 18 | 25.05.2023 | Markt Mallersdorf - Pfaffenberg   Dominik Salzberger   | Keine Einwände |





**Teil G**  
Pläne

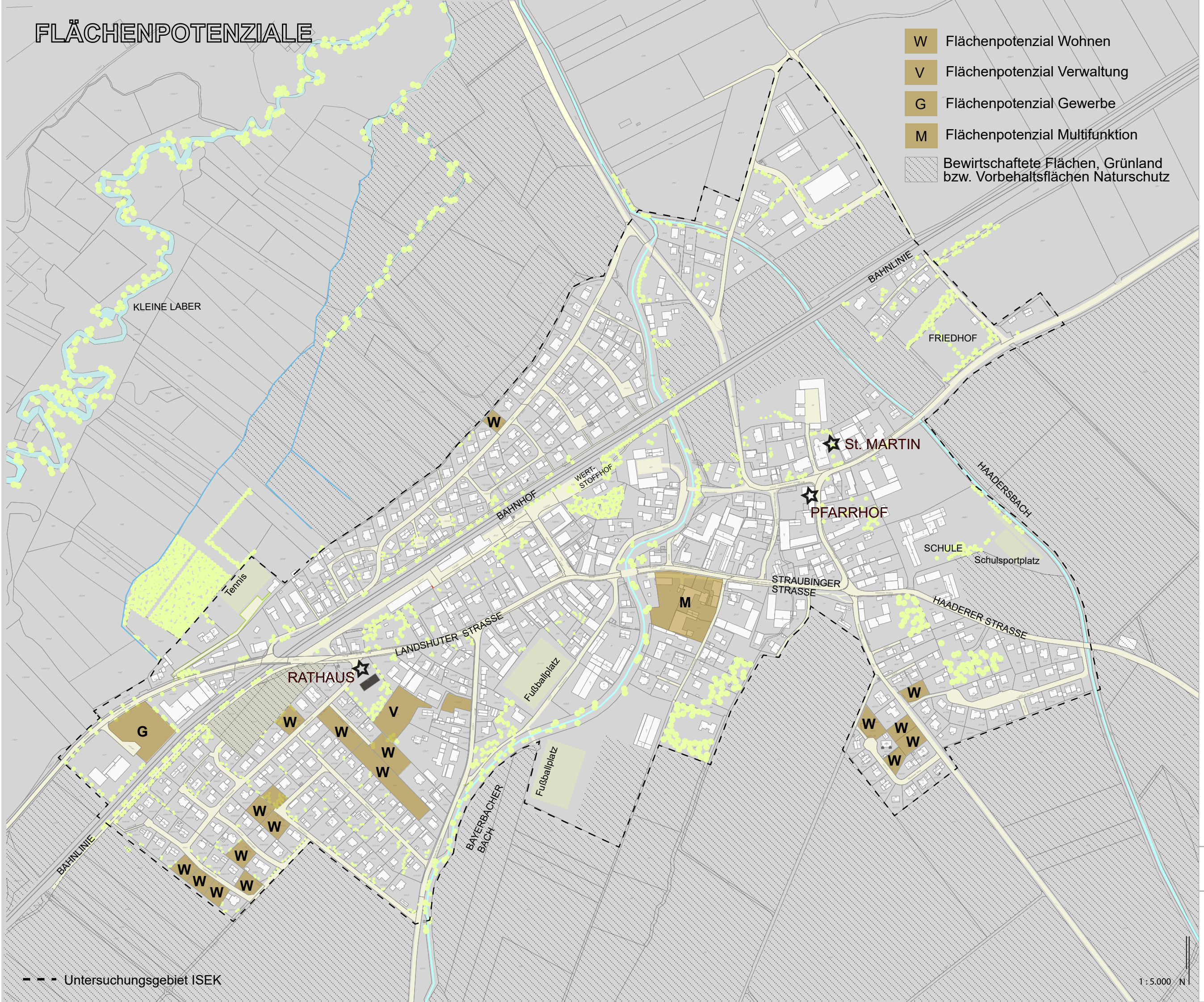


**Flächenpotential**  
**Nutzungen**  
**Freizeit | Kultur**  
**Ortsräume, Merkzeichen, Landschaft**  
**Verkehr**  
**Qualitäten und Mängel**  
**Räumliches Leitbild**  
**Geplante Abgrenzung Sanierungsgebiet**



# FLÄCHENPOTENZIALE

- W Flächenpotenzial Wohnen
- V Flächenpotenzial Verwaltung
- G Flächenpotenzial Gewerbe
- M Flächenpotenzial Multifunktion
- Bewirtschaftete Flächen, Grünland bzw. Vorbehaltsflächen Naturschutz



ISEK LABERWEINTING „MITTE“

--- Untersuchungsgebiet ISEK

1:5.000 N

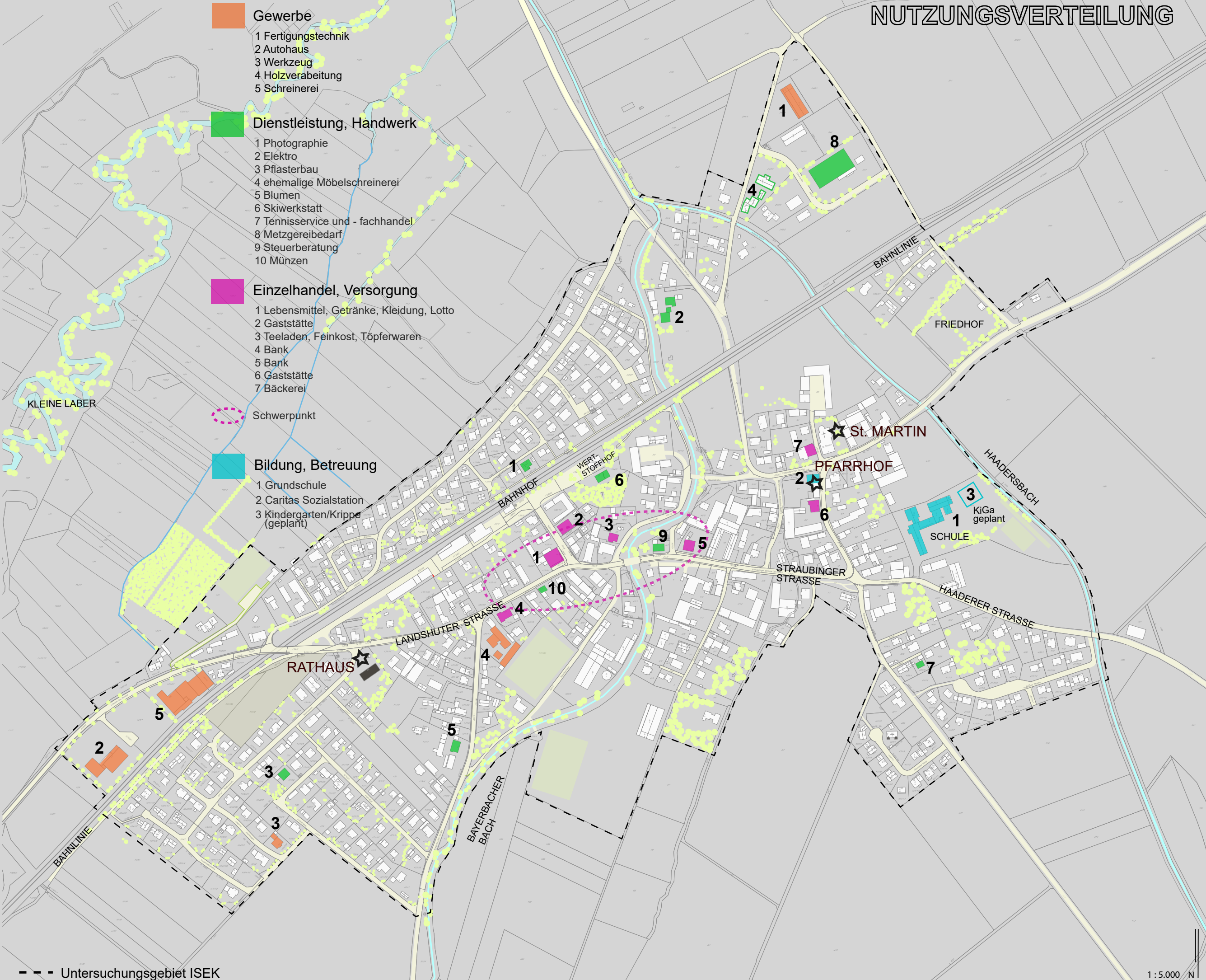
PLAN  
Flächenpotenziale

SHL Architekten und Stadtplaner



# NUTZUNGSVERTEILUNG

ISEK LABERWEINTING „MITTE“



- Gewerbe**
  - 1 Fertigungstechnik
  - 2 Autohaus
  - 3 Werkzeug
  - 4 Holzverarbeitung
  - 5 Schreinerei
- Dienstleistung, Handwerk**
  - 1 Photographie
  - 2 Elektro
  - 3 Pflasterbau
  - 4 ehemalige Möbelschreinerei
  - 5 Blumen
  - 6 Skiwerkstatt
  - 7 Tennisservice und - fachhandel
  - 8 Metzgereibedarf
  - 9 Steuerberatung
  - 10 Münzen
- Einzelhandel, Versorgung**
  - 1 Lebensmittel, Getränke, Kleidung, Lotto
  - 2 Gaststätte
  - 3 Teeladen, Feinkost, Töpferwaren
  - 4 Bank
  - 5 Bank
  - 6 Gaststätte
  - 7 Bäckerei
- Bildung, Betreuung**
  - 1 Grundschule
  - 2 Caritas Sozialstation
  - 3 Kindergarten/Krippe (geplant)

--- Untersuchungsgebiet ISEK

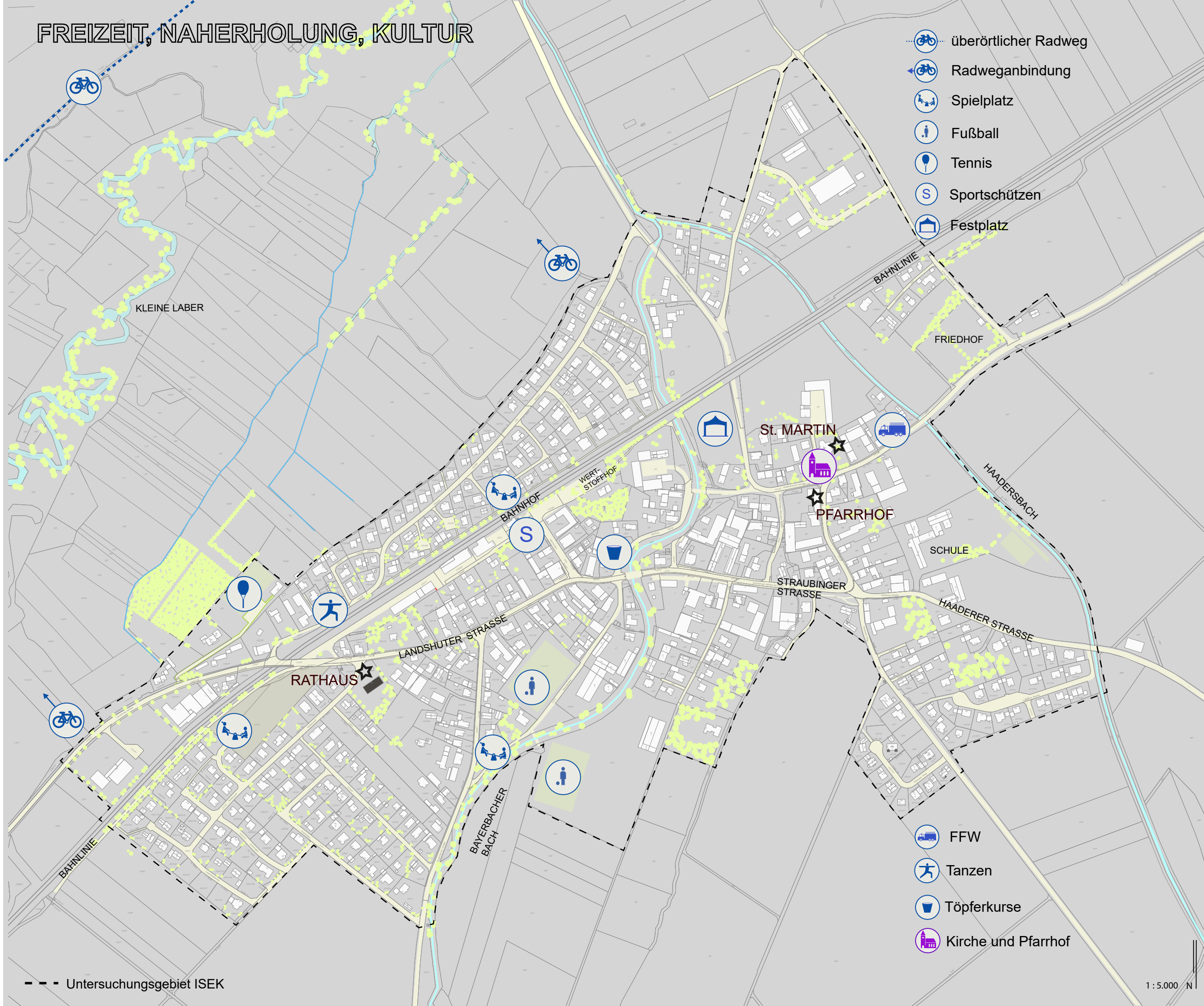
1 : 5.000 N

PLAN Nutzungen

SHL Architekten und Stadtplaner



# FREIZEIT, NAHERHOLUNG, KULTUR



- überörtlicher Radweg
- Radweganbindung
- Spielplatz
- Fußball
- Tennis
- Sportschützen
- Festplatz

- FFW
- Tanzen
- Töpferkurse
- Kirche und Pfarrhof

- - - Untersuchungsgebiet ISEK

1 : 5.000 N

ISEK LABERWEINTING „MITTE“

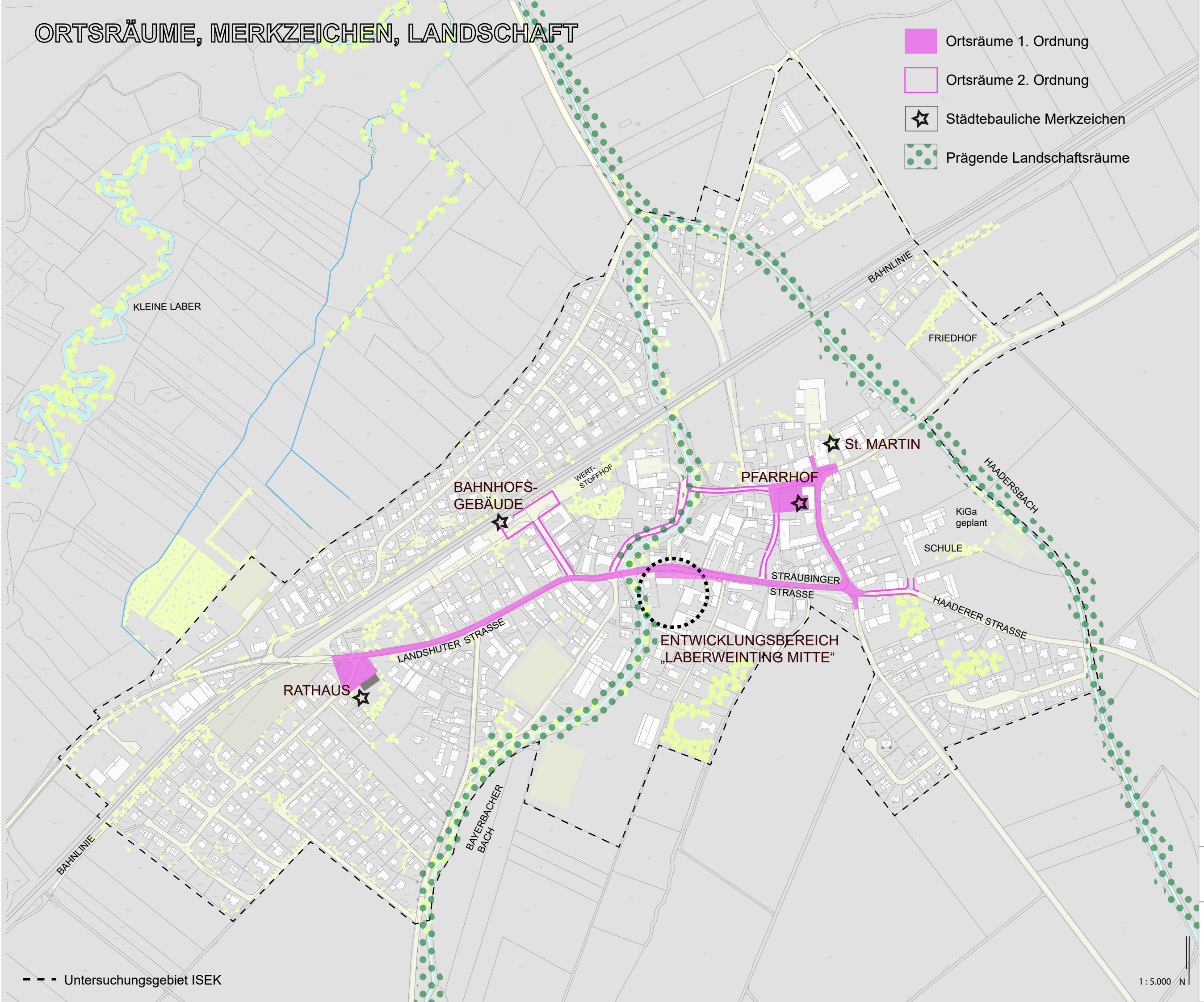
PLAN  
Freizeit | Kultur

SHL Architekten und Stadtplaner



# ORTSRÄUME, MERKZEICHEN, LANDSCHAFT

- Ortsräume 1. Ordnung
- Ortsräume 2. Ordnung
- Städtebauliche Merkzeichen
- Prägende Landschaftsräume



ISEK LABERWEINTING „MITTE“

--- Untersuchungsgebiet ISEK

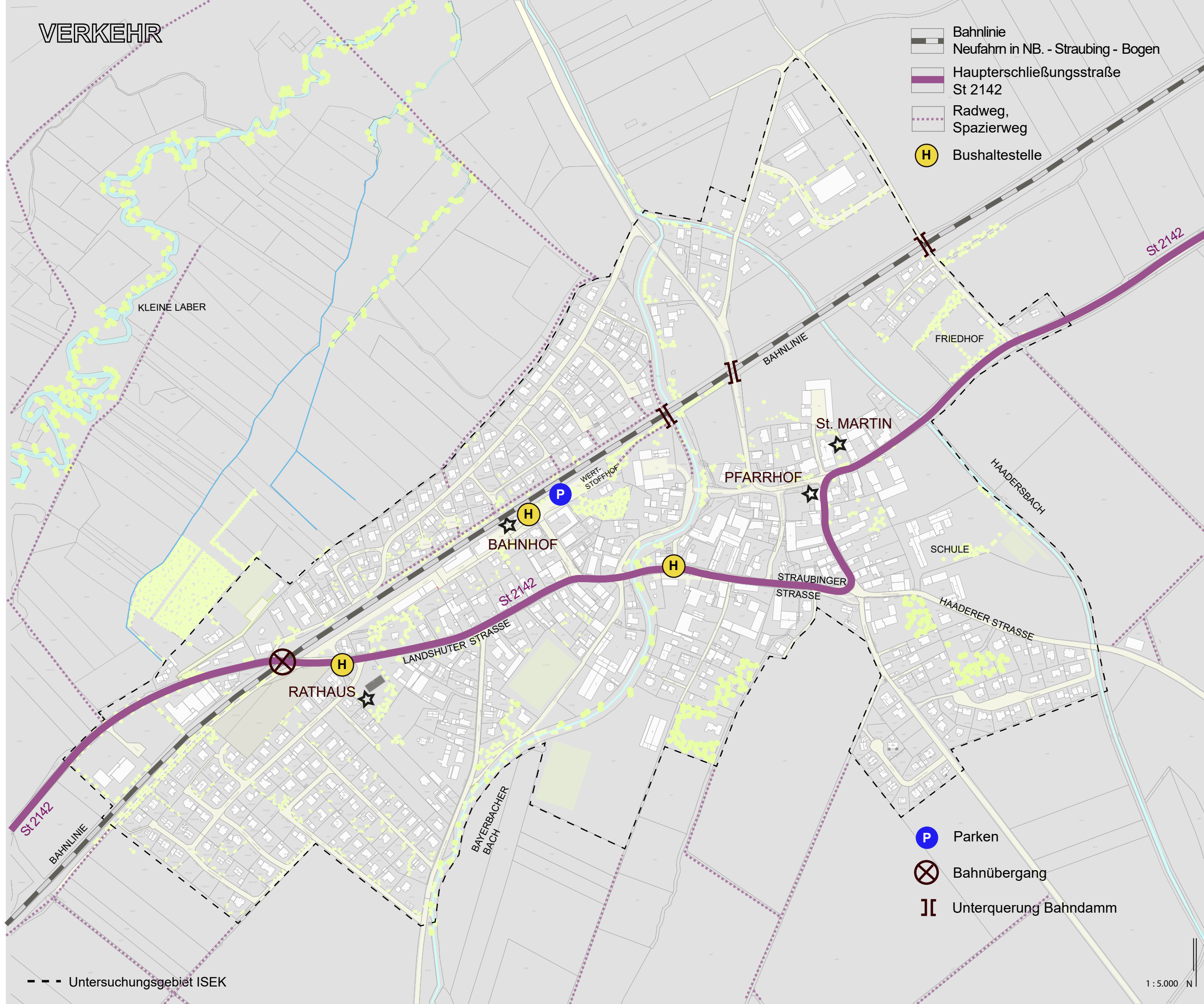
1 : 5.000 N

PLAN  
Ortsräume | Merkzeichen  
Landschaft

SHL Architekten und Stadtplaner



# VERKEHR



- Bahnlinie
- Neufahrt in NB. - Straubing - Bogen
- Haupterschließungsstraße St 2142
- Radweg, Spazierweg
- (H) Bushaltestelle

- (P) Parken
- (X) Bahnübergang
- (||) Unterquerung Bahndamm

ISEK LABERWEINTING „MITTE“

--- Untersuchungsgebiet ISEK

1 : 5.000 N

PLAN Verkehr

SHL Architekten und Stadtplaner



# QUALITÄTEN UND MÄNGEL

## 1 ORTSRAUM, ORTSGESTALT, FREIRÄUME

### Qualitäten

- 1.1 Rathaus mit Vorfeld
- 1.2 Kirche St. Martin
- 1.3 Pfarrhof mit Umfeld
- 1.4 Bahnhof
- 1.5 Landschaftsraum Bayerbacher Bach/Haadersbach
- 1.6 Landschaftsraum Kleine Laber

### Mängel

- 1.7 Gestaltung/Aufenthaltsqualität Landshuter und Straubinger Straße
- 1.8 Gestaltung/Aufenthaltsqualität Bahnhofsumfeld
- 1.9 Gestaltung/Aufenthaltsqualität Bahnhofstraße
- 1.10 Westliche Anbindung Bahnhof/Straubinger Straße (Privatfläche)
- 1.11 Fehlende Akzentuierung des westlichen Ortseingangs
- 1.12 Überschwemmungsbereiche bei HQ100
- 1.13 Kreuzungsbereiche mit dominierenden Merkmalen des Fahrverkehrs

## 3 SOZIALES, FREIZEIT

### Qualitäten

- 3.1 Schule
- 3.2 Pfarrhof
- 3.3 Vereine
- 3.4 FFW
- 3.5 KiGa geplant

### Mängel

- 3.6 Standort FFW
- 3.7 Fehlender Treffpunkt als Ortsmitte
- 3.8 Mangelnde Barrierefreiheit im Öffentlichen Raum

## 2 NUTZUNGEN, VERSORGUNG

### Qualitäten

- 2.1 Lebensmittel, Getränke
- 2.2 Gaststätte
- 2.3 Bank
- 2.4 Teeladen

### Mängel

- 2.5 Brachfläche
- 2.6 Mindergenutzte Gebäude (privat)

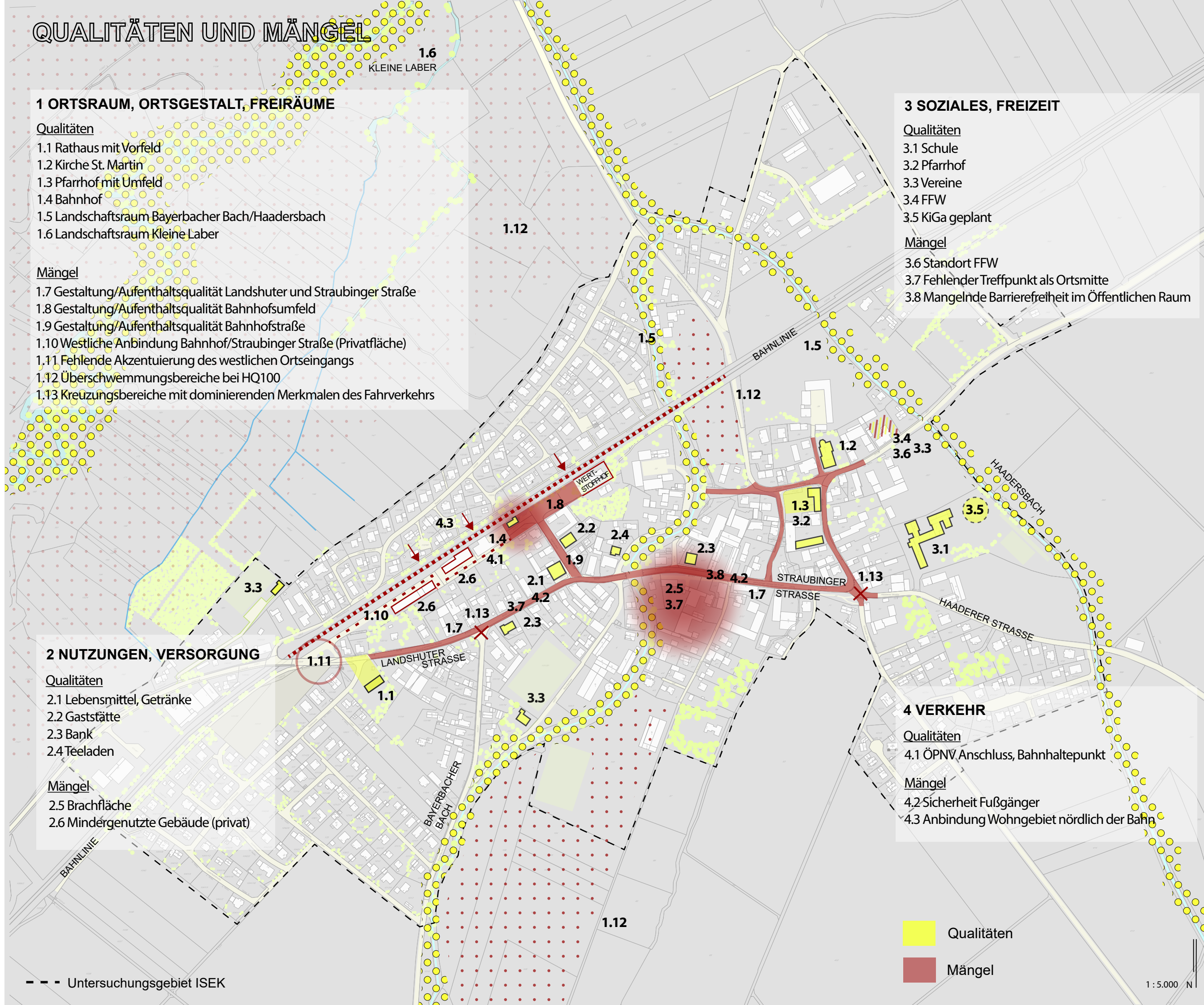
## 4 VERKEHR

### Qualitäten

- 4.1 ÖPNV Anschluss, Bahnhofpunkt

### Mängel

- 4.2 Sicherheit Fußgänger
- 4.3 Anbindung Wohngebiet nördlich der Bahn





# RÄUMLICHES LEITBILD

## R1 LABERWEINTING MITTE

### Ziele:

- C 1.1.2 Gestalterische Aufwertung wichtiger Ortsräume
- C 1.1.3 Räumliche Formulierung einer Ortsmitte
- C 1.1.4 Potenzialflächen nutzen
- C 1.2.1 Treffpunkte schaffen
- C 1.2.1 Barrierefreiheit verwirklichen
- C 1.3.2 Wohnfolgeeinrichtungen weiter entwickeln
- C 1.4.1 Freiräume entwickeln
- C 1.5.1 Laberweinting, ein lebenswerter Wohnort
- C 1.6.1 Sicherheit für den nicht motor. Verkehr
- C 1.7.1 (Nah)versorgung sichern
- C 1.8.1 Freizeitangebote weiterentwickeln
- C 1.10.2 Bürgermitwirkung ermöglichen

## R2 GESTALTUNG LANDSHUTER / STRAUBINGER STRASSE

### Ziele:

- C 1.1.1 Qualitäten stärken, Teilräume vernetzen
- C 1.1.2 Gestalter. Aufwertung wichtiger Ortsräume
- C 1.1.3 Räumliche Formulierung einer Ortsmitte
- C 1.2.1 Treffpunkte schaffen
- C 1.2.2 Barrierefreiheit verwirklichen
- C 1.4.1 Freiräume entwickeln
- C 1.4.2 Landschaft und Ort verknüpfen
- C 1.6.2 Attraktive Fuß- und Radwegverbindungen

## R3 BAHNHOFSTRASSE, BAHNHOFSPLATZ

### Ziele:

- C 1.1.1 Ortsräumliche Qualitäten stärken, Teilräume vernetzen
- C 1.1.2 Gestalterische Aufwertung wichtiger Ortsräume
- C 1.1.4 Potenzialflächen nutzen
- C 1.2.1 Treffpunkte schaffen
- C 1.2.2 Barrierefreiheit verwirklichen
- C 1.4.1 Freiräume entwickeln
- C 1.4.2 Landschaft und Ort verknüpfen
- C 1.6.2 Attraktive Fuß- und Radwegverbindungen

## R4 STANDORT FFW

### Ziele:

- C 1.1.4 Potenzialflächen nutzen
- C 1.2.1 Treffpunkte schaffen
- C 1.4.1 Freiräume entwickeln
- C 1.4.2 Landschaft und Ort verknüpfen
- C 1.5.1 Laberweinting, ein lebenswerter Wohnort
- C 1.8.1 Freizeitangebote weiterentwickeln
- C 1.6.2 Attraktive Fuß- und Radwegverbindungen

## R5 WASSER IM ORT

- C 1.1.4 Potenzialflächen nutzen
- C 1.2.1 Treffpunkte schaffen
- C 1.4.1 Freiräume entwickeln
- C 1.4.2 Landschaft und Ort verknüpfen
- C 1.5.1 Laberweinting, ein lebenswerter Wohnort
- C 1.8.1 Freizeitangebote weiterentwickeln
- C 1.6.2 Attraktive Fuß- und Radwegverbindungen

## V1 SANIERUNGSGEBIET AUSWEISEN

### Ziele:

- C 1.1.1 Ortsräuml. Qualitäten stärken, Teilräume vernetzen
- C 1.1.2 Gestalterische Aufwertung wichtiger Ortsräume
- C 1.1.3 Räumlich-funktionale Formulierung einer Ortsmitte
- C 1.1.4 Potenzialflächen nutzen
- C 1.1.2 Barrierefreiheit verwirklichen
- C 1.3.1 Erneuerung privater Gebäude unterstützen
- C 1.4.1 Freiräume entwickeln
- C 1.5.1 Laberweinting, ein lebenswerter Wohnort
- C 1.6.1 Sicherheit nicht motor. Verkehr verbessern
- C 1.7.1 (Nah)versorgung sichern
- C 1.9.1 Energetische Erneuerung verwirklichen
- C 1.9.2 Ökologische Themen Ortsentwicklung
- C 1.10.2 Bürgermitwirkung ermöglichen

## P1 KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM

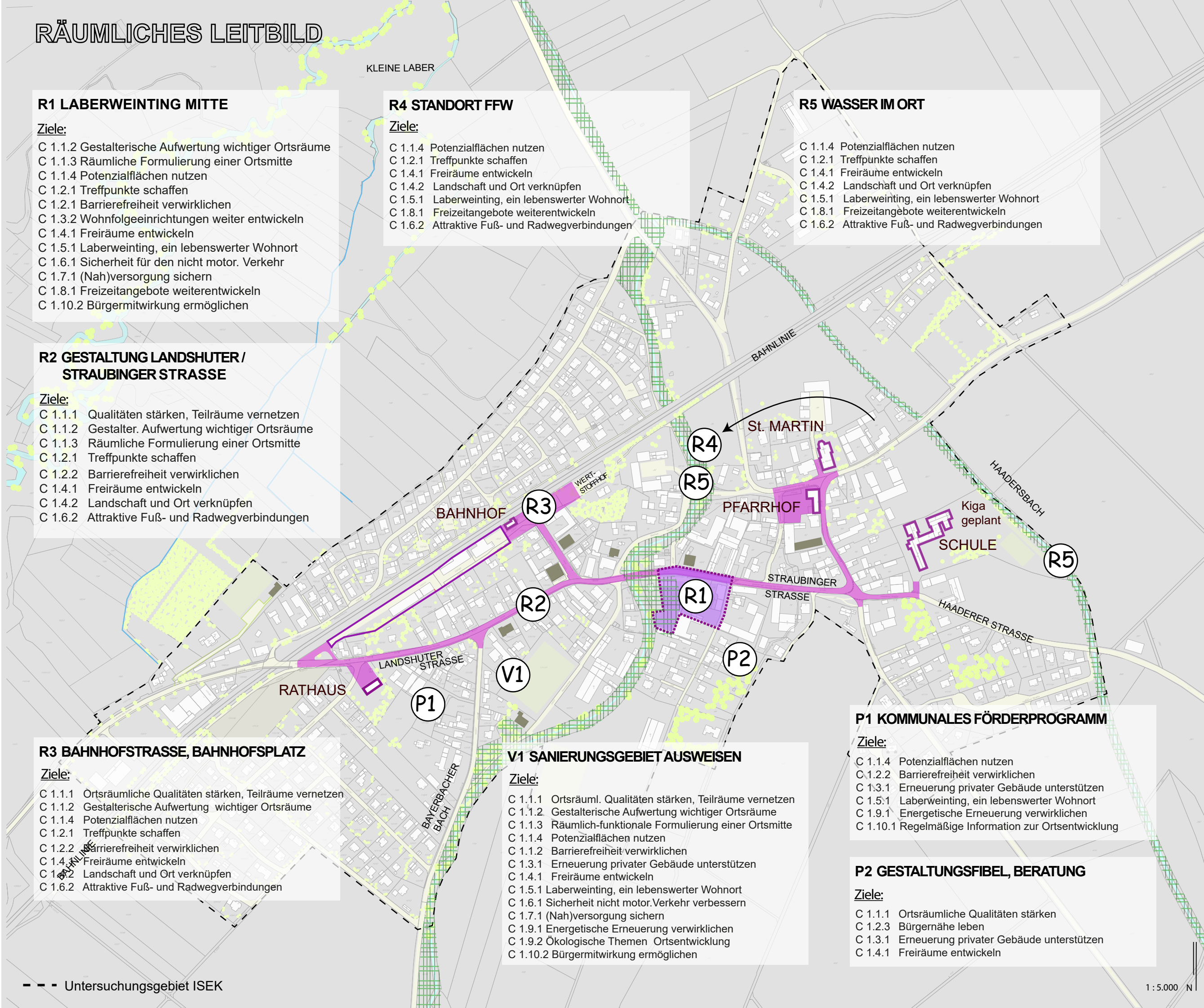
### Ziele:

- C 1.1.4 Potenzialflächen nutzen
- C 1.2.2 Barrierefreiheit verwirklichen
- C 1.3.1 Erneuerung privater Gebäude unterstützen
- C 1.5.1 Laberweinting, ein lebenswerter Wohnort
- C 1.9.1 Energetische Erneuerung verwirklichen
- C 1.10.1 Regelmäßige Information zur Ortsentwicklung

## P2 GESTALTUNGSFIBEL, BERATUNG

### Ziele:

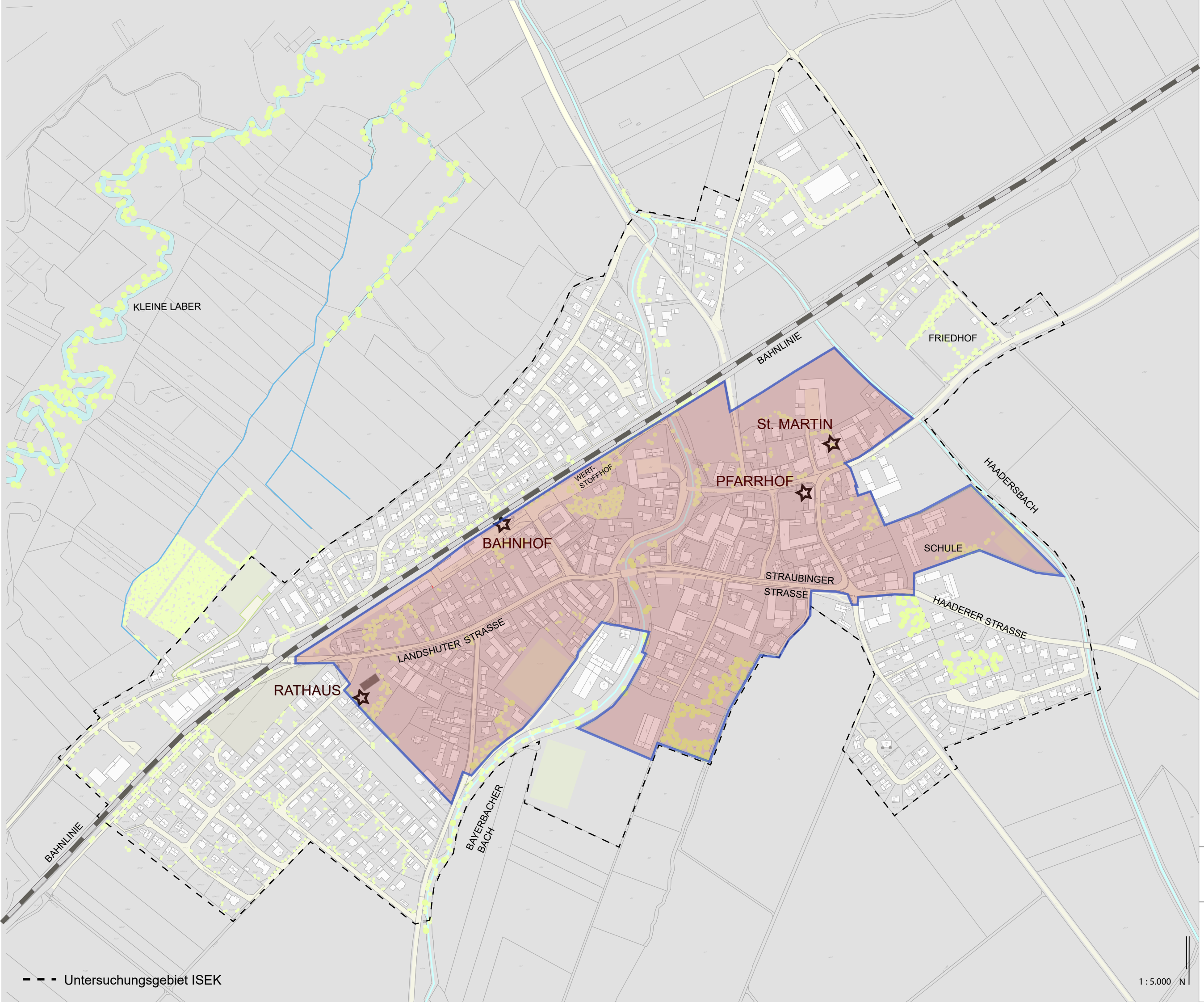
- C 1.1.1 Ortsräumliche Qualitäten stärken
- C 1.2.3 Bürgernähe leben
- C 1.3.1 Erneuerung privater Gebäude unterstützen
- C 1.4.1 Freiräume entwickeln



- - - Untersuchungsgebiet ISEK

1 : 5.000 N





--- Untersuchungsgebiet ISEK

1 : 5.000 N

PLAN  
Geplante Abgrenzung  
Sanierungsgebiet

SHL Architekten und Stadtplaner