

### 3 BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

#### 3.1 ANALYSE DEMOGRAPHIE

##### Bevölkerungsstand und Entwicklung

Die Mehrzahl der Gemeinden im Landkreis Rosenheim weisen wachsende Bevölkerungszahlen bei gleichzeitig zunehmender Anzahl von Personen nicht Deutscher Staatsbürgerschaft und einem wachsenden Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung auf. Diese Entwicklung gilt rückblickend auf die letzten 5 Jahre bezogen auf die Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik auch für die Gemeinde Raubling.

Zunehmende Bevölkerung

Ort	Stand 2012	Stand 2016	Veränderung in %
<b>Raubling</b>	11.074	11.349	+ 3,3
<b>Brannenburg</b>	5.745	5.946	+ 3,5
<b>Bad Feilnbach</b>	7.690	8.076	+ 5,0
<b>Neubeuern</b>	4.261	4.387	+ 3,0
<b>Nußdorf a. Inn</b>	2.646	2.656	+ 0,4
<b>Rohrdorf</b>	5.487	5.770	+ 5,2
<b>Lkr. Rosenheim</b>	247.133	257.466	+ 4,2

Tabelle:  
Relative Bevölkerungsentwicklung ausgewählter Nachbarorte zwischen 2012 und 2016

Quelle:  
Bayerisches Landesamt für Statistik 2017

Berechnungen:  
Salm & Stegen 2017

Auf der Basis der Einwohnermeldeamtsdaten der Gemeinde Raubling konnten für den Stichtag 31. Dezember 2016 insgesamt 11.349 Einwohner mit alleinigem oder Hauptwohnsitz ermittelt werden. Es ist wichtig zu beachten, dass es sich hierbei um Zahlen des kommunalen Meldewesens handelt, die grundsätzlich von den Zahlen des Bayerischen Landesamtes für Statistik abweichen. Insofern kann hier nicht der Schluss gezogen werden, dass die Gemeinde Raubling zwischen 2015 und 2016 Einwohner verloren hat. Hier muss entweder die amtliche Statistik mit dem Wert für 2016 abgewartet werden oder es müsste eine rückdatierte Auswertung der Einwohnermeldeamtsdaten durchgeführt werden, die vergleichsweise aufwändig ist.

Unklare Prognose

Auffallend ist hingegen, dass das Bayerische Landesamt für Statistik in seiner Prognose der Bevölkerungsentwicklung von 2016 für die Gemeinde Raubling bis 2034 für das Jahr 2015 einen anderen Wert einsetzt, wie der aus der Fortschreibung des Bevölkerungsstandes (s. Tabelle oben). Die Prognose weist für das Jahr 2034 für Raubling eine Bevölkerungszahl von 11.400 Einwohnern aus (Werte auf 100 Personen gerundet) und sagt damit ein sehr geringes Bevölkerungswachstum voraus. Angesichts der wohnraumpolitischen Aktivitäten der Stadt Rosenheim mit ihrem Umland sowie den Entwicklungen im Zusammenhang mit der Flüchtlingskrise halten wir die Prognose daher für wenig belastbar.

## Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsverhalten

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde war zwischen 2010 und 2013 negativ. Das bedeutet, es sind mehr Menschen gestorben als geboren wurden. In den letzten drei Jahren hat sich das Bild umgekehrt. Eine Zunahme bei den Geburten sowie vergleichsweise viele Sterbefälle im Jahr 2012 erklären diesen Trend. Der zuvor beschriebene Bevölkerungszuwachs wird neben der positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung in den letzten vier Jahren auch durch ein positives Wanderungssaldo bestimmt. Hierbei sind jedoch die Flüchtlingszahlen zu berücksichtigen. Alleine im Jahr 2015 zogen Menschen aus mehr als 50 verschiedenen Ländern nach Raubling. Darunter waren rund 600 Flüchtlinge. Dem stehen im gleichen Jahr Fortzüge von rund 280 Flüchtlingen entgegen. Im Jahr 2016 waren es dann rund 330 Flüchtlinge, die die Gemeinde Raubling wieder verließen.

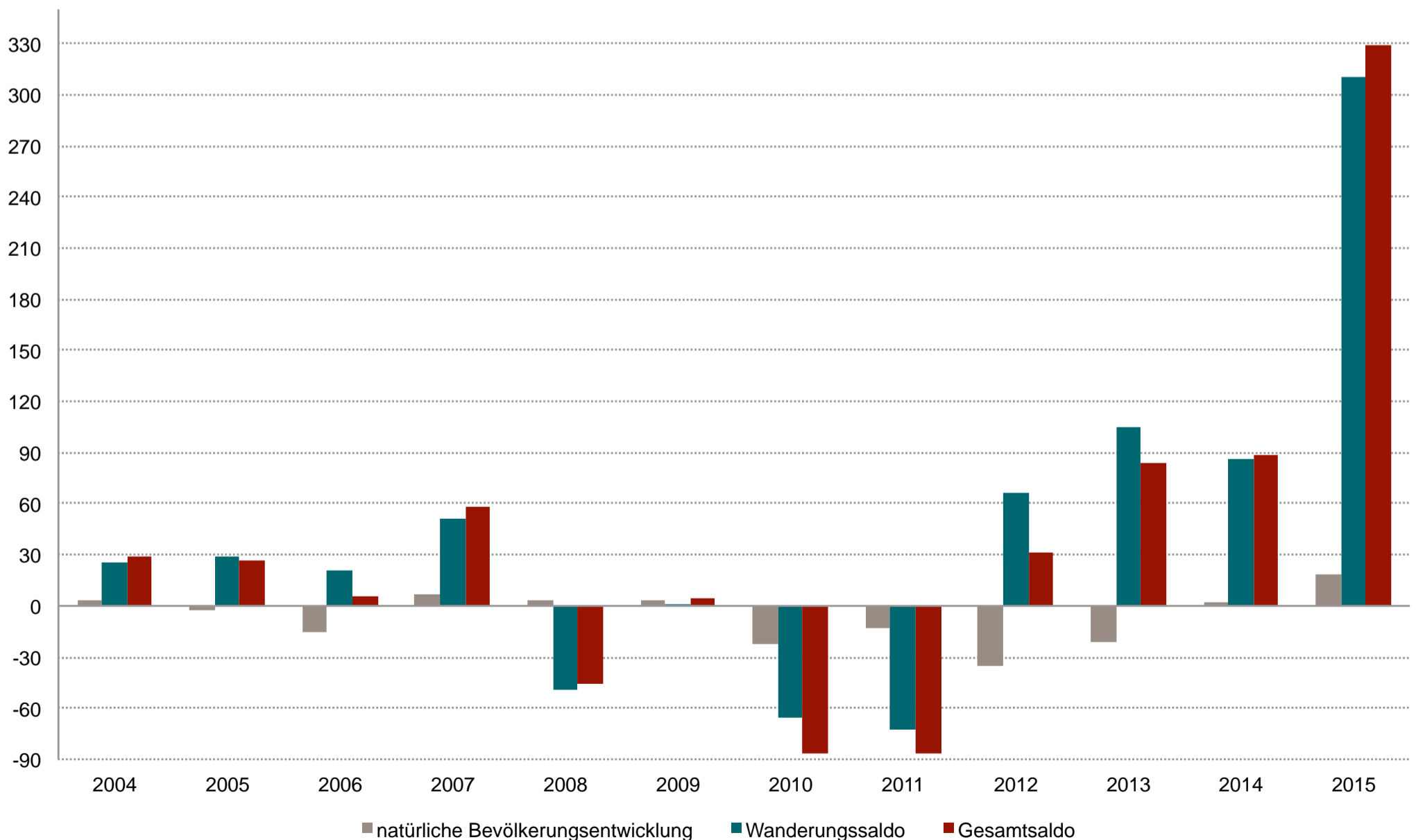
Bereinigt man die Wanderungsbilanz für das Jahr 2015 um die aufgezeigten Flüchtlingszahlen, dann bleibt ein leicht positives Saldo von rund 80 Personen.

Räumlich kommen – abgesehen von den Flüchtlingen - die meisten Zuziehenden aus der näheren Umgebung. Haupt Zuzugs- und Wegzugsort ist das Oberzentrum Rosenheim. Zwischen 2010 und 2015 verlagerten von dort 656 Personen ihren Erstwohnsitz nach Raubling. Im gleichen Zeitraum verließen 505 Personen Raubling in Richtung Rosenheim. Die Bilanz ist also positiv. Auch für das benachbarte Kolbermoor ist die Bilanz positiv. Von dort ziehen mehr Personen zu als Raubling nach Kolbermoor verliert.

Abbildung:  
Natürliche Bevölkerungsentwicklung, Wanderungsbilanz sowie Gesamtsaldo von 2004 bis 2015 für die Gemeinde Raubling

Quelle:  
Bayerisches Landesamt für Statistik 2017

Berechnungen:  
Salm & Stegen 2017



Auffällig ist jedoch, dass die Bilanzen gegenüber den unmittelbaren Nachbargemeinden über den Zeitraum 2010 bis 2015 durchweg negativ sind. Folgende Tabelle fasst die wesentlichen Werte zusammen:

	Zuzug aus	Wegzug nach	Bilanz
<b>Rosenheim</b>	656	505	+ 151
<b>Kolbermoor</b>	129	111	+ 18
<b>Brannenburg</b>	141	167	- 26
<b>Neubeuern</b>	107	141	- 34
<b>Bad Aibling</b>	68	120	- 52
<b>Flintsbach</b>	61	110	- 49
<b>Bad Feilnbach</b>	92	97	- 5
<b>Nußdorf a. Inn</b>	66	80	- 14
<b>Stephanskirchen</b>	72	79	- 7

Tabelle:  
Wanderungsbilanzen mit ausgewählten Nachbarorten 2010 bis 2015

Quelle:  
EMA Raubling 2017

Berechnungen:  
Salm & Stegen 2017

In der Gegenüberstellung wird deutlich, dass Raubling insgesamt gegenüber der Region Einwohner verliert. Das positive Gesamtwanderungssaldo resultiert aus überregionalen und internationalen Wanderungsgewinnen.

Die Zuwandernden sind im Durchschnitt knapp ein Jahr jünger als diejenigen, die wegziehen. Somit „bremst“ die Zuwanderung die Alterung der Raublinger Bevölkerung geringfügig. Deutliche Unterschiede gibt es zwischen den Ortsteilen:

Ortsteile	Zuzug absolut 2010-2015	Wegzug absolut 2010-2015	Bilanz 2010-2015	Durchschnittsalter Zuzug 2010-2015	Durchschnittsalter Wegzug 2010-2015
<b>Großholzhäuser</b>	224	199	25	35,7 Jahre	39,2 Jahre
<b>Kirchdorf</b>	263	198	65	34,6 Jahre	35,3 Jahre
<b>Kleinholzhäuser</b>	104	133	-29	31,4 Jahre	32,1 Jahre
<b>Nicklheim</b>	310	260	50	33,5 Jahre	34,3 Jahre
<b>Pfraundorf</b>	593	467	126	36,9 Jahre	35,9 Jahre
<b>Redenfelden</b>	271	289	-18	31,7 Jahre	34,7 Jahre
<b>Reischenhart</b>	320	320	0	35,9 Jahre	38,1 Jahre
<b>Raubling</b>	2153	1871	282	31,1 Jahre	31,8 Jahre

Tabelle:  
Wanderungsbilanzen und Durchschnittsalter der Wandernden 2010 bis 2015 im Vergleich der Ortsteile

Quelle:  
EMA Raubling 2017

Berechnungen:  
Salm & Stegen 2017

### Teilräumliche Betrachtung

Unterschiede in den Ortsteilen

Insbesondere im Zusammenhang mit der Nahversorgung in den Ortsteilen und der Ausstattung mit sozialer Infrastruktur lohnt es sich die Einwohnermeldeamtsdaten auf der räumlichen Ebene der Ortsteile vertiefter auszuwerten. Leider besteht hier bei der Bevölkerungsfortschreibung nur die Möglichkeit auf den aktuellen Datensatz (31.12.2016) Bezug zu nehmen, so dass keine Zeitreihenauswertung erfolgen kann. Auch die Prognosen des Landesamtes für Statistik liegen nicht für diese kleinräumige Ebene vor.

Tabelle:  
Ausgewählte demographische Grunddaten  
in teilräumlicher Betrachtung

Auffällig ist bei der teilräumlichen Betrachtung, dass sich der Ortsteil Großholzhausen deutlich von den anderen Ortsteilen absetzt. Es ist mit Abstand der „jüngste“ Ortsteil mit einem Anteil von 0 bis 2 Jährigen von 4,4 % an der Gesamteinwohnerzahl des Ortsteils und einem Durchschnittsalter von unter 40 Jahren.

Quelle:  
EMA Raubling 2017

Berechnungen:  
Salm & Stegen 2017

	Raubling	Pfraundorf	Redenfelden	Reischenhart	Großholzhausen	Nicklheim	Sonstige OT*	Gesamt
<b>Einwohner absolut</b>	4.891	1.373	1.269	850	1.093	916	957	11.349
<b>Durchschnittsalter</b>	44,1	42,6	45,3	44,0	39,8	42,8	42,6	43,4
<b>Anteil Männer in Prozent</b>	49,5	48,7	48,9	48,9	48,9	52,1	52,4	49,7
<b>Einwohner in Altersgruppen absolut</b>								
<b>bis unter 18</b>	758	248	214	126	240	170	173	1929
<b>18 bis unter 65</b>	3110	854	763	569	691	564	606	7157
<b>65 und älter</b>	1023	271	292	155	162	182	178	2263
<b>davon Hochbetagte (80 Jahre und älter)</b>	254	77	65	27	33	45	45	546
<b>U3 (0-2)</b>	123	41	21	17	48	33	33	316
<b>U6 (3-5)</b>	96	40	28	14	40	31	35	284
<b>U10 (6-9)</b>	138	48	44	22	58	28	48	386
<b>Anteilswerte an Gesamtbevölkerung in Prozent</b>								
<b>U3</b>	2,5%	3,0%	1,7%	2,0%	4,4%	3,6%	3,4%	2,8%
<b>U6</b>	2,0%	2,9%	2,2%	1,6%	3,7%	3,4%	3,7%	2,5%
<b>U10</b>	2,8%	3,5%	3,5%	2,6%	5,3%	3,1%	5,0%	3,4%
<b>Jugendquotient**</b>								
	0,24	0,29	0,28	0,22	0,35	0,30	0,29	0,27
<b>Altenquotient***</b>								
	0,33	0,32	0,38	0,27	0,23	0,32	0,29	0,32
<b>Anteil nicht-Deutscher in Prozent</b>								
	7,7	10,0	6,9	7,2	5,3	7,1	7,8	7,6

## Altersstruktur

Die Altersstruktur einer Bevölkerung, also die Zusammensetzung der Gesamtbevölkerung nach Jahrgängen, lässt sich am besten mit einer Bevölkerungspyramide darstellen. Darin sind die stärksten und schwächsten Jahrgänge zu erkennen und es ist zu antizipieren, wie sich die zukünftige Zusammensetzung der Bevölkerung im Verhältnis der Generationen verändern wird.

Die am stärksten ausgeprägten Jahrgänge sind in Raubling zwischen 50 und 58 Jahre alt. Die Jahrgänge darunter sind zum Teil deutlich geringer ausgeprägt. Diese Struktur führt im Laufe der Zeit zu einer immer stärkeren Überalterung der Bevölkerung Raublings. In 15 Jahren wird die größte Altersgruppe überwiegend im Ruhestand sein. Ihr folgt eine Gruppe von Einwohnern im erwerbsfähigen Alter, die in etwa halb so groß ist (vgl. u.a. die Kohorten zwischen 30 und 45 Jahren). Auch im Bereich der jüngeren Jahrgänge unter 10 Jahren ist ein weiterer Rückgang der Jahrgangsstärke zu erkennen, die erst bei den ganz Kleinen wieder ein wenig aufgefangen werden kann. Die Zuwanderung junger Familien mit Kindern ist eine Möglichkeit die Alterung zu bremsen.

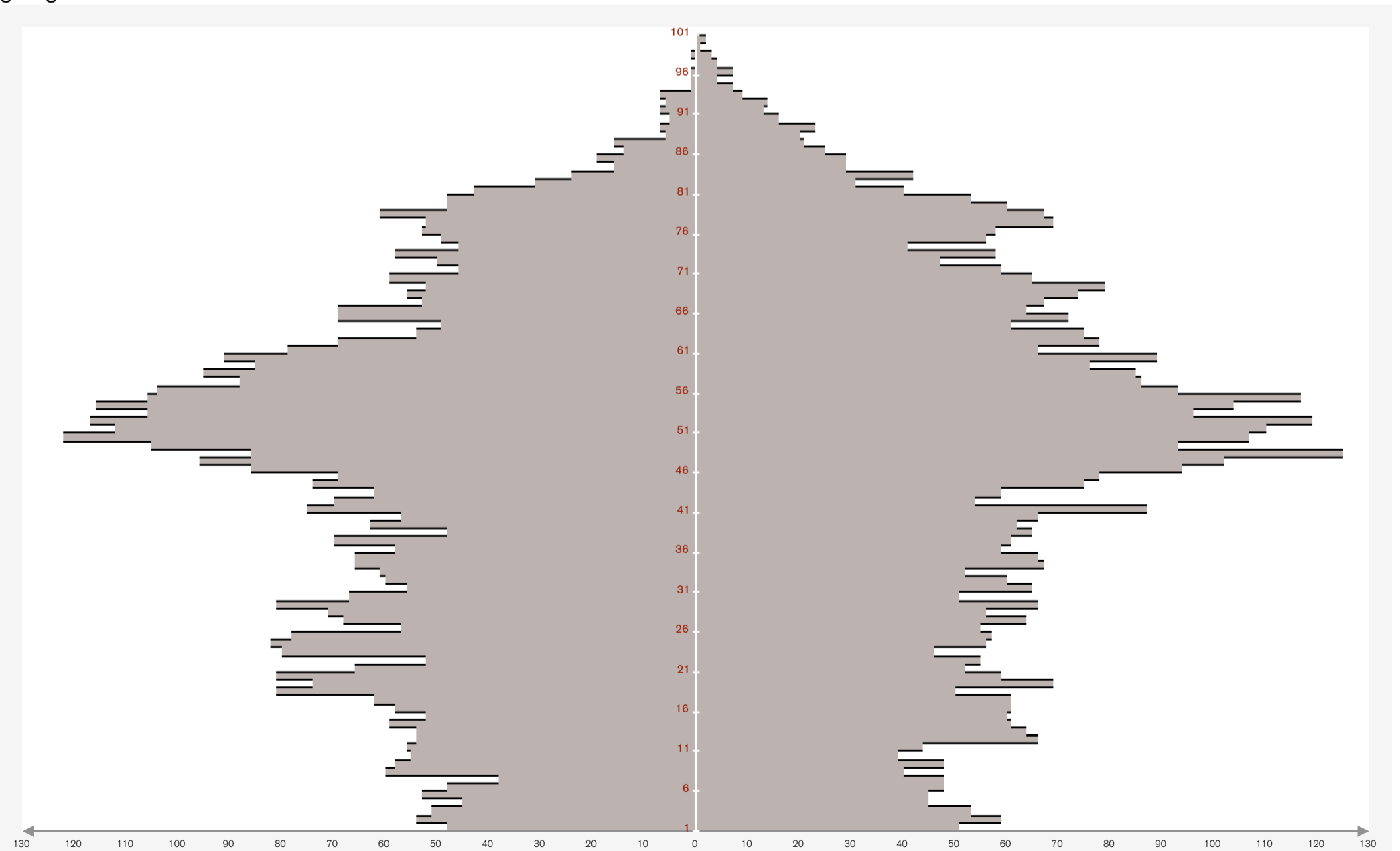
### ZUSAMMENFASSUNG/FAZIT

Der demographische Wandel lässt sich nicht aufhalten und wird auch für die Gemeinde Raubling Veränderungen mit sich bringen. Die Gemeinde Raubling sieht sich einerseits einem erhöhten Siedlungsdruck aus dem Oberzentrum Rosenheim ausgesetzt. Andererseits führt eine (Über-)Alterung von innen heraus zu neuen städtebaulichen, sozialen und wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen. Dieses hat erhebliche Auswirkungen auf das Zusammenleben in der Kommune und auf die Gemeindeentwicklung im Allgemeinen. So impliziert der Anstieg der über 75-Jährigen eine ansteigende Nachfrage nach angepassten Wohnformen im Alter und erfordert von der Gemeinde die Bereitstellung altengerechter sozialer und technischer Infrastruktur. Will die Gemeinde jedoch gleichzeitig auch neuen und jungen Familien ein neues Zuhause bieten, ist auch hierfür eine entsprechende Infrastruktur anzubieten. Dementsprechend sind frühzeitig Maßnahmen/Anpassungsstrategien zu ergreifen, um den Angebots- und Nachfrageverschiebungen gerecht zu werden.

Abbildung:  
Bevölkerungspyramide der Gemeinde Raubling zum 31. Dezember 2016 (links männlich, rechts weiblich)

Quelle:  
EMA Raubling 2017

Darstellung:  
Salm & Stegen 2017



## 3.2 STÄDTEBAU UND LANDSCHAFT

Text: Beschreibung der Karten und Fakten  
Quelle: „vom Dorf zum Industriedorf“, Bund Naturschutz Raubling



Darstellung: Ansichtskarte Redenfelden 1922  
Quelle: Gemeindegarchiv Raubling



Foto: Kolonie um 1941  
Quelle: Gemeindegarchiv Raubling



Foto: Erasmuskirche mit neuem Verwaltungsgebäude, um 1958  
Quelle: Privat © Bund Naturschutz Raubling

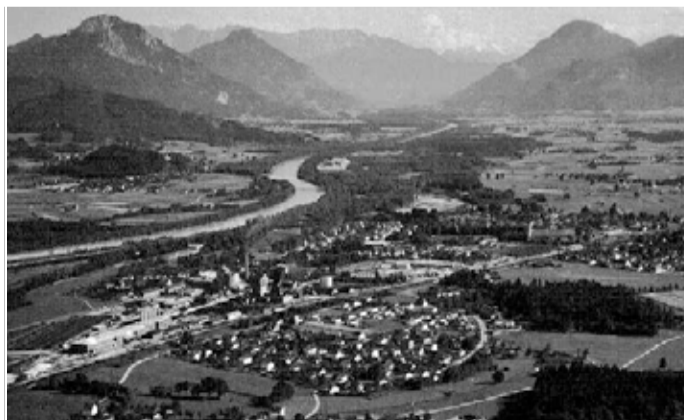


Foto: Redenfelden mit Kolonie und neuen Produktionshallen und -anlagen, 1967  
Quelle: Gemeindegarchiv Raubling

### Siedlungsentwicklung der letzten Jahrzehnte

Die Abfolge der historischen Karten zeigt, wie sich die Siedlungsstruktur in der Gemeinde Raubling entlang der Bahnlinie und der ursprünglichen Landstraße (heutige Staatsstraße) in den letzten rund 100 Jahren entwickelt hat.

#### bis 1937:

- die Ortsteile Pfraundorf, Redenfelden, Raubling und Kirchdorf sind räumlich klar voneinander getrennt
- „Alt-Raubling“, auf der Westseite der Bahn, tangiert nur im südlichen Bereich der Ansiedlung den Gleiskörper
- mit dem Bau der Papierfabrik ab 1907 entstehen bis 1909 südlich des historischen Dorfkerns Redenfelden erste Arbeitersiedlungen direkt bei der Fabrik und in „Ober-Redenfelden“
- Nicklheim (benannt nach dem Torfunternehmer Nickl) besteht lediglich aus einer kleinen Werkarbeitersiedlung, die durch die Torfgewinnungsanstalt (ab 1877) und dem industriemäßigen Torfabbau als Brennstoff für die Eisenbahn, entstanden ist

#### bis 1957:

- „Alt-Raubling“ wächst beidseitig der Bahn und entlang der Straße Richtung Norden
- in Redenfelden entstehen die Arbeitersiedlungen „Kolonie“ (erste Anfänge schon in 1920iger Jahren) westlich der Bahnlinie und ab 1949 die PWA-Siedlung „Im Einfang“
- „Entscheidend für die Versorgungslage der Familien ist von Anfang an der Anbau von Gemüse im eigenen Garten und im zugewiesenen Krautgartenanteil.“ (Quelle: vom Dorf zum Industriedorf“)
- das Industriegelände erweitert sich nach Nord-Osten, während des 2. Weltkrieges sind rund 200 Zwangsarbeiter in der Papierfabrik beschäftigt
- 1953 wird die Gemeinde Kirchdorf am Inn wegen der stark angewachsenen wirtschaftlichen Stellung des Ortsteils Raubling durch die Industrialisierung Redenfeldens in Gemeinde Raubling umbenannt
- von 1949-1952 wird die „Berliner Siedlung“ mit einer evangelischen Kirche gebaut
- nach 1945 entwickelt sich der Ortsteil Nicklheim sprunghaft zu einer Wohnsiedlung

#### bis 1977:

- Pfraundorf wächst deutlich auf beiden Seiten der Bahn und der Landstraße
- die Arbeitersiedlungen werden erweitert
- durch die Errichtung neuer Produktionsanlagen dehnt sich die Industrie Richtung Norden und Osten weiter aus (ohne auf best. Bebauungsstrukturen Rücksicht zu nehmen)
- Abriss der Erasmuskirche
- 1970: Die Aschaffener Zellstoffwerke (AZ) fusionieren mit der Zellstofffabrik Waldhof (ZW) zum größten europäischen Papierkonzern, der Papierwerke Waldhof-Aschaffenburg (PWA), das sogenannte „PWA-Hochhaus“ wird für die Konzernleitung errichtet

#### bis 1997

- alle Ortsteile dehnen sich flächenmäßig weiter aus und wachsen nahezu zu einem kontinuierlichen Siedlungsband entlang der heutigen Staatsstraße (ehemals B15) zusammen
- mit dem Ende der Zellstoffproduktion im Jahr 1980 kommt es zu Massenentlassungen in der Papierindustrie, die jahrzehntelange Einheit von Ort und Industrie muss erstmals hinterfragt werden
- 1980 brennt der Laugenturm, Wahrzeichen Redenfeldens und Raublings ab
- zwischen Industriegebiet Redenfelden und Inn entstehen Altlastenflächen, die im Jahr 1996 erstmals öffentlich thematisiert werden
- 1996 wird die PWA von der schwedischen SCA übernommen, die Firma wird zerschlagen und es finden Teilverkäufe statt. Die „Industrielandschaft“ verändert sich mehrfach

#### bis heute

- eine neue Siedlung (am Arzerbach) und 2 Gewerbegebiete entstehen. Mehrere Discounter siedeln sich in Redenfelden an
- die zwischen den 1940er Jahren und 1978 „wild“ betriebene „PWA-Deponie Raubling“ wird bis 2003 als Papierreststoffdeponie“ genutzt.
- Das Deponat wird von Umweltbehörden teils durchaus als kritisch eingestuft



1937



1957



1977



1997

Karten: Siedlungs- und Ortsstruktur im Gemeindegebiet  
Quelle: Bayern Atlas

## Orts- und Landschaftsbild

Auf der Karte ist eine Überlagerung der jetzigen Siedlungsstruktur und der historischen Ortskerne mit deren ursprünglichen Namen dargestellt. Die charakteristische Siedlungsstruktur war das Haufendorf.

Besonders erhaltenswert sind die Ortsteile Großholzhausen und Kleinholzhausen sowie die historischen Ortskerne von Pfraundorf und Reischenhart, die von der Ortsgestalt und Ortsfunktion noch von der Landwirtschaft geprägt sind.

Fotos: exemplarische Baudenkmäler im Gemeindegebiet

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege, Weisel 2017



Kirche in Kirchdorf



Arbeiterwohnhaus an der Rosenheimer Straße



Bauernhaus (Einfirsthof) in Kleinholzhausen

## MERKZEICHEN UND SICHTBEZIEHUNGEN

Die ehemalige Papierfabrik mit ihrem Schornstein ist ein Landmark, das von weitem sichtbar ist und durch die geschichtliche Entwicklung als ortsbildprägend bezeichnet werden kann. Ausserdem stellen die Kirchtürme in den verschiedenen Ortsteilen markante Merkmale dar, die durch die weitgehend 1-2 geschossige Bauweise der sonstigen Wohnbebauung in der Ortssilhouette gut ablesbar sind. Zahlreiche Sichtbeziehungen in die landwirtschaftlich geprägte Landschaft ergeben sich von den Ortsrändern und es eröffnet sich der Blick vom Inntal in die Alpen. Es gibt wenig markante Ortseingänge, besonders entlang der Staatsstraße zeichnen sich durch das kontinuierliche Siedlungs- und Gewerbeband kaum Ortsränder ab. Eine Ausnahme stellt die markante Raumsituation an der Staatsstraße dar, die durch das PWA-Hochhaus mit dem gegenüberliegenden Rundbau der Firma Bora gebildet wird.

## BAUKULTUR, DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Die städtebauliche Grundform (in den Dörfern) ist der freistehende Einfirsthof. Insgesamt gibt es laut Denkmalliste 29 Baudenkmäler in der Gemeinde. Neben den Hofstrukturen sind das im wesentlichen die Kirchenbauten in den einzelnen Ortsteilen und die Arbeiterhäuser im Umfeld der Papierfabrik, die entweder als Einzeldenkmal oder als Ensemble identitätsprägenden Charakter für Raubling haben und eine städtebauliche Besonderheit für die ganze Region darstellen. Bei den Bodendenkmälern sind eventl. Grabhügelfelder am Inn besonders schützenswert.

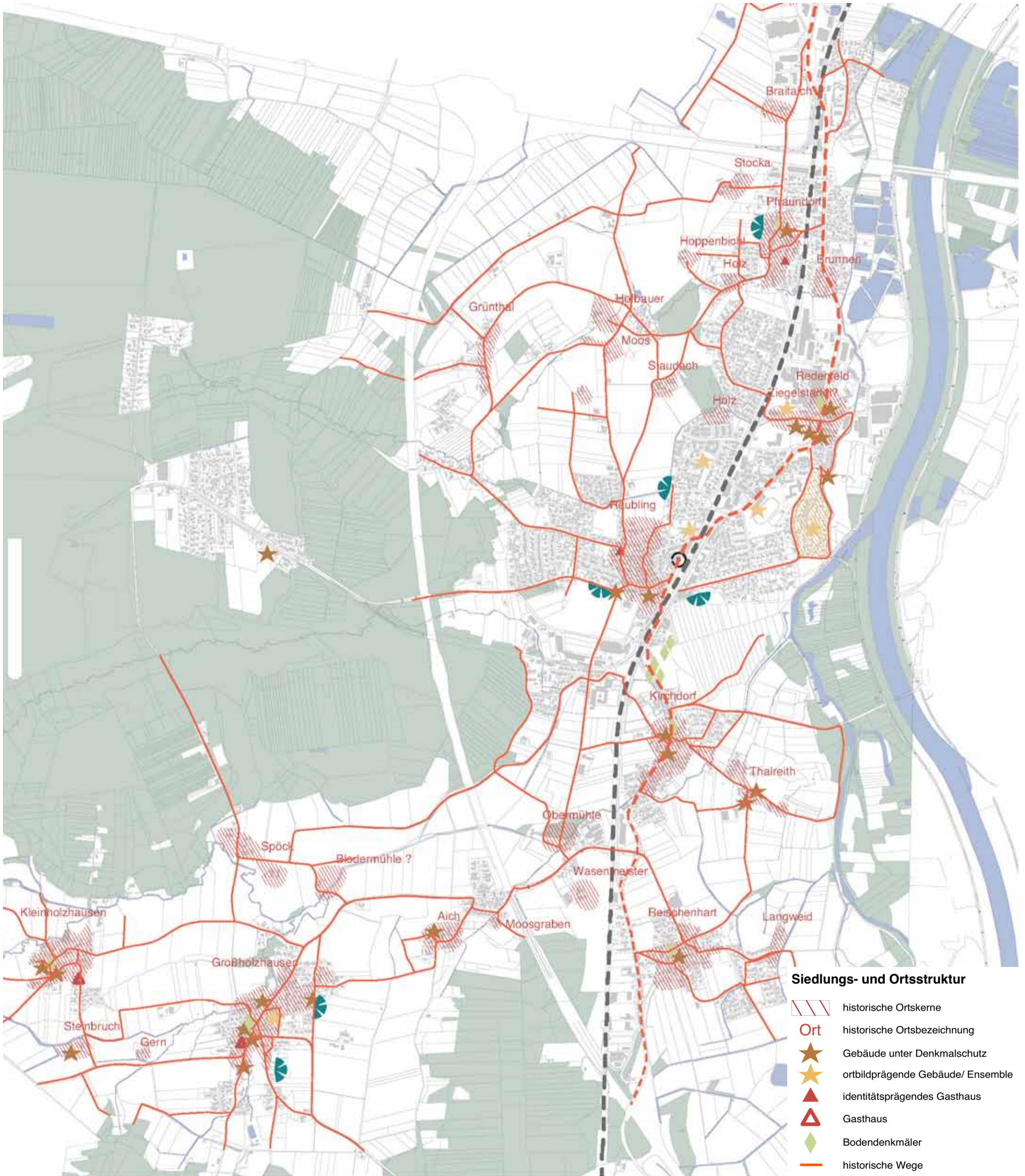
## GEBÄUDEFORM UND -STELLUNG

Bei den Einfirsthöfen handelt es sich meist um 2-geschossige, verputzte Flachsatteldachbauten mit breiter Hochlaube. Sie stehen in der Regel giebelständig zum Straßenraum. Auch die Arbeiterhäuser sind weitestgehend 2-geschossige Bauten mit Satteldach. Die Arbeiterwohnhäuser an der heutigen Rosenheimer Straße sowie die meisten Gebäude der Arbeitersiedlungen „Im Einfang“ stehen mit der Traufseite zur Straße.

## STRASSEN UND PLÄTZE

Die Darstellung der historischen Wege zeigt, dass die ehemalige Landstraße einen ähnlichen Verlauf wie die heutige Staatsstraße hatte. „Zwischen Pfraundorf und Reischenhart setzte man, trotz der wachsenden und auch gegebenen Ortsstrukturen auf den Ausbau der B15 und nicht auf eine entlastende Umgehungsstraße. Kurvenradien wurden verändert, die Straße verbreitert und asphaltiert. Eine neue Kreidelbachbrücke gebaut, Alleebäume gefällt, ja sogar die altherwürdige Erasmuskirche musste dem Verkehrswachstum und der zügellosen Industrieausdehnung weichen.“ (Quelle: „Redenfelden Spuren“, Bund Naturschutz Raubling)

Die kleineren Ortsteile haben durch Kirche und Kirchplatz (oft mit Maibaum) eine eindeutig definierte Ortsmitte. Raubling Ort hat dies nicht, sondern besitzt verschiedene funktionale Schwerpunkte, die später beschrieben werden. Eine städtebauliche Besonderheit stellt der Ludwigsplatz an der Heilig Kreuz Kirche dar, der als angerförmiger Freiraum mit älterem Laubbaumbestand eine hohe räumliche Qualität besitzt.



**Siedlungs- und Ortsstruktur**

- historische Ortskerne
- Ort** historische Ortsbezeichnung
- Gebäude unter Denkmalschutz
- ortbildprägende Gebäude/ Ensemble
- identitätsprägendes Gasthaus
- Gasthaus
- Bodendenkmäler
- historische Wege

Karte: Siedlungs- und Ortsstruktur im Gemeindegebiet  
 Quelle: eigene Erhebungen Juni 2017, Urpositionsblatt 1874, Bayerischer Denkmaltlas (blfd.bayern.de, Mai 2017)

## landwirtschaftlich geprägte Gemeinde

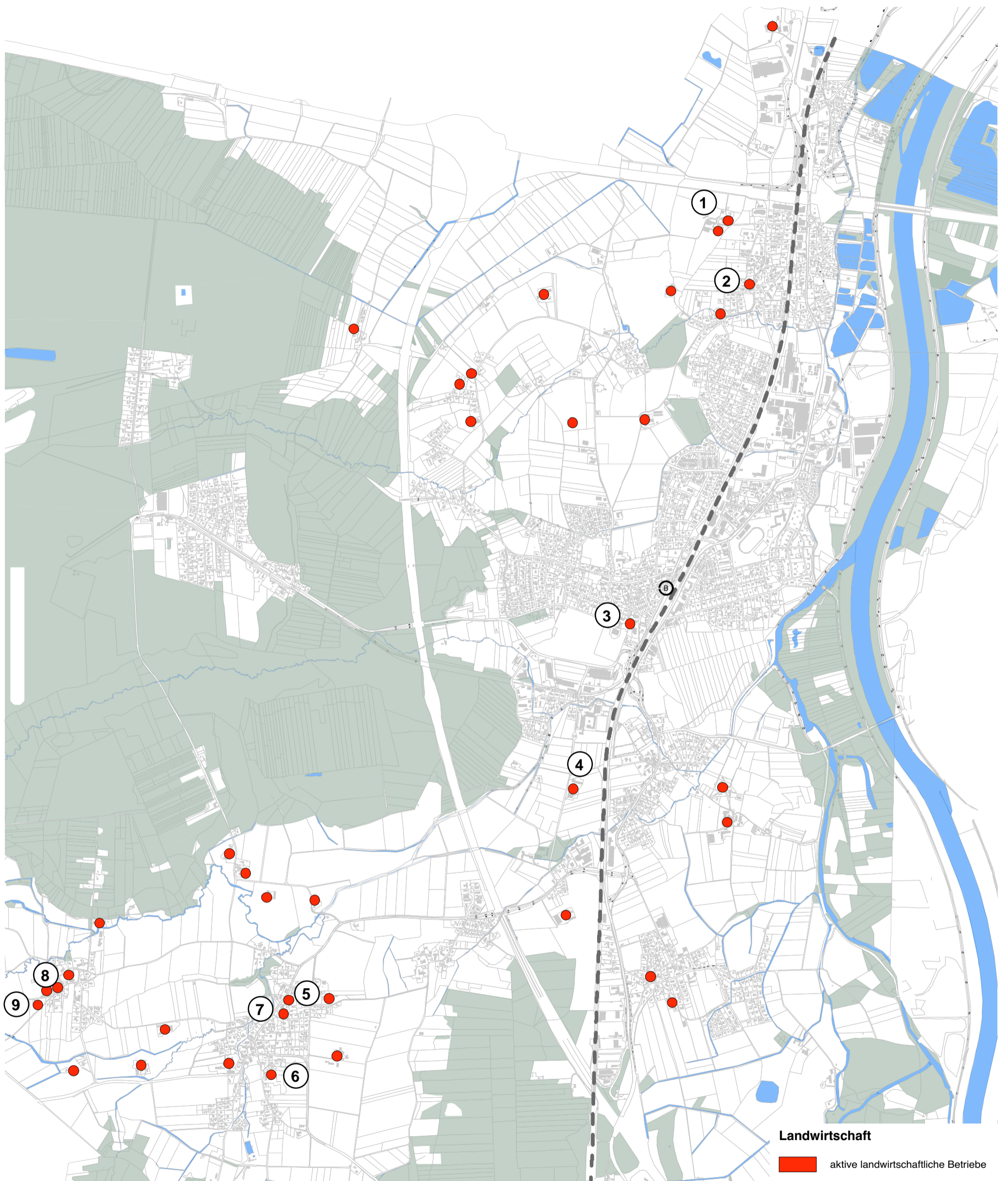
Die Karte zeigt eine Übersicht über die aktiven landwirtschaftlichen Betriebe in der Gemeinde Raubling. Es handelt sich dabei um Betriebe, die ihre Ländereien in einer landwirtschaftlichen Art und Weise bewirtschaften:

- Landwirte mit klassischer Viehhaltung
- Landwirte mit Pferdehaltung
- Landwirte, die nur Jungvieh halten
- Landwirte mit Ackerbau/ Gemüseanbau

Die Betriebe befinden sich v.a. in den Ortsteilen mit Distanz zur Staatsstraße. Sie prägen das Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde, insbesondere, wenn es sich um historische Einfirsthöfe handelt. Die neueren Betriebe sind oft moderne Stallbauten oder andere Lager-/ Scheunenbauten, die wenig mit der ortstypischen Bauweise zu tun haben und auch nicht unbedingt im Siedlungsverband liegen. Da der Strukturwandel in der Landwirtschaft zu einem weiteren Verlust an landwirtschaftlichen Betrieben führen wird, sollten Strategien zur Umnutzung der ortsbildprägenden Gebäude entwickelt werden.

Fotos: Landwirtschaftliche Betriebe im Gemeindegebiet  
Weisel 2017





Karte: Lage landwirtschaftlicher Betriebe im Gemeindegebiet  
 Quelle: Angaben der Gemeinde im Mai/Juni 2017

**Landwirtschaft**  
 aktive landwirtschaftliche Betriebe  
 0 200m 1.000m  
 1:20.000 (im DinA3 - Format)

## Nutzungsverteilung im Gemeindegebiet

Betrachtet man die Gemeinde Raubling hinsichtlich ihrer Nutzungsverteilung, wird deutlich, dass im Hauptort Raubling weder räumlich noch funktional eine eindeutige Ortsmitte vorhanden ist.

Einen räumlichen Schwerpunkt bildet der Bereich Bahnhofstraße westlich der Bahnlinie, wo sich Bahnhof, Rathaus, kleinere Läden und gastronomische Einrichtungen (Gasthof Huber) befinden. Mit dem Edeka Prechtl, Aldi und weiteren Läden sowie Arztpraxen und Dienstleistungen hat sich östlich der Bahnlinie, direkt an der Staatsstraße als weiterer funktionaler Schwerpunkt ein Nahversorgungszentrum entwickelt, das auch Anlaufpunkt für Bewohner aus Brannenburg und Neubeuern ist.

In der Nähe des Ludwigplatzes und der kath. Heilig Kreuz Kirche im nördlichen Teil des eher durch Wohnen geprägten Ortsteils Raubling befinden sich neben zwei Dienstleistern mehrere soziale Einrichtungen (Kirche, Pfarramt mit Bücherrei und kleinem Saal, Kindergarten).

Weitere soziale Einrichtungen konzentrieren sich auf der Ostseite der Staatsstraße in und im Umfeld der Arbeitersiedlung „Im Einfang“ (Grund- und Mittelschule, Kindergarten, Jugendtreff und Bürgertreff mit Sozialstation und Tagespflege).

Eine Besonderheit stellt die zentrale Lage des Sportplatzes dar, daneben befinden sich Sporthalle und Gemeindehalle, ortsbildprägende Gebäude aus dem Jahr.....Der Bau einer weiteren Turnhalle im Umfeld der Schule und des Sportplatzes ist in Planung. Südlich des Ortsteils Raubling liegt das Gymnasium mit regionalem Einzugsgebiet. Weitere Discounter (Lidl, Rossmann, Netto) sowie gastronomische Angebote, Läden und Dienstleistungsangebote liegen linear entlang der Staatsstraße und sind von der Gestaltung der Außenbereiche auf den Autoverkehr ausgerichtet.

Die weitere Ausstattung an sozialer Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Kinderbetreuung) ist räumlich gut auf die Ortsteile verteilt, und damit für die Einwohner leicht erreichbar. Nahversorgung abseits der Staatsstraße existiert nur noch im Ortsteil Großholzhausen und droht in den nächsten Jahren verloren zu gehen.

Ein größerer Teil des produzierenden Gewerbes und der Industrie konzentriert sich rund um die ehemalige Papierfabrik. Die flächenmäßige Ausdehnung des Gebiets hat große Teile des Landschaftsschutzgebietes verdrängt. Die neu errichteten Industriehallen fügen sich von der Maßstäblichkeit nicht in die angrenzende Wohnbebauung ein und bilden eine räumliche Barriere zum Inn. Wegen der Schall- und Geruchemissionen kommt es seit Jahrzehnten zu Konflikten mit den angrenzenden Wohnsiedlungen in Redenfelden und Pfraundorf. Um weitere Konflikte zu vermeiden sollten neben der strengen Überprüfung der Emissionswerte neue Wohnbauentwicklungen im Umkreis des Industriegebietes vermieden werden.

Weitere Gewerbeflächen befinden sich entlang der Staatsstraße v.a. nördlich der Autobahn A8 und im südlichen Bereich Nähe Reischenhart. Problematisch ist die Lage einzelner Betriebe in Nicklheim, Grünthal und Pfraundorf, da durch hohes Transportaufkommen LKW- Verkehr in den Ortsteilen und Wohngebieten entsteht.

## FAZIT/ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Raubling ist zum einen durch den Industriestandort und die bandartige Siedlungsentwicklung entlang der Bahn und der Staatsstraße geprägt, besitzt aber andererseits mit den noch ländlichen Ortsteilen hohe städtebaulichen Qualitäten. Bei der weiteren Entwicklung empfehlen wir die räumliche Qualität entlang der grossen Verkehrsachsen aufzuwerten und die noch vorhandenen räumlichen Zäsuren im Siedlungsband zu sichern und wenn möglich auszubauen. Im Hauptort Raubling wird es kaum möglich sein ein eindeutiges Zentrum zu schaffen, aber die unterschiedlichen funktionalen Schwerpunkte sollten besser miteinander vernetzt und die Sichtbarkeit und Auffindbarkeit des Rathausbereichs durch die Konzentration öffentlicher Einrichtungen in diesem Bereich gestärkt werden. Mit einer moderaten Entwicklung und behutsamen Nachverdichtung der Ortsteile kann der dörfliche Charakter erhalten werden, gleichzeitig sollten aber Strategien für die Sicherung der Nahversorgung entwickelt werden.

Fotos: ortstypische Nutzungen  
Weisel 2017



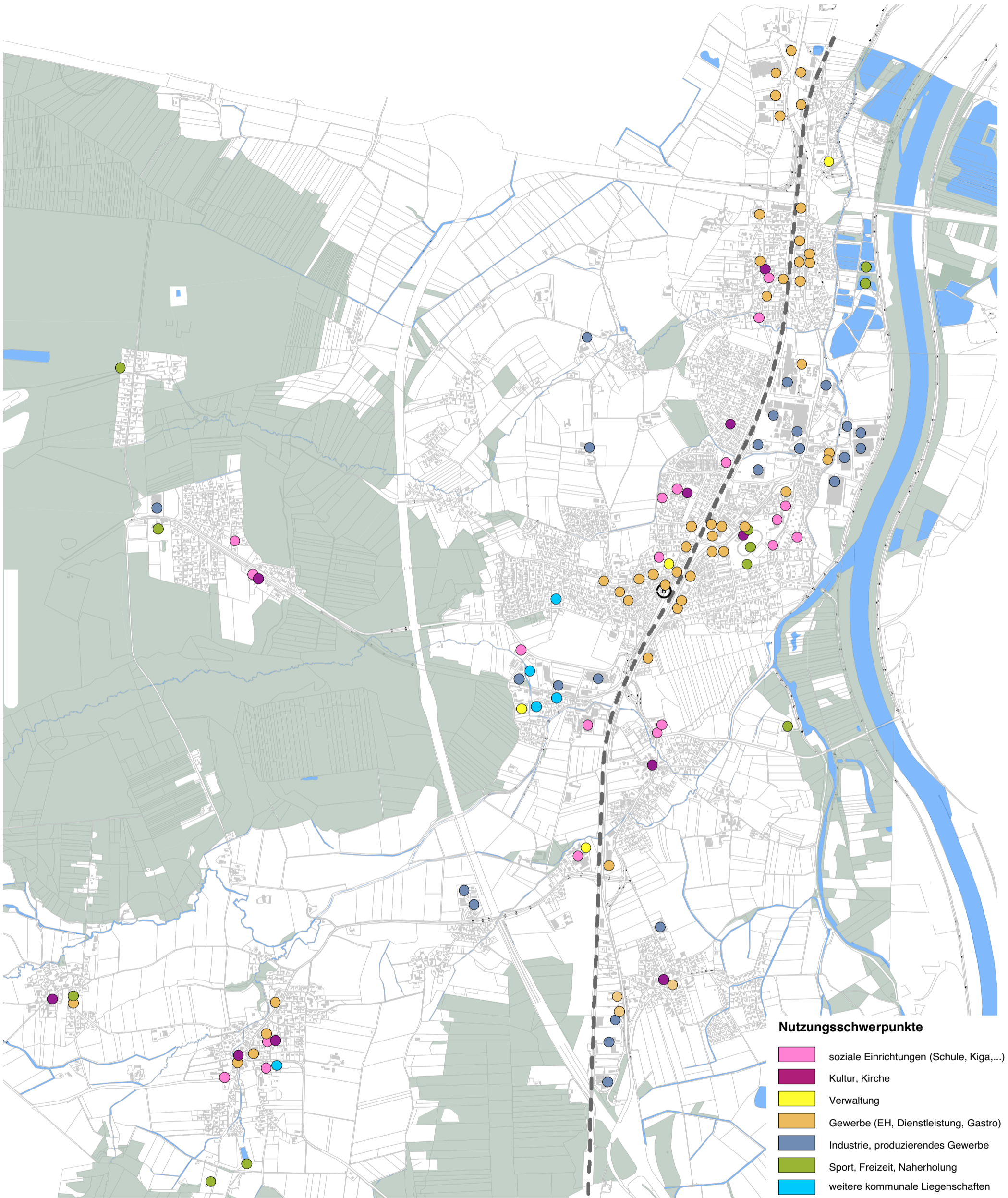
xxx



Nahversorgungszentrum im Umfeld von Edeka Prechtl



Sport- und Gemeindehalle Raubling



Karte: Nutzungsverteilung im Gemeindegebiet  
 Quelle: eigene Erhebungen Mai/Juni 2017

## Flächennutzungsplananalyse

Im Folgenden werden sämtliche Flächenausweisungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans flächenmäßig erfasst. Auf Grundlage aktueller Luftbilder und vor Ort Recherchen wurden Flächenpotentiale über nichtbebaute Flächen erfasst, dargestellt und ausgewertet.

Ziel ist es Flächenpotentiale zu erkennen und gezielt zu nutzen, um so die Siedlungsentwicklung entsprechend der Zielsetzung zu lenken und zu überprüfen. Schwerpunkt der Untersuchung sind die Gebietstypen Allgemeines Wohngebiet, lockere Wohnbauflächen und Dorf-, sowie Mischgebiete. Aufgrund der besonderen Landschaftsstrukturen, welche das Gemeindegebiet einerseits räumlich prägen, ist bereits ein Großteil an Fläche innerhalb der Gemeindegrenze belegt. Zudem gliedern und limitieren die großen Infrastrukturtrassen, die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde.

In den bereits ausgewiesenen Gebietsflächen sind noch einige Potentiale gegeben, welche im Folgenden dargestellt werden, dennoch werden diese mit dem heutigen Bebauungsstandard hinsichtlich der zu erwartenden Bevölkerungsprognosen nicht ausreichend sein. Nachverdichtung und Entwicklung neuer Wohnraumtypologien müssen in zukünftigen Planungen angedacht werden und können einen Teil dazu beitragen.

### ALLGEMEINES WOHNGBIET

Die Untersuchung des FNP und der Luftbilder lässt auf einen Potentialfläche von ca. 100.000m<sup>2</sup> schließen, dies entspricht einem Prozentsatz von 7,68% der gesamten ausgewiesenen Gebietstypenfläche.

Die einzelnen Baulücken sind gleichmäßig über das gesamte Gemeindegebiet verteilt. Es finden sich nur wenige große zusammenhängende Baufelder.

### WOHNBAUFLÄCHEN LOCKER

Die Untersuchung des FNP und der Luftbilder lässt auf einen Potentialfläche von ca. 10.000m<sup>2</sup> schließen, dies entspricht einem Prozentsatz von 7,48% der gesamten ausgewiesenen Gebietstypenfläche.

Dieser Typ findet sich vorrangig in umliegenden Ortsteilen, besonders entlang der A93, welche sich aus kleinen Wehlern entwickelt haben. Diese sind bereits zum Großteil in Bebauungsplänen erfasst.








### DORFGEBIET

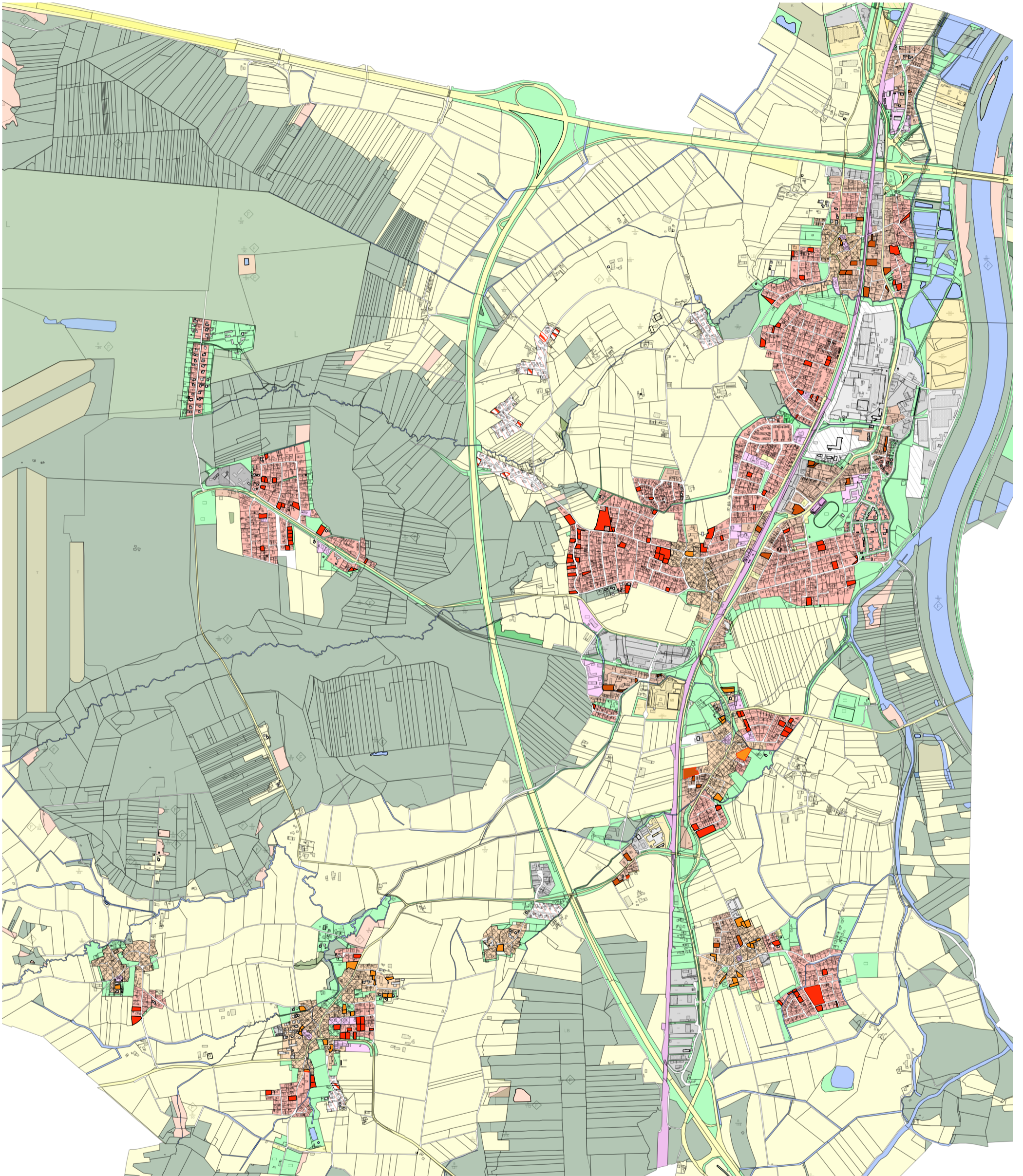
Die Untersuchung des FNP und der Luftbilder lässt auf einen Potentialfläche von ca. 29.000m<sup>2</sup> schließen, dies entspricht einem Prozentsatz von 6,62% der gesamten ausgewiesenen Gebietstypenfläche.

### MISCHGEBIET

Die Untersuchung des FNP und der Luftbilder lässt auf einen Potentialfläche von ca. 29.000m<sup>2</sup> schließen, dies entspricht einem Prozentsatz von 7,17% der gesamten ausgewiesenen Gebietstypenfläche.

Derzeit stehen jedem Einwohner 196m<sup>2</sup> Fläche innerhalb der der ausgewiesenen Wohngebiete zur Verfügung. Wenn man nun von einem derzeitigen Wachstum von 1,2% ausgeht, wird diese Fläche bei gleichbleibenden Platzbedarf in 6 Jahren aufgebraucht sein.

Gebietstyp	Fläche	Prozentanteil vom Projektgebiet	Potentialfläche	kleinste Potentialfläche	größte Potentialfläche	Potentialfläche von Fläche
 Allg. Wohnbaugebiet	1.323.387 m <sup>2</sup>	3,04 %	101.611 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>	7.435 m <sup>2</sup>	7,68 %
 Wohnbauflächen locker	115.002 m <sup>2</sup>	0,12 %	9.729 m <sup>2</sup>	119 m <sup>2</sup>	3.366 m <sup>2</sup>	8,46 %
 Dorfgebiet	434.498 m <sup>2</sup>	1,00 %	28.763 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	3.080 m <sup>2</sup>	6,62 %
 Mischgebiet	401.245 m <sup>2</sup>	0,90 %	28.757 m <sup>2</sup>	407 m <sup>2</sup>	1.388 m <sup>2</sup>	7,17 %
 Gewerbegebiet	318.373 m <sup>2</sup>	0,73 %	-----			
 Industriegebiet	201.422 m <sup>2</sup>	0,46 %	-----			
 Industriegebiet mit Beschränkung	85.215 m <sup>2</sup>	0,20 %	-----			



Karte: Flächennutzungsplan Raubling mit Flächenpotentialen (Ausschnitt);  
Stand 21.11.2016

0 200m 1.000m  
1:20.000 (im DinA3 - Format)



## Wohnformen und Wohnungsgrößen

Der Zensus 2011 hat eine vollständige Wohnstättenerhebung durchgeführt und im Zusammenhang mit der beim Zensus bestehenden Auskunftspflicht auch eine belastbare Übersicht der jeweiligen Eigentumsformen in den Kommunen ermittelt. Auch wenn die Erhebungen bereits sieben Jahre zurück liegen können sie für die Struktur des Wohnungs- und Eigentumsmarktes einen nach wie vor guten Überblick liefern. Schließlich verändern sich diese Strukturen in wenigen Jahren auch nicht wesentlich.

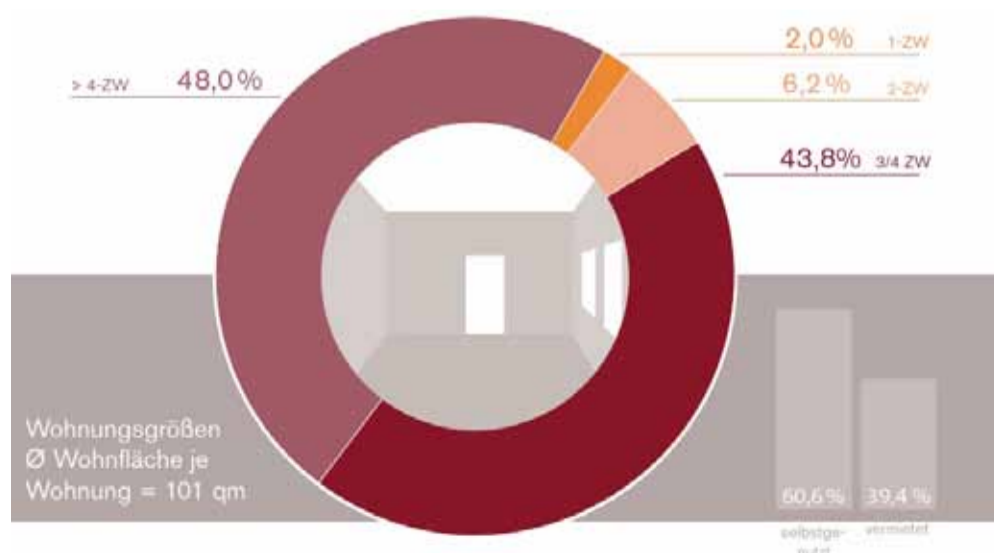
Die im Bereich der städtebaulichen Analyse beschriebene typische polyzentrische Siedlungsstruktur der Gesamtgemeinde Raubling ist auch im Bereich der Wohnformen und Eigentumsverhältnisse wiederzuerkennen. So bestehen in den verdichteteren Ortsmitten der ehemaligen eigenständigen Dorfkern auch mal mehrgeschossige Gebäude mit mehr als einer Wohnung. Diesem Bereich des Geschosswohnungsbaus respektive Mehrfamilienhaus werden in Raubling gut 13 Prozent der insgesamt 2943 erfassten Wohngebäude zugeschrieben. 21 Prozent entfallen auf Wohngebäude mit zwei Wohnungen und der größte Anteil – rund 66 Prozent – entfällt auf Einfamilienhäuser.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 101 qm Wohnfläche. Knapp 50 % der Wohnungen (dazu zählen auch die Einfamilienhäuser = Gebäude mit einer Wohnung) haben mehr als vier Zimmer. Kleine Ein- und Zweizimmerwohnungen gibt es nur sehr untergeordnet (zwei respektive sechs Prozent). Bemerkenswert ist, dass trotz dieser für eine Gemeinde im ländlichen Verdichtungsraum eines Oberzentrums recht typischen Zusammensetzung der Wohnformen noch ein vergleichsweise großer Mietmarkt besteht. Nach Angaben des Zensus 2011 waren knapp 40 Prozent aller Wohnungen vermietet.



### 2.943 Wohngebäude

davon mit



## Grünstrukturen und Kulturlandschaft

### BESTANDSANALYSE

Die prägendsten Landschaftsstrukturen des Gemeindegebiets sind die großen Waldflächen im Westen und Süden, sowie der Inn mit seinen Auen entlang der östlichen Gemeindegrenze. Innerhalb dieser Gliederung fügen sich Bebauung und landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen ein.

#### Waldflächen

Mehr als ein Drittel des Gemeindegebiets wird von Wald bedeckt. Seit den 1980er Jahren wurden diese Flächen um ca. 150ha erweitert.

#### Kulturlandschaft und Landwirtschaft

Der Begriff Kulturlandschaft bezeichnet eine vom Menschen dauerhaft geprägte Landschaft. Die Anzahl der Flächen von Grün- und Ackerland ist seit mehreren Jahrzehnten rückläufig. Seit 1980 ist ein Rückgang um ca. 10% zu verzeichnen. Heute sind ca. 40% der Gemeindeflächen landwirtschaftlicher Bewirtschaftung zugewiesen (Bay. Landesamt für Statistik, S.13). Die bewirtschafteten Felder sind vorrangig Grünlandflächen (80%), wodurch sich eine überwiegend offene und weiträumige Feldstruktur ergibt, die vielfältige Blickbeziehungen in die Landschaft ermöglicht.

### ENTWICKLUNGEN

Die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe ist ebenfalls rückläufig. Seit 1999 hat sich die Zahl des produzierenden Gewerbes im landwirtschaftlichen Sektor beinahe halbiert. Hierbei lässt sich erkennen, dass besonders kleinere Betriebe aus diesem Wirtschaftssektor verschwunden sind, wohingegen Großbetriebe zunehmen (ebda.; S. 14). Ähnliche Entwicklungen lassen sich aus landesweiten Statistiken ablesen. Damit einhergehend ist die umliegende Landschaft einem kontinuierlichen Wandel unterzogen.

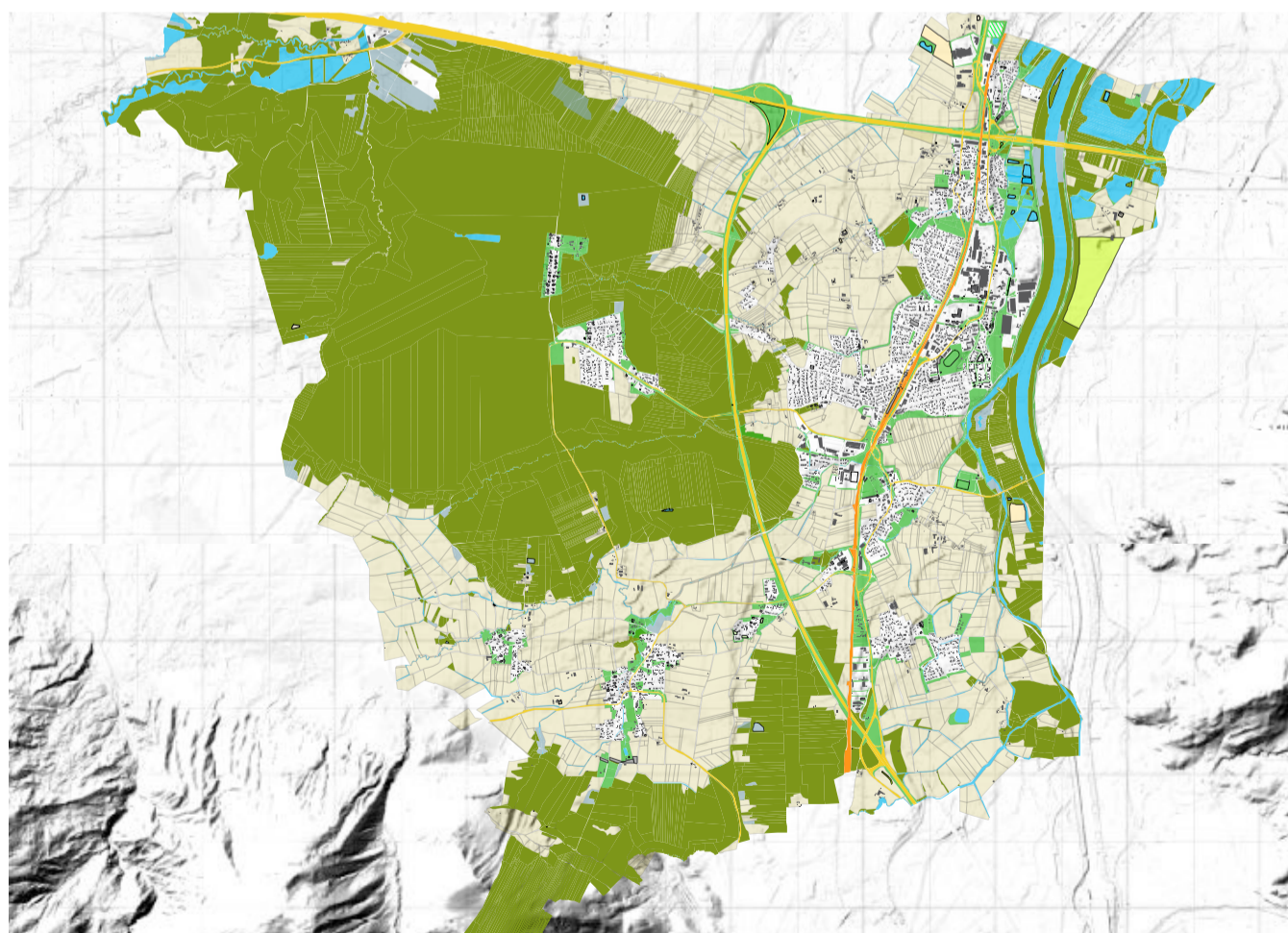
### BEWERTUNG

Der Anbau von Silomais, als Futtergrundlage für Vieh und als Biogassubstrat, hat die bayerische Landschaft in den letzten Jahren deutlich geprägt. Diese Veränderungen lassen sich auch aus den statistischen Erhebungen für die Gemeinde Raubling entnehmen. Von den ca. 200ha Ackerland sind beinahe 55% der Flächen mit Silomais belegt (Bay. Landesamt für Statistik S.13). Monokulturen tragen zu einer Verarmung sowohl innerhalb der Tier- und Pflanzenwelt bei, sowie zum Rückgang eines differenzierten Landschaftsbildes. Dieser Verlust wird auch innerhalb der Gemeinde Raubling sichtbar.

#### Legende

##### Landschaftsstrukturen

	Wald
	Grünflächen
	Recultivierung
	landwirt. Flächen
	Gewässer
	Feuchtwiesen
	Straßen
	Bahn



Karte: Landschaftsstrukturen, maßstabslos

## Schutzgebiete, Arten- und Biotopschutz

Die bereits erwähnten großflächigen Landschaftsteile bilden wichtige Grundlagen für die verschiedenen Lebensräume und Standorte von Tieren und Pflanzen.

### BESTANDSSITUATION UND BEWERTUNG

Eines der bedeutendsten Biotope und Strukturelemente ist das Raublinger Stammbeckenmoor, welches sich aus mehreren Filzen (bayr. für Hochmoor) zusammensetzt und im westlichen Teil des Gemeindegebiets liegt. Seine Größe, welche über die Gemeindegrenzen hinausreicht, liegt bei ca. 43km<sup>2</sup>.

Zwischen 1800 und 2005 wurde hier Torf abgebaut. Von 2005 bis 2010 wurden innerhalb des gesamten Moores 11km<sup>2</sup> Fläche renaturiert (vgl. life-rostam.de).

Ebenso wie das Moor ist der Inn mit seinen Auen ein wichtiges Landschaftselement für vielschichtige und bedeutende Lebensräume und trägt zu einer erhöhten Artenvielfalt bei. Obwohl der Fluss eine starke anthropogene Prägung aufweist, finden sich auch hier wertvolle und vielfältige Naturräume, die besonderen Schutz erfahren. Das Wasserwirtschaftsamt arbeitet mit stetigen Maßnahmen daraufhin die ursprünglichen Merkmale und die einstige Breite des Flusses wiederherzustellen (vgl. wwa-ro.bayern.de).









### BEDEUTUNG FÜR RAUBLING

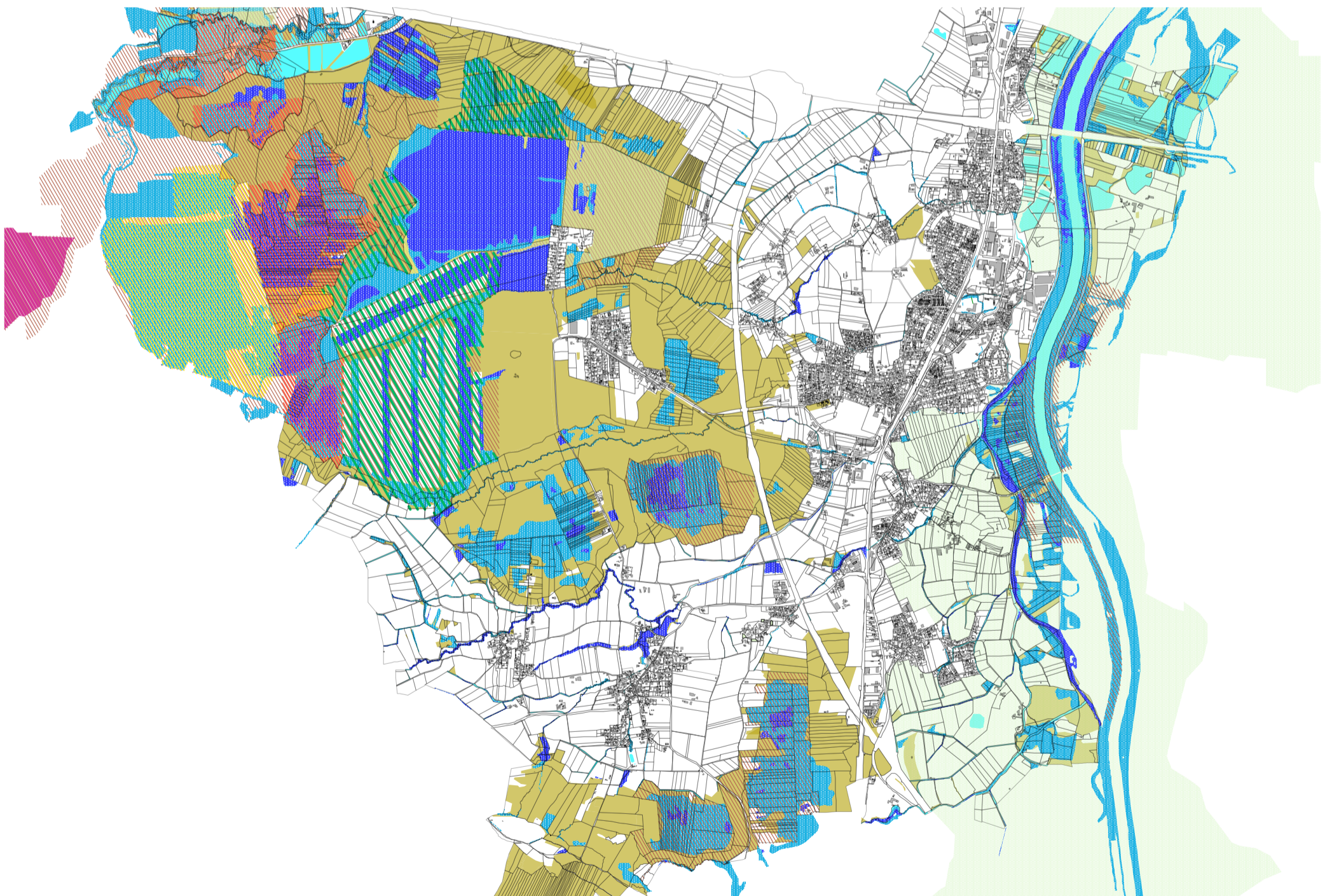
Zunehmend gewinnen naheliegende naturräumliche Naherholungsgebiete für den alltäglichen Ausgleich verstärkt an Bedeutung. In einem ausgewogenen Bedarfsgefüge können sie als Zeiger einer gesteigerten Lebensqualität fungieren. Sie sind ein wichtiges Kulturgut und Grundlage eines resilienten Lebensraums für Mensch und Tier.

Die Förderung der räumlichen Vernetzung natürlicher Lebensräume von Tier- und Pflanzengesellschaften muss verstärkt in den Fokus zukünftiger Planungen integriert werden.

#### Legende

##### Arten- und Biotope

	Biotopfläche
	nachrichtl. übernom. Biotop
	Landschaftsschutzgebiet
	gepl. Landschaftsschutzgebiet
	Naturschutzgebiet
	gepl. Naturschutzgebiet
	FFH-Gebiet
	Ökoflächenkataster
	Wald
	Gewässer



Karte: Biotop- und Artenschutzgebiete im Gemeindegebiet

0 400m 2.000m

1:40.000 (im DinA3 - Format)

## **Landschaftsstrukturen und große Infrastrukturen**

### **BESTANDSSITUATION**

Aufgrund der vorangegangenen Untersuchung der großräumlichen Landschaftsstrukturen zeigt sich, dass Siedlungsgebiete, Autobahnschneisen, sowie bewirtschaftete Acker- und Grünlandflächen zum Teil weiträumige Korridore bilden. Dadurch fungieren sie als räumliche Barrieren der Ost-West Beziehung des übergeordneten Landschaftsgefüges. Dies führt zu Einschränkungen des habituellen Austauschprinzips von Flora und Fauna. Um weiterhin eine Arten- und Lebensraumvielfalt zu gewährleisten ist die Förderung eines Biotopverbundsystems von besonderer Bedeutung für die Erhaltung und Weiterentwicklung der bestehenden natürlichen Lebensräume. Hierbei ist nicht allein die Erhaltung von wertvollen naturnahen Raumstrukturen ausschlaggebend, sondern ebenso die Vernetzung zwischen diesen Raumeinheiten (vgl. arl-net.de).

### **BEWERTUNG**

Die Autobahn A93 Richtung Kufstein unterteilt das Gemeindegebiet klar in eine Ost- und Westhälfte und trennt die großflächigen Waldbiotope von den Natur- und Landschaftsschutzgebieten entlang des Inns. Eine stärkere Grünraumvernetzung zwischen Ost und West würde nicht nur eine wertvolle landschaftliche Verzahnung nach sich ziehen, sondern ebenso die räumliche Einheit des Gemeindegebiets fördern.

### **BEDEUTUNG FÜR RAUBLING**

Der kontinuierliche Ausbau von Infrastrukturen beeinträchtigt zunehmend den menschlichen Lebensraum. Trotz der damit einhergehenden Steigerung von Mobilitätskapazitäten treten die Auswirkungen dieser Entwicklungen innerhalb des Ortsbildes in Form von baulichem Lärmschutzmaßnahmen verstärkt in den Vordergrund: Schallschutzwänden entlang der Bahnlinien, Erdwälle zwischen Einfamilienhäusern und vielbefahrenen Straßen. Dies beeinträchtigt das Ortsbild. Der anhaltend hohe Schwerlastverkehr auf den Hauptverkehrsstraßen innerhalb der Ortsteile mindert die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum für Fußgänger und Radfahrer.

## **Bahnquerungen und Lärmschutz Ortsteil Raubling/Pfrauendorf**

Die Bahngleise teilen das bauliche Kerngebiet der Gemeinde Raubling in zwei Hälften. Innerhalb des Ortsteils Raublings gibt es lediglich zwei Unterführungen. Die Bahngleise werden in diesem Bereich fast vollständig auf beiden Seiten von Lärmschutzwänden begleitet. Im Ortsteil Pfrauendorf gibt es einen beschränkten Bahnübergang und größtenteils bauliche Lärmschutzmaßnahmen.

An der nördlichen Gemeindegrenze wird die Bahn über die Rosenheimerstraße geführt. Südlich des Ortsteils Raubling springt die Bahnhofsstraße über den Gleisstrang.



Bahnbrücke über Rosenheimerstraße

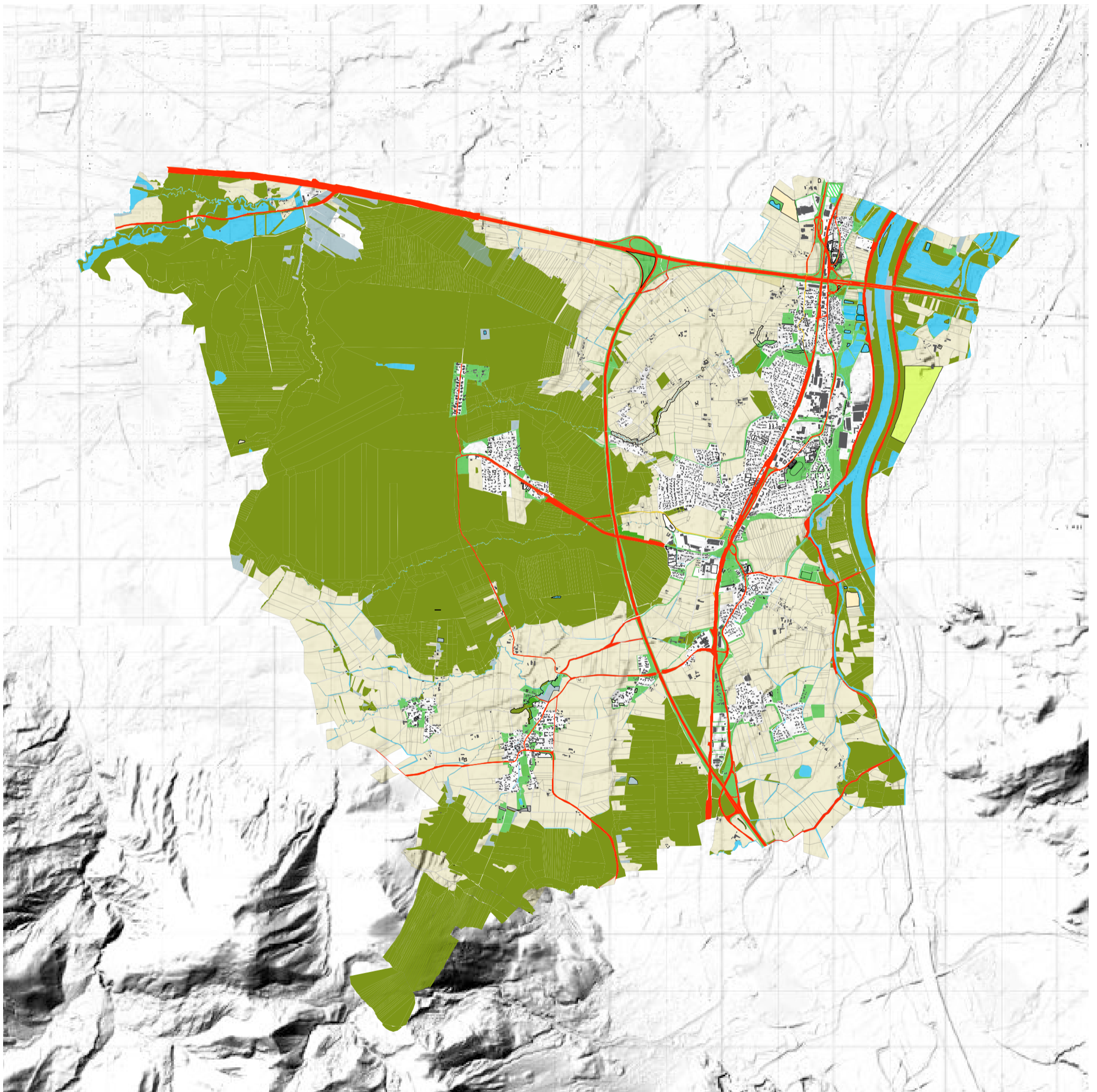


beschränkter Bahnübergang und Lärmschutzwall

**Legende**

Landschaft + räuml. Barrieren

- Wald
- Grünflächen
- Recultivierung
- landwirt. Flächen
- Gewässer
- Feuchtwiesen
- Verkehrsstrassen



Karte: Landschaftsstrukturen mit räumlichen Barrieren

0 400m 2.000m 1:40.000 (im DinA3 - Format)



Parkplatz Prechtl



Ausbau Autobahn A93



Papierfabrik an der Rosenheimerstraße

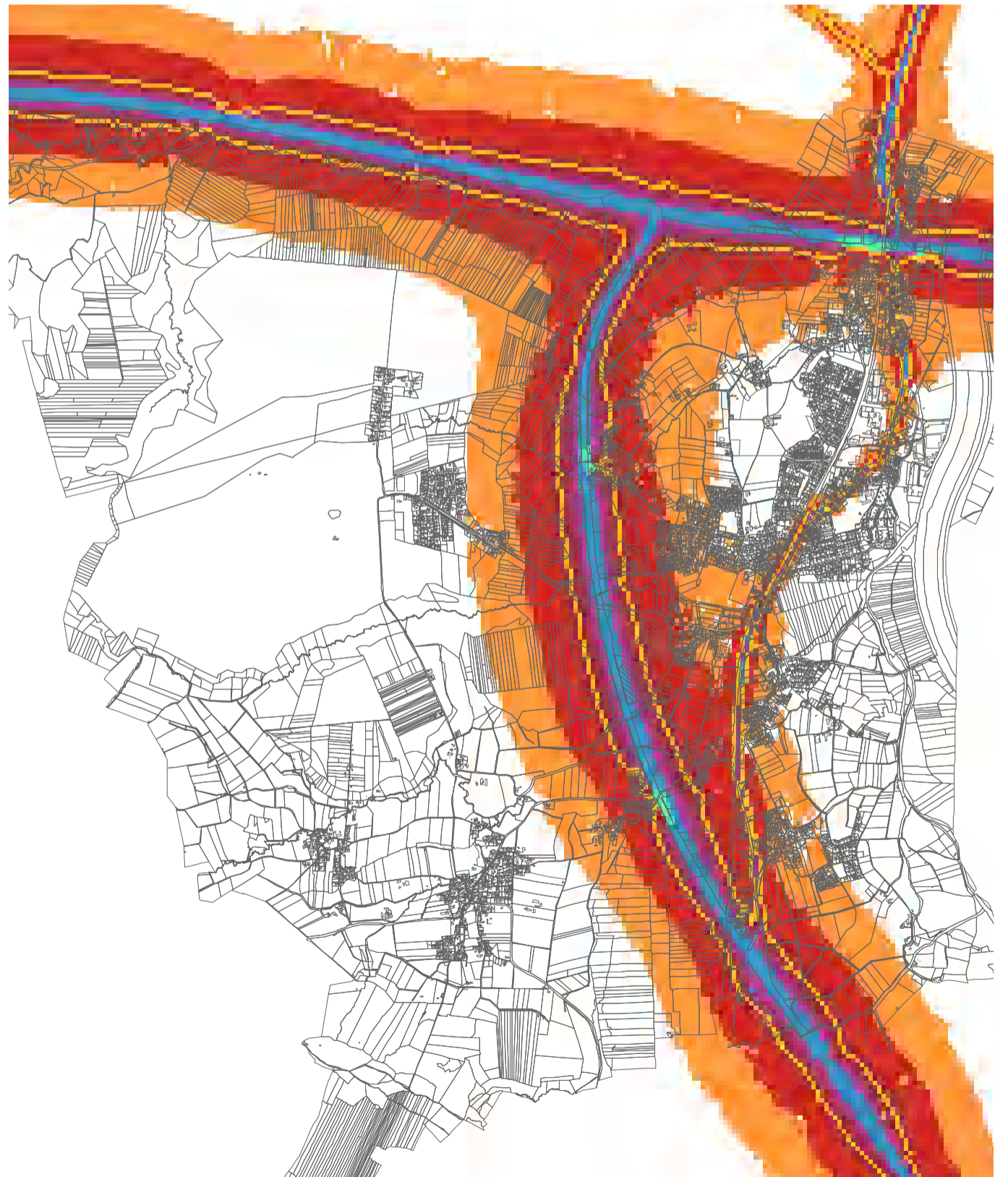
## Lärm und Emissionen

### VORRANGEGANGENE UNTERSUCHUNGEN, BESTANDSANALYSE LÄRM

Das Büro Möhler und Partner, aus München, untersuchte bereits 2010 die Lärmbelastung im Ortsteil Raubling. Mehr als 100 Einwohner im Gemeindegebiet sind tagsüber von einem Lärmpegel von mehr als 70 Dezibel (dBA) betroffen. Dies entspricht etwa dem Betriebsgeräusch eines Staubsaugers oder Haartrockners. Während der Nacht werden rund 680 Einwohner mit mehr als 60 Dezibel (Rasenmäher in zehn Meter Entfernung) beschallt. Davon beklagen 280 Einwohner den Straßen- und etwa 400 den Bahnverkehrslärm (ru/OVB, 2010)

### BESTANDSANALYSE EMISSIONEN

Neben Lärm spielt die räumliche Nähe von Industrie und Wohnbebauung im Ortsteil Raubling eine wichtige Rolle. Zusätzlich zu Lärm und Schwerlastverkehr sind unangenehme Geruchsentwicklungen, hohe Ansammlungen von Fliegen und Insekten und die damit einhergehende Verwendung von Insektiziden, sowie der Ausstoß von Mikroplastik zu nennen. Auf Grund der langen geschichtlichen Verbindung der Gemeinde mit der Papierfabrik wurden bereits Ablagerungen von Altlasten in den angrenzenden Freiflächen festgestellt, sowie unsachgemäßer Umgang mit Sondermüll in der Vergangenheit von der Gemeinde dokumentiert.



Karte: Lärmbelastung Verkehr

0 400m 2.000m

1:40.000 (im DinA3 - Format)

## Legende

### Lärmbelastungen

	über 55-60 dB(A)
	über 60-65 dB(A)
	über 65-70 dB(A)
	über 70-75 dB(A)
	über 75 dB(A)

## Freizeit, Tourismus, Naherholung

### BESTANDSANALYSE

Das Zusammenspiel von Alpen, Baggerseen und Auenwälder bietet den Bewohnern der Gemeinde Raubling ein weites Spektrum an Naherholungsmöglichkeiten in nächster Nähe. Zahlreiche Wander- und Fahrradwege verknüpfen die abwechslungsreiche Landschaft und schaffen ein grundlegendes Erholungsangebot. Die Alpen sind sowohl im Winter, als auch im Sommer ein besonderer Freizeitmagnet.

Entlang des Inns finden sich zahlreiche Baggerseen, die zum Baden genutzt werden, zusätzlich gibt es das Freibad in Großholzhausen und Strandbäder in Neubeuern, Nussdorf und Brannenburg. Im Zuge der Renaturierung des Moorkomplexes im Westen Raublings, wurde das Angebot an Wanderwegen, Informationsstandorten und -veranstaltungen ausgeweitet, dadurch wurde die Bedeutung des Naturraumes als touristischer Anziehungspunkt erhöht.










Rosenheim, als nördliches Oberzentrum in unmittelbarer Nähe, verfügt ganzjährig, über viele kulturelle Veranstaltungen und Einrichtungen. Zusätzlich finden sich mehrere Baudenkmäler in den umliegenden Gemeinden, die von kultureller und architektonischer Bedeutung sind; hierbei sind zu nennen das Schloss Neubeuern, Schloss Brannenburg, sowie die Wallfahrtskirche Hl. Kreuz bei Westerndorf.

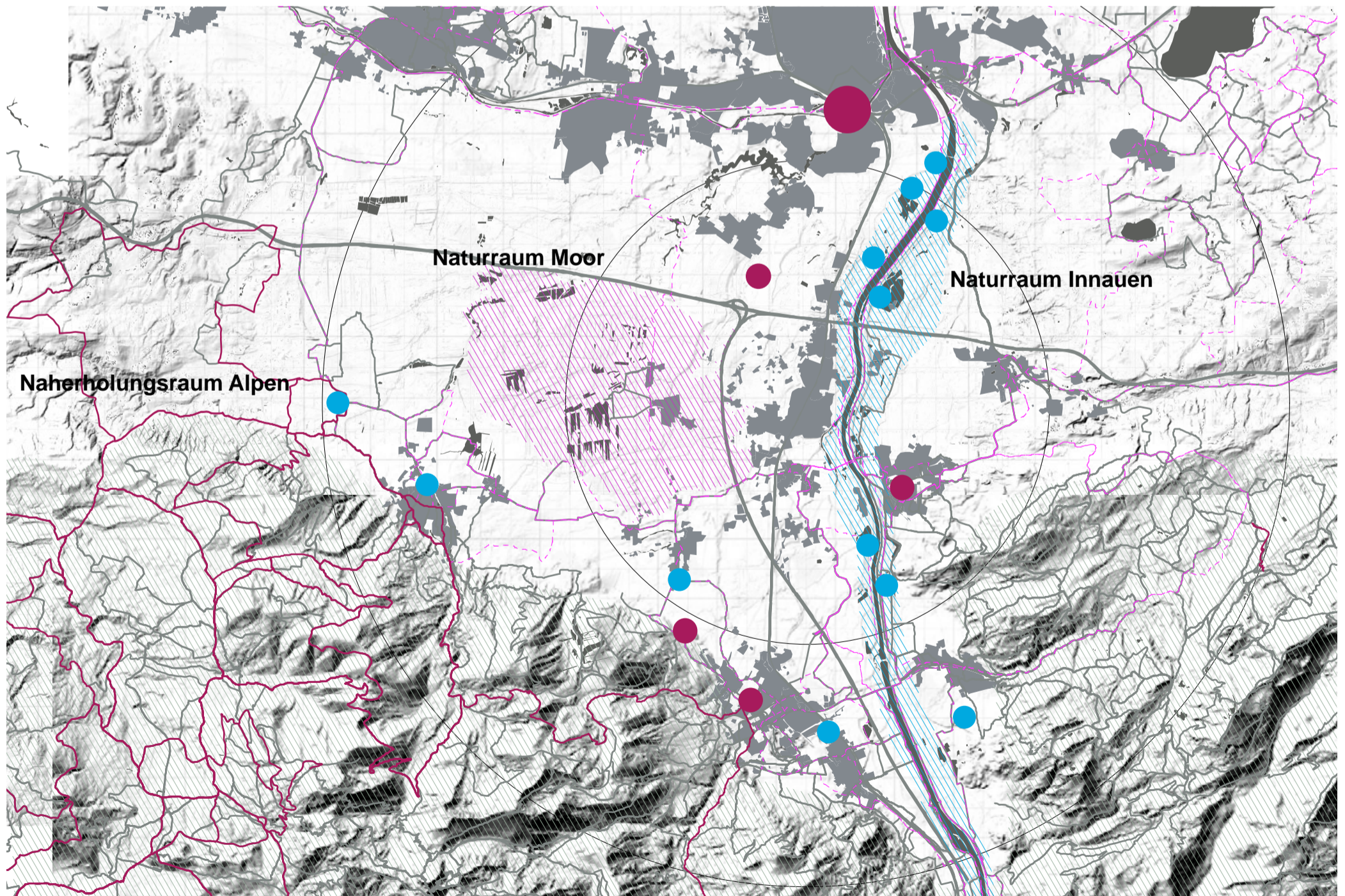
### BEDEUTUNG FÜR RAUBLING, BEWERTUNG

Auf Grund dieser hohen Anzahl von Naherholungsräumen und -möglichkeiten, sowie der guten Erschließung, ist für die Bewohner von Raubling eine hohe Lebensqualität zu verzeichnen. Die Gemeinde vermeidet es explizit verstärkt im touristischen Sektor aktiv zu werden, um die einzigartigen Raumqualitäten den Bürgern Raublings vorzubehalten.

#### Legende

##### Tourismus

-  Gewässer
-  Naturraum Alpen
-  Naturraum Inn
-  Naturraum Moor
-  Radwege
-  Mountainbikewege
-  Wanderwege
-  Frei-/Strandbäder
-  kulturelle Zentren



Karte: Freizeit und Naherholung

0 1km 5km 1:100.000 (im DinA3 - Format)

### 3.3 ANALYSE VERKEHR

#### Vorhandene Planungsgrundlagen

Die Verkehrsentwicklung auf klassifizierten Straßen der Gemeinde Raubling wurde anhand der Erhebungsergebnisse des Bayrischen Straßeninformationssystems (BAYSIS) analysiert. Diese Daten wurden alle fünf Jahre zwischen 1990 und 2015 erhoben und bilden sowohl den Pkw-Verkehr als auch den Schwerlastverkehr ab.

Die höchste Verkehrsbelastung wurde auf der St2363 nördlich der A8 (Zählstelle Nr. 1) gemessen. Hier kam es 2010 zu einer Streckenbelastung von 42.465 Fahrzeugen pro Tag. Erstaunlich ist der plötzliche Anstieg zwischen 2005 und 2010. Da der Wert für 2015 weit niedriger liegt, ist es wahrscheinlich, dass es sich hier um einen Ausreißer im Datensatz handelt. Fest steht jedoch, dass die Belastung hier im Vergleich mit den anderen Zählstellen mit Abstand am höchsten ist. Dies deckt sich auch mit den Daten der eigenen Verkehrszählung.

Auch der Abschnitt südlich der A8 (Zählstelle Nr. 2) ist vergleichsweise stark frequentiert. Hier zeigt sich ein Anstieg der täglichen Streckenbelastung in den letzten Jahren von 13.409 auf 15.752 Kfz. Einen deutlichen Rückgang verzeichnete die Neue Kreisstraße (Zählstelle Nr. 9). Hier ging die Streckenbelastung zwischen 1990 und 2015 um etwa 40% zurück.

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der Entwicklung des Schwerverkehrs. Auch hier ist die Belastung an den beiden ersten Zählstellen der Rosenheimer Straße um die Autobahnauffahrt der A8 mit Abstand am höchsten. Dies ergibt sich vermutlich auch dadurch, dass der Anschluss der Autobahn auch den Rosenheimer Schwerverkehr abwickelt. Die maximale Belastung lag hier im Jahr 2010 bei etwa 2.500 Fahrzeugen pro Tag. 2015 geht der Wert leicht zurück.

Während die Schwerverkehrsbelastung in Reischenhart, an der St2089 westlich von Großholzhausen und der Neuen Kreisstraße östlich der Kufsteiner Straße relativ konstant blieb, verringerte sich der Wert auf der RO7 östlich von Kirchdorf und an der Neuen Kreisstraße östlich der A93 seit 2000 erheblich.

Aus den Pendlerdaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Oberbayern lässt sich erkennen, dass erwartungsgemäß mehr Raublinger in die Bereiche Rosenheim, München Land/München Stadt, Rohrdorf und Bad Aibling aus- als einpendeln. Demgegenüber überwiegen die Einpendler aus Kolbermoor, Oberaudorf, Traunstein und Bad Feilnbach nach Raubling (Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit).

Im Zuge der Analyse zeigte sich, dass folgende Projekte und Entwicklungen die Verkehrssituation der Gemeinde verändern werden, jedoch mit unterschiedlichen Konsequenzen:

- Veränderung der Bahntrasse im Zuge der Optimierung des Nordzulaufs zum Brenner Basistunnel
- Generelle Wohnbauentwicklung
- Interkommunales Gewerbegebiet Raubling/Rosenheim (Hochstraß)
- Mögliche Erweiterung der Firma BTK in Nicklheim
- Erweiterung der Firma Krones AG
- Umbau der Sporthalle Raubling bzw. Erweiterungsbau

#### Bestandsaufnahme & Analyse Verkehr

Die oberbayrische Gemeinde Raubling liegt im Landkreis Rosenheim im Südosten des Inntaldreiecks und damit an einem zentralen Verkehrsknotenpunkt. Sie wird weitgehend im Norden von der A8 und im Osten vom Inn begrenzt. Die A93 trennt einige Ortsteile vom restlichen Gemeindegebiet im Osten der Autobahn.

Die überregionale Anbindung für den **motorisierten Verkehr** ist in drei Richtungen gegeben. Über den Autobahnanschluss in Pfraundorf ist Raubling über die A8 mit Salzburg bzw. München verbunden. Die Anbindung nach Süden Richtung Kufstein, Öster-

#### Verkehrsentwicklung

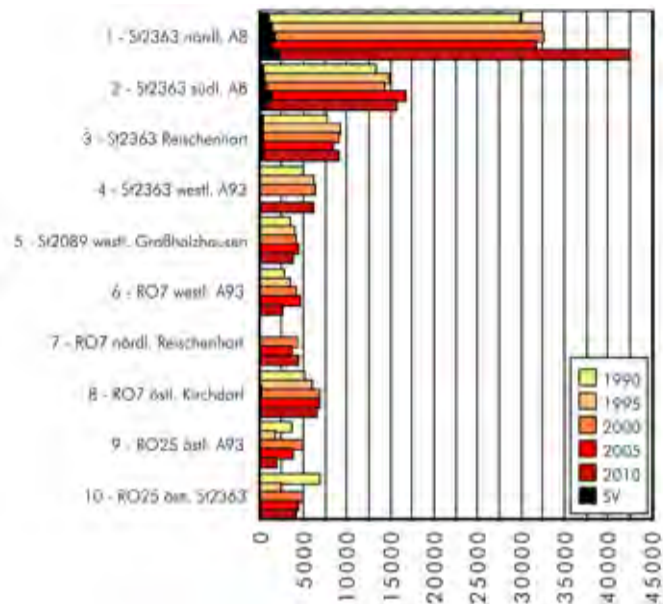


Tabelle: PKW Verkehrsentwicklung 1990 – 2015 in Raubling (Fahrzeuge pro Tag)

#### Pendlerströme

#### Verkehrsrelevante Entwicklungen und Infrastrukturprojekte

#### Lage im Raum & verkehrliche Anbindung

reich und Italien kann entweder über das Inntaldreieck im Nordwesten der Gemeinde oder über den Anschluss Reichenhart der A93 erfolgen. Neben diesen überörtlichen Anbindungen gibt es eine Reihe von **regionalen Verbindungen** in die Nachbarstädte und -gemeinden. Die B15 führt nach Norden Richtung Rosenheim und Wasserburg. Die Nachbargemeinde Neubeuern liegt östlich des Inns und ist über Kirchdorf erreichbar, von wo aus die St2359 Richtung Nußdorf am Inn führt. Im Westen führt die St2089 in die Nachbargemeinde Bad Feilnbach. Die Gemeinde Brannenburg liegt im Süden von Raubling und kann über die St2363 erreicht werden.

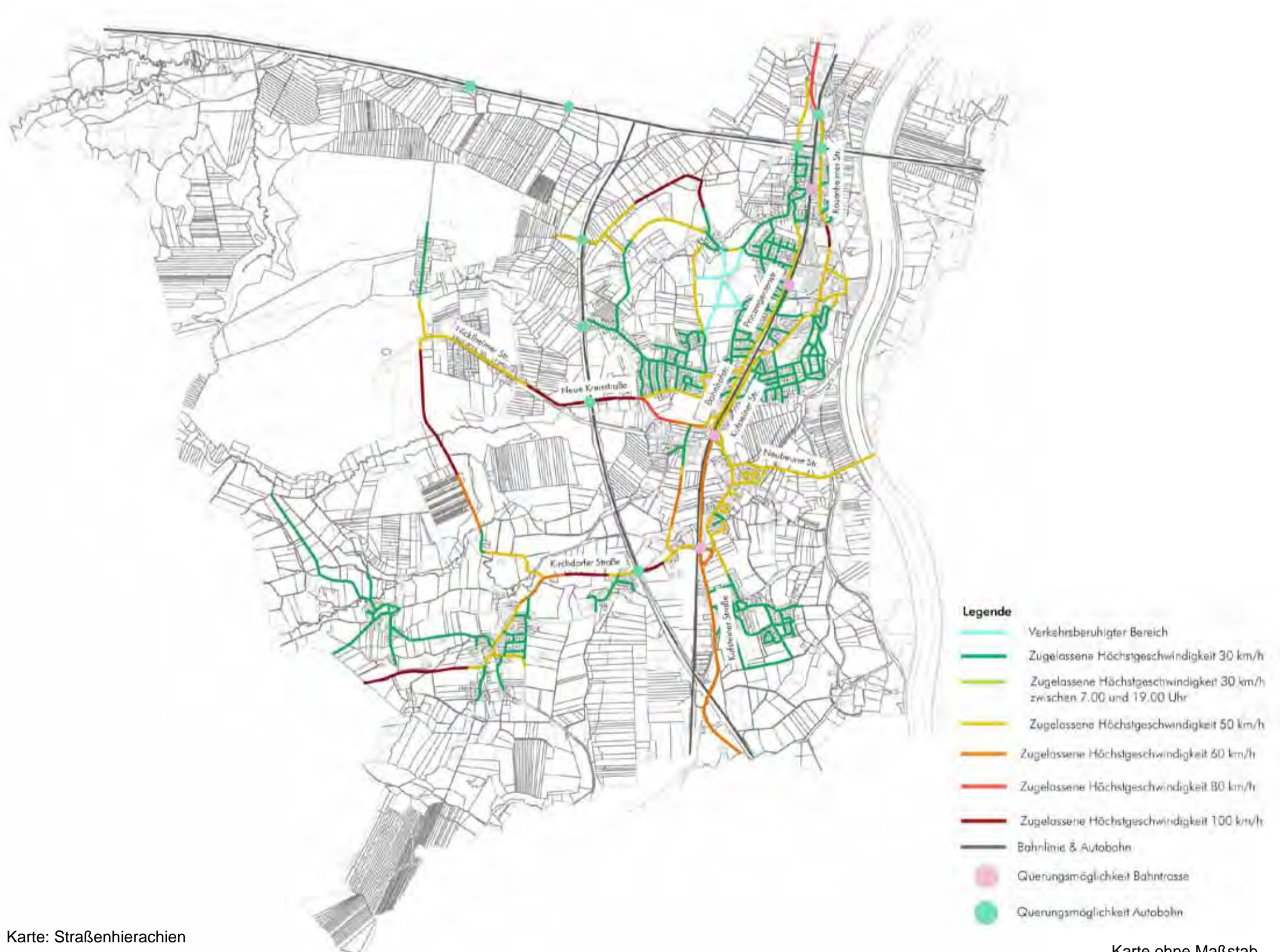
Durch den Bahnhof Raubling ist die Gemeinde zudem an das überregionale **Schiennetz** angeschlossen: Die Anbindung nach Süden erfolgt über Brannenburg, Flintsbach, Oberaudorf und Kiefersfelden nach Kufstein und wird zwischen 6.00 – 7.30 Uhr sowie zwischen 17.00 und 19.30 Uhr im Halbstundentakt, dazwischen stündlich angeboten. Die letzte Bahn fährt um 23.41 Uhr.

Nach Nordwesten führt die Bahnstrecke über Rosenheim, Großkarolinenfeld, Ostermünchen, Aßling, Grafing und München Ost nach München Hauptbahnhof. Diese Verbindung besteht zwischen 6.00 – 8.30 Uhr im Halbstundentakt, danach stündlich bis 19.30 Uhr. Zudem gibt es mehrere Abend- bzw. Nachtverbindung nach Rosenheim.

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch sechs verschiedene Busanbindungen innerhalb der Gemeinde und in die Nachbargemeinden ergänzt. Für Schwerbehinderte und BürgerInnen ab 70 Jahren gibt es die Möglichkeit, innerhalb der gesamten Gemeinde ein Ruftaxi gegen Gebühr zu nutzen.



Foto: Blick von der Breiteicher Brücke auf die A8 in Richtung Osten



Karte: Straßenhierarchien

Karte ohne Maßstab

## Motorisierter Verkehr

Das Gemeindegebiet umfasst unterschiedliche verkehrliche Zonen, die von verkehrsberuhigten Anwohnerbereichen über Zone 30-Gebieten, Hauptverkehrsachsen mit Tempo 50 und mehr bis hin zu Autobahnstrecken ohne Geschwindigkeitsbegrenzung reichen und sich beim Ausbauzustand teilweise erheblich unterscheiden.

Die Wohngebiete mit Zone 30-Regelung befinden sich vor allem in Pfraundorf und Redenfelden sowie in Kirchdorf. Im Straßenraum gibt es oft keine separaten Fußwege, selbst auf stärker befahrenen Sammelstraßen (z.B. Hoppenbichlstraße).

Die St2363 (Rosenheimer bzw. Kufsteiner Straße) ist die Hauptverkehrsachse der Gemeinde und ist größtenteils für den motorisierten Verkehr sehr gut ausgebaut (Straßenbelag, Bodenmarkierung und Beschilderung). Sie führt von der Autobahnausfahrt der A8 in Pfraundorf bis zur südlichen Grenze der Gemeinde kurz nach dem Autobahnanschluss der A93 in Reischenhart. Zwischen Redenfelden und Kirchdorf verläuft die Prinzregenten- bzw. Bahnhofstraße weitgehend parallel dazu. Sie befindet sich in einem etwas schlechteren Ausbauzustand, insbesondere die Bodenmarkierungen sind deutlich in die Jahre gekommen. Zwischen den beiden Achsen befindet sich die Bahntrasse, die sich von Norden nach Süden durch das Gemeindegebiet zieht und damit eine erhebliche verkehrliche Barriere darstellt. Die beiden Seiten östlich und westlich der Bahn sind derzeit durch fünf Bahnkreuzungspunkte verbunden: den ebenerdigen Bahnübergang in Pfraundorf an der Hoppenbichlstraße, die Bahnunterführung an der Prinzregentenstraße/Am Baumgarten, die einspurige Unterführung an der Bahnhofstraße sowie die Bahnüberführungen auf Höhe der Neuen Kreisstraße und der Kirchdorfer Straße. Die Bahnunterführung ist derzeit nur einspurig befahrbar, was den Verkehrsfluss deutlich behindert. Die Gemeinde plant jedoch, die Unterführung auf zwei Fahrspuren zu verbreitern.



Foto: Kundenparkplatz Prechtl/ Aldi an der Bahnhofstraße

## Parken

Die Gemeinde verfügt über eine Vielzahl an öffentlichen, weitgehend unbeschränkten und kostenlosen Stellplätzen im Straßenraum. Diese befinden sich überwiegend entlang der Hauptverkehrsstraßen (Rosenheimer/Kufsteiner Straße, Bahnhof-/Prinzregentenstraße, Poststraße). Die Einzelhandelsstandorte mit hoher Besucherfluktuation entlang der Staatsstraße (Lidl, Prechtl, Aldi, Rossmann, Netto etc.) verfügen ebenfalls über großflächige Parkplätze für die Kundennutzung. Zudem gibt es größere öffentlich nutzbare und kostenlose Parkflächen an der Sporthalle in der Wendelsteinstraße oder am P+R Parkplatz am Bahnhof westlich der Bahngleise. In den Wohngebieten ist das Parken im Straßenraum freigegeben, Parkplätze sind oft nicht markiert.

## Fußwege

Fußgängerwege sind auf allen Hauptverkehrsachsen (Rosenheimer/Kufsteiner Straße bzw. Prinzregenten/Bahnhofstraße) mindestens auf einer Straßenseite vorhanden. In den Wohngebieten sind die Fußwege dagegen meist schmal (z.B. in der Breiteicher Straße bzw. in Kirchdorf) bzw. weitgehend gar nicht vorhanden, wie beispielsweise in Pfraundorf. Hier ist der einzige Gehweg an der Hoppenbichlstraße bereits stark abgenutzt, die Bodenmarkierung ist kaum noch erkennbar. Aufgrund der Breite des Gehweges und der nachträglich provisorisch angefügten Bordsteinabsenkungen ist er keineswegs barrierefrei. Zudem ist er nur auf Teilstrecken der Straße vorhanden. Auch im Rest des Gemeindegebietes ist der Ausbauzustand der Fußwege sehr unterschiedlich. Der Bodenbelag entlang der St2363 ist streckenweise sehr neu und komfortabel gestaltet.

## Radwege

Durch das Gemeindegebiet Raublings verlaufen drei **überörtliche Radwegeverbindungen** (Königsee-Bodensee-Radweg, Radl-Achter und Inradweg).

Neben den überörtlichen Radwegen gibt es auch innerhalb der Gemeinde Teilstrecken an den Hauptverkehrsachsen, auf denen das Radfahren auf Fußwegen freigegeben ist. Diese befinden sich an der Westseite der Prinzregentenstraße zwischen Kindergarten und der Bahnunterführung sowie an der Ostseite der Kufsteiner bzw. Rosenheimer Straße zwischen der Bahnüberführung und dem Fußweg zur Michael-Ende-Schule. Zudem führt ein Fuß- und Radweg entlang der Nicklheimer Straße von Raubling nach Nicklheim. Die anderen Ortsteile sind mit dem Rad nur auf der Fahrbahn erreichbar.

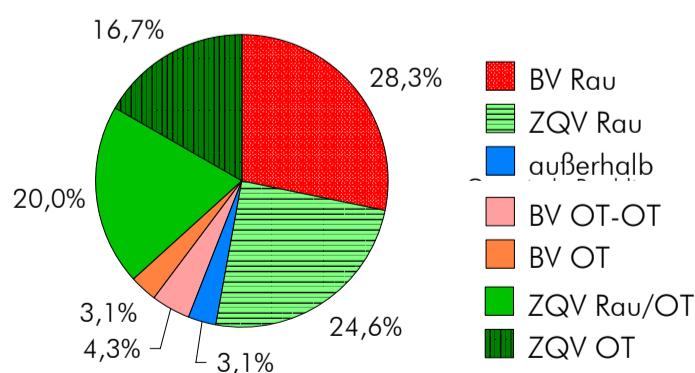


Tabelle: Verkehrszusammensetzung Einwohner Raubling insgesamt, 38.958 Wege/ Fahrten (Haushaltsbefragung 13.07.2017, PSLV)

Demgegenüber gibt es im Gemeindegebiet auch Streckenabschnitte, auf denen kombinierte Fuß- und Radwege verlaufen, wie beispielsweise entlang der Breiteicher Straße zwischen der Autobahnbrücke und der Überführung der Rosenheimer Straße. Hier gilt eine Nutzungspflicht für Radfahrer, Fußgänger haben Vorrang.

Insgesamt weist das Netz der vorhandenen Fuß- und Radwegverbindungen erhebliche Lücken auf. Sowohl innerhalb der Ortsteile als auch zwischen den Ortsteilen ist das Radfahren oft nur auf der Fahrbahn möglich. Vor allem entlang der stark belasteten Hauptverkehrsstraßen (z.B. Rosenheimer/Kufsteiner Straße) ergeben sich damit gefährliche Konfliktsituationen zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmern.

Während der Ortsbesichtigungen bzw. im Zuge der Erhebungen wurden mehrfach Konfliktsituationen zwischen verschiedenen Verkehrsteilnehmern beobachtet, die häufig durch städtebauliche Fehlentwicklungen (zu schmale Wege für Radfahrer und Fußgänger, falsch parkende Fahrzeuge auf Gehwegen, ausparkende Querparker etc.) oder fehlende Querungshilfen für Fußgänger und Radfahrer provoziert wurden.

Querungshilfen gibt es innerhalb der Gemeinde in Form von Ampelanlagen, Mittelinseln und Zebrastreifen. Diese befinden sich insbesondere an geeigneten Stellen entlang der St2363. Demgegenüber ist die derzeitige Querungsmöglichkeit der Rosenheimer Straße auf Höhe des Prechtl Marktes für Fußgänger und Radfahrer sehr umständlich. Die direkte Verbindung zwischen der Bushaltestelle auf der Ostseite der Rosenheimer Straße und dem Einzelhandel ist derzeit nur unterirdisch über die nicht barrierefreie Fußgängerunterführung gegeben: Auch die Querung der Friedrich-Fuckel-Straße ist für Fußgänger und Radfahrer sehr unübersichtlich und führt aufgrund der hohen Fahrbahnbreite in Kombination mit den bestehenden Ausrundungsradien und der unzureichenden Querungshilfe zu gefährlichen Konflikten.

Ein weiteres Beispiel ist die Situation an der Kreuzung Bahnhofstraße/ Poststraße. Die hohe Fahrbahnbreite und die spezielle Abbiegesituation in die Poststraße durch den bestehenden Radius erschweren die Querung der Bahnhofstraße. Da es sich hier um den zentralen Zugang zum Bahnhof Raubling und damit auch um einen stark frequentierten (Schul-)weg handelt, ist dieser Knotenpunkte besonders zu beachten.

Die Verkehrserhebungen, die im Rahmen des ISEK durchgeführt wurden, umfassen neben den Knotenstromzählungen an insgesamt 32 Einmündungen und Kreuzungen auch Befragungen des fließenden Verkehrs sowie eine Haushaltsbefragung, mit deren Hilfe vor allem der Binnenverkehr erfasst wurde. Mit diesen unterschiedlichen Methoden konnte sowohl eine Momentaufnahme des Ist-Zustandes als auch das generelle Verkehrsverhalten der Raublinger Bevölkerung aufgenommen werden.

#### Methodik

Am Montag den 18.07. und Donnerstag den 20.07.2017 wurde an insgesamt 32 Knotenpunkten im gesamten Gemeindegebiet der fließende Verkehr erhoben. Die Zähler nahmen in drei Schichten zwischen 6.30 Uhr und 18.30 Uhr (6.30-9.30, 11.30-13.30, 15.30-18.30) alle Fahrzeugarten inkl. Schwerverkehr und Radfahrer auf. An der Rosenheimer Straße auf Höhe der Bahnunterführung wurde ganztägig zwischen 6.00 Uhr und 20.00 Uhr gezählt, da es sich hier um einen besonders zentralen Knotenpunkt handelt. Durchgeführt wurde die Verkehrszählung mithilfe der Unterstützung von Schülern des Raublinger Gymnasiums bzw. der Realschule Brannenburg. Die Vorbereitung, Schulung des Zählpersonals und die Organisation der Zählung erfolgte durch PSLV in Kooperation mit der Gemeinde Raubling.

Für die Auswertung wird ein detailliertes Straßennetz der Gemeinde Raubling herangezogen. Dieses wird in Verkehrszellen eingeteilt, die ebenfalls relativ kleinräumig zusammengefasst werden (Abbildung 6 Verkehrszellen, siehe Anhang) enthält diese Verkehrszellen zusammen mit den Einwohnerzahlen der jeweiligen Zelle. Die Kenntnis der Einwohnerzahlen ist bei der Eichung des Verkehrsmodells und der Abschätzung des Verkehrsaufkommens einzelner Wohngebiete mit bestimmten Strukturen von großem Vorteil.

#### Konfliktsituationen



Foto: Unterführung Bahnhofstraße, Engstelle für alle Verkehrsteilnehmer

#### Verkehrserhebungen

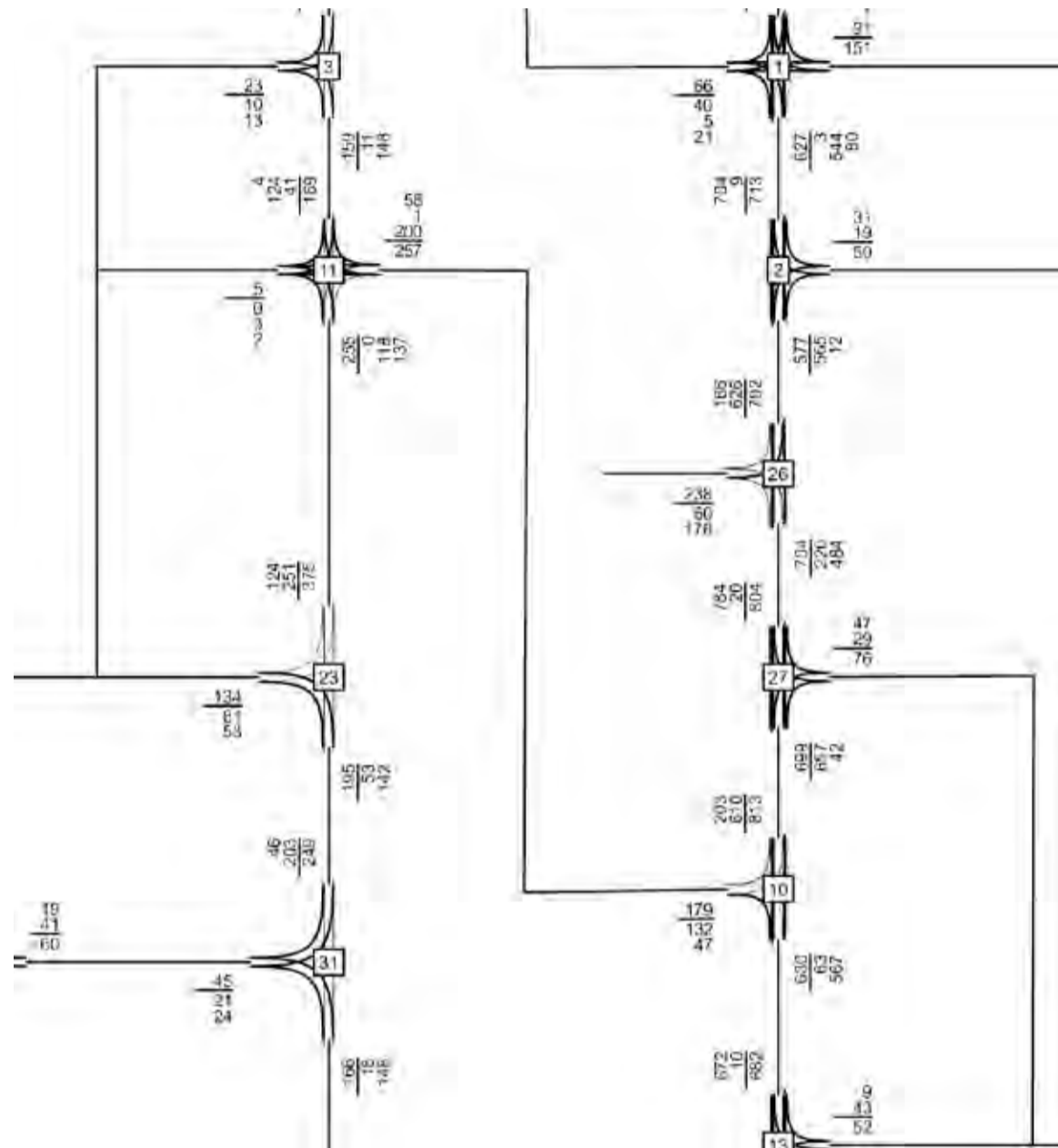
#### Knotenstromzählung



Karte: Zählstellenplan

## Spitzenbelastung abends

- Verkehrsbelastung Kfz Rosenheimer Straße (beide Richtungen): rund 18.600 Fahrzeuge pro 14 Stunden
- Verkehrsbelastung Kfz Kufsteiner Straße (beide Richtungen): rund 15.500 Fahrzeuge
- Verkehrsbelastung Kfz Bahnunterführung Bahnhofstraße (beide Richtungen): rund 5.100 Fahrzeuge
- Knotenpunkte nördlich & südlich des Autobahnanschlusses A8 erwartungsgemäß sehr stark belastet (ganztäglich)



Karte: Spitzenstundenbelastung nachmittags (Ausschnitt)

## Streckenwerte 24 Stunden

- Die Hochrechnung ergab eine maximale Streckenbelastung (Rosenheimer Straße nördlich des Autobahnanschlusses) von 28.750 Fahrzeugen in 24 Stunden
- Entlang der Rosenheimer Straße Richtung Süden nimmt die Streckenbelastung zunächst kontinuierlich ab, um den Knotenpunkt Bahnhofstraße nimmt sie jedoch wieder auf 20.600 Fahrzeuge zu.
- Die Belastung auf der Kufsteiner Straße nimmt Richtung Süden ab und beträgt auf Höhe der Kirchdorfer Straße noch 12.300 Fahrzeuge in 24 Stunden

## Lieferwagen- & Schwerverkehrsanteile/ 24 Stunden

- Höchster Schwerverkehrsanteil im Norden der Rosenheimer Straße (bis zur Kreuzung Am Baumgarten) mit über 7%, auf der Neuen Kreisstraße bis Nicklheim und im Süden der Kufsteiner Straße zwischen Kirchdorf und dem Autobahnanschluss Reischenhart
- Lieferwagenanteil besonders hoch im Norden der Rosenheimer Straße mit knapp über 3%, an der Bahnunterführung und in der Hoppenbichlstraße

## Radverkehr Streckenbelastungen/ 24 Stunden

- Der Radverkehr konzentriert sich insbesondere auf die weniger befahrenen Hauptverkehrsachsen (Hoppenbichlstraße) sowie auf die Hauptverkehrsstraßen mit freigegebenem Fußweg (Prinzregenten/ Bahnhofstraße, Neue Kreisstraße). Auffällig ist, dass die Prinzregentenstraße fast doppelt so stark von Radfahrern genutzt wird wie die Rosenheimer Straße. Die höchsten Belastungen sind im Umfeld der Schulen zu beobachten. Somit besteht der Radverkehr zu großen Teilen aus Schülerverkehr.
- Auch entlang der Rosenheimer/ Kufsteiner Straße und an der Bahnunterführung wurde ein relativ hohes Maß an Radverkehr gemessen, obwohl das Radfahren hier ausschließlich oder streckenweise nur auf der Fahrbahn möglich ist.

• **Verkehrsbefragung**

Neben den Knotenstromzählungen wurden an beiden Tagen zudem Verkehrsbefragungen durchgeführt. An den Hauptstraßen des Durchgangsverkehrs (Prinzregentenstraße/ Bahnhofstraße sowie Rosenheimer/ Kufsteiner Straße) wurden dazu jeweils zwei Haltebuchten eingerichtet, an denen Verkehrsteilnehmer zu ihrem Herkunfts- und Zielort sowie zum Fahrtenzweck befragt wurden. Aus verkehrsrechtlichen Gründen und zur Sicherheit der befragenden Schüler wurden zum Anhalten des Verkehrs Polizeibeamte eingesetzt. Eine Vollerhebung der Fahrzeuge war nicht zu jeder Zeit möglich, um den Verkehrsfluss auch in den Spitzenzeiten weiterhin zu gewährleisten. Da an jeder Befragungsstelle jeweils vier Schüler gleichzeitig im Einsatz waren und daher ein Großteil der Fahrzeuge erhoben wurde, ermöglicht dieses Vorgehen trotzdem repräsentative Befragungsergebnisse.

Insgesamt konnten rund 3.970 Autofahrer befragt werden, wobei fast alle Ortsangaben eindeutig zugeordnet werden konnten. Die im Folgenden verwendeten Begriffe Durchgangsverkehr (DV), Ziel-/Quellverkehr (ZV bzw. QV) und Binnenverkehr (BV) lassen sich folgendermaßen erläutern:

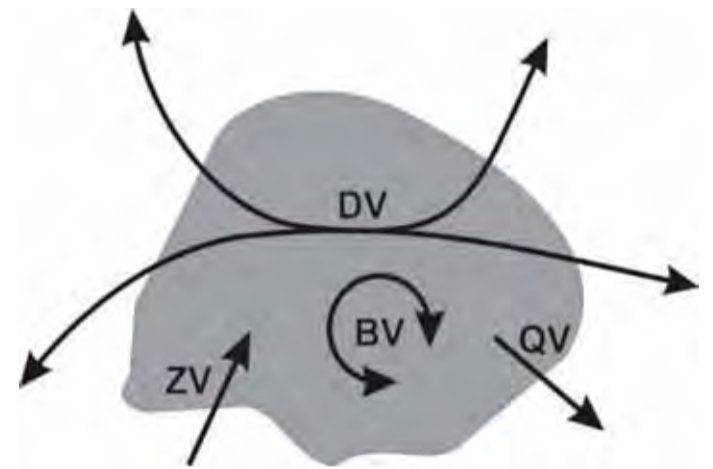
- Als Durchgangsverkehr werden die Fahrten bezeichnet, bei denen Herkunft und Ziel außerhalb eines definierten Gebietes liegen, in diesem Fall das von den vier Befragungspunkten umschlossene Gemeindegebiet
- Als Zielverkehr gelten alle Fahrten, bei denen die Herkunft außerhalb von Raubling und das Ziel innerhalb der Gemeinde liegen. Die entsprechenden Gegenrichtungen werden als Quellverkehr bezeichnet
- Beim Binnenverkehr von Raubling liegen Herkunft und Ziel der Fahrt innerhalb des Gemeindegebietes.

Anhand der Angaben konnte für jedes Verkehrsmittel eine eigenständige Fahrtenmatrix erzeugt werden, die neben den Verkehrszellen auch solche für die Nachbargemeinden im näheren und weiteren Umfeld umfasst

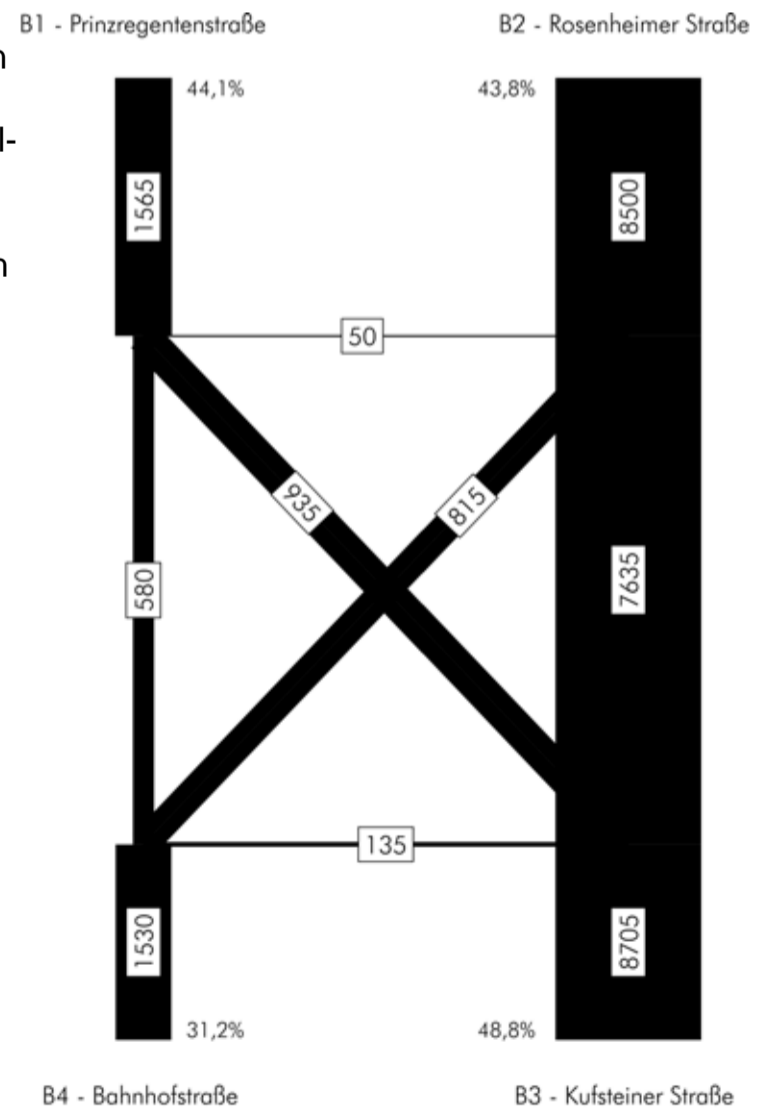
Insgesamt ergeben sich am Befragungstag hochgerechnet auf 24 Stunden rund 31.000 Fahrten. Die stärksten Durchgangsbeziehungen in Raubling bestehen entlang der St2363. Im Durchschnitt konnte an allen Befragungspunkten eine Befragungsquote von etwa 45% erreicht werden.

Insgesamt sind dem überörtlichen Durchgangsverkehr, der an allen vier Befragungspunkten ermittelt wurde, 10.150 Kfz/24 Stunden zuzuordnen. Den größten Anteil am Durchgangsverkehr nehmen Verkehrsbeziehungen von und nach Rosenheim bzw. Brannenburg ein. Weitere bedeutsame Durchgangsverkehrsbeziehungen, die jedoch wesentlich geringer ausfallen, konnten für Neubeuern, Flintsbach, Österreich sowie die Ortsteile Großholzhausen, Kirchdorf und Reischenhart festgestellt werden.

Methodik



Durchgangsverkehr



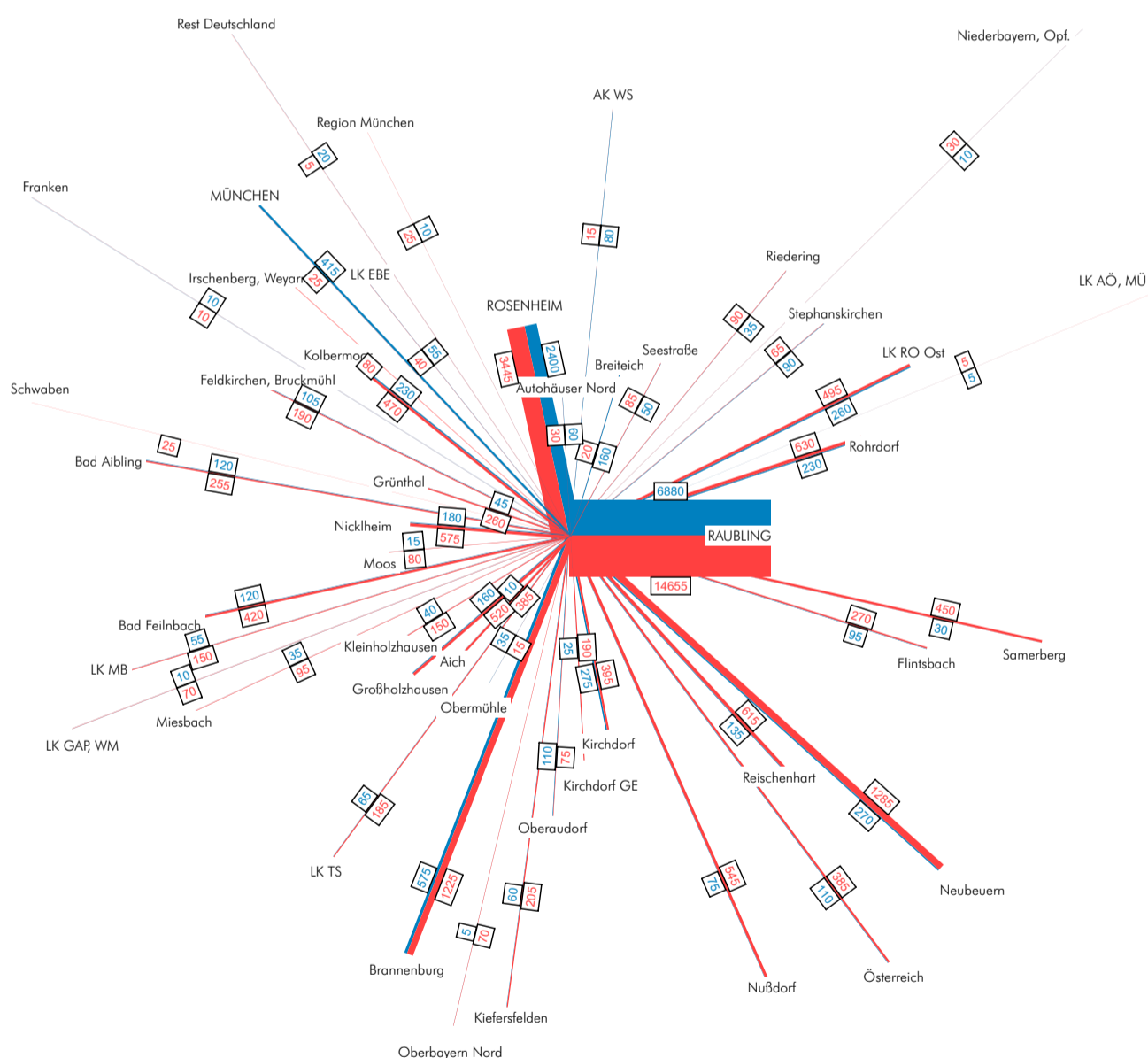
Karte: Durchgangsverkehr (gesamt) nach Befragungspunkten (Erhebungen vom 20.07.2017, Zahlen in Kfz/ 24 Std., PSLV)

## Ziel-/ Quellverkehr nach Verflechtungsorten

Zusammen mit den Ergebnissen aus der Haushaltsbefragung konnten die Verflechtungen genau ermittelt werden. Die vorgestellten Zahlen beziehen sich auf den Hin- und Rückverkehr, also in beiden Richtungen.

- Insgesamt fanden am Erhebungstag 21.535 Wege und Fahrten im Ziel-/ Quellverkehr statt
- 14.655 Fahrten kommen durch Einpendler und Besucher zustande
- 6.880 Fahrten entstehen durch die Raublinger Bevölkerung
- Erwartungsgemäß hoher Verkehrsaustausch der Raublinger mit den Nachbargemeinden Brannenburg, Rosenheim und Neubeuern
- Nach München überwog der Anteil der Auspendler den der Einpendler
- Quelle der Einpendler: v.a. Rosenheim, Brannenburg, Rohrdorf, Landkreis Rosenheim Ost, Bad Feilnbach, Samerberg, Flinsbach sowie die Ortsteile

Etwa 30% mehr Raublinger fahren nach Rosenheim als umgekehrt. Dies unterscheidet sich deutlich von dem wesentlich höheren Wert der Pendlerdaten aus dem vorherigen Kapitel, was darauf zurückzuführen ist, dass bei dieser Datenerfassung alle Fahrer und Fahrtzwecke (nicht nur sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) berücksichtigt wurden.



Karte: Ziel-/ Quellverkehr - ortsbezogen, Erhebungen vom 20.07.2017, Zahlen in KFZ/ 24h, PSLV

Die blauen Belastungsbalken bzw. Beschriftungen stellen den Ziel-/Quellverkehr der Bevölkerung von Raubling (Hauptort) dar, die roten Balken und Zahlen stellen den Ziel-/Quellverkehr der Bewohner von Nachbargemeinden bzw. Ortsteilen dar.

Aus den Ortsteilen kommen im Ziel-/Quellverkehr knapp 3.400 Kfz-Fahrten/24 Std. nach Raubling, dies sind ca. 23% des von außerhalb kommenden Ziel-/Quellverkehrs.

## Ziel-/ Quellverkehr nach Befragungsstellen

Die vier Befragungsstellen waren an zwei weitgehend parallelen Hauptverkehrsstraßen (jeweils im Norden & Süden der Prinzregenten-/Bahnhofstraße bzw. der Rosenheimer-/Kufsteiner Straße) verortet. Das Ergebnis der Auswertung des Ziel-/Quellverkehrs nach Befragungsstellen entspricht den örtlichen Verflechtungen. So wurde zum Beispiel der

Hauptteil der Fahrer aus Großholzhausen kommend erwartungsgemäß fast ausschließlich auf der Kufsteiner bzw. der Bahnhofstraße erfasst, während die aus Rosenheim einfahrenden Fahrzeuge fast alle an der Befragungsstelle an der Prinzregentenstraße bzw. der Rosenheimer Straße aufgenommen wurden. Dagegen wurden Fahrer aus dem Landkreis Miesbach jeweils fast zur Hälfte an der Kufsteiner- bzw. der Rosenheimer Straße erfasst. Dies lässt darauf schließen, dass Fahrer aus diesem Landkreis die Gemeinde Raubling sowohl über die A8 als auch über die St2089 von Bad Feilnbach über Großholzhausen erreichen. Ähnliches gilt für den Ziel-/Quellverkehr aus Rohrdorf.

### Haushaltsbefragung

Zusätzlich zu der Verkehrszählung und der Befragung vor Ort wurde eine schriftliche Haushaltsbefragung durchgeführt, um den Binnenverkehr der Gemeinde genauer erfassen zu können. Die Kenntnis dieser Verkehrsmengen ist für die Beurteilung der Verkehrswirksamkeit von Planungsmaßnahmen von großer Bedeutung. Zudem wurden Angaben zum Verkehrsverhalten abgefragt. Dieses umfasst neben der Zahl der täglich zurückgelegten Wege und Fahrten auch den sogenannten „modal split“, also die Verteilung der persönlichen Verkehrsmittelwahl. Zudem wurden offene Fragen gestellt, in denen die Sicht der Bürger zu dringenden Verkehrs- und stadtplanerischen Problemen aufgenommen wurde. Da es sich um sehr sensible Angaben handelt, ist diese Methode der anonymen Auswertung sehr geeignet.

Methodik

Um eine repräsentative Datengrundlage zu gewährleisten, wurde in Raubling eine Vollerhebung durchgeführt. Die Befragungsbögen wurden zusammen mit dem Gemeindeanzeiger verteilt. Insgesamt wurden 1.223 Bögen zurückgesendet, davon waren 1.217 verwertbar. Die Rücklaufquote liegt damit bei 25%.

Der Altersdurchschnitt der Befragten betrug 46,2 Jahre, und liegt damit knapp über dem Durchschnittsalter der Raublinger Bevölkerung (44,4 Jahre).

Alterszusammensetzung

Zur verbesserten Übersichtlichkeit wurden sechs Altersklassen gebildet. Bei der Gegenüberstellung der Ergebnisse aus der Haushaltsbefragung sowie der jüngsten verfügbaren Daten des Einwohnermeldeamtes wird deutlich, dass die ersten drei Altersklassen (<18 bis 45) leicht unterrepräsentiert sind. Am stärksten unterscheiden sich die Werte bei den 18-30-jährigen. Dagegen sind die drei oberen Altersklassen leicht überrepräsentiert. Insgesamt stimmen die Daten jedoch weitgehend überein und bestätigen damit die Repräsentativität der Haushaltsbefragung.

Die Haushalte wurden für die Auswertung in fünf Kategorien eingeteilt (siehe Anhang, Abb. 20b):

Haushaltstypen

- Singles (unter 65 Jahren)
- Paare (mindestens eine/r unter 65 Jahren)
- Familien mit Kindern (mindestens eines unter 18 Jahren)
- Senioren (keiner unter 65 Jahren)
- Mehrgenerationenhaushalte (z.B. Familien mit ausschließlich erwachsenen Kindern bzw. mit Kindern unter 18 und gleichzeitig mind. einem weiteren Haushaltsmitglied über 65).

Senioren stellen mit etwas unter 30% den höchsten Anteil, gefolgt von Paaren und Familien mit jeweils knapp 25%. Singles und Mehrgenerationenhaushalte sind mit jeweils etwa 11% vertreten.

Die Daten der Haushaltsbefragung stellen lediglich eine Momentaufnahme dar. Insbesondere bei der Altersverteilung des Führerschein- aber auch des PKW-Besitzes ist zu berücksichtigen, dass sich die Werte mit den Jahren weiter „verschieben“. Das bedeutet, dass die heute z.B. 46-64-jährigen Befragten, die bereits deutlich öfter im Besitz eines PKW sind als die nächste Altersgruppe, in den nächsten Jahren in die höheren Altersklassen wechseln, und damit einen gewissen „Mobilitätsschub“ erwirken könnten.

Führerschein- und PKW-Besitz

- 95% der Befragten Haushalte besitzen mindestens einen PKW. Fast die Hälfte der Haushalte verfügt über zwei oder mehr Fahrzeuge

### c Geschlecht/Alter/Führerschein

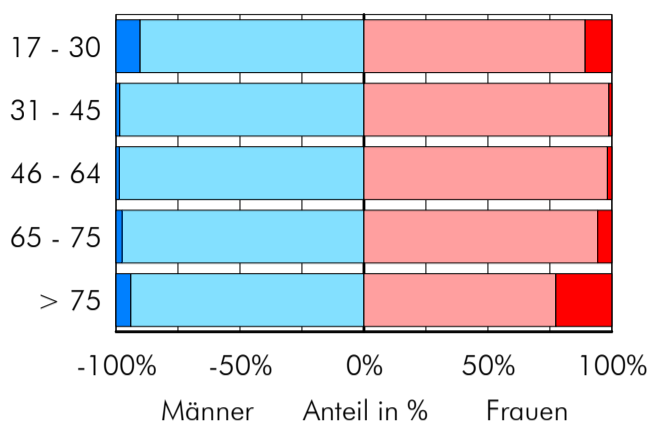


Tabelle: Gemeinde Raubling (Haushaltsbefragung 13.07.2017, PSLV)

- Singles und Senioren stellen den größten Anteil an Haushalten ohne bzw. mit nur einem PKW. Der Wert der autolosen Haushalte liegt maximal bei etwa 12%
- Paare und Familien verfügen meist über zwei Fahrzeuge, während fast die Hälfte der Mehrgenerationenhaushalte mehr als zwei PKW besitzt
- Der Anteil der Personen, die über einen Führerschein verfügen, liegt bei beiden Geschlechtern zwischen 18 und 30 Jahren etwas niedriger als in den Altersklassen zwischen 31 und 75 Jahren. Hier liegt der Führerschein bei beiden Geschlechtern bei etwa 95%. Deutlichere Unterschiede zeigen sich erst bei den über 75-jährigen. Dort haben noch etwa 90% der Männer, dagegen nur etwas über 75% der Frauen eine Fahrerlaubnis
- Ein ähnliches Bild zeigt sich beim PKW Besitz nach Alter und Geschlecht. Je höher die Altersklasse, desto deutlicher wird der Unterschied zwischen den Geschlechtern. Generell ist der PKW Besitz in den Altersklassen zwischen 31 und 64 Jahren am höchsten
- Etwa 80% der Personen, die über einen Führerschein verfügen, besitzen auch einen PKW
- Lediglich etwa 5% der Befragten gab an, keinen Führerschein zu besitzen

### Fahrradbesitz/E-bike

- Etwa ein Viertel der Haushalte verfügt über weniger als ein Fahrrad pro Kopf
- Etwa die Hälfte der Haushalte besitzt ein Fahrrad pro Haushaltsmitglied, ein weiteres Viertel hat mehr als ein Fahrrad pro Person zur Verfügung
- Über 80% der befragten Haushalte besitzen kein e-bike

### ÖPNV Zeitkartenbesitz

- Ca. 6% der Befragten ist im Besitz einer Zeitkarte für den ÖPNV
- Die größte Gruppe sind hier Personen in Ausbildung bzw. Schüler mit ca. 20%
- Berufstätige Personen besitzen zu etwa 5% eine Zeitkarte.

### ÖPNV Zeitkartenbesitz

Die Befragung gibt auch Aufschluss über die Anzahl der am Stichtag zurückgelegten Wege.

- Die durchschnittliche Wegehäufigkeit beträgt 3,3 Wege am Stichtag
- Etwa die Hälfte der Befragten gab an, 3 - 6 Wege zurückgelegt zu haben
- Nur etwa 5% legten an dem Tag keinen Weg zurück. Hier zeigte sich kein nennenswerter Unterschied der Wegehäufigkeit zwischen Frauen und Männern
- Auch zwischen PKW-Besitzern und autofreien Haushalten war kein signifikanter Unterschied in der Häufigkeit der zurückgelegten Wege zu verzeichnen.

### Fahrtweiten im Binnenverkehr

Fußgänger:

- Je länger die Wegstrecke, desto weniger häufig wurde sie erwartungsgemäß zu Fuß zurückgelegt
- fast die Hälfte der Fußwege kürzer als 500 Meter, nur etwa 5% waren länger als 1500 Meter.

### Verkehrsmittel nach Entfernungsklassen

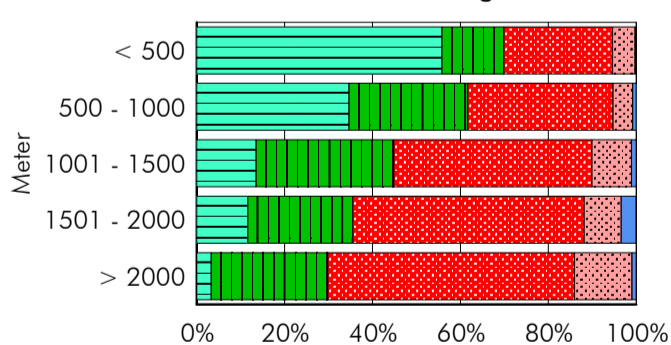


Tabelle: Gemeinde Raubling (Haushaltsbefragung 13.07.2017, PSLV)

Radfahrer/ PKW Selbstfahrer:

- Bei Radfahrern und PKW-Selbstfahrern zeigt sich eine weitgehend identische Verteilung
- Etwa 15% der Fahrten waren kürzer als 500m o etwa 35% der Fahrten waren kürzer als 1000m o gut 30% der Wege lagen zwischen 1000 und 1500m o etwa 10% der Fahrten waren länger als 2 Kilometer.

Busfahrgäste:

- Weitgehend entgegengesetzt zu Fußgängern, je weiter die Strecke desto häufiger wurde der Bus genutzt
- Etwa 40% der Busfahrten waren zwischen 1501 und 2000m lang
- Nur etwa 7% der Fahrten waren dagegen weiter als 2 Kilometer.

### Verkehrsmittelwahl

Die Verkehrsmittelwahl wurde nach mehreren Gesichtspunkten ausgewertet. Zunächst wurde das Verhältnis der Verkehrsmittel im Gesamtverkehr berechnet:

- Motorisierter Personenverkehr (Selbst- und Mitfahrer) hält den höchsten Anteil mit etwa 70%
- Radverkehr hält einen Anteil von etwa 17%
- Bus und Bahn wurden nur für 4% der Wege genutzt

Zudem zeigte sich ein deutlicher Unterschied bei der Verkehrsmittelwahl zwischen den Verkehrsarten (Binnenverkehr, Verkehr zwischen den Ortsteilen, Ziel-Quell-Verkehr nach Raubling etc.):

- Innerhalb der Ortsteile werden ca. 60% der Wege zu Fuß oder mit dem Rad zurückgelegt, innerhalb von Raubling sind es ca. 40%
- Wege im Ziel-/Quellverkehr Raubling und außerhalb der Gemeinde werden zu 80% mit dem PKW zurückgelegt, nur jeweils etwa 10% fahren hier mit dem Rad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- Ca. die Hälfte der zurückgelegten Wege waren dem Raublinger Binnenverkehr bzw. dem Ziel-/Quellverkehr Raubling zugeordnet
- Im Binnenverkehr werden immerhin 45% der Wege zu Fuß oder mit dem Rad zurückgelegt

d Verkehrsmittelwahl  
Einwohner Raubling insgesamt  
38.958 Wege/Fahrten

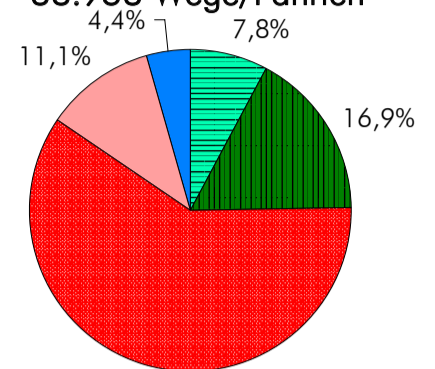


Tabelle: Gemeinde Raubling (Haushaltsbefragung 13.07.2017, PSLV)

- Der Weg zur Arbeit/Schule und der Einkaufsweg waren mit jeweils ca. 20% am meisten vertreten
- Freizeitwege machen einen Anteil von etwa 15% aus, Bring-und Holverkehr etwa 7%
- Knapp 40% der Wege waren Heimwege, dies lässt auf Wegeketten mit mehreren Zwischenzielen schließen

#### Fahrtzwecke

- Geschäftliche Wege (ca. 2%) und Bring-/Holverkehr wurden zu fast 90% mit dem PKW erledigt
- Arbeits- bzw. Schulwege und Einkaufswege wurden zu etwa 20% zu Fuß oder mit dem Rad zurückgelegt
- Einkäufe werden zu fast 80% mit dem PKW erledigt, öffentliche Verkehrsmittel werden nur etwa in 3% der Fälle genutzt
- Arbeits- und Schulwege werden etwa zu 15% mit öffentlichen Verkehrsmitteln zurückgelegt, 65% der Wege sind PKW-Fahrten.

#### Fahrtzwecke nach Verkehrsmittel

d Fahrtzwecke nach Verkehrsmittel

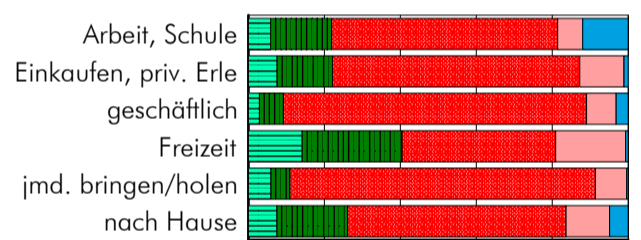


Tabelle: Gemeinde Raubling (Haushaltsbefragung 13.07.2017, PSLV)

- In zwei offenen Fragen konnte die Bevölkerung in der Haushaltsbefragung ihre Meinung zu den verkehrstechnischen Problemen und ihre Verbesserungsvorschläge äußern. Insgesamt teilen ca. 41% der Bevölkerung ihre Problemthemen mit und ca. 29% nannten Lösungsvorschläge
- Zum größten Teil betrafen die Nennungen die Probleme des fließenden Verkehrs, gefolgt von den Nennungen zum Fußgänger- und Radverkehr. Ähnlich war es bei den Lösungsvorschlägen

#### Problemsicht der Raublinger Bevölkerung mit Lösungsvorschlägen

- Am häufigsten wurden hohe Verkehrsbelastungen bemängelt
- Lkw-Belastung, Durchgangs-/Schleichverkehr, Nichteinhaltung von Geschwindigkeiten und zu hohe Geschwindigkeiten wurden als störend empfunden
- Entsprechend beinhalten die Lösungsvorschläge Nennungen, wie mehr Geschwindigkeitskontrollen, Tempolimit einführen und Durchfahrtsverbot für Lkw.
- Gewünscht wurden auch Kreisverkehre und Ampelschaltungen verbessern.

#### Fließender Verkehr

- Hauptproblem war das immer alles zugeparkt ist, gefolgt von zu wenig Parkplätzen, Behinderung durch parkende Fahrzeuge und Falschparker
- Als Lösungsvorschläge wird allen voran mehr Parkverbote für Pkw gefordert, gefolgt von zusätzlichen Parkplätzen und der Kontrolle des ruhenden Verkehrs.

#### Ruhender Verkehr



- Von einer deutlichen Mehrheit wurden fehlende Radwege bemängelt; auch der mangelhafte Bahnübergang, zu gefährliche Straßen für Radfahrer und fehlende Fußwege wurden häufig moniert
- Mit Nennungen, wie Radweg, Radfahrstreifen, Gehweg bauen oder Zebrastreifen einrichten spiegeln die Lösungsvorschläge die Problemfelder wider

Fußgänger- und Radverkehr

- Der ÖPNV ist das am wenigsten angesprochene Problemthema in Raubling
- Fehlende Linien wurden allerdings häufig beanstandet; Komfortmängel, Haltestellendichte oder zu wenig Verbindungen wurden auch bemängelt
- Neue Linien sind mit über 45% die am häufigsten gewünschte Lösung

ÖPNV

Viele Problemthemen werden allgemein genannt, teilweise wird aber auch die Straße bzw. der Ortsteil genauer bezeichnet:

Verortung der Problemthemen

- Straßen, die am häufigsten genannt wurden sind die Bahnhofstraße, Poststraße, Prinzregentenstraße und Rosenheimer Straße
- In der Bahnhofstraße wird mit einer deutlichen Mehrheit der fehlende Radweg beanstandet, gefolgt von Parkproblemen und Belastung durch Stau und Lärm
- In der Poststraße wird vor allem die hohe Verkehrsbelastung, Behinderung durch Parken und zu hohe Geschwindigkeiten bemängelt
- In der Prinzregentenstraße werden überwiegend die zu hohen Geschwindigkeiten als störend empfunden, gefolgt von Belastungen durch Stau und Lärm sowie die schlechte Straßenoberfläche
- Belastungen durch Stau und Lärm wird in der Rosenheimer Straße als Hauptproblem gesehen, gefolgt von einem gefährlichen Knotenpunkt; Radweg fehlt, Straße gefährlich für Fußgänger und Radfahrer und Nichteinhaltung von Verkehrsregeln.

### Fazit/Problembereiche

- Verkehrsthemen spielen für die Raublinger Bevölkerung eine wichtige Rolle; die drei in der Haushaltsbefragung am häufigsten genannten Themen (Fuß/Radwege, Erhalt des dörflichen Charakters, Verbesserung der Nahversorgung) hängen damit eng zusammen
- Hohe PKW-Orientierung: Fast jeder Haushalt verfügt über mindestens einen PKW, Ortsteile teilweise weder durch Fuß/Radwege noch ÖPNV angebunden; selbst kurze Strecken (<1km) werden mit dem Auto zurückgelegt.
- Hohe, konstante Streckenbelastungen auf den Hauptachsen, hoher Schwerverkehrsanteil auch in Wohngebieten durch dezentrale Gewerbegebiete
- Das Rad- und Fußwegenetz weist erheblichen Handlungsbedarf auf (Netzverknüpfung und Ausbauzustand); dies wurde sowohl in der Bestandsaufnahme als auch in der Haushaltsbefragung deutlich
- Der PKW Binnenverkehr (Fahrten der Raublinger Bevölkerung) spielt mit etwa 30% eine deutliche Rolle in der Gesamtbelastung der Hauptverkehrsstraßen; den größten Anteil hält dabei der Einkaufsverkehr zu Aldi/Prechtl
- Der Erhalt des dörflichen Charakters ist ein wichtiges Thema für die Bevölkerung; dies steht im deutlichen Gegensatz zur aktuell geringen Aufenthaltsqualität an zentralen Plätzen der Gemeinde
- Die Verbesserung der Nahversorgung beschäftigt fast die Hälfte der Befragten; eine dezentrale Versorgung würde die derzeit stark belasteten Knotenpunkte (insbesondere Bahnhofstraße Ecke Rosenheimer Straße) entlasten und könnte den motorisierten Einkaufsverkehr verringern
- Die Reduzierung des Kfz Verkehrs ist für 1/3 der Befragten ein dringendes Thema; da etwa 60% der Arbeits- und Schulwege, 80% der Einkaufswege und immerhin fast 60% der Freizeitwege mit dem Auto zurückgelegt werden, hier könnte mithilfe von alternativen Verkehrsmittelkonzepten und dem Ausbau der Radinfrastruktur in Verbindung mit Öffentlichkeitsarbeit eine deutliche Verbesserung erzielt werden
- Der Binnenverkehr innerhalb der Ortsteile besteht zu 20% mehr aus Fußgängern und Radfahrern als der Binnenverkehr des Ortsteils Raubling. Die Attraktivität der Umgebung und die Sicherheit der Fahrbahnen scheint also ein wichtiges Thema für die Verkehrsmittelwahl zu sein

## 3.4 WIRTSCHAFT + SOZIALES

### Situationsanalyse Einzelhandel (Basisuntersuchung)

Die Situationsanalyse für die Einzelhandelsstruktur der Gemeinde Raubling resultiert aus mehreren Ortsbegehungen sowie der sekundärstatistischen Analyse einschlägiger Daten. Voruntersuchungen, Gutachten oder etwaige Verträglichkeitsanalysen von dritter Seite liegen der Gemeinde Raubling bislang nicht vor und konnten somit auch nicht als Grundlagen herangezogen werden. Die im Folgenden dargestellte Analyse bildet die Grundlage für ggf. erforderliche tiefgreifendere Untersuchungen (sortimentsspezifische Verkaufsflächenerhebung, Unternehmensbefragung etc.) und stellt eine erste Einschätzung und Bewertung der Einzelhandelsstruktur der Gemeinde Raubling dar.

#### LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE EINORDNUNG UND RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG

Der Regionalplan der Region Südostoberbayern datiert aus dem Jahr 2001 weist Raubling als Unterzentrum aus. Bis zur Anpassung des Regionalplans an die fortgeschriebenen Ziele des LEP 2013 wird Raubling einem Grundzentrum gleich gestellt und ist damit zentraler Ort. Der im Regionalplan festgelegte Nahbereich der Gemeinde Raubling umfasst zusätzlich die Gemeinde Neubeuern. Raubling hat damit einen Versorgungsauftrag für rund 16.000 Einwohner des Nahbereiches. Der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich wird im LEP 2013 mit 19.733 Einwohnern beziffert.

Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe sind im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels je nach Betriebsform mit maximal 1.800 bis 2.300 qm Verkaufsfläche landesplanerisch zulässig. Einzelhandel mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten ist nur unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (unter 800 qm Verkaufsfläche bzw. 1.200 qm Geschossfläche) zulässig.

In der Gemeinde Raubling lassen sich folgende Einzelhandelslagen unterscheiden:

- Gewerbegebiet nördl. der Autobahn
- Gewerbegebiet Breiteicher Straße
- Ortskern Pfraundorf (Rosenheimer Straße / Hoppenbichlstraße)
- Redenfelden (Rosenheimer Straße / Veichtbauernweg)
- Östliche Ortsmitte Raubling (Rosenheimer / Kufsteiner Straße)
- Westliche Ortsmitte Raubling (Bahnhofstraße / Poststraße)
- Gewerbegebiet Süd (Kufsteiner Straße)

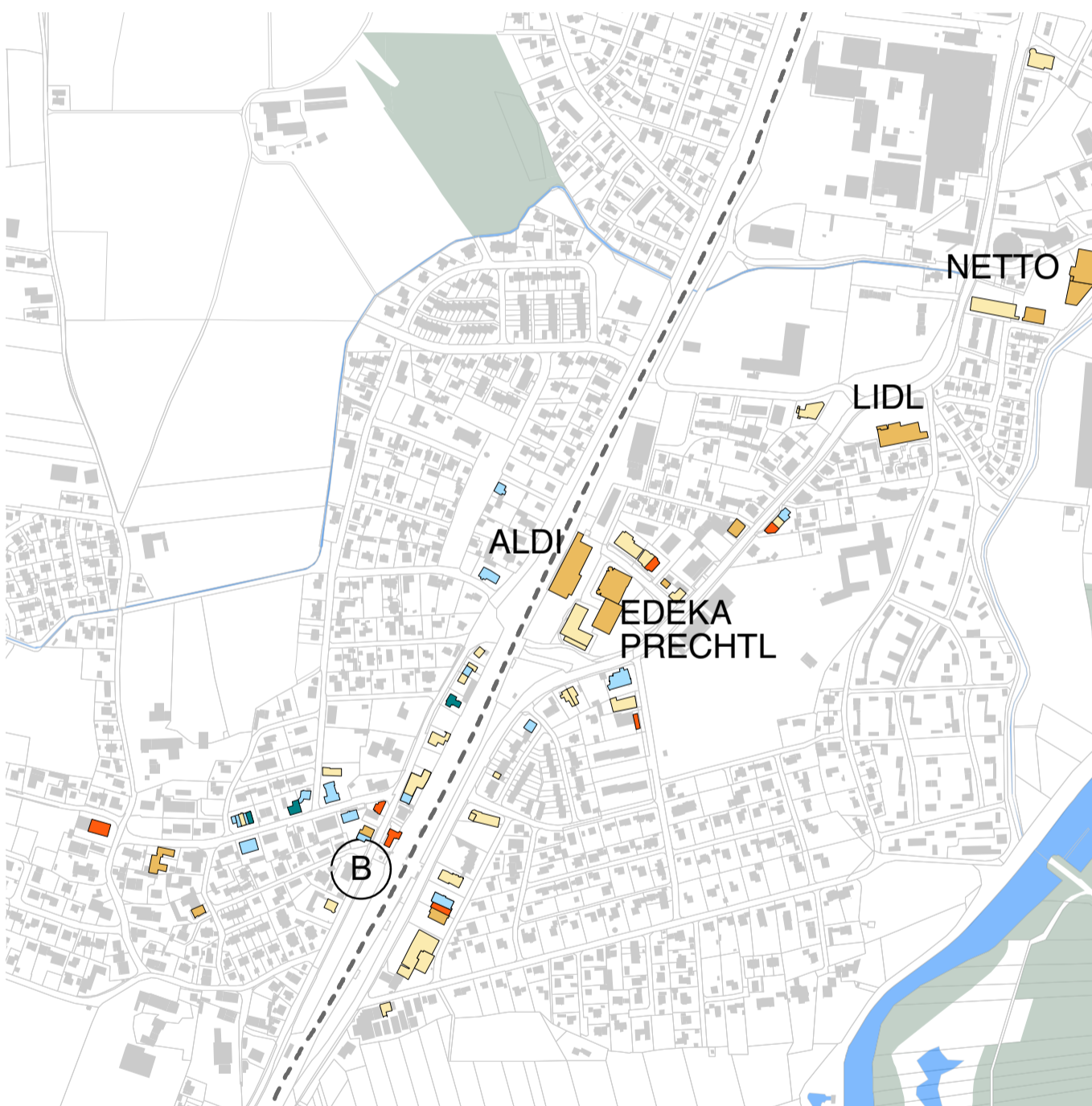
Insgesamt ist die Einzelhandelsstruktur der Gemeinde auf viele Standorte verteilt. Entlang der Rosenheimer und Kufsteiner Straße befinden sich zahlreiche Ladenlokale, die durch Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie genutzt werden. Ein engerer funktionsräumlich zusammenhängender Einzelhandelsbesatz im Sinne eines klassischen Zentrums / zentralen Versorgungsbereiches ist nicht vorhanden. Auch die Immobilienstruktur weist darauf hin, dass Raubling zu keinem Zeitpunkt eine Handelsstadt war. Ansätze einer höheren Handelsdichte mit dem Entstehen von Passantenfrequenzen sind lediglich rund um den Edeka Prechtl vorhanden. Sowohl die Ergebnisse der Verkehrserhebung als auch der Haushaltsbefragung verdeutlichen die hohe Magnetwirkung und Vormachtstellung des Betriebes als Nahversorger für die Bewohner der Gemeinde. Hier ist auf engerem Raum ein breiterer Branchenmix vorhanden (u.a. Lebensmittel verschiedener Betriebstypen, Bekleidung, Gastronomie). Ein zweiter Bereich befindet sich um den Raublinger Bahnhof, der durch trading-down Tendenzen (Umwandlung von ehemaliger Einzelhandelsnutzungen zu Dienstleistungen) gekennzeichnet wird. Zudem verhindern die Bahngleise inklusive der Lärmschutzwände und eine mangelhaft gestaltete Unterführung/Verbindung eine visuelle und städtebaulich-funktionale Verknüpfung diesseits und jenseits der Gleise. Der zum Teil spezialisierte und inhabergeführte Einzelhandel mittel- und langfristiger Güter (Wasserbetten, Kfz-Zubehör, Büromöbel, Wohnaccessoires) mischt sich in den zahlreichen Streulagen mit Dienstleistungen, Handwerk und produzierendem Gewerbe. Diese Lagen werden in der Regel mit dem PkW aufgesucht.

Das Unternehmen Prechtl kann als ein wichtiger Leitbetrieb in Raubling benannt werden. Mit der iko Sportartikel Handels GmbH besteht ein weiteres überregional bedeutsames Einzelhandelsunternehmen. Neben ihm sind es eher handwerkliche und produzierende Betriebe, die das gewerbliche Bild der Gemeinde prägen (z.B. Bora). Insgesamt konnten mittels Ortsbegehung und Datenanalyse (Gewerberegister) in der Gesamtgemeinde folgende Erdgeschossnutzungen des Einzelhandels, kopplungsrelevanter Dienstleistungen und Tagesgastronomie ausgemacht werden:

nahversorgungsrelevanter Einzelhandel	15 Nutzungen
Sonstiger Einzelhandel	39 Nutzungen
Dienstleistung	24 Nutzungen
Gastronomie	16 Nutzungen
Leerstand	4 Ladenlokale
Summe	98 EG Nutzungen

Tabelle:  
Erdgeschossnutzungen Handel, kopplungsrelevante Dienstleistungen, Gastronomie, Leerstände

Quelle: eigene Erhebungen Mai/Juni 2017



Karte: Erdgeschossnutzungen durch Einzelhandel, Dienstleistungen und Tagesgastronomie im Bereich Raubling Mitte

Quelle: eigene Erhebungen Mai/Juni 2017

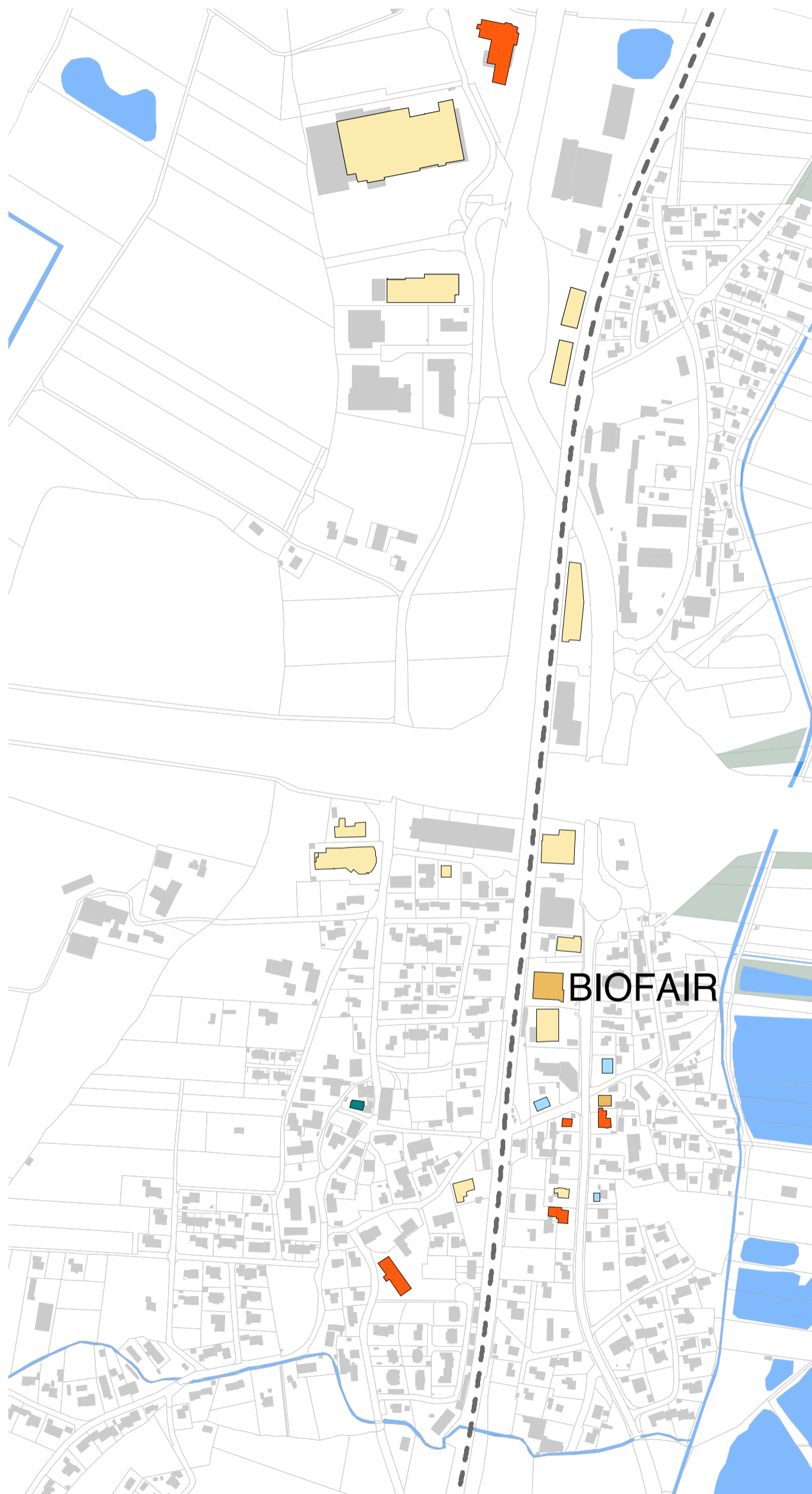
**Nutzungen Einzelhandel**

- Einzelhandel, nahversorgungsrelevant
- Einzelhandel, Sonstige
- Service, Dienstleistung, Geld- u. Briefverkehr
- Gastronomie
- Leerstand

Karte ohne Maßstab

Karte: Erdgeschossnutzungen durch Einzelhandel, Dienstleistungen und Tagesgastronomie im Bereich Pfraundorf

Quelle: eigene Erhebungen Mai/Juni 2017



**Nutzungen Einzelhandel**

- Einzelhandel, nahversorgungsrelevant
- Einzelhandel, Sonstige
- Service, Dienstleistung, Geld- u. Briefverkehr
- Gastronomie
- Leerstand

0 50m 250m

1:5.000 (im DinA3 - Format)

**BAURECHTSANALYSE**

Insgesamt wurden zehn rechtskräftige Bebauungspläne der Gemeinde Raubling überprüft, die Maß und Art einer gewerblichen Nutzung regeln. Aufstellungsdatum, Rechtskraft, Anzahl der Änderungen und einzelhandelsspezifische Regelungen je nach rechtszugehöriger Baunutzungsverordnung (BauNVO) variieren zum Teil recht deutlich. Geprüft wurden ferner die Festsetzungen so wie die maßgeblichen bauplanungsrechtlichen Regelungen.

Zu beurteilen waren folgende Bebauungspläne:

Nr.:	Name	Festsetzungen	Bemerkung
1	B-Plan Reischenhart Nr. 4 Gewerbegebiet an der B 15	kein EH-Ausschluss festgesetzt; EH bis 1500 qm GF zulässig	GE nach § 8 BauNVO von 1977; Rechtskraft seit 21.09.1981; letzte Änderung (4. Änderung) am 09.11.2004 (Erhöhung der Firsthöhe)
2	B-Plan Redenfelden – Ost II	EH grundsätzlich zulässig, jedoch nur unter der Schwelle zur Großflächigkeit (1.200 qm VKF), Lebensmittelmärkte ausgeschlossen	GI nach § 9 BauNVO von 1990 Rechtskraft seit 09.03.2000 letzte Änderung (2. Änderung) am 14.10.2007 (Änderung der Baugrenzen und der überbaubaren Flächen)
3	B-Plan Redenfelden – Ost I	EH zulässig, jedoch nur unter der Schwelle zur Großflächigkeit (1.200 qm VKF),	MI nach § 6 BauNVO von 1990 mit GE nach § 8 BauNVO von 1990; Rechtskraft seit 15.01.2001; letzte Änderung (4. Änderung) am 13.02.2012 (Bauverdichtung)
4	B-Plan Hochstrass-West	Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art im GE SO Bau- und Gartenmarkt mit folgenden Festsetzungen: Baumarkt – Einzelhandel 4.080 qm Baumarkt – Großhandel 3.476 qm Gartenmarkt 1.920 qm, davon 900 qm beheizt	GE nach § 8 BauNVO von 1999 mit SO nach § 11 BauNVO von 1999; Rechtskraft seit 08.02.1999
5	B-Plan Hochstraß – Süd	Ausschluss von Einzelhandel	SO nach § 11 BauNVO von 1990; Rechtskraft seit 13.08.2012
6	B-Plan Am Holzplatz	Zulässigkeit von maximaler VKF: Lebensmittelmarkt 1.700 qm Getränkemarkt 125 qm Textilfachmarkt 350 qm	SO für Ladengebiete nach § 11 BauNVO von 1990; Rechtskraft seit 07.03.1986, letzte Änderung (7. Änderung) am 11.11.2013 ersetzt die Festsetzungen des vorherigen Bebauungsplanes
7	B-Plan Aicher-Gelände	Großflächiger Einzelhandel nicht zulässig (überflüssige Festsetzung, da großflächiger Einzelhandel im GE mit BauNVO von 1990 ohnehin nicht zulässig ist).	GE nach § 8 BauNVO von 1990; Rechtskraft seit 27.11.2012; EH-Betriebe sind zulässig bis zur Großflächigkeit ohne Einschränkung!!! D.h., es wurde eine Festsetzung getroffen, mit der Absicht EH auszuschließen, was jedoch in der getroffenen Form nicht rechtssicher ist. EH ist dort mit der bisherigen Festsetzung bis zur Großflächigkeit bauplanungsrechtlich möglich.
8	B-Plan Am Holzplatz-Nord	Einzelhandel grundsätzlich zulässig bis zur Großflächigkeit ohne Einschränkungen, also auch zentrenrelevantes Sortiment	GE nach § 8 BauNVO von 1990; Rechtskraft seit 17.04.2001
9	B-Plan Am Arzerbach II	Einzelhandel grundsätzlich zulässig bis zur Großflächigkeit ohne Einschränkungen, also auch zentrenrelevantes Sortiment.	GE nach § 8 und MI nach § 6 BauNVO von 1990; Rechtskraft seit 26.10.2004
10	B-Plan Raubling-Ost	WA: Dem Umfeld angemessene Zulässigkeit von Nahversorgungsbetrieben, vornehmlich Lebensmittel für den täglichen Bedarf MI: Einzelhandel uneingeschränkt zulässig. GE: Einzelhandel uneingeschränkt zulässig.	WA nach § 4, MI nach § 6 und GE nach § 8 BauNVO von 1962; Rechtskraft seit 1955 letzte Änderung (31. Änderung) vom 10.04.2007 (Anpassung von Baugrenzen/ Baulinien)

## NAHVERSORGUNG

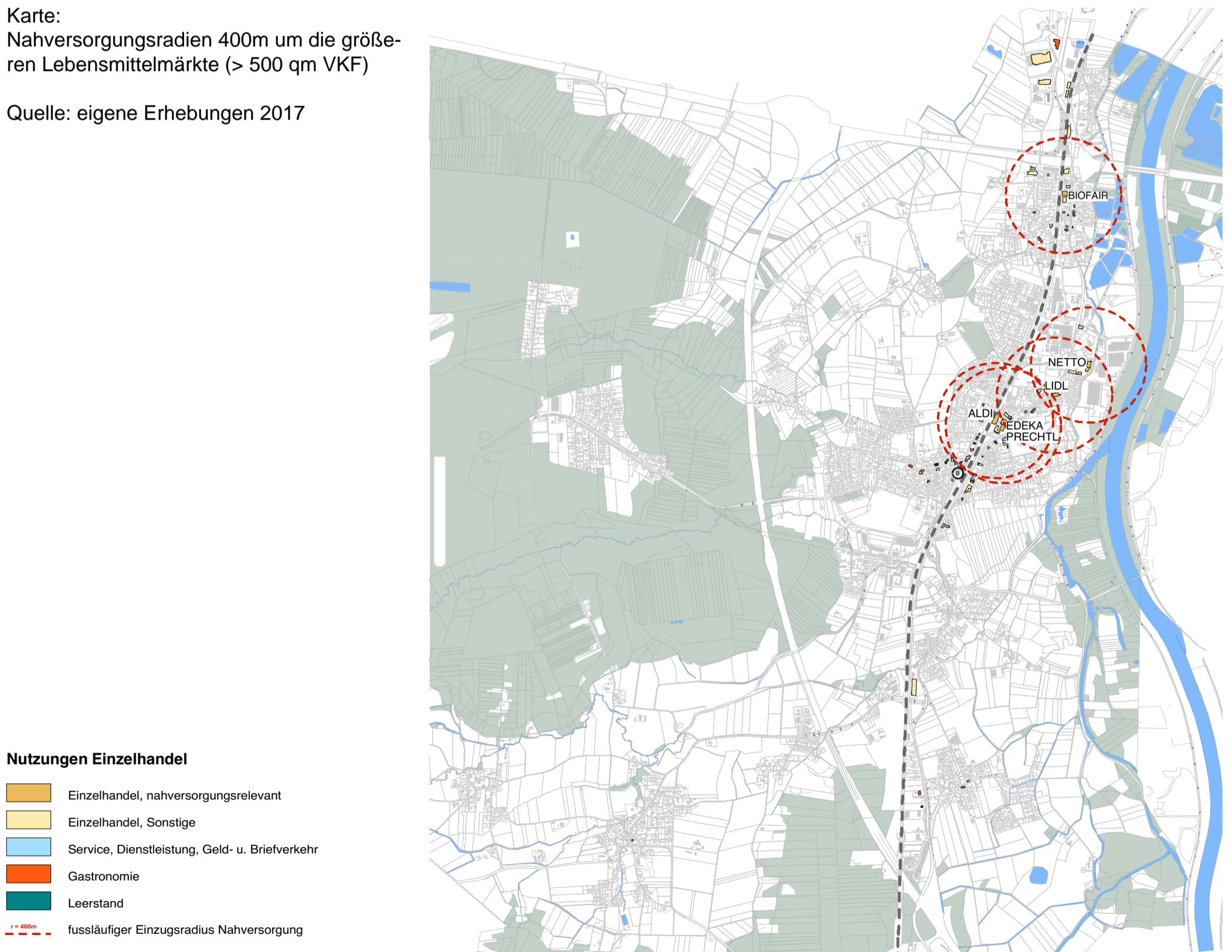
Im Hinblick auf die Nahversorgung kann festgestellt werden, dass mit drei unterschiedlichen Lebensmitteldiscount-Anbietern, einem Vollsortimenter, einem Biomarkt, mehreren Bäckereien und Metzgereien, einem Drogeriemarkt und zwei Apotheken ein Grundangebot zur Versorgung der Bevölkerung besteht. Dieses Angebot befindet sich vornehmlich im Hauptort im Bereich der Rosenheimer Straße. Insbesondere in den kleineren Ortsteilen fehlt es nahezu überall an einer fußläufigen Nahversorgung.

## Potenzialstandort Gewerbegebiet Süd

Im Hinblick auf die Versorgung der Ortsteile Klein- und Großholzhausen, Reischenhart und Kirchdorf ist im Bereich des Gewerbegebietes Süd eine Neuordnung und Flächenarrondierung vorstellbar, durch die Flächen für die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes entstehen könnten. Wichtig ist jedoch, hier im räumlichen Verbund mit dem bestehenden Gewerbegebiet sowie seiner Erschließung zu bleiben und nicht eine Neuversiegelung auf der östlichen Seite der Staatsstraße im Bereich des Siedlungskörpers von Reischenhart zuzulassen.

Karte:  
Nahversorgungsradien 400m um die größeren Lebensmittelmärkte (> 500 qm VKF)

Quelle: eigene Erhebungen 2017



Karte ohne Maßstab

## ZUSAMMENFASSUNG/FAZIT

Bezogen auf das Angebotsspektrum kann die Gemeinde Raubling ihren Versorgungsauftrag als Grundzentrum erfüllen. Problematisch ist vor allem die räumliche und stark autoorientierte Verteilung des Einzelhandels. So ist lediglich der Bereich um den Edeka Prechtl der einzige Standort mit fußläufigen Qualitäten. Insbesondere die Nahversorgung ist für die Bewohner der Ortsteile nicht gegeben und stellt in Verbindung mit der demographischen Entwicklung ein zunehmendes Problem dar. Hier sind neue, andere und alternative Konzepte zu überlegen (Dorfladen, Direktvermarktung, Bringservice etc.). Auffällig ist der hohe Anteil des sonstigen, mittelständischen und zum Teil spezialisierten Einzelhandels mit mittel- bis langfristigen Gütern.

Ein akuter bauplanungsrechtlicher Handlungsbedarf im Zusammenhang mit der räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ist für die Gemeinde Raubling derzeit nicht zu erkennen. Die Baurechtsanalyse hat aber aufgezeigt, dass es Bereiche gibt, in denen die derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne eine Einzelhandelsansiedlung bis zur Großflächigkeit zulassen. Bei den Bebauungsplänen mit ganz alter BaunVVO als Rechtsgrundlage wären sogar Einzelhandelsnutzungen bis 1500 qm oder gar ohne Flächenbegrenzung zulässig. Für diese Bereiche ist der Gemeinde mittelfristig eine Überplanung auf aktuelle Rechtsgrundlagen anzuraten. Gleichzeitig könnte dies auch eine Chance darstellen, im Zusammenwirken mit den jeweiligen Grundeigentümern eine Neuordnung und gestalterische Aufwertung der Gebiete zu erwirken (bspw. B-Plan Reischenhart Nr. 4). Bei der Formulierung von Nutzungsausschlüssen, wie bspw. in dem Bebauungsplan Redenfelden – Ost II, sollte die Gemeinde diese zukünftig auch begründen.

Diese im Rahmen des ISEK durchgeführte Situationsanalyse zur Einzelhandelsstruktur der Gemeinde sollte als Abwägungsgrundlage im Zusammenhang mit zukünftigen Planungsüberlegungen ausreichend sein. Wir sehen keinen Ansatzpunkt einen Zentralen Versorgungsbereich faktisch oder perspektivisch abzugrenzen oder eine ortsspezifische Sortimentsliste aufzustellen.

Das Erstellen eines umfassenden Einzelhandelsentwicklungskonzeptes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB würde keinen wirklichen Mehrwert für die Gemeinde darstellen. Etwaige Ansiedlungsvorhaben können aufbauend auf dieser Situationsanalyse bewertet und im Rahmen der Bauleitplanung abgewogen werden. Wichtig erscheint uns eine feinfühligere Abwägung im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels. Hier sollte vor allem das Kriterium der Nahversorgung und Fußläufigkeit eine bedeutende Rolle bei Neuansiedlungsvorhaben spielen. Sofern keine neuen Siedlungsbereiche mit einer Ansiedlung abgedeckt werden können, würde ein solches Vorhaben Teil des im Lebensmitteleinzelhandel herrschenden Verdrängungswettbewerbs. Als Folge könnten bestehende Betriebe schließen oder sich ebenfalls verlagern wollen, mit den daraus entstehenden städtebaulichen Konsequenzen für Kommune und Grundeigentümer (Nachvermietung, Neunutzung, ggf. Leerstand etc.). Insofern sollte eine Standortentscheidung aus dem absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Gesamtzusammenhang beurteilt werden.

Foto: Nahversorgungszentrum  
Rosenheimer / Kufsteiner Str.

Stegen 2017





Fotos:  
Kindergarten St. Michael und Haus der Vereine in Pfraundorf

Stegen 2017

Tabelle:  
Maximale Platz- und Kinderzahlen in den Kindertagesstätten der Gemeinde Raubling

Quelle: Gemeinde Raubling 2017

### Situationsanalyse Soziale Infrastruktur (Basisuntersuchung)

Die Situationsanalyse der sozialen Infrastruktur in der Gemeinde Raubling resultiert aus mehreren Ortsbegehungen, der sekundärstatistischen Analyse einschlägiger Daten des Statistischen Landesamtes und des Einwohnermeldeamtes der Gemeinde sowie sonstigen Voruntersuchungen, Informationsflyern u.ä.. Die im Folgenden dargestellte Analyse bildet die Grundlage für ggf. erforderliche tiefgreifendere Untersuchungen (Bedarfsermittlungen, Elternbefragungen etc.) und stellt eine erste Einschätzung und Bewertung der sozialen Infrastruktur der Gemeinde Raubling dar.

#### BILDUNG UND BETREUUNG

In der Gemeinde Raubling besteht 2017 folgende Angebotsstruktur für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche:

- 4 Kinderkrippen mit max. 64 Plätzen
- 6 Kindergärten mit max. 322 Plätzen
- 1 Hortangebot mit max. 55 Plätzen
- 1 Offene Jugendarbeit für Kinder ab 12 Jahren
- 1 Tagespflege zur individuellen Betreuung durch eine Tagesmutter nach Bedarf
- Grund- und Mittelschule mit 285 und 262 Schülern (2017). Die Regelschüler kommen üblicherweise aus der Gemeinde Raubling, die M-Schüler aus den Gemeinden des Verbundgebiets
- Grundschule Großholzhausen mit zweitem Standort Nicklheim (Jahrgangsstufe 2 und 3)
- Gymnasium Raubling mit rund 850 Schülern

	max. Platzzahl	Krippe max. Gruppenzahl (mx. Kinderzahl)	KiGa max. Gruppenzahl (mx. Kinderzahl)
<b>Raupennest</b>	75	-	3 (75)
<b>St. Michael</b>	72	2 (26)	2 (46)
<b>Sonnenblume</b>	52	1 (12)	2 (40)
<b>St. Nikolaus</b>	63	1 (13)	2 (50)
<b>Pustebume</b>	64	-	3 (64)
<b>St. Georg</b>	46	-	2 (46)
<b>Kroki</b>	13	1 (13)	-
<b>Summe</b>	<b>385</b>	<b>5 (64)</b>	<b>14 (321)</b>

Das Bayerische Kinderbildungs- und -betreuungsgesetz (BayKiBiG), welches zum 01.08.2005 in Kraft getreten ist, regelt die Bildung, Erziehung und Betreuung von Kindern in Kindertageseinrichtungen und in der Tagespflege. Danach sind die Kommunen für die Sicherstellung eines ausreichenden Betreuungsangebotes verantwortlich (Art. 5 BayKiBiG). Für Kinder, die das erste Lebensjahr vollendet haben, besteht bis zum Schuleintritt ein Anspruch auf (frühkindliche) Förderung in einer Kindertageseinrichtung oder in Tagespflege. Die Kommunen haben darauf hinzuwirken, dass ein für die Altersgruppen bedarfsgerechtes Angebot an Ganztagsplätzen zur Verfügung steht.

Im Bereich der Kindertagesstätten geht die Gemeinde in der Bedarfsermittlung aufgrund der zum Teil langen Öffnungszeiten und einer zum Teil getrennten Vormittags- und Nachmittagsbelegung insgesamt von 426 Plätzen aus. 353 für die Kindergärten und 73 für die Krippen. Der Bedarfsermittlung ist zu entnehmen, dass die Fallzahlen der Kinder sowohl im Krippenalter als auch im Kindergartenalter ansteigen werden. Der Ermittlung werden die tatsächlichen Geburten zugrunde gelegt. Für das Belegungsjahr 2017/2018 bspw. geht die Gemeinde bezogen auf einen Geburtszeitraum von Oktober 2011 bis Dezember 2014 von insgesamt 325 Kindergartenkindern aus. Bei einem Angebot von 353 Plätzen kann so eine Vollabdeckung gewährleistet werden.

Für die Krippen stellt sich die Bedarfsermittlung für das Belegungsjahr 2017/2018 wie folgt dar: Für 229 Krippenkinder, die zwischen Januar 2015 und Dezember 2016 geboren wurden, stehen 73 Plätze zur Verfügung. Dies entspricht einer Deckungsquote von knapp 32 Prozent.

Nach Angaben der Gemeinde sind die Einrichtungen im Laufe der Belegungsjahre immer voll ausgelastet. Auch wenn zu Beginn eines Jahres zunächst Plätze offen bleiben, werden diese dann schnell nachbelegt. Ein hohes Interesse besteht an der Einrichtung Raupennest aufgrund ihrer langen Öffnungszeiten und dem angegliederten Hort. Hier gibt es eine Warteliste.

Die Vereinslandschaft in Raubling ist vielfältig und individuell so wie in vielen Gemeinden Bayerns. Insofern stellen auch die Vereine eine wichtige Funktion der Kinder- und Jugendbetreuung dar. Auf eine Auflistung jedes einzelnen Vereins wird an dieser Stelle verzichtet. Neben den Vereinen übernehmen auch die sieben katholischen und die eine evangelische Kirchengemeinde wichtige Funktionen der sozialen Unterstützung, des Gemeinwesens und der Nächstenhilfe.

Die Gemeindebücherei und die Volkshochschule Raubling sichern ein Grundangebot einer Erwachsenenbildung. Die Kurse der VHS werden dezentral und je nach Inhalt in unterschiedlichen Einrichtungen und Räumen der Gemeinde sowie der Nachbargemeinden angeboten.

Mit dem Bürgertreff im Soziale Stadt Gebiet Raubling sowie seinen jährlichen Aktivitäten wurde ein umfangreiches Angebot zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts sowie ehrenamtlicher Unterstützungsstrukturen aufgebaut. Das kulturelle Angebot der Gemeinde Raubling konnte u.a. auch durch die Kleinkunstabühne erweitert werden, so dass der Bürgertreff nicht nur für Bewohner der ehemaligen PWA Siedlung sondern insgesamt für die Gemeinde Raubling im Bereich der sozialen Infrastruktur eine wichtige Erweiterung darstellt. Im Grunde sind sowohl das Gebäude als auch die Angebote und Aktivitäten beispielgebend für ein Bürgerhaus.

Fotos: Bücherei und Bürgertreff

Stegen 2017



## PFLEGE

In der Gemeinde Raubling bestanden 2016 zwei Einrichtungen für ältere Menschen mit jeweils 54 und 40 stationären Pflegeplätzen. Die Pflegewahrscheinlichkeit von Personen ab 65 Jahren im Landkreis Rosenheim beträgt derzeit 12,6 %. Eine erste Abschätzung soll aufzeigen, welche Entwicklung die Nachfrage nach Pflege zukünftig in Raubling einschlagen wird. Nachdem die Pflegewahrscheinlichkeit unter 65 Jahren sehr gering ist, wird diese erste Abschätzung bezogen auf die Anzahl der Personen ab 65 Jahren durchgeführt. Die Bezugsgrößen für die Alterklasse in den Prognosejahren wurden der amtlichen Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik entnommen.

Tabelle:  
Abschätzung des zukünftigen Pflegebedarfs für Raubling nach Art der Leistungen ab 65 Jahren basierend auf der Pflegewahrscheinlichkeit des Landkreises von 2015

	2020	2025	2030	2034
<b>Empfänger von Pflegeleistungen gesamt</b>	290	315	365	391
<b>ambulante Pflege (LK-Schnitt 22,3%)</b>	65	70	81	87
<b>vollstationäre Pflege (LK_Schnitt 42,4%)</b>	123	134	155	166
<b>Pflegegeld (LK-Schnitt 35,3%)</b>	102	111	129	138

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, genesis 2017

Es zeigt sich bei der Abschätzung, dass die Nachfrage nach allen Pflegeformen ansteigen wird, was angesichts der demographischen Entwicklung nicht verwundert. Die heute in der Gemeinde Raubling bestehenden 94 vollstationären Pflegeplätze werden zukünftig nicht mehr ausreichen. Dies bedeutet, dass diejenigen, die zukünftig einen vollstationären Pflegeplatz suchen, sich entweder anderenorts umsehen müssen oder die Gemeinde die Entwicklung einer weiteren Einrichtung voran treibt.

Bei der statistischen Abschätzung zukünftiger Pflegebedarfe ist zu berücksichtigen, dass sich einerseits u.a. aufgrund des Pflegestärkungsgesetzes II und III aber auch aufgrund anderer Biographien und Erfahrungen derjenigen, die zukünftig in das Rentenalter und in einen etwaigen Pflegebedarf eintreten werden, die Ansprüche, Anforderungen und Nachfragen nach Pflegeleistungen verändern werden. Das PSG II und III stärkt die ambulanten Versorgungsstrukturen. Dem Grundsatz folgend „ambulant vor stationär“ werden zukünftig die häuslichen und Selbstpflege unterstützenden Strukturen zunehmen und die Inanspruchnahme von stationären Pflegeplätzen weiter sinken.

Dem gegenüber entwickeln sich bundesweit mit wachsender Beliebtheit alternative Wohnformen, die selbstbestimmtes Wohnen in häuslicher Gemeinschaft mit Gleichaltrigen oder auch mehreren Generationen ermöglichen. Die Bandbreite reicht von ungebundenen Wohngemeinschaften bis zu ambulant betreuten Wohngemeinschaften für Demenzerkrankte mit gesicherter Betreuung. Die Größe der Wohngemeinschaften variiert zwischen 4 und 30 Wohneinheiten. Diese Angebote stellen eine gute Alternative zur „herkömmlichen“ Wohnung dar und tragen den vielfältigen Wohnwünschen älterer Menschen Rechnung.

Angesichts der beschriebenen demographischen Entwicklung und dem zunehmenden Bedürfnis älterer Menschen, so lange wie möglich am gewohnten Wohnort selbstbestimmt leben zu können, sehen wir für Raubling ein Potenzial, das Angebot für das Wohnen im Alter weiter auszudifferenzieren. Ggf. sollte eine solche Planung in Kombination mit einer vollstationären Pflegeeinrichtung und einer Tages- und Kurzzeitpflege erfolgen. Die Koordinationsstelle Wohnen im Alter des Bayerischen Staatsministeriums für Arbeit und Soziales, Familie und Integration berät und begleitet Kommunen auf dem Weg zu einem ausdifferenzierten Wohnraumangebot für Senioren.