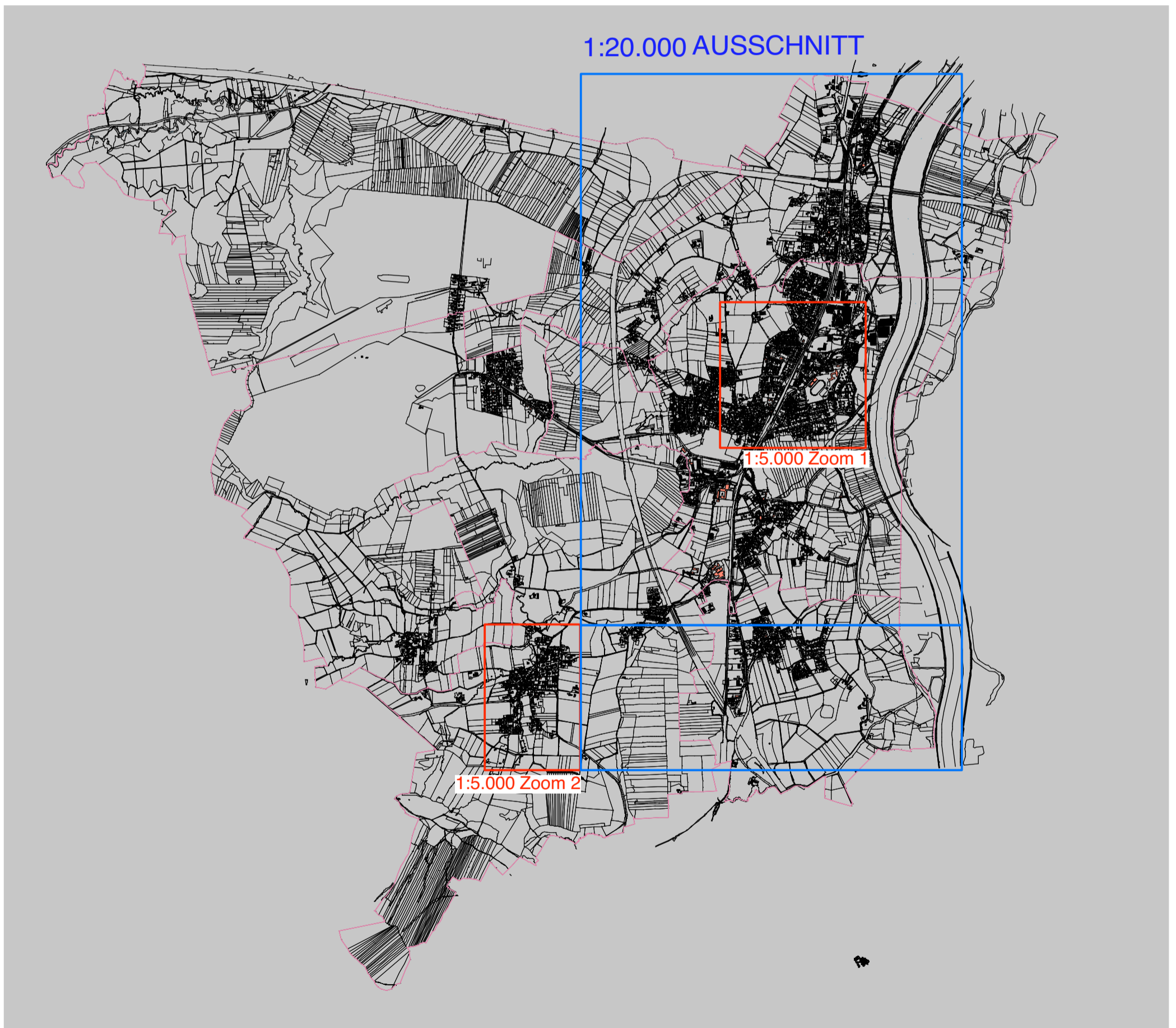


## 4. EXKURS: VERTIEFTE UNTERSUCHUNG RAUBLING MITTE + GROSSHOLZHAUSEN

Nachdem die demographische, städtebauliche, wohnungspolitische und verkehrliche Ausgangslage bezogen auf das gesamte Gemeindegebiet analysiert wurde, wird die Betrachtung nun um eine weitere Maßstabebene ergänzt.

Im folgenden werden zwei räumlich-typologisch sehr unterschiedliche Einheiten vertieft untersucht (Zoom A und B). Dafür wurde zum einen der Ortsteil Raubling Mitte auf beiden Seiten der Bahn vorgesehen. Als zweites vertieftes Untersuchungsgebiet wurde der räumlich-typologisch sehr unterschiedliche Ortsteil Großholzhausen gewählt, der mit seiner noch vorhandenen dörflichen Mischfunktion, geprägt durch Landwirtschaft, Handel, Dienstleistung und Handwerk, ländlichen Charakter hat.

Es handelt sich um exemplarische Untersuchungen, die wiederum Rückschlüsse auf das gesamte Gemeindegebiet erlauben.



Karte: Gemeinde Raubling mit Zoom-Bereichen

0 400m 2.000m

1:40.000 (im DinA3 - Format)

## 4.1 RAUBLING MITTE

### Baudenkmäler und architektonische Besonderheiten

Der Zoom-Bereich umfasst sowohl den Ortsteil Raubling Mitte, der sich aus Alt-Raubling entwickelt hat, als auch einen größeren Bereich des Ortsteils Redenfelden. Die Ortsteile sind mittlerweile fast nahtlos zusammengewachsen.

Im Betrachtungsraum befinden sich lediglich zwei Bauernhäuser (Einfirsthöfe) unter Denkmalschutz, wobei eines nach Augenschein baufällig ist. Die denkmalgeschützten Arbeiterhäuser sowie die PWA-Arbeitersiedlung im Umfeld der ehemaligen Papierfabrik wurden bereits als städtebauliche Besonderheit für die ganze Region beschrieben. Ortsbildprägenden Charakter haben ausserdem die Sport- und Gemeindehalle an der Rosenheimer Straße, die katholische Kirche Heilig Kreuz mit Kirchturm, der Einfirsthof mit dem Gasthaus Huber sowie die räumliche Folge der drei villenartigen Bauten mit Walmdach an der Bahnhofstraße (Altbau des Rauhauses sowie Gebäude der Nachbargrundstücke). Wichtige städtebauliche Räume sind die Bahnhofstraße, der Ludwigsplatz und die PWA-Siedlung.

Fotos:  
linke Seite: Gebäude unter Denkmalschutz in Raubling Mitte  
rechte Seite: ortsbildprägende Gebäude und Plätze

Weisel 2017

① **Rosenheimer Straße 34:** Bauernhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Flachsatteldach, Laube und verbretteter Hochlaube, Firstpfette bez. 1789



② **Sonnenläng 4:** Bauernhaus, Einfirsthof, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit verbrettertem Giebel, Hochlaube und traufseitiger Laube, Firstpfette bez. 1789



③ **Rosenheimer Straße 31a-g:** Ehem. Arbeiterwohnhaus der Zellstoff- und Papierfabrik mit sieben Wohneinheiten, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit eingezogenem Mittelteil, erdgeschossigen Anbauten mit Pultdach und hölzernen Lauben, im alpenländischen Heimatstil, um 1912



④ **Rosenheimer Straße 26:** Ehem. Arbeiterwohnhaus der Zellstoff- und Papierfabrik mit sieben Wohneinheiten, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit eingezogenem Mittelteil, traufseitigen Erkern und hölzernen Lauben, im alpenländischen Heimatstil, um 1912



⑤ **Wasseracker 3:** Kath. Kirche St. Erasmus, kleiner Massivbau mit Steildach und Dachlaterne, nach 1961; mit barocker Ausstattung



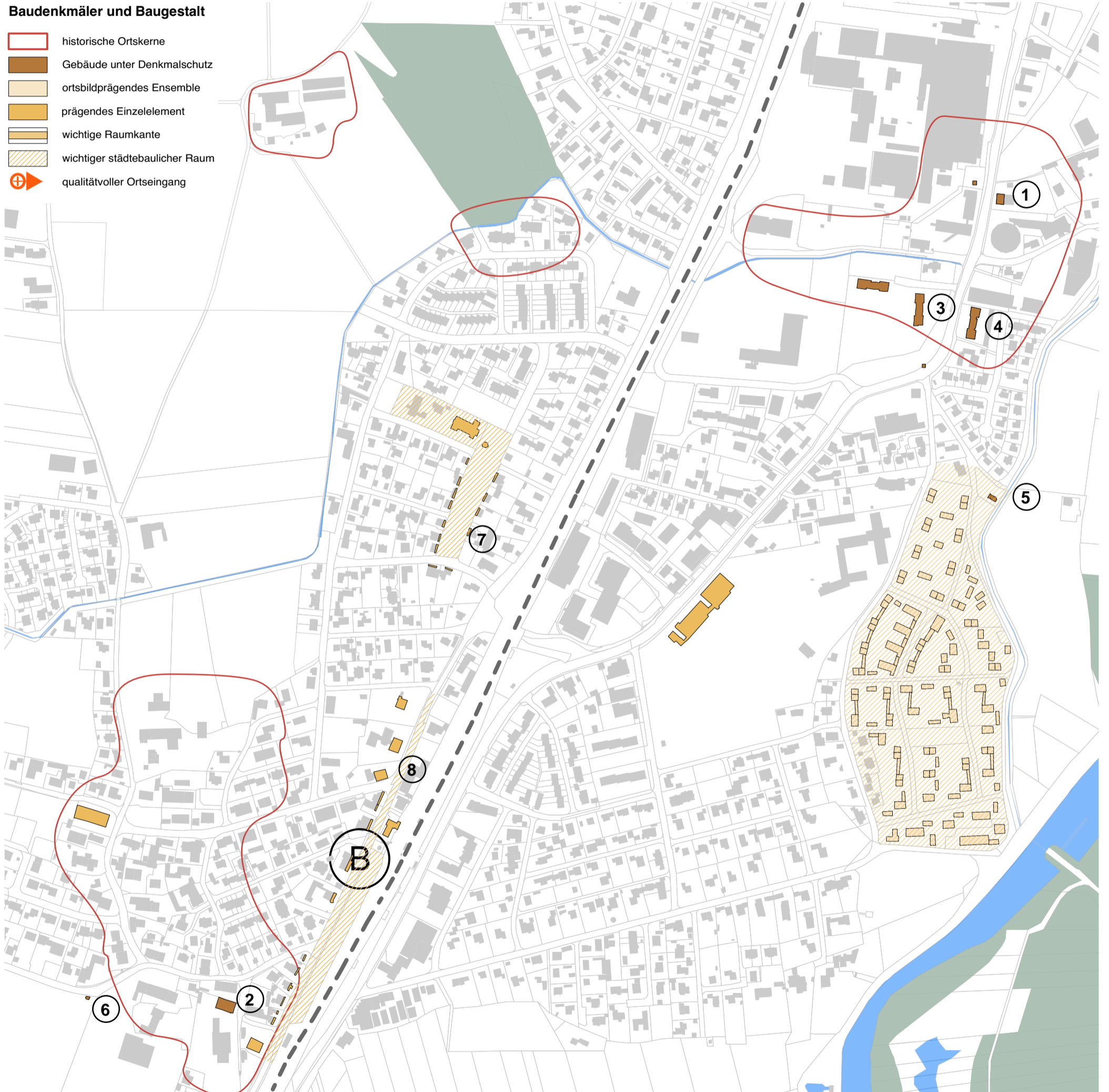
⑥ **Nähe Nicklheimer Straße:** Kapelle, Satteldachbau mit Rundbogenfenstern und Putzgliederungen im neuromanischen Stil, 1837, 1908 Umbau; mit Ausstattung





**Baudenkmäler und Baugestalt**

- historische Ortskerne
- Gebäude unter Denkmalschutz
- ortsbildprägendes Ensemble
- prägendes Einzelement
- wichtige Raumkante
- wichtiger städtebaulicher Raum
- + ▶ qualitätvoller Ortseingang



Karte: Raubling Mitte: Baudenkmäler und architektonische Besonderheiten  
 Quelle: eigene Erhebungen 2017, Bayerischer Denkmal-Atlas (blfd.bayern.de, Mai 2017)

0 50m 250m  
 1:5.000 (im DinA3 - Format)

## Nutzungen

Die Karte zeigt neben der räumlichen Verteilung der unterschiedlichen Nutzungen die drei funktionalen Schwerpunkte der Ortsmitte:

- Bereich Bahnhofstraße im Umfeld des Rathauses (Verwaltung, Bahnhof, kl.Läden)
- Nahversorgungszentrum rund um Edeka Prechtl (Nahversorgung, Dienstleistung)
- kath. Kirche Heilig Kreuz und Ludwigsplatz (soziale Einrichtungen)

Fotos:  
verschiedene Nutzungen in Raubling Mitte

Weisel 2017

Die Distanz zwischen diesen Bereichen ist relativ gering, durch die räumliche Trennung der Bahnlinie, den fehlenden Sichtbeziehungen und den räumlich unattraktiven Wegeverbindungen sind die Bereiche schlecht vernetzt und es treten kaum Kopplungseffekte auf.

Neben der nicht vorhandenen eindeutigen Ortsmitte ist auch die Auffindbarkeit des Bereichs rund um das Rathaus für nicht Ortskundige schwierig.



1 Bahnhofstrasse Ecke Poststraße



2 Bäckerei und Gasthof Huber, Poststraße



3 Nahversorgungszentrum bei Edeka Prechtl



4 Pfarramt und Bücherei bei Heilig Kreuz



5 Kindergarten St. Michael



6 Michael-Ende Schule (Grund+ Mittelschule)



7 Einzelhandel an der Rosenheimer Straße



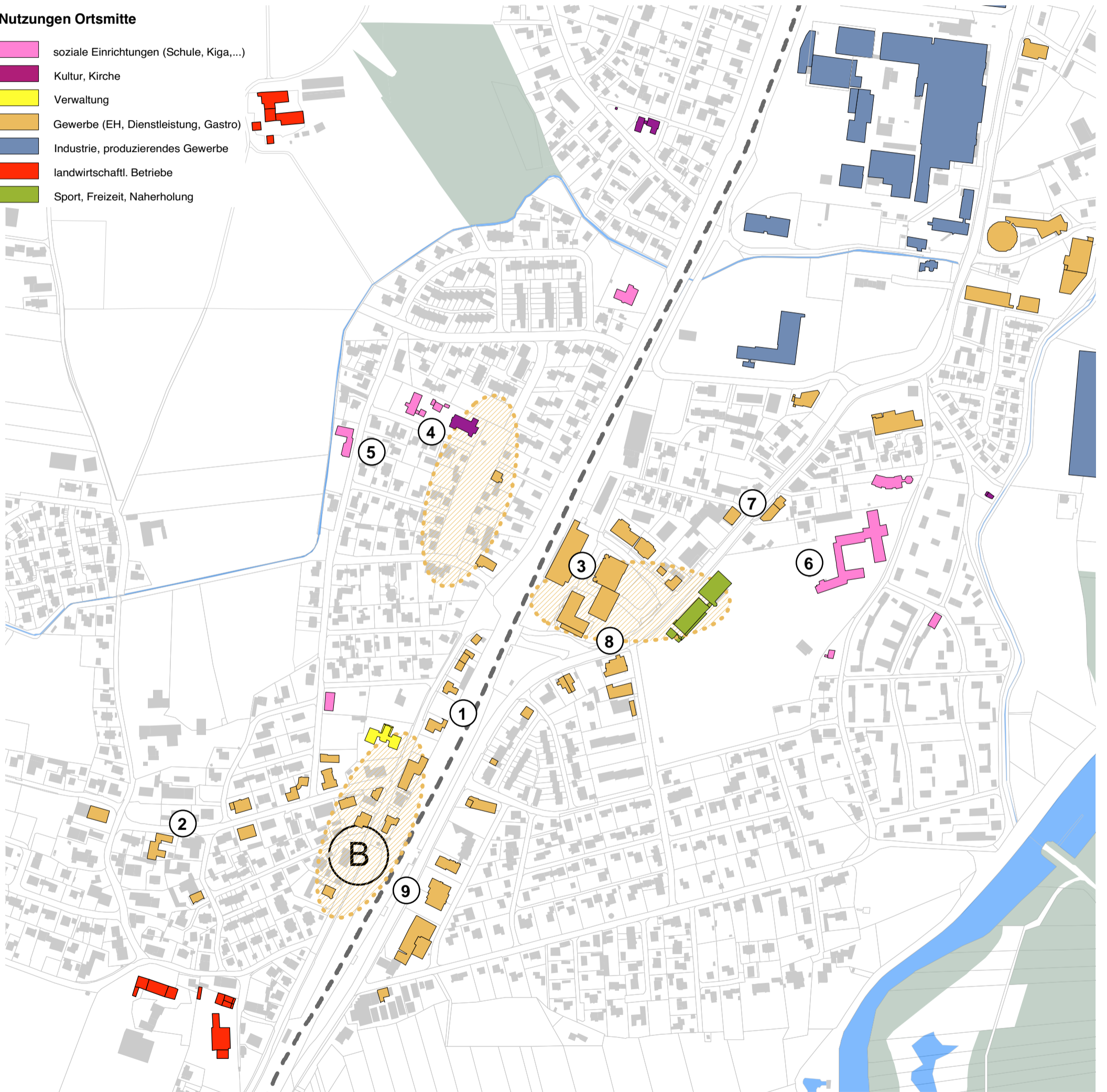
8 Einzelhandel und Imbiss Hochriesstraße



9 Action Markt Kufsteiner Straße

**Nutzungen Ortsmitte**

- soziale Einrichtungen (Schule, Kiga,...)
- Kultur, Kirche
- Verwaltung
- Gewerbe (EH, Dienstleistung, Gastro)
- Industrie, produzierendes Gewerbe
- landwirtschaftl. Betriebe
- Sport, Freizeit, Naherholung



Karte: Raubling Mitte: Nutzungen  
Quelle: eigene Erhebungen 2017

0 100m 500m  
1:10.000 (im DinA3 - Format)

## räumliche und funktionale Fehlentwicklungen

Obwohl die zentrale Lage des Bahnhofes hinsichtlich der Anbindung an den Nah- und Fernverkehr eine hohe Qualität besitzt, stellt die Bahnlinie mit den begleitenden Lärmschutzwänden und den wenigen und unattraktiven Unterführungen eine räumliche Barriere dar. Außerdem gehen v.a. vom Güterverkehr erhebliche Schallemissionen aus, die durch die Schallschutzwände bedingt vermindert werden.

Die Barrierewirkung wird durch die in grossen Teilen parallel verlaufende Staatsstraße mit hohen, konstanten Streckenbelastungen und fehlenden Querungshilfen v.a. für Fußgänger und Radfahrer verstärkt. Zudem ist die Staatsstraße hauptsächlich auf den Autoverkehr ausgerichtet, hat keine Gestaltqualität und es gibt keine formulierten Ortseingänge. Gewerbe- und Einzelhandelsbereiche an der Rosenheimer Straße besitzen eine sehr heterogene Gestaltung, die Freibereiche sind v.a. auf Autofahrer ausgerichtet.

Im Bahnhofsbereich ermöglicht die Bahnunterführung zwar eine direkte Verbindung der östlichen und westlichen Ortsbereiche, sie stellt aber hinsichtlich der räumlichen Qualität, der Auffindbarkeit und der Sicherheit (nachts) einen städtebaulichen Missstand dar und verhindert die räumliche Vernetzung der beiden Seiten. Auf der Ostseite befinden sich zudem zwischen Bahnlinie und Staatsstraße brachliegende und mangelhaft gestaltete Grundstücke, die diesen Effekt verstärken.

Die Westseite erfährt durch die Lage des P+R-Parkplatzes eine höhere Verkehrsbelastung und der Bahnhofstraße fehlt es an Gestaltqualität sowie an einer durchlaufenden Raumkante. Einzelhandel kann sich im Bereich Bahnhof- und Poststraße nur bedingt halten und es gibt mehrere leerstehende Gebäude.

Der historische Ortskern Raublings ist kaum mehr ablesbar, dörfliche Strukturen sind nur in wenigen Bereichen vorhanden. Die Baustruktur ist sehr heterogen und es gibt wenige ortsbildprägende Gebäude oder Gestaltelemente.

Viele Straßenräume in den Wohngebieten sind von geringer Gestalt- und Aufenthaltsqualität.

Die existierenden Nutzungskonflikte zwischen Industrie und Wohngebieten und die Maßstabsbrüche in der Bebauung wurden bereits unter Punkt 3.2 erwähnt.



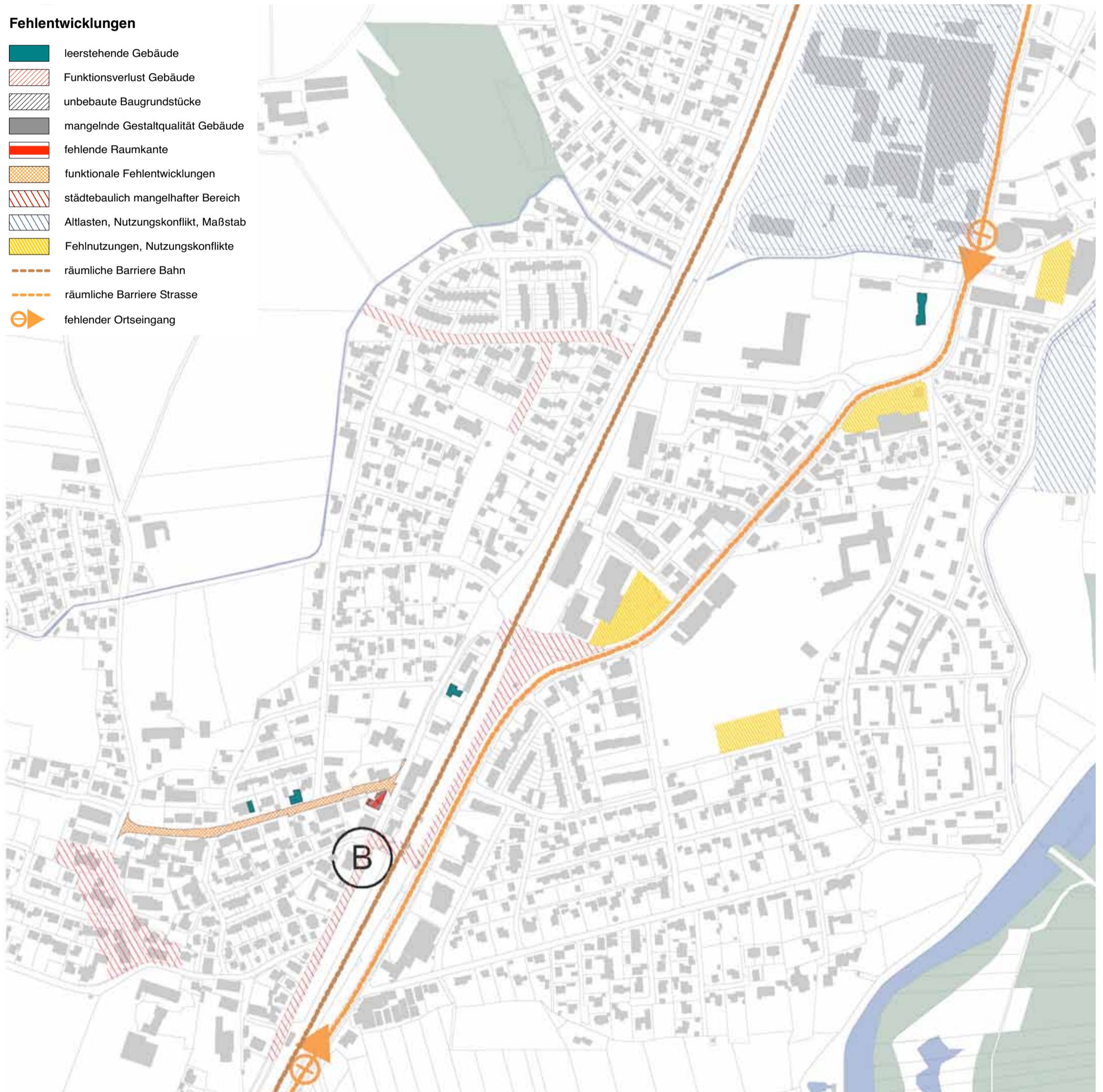
Fotos:  
obere Reihe: fußläufige Bahnunterführung mit Auf- und Abgängen  
untere Reihe: räumliche Barriere Bahn und Maßstabsbrüche in der Bebauung

Weisel 2017



**Fehlentwicklungen**

-  leerstehende Gebäude
-  Funktionsverlust Gebäude
-  unbebaute Baugrundstücke
-  mangelnde Gestaltqualität Gebäude
-  fehlende Raumkante
-  funktionale Fehlentwicklungen
-  städtebaulich mangelhafter Bereich
-  Altlasten, Nutzungskonflikt, Maßstab
-  Fehlnutzungen, Nutzungskonflikte
-  räumliche Barriere Bahn
-  räumliche Barriere Strasse
-  fehlender Ortseingang



Karte: Raubling Mitte: räumliche und funktionale Fehlentwicklungen

Quelle: eigene Erhebungen 2017

0 50m 250m

1:5.000 (im DinA3 - Format)

## Eigentumsverhältnisse

Die Gemeinde Raubling hat durch den Erwerb der Papierarbeiter-Siedlung sichergestellt, dass das ortsbildprägende Ensemble mit seinen gestaltprägenden Eigenschaften erhalten bleibt und saniert wird.

Da die Sanierung sehr kostenintensiv ist, sollte überprüft werden, ob innerhalb der Siedlung oder im unmittelbaren Umfeld Nachverdichtungsmöglichkeiten bestehen, die den Charakter der Siedlung nicht bzw. nur wenig beeinträchtigen.

Neben den Liegenschaften mit öffentlichen Einrichtungen, Kindergärten und Schulen, besitzt die Gemeinde außerdem ein Grundstück mit Gebäude in der Bahnhofstraße schräg gegenüber des Bahnhofsgebäudes. Funktion, Gestaltqualität und Bausubstanz sind in mangelhaften Zustand. Da der Standort für den gesamten Bereich von zentraler Bedeutung ist, sollten hier baldmöglichst Varianten für eine Neugestaltung (Neubau oder öffentlicher Raum) untersucht werden. Mit der Gastronomie im ehemaligen Bahnhofsgebäude hat bereits eine positive Umnutzung einer gemeindlichen Immobilie stattgefunden.

Mit dem Ludwigsplatz und den Grünanlagen südlich der ehemaligen Papierfabrik besitzt die Gemeinde zwei wichtige innerörtliche Freibereiche.



Für die Liegenschaften auf der Ostseite der Bahn ist bereits die Planung eines P+R Parkplatzes beauftragt. Im Zuge der Realisierung einer neuen Bahnunterführung nördlich des Bahnhofs sollte auch eine Neugestaltung der Freiflächen südlich des Edeka Prechtl Areal stattfinden.

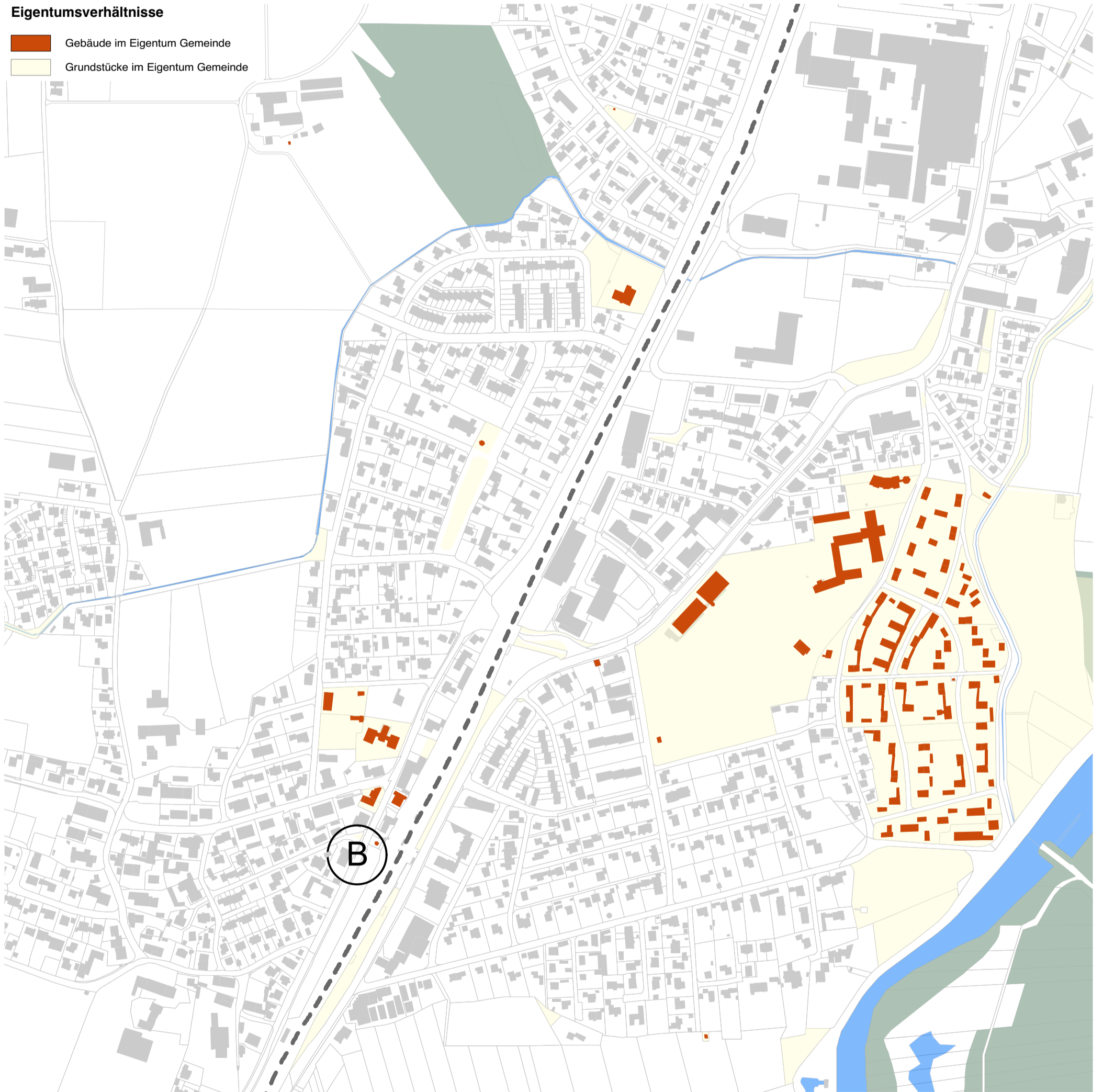
Fotos:  
Liegenschaften der Gemeinde

Weisel 2017



**Eigentumsverhältnisse**

-  Gebäude im Eigentum Gemeinde
-  Grundstücke im Eigentum Gemeinde



Karte: Raubling Mitte: Eigentumsverhältnisse

Quelle: Gemeinde Raubling

0 50m 250m

1:5.000 (im DinA3 - Format)

## Abgrenzung B-Pläne und Satzungen, vorhandene Flächenpotenziale

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Raubling weist kaum Flächenpotenziale für eine weitere Wohnraumentwicklung und Gewerbeentwicklung auf. Innerhalb der ausgewiesenen Flächen sind aber noch freie Grundstücke (Baulücken) sowie einige grössere unbebaute Grundstücke vorhanden. In welchem Umfang Flächenpotenziale vorhanden sind wird im Kapitel „Prognosen und Szenarien“ rechnerisch erfasst. Desweiteren ist darauf hinzuweisen, dass bebaute Grundstücke teilweise auch unter- oder mindergenutzt sind. Inwieweit dort Nachverdichtungspotenziale vorhanden sind, sollte in einer gesonderten Erhebung (Maßnahme: vertiefte Erhebung der Innenentwicklungspotenziale) erfasst werden.

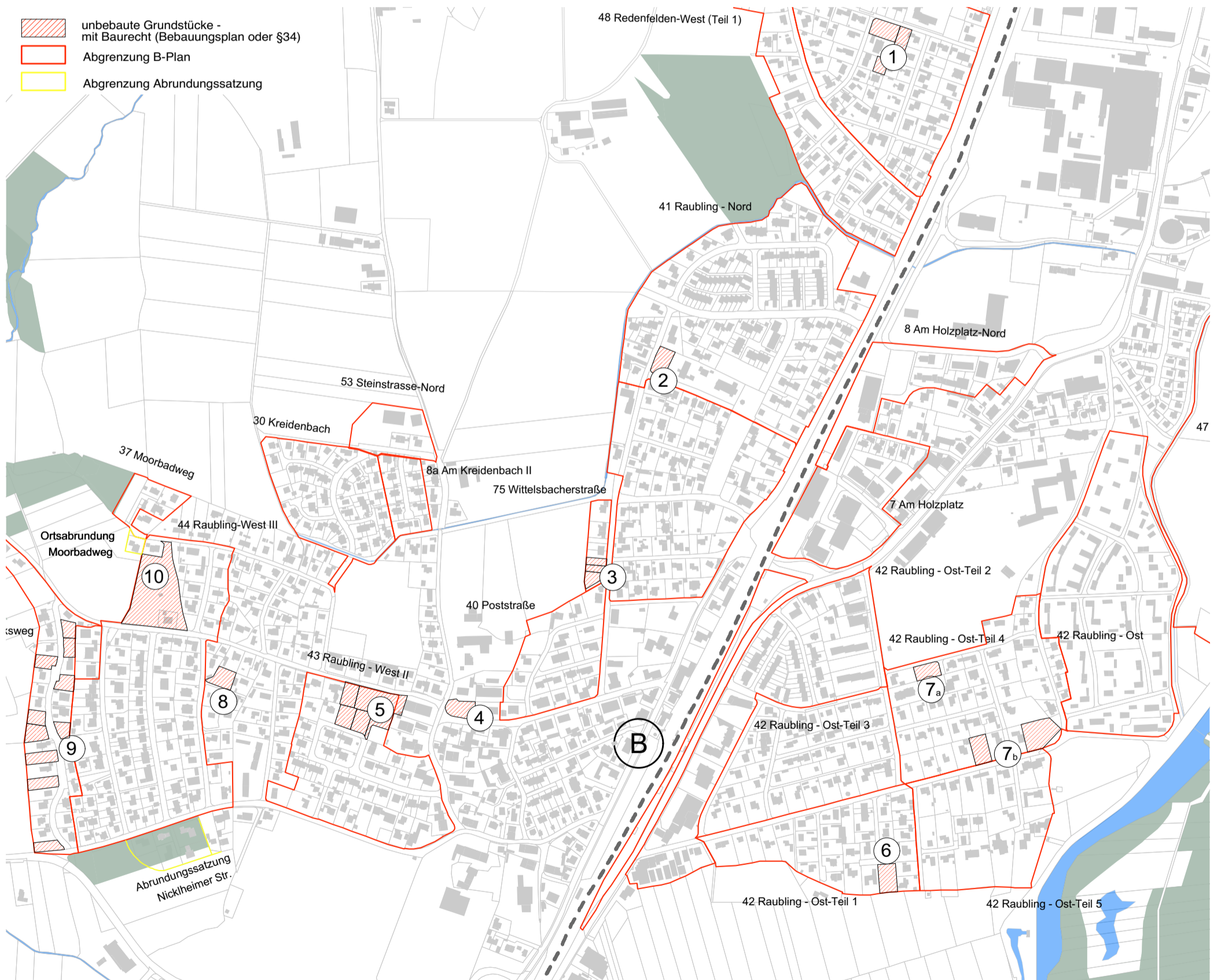
Tabelle und Karte zeigen, dass es eine hohe Anzahl rechtskräftiger Bebauungspläne gibt, es existieren aber zu wenige Festlegungen, die auf die Steuerung einer gestalterischen Qualität abzielen. Die Tabelle verschafft einen ersten Einblick über Festsetzungen und in welchen Bereichen möglicherweise Nachverdichtungspotenziale bestehen.

Nr.:	Name	Festsetzung	Bemerkung
1	B-Plan Redenfelden West (Teil 2), Nr. 48-2	offene Bauweise, Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen durch Baugrenzen, maßvolle Nachverdichtung durch Baufenster im rückwärtigen Grundstücksbereich, 2 Vollgeschosse + Kniestock 50cm, max. zulässige Wohneinheiten: 1-2	allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO von 1955; 2002 vollständige Neuüberarbeitung des B-Plans als 13. Änderungs-Rechtskraft seit 09.08.2002; letzte Änderung (26. Änderung) am 28.04.2017 (Einzelgrundstück)
2	B-Plan Raubling Nord, Nr. 41	offene und geschlossene Bauweise, Flachdach und Satteldach 24Grad, teilweise 3-4 Vollgeschosse im Bereich nördl. der Kirche, Grundstück Kirchweg/ Wittelsbacher Straße als Fläche für Gemeinbedarfsfläche nach FNP	von 1952, 1974 1. Änderungen mit Festlegungen für den Bereich nördlich des Ludwigsplatzes, Rechtskraft seit 24.01.1974, letzte Änderung (25. Änderung) am 20.01.2017 (Änderung maßvolle Nachverdichtung Grundstücke an der Bahnhofstraße Ecke Bayernstraße)
3	B-Plan Wittelsbacherstraße, Nr. 75	offene Bauweise, Baugrenzen als möglicher Spielraum mit Angaben zu max. überbaubarer Fläche, 2 Vollgeschosse + Kniestock 50cm, Satteldach o. Walmdach 20-28Grad	allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, Rechtskraft seit 24.06.2014
4	kein B-Plan	Grundstück Poststraße/ Steinstraße als Dorfgebiet nach FNP, § 34	
5	B-Plan Raubling West II, Nr. 43	offene Bauweise, 2 Vollgeschosse, max. zulässige Wohneinheiten:1-2	Rechtskraft seit 02.11.1974, letzte Änderung (7. Änderung) am 17.10.2014 (Änderung Baumöglichkeit für Einheimischenbedarf)
6+7	B-Plan Raubling-Ost Teil1 + Teil4	offene Bauweise, Baufenster für Festlegung der überbaubaren GR-Flächen, 2 Vollgeschosse + Kniestock 50cm, Sattel- oder Mansarddach 20-28Grad, Quergiebel ab 25Grad, Gaube ab 27Grad, First mittig, zulässige WE: 2	allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO von 1955; 2007 vollständige Neuüberarbeitung des B-Plans als 31. Änderungs-Rechtskraft seit 11.03.2008; letzte Änderung (38. Änderung) am 24.04.2017 (Überbauung Garage)
8	kein B-Plan	Grundstück Starenweg als Allgemeines Wohngebiet nach FNP, § 34	
9	B-Plan Kuckucksweg	offene Bauweise, Baugrenzen als möglicher Spielraum mit Angaben zu max. überbaubarer Fläche, I+D am Siedlungsrand, ansonsten II+D Satteldach 20-27Grad	allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO Rechtskraft seit 25.03.1996, letzte Änderung (3. Änderung) am 10.10.2013 (Änderung der max. zul. Grundfläche auf 2 Grundstücken)
	B-Plan Raubling West III	offene Bauweise, Baugrenzen als möglicher Spielraum mit Angaben zu max. überbaubarer Fläche, II+D als zwingende Vorgabe, Satteldach 24-26Grad	allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO Rechtskraft seit 20.07.1970, letzte Änderung (15. Änderung) am 24.06.2014 (bei einem grossen Grundstück wird durch Festlegung mehrerer Baufenster eine gegliederte Bebauung festgelegt)



Fotos:  
Flächenpotenziale in der Gemeinde

Weisel 2017



Karte: Raubling Mitte: Abgrenzung B-Pläne und Satzungen, vorhandene Flächenpotenziale  
Quelle: Gemeinde Raubling

0 75m 375m  
1:7.500 (im DinA3 - Format)

## Freiraum und ortsbildprägende Gehölzstrukturen

### BESTANDSANALYSE

Der Kernbereich Raublings ist geprägt von einer Vielzahl an öffentlichen und halböffentlichen Freiflächen, sowie zahlreichen ortsbildprägenden Gehölzstrukturen und bedeutenden Grünzügen. Sie gliedern die städtebaulichen Strukturen und sind besonders für die Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum von Bedeutung.

### BEDEUTUNG VON GRÜNSTRUKTUREN

Ebenso, wie die Gestaltung und die Zusammensetzung öffentlicher Bereiche, tragen private Freiräume und Gartenstrukturen maßgeblich zum Ortsbild bei. Aufgrund der hohen Anteile an Einfamilienhaus- und Doppelhaussiedlungen innerhalb der verschiedenen Ortsteile, sind Privatgärten und Grundstücksabgrenzungen Träger des Stadtbildes. Das Verständnis für die Schnittstelle privater und öffentlicher Raum, sowie die Entwicklung und Erhaltung des Ortsbildes, fordern nicht allein öffentlichen Behörden ein, sondern sind ebenso im Interesse von Bürgern und Investoren.

#### Legende

##### Freiraumstrukturen

- öffentl. Raum, Park
- halböffentl. Bereich
- Privatgarten
- wichtiger Grünzug
- ortsbildprägendes Gehölz



Karte: Freiräume und Grünstrukturen OT Raubling

0 50m 250m

1:5.000 (im DinA3 - Format)

## BEWERTUNG

Im Zusammenspiel aus privaten und öffentlichen Grünflächen ergibt sich ein besonderer Bestand aus Straßen- und Solitärbäumen, die ein grundlegendes grünes Rückgrat für den öffentlichen Raum bilden. Ebenso sind die zahlreichen Bezüge, bestehend aus Blickbeziehungen, Fußwegen und Baumzügen, in die angrenzende Landschaft, als wichtiger Bestandteil des öffentlichen Raums zu nennen.

Trotzdem weisen viele der innerörtlichen Grünflächen eine verminderte Aufenthaltsqualität auf, wie zum Beispiel die Grünfläche entlang der Rosenheimer Straße, Am Bachl. Der Ludwigsplatz wiederum besitzt bereits eine höhere Aufenthaltsqualität, wird jedoch kaum genutzt. Die Sportanlage im Ortszentrum ist mit einem bedeutenden Baumbestand ausgestattet und stellt aufgrund der zentralen Lage Beziehungen zu verschiedenen Einrichtungen und Gruppierungen her.

Trotz der Nähe zum Inn, sind neben dem Inndammweg, kaum Möglichkeiten vorhanden, den Fluss zu erleben.



1 ortsbildprägende Gehölzstruktur



2 Bezug Landschaft, Feldstrukturen



3 wichtiger Grünzug an Rosenheimerstraße



4 Freifläche an Kufsteinerstraße



5 Ludwigsplatz



6 Bezug Inn, Innauen

## Öffentlicher Raum

### BESTANDSANALYSE

Innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es keinen eindeutigen zentralen Stadtplatz. Vielmehr ist eine gewisse Anzahl an unterschiedlichen Platzsituationen zu verzeichnen, die jedoch kaum funktionale Aufgaben erfüllen und nur wenige Nutzungsmöglichkeiten zulassen. Auf diese Weise rückt besonders der Straßenraum in den näheren Betrachtungsraum.

### BEWERTUNG

Die Aufenthaltsqualität im Kernbereich von Raubling wird in weiten Teilen entlang der Hauptverkehrsbeziehungen durch hohe Verkehrszahlen und Schwerlasttransporte beeinträchtigt. Ein großer Teil des Straßenraums ist dem motorisierten Verkehr zugewiesen, bestehend aus Verkehrsfläche und ruhendem Verkehr.

Selbst Sitzgelegenheiten und eine angemessene Straßenbaumbegleitung fehlen entlang der wichtigsten Verkehrsachsen. Freischankflächen und Freisitze treten nur vereinzelt



Kirchvorplatz



Ludwigsplatz



Autohändler Kufsteinerstraße



Bahnhofsstraße



Rosenheimer Straße



Rosenheimerstraße/Am Bachl

auf. Die geringen Nutzflächen werden meist zusätzlich von Verkehrslärm beeinträchtigt. Eine zügige Querung der Straßenseiten für Fußgänger ist entlang der Rosenheimer/Kufsteiner Straße kaum möglich.

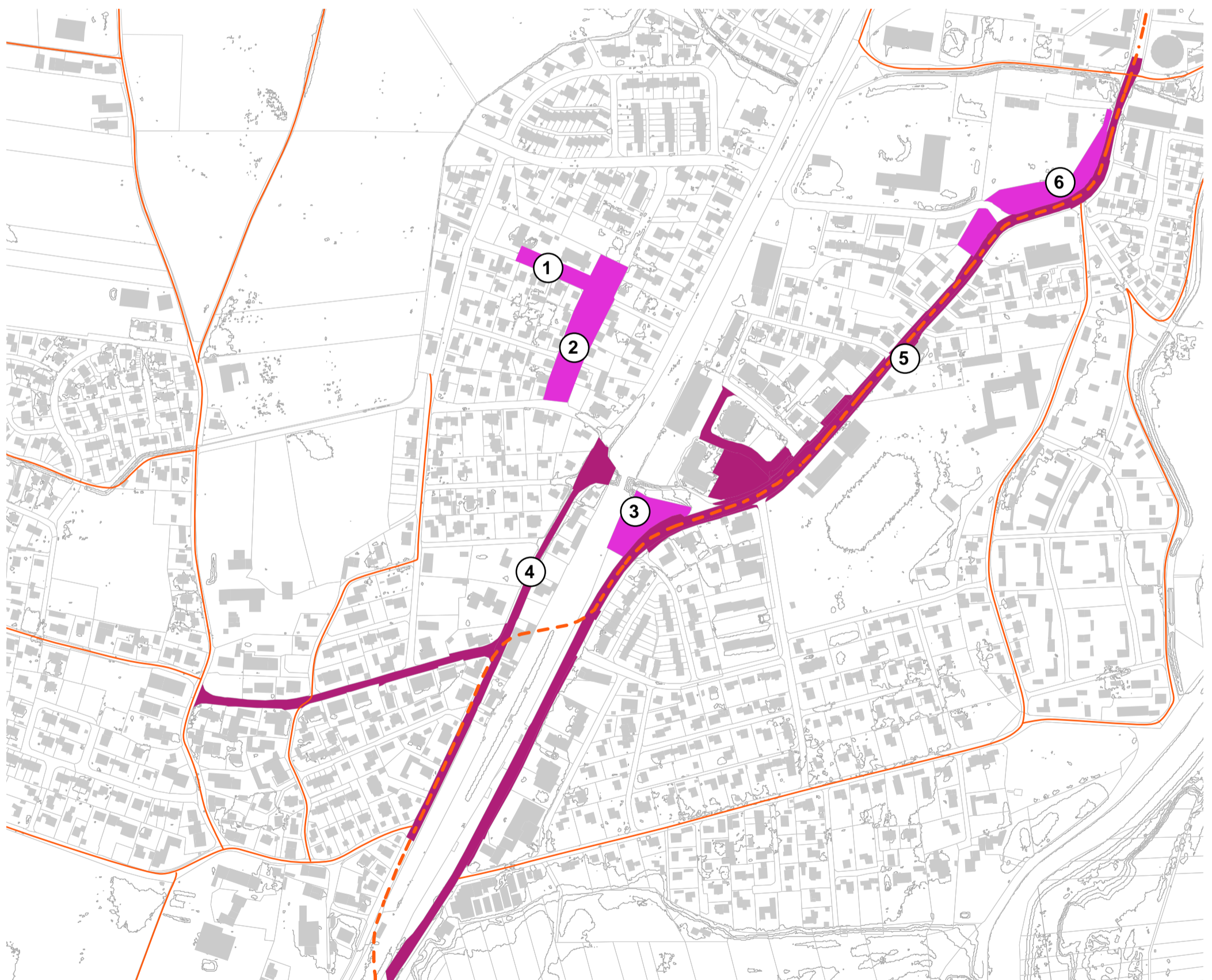
Die Bahnhofstraße wiederum bietet durchaus ein gewisses Einzelhandelsangebot, die Weiträumigkeit der Straße und die lockere Anordnung der Läden erschwert jedoch die Aufrechterhaltung des Spannungsbogens des Spontankäufers.

Aufgrund der gewachsenen städtebaulichen Struktur kann die Aufwertung der verschiedenen Freiflächen lediglich als eine einheitliche Entwicklung des Ortsbildes verstanden werden. Von einer wirklichen Bepflanzung dieser Räume wird nicht ausgegangen. Grundsätzlich sollte der Fokus stärker auf die Aufwertung des Straßenraums gerichtet werden. Der Straßenraum als zentraler Ort des öffentlichen Lebens, sollte im Rahmen der Ortsentwicklung stärker fokussiert werden. Eine klare und durchgängige Gestaltungssprache kann wichtige Wegebeziehungen hervorheben und als Orientierungshilfe für Ortsunkundige dienen.

**Legende**

Barrierefreiheit

- öffentl. Platz
- wichtiger Straßenraum
- histor. Wegebeziehung



Karte: Öffentlicher Raum, historische Wegebeziehungen

0 50m 250m

1:5.000 (im DinA3 - Format)

## 4.2 GROSSHOLZHAUSEN

### Baudenkmäler und architektonische Besonderheiten

Wachstum und räumliche Ausdehnung des Ortsteils Großholzhausen ist im Vergleich zur Urkarte in einem überschaubaren und seiner Verhältnismäßigkeit angemessenen Rahmen erfolgt, so dass das charakteristische Ortsbild mit den sichtbaren (und frei von Bebauung gebliebenen) Reliefkanten, Bachuferzonen und den eingebundenen großräumigen Grünflächen im Ort, noch größtenteils erhalten ist.

Bei den denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäuden handelt es sich neben der Kirche und der Pestkapelle um Bauernhäuser in Form von für die Region typischen Einfirsthöfen. Wichtige städtebauliche Räume sind Kirchplatz und weiteres Umfeld der Kirche sowie der Vorbereich des Vereinsheims mit Wohnhaus, das sich am östlichen Ortseingang befindet.

Gemäß der demographischen Analyse hat Großholzhausen 1.093 Einwohner und im Vergleich zu den anderen Ortsteilen eine relativ junge Bevölkerungsstruktur (siehe. Abbildung, S.zzz...).

Fotos:  
linke Seite: Gebäude unter Denkmalschutz  
in Großholzhausen

Weisel 2017

① **Schullerstraße 16:** Bauernhaus, Einfirsthof, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Kniestock aus unverputztem Mischmauerwerk mit Hochlaube, Mitte 19.Jh



② **Kirchdorfer Straße 21:** Bauernhaus, Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit schmaler Laube und breiter Hochlaube, um 1800



③ **Tegernseer Straße 4:** katholische Kirche, Pfarrkirche; Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Georg und ihrer Vorgängerbauten mit zugehörigem Friedhof



④ **Tegernseer Straße 1:** Bauernhaus, Wohnteil des ehem. Bauernhauses, Einfirsthof, zweigeschossiger Putzbau mit einseitig abgeschlepptem Flachsatteldach, schmaler Laube und breiter Hochlaube, 1847

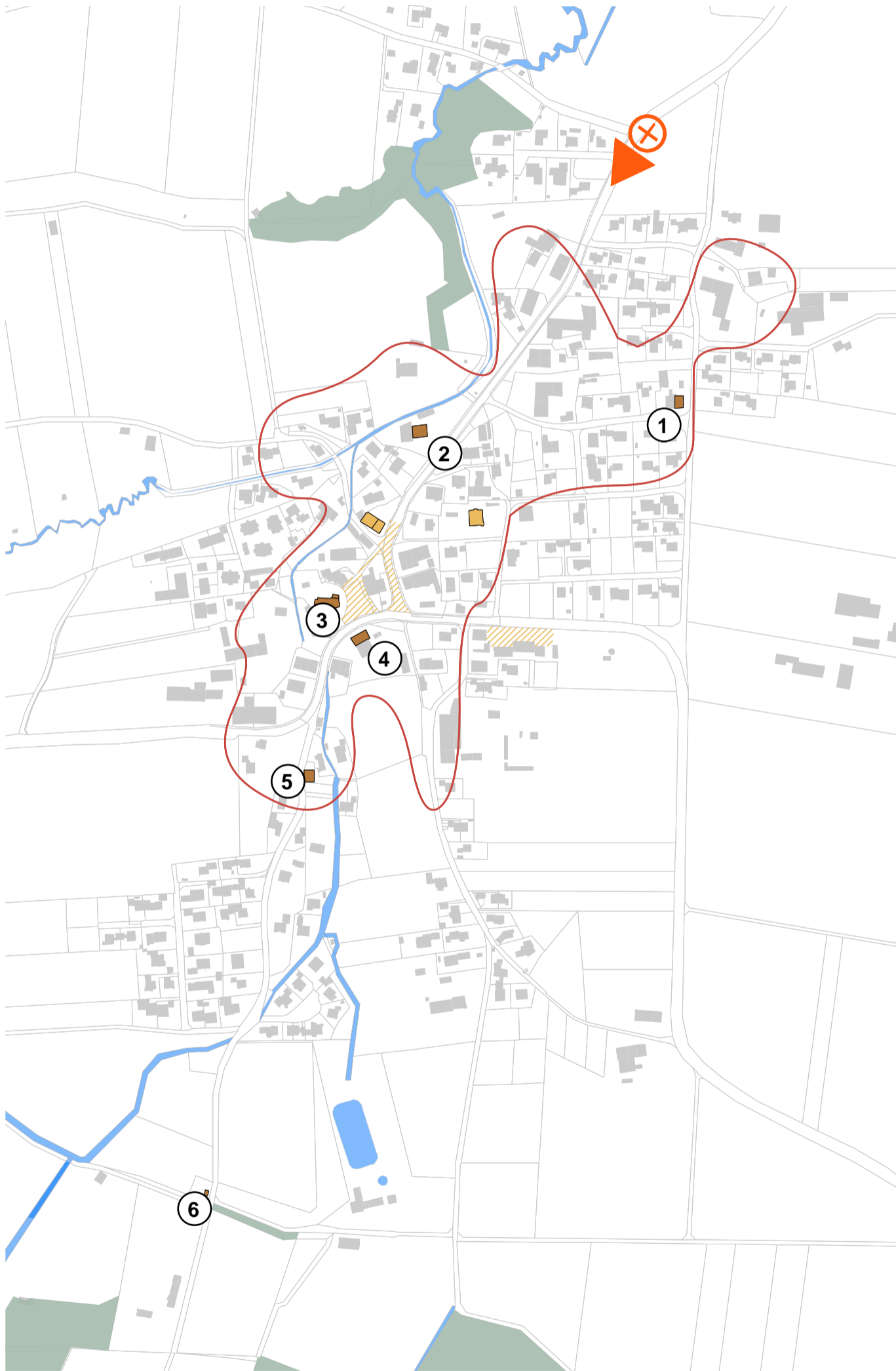


⑤ **Sulzbergstraße 3:** Bauernhaus, Ehem. Kleinbauernhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit breiter Hochlaube, Mitte 18.Jh.



⑥ **Nähe Sulzbergstraße:** Kapelle, sog. Pestkapelle, Satteldachbau, im Kern 19. Jh., 1912 Umbau, mit Ausstattung;





1:10.000

**Baudenkmäler und Baugestalt**

- historische Ortskerne
- Gebäude unter Denkmalschutz
- ortsbildprägendes Ensemble
- prägendes Einzelement
- wichtige Raumkante
- wichtiger städtebaulicher Raum
- ➔ qualitativvoller Ortseingang

0 50m 250m

1:5.000 (im DinA3 - Format)

Karte: Großholzhausen: Baudenkmäler und architektonische Besonderheiten  
 Quelle: eigene Erhebungen 2017, Bayerischer Denkmal-Atlas (blfd.bayern.de, Mai 2017)

## Nutzungen

Ein größerer Bereich des Ortsgebietes ist geprägt von dörflicher Mischfunktion mit einem dichten Nebeneinander von Landwirtschaft, Handel, Dienstleistung und Handwerk. Auch von der öffentlichen Infrastruktur ist Großholzhausen mit den folgenden Einrichtungen gut ausgestattet: Kindergarten, Grundschule (gemeinsam mit Nicklheim), Jugend- und Kulturhof, Pfarrstadel mit Veranstaltungsbereich.

Als einziger Ortsteil abseits der Staatsstraße gibt es hier auch noch Nahversorgungsmöglichkeiten: Metzgerei (1\* wöchentlich geöffnet), Bäckerei + Nahversorgungsartikel in kleinem Stil, kleiner Selbstbedienungshofladen Anwesen Antretter. Diese drohen in absehbarer Zeit verloren zu gehen.

Das Freibad Großholzhausen stellt für die Gemeindebewohner eine wichtige Naherholungsoption dar und ist auch über die Gemeindegrenzen hinaus ein Anziehungspunkt.

Fotos:  
verschiedene Nutzungen in Großholzhausen

Weisel 2017



Bäckerei mit kl. Nahversorgungsangebot



Kindergarten St. Georg



Metzger



Grundschule



Pfarrstadel



Jugend- und Kulturhof



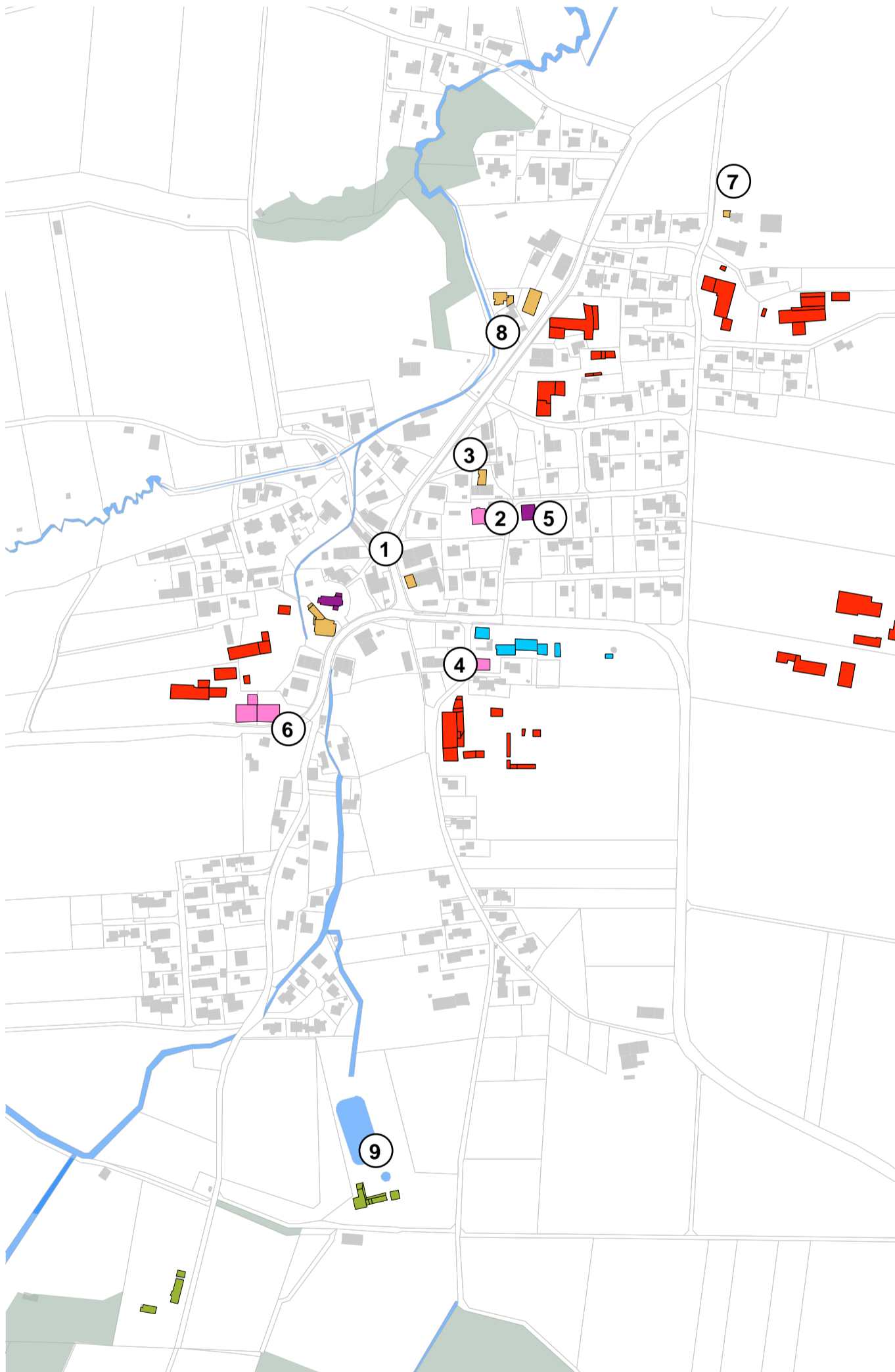
kleiner Selbstbedienungshofladen



Pension Inntalhof und Pizzeria



Freibad Großholzhausen



**Nutzungen Ortsmitte**

- soziale Einrichtungen (Schule, Kiga,...)
- Kultur, Kirche
- Verwaltung
- Gewerbe (EH, Dienstleistung, Gastro)
- Industrie, produzierendes Gewerbe
- landwirtschaftl. Betriebe
- Sport, Freizeit, Naherholung
- weitere kommunale Liegenschaften

Karte: Großholzhausen: Nutzungen  
Quelle: eigene Erhebungen 2017

0 50m 250m  
1:5.000 (im DinA3 - Format)

## räumliche und funktionale Fehlentwicklungen

Großholzhausen ist hinsichtlich seiner städtebaulichen, baulichen und funktionalen Eigenschaften ein Ortsteil mit hohen Wohn- und Aufenthaltsqualitäten. Touristische Potentiale sind vorhanden, werden aber kaum genutzt.

Beeinträchtigt wird der Ort durch das relativ hohe Verkehrsaufkommen auf der ost-/westverlaufenden Ortsdurchfahrt (Tegernseer/ Brannenburger Straße), das negative Auswirkungen auf die Ortsmitte hat. Die östliche Ortseinfahrt stellt durch den mangelhaft gestalteten Vorbereich des Vereinsheims keinen adäquaten Ortseingang dar. Die Wohnungen im 1. OG stehen derzeit leer, der Gebäudebestand ist sanierungsbedürftig.

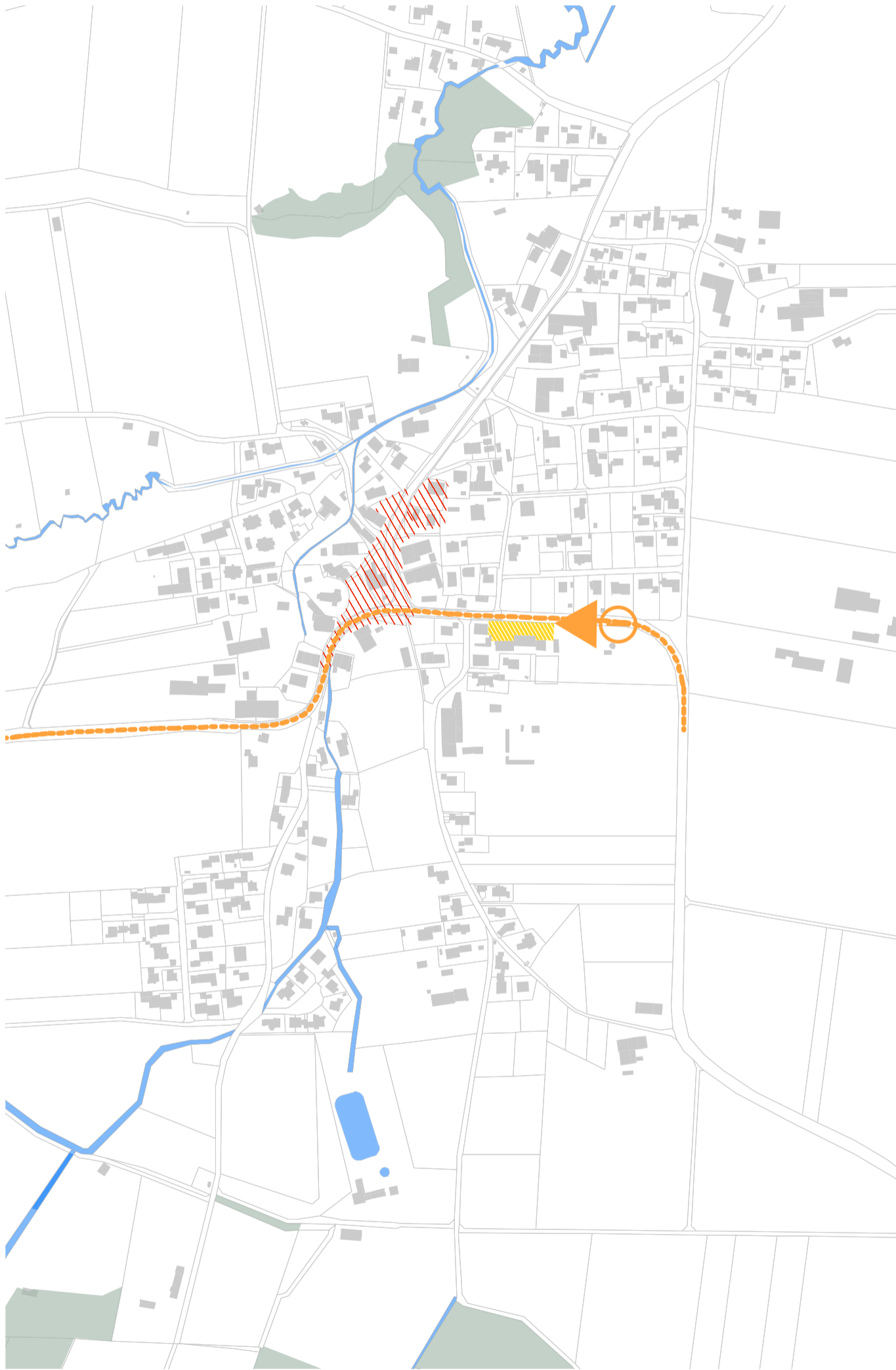
Gestaltdefizite im öffentlichen Raum existieren außerdem im Umfeld der Kirche.

Es gibt einige neuere Wohnhäuser, die sich hinsichtlich ihrer Gestaltmerkmale nicht ins ortstypische Bild integrieren. Auch im Bereich der privaten Freiflächen gibt es Gartengestaltungen und Einfriedungen, die nicht dem dörflichen Ortsbild mit Durchblickmöglichkeiten und öffentlichem Charakter entsprechen.

Fotos:  
untere Reihe: Gestaltdefizite im öffentlichen Raum  
obere Reihe: Wohnhäuser und Privatgärten,  
die sich nicht ins ortstypische Bild integrieren

Weisel 2017





**Fehlentwicklungen**

- leerstehende Gebäude
- Funktionsverlust Gebäude
- unbebaute Baugrundstücke
- mangelnde Gestaltqualität Gebäude
- fehlende Raumkante
- funktionale Fehlentwicklungen
- städtebaulich mangelhafter Bereich
- Altlasten, Nutzungskonflikt, Maßstab
- Fehlnutzungen, Nutzungskonflikte
- räumliche Barriere Bahn
- räumliche Barriere Strasse
- fehlender Ortseingang

0 50m 250m

1:5.000 (im DinA3 - Format)

Karte: Großholzhausen: räumliche und funktionale Fehlentwicklung  
 Quelle: eigene Erhebungen 2017

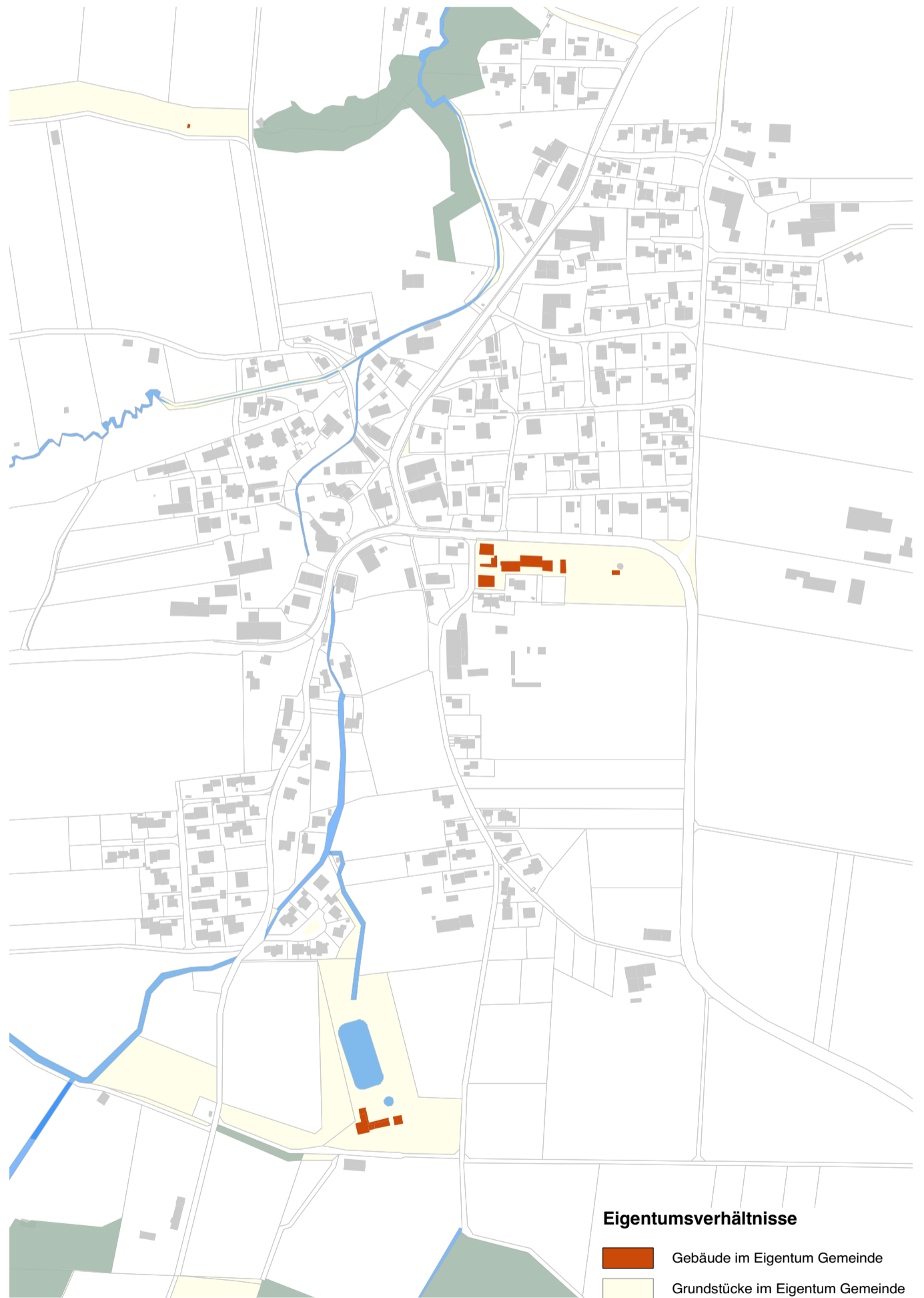
## Eigentumsverhältnisse

In Großholzhausen besitzt die Gemeinde die Liegenschaften der Schule das Vereinsheim mit Wohnhaus und die angrenzenden östlichen Freiflächen mit Spielplatz und Flächen des Gartenbauvereins. Die Potentiale einer Sanierung des Vereinsheims und einer Neugestaltung des Freibereichs für den östlichen Ortseingang wurden bereits beschrieben.

Desweiteren sind Freibad und Sportplatz im Süden von Großholzhausen im Eigentum der Gemeinde.

Fotos:  
Liegenschaften der Gemeinde

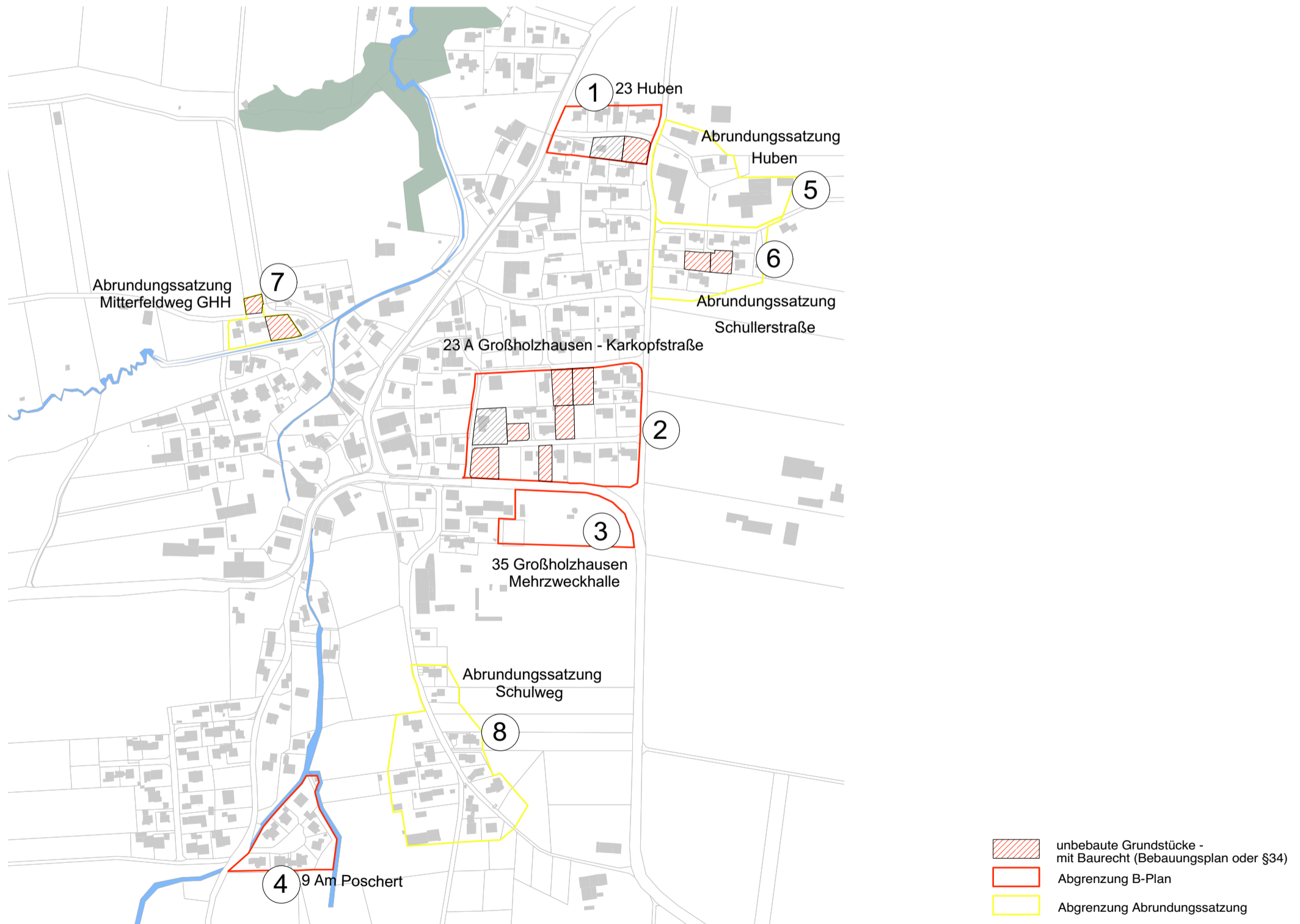
Weisel 2017



Karte: Großholzhausen: Eigentumsverhältnisse  
Quelle: Gemeinde Raubling

**vorhandene Flächenpotenziale nach FNP und B-Plänen**

Nr.:	Name	Festsetzung	Bemerkung
1	B-Plan Huben	offene Bauweise, Mass der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl 0,3, Geschossflächenzahl 0,6, 2 Vollgeschosse + Kniestock 60cm, max. zulässige Wohneinheiten: 1-2	anfangs Dorfgebiet, dann allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO; Rechtskraft seit 1981 ; letzte Änderung (4. Änderung) am 14.04.2003 (2 Grundstücke)
2	B-Plan Karkopfstraße	offene Bauweise, 140qm als max. überbaubare Fläche, Baugrenzen, Satteldach und Walmdach 20-28Grad, I+D mit Kniestock von max 1,95 über Rohdecke und II mit Kniestock max 0,7m über Rohdecke, 1-2 WE	allgemeines Wohngebiet (WA), FINr. 534/2 Gemeinbedarf (Kirche+Kultur) gemäß § 4 BauNVO; Rechtskraft seit2005, letzte Änderung: 02.04.2014 (1 Grundstück)
3	B-Plan Halle	Mehrzweckhalle (weitere Infos fehlen)	(weitere Infos fehlen)
4	B-Plan Am Poschert	offene Bauweise, Mass der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl 0,3, Geschossflächenzahl 0,6 I+D und II, (Änderung: Beschränkung auf I+D mit Kniestock über EG max 1.80m)	allgemeines Wohngebiet (WA), gemäß § 4 BauNVO; Rechtskraft seit 1987, letzte Änderung: 29.03.1996 (1 Grundstück)
5+6	Abrundungssatzung Huben		Dorfgebiet laut FNP, Rechtskraft seit 2006, „Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt.“
7	Abrundungssatzung Mitterfeldweg	zulässiges Mass der Bebauung: I+U (Grundfläche max. 9x11m) und I+D (Grundfläche max. 10x12m)	Rechtskraft seit 1994, „Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt.“, letzte Änderung: 14.09.2004 (Erweiterung: Grundstück mit 3 Gebäude 1-2 WE)
8	Abrundungssatzung Schulweg	E+1 mit Angabe der max. überbaubaren Grundstücksfläche, Kniestock max 0,45m über Rohdecke	Rechtskraft seit 1996, „Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt.“, letzte Änderung: 26.08.1997 (Erweiterungsfläche)



Karte: Großholzhausen: Abgrenzung B-Pläne und Satzungen, vorhandene Flächenpotenziale  
Quelle: Gemeinde Raubling

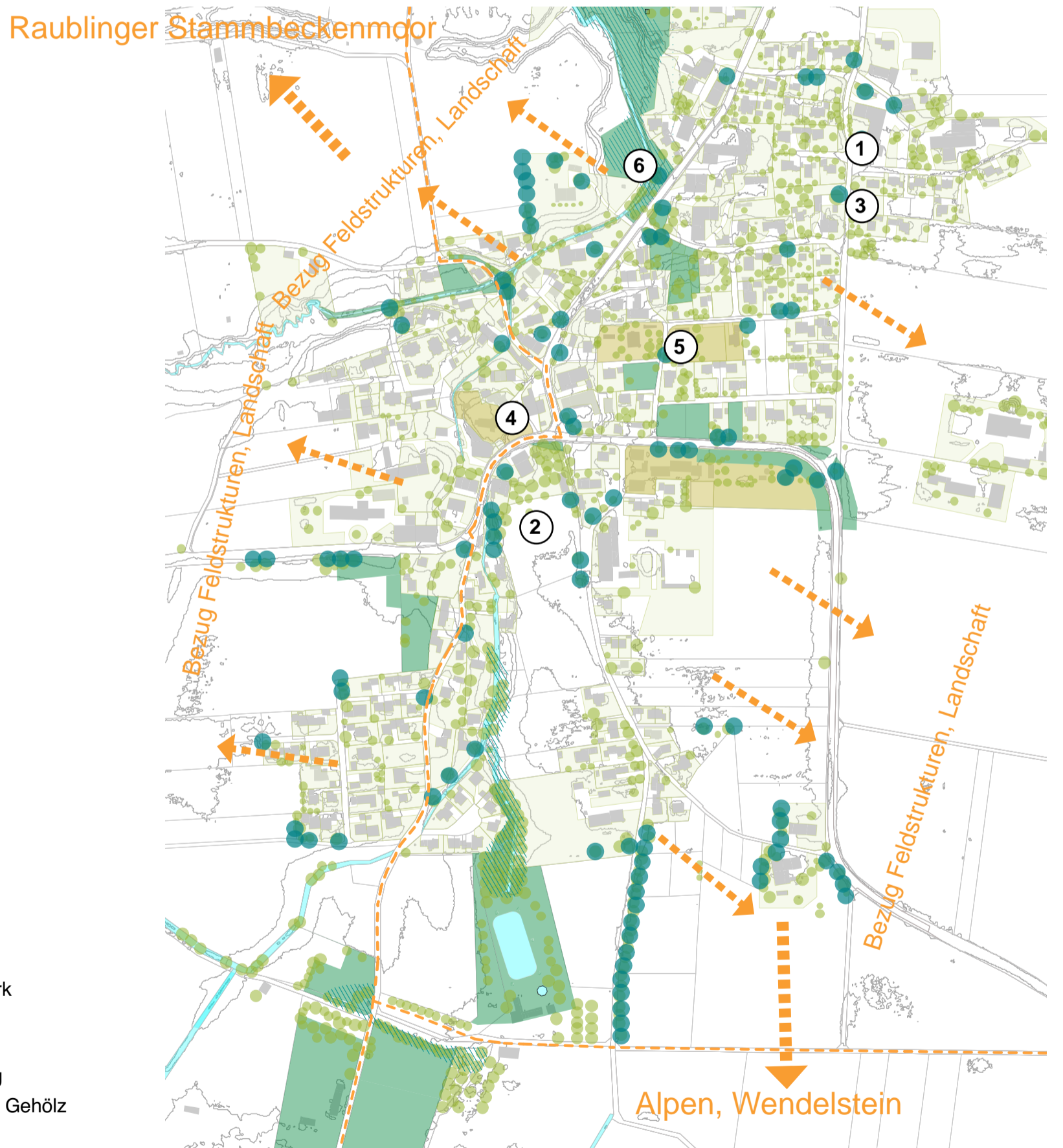
## Freiraum und ortsbildprägende Gehölzstrukturen

### BESTANDSSITUATION

Der Ortsteil Großholzhausen weist in seiner städtebaulichen Struktur einen klaren dörflichen Charakter auf. Das Gefüge aus Hofanlagen, Einfamilienhäusern, Privatgärten und Nutzflächen steht auf diese Weise in einer stärkeren Beziehung zueinander und erfordert eine andere Betrachtungsweise. Der Bezug zur umliegenden Landschaft tritt hierbei stärker in den Vordergrund. Weitläufige Blickbeziehungen und der Erhalt kultur-landschaftlicher und ortsbezogener Identitäten sind Kennzeichen dieser Verbindungselemente.

### BEWERTUNG

Die landschaftliche und infrastrukturelle Lage des Ortsteils wird auch in Zukunft ein attraktiver Wohnort für Einheimische und Auswertige sein.



Karte: Freiräume und Grünstrukturen OT Großholzhausen

0 50m 250m  
1:5.000 (im DinA3 - Format)

Neben einer behutsamen Nachverdichtung und dem Erhalt schützenswerter Freiflächen stehen in Großholzhausen die Stärkung der sozialen und gesellschaftlichen Identität im Vordergrund.

Der vielfältige Bestand an Hofbäumen und zahlreichen Streuobstwiesen wird als sehr positiv gewertet, sowie die aktive Beweidung inner- und außerörtlicher Nutzflächen. Der Kirchenvorplatz hingegen verfügt über eine gering Aufenthaltsqualität. Ebenso die Freifläche um den Maibaum und der Vorbereich der Freiwilligen Feuerwehr. Die Außenanlagen des Pfarrstadls bestehen vorrangig aus Parkplatzflächen, Aufenthaltsflächen sind im derzeitigen Zustand nicht vorhanden.



1 ortsbildprägende Gehölzstruktur - Hofbaum



2 innerörtliche Streuobstwiese



3 innerörtliche Weidefläche



4 Kirchplatz



5 Eingangsbereich Pfarrstadl



6 wichtiger innerörtlicher Grünzug

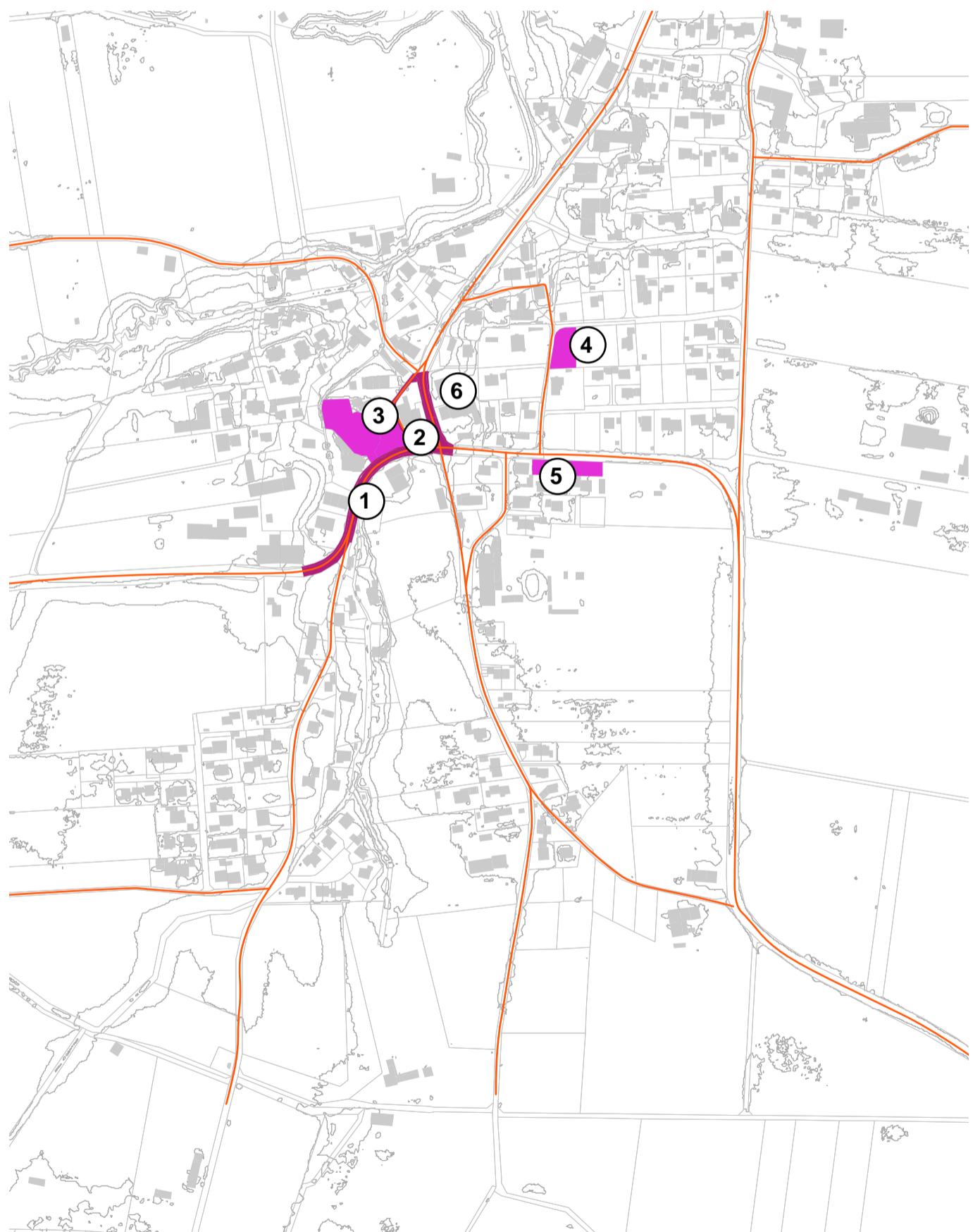
## Öffentlicher Raum

### BESTANDSSITUATION

Im Vergleich zum Betrachtungsraum A ist der ursprüngliche Dorfkern heute noch klar erkennbar. Die unregelmäßigen Gebäudestellungen und kurvenreiche Wegebeziehungen ermöglichen die Abfolge spannungsreicher Raumabfolgen, bergen gleichzeitig eine gewisse Unübersichtlichkeit.




### BEWERTUNG

Die Bedeutung eines zentralen Platzes, wie ihn der Kirchplatz darstellt spielt in einer dörflichen Gemeinschaft eine differenziertere Rolle, verglichen mit dem Kerngebiet Raubling. Trotz der vorhandenen Grundstruktur kann sich das Zentrum nicht zu einer Einheit fügen: der Kirchplatz mit fehlender Bespielung, der Gasthof mit geringer Freischankfläche im Außenraum, der Maibaum wenig prominent in einer Wiesenfläche entlang einer angrenzenden Straße stehend, die starke Zäsur der Kreisstraße.



#### Legende

##### Barrierefreiheit

-  öffentl. Platz
-  wichtiger Straßenraum
-  histor. Wegebeziehung

Karte: Öffentlicher Raum

0 50m 250m

1:5.000 (im DinA3 - Format)

Veranstaltungsorte verteilen sich ebenfalls auf mehrere Örtlichkeiten: Pfarrstadl, Feuerwehr und Kirche, sowie Jugend- und Kulturhof.

Aufgrund der gewachsenen Struktur, sowohl baulich, als auch gesellschaftlich, sind städtebauliche Missstände weniger tiefgreifend für das öffentliche Leben. Dennoch sollte die Sanierung der Kreisstraße in Bezug auf Barrierefreiheit und Förderung des Langsamverkehrs untersucht werden.

Leben im Alter auf dem Land - Teilnahme am gesellschaftlichen Leben, Selbstversorgung, Barrierefreiheit, Mobilität - wird besonders in den kleineren Ortsteilen zukünftig eine wichtigere Rolle spielen.

Bezüglich der Barrierefreiheit wird deutlich, dass besonders zentrale Orte und Einrichtungen hier erhebliche Defizite aufweisen. Der Zugang zur Kirche ist für Menschen mit Gehbehinderung kaum eigenständig zu bewältigen, sowie das Feuerwehrhaus und der örtliche Dorfladen sind nicht barrierefrei zu erreichen. Der Kirchplatz und der Vorbereich des Pfarrstadls sind derzeit mit wenig gehfreundlichen Oberflächen ausgestattet.



1  
Barrierewirkung Kreisstraße - hoher Schwerlastverkehr, unübersichtlich



2  
Kirchplatz



3  
kein barrierefreier Zugang Kirche



4  
Pfarrstadl



5  
Feuerwehrhaus mit Vorplatz



6  
kein barrierefreier Zugang Einzelhandel Nahversorgung

## 4.3 ZUSAMMENFASSUNG UND ZWISCHENFAZIT

Die Untersuchung der beiden räumlich typologisch unterschiedlichen Bereiche wurde durchgeführt um vertiefere Erkenntnisse auf einer gebäudebezogenen Masstabsebene (1:5000) zu erhalten, die wiederum Rückschlüsse auf das gesamte Gemeindegebiet zulassen.

Der Zoom-Bereich 1 umfasst den Hauptort Raubling, der den Bahnhof und die administrativen sowie die für die Gesamtgemeinde wichtigen öffentlichen Einrichtungen beherbergt. Exemplarisch repräsentiert das Gebiet auch den Siedlungsbereich entlang der Bahntrasse und der Staatsstraße, der ein sehr heterogenes Erscheinungsbild mit geringen Gestaltqualitäten und hauptsächlich auf das Auto ausgerichtete Umfeldgestaltung hat. Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass bei der weiteren Entwicklung darauf zu achten ist, dass die räumliche Qualität entlang der grossen Verkehrsachsen aufgewertet und die Barrierewirkung gemindert werden sollte. Wir empfehlen hier die Entwicklung von Gestaltungsleitlinien und die qualitätvolle Gestaltung der Ortseingänge zu überlegen.

Vor allem für die räumliche Vernetzung der unterschiedlichen funktionalen Schwerpunkte im Hauptort Raubling, ist ein Umbau der Bahnunterführungen unter verkehrstechnischen und gestalterischen Aspekten anzustreben, um die visuelle Verbindung zwischen den beiden Seiten zu stärken und Kopplungseffekte zu ermöglichen. Für die Sichtbarkeit und Auffindbarkeit des Rathaus und Bahnhofsbereiches wäre eine Konzentration öffentlicher Einrichtungen sowie eine räumliche Aufwertung des öffentlichen Raums sinnvoll, der auch zusammen mit einer baulichen Entwicklung auf dem sich in Gemeindeeigentum befindenden Grundstück Bahnhofstraße Ecke Poststraße angedacht werden sollte. Für weitere öffentliche Einrichtungen ist zu ermitteln, inwieweit Gebäude im unmittelbaren Umfeld des Rathauses genutzt werden können. Die Bahnquerungen stellen aber auch in anderen Ortsteilen räumliche Barrieren dar. Veränderungen sollten immer in Zusammenhang zwischen den verkehrlichen und gestalterischen Aspekten entwickelt werden. V.a. im Ortsteil Pfraundorf liegt der höhengleiche Bahnübergang nahe der Ortsmitte. Eine Umgestaltung hat unmittelbare Auswirkungen auf das noch dörflich geprägt Ortszentrum und ist daher räumlich gut zu überlegen.

Zwischen Industriegebiet und angrenzenden Ortsgebieten in Pfraundorf und Redenfelden kommt es aufgrund von Lärm- und Geruchsemissionen immer wieder zu Konflikten. Um weitere Konflikte zu vermeiden, sollte die Einhaltung der Emissionswerte genauso kontrolliert und eine weitere räumliche Ausdehnung des Industriegebietes bzw. weitere Ansiedlung von Wohngebieten in direktem Umfeld vermieden werden. Ein Großteil der Gewerbebetriebe liegt an der Staatsstraße. Es gibt aber einige Betriebe in Nicklheim und Grünthal oder im nördlichen Bereich von Pfraundorf, deren Zulieferverkehr durch die Ortsteile geführt werden muss. Dies verursacht ein erhöhtes Verkehrsaufkommen von Schwerlastverkehr in einzelnen Wohngebieten und v.a. in Pfraundorf auch in der Ortsmitte. Eine Verlagerung dieser Betriebe wäre für die Qualität der Kernbereiche und einzelner Wohngebiete wünschenswert.

Als Zoom-Bereich 2 wurde der räumlich-typologisch sehr unterschiedliche Ortsteil Großholzhausen gewählt, der mit seiner noch vorhandenen dörflichen Mischfunktion, ein sehr positives Beispiel für die Ortsteile abseits der Staatsstraße ist. Eine weitere bauliche Entwicklung sollte in einem moderaten Umfang bzw. ortsverträglicher Nachverdichtung erfolgen und sich an ortstypische Strukturen und Bautypologien orientieren. Ein Gestaltungshandbuch soll dafür einen Orientierungsrahmen geben. Gleichzeitig müssen aber auch bestimmte Einwohnerzahlen erreicht werden, um existierende Infrastrukturen (Schulen, Kinderbetreuung Nahversorgung) langfristig halten bzw. auch ausbauen zu können. Alternativ müssten alternative Nahversorgungsmöglichkeiten (Dorfladen, Direktvermarktung, Bringservice, etc.) überlegt werden. Gerade hinsichtlich der Nahversorgung hat Großholzhausen mit seiner vergleichbar jungen Bevölkerung eine sehr gute Ausgangslage, um dies auch aktiv anzugehen. Rückschlüsse auf andere Ortsteile sind daher allerdings nur bedingt möglich.

In allen Ortsteilen sollen die noch vorhandenen dörflichen Qualitäten (Mischfunktion, Dorfplatz, Wirtshaus, Maibaum, Kirche, denkmalgeschützte und ortsbildprägende Gebäude, Hofstrukturen) gestärkt werden.

## 5. INTEGRIERTE BEWERTUNG - STÄRKEN - SCHWÄCHEN - CHANCEN - RISIKEN

### STÄDTEBAU, LANDSCHAFT, EINZELHANDEL, VERKEHR

Ausführliche Dokumentation Stärken und Schwächen im Anhangband

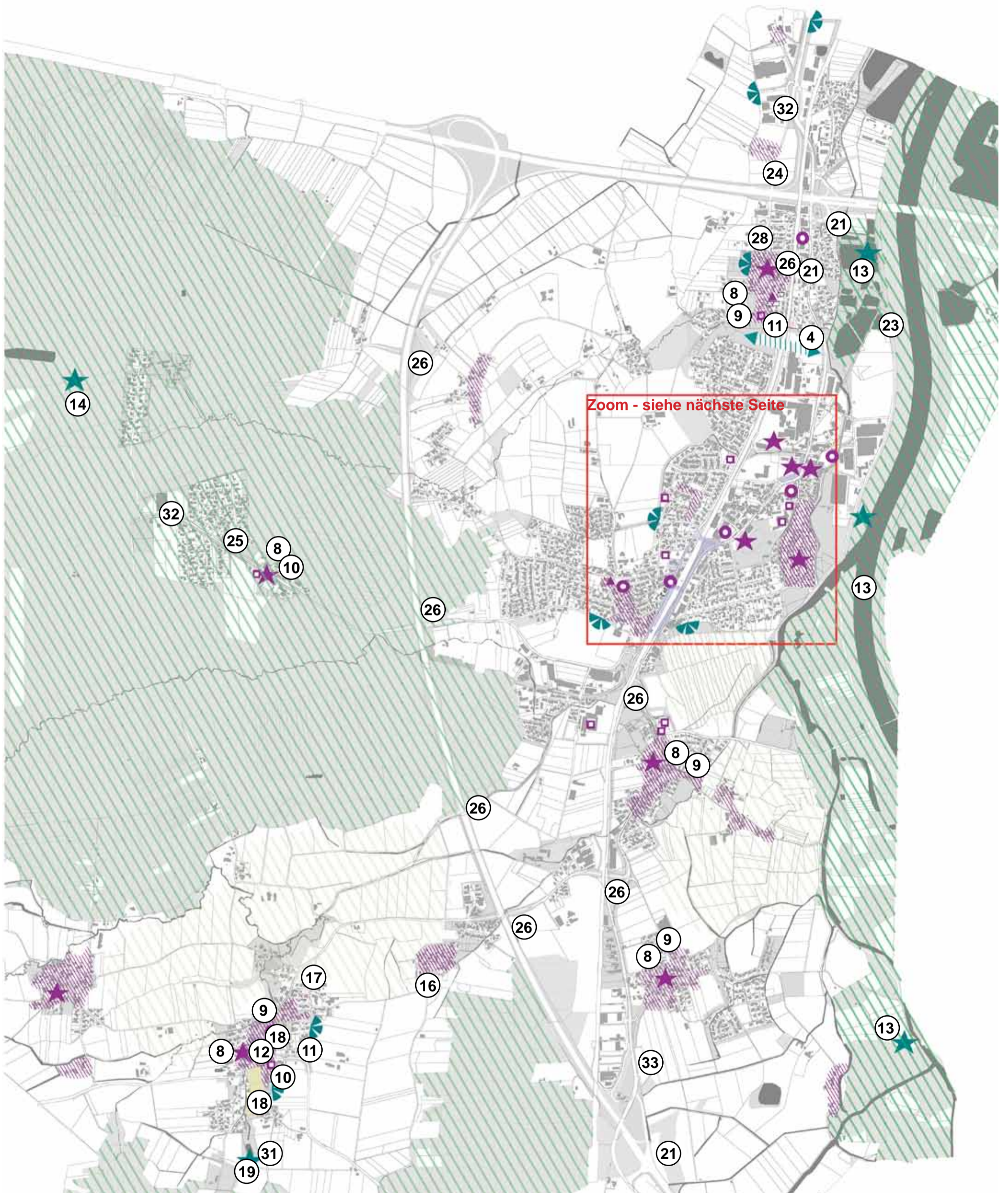
Die Erkenntnisse aus den fachspezifischen Bestandsaufnahmen und Analysen werden im Folgenden zu einer integrierten Stärken-Schwächen-Chancen-Risiko Analyse (SWOT-Analyse) zusammengeführt. Ortsentwicklung ist eine zu tiefst interdependente Aufgabe. Daher besteht gerade hierin der Mehrwert eines Integrierten Ortsentwicklungskonzeptes, dass die jeweiligen Abhängigkeiten sowohl im Bereich der Herausforderungen als auch bei etwaigen Lösungsansätzen herausgearbeitet werden können. Maßnahmen zur Lösung eines Verkehrsproblems würden möglicherweise im Bereich der Wohnraumversorgung und Siedlungsentwicklung zu neuen Problemen führen. Genauso kann eine Nachverdichtung zwar die Wohnraumversorgung verbessern, erzeugt jedoch wiederum Verkehr und erfordert eine Verbesserung der Versorgungsstrukturen. Daher ist es Aufgabe der SWOT-Analyse eine Abwägung vorzubereiten. Die Abwägung der inhaltlich-fachlichen und räumlichen Zusammenhänge dient letzten Endes der Entscheidungsfindung für die Umsetzung adäquater Maßnahmen.

In der SWOT-Analyse werden sowohl interne Stärken und Schwächen (Strengths-Weaknesses) als auch externe Chancen und Risiken (Opportunities-Threats) betrachtet. Die SWOT-Analyse ist ein weit verbreitetes Instrument zur Situationsanalyse, das Stärken und Schwächen des eigenen Standortes aufzeigt und die noch ungenutzten Potenziale zum Erzielen von Wettbewerbsvorteilen herausarbeitet.

Aus der Kombination der Stärken/Schwächen-Analyse und der Chancen/Risiken-Analyse kann eine ganzheitliche Entwicklungsstrategie abgeleitet werden. Ziel ist es, die strategische IST-Situation zu analysieren. In einem weiteren Schritt wird - darauf aufbauend - eine strategische Entwicklungsplanung (Kap. 6) mit Zielen und Maßnahmen (Kap. 8) erstellt. Die Darstellung der SWOT erfolgt in Tabellenform und Kartendarstellungen.

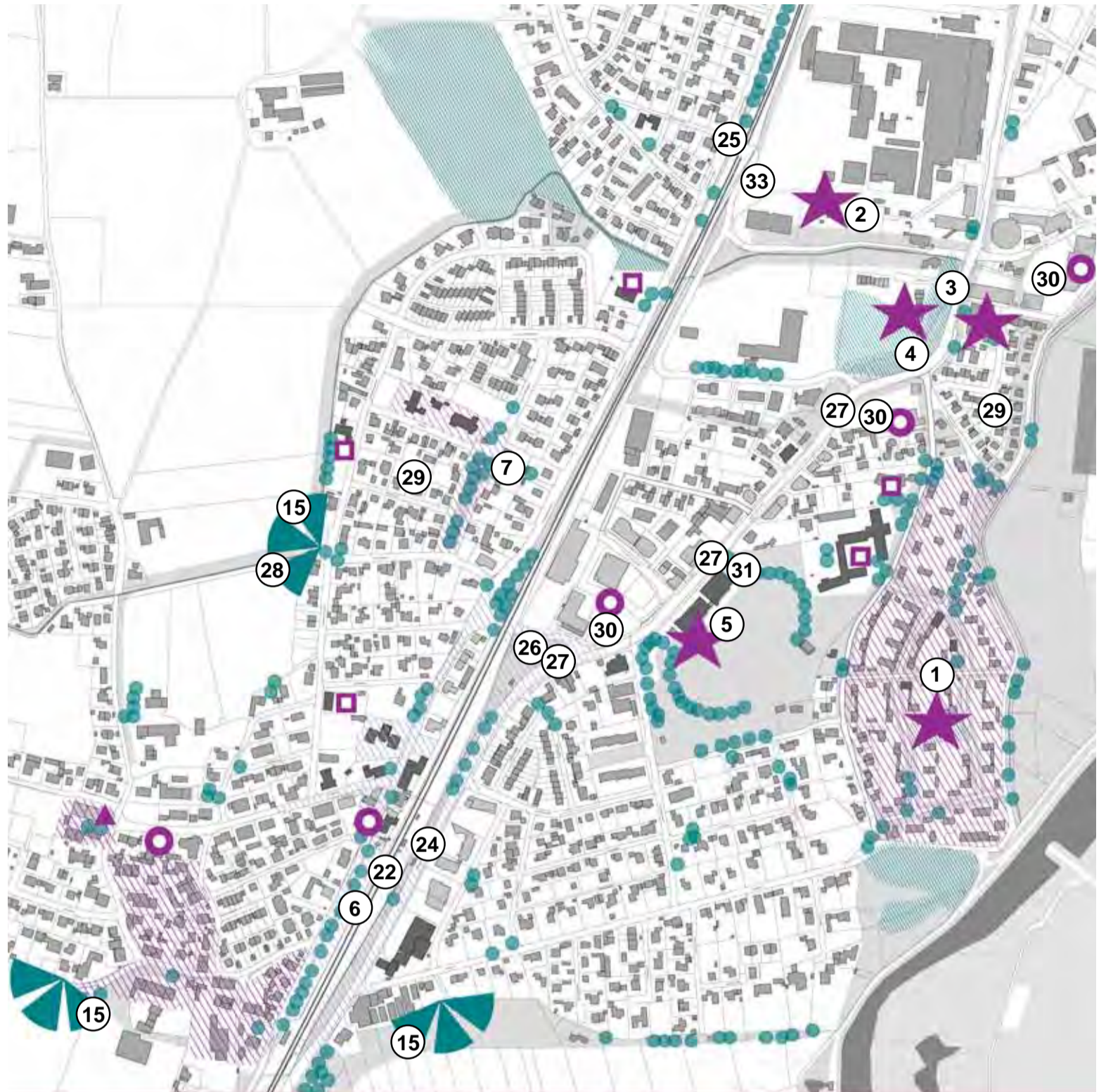


# Integrierte Bewertung: Stärken



Karte: Stärken Gemeinde Raubling

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

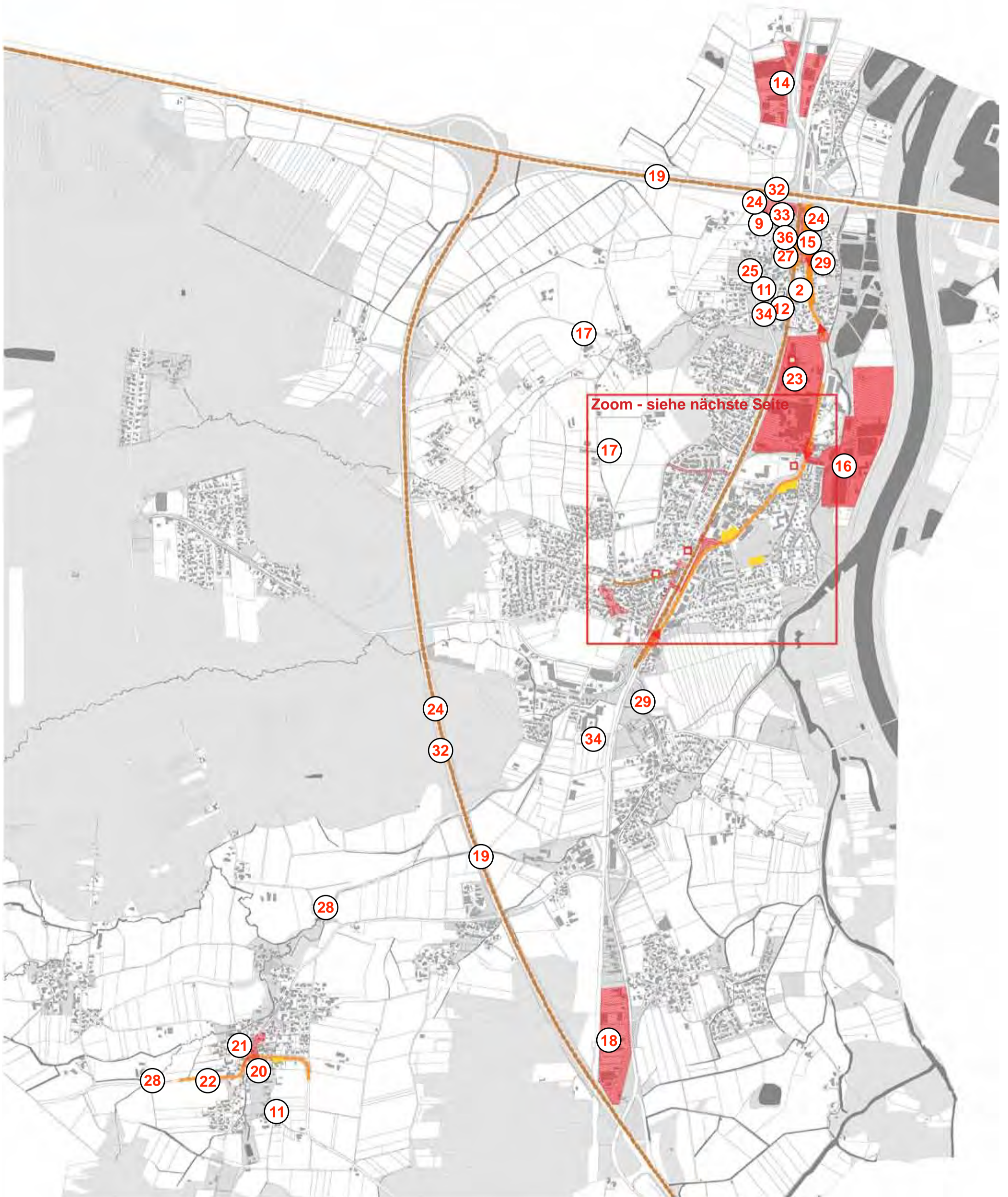


Karte: Stärken Zoom-Bereich Raubling Mitte

0 75m 375m  
1:7.500 (im DinA3 - Format)

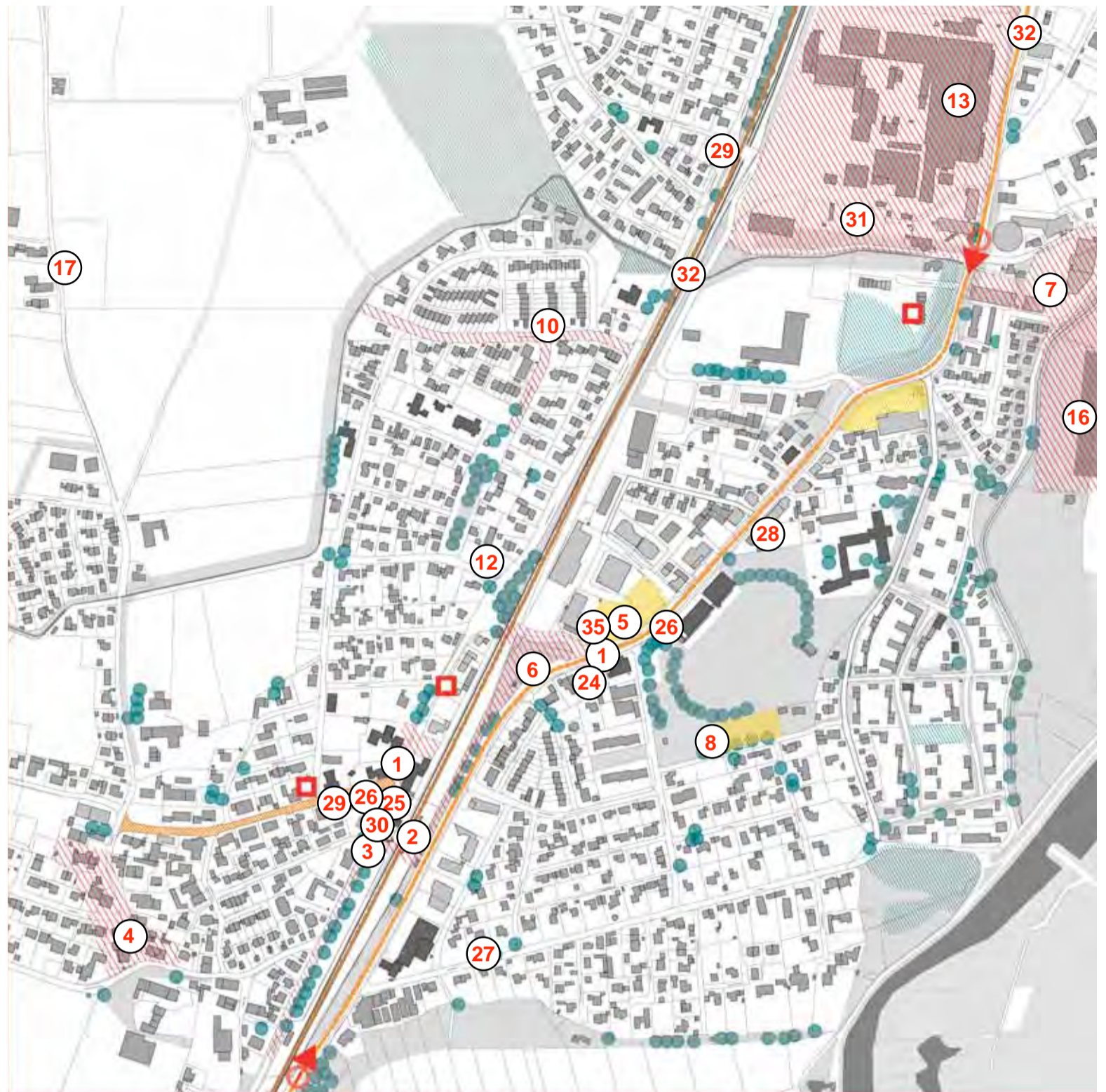
- |   |   |  |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> identitätsprägender Gebäudebestand</li> <li> städtebaulich schützenswerter Bereich</li> <li> identitätsprägende Gastronomie</li> <li> Nahversorgung</li> <li> Schule, Kindergarten</li> <li> identitätsprägender Freiraum</li> <li> wichtiger Naturraum</li> <li> Kulturlandschaft: Grünlandwirtschaft</li> <li> schützenswerter Grünraum</li> <li> wichtiger Grünzug, räumliche Zäsur</li> <li> ortsbildprägendes Gehölz</li> <li> Blickbeziehung Landschaft</li> <li> Potentialfläche</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>5</b> zentrale Gemeinde- und Sporthalle</li> <li><b>6</b> südl. Bahnhofstrasse - ortsbildprägend</li> <li><b>7</b> Anger am Ludwigsplatz</li> <li><b>8</b> Ortsteile mit eigener Identität</li> <li><b>9</b> landwirtschaftlich gepr. Baustrukturen</li> <li><b>10</b> gute Ausstattung an soz. Infrastruktur</li> <li><b>11</b> Einrichtungen für öff. Gemeindeleben</li> <li><b>12</b> Nahversorgung in Grossholzhausen</li> <li><b>13</b> qualitätvolle Naherholungsgebiete</li> <li><b>14</b> wertv. Naturräume (Stammbeckenmoor)</li> <li><b>15</b> Blickbeziehungen Landschaft</li> <li><b>16</b> charakteristische kulturelle Strukturen</li> <li><b>17</b> Kulturlandschaft in Grossholzhausen</li> <li><b>18</b> Streuobstwiesen</li> <li><b>19</b> Freibad Grossholzhausen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>21</b> Autobahnanschlüsse, Staatsstrasse</li> <li><b>22</b> Bahn- und Busanbindungen, Ruftaxi</li> <li><b>23</b> überörtliche Fuss- und Radwege</li> <li><b>24</b> innerörtliche Fuss- und Radwege</li> <li><b>25</b> Fusswege für Radfahrer teil. freigegeben</li> <li><b>26</b> Bahnquerungen, Autobahnbrücken</li> <li><b>27</b> Querungen für Fussgänger+Radfahrer</li> <li><b>28</b> Verbindungswege Fussgänger+Radfahrer</li> <li><b>29</b> hoher Anteil Zone 30 in Wohngebieten</li> <li><b>30</b> ausr. KFZ-Stp. an Einzelhandelsstandorten</li> <li><b>31</b> ausr. Fahrrad-Stp. Freibad+Gemeindehalle</li> <li><b>32</b> Hinweisbeschilderung für KFZ und Rad</li> <li><b>33</b> Lärmschutzmaßnahmen für Anwohner</li> </ul> |
|---|---|--|
- 
- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><b>1</b> PA-Siedlung - ortsbildpr. Ensemble</li> <li><b>2</b> Landmark Schornstein PA-Fabrik</li> <li><b>3</b> denkmalgeschützter Gebäudebestand</li> <li><b>4</b> räumliche Zäsur durch Grünzug</li> </ul> |
|--|

# Integrierte Bewertung: Schwächen



Karte: Schwächenkarte Gemeinde Raubling

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



Karte: Schwächen Zoom-Bereich Raubling Mitte

0 75m 375m

1:7.500 (im DinA3 - Format)

- Mangel im Gebäudebestand, Leerstand
- städtebaulich mangelhafter Bereiche
- funktionale Fehlentwicklung
- fehlender Ortseingang
- mangelhafter Freiraum
- fehlende räumliche Zäsur
- räumliche Barriere Bahn
- räumliche Barriere Verkehr

- ① OT Raubling - fehlende Ortsmitte
- ② Gleisstrang als räuml. Barriere
- ③ nördl. Bahnhofstr. - fehl. Raumkante
- ④ hist. Ort OT Raubling kaum ablesbar
- ⑤ autoorientierte Gestaltung Gewerbe
- ⑥ Brachen auf Ostseite des Bahnhofes
- ⑦ autoorient. Vorbereiche Einzelhandel
- ⑧ Skatepark mit geringer Gestaltqualität
- ⑨ Konfliktsituation Gewerbe - Ortsmitte
- ⑩ überdimensionierte Strassenräume
- ⑪ Neubauten ohne ortstypische Gestalt
- ⑫ „Gasthofsterben“
- ⑬ Konflikt Industrie - angr. Wohngebiete
- ⑭ unangemess. Maßstäblichkeit zu LW-Hof
- ⑮ fehlende Zäsuren + Ortseingänge
- ⑯ räuml. Barriere Wohngebiet - Inn
- ⑰ Gewerbe als Verursacher Verkehr
- ⑱ gestalt. Mängel Gewerbe
- ⑲ Autobahnen als räumliche Barriere
- ⑳ mangelnde Gestaltung öff. Raum
- ㉑ ger. Gestaltqualität, keine Barrierefreiheit
- ㉒ Verkehr mit neg. Auswirk. Ortsmitte
- ㉓ leerstehende Industriehalle
- ㉔ hohe, konstante Streckenbelastungen
- ㉕ Konfliktsituationen versch. Verkehrsteiln.
- ㉖ fehlende Querungshilfen
- ㉗ fehlende Fusswege in Wohngebieten
- ㉘ best. Radwegenetz nicht durchgängig
- ㉙ Fuss- und Radwege oft mangelhaft
- ㉚ Fahrradstellplätze unterdimensioniert
- ㉛ Barrierewirkung Bahn und Gewerbe
- ㉜ hohe Emissionsbelastungen
- ㉝ hoher Anteil Schwerlastverkehr
- ㉞ Hol- und Bringverkehr Kiga + Schule
- ㉟ fehl. Wegführung bei Einzelhandel
- ㊱ ÖPNV - mangelhafte Anbindung der OT

**Integrierte Bewertungstabelle: Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken**

**S**tärken

<p><b>Bevölkerung, Wirtschaft und Soziales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• leicht positive Bevölkerungsentwicklung</li> <li>• deutliche Verjüngung der Bevölkerung in Großholzhausen</li> <li>• breit ausdifferenzierte Wirtschaftsstruktur</li> <li>• Einzelhandelsausstattung entspricht dem Versorgungsauftrag als Kleinzentrum</li> <li>• bedarfsgerechte Ausstattung an Kindertagesstätten</li> <li>• Schulstandort mit weiterführenden Schulen</li> <li>• starke ortsteilbezogene Identitäten</li> <li>• Vereine und Pfarrgemeinden</li> <li>• Bürgertreff Soziale Stadt</li> <li>• VHS und Bücherei</li> </ul>	<p><b>Städtebau und Baustruktur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Papierarbeitersiedlung als ortsbildprägendes Ensemble mit sozialem Charakter</li> <li>• Schornstein Papierfabrik als Landmark, hist. Ursprung Industrie</li> <li>• Ortsteile mit eigener Identität und räumlicher Ablesbarkeit (definierte Ortsmiten)</li> <li>• denkmalgeschützter und ortsbildprägender Gebäudebestand (Einfirsthöfe und ehem. Arbeiterwohnhäuser)</li> <li>• landwirtschaftliche Baustrukturen als ortsbildprägende Elemente</li> <li>• gute Ausstattung und Erreichbarkeit an sozialer Infrastruktur (Schulen, Kindergärten etc.)</li> <li>• dörflicher Charakter durch dichtes Nebeneinander von Landwirtschaft + Wohnen in den Ortsteilen</li> <li>• innerörtliche Nachverdichtung durch „Hinterlegerbebauung“</li> </ul>
<p><b>Freiraum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wertvolle Gehölzstrukturen und Freiräume innerhalb Siedlungsgebieten und Kernbereichen</li> <li>• besonders wertvolle großräumliche Naturräume/Biotope innerhalb Gemeindegebiet</li> <li>• überwiegend Grünlandwirtschaft mit Viehtrieb; mittelgroße Betriebe; Erhalt Kulturlandschaft</li> <li>• hohes Freizeitangebot; Nähe zu vielfältigen und großräumlichen Naturlandschaften: Alpen, Innauen, Rosenheimer Stammbeckenmoor</li> <li>• teilweise räumlich qualitätvolle Aufenthaltsflächen (z.B. Anger am Ludwigplatz)</li> <li>• Kleingartenanlage (als wertvolle Freifläche)</li> <li>• Skatepark als wichtiger Jugendtreffpunkt</li> </ul>	<p><b>Verkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gut ausgebautes Straßennetz, gute Erschließung der Wohngebiete und Ortsteile mit dem Kfz</li> <li>• Teilweise attraktive Radwegeangebote</li> <li>• Fußgängerunterführung an der Bahnhofstraße und am Bahnhof</li> <li>• Ausreichendes Parkplatzangebot</li> <li>• Hoher Anteil an Zone 30- Gebieten</li> <li>• Gute Anbindung des Ortsteils Raubling an den Schienenverkehr</li> <li>• Busverbindungen in Nachbarstädte- und Gemeinden sowie in einige Ortsteile vorhanden</li> <li>• Ruftaxi in allen Ortsteilen möglich</li> </ul>

**C**hancen

<p><b>Bevölkerung, Wirtschaft und Soziales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aktive und zielgruppenorientierte Baulandentwicklung in Kooperation mit Privaten</li> <li>• Stärkung weicher Standortfaktoren bspw. durch den Ausbau von Krippenplätzen</li> <li>• räumliche Konzentration von Versorgungsstandorten</li> <li>• aktive Anwendung des bauplanungsrechtlichen Instrumentariums (Bauleitplanung) zur zukünftigen Qualifizierung der räumlichen Wirtschaftsstruktur (Vermeidung weiteren Wildwuchses)</li> <li>• funktionale Stärkung und gestalterische Aufwertung der alten Dorfkerne (Ortsteilzentren)</li> <li>• Ansiedlung eines Dorfladens in Großholzhausen</li> <li>• abgestimmte Direktvermarktung ortsansässiger Bauern</li> <li>• alternierender Regionalmarkt in den jeweiligen Ortsteilen</li> <li>• Ausbau einer Nachmittagsbetreuung</li> </ul>	<p><b>Städtebau und Baustruktur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wachstum als Potential für die Steuerung der räumlichen Struktur</li> <li>• räumliche Steuerung zukünft. Baulandentwicklung</li> <li>• innerörtliche Flächenpotentiale und Nachverdichtungsmöglichkeiten (mit guter Anbindung an öffentlichen Verkehr/ Bahn)</li> <li>• Schaffung qualitativvoller Ortseingänge, z.B. in Raubling durch Sanierung des Arbeiterwohnhauses Rosenheimerstr. 31</li> <li>• Stärkung der räumlichen Vernetzung zwischen den funktionalen „Ortsmiten“-Schwerpunkten in Raubling („diesseits und jenseits der Bahnlinie“)</li> <li>• Gestaltungshandbuch und aktive Bau- bzw. Sanierungsberatung bei Neubauten</li> <li>• Sensibilisierung der Industriebetriebe zur Verbesserung der Emissionen</li> <li>• Zwischenerwerb städtebaulich wichtiger Grundstücke durch die Gemeinde zur Verwirklichung städtebaulicher Ziele</li> </ul>
<p><b>Freiraum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung der innerörtlichen Fahrradwege; Anschluss an überörtliche Wegebeziehungen</li> <li>• Aufwertung innerörtlicher Freiraum- und Grünraumstrukturen; Rosenheimerstraße, Kufsteinerstraße; Gelenkfunktionen</li> <li>• Verminderung des innerörtlichen Verkehrs; Verbesserung Aufenthaltsqualität im Straßenprofil</li> </ul>	<p><b>Verkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Relativ geringe Erstreckung des zentralen Gemeindegebietes zwischen Inn und A93 (Raubling, Pfraundorf, Redenfelden, Kirchdorf, Reischenhart) sowie Topographie bieten Potenzial für Verlagerung des PKW- auf Radverkehr</li> <li>• Ausbau des ÖPNV (höhere Taktung, Anbindung der Ortsteile und relevanten Nachbarstädte- und Gemeinden durch Bus und/ oder Trambahn) möglich</li> <li>• Erneuerung des P+R Parkplatzes</li> <li>• Mögliche Trassenänderung der Bahn könnte die bestehende Barrierewirkung verringern, alte Bahnstrecke könnte als Regionalbahn genutzt werden</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><b>Bevölkerung, Wirtschaft und Soziales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• unausgewogenes Verhältnis zwischen jüngeren und älteren Bewohnern</li> <li>• disperse Anordnung des Gewerbes</li> <li>• fehlende Sicht- und Kopplungsbeziehungen</li> <li>• relativ „ungesteuerte“ gewerbliche Entwicklung</li> <li>• Kleinkind- und Nachmittagsbetreuung an der Kapazitätsgrenze</li> <li>• Mangel an flexibel nutzbaren Räumlichkeiten für das Gemeinwesen</li> <li>• fehlende Nahversorgung in den meisten Ortsteilen</li> <li>• „Gasthofsterben“ (nur noch eine gute Wirtschaft)</li> <li>• Dominanz der Autohäuser</li> <li>• stark autoorientierte Gestaltung des Gewerbes</li> <li>• starke Versiegelung und wenig Aufenthaltsqualität im Bereich des Einzelhandels</li> <li>• kein abgrenzbarer zentraler Versorgungsbereich im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 34 Abs. 3 BauGB vorhanden</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Städtebau und Baustruktur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• „Kunstort Raubling“ ohne eindeutiger Ortsmitte, (aber geschichtlich bedingt)</li> <li>• schlechte Auffindbarkeit der Ortsmitte Raubling</li> <li>• keine Ablesbarkeit des historischen Ortskerns in Raubling</li> <li>• keine qualitätvolle bauliche Raumkante entlang der Bahnhofstrasse</li> <li>• fehlende räumliche Zäsuren zwischen Ortsteilen entlang der Staatsstrasse</li> <li>• fehlende Ortseingänge</li> <li>• Neubauten, die sich bzgl. ihrer Gestaltqualität nicht ins Ortsbild einfügen</li> <li>• Maßstäblichkeit von Gewerbebauten gegenüber Wohnsiedlungen bzw. Hofstellen unangemessen</li> <li>• mangelndes Raumangebot für Vereine (Proberaum, Ausstellungsbereich,...)</li> <li>• Emissionen der Industriebetriebe (Lärm, Geruch, Kunststoffmüll („Mikroplastik“), Insektizide - Konflikt zu angrenzenden Wohngebieten v.a. im Nordwesten (?))</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Freiraum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Straßenprofile: Vorrang motorisierter Verkehr; verminderte Aufenthaltsqualität besonders innerhalb des Ortsteils Raubling</li> <li>• hohe Lärmmissionen - tagsüber und nachts; Autobahnen, Straßen, Schienenverkehr</li> <li>• große Infrastrukturtrassen - Barrierewirkungen sowohl innerhalb Siedlungsstrukturen, sowie auf Gemeindeebene</li> <li>• begrenzte Flächenverfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen aufgrund des Siedlungsdrucks (?)</li> <li>• Altlasten durch Industrie</li> <li>• Mülldeponie in den Innauen (Nähe zu Naherholungsgebiet Badeweiher)</li> <li>• Hundekot in Wiesen (z.B. Panger Wiese) + Feldern</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Verkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohe, konstante Streckenbelastung der St2363, geringe Aufenthaltsqualität und hohe Belastung für Anwohner</li> <li>• Hoher Schwerlastanteil auf Durchgangsstraßen aber auch in Wohngebieten</li> <li>• Dezentrale Ansiedlung von Gewerbe führt zu hohem Schwerlastverkehrsaufkommen in Wohngebieten</li> <li>• Schleichverkehr bei Sperrung oder Stau auf Autobahn</li> <li>• Hoher Versiegelungsgrad und geringe Aufenthaltsqualität durch Fokussierung des Straßenausbaus auf den motorisierten Individualverkehr</li> <li>• ÖPNV Taktung und Netz unzureichend</li> <li>• Fuß- und Radwegenetzverknüpfung und Zustand der bestehenden Fuß- und Radverkehrsanlagen teilweise mangelhaft</li> <li>• Hohe Trennwirkung durch Bahngleise: verlängern Wegstrecken</li> <li>• Wegfall des Bahnhofpunktes Pfraundorf, keine Anbindung der anderen Ortsteile an den Schienenverkehr</li> <li>• Topographie und Entfernungen mancher Ortsteile machen das Radfahren im Alltag unattraktiv</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Bevölkerung, Wirtschaft und Soziales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Siedlungsdruck</li> <li>• unkontrolliertes Wachstum</li> <li>• Wegzug jüngerer Bevölkerung in umliegende Ortschaften</li> <li>• Überalterung in einigen Ortsteilen</li> <li>• Verlust von Identitäten aufgrund eines Verschmelzens von Ortsteilen</li> <li>• Verdrängungswettbewerb im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels</li> <li>• Isolation und Vereinsamung älterer Bewohner</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Städtebau und Baustruktur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust bzw. Minimierung der räumlichen Zäsur zwischen Pfraundorf und Raubling</li> <li>• Verlust an soz. Infrastruktur, dörflicher Gastronomie und Nahversorgungseinrichtungen (z.B. in Großholzhausen), wenn „Mindestgrößen“ nicht mehr erreicht werden</li> <li>• begrenztes Wohnraumangebot für unterschiedliche Haushaltsgrößen + Altersgruppen</li> <li>• hohe Sanierungskosten der PA-Siedlung verhindern kommunale Investitionen in anderen Bereichen und Ortsteilen</li> <li>• Privatbesitz wichtiger Schlüsselgrundstücke für weitere Wohnraumentwicklung</li> <li>• überzogene Preisvorstellungen von Grundstücks- und Immobilienbesitzern???</li> <li>• Verlust noch vorhandener städtebaulicher, „dörflicher“, und baukultureller Qualitäten durch fehlende Gestaltvorgaben</li> <li>• Mangel an Gewerbeflächen für Handwerksbetriebe (aus Bürgerworkshop???)</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Freiraum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust wertvoller Freiflächen und Grünstrukturen aufgrund des Siedlungsdrucks</li> <li>• Zunahme an großräumlichen Infrastrukturelementen: Bahntrasse Brennernordzulauf; Ausbau von Bestandstrassen: Autobahnen</li> <li>• zunehmende Beeinträchtigung der übergeordneten Verbindungswege großräumlicher Landschaftsstrukturen durch Infrastrukturen</li> <li>• Verlust kleiner landwirtschaftlicher Betriebe; Zunahme der industriellen Landwirtschaft mit wenigen Großbetrieben</li> <li>• Straßenraum auf motorisierten Verkehr ausgerichtet; Zunahme von vermeidbaren Lärm und Verkehr</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Verkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ansiedlung von dezentralen Gewerbebeständen (z.B. Neubau einer zweiten BTK Halle) verstärkt den Schwerverkehrsanteil in Wohngebieten</li> <li>• Zunehmende Zentralisierung des Einzelhandels auf wenige, große Standorte erzeugt höhere Verkehrsbelastung innerhalb der Gemeinde</li> <li>• Größeres Angebot an P+R Parkplätzen könnte Verkehrsaufkommen erhöhen</li> <li>• Wohnraumverdichtung bei gleichzeitigem Festhalten an aktueller „Verkehrsmentalität“ erzeugt hohes Verkehrsaufkommen an bereits belast. Knotenpunkten</li> <li>• Bau der Bahnunterführung Pfraundorf ??</li> </ul>

Schwächen

Risiken