Gemeindeentwicklungskonzept für die Gemeinde Oberneukirchen

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN
ZUR NACHHALTIGEN GEMEINDEENTWICKLUNG

STAND 01/2022

IMPRESSUM

Gemeinde Oberneukirchen
Gemeindeentwicklungskonzept
Bestandsanalyse und Handlungsempfehlungen zur nachhaltigen Gemeindeentwicklung
©2021

Auftraggeberin:
Gemeinde Oberneukirchen
vertreten durch: 1. Bürgermeisterin Anna Meier
Monhamer Weg 1
84570 Polling

gefördert von:
Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
Infanteriestraße 1
80797 München
www.landentwicklung.bayern.de

Bearbeitung:
Ortegestalten GbR
Fleischerstraße 16
80337 München
info@ortegestalten.de
www.ortegestalten.de

Sämtliches Material, so nicht anders vermerkt © Ortegestalten GbR
Abbildungen S.4, 6, 7, 39, 66, 90, 91: © Manuel Meier
Abbildungen S.62, 63, 91: © Ferienspaß Oberneukirchen

Das Team von Ortegestalten dankt allen Beteiligten vielmals für die sehr konstruktive Zusammenarbeit und den intensiven Austausch und wünscht der Gemeinde viel Erfolg bei der Umsetzung der gewünschten Ziele für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung mit einem attraktiven Angebot für alle Generationen!

INHALT

> Vorwort
> Einführung: Anlass und Zielsetzung

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN
1.1 Lage und Untersuchungsperimeter
1.2 Planerische und rechtliche Grundlagen
1.3 Interkommunale Netzwerke / Förderung

2. THEMATISCHE BESTANDSANALYSE
2.1 Landschaft, Grünräume und Dorfökologie
2.2 Siedlungsstruktur und Ortsbild
2.3 Vorgaben Bauleitplanung
2.4 Bevölkerung, Demographische Entwicklung
2.5 Daseinsvorsorge, soziales und kulturelles Leben
2.6 (Land-)Wirtschaft, Gewerbe
2.7 Mobilität und Erreichbarkeit
2.8 Nachhaltige Ressourcen- umd Energienutzung // Klimaschutz

3. BÜRGERBETEILIGUNG
3.1 Ergebnisse der „Zukunftswerkstatt Oberneukirchen“
3.2 Ergebnisse der Bürgerbefragung mittels Fragebögen
3.3 Ergebnisse des Ferienprogramms
3.4 Gespräche mit Bürger*innen/ Eigentümer*innen

4. ERGEBNISSE VITALITÄTSCHECK/ POTENTIALFLÄCHEN ZUR INNENENTWICKLUNG
4.1 Ergebnisse Vitalitätscheck/ Flächenmanagementdatenbank
4.2 Potentialflächen für Innenentwicklung

5. VERTIEFENDE UNTERSUCHUNGEN
5.1 Neues Gemeindehaus mit Kita + Seniorentagesbetreuung
5.2 Betreutes Wohnen, Pflegewohnen, Tagesbetreuung
5.3 Neues Gewerbe - Neues „Handwerkerdorf“

6. AUSWERTUNG STÄRKEN, SCHWÄCHEN, POTENTIALE
6.1 Auswertung Status Quo // Stärken Oberneukirchen 2021
6.2 Auswertung Status Quo // Defizite und ungenutzte Potentiale

7. LEITLINIEN UND ENTWICKLUNGSZIELE/ WERKZEUGE ZUR UMSETZUNG
7.1 Städtebauliche Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen
7.2 Maßnahmenkatalog

8. AUSBLICK

VORWORT

EIN GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR OBERNEUKIRCHEN ZU SCHAFFEN –

EIN WEGWEISENDER SCHRITT, DER SINN MACHT!

Trotz der vielen Arbeitsstunden und Aufwendungen für die Erarbeitung unseres Ortskonzeptes kann ich dieser Maßnahme nur Positives abgewinnen und allen Kommunen weiterempfehlen.
Mit den Bürgerinnen und Bürgern in die Zukunft von Oberneukirchen zu blicken, ist weitsichtig und sinnvoll zugleich, um unser Dorf attraktiver werden zu lassen, für unsere Daseinsvorsorge zu sorgen und zukunftsweisend zu handeln.
Nach einer Klausur in Thierhaupten im Januar 2020 wurden entscheidende Ziele für die Gemeinde Oberneukirchen erarbeitet. Schnell wurde klar, wie wichtig es ist, ein Ortsentwicklungskonzept zu erstellen und zu forcieren.
In einem Auswahlverfahren bewarben sich mehrere Planungsbüros, um in Zusammenarbeit mit dem Amt für Ländliche Entwicklung und der Gemeinde Oberneukirchen ein Konzept zu erstellen. Mit dem Team von „Orte Gestalten" mit der Architektin Stefanie Seeholzer wurde wohl eine gute Wahl getroffen.
Trotz der Beschränkungen aufgrund der Corona-Pandemie wurden Mittel und Wege gefunden, sich auszutauschen und sich regelkonform zu treffen. Um wirklich alle Mitbürgerinnen und Mitbürger am Vorhaben der Gemeinde teilhaben zu lassen, wurden in einem nächsten Schritt Fragebögen an alle Gemeindebürger ab 18 Jahren verschickt. Jeder konnte sich über die Zukunft Oberneukirchens Gedanken machen.
In fünf Kategorien:

- Gewerbe
- Wohnen
- Kinder, Jugend, Senioren
- Gemeindehaus und
- Oberneukirchen vereint

eingeteilt wurden wichtige Voraussetzungen geschaffen, wie sich beispielsweise ein Gewerbegebiet in unser Landschaftsbild einfügen kann. Wie sollen die zukünftigen Wohnformen aussehen? Was kann man Kindern, Jugendlichen und Senioren in der Kommune bieten? Wie schafft man ein Gebäude, das für viele nutzbar und dennoch logistisch sinnvoll gebaut ist?
Welche Naherholungsmöglichkeiten bietet Oberneukirchen, z. B. in Form von Rad- und Wanderwegen?
Auf alle Fragen konnten produktive Antworten gefunden werden, die es nun gilt, sinnvoll und Schritt für Schritt auszuarbeiten.

Ich kann nur noch einmal erwähnen, wie gut und wertvoll die Zusammenarbeit mit all den engagierten Beteiligten war. Angefangen vom Amt für Ländliche Entwicklung, Herrn Meindl und Frau Mayer, dem Planungsbüro „Orte gestalten", Frau Seeholzer und Frau Gruber, aus der Verwaltung Herrn Lenz, Herrn Ofner, Frau Köhler und Frau Soyer, den Mitgliedern des Gemeinderates sowie allen Mitbürgerinnen und Mitbürgern, die so viele Stunden unentgeltlich für das Wohlergehen der Gemeinde aufgewendet haben.

Es erfüllt mich mit Stolz, Bürgermeisterin der Gemeinde Oberneukirchen zu sein!

Viel Freude beim Kennenlernen unseres
Ortsentwicklungskonzeptes wünscht

Meier Anna
Erste Bürgermeisterin

EINFÜHRUNG

ANLASS UND ZIELSETZUNG

Das Gemeindegebiet ist geprägt durch eine historisch gewachsene Kulturlandschaft mit einer bis heute erhaltenen aktiven Landwirtschaft. Die Wohn- und Lebensqualität in Oberneukirchen wird von den Bürgerinnen und Bürgern sehr geschätzt und gründet u.a. auf der hohen Qualität des vorhandenen Landschafts- und Naturraums sowie einem starken sozialen Miteinander.

Doch auch in Oberneukirchen zeigen sich die Folgen des Wandels in der Landwirtschaft und der demographischen Entwicklung. Die Zahl der älteren Menschen und damit verbunden die Nachfrage nach einem bedarfsgerechten Angebot wächst kontinuierlich. Gleichzeitig soll das Angebot auch für die jüngere Generationen langfristig attraktiv bleiben.

Darüberhinaus sind ein nachhaltiger Umgang mit der Ressource Boden, Maßnahmen zur Energieeinsparung auf kommunaler wie privater Ebene sowie eine Förderung der Biodiversität und einer Resilienz gegenüber Veränderung infolge des Klimawandels bereits heute und verstärkt mit Blick in die Zukunft entscheidend.

Oberneukirchen steht somit wie die meisten Gemeinden des ländlichen Raums vor vielseitigen sozialen, ökologischen und ökonomischen Herausforderungen. Hier gemeinsam mit den Bürger*innen zukunftsweisende Lösungen zu entwickeln und diese im Folgenden umzusetzen, ist Ziel für eine nachhaltige und resiliente Gemeindeentwicklung.

Damit dies gelingen kann, wurde im engen Austausch mit den Bürger*innen - auch unter Berücksichtigung sich zu erwartender Veränderungen - ein viele Themenbereiche umfassendes Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) erarbeitet. Die Ergebnisse stellt der vorliegende Bericht zusammen. Das GEK dient als konzeptionelle Grundlage für die künftigen Entwicklungsprozesse auf Ortsebene. Ziel sollte sein, dass dieser Prozess verstetigt wird und die vereinbarten Ziele, Strategien und Projekte auch künftig regelmäßig überprüft und soweit erforderlich angepasst werden. Die Nachhaltigkeit und die Resilienz des Prozesses können somit langfristig sichergestellt werden.

GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR OBERNEUKIRCHEN

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN
> REGIONALER KONTEXT
> INTERKOMMUNALE NETZWERKE

1.1 LAGE UND UNTERSUCHUNGSPERIMETER

LAGE

Die Gemeinde Oberneukirchen liegt im Landkreis Mühldorf a. Inn, südlich der gleichnamigen Kreisstadt im Regierungsbezirk Oberbayern des Freistaates Bayern. Mühldorf a. Inn (ca. 10km entfernt) bildet mit dem nordwestlich gelegenen Waldkraiburg (ca. 12km entfernt) ein Doppel-Oberzentrum.
Die Gemeinde Oberneukirchen gehört zur Region 18 „Südostoberbayern" und weist eine Flächengröße von 19,6 km² auf. Der Hauptort liegt auf 461 m ü. NHN.
Die politische Gemeinde Oberneukirchen besteht aus 76 Ortsteilen und dem Hauptort Oberneukirchen, der das Zentrum der Gemeinde bildet. Die Gemeinde Oberneukirchen hat 859 Einwohner (Stand 31.12.2020).
Oberneukirchen gehört der Verwaltungsgemeinschaft Polling an. Der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft liegt im benachbarten Polling (ca. 6km).
Die Gemeinde ist in ein Netz übergeordneter fachlicher Planungsziele eingebunden, die vor allem im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan Südostoberbayern Nr. 18 dargestellt sind.

UNTERSUCHUNGSGEBIET

Das Untersuchungsgebiet umfasst das gesamte Gemeindegebiet sowie mit Schwerpunkt auf den Hauptort Oberneukirchen.
Die Siedlungsstruktur mit den zahlreichen Ortsteilen bestehend aus dem Hauptort sowie zahlreichen Weilern, Hofstellen und Einöden, die gleichmäßig über das Gemeindegebiet verteilt sind, ist stark ortsbild- und landschaftsprägend. Naturräumlich gesehen liegt die Gemeinde im Hauptnaturraum „Inn-Isar-Schotterplatte" in der Naturraumeinheit „Alzplatte".
Innerhalb des Untersuchungsgebiets werden im Folgenden auf unterschiedlichen Maßstabsebenen wichtige Themen für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung untersucht. Hierbei ist zwischen Gebieten des Innen- und Außenbereichs zu unterscheiden.
Der Schwerpunkt der Untersuchung mit dem Ziel einer qualitätsvollen Innenentwicklung liegt auf dem Hauptort Oberneukirchen, umfasst aber auch Strategien für eine zukunftsweisende Entwicklung im weiteren Gemeindegebiet.

Abb. Lage in Bayern

Abb. Lage im Landkreis Mühldorf am Inn

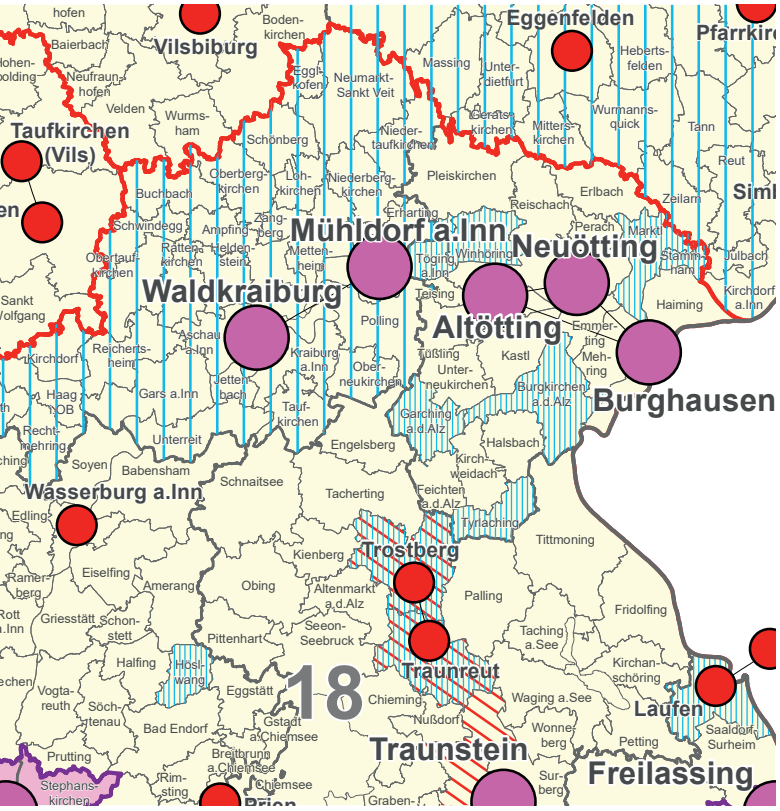
Abb. Gemeindegebiet o.M.
Quelle digitale Flurkarte: Gemeinde Oberneukirchen

1.2 PLANERISCHE UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) trägt seit über 30 Jahren wesentlich zum Erreichen der Ziele der bayerischen Landesentwicklungspolitik bei. Es dient als Basis und Leitfaden für die räumliche Entwicklung des Freistaats. Es ist das bestimmende Werkzeug zur Verwirklichung des Leitziels der „Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen."
Das festgelegte fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung ist von allen öffentlichen Einrichtungen zu beachten und muss in der Bauleitplanung Beachtung und gegebenenfalls Anpassung finden. Aufgrund dessen sind die Vorgaben des LEPs für jede Gemeinde richtungs- und zukunftsweisend.

Quelle und weitere Informationen: https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/ (10/2020)



Allgemeiner ländlicher Raum
Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
Verdichtungsraum
Raum mit besonderem Handlungsbedarf
Kreisregionen
Einzelgemeinden
Metropole
Regionalzentrum
Oberzentrum
Mittelzentrum
Region

Abb. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) - Strukturplan (03/2018), Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

ZIELSETZUNGEN FÜR OBERNEUKIRCHEN

Die Gemeinde Oberneukirchen ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP Bayern 2018), wie der gesamte Landkreis Mühldorf am Inn, der Gebietskategorie „Allgemeiner Ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf" zugeordnet. Von zentralörtlicher Bedeutung ist die benachbarte Kreisstadt Mühldorf a. Inn sowie die nahegelegene Stadt Waldkraiburg, die zusammen ein Doppel-Oberzentrum bilden. Der gehobene Versorgungsbedarf und der spezialisierte Versorgungsbedarf sind durch die räumliche Nähe des Doppel-Oberzentrums gewährleistet. Auf eine zumutbare Erreichbarkeit der zentralen Orte in Bezug auf den Individualverkehr und den ÖPNV ist hinzuwirken.

Die gesamte Kreisregion Mühldorf a. Inn ist als Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft, d.h. eine nachteilige Entwicklung ist zu befürchten und die gesamte Kreisregion ist somit vorrangig zu entwickeln, vor allem in Bezug auf Einrichtungen der Daseinsvorsorge, Fördermaßnahmen und die Verteilung der Finanzmittel.

Im Rahmen der generellen Gebietskategorie „Allgemeiner Ländlicher Raum" gelten gemäß LEP für Oberneukirchen u.a. folgende weitere Vorgaben:
Die Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums zielt auf nachfolgende Punkte ab:
- nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum
- Daseinsvorsorge in zumutbarer Erreichbarkeit
- Erhaltung der eigenständigen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur
- Sicherung der landschaftlichen Vielfalt
- Schaffung und Erhaltung einer zeitgemäßen Informations- und Kommunikationsinfrastruktur

Die Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums unter besonderer Wahrung seiner Eigenarten und gewachsenen Strukturen als gleichwertiger und autarker Lebensraum ist Aufgabe der öffentlichen Hand.
Die folgenden Handlungen sind hierfür notwendig:
- Eigenständige Wirtschaftsstruktur durch ein quantitatives und qualitatives Arbeitsplatzangebot stärken
- Bestehende Lücken bei der Verkehrsinfrastruktur schließen

REGIONALPLAN SÜDOSTOBERBAYERN NR. 18

GRUNDLAGE

Der aktuelle Regionalplan Südostoberbayern 18 ist zum Zeitpunkt der Erstellung des Ortsentwicklungskonzeptes an die Neuerungen des LEP 2018 angepasst. Die Neueinordnung der Zentralen Orte ist somit erfasst. Bisherige Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte sind als Grundzentrum dargestellt. Die Gemeinde Oberneukirchen liegt im Nahbereich der Oberzentren Mühldorf a. Inn und Waldkraiburg. Folglich ist dieses Doppel-Oberzentrum nicht nur für die weitergehende Versorgung sondern auch für die Grundversorgung von Oberneukirchen, die über die normale Nahversorgung hinausgeht, zuständig. Eine gute Erreichbarkeit ist zu gewährleisten.

Im Regionalplan 18 ist das Gemeindegebiet Oberneukirchen als „Allgemeiner ländlicher Raum" und die Kreisregion als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf" eingestuft. Die Kreisregion ist somit vorrangig zu entwickeln. **Dabei ist eine nachhaltige und ressourcenschonende Entwicklung das Ziel. Der Erhalt der charakteristischen Landschaft, die deutliche Reduktion des Flächenverbrauchs (Siedlung- und Verkehr) und eine klimaschonende Entwicklung sind hier von allen Gemeinden umzusetzen.**

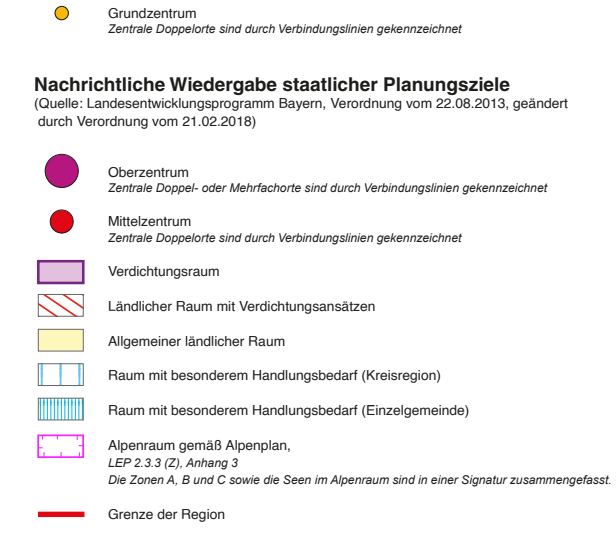
FOKUS: SIEDLUNGS-UND VERSORGUNGSSTRUKTUR

In Bezug auf die Siedlungs- und Versorgungsstruktur sind im Gemeindegebiet laut Regionalplan zwei „Vorranggebiete" für Bodenschätze vorgesehen. Es handelt sich um die Vorranggebiete Nr. 320K1 und 320K2 für Kies und Sand. 320K1 befindet sich nördlich des Hauptortes und 320K2 nördlich von Mayerhof. Des Weiteren ist ein Teil des Gemeindegebietes als wasserwirtschaftliches Vorranggebiet markiert. Es erstreckt sich nördlich von Jackhub bis zur Gemeindegrenze im Norden. Ansonsten sind keine weiteren Vorrang- / Vorbehaltsgebiete für die Errichtung von Versorgungsanlagen (Wasserwirtschaft, Bodenschätze, Windenergie) vorgesehen.

NATUR UND LANDSCHAFT

Die naturräumliche Gliederung des Regionalplans sieht die Gemeinde in der Gruppe der naturräumlichen Haupteinheit „Inn-Isar-Schotterplatten" und der Haupteinheit 053 „Alzplatte". Der Bereich entlang des Grünbachs und des Frauendorfer Baches bei Mayerhofen ist als landschaftliches Vorbehaltsgebiet definiert. Es handelt sich um das Gebiet Nr. 46 „Moränenzug südl. des Inns zwischen Kraiburg a.Inn und Polling". Der Erhalt dieser Schutzgebiete ist von hoher Bedeutung. Nötige Pflege- und Schutzmaßnahmen sind durchzuführen.

Quelle: Regionalplan Südostoberbayern 18 (Stand 2020)



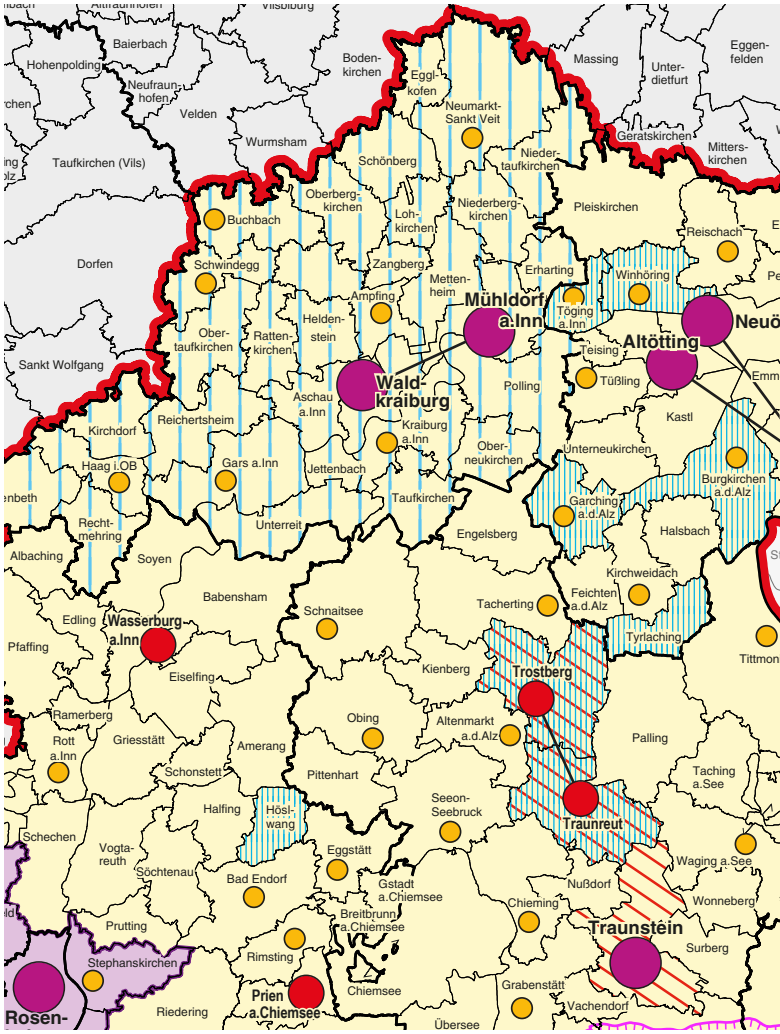


Abb. Regionalplan der Region Südostoberbayern 18 - Karte 1 Raumstruktur (05/2020), Herausgeber: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

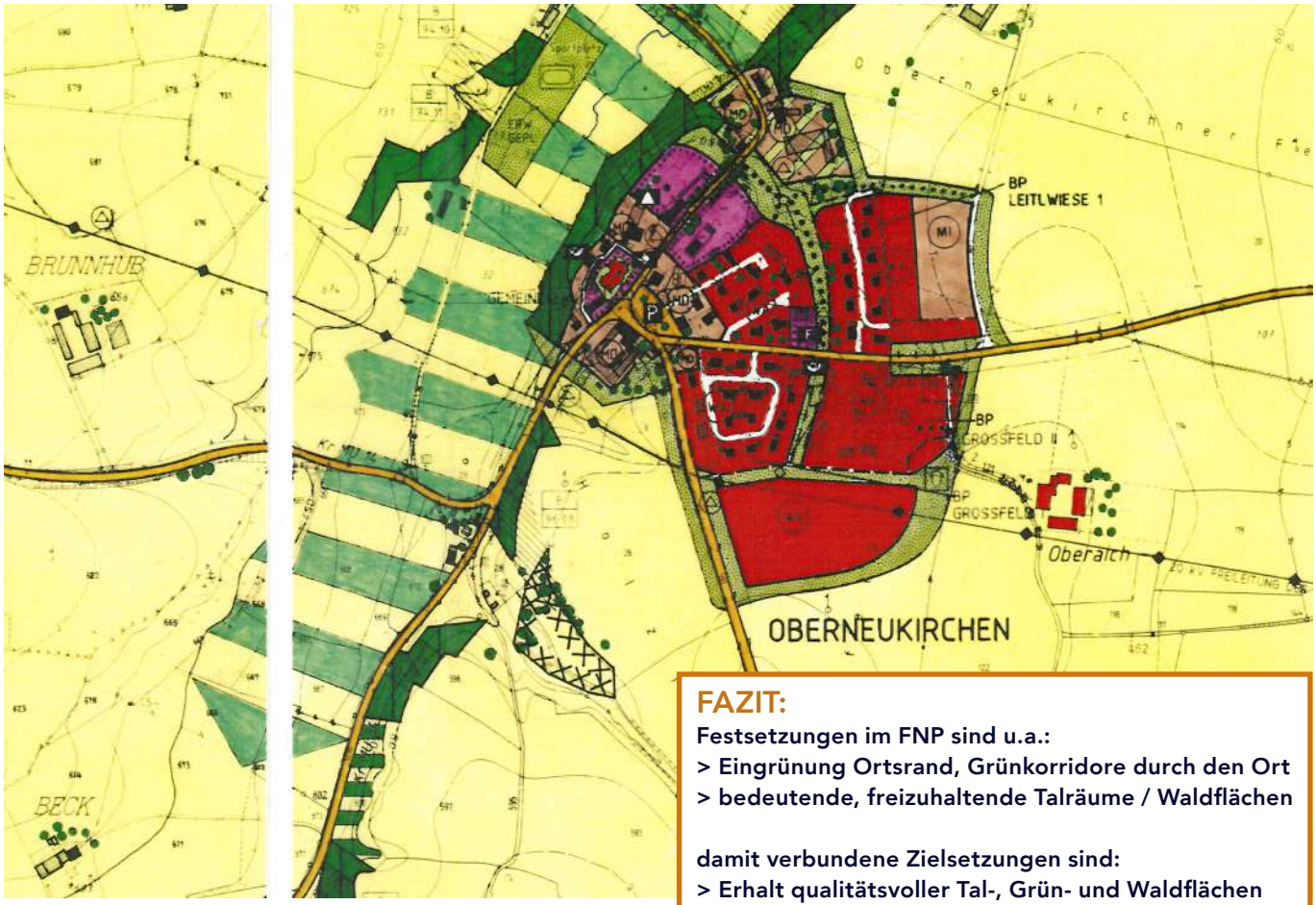
1.2 PLANERISCHE UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

BAULEITPLANUNG

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Der Flächennutzungsplan ist ein Instrument der räumlichen Planung, in dem die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde kartografisch und textlich dargestellt wird. Er gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
Die im Flächennutzungsplan dargestellten Bodennutzungen können durch Bebauungspläne für einzelne Teile des Gemeindegebiets konkretisiert und rechtsverbindlich festgesetzt werden. Gemeinsam bilden Flächennutzungspläne und Bebauungspläne die gemeindliche Bauleitplanung.
Für das Gemeindegebiet gilt der FNP aus dem Jahr 1996.

Im Folgenden werden in Auszügen die dortigen Festsetzungen näher beschrieben:
Die Bereiche der Bebauungspläne Großfeld und Leitlwiese sind bis auf eine Ausnahme als allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt. Im Nordöstlichen Teil des Bebauungsplans Leitlwiese ist ein Mischgebiet (MI) verzeichnet.
Der Dorfkern arrondiert sich um den im FNP als Parkfläche gekennzeichneten Gemeindeplatz. Die Flächen im Ortskern sind primär als Dorfgebiet (MD) sowie Gemeinbedarfsflächen kategorisiert. Im Norden befindet sich gemäß FNP ein Dorfgebiet, das als stark durchgrünt gekennzeichnet ist.
Im Süden, Osten und Norden des Ortes sind Grünflächen als streifenförmiger Ortsabschluss vorgesehen. Auch zwischen den verschiedenen Wohngebieten und dem durchgrünten Dorfgebiet im Norden sind Grünflächen vorgesehen. Im Westen des Ortes ist Waldfläche verzeichnet, die sich auf die gesamte Länge erstreckt.
Östlich davon befindet sich ein bedeutender Talraum, der von Bebauung freizuhalten ist.
Nördlich der St 2355 befindet sich ein Bereich für die Kläranlage und südlich der St 2355 ein Bereich für den Sportplatz und eine mögliche Erweiterung. Bedeutende Einzelbäume und Obstgärten sind ebenfalls im Flächennutzungsplan erfasst. Der Großteil des restlichen Gemeindegebiets ist als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet. Lediglich ein schmaler Streifen im Westen, die östlichen Talhänge des Pollinger Baches und der Eiglwald im Süden sind Waldflächen. Altlasten, Denkmäler, Versorgungsleitungen, Kiesabbaugebiete sind ebenfalls verzeichnet.



Auszug Flächennutzungsplan 1996, o.M.
Quelle: Gemeinde Oberneukirchen

FAZIT:

Festsetzungen im FNP sind u.a.:
> Eingrünung Ortsrand, Grünkorridore durch den Ort
> bedeutende, freizuhaltende Talräume / Waldflächen

damit verbundene Zielsetzungen sind:
> Erhalt qualitätsvoller Tal-, Grün- und Waldflächen
> Kein unkontrolliertes Wachsen des Hauptortes

1.3 INTERKOMMUNALE NETZWERKE/ FÖRDERUNG

ÖKO-MODELLREGION MÜHLDORFER LAND (EHEM. ISENTAL)

Der ökologische Landbau stellt einen wichtigen Beitrag zum Klima-, Ressourcen- und Artenschutz dar und bietet auf Grund der steigende Nachfrage nach Bioprodukten vielen Betrieben in Bayern eine wichtige und zukunftsweisende Perspektive. Gefördert wird die ökologische Landbewirtschaftung u.a. im Rahmen von aktuell 27 staatlich anerkannten Öko-Modellregionen im Freistaat, welche das Ziel verfolgen, die Produktion und Vermarktung heimischer Bio-Lebensmittel sowie das Bewusstsein für regionale Identität voranzubringen. Projektmanager/-innen der Öko-Modellregionen beraten, unterstützen und vernetzen hierbei die Akteure in der Region, um gemeinsam erfolgreich Projekte und Infoaktionen umzusetzen. Zielgruppen sind dementsprechend Erzeuger und Verarbeiter, ebenso wie Vermarkter, Verbraucher und Pädagogen.

Quelle und weitere Informationen unter: https://www.stmelf.bayern.de/landwirtschaft/oekolandbau/041255/ (12/2021)

Die Öko-Modellregion Mühldorfer Land, zu der Oberneukirchen gehört, ist geprägt durch eine aktive Landwirtschaft, insbesondere in Form von konventioneller Bewirtschaftung von Ackerflächen. Das Potential in der Region, den Anteil an ökologisch bewirtschafteten Flächen noch zu steigern, ist hoch. Damit dies gelingen kann, werden innerhalb der Öko-Modellregion mit Ökolandwirten, konventionellen Landwirten, Verarbeitern, Händlern, Verbrauchern und Kommunalvertreter*innen gemeinsam Lösungen entwickelt, um den Anbau, die Verarbeitung, sowie den Vertrieb von Bioprodukten nachhaltig zu fördern.
Ziel der Projekte und Aktivitäten der Öko-Modellregion Mühldorfer Land ist dementsprechend die Unterstützung einer ökologischen Landbewirtschaftung, sowie eine verstärkte Bewußtseinsbildung bei der Bevölkerung, z.B. durch gemeinsame Pflanzaktionen. Wichtige Arbeit hierbei leistet der Förderverein TAGWERK e.V., welcher auch das Projektmanagement der Ökomodellregion innehat.

Quelle und weitere Informationen unter: https://www.oekomodellregionen.bayern/muehldorfer-land-ehem.-isental (12/2021)

LEADER

Die Abkürzung LEADER ist aus dem Französischen abgeleitet und steht für einen zukunftsweisenden Ansatz der Regionalentwicklung, der es lokalen Akteuren ermöglicht, regionale Prozesse selbst mitzugestalten und die Region gemeinsam weiterzuentwickeln. Über das Leader-Förderprogramm werden dementsprechende Projekte im ländlichen Raum finanziell und organisatorisch unterstützt, ganz nach dem Motto „Bürger gestalten ihre Heimat".

Quelle und weitere Informationen unter: https://www.stmelf.bayern.de/initiative_leader/

In einem gemäß Leader-Förderrichtlinie abgegrenzten Gebiet arbeitet die sogenannte Lokale Aktionsgruppe (LAG).

LOKALE AKTIONSGRUPPE (LAG) 108 MÜHLDORFER NETZ – LEBEN AN INN, ISEN UND ROTT

Die Gemeinde Oberneukirchen gehört zur lokalen Aktionsgruppe (LAG) 108 Mühldorfer Netz – Leben an Inn, Isen und Rott. Die Aufgabe der Aktionsgruppe liegt darin, die Projektideen lokaler Bewohner*innen zu unterstützen, sie zu beraten und ihre Ideen im Sinne einer nachhaltigen Regionalentwicklung zu verwirklichen. Für die Realisierung dieser Projekte stehen bei Zustimmung des Entscheidungsgremiums Mittel aus dem EU-Förderprogramm LEADER zur Verfügung.
Die LAG ist für die Umsetzung der lokalen Entwicklungsstrategien (LES) verantwortlich, die am Beginn einer jeden EU-Förderphase mit einer Bürgerbeteiligung erstellt wird. Im Rahmen dieser Entwicklungsstrategie können Projekte gefördert werden. Ein Regionalmanagement unterstützt die jeweilige lokale Aktionsgruppe.

Weitere Informationen unter: https://youtu.be/LPqvIZJOROs (12/2021)

Die LAG Mühldorfer Netz hat für die Periode 2014-2022 folgende Zielsetzung formuliert: Die Inklusion im Sinne einer „Teilhabe für alle: familienfreundlich - barrierefrei - vernetzt!".
Für dieses Ziel gibt es vier verschiedene Haupthandlungsfelder, die im Rahmen der lokalen Entwicklungsstrategie (LES) festgelegt wurden und bei allen zukünftigen Entwicklungen in der Region beachtet werden sollen:
> Generationenübergreifende Daseinsvorsorge
> Soziale Netze und Inklusion
> Freizeit, Erholung und Landschaft
> Regionales Heimatbewusstsein

Quelle und weitere Informationen unter: https://www.muehldorfer-netz.de/ (12/2021)

FAZIT INTERKOMMUNALE NETZWERKE / FÖRDERUNG:

> Viel Potential für interkommunale Projekte bieten die bereits bestehenden Netzwerke
>> Oberneukirchen gehört zur LAG 108 und ist Teil der Öko-Modellregion Mühldorfer Land

damit verbundene Zielsetzungen:
> Potentiale künftig noch stärker nutzen
> interkommunale Projekte u.a. zum Ausbau einer generationenübergreifenden Daseinsvorsorge, der Verbesserung des Mobilitätsangebots und dem Ausbau einer ökologischen Landbewirtschaftung unter Nutzung bestehender Förderprogramme/-netzwerke initiieren/ umsetzen
> Bürger*innen zur Mitwirkung animieren und zukunftsweisende Projektideen fördern

GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR OBERNEUKIRCHEN

2. THEMATISCHE BESTANDSANALYSE

2.1 LANDSCHAFT, GRÜNRÄUME UND DORFÖKOLOGIE

2.1 LANDSCHAFT, GRÜNRÄUME UND DORFÖKOLOGIE

LANDSCHAFT UND NATUR

Der Großteil der Vegetationsfläche des Gemeindegebiets sind landwirtschaftlich genutzte Flächen.
Mehr als dreiviertel der Fläche davon sind Ackerland, der Rest Grünland. Dem verantwortungsvollen Umgang mit der Kulturlandschaft und der Förderung von Biodiversität kommt eine große Bedeutung zu.
Nur etwa ein Zehntel der Vegetationsflächen ist Waldgebiet, dieses befindet sich vor allem im Süden, beim sogenannten Eiglwald. Kleine zusammenhängende Waldflächen befinden sich ansonsten noch entlang des Grünbachs und im Westen des Gemeindegebiets entlang des Fraundorfer Baches. Sträucher und Gehölze zwischen landwirtschaftliche Flächen sind kaum vorhanden. Hier könnte ein weiterer wichtiger Lebensraum für Insekten und Tiere entstehen.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 03.2018 / 07.2019

BIOTOPE

Im Gemeindegebiet gibt es fünf Hauptbiotope, die sich in verschiedenen Teilflächen aufteilen.
Die Hauptbiotope sind in Folgenden aufgeführt:

Biotop Hauptnr. 7841-1010 (001-003):
Landröhrichte und Feuchtwiese südöstlich von Hacklehen

Biotop Hauptnr. 7841-1012 (001-002):
Feuchtflächen am Grünbach bei Moos und nördlich von Oberneukirchen

Biotop Hauptnr. 7841-0099 (010-016):
Östliche Talhänge des Pollinger Baches zwischen Bergham und Brandstätt

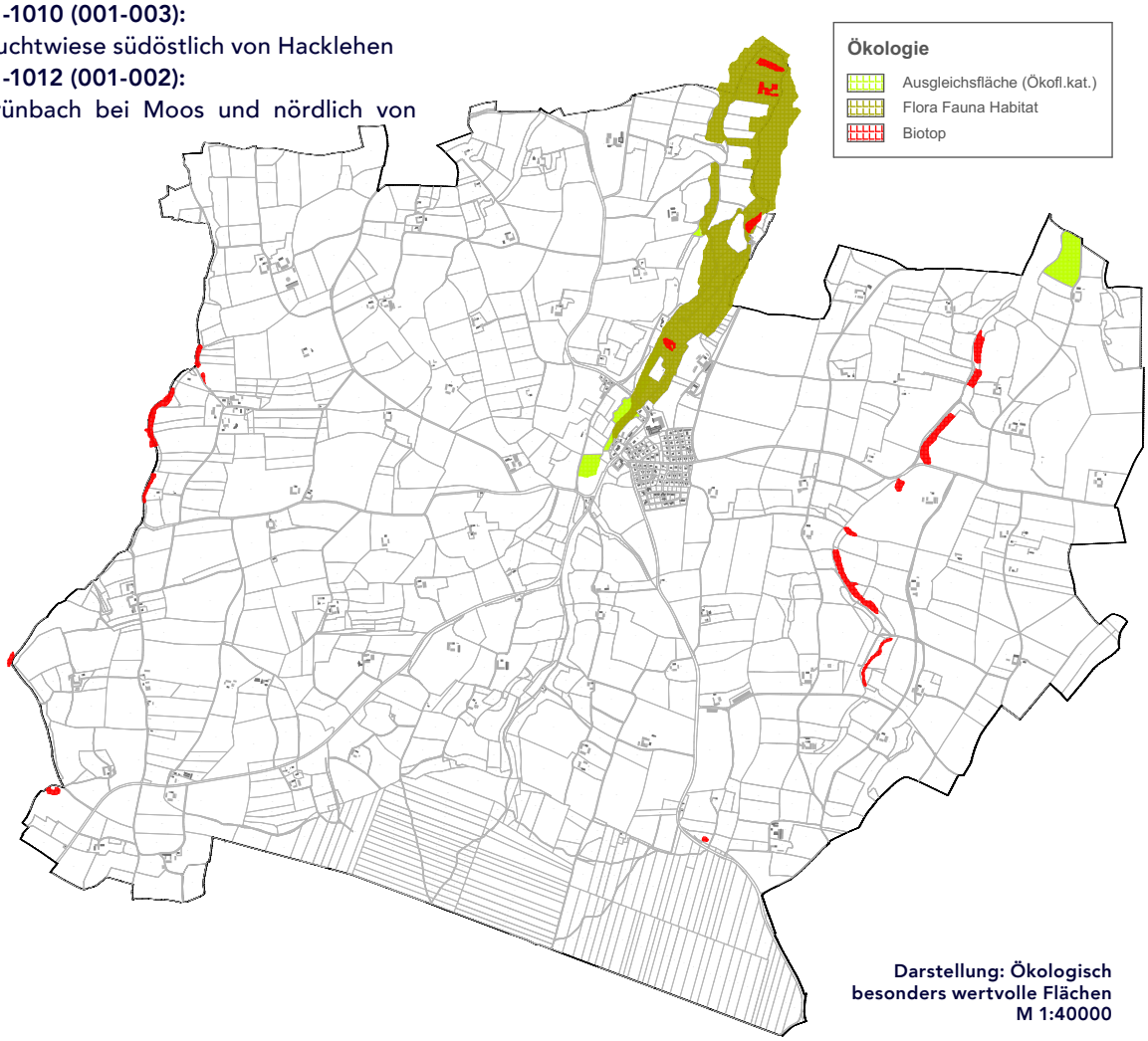
Biotop Hauptnr. 7841-1013 (001):
Feuchtfläche südlich Fürst a. Eiglwald

Biotop Hauptnr. 7840-0068 (005-010):
Laubmischwald auf Hochterrassenhängen östlich des Frauendorfer Baches zwischen Zeiling und Frauendorf

FAUNA-FLORA-HABITAT-GEBIETE

Im Gemeindegebiet ist ein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet verzeichnet. Es handelt sich um das Gebiet „Grünbach und Bucher Moor". Dieses erstreckt sich entlang des Grünbaches nördlich des Hauptortes Oberneukirchen bis in den Landkreis Altötting und umfasst eine Fläche von 123,42 ha.

Quelle und weitere Informationen: https://www.lra-mue.de/buergerservice/themenfelder/naturschutz/fachlicher-naturschutz/schutzgebiete/natura-2000-gebiete/gr-nbach-und-bucher-moor.html (03/2021)



Darstellung: Ökologisch besonders wertvolle Flächen M 1:40000

ÖKOFLÄCHENKATASTER

Ökologisch bedeutsame Flächen, welche als Ausgleichsflächen dienen, sind im Gemeindegebiet ebenfalls zu finden. Im Ökoflächenkataster sind folgende fünf Ökoflächen gelistet:
ÖFK ID 201485 (Rottner) Flächentyp 1
ÖFK ID 173603 (Mayerhofen a.d. Leiten) Flächentyp 1
ÖFK ID 187322 (Grünbach) Flächentyp 1
ÖFK ID 176283 (Grünbach) Flächentyp 1
ÖFK ID 176286 (Grünbach) Flächentyp 1
Alle Ökoflächen entsprechen dem Flächentyp 1 und sind somit als Ausgleichs- und Ersatzflächen kategorisiert.

ÖKOLOGISCHE FLÄCHEN

In Bezug auf ökologisch besonders bedeutende Flächen sieht man anhand des Ökoflächenkatasters, dass einige Flächen vorhanden sind, dass aber auch noch Potential für weitere Flächen vorhanden ist.
In einem zukunftsweisenden Pilotprojekt zur ökologischen Aufwertung von Ausgleichsflächen und weiteren Freiflächen werden Rinder und Wasserbüffel als natürliche „Lanschaftspfleger" eingesetzt. Diese Art der Landschaftspflege führt zu einem großen Artenreichtum von Flora und Fauna und schafft u.a. Lebensraum für die stark gefährdete Gelbbauchunke. Die Kooperation mit dem Bund Naturschutz bildet ein Paradebeispiel für ein gutes Zusammenwirken von Landwirtschaft und Ökologie im Sinne einer Biodiversität.
weitere Informationen unter: https://www.naturland.de/de/verbraucher/unsere-hoefe/betriebe-in-deutschland/2922-naturland-betrieb-der-reiserer.html

Die Ausgleichsfläche beim Grünbach und deren Beweidungskonzept, die Waldflächen beim Grünbach, die Teil des FFH-Gebiets sind und die Grün- und Frischluftschneise entlang des Grünbachtals zeigen, dass eine Einordnung in die genannten Gebiete und Ökoflächen sinn- und wertvoll für deren Fortbestand ist. Dank dieser Flächen kann dort wieder eine größere Biodiversität geschaffen, ein Beitrag zu einem wertvollen und ländlichen Orts- und Landschaftsbild geleistet, sowie gleichzeitig ein hoher Erholungswert für die Bürger*innen ermöglicht werden.
Weitere Flächen, die großes Potential für eine ökologische Aufwertung bieten, sind der Landschaftsraum entlang der Straßen sowie viele sogenannte „Eh da -Flächen", die im Gemeindegebiet vorhanden sind. (Wegbegleitende Flächen, Verkehrsinseln, Kommunale Grünflächen und Zwickel)
Des Weiteren sind die Böschungen der Landschaftsterrassen mit Potential zur ökologischen Aufwertung zu nennen. Diese haben ihren früheren Artenreichtum von Blühpflanzen vor allem durch Verbuschungen verloren.

LANDSCHAFTLICHES VORBEHALTSGEBIET

Der Bereich entlang des Grünbachs und des Fraundorfer Baches bei Mayerhofen ist im Regionalplan als landschaftliches Vorbehaltsgebiet definiert. Es handelt sich um das Gebiet Nr. 46 „Moränenzug südl. des Inns zwischen Kraiburg a.Inn und Polling". Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen in dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet besonders berücksichtigt werden.
Quelle: Regionalplan Südostoberbayern 18 (2020)

VORRANGGEBIET FÜR WASSERVERSORGUNG

Im Osten des Gemeindegebiets nördlich der MÜ 14 und östlich von Unteraich und Mayerhofen a.d. Leiten befindet sich laut Regionalplan ein Vorranggebiet für die Wasserversorgung. Maßnahmen in diesem Gebiet, die der Wasserversorgung dienen, haben gegenüber anderen Maßnahmen Vorrang.
Quelle: Regionalplan Südostoberbayern 18 (2020)

FAZIT: STATUS QUO ÖKOLOGIE UND BIODIVERSITÄT

AKTUELLE SITUATION:

Wichtige Lebensräume für Flora + Fauna bieten:
> Eiglwald
> Einige Biotope, FFH-Gebiete, Ausgleichsflächen verbunden mit nachhaltigen, ökologisch besonders wertvollen Beweidungskonzepten
> Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
> Grün- und Frischluftschneise entlang Grünbachtal
> Waldflächen bei Grünbach
> naturnahgestaltete Gärten, Freiflächen

Flächen mit großem Potential zur Steigerung der Biodiversität/ Artenreichtums sind:
> Landschaftsraum entlang der Straßen, Felder
> viele sogenannte „Eh da -Flächen"
> Böschungen der Landschaftsterrassen

ZIELE FÜR DIE WEITERE GEMEINDEENTWICKLUNG:
> Artenreichtum verstärkt auch bei konventioneller Landwirtschaft fördern
> Ausbau einer ökologischen Landwirtschaft
> weitere ökologische Beweidungsprojekte
> Vorhandene Eh da-Flächen ökologisch aufwerten
> Potential für eine artenreiche Lebenswelt im Landschaftsraum entlang der Straßen, Felder nutzen
> Biodiversität der Böschungen steigern
> Ökologisches Bewusstsein bereits bei der jungen Generation fördern u.a. durch Infoveranstaltungen, gemeinsame (Pflanz-)aktionen, usw.. Hierbei unterstützen und Projekte fördern, können u.a. auch bestehende interkommunale Netzwerke (s.Kapitel 1.3)

2.1 LANDSCHAFT, GRÜNRÄUME UND DORFÖKOLOGIE

ÖFFENTLICHE GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Es finden sich in Oberneukirchen teils sehr schön gestaltete öffentliche und private Freiflächen wie z.B. im Pfarrgarten.
Es gibt viele kleine naturnah gestaltete Fußwegeverbindungen mit qualitativen Freiräumen.
In Teilbereichen bestehen jedoch Defizite.
Die Straßen sind teilweise mit Straßenbegleitgrün und Bäumen (Ahornstraße) gestaltet, teils allerdings ökologisch wenig wertvoll. Sie bestehen meist nur aus „normalem" Rasen. Dies trifft auch auf weitere öffentliche Grünflächen zu. Hier besteht noch Potential für eine Aufwertung, auch mit Fokus auf die Förderung von Biodiversität im Gemeindegebiet.

Die natürliche Bewachsung des Hochwasserschutzbeckens ist vorbildlich und Voraussetzung für eine natürliche Lebensraumentwicklung.

Der Spielplatz bildet eine weitere der wenigen öffentlichen Grünflächen. Er ist vor kurzem renoviert worden und mit einem neuen Zaun abgesichert worden.

Der Dorfplatz ist mit schöner abwechselnder Pflasterung optisch gegliedert und wird von den Bürger*innen sehr gut angenommen. Einige Stellplätze sind auf einem „grünen" Belag ausgebildet. Der Platz hinter dem Bankgebäude ist ebenfalls gut gelungen, da die Fläche mit wassergebundenem Material, einer natürlichen Bepflanzung und natürlicher Wegegestaltung aufwartet. Auch die meisten anderen öffentlichen Plätze und Parkplätze sind qualitätsvoll gestaltet und haben ein zum Dorfbild passendes Erscheinungsbild. Es gibt jedoch auch einige Flächen, die großflächig versiegelt sind.

Grünstruktur M 1:4000

FAZIT ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN:

AKTUELLE SITUATION:

> viele kleine natürliche Fußwegeverbindungen mit qualitativen Freiräumen
> viele Flächen ökologisch nicht wertvoll
>> Potential für Steigerung Biodiversität
> Straßen tw. mit Straßenbegleitgrün und Bäumen

EMPFEHLUNGEN FÜR DIE WEITERE ENTWICKLUNG:

> Biodiversität und Artenreichtum fördern u.a. durch Umgestaltung von Rasenflächen zu Blühwiesen, naturnah gestalteten Grünräumen
> Vorhandene Eh da-Flächen ökologisch aufwerten
> Nutzung der Grünflächen beim Schulhaus für erweitertes Angebot im Bereich Sport und Freizeit
> Ausbau eines qualitätsvollen Fuß- und Radwegenetzes, naturnah gestaltete Fußwegeverbindungen hierbei erhalten/ weiter ausbauen.
> soweit möglich Vermeidung von versiegelten Flächen
>> hierdurch wird die Ressource Boden geschützt und eine Resilienz gegenüber Starkregenereignissen und Überhitzung gefördert

PRIVATE GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Im Ort selber befinden sich vor allem private Grünflächen. Aufgrund einer relativ undichten Bebauung in den Wohngebieten sind große Gärten vorhanden mit qualitätsvollem Gehölzbestand.
Auch dank der Festlegungen in den Bebauungsplänen sind die Gärten hauptsächlich mit einheimischen Gehölzen und Pflanzen bepflanzt und oftmals artenreich. In den meisten Gärten befinden sich viele Sträucher, Hecken und Bäume, teilweise sogar Streuobstwiesen oder ein typischer Bauerngarten. Einige Gärten sind jedoch wenig bepflanzt und verfügen über großflächige Rasenbereiche.
Die meisten Einfriedungen sind als Hecken mit vielen verschiedenen Pflanzen ausgeführt. Jedoch sind auch einige sehr hohe, dicht gewachsene Hecken im Ort zu sehen, die abweisend zum öffentlichen Raum hin wirken. Diese Hecken sind oft mit fremdländischen Gehölzen (Thuja) bepflanzt. Wenn die Einfriedung nicht nur durch Hecken ausgebildet ist, sind es meist ortstypische niedrige Einfriedungen mit Holz. Vereinzelt gibt es aber auch hohe Metallzäune oder Gabionen.
Positiv mit Fokus auf das gesamte Ortsbild wirkt der moderate Anteil von versiegelten Flächen.
Teils zeigen sich aber auch in Oberneukirchen Garagenzufahrten / Vorbereiche mit sehr großen zusammenhängenden Pflasterflächen ohne visuelle Unterbrechungen und kompletter Versiegelung.

Blühwiese im Pfarrgarten

Private Streuobstwiese

FAZIT PRIVATE GRÜNFLÄCHEN:

AKTUELLE SITUATION:

> relativ starke Durchgrünung der Wohngebiete
> oftmals sind die Gärten artenreich und mit einheimischen Pflanzen, Hecken und Sträuchern bepflanzt
> tw. Streuobstwiesen / Bauerngärten
> viele ortstypische niedrige Einfriedungen mit Holz oder Verzicht auf Einfriedungen, was sich positiv auf das gesamte Ortsbild auswirkt

EMPFEHLUNGEN FÜR DIE WEITERE ENTWICKLUNG:

> Vermeidung von hohen Einfriedungen mit monostrukturellen, fremdländischen Gehölzhecken und/ oder Einfriedungen aus Metall / Gabionen
> naturnahe Gartengestaltung u.a. mit artenreichen Hecken, heimischen Pflanzen,
> Streuobstwiesen erhalten/ anlegen
> soweit möglich Vermeidung von versiegelten Flächen u.a. im Bereich von Garageneinfahrten, Vorbereichen. Hierdurch wird die Ressource Boden geschützt und eine Resilienz gegenüber Starkregenereignissen und Überhitzung gefördert.

2.2 SIEDLUNGSSTRUKTUR UND ORTSBILD

2.2 SIEDLUNGSSTRUKTUR UND ORTSBILD

LANDNUTZUNG UND SIEDLUNGSSTRUKTUR

Das Gemeindegebiet ist geprägt von der historisch gewachsenen Kulturlandschaft verbunden mit den weitläufigen, landwirtschaftlich genutzten Flächen, Waldflächen und schützenswerten Naturräumen. Zusammen mit einer Vielzahl einzeln stehender Hofstellen, die sich homogen im ganzen Gebiet verteilen, prägen sie das Landschaftsbild und sind Teil des Charakters der Region.

BAUKULTUR UND ORTSBILD

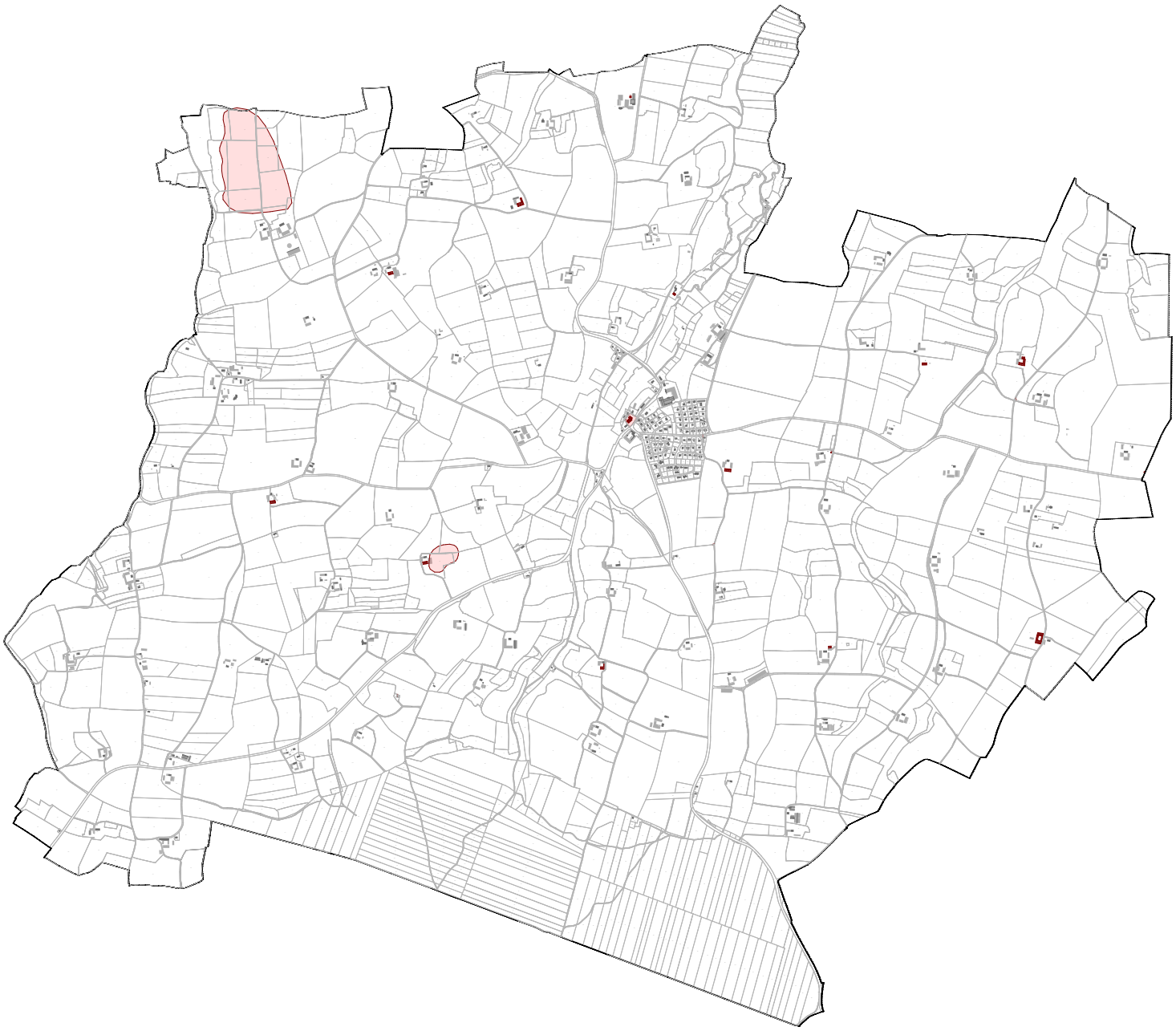
Das Ortsbild wird von der Bevölkerung sehr geschätzt. Vor allem der neu gestaltete Dorfplatz wird von den Bürger*innen gut angenommen. Rund um diesen Platz befinden sich auch baukulturell besonders wertvolle und identitässtiftende Gebäude. Allen voran die Kirche St. Margaretha aus dem 15. Jahrhundert. Nicht nur vom Dorfplatz aus ist sie zu sehen, sondern auch von unterschiedlichen Stellen im Ort sowie außerhalb des Hauptorts ergeben sich sehr schöne Blickbeziehungen. Neben der Kirche sind auch das Gasthaus, die Schule und das Pfarrhaus wichtige ortsbildprägende Gebäude und Identitätsstifter für die Gemeinschaft. Ansonsten gibt es wenig weitere, historisch besonders bedeutsame Gebäude im Hauptort selber. Ein Großteil der Gebäude ist hier ab den 80er Jahren entstanden, primär in Form von Einfamilienhäusern.
Sehr orts- und landschaftsprägend sind jedoch die zahlreichen Hofstellen, die sich über das gesamte Gemeindegebiet verteilen. Sie sind, als wichtiger Teil der gewachsenen Kulturlandschaft, umgeben von vielen landwirtschaftlichen Flächen und generieren die landwirtschaftliche Prägung, die das gesamte Gemeindegebiet besonders auszeichnet. Die Hofstellen bestehen meist aus zwei bis vier großformatigen Gebäudevolumen, die einen Hof umschließen. Aufgrund der Topographie sind sie bereits von Weitem zu sehen. Einige von ihnen sind denkmalgeschützt. Sie stellen die ursprüngliche Bauweise der Region dar und sind identitätsstiftend für den gesamten Ort.

DENKMÄLER

Gemäß Stand 17.04.21 der Denkmalliste gibt es im Gemeindegebiet 18 Baudenkmäler und drei Bodendenkmäler:
Die Baudenkmäler umfassen neben der Kirche St. Margaretha, Wohnstallhäuser und Bundwerkstadel innerhalb von Hofstellen, Feld- und Wegkapellen sowie Bildstöcke innerhalb des Gemeindegebiets.
Bodendenkmäler sind:
> der Grabhügel mit Bestattungen der späten Bronzezeit einer Siedlung der römischen Kaiserzeit bei Mayerhof
> untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Margaretha
> Relikte einer Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Charakteristische und ortsbildprägende Hofstellen im Außenraum

Pfarrkirche St. Margareta



Darstellung Siedlungsstruktur Gemeindegebiet mit Eintragung der Denkmäler o.M.

2.3 VORGABEN BAULEITPLANUNG

BAULEITPLANERISCHE VORGABEN

Ergänzend zu den Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan (s. Kapitel 1.2) und den baurechtlichen Vorgaben, welche sich aus der Lage der Grundstücke im Innenbereich versus Außenbereich gemäß BauGB ergeben, wurden in Oberneurkirchen mittels mehrerer rechtskräftiger Bebauungspläne, Festsetzungen hinsichtlich Maß und die Art der baulichen Nutzung gemacht. Die Festsetzungen werden im Folgenden in Auszügen zusammengefasst, um darauf basierend Handlungsempfehlungen für eine weitere, qualitätsvolle Innenentwicklung geben zu können.

BEBAUUNGSPLÄNE

LEITLWIESE I 1982

Der erste Bebauungsplan der Gemeinde Oberneukirchen wurde 1982 erstellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Leitlwiese" wurde als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

> Die hier festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,25, die Geschossflächenzahl 0,4.

> Die maximale Geschossigkeit ist E+I .

> Alle Wohn- und Nebengebäude sind mit einem Satteldach und einer Neigung von 18-24° zu errichten.

> Die maximale Traufhöhe ab OK Straße liegt bei 6m und bei U+E hangseitig bei 6m und straßenseitig bei 3m.

> Die Dachüberstände sind bei der Traufe auf maximal 1,2m und beim Fortgang auf maximal 1,0m festgesetzt.

> Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,8m ab Straßen-/ Gehweg- OK nicht überschreiten. Durchlaufende Betonsockel oder Säulen sind nicht zulässig. Einfriedungen an Straßen sind als naturfarbene Holzzäune auszubilden.

> Stauräume vor Garagen sind mindestens 5m tief und ohne Einfriedungen zu Verkehrsanlagen auszubilden.

> Wohngebäude sind im EG mit verputzter Fassade auszuführen. Vertikale Holzlatten als Wetterschutz sind an der Wetterseite auch im EG zulässig. Holzanstriche sind in hell bis hellbrauner Farbe möglich.

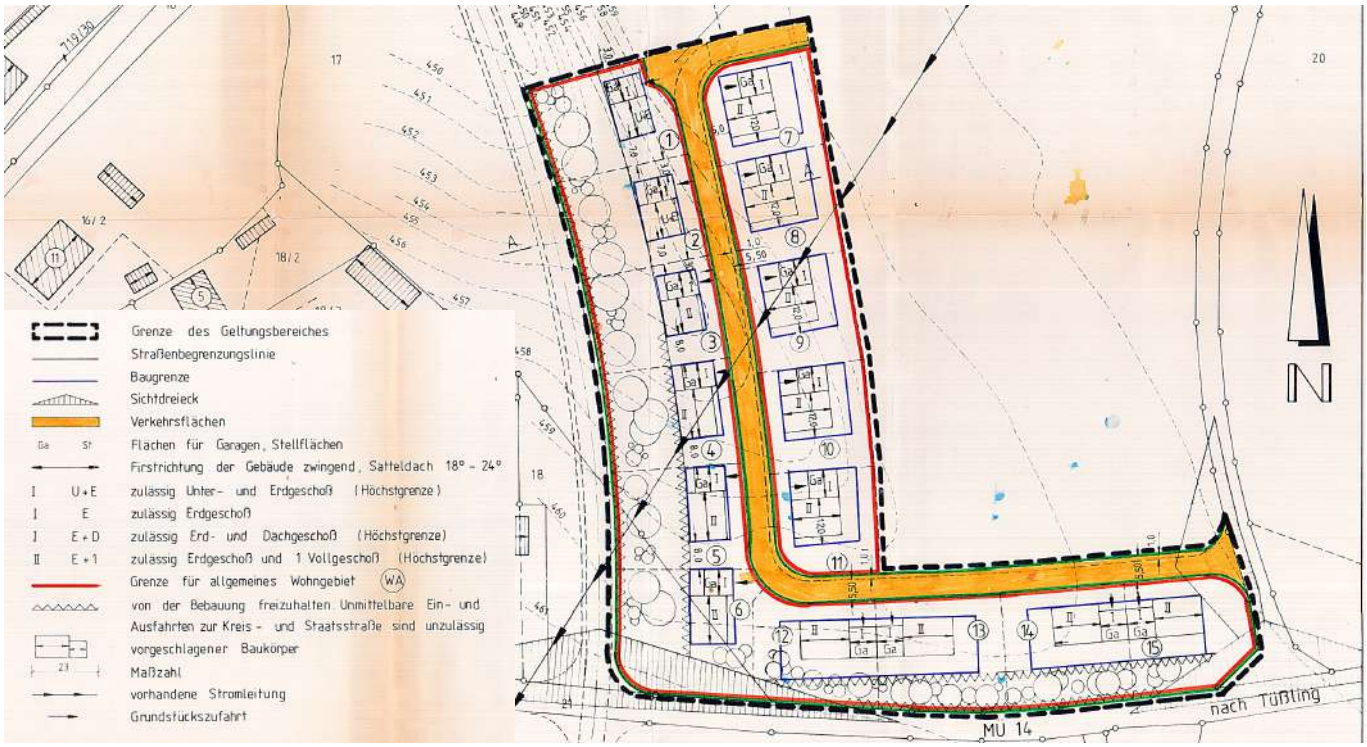
> Fassadenverkleidungen aus Metall, Kunststoff oder Asbestzementplatten sind großformatig nicht zulässig.

> Bei gemeinsamer Grenzbebauung auf den Parzellen 12/13 und 14/15 sind Trauf- und Firsthöhe sowie Dachneigung gleich auszuführen.

LEITLWIESE I - 1. ÄNDERUNG 1997

Die ursprünglichen Parzellen 13, 14 und 15 wurden überplant. Auf den Parzellen sind durch die Änderung nur noch Doppelhäuser zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wurde deutlich erhöht. **Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,6. Die Zahl der Vollgeschosse ist bindend auf zwei festgesetzt worden**. Die Dachneigung ist mit 24-30° im Vergleich steiler. **Die maximale Wandhöhe wurde auf 6,25m erhöht.**

Die OK des FFB darf nicht mehr als 0,2m über der Ok Straße liegen.



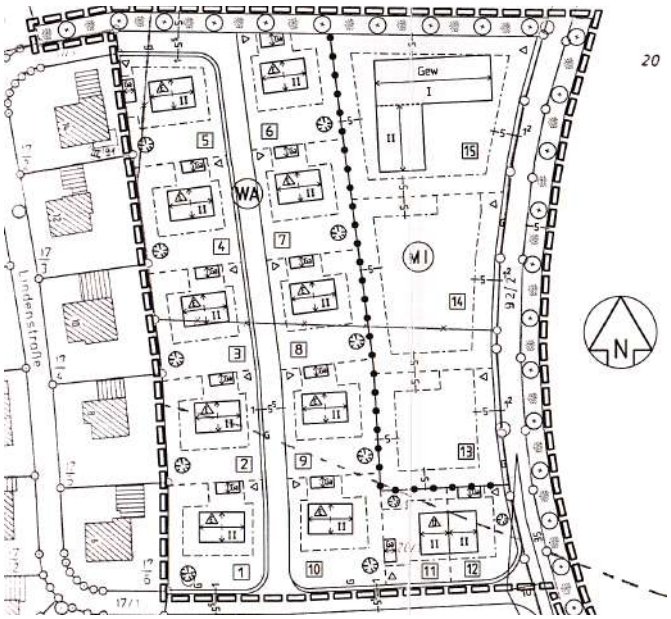
Auszug Bebauungsplan Urplan Leitlwiese I 1982, o.M.

Quelle: Gemeinde Oberneukirchen

Die Doppelhäuser und Garagen, die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut sind, sind trauf-, first- und gestaltungsgleich auszuführen.
Quergiebel sind erlaubt, maximale Breite = 25% der Gebäudelänge, maximale Tiefe = 1,5m

LEITLWIESE II 1997

Der Bebauungsplan Leitlwiese II ist ebenfalls von 1997.
Im Vergleich ist der Bebauungsplan deutlich detaillierter ausgearbeitet als die früheren Bebauungspläne der Gemeinde. Das Gebiet ist im westlichen und südlichen Teil als allgemeines Wohngebiet festgelegt. Im Nordosten sind drei Flurstücke als Mischgebiet festgesetzt. Hier sind keine Tankstellen, Vergnügungsstätten und Gartenbaubetriebe zulässig.
> **Die Grundflächenzahl liegt im allgemeinen Wohngebiet bei 0,4 und die Geschossflächenzahl bei 0,6. Im Mischgebiet liegt die Grundflächenzahl ebenfalls bei 0,4; die Geschossflächenzahl bei 0,7. 2 Vollgeschosse sind zulässig aber nicht bindend. Die maximale Wandhöhe liegt bei II bei 6,25m und bei I+D bei 4,5m.** Im Mischgebiet sind Gewerbebauten auf maximal ein Vollgeschoss, mit einer Wandhöhe von 3,5 m, begrenzt. Wohngebäude im Mischgebiet dürfen wie im WA eine maximale Wandhöhe von 4,50/ 6,25m aufweisen.
> Im allgemeinen Wohngebiet dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden. Die maximale Anzahl der Wohneinheiten beträgt zwei WE pro Grundstück. Lediglich auf Parzelle 11 und 12 sind Doppelhäuser als Grenzbebauung zulässig.
> Die Mindestgröße von Grundstücken beträgt 600m² pro Einzelhaus und 350m² pro Doppelhaus im WA. Im MI 2000m² für Parzelle 15. Die Parzellen 13 und 14 haben keine Festsetzung.
> Haupt- und Nebengebäude sind einheitlich zu gestalten.
Die Doppelhäuser und Garagen, die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut sind, sind trauf-, first- und gestaltungsgleich auszuführen. Der Baukörper muss einen länglichen Grundriss aufweisen (mind. 5 : 4).
> Die OK des FFB darf nicht mehr als 0,2m über der Ok Straße liegen.
> Bei II Vollgeschossen wird die Dachneigung auf 24-30° festgelegt. Bei E+D auf 24-35°.Es sind nur Satteldächer zugelassen. Firstrichtung = mittig und längs. Ungleiche Dachneigungen der beiden Dachflächen sind nicht zulässig. Die Dachüberstände sind bei der Traufe auf maximal 1,0m und beim Fortgang auf maximal 0,8m festgesetzt.
> Bei E+D ab DN 35° sind stehende Giebelgauben zulässig. Bei E+D sind ebenfalls Zwerchgiebel erlaubt. Quergiebel sind bei allen Gebäuden mit einer maximalen Tiefe = 1,5m zulässig. Alle Giebel dürfen 25% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Solaranlagen sind zulässig.
> Ausgewogene Fassadengliederung mit stehendformatigen Öffnungen. Möglichst wenig verschiedene Fensterformate. Balkone in Holz- oder Stahlkonstruktion. Dachmaterial sind naturrote Ziegel. Als Fassadenmaterial sind einheitlich verputztes Mauerwerk und Holzverkleidungen zulässig.
> Garagen sind nur in den dafür vorgesehen Flächen zulässig. Die mittlere Wandhöhe beträgt maximal 3m. Stauräume vor Garagen sind mindestens 5m tief auszubilden.
> Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,0m ab Straßen-/ Gehweg- OK nicht überschreiten. Durchlaufende Betonsockel oder Säulen dürfen nicht über die natürliche Gelände- OK ragen. Einfriedungen an Straßen sind als Holzzäune mit vertikaler Lattung auszubilden. Einfriedungen zwischen Grundstücken können auch mit bodenständig hinterpflanzten Sträuchern als Maschendrahtzaun mit maximaler Höhe von 1,0m ausgeführt werden.
> Innerhalb der Sichtdreiecke sind Einfriedungen und Anpflanzungen (außer einzelne Hochstämme) unter 0,8m auszubilden. Bauliche Anlagen sind in Sichtdreiecken unzulässig. Abfallbehälter sind zu integrieren.
Zufahrten dürfen nicht asphaltiert werden (Kies, Rasengittersteine, Pflastersteine oder Plattenbelag mit Grasfuge, Granit). Unbebaute Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu bepflanzen. Pro 300m² nicht bebautem Grundstück ist ein Laubbaum heimischer Art zu pflanzen. Die Gestaltung des Fußweges wird mit Kies empfohlen.

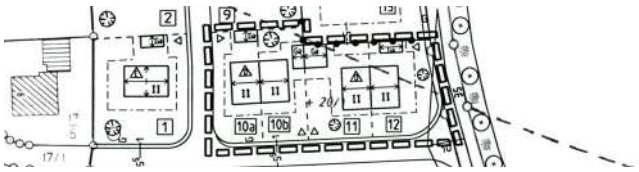


Auszug Bebauungsplan Leitlwiese II 1997, o.M.
Quelle: Gemeinde Oberneukirchen

2.3 VORGABEN BAULEITPLANUNG

LEITLWIESE II - 1. ÄNDERUNG 1997

Alle Vorgaben bleiben durch die 1. Änderung unberührt. Bauparzelle 10 wird lediglich aufgeteilt und eine Doppelhausbebauung zugelassen. Bei Bauparzelle 11 ändert sich hierdurch die Garagenposition.



Auszug Bebauungsplan Leitlwiese II 1.Änderung 1997, o.M.
Quelle: Gemeinde Oberneukirchen

LEITLWIESE II - 2. ÄNDERUNG 2002

In der 2. Änderung wird die Bauparzelle 14 in zwei Parzellen aufgeteilt. Die neuen Bauparzellen 13 und 14 werden als allgemeines Wohngebiet festgelegt und nur noch Parzelle 15 und 16 als Mischgebiet. Es gelten weiterhin die Festlegungen des Urplanes.

Auszug Bebauungsplan Leitlwiese II 2.Änderung 2002, o.M.
Quelle: Gemeinde Oberneukirchen

GROßFELD I 1984

Der Bebauungsplan Großfeld I ist etwas detaillierter als der Bebauungsplan Leitlwiese I. Vor allem in Bezug auf den Baukörper und dessen Gestaltung. Im Folgenden auch hierzu eine Zusammenfassung in Auszügen:

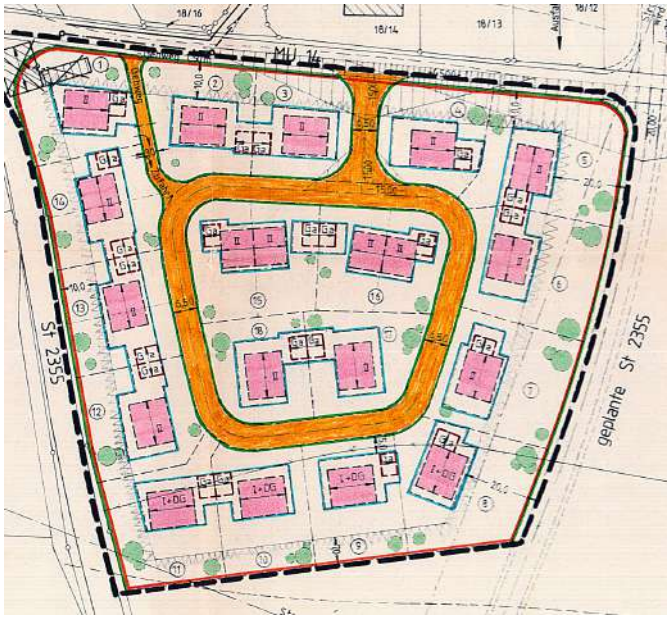
> Festlegung als allgemeines Wohngebiet. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Maximal zwei WE pro Parzelle (Ausnahmen möglich).

> Die Grundflächenzahl beträgt 0,25 und die Geschossflächenzahl 0,5. Bei Bauparzelle 5,6,7,8,15 und 16 nur 0,18 und 0,36. I+D und II sind die zulässigen Geschossigkeiten.

> Alle Wohn- und Nebengebäude sind mit einem Satteldach und einer Neigung bei II Vollgeschossen von 25-28° und bei I+ D 28-35° zu errichten. Das Dach der Garage muss gleich sein. Bei einer Grenzbebauung sind die Gebäude trauf-, first- und gestaltungsgleich auszuführen. Die OK des FFB darf nicht mehr als 0,3m über der Ok Straße liegen. Die maximale Wandhöhe liegt bei I+D bei 3,75m. Die Dachüberstände sind bei der Traufe auf 0,5-1,0m und beim Ortgang auf 0,7-1,2m festgesetzt.

> Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,8m ab Straßen-/ Gehweg- OK nicht überschreiten. Durchlaufende Betonsockel oder Säulen sind nicht zulässig. Einfriedungen an Straßen sind als naturfarbene Holzzäune auszubilden. Einfriedungen zwischen Grundstücken sind mit bodenständig hinterpflanzten Sträuchern als Maschendrahtzaun mit maximaler Höhe von 1,0m auszuführen. Stauräume vor Garagen sind mindestens 5m tief und ohne Einfriedungen zu Verkehrsanlagen auszubilden. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Einfriedungen und Anpflanzungen (außer einzelne Hochstämme) unter 0,8m auszubilden. Bauliche Anlagen sind in Sichtdreiecken unzulässig. **Pro 300m² nicht bebautem Grundstück ist ein Laubbaum heimischer Art zu pflanzen. Mindestpflanzhöhe 1,5m.**

> Der Baukörper muss einen länglichen Grundriss aufweisen (mind. 5 : 4). Firstrichtung = mittig und längs. Baukörper sollen einen ruhigen und geschlossenen Eindruck vermitteln. Dachflächen sind rechteckig auszuführen. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Dachmaterial sind ziegelrote bis rotbraune Dachziegel.



Auszug Bebauungsplan Großfeld I 1984, o.M.
Quelle: Gemeinde Oberneukirchen

Entlang der Grenzen des Geltungsbereichs ist eine Schutzzone festgelegt, die von Bebauung freizuhalten ist.

GROßFELD II 1992

> Festlegung als allgemeines Wohngebiet. Einzelhäuser sind mit maximal 2 WE zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung ist etwas höher als im B-Plan Großfeld I. **Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,3, die Geschossflächenzahl 0,6. Die Geschossigkeit maximal II. Die Mindestgröße von Grundstücken beträgt 600m² pro Einzelhaus und 300m² pro Doppelhaus.**

> Es sind nur Satteldächer zugelassen. Die vorgegebene Dachneigung liegt bei 24-35°. Der Baukörper muss einen länglichen Grundriss aufweisen (mind. 5 : 4). Firstrichtung = mittig und längs. Baukörper sollen einen ruhigen und geschlossenen Eindruck vermitteln. Die maximale Wandhöhe liegt bei II bei 6m. Dachflächen sind rechteckig auszuführen. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Dachmaterial sind ziegelrote Dachziegel oder Dachpfannen. Dachflächenfenster sind in Einzelgröße bis 0,8m², pro Dachseite max. 2, bei RH und DH maximale ein Fenster, zulässig. Dachrinnen u.Ä. sind in der Farbe des Daches auszuführen. Solaranlagen sind zulässig. Die Dachüberstände sind bei der Traufe auf maximal 1,0m und beim Ortgang auf maximal 0,8m festgesetzt. Bei E+D Häusern sind Dachgauben von 32-35° DN erlaubt.

> Außenfassaden sind verputzt, gestrichen oder holzverschalt auszuführen. Auffällige, unruhige Putzstrukturen und schwarzer Holzanstrich sind unzulässig. Alle Seiten sind gleichfarbig auszuführen. Ortsfremde Materialen (Asbestzement, Kunststoff, Spaltklinker, Glasbausteine,...) sind unzulässig. Ausgeglichene Fassadengestaltung durch stehende rechteckige Fenster, Sprossenunterteilung möglich. Möglichst wenig verschiedene Fensterformate.

Auszug Bebauungsplan Großfeld II 1992, o.M.
Quelle: Gemeinde Oberneukirchen

> Garagen sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig (Ausnahme NA < 6m² und Pergolen). Grenzbebauung ist seitlich und an der hinteren Grundstücksgrenze auf einer Länge von 10m erlaubt. Fläche maximal 50m². Garagen, die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut sind, sind trauf-, first- und gestaltungsgleich auszuführen. Die mittlere Wandhöhe beträgt maximal 2,75m. Stauräume vor Garagen sind mindestens 5m tief auszubilden. Die Firstrichtung bei angebauten Garagen muss parallel oder senkrecht zum First des Hauptgebäudes verlaufen.

> Zufahrten dürfen nur mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden (z.B. Verbundpflaster, Betongittersteine, Rasenpflaster).

Die OK der Rohdecke darf nicht mehr als 0,2m über der Ok natürliches Gelände liegen. Dessen Höhenlage darf außerhalb der bebauten Fläche nicht verändert werden.

Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,1m ab Straßen-/ Gehweg- OK nicht überschreiten. Sockel sind nicht zulässig. Einfriedungen an Straßen sind als Holzlattenzäune oder Laubgehölzhecken auszubilden. Einfriedungen zwischen Grundstücken sind mit bodenständig hinter- und vorgepflanzten Sträuchern als Maschendrahtzaun oder offene Holzzäune mit maximaler Höhe von 0,8m auszuführen. Abfallbehälter sind zu integrieren. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Einfriedungen und Anpflanzungen (außer einzelne Hochstämme) unter 0,8m auszubilden.

Bauliche Anlagen sind in Sichtdreiecken unzulässig.

Pro 250m² Grundstücksgröße ist ein hochwüchsiger Laubbaum heimischer Art zu pflanzen. Mindestpflanzhöhe 2m. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

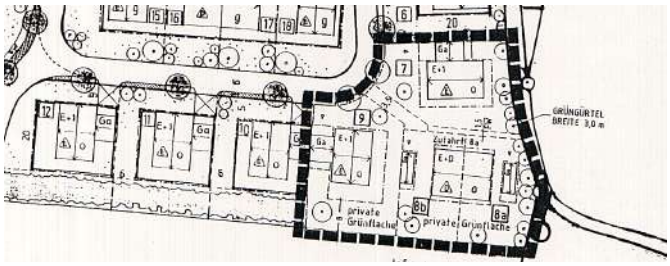
GROSSFELD II - ERWEITERUNG 1995

1995 wurde der Bebauungsplan Großfeld II um die Bauparzellen 7, 8a, 8b und 9 im Südosten erweitert.

> **Auf Bauparzelle 7 und 9 sind nur Einzelhäuser zulässig, es gilt die Geschossigkeit II. Bei Bauparzelle 8a und 8b werden Doppelhäuser vorgesehen. Hier gilt die Geschossigkeit E+D. Das Dachgeschoss als Vollgeschoss ist aber zulässig. Die maximale Wandhöhe bei E+D beträgt 4,5m.** Die Garagenbreite ist auf 3,5m und die Länge einschließlich Nebenanlagen maximal 10m.

> Die Zufahrt zu Bauparzelle 8a ist auf 3m begrenzt und muss mit einem wasserdurchlässigen Belag hergestellt werden. Die Stichstraße zu 8a und b ist öffentlich und 3,5m breit. Bei Parzelle 8a,b und 7 muss im Osten ein 3m breiter Grüngürtel erstellt werden.

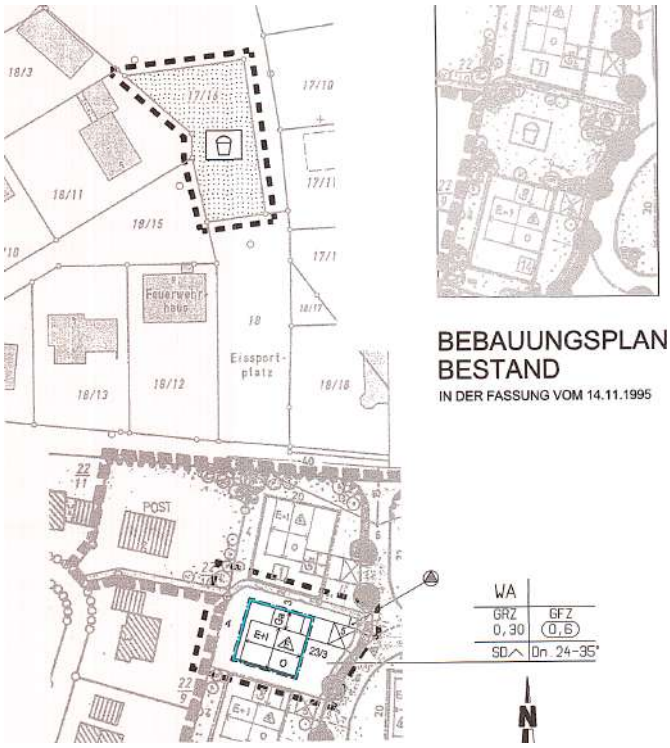
2.3 VORGABEN BAULEITPLANUNG



Auszug Bebauungsplan Großfeld II Erweiterung 1995, o.M.
Quelle: Gemeinde Oberneukirchen

GROßFELD II - ÄNDERUNG 2005

Der auf Bauparzelle festgesetzte Spielplatz, sollte verlegt werden und durch eine normale Wohnbebauung ersetzt werden. Diese Änderung im Bebauungsplan wurde bis heute nicht umgesetzt.



Auszug Bebauungsplan Großfeld II Änderung 2005, o.M.
Quelle: Gemeinde Oberneukirchen

GROSSFELD SÜD 2013

Der Geltungsbereich wurde als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

> Wohngebäude sind mit maximal 2 WE zulässig. Parzelle 1-19 + 23-28 nur Einzelhäuser, Geschossigkeit II. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4; die Geschossflächenzahl 0,45. Bei Bauparzelle 20a -22b sind Doppelhäuser zulässig. #

> Geschossigkeit II. Die Grundflächenzahl beträgt 0,5, die Geschossflächenzahl 0,55.

Die Mindestgröße von Grundstücken beträgt 600m² pro Einzelhaus und 400m² pro Doppelhaus.

> Die Dachform ist für HG und NG als Satteldach festgelegt. Die Vorgabe zur Dachneigung DN liegt auf den Parzellen mit II VG bei 22-30° (max. Wandhöhe Traufseite 6,0m) und bei E+D bei 22-35° (max. WH Traufseite 5,0m). Die maximale Firsthöhe liegt bei II bei 8,60m. Die mittlere Wandhöhe von NG und GA darf 3,0m nicht überschreiten. Der Baukörper von Wohngebäuden muss einen länglichen Grundriss aufweisen (mind. 5 : 4). Die OK der Rohdecke darf nicht mehr als 0,2m über der Ok der Erschließungsstraße liegen. Die Höhenlage des natürlichen Geländeverlaufs darf max. um 0,5m angepasst werden mit einem Grenzabstand von mind. 2m.

> Dachflächen sind rechteckig und im gleichen Neigungswinkel auszuführen. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Stehende Dachgauben sind nur bei Dächern ab 30° und E+D zulässig. Bei II VG sind sie unzulässig. Abstand zur Dachkante mind. 1,5m. Zwerchgiebel sind nur bei E+D zulässig. Max. Breite = 30% der Länge. Firstgleiche Quergiebel sind unzulässig. Dachflächenfenster sind zulässig.

> Die Dachüberstände sind bei der Traufe auf maximal 1,0m und beim Ortgang auf maximal 0,8m festgesetzt. Der Dachüberstand bei Garagen beträgt max. 0,6m. Dachmaterial sind harte, matte Bedachungen in Erdtönen. Solaranlagen sind zulässig und in die Dachflächen zu integrieren.

Garagen sind dem HG anzupassen, bei Grenzständigkeit dem Nachbargebäude. Stauräume vor Garagen und Carports sind mindestens 5m tief auszubilden.

> Einfriedungen an öffentlichen Flächen sind mind. zur Hälfte mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Nadelgehölze sind unzulässig. Einfriedungen an Straßen sind offene Holzzäune oder Metallzäune mit senkrechter Struktur, H= max. 1,0m. Hinterpflanzung mit heimischen Gehölzen. Zwischen Gelände und UK Zaun = 10cm. Massive Zaunsockel aus Beton dürfen nicht über OK Gelände hinaus ragen. Geschlossene Einfriedungsmauern oder Gabionen dürfen max. L= 3,0m betragen. Abstand zwischen Einzelelementen = mind. 2,0m. H= max. 1,0m. Stützmauern sind unzulässig. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Einfriedungen und Anpflanzungen unter 0,8m auszubilden. Bauliche Anlagen sind in Sichtdreiecken unzulässig. Einzelbaumpflanzungen sind abzustimmen.

> Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern und darf für Eigenzwecke genutzt werden.

Bei privaten Grünflächen muss pro 300m² Grundstücksgröße ein hochstämmiger Baum heimischer Art aus der Pflanzliste gepflanzt werden.

Für die neue Siedlungsfläche wurde als Ausgleichsfläche Fl. Nr. 39/5 bestimmt. Aus artenarmen Futtergrünland soll hier ein naturnaher Bachlauf mit Begleitgrün entstehen.

Auszug Bebauungsplan Großfeld Süd 2013, o.M.
Quelle: Gemeinde Oberneukirchen

FAZIT // VORGABEN BAULEITPLANUNG

FACHPLANERISCHE AUSWERTUNG:

Aus der Gesamtschau sowie dem Vergleich der geltenden Bebauungspläne ergibt sich folgende Auswertung:

> detaillierte Bebauungspläne in Bezug auf Fassaden- und Gebäudegestaltung, sowie Freiraumgestaltung

> qualitätsvolle Vorgaben zur Freiraumgestaltung und den Einfriedungen

> in Teilbereichen wurden Vorgaben zur maximalen Anzahl an Wohneinheiten je Haus gemacht sowie Mindestgrundstücksgröße für Haustypen festgesetzt.

> vielfach wurden Einzelhäuser mit nur 1WE realisiert

> im jüngsten Bebauungsplan (Großfeld Süd 2013) wird eine hohe GRZ, darauf bezogen aber eine niedrige GFZ vorgesehen. Dies führt in der Umsetzung zu einer hohen Flächenversiegelung bei gleichzeitig prozentual wenig weiterem Wohnraum.

FACHPLANERISCHE EMPFEHLUNGEN ZUR NACHHALTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG :

> mit Fokus auf die bessere Nutzung bestehender Innenentwicklungspotentiale und eine nachhaltige, ressourcenschonende Siedlungsentwicklung wird in Teilbereichen eine Anpassung/ Änderung der Bebauungspläne empfohlen. Zudem sollte künftig forciert werden, dass mehr als 1WE je freistehendem Gebäude/ Grundstück umgesetzt wird. Dies auch unter Berücksichtigung des demographischen Wandels, infolgedessen zunehmend Bedarf an kleineren, barrierefreien Wohnungen und Mehrgenerationenwohnen besteht.

> es sollte bindend eine Geschossigkeit von mindestens II+D festgesetzt werden, auch wird eine Anpassung der zulässigen Wandhöhen empfohlen.

2.4 BEVÖLKERUNG, DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG

DEMOGRAPHIE

Insgesamt hat die Gemeinde 859 Einwohner (Stand 12/2020). Nach einer Abnahme der Bevölkerung seit der Nachkriegszeit war seit Ende der 80er Jahre wieder ein leichter Bevölkerungsanstieg zu verzeichnen. In den letzten Jahren ist die Bevölkerungszahl jedoch wieder leicht zurückgegangen. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung mit 41,4 Jahren ist aktuell niedriger als der Durchschnitt im Landkreis Mühldorf a.Inn, dem Regierungsbezirk Oberbayern und dem Freistaat Bayern.

DEMOGRAPHIE PROGNOSE

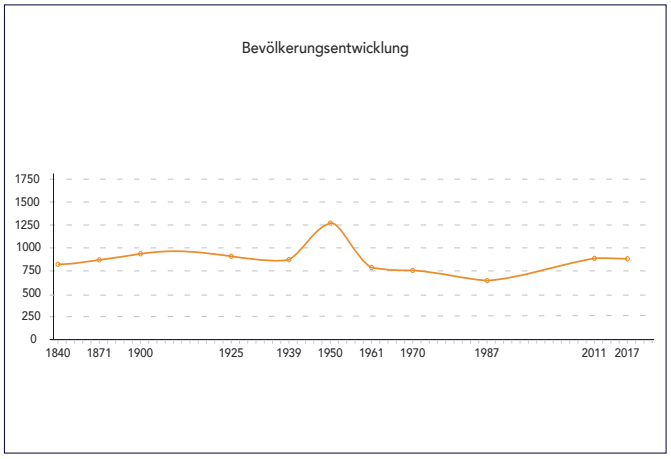
Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert für Oberneukirchen eine Bevölkerungsabnahme bis 2031 auf 790 Einwohner, auch der Vitalitätscheck bestätigt einen zu erwartenden leichten Rückgang. Die Abnahme für das Gemeindegebiet beläuft sich somit auf rund -7,2%. Oberneukirchen ist eine der wenigen Gemeinden in Oberbayern, die mit einem Bevölkerungsrückgang zu rechnen haben. Prognostiziert wird ein Anstieg des Durchschnittsalters in fast allen oberbayerischen Gemeinden. In der Gemeinde Oberneukirchen steigt das Durchschnittsalter bis 2031 voraussichtlich um 3,1 Jahre (2017: 41,4 Jahre; 2031: 44,5 Jahre). Dieser prognostizierte Anstieg lässt das Durchschnittsalter in der Gemeinde zwar anstiegen, es befindet sich aber noch unter den Werten für den Landkreis Mühldorf a. Inn und dem Durchschnittsalter in ganz Bayern. Der Anstieg ist vor allem auf den deutlichen Zuwachs an über 65-Jährigen zurückzuführen. Dabei extrem stark die Gruppe der 65- bis ca. 75-Jährigen.

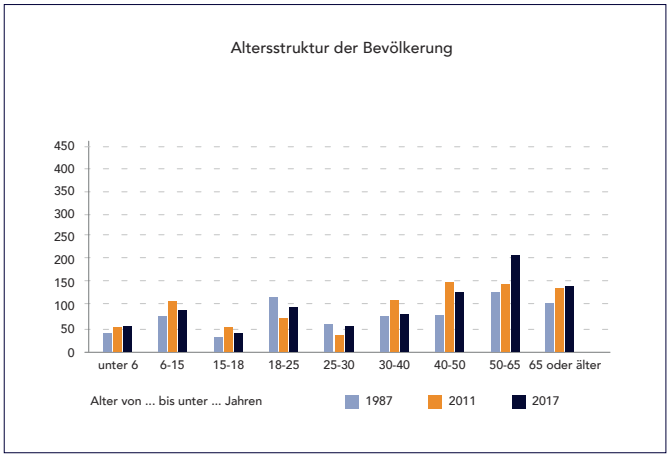
Im Detail ist der prozentuale Zuwachs/ Rückgang in den einzelnen Altersgruppen wie folgt zu erwarten:

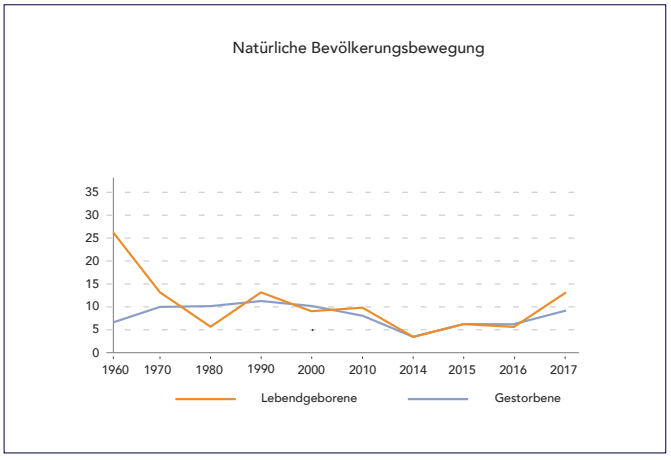
unter 18-Jährige	-10,6%
18- bis unter 40-Jährige	-13,3%
40- bis unter 65-Jährige	-25,6%
65-Jährige oder Ältere	+50,6%

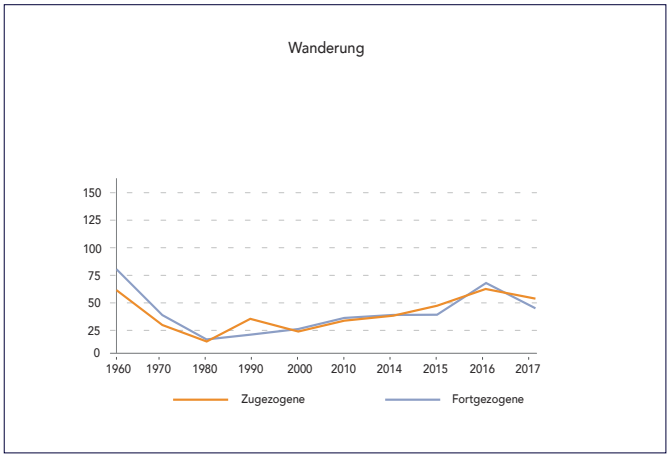
Im Detail sind die unter 18-Jährigen wie folgt gegliedert:

unter 3-Jährige	-13,0%
3- bis unter 6-Jährige	-12,7%
6- bis unter 10-Jährige	+6,6%
10- bis unter 16-Jährige	-11,9%
16- bis unter 19-Jährige	-6,8%









Mit einem Zuwachs von über 50% sind die 65-Jährigen oder Älteren die mit Abstand am stärksten zunehmende Gruppe. Die sich daraus ergebenden Bedarfe müssen bei der weiteren Gemeindeentwicklung berücksichtigt werden. Dies umfasst eine seniorengerechte Nahversorgung, (Tages-)Pflegeeinrichtungen, ein gutes, seniorengerechtes Mobilitäts- und Freizeitangebot ebenso wie barrierefreie, zentrumsnahe Wohnungen. Bestehende bzw. in den nächsten Jahren zu erwartende Versorgungslücken gilt es zu schließen, damit auch für diese Zielgruppe Oberneukirchen ein attraktiver Wohn- und Lebensstandort bleibt.

Erklärtes Ziel der Gemeinde ist es aber gleichermaßen auch, attraktiv für einheimische Familien und die jüngeren Generationen zu sein/ zu bleiben, um so einem weiteren Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken. In der Gruppe der unter 18-Jährigen wird derzeit lediglich die Zahl der 6- bis unter 10-Jährigen als leicht steigend prognostiziert. Sonst ist die Zahl rückläufig. Hier wäre ein Anstieg wünschenswert. Damit dies gelingen kann, ist der Erhalt/ Ausbau eines bedarfsgerechten Angebots auch für die jüngere Generation wichtiges Ziel für die künftige Gemeindeentwicklung. Dazu zählen eine flexible Kinderbetreuung in Form eines Kindergartens und mehr Angebote für Kinder und Jugendliche im Bereich Freizeit und Sport, sowie eine gute Anbindung an den ÖPNV / ein gutes Mobilitätsangebot.

Oberneukirchen soll auch zukünftig attraktiv für alle Oberneukirchner*innen sein. Ein Wegzug von jungen Bürger*innen soll vermieden werden und ein Verbleib in Oberneukirchen auch im hohen Alter soll möglich sein.

Quellen zur Statistik :
Bayerisches Landesamt für Statistik 03.2018 / 07.2019,
Demographie-Spiegel für Bayern bis 2031

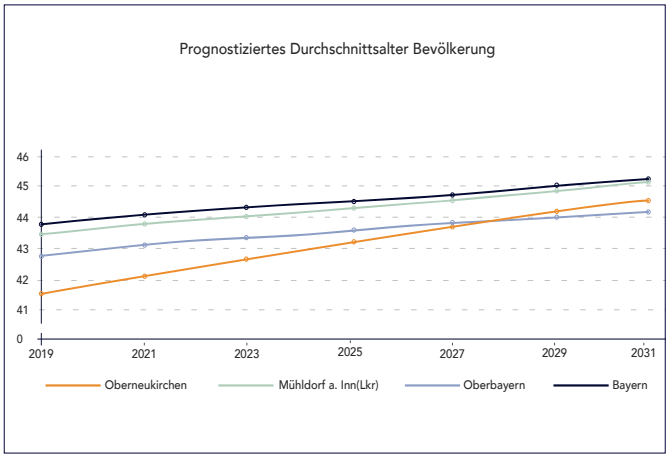
FAZIT DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG

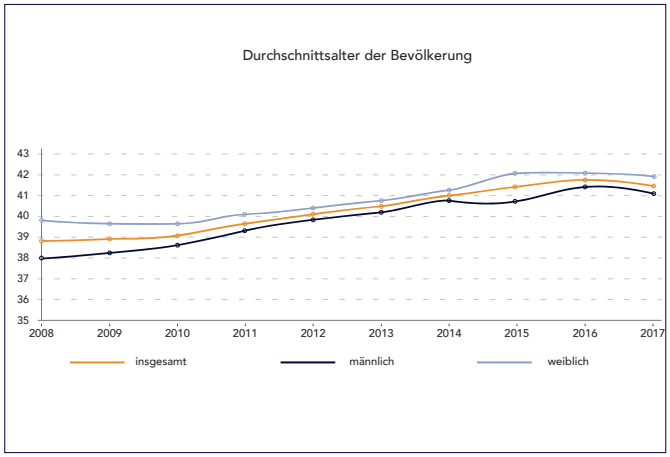
AKTUELLE SITUATION:

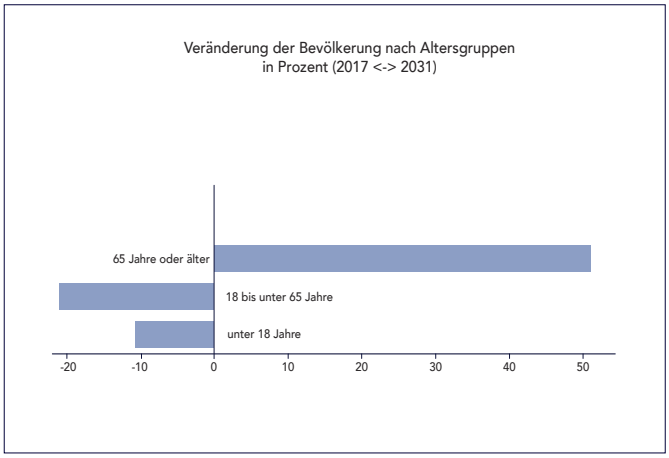
> im bayernweiten Vergleich überdurchschnittlich junge Bevölkerung, allerdings auch in Oberneukirchen prognostizierter Anstieg des Durchschnittsalters mit folgender Prognose für die nächsten Jahre:
>> insgesamt Bevölkerungsrückgang
>> starker Anstieg der über 65-Jährigen
>> demographischer Wandel

FACHPLANERISCHE EMPFEHLUNGEN :

> die daraus resultierenden Bedarfe gilt es bei der künftigen Ortsentwicklung unbedingt zu berücksichtigen, damit verbunden ist der Ausbau von:
>> generationengerechtem Betreuungs-, Mobilitäts- und Freizeitangebot
>> Erweiterung des Wohnraumangebots unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung







2.5 DASEINSVORSORGE, SOZIALES + KULTURELLES LEBEN

GRUND- UND NAHVERSORGUNG

Die Nahversorgung ist in Oberneukirchen mittelfristig gesichert. Das Angebot des Dorfladens wird sehr geschätzt. Es gibt ein Gasthaus, eine Bank, einen Frisör und seit kurzem auch eine Eisdiele. Ein weiteres Gasthaus in Holzmann ist ein beliebter Treffpunkt. Die Konzentration der Nahversorgung rund um den Dorfplatz ist vorteilhaft (kurze Wege).

MEDIZINISCHE VERSORGUNG

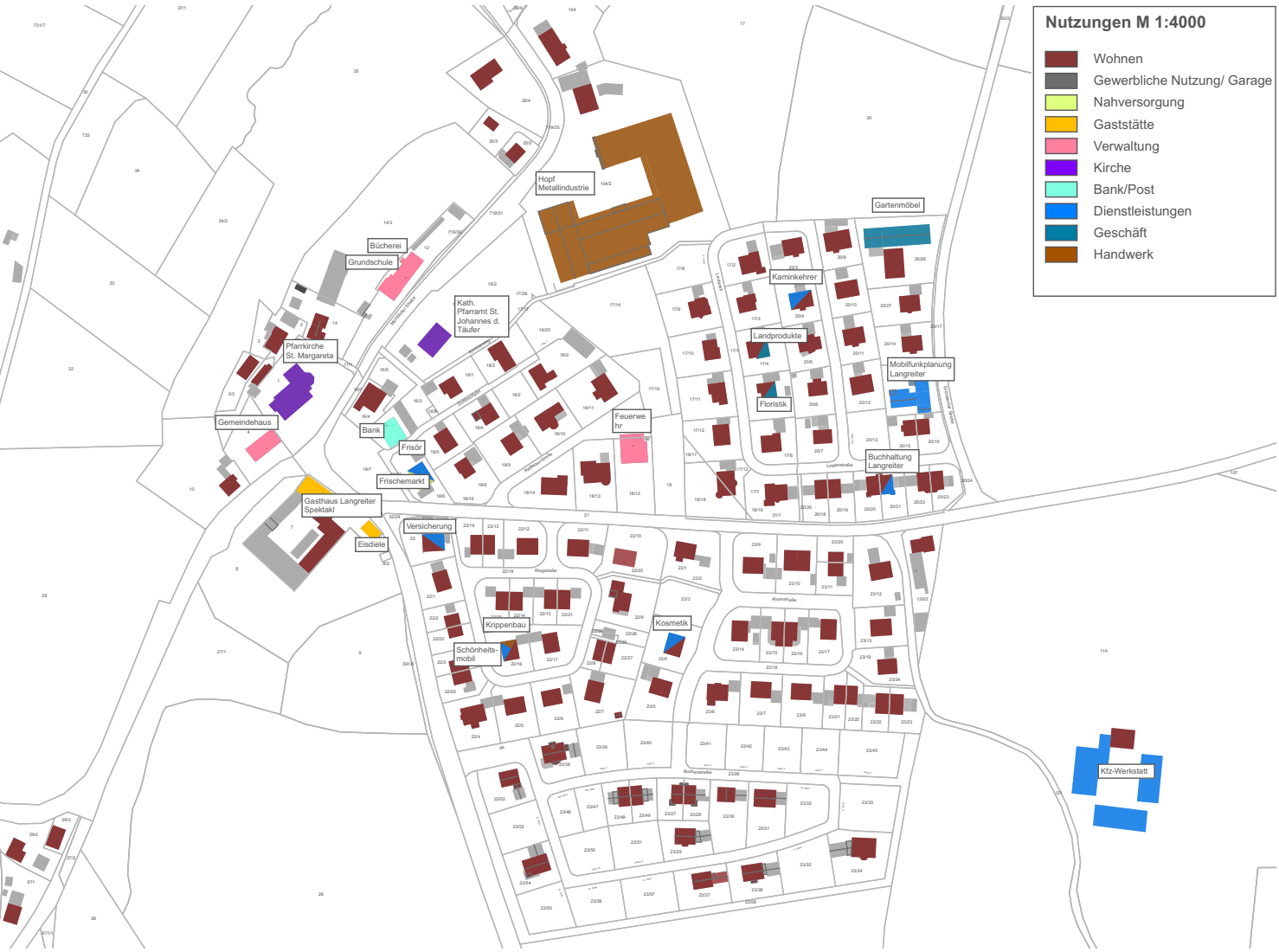
In Oberneukirchen gibt es aktuell kein Angebot an medizinischer Versorgung. Das nächste Angebot befindet sich in den Nachbargemeinden Polling, Tüßling, Garching a.d. Alz und dem Doppel-Oberzentrum Mühldorf a. Inn und Waldkraiburg.

GEHOBENE DASEINSVORSORGE

Auch die gehobene Daseinsvorsorge wird über das Doppel-Oberzentrum gedeckt.
Hier gilt es eine gute Erreichbarkeit langfristig zu sichern/ auszubauen. Insbesondere auch mit Fokus auf Bürger*innen, die autark nicht den MIV (Motorisierten Individualverkehr), ein eigenes Auto nutzen können. Dies gilt insbesondere für Senioren, Kinder und Jugendliche.

ANGEBOTE FÜR DIE JÜNGERE GENERATION

In Oberneukirchen gibt es aktuell eine Grundschule mit zwei Grundschulklassen im Verbund mit der Grundschule Taufkirchen. In Oberneukirchen besteht Bedarf, das Angebot infolge hoher Kinderzahl zu erweitern. Ein Kindergarten ist bislang nicht vorhanden. Die Kinder gehen bislang überwiegend in den Kindergarten in Taufkirchen. Der Bedarf an einer Kinderbetreuung vor Ort ist jedoch groß. Hier soll



Darstellung
Nutzungen M 1:4000

zeitnah das Angebot erweitert werden. Gewünscht wird zudem ein für die Jugendlichen attraktiver Jugendtreff.

ANGEBOTE FÜR DIE ÄLTERE GENERATION

Für Senioren gibt es bislang keine gesonderten Einrichtungen, wie etwa eine Tagespflege oder Betreutes Wohnen. Ein Seniorenclub ist aber vorhanden. Er ist bei den Bürger*innen beliebt und bietet - allerdings nicht regelmäßig - Treffen, Vorträge und Unternehmungen an.

GEMEINSCHAFTSLEBEN

Oberneukirchen hat ein sehr aktives Gemeinschaftsleben mit einem starken dörflichen Zusammenhalt. Die Gemeinschaft und das „Jeder kennt Jeden" wird von den Bürger*innen besonders geschätzt. Zu diesem guten Gemeinschafts- und Dorfleben trägt maßgeblich das sehr aktive Vereinsleben bei. 17 Vereine bereichern mit viel Engagement und Tatkraft das öffentliche Leben im Ort.

Quelle und mehr Informationen:http://www.oberneukirchen.de/content/die-oberneukirchener-vereine (02/2021)

KUNST UND KULTUR, FREIZEIT UND ERHOLUNG

Die Pfarrkirche St. Margareta ist mit ihrem kunstvollen äußeren und inneren Erscheinungsbild stark ortsbildprägend und von besonderer kulturhistorischer Bedeutung. Das Gebäude stammt aus dem 15. Jahrhundert und hat im Laufe der Zeit einige An- und Umbauten erlebt.
Neben Veranstaltungen durch die Vereine finden im Gemeindehaus Veranstaltungen statt. Es gibt das Angebot einer Bücherei, wobei aktuell hierfür Räume im Schulhaus genutzt werden. Weitere Kultur- und Freizeiteinrichtungen findet man im nahen Waldkraiburg sowie Mühldorf a. Inn.

Der attraktive Landschaftsraum lädt zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Es gibt einen Fußballplatz, eine Stockbahn und einen Spielplatz in Oberneukirchen.
Die Erholungsmöglichkeiten werden von den Bürger*innen als sehr positiv bewertet. Vor allem die Auwälder und die Wege entlang der Bachläufe mit ihren Biotopen werden als sehr erholsam und schön beschrieben. Hier kann man wunderbar spazieren gehen. An den Bachläufen gibt es Möglichkeiten zum Spielen für die Kinder.

Quelle und mehr Informationen: http://www.oberneukirchen.de/content/geschichte-unserer-pfarrkirche (02/2021)

Quelle und mehr Informationen: http://www.oberneukirchen.de (02/2021)

FAZIT DASEINSVORSORGE, SOZIALES + KULTURELLES LEBEN:

STÄRKEN IM GEMEINDEGEBIET SIND:

> sehr gute Dorfgemeinschaft, verbunden mit einem aktiven Vereinsleben und einem großen ehrenamtlichen Engagement
> gute Grundversorgung
> Grundschule (allerdings mit Bedarf an einer weiteren Klasse)
> Bücherei, Spiel- und Fußballplatz, Stockbahn
> kulturelle Veranstaltungen, welche häufig verbunden sind mit einer Förderung des Brauchtums
> hoher Erholungswert im Landschaftsraum

BESTEHENDE DEFIZITE SIND:

> kein erweitertes (Betreuungs-)Angebot für Senioren
> kein Kindergarten und kein Jugendtreff

ZIELE FÜR DIE KÜNFTIGE GEMEINDEENTWICKLUNG:

> Erweiterung eines generationengerechten (Betreuungs-)Angebots
> Langfristige Sicherung der guten Grundversorgung

Pfarrkirche St. Margareta

Grundschule Oberneukirchen

2.6 (LAND-) WIRTSCHAFT, GEWERBE

2.6 (LAND-) WIRTSCHAFT, GEWERBE

FIRMEN, BETRIEBE UND HANDWERK

Im Gemeindegebiet gibt es Betriebe aus dem Bereich Baugewerbe wie Tiefbau, Pflasterbau, Brennholz, Garten- und Freiflächengestaltung, Gartenmöbelverkauf, Raumausstattung, Elektro- und Sanitärbetriebe, Photovoltaikverkauf und einige KFZ-Betriebe.
Zentraler Wirtschaftsfaktor ist die Landwirtschaft und es gibt zahlreiche aktive landwirtschaftliche Betriebe im Gemeindegebiet.

Ortsansässige Handwerker sind aktuell zwei Schreiner und ein Krippenbauer. Dienstleister sind im Bereich Lohnsteuerhilfe, Friseur, Kosmetik, Buchhaltung und Versicherung zu finden. Des Weiteren gibt es die bereits unter der Rubrik Nahversorgung genannten Gewerbe/ Dienstleistungen.

Eine detaillierte Auflistung der Betriebe und Dienstleister findet sich auf der Gemeindeseite von Oberneukirchen.

Quelle und mehr Informationen: http://www.oberneukirchen.de/firmen (02/2021)

GEWERBLICHE ENTWICKLUNG

Einige ortsansässige Gewerbebetriebe möchten sich erweitern und/ oder benötigen Lagerflächen. Zudem gibt es Anfragen auch von außerhalb für Gewerbeflächen in Oberneukichen. Ein hiermit verbundener moderater Ausbau des Angebots an Flächen für Gewerbetreibende ist - mit Fokus auf die Stärkung der Gemeinde als „Handwerkdorf" - erklärtes Ziel der Gemiende für eine künftige Entwicklung.

TOURISMUS

In Oberneukirchen gibt es keine Beherbergungsstätten oder weitere touristische Angebote. Einzig einige regionale Radwege und das Dorfgasthaus haben einen leichten Tagestourismus. Potential für Tourismus ist aber aufgrund der qualitätsvollen Landschaft und der landwirtschaftlichen Prägung des Gemeindegebiets vorhanden.

LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE

Die Anzahl der kleinen Betriebe ist in den letzten zwei Jahrzehnten stark zurück gegangen, die Anzahl der großen Betriebe hat sich hingegen erhöht.
Der Strukturwandel in der Landwirtschaft ist somit auch in der Gemeinde Oberneukirchen zu spüren, allerdings weniger stark wie im gesamten Landkreis. Die Anzahl der Viehhalter ist gesunken, die Anzahl der Tiere pro Viehhalter hingegen gestiegen.
Insgesamt liegt die Zahl der Betriebe mit landwirtschaftlichem Erwerb bei 56.
Die Betriebe, die im Haupt- und Nebengewerbe arbeiten, halten sich die Waage. Jeweils 28 Betriebe im Hauptgewerbe und 28 im Nebengewerbe.

KULTURLANDSCHAFT

93% der Fläche des Gemeindegebiets ist als Vegetation eingeordnet. Davon sind wiederum 80% der Fläche landwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftlichen Flächen im Gemeindegebiet sind zum Großteil Ackerland. Fast 80% der Flächen sind Ackerland, davon dienen wiederum ca. 60% dem Getreideanbau.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2018

Quelle: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a.Inn 2021

Das Gemeindegebiet ist geprägt von diesen zahlreichen landwirtschaftlichen Flächen. Zusammen mit einer Vielzahl einzeln stehender Hofstellen, die sich homogen im Gemeindegebiet verteilen, prägen sie das Landschaftsbild und sind Teil des Charakters der Region.
Ziel ist, die landwirtschaftliche Nutzung langfristig soweit wie möglich zu erhalten. Infolge des Strukturwandels kommt es aber auch in Oberneukirchen zu unvermeidbaren Veränderungen, z.B. durch Betriebsaufgaben.

Gute Nahversorgung u.a. mit Friseur, Getränke- und Frischemarkt

Landwirtschaftlich geprägtes Gemeindegebiet

ART DER LANDBEWIRTSCHAFTUNG

Der Großteil der Betriebe im Gemeindegebiet bewirtschaftet seine landwirtschaftlichen Flächen in konventioneller Weise. Der Ökolandbau spielt eine untergeordnete Rolle. Mit Stand 06/ 2021 gibt es drei Biobetriebe im Gemeindegebiet, die weiteren Betreibe werden konventionell betrieben.

Durch Förderung einer ökologischen Landbewirtschaftung auch in der konventionellen Landwirtschaft, u.a. durch gezielte Anlage von Hecken und Feldgehölzen und/oder Anbau von Zwischenfrüchten kann ein wichtiger Beitrag zum Erosionsschutz und zur Förderung der Biodiversität geleistet werden.

LANDSCHAFTSPFLEGE DURCH NACHHALTIGE BEWEIDUNGSKONZEPTE

Im Gemeindegeibet gibt es zudem weit über das Gemeindegebiet bekannte Referenzprojekte zu ökologisch sehr wertvollen Beweidungskonzepten.
Der Reiserer Hof im Osten des Gemeindegebiets realisiert hier in Kooperation mit der Kreisgruppe Mühldorf a. Inn des Bund Naturschutzes und der Gemeinde Oberneukirchen ein beispielgebendes Beweidungskonzept, bei welchem Ausgleichsflächen des Ortes und des Landkreises durch Rinder und Wasserbüffel „bewirtschaftet" werden.
Auch eine Ziegenherde kommt im Gemeindegebeit als „Landschaftspfleger" zum Einsatz.
Diese Art der Weidehaltung schafft einen artenreichen, wertvollen Natur- und Landschaftsraum und gleichzeitig einen wichtigen Beitrag zum Klima- und Ressourcenschutz.

FAZIT (LAND-)WIRTSCHAFT, GEWERBE:

AKTUELLE SITUATION:

> Vielzahl an aktiven landwirtschaftlichen Betrieben, aber auch in Oberneukirchen zeigt sich:
>> Strukturwandel in Landwirtschaft
>> primär konventionelle Landwirtschaft
>> Rückgang kleiner landwirtschaftlicher Betriebe
>> teilweise leerstehende/ untergenutzte Hofstellen

> einige Gewerbebetriebe und Handwerker vor Ort
> Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen
> einige Dienstleister vor Ort
> Gastronomie vorhanden
> sehr kleines touristisches Angebot

FACHPLANERISCHE EMPFEHLUNGEN FÜR DIE WEITERE ENTWICKLUNG:

> Bedarf an Gewerbeflächen primär durch Aktivierung unter - oder ungenutzter Bestandsflächen decken, bei weiterem Bedarf an Gewerbeflächen nur passend und bedarfsgerecht zusätzliche Gewerbeflächen entwickeln
> Landwirtschaft erhalten und fördern
> Ausbau ökologischer Landbewirtschaftung
> Bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung: geeignete, ortsverträgliche Umnutzungen finden
> Nachhaltigen, moderaten Tourismus fördern

Büffelweide auf Ausgleichsfläche in Oberneukirchen

Ziegen im Gemeindegebiet als nachhaltige „Landschaftspfleger"

2.7 MOBILITÄT UND ERREICHBARKEIT

STRASSEN- UND WEGENETZ

Der Hauptort Oberneukirchen ist durch die Staatsstraße St 2355 und die Kreisstraßen MÜ 14 und 34 regional angebunden. Die St 2355 verbindet Oberneukirchen mit Garching a.d. Alz im Süden und dem nahegelegenen Oberzentrum Mühldorf a. Inn im Norden. Die MÜ 14 schließt Oberneukirchen im Osten an Forsting und im weiteren Verlauf an Tüßling an. Im Westen führt sie in Richtung des anderen Oberzentrums Waldkraiburg. Die MÜ 34 verbindet Oberneukirchen mit Taufkirchen. Von diesen drei Hauptstraßen gehen zahlreiche kleinere Straßen ab, welche die zahlreichen Ortsteile und Weiler miteinander vernetzen.

Im Gemeindegebiet gibt es einige Radwege. Neben der „Mühldorfer Radlroas“ gibt es noch weitere Radwege im Wegenetz des Landkreises Mühldorf. Die Panoramaroute Inn-Salzach bildet eine der wenigen Wanderwege.

BARRIEREFREIHEIT

Die Barrierefreiheit ist nur eingeschränkt gegeben. So sind aktuell in den öffentlichen Einrichtungen Gemeindehaus und Schule keine Aufzüge vorhanden. Auf einen entsprechenden Ausbau ist bei zukünftigen Planungen zu achten.

VERKEHRSMITTEL

Die Mobilität in Oberneukirchen ist stark vom MIV (motorisierten Individualverkehr) abhängig. Der ÖPNV ist nur mäßig ausgebaut.

KRAFTFAHRZEUGBESTAND

Der Kraftfahrzeugbestand ist in Oberneukirchen in den letzten Jahren gestiegen. Von 788 (2013) auf 838 (2018). Die Pkws anteilig um 8% von 508 auf 547.

In Relation zur Einwohnerzahl bedeutet das 0,66 Pkw pro Einwohner. Auch diese Zahl ist leicht steigend. (2013: 0,62)

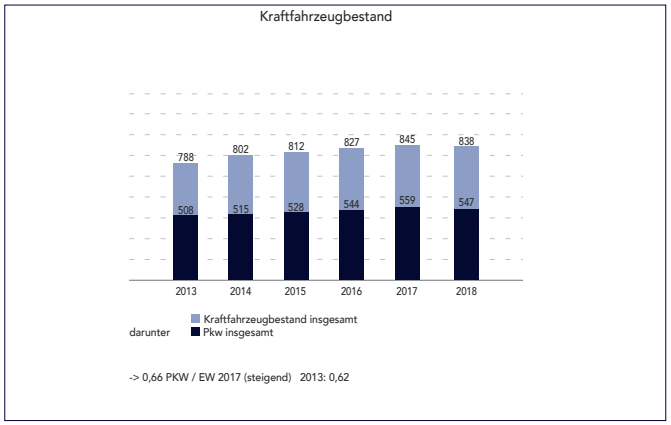
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Darstellung
Infrastruktur und Verkehr M 1:4000

Die Gemeinde Oberneukirchen wird mit zwei Buslinien bedient. Die Linie 49 fährt von Peterskirchen/Waldkraiburg nach Mühldorf a. Inn und in Gegenrichtung. Sie fährt unter der Woche zwischen ein- und 4-mal täglich. (An Schultagen). Die Linie 12 „Mühldorf - Oberneukirchen - Tüßling - Teising - Altötting" hält an Schultagen einmal morgens und in Gegenrichtung einmal mittags in Oberneukirchen. Am Wochenende bedient keine Buslinie den Ort. Es gibt eine Bushaltestelle im Hauptort, sie liegt am Dorfplatz. Im Gemeindegebiet gibt es wenige weitere Haltestellen: Dörfl, Schmidlehen, Steiglehen, Unteraich und Garrer-Lenzfeichten. Über die Busverbindungen nach Mühldorf, Waldkraiburg sowie Altötting ist Oberneukirchen an den regionalen Zugverkehr angebunden. Des Weiteren bietet der Landkreis Mühldorf a. Inn eine Mitfahrzentrale und die aktive Teilnahme an der „Wohin-Willst-Du" App. Über die App können schnell und einfach Fahrten in der Region mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie flexiblen Mobilitätsangeboten rausgesucht werden.

weitere Informationen unter: https://wohin-du-willst.de/

Parkplatz im Hauptort



Quelle Zahlen: Bayerisches Landesamt für Statistik 03.2018 / 07.2019
Grafik: ortegestalten

RUHENDER VERKEHR

Ein großer Parkplatz befindet sich im Zentrum von Oberneukirchen, sowie bei öffentlichen Einrichtungen wie dem Gemeindehaus und dem Pfarrhaus. Die Kapazitäten reichen für den alltäglichen Bedarf aus, müssen aber je nach Nutzungserweiterung im Dorf neu überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

MOBILFUNK- UND BREITBANDNETZ

Von der Bevölkerung wird ein schlechter LTE Empfang bemängelt. Das Mobilfunknetz ist laut Telekom aber in fast allen Gemeindebereichen mit 4G / LTE ausgebaut.
Das Breitbandnetz ist jedoch noch ausbaufähig. 2016 verfügten lediglich der Hauptort Oberneukirchen und der Ortsteil Oberaich über Bandbreiten im Up-/Download von 30mBit/s bzw. 2mBit/s und mehr. Das restliche Gemeindegebiet verfügte über maximal 16mBit/s bzw. 1mBit/s.
2018 wurde die Versorgung deutlich verbessert. Ein Großteil des Gemeindegebiets verfügt jetzt über die Bandbreite von 30mBit/s bzw. 2mBit/s und mehr. Um die von der Bayerische Gigabitrichtlinie geforderten Übertragungsraten von mindestens 200 Mbit/s symmetrisch für Private und 1 Gbit/s symmetrisch für Gewerbe zu erreichen, ist ein weiterer Ausbau erforderlich. Der weitere Ausbau ist zum Zeitpunkt des Ortsentwicklungskonzeptes bereits in Ausschreibung.

Quelle und weitere Informationen unter: http://www.oberneukirchen.de/sites/default/files/20150303_Oberneukirchen_Erschlie%C3%9Fungsgebiet.pdf (03/2021)

FAZIT MOBILITÄT UND ERREICHBARKEIT:

AKTUELLE SITUATION:

> gute Anbindung für den MIV
> mäßig gut ausgebaute Rad- und Wanderwegenetz
> sehr eingeschränktes Angebot durch ÖPNV,
bisherige Versuche zur Verbesserung des Angebots:
>> Mitfahrzentrale des Landkreises
>> App"Wohin-Willst-Du"
> mäßig ausgebautes Breitbandnetz

EMPFEHLUNGEN FÜR DIE WEITERE ENTWICKLUNG:

> Barrierefreiheit bei öffentlichen und privaten Gebäuden auch im Bestand weiter ausbauen
> Ausbau qualitätsvolles Rad- und Fußwegenetz
> Ausbau Mobilfunk- und Breitbandnetz
> Verbesserung des Mobilitätsangebots auch unter Nutzung des bürgerschaftlichen Engagements:
>> Car-Sharing, Mitfahrbänkle, Nachbarschaftshilfe
>> aktive Nutzung der „Wohin-Willst-Du" App

2.8 NACHHALTIGE RESSOURCEN- UND ENERGIENUTZUNG // KLIMASCHUTZ

NACHHALTIGE RESSOURCENNUTZUNG

Der flächensparende Umgang mit der Ressource „Boden" spielt eine zentrale Rolle für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und leistet einen wichtigen Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz. Wenn neu gebaut wird bzw. energetische Sanierungen stattfinden, sollte neben den einzuhaltenden Energiestandards gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) auch auf die Materialwahl und damit verbunden auf die Materialökologie geachtet werden. Natürliche und heimische Materialien mit guten Dämmwerten, Recyclebarkeit und guter CO_2-Bilanz tragen in der Summe deutlich mehr zum Klimaschutz bei als Gebäude, die mit Verbundstoffen wie einem Wärmedämmverbundsystem gedämmt sind. Hiervon sollte aus ökologischer Sicht deshalb abgesehen werden.

ENERGETISCHE SANIERUNG

Gerade im Bereich der Wohngebiete mit Gebäuden aus den 70er und den 80er Jahren sind energetische Mängel vorhanden. Durch entsprechende Beratungsangebote und Informationen zu Förderprogrammen sollten noch weitere Eigentümer*innen zur energetischen Sanierung ermutigt werden.
Eine Bestandsaufnahme vom Energieverbrauch der einzelnen Gebäude im Gemeindebereich kann Aufschluss über die jeweilige Dringlichkeit von energetischen Sanierungen geben.

NUTZUNG VON ERNEUERBAREN ENERGIEN :

> SOLARENERGIE

Im Gemeindebereich gibt es ein großes Solarfeld. Darüber hinaus finden sich zahlreiche Solaranlagen vor allem auf Dachflächen. Großflächig auf den Dachflächen von Hofstellen, zudem auch in den Wohngebieten des Hauptortes. Es besteht jedoch noch weiteres (Dachflächen-)Potential für Photovoltaikanlagen im Gemeindegebiet. Auf eine ortsbildverträgliche Gestaltung ist hierbei zu achten.

Nutzung von regenerativen Energien: Photovoltaikanlage auf Dachfläche

> BIOGAS

Im Gemeindegebiet gibt es eine Biogasanlage im Ortsteil Mayerhof. Die Abwärme der Biogasanlage wird bereits für die Ortsteile Blümhub und Oberdorf genutzt. Weitere Nutzungen sind geplant. Eine weitere Anlage ist zur Zeit im Bau.

> WINDENERGIE

Ein in der Regionalplanung festgesetztes Vorranggebiet für Windenergienutzung befindet sich im Eiglwald. Es handelt sich um das Vorranggebiet VRG 19 Engelsberg, Oberneukirchen. Alle anderen Bereiche des Gemeindegebiets sind als Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen deklariert. Aufgrund dessen ist eine Energiegewinnung mittels Windkraftanlagen nur im Bereich des Eiglwalds zulässig und möglich. Der Gemeinderat hat sich 2013 dazu bereits negativ geäußert, da der Alpenblick durch die Windräder gestört würde.

Quelle und weitere Informationen unter: http://www.oberneukirchen.de/content/windr%C3%A4der-im-eiglwald (03/2021)

> NACHHALTIGE ENERGIEVERSORGUNG

Neben der Nutzung von Solar- und Biomasseenergie gibt es keine weitere regenerative Energiegewinnung in Oberneukirchen. Die Gemeinde plant aber zukünftig den Bau einer Hackschnitzelzentrale zur Versorgung kommunaler Gebäude.
Durch eine intelligente, bedarfsgerechte Kombination alternativer Energien kann Oberneukirchen kurz- bis mittelfristig energieautark werden.

KLIMASCHUTZ

Ein ressourcenschonender Umgang mit der Siedlungsfläche, energetische Sanierungen von Bestandsgebäuden und strenge Auflagen für Neubauten leisten einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz.

Gleiches gilt für die Umstellung auf die Nutzung von regenerativen Energien und eine ökologische Bewirtschaftung der Landschaft. Eine nachhaltige und ressourcenschonende, ökologische Landwirtschaft leistet einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und zur Biodiversität.

Durch den Ausbau eines ressourcenschonenden Mobilitätsangebots kann eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und damit verbunden zudem eine Reduktion der CO_2- Emissionen pro Kopf erreicht werden.

Einen weiteren wichtigen Beitrag zum Klimaschutz, Artenschutz und zur Resilienz bei starken Regenfällen leistet die Pflanzung von Gehölzen, Sträuchern und Blühwiesen im Gemeindebereich. In Teilbereichen ist dies bereits erfolgt und wird durch gemeinsame (Pflanz-)Aktionen gefördert.

KLIMAANPASSUNG/ RESILIENZ

Neben den Maßnahmen zum Klimaschutz ist die Anpassung an nicht mehr vermeidbare Folgen des Klimawandels ein wichtiges Ziel bei der künftigen Gemeindeentwicklung. Zu den nötigen Maßnahmen zählt dabei - soweit möglich- die die Vermeidung einer Flächenversiegelung sowie eine ökologische Form der Landbewirtschaftung, verbunden mit dem Erhalt/ der Stärkung von naturnah gestalteten Freiflächen. Dies leistet einen wichtigen Beitrag zur Förderung von Biodiversität / Artenvielfalt.

Naturnah gestaltete Grünraume wirken zudem einer Austrocknung der Böden entgegen und steigern deren Wasseraufnahmefähigkeit. So kann im Falle eines Starkregenereignisses Hochwasser vermieden werden.
Im Gemeindegebiet ist hierfür auch der Erhalt des natürlichen Auenbereichs und des Bachlaufs von großer Bedeutung. Die natürliche topographische Situation und der unberührte Lauf des Grünbaches sind natürliche Maßnahmen zur Vermeidung von Hochwasser in Folge von Starkregenereignissen.

Baum- und Heckenpflanzungen tragen zu einem besseren Ortsklima bei und nehmen CO_2 auf. So kann einer Aufheizung des Ortes bei Hitzetagen entgegen gewirkt werden. Zudem schaffen die Wurzeln einen wichtigen Schutz vor Bodenerosion.

ZIELE FÜR DIE KÜNFTIGE ENTWICKLUNG

Für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung ist eine achtsame Landnutzung und Landbewirtschaftung - verbunden mit Maßnahmen zur Stärkung der Resilienz u.a. gegenüber Starkregenereignissen sowie eine Förderung der Biodiversität - zentrale Zielsetzung.

Energetische Sanierungen sowie eine Umstellung auf regenerative Energienutzung leisten zudem einen wichtigen Beitrag Klimaschutz. Gleiches gilt für die Wahl der Baustoffe. Mit Fokus auf Nachhaltigkeit sollten bei künftigen Baumaßnahmen im besten Falle nachwachsende Materialien zum Einsatz kommen. Natürliche Baustoffe wie Holz binden zudem CO_2 und leisten damit einen weiteren wichtigen Beitrag zur Reduktion klimaschädlicher Emissionen.

Mit Fokus auf eine nachhaltige Ressourcen- und Energienutzung, sowie damit verbunden Maßnahmen zum Klimaschutz, zeigt sich, dass sowohl die Kommune wie auch jeder einzelne hierzu einen wichtigen Beitrag leisten kann. Infoveranstaltungen und gemeinsame Aktionen schaffen dabei zusätzliche Anreize.

FACHPLANERISCHE BEWERTUNG/ EMPFEHLUNGEN:

ZIELE FÜR DIE WEITERE GEMEINDEENTWICKLUNG:

> Innenentwicklungspotentiale nutzen vor Ausweisung von neuem Bauland
> weiter Förderung einer klimafreundlichen und ressourcenschonende Landwirtschaft
> weiterer Ausbau einer regenerativen Energieversorgung mit dem Ziel einer autarken Energieversorgung im gesamten Gemeindegebiet
> energetische Sanierungen im Bestand fördern u.a. durch Infoveranstaltungen und Bauberatungen

> weitere Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel/ Stärkung der Resilienz:
>> Vermeidung von versiegelten Flächen soweit möglich
>> Stärkung von ökologisch wertvollen Grünflächen
>> Baum- und Heckenpflanzungen als Schutz vor Hitze- und Starkregenereignissen

> zudem Förderung eines bedarfsgerechten ÖPNVs/ alternativer Mitfahrangebote, sowie Ausbau des Rad- und Fußwegenetz zur Reduktion der PKW-Nutzung.

Ökologische und klimaschonende Landwirtschaft

3. BÜRGERBETEILIGUNG

>> GEMEINSAM WEITERDENKEN

>> GEMEINSAM ZIELE ENTWICKELN

OBERNEUKIRCHEN
2040?!
„DER ORT SOLL KLEIN BLEIBEN“
„DIE HOFSTELLEN SIND STARK ORTSBILD-PRÄGEND“

3.1 ERGEBNISSE DER „ZUKUNFTSWERKSTATT OBERNEUKIRCHEN“

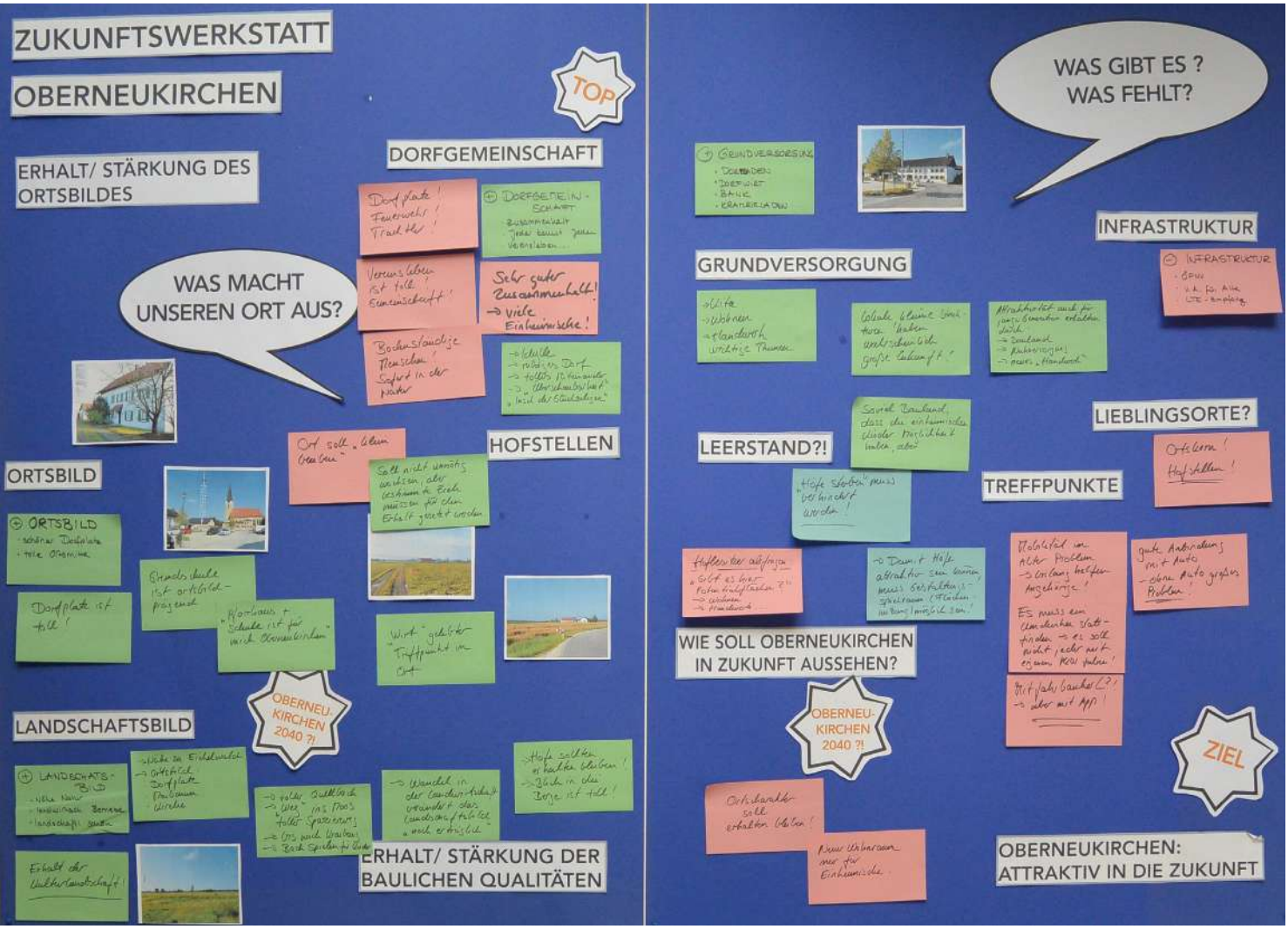
TREFFEN MIT BÜRGERINNEN UND BÜRGERN AM 26.01.2021

Als Auftakt fand am 26.01.2021 ein intensiver Austausch mit Bürger*innen/ Gemeinderäten aus Oberneukirchen und dem beauftragten Planungsbüro Ortegestalten statt.
Unter Beachtung der Auflagen der Coronaschutzmaßnahmen wurden hierbei in vier Kleingruppen verschiedene Themenschwerpunkte und Ziele für eine zukunftsweisende Entwicklung von Oberneukirchen besprochen. An den Gesprächen nahmen auch die Bürgermeisterin Frau Anna Meier und Frau Tanja Mayer vom Amt für Ländliche Entwicklung teil.
Am 26.02.21 fand dann ein zweites Bürgertreffen mit Arbeitsgruppen zu den Themen Gewerbe, Wohnen, Gemeindehaus sowie „Alt und Jung“ statt.

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE: WAS MACHT IHREN ORT AUS ?

Während mit jeder Gruppe ein Themenschwerpunkt diskutiert wurde, wurden alle Teilnehmer*innen gefragt, wo Sie die besondere Qualität von Oberneukirchen sehen.
Es zeigte sich, dass neben Aspekten zum Ortsbild und Landschaftsraum insbesondere die sehr gute Dorfgemeinschaft als zentrales Qualitätsmerkmal genannt wurde.

FOKUS ORTSBILD:
Ortsbildprägend und von besonderer Qualität sind u.a.:
> Grundschule und Pfarrhaus
> Dorfplatz
> Natur und Landschaft
> Hofstellen
Da die Hofstellen stark ortsbildprägend sind, wird die Vermeidung von langfristigem Leerstand und damit verbunden zunehmendem Verfall als ein wichtiges Ziel genannt.



Plakat mit Dokumentation der während des Bürgertreffens entstandenen Ergebnisse

FOKUS NATUR UND LANDSCHAFT:
Der Natur- und Landschaftsraum in Oberneukirchen hat einen ganz besonderen Charakter, den es zu erhalten gilt. Entlang der Bachläufe finden sich mehrere Biotope, die Auwaldbereiche bieten einen wichtigen Lebensraum für Flora und Fauna. Die Nähe zur Natur wird sehr geschätzt und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Lange Spaziergänge können gemacht werden und die Kinder am Bach spielen. Hohe Qualität bietet bei schönem Wetter auch der Blick in die Berge.

Mit Fokus auf das Landschaftsbild werden auch die Hofstellen in enger Verbindung mit den landwirtschaftlich genutzten Flächen als besonderes Alleinstellungsmerkmal von Oberneukirchen genannt. Der Erhalt dieser historisch gewachsenen Kulturlandschaft wird als wichtiges Ziel gesehen. Insbesondere mit Blick auf den Wandel in der Landwirtschaft gilt es, hier rechtzeitig Fehlentwicklungen zu verhindern.

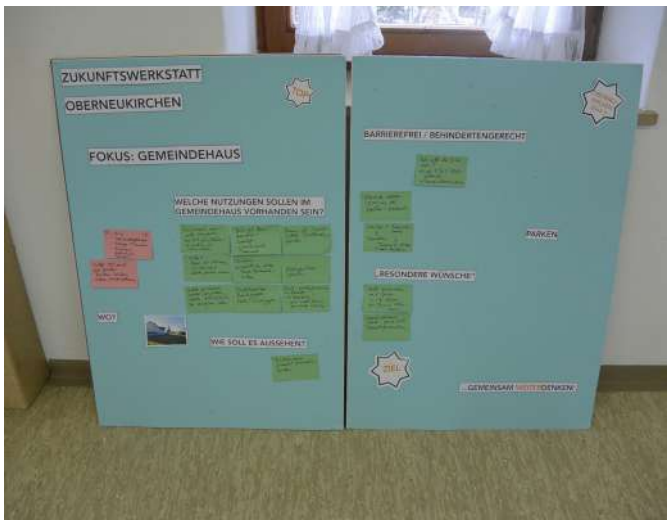
FAZIT ORTSBILD + ÖFFENTL. RAUM:

+ Ortsmitte und Hofstellen sind ortsbildprägend
+ erhaltenswerter Natur- und Landschaftsraum
+ hoher Freizeit- und Erholungswert der Auwälder und Bachläufe
+ Bergblick bei schönem Wetter

FOKUS DORFGEMEINSCHAFT:
Mehrfach betont wurde in den Bürgergesprächen, wie gut die Dorfgemeinschaft ist. Hierzu tragen u.a. bei:
> ein sehr gutes Vereinsleben (Feuerwehr, Trachtler,...)
> Erhalt Gastwirtschaft => gelebter Treffpunkt im Ort
> sehr guter Zusammenhalt der Einheimischen
Damit dies auch langfristig so bleibt, wurde als Ziel genannt, dass der Ort „klein" bleiben soll. Neuer Wohnraum soll primär nur für die Einheimischen, hier insbesondere für die jüngere und ältere Generation (barrierefreies Wohnen) angeboten werden.

FOKUS: DASEINSVORSORGE
Die Grundversorgung wird in Bezug auf die Größe der Gemeinde als gut bewertet. Besonders hervorgehoben wird hierbei die Qualität des Dorfladens/ Frischemarktes.
Wunsch zur Erweiterung des vorhandenen Angebots besteht in folgenden Bereichen:
> Kinderbetreuung (Kita vor Ort)
> Flächen für Handwerksbetriebe
> Wohnraum für Einheimische
> Verbesserung des Mobilitätsangebots
(z.B. durch „Mitfahrbankerl")

Coronakonforme Zukunftswerkstatt vor Ort



Großer Input vor Ort durch die Bürger*innen

FAZIT DORFGEMEINSCHAFT UND DASEINSVORSORGE

+ tolle Dorfgemeinschaft
+ aktives Vereinsleben
+ attraktive Gastwirtschaft
+ gute Grundversorgung vorhanden

- zu wenig Kinderbetreuungsangebote
- fehlende Flächen für Handwerksbetriebe
- Wohnraum für Einheimische
- mäßiges Mobilitätsangebot

Zielsetzung:
>> Dorfgemeinschaft erhalten und stärken
>> bedarfsgerecht Angebot erweitern

3.1 ERGEBNISSE DER „ZUKUNFTSWERKSTATT OBERNEUKIRCHEN“

THEMENSCHWERPUNKT: GEWERBE

Die Gemeinde möchte langfristig attraktiv insbesondere für Handwerksbetriebe im Ort sein. Neben einem attraktiven (Flächen-)Angebot für die bestehenden Betriebe wird die Ansiedlung neuer Handwerksbetriebe als wichtiges Ziel genannt. Im Rahmen des GEK sollen hierfür mögliche Flächen aufgezeigt werden.

Ziel eines nachhaltigen Entwicklungskonzepts ist, zunächst bestehende Potentiale im Bestand, insbesondere durch (Re-)Aktivierung von untergenutztem Gebäudebestand, evtl. auch durch Ersatzneubauten zu nutzen. Inwieweit hier Potential besteht, wurde im Rahmen des Vitalitätschecks ermittelt. Damit sich Handwerksbetriebe frei entfalten können, favorisieren die befragten Bürger*innen ein Gewerbegebiet im Außenbereich mit einer Mischung aus Neubau und (Um-)Nutzung des Bestands. Ziel ist das Schaffen eines qualitätsvollen „Handwerkerdorfs“.

FAZIT GEWERBE:

Ziel:
> Ansiedlung von Handwerksbetrieben
> Anfragen von Gewerbetreibenden / Handwerkern liegen bereits konkret vor.

Hierbei gilt:
> Potentialflächen zunächst im Bestand nutzen.
> Wenn darüber hinaus Neubauten erforderlich sind, ist darauf zu achten, dass diese in ihrer Gebäudeform und Materialität ins Ortsbild passen und die rechtlichen Vorgaben erfüllen.

So kann Oberneukirchen langfristig ein attraktives „Handwerkerdorf“ werden, ohne das qualitätsvolle Ortsbild zu verlieren.

Plakat mit Dokumentation der während des Bürgertreffens entstandenen Ergebnisse

THEMENSCHWERPUNKT: WOHNEN

Als zentrales Thema wurde auch das Schaffen von Wohnraum für die jüngere Generation genannt. Von den Bürger*innen wurde hierbei mehrfach betont, dass es eine große Nachfrage insbesondere an Bauland für Einfamilienhäuser gibt. Wenn dieses Angebot nicht geschaffen wird, besteht die Sorge, dass die jüngere Generation wegzieht. Da die Ausweisung von neuem Bauland rein für Einfamilienhäuser allerdings zunehmend schwieriger wird und langfristig zu einer Zersiedelung führt, gilt es - auch zum Erhalt und zur Stärkung der gewachsenen Ortsteile- zunächst bestehende Innenentwicklungspotentiale zu nutzen.
Als mögliches Potential in Oberneukirchen wurden genannt:
> Erweiterung/ Nutzung des bestehenden Baurechts innerhalb des gewachsenen Ortes. (>>z.B. durch dichtere Bebauung und mehr als eine Wohneinheit je Grundstück)
> (Um-) nutzung von (teil-) leerstehenden Hofstellen
> Bei Neubauten: Gebäude mit mehr als einer Wohneinheit fördern. Hier kann familiengerechtes Wohnen, als eine Form von einem „Haus im Haus", ebenso wie barrierefreie Wohnungem angeboten werden und eine gesunde Rotation im Wohnungsmarkt ermöglicht werden.

FAZIT WOHNEN:

Ziel:
> Förderung von einem vielfältigeren Wohnraumangebot mit größeren und kleineren, barrierefreien Wohneinheiten
> Schaffen von familien- und altengerechtem Wohnraum vor allem für Einheimische

Plakat mit Dokumentation der während des Bürgertreffens entstandenen Ergebnisse

3.1 ERGEBNISSE DER „ZUKUNFTSWERKSTATT OBERNEUKIRCHEN“

THEMENSCHWERPUNKT: JUNG UND ALT

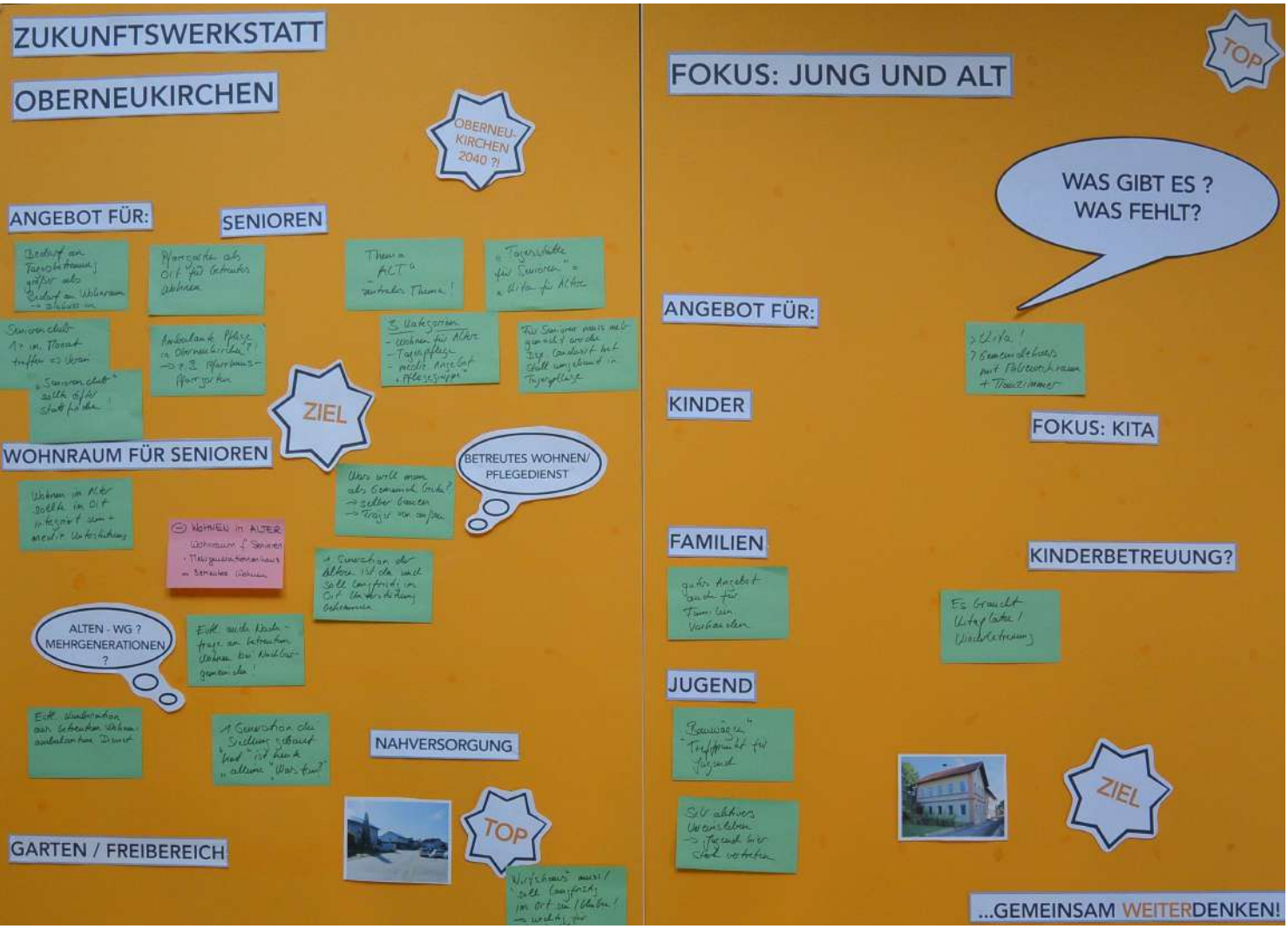
Ziel der Gemeinde ist, den Bürger*innen ein qualitätsvolles Leben bis ins hohe Alter im Heimatort zu ermöglichen.

FOKUS: ÄLTERE GENERATION
Die Erweiterung des Betreuungs- und Wohnraumangebots für die ältere Generation wird als zentrales Thema genannt. Hier gibt es drei Kategorien, die weiter bearbeitet und bei der weiteren Gemeindeentwicklung berücksichtigt werden sollen:
> (betreutes) Wohnen, Mehrgenerationenwohnen
> Tagespflege
> medizinisches Angebot (Pflegegruppe)
Evtl. ist auch eine Kombination aus betreutem Wohnen und ambulantem Dienst sinnvoll.
Der Pfarrgarten wurde hierzu als möglicher Standort vorgeschlagen. Diskutiert wurde auch, ob innerhalb bestehender Hofstellen künftig Flächen z.B. als Tagesstätte für Senioren mit einem besonderen Angebot genutzt werden können.

FOKUS: JÜNGERE GENERATION
Das Angebot für die junge Generation wird als gut bewertet. Allerdings fehlen Kindergartenplätze im Ort.
Im Rahmen des GEK soll daher untersucht werden, wie diese im Ensemble mit der Grundschule baulich ergänzt werden können.

FAZIT JUNG UND ALT:

Ziel:
> Ausbau Betreuungs- und Wohnraumangebot für Senior*innen (Tagespflege, betreutes Wohnen)
> Erweiterung Kinderbetreuungsangebot durch Bau eines Kindergartens, um den bestehenden Bedarf zu decken und attraktiv für junge Familien zu bleiben



Plakat mit Dokumentation der während des Bürgertreffens entstandenen Ergebnisse

THEMENSCHWERPUNKT: GEMEINDEHAUS + KITA

Mitten im Ortskern soll ein neues Gemeindehaus sowie eine neue Kita entstehen. Aufbauend auf einem bedarfsgerechten Raumprogramm kann hier ein wichtiger Beitrag für die Dorfgemeinschaft geschaffen werden.

Das Raumprogramm für das Gemeindehaus soll u.a. beinhalten:
> Mehrzwecksaal für unterschiedlichste Veranstaltungen
> Bücherei
> Trauzimmer
> gemütlicher Bereich mit Küche für Vereinstreffen, Mutter-Kind-Gruppe...
> Archiv
> Proberaum für Chor
> Büro für Bürgermeisterin
Evtl. besteht auch die Möglichkeit einer Kooperation mit der Pfarrei, damit auch das Potential bereits bestehender Räume optimal und effizient genutzt wird.

FAZIT GEMEINDEHAUS UND KITA:

Status Quo:
> zahlreiche Bedarfe an Funktionen für das neue Gemeindehaus vorhanden

Ziel:
> Multifunktionales Gemeindehaus
> Erweiterung des Angebots für die Allgemeinheit
> Schaffen eines qualitätsvollen Ensembles im Zusammenhang mit der Schule und einem neuen Kindergarten.

Plakat mit Dokumentation der während des Bürgertreffens entstandenen Ergebnisse

3.2 ERGEBNISSE DER BÜRGERBEFRAGUNG MITTELS FRAGEBÖGEN

ERLÄUTERUNG ZUR BÜRGERBEFRAGUNG/ AUSWERTUNG DER FRAGEBÖGEN

Die Gemeinde führte in Kooperation mit Ortegestalten postalisch eine Bürgerbefragung durch. Um eine Beantwortung wurde bis zum 06. April 2021 gebeten.
Der Rücklauf betrug beträchtliche 198 Exemplare.

Hinweise zu den Ergebnissen:
Es wurden alle Haushalte, wahlberechtigte Jugendliche und Senior*innen gesondert angeschrieben. Aufgrund dessen kann es bei der Auswertung zu Doppelungen kommen. (z.B. gleiche Haushaltsgröße).
Des Weiteren sind teilweise zu Fragen keine Angaben gemacht worden. Folglich sind leichte Abweichungen möglich, die Prozentsätze und die Anzahl der Antworten werden trotzdem aufgezeigt, da sie im Gesamten die Meinung der Bürger*innen wiederspiegeln.

Die Angaben der Bürger*innen sind folgend anonym ausgewertet und zusammengefasst. Die Prozentzahlen sind auf volle Zahlen gerundet. Die vollständige Auflistung kann ergänzend zur Verfügung gestellt werden.

FRAGEBOGEN Nr. 1 (anonym)

Bürgerbefragung für das Gemeindeentwicklungskonzept (GEK)

1. Fragen zu Ihrem Haushalt:

1.1 In meinem/unserem **Haushalt** wohnen: _____ **Anzahl der Personen** (bitte eintragen)

Alter der Personen:_____ (bitte eintragen)

1.2 Ich/ Wir wohnen im
❑ Innenbereich (Oberneukirchen) ❑ zur Miete ❑ im Eigentum
❑ Außenbereich ❑ zur Miete ❑ im Eigentum
(Ortsteile, Weiler, Einöde)

1.3 Ich/ Wir wohnen in
❑ EFH/ DH / RH
❑ Wohnung
❑ Hofstelle (Wohnhaus + Nebengebäude)

2. Fragen zum Bedarf an Wohnraum in Oberneukirchen

2.1 Sind Sie mit Ihrer aktuellen Wohnsituation zufrieden?

❑ JA ❑ NEIN

2.2 Wenn NEIN, wie sollte Ihr zukünftiger Wohnraum aussehen? (z.B. Lage, Größe, barrierefrei)

_____

2.3 Besteht in Ihrem Haushalt Bedarf an weiterem Wohnraum (Mehrfachnennung möglich)

❑ NEIN
❑ **JA,** Bedarf an Wohnraum von **ca.** _____**m2**

wenn JA, ❑ zur Miete ❑ zum Kauf
wenn JA , ❑ barrierefrei ❑ familiengerecht
wenn JA , ❑ für mich/uns ❑ für mein(e) Kind(er) ❑ für ältere Angehörige

wenn JA, besteht Bedarf in: ❑ 0-3 Jahre ❑ 3-6 Jahre ❑ in mehr als 6 Jahren

2.4 Möchten Sie in Zukunft gerne dort wohnen, wo Sie jetzt sind?

❑ Ja, in meinem Ort/Ortsteil/Weiler/Einöde
❑ Ich könnte mir einen Umzug innerhalb der Gemeinde vorstellen

2.5 Würden Sie gerne in einer Hofstelle wohnen?

❑ **JA,** zur Miete ❑ **Ja,** als Eigenheim ❑ **NEIN**

3. Fragen zum Bedarf an Gewerbeflächen in Oberneukirchen

3.1 Suchen Sie Räumlichkeiten für Gewerbe? (Mehrfachnennung möglich)

wenn JA, Bedarf Gesamtfläche ca. : _____m2 ❑ **NEIN**
Nutzung: ❑ Büroraum
❑ Lagerflächen
❑ Werkstatt
❑ Sonstiges: _____

Rücksendung bitte bis zum 06.04.21

Auszug aus dem anonymen Fragebogen zur Bürgerbefragung

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE:

1. FRAGEN ZUM HAUSHALT / ALTER/ WOHNORT

Die Befragten leben in ein bis sieben Personenhaushalten.
Die Verteilung ist wie folgt:
1- Personen Haushalt: 10%
2- Personen Haushalt: 15%
3- Personen Haushalt: 12%
4- Personen Haushalt: 36%
5- Personen Haushalt: 16%
6- Personen Haushalt: 4%
7- Personen Haushalt: 7%
Der Großteil der Befragten lebt somit mit mehreren Personen in einem Haushalt.
Wichtig aber auch: Ein Viertel lebt zu Zweit oder Alleine.

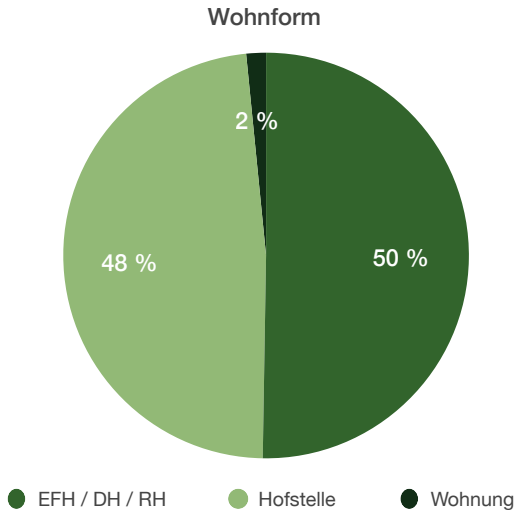
Die Altersstruktur stellt sich wie folgt dar:

0-20-Jährige:	151	24%
21-40-Jährige:	157	25%
41-60-Jährige:	206	33%
61-80-Jährige:	61	10%
81+:	45	7%

Hiervon lebt die Hälfte der Befragten im Innenbereich, die andere Hälfte im Außenbereich. Lediglich 7% wohnen zur Miete, 93% leben in ihrem Eigentum.

Gerade einmal 1,5 % der Befragten lebt in einer Wohnung. Der Rest zur Hälfte in EFH / DH / RH und zur anderen Hälfte in einer Hofstelle.

Eine sehr große Anzahl der allein oder zu zweit Lebenden wohnt folglich in einer großen Hofstelle oder in einem Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhaus.
Eine große Pro Kopf- Wohnfläche ergibt sich.



1. HAUSHALTSGRÖSSE / ALTER/ WOHNORT:

ERGBNISSE AUS DER BEFRAGUNG

> jede Altersgruppe ist in ausreichender Größe vertreten
> 63% leben mit 4 oder mehr Personen im Haushalt
> 25% leben alleine oder zu zweit
> 15% sind derzeit bereits über 60
> nur 1,5% leben in einer Wohnung
> nur 7% wohnen zur Miete

FAZIT: **Viele 1-2 Personenhaushalte wohnen alleine in einem Haus oder einer Hofstelle. Es ergibt sich eine hohe Wohnfläche pro Kopf.**

2. FRAGEN ZUM WOHNRAUMBEDARF

97% der Befragten sind mit ihrer Wohnraumsituation zufrieden. Lediglich 3% sind nicht zufrieden, unter anderem aufgrund von Verkehrslärm-/ belastung oder einem zu geringen Angebot an kleinen (Miet-)Wohnungen.

80% der Befragten sehen für sich keinen Bedarf an weiterem Wohnraum. **20% benötigen weiteren Wohnraum.** Insgesamt wurde eine benötigte Wohnfläche von ca. 2.000m² angegeben. Allerdings haben von 41 Befragten, die Wohnraum benötigen, nur etwa die Hälfte eine Quadratmeteranzahl angegeben. Aufgrund dessen kann keine genaue Schätzung des Wohnflächenbedarfs erfolgen. Viele der Angaben ohne Flächenmaß wurden von Familien mit jugendlichen Kindern getätigt. Die Vermutung liegt nahe, dass hier aktuell noch kein konkreter Bedarf besteht, in Zukunft aber für die Kinder neuer Wohnraum vor Ort gewünscht wird.

Die konkreten Angaben waren wie folgt:

30 Quadratmeter:	1
40 Quadratmeter:	1
60 Quadratmeter:	2
80 Quadratmeter:	3
100 Quadratmeter:	4
130 Quadratmeter:	1
150 Quadratmeter:	4
170 Quadratmeter:	1
300 Quadratmeter:	1

Siebenmal wurde ein Bedarf an kleinen Wohnungen (30-80m²) gemeldet, zehn Befragte haben einen Bedarf an Wohnfläche im Bereich von 100-170 m². Einmal wird mit 300 m² eine sehr hohe Wohnfläche benötigt.
Einige sprechen sich für ein neues Wohnbaugebiet aus.
Einige sehen Bedarf an Wohnungen für junge Erwachsene und/oder barrierefreie Wohnungen im Ort.

Mit Fokus auf eine „gesunde" Rotation im Wohnungsmarkt positiv zu werten ist, dass sich 20% der Befragten, einen Umzug im Gemeindegebiet vorstellen können.
52% könnten sich vorstellen in einer Hofstelle zu leben bzw. leben dort und sind zufrieden.

2. WOHNRAUMBEDARF:

ERGBNISSE AUS DER BEFRAGUNG

> sehr hohe Zufriedenheit mit Wohnsituation
> genannter Bedarf an weiterem Wohnraum:
>> 7 kleinere Wohnungen
>> 11 große Wohneinheiten

> 20% können sich einen Umzug im Gemeindegebiet vorstellen
> 52% können sich vorstellen in einer Hofstelle zu leben bzw. leben dort und sind zufrieden.

FAZIT: **In Zukunft sollte mit Fokus auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung die Wohnraumentwicklung in engem Zusammenhang mit dem konkretem Bedarf erfolgen. Potentialflächen im Bestand und innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur sollten hierbei zunächst genutzt werden.**

3. FRAGEN ZUM GEWERBEFLÄCHENBEDARF

8% der Befragten benötigen Gewerbeflächen. Hierbei besteht Bedarf an Büroräumen (6x), Lagerflächen (11x), Werkstätten (13x) und Flächen für eine Praxis, Testanlage für Widder, Café/ Pension, Garage für Firmenfahrzeuge, sowie eine gleichzeitige Wohnmöglichkeit beim Gewerbe.
Die Fläche beläuft sich insgesamt auf ca. 15.000m². Auch unter Berücksichtigung möglicher Doppelungen ist diese Fläche innerhalb des Hauptortes nicht vorhanden.
Im Rahmen der Bürgerbefragung zeigt sich, dass die stärkere Ansiedlung von Gewerbetreibenden - insbesondere Handwerksbetreiben - im Gemeindegebiet gewünscht wird, allerdings unter Erhalt der ortstypischen Siedlungsstruktur und mit Vermeidung eines ortsfremden Gewerbegebiets.

3. GEWERBEFLÄCHEN:

ERGBNISSE AUS DER BEFRAGUNG

> Bedarf an Gewerbeflächen vorhanden
> hoher Bedarf an Werkstätten
> Bedarf an Räumlichkeiten für Praxis
> Bedarf an Räumlichkeiten für Café/ Pension...

FAZIT: **Innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur des Hauptorts lässt sich der aktuelle Bedarf nicht decken. Mit dem Ziel der Stärkung eines „Handwerkerdorfs" wird alternativ eine Nutzung von Flächen im Bereich geeigneter Hofstellen empfohlen.**

3.2 ERGEBNISSE DER BÜRGERBEFRAGUNG MITTELS FRAGEBÖGEN

4. NAHVERSORGUNG UND DASEINSVORSORGE

Die medizinische Versorgung wird von rund 60% als schlecht, von 32% als in Ordnung, von 8% als gut bewertet. Eine nahezu gleiche Bewertung erhält das Angebot für Senioren. Das Angebot für Kinder wird von den meisten mit „passt scho" bewertet (64%) oder gut (15%), schlecht sehen es 21% der Befragten. Das Angebot für Menschen mit geistiger/ körperlicher Einschränkung wird von 73% als schlecht, von 23% mit „passt scho" und von 4% mit gut bewertet.

Ein Großteil bewertet die Nahversorgung und das Angebot des täglichen Bedarfs mit gut. (81%)

Fast alle Befragten (96%) bewerten das Gastronomieangebot mit „passt scho" oder gut.

Die Räume für gemeinschaftliche Nutzung werden von 15% mit gut, von 60% mit „passt scho" und von 25% mit schlecht bewertet.

Besonders gut wird von den Befragten der Dorfladen / Frischemarkt in puncto Nahversorgung bewertet und über 90-mal gesondert genannt. Positiv bewertet wird auch das Vorhandensein einer Bank im Ort, die Deckung des täglichen Bedarfs an Lebensmitteln sowie das gastronomische Angebot. Auch die kurze Entfernung zu Grundschule, Friseur, Nahversorgung, Bücherei, Gemeindehaus und Kirche im Ort wird geschätzt. Es fehlen gemäß Befragung Ärzte / Hausärzte, eine allgemeine medizinische Versorgung und eine Apotheke / Apothekenlieferdienst.

Bei den Freizeitangeboten ist es vor allem ein Jugendraum, der zusätzlich gewünscht wird.

Im sozialen Bereich wird der fehlende Kindergarten und die Betreuung von Senioren oft genannt.

Ein Drogeriemarkt, längere Öffnungszeiten, und eine Post / Paketstelle wären ebenfalls gewünscht.

Auch ein Café oder eine Eisdiele haben Befürworter. (Anmerkung: Die Eisdiele gibt es erfreulicherweise mittlerweile) Besonders wichtig erscheint auch ein besseres Mobilitätsangebot, besonders zur Kreisstadt Mühldorf a. Inn. Ebenso sehen einige Befragte den Ausbau von sicheren Fuß-und Radwegen als wichtig an. Hierbei werden auch Bänke an beliebten Wegen gewünscht.

Ein Bauhof, eine Grüngutsammelstelle vor Ort und die Sanierung der Kläranlage wird zudem als wichtig genannt.

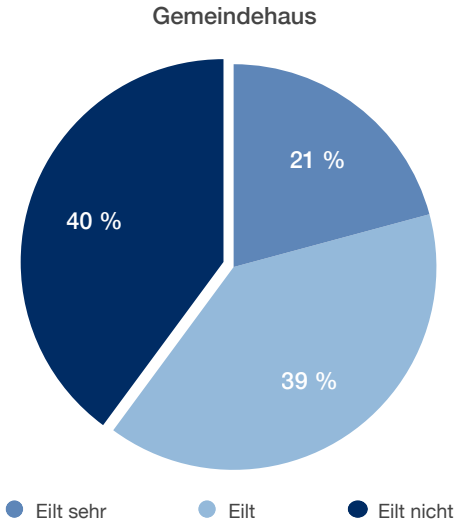
WAS SOLL ZEITNAH UMGESETZT WERDEN?

Bei der Entwicklung sehen die Befragten vor allem die Tagesbetreuung für Senioren (73%) als eilig an. Auch den Kindergarten (58%) und das neue Gemeindehaus (60%) sehen viele als eilig / sehr eilig an. Mehr als die Hälfte der Befragten sehen das Betreute Wohnen (55%), neue Vereinsräume (54%) und ein allgemeines Kinderbetreuungsangebot (51%) als eilig / sehr eilig an. Vorrangigen Bedarf sehen 47% der Befragten bei einer Kinderkrippe, 45% bei der Einrichtung einer Mittagsbetreuung, 37% bei einem Trausaal.

GEMEINDEHAUS / BÜRGERHAUS

Im neuen Bürgerhaus sollen vor allem folgende Funktionen untergebracht werden (Aufzählung nach Häufigkeit der Nennung):

Vereinsräume, Seniorentreff, Sporthalle/ Turnraum, Gemeinschaftsraum, Jugendtreff, Tagesbetreuung für unterschiedliche Altersgruppen, Café, Bücherei, Küche, Trauungssaal, Freizeit- und Sportaktivitäten, Turnverein, Fitnesstudio, Kindergarten, (Sport-)Räume zum Mieten, öffentliches WC und Weitere. Eine räumliche Erweiterbarkeit sollte in Zukunft möglich sein.



4. NAHVERSORGUNG UND DASEINSVORSORGE

ERGEBNISSE AUS DER BEFRAGUNG:

> gute Nahversorgung mit Lebensmitteln ist gegeben
> Gastronomie vor Ort gilt es zu halten
wünschenswert wäre zudem:
>> Jugendraum
>> Post / Paketstelle
>> Café / Bar / Eisdiele
>> bessere medizinische Versorgung

FAZIT: **Starker Bedarf besteht bei:**
> (Betreuungs-)Angebot für Senioren
> (Betreuungs-)Angebot für Kinder
> Ausbau Mobilitätsangebot

5. FREIZEIT UND NAHERHOLUNG

Kultur und Brauchtum, Vereine und der Natur- und Landschaftsraum werden von einem Großteil der Befragten (jeweils weit über 90%) mit „passt scho“ oder gut bewertet. Rad- und Wanderwege von 42% als passend und von 38% als schlecht. Gut bewerten 20% das Wegenetz. **Großes Verbesserungspotential liegt im Bereich Freizeit und Naherholung bei den Sportanlagen.** Diese werden von nur 37% mit „passt scho“ / gut bewertet, von 63% als schlecht.

Es fehlt den Befragten z.B. eine Sportanlage/ ein Sportplatz, Sportangebote im Allgemeinen wie Kurse für Fitness und Gesundheit oder ein Radl-/Lauftreff, ein Sportverein, Sporthalle/ Turnraum, Fitnessstudio.
Im Outdoorbereich sind es vor allem neue Wanderwege mit Sitzmöglichkeiten und Radwege (auch als Anbindung nach Mühldorf / Altötting), die gewünscht werden. Des Weiteren wird auch öfter ein Badeweiher genannt.

5. FREIZEIT UND NAHERHOLUNG:

ERGBNISSE AUS DER BEFRAGUNG:

+ Kultur und Brauchtum werden sehr geschätzt
+ sehr aktives Vereinsleben
+ schöner Natur- und Landschaftsraum
- Rad- und Wanderwege eher mäßig bewertet
- zu wenig Sportangebote / Sportplatz / freie Turnhalle
- zu wenig Sportangebote im Allgemeinen

FAZIT: **Im Bereich der eher schlecht bewerteten Bereiche besteht Verbesserungspotential, welches bei der künftigen Ortsentwicklung genutzt werden sollte.**

6. ANGEBOT FÜR KINDER UND JUGENDLICHE

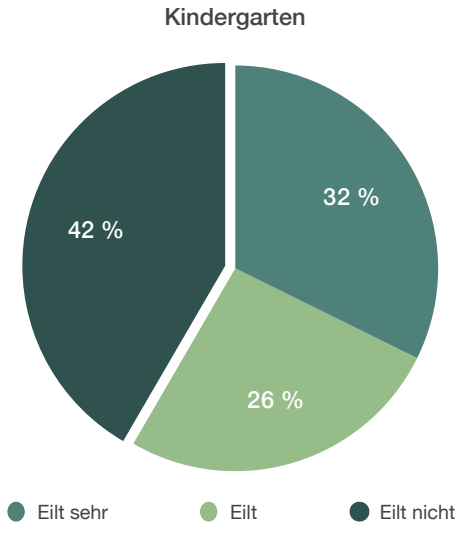
Das Freizeitangebot für Jugendliche wird von 42% mit „passt scho“ bewertet, von 43% als schlecht, 15% empfinden es als gut.
Zur Verbesserung des Angebots könnte vor allem ein Jugendtreff/ Jugendraum (Bowling, Kicker, Billard)/ Partyraum (insgesamt 24-mal genannt) beitragen. Ebenso Sportmöglichkeiten wie: Skaterrampe, Basketballplatz, Volleyballnetz, Sportplatz/ Sporthalle, Tennisplatz, Trampolin, Kletterwand, Mountainbikestrecke, Tischtennisplatten, Kunsträume /-angebote und mehr.
Besonders schlecht schneidet bei der Bewertung das ÖPNV-/ Mobilitätsangebot für die jüngere Generation ab. 85% sagen, es sei schlecht, nur 13% bewerten es mit „passt scho“, gerade einmal 2% mit gut.

Das Freizeitangebot für Kinder wird von 60% mit „passt scho“ bewertet, ein Viertel wertet das Angebot als schlecht und nur ca. 15% als gut. Etwa eine gleiche Verteilung zeigt sich bei der Bewertung der Qualität der Außenspielmöglichkeiten. Zur Verbesserung werden ein Spielplatz mit größerer Vielfalt (Schaukel, Kletterwand, Tribüne...), mehr Sportanlagen, ein Badesee/ Schwimmmöglichkeit, Eisdiele, Kinderturnen, Tennisplatz, Schlittenberg und ein Trimm-Dich-Pfad vorgeschlagen.

6. ANGEBOT FÜR KINDER UND JUGEND

FAZIT:

Bedarf besteht bei:
> Ausbau Freizeitangebot für Jugend
> Ausbau Freizeitangebot für Kinder
> Verbesserung Mobilitätsangebot



KINDERGARTEN

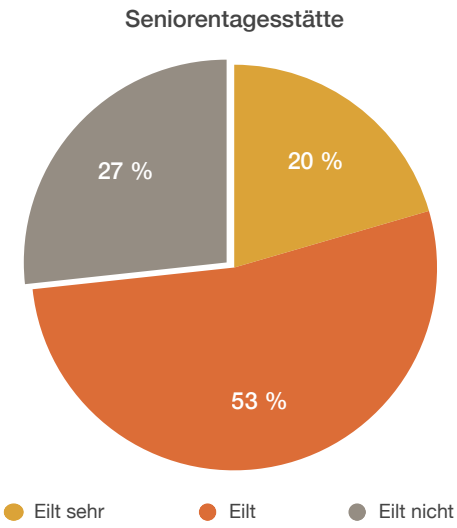
Beim Kindergarten, dessen Realisierung von zwei Drittel aller Befragten als eilig / sehr eilig eingestuft wurde, sehen 41 der Befragten Bedarf für eine Mittagsbetreuung, 23 Befragte Bedarf an einer Ganztagsbetreuung und 93 der Befragten sprechen sich für eine flexible Buchungszeiten aus.

Wichtiger Hinweis: Bei der Zielgruppe von jungen Paaren und Familien mit Kleinkindern, haben 57% sehr große Eile für einen Kindergarten gesehen. 29% der Personen sagten es eilt. In Summe sind das 86%!

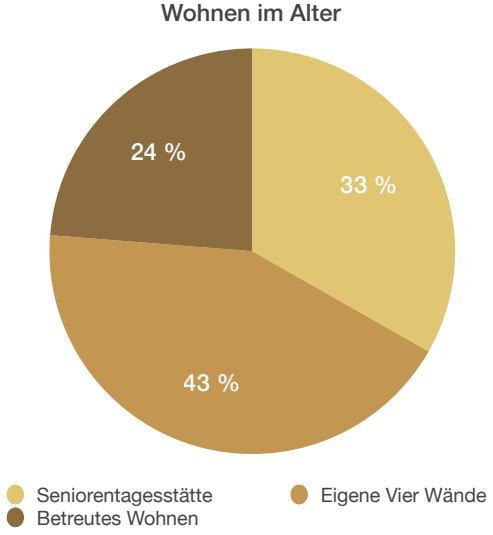
3.2 ERGEBNISSE DER BÜRGERBEFRAGUNG MITTELS FRAGEBÖGEN

7. BETREUUNGSANGEBOT FÜR SENIOREN

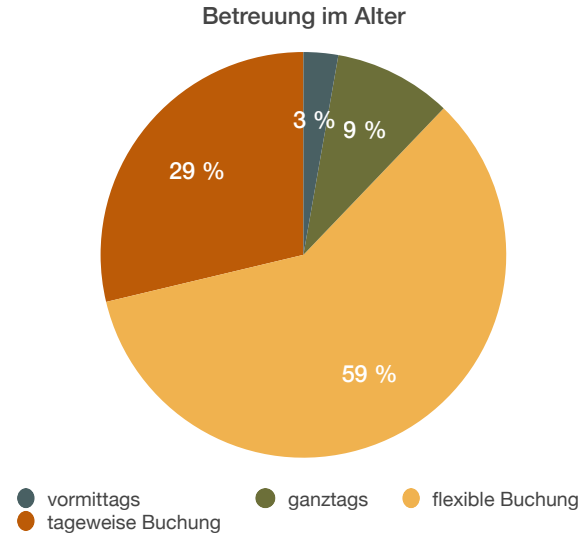
Ein Großteil der Befragten wünscht sich eine Seniorentagesstätte oder Tagespflege in Oberneukirchen.
Die Einrichtung einer solchen Institution wird von allen Befragten als sehr eilig oder eilig angesehen.



33% der Befragten würden den Besuch einer Seniorentagesstätte bevorzugen. 43% sprechen sich für einen Verbleib in den eigenen vier Wänden aus und 24% würden in eine Wohnung mit Betreutem Wohnen umziehen.
Betrachtet man rein die Rückläufe der Senioren, die alleine oder zu Zweit leben, sieht die Verteilung etwas anders aus. **88% möchten in ihren eigenen vier Wänden wohnen bleiben. 44% könnten sich zusätzlich vorstellen, eine Seniorentagesstätte zu nutzen.** 12% sind hier an einem Angebot mit betreutem Wohnen interessiert.



Die Mehrzahl wünscht sich bei dem Betreuungsangebot eine flexible Buchung (59%) oder eine tageweise Buchung (29%). Ein kleiner Teil bevorzugt eine Betreuung am Vormittag oder ganztags.



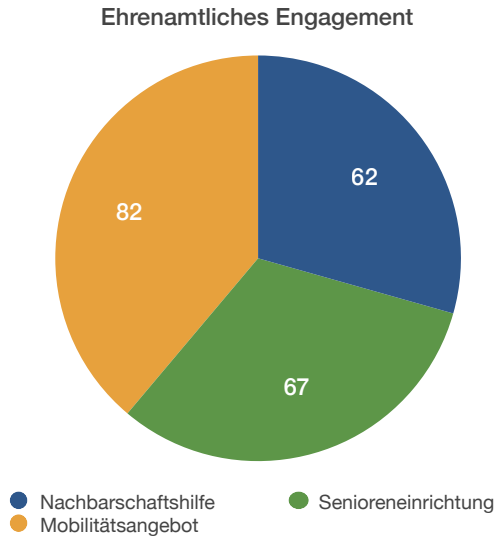
61 der Befragten können es sich in Zukunft vorstellen, in Betreutes Wohnen zu investieren, 33% würden die Wohnung selbst nutzen, 66% die Wohnung vermieten.
Eine solche Wohnform können sich 84 der Befragten in einer Hofstelle vorstellen, 108 mitten im Ort. Hier waren Mehrfachnennungen möglich.
Konkrete Vorschläge für die Umsetzung eines entsprechenden Projekts waren u.a.: Reichthalhammer Wirt, Pfarrgarten, Schweiklwiese, beim neuen Gemeindehaus, Hofstelle Leitl / Oberaicher / Reichthalhammer / Brunnlehen / Lacknerhof, am Ortsrand oder als Neubau in der Siedlung.

7. (BETREUUNGS-)ANGEBOT SENIOREN

> Rund 57% aller Befragten würden zukünftig gerne das Angebot einer Seniorentagesstätte oder eines Betreuten Wohnens nutzen.
> 73% aller Befragten sehen zeitnahen Bedarf für eine Seniorentagesstätte im Ort, vorzugsweise mit flexibler und tageweiser Buchung
> gemäß Bürgerbefragung gibt es im Ort auch Interessenten für die Investition in Betreutes Wohnen, hierbei 33% zur Eigennutzung, 66% zur Vermietung

8. BÜRGERSCHAFTLICHES ENGAGEMENT

An einer Nachbarschaftshilfe hätten aktuell nur zwölf Befragte Bedarf. 168 der Befragten benötigen im Moment keine Hilfe, allerdings würden über 60 Befragte sich bei einer Nachbarschaftshilfe engagieren. Sogar 67 würden bei einer Senioreneinrichtung ehrenamtlich aushelfen. Hier wurden auch konkrete Vorschläge wie Vorlesen o.Ä. gemacht. 82 der Befragte hätten Interesse, das Mobilitätsangebot vor Ort zu verbessern.



An einem Arbeitskreis würden sich 62 Personen beteiligen. Davon würden 20 den Arbeitskreis „ Neues Wohnen im Ort“ unterstützen wollen, 30 „Stärkung von Gewerbe/ Handwerk im Ort“, ebenfalls 30 „Gemeindehaus+ Kita“, 28 „ ONK: Attraktiver für Kinder, Jugendliche und Senior*innen“ und 18

8. ENGAGEMENT DER BÜRGER*INNEN

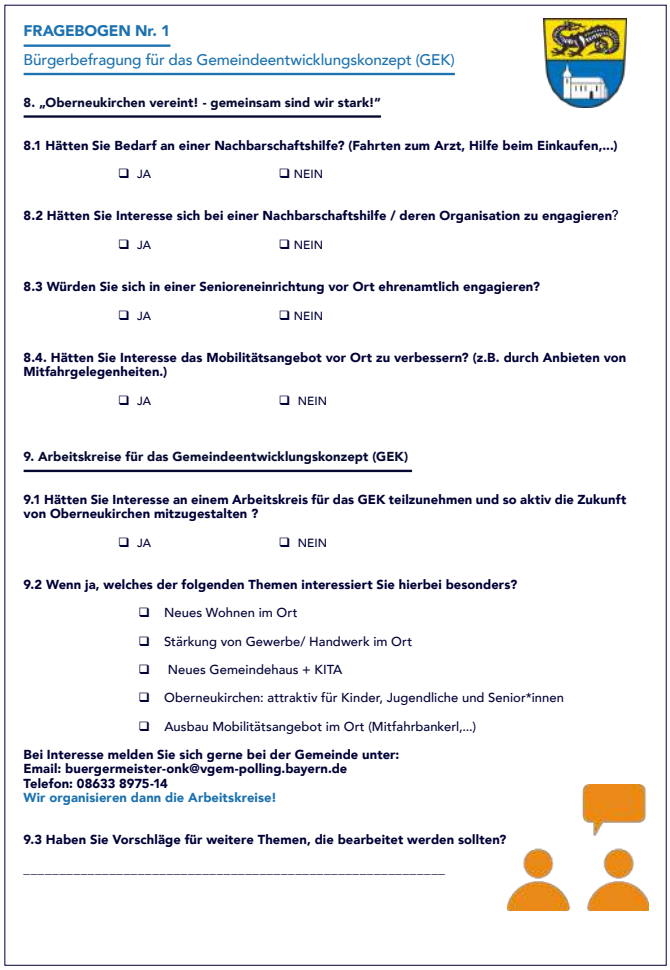
Es zeigt sich:

> große Bereitschaft zur Nachbarschaftshilfe
> große Bereitschaft zur ehrenamtlichen Hilfe in einer Senioreneinrichtung
> Bereitschaft das Mobilitätsangebot z.B. durch Mitfahrangebote vor Ort zu verbessern

WEITERE ANLIEGEN

Des Weiteren gingen noch zusätzlich folgende Anregungen/ Wünsche ein:

> Glasfaserausbau und Fernwärme (Mehrfachnennung)
> Abwasserregelung
> Ladesäule für E-Autos
> Erhalt der Grundschule in ONK
> Vorschlag: jährliches Dorffest anstelle der einzelnen Feste der Vereine (Mehrfachnennung)
> Eine App für Nachbarschaftshilfe und Mitfahrgelegenheiten
> Infos der Gemeinde über WhatsApp
> Übernachtungsmöglichkeiten für Handwerker
> Das Hexenhaus in der Mühldorfstraße 3 sollte für die Tiere und Natur stehengelassen werden. (2 mal)
> Gemeindearchiv aufarbeiten
> neues Konzept im Bezug auf die Landwirtschaft
> Verkehr aus dem Ort verbannen



FRAGEBOGEN Nr. 1

Bürgerbefragung für das Gemeindeentwicklungskonzept (GEK)

8. „Oberneukirchen vereint! - gemeinsam sind wir stark!“

8.1 Hätten Sie Bedarf an einer Nachbarschaftshilfe? (Fahrten zum Arzt, Hilfe beim Einkaufen,...)

❑ JA ❑ NEIN

8.2 Hätten Sie Interesse sich bei einer Nachbarschaftshilfe / deren Organisation zu engagieren?

❑ JA ❑ NEIN

8.3 Würden Sie sich in einer Senioreneinrichtung vor Ort ehrenamtlich engagieren?

❑ JA ❑ NEIN

8.4. Hätten Sie Interesse das Mobilitätsangebot vor Ort zu verbessern? (z.B. durch Anbieten von Mitfahrgelegenheiten.)

❑ JA ❑ NEIN

9. Arbeitskreise für das Gemeindeentwicklungskonzept (GEK)

9.1 Hätten Sie Interesse an einem Arbeitskreis für das GEK teilzunehmen und so aktiv die Zukunft von Oberneukirchen mitzugestalten ?

❑ JA ❑ NEIN

9.2 Wenn ja, welches der folgenden Themen interessiert Sie hierbei besonders?

❑ Neues Wohnen im Ort
❑ Stärkung von Gewerbe/ Handwerk im Ort
❑ Neues Gemeindehaus + KITA
❑ Oberneukirchen: attraktiv für Kinder, Jugendliche und Senior*innen
❑ Ausbau Mobilitätsangebot im Ort (Mitfahrbankerl,...)

Bei Interesse melden Sie sich gerne bei der Gemeinde unter:
Email: buergermeister-onk@vgem-polling.bayern.de
Telefon: 08633 8975-14
Wir organisieren dann die Arbeitskreise!

9.3 Haben Sie Vorschläge für weitere Themen, die bearbeitet werden sollten?

_____

Auszug Anonymer Fragebogen zur Bürgerbefragung

3.3 ERGEBNISSE DES FERIENPROGRAMMS

WIE STELLEN SICH DIE KINDER OBERNEUKIRCHEN IN ZUKUNFT VOR?

Auch die kleinen Bürger*innen Oberneukirchens waren dazu aufgefordert, ihre Wünsche für die Zukunft Ihres Ortes beizutragen. Im Rahmen des Ferienprogramms im Sommer 2021 haben sie auf die Frage, wie sie sich Oberneukirchen in Zukunft vorstellen, tolle Bilder gemalt. Diese zeigen genau, was den Kleinen in ihrem Ort wichtig ist.
Neben einer tollen Schule sind es vor allem die Sport- und Spielmöglichkeiten - am besten im Grünen- die sich die kleinen Oberneukirchner*innen wünschen.
Aber auch einen Kiosk oder ein Eiskaffee steht ganz oben auf der Wunschliste. Ein Freibad wäre auch großartig.
Und das soll alles am Besten mitten im Ort stattfinden. Fast alle Kinder malen die Sport-, Spiel, und Freizeitmöglichkeiten neben der Kirche und der Schule.

Oberneukirchener Zukunftsgestalter

WAS WÜNSCHT IHR EUCH IN OBERNEUKIRCHEN?

Zukunftsgestalter bei der Arbeit
Quelle Fotos: Gemeinde Oberneukirchen

EINE EISDIELE UND
EINEN KIOSK!

Ergebnisse des Malwettbewerbs

EINE KLETTERWAND!

EINE SCHAUKEL UND
EINE WIPPE!

3.4 GESPRÄCHE MIT BÜRGER*INNEN/ EIGENTÜMER*INNEN

TREFFEN MIT BÜRGER*INNEN VOR ORT AM 23.06.2021

Basierend auf den Ergebnissen aus der bisherigen Bürgerbeteiligung haben am 23.06.21 Gespräche mit wichtigen Akteur*innen vor Ort stattgefunden, um im besten Falle den Zielsetzung aus dem GEK auch konkrete Projekte folgen zu lassen. Es gab einen intensiven Austausch zwischen den Bürger*innen, der Bürgermeisterin, weiteren Gemeindevertretern und dem beauftragten Planungsbüro Ortegestalten, vertreten durch Stefanie Seeholzer und Anne Gruber.
Unter Beachtung der Auflagen der Coronaschutzmaßnahmen fanden Themengespräche und Ortsbegehungen in Kleingruppen mit verschiedenen Themenschwerpunkten statt. Hierbei wurden Fragen und Ziele für eine zukunftsweisende Entwicklung von Oberneukirchen besprochen.

Ortsbegehung Anwesen Wasenhub

Vorschlag aus der Gemeinde: Schaffen eines „Handwerkerdorfs“

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE:

FOKUS GEWERBE:
ANWESEN WASENHUB
Es fand eine Hofbegehung mit Gesprächen über eine mögliche gewerbliche Nutzung im Bestand, sowie - soweit genehmigungsfähig- einer Erweiterung des Flächenangebots mittels Neubauten, vorzugsweise für Handwerksbetriebe, statt.

Die optionalen Flächen im Bestand befinden sich in einem Gebäude neben dem Wohnhaus. Im Erdgeschoss gibt es Flächen, die aktuell als Garage genutzt werden. Im hinteren Bereich befinden sich eine Privatwerkstatt und ein ca. 40m² großer vermieteter Bereich. Diese Nutzung soll auch weiterhin bestehen bleiben.
Ansonsten sind im EG ca. 300m² Fläche vorhanden. Im Obergeschoss befindet sich der ehemalige Heustadl, den man aktuell nur über eine schmale Treppe erreicht. Hier sind ebenfalls nochmals ca. 300m² Fläche mit hoher Decke (Dachstuhl) leerstehend. Für eine Nutzung müsste hier ein neuer Zugang geschaffen werden. Zwei mögliche Varianten wurden diskutiert:
1) Zugang über eine Rampe an der Außenwand
2) Zugang über ein vergrößertes Heuloch (Statik beachten!)
In einem weiteren Gebäude, das teilweise bewohnt ist, befinden sich nochmal ca. 200-300m² mit sehr hoher Decke (Dachstuhl), die aktuell als Abstellfläche für Wohnwägen dient.

Angrenzend an den Bestand der Hofstelle Wasenhub könnte der Eigentümer sich vorstellen, weitere Flächen für Gewerbebetriebe anzubieten. Es wurde betont, dass im Falle einer Realisierung hier sehr qualitätsvoll und ortstypisch entwickelt muss. Sowohl in Bezug auf die Architektur als auch den Freiraum. Vorstellbar wäre hier eine Art „Handwerkerhof, welcher das ortstypische Bild von 3-4-Seithöfen aufnimmt.

Beispielhaft für vorbildliche gewerbliche Nutzungen wurde das „InnCarrée“ in Mühldorf a. Inn genannt sowie als weiteres, qualitätsvolles Referenzbeispiel die Alte Brauerei in Wiesmühl. Die Beteiligten halten eine Exkursion zu den zwei genannten Referenzen für sinnvoll.

FOKUS: MÖGLICHE NUTZUNGEN EINES EHEMALIGEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBS >> GEMEINSAM MÖGLICHE KONZEPTE ENTWICKELN!

Es fand eine weitere Hofbegehung, verbunden mit Gesprächen über eine mögliche zukünftige Nutzungen der teilweise leerstehenden, landwirtschaftlichen Gebäude und Nebengebäude statt.

Die ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude befinden sich in einem mäßigen bis schlechten Zustand. Der Handlungsbedarf ist somit relativ groß. Eine zeitnahe Sanierung der Gebäude wird sehr empfohlen.

Die Lage des Vierseithofes und die großen, alten Linden sind sehr qualitätsvoll.

Hofbesichtigung

Sanierungsbedürftiges Gebäude

FOKUS: MÖGLICHE NUTZUNGEN DES EHEMALIGEN SCHLACHTHAUSES FÜR BETREUTES WOHNEN MITTEN IM ORT

Es fand ein Gespräch mit den Eigentümern über mögliche zukünftige Nutzungen der teilweise leerstehenden Gebäude und Nebengebäude statt.

Die Eigentümer finden den Vorschlag, im Bestand künftig Betreutes Wohnen vorzusehen, überlegenswert. Der Standort wurde innerhalb der Bürgerbefragung mehrfach als ideal für eine entsprechende Nutzung genannt.
Zentral in der Ortsmitte gelegen, würde eine solche Nutzung auch einen positiven Effekt auf die umliegende Dienstleister und Nahversorgungsangebote haben.

Die Bedarfe hinsichtlich Betreuung & Pflege sollten zukünftig noch konkret ermittelt werden, auch im Dialog mit den Nachbargemeinden. Von barrierefreien Wohnungen, die teilweise auch temporär an junge Leute oder in Not geratene Personen vermietet werden können, über barrierefreie Wohnungen mit ambulantem Pflegeangebot bis hin zu einer Pflegebetreuung vor Ort ist alles an diesem Standort geeignet.

Reichthalhammerwirt im Ortskern

3.4 GESPRÄCHE MIT BÜRGER*INNEN/ EIGENTÜMER*INNEN

TREFFEN MIT BÜRGER*INNEN VOR ORT AM 23.06.2021

FOKUS: ÖKOLOGIE UND LAND(WIRT)SCHAFT DER REISERER HOF

Eine weitere Hofbegehung fand auf dem Reiserer Hof statt, verbunden mit einem Gespräch mit Herrn Reißaus über die landwirtschaftlichen, ökologischen und naturräumlichen Potentiale im Gemeindegebiet.

Die öffentlichen Grün- und Freiflächen im Hauptort und im Gemeindegebiet bieten viel Potential, haben aber auch noch Aufwertungsbedarf.
Natürlich gestaltete, kleine, verwinkelte Wege und Verbindungen sind ortstypisch und unbedingt zu erhalten. Die Zugänglichkeit des Grünbachs und des Grünbachs Moos sieht der Landwirt und Landschaftsarchitekt als wichtig an.

Herr Reißaus plädiert für eine natürliche und strukturreiche Gestaltung der verschiedenen Grün- und Freiflächen, denn Strukturreichtum heißt Artenreichtum.
Die gewünschte Biodiversität sollte auf den sogenannten „Eh da- Flächen“ , dem Landschaftsraum entlang der Straßen im Gemeindegebiet, den Hängen und weiteren Ausgleichsflächen gestärkt und gefördert werden.

Die Büffel des Reiserer Hofs beweiden eine Vielzahl an Flächen im Landkreis und seit kurzer Zeit auch eine Ausgleichsfläche in Oberneukirchen. Herr Reißaus sieht in der Gemeinde großes Potential für die Beweidung von weiteren kommunalen Ausgleichsflächen. Diese Flächen sind für den Biolandwirt ein Potential für die Landwirtschaft und nicht ein Verlust. Die Ausgleichsflächen sind durch die Bewertung Nutzflächen für die Landwirtschaft. Die ökologischen Vorteile sind dabei immens.

Auch in puncto regenerativer Energieversorgung sieht der Landwirt noch deutliches Verbesserungspotential. Z.B. in Bezug auf Dachpotentiale, Nutzung von Biogas- Abwärme u.m. . Als beispielhaft nennt er hierfür die Nachbargemeinde Engelsberg.

Vor Ort wurde auch das Vorzeigeprojekt der Beweidung einer Ausgleichsfläche in Oberneukirchen besichtigt. Entlang des Grünbachs nordöstlich der St2355 beweidet hier eine Wasserbüffelherde eine Wiese und hat bereits in kurzer Zeit einen wichtigen Beitrag zum Artenreichtum beigetragen.

Ortsbegehung Reiserer Hof

Ökologische Weidehaltung auf dem Reiserer Hof

Büffel in Oberneukirchen

GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR OBERNEUKIRCHEN

4. ERGEBNISSE DES VITALITÄTSCHECKS / POTENTIALFLÄCHEN ZUR INNENENTWICKLUNG

4.1 ERGEBNISSE VITALITÄTSCHECK/ FLÄCHENMANAGEMENTDATENBANK

ZUSAMMENFASSUNG ERGEBNISSE VITALITÄTSCHECK UND FLÄCHENMANAGEMENTDATENBANK

EINFÜHRUNG

Wichtige Werkzeuge für eine nachhaltige und langfristige Gemeindeentwicklung sind - auch für die Zeit nach Fertigstellung des GEK - der Vitalitätscheck und die Flächenmanagementdatenbank (FMD). Mit Nutzung dieser Programme hat die Gemeinde immer einen aktuellen Überblick zu den bestehenden städtebaulichen, sozialen und funktionalen Potenzialen bzw. Defiziten im Gemeindegebiet.
Insbesondere vorhandene und zu erwartende Innenentwicklungspotentiale werden hierbei aufgezeigt.

Im Rahmen des GEK Oberneukirchen wurde ein entsprechender Vitalitätscheck durchgeführt sowie eine Flächenmanagementdatenbank angelegt. Nach einer intensiven Einarbeitung und Bewertung aller vorhandenen Daten durch die Gemeinde und das begleitende Planungsbüro liegen nun die Ergebnisse vor, welche im Folgenden zusammengefasst werden:

AUSWERTUNG VITALITÄTSCHECK

FLÄCHENNUTZUNG

Die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Gemeindegebiet ist in den letzten Jahrzehnten stark angestiegen: von 69 ha im Jahr 1980 über 89 ha in 2004 auf 130 ha im Jahr 2019.
Seit 2009 bis 2019 ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche um jährlich 3% gestiegen. Der Vergleich zum Bevölkerungsanstieg zeigt deutlich, dass der Flächenverbrauch nicht proportional sondern seit 2009 eher exponentiell ansteigt.
Der Flächenanstieg seit 1980 liegt im Gemeindegebiet somit bei etwa 80%, der Bevölkerungsanstieg lediglich bei 20%.
Die Wohnbaufläche je EW liegt bei 129 m^2, die Wohnfläche je EW bei 55 m^2 und die Belegungsdichte (EW je Wohneinheit) bei 2,8.

ARBEITSMARKT UND WIRTSCHAFT

Die Gemeinde hat ein Pendlersaldo von -261. 137 je 1000 Einwohner pendeln nach Oberneukirchen zum Arbeiten und 452 je 1000 Einwohner aus Oberneukirchen zu ihrem Arbeitsort. 45,2% der Beschäftigten am Arbeitsort arbeiten im produzierenden Gewerbe, 19,3% bei öffentlichen und privaten Dienstleistern, 19,0% im Handel, Verkehr und Gastgewerbe, 12,6% in Unternehmensdienstleistungen und 4,0% in Land- und Forstwirtschaft. Die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe ist um 11,4% zwischen 1999-2007 zurückgegangen. Im Landkreis um 26%. Der Rückgang ist also auch in der Gemeinde festzustellen, allerdings nicht so stark wie im Landkreis.

KOMMUNALE BODENPOLITIK UND BODENMARKT

Die Analyse zeigt, dass die Grundstückspreise in Oberneukirchen im Vergleich zum Landkreis deutlich niedriger sind. Die letzten erhobenen Preise lagen 2013 bei etwa 105€ pro Quadratmeter, aktuell schätzt die Gemeinde sie auf etwa 200€. Im Landkreis liegen sie aktuell zwischen 400€ und 600€.
Die Gemeinde hat dem Flächennutzungsplan keine Grundlage für Wohnflächenbedarfsermittlung zu Grunde gelegt.

VERSORGUNGSSTRUKTUR GEMEINDEEBENE

Der Vitalitätscheck zeigt, dass das bestehende Angebot in den Bereichen Versorgung (Lebensmittel, Bäcker, Metzger, Gastronomie usw.) und Dienstleistungen (Bank und Post) gut ist. Die vorhandenen Versorgungsstrukturen sind gemäß Stand 10/2021 alle langfristig gesichert; d.h. deren Fortbestand ist mindestens für die nächsten acht Jahre zu erwarten. Auffällig ist, dass sich alle Versorgungseinrichtungen im Hauptort Oberneukirchen befinden. Auf der restlichen Gemeindeebene sind keine Einrichtungen vorhanden. Einrichtungen mit Betreuungsangebot für Senioren sowie ein Kindergarten sind nicht vorhanden und fehlen. Das Angebot der Grundschule sollte ausgebaut werden. Medizinische Einrichtungen vor Ort fehlen gänzlich.

weitere Infos zum Thema finden Sie auch unter >> Kapitel 2.5, hier wurde die aktuelle Versorgungssituation weiterführend dargestellt und bewertet.

BÜRGERSCHAFTLICHES ENGAGEMENT

Der Vitalitätscheck bestätigt auch die Ergebnisse aus der Bürgerbefragung, dass es ein differenziertes Vereinsleben gibt. 16 Vereine aus verschiedenen Bereichen sind in Oberneukirchen vorhanden und bieten ein aktives Vereinsleben.

AUSWERTUNG INNENENTWICKLUNGSPOTENTIALE >> FLÄCHENMANAGEMENTDATENBANK

Insgesamt sind 135 Entwicklungspotentiale in Oberneukirchen innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur festgestellt worden. Aufgrund der besonderen Ortsstruktur sind auch die Hofstellen, welche sich im Außenbereich befinden, hierbei untersucht worden. Infolge ihrer Gesamtkubatur und hohen Anzahl stellen sie ein großes und wichtiges Potential für weitere Entwicklungen dar.

Bei den Flächen im Außenbereich ist eine erweiterte Nutzung unter Beachtung von §35 BauGB möglich, im Innenbereich gelten §34 BauGB sowie die Vorgaben aus der rechtsgültigen Bauleitplanung.

Der Großteil an untergenutzten Flächen besteht im Bereich von Hofstellen mit Restnutzung (insgesamt 102). Darüber hinaus sind sechs Hofstellen komplett leerstehend. Zudem gibt es 21 klassische Baulücken im Gemeindegebiet, sowie ein geringfügig bebautes Grundstück und eine Konversionsfläche. Auch vier leerstehende Wohngebäude wurden erfasst (Stand 10/2021). Die leerstehenden Wohngebäude und klassischen Baulücken befinden sich alle im Innenbereich.

Insgesamt zeigt sich in Oberneukirchen somit bei einer Vielzahl von Gebäuden/ Grundstücken Flächenpotential für künftigen Wohnraum und/oder weitere Nutzungen.
Neben der Nutzung von Innenentwicklungspotentialen im Hauptort stellt die (Re-)aktivierung und erweiterte Nutzung der Hofstellen unter Berücksichtigung von § 35 BauGB hierbei eine bedeutende Aufgabe für die zukünftige Entwicklung des Gemeindegebiets dar.

FAZIT VITALITÄTSCHECK

AKTUELLE SITUATION:

Die Auswertung brachte u.a. folgende Ergebnisse, die sich auch mit den Ergebnissen der Analyse decken:

> starker Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche seit 1980 bei mäßigem Bevölkerungszuwachs
> negatives Pendlersaldo
> Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe
> sehr niedrige Bodenpreise
> gute Versorgung im Bereich Lebensmittel, Gastronomie, Dienstleistung usw.
> fehlendes Kinder- und Seniorenbetreuungsangebot
> schlechte medizinische Versorgung
> sehr aktives Vereinsleben

FACHPLANERISCHE EMPFEHLUNGEN FÜR DIE WEITERE ENTWICKLUNG:

> Innentwicklungspotentiale nutzen vor Ausweisung neuen Baulands
> Landwirtschaft stärken und nachhaltig gestalten
> Vorhandene Versorgungsstrukturen erhalten
> Medizinisches Versorgungsangebot aufbauen
> Kinder- und Seniorenbetreuungsangebot erweitern

FAZIT FLÄCHENMANAGEMENT

AKTUELLE SITUATION:

Die Auswertung brachte folgende Ergebnisse:

Aktuell 135 Innenentwicklungspotentiale
> viele ortsbildprägende Hofstellen mit Restnutzung
> einige komplett leerstehende Hofstellen
> viele klassische Baulücken vorhanden, im Baugebiet Großfeld Süd mit zeitnahem Bauzwang
> sehr viel Flächenpotential im Bestand

Problem in Bezug auf Verfügbarkeit der Flächen:
> oft kein Zugang zu Flächenpotential
> kaum positive Rückmeldungen bei Eigentümeransprachen

FACHPLANERISCHE EMPFEHLUNGEN FÜR DIE WEITERE ENTWICKLUNG:

> Dialog mit Eigentümer*innen suchen, um Vorteile einer Umnutzung/ Aktivierung der Potentialflächen aufzuzeigen. (Bauberatung, Informationen zu Förderprogrammen...)

4.2 POTENTIALFLÄCHEN FÜR INNENENTWICKLUNG

QUALITÄTSVOLLE INNENENTWICKLUNG

Für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ist es wichtig, zunächst zu prüfen, ob es noch Potentialflächen innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur gibt, auf denen künftig bedarfsgerecht Wohnraum, gemeinnützige und/oder gewerbliche Nutzungen umgesetzt werden können. Die Ergebnisse aus der Analyse sowie dem Vitalitätscheck zeigen, dass in Oberneukirchen sowohl im Bereich der (Re-)aktivierungen und Umnutzung von (Teil-)leerständen sowie bei einer effizienteren Nutzung von Brachflächen und bislang wenig bebauten Grundstücken großes Potential besteht.

(RE-)AKTIVIERUNG VON LEERSTAND

Das Vermeiden von Leerstand und die effiziente Nutzung des baulichen Bestands ist eine zentrale Zielsetzung für eine gute Ortsentwicklung. Es gilt, die Menschen und damit das Leben im Ort zu halten und gleichzeitig einer Zersiedelung entgegenzuwirken. Innerhalb der gewachsenen Strukturen sollten daher zunächst bestehende Potentialflächen genutzt werden, bevor neue Flächen als Bauland ausgewiesen werden.

Leider scheitert die effizientere Nutzung der Potentiale im Bestand häufig an den bestehenden Besitzverhältnissen. Auch bei der Befragung im Rahmen des Vitalitätschecks haben sich bislang nur wenige Eigentümer*innen bereit erklärt, ihre Immobilie zur Miete, zur Pacht oder zum Kauf für eine Wohn- und/oder gewerbliche Nutzung zur Verfügung zu stellen.

Umso wichtiger ist hier der Dialog mit den Eigentümer*innen z.B. durch eine entsprechende (Bau-)beratung und Informationen zu bestehenden Förderprogramme, damit gemeinsam zukunftsweisende Lösungen entwickelt werden. Wenn dies gelingt, bedeutet das einen wichtigen Beitrag für ein langfristig attraktives Leben im Ort und einen ressourcenschonenden Beitrag zur weiteren Ortsentwicklung.

FOKUS: GESAMTES GEMEINDEGEBIET

Im Gemeindegebiet befinden sich einige (Teil-)Leerstände. Zu unterscheiden ist hier mit Blick auf die Entwicklungsmöglichkeiten zwischen Innen- und Außenbereich (§34/§35 BauGB). Neben den Innentwicklungspotentialen, welche im Folgenden mit Fokus auf den Hauport näher beschrieben werden, besteht aber auch im Außenbereich bei einer effizienteren Nutzung der Hofstellen viel Flächenpotential für eine weitere Wohn- und/oder gewerbliche Nutzung. Die Vorgaben gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) sind hierbei zu beachten.

FOKUS: HAUPTORT

Im Hauptort Oberneukirchen gibt es, neben viel Potential im Bestand, mehrere seit längerem unbebaute Grundstücke. Diese befinden sich vor allem im Bereich der Wohngebiete Leitwiese I und II, sowie dem neuesten Wohngebiet Großfeld Süd. Hier gibt es mit Stand 10/2021 allein 14 Baufelder, die seit 2013 nicht bebaut sind und brach liegen. Acht Jahre lang ungenutzte Flächen, wobei die Brachen im Siedlungsgefüge auch dazu führen, dass sich das gesamte Wohngebiet nicht adäquat entwickeln kann. Bei elf von diesen 14 Grundstücken liegt eine Fristverlängerung für den Bauzwang bis zum Dezember 2022 vor. Bis zu dieser Frist muss der Rohbau fertiggestellt sein. Sollte dies nicht der Fall sein, gehen die Grundstücke an die Gemeinde zurück. Eine weitere Verlängerung der Frist ist nicht möglich. Hier bestehen also viele mögliche Flächenreserven, die in ca. einem Jahr zugänglich sein könnten. Zwei weitere Grundstücke haben längere Fristen für die Fertigstellung des Rohbaus. Diese laufen bis zum 30.06.2023 bzw. 31.12.2026.

Zwei weitere Brachflächen befinden sich entlang der Doktorstraße. Flurstück 17/16 und 18 sind ebenfalls unbebaut. Hier befindet sich im Anschluss an das Hochwasserschutzbecken auf Flurstück 17/14 eine wertvolle Grünschneise.

Potentialflächen auch im Außenbereich

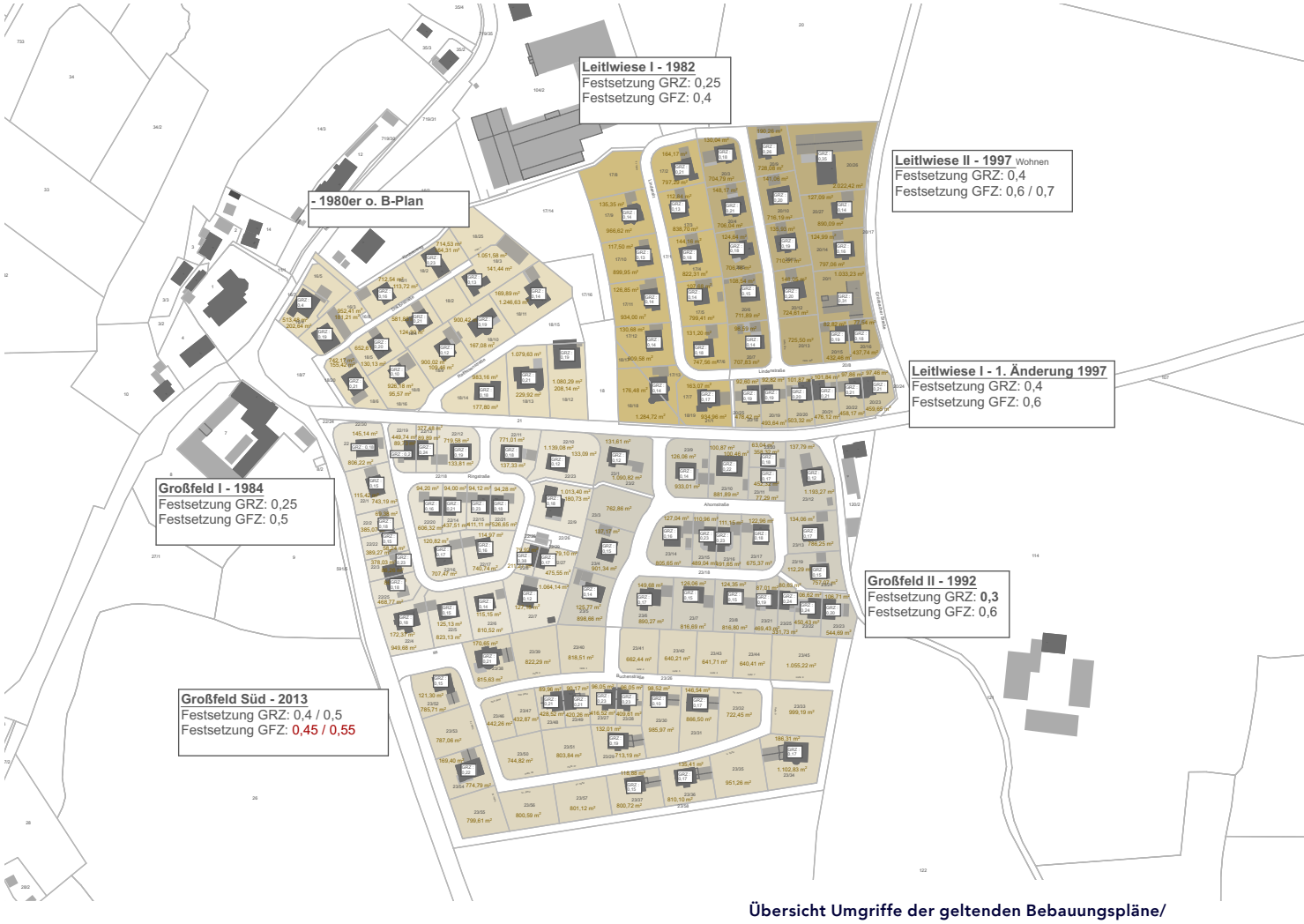
Wichtige zentrale Fläche in Gemeindebesitz

Diese Flurstücke sollten unbebaut bleiben.
Die Flurstücke 14/3 und 16/2 der Gemeinde und der Kirche sind aktuell wenig dicht bebaut und könnten durch eine moderate Nachverdichtung mit Flächen für den Gemeinbedarf nachverdichtet werden, wobei bei der Nutzung bestehender Innenentwicklungspotentiale immer auch auf den Erhalt einer ausreichenden Durchgrünung zu achten ist.

EFFIZIENTERE NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

Die Analyse der aktuell geltenden Bauleitplanung zeigt, dass bislang kein Wohngebiet im Durchschnitt seine maximale bauliche Dichte gemäß Festsetzung der geltenden Bebauungsplänen voll ausnutzt und primär nur eine Wohneinheit pro Grundstück/ Gebäude realisiert wurde.
Die Geschossigkeit ist gering gehalten und es finden sich in den Siedlungen viele Wohngebäude mit einer Geschossigkeit von I+D. Der historische Ortskern besteht hingegen hauptsächlich aus Gebäuden mit II+D.

Bei den in neuerer Zeit ausgewiesenen Baugebieten zeigt sich, dass die Grundstücksgrößen UND die Grundflächen höher angesetzt wurden, bei weiterhin primär einer Wohneinheit je Grundstück und einer proportional niedrigen GFZ. Es wird somit tendenziell mehr Siedlungsfläche für eine gleiche Anzahl an Menschen benötigt.
Dies zeigt auch der Pro-Kopf-Vergleich Grundstücksfläche je Einwohner innerhalb der Baugebiete:
Großfeld Süd: 311m²/ EW
Großfeld II 218m²/ EW
Leitlwiese I 1. Änderung: 137m²/ EW.



Übersicht Umgriffe der geltenden Bebauungspläne/ Städtebauliche Dichte M 1:4000

4.2 POTENTIALFLÄCHEN FÜR INNENENTWICKLUNG

ERWEITERUNG DES WOHNRAUMANGEBOTS

Mit Fokus auf das Wohnraumangebot zeigt sich, das im Hauptort innerhalb der Siedlungen primär eine Wohneinheit je freistehendem Gebäude/ Grundstück vorhanden ist. Mit Blick auf den demographischen Wandel sowie einen ressourcenschonenden Umgang mit der Siedlungsfläche sollte hier künftig eine Entwicklung mit mehr als einer Wohneinheit je Grundstück umgesetzt werden, denn bereits eine kleine, barrierefreie Einliegerwohnung bietet langfristig viel Potential für die Nutzung durch Familienangehörige und/ oder eine Vermietung.

FACHPLANERISCHE EMPFEHLUNG

Formuliertes Ziel sollte - gesteuert durch eine entsprechende Bauleitplanung - eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sein, welche einen achtsamen Umgang mit der Ressource Boden und der Siedlungsfläche/pro EW forciert und die Herausforderungen des demographischen Wandels berücksichtigt.

Die fachplanerische Empfehlung ist daher, eine diesen Zielen folgende Anpassung der bestehenden B-Pläne vorzunehmen, mit einer ortsverträglichen, die Freiraumqualitäten erhaltenden Festsetzung der GRZ und GFZ, verbunden mit einer Geschossigeit von mindestens II+D sowie einer moderaten Erhöhung der zulässigen Wandhöhen.
Durch eine allgemeine Festsetzung von mind. II+D kann die überbaute Fläche deutlich effizienter genutzt werden. Dies gilt bei Neubauten, lässt sich aber auch im Bestand durch entsprechende Aufstockungen realisieren. Bei gleichzeitigem Erhalt der Freiflächen kann so zusätzlicher (Wohn-) raum geschaffen werden.
Auch sind bislang gemäß Festsetzung in den geltenden B-plänen teils nur zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig. Maximal drei bis vier Wohneinheiten erscheinen allerdings gut verträglich und fördern verstärkt auch das Vorsehen kleinerer Wohneinheiten.

Wohngebäude mit I+D

Dichtere Doppelhausbebauung Leitlwiese I 1. Änderung

Aufstockung eines I+D Wohngebäudes auf II+D

Qualitätsvolle Grünfläche auf undicht bebautem Grundstück

FAZIT POTENTIALFLÄCHEN FÜR INNENENTICKLUNG:

FOKUS GEMEINDEGEBIET GESAMT:

> Sowohl im Innenbereich wie bei den Hofstellen im Außenbereich bieten sich unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben nach §34 / § 35 BauGB viel Potentialflächen zum Schaffen von neuen Wohnraum, gemeinnützig, und/oder gewerbliche genutzten Fächen innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur.

FOKUS HAUPTORT OBERNEUKIRCHEN:
HIER ZEIGT SICH FOLGENDES:

> viel Potentialflächen durch Umnutzung/ Erweiterung von Bestandsgebäüden sowie Bebauung von Brachflächen innerhalb der gewachsenen Struktur vorhanden.

> insbesondere im jüngsten Siedlungsgebiet (Großfeld Süd) gibt es noch viele unbebaute Grundstücke, bei denen zeitnah Bauzwang besteht.

> unter effizienterer Nutzung der Flächenpotentiale innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur ist für den bestehenden Bedarf an Wohnraum keine weitere Ausweisung von Bauland erforderlich.

> wenn die Gemeinde beschließt, künftig auf Innen- statt Außenentwicklung zu setzen, können im Rahmen des Förderprogramms „Innen statt Außen" erhöhte Förderungen beantragt werden.

FACHPLANERISCHE BEWERTUNG/ EMPFEHLUNGEN:

AKTUELLE SITUATION:

> wenig dichte Bebauung
> steigender Flächenverbrauch je EW
> einseitiges Wohnraumangebot mit primär Einfamilienhäusern
> primär nur eine Wohneinheit pro Gebäude
> niedrige Geschossigkeit (auch infolge der Festsetzungen aus der Bauleitplanung)
> qualitätsvolle private Grünflächen

ZIELE FÜR DIE WEITERE GEMEINDEENTWICKLUNG:

> zulässige Gebäudehöhe erhöhen, Geschossigkeit mind. II+D
> ortsverträgliche GRZ / GFZ ermitteln
> mehr WE im Bestand unterbringen durch Umbau und/oder Aufstockung
> Nachverdichtung unter Nutzung des bestehenden Baurechts
> Erweiterung des Wohnraumangebot durch Bau von auch kleineren, barrierefreien Wohneinheiten. Dies entspricht dem sich ändernden Bedarf infolge des demographischen Wandels und ermöglicht zudem eine bedarfsgerechte Rotation im Wohnungsmarkt!

Unbebaute Grundstücke Großfeld Süd

Großfeld Süd: Baugebiet bietet weiteres Entwicklungspotential

5. VERTIEFENDE UNTERSUCHUNG

FOKUS: STÄRKUNG DER DORFGEMEINSCHAFT, ERWEITERUNG GEWERBE- UND WOHNRAUMANGEBOT

STÄRKUNG DER ORTSMITTE/ KITA+ NEUES GEMEINDEHAUS

MEHR SPORT-/ FREIZEITMÖGLICHKEITEN FÜR KINDER + JUGEND

TAGESEINRICHTUNG FÜR SENIOREN

ERWEITERUNG DES WOHNRAUMANGEBOTS !

NEUE GEWERBEFLÄCHEN -HANDWERKERDORF?!

5 VERTIEFENDE UNTERSUCHUNGEN

5.1 NEUES GEMEINDEHAUS MIT KITA + SENIORENTAGESBETREUUNG

Basierend auf den Ergebnissen aus der Analyse und der Bürgerbeteiligung wurde das „Neue Gemeindehaus" als Vertiefungsbereich festgelegt. Die Rückmeldung aus der Bürgerbeteiligung hat die Dringlichkeit aufgezeigt, das gewünschte Nutzungsprogramm bildet die Basis der folgenden Untersuchung.
Die entwickelten Varianten zeigen unterschiedliche städtebauliche Lösungen, wie der Bedarf baulich umgesetzt werden kann.

Die Konzeptstudien basieren auf folgendem Raumprogramm:
- Kindergarten (1 Gruppenraum 50 m2, Schlafen 30 m2, Sanitär 15 m2, Büro/Personal 15 m2)
- Mittagsbetreuung 30 m2
- Seniorentagesstätte / später evtl. betreutes Wohnen
- Küche inkl. Aufenthaltsraum 25 m^2
- Sitzungssaal/Trauungszimmer 35 m^2
- Büro BGM 25 m^2
- Vereinsgebäude / Trachtenverein 40 m^2
- Turnraum, Mutter-Kind-Gruppe 60 m^2
- Bücherei 40 m^2
- und Nutzungswünsche der Bürger*innen

Nebenstehend werden zwei verschiedene städtebauliche Baukörperstellungen des neuen Gemeindehauses gezeigt. Bei beiden Varianten bleiben sehr große Grün- und Freiflächen bestehen. Die kompakten Baukörper harmonieren trotz ihrer Größe gut mit dem Schulhaus und passen sich in das Ortsbild ein.

Schule Oberneukirchen und mögliche Fläche für neues Gemeindehaus

Grünfläche im Nordosten des Grundstücks

Bei Variante 1 steht das neue Gemeindehaus parallel zum Schulhaus und öffnet einen großzügigen Hof zwischen den beiden Gebäuden. Auf dem Vorplatz befinden sich die Stellplätze.

V1

Visualisierung V1

Bei Variante 2 steht das neue Gebäude senkrecht zum Schulhaus. Eine Hoffläche entsteht hier an der Traufseite des neuen Gebäudes. Die Stellplätze sind dem Hof vorgelagert.

V2

Visualisierung V2

VARIANTE 1 // STUDIE

Lageplan V1 o.M.

VARIANTE 2 // STUDIE

Lageplan V2 o.M.

5 VERTIEFENDE UNTERSUCHUNGEN

5.1 NEUES GEMEINDEHAUS MIT KITA + SENIORENTAGESBETREUUNG

Nach einer Besprechung der verschiedenen Varianten wurde die Variante V1 „Neues Gemeindehaus" ausgewählt und weiter vertieft bearbeitet um aufzuzeigen, dass alle gewünschten Nutzungen in einem Gebäude unterzubringen sind.

Die Empfehlung in einem Gebäude kompakt alle neuen Nutzungen unterzubringen, wird sowohl aus städtebaulichen wie ökonomischen Gründen gegeben. Die Gebäudehüllfläche wird minimiert, die Erschließung (inkl. Aufzug) muss nur einmal hergestellt und instandgehalten werden.
Ziel sollte sein, die angebotenen Räume möglichst effizient durch Mehrfachnutzung über den Tag/ die Woche verteilt zu nutzen.

Der gezeigte Grundriss dient exemplarisch zur Veranschaulichung, dass das Raumprogramm so möglich ist. Im weiteren Entwicklungsprozess müssen die Funktionen klar definiert werden, um so u.a. die maximal zu erwartende Personenzahl zu ermitteln, welche wiederum Auswirkungen auf die Dimensionierung von Sanitäranlagen, Rettungswegen usw. hat.

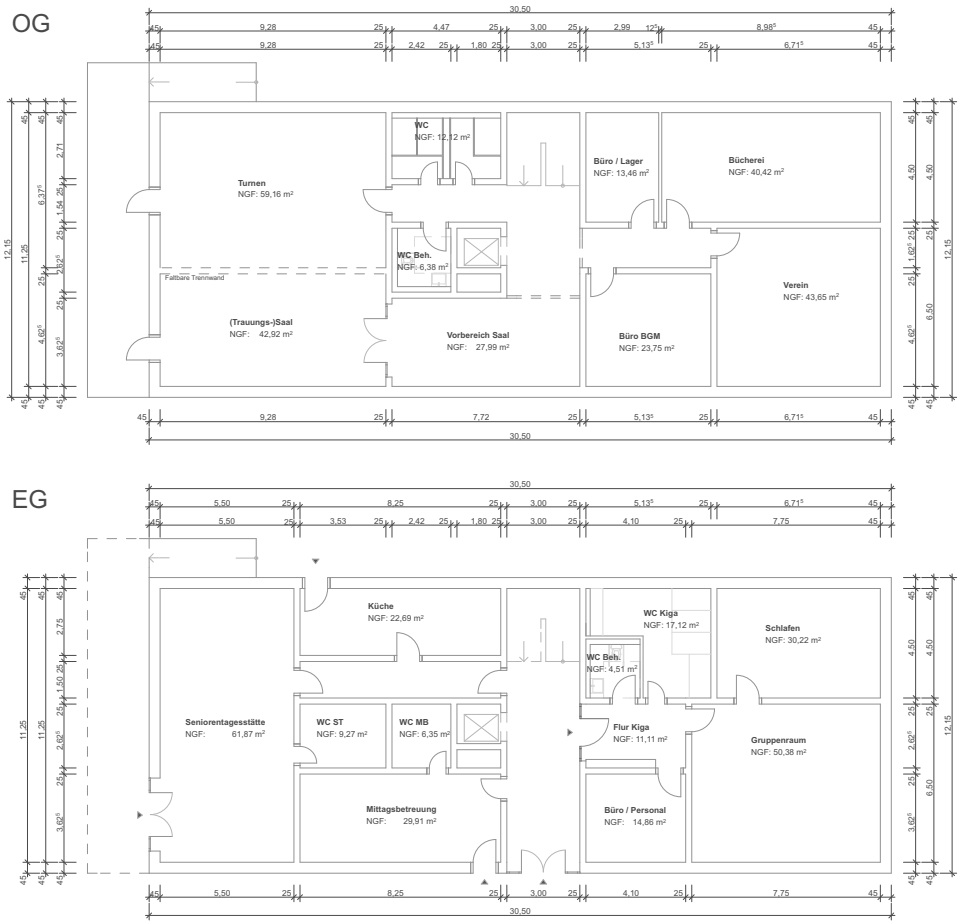
Die verbleibenden Grünflächen bieten Potential für ein erweitertes Sport- und Freizeitangebot.

Bei der baulichen Umsetzung sollte auf die Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität des Gesamtensembles geachtet werden. Dies kann u.a. durch die Auslobung einer Mehrfachbeauftragung oder eines Wettbewerbs sichergestellt werden. Hierbei erhält die Gemeinde verschiedene planerische Konzepte und damit verbunden eine Auswahl an planerischen Lösungsvorschlägen, welche gemeinsam diskutiert und die optimale Lösung ausgesucht werden kann.

Visualisierung

VARIANTE 1 // STUDIE

Lageplan V1 Vertiefung o.M.



Exemplarischer Grundriss EG und OG zu V1 o.M.

5 VERTIEFENDE UNTERSUCHUNGEN
5.2 BETREUTES WOHNEN, PFLEGEWOHNEN, TAGESBETREUUNG

Basierend auf den Ergebnissen aus der Analyse und der Bürgerbeteiligung wurden mögliche Standorte für „Betreutes Wohnen, Pflegewohnen und/oder eine Tagesbetreuung" untersucht.

Die Gespräche mit den Bürger*innen haben den Bedarf aufgezeigt und bereits potentielle Standorte vorgegeben. Das genaue Nutzungsangebot ist noch festzulegen. Von barrierefreien Wohnungen, die teilweise auch temporär an junge Leute vermietet werden können, über barrierefreie Wohnungen mit ambulantem Pflegeangebot hin zu einer Pflegebetreuung vor Ort ist alles denkbar.

Pfarrgarten

Anwesen Zehethofer

Im Folgenden wurden vier mögliche Standorte untersucht:

Variante 1 : Positionierung des Betreuten Wohnens im Bereich des neuen Gemeindehauses. Mit dem neuen Baukörper würden das neue Gemeindehaus und die Schule einen Dreiseithof ergeben. Ausreichend Fläche wäre auf dem Grundstück noch vorhanden. Die Zentralität der Institution hätte auf die umliegende Dienstleister und Nahversorgung einen positiven Effekt.

Variante 2 : Neubau auf dem Grundstück der Pfarrei. Im hinteren Bereich wäre hier ausreichend Platz für ein weiteres Gebäude. Wie bei Variante 1 sind die Grünfläche, sowie die Zentralität hier vorteilhaft.

Variante 3 : Nutzung eines Bestandsgebäudes beim ehemaligen Reichthalhammerwirts. Großer Vorteil aus ortsplanerischer Sicht ist hier die Reaktivierung von leerstehendem Bestand. Viele Bürger*innen könnten sich hier gut Betreutes Wohnen vorstellen. Wie bei Variante 1 und 2 sind die Grünfläche, sowie die Zentralität hier vorteilhaft.

Variante 4 : Im Gegensatz zu den anderen drei Varianten befindet sich der Standort hier nicht im Hauptort sondern auf einer Hofstelle im Außenbereich. Das Anwesen Zehethofer, das ehemals landwirtschaftlich genutzt wurde, steht aktuell bis auf das Wohnhaus größtenteils leer. Auch hier könnte wie bei Variante 3 ein qualitätsvoller Beitrag zur Ortsentwicklung geleistet werden, indem ortsbildprägender Leerstand reaktiviert wird.
Die großen Freiflächen rund um die Hofstellen würden den künftigen Bewohner*innen viel Platz zum Gärtnern, Handwerken und mehr bieten.

Wichtiger Hinweis zu Variante 4:
Da es sich um Bauen im Außenraum handelt, ist die Genehmigungsfähigkeit entsprechender Vorhaben in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu klären.
Hierzu wird ein zeitnaher Austausch mit dem zuständigen Landratsamt bereits zu Beginn entsprechender Planungen empfohlen. Sehr hilfreich für Gemeinden kann zudem die (Rechts-)beratung des bayerischen Gemeindetags sein.
Sinnvoll sind zudem Exkursionen zu realisierten Umnutzungen/ Erweiterungen, welche sich ebenfalls im Außenbereich befinden und die als Referenzbeispiele dienen können.
Nach Klärung einer möglichen Genehmigungsfähigkeit ist gegebenenfalls eine Änderung des Flächennutzungsplans / die Erarbeitung einer verbindlichen Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplans erforderlich.

VARIANTE 1 // STUDIE

Lageplan V1 o.M. - Neues Gemeindehaus

VARIANTE 2 // STUDIE

Lageplan V2 o.M. - Pfarrgarten

VARIANTE 3 // STUDIE

Lageplan V3 o.M. - Anwesen Reichthalhammer

VARIANTE 4 // STUDIE

Lageplan V4 o.M. - Anwesen Zehethofer

5 VERTIEFENDE UNTERSUCHUNGEN

5.3 NEUES GEWERBE - NEUES „HANDWERKERDORF“

Basierend auf dem im Rahmen der Bürgerbefragung ermittelten Bedarf an Gewerbeflächen reichen die Flächenpotentiale im Hauptort nicht aus, um die benötigten Flächen anzubieten.

Im engen Dialog mit den Gemeindevertreter*innen wird gewünscht, den Bedarf künftig im Ortsteils Wasenhub unter Nutzung des Bestands sowie ergänzend durch Neubauten zu decken.
Benötigte Lagerflächen sollen- soweit möglich- auch im weiteren Gemeindegebiet genutzt werden.

Wichtige Zielsetzung:
Es darf kein Gewerbegebiet mit gesichtsloser Architektur entstehen, sondern vielmehr wird ein Ensemble aus ortstypischen 3-4 Seithöfen gewünscht, das sich städtebaulich und architektonisch an den bestehenden ortsprägenden Hofstrukturen orientiert.
Nur so sehen die Bürger*innen und die Gemeindevertreter die Vereinbarkeit von neuem Gewerbe mit dem Orts- und Landschaftsbild Oberneukirchens gewahrt.
Ein Gewerbegebiet mit Metallhallen u.Ä. würde zu einer Störung und Abwertung des Ortes führen. Dies gilt es zu vermeiden.

Wichtiger Hinweis:
Da es sich um Bauen im Außenraum handelt, ist die Genehmigungsfähigkeit entsprechender Vorhaben in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu klären.
Hierzu wird ein zeitnaher Austausch mit dem zuständigen Landratsamt bereits zu Beginn entsprechender Planungen empfohlen. Sehr hilfreich für Gemeinden kann zudem die (Rechts-)beratung des bayerischen Gemeindetags sein.
Sinnvoll sind zudem Exkursionen zu realisierten Umnutzungen/ Erweiterungen, welche sich ebenfalls im Außenbereich befinden und die als Referenzbeispiele dienen können.
Nach Klärung einer möglichen Genehmigungsfähigkeit ist gegebenenfalls eine Änderung des Flächennutzungsplans / die Erarbeitung einer verbindlichen Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplans erforderlich.

Anwesen Wasenhub

Mögliche Flächen für Handwerkerdorf

Mögliche Flächen für Handwerkerdorf

Studie Handwerkerdorf M 1:10000

GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR OBERNEUKIRCHEN

6. STÄRKEN, DEFIZITE UND POTENTIALE

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE AUS DER BÜRGERBETEILIGUNG UND ANALYSE

DRASCH

6.1 AUSWERUNG STATUS QUO // STÄRKEN OBERNEUKIRCHEN 2021

Aufbauend auf den Ergebnissen aus der Analyse, dem Vitalitätscheck sowie der Bürgerbeteiligung werden im Folgenden die Stärken sowie bestehende Defizite gegliedert nach unterschiedlichen Themenbereichen zusammengefasst. Aufbauend auf der Auswertung werden dann im nächsten Kapitel konkrete Handlungsempfehlungen für die künftige Entwicklung gemacht, mit dem Ziel bestehende Qualitäten im Gemeindegebiet langfristig zu erhalten, sowie Defizite zu minimieren.

HANDLUNGSFELD // LANDNUTZUNG, SIEDLUNGSENTWICKLUNG

SIEDLUNGSENTWICKLUNG, ORTSBILD UND BAUKULTUR

FOKUS: GESAMTES GEMEINDEGEBIET

> historisch gewachsene Kulturlandschaft
> Erhalt aktiver Landwirtschaft / landwirtschaftliche Prägung des Gemeindegebiets
> qualitätsvolle Baukultur in Ortsteilen und Weilern
> Ortsmitte und Hofstellen sind ortsbildprägend
> teils sehr qualitätsvolle Natur- und Landschaftsräume
> Bergblick, Blickbeziehungen zur Kirche

FOKUS: HAUPTORT

> ortsprägender Platz mit Kirche im Zentrum
> ortsprägendes Schulgebäude und Pfarrhaus
> qualitätsvolle Grünstrukturen

HANDLUNGSFELD // BAUEN & WOHNEN:

WOHNEN UND WOHNUMFELD

> attraktives Versorgungsangebot im Ortszentrum
> hohe Wohn- und Erholungsqualität u.a. durch unmittelbar anschließende qualitätsvolle Freiräume

HANDLUNGSFELD // ÖKOLOGIE & BIODIVERSITÄT

QUALITÄT GRÜNSTRUKTUREN/ LANDSCHAFTRAUM

Qualitätsvolle Lebensräume für Flora + Fauna bieten u.a.:
> der Eiglwald
> einige Biotope und FFH-Gebiete
> sowie Ausgleichsflächen, auf welchen ein nachhaltiges, zukunftsweisendes Beweidungskonzept umgesetzt wird

vorhanden sind:
> Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
> Grün- und Frischluftschneise entlang Grünbachtal
> Waldflächen bei Grünbach
> viele sogenannte „Eh da -Flächen" vorhanden, welche ein besonderes Potential zur Stärkung der Biodiversität bieten

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Die öffentlichen Grünflächen bieten:
> viele kleine natürliche Fußwegeverbindungen
> teils qualitätsvolle Natur- und Freiräume
> Straßenbegleitgrün und Bäume
> Potentialflächen zur Stärkung der Biodiversität

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Hier gibt es:
> starke Durchgrünung in den Wohngebieten
> oftmals sind die Gärten artenreich und mit einheimischen Pflanzen, Hecken und Sträuchern bepflanzt
> teils Streuobstwiesen / Bauerngärten
> viele ortstypische niedrige Einfriedungen mit Holz oder fehlende Einfriedung von Grundstücken, was sich positv auf das Ortsbild auswirkt
> relativ wenig versiegelte Fläche

HANDLUNGSFELD // NACHHALTIGE RESSOURCEN- UND ENERGIENUTZUNG >> KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

NACHHALTIGE RESSOURCEN- UND ENERGIENUTZUNG

> viel Potential sowie konkrete Planungen zur (weiteren) Verbesserung des Status Quo s. auch Kapitel 2.8
> Ausbau einer nachhaltigen Landbewirtschaftung zum Schutz vor Starkregenereignissen und Überhitzung sowie zur Stärkung der Biodiversität
> Ausbau einer autarken Versorgung mit regenerativen Energien
> Nutzung von Dachflächen für Photovoltaik
> Biogasanlage mit Nutzung der Abwärme
> energetische Sanierungen

HANDLUNGSFELD // (LAND-)WIRTSCHAFT UND GEWERBE

LANDWIRTSCHAFT

> Vielzahl an aktiven landwirtschaftlichen Betrieben
> Vorbildprojekte im Bereich Landwirtschaft und Naturschutz in Kooperation mit Bund Naturschutz

GEWERBE UND DIENSTLEISTER

> einige Gewerbebetriebe und Handwerker vor Ort
> einige Dienstleister vor Ort
> Nachfrage an weiteren Gewerbeflächen vorhanden

HANDLUNGSFELD // SOZIALES UND VERSORGUNG, FREIZEIT

VERSORGUNG

> gutes Angebot für Grundversorgung
> Grundschule vorhanden
> attraktive Gastronomie

SOZIALES MITEINANDER

> aktives und geschätztes soziales Miteinander
> aktives Vereinsleben
> Brauchtum und Kulturleben werden sehr geschätzt
> große Bereitschaft zur Nachbarschaftshilfe
> große Bereitschaft zur ehrenamtlichen Hilfe in einer Senioreneinrichtung

FREIZEIT/ ERHOLUNG

> hoher Erholungswert der Landschaft und Natur (Auwälder und Bachläufe)
> Bücherei, Spiel- und Sportplatz, Stockbahn
> Kulturangebote in der näheren Umgebung

HANDLUNGSFELD // MOBILITÄT UND ERREICHBARKEIT

MOBILITÄT

> gute Anbindung für den Individualverkehr (MIV)
> Maßnahmen zur Verbesserung des Mobilitätsangebots:
  > Teilnahme an Mitfahrzentrale des Landkreises
  > App"Wohin-Willst-Du"
  > große Bereitschaft/ ehrenamtliches Engagement der Bürger*innen, um das Mobilitätsangebot vor Ort weiter zu verbessern

MOBILFUNK- UND BREITBANDNETZ

> fortschreitender Ausbau des Breitbandnetzes

6.2 AUSWERUNG STATUS QUO // DEFIZITE UND UNGENUTZTE POTENTIALE OBERNEUKIRCHEN 2021

Aufbauend auf den Ergebnissen aus der Analyse, dem Vitalitätscheck sowie der Bürgerbeteiligung werden im Folgenden die Stärken sowie bestehende Defizite gegliedert nach unterschiedlichen Themenbereichen zusammengefasst. Aufbauend auf der Auswertung werden dann im nächsten Kapitel konkrete Handlungsempfehlungen für die künftige Entwicklung gemacht, mit dem Ziel bestehende Qualitäten im Gemeindegebiet langfristig zu erhalten, sowie Defizite zu minimieren.

HANDLUNGSFELD // LANDNUTZUNG, SIEDLUNGSENTWICKLUNG

SIEDLUNGSENTWICKLUNG

> hier zeigt sich ein stark gestiegener Flächenverbrauch pro EW in den letzten Jahrzehnten
> primär wurden monostrukturell nur Einfamilienhäusern entwickelt

STÄDTEBAULICHE DICHTE

> wenig effiziente Nutzung der überbauten Fläche durch teilweise sehr niedrige Geschossigkeit (I+D)
> primär nur eine Wohneinheit pro Gebäude

LEERSTAND

> „Langzeit- Brachflächen" in älteren Wohngebieten
> viele Brachflächen auch im neuesten Baugebiet: 14 Grundstücke seit längerer Zeit ungenutzt (davon 11 mit Bauzwang bis Dezember 2022)
> teilweise leerstehende oder untergenutzte Hofstellen
> teilweise (fast) leerstehende Wohngebäude

HANDLUNGSFELD // BAUEN & WOHNEN:

WOHNRAUMENTWICKLUNG

> Die Siedlungsentwicklung in den letzten Jahrzehnten beschränkte sich fast ausschließlich auf den Bau von Wohngebäuden mit nur einer Wohneinheit. Auf diese Weise sind primär Siedlungen mit Einfamilienhäusern entstanden.
Mit Blick auf den demographischen Wandel sowie eine nachhaltige Gemeindeentwicklung sollte das Angebot hier künfig erweitert werden.
(u.a. durch kleinere, barrierfreie Wohnungen, Mehrgenerationenwohnen, Betreutes Wohnen...)

HANDLUNGSFELD // ÖKOLOGIE & BIODIVERSITÄT

QUALITÄT GRÜNSTRUKTUREN/ LANDSCHAFTRAUM

> wenig Bäume und Gehölzgruppen in der Landschaft
> Böschungen der Landschaftsterrassen mit wenig Artenreichtum
> viel Potential zur Aufwertung auch im Sinne der Förderung einer größeren Biodiversität noch ungenutzt

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

> teils ökologisch wenig wertvoll gestaltet, aber: viel Potential zur Aufwertung auch im Sinne der Förderung einer größeren Biodiversität

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

> einige Gärten sind wenig bepflanzt, aber: viel Potential zur Aufwertung auch im Sinne der Förderung einer größeren Biodiversität
> teilweise sehr hohe, einheitliche, teils fremdländische Gehölzhecken >> „Mauerwirkung"
> teils hohe Einfriedungen aus Metall oder Gabionen

HANDLUNGSFELD // NACHHALTIGE RESSOURCEN- UND ENERGIENUTZUNG >> KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

NACHHALTIGE RESSOURCEN- UND ENERGIENUTZUNG

> Potential ist hier noch nicht voll ausgenutzt, Ziel sollte sein:
> Ausbau einer nachhaltigen Landbewirtschaftung zum Schutz vor Starkregenereignissen, Erhalt/ Verbesserung der Bodenqualität sowie Stärkung der Biodiversität
> Ausbau einer autarken Versorgung mit regenerativen Energien
> Ausbau der Nutzung von Dachflächen für Photovoltaik
> weitere Maßnahmen zur energetische Sanierungen von Bestandsgebäuden zur Minderung des Energieverbrauchs

HANDLUNGSFELD // (LAND-)WIRTSCHAFT UND GEWERBE

LANDWIRTSCHAFT

> Strukturwandel in Landwirtschaft mit Rückgang kleiner landwirtschaftlicher Betriebe
> primär konventionelle Landwirtschaft
> teilweise leerstehende / untergenutzte Hofstellen

GEWERBE UND DIENSTLEISTER

> fehlende Flächen für Gewerbe-/ Handwerksbetriebe
> Defizit an Lagerflächen
> sehr kleines touristisches Angebot

HANDLUNGSFELD // SOZIALES UND VERSORGUNG, FREIZEIT

DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG

> prognostizierte Bevölkerungsabnahme
> prognostizierter Anstieg des Durchschnittsalters

SOZIALES UND VERSORGUNG

> wenig (Betreuungs-)Angebot für Senioren
> wenig Angebot für Menschen mit geistiger/ körperlicher Einschränkung
> fehlende Kinderbetreuung in Form von Kita
> fehlende medizinische Versorgung im Ort

FREIZEIT/ ERHOLUNG

> mäßiges Freizeitangebot für Kinder
> mäßiges Freizeitangebot für Jugend

HANDLUNGSFELD // MOBILITÄT UND ERREICHBARKEIT

MOBILITÄT

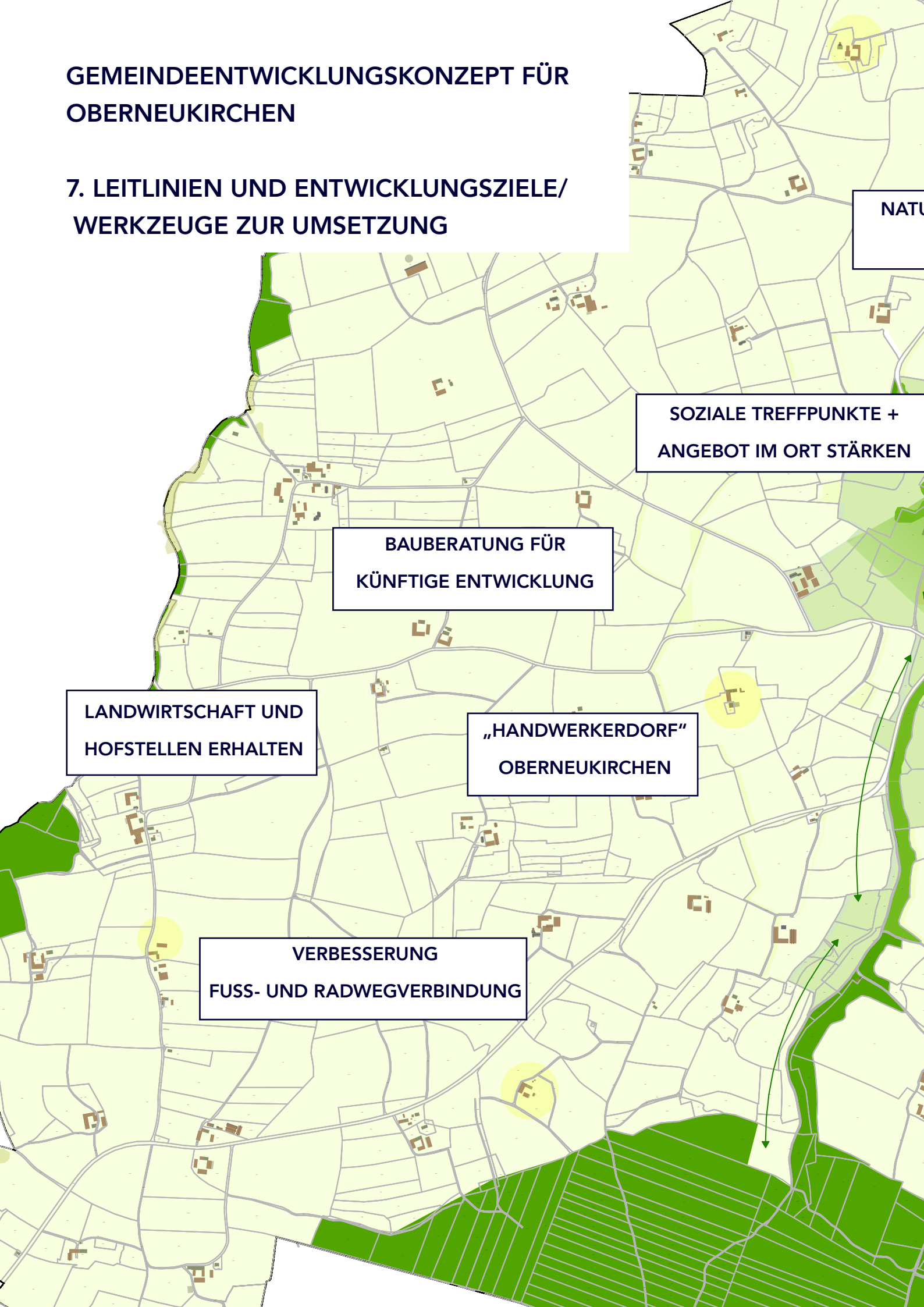
> schlechtes ÖPNV- Angebot (v.a. am Wochenende)
> mäßig ausgebautes Rad- und Wanderwegenetz

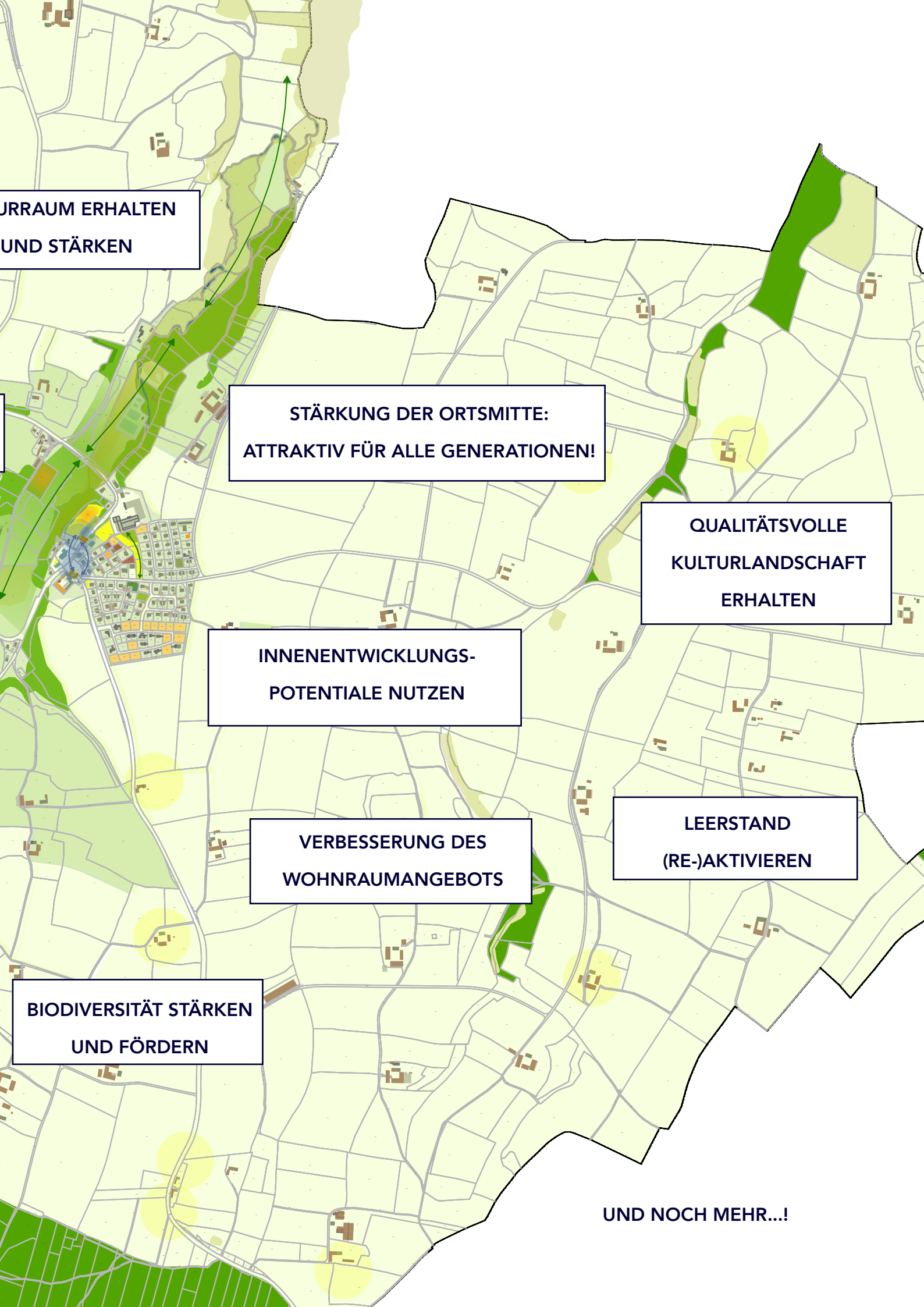
MOBILFUNK- UND BREITBANDNETZ

> mäßig ausgebautes Mobilfunk - und Breitbandnetz

GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR OBERNEUKIRCHEN

7. LEITLINIEN UND ENTWICKLUNGSZIELE/ WERKZEUGE ZUR UMSETZUNG




URRAUM ERHALTEN
UND STÄRKEN
STÄRKUNG DER ORTSMITTE:
ATTRAKTIV FÜR ALLE GENERATIONEN!
QUALITÄTSVOLLE
KULTURLANDSCHAFT
ERHALTEN
INNENENTWICKLUNGS-
POTENTIALE NUTZEN
LEERSTAND
(RE-)AKTIVIEREN
VERBESSERUNG DES
WOHNRAUMANGEBOTS
BIODIVERSITÄT STÄRKEN
UND FÖRDERN
UND NOCH MEHR...!

7.1 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Im Folgenden werden die im Rahmen des GEK entwickelten Leitlinien für eine künftige, nachhaltige Gemeindeentwicklung zusammengefasst sowie konkrete Maßnahmen und Instrumente vorgestellt, wie die Ziele kurz-, mittel- und langfristig erreicht werden können.

Analog zur Übersicht bei der Analyse der Stärken- sowie bestehender Defizite s. vorang. Kapitel, sind auch die im folgenden formulierten Leitlinien/ Entwicklungsziele nach unterschiedlichen Themenbereichen, den „Handlungsfeldern" gegliedert.

LEITLINIEN UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN ZUR NACHHALTIGEN GEMEINDEENTWICKLUNG

Das Gemeindegebiet von Oberneukirchen hat infolge der historisch gewachsenen Kulturlandschaft und der damit verbundenen Siedlungsstruktur einen sehr qualitätsvollen individuellen Charakter, den es langfristig zu erhalten gilt.

Ein schonender Umgang mit der Ressource Boden steht hierbei in enger Verbindung mit einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Bevor weiteres Bauland ausgewiesen wird, sollten bestehende Potentiale innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur durch Nutzung von (Teil-) leerstand und/ oder Brachflächen innerhalb des gewachsenen Orts genutzt werden, um hier bedarfsgerecht neuen Wohnraum, gewerbliche Flächen und/ oder Flächen für soziale Nutzungen und kommunale Einrichtungen vorzusehen. Versiegelte Flächen sollten durch intelligente Planungen und eine effiziente Nutzung der überbauten Flächen minimiert werden.

Mit Blick auf den Ressourcen- und Klimaschutz spielt die Art der Landnutzung, die Art der Landbewirtschaftung eine entscheidende Rolle. Damit die Gemeinde hier auch für zukünftige Herausforderungen „gerüstet" ist, sind rechtzeitig entsprechende Maßnahmen anzugehen, welche im Folgenden näher beschrieben werden.

Hierbei gilt: Jede einzelne private wie kommunale Maßnahme zählt und kann einen wichtigen Beitrag leisten!
Auch gilt es, am besten gemeinsam und durch Nutzung bestehender Netzwerke/ Kooperationen sowie Arbeitsgruppen die Lebensqualität und das soziale Miteinander in Oberneukirchen langfristig zu erhalten.

Neben dem Bewußtsein um die Bedeutung von ökologisch wertvollen Landschafts- und Naturräumne und der identitätsstiftenden Wirkung der gewachsenen, ortsbildprägenden Siedlungsstruktur trägt zum langfristigen Erhalt der Lebensqualität im Ort entscheidend bei, dass „das Leben im Ort bleibt". Leerstand ist unbedingt zu vermeiden und durch geeignete (Um-)nutzung zu reaktieren.

HANDLUNGSFELD // LANDNUTZUNG, SIEDLUNGSENTWICKLUNG

wichtige Leitlinien hierbei sind:
> Erhalt / Stärkung der qualitätsvollen Kulturlandschaft in enger Verzahnung mit einer aktiven Landwirtschaft
> Erhalt / Stärkung der charakteristischen Siedlungsstruktur und der historisch gewachsenen Baukultur

wichtige Maßnahmen hierzu:
> Förderung einer nachhaltigen Landbewirtschaftung
> effiziente Nutzung von Innenentwicklungspotentialen vor Ausweisung von neuem Bauland
> (Um-)Nutzung von (Teil-)Leerständen

Instrumente/ Werkzeuge zur Umsetzung:
> Anpassung/ Änderung der Bauleitplanung für eine effiziente und gleichzeitig ortsverträgliche Innenentwicklung mit Festlegung eines verträglichen Verhältnisses von GRZ/GFZ und Anzahl an Wohneinheiten pro Grundstück sowie gegebenfalls Heraufsetzen der zulässigen Geschossigigkeit + Wandhöhe
> Bau(erst)beratung
> Nutzung bestehender Netzwerke (Ökomodellregion, LEADER-Förderprogramm) zur gemeinsamen Umsetzung von Infoveranstaltungen, zukunftsweisenden Projekten, Aktionen wie gemeinsame „Pflanzaktion", ...

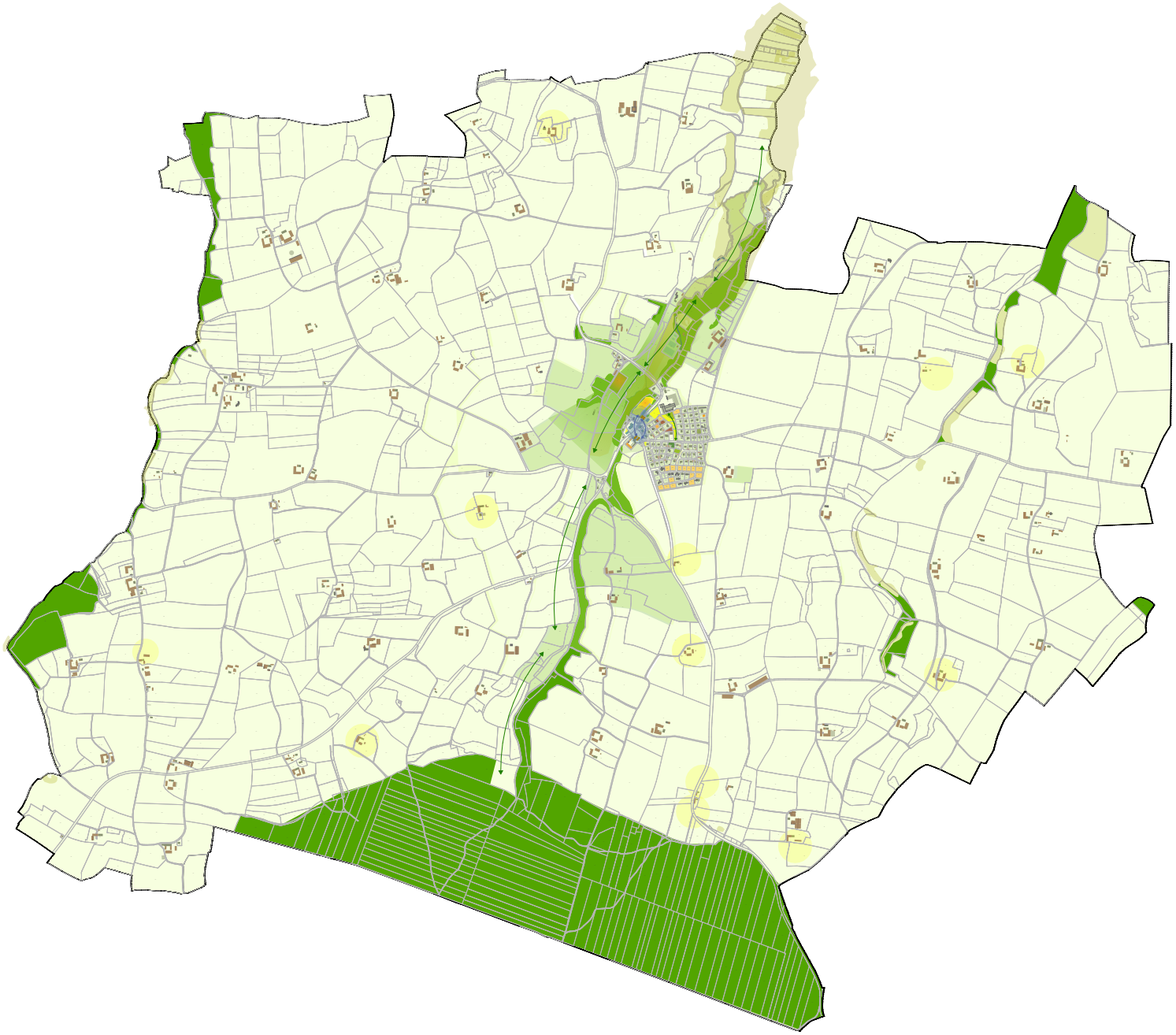


Abb: Gemeindegebiet mit Darstellung der gewachsenen Siedlungsstruktur sowie übergeordneten Grünstrukturen (ohne Maßstab)

7.1 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

HANDLUNGSFELD // NACHHALTIGE RESSOURCEN- UND ENERGIENUTZUNG >> KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

wichtige Zielsetzungen hierbei sind:
> (weiterer) Ausbau der Nutzung von erneuerbaren Energien
> autarke, ökologische Energieversorgung
> (weitere) energetische Sanierungen
> Verwendung von ressourcenschonenden, recyclebaren Baustoffen bei der Sanierung von Bestandsgebäuden, Neubauten
> umweltfreundliche Alternativen zum motorisierten Individualverkehr fördern
> Rad- und Fußwegenetz ausbauen

Instrumente/ Werkzeuge zur Umsetzung:
> Nutzung bestehender Netzwerke (Ökomodellregion, LEADER-Förderprogramm) zur gemeinsamen Umsetzung von Infoveranstaltungen, Aktionen wie gemeinsamer „Test der Mitfahrbankerl", ...
> auch künftig: Förderung des großartigen Engagements in der Bevölkerung. Mit „Oberneukirchen vereint" hat sich bereits eine Arbeitsgruppe gegründet, die sich u.a. das Ziel gesetzt hat, das Mobilitätsangebot für die Menschen vor Ort auszubauen. Entsprechende Infoaktionen sowie eine Umsetzung haben bereits im Rahmen des GEK begonnen.
> Nutzung bestehender Förderprogramme: Für eine Vielzahl von privaten sowie kommunalen Maßnahmen, die eine nachhaltige Ressourcen- und Energienutzung und damit verbunden auch einen Beitrag zum Klimaschutz leisten, gibt es attraktive Förderprogramme.
Einen Überblick zu aktuellen Förderprogrammen des Bundes, der Länder und der Europäischen Union bietet die Internetseite: www.foerderdatenbank.de

HANDLUNGSFELD // BAUEN & WOHNEN:

Leitlinien zur Erweiterung des Wohnraumangebot:
Bevor neues Bauland ausgewiesen wird, sollten die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale in Oberneukirchen genutzt werden. Dies gilt sowohl für den Hauptort als auch für die weiteren Ortsteile, Hofstellen und Weiler im Gemeindegebiet. Die geltenden Gesetzgebungen mit Fokus auf Wohnraumnutzung sind hierbei zu beachten. Zudem sollte bei der künftigen Wohnraumentwicklung stärker auch der demographische Wandel berücksichtigt werden.

Im Hauptort Oberneukirchen bieten sich hierfür folgende Innenentwicklungspotentiale:
> Bebauen von Brachflächen
> Leerstände nutzen/ reaktivieren durch (energetische) Sanierung, neue Grundrissaufteilung
> Nachverdichten durch Aufstockungen (II+D) und Erhöhen der zulässigen Trauf-/Firsthöhe
> ortsverträgliche Nachverdichtung mittels Erweiterungsbauten

Maßnahmen zum Schließen von Lücken im Wohnraumangebot durch:
> Förderung von Mehrgenerationenwohnen
> mehr Wohneinheiten pro Grundstück realisieren
> Bau von auch kleineren Wohnungen
> Bau von barrierefreien und rollstuhlgerechten WE

Fazit: großes Innenentwicklungspotential für neuen Wohnraum im gewachsenen Ort
> Eine Innenentwicklung primär mit Wohnnutzung ist im Hauptort auf zahlreichen Grundstücken gut verträglich, eine Beurteilung hat aber immer anhand der konkreten Situation zu erfolgen, insbesondere auch mit Fokus auf den Erhalt freiräumlicher Qualitäten/geltendes Baurecht.

Instrumente/ Werkzeuge zur Umsetzung:
> Anpassung/ Änderung der Bauleitplanung
> Bauberatung, Infos zu Förderprogrammen
> evtl. Unterstützung durch konkrete Planungskonzepte (Machbarkeitsstudien)

HANDLUNGSFELD // (LAND-)WIRTSCHAFT UND GEWERBE

wichtige Leitlinien zum Erhalt der Kulturlandschaft:
> Landwirtschaft im Gemeindegebiet erhalten
> Landwirtschaftliche Betriebe auch künftig hinsichtlich Möglichkeiten beim Landschafts- und Klimaschutz informieren und Förderprogramme vorstellen
> Infolge des strukturellen Wandels in der Landwirtschaft kam es/ kommt es allerdings auch im Gemeindegebiet von Oberneukirchen zur Aufgabe von landwirtschaftlichen Betrieben. Wenn dies erfolgt, gilt es geeignete Umnutzungkonzepte für die aus der Nutzung gefallenen Hofstellen zu entwickeln, u.a. auch durch Kooperationen mit der Gemeinde und/oder durch eine Bau(erst)beratung.

Instrumente/ Werkzeuge zur Umsetzung:
> Nutzung bestehender Netzwerke (Ökomodellregion, LEADER-Förderprogramm) zur gemeinsamen Umsetzung von Infoveranstaltungen, zukunftsweisenden Projekten, Aktionen wie gemeinsame „Pflanzaktion",...
> Förderung von Kooperationen von Landwirten mit Gemeinde, Verbrauchern, BUND Naturschutz..

wichtige Leitlinien zur Stärkung des Standorts Oberneukirchen = „Handwerkerdorf":
Oberneukirchen soll gemäß Wunsch der Gemeinde langfristig ein attraktives „Handwerkerdorf" werden.

> Bei einer ins historische Ortsbild passenden Entwicklung kann hieraus ein besonderer Standortvorteil unter Wahrung der qualitätsvollen Siedlungsstruktur und Kulturlandschaft entstehen.

> Für die Nutzung durch Handwerksbetriebe bieten hier insbesondere auch Gebäude im Außenbereich Potential. Dies sowohl infolge fehlender Flächenreserven im Hauptort. (s.Ergebnisse Vitaltitäscheck, Bürgerbefragung), wie auch zum Schutz vor Lärmemmissionen. Im Rahmen der Eigentümerbefragung hat sich allerdings gezeigt, dass derzeit kaum (Teil-)leerstand für entsprechende Nutzungen zur Verfügung gestellt wird.

Nur ein Eigentümer hat bislang (Stand 10/2021) Interesse an einer entsprechenden Nutzung auf seinem Grundstück mitgeteilt. Inwieweit hier ergänzend zum Bestand Neubauten möglich sind, muss mit den zuständigen Behörden vorab abgestimmt werden.
Zur Qualitätssicherung sollten bei einer Erweiterung der bestehenden Ensemble, konkrete Vorgaben bezüglich Gebäudeform, Größe und Materialität gemacht werden.

Handlungsempfehlungen bei der Entwicklung von Gewerbeflächen im Gemeindegebiet:
> zunächst Potentialflächen im Bestand nutzen
> bei einer weiteren Entwicklung Bezug nehmen sowohl auf Gebäudetypologie wie Materialität der ortsbildprägenden Hofstellen.

Instrumente/ Werkzeuge zur Umsetzung:
> Anpassung/ Erstellung einer verbindlichen Bauleitplanung/ Gestaltungssatzung für eine dem Bedarf entsprechende und gleichzeitig ortsverträgliche Entwicklung von Gewerbeflächen
> Bauberatung, Gespräche mit Eigentümer*innen
> evtl. Unterstützung durch konkrete Planungskonzepte (Machbarkeitsstudien)

HANDLUNGSFELD // MOBILITÄT UND ERREICHBARKEIT

Handlungsempfehlungen zur Angebotsverbesserung:
> Mobilitätsangebot ausbauen durch z.B. Mitfahrbänkle, Fahrdienste usw.
> Mobil- und Breitbandnetz weiter ausbauen
> Förderung von ehrenamtlichem Engagement durch Beratung, gemeinsame Aktionen mit der Kommune

7.1 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

HANDLUNGSFELD // ÖKOLOGIE & BIODIVERSITÄT:

wichtige Entwicklungsziele hierbei sind:
> Artenreichtum auch bei konventioneller Landwirtschaft fördern (u.a. mittels Pflanzung von Hecken, Ackerwildkräutern,...), dies fördert auch die Resilienz bei Starkregen- sowie Hitzeereignissen
> Ausbau nachhaltiger Beweidungsprojekte u.a. durch weitere Kooperationen von Landwirten mit der Gemeinde, Verbraucher*innen, BUND Naturschutz...
> Potential für eine artenreiche Lebenswelt im Landschaftsraum entlang der Straßen noch stärker nutzen, sowie Biodiversität im Bereich von Böschungen verbessern, z.B. durch entsprechende Patenschaften und/ oder gemeinsame Pflanzaktionen
> Vorhandene „Eh da"-Flächen ökologisch aufwerten
> naturnah gestaltete Fußwegeverbindungen erhalten/ Wegenetz qualitätsvoll erweitern

Maßnahmen zur Aufwertung von Freiflächen sowohl im privaten wie öffentlichen Raum sind:
> Biodiversität und Artenreichtum fördern z.B. durch Umgestaltung von Rasenflächen zu Blühwiesen
> soweit möglich Vermeidung sowie Rückbau von versiegelten Flächen, stattdessen Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen. Dies schützt den Boden und verhindert Schäden infolge von Starkregenereignissen
> Freiflächen/ Gärten mit artenreichen Hecken, Streuobstwiesen, Blühwiesen erhalten/ zur Stärkung der Biodiversität erweitern
> fremdländische Hecken, mauerartige Einfriedungen rückbauen, zukünftig vermeiden
> Aufwertung von Fußgängerübergängen mit Maßnahmen zur Verkehrsentschleunigung

Instrumente/ Werkzeuge zur Umsetzung:
> Nutzung bestehender Netzwerke (Ökomodellregion, LEADER-Förderprogramm) zur gemeinsamen Umsetzung von Infoveranstaltungen, zukunftsweisenden Projekten, Aktionen wie gemeinsame „Pflanzaktion"
> Förderung einer größeren Biodiversität im Gemeindegebiet auch durch Nutzung bestehender Förderprogramme, s.auch >> www.foerderdatenbank.de

FÖRDERUNG DER BIODIVERSITÄT

AUFWERTUNG FUSSGÄNGER - WEGE / VERKEHRS - ENTSCHLEUNIGUNG

Die Graphik zeigt die übergeordneten Grünstrukturen sowie ergänzend konkrete Handlungsempfehlungen für den Erhalt sowie eine weitere Stärkung des qualitätsvollen Natur- und Freiraums im Hauptort.

Rahmenplan mit Handlungsempfehlungen zum Grün-/Freiraum im Hauptort M 1:4000

7.1 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

HANDLUNGSFELD // SOZIALES UND VERSORGUNG, FREIZEIT

Trotz der verhältnismäßig geringen Einwohnerzahl ist in Oberneukirchen eine eine sehr gute Nahversorgung gegeben, welche langfristig gesichert ist. Die Bürger*innen nutzen das bestehende Angebot und tragen damit maßgeblich zum Erhalt bei.
Gleiches gilt für das sehr aktive Vereinsleben. Auch dies funktioniert nur bzw. bleibt bestehen, wenn das Angebot genutzt wird.
In Oberneukirchen besteht eine sehr aktive Dorfgemeinschaft und ein großes ehrenamtliches Engagement. Langfristig soll dies erhalten sowie ausgebaut werden, damit allen Bürger*innen von der jungen bis zur älteren Generation ein qualitätsvolles Leben - auch unter Berücksichtigung des demographischen Wandels - in Oberneukirchen ermöglicht wird.

Leitlinien zur (weiteren) Stärkung der Dorfgemeinschaft:
> Ausbau der kommunalen Daseinsvorsorge
> (Betreuungs-) Angebot für Senioren erweitern
> Betreuungsangebot für Kinder erweitern
> Medizinische Versorgung vor Ort verbessern, soweit infolge der Gemeindegröße möglich. Evtl. können bei Erweiterung eines Wohnraumangebots, z.B. bei betreutem Wohnen, hier Synergieeffekte genutzt werden.
> Angebot für Menschen mit geistiger/ körperlicher Beeinträchtigung erweitern
> Barrierefreiheit fördern

wichtige Maßnahmen hierzu:
> Stärkung der Gemeinschaft durch Erweiterung des kommunalen Angebots im neuen Gemeindehaus/ Grundschule (s. Kapitel 5)
> kommunale und/ oder private Projekte durch Beratung, Kooperationen fördern/ unterstützen
> Sport- und Freizeitangebot generationenübergreifend ausbauen
> engagierte Bürger einbinden, zusammen Konzepte erarbeiten und (unter Nutzung bestehdner Förderprogramme) umsetzen

VERTIEFENDE UNTERSUCHUNG ZUM AUSBAU DER DASEINSVORSORGE

zentrale Zielsetzung der Gemeinde:
Ausbau der kommunalen Daseinsvorsorge/
Ausbau (betreutes) Wohnraumangebot

Wie und in welcher Form das Angebot der kommunalen Daseinsvorsorge ausgebaut werden sollte, wurde im Rahmen des GEK intensiv untersucht und es wurden bereits konkrete planerischen Handlungsempfehlungen gegeben (s.Ergebnisse Bürgerbefragung Kapitel 3, sowie vertiefte Untersuchung s. Kapitel 5).

Die vertiefte Untersuchung zeigt: Mit Blick auf die Lage, die bestehenden Besitzverhältnisse, sowie das bereits vorhandene Angebot, bieten die Grundstücke der Gemeinde in der Ortsmitte ideale Voraussetzungen für eine Erweiterung der kommunalen Daseinsvorsorge.

Das Angebot sollte hierbei unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung folgende Nutzungen umfassen:
> Neues, barrierefreies Gemeindehaus mit erweitertem Nutzungsangebot
> Neubau eines Kindergartens
> Tagesbetreuung für Senior*innen
> Neuorganisation der Flächen für die Bücherei, welche künftig im Schulhaus nicht mehr zur Verfügung stehen
> Neue Räume für den Chor (können evtl. in Kooperation mit der Pfarrgemeinde angeboten werden)
> Darüber hinaus bieten sich im Ortskern (s.Punkt 2 auf der rechten Seite) insbesondere auf dem Grundstück der Pfarrei oder durch Umnutzung des Leerstandes beim einstigen „Reichthalhammerwirt" Potentialflächen zur Erweiterung des Angebots an Betreutem Wohnen und/ oder einer Pflegewohngruppe sowie Tagesbetreuung.

Instrumente/ Werkzeuge zur Umsetzung:
> Entwicklung konkreter Planungskonzepte (Machbarkeitsstudien, Gutachterverfahren)
> Bauberatung, Gespräche mit Eigentümer*innen
> Nutzung von bestehenden Förderprogrammen, s.auch >> www.foerderdatenbank.de

Die Graphik zeigt konkrete Handlungsempfehlungen zur Innenentwicklung im Hauptort auf.

Rahmenplan Hauptort - Handlungsempfehlungen zur Innenentwicklung M 1:4000

Stärkung der "Ortsmitte" durch Erhalt/ Ausbau:
> Gemeinschaftlicher, Sozialer Einrichtungen/ Treffpunkte
> Daseinsvorsorge
> Gastronomie
> Dienstleistungsangebot
> (Betreuungs-) angebot jüngere Generation
> (Betreuungs-) angebot ältere Generation

Ausbau einer qualitätsvollen und sicheren Fußwegeverbindung

1 Infolge der Lage sowie Eigentumsverhältnisse idealer Standort zur bedarfsgerechten Erweiterung des kommunalen Daseinsvorsorge

2 Idealer Standort für Erweiterung des Wohnraumangebots mittels Betreutem Wohnen und/ oder Pflegewohnen - optional ergänzt durch Mehrgenerationenwohnen

3 Bereich mit Innenentwicklungspotential primär für Wohnnutzung

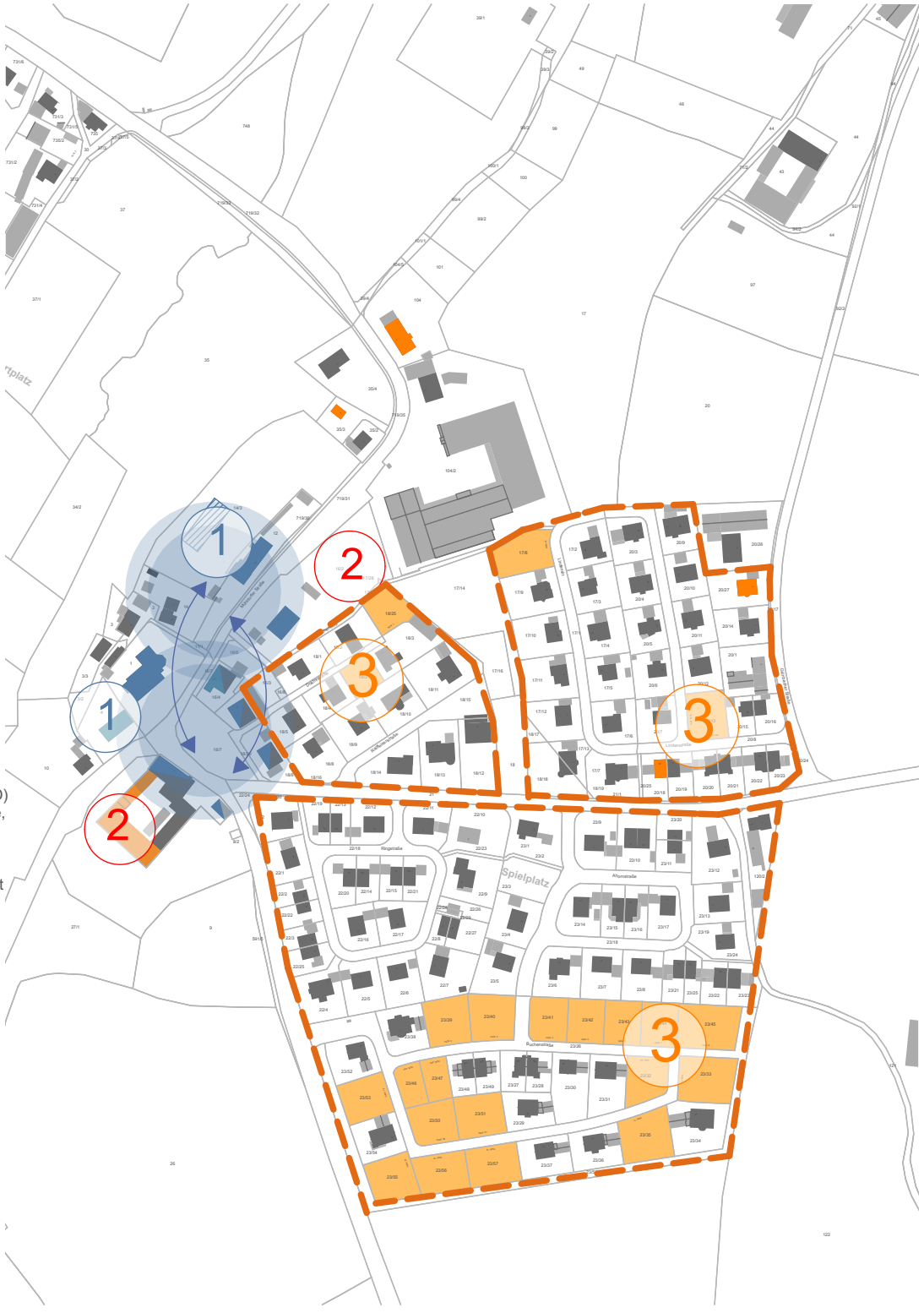
Handlungsempfehlung hier:
Bestand/ Bauland effizienter nutzen durch:
> Bebauen von Brachflächen
> Leerstände nutzen/ reaktivieren
> Nachverdichten durch Aufstockungen (II+D) und Erhöhen der zulässigen Trauf-/Firsthöhe,
> ortsverträgliche Nachverdichtung mittels Erweiterungen

Schließen von Lücken im Wohnraumangebot durch:
> Förderung von Mehrgenerationenwohnen
> mehr Wohneinheiten pro Grundstück
> Bau von auch kleineren Wohnungen
> Bau von barrierefreien und rollstuhlgerechten WE

Fazit bezüglich Nachverdichtung mit Wohnnutzung im gewachsenen Ort:
Eine Innenentwicklung mittels Nachverdichtung ist auf zahlreichen Grundstücken gut verträglich, eine Beurteilung hat aber immer anhand der konkreten Situation zu erfolgen, insbesondere auch mit Fokus auf den Erhalt freiräumlicher Qualitäten.

(Teil-)Leerstand > wieder einer Nutzung zuführen

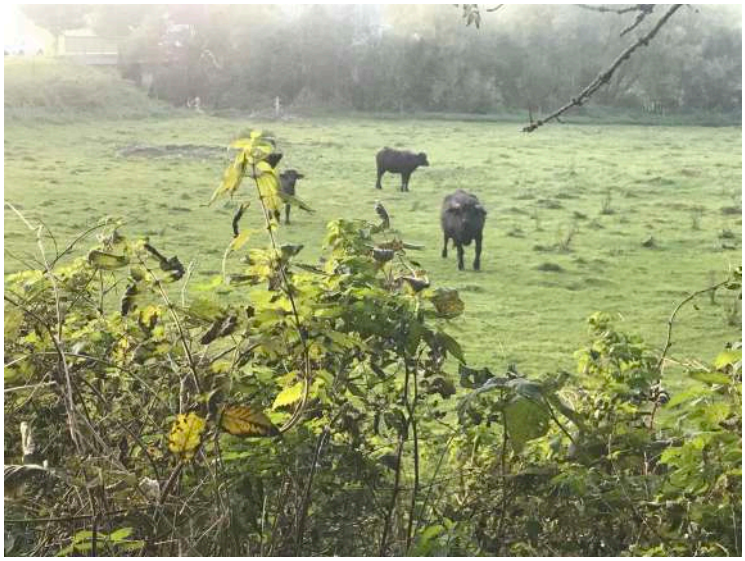
Brachfläche / unbebautes Grundstück > Potentialfläche nutzen für Nachverdichtung



Rahmenplan zur Nutzung von Innenentwicklungspotentialen im Hauptort M 1:4000

7.2 MAßNAHMENKATALOG

MEHR VORBILDPROJEKTE: NACHHALTIGE BEWEIDUNGSKONZEPTE



ERWEITERUNG DES WOHNRAUMANGEBOTS !

MEHR BIODIVERSITÄT!

HOHE PRIORITÄT!

ERHALT/ AUSBAU: ÖKOLOGISCHER REGENERATIONSFLÄCHEN > KLIMASCHUTZ

ORTSKERN STÄRKEN!

FORTLAUFENDE BÜRGERBETEILIGUNG

7.2 MAßNAHMENKATALOG

Im Folgenden wird zu den empfohlenen konkreten Maßnahmen - gegliedert nach Handlungsfelder - auch eine Prognose hinsichtlich zu erwartender Kosten sowie zu erwartendem Zeitrahmen gemacht.
Mögliche Förderinstrumente werden aufgeführt, ebenso wie die zu erwartenden beteiligten Akteure.

HANDLUNGSFELDER // LANDNUTZUNG UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG, BAUEN UND WOHNEN

NR.	MAßNAHME:	KOSTENSCHÄTZUNG:	POT. FÖRDERUNG:
LS - 1	Arbeitskreis Wohnen		
LS - 2	Vorkaufsrechtssatzung Gemeinde	nicht beziffert	
LS - 3	Einheitliche Bauleitplanung	35 TSD	
LS - 4	Privater Gebäudebestand Aufstockung der Bestandsgebäude und Verdichtung der Grundstücke um weiteren Wohnraum zu schaffen		
LS - 5	Bauberatung für Eigentümer der klassischen Baulücken	5 TSD	
LS - 6	Energieberatung Privathaushalte: Fördermöglichkeiten für Erstberatung	nicht beziffert	EB BMWi
LS - 7	Gezielte persönliche Eigentümeransprache durch die Gemeinde um vorhandene aber aktuell nicht verfügbare Innenentwicklungspotentiale zugänglich zu machen		
LS - 8	Hofmark 4 Dorfgerechte Sanierung	50 TSD	BEG WG BMWi DE StMELF

INTERESSANT FÜR PRIVATE UND GEMEINDEN:

www.foerderdatenbank.de

= Überblick über Förderprogramme des Bundes, der Länder und der Europäischen Union

>> Jeweils Abstimmung mit potentiellem Fördergeber nötig!

BETEILIGTE:	ZEITRAHMEN:	ANMERKUNGEN:
Kommune Privatpersonen	kurzfristig ab jetzt	
Kommune Fachplaner Jurist	kurzfristig	ggf. Unterstützung durch Planungsbüro oder/ und Juristen
Kommune Fachplaner	kurzfristig	ggf. Unterstützung durch Planungsbüro : GFZ höher setzen; GRZ niedriger, II+D anstatt I+D mind. 2 WE pro Gebäude Heimische Pflanzen, geringe Versiegelung; wasserdurchlässige Bodenbeläge soweit möglich festsetzen
Privatpersonen Kommune / Landratsamt	mittel- / langfristig	prozesshafte Maßnahme Bauberatungen durch Gemeinde oder Landratsamt empfehlenswert
Kommune Grundstückseigentümer	kurzfristig 2022	Vor allem Großfeld Süd mit Bauzwang: Klare Empfehlung zu mind. 2 WE pro Gebäude/Grundstück und II+D aussprechen
Grundstückseigentümer	kurzfristig	Energieberatung für Wohngebäude: 1300 - 1700 €
Kommune Grundstückseigentümer	kurzfristig ab jetzt	prozesshafte Maßnahme Regelmäßiger Turnus der Abfrage und Aktualisierung der Flächenmanagementdatenbank
Grundstückseigentümer	mittelfristig	Die Nutzung als Eisdiele ist im Laufe des GEK hinzugekommen und wird sehr gut angenommen. Eine Sanierung des Gebäudes würde die neue Nutzung noch aufwerten

Hinweis: Erläuterung zu den Abkürzungen s. S. 102/103

7.2 MAßNAHMENKATALOG

HANDLUNGSFELDER // MOBILITÄT UND ERREICHBARKEIT

NR.	MAßNAHME:	KOSTENSCHÄTZUNG:	POT. FÖRDERUNG:
ME - 1	Arbeitskreis „Oberneukirchen vereint“: Rad- und Wanderwege, Mobilität		
ME - 2	Mitfahrbänkle Mitfahrgelegenheiten anbieten und Mitfahrzentrale nutzen, Mobilitätsangebot „Wohin-Willst-Du“ App durch private Angebote ausbauen	20 TSD	LEADER EU
ME - 3	Verkehrssicherung durch markierten Übergang für Fußgänger: Marktplatz < > Reichthalhammerwirt / Eisdiele	5 TSD	StbauF BMI

ANMERKUNGEN

PRIORITÄT:
Maßnahmen mit Stern- Symbol haben eine hohe Priorität und sollten möglichst zeitnah umgesetzt werden, um die genannten vorrangigen Entwicklungsziele zu erreichen.

KOSTENSCHÄTZUNG:
Es handelt sich um eine Grobkostenschätzung, die einen groben Richtwert der möglichen Kosten darstellt. Die tatsächlichen Kosten können je nach Nutzung, statischem Zustand von Gebäuden, usw. erheblich vom Richtwert abweichen.

ZEITRAHMEN:
kurzfristig = 0-3 Jahre
mittelfristig = 3-10 Jahre
langfristig > 10 Jahre

LEGENDE MÖGLICHE FÖRDERGEBER
BMI = Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
LR = Landwirtschaftliche Rentenbank
StMELF= Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
KfW = Kreditanstalt für Wiederaufbau
StMI= Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration
DBU = Deutsche Bundesstiftung Umwelt

BfN = Bundesamt für Naturschutz

WWA = Zuständiges Wasserwirtschaftsamt

BMEL = Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft

UV = Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz
EU = Europäische Union

ALE = Zuständiges Amt für ländliche Entwicklung

StMGP = Staatsministerium für Gesundheit und Pflege
BMWi = Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie
...

WFLM = Wirtschaftsförderung des Landkreis Mühldorf
GIS = Gründerregion Inn-Salzach

INTERESSANT FÜR PRIVATE UND GEMEINDEN:

www.foerderdatenbank.de

= Überblick über Förderprogramme des Bundes, der Länder und der Europäischen Union

>> Jeweils Abstimmung mit potentiellem Fördergeber nötig!

BETEILIGTE:	ZEITRAHMEN:	ANMERKUNGEN:
Kommune Privatpersonen	kurzfristig ab jetzt	Der Arbeitskreis hat sich im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes gegründet und erarbeitet bereits verschiedene Lösungsansätze zu den Thematiken Rad- und Wanderwege, Mobilität und Nachbarschaftshilfe.
Kommune Arbeitskreis „Oberneukirchen vereint" Lokale Handwerker Pfarrverband	kurzfristig	Aktuell schon in Umsetzung, der Arbeitskreis plant die Nutzung der App und der Mitfahrzentrale des Landkreises und möchte zusätzlich in Kooperation mit dem Pfarrverband älteren Menschen eine analoge Mitfahrzentrale bieten.
Kommune Fachplaner Anrainer	mittelfristig	Mögliche Markierung durch Farbwechsel im Belag, Schilder, Folien zum Aufschweißen o.Ä.; Evtl. in Kooperation mit Grundschule: Aktionstag, Mögl. Beratung durch - Büro ecb https://www.2gradziel.com/ecb - landmobil e.V. mit Projekt MÜMO

LEGENDE MÖGLICHE FÖRDERPROGRAMME
StBauF = Städtebauförderung
LAL= Leben auf dem Land
DE = Dorferneuerung

AU = Altersgerecht Umbauen – Kredit
FAS = Förderung des außerschulischen Sports
WF = Wohnraumförderung
UF = Umweltschutzförderung der Deutschen Bundesstiftung Umwelt
EEN = Erprobungs- und Entwicklungsvorhaben im Bereich Naturschutz und Landschaftspflege (Kommune)
RZWas = Zuwendungen zu wasserwirtschaftlichen Vorhaben (2021)
GAK = Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes"
LNPR = Landschaftspflege- und Naturpark-Richtlinien

LEADER = Maßnahmenprogramm zur Förderung innovative Aktionen im ländlichen Raum
DorfR = Dorferneuerungsrichtlinien
FN = FlurNatur
PsN = PflegesoNah
BEG NWG = Bundesförderung für effiziente Gebäude - Nichtwohngebäude
BEG WG = Bundesförderung für effiziente Gebäude - Wohngebäude
EBN = Energieberatung für Nichtwohngebäude, Anlagen und Systeme
EB = Energieberatung für Wohngebäude

7.2 MAßNAHMENKATALOG

HANDLUNGSFELDER // (LAND-)WIRTSCHAFT UND GEWERBE

NR.	MAßNAHME:	KOSTENSCHÄTZUNG:	POT. FÖRDERUNG:
WT - 1	Arbeitskreis Gewerbe		
WT - 2	Exkursionen zu Referenzobjekten: Besichtigung von beispielhafter Nutzung im ländlichen Raum 1) Exkursion zum neuen Kindergarten in Haag i. Oberbayern: Umnutzung einer alten Hofstelle 2) „InnCarrée“ in Mühldorf a. Inn: Beispielhafte gewerbliche Nutzung 3) Alte Brauerei in Wiesmühl: Beispielhafte Sanierung von bestehenden, leerstehenden Gewerbebauten	Pro Exkursion ca. 20€ pro Person	WFLM GIS
WT - 3	Fachliche Beratung zur Nutzung von untergenutzten / leerstehenden Hofstellen im ländlichen Raum Bsp: Seminarteilnahme BBV Bildungswerk „Alte Wirtschaftsgebäude sinnvoll umnutzen“ https://www.bildung-beratung-bayern.de/?tid=908350	Seminarteilnahme 295€ pro Person	
WT - 4	Gezielte persönliche Eigentümeransprache durch die Gemeinde, um vorhandene aber aktuell nicht verfügbare Innenentwicklungspotentiale zugänglich zu machen		
WT - 5	Einsetzen von Entwicklungslotsen aus der Bürgerschaft >> Besuch des Seminars der SDL	Kostenabfrage bei SDL möglich	LEADER EU
WT - 6	Hofstelle Wiernhart - Machbarkeitsstudie für Dorfgerechte Sanierung ehemaliger Stall- und Wirtschaftsgebäude mit - Erweiterung Wohnraumangebot / - Erweiterung Gewerberaumangebot und dorfgerechter Freiraumgestaltung	20 TSD	DE
WT - 7	Hofstelle Wasenhub - Machbarkeitsstudie für Dorfgerechte Sanierung ehemaliger Stall- und Wirtschaftsgebäude mit Erweiterung Gewerberaumangebot und dorfgerechter Freiraumgestaltung	20 TSD	

INTERESSANT FÜR PRIVATE UND GEMEINDEN:

www.foerderdatenbank.de

= Überblick über Förderprogramme des Bundes, der Länder und der Europäischen Union

>> Jeweils Abstimmung mit potentiellem Fördergeber nötig!

BETEILIGTE:	ZEITRAHMEN:	ANMERKUNGEN:
Kommune Landwirte Privatpersonen	kurzfristig ab jetzt	Fortlaufende Bürgerbeteiligung im Planungsprozess des „Handwerkerdorfs Oberneukirchen“
Kommune Landwirte Privatpersonen	kurzfristig 2022	In Planung Mögliche Förderung durch: - Wirtschaftsförderung des Landkreis Mühldorf - Gründerregion Inn-Salzach
Kommune Landwirte	kurzfristig 2022	Der Vorschlag kam direkt aus der Bevölkerung und zeigt das tolle Engagement und die Eigeninitiative der Oberneukirchner*innen
Kommune Landwirte Grundstückseigentümer	kurzfristig ab jetzt	prozesshafte Maßnahme
Kommune Privatpersonen	kurzfristig 2022	Sogenannte Entwicklungslotsen sind Paten aus der Bürgerschaft, die von Bürger*in zu Bürger*in direkt vor Ort Innenentwicklung voran treiben.
Grundstückseigentümer Kommune	mittelfristig	Machbarkeitsstudie als Vorabplanung
Grundstückseigentümer Kommune	kurz- / mittelfristig	Machbarkeitsstudie als Vorabplanung Zusammenbringen von Angebot und Nachfrage

Hinweis: Erläuterung zu den Abkürzungen s. S. 102/103

7.2 MAßNAHMENKATALOG

HANDLUNGSFELDER // SOZIALES UND VERSORGUNG, FREIZEIT

NR.	MAßNAHME:	KOSTENSCHÄTZUNG:	POT. FÖRDERUNG:
SD - 1	Hofmark 10 - Zusätzliche temporäre Nutzung Grundschule	100 TSD	BEG NWG BMWi LAL LR StbauF BMI DE StMELF
SD - 2	Hofmark - Neubau Gemeindehaus Stärkung soziale Mitte durch Erweiterung des Angebots einer öffentlichen und bürgerschaftlichen Einrichtung - Bedarfsgerechte Ausstattung - Erweiterung Betreuungsangebot - Ausbau kommunale Daseinsvorsorge > Dorfgerechter Neubau	2,9 MIO	BEG NWG BMWi DE StMELF PsN StMGP
SD - 3	Arbeitskreis Gemeindehaus		
SD - 4	Qualitätssicherung neues Gemeindehaus durch Wettbewerb/ Mehrfachbeauftragung mit Fokus auf: - Städtebau - Architektur - Effiziente Umsetzung des Raumprogramms - ökologische, klimaangepasste Bauweise	50 TSD	StbauF BMI DorfR ALE
SD - 5	Energieberatung Gemeinde: Energiemodellprojekte schaffen	5 TSD	EBN BMWi
SD - 6	Neue Freizeit- und Sportmöglichkeiten hinter Schulhaus	300 TSD	FAS StMI StbauF BMI
SD - 7	Dorfgerechte Sanierung und Umnutzung des „alten“ Gemeindehauses Vermeidung von unnötigem Leerstand: - EG : Laden - OG: barrierefreie Wohnungen	950 TSD	BEG NWG / WG BMWi AU KfW LAL LR DE StMELF
SD - 8	Exkursion zum Kindergarten „Unterm Regenbogen“ in Waldkraiburg, der flexible Buchung und Mittagsbetreuung anbietet	ca. 20€ pro Person	

INTERESSANT FÜR PRIVATE UND GEMEINDEN:

www.foerderdatenbank.de

= Überblick über Förderprogramme des Bundes, der Länder und der Europäischen Union

>> Jeweils Abstimmung mit potentiellem Fördergeber nötig!

BETEILIGTE:	ZEITRAHMEN:	ANMERKUNGEN:
Kommune Fachplaner Grundschule Taufkirchen-Oberneukirchen	kurz- / mittelfristig	Temporäre neue Raumnutzung mit kleinen baulichen Maßnahmen
Kommune Fachplaner Arbeitskreis Gemeindehaus Privatpersonen	kurzfristig	Exkursionen und Qualitätssicherung nötig
Privatpersonen	kurzfristig ab jetzt	Fortlaufende Bürgerbeteiligung im Planungsprozess des neuen Gemeindehauses
Kommune Fachplaner	kurzfristig 2022	
Kommune	kurzfristig	
Kommune TSV 66 Polling/TSV Taufkirchen Fachplaner	kurz- / mittelfristig	Qualitätssicherung nötig
Kommune Fachplaner	kurz- / mittelfristig	Konkrete Planung parallel zu Planung des neuen Gemeindehauses starten Nutzungen für EG vorab festlegen und absichern
Kommune Arbeitskreis Gemeindehaus Privatpersonen	kurzfristig 2022	In Planung

Hinweis: Erläuterung zu den Abkürzungen s. S. 102/103

7.2 MAßNAHMENKATALOG

HANDLUNGSFELDER // SOZIALES UND VERSORGUNG, FREIZEIT

NR.	MAßNAHME:	KOSTENSCHÄTZUNG:	POT. FÖRDERUNG:
SD - 9	Exkursion zum neuen Kindergarten in Haag i. Oberbayern, der in einer alten Hofstelle untergebracht ist	ca. 20€ pro Person	
SD - 10	Exkursion nach Engelsberg mit Besichtigung - Kita Anbau - „Wohnen auf der Reitwiese - Seniorengerechtes Wohnen in Engelsberg“ mit Tagespflege, ambulant betreuter Wohngemeinschaft und barrierefreien Wohnungen	ca. 20€ pro Person	
SD - 11	Hofmark 3 - Reichthalhammerwirt Machbarkeitsstudie für Dorfgerechte Sanierung und Umnutzung Wirtschaftsgebäude zu alternativem Wohnraumangebot: z.B. betreutes Wohnen / Generationen Wohnen Dorfgerechte Freiraumgestaltung	20 TSD	DE
SD - 12	Hofmark 11 - Pfarrgarten Erweiterung Wohnraumangebot: Betreutes Wohnen > Dorfgerechter Neubau > Dorfgerechte Freiraumgestaltung	1,5 MIO	LAL LR PsN StMGP WF StMI KfW
SD - 13	Schaffen eines Jugendtreffs: Aufstellen eine Bauwagens an wenig prominenter Stelle	10 TSD	
SD - 14	Arbeitskreis „Oberneukirchen vereint“: Nachbarschaftshilfe		

INTERESSANT FÜR PRIVATE UND GEMEINDEN:

www.foerderdatenbank.de

= Überblick über Förderprogramme des Bundes, der Länder und der Europäischen Union

>> Jeweils Abstimmung mit potentiellem Fördergeber nötig!

BETEILIGTE:	ZEITRAHMEN:	ANMERKUNGEN:
Kommune Privatpersonen	kurzfristig 2022	In Planung
Kommune Privatpersonen	kurzfristig 2022	In Planung
Kommune Grundstückseigentümer Fachplaner	langfristig	Optionale Nutzung und Objekt für Betreutes Wohnen ggf. Privatförderung in der DE möglich
Kommune Pfarrgemeinde Fachplaner	langfristig	Optionales Grundstück für Betreutes Wohnen
Kommune Jugendliche Anrainer	kurzfristig 2022	In Planung
Kommune Privatpersonen	kurzfristig ab jetzt	Der Arbeitskreis hat sich im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes gegründet und erarbeitet bereits verschiedene Lösungsansätze zu: Rad- und Wanderwege, Mobilität und Nachbarschaftshilfe.

Hinweis: Erläuterung zu den Abkürzungen s. S. 102/103

7.2 MAßNAHMENKATALOG

HANDLUNGSFELDER // NACHHALTIGE RESSOURCEN- UND ENERGIENUTZUNG
ÖKOLOGIE & BIODIVERSITÄT
>> KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

NR.	MAßNAHME:	KOSTENSCHÄTZUNG:	POT. FÖRDERUNG:
NUK - 1	Verteilen von Blühsamen zum Anlegen von Blühwiesen Anlegen von Blühwiesen im Dorfgebiet auf: - Eh da Flächen - Öffentlichen Flächen - Randstreifen landwirtschaftlicher Flächen - Privatflächen	1 TSD	ALE FN
NUK - 2	Öffentliche Flächen: Biodiversität erhöhen Grünflächen Eh Da- Flächen (Straßenbegleitgrün, Restflächen,...)	nicht beziffert	GAK BMEL ALE FN
NUK -3	Private Flächen: Biodiversität erhöhen, möglichst struktur- und artenreich gestalten	nicht beziffert	ALE FN
NUK -4	Landwirtschaftliche Flächen: Biodiversität erhöhen (auch konventionelle Landwirtschaft: Ackerwildkräuter, Blühstreifen,...)	nicht beziffert	GAK BMEL ALE FN
NUK - 5	Regelmäßige Beratung und Information durch den Biodiversitätsberater des Landratsamtes Mühldorf a. Inn		
NUK - 6	Teilnahme an Projekten der Öko-Modellregion Mühldorfer Land z.B.: Schutz und Wiederansiedlung von Ackerwildkräutern im Landkreis Mühldorf/Inn		
NUK - 7	Teilnahme an Workshops z.B.: VWW - Verband deutscher Wildsamen- und Wildpflanzenproduzenten e.V.	30-50€ pro Person je nach Veranstaltung	
NUK - 8	Ökologische Vorbildprojekte stärken und erweitern Weitere Ausgleichsflächen anlegen Ziel: weitere Vorbildprojekte im Bereich Naturschutz, Landwirtschaft und Landschaftspflege	nicht beziffert	EEN BfN UF DBU GAK BMEL LNPR UV
NUK - 9	Informationsveranstaltungen zur Öko-Modellregion Mühldorfer Land und der Lokalen Aktionsgruppe 108 Mühldorfer Netz – Leben an Inn, Isen und Rot	2 TSD	

INTERESSANT FÜR PRIVATE UND GEMEINDEN:

www.foerderdatenbank.de

= Überblick über Förderprogramme des Bundes, der Länder und der Europäischen Union

>> Jeweils Abstimmung mit potentiellem Fördergeber nötig!

BETEILIGTE:	ZEITRAHMEN:	ANMERKUNGEN:
Kommune Landwirte Obst- und Gartenbauverein Privatpersonen	kurzfristig jährlich ab 2022	Die Blühsamen sind bereits im Rahmen der Bürgerversammlung am 27.10.21 von der Bürgermeisterin größtenteils verteilt worden. Die Arbeitsgruppe „Oberneukirchen vereint“plant für 2022 eine Aktion mit den Blühsamen in Kooperation mit dem Gartenbauverein.
Kommune	kurzfristig	prozesshafte Maßnahme Teilnahme am Blühpakt Bayern
Grundstückseigentümer Mieter	kurzfristig	prozesshafte Maßnahme
Landwirte	kurzfristig	prozesshafte Maßnahme Teilnahme am Blühpakt Bayern und am Wettbewerb „Blühender Betrieb“
Kommune Privatpersonen Biodiversitätsberater LA Mühldorf	kurzfristig ab 2022	
Kommune Landwirte	kurzfristig ab 2022	
Kommune Landwirte	kurzfristig ab 2022	
Kommune Landwirte Privatpersonen	kurzfristig	
Kommune Privatpersonen	kurzfristig ab 2022	

Hinweis: Erläuterung zu den Abkürzungen s. S. 102/103

7.2 MAßNAHMENKATALOG

HANDLUNGSFELDER // NACHHALTIGE RESSOURCEN- UND ENERGIENUTZUNG
ÖKOLOGIE & BIODIVERSITÄT
>> KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

NR.	MAßNAHME:	KOSTENSCHÄTZUNG:	POT. FÖRDERUNG:
NUK - 10	Gewässer erhalten, ökologisch gestalten und teilweise zugänglich machen	nicht beziffert	UF DBU RZWas WWA GAK BMEL
NUK - 11	Privatflächen Großflächige Pflasterflächen entsiegeln und auflockern	nicht beziffert	
NUK - 12	Öffentliche Flächen Komplett versiegelte soweit möglich Flächen entsiegeln und wasserdurchlässig sowie ökologischer gestalten	50 TSD	DE
NUK - 13	Arbeitskreis „Oberneukirchen vereint“: Verbesserung Rad- und Wanderwegenetz, Mobilitätsangebot		
NUK - 14	Energiemodellprojekte schaffen: Hackschnitzelheizung des neuen Gemeindehauses; versorgt auch die Schule und bietet gleichzeitig eine Entsorgung von Gartenabfällen des Ortes		KfW BEG NG BMWi
NUK - 15	Informationsveranstaltung zu Energie bei Privathaushalten	2 TSD	

INTERESSANT FÜR PRIVATE UND GEMEINDEN:

www.foerderdatenbank.de

= Überblick über Förderprogramme des Bundes, der Länder und der Europäischen Union

>> Jeweils Abstimmung mit potentiellem Fördergeber nötig!

BETEILIGTE:	ZEITRAHMEN:	ANMERKUNGEN:
Kommune Fachplaner Anrainer Grundstückseigentümer	mittelfristig	prozesshafte Maßnahme
Grundstückseigentümer	mittel- / langfristig	prozesshafte Maßnahme
Kommune Fachplaner	mittelfristig	prozesshafte Maßnahme Förderinitiative Flächenentsiegelung im Rahmen einer Dorferneuerung
Kommune Privatpersonen	kurzfristig ab jetzt	Der Arbeitskreis hat sich im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes gegründet und erarbeitet bereits verschiedene Lösungsansätze zu: Rad- und Wanderwege, Mobilität und Nachbarschaftshilfe.
Kommune Fachplaner	kurzfristig	In Planung Fachliche Beratung auch durch: ALE oder C.A.R.M.E.N e.V. https://www.carmen-ev.de/
Kommune Grundstückseigentümer	kurzfristig ab 2022	Thema u.A.: Fördermöglichkeiten für Erstberatung für Privatpersonen

Hinweis: Erläuterung zu den Abkürzungen s. S. 102/103

8. AUSBLICK

OBERNEUKIRCHEN VEREINT- GEMEINSAM SIND WIR AM STÄRKSTEN!

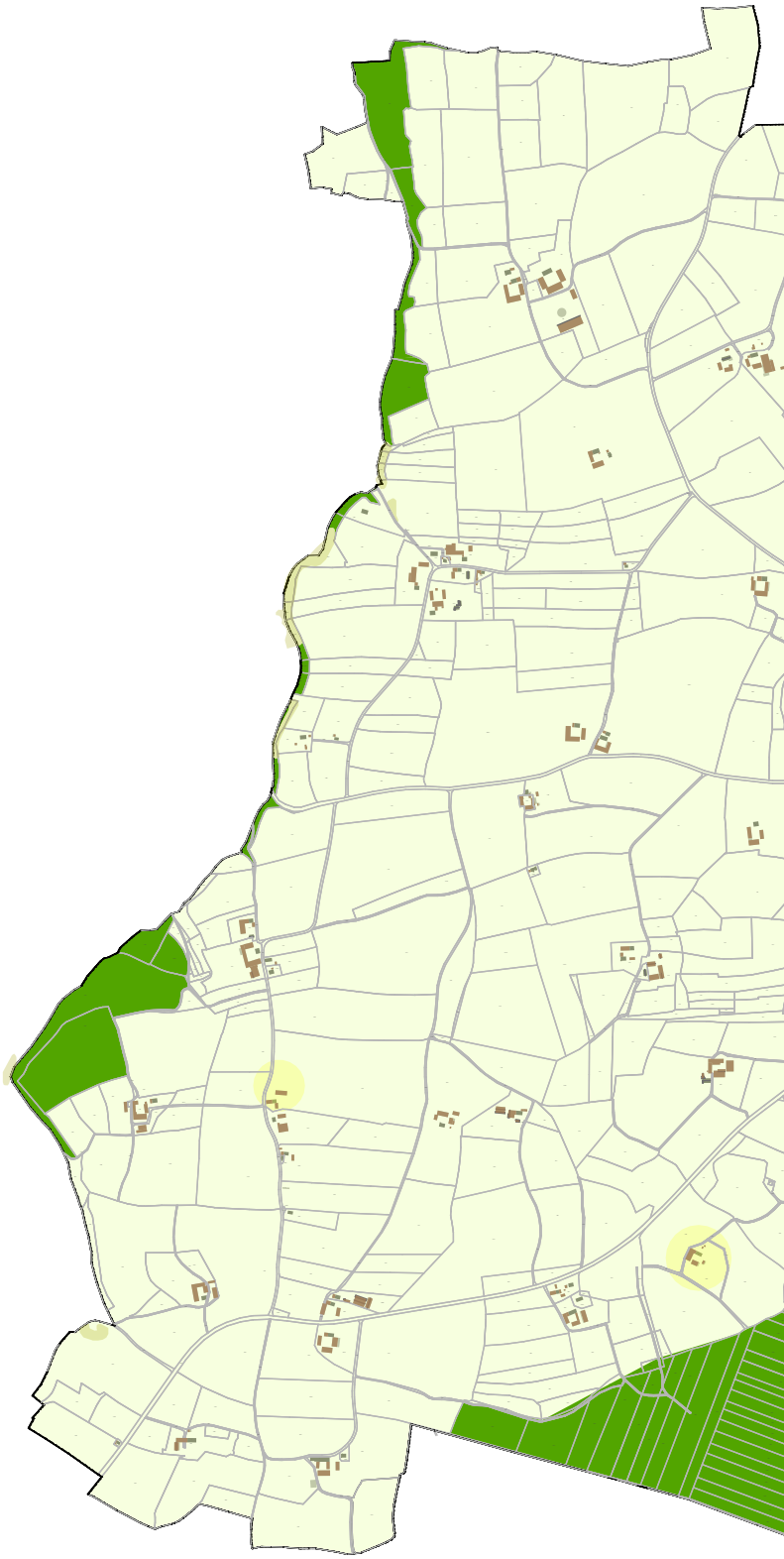
WIE GEHT ES WEITER?

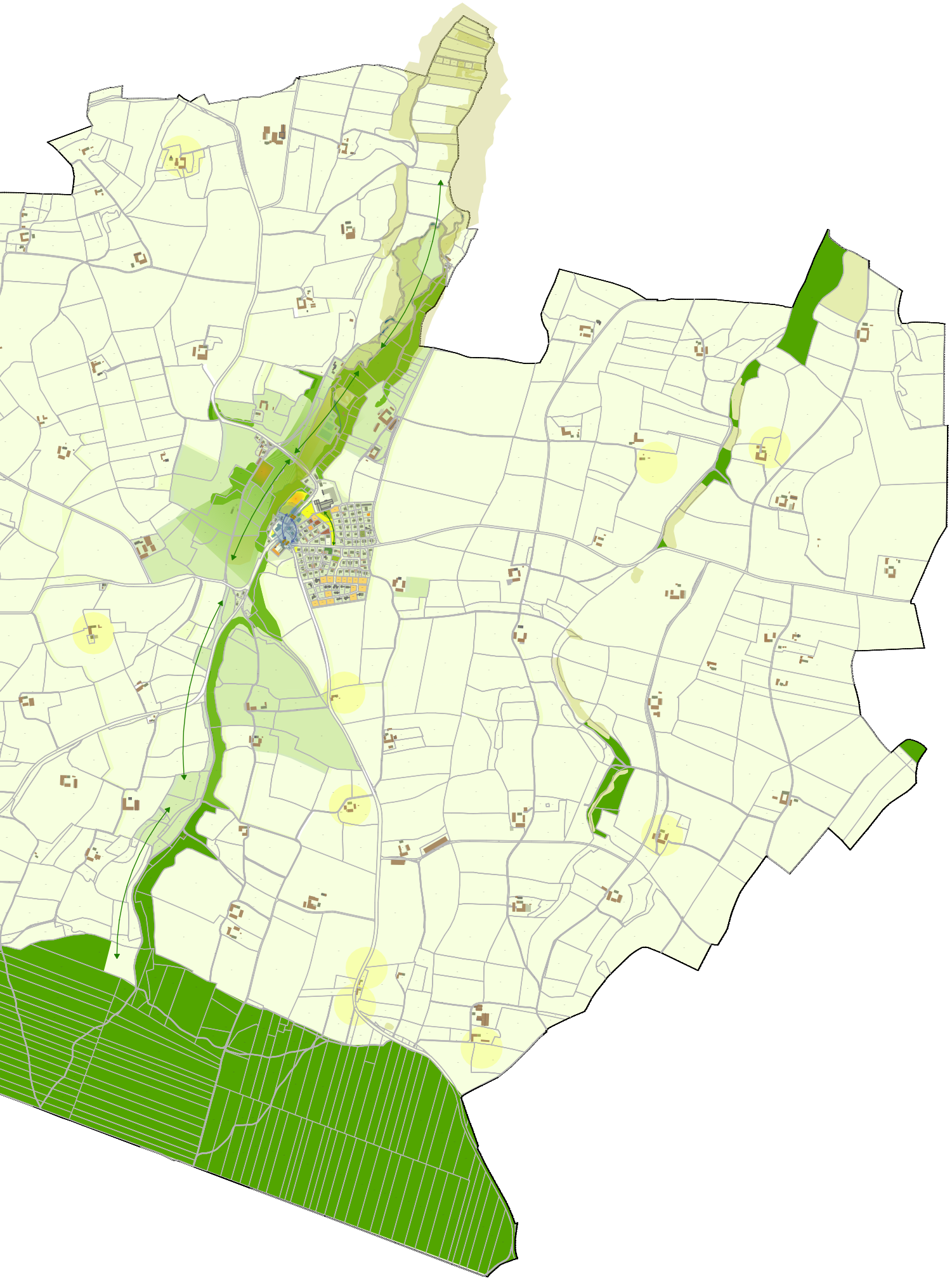
Das mit dem Abschlussbericht vorliegende Gemeindeentwicklungskonzept soll bei künftigen Entwicklungen in Oberneukirchen eine hilfreiche und nützliche Grundlage sein. Dies gilt für private sowie kommunale Maßnahmen und Initiativen gleichermaßen.

Dank des sehr großen Engagements der Kommunalvertretung unter der Leitung von Frau Bürgermeisterin Anna Meier sowie den Bürgerinnen und Bürgern, kann Oberneukirchen sich sehr gut gemeinwohlorientiert weiterentwickleln.

Durch zukunftsweisendes Handeln kann die Gemeinde sich zunehmend resilient machen gegenüber künftigen Herausforderungen wie dem demographischen Wandel, dem Wandel in der Landwirtschaft sowie dem Klimawandel.

Mit dem GEK ist eine wichtige Grundlage für eine zukunftsweisende, nachhaltige Gemeindeentwicklung geschaffen, wobei sich auch hier zeigt, wie wichtig das Engagement jedes Einzelnen ist und wie in der Summe auch viele kleine Maßnahmen einen großen Mehrwert bringen!





Darstellung Gemeindegebiet mit übergeordneten Grünstrukturen M 1:20 000