

Gemeinde Bad Feilnbach

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Abschlussbericht | März 2020



Auftraggeberin:



Gemeinde Bad Feilnbach

Rathausplatz 1

Vertreten durch:

Anton Wallner

Erster Bürgermeister

Fachliche Betreuung:

Helge Dethof

Auftragnehmerin:

DRAGOMIR
STADTPLANUNG



DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH

Nymphenburgerstraße 29

80335 München

Bearbeitung durch:

Constanze Bock,
M.Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie

Dipl.-Ing. (FH) Sigrid Hacker,
Landschaftsarchitektin ByAK

SCHLOTHAUER & WAUER GMBH

Richard-Reitzner-Allee 1,
85540 Haar

Bearbeitung durch:

Eva Heller
M.Sc. Umweltingenieurswesen

Dipl.-Ing. Ulrich Glöckl

16.04.2020

Beschluss über das ISEK im Gemeinderat



Dieses Projekt wird im Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert.

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Inhaltsverzeichnis

1 Einführung.....	7
1.1 Anlass und Zielsetzung	8
1.2 Rechtliche Ausgangslage und Rahmenbedingungen	9
2 Grundlagen.....	11
2.1 Gemeinde Bad Feilnbach.....	12
2.1.1 Lage im Raum	12
2.1.2 Landes- und Regionalplanung	12
2.1.3 Flächennutzungsplan	15
2.1.4 Bebauungspläne.....	16
2.1.5 Historische Ortsentwicklung	18
2.1.6 Kurgeschichtliche Entwicklung	18
2.2 Das Untersuchungsgebiet	20
2.2.1 Lage und Größe	20
2.2.2 Umgriff	21
2.2.3 Fokusbereich Au bei Bad Aibling	21
2.3 Bereits vorliegende Untersuchungen.....	22
3 Planungsprozess und Beteiligungsverfahren	27
3.1 Methodik und Projektablauf	28
3.1.1 Integrierter Planungsansatz und Planungsablauf.....	28
3.1.2 Steuerkreis zur laufenden Abstimmung	29
3.2 Frühzeitige und kontinuierliche Einbindung der Öffentlichkeit.....	29
3.2.1 Mobiler Stand am 18.05.2018.....	29
3.2.2 Planungswerkstatt am 28.09.2019	30
3.2.3 Kontinuierliche Information der Öffentlichkeit im Internet	31
4 Bestandsaufnahme.....	33
4.1 Natur und Landschaft und Ortsbild.....	34
4.2 Bindungen.....	38
4.2.1 Schutzgebiete.....	38
4.2.2 Boden- und Baudenkmäler.....	38
4.3 Siedlungsstruktur	44
4.4 Freizeit, Erholung, Tourismus.....	44
4.4.1 Öffentliche Grünflächen und Freiräume	44
4.4.2 Sport- und Spielplätze	45

4.4.3 Innerörtliche und private Freiflächen	46
4.4.4 Freizeitaktivitäten.....	46
4.4.5 Tourismus.....	48
4.4.6 Gastronomie	50
4.4.7 Rad- und Wanderwege.....	50
4.5 Gewerbe, Einzelhandel, Nahversorgung und soziale Infrastruktur.....	51
4.5.1 Einzelhandelskonzept CIMA.....	51
4.5.2 Gewerbe	55
4.5.3 Nahversorgung.....	56
4.5.4 Soziale Infrastruktur.....	56
4.6 Verkehr	57
4.6.1 Motorisierter Individualverkehr.....	57
4.6.2 Nichtmotorisierter Verkehr	58
4.6.3 ÖPNV	59
4.7 Bevölkerungsentwicklung und Wachstum	60
4.7.1 Entwicklung der Bevölkerung von 1950 - 2015.....	60
4.7.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung.....	61
4.7.3 Wanderungen Rückblick.....	61
4.7.4 Prognose des Wohnraumbedarfs bis 2034.....	62
4.7.5 Wohnraumbedarf bis 2034.....	63
4.7.6 Flächenpotenziale	64
4.8 Vertiefte Betrachtung Fokusbereich Au bei Bad Aibling.....	66
4.8.1 Ortsbild	66
4.8.2 Siedlungsentwicklung	68
4.8.3 Verkehr und Vernetzung.....	70
4.8.4 Natur, Landschaft, Freizeit und Tourismus	74
4.8.5 Versorgung, soziale Infrastruktur und Gemeinschaft.....	76
5 Integrierte querschnittsbezogene Analyse.....	79
5.1 Defizite und Konflikte	80
5.1.1 Gesamort	80
5.1.2 Fokusbereich Au bei Bad Feilnbach	83
5.2 Potenziale und Qualitäten	87
5.2.1 Gesamort	87
5.2.2 Fokusbereich Au bei Bad Aibling	90
6 Handlungsfelder und Ziele.....	95

6.1 Handlungsfelder	96
6.2 Ziele	97
7 Entwicklungskonzept und Maßnahmen	101
7.1 Ortszentrum und Dorfplatz	102
7.1.1 Ortszentrum	102
7.1.2 Planungsvarianten Dorfplatz	106
7.2 Wohnquartiere und Siedlungsentwicklung	112
7.3 Gewässer, Frei- und Grünräume	114
7.4 Gewerbe und Einzelhandel	117
7.5 Versorgung, soziale Infrastruktur und Gemeinschaft	118
7.6 Mobilität und Vernetzung	120
8 Ausblick – die nächsten Schritte	127
9 Literatur und Abbildungsverzeichnis	133

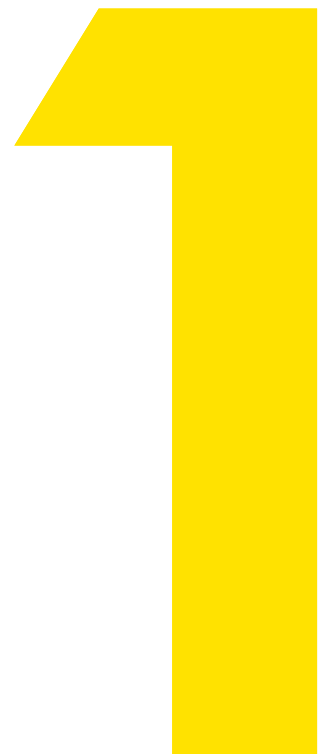
Anlage 1 zum Abschlussbericht

Dokumentation Öffentlichkeitsbeteiligungen

Mobiler Stand

Planungswerkstatt

Einführung



1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Gemeinde Bad Feilnbach ist seit 2014 in der Städtebauförderung und setzte im Hauptort Bad Feilnbach bereits Maßnahmen, wie die Neugestaltung der Ortsmitte und den Realisierungswettbewerb zum neuen Rathaus, um. Diese wurden über Mittel des Bayerischen Förderprogramms als Einzelmaßnahmen gefördert. Im Jahr 2017 erfolgte ein Programmwechsel vom Bayerischen Förderprogramm in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“. Im Rahmen dieses Wechsels sollte ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet werden, das alle für die künftige Entwicklung der Gemeinde erforderlichen Aspekte gesamtheitlich berücksichtigt. So sollte neben der Gesamtgemeinde nun insbesondere der Ortsteil Au bei Bad Feilnbach, mit seiner hohen Verkehrsbelastung und den zahlreichen städtebaulichen Missständen in der Ortsmitte, näher untersucht werden. Auch die weitere Entwicklung von Bad Feilnbach als zentraler Ort für die Nahversorgung und den Tourismus sollte im Rahmen des ISEK betrachtet werden.

Darüber hinaus ist die Gemeinde Bad Feilnbach durch ihre gute verkehrliche Anbindung an die Bundesautobahn A8 mit schneller Erreichbarkeit der Stadt Rosenheim und der Landeshauptstadt München sowie durch ihre landschaftlich reizvolle Lage im Alpenvorland einem starken Zuzugsdruck ausgesetzt. Der zukünftige Umgang mit diesem Wachstum und dessen Auswirkungen, vor allem in infrastruktureller und verkehrlicher Hinsicht, ist von großer Bedeutung für die Gemeinde. Es gilt im Rahmen des ISEK den Bedarf an Wohnraum mit der Sicherung der Lebensqualität und des Orts- und Landschaftsbildes zu vereinbaren und gleichzeitig bestehende Flächenpotenziale einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen sowie die Belastungen durch die verkehrlichen Auswirkungen zu minimieren, aber auch die Sicherheit der Arbeitsplätze in der Gemeinde zu erhalten.

Die Gemeinde Bad Feilnbach hat daher am 25.01.2018 beschlossen, ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) zu erarbeiten. Hierfür wurde das Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH aus München gemeinsam mit dem Partnerbüro Schlothauer & Wauer für den Fachbereich Verkehr und Mobilität beauftragt. Durch Landschaftsplaner aus dem Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG wurde hierbei auch der Fachbereich der Landschafts- und Freiraumplanung bearbeitet. Dieses interdisziplinäre Team deckt somit alle für die Gemeinde Bad Feilnbach wichtigen Fachbereiche ab. Ein wesentlicher Baustein des Planungsprozesses war die intensive Einbindung der Bürgerschaft bei der Erarbeitung der Kernthemen sowie der Entwicklung von Zielen und Maßnahmen für die Zukunft von Bad Feilnbach. Das Ergebnis des ISEKs soll die Grundlage für die zukünftige Gemeindepolitik der nächsten 15 bis 20 Jahre darstellen.

1.2 Rechtliche Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Die Gemeinde Bad Feilnbach hat sich um die Aufnahme in die Städtebauförderung beworben; die Bewerbung war erfolgreich und eine entsprechende Rahmenbewilligung der Regierung von Oberbayern wurde der Gemeinde am 18.10.2018 erteilt.

Entsprechend den Städtebauförderungsrichtlinien und der aktuell gültigen Verwaltungsvereinbarung 2019 (VV Städtebauförderung 2019) zwischen Bund und Länder zur Städtebauförderung ist als Grundlage für die Förderung von Maßnahmen innerhalb eines Fördergebiets die Erstellung eines Entwicklungskonzepts erforderlich. Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) sind die Stärken und Schwächen in einer querschnittsbezogenen Analyse aller relevanten Fachbereiche herauszuarbeiten und darauf aufbauend die Ziele der zukünftigen Entwicklung sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen inklusive einer Kosten und Finanzierungsübersicht unter Einbindung und Beteiligung der Bürger*innen zu erarbeiten.

Unter Umständen ist darüber hinaus auch das formale Verfahren einer Vorbereitenden Untersuchung (VU) nach §141 BauGB erforderlich. Die VU soll alle relevanten Beurteilungsgrundlagen zusammentragen, die erforderlich sind, um über die Notwendigkeit der Sanierung zu entscheiden.

Grundlagen

2

2.1 Gemeinde Bad Feilnbach

2.1.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Bad Feilnbach liegt am Nordrand der bayerischen Alpen direkt am Fuße des Wendelsteins (1838m). Sie befindet sich ca. 15 km südwestlich von Rosenheim und 10 km südlich von Bad Aibling. Die Landeshauptstadt München ist ca. 60 km nordwestlich der Gemeinde gelegen.

Die Bundesautobahn BAB 8 verläuft im Norden des Gemeindegebiets und bietet über die Anschlussstelle Bad Aibling eine gute überregionale Anbindung. Darüber hinaus ist auch die ca. 9 km entfernt gelegene Anschlussstelle Reischenhart gut von der Gemeinde aus zu erreichen.

Im Norden grenzen die Gemeindegebiete von Bad Aibling und Kolbermoor an Bad Feilnbach an. Im Osten wird es von den Gemeinden Raubling und Brannenburg begrenzt. Im Südosten liegt die Gemeinde Fischbachau, im Westen das Gemeindegebiet von Irschenberg.



Abb. 1: Lage im Raum

2.1.2 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungskonzept (=LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm ist als Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung im Bezug auf die Raumordnung und räumliche Entwicklung Bayerns zu verstehen. Es hat u.a. die Aufgabe, Grundzüge der räumlichen Ordnung und Entwicklung festzulegen, vorhandene Ungleichheiten im Land abzumildern und Vorgaben für die Regionalplanung auf Ebene der Raumordnung zu machen.

Für die Gemeinde Bad Feilnbach ist gem. Strukturkarte als allgemeiner ländlicher Raum im Südwesten des Verdichtungsraums des Oberzentrums Rosenheim dargestellt und gehört zur Region Südostbayern. Als Grundsätze gem. 2.2.5 (G) sind im LEP zum ländlichen Raum u.a. folgende formuliert:

- *Der ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und seine landwirtschaftliche Vielfalt sichern kann.*

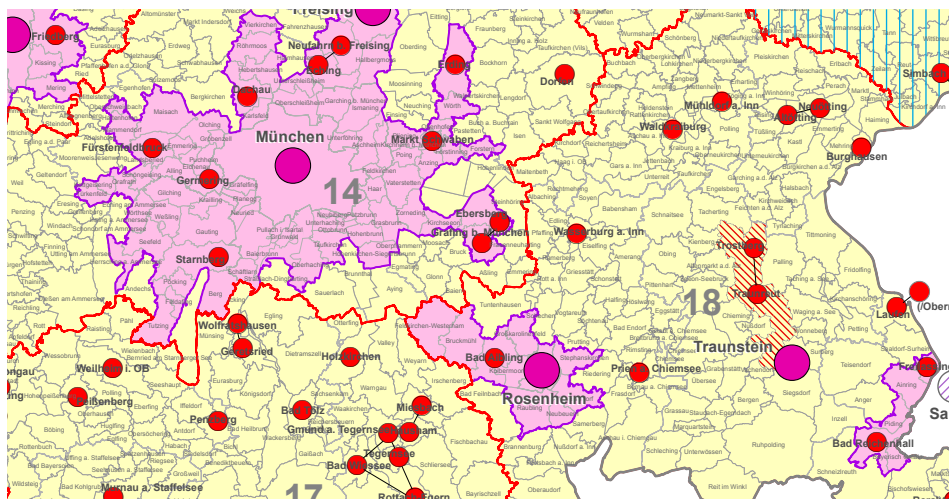


Abb. 2: Strukturkarte (LEP Bayern)

- Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Südlich des Hauptorts Bad Feilnbach grenzt das Gemeindegebiet gem. Alpenplan 2 an die Zone A des Alpenplans. In dieser Zone sind gem. 2.3.4 (Z) Verkehrsvorhaben (mit Ausnahme von Flugplätzen) „landesplanerisch grundsätzlich unbedenklich, soweit sie nicht durch Eingriffe in den Wasserhaushalt zu Bodenerosionen führen können und die weitere land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung gefährden (...)“.

Regionalplan (=RP)

Die Gemeinde Bad Feilnbach liegt im Regionalplan gem. Karte 1 Raumstruktur als Kleinzentrum im Südwesten der Planungsregion Südostbayern (18). Es ist gem. Karte 1a Raumstruktur im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraums Rosenheim sowie im Alpengebiet gelegen. Als Kleinzentrum soll es in seiner Funktion als Versorgungsbereich des Nahbereichs gestärkt und weiter ausgebaut werden. In Kleinzentren, die in tourismusbeeinflussten Bereichen liegen, soll die Sicherung der Arbeitsplatzfunktion aber auch besonders der Ausbau und die Ergänzung der Kurbad-, Tourismus- und Erholungsfunktion gestärkt werden.

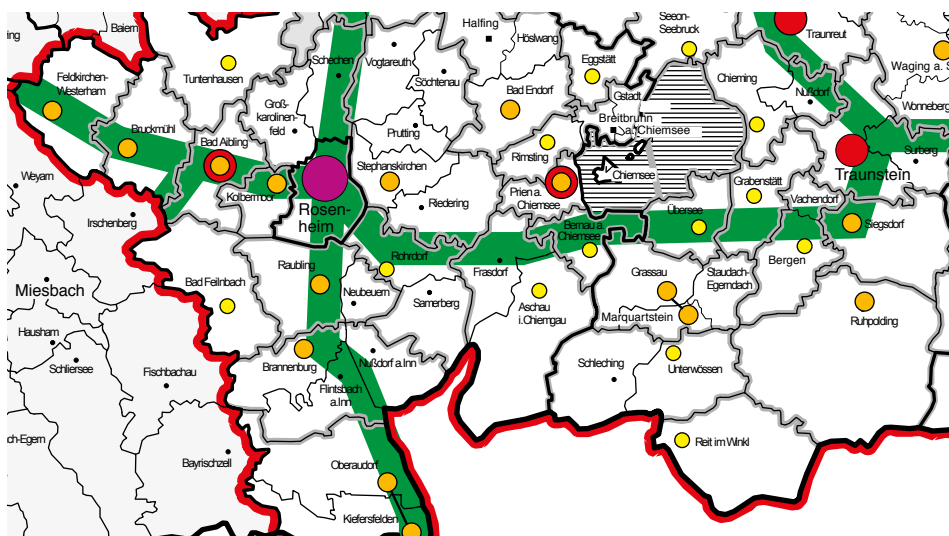


Abb. 3: Karte 1, Raumstruktur (Regionalplan, Stand 23.10.00)

I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Algemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- Verdichtungsraum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Region
- 1 Bayerischer Unterraum
- 2 Würzburg
- 3 Main-Region
- 4 Oberfranken-West
- 5 Oberfranken-Ost
- 6 Oberpfalz-Nord
- 7 Industrieregion Mittelfranken
- 8 Westmittelfranken
- 9 Augsburg
- 10 Ingolstadt
- 11 Regensburg
- 12 Donau-Wald
- 13 Landshut
- 14 München
- 15 Donau-Iller
- 16 Allgäu
- 17 Oberland
- 18 Südostoberbayern

II. Zusätzliche Darstellungen

- Gemeinde
- Kreisfreie Stadt, Landkreis
- Land
- Zentraler Ort der Stufe A gemäß Salzburger Landesentwicklungsprogramm (entspricht Oberzentrum)

I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

- a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen
- Entwicklungssache von regionaler Bedeutung
- b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele
- Kleinzentrum
- c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

- Grenze der Region
- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Mögliches Mittelzentrum (Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums)
- Unterzentrum
- Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort
- Entwicklungssache von überregionaler Bedeutung

II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen

- Grenze des Nahbereichs

III. Nachrichtliche Wiedergabe der Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Salzburg

Grundsätze und Leitlinien der Landesentwicklung zentralörtlichen Struktur

- Stufe A
- Stufe B
- Stufe C
- Stufe D
- Funktionsteilung (z.B. Stufe C)
- Entwicklungssache

Sowohl südlich des Hauptorts Bad Feilnbach bis Litzldorf im Osten und Thalham im Westen als auch im nordöstlichen Bereich des Gemeindegebiets befinden sich gem. Karte 3 Landschaft und Erholung landschaftliche Vorbehaltsgebiete. Darüber hinaus wird auf dem Gebiet der Gemeinde Bad Aibling am Auer Weidmoos ein Naturschutzgebiet dargestellt. Südlich von Oberlengendorf ist ein Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet. Im Leitbild B 1 I des Regionalplans wird die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, eines funktionsfähigen Naturhaushalts abgezielt. Die charakteristischen Landschaften der Region sollen erhalten und gepflegt und die bäuerlichen Kultur- und Siedlungslandschaften behutsam weiterentwickelt werden.

Gem. Karte 3a Landschaft und Erholung ist die Gemeinde Bad Feilnbach als Gebiet für Tourismus und Erholung in das Gebiet 5 Oberinntal eingeteilt. In der Begründung B VI zu Tourismus und Erholung werden die Grundsätze des Erhalts der Landschaftsschönheiten, der kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteile und der Denkmäler formuliert. Außerdem soll zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Tourismus das Angebot weiter verbessert und saisonal ausgeglichener gestaltet werden.

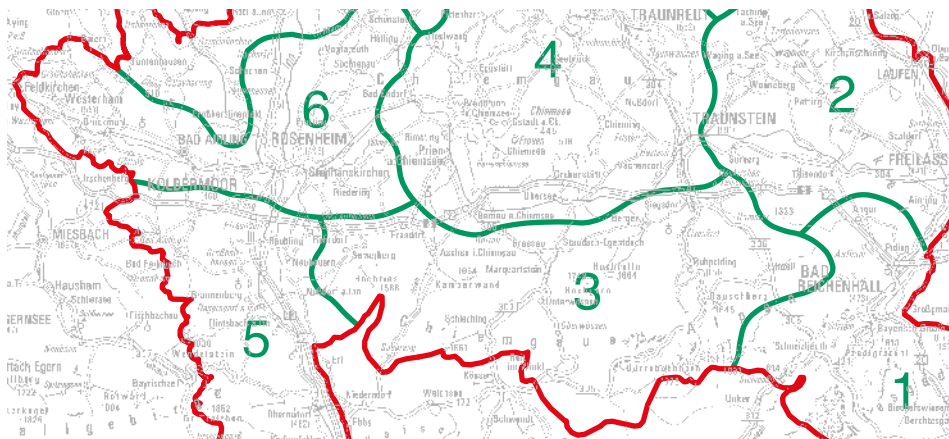
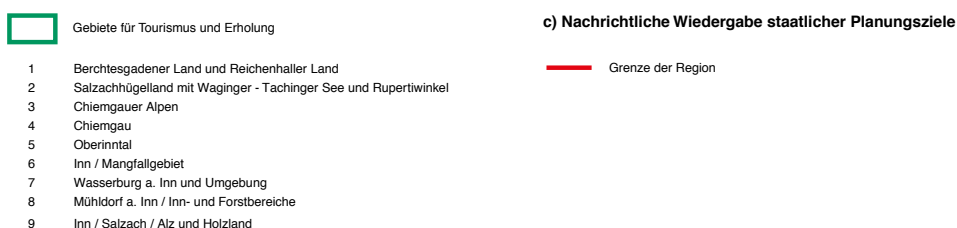


Abb. 6: RP18 Karte 3a Gebiete für Tourismus und Erholung Stand 18.04.02



2.1.3 Flächennutzungsplan

Im Juni des Jahres 1978 beschloss die Gemeinde Bad Feilnbach die Neuauflistung eines Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Diese Überplanung wurde durch die Eingemeindung von Au, Dettendorf und Litzdorf erforderlich. Auch die Flächennutzungspläne Feilnbach-Wiechs (Juni 1969) und Au (November 1968) waren durch weitere Entwicklungen bereits überholt.

Die Entwürfe zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan wurden bis zur Genehmigungsvorlage ausgearbeitet (Dezember 1989), jedoch nicht zur Genehmigung vorgelegt. Anfang des Jahres 1996 beschloss der Gemeinderat eine grundlegende Aktualisierung des Planentwurfs. Im März 2002 tritt der neue Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Bad Feilnbach in Kraft.

Der Flächennutzungsplan liegt in digitalisierter Form vor.

Der größte Teil des Gemeindegebiets ist gem. FNP als landwirtschaftliche Fläche sowie Waldfläche dargestellt. Im Hauptort Bad Feilnbach ist entlang der Ost-West gerichteten Hauptstraße (Kufsteiner Straße) Mischgebiet ausgewiesen. Nördlich und südlich an die Mischgebietsbereiche anschließend befinden sich allgemeine Wohngebiete, die von Grünflächendarstellungen durchzogen sind. Entlang der Bahnhofstraße sowie östlich und westlich der Gartenstraße sind im FNP Gemeinbedarfsflächen eingetragen (Kindergarten und Schule), auch entlang der Riesenfeldstraße befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche. Im Nordosten und Nordwesten befinden sich am Ortsrand von Bad Feilnbach Dorfgebietsbereiche. Im Norden außerhalb des Orts ist eine große Sondergebietsfläche (Campingplatz, Medical Park) dargestellt.

Der zweite große Ort im Gemeindegebiet ist Au bei Bad Aibling. Im Kreuzungsbereich zwischen Haupt-/Miesbacher Straße und Dettendorfer-/Gottschallinger Straße ist fast bis zum Ferdinand-Winter-Weg ein Dorfgebiet dargestellt. Im Osten geht dieses Dorfgebiet entlang der Hauptstraße bis zum Ortsausgang in ein Mischgebiet über. Auch im Westen schließen sich Mischgebiete an. Nördlich und südlich dieser Darstellung finden sich allgemeine Wohngebiete. Am Ortseingang im Westen von Au ist ein Gewerbegebiet dargestellt. Im Westen entlang des Aubachs sowie im Süden und Nordwesten

sind großflächig Grünflächen dargestellt. Die Bereiche der Grundschule, der Pfarrkirche, des Kindergartens, der Feuerwehr sowie der Kirche Au sind als Gemeinbedarfsflächen eingetragen.

Derndorf und Litzdorf sind jeweils im Ortskern als Dorfgebiete dargestellt. Zwischen den beiden Orten liegen Grünflächen sowie eine Grünfläche mit Gemeinbedarf. Der westliche Bereich von Litzdorf ist als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Auch Wiechs ist als Dorfgebiet dargestellt.

2.1.4 Bebauungspläne

Fast für den gesamten Hauptort Bad Feilnbach liegen Bebauungspläne vor. Bereiche ohne Bebauungspläne befinden sich vor allem im Osten des Ortsgebiets westlich entlang des Jenbachs, zwischen Jenbach und Münchner Straße im Ortsteil Kronwitt sowie südlich der Kufsteiner Straße im Ortsteil Weidach. Auch für den westlichen Bereich des Hauptorts (rund um die Hocheck- und Auerstraße) liegen keine Bebauungspläne vor.

Für Au bei Bad Aibling liegen im östlichen Ortsbereich südlich der Hauptstraße Bebauungspläne für die Wohngebiete und das Gewerbegebiet vor sowie für die Wohngebiete nördlich der Hauptstraße entlang der Lindenstraße. Im westlichen Teil des Orts sind nördlich der Achthaler Straße sowie zwischen Schmiedgasse und Niklasreuther Straße Bebauungspläne vorhanden.

Auch in Wiechs, Derndorf und Litzdorf liegen Bebauungspläne vor. Für die übrigen Weiler und kleineren Ortsteile sind keine Bebauungspläne vorhanden.

- Geltungsbereiche von Bebauungsplänen
- Gemeindegrenze
- Verbindungsstraßen
- Wasserflächen

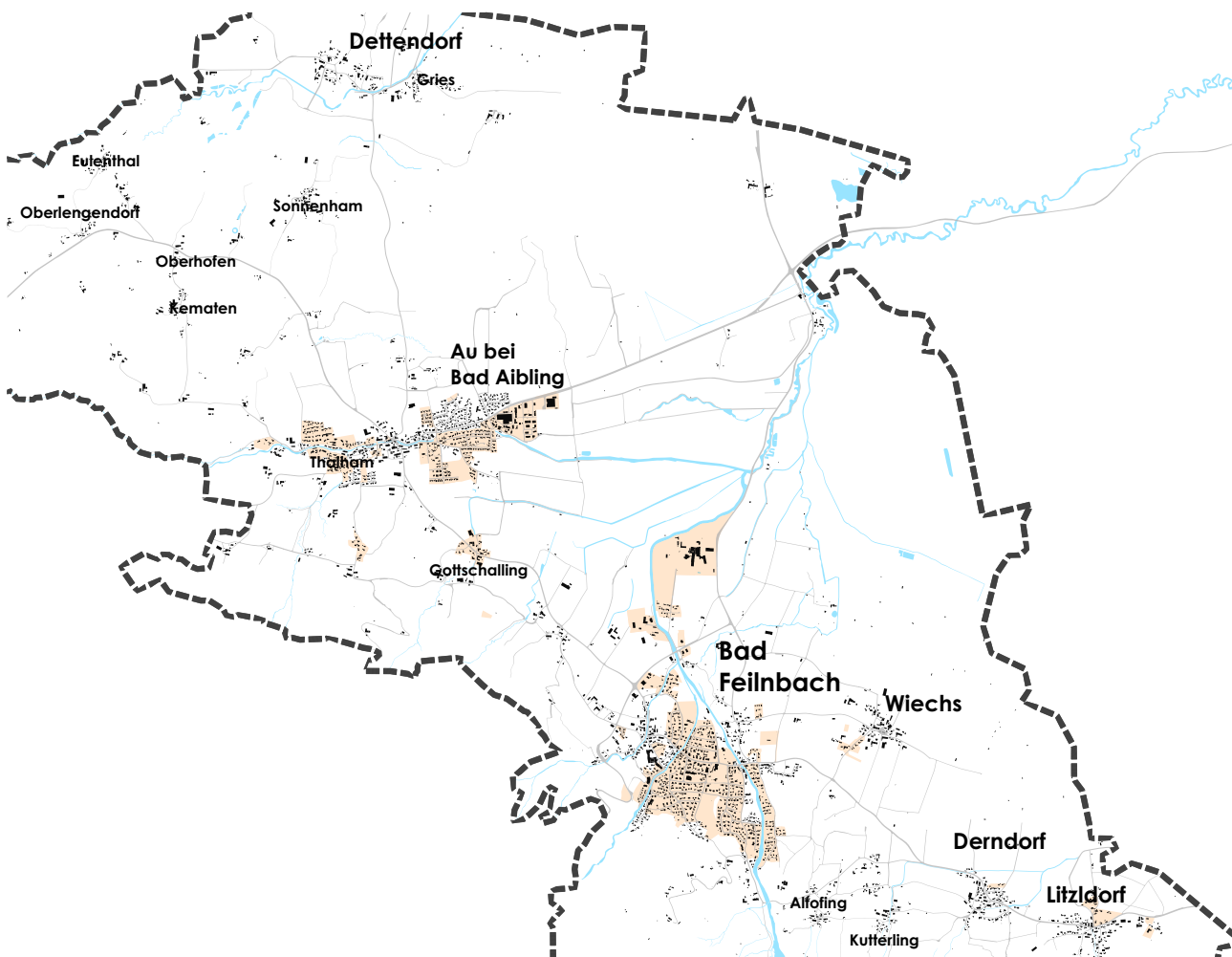


Abb. 7: Bebauungspläne Gesamtgemeinde

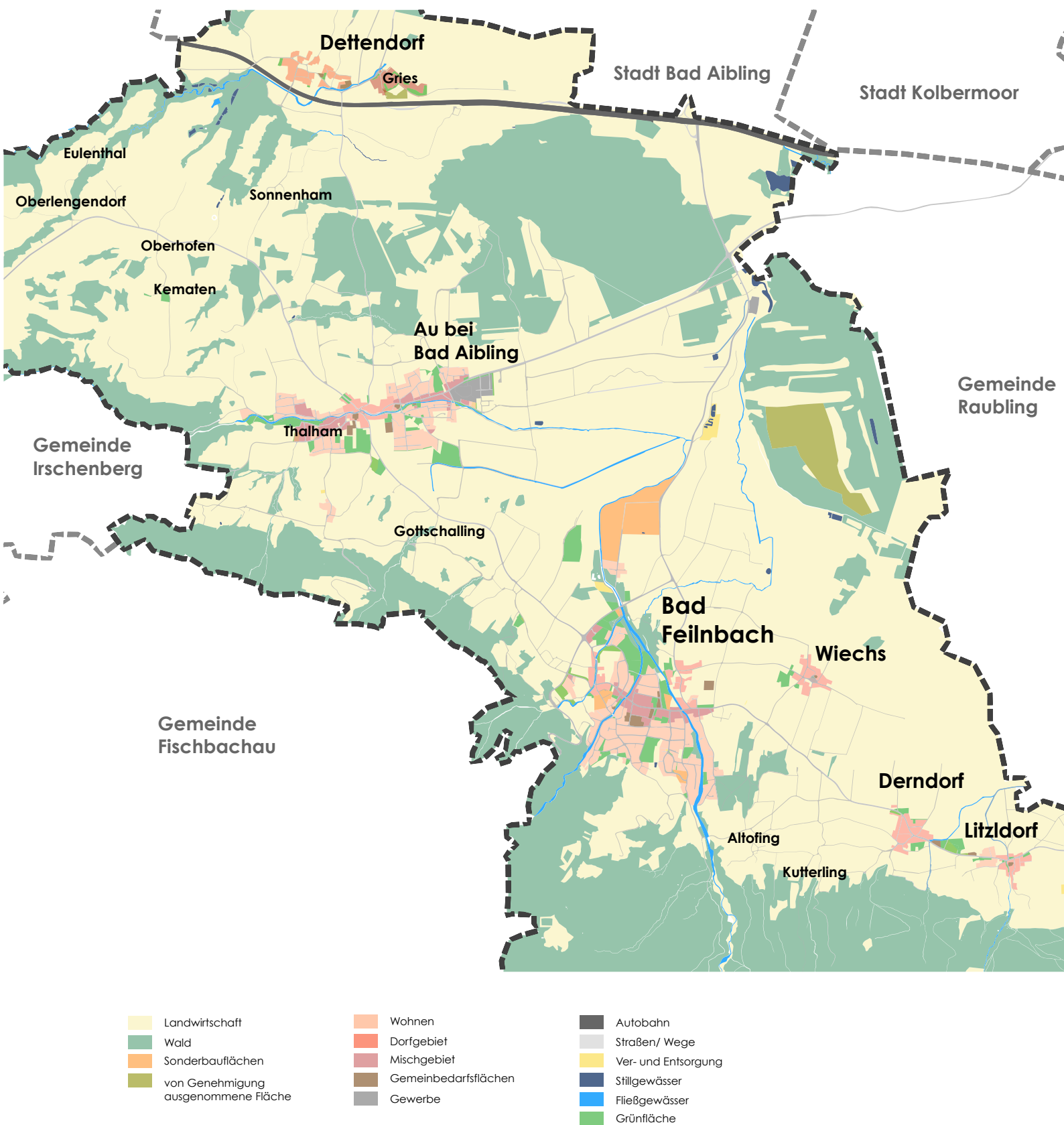


Abb. 8: Flächennutzungsplan Gesamtgemeinde

2.1.5 Historische Ortsentwicklung

Urkundlich wird Feilnbach erstmals im Jahr 980 erwähnt, obwohl bereits in der Römerzeit einzelne Siedlungen in diesem Bereich entstanden waren.

Im Süden wird das Gemeindegebiet vom Mangfallgebirge begrenzt, im Norden schränken die großflächigen Mooregebiete das besiedelbare Gebiet ein. Seit Bau der Bundesautobahn A8 bildet auch diese eine Grenze nach Norden. Der Auer Berg schirmt das Gemeindegebiet nach Westen Richtung Miesbach ab. In Folge ergibt sich eine zum Inntal hin geöffnete Tieflage mit klimatisch begünstigten Verhältnissen. Die Siedlungsgebiete haben sich, bedingt durch die topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten, zwischen den Mooren und entlang der Bergrücken nach Süd-Osten entwickelt, was noch heute an den zahlreichen historischen Ortskernen z.B. von Altofing oder Kutterling und den vielen Denkmälern und Ensembles in diesem Bereich erkennbar ist. Die Dörfer mit Kirchen reihen sich wie an einer Perlschnur auf (vgl. Abb.), z.B.:

- Erstmals wurde Litzldorf in einer Freisinger Urkunde im Jahr 849 als „luzilindorf“ erwähnt. Der Patron des Ortes St. Michael weist auf eine sehr frühe Gründung der Siedlung hin.
- Wiechs wurde als Landgemeinde im Jahr 1818 durch das Bayerische Gemeindeedikt gegründet. Die spätgotische katholische Filialkirche St. Laurentius und Sixtus weist jedoch auf eine Entstehung des Ortes schon zwischen dem 14. und 15. Jahrhundert hin.
- Gottschalling wurde von Philipp Apian erstmals 1586 als Göscheling in der ältesten gedruckten Landkarte der Welt erwähnt. Bei dem Ort handelte es sich zu dieser Zeit jedoch lediglich um eine Hofstätte, aus der sich erst später eine dörfliche Struktur entwickelte.
- Bereits aus dem 8. Jhd. n. Chr. gibt es Überlieferungen, in welchen Derndorf namentlich erwähnt wird. Auch aus dem 12. und 13. Jahrhundert lassen sich urkundliche Erwähnungen des Ortsteils nachweisen. Im späten Mittelalter hatte sich Derndorf zu einer wichtigen Ortschaft bezüglich Steuer- und Zolleintreibungen etabliert. Das Fehlen einer Kirche in diesem Ortsteil weist auf eine Entstehung der Struktur auf Grund einer Hofstätte hin.

Feilnbach wurde im Zuge der Verwaltungsreform im Jahre 1818 eine selbstständige Gemeinde. Von 1897 bis 1973 war die Gemeinde Endstation der Lokalbahn Bad Aibling – Feilnbach, der ersten elektrifizierten Eisenbahn Bayerns. Die Verbindung trug erheblich zum wirtschaftlichen Aufschwung der anliegenden Gemeinden bei. Durch diese Entwicklung bedingt hat sich der Ort Bad Feilnbach stärker als der Ortsteil Au vom Feilnbach zum Bahnhof hin entwickelt und den Ortsteil Au überholt. Knapp 80 Jahre später stellte die Bundesbahn den Betrieb auf der Strecke aus wirtschaftlichen Gründen ein und die Gleisanlagen wurden zurückgebaut.

Zwischen 1966 und 1978 wurden die umliegenden Orte (Wiechs, Au bei Bad Aibling, Dettendorf und Litzldorf) im Zuge der Gebietsreform in die Gemeinde Feilnbach eingegliedert.

Am 1. Juli 1972 wurde das zuvor zum Landkreis Bad Aibling gehörige Bad Feilnbach dem Großlandkreis Rosenheim zugeschlagen.



Abb. 9: Historisches Feilnbach

2.1.6 Kurgeschichtliche Entwicklung

Seit dem 19. Jahrhundert waren die Moorkommen der Gegend die Grundlage für einen beständigen Ausbau der Kur- und Gesundheitseinrichtungen. In Bad Feilnbach werden damit seit über 100 Jahren heilsame Moorbäder verabreicht.

Als bekanntes Moorheilbad wurde die Gemeinde bereits im Jahr 1973 mit dem Prädikat „Bad“ ausgezeichnet. Entsprechend dem deutschen Heilbäderverband e.V. ist Bad Feilnbach ein ausgewiesener heilklimatischer Kurort sowie ein Moorheilbad.

Die anerkannten Heilerfolge der Moorprodukte bei den verschiedensten Krankheiten waren die Basis für die Entwicklung zu einer bekannten Kur- und Fremdenverkehrsgemeinde. Die Gesundheitsreform 1996 (Sparmaßnahmen im Gesundheitsbereich) führten jedoch zu einem Einbruch des Kursektors und einem deutlichen Rückgang der Kuraufenthalte sowie zur Schließung von vier Kurhäusern. Heute bestehen nur noch zwei Kurhäuser: Medical Park Blumenhof und Reithofpark. Beide werben mit einem klassischen Therapieangebot wie Krankengymnastik, klassischen Massagen, Ergotherapie und Trainingstherapien. Mooranwendungen zählen allerdings weder zu den Kernkompetenzen noch werden sie nach außen hin beworben. Allerdings wurde von verschiedenen Seiten geäußert, dass der Titel „Bad“ des Orts für die Kliniken einen Marketingeffekt hat, den diese wertschätzen.

2.2 Das Untersuchungsgebiet

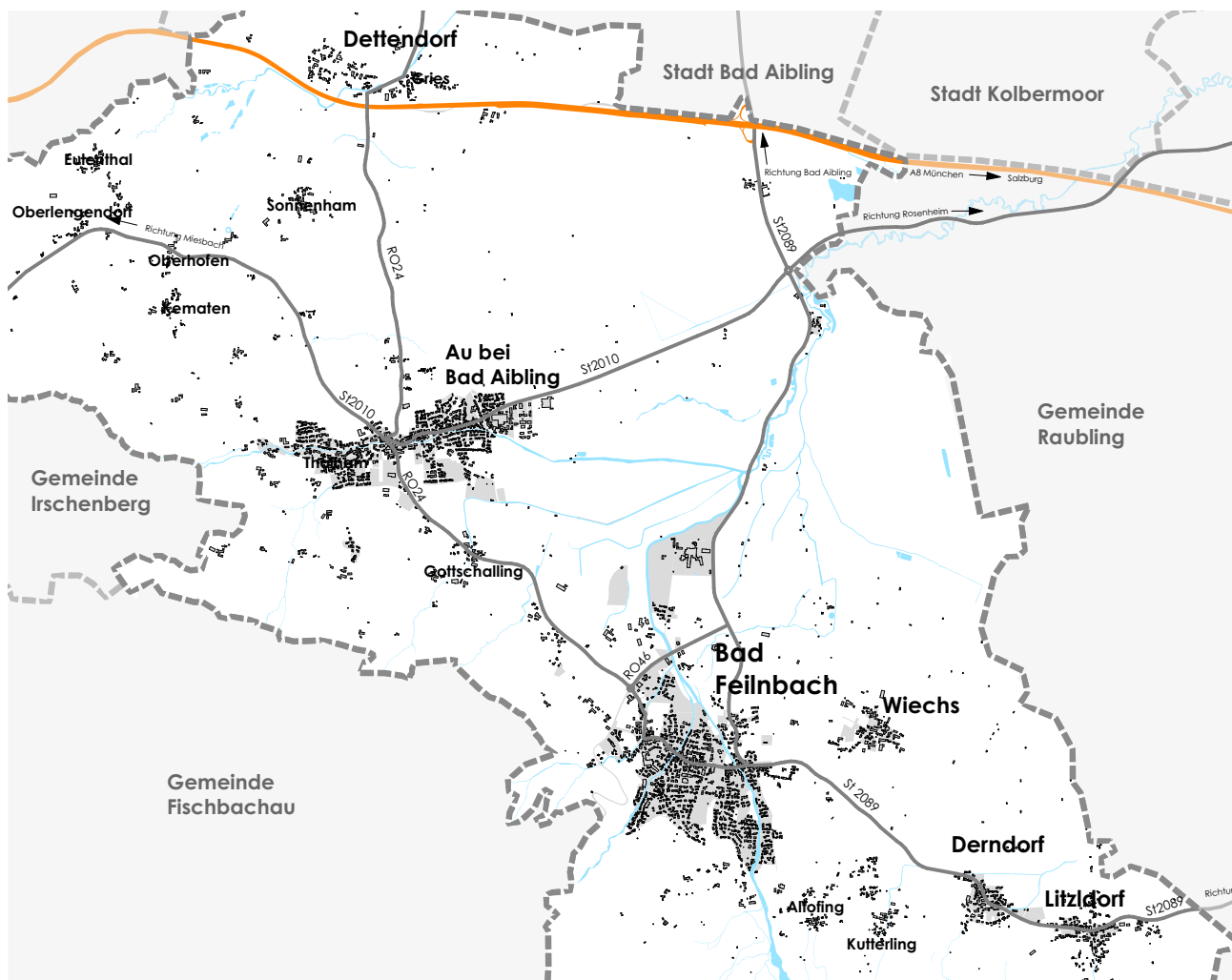
2.2.1 Lage und Größe

Die oberbayerische Gemeinde Bad Feilnbach liegt im Südwesten des Landkreises Rosenheim. Das gesamte Gemeindegebiet erstreckt sich von den Vorbergen des Wendelsteins bis in das Filz- und Moorgebiet des Rosenheimer Beckens. Es ist mit ca. 5.800 ha eines der flächenmäßig größten Gemeindegebiete im Landkreis.

Die Gemeinde besteht aus dem Hauptort Bad Feilnbach und den eingemeindeten Orten Wiechs, Litzldorf, Derndorf, Au bei Bad Aibling sowie, nördlich der Autobahn gelegen, Dettendorf. Zudem befinden sich noch eine Vielzahl an kleineren Weilern innerhalb des Gemeindegebiets, wie z.B. Moosmühle, Brainpold, Lippertskirchen, Gottschalling, Wilharting, Trogen, Brettschleipfen, Kematen, Sonnenham. Nachdem einige Ortsteile bereits über die Dorferneuerung (Amt für ländliche Entwicklung, ALE) gefördert wurden, ist eine erneute Förderung über die Städtebauförderung hier nicht mehr möglich.

- Siedlungsfläche lt. FNP
- Verbindungsstraßen
- Autobahn
- Wasserflächen

Abb. 10: Umgriff Gesamtgemeinde



2.2.2 Umgriff

Das Untersuchungsgebiet des ISEKs orientiert sich am Gemeindegebiet von Bad Feilnbach. Fokussiert untersucht wird der Ortsteil Au bei Bad Aibling (=Fokusbereich, siehe Kap. 2.2.3).

Die Betrachtung des gesamten, großen Gemeindegebiets erfolgt nachrangig, um die Beziehungen und Belastungen des Fokusbereichs Au bei Bad Aibling darzustellen. Im Rahmen des ISEKs werden die Themen Städtebau, Grün- und Freiräume sowie Verkehr vertieft und integriert betrachtet.

2.2.3 Fokusbereich Au bei Bad Aibling

Der Fokusbereich Au bei Bad Aibling dient als Umgriff der sogenannten Vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB für die Erarbeitung der Grundlagen zur Satzung eines Sanierungsgebiets. Dazu wurde das gesamte Ortsgebiet von Au, mit besonderem Augenmerk auf die Ortsmitte, untersucht. Durch seine Lage an der Staatsstraße St 2010, die bei Störungen auf der BAB A8 als Ausweichstrecke dient sowie die starke Belastung ebendieser Straße an Wochenenden und zu Ferienzeit durch Touristen und Ausflugsverkehr, ist gerade die Ortsmitte einer hohen verkehrlichen Belastung ausgesetzt. Hier sollen im Rahmen des ISEKs mögliche Lösungsansätze zur Revitalisierung des Ortszentrums und Neuordnung der Straßenräume aufgezeigt werden. Auch die Integration des Bachlaufs zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Ort ist ein wichtiger Baustein.

Darüber hinaus ist die gesamte Gemeinde Bad Feilnbach durch ihre bevorzugte landschaftliche Lage sowie die Lagegunst an der BAB A8 für Pendler ein attraktiver Wohnstandort geworden. Auch der wachsende Zuzugsdruck und der damit verbundene Bedarf an Wohnraum und Infrastruktur soll in Au bei Bad Feilnbach besonders berücksichtigt werden.

Abb. 11: Luftbild Fokusbereich



2.3 Bereits vorliegende Untersuchungen

Die Gemeinde Bad Feilnbach kann bereits auf mehrere Planungen und Gutachten zurückgreifen, die im Zuge der Bestandsaufnahme zum ISEK ausgewertet wurden. Für das ISEK relevante Aussagen und Ergebnisse fließen in den Planungsprozess ein.

Markenwerte- und Leitbild-Entwicklung / Tourismuskonzept

Bereits im Jahr 2011 wurde von der Gemeinde eine Markenwerte- und Leitbildentwicklung beauftragt. Darin wurden die Vorzüge und Qualitäten der Gemeinde herausgearbeitet und in eine entsprechende Corporate Identity übersetzt, das die bevorzugte Zielgruppe anspricht. Als Leitthemen wurden die Bereiche Tradition, Natur und Gesundheit gewählt. Diese wurden in ein für Bad Feilnbach adäquates Bild, den Apfel, übersetzt.

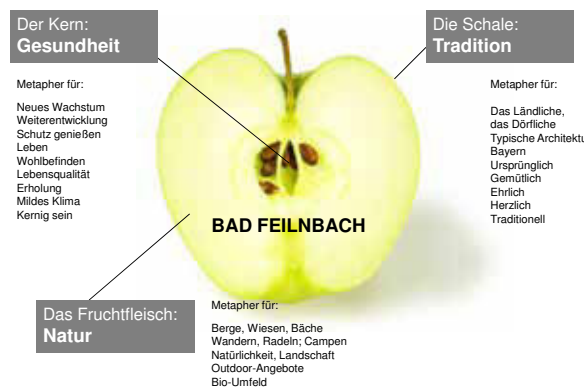


Abb. 12: Marken-Leitbildwerte-Bad Feilnbach



Abb. 13: Logo Bad Feilnbach

In den Jahren 2011 bis 2014 wurde ein Tourismus- und Markenkonzept entwickelt und anschließend der Öffentlichkeit vorgestellt. Dieses ist jederzeit bei der Gemeinde einzusehen. Im Rahmen der Entwicklung des Tourismuskonzepts wurde der Apfel als USP zentral in den Mittelpunkt gestellt und ein entsprechendes Logo „Natürlich gesund Bad Feilnbach“ entwickelt.

Damit konnte man ein Markenzeichen mit einem hohen Wiedererkennungswert schaffen, das in dieser Form im sonstigen touristischen Umfeld so nicht zu finden ist.

Rahmenplan Ortskern Bad Feilnbach 2013

Im Jahr 2013 wurde für den Ortskern Bad Feilnbach durch Herrn Werner Schmidt (Architekt und Stadtplaner) und Frau Andrea Kaiser (Landschaftsarchitektin) ein Rahmenplan für den Ortskern von Bad Feilnbach erstellt. Ausgangslage war, dass sich in der Ortsmitte Strukturveränderungen und Veränderungen in den Eigentumsstrukturen abzeichneten, die von städtebaulicher Relevanz waren. Im Zuge der Rahmenplanung wurde eine Bestandsaufnahme mit den Schwerpunkten auf u.a. Gebäudestruktur, Bauzustand, Ortsbild, Baugestaltung, ruhender Verkehr, Fuß- und Radwegebeziehungen sowie Grünstrukturen in der Ortsmitte, Gehölzbestände, Gewässer und Kulturgüter durchgeführt.

Aufbauend auf die Bestandsaufnahme wurde ein Leitbild in Übereinstimmung mit den ermittelten Markenwerten (Natur, Tradition und Gesundheit) erarbeitet. Am Ende der Untersuchung stand ein Maßnahmenkonzept, das Maßnahmen zum Grunderwerb, Baumaßnahmen sowie Ordnungsmaßnahmen für die Ortsmitte Bad Feilnbachs formulierte.

Wettbewerb Ortsmitte Bad Feilnbach

Die Gemeinde Bad Feilnbach hat im Jahr 2015 einen freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb mit städtebaulichen Ideenteil zur Neuordnung und Gestaltung der Ortsmitte ausgelobt. Ziel der Neugestaltung sollte neben einer besseren Zusammenarbeit ortsansässiger Betriebe und Organisationen der Neubau einer Touristeninformation, eines Hotels und eines Vollsortimenters sowie die Erneuerung des Ortsbildes sein.

Der Straßenraum der zentralen Kufsteiner Straße sollte so gestaltet werden, dass sie der seit Fertigstellung der Ortsumgehungsstraße neuen Funktion als innerörtliche Hauptgeschäftstraße gerecht wird.

Die landschaftsplanerische Aufgabe bestand in der Einbeziehung des durch Bachläufe geprägten Naturraumpotenzials sowie den in die Jahre gekommenen Kurpark und den großen Freiflächen westlich des Jenbachs in eine erlebbare Ortsmitte.

Neben der Verlagerung der Bahnhofstraße und dem Bau einer Tiefgarage sah der erste Preisträger Burger Landschaftsarchitekten mit bogevischs Architekten und Stadtplaner aus München auch den Bau eines neuen Gebäudes als östliche Fassung des neuen Dorfplatzes vor.

Nach dem erfolgreichen Abschluss des Wettbewerbs für die Neugestaltung der Ortsmitte hat die Gemeinde 2016 bereits mit der Realisierung des ersten Preisträgers durch Ausführung des ersten Bauabschnitts begonnen. Die Bahnhofstraße wurde verlegt, um die Neugestaltung des Dorfplatzes vorzunehmen. Inzwischen ist auch der Dorfplatz neu gestaltet und die Auslobung für den Realisierungswettbewerb für ein neues Rathaus am östlichen Rand des Dorfplatzes schreitet voran.

Verkehrsgutachten Transver 2001

Die Verkehrsuntersuchung für den Ortsteil Au bei Bad Aibling wurde im Jahr 2000 an das Büro StadtProjekt Diets in Zusammenarbeit mit Büro für Verkehrsplanung Transver vergeben. Anlass für die Untersuchung waren die zunehmenden Verkehrsprobleme in den Wohnquartieren südlich des Aubachs. Zum einen waren die zunehmenden Belastungen Folge der Erweiterung der Siedlungsflächen im Süden des Ortsteils. Zum anderen wurden die verkehrlichen Konflikte noch durch die Zufahrt zum Freibad und zu den Sportflächen des ASV-Au verschärft. Ziel der Untersuchung sollte es sein, mit einfachen Mitteln eine Neuordnung der Verkehrsverhältnisse zu erreichen, um eine Verkehrsberuhigung sowie eine Erhöhung der Verkehrssicherheit in diesem Siedlungsbereich zu schaffen. Darüber hinaus sollten die Untersuchungen auch eine Entscheidungshilfe für die Prioritäten und die Abfolge im Ausbau der Brücken über den Aubach, im östlichen Ortsgebiet, liefern.

Das Gebiet Au-Süd wurde in drei Teilgebiete als Verkehrszellen gegliedert, deren Straßennetze zwar miteinander verknüpft sind, aber für Verkehrsbeziehungen nach außen, vor allem im Freizeit- und Schwerlastverkehr unabhängig voneinander direkt an das Hauptstraßennetz angebunden sind. Zusammen mit den Sportstätten ergaben sich vier Teilgebiete:

- Teilgebiet um die Aubachstraße
- Teilgebiet um die Heubergstraße
- Teilgebiet Am Point
- Sportanlagen und Freibad

Gem. Verkehrsgutachten war es vordringlich, vor allem den Neubau der Aubach-Brücke beim Feuerwehrgerätehaus zu realisieren, um den nicht gebietsbezogenen Fremverkehr aus den Teilgebieten herauszuhalten und direkt an die Hauptstraße anzubinden. Nur unter dieser Voraussetzung könnten anschließend in den einzelnen Teilgebieten gezielt Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vorgesehen werden.

Langfristig sollte nach Aussagen der Gutachter eine externe Anbindung für die Sportstätten, als zentrale Einrichtungen offengehalten werden.

Nach Süden wäre mit relativ geringem baulichem Aufwand eine Verbesserung der bereits bestehenden Wegverbindung und der Anbindung an die Kreisstraße RO 24 südlich Gottschalling denkbar. Allerdings wäre die Zufahrt von Au relativ umwegig. Darüber hinaus wäre auf die Bindungen durch das bestehende Wasserschutzgebiet und auf Distanz zu einem vorhandenen Wohnhaus in Gottschalling zu achten.

Der Korridor nach Norden, mit Anbindung an die Staatsstraße St 2010 über das Gewerbegebiet Au-Ost, würde unberührte landwirtschaftliche Flächen und den offenen Landschaftsraum zerschneiden. Zusätzlich zum erhöhten Aufwand für den Straßenbau, wäre eine weitere Brücke über den Aubach erforderlich.

Verkehrsgutachten Ingevost

Im Jahr 2013 wurde durch das Verkehrsplanungsbüro Ingevost ein Verkehrsgutachten zur Ortsmitte Bad Feilnbach erstellt. Darin wurde die Bestandssituation anhand von Seitenradarmessungen, Knotenpunktzählungen und Videoaufzeichnungen erfasst und so die Anzahl der Kfz im Ortszentrum und die Verkehrsbelastung in KFZ/24h für die Kufsteiner-, Auer-, Wendelstein-, Garten-, Riesenfeld- und Bahnhofstraße sowie die Straße Am Osterbach ermittelt.

Das Fazit des Verkehrsgutachtens wurde wie folgt dargelegt:

- Verkehrsmengen mit 5.000 – 6.000 KFZ/24h durchaus verträglich
- Geschwindigkeiten werden weitgehend eingehalten
- Quartierfremder Durchgangsverkehr vergleichsweise hoch
- Offene Themen: Verhalten des Fußverkehrs und Parkierungsverhalten
- Jede Möglichkeit nutzen, eine aufenthaltsfreundlichere Umgebung zu schaffen
- Leistungsfähigkeit ist kein Grund für Situierung von Planungen
- Relevant sind städtebaulichen Gründe oder Lärmemissionen

Einzelhandelsentwicklungskonzept CIMA

Durch die CIMA wurde im Jahr 2013 ein Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Bad Feilnbach erarbeitet. Als erster Schritt wurde eine Standortanalyse durchgeführt, in der die Kaufkraftsituation, die vorhandenen Verkaufsflächen, das Kundeneinzugsgebiet, die Kaufkraftströme, die Einzelhandelsstruktur nach Lagen sowie die Nutzungsstrukturen ermittelt wurden. Darauf aufbauend wurden die offenen Umsatzpotenziale für verschiedene Bereiche des Einzelhandels abgeleitet. Abschließend erfolgte für zwei Standorte in Bad Feilnbach die Formulierung von Handlungsempfehlungen für die Entwicklung der Bereiche. (siehe ausführlich Kap. 4.6)

Machbarkeitsstudie Zukunft Moor als Heilmittel

Im August 2017 hat die Gemeinde Bad Feilnbach eine Machbarkeitsstudie zu einem Moorbadehaus beauftragt.

Die Studie untersuchte die veränderten Rahmenbedingungen und den modernen gesundheitstouristischen Markt, die neue Anforderungen an Heilbäder und Kurorte stellen. In Kombination mit dem steigenden Kostendruck und dem Fachkräftemangel waren, wie in Kap. 2.1.6 erwähnt, die privaten Anbieter zum Aufgeben gezwungen. Zusätzlich erschwerend kamen ein veränderter Qualitätsanspruch potentieller Kunden und deren höhere Erwartungshaltung hinzu. Bad Feilnbach hatte die Schließung einiger Kliniken und ein zeitweise leerstehendes Hotel im Ortszentrum erlebt.

Sollten die letzten, verbliebenen Anbieter zu einem unbestimmten Zeitpunkt auf das Angebot von Moorbädern und Anwendungen verzichten, bestünde die Gefahr, dass Bad Feilnbach bei der nächsten Überprüfung das Zertifikat „Bad“ verlöre. Deshalb hat die Gemeinde beschlossen, den hohen Stellenwert des einzigartigen Moors nicht nur zu erhalten, sondern künftig zu verstärken. Das Moor sei wegen seiner Einzigartigkeit ein Alleinstellungsmerkmal.

Da sich der Gemeinderat in seiner Sitzung Ende Oktober 2018 ausdrücklich dafür ausgesprochen hat, den Titel als Bad zu erhalten, ist eine Neupositionierung Bad Feilnbachs

im Kur- und Bäderbereich notwendig. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden unterschiedliche Möglichkeiten erörtert, ein Leuchtturm-Projekt mit Strahlkraft nach innen und außen zu schaffen, in dem Bad und Moor kombiniert werden können.

Demgemäß trägt der Status als Moorheilbad und prädikatisierte Gemeinde zur touristischen Attraktivität des Standortes bei. Allerdings stellt die Studie fest, dass das regionale Heilmittel Moor sowohl vor Ort wie auch in ganz Deutschland rückläufig ist. Aktuell gibt es 46 Moorheilbäder in Deutschland, davon 12 Kurorte bzw. Heilbäder in Bayern mit Moorheilverfahren.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde diese Ausgangslage eingehend beschrieben sowie das bereits für die Gemeinde vorhandene Marketing- und Leitbildkonzept (siehe oben) erläutert. Darüber hinaus wurden die aktuellen Trends und Entwicklungen im Bereich Deutschlandtourismus, Wellness-Markt, Gesundheitstourismus und Regionalität in Bezug auf Bad Feilnbach erläutert. Über die allgemeine Erläuterung zur Tradition der Moorbäder und ihrer Entwicklung in Deutschland wurde der Bogen bis zum Heilmittel Moor gespannt. Abschließend wurden Projektideen sowie Potenziale und Perspektiven aufgezeigt, hier wurde u.a. folgendes Projekt angesprochen:

- Zukunftsprojekt Moorbadehaus

Auf Eigeninitiative des Architekturbüros Theinert wurde eine Projektskizze eines eigenen Moorbadehaus für die Gemeinde Bad Feilnbach erarbeitet und dem Tourismusbüro zur Verfügung gestellt. Dargestellt wird in dieser Projektskizze die Errichtung eines Moorbadehauses, in dem neben klassischen Moorbädern und Massagen auch eine Saunalandschaft Platz finden sollte. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie werden die erforderlichen Voraussetzungen sowie Wellnessbereiche des Moorbadehauses genau dargestellt.

Aubachsanieierung

Der mitten durch den Ort von Au bei Bad Aibling führende Aubach ist im Ortskernbereich großflächig überdeckelt und in einem Bauwerk kanalisiert. Die Überdeckung des Aubachs ist in großen Teilen aufgrund der darüberliegenden Straße stark belastet und war daher dringend sanierungsbedürftig. Ohne eine Sanierung hätten die erforderlichen Traglasten nicht mehr sichergestellt werden können, eine Tonagebeschränkung wäre die Folge gewesen.

Für die Sanierung dieses Bauwerks wurden daher entsprechende Planungen erarbeitet. Neben einer kompletten Erneuerung des Deckels sahen diese Planungen auch eine Ertüchtigung der lastabtragenden, beidseitigen Stützwände und eine Befestigung des Flussbettes im Bereich des Bauwerks vor. Aufgrund der unzureichenden Freiborde im Hochwasserfall hat das frühere Bauwerk außerdem ein Aufstaurisiko dargestellt. Um diesem zu begegnen, wurde im Zuge der Sanierungsplanung auch eine Tieferlegung des Flussbetts in der Mitte in Form einer befestigten Vertiefung vorgesehen. Durch die hierdurch auch entstehende Kanalisierung des Wassers im Falle von Niedrigwasser kann auch ein besserer Abfluß gewährleistet werden und damit die Ablagerungen von Schiebematerial im Bereich des Bauwerks verhindert und damit einer über die Zeit kontinuierlichen Reduktion des Freibords entgegen gewirkt werden.

Für die Bauzeit war durch die erforderliche Vollsperrung der Kreisstraße nach Bad Feilnbach mit massiven verkehrlichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Daher waren größere Umleitungsmaßnahmen erforderlich, weswegen die Baumaßnahme im Sommer 2019 während der großen Ferien durchgeführt wurde.

Planungsprozess und Beteiligungsverfahren

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) stellt einen komplexen und umfangreichen Planungs- und Entwicklungsprozess dar, der unter anderem die verschiedenen Fachdisziplinen, die lokalen Akteure und die Bevölkerung intensiv einbindet. Der Prozess ist im nachfolgenden Kapitel dargestellt.



3.1 Methodik und Projektablauf

3.1.1 Integrierter Planungsansatz und Planungsablauf

Wesentlich für die Erstellung des ISEK ist der integrierte Planungsprozess, welcher in Abhängigkeit von den projektspezifischen Anforderungen von einem interdisziplinären Fachplaner-Team gestaltet wird. Beteiligt wurden hierbei Stadt- und Landschaftsplaner*innen des Planungsbüros DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH und Verkehrsplaner*innen vom Büro Schlothauer & Wauer. Neben der fachübergreifenden Zusammenarbeit der Planer*innen fand ein regelmäßiger Austausch mit der Gemeindeverwaltung, lokalen Akteuren, zuständigen Fachbehörden und der Öffentlichkeit statt.

Der Planungsprozess gliedert sich in zwei Stufen: In der ersten Stufe wurde eine umfangreiche sektorale Bestandserhebung durchgeführt, die anschließend in eine fachbereichs-übergreifende Analyse der Stärken und Schwächen zusammengeführt wurde. Auf dieser Grundlage konnten die Ziele für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Bad Feilnbach und des Fokusbereichs Au bei Bad Feilnbach erarbeitet werden. Die Ziele wurden dem Gemeinderat am 09.05.2019 vorgestellt und von diesem einstimmig beschlossen.

In einer zweiten Stufe wurde aufbauend auf diesen Zielen das eigentliche räumliche Entwicklungskonzept erarbeitet. Dieses umfasst die Konzeptentwicklung für den Fokusbereich Au, insbesondere das Ortszentrum. Für die Neuordnung des Ortszentrums und die Ausbildung eines Dorfplatzes sowie den möglichen Umgang mit den verkehrlichen Belastungen, wurden vertiefte Betrachtungen in Form erster Skizzen angestellt. Diese wurden mit den Verkehrsplaner*innen von Schlothauer & Wauer hinsichtlich ihrer verkehrlichen Funktionalität eingehend abgestimmt. Basierend auf den Anmerkungen aus der Planungswerkstatt am 28.09.2019 wurden Eckpunkte erarbeitet, die bei einer zukünftigen Planung zur Umgestaltung der Ortsmitte zu berücksichtigen sind.

Ergänzend zum räumlichen Entwicklungskonzept wurde ein ausführlicher Maßnahmenkatalog mit Priorisierung, Kostenschätzung und möglichen Finanzierungsakteuren erarbeitet.

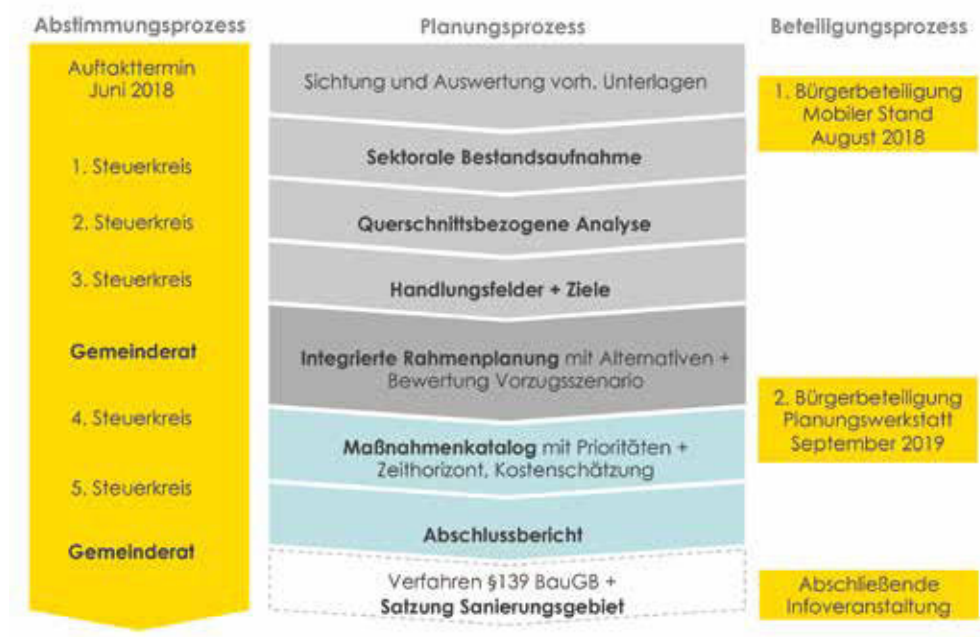


Abb. 14: Projektablaufplan

3.1.2 Steuerkreis zur laufenden Abstimmung

Um den Planungsprozess auf ein weites Spektrum lokaler Belange und Themenschwerpunkte aufbauen zu können, wurde ein eigener Steuerkreis gebildet, der das ISEK in regelmäßigen Sitzungen begleitete. Dieser setzte sich u.a. aus Vertreter*innen der Politik, der Gemeindeverwaltung, des Einzelhandels und Gewerbes, sozialen Einrichtungen, Vereinen sowie Vertreter*innen für bestimmte Bevölkerungsgruppen, wie Jugendliche und Senioren, zusammen.

Aufgrund der Zusammensetzung des Steuerkreises aus unterschiedlichen Akteuren, kann sichergestellt werden, dass die Ergebnisse des ISEK von einer breiten Basis verschiedener Interessensgruppen mitentwickelt und mitgetragen werden. Neben der inhaltlichen Mitarbeit am ISEK fungieren die Mitglieder des Steuerkreises auch als Schnittstelle zwischen Planer*innen und Bürgerschaft.

Im Rahmen von fünf Steuerkreissitzungen erfolgte die Abstimmung beziehungsweise gemeinsame Erarbeitung der einzelnen Planungsschritte.



Abb. 15: Steuerkreis

3.2 Frühzeitige und kontinuierliche Einbindung der Öffentlichkeit

Neben der Arbeit im Steuerkreis war ein wesentlicher Bestandteil des Planungsprozesses die Einbindung und Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Bürger*innen Bad Feilnbachs konnten in mehreren Veranstaltungen ihre Anliegen, Hinweise und Meinungen einbringen. Die Ergebnisse dieser Beteiligungen flossen in die jeweiligen Planungsschritte mit ein.

Bereits zu Beginn der ersten Planungsstufe hatten Besucher*innen des Dorffestes am Feuerwehrhaus in Au im Mai 2018 die Möglichkeit am sogenannten „Mobilen Stand“ Informationen über das ISEK zu erhalten und erste Hinweise zu negativen und positiven Aspekten sowie Anregungen zum Planungsprozess beizusteuern. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse und Vorschläge wurden nach fachlicher Prüfung in die Bestandsaufnahme und Analyse eingearbeitet.

Die zweite Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in einer Planungswerkstatt im September 2019. Hier erfolgte schwerpunktmäßig eine Auseinandersetzung mit dem Ortszentrum/Dorfplatz.

3.2.1 Mobiler Stand am 05.08.2018

Am Mobilen Stand (gelbes Zelt) wurden noch keine konkreten Planungsszenarien vorgestellt. Vielmehr ging es darum, über den ISEK-Prozess zu informieren und ein erstes Meinungsbild zu erhalten, welche Themen den Bürger*innen besonders wichtig sind.

Vertreter der Gemeindeverwaltung Bad Feilnbachs und des Planungsteams waren am Infostand vor Ort, um sich mit der Öffentlichkeit auszutauschen. Die Bürger*innen waren aufgerufen, ihre Hinweise und Ideen an das Planungsteam weiterzugeben. Mit Hilfe von

roten und grünen Klebepunkten konnten auf Luftbildern Stellen innerhalb der Gesamtgemeinde und des Gemeindeteils Au bei Bad Aibling markiert werden, die besonders positiv wahrgenommen werden oder bei denen Handlungsbedarf zur Verbesserung gesehen wird. Das Team von Dragomir Stadtplanung befragte die Bürger*innen zur Bedeutung der jeweiligen Klebepunkte und notierte deren Antworten. Zusätzlich bestand die Möglichkeit auf Postkarten Ideen, Anregungen und Kritik niederzuschreiben.

Die Ergebnisse der ersten Beteiligung wurden in einer ausführlichen Dokumentation zusammengefasst. Sie diente zur Ergänzung und Überprüfung der Bestandsaufnahme und Analyse und wurde auch bei der Entwicklung von konkreten Zielen für den weiteren Planungsprozess mitberücksichtigt. Die vollständige Dokumentation des Mobilen Stands ist im Anhang zu finden.



Abb. 16: Impressionen Mobiler Stand

3.2.2 Planungswerkstatt am 28.09.2019

In der Planungswerkstatt bekamen die Bürger*innen eine weitere Möglichkeit den Planungsprozess des ISEK aktiv mitzugestalten.

Nach einer einführenden Vorstellung der aktuellen Planungsüberlegungen konnten sich die circa 40 Teilnehmer*innen in kleinen Tischgruppen in lockerer Atmosphäre über die bisher erarbeiteten Inhalte informieren und diese mit Ihren eigenen Ideen und Anregungen ergänzen und weiterentwickeln.

Um ein auswertbares Ergebnis zu erhalten, wurden auf den Tischen jeweils Pläne ausgelegt, auf denen die Diskussionsergebnisse direkt aufgezeichnet und notiert werden konnten.

Erstes Ziel der Veranstaltung war die Überprüfung der Zielekarte für die Gesamtgemeinde sowie des Entwicklungskonzepts für den Ortsteil Au bei Bad Aibling. Nach einer entsprechenden Einführung über den bisher erfolgten Planungs- und Analyseprozess erhielten die Teilnehmergruppen den Arbeitsauftrag, die auf den Tischen ausliegenden Tischdecken mit den aufgedruckten Plänen in der Gruppe zu diskutieren und nach Bedarf zu ergänzen und zu korrigieren.

Zweites Ziel war es, Konzepte und Ideen für das Ortszentrum von Au und hier insbesondere für einen neuen Dorfplatz zu entwickeln. Dazu wurden die Teilnehmer*innen in Gruppen aufgeteilt und es wurde, jeweils begleitet von einem Planerteam sowie Vertretern der Gemeindeverwaltung, ein Ortsspaziergang in der Ortsmitte unternommen.



Abb. 17: ImpressionenPlanungswerkstatt

An vier Stellen rund um die Ortsmitte wurden vor Ort die spezifischen Problemlagen angesprochen und bereits in der Gruppe diskutiert. Nach dem Ortsspaziergang konnte mit Hilfe von Modellen und entsprechendem Material zum Modellbau die eigene Vorstellung von einem Dorfplatz sowie der Neuordnung des Straßenraums entwickelt werden. Anhand einer Checkliste zum Thema Aufenthaltsbereiche, Wasser, Grün und Verkehr konnten die Teilnehmer*innen einen Dorfplatz nach ihren Vorstellungen entwerfen. Zum Abschluss sollte zur einfacheren Nachvollziehbarkeit des Planungsgedankens die Leitidee in eine bereitliegende Liste eingetragen werden.

Das Team von Dragomir Stadtplanung sowie Vertreter der Gemeindeverwaltung standen für Rückfragen und Diskussionen an den Tischen zur Verfügung. Die während der Veranstaltung gesammelten Anregungen wurden im Anschluss kurz im Plenum zusammengefasst, so dass alle Teilnehmenden einen Überblick über die verschiedenen Themen sowie die entworfenen Dorfplatzideen erhielten.

Im Anschluss daran stellte das Planerteam die sechs Entwurfsvarianten zum Dorfplatz vor (siehe Kap. 7.1.2), die vorab durch die Fachplaner bereits erarbeitet wurden. Hierbei zeigte sich, dass alle Ideen zur Neugestaltung der Ortsmitte von den Bürgerinnen und Bürgern auch in der ein oder anderen Form bereits angedacht wurden.

Zum Abschluss der Veranstaltung konnten die Teilnehmer*innen noch die von ihnen favorisierte Entwurfsvariante, die am Ausgang auf einem Plakat dargestellt war, bewerten.

Die Ergebnisse der Planungswerkstatt wurden in einer ausführlichen Dokumentation zusammengefasst und in der weiteren Planung nach fachlicher Prüfung soweit möglich berücksichtigt. Die vollständige Dokumentation befindet sich ebenfalls im Anhang zu diesem Bericht.

3.2.3 Kontinuierliche Information der Öffentlichkeit im Internet

Auf der Homepage der Gemeinde Bad Feilnbach wurde zu Projektbeginn eine eigene Rubrik zum ISEK „Gemeinde 4.0“ eingerichtet. Dort wurden aktuelle Unterlagen, wie z.B. die Einladungen zu Veranstaltungen, die Dokumentationen der Bürgerbeteiligungen und die Präsentationen im Gemeinderat, öffentlich zugänglich gemacht. Hierüber war jeder Interessierte in der Lage sich zu jeder Zeit grundsätzliche Informationen zum Sachstand des ISEKs herunter zu laden.

Darüber hinaus wurde vom Büro Dragomir Stadtplanung eine Projektmailadresse eingerichtet, über die jederzeit Kontakt mit dem Planungsteam aufgenommen werden konnte. Von dieser Möglichkeit wurde im Laufe des Planungsprozesses regelmäßig Gebrauch gemacht.

Bestandsaufnahme

Im folgenden Kapitel ist die umfassende themenbezogene Bestandsaufnahme dargestellt. Diese erfolgte anhand von Ortsbegehungen, Kartierungen, der Auswertung vorhandener Daten, Gutachten und Planungen sowie dem Austausch mit der Gemeindeverwaltung und dem Steuerkreis. Dargestellt werden die Ergebnisse in themenbezogenen Bestandskarten.



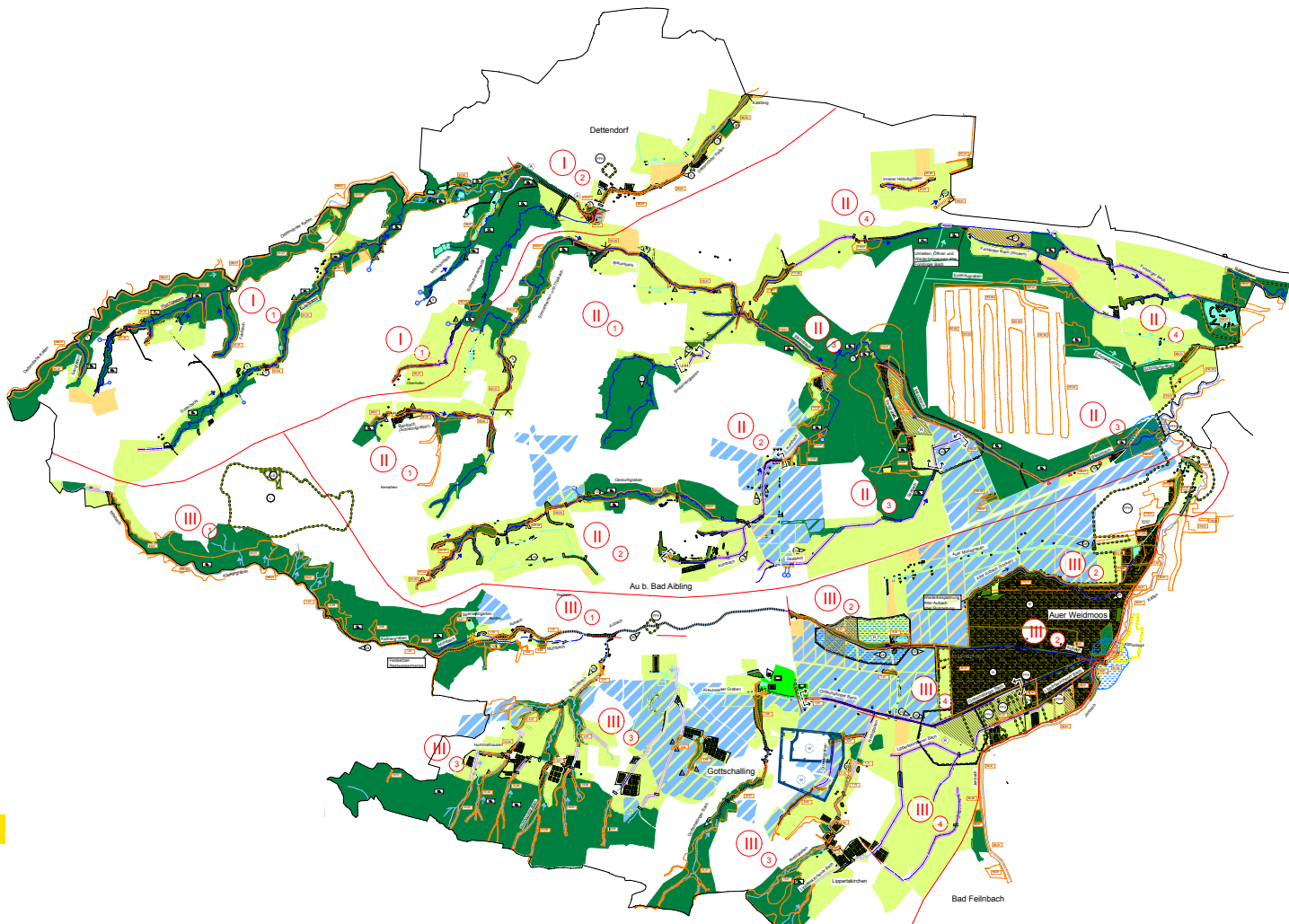
4.1 Natur, Landschaft und Ortsbild

Die Gemeinde Bad Feilnbach wird dem Naturraum „Voralpines Hügel- und Moorland“ und der Haupteinheit „Inn-Chiemsee-Hügelland“ zugeordnet. Sie liegt im Übergangsbereich zwischen dem Inn-Chiemsee-Hügelland und dem Mangfallgebirge. Das Inn-Chiemsee-Hügelland ist den Chiemgauer Alpen und dem Mangfall-Gebirge vorgelagert. Der gesamte Naturraum wurde während der Eiszeit sowohl durch den Inn- als auch den Chiemsee-Gletscher, die vorwiegend durch das Achental und das Inntal gespeist wurden, bedeckt. Dementsprechend zeigt sich die Landschaft heute ausgesprochen reich an Geländemodellierungen. In den Senken finden sich Moore oder seichte Stillgewässer. Im Norden von Bad Feilnbach liegen die Sterntaler Filze, das Auer Weidmoos sowie die Eulenaier Filze als große Moorlandschaften.

Zahlreiche Bäche und Gräben, mit einer Gesamtlänge von ca. 160 km durchziehen das Gemeindegebiet und bilden mit ihrer Uferbegleitvegetation ein weiteres Charakteristikum der Landschaft. Sie gliedern innerhalb der Orte die städtebauliche Struktur, fördern in der freien Landschaft abwechslungsreiche Formationen, stellen Leitlinien dar, die die verschiedenen Landschaftsbereiche miteinander verbinden und leisten einen wichtigen Beitrag zur Biotopvernetzung. Ihre Auen, soweit vorhanden, fungieren als natürlicher Rückhalteraum bei Hochwasser, u.a.:

- | | |
|----------------------|----------------------|
| ■ Jenbach | ■ Bleichbach |
| ■ Osterbach | ■ Dettendorfer Kalte |
| ■ Mühlbach | ■ Kaltenbach |
| ■ Gernbach | ■ Eulenaier |
| ■ Gottschalling Bach | ■ Feilnbach |
| ■ Aubach | ■ Breindlbach |

Abb. 18: Gewässerentwicklungsplan (GEP) Nordteil



In Bayern sind die Gewässer zur Regelung der Unterhaltungspflicht nach ihrer Größe in drei Kategorien eingeteilt. Gewässer erster und zweiter Ordnung sowie ausgebaute Wildbäche unterliegen der Unterhaltungsverpflichtung des Freistaates Bayern. Gewässer dritter Ordnung müssen durch die Gemeinden und die Wasser- und Bodenverbände unterhalten werden. Die Gemeinde Bad Feilnbach hat im Jahr 2005 beschlossen, für die Gewässer dritter Ordnung einen Gewässerentwicklungsplan zu erstellen, um eine fachliche Grundlage für die Unterhaltung und den Ausbau der gemeindlichen Gewässer zu haben. Der Gewässerentwicklungsplan aus dem Jahr 2004 stellt hierbei eine landschaftsökologisch fundierte, wasserwirtschaftliche Fachplanung für die Gewässer und Bäche sowie deren angrenzende Flächen dar, in der Entwicklungsziele und Maßnahmenvorschläge konzeptionell aufgezeigt werden (vgl. Abb. 18).

Der Aubach ist gem. Gewässerentwicklungsplan als gesicherte/ausgebaute Wildbachstrecke klassifiziert, die sich weitgehend im Unterhalt des Wasserwirtschaftsamts befindet. Für den Aubach in Au bei Bad Aibling sind im westlichen Bereich bis ca. auf Höhe des Sportplatzes gem. Gewässerentwicklungsplan folgende Einschätzungen bzw. Maßnahmen getroffen:

- Zustand: naturnahe Wildbachstrecke im Wald, in der Ortschaft durch Ausbau und Ableitung beeinträchtigt (Unterbrechung der biolog. Durchgängigkeit und Restwasserprobleme)
- Maßnahmen: Festsetzen einer ausreichenden Restwassermenge im Aubach und nach Möglichkeit (bei entsprechendem Platzangebot) Abstürze entfernen und wenn notwendig durch Sohlrampe oder Sohlleite ersetzen (WWA)

Im östlichen Ortsgebiet von Au werden folgende Klassifizierung getroffen:

- Zustand: Aubach weitgehend natürlicher Bachlauf im ersten Teilabschnitt, stark verändertes Gewässer ab dem Auer Weidmoos, Alter Aubach als abgetrennter und trocken gefallener Gewässerlauf
- Maßnahmen: Dulden von Uferanbrüchen, punktuelle Entnahme von Gehölzbestand und Uferaufweitungen, Schaffen eines Vorranggebiets zur Sicherung des natürlichen Hochwasserrückhalts

Klimatische Bedingungen

Des Weiteren trägt neben der reizvollen Lage am Nordrand der Alpen, den zahlreichen Bächen und Moorflächen auch die landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft mit ihren Streuobstwiesen zur Attraktivität Bad Feilnbachs bei. Über 25.000 Streuobstbäume und 200 verschiedene Apfel- und Birnensorten gehören zum typischen Erscheinungsbild der Gemeinde. Das milde Klima, die geringe Höhenlage und dadurch bedingt die klimatische Lagegunst bedingt ein gutes Gedeihen von Äpfeln, Hauszwetschgen, Birnen und Kirschen, weshalb Bad Feilnbach auch oft das „Bayerische Meran“ genannt wird.

Friedhöfe

In der Gemeinde Bad Feilnbach gibt es acht Friedhöfe. Drei davon sind Gemeindefriedhöfe (Au bei Bad Aibling, Lippertskirchen und Litzldorf), während fünf als Kirchenfriedhöfe ausgewiesen sind (Lippertskirchen, Litzldorf, Au bei Bad Aibling, Dettendorf, Kematen). Ein Teil des Friedhofs in Au bei Bad Aibling ist als „Gedenkwald“ vorgehalten, in dem Urnenbestattungen am Gemeinschaftsbaum oder am Felsen möglich sind.

Topographie

Die topographische Situation in der Gemeinde Bad Feilnbach ist natürlich geprägt von ihrer direkten Lage im Nordbereich der Alpen, insbesondere des Wendelsteins. So liegen die nördlichen Gemeindeflächen, gerade im Bereich der Moorflächen, auf im Mittel 512 m ü NN. Bereits im Westen von Au bei Bad Feilnbach Richtung Sonnenham/

Oberhofen steigt jedoch das Gelände an. Der südwestliche und südliche Bereich der Gemeindefläche (vorallem Weide- und Waldflächen, mit vereinzelt Gehöften mit Streuobstwiesen) ist durch die Nordhänge der Voralpen geprägt. Bereits im südlichen Ortsgebiet in Bad Feilnbach sowie im Süden von Derndorf und Litzldorf steigt das Gelände ebenfalls stark an. In diesen Bereichen befinden sich nur noch vereinzelt Gehöfte und kleinere Ortschaften mit angrenzenden Streuobstwiesen. Daran anschließend zieht sich Waldbestand die Berghänge hinauf.

Ortsbild

Die Gemeinde Bad Feilnbach zeichnet sich durch die hohe Anzahl an Ortsteilen und Weilern aus, die sie vereint. Die heutigen Hauptorte Au und Bad Feilnbach unterscheiden sich dahingehend, dass Au, vormals der größere Ort, ein eindeutiges Ortszentrum aufweist. Rund um die Kirche und das Wirtshaus, in direkter Umgebung des Aubachs lässt sich klar das einstige Zentrum erkennen. Der Ort Bad Feilnbach hat sich von einem kleinen Dorf am Feilnbach hin zum späteren Bahnhofpunkt in der heutigen Ortsmitte entwickelt. Die Bahn, aber auch das Kurwesen haben für Bad Feilnbach eine starke Entwicklung bewirkt, die aber keinen gewachsenen Ortskern mit sich gebracht hat. Die Gemeinde hat mit einem kürzlich umgesetzten Wettbewerb die Überplanung der heutigen Ortsmitte begonnen. Die Aufwertung des Rathausvorplatzes und der Kufsteiner Straße in Verbindung mit dem Neubau des Edeka in der Ortsmitte inklusive darüber liegender Wohnungen und Büros hat zu einer enormen Attraktivitätssteigerung und Stärkung des Zentrums geführt. In Au prägt nach wie vor der dörfliche Charakter der teils aufgelassenen Bauerhäuser und Gehöfte das Ortsbild. Die gewachsene und für das Voralpenland charakteristische Situierung der Gebäude zum Straßenraum hin sowie der Aubach, der mitten durch den Ort fließt, macht den besonderen Charme des Ortsteils aus. Die teils fast unmittelbar an den Ortskern heranreichenden Streuobstwiesen tragen zu einem durchgrüntem und gleichzeitig dörflichen Ortsbild bei. Der Ortsteil Wiechs besticht durch seine Alleinlage inmitten von Wiesen und Weideflächen. Die Kirche St. Laurentius bildet seit jeher das Zentrum des Ortsteils, der noch sehr stark landwirtschaftlich geprägt und von Streuobstwiesen umgeben ist.

Der Ortsteil Derndorf ist ein typisches Straßendorf, welches sich nach Süden ausgedehnt hat. Eine eigene Kirche hat Derndorf nicht. Die Staatsstraße 2089 verläuft auch heute noch mitten durch das Dorf. Der Ortsteil Litzldorf mit seiner Kirche St. Michael liegt an der Stelle, wo der Litzldorfer Bach die Staatsstraße kreuzt. Auch hier ist der historische Ortskern, der sich um die Kirche gebildet hat, noch klar zu erkennen.

Der Ortsteil Dettendorf, früher über die mittlerweile eingestellte Bahnlinie mit Au und Bad Feilnbach verbunden, wird heute durch die A8 räumlich vom übrigen Gemeindegebiet getrennt. Die Kirche St. Korbinian ist von der Autobahn aufgrund ihres Kirchturms gut wahrnehmbar. Der Ort hat sich auch hier nahe der Kirche entwickelt und ist von landwirtschaftlicher Nutzung und Streuobstwiesen geprägt.

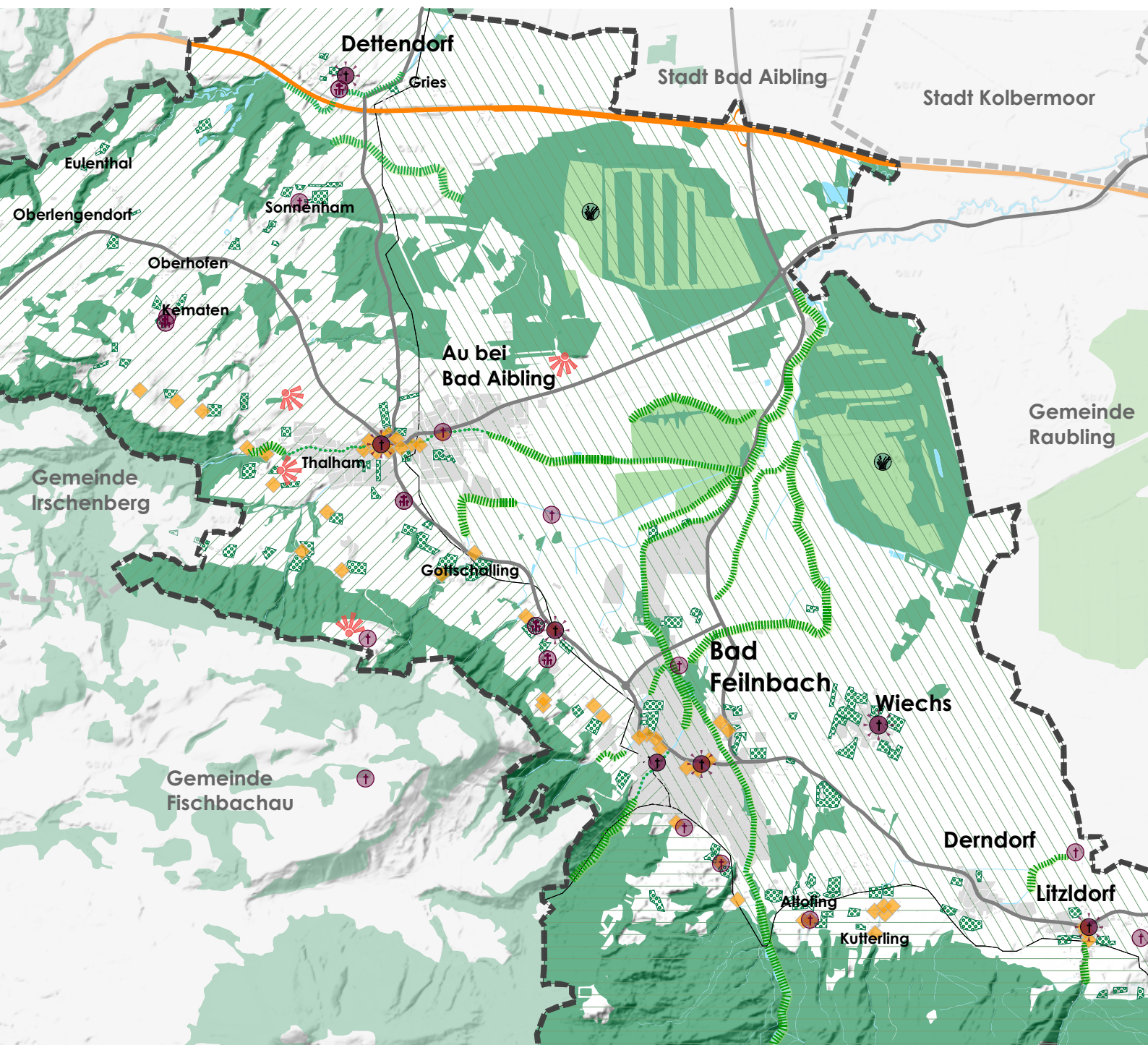


Abb. 19: Natur, Landschaft und Ortsbild, Gesamtgemeinde

4.2 Bindungen

4.2.1 Schutzgebiete

In der Gemeinde Bad Feilnbach überlagern sich aufgrund ihrer besonderen naturräumlichen Lage mehrere Schutzgebiete. Über das gesamte Gemeindegebiet erstrecken sich entlang der vorher genannten Bäche und Gräben kartierte Biotope (Flachland- sowie Alpenbiotopkartierung). Hierüber werden die natürlichen Fließgewässer sowie ihre Uferbegleitvegetation geschützt. Aber auch die Flach- und Quellmoore des Auer Weidmooses, die offenen Hoch- und Übergangsmoore der Sterntaler Filzen sowie die Röhrichtbestände und Hoch- und Übergangsmoore der Eulenaue Filze sind als großflächige Biotopstrukturen geschützt.

Von besonderer Bedeutung für das Planungsrecht sind die europäisch geschützten FFH- und Vogelschutzgebiete. Im nordöstlichen Gemeindegebiet liegt im Bereich der Sterntaler Filzen, des Auer Weidmooses sowie der Hochrunstfilzen (Gemeinde Raubling) das Flora-Fauna-Habitat (=FFH) „Moore um Raubling“. Für das Schutzgebiet werden konkrete gebietsbezogenen Erhaltungsziele formuliert.

Südwestlich von Kematen liegt das kleinflächige Landschaftsschutzgebiet (LSG-00192.01) „Schutz des Landschaftsteils Eckersberg“. Die Landschaftsschutzgebiete verfolgen als Schutzzweck unter anderem die Gewährleistung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, der Sicherung der Schönheit der naturnahen Landschaft sowie Lenkung der Ansprüche zwischen Erholung der Allgemeinheit und Natur und Landschaft.

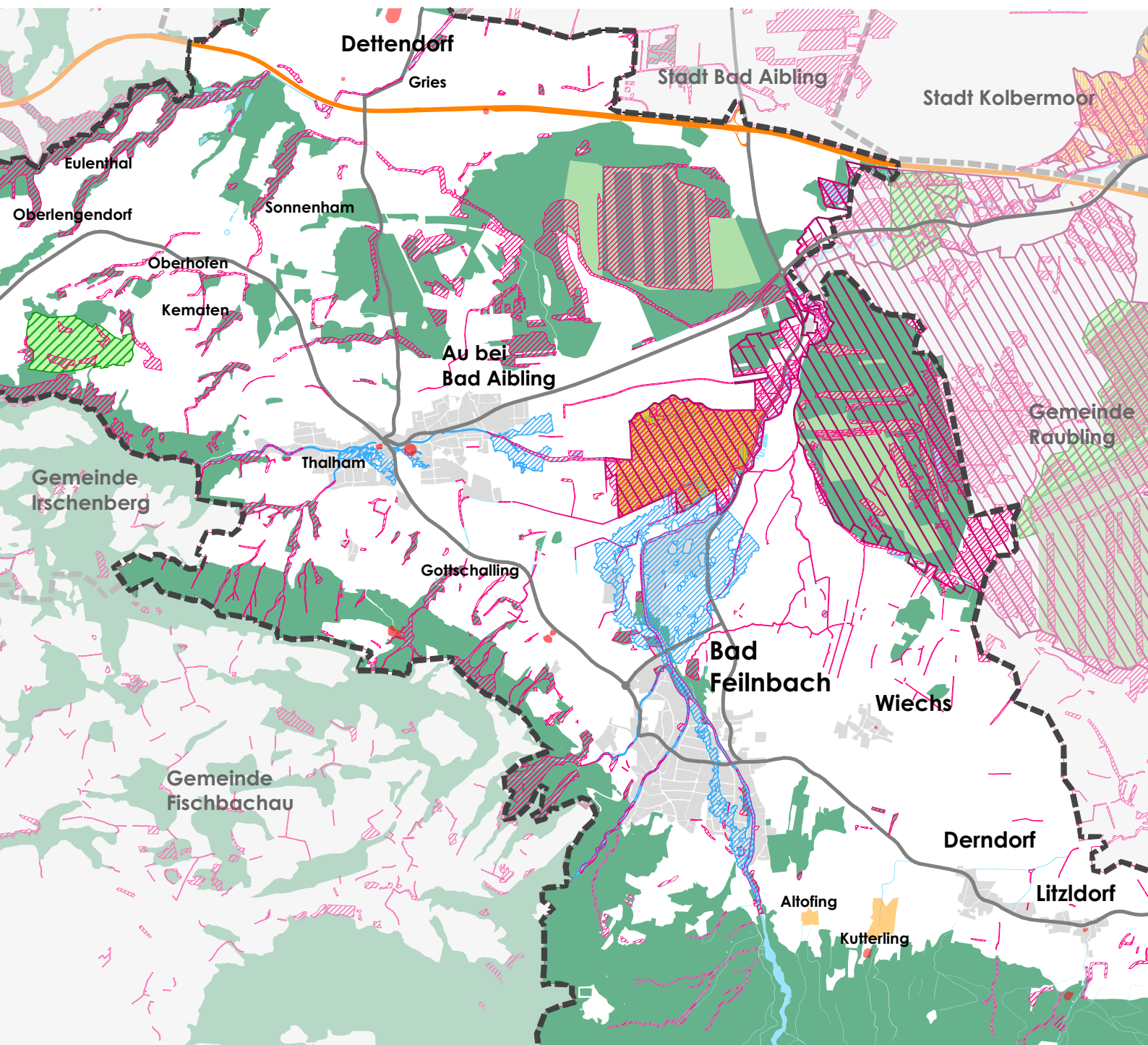
Das Auer Weidmoos fungiert nicht nur als Biotop und ist Bestandteil des o.g. FFH-Gebiets, sondern es ist auch als Naturschutzgebiet (NSG-00117.01) ausgewiesen. Die Ausweisung von Naturschutzgebieten erfolgt in der Regel durch die Höheren Naturschutzbehörden, gelegentlich auch durch die Obersten und Unteren Naturschutzbehörden per Erlass oder Rechtsverordnung. Dem Naturschutz kommt in diesen Gebieten eine Vorrangfunktion zu. Sie bilden neben den Nationalparks bedeutsame Flächen zur Erhaltung der Biodiversität in Deutschland.

In Au bei Bad Aibling entlang des Aubachs und stellenweise den südlichen Siedlungsbereichen sowie in Bad Feilnbach entlang des Jenbachs und nördlich des Siedlungsgebietes bis zum Gottschallinger Bach, sind vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete festgelegt. In diesen Überschwemmungsgebieten gelten gem. WHG Nutzungseinschränkungen bezüglich der baulichen Entwicklung.

4.2.2 Boden- und Baudenkmäler

Im Gemeindegebiet gibt es 85 denkmalgeschützte Gebäude, welche nach Art.1 Abs.2 und Art.2 BayDSchG (Denkmalliste) kartiert worden sind. Im Rahmen des ISEK werden die Nummern der Denkmalliste und eine verkürzte Beschreibung wiedergegeben.

E-1-87-129-2	Ensemble Ortskern Kutterling. Das Bauerndorf liegt am Hang, südlich über der Aiblinger Hochmoorfläche. Es handelt sich um Höfe des 18. Jh. mit hölzernen Obergeschossen und um solche des 19. Jh. mit verputzten Wohnteilen und Balkons.
E-1-87-129-1	Ensemble Ortskern Altofing. Das Ensemble umfaßt das kleine, abgeschieden in den nach Norden auslaufenden Wiesenhängen des Wendelsteingebiets liegende Bauerndorf Altofing. Es besteht aus fünf alten Bauernanwesen und wenigen kleineren Wohnhäusern sowie einer Kapelle.
D-1-87-129-9	Achthal 1. Wohnteil eines Bauernhauses, zweigeschossiger massiver Flachsatteldachbau, mit Laube und Hochlaube, am Türstock bez. 1792, nachqualifiziert



- | | | |
|--|---|---|
|  Naturschutzgebiet |  Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet |  Siedlungsfläche lt. FNP |
|  Biotopkartierung |  Ensemble (Denkmal) |  Verbindungsstraßen |
|  FFH Gebiet (Flora-Fauna-Habitat) |  Bodendenkmal |  Autobahn |
|  Landschaftsschutzgebiet | |  Wasserflächen |
| | |  Wald |
| | |  Moor |

Abb. 20: Bindungen Gesamtgemeinde

D-1-87-129-16	Achthaler Straße 2. Bauernhaus, Einfirsthof, zweigeschossiger Massivbau mit vorkragendem Flachsatteldach, 1844, nachqualifiziert
D-1-87-129-83	Achthaler Straße 41; Achthaler Straße 41 a. Mühle, zweigeschossiger Bau mit einseitig abgeschlepptem Satteldach mit Kniestock, Anfang 19. Jh, nachqualifiziert
D-1-87-129-1	Ackerpointstraße 24. Hofkapelle, bez. 1863; mit Ausstattung, nachqualifiziert
D-1-87-129-71	Aiblinger Straße 29. Kath. Pfarrkirche St. Michael, barocker Saalbau mit Satteldach, mit Ausstattung; Friedhofsmauer, nachqualifiziert
D-1-87-129-72	Aiblinger Straße 31. Bauernhaus, Einfirsthof, 1822, nachqualifiziert
D-1-87-129-36	Aiblinger Straße 83. Bauernhaus, Einfirsthof, an der Traufseite bez. 1617, Erdgeschoss im 19. Jh. ausgemauert, nachqualifiziert
D-1-87-129-10	Aich 1. Wohnteil eines ehem. Bauernhauses, 18. Jh, nachqualifiziert
D-1-87-129-17	Aubachstraße 6. Wohnteil eines Bauernhauses, um 1800. nachqualifiziert
D-1-87-129-18	Aubachstraße 10. Ehem. Benefiziatenhaus, Einfirsthof, 18. Jh, nachqualifiziert
D-1-87-129-19	Aubachstraße 14. Bauernhaus, Einfirsthof, 1811, nachqualifiziert
D-1-87-129-90	Auer Berg. Hölzerner Bildstock, 19. Jh., nachqualifiziert
D-1-87-129-34	Auer Berg. Kapelle, kleiner Massivbau mit steilem Satteldach, um 1900; nachqualifiziert
D-1-87-129-8	Bahnhofstraße 5. Kriegerdenkmal, zur Erinnerung an die Gefallenen des Krieges von 1870/71 und des Ersten Weltkriegs; um 1925, nachqualifiziert
D-1-87-129-30	Bichl 10. Wohnteil eines Bauernhauses, sog. Engelhof; Blockbau 17. Jh., Erdgeschoss bez. 1788, nachqualifiziert
D-1-87-129-31	Bichl 16. Wohnteil des Bauernhauses, 17. Jh., nachqualifiziert
D-1-87-129-2	Breitensteinstraße 2. Wohnteil eines Bauernhauses, Mitte 18. Jh., im frühen 20. Jh. umgestaltet, nachqualifiziert
D-1-87-129-3	Breitensteinstraße 48. Villenartiges Wohnhaus, sog. Haus Bergschlössl, im Zwerchgiebel bez. 1905, nachqualifiziert
D-1-87-129-33	Brettschleipfen 3. Wohnteil des Bauernhauses, 3. Viertel 19. Jh. nachqualifiziert
D-1-87-129-20	Dettendorfer Straße 1. Wohnhaus, ehem. Bauernhaus, bez. 1787 und 1790, dreigeschossiger turmartiger Anbau mit Satteldach, Ende 19. Jh., nachqualifiziert
D-1-87-129-21	Dorfplatz 5. Bauernhaus, 1. Hälfte 19. Jh., nachqualifiziert
D-1-87-129-49	Eulenthal 14. Wohnteil des Bauernhauses, 2. Hälfte 18. Jh., nachqualifiziert
D-1-87-129-37	Farrenpointstraße 1. Bauernhaus, Einfirsthof, über der Tür bez. 1851, nachqualifiziert
D-1-87-129-38	Farrenpointstraße 2. Bauernhaus, Einfirsthof, Firstpfette bez. 1853, nachqualifiziert
D-1-87-129-39	Farrenpointstraße 6. Bauernhaus, Einfirsthof, Mitte 19. Jh., nachqualifiziert
D-1-87-129-91	Flur Unterpremrain. Brechelbad, 1. Hälfte 19. Jh.; nachqualifiziert
D-1-87-129-81	Flur Weihermann. Kapelle, sog. Steinwieskapelle, Ende 19. Jh., nachqualifiziert
D-1-87-129-50	Forsting 1. Bauernhaus, an Türsturz bez. 1806, nachqualifiziert

D-1-87-129-51	Gottschalling 4. Wohnteil des Bauernhauses, traufseitig über der Laubentür bez. 1797., nachqualifiziert
D-1-87-129-22	Gottschalling 1. Wohnhaus, 1. Hälfte 19. Jh., nachqualifiziert
D-1-87-129-23	Gottschalling 4. Bauernhaus, Mitte 19. Jh., nachqualifiziert
D-1-87-129-52	Gundelsberger Straße 2. Hofkapelle, um 1760, Spitzturm Ende 19. Jh.; mit Ausstattung, nachqualifiziert
D-1-87-129-53	Gunzloh 1; Nähe Gunzloh. Wohnteil des Bauernhauses, 17./18. Jh.; Getreidekasten, Blockbau 17./18. Jh., nachqualifiziert
D-1-87-129-94	Hannsen-Alm; Nähe Hannsen-Alm. Alm, sog. Hansenalm, 18./19. Jh.; auf dem Farrenpoint. nachqualifiziert
D-1-87-129-24	Hauptstraße 3. Pfarrhaus, 1855, nachqualifiziert
D-1-87-129-25	Heubergstraße 9. Kapelle, sog. Taxakapelle; 1649-50, barocker Ausbau wohl durch Philipp Millauer, 1748; mit Ausstattung, nachqualifiziert
D-1-87-129-93	Huberalm. Alm, sog. Huberalm, 18./19. Jh.; auf dem Farrenpoint, nachqualifiziert
D-1-87-129-54	Hummelhausen 2. Wohnteil des Bauernhauses, 17. Jh., nachqualifiziert
D-1-87-129-55	In Kematen; Kematen. Kath. Filialkirche St. Martin, 1765 und 1814; mit Ausstattung; Friedhofsmauer, 18., 19. Jh.; schmiedeeiserne Grabkreuze, 19. Jh., nachqualifiziert
D-1-87-129-42	Irschenberger Straße 7. Kath. Filialkirche St. Korbinian, barocke Anlage von Hans Mayr d. Ä., 1669, ausgebaut 1735 und 1790; mit Ausstattung; Friedhofsmauer, 18. Jh., nachqualifiziert
D-1-87-129-46	Irschenberger Straße 8. Bauernhaus, Einfirsthof, Firstbalken bez. 1750., nachqualifiziert
D-1-87-129-45	Irschenberger Straße 14. Wohnteil des Bauernhauses, Einfirsthof, ca. 1840-60., nachqualifiziert
D-1-87-129-76	Kapellenweg 20. Lourdeskapelle, 1886, nachqualifiziert
D-1-87-129-47	Kirchgasse 2. Wohnteil des Bauernhauses, 2. Hälfte 18. Jh., nachqualifiziert
D-1-87-129-56	Kogl 1. Dreiseitanlage mit zwei Bauernhäusern, 19. Jh., 1933, nachqualifiziert
D-1-87-129-40	Kohlstattweg 19. Bauernhaus, Einfirsthof, Firstpfette bez. 1788, nachqualifiziert
D-1-87-129-41	Kohlstattweg 21. Bauernhaus, Einfirsthof, Tüstock bez. 1804. nachqualifiziert
D-1-87-129-4	Kufsteiner Straße 3. Wohnteil des Bauernhauses, 1. Hälfte 19. Jh., Dach und Hochlaube um 1900, nachqualifiziert
D-1-87-129-5	Kufsteiner Straße 6. Wohnteil des Bauernhauses, Einfirsthof, Haustür bez. 1823., nachqualifiziert
D-1-87-129-6	Kufsteiner Straße 10. Gasthof, Einfirstanlage, Mitte 19. Jh., nachqualifiziert
D-1-87-129-48	Langerberg 3. Bauernhaus, Einfirsthof, Wohnteil zweigeschossig mit Blockbauobergeschoss, Firstbalken bez. 1852, im Kern wohl älter, nachqualifiziert
D-1-87-129-85	Laurenziweg 6. Kath. Filialkirche St. Laurentius und Sixtus, 1754-58; mit Ausstattung, nachqualifiziert
D-1-87-129-66	Lengendorf 6. Bauernhaus, Einfirsthof, Tüstock bez. 1821, nachqualifiziert
D-1-87-129-68	Lippertskirchen 12. Bauernhaus, Einfirsthof, 17. Jh., nachqualifiziert
D-1-87-129-69	Lippertskirchen 19. Bauernhaus, Einfirsthaus, 2. Hälfte 18. Jh. nachqualifiziert

D-1-87-129-67	Lippertskirchen 21. Kath. Filiationkirche Mariä Himmelfahrt, im Kern 15. Jh., spätbarocker Ausbau durch Franz Anton Kirchgrabner, 1788; mit Ausstattung, nachqualifiziert
D-1-87-129-70	Lippertskirchen 24. Kleines Wohnhaus, Rest des ehem. Schlosses, im Kern 16./17. Jh., Lauben 2. Hälfte 19. Jh
D-1-87-129-75	Litzdorfer Tal. Kalkofen, in drei Stufen übereinandergestaffelter Bruch- und Ziegelsteinbau, 1894;
D-1-87-129-13	Malerwinkelweg 21. Kapelle, 19. Jh.; mit Ausstattung, nachqualifiziert
D-1-87-129-13	Malerwinkelweg 22. Bauernhaus, Einfirsthof, modern bez. 1667, nachqualifiziert
D-1-87-129-14	Malerwinkelweg 22. Bauernhaus, Einfirsthof, sog. Moarhof, modern bez. 1667, nachqualifiziert
D-1-87-129-57	Münchner Straße 17. Bauernhaus, Einfirsthof, 18. Jh., nachqualifiziert
D-1-87-129-58	Münchner Straße 21. Gasthaus, an der Fassade modern bez. 1829, nachqualifiziert
D-1-87-129-12	Nähe Altenburg. Heiligenfigur, Hl. Florian, 18. Jh., in modernem Bildstock. nachqualifiziert
D-1-87-129-12	Nähe Altenburg. Kapelle, sog. Rastkapelle, 1844-45; mit Ausstattung, nachqualifiziert
D-1-87-129-95	Nähe Hannsen-Alm. Kapelle, letztes Viertel 19. Jh.; bei der Hannsenalm, nachqualifiziert
D-1-87-129-77	Oberpremrain 1. Bauernhaus, Einfirsthof, 1821. nachqualifiziert
D-1-87-129-79	Paulreuth 1. Bauernhaus, Einfirsthof, an der Fassade bez. 1778. nachqualifiziert
D-1-87-129-7	Riesenfeldstraße 4. Kath. Pfarrkirche, 1956-57; mit historischer Ausstattung, nachqualifiziert
D-1-87-129-43	Römering 6. Bauernhaus, 2. Hälfte 18. Jh., nachqualifiziert
D-1-87-129-26	Schmiedgasse 1; Schmiedgasse 1 a. Kath. Pfarrkirche St. Martin, 18., 19. und frühes 20. Jh. nachqualifiziert
D-1-87-129-28	Schmiedgasse 7. Bauernhaus, 17. Jh. nachqualifiziert
D-1-87-129-29	Schulweg 4. Kleines Bauernhaus, bez. 1879, nachqualifiziert
D-1-87-129-80	Sonnenham. Lourdeskapelle, 1888; mit Ausstattung, nachqualifiziert
D-1-87-129-74	Sulzbergstraße 7. Bauernhaus, 2. Hälfte 18. Jh., Ende 19. Jh. Firstdrehung. nachqualifiziert
D-1-87-129-84	Unterpremrain 1. Bauernhaus, Einfirsthof, 1817, nachqualifiziert
D-1-87-129-96	Walchalm. Alm, sog. Walchalm, 18./19. Jh.; auf dem Farrenpoint. nachqualifiziert
D-1-87-129-78	Wendelsteinstraße 54. Wohnhaus der Sägemühle, Mitte 19. Jh., im Kern älter, nachqualifiziert
D-1-87-129-88	Wilharting 2. Bauernhaus, Einfirsthof, 1780, 19. Jh. Ausbau, nachqualifiziert
D-1-87-129-60	Wilhelm-Leibl-Straße 5. Ehem. Bauernhaus, , 18. Jh., nachqualifiziert
D-1-87-129-62	Wilhelm-Leibl-Straße 21. Bauernhaus, Einfirsthof, an Firstpfette bez. 1852, nachqualifiziert
D-1-87-129-63	Wilhelm-Leibl-Straße 22. Ehem. Bauernhaus „zum Kolb“, 1731, nachqualifiziert
D-1-87-129-64	Wilhelm-Leibl-Straße 23. Wohnteil des Bauernhauses „zum Walch“, 1822, nachqualifiziert
D-1-87-129-65	Wilhelm-Leibl-Straße 26. Wohnteil des Bauernhauses, sog. „Schneidergütl“, 1. Hälfte 18. Jh. nachqualifiziert

Des Weiteren liegen im gesamten Gemeindegebiet 15 Bodendenkmäler vor. Bei den überwiegenden Bodendenkmälern, welche nach Art.1 Abs.4 u. Art.2 BayDSchG kartiert worden sind, handelt es sich um Funde aus der vor- und frühgeschichtlichen, mittelalterlichen sowie frühneuzeitlichen Zeitstellung.

D-1-8137-0032	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, nachqualifiziert
D-1-8137-0068	Siedlung oder verebnete Grabhügel vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, nachqualifiziert
D-1-8137-0080	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Korbinian in Dettendorf und ihrer Vorgängerbauten, nachqualifiziert
D-1-8137-0082	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Martin in Kematen und ihrer Vorgängerbauten, nachqualifiziert
D-1-8237-0001	Burgstall des hohen Mittelalters („Alte Birke“), nachqualifiziert
D-1-8237-0050	Burgstall des hohen oder späten Mittelalters („Altenburg“), nachqualifiziert
D-1-8237-0052	Körpergräber des frühen Mittelalters, nachqualifiziert
D-1-8237-0056	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Martin in Au bei Bad Aibling und ihrer Vorgängerbauten, nachqualifiziert
D-1-8237-0056	Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filialkirche Mariä Himmelfahrt in Lippertskirchen und ihrer Vorgängerbauten, nachqualifiziert
D-1-8237-0124	Burgstall des Mittelalters und der frühen Neuzeit („Sitz Diepertskirchen“), nachqualifiziert
D-1-8237-0125	Untertägige frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Kapelle Mariä Heimsuchung („Taxa- kapelle“) in Au b. Bad Aibling, nachqualifiziert
D-1-8238-0150	Burgstall des hohen oder späten Mittelalters („Gschlößl“), nachqualifiziert
D-1-8238-0250	Burgstall des hohen oder späten Mittelalters, nachqualifiziert
D-1-8238-0253	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Michael in Litzdorf und ihrer Vorgängerbauten, nachqualifiziert
D-1-8238-0256	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Laurentius und Sixtus in Wiechs und ihrer Vorgängerbauten, nachqualifiziert

Die Ortsteile Au bei Bad Aibling sowie Bad Feilnbach sind bauplanungsrechtlich weitgehend mit Bebauungsplänen belegt (vgl. Kap. 2.1.4). Für die Ortsteile Wiechs, Litzdorf und Derndorf bestehen in weiten Teilen ebenfalls Bebauungspläne.

4.3 Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Bad Feilnbach besteht aus dem Hauptort Bad Feilnbach, dem nordwestlich gelegenen Au bei Bad Aibling sowie einer Vielzahl an weiteren kleineren Ortsteilen. Der Ortsteil Dettendorf befindet sich nördlich des Ortsteils Au bei Bad Aibling, wobei dieser Gemeindeteil durch die Autobahn A8 von den übrigen Gemeindegebieten getrennt wird.

Südöstlich an den Hauptort Bad Feilnbach reihen sich die weiteren Ortsteile Wiechs, Derndorf und Litzldorf entlang der Staatsstraße (St) 2089. Diese sind vorrangig von landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnnutzung geprägt.

In Bad Feilnbach selbst befinden sich am östlichen und westlichen Ortsrand weitere landwirtschaftliche Betriebe. Die Gewerbegebiete sind außerhalb des Hauptorts an den nördlichen und nordwestlichen Ortsrändern angesiedelt. Im Norden, östlich des Jenbachs, an den Hauptort angeschlossen, befinden sich eine Rehaklinik und ein großer Campingplatz. Eine weitere Klinik mit entsprechend großen Gebäudestrukturen befindet sich am westlichen Ortsrand von Bad Feilnbach.

Der zweitgrößte Ortsteil ist Au bei Bad Aibling. Als Hauptnutzungen sind hier Wohnen und gewerbliche Betriebe zu finden. Bei den gewerblichen Betrieben handelt es sich größtenteils um Sägewerke, Baustoff- und Landhandelbetriebe, die sich zentral, entlang der Achthaler Straße erstrecken und das Ortsbild prägen. Im Ort gibt es noch einige aktive Hofstellen, die sich aber weitgehend aus dem Ortskern heraus, an den Ortsrand verlagert haben.

4.4 Freizeit, Erholung und Tourismus

4.4.1 Öffentliche Grünflächen und Freiräume

Für die wohnungsnaher Freizeitnutzung, beziehungsweise eine innerörtliche Naherholung im Gemeindegebiet Bad Feilnbach, stehen verhältnismäßig wenige öffentliche, gestaltete Grünflächen zur Verfügung. Als öffentliche Freifläche werden die Flächen betrachtet, die sich in gemeindlichem Eigentum befinden, der allgemeinen Bevölkerung damit frei zugänglich und somit der Erholung und für Freizeitaktivitäten dienen können:

- Im Hauptort Bad Feilnbach selbst liegt direkt im Ortszentrum der Kurpark mit Sitzgelegenheiten, Brunnenbecken, Sitzbereich für Kurkonzerte und die Naturparkfläche nördlich des Schwimmbades
- In Au bei Bad Aibling ist westlich des Doktorwegs eine öffentliche Grünfläche vorhanden, auf der sich Sitzgelegenheiten sowie ein Kurhaus befinden.

Diese Entwicklung mag aus der ursprünglichen Siedlungsentwicklung der sehr ländlich geprägten Gemeinde mit großen Gartengrundstücken und somit ausreichendem Freiraum resultieren. Des Weiteren stellten/stellen die Kur- und Hotelleriebetriebe ihren Gästen große gestaltete Freiräume zur Verfügung, sodass größere öffentliche Grünflächen nicht von Bedeutung für die Siedlungsentwicklung waren.

Zusätzlich besteht neben den privaten Freiflächen (siehe 4.4.4) sowie den öffentlichen Grünflächen eine große Vielzahl an Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten in der angrenzenden freien Landschaft mit ihrer reizvollen Kultur-, Berg- sowie Moorlandschaft.

4.4.2 Sport- und Spielplätze

In der Gemeinde Bad Feilnbach befindet sich eine Vielzahl von Sport- und Spielplätzen sowie weiteren Sportangeboten:

Bad Feilnbach

- Bad Feilnbach verfügt über ein Schwimmbad (Freibad) mit beheiztem 25m - Becken, Sprungturm mit 1- und 3-Meter-Brett, einer Wasserrutsche, Tischtennisplatten, Beachvolleyballbereich, Soccertoren, einem Kiosk und einer großzügigen Wiesenfläche mit Baumbestand.
- Der Sportplatz Bad Feilnbach ist als Fußballplatz mit einer 100m-Laufbahn am nördlichen Rand ausgebaut.
- Der Stockschißen- und Bolzplatz liegt in Norden Bad Feilnbachs an der Ackerpointstraße. Auch besteht hier die Möglichkeit, auf einem Rasenspielfeld Fußball zu spielen.
- Der Minigolfplatz befindet sich sehr zentrumsnah in der Bahnhofstraße. Dieser wird von einem Verein, den Minigolffreunden Bad Feilnbach e.V. geführt und ist in der Saison unter der Woche ab 15 Uhr sowie Samstags, Sonn- und Feiertags ab 12 Uhr geöffnet.
- Der Spielplatz "Bahnhof" befindet sich im Süden des Feilnbacher Freibads. Er verfügt über Kletter- und Balanciergeräte, Sandkasten und Schaukel. Für die Begleitpersonen gibt es Sitzmöglichkeiten.
- Der Wasserspielplatz am Jenbach lädt mit flachen Uferbereichen und seichten Wasserstellen zum Aufenthalt und Spiel am Wasser ein.

Au bei Bad Aibling

- Auch der Ortsteil Au besitzt ein Schwimmbad. Zur Ausstattung des Freibads gehören eine große Liegewiese mit schattenspendenden Bäumen, Tischtennisplatten, eine Wasserrutsche, Soccertore sowie ein Kiosk.
- Der Sportplatz Au verfügt über vier Tennisplätze, eine Weitsprunganlage, Fußballplätze sowie Stockplätze.
- Der Spielplatz Au „Mittelalter-Spielplatz" bietet eine große Kletterburg sowie Balanciergeräte. Für Begleitpersonen stehen Sitzgelegenheiten zur Verfügung.

Weitere Spiel- und Bolzplätze im Gemeindegebiet:

- Spielplatz in Dettendorf
- Spielplatz in Litzdorf
- Bolzplatz in Wiechs
- Bolzplatz in Dettendorf

Skilift

- An der Gottschallingerstraße 40 befindet sich seit 45 Jahren ein Skilift, der sowohl für Anfänger als auch für fortgeschrittene Wintersportler geeignet ist. Montags bis freitags hat der Skilift in der Skisaison von 13 bis 17 Uhr geöffnet, am Wochenende und an Feiertagen sowie in den Ferien von 09:30 bis 17:00 Uhr. Freitags und nach Voranmeldung ist ein Abendskilaf bei Flutlicht möglich.
- Zu den Liftöffnungszeiten ist eine Bewirtung in der in 2004/2005 errichteten Almhütte möglich. Gruppen, Vereine und Schulen werden nach Voranmeldung auch außerhalb der Öffnungszeiten bewirtet.

4.4.3 Innerörtliche und private Freiflächen

Privatgärten

Im Allgemeinen sind die Orte im Gemeindegebiet durch landwirtschaftliche Hofstellen und Streuobstwiesen, die gewässerbegleitende Vegetation entlang der Bäche, private Gärten sowie vorhandene, mit Vegetation bestandene Baulücken, gut durchgrünt.

Der Großteil der Einfamilienhäuser, die landwirtschaftlichen Gehöfte sowie die wenigen Mehrfamilienhäuser sind augenscheinlich quantitativ sehr gut mit privaten Freiräumen versorgt. Die überwiegend noch großen Gärten in den Einfamilienhaussiedlungen und den landwirtschaftlichen Hofstellen sind nach den individuellen Vorstellungen der Bewohner*innen gestaltet und gut durchgrünt. Das bringt auch positive Wirkung für den öffentlichen Straßenraum mit sich. Daher kann man sagen, dass das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums bzw. Straßenraums wesentlich durch die privaten Freiflächen mitgeprägt wird.

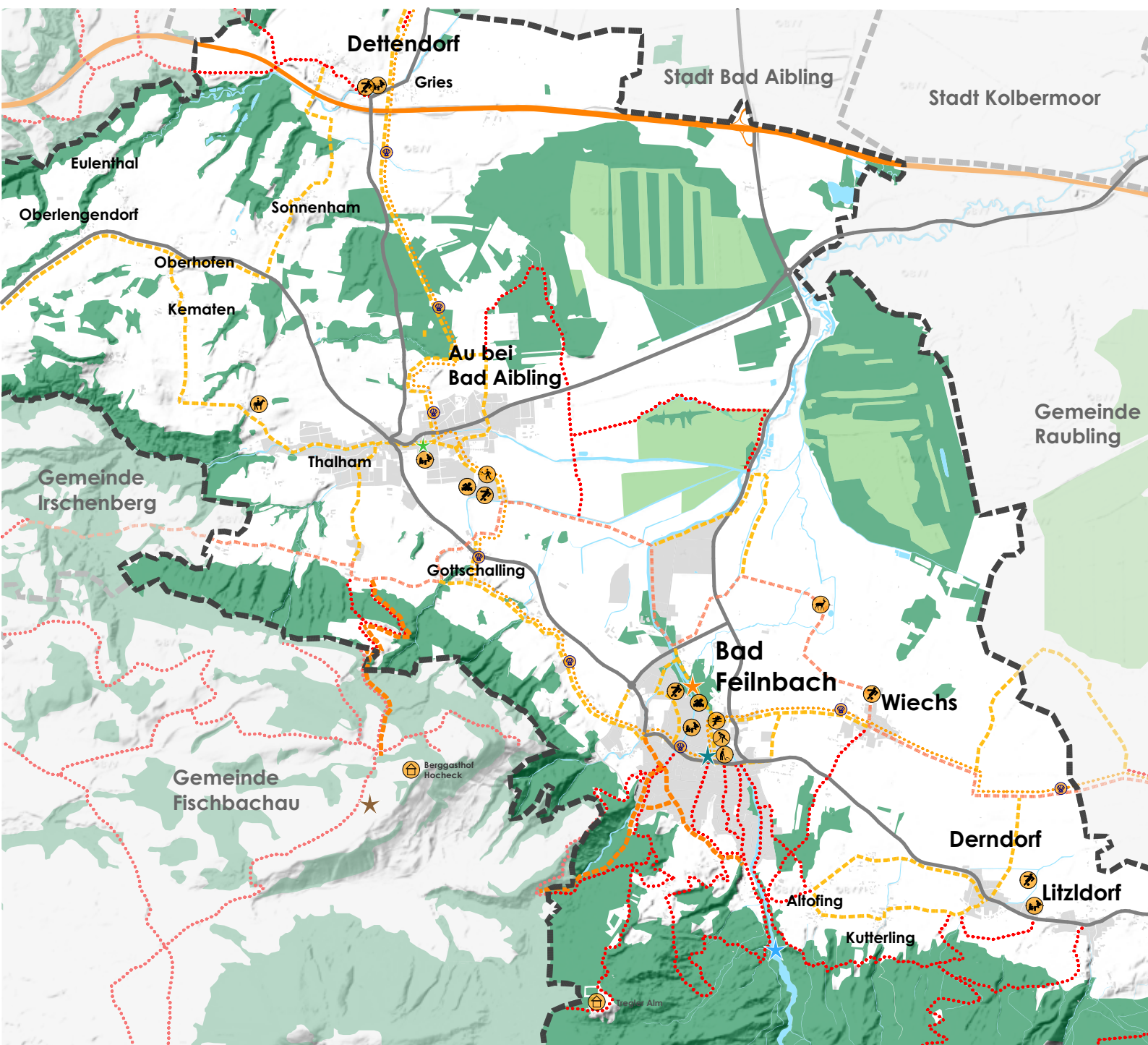
4.4.4 Freizeitaktivitäten

Kultureinrichtungen und Veranstaltungen

Bad Feilnbach bietet ein vielseitiges Kultur- und Tourismusprogramm an. Neben Veranstaltungen wie Konzerten und Filmvorführungen mit kulinarischer Begleitung sind auch Festivals, diverse Märkte und jährliche Ausstellungen Anziehungspunkte für Gäste von nah und fern:

- Die Kulinarischen Filmtage „Kino im Wirtshaus“ sind seit 2010 jährlich stattfindende Filmtage, die in verschiedenen Gasthäusern in Bad Feilnbach veranstaltet werden. Auf der Filmtour durch besondere Bad Feilnbacher Gasthäuser werden cineastische „Schmankerl“, begleitet von einem abgestimmten Menü, gezeigt.
- Mit der Veranstaltung „Winterzauber: Hexennacht im Moor“ wird der Fokus auf die Filz'n in Bad Feilnbach gelegt. Eine nächtliche Führung durch das Moor mit einem abschließenden Umtrunk bietet einen spannenden Abend für erwachsene Teilnehmer.
- Apfelmarkt: Im Oktober findet in Bad Feilnbach seit rund 30 Jahren der Apfelmarkt statt, für den die Gemeinde weit über ihre Grenzen bekannt ist. Es werden verschiedenste Apfel- und Birnensorten von den Streuobstwiesen rund um den Wendelstein ausgestellt. Darüber hinaus werden Produkte aus dem weiterverarbeiteten Obst wie Säfte, Liköre, Schnäpse oder Marmeladen angeboten. Bereichert wird der Markt von Kunsthandwerk, Schaustellern, einer Gewerbe- und Handwerksschau und einem musikalischen Rahmenprogramm.
- Alpenbrass – Blasmusik am Alpenrand ist das jährlich wiederkehrende Blasmusik-Festival in Au bei Bad Aibling. Rund 10 in- und ausländische Blaskapellen unterschiedlichster Stilrichtungen spielen ein Wochenende lang in einem zur Festhalle umgebauten Festzelt.
- Waldadvent: Seit acht Jahren findet im Naturpark rund um den Wasserspielplatz der Waldadvent statt. Zu finden sind Stände mit Kunsthandwerk, kulinarischer Feinkost und musikalische Begleitung.

Zusätzlich gibt es in Bad Feilnbach und seinen zugehörigen Ortsteilen die für die Region typischen Feste und Bräuche. Die Daten und Veranstaltungsorte können auf der Homepage der Gemeinde eingesehen oder beim überregionalen Kur- und Tourismusverband (www.chiemsee-alpenland.de) erfragt werden.



Freizeitaktivitäten		Ausflugsziele	
Minigolf	Freizeitstall	Kurpark	Siedlungsfläche lt. FNP
Wildgehege	Beachvolleyball	Jenbachparadies	Verbindungsstraßen
Zentrale Spielplätze	Streethockey	Deisenrieder Stollen	Autobahn
Freibad	Rad- und Wanderwege		Wasserflächen
Berggasthof	Radweg	Wasserspielplatz	Wald
Sportstätten			Moor
Fußball-/ Bolzplatz	Mountainbikeweg		
Tennisplatz	Bodensee-Königssee-Radweg		
	Wanderweg		
	Jakobsweg		

Abb. 21: Freizeit, Erholung und Tourismus, Gesamtgemeinde

Veranstaltungsorte in Bad Feilnbach und Au bei Bad Aibling sind:

- Festgelände Bad Feilnbach
- Café Stefanie
- Post-Worx in Au bei Bad Aibling
- Diverse Gasthäuser
- Diverse Festwiesen
- Naturpark Bad Feilnbach

4.4.5 Tourismus

Wie in der Machbarkeitsstudie „Zukunft Moorheilbad Bad Feilnbach“ von Hildegard Dorn- Petersen (2018) beschrieben, ist für die Gemeinde Bad Feilnbach die Wertschöpfung aus dem Tourismus von großer Bedeutung. Über die eigene Kur- und Gästeinformation erfolgt die Vermarktung u.a. der regionalen Produkte. Überregional ist der Tourismusverband Chiemsee-Alpenland tätig. Über die offizielle Homepage von Bad Feilnbach erfolgt für alle Interessierten der Zugang zu den touristischen Informationen.

Tourismusangebote und -trends in Bad Feilnbach

Eine wichtige Rolle spielt der Kur- und Tourismusverein Bad Feilnbach e. V. Der Verein hat ca. 150 Mitglieder, die ca. 15% der gemeindlichen Einnahmen generieren. Der Kur- und Tourismusverein organisiert gemeinsam mit unterschiedlichen lokalen Anbietern standortspezifische Angebote. Die Hotel-, Gasthof- und Pensionsbetreiber vor Ort greifen bereits einige Trendthemen wie „Draußen sein“, „Digital Detox“ (das Handy kommt in den Safe - die Gäste haben eine Woche Zeit, ihren Urlaub gemeinsam in der freien Natur zu genießen), „Urlaubsschützer-Paket“ (Wanderseminare), „Walk & Talk“-Programm u.v.m. auf, um die aktuellen Entwicklungen im Bereich Tourismus in ihr Angebot einfließen zu lassen. Darüber hinaus präsentierte das Gastgeberverzeichnis der Kur- und Gästeinformation das Angebot von Moor-Vollbädern sowie weiteren Angeboten rund um das Thema Moor. Mit Bayerns größtem ökologischen Apfelmarkt Anfang Oktober zieht die Gemeinde jährlich über 30.000 Besucher aus dem In- und Ausland an.

Unterkünfte

Insgesamt verfügt der Ort über 1.360 Gästebetten (inkl. Kliniken) und über ca. 120 Ferienwohnungen. Es gibt zwei Hotelbetriebe, das Hotel Bayerisch Meran und das Hotel Maximilian. Darüber hinaus bieten Gasthöfe sowie zahlreiche Ferienwohnungen eine Vielzahl der Übernachtungsmöglichkeiten. Ein Aufenthalt oder auch ein Gesundheitsurlaub in Bad Feilnbach sind somit für jedes Budget leistbar.

Das Kaiser-Camping-Outdoor-Resort Bad Feilnbach mit ca. 800 Stellplätzen ist seit 1968 Bestandteil des touristischen Angebotes von Bad Feilnbach. Die Auslastung dieses Platzes ist in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Die Camping-Gäste tragen somit deutlich zur touristischen Kaufkraft in Bad Feilnbach und seiner Umgebung bei.

Touristische Entwicklung

Die touristische Gesamtentwicklung Bad Feilnbachs kann positiv betrachtet werden. Den leicht rückläufigen Gästeankünften 2016 (70.434) steht ein Plus von rund 12 % im Jahr 2017 (78.923) gegenüber. 2018 konnte nochmals ein Plus von 7,16% und somit ein Ergebnis von 84.727 Anreisen erreicht werden.

Die Anzahl der Übernachtungen war im Jahr 2017 von 309.161 um 8,45% auf 335.281 gestiegen. Der Zuwachs 2018 fiel mit 3,9% etwas geringer aus. Insgesamt wurden im Jahr 2018 348.976 Übernachtungen gezählt. Die Aufenthaltsdauer ist geringfügig gesunken.

Sie lag 2016 bei 4,39, 2017 bei 4,25 und 2018 bei 4,1 Nächten. Im Jahr 2019 belaufen sich die Gästeankünfte auf 83.508 und die Übernachtungen auf 358.032.

Die Belegung findet vorwiegend in der Sommersaison statt, die vom Frühling bis in den Herbst reicht und mit dem traditionellen Apfelmarkt endet. Die Wintersaison spielt keine große Rolle, da interessante, alpine Wintersportmöglichkeiten zu weit entfernt liegen. Dennoch ist die Region auch im Winter ein lohnendes Reiseziel, da sie als Wintertouren-Paradies gilt. So ist festzustellen, dass die Aufenthaltsdauer im Winter länger ist (6,3 in 1-2018, 5,4 bzw. 5,6 in 2/3-2018) als in der Sommersaison. (Hildegard Dorn- Petersen, 2018)

Zielgruppen

Die klassische Definition von Zielgruppen nach Merkmalen wie Alter, Einkommen und Familienstand ist im Tourismus inzwischen überholt. Der Fokus liegt stattdessen auf den gelebten Werten, dem Konsum-, Medien- wie auch dem Reiseverhalten. Aktuell findet ein Umdenken hin zu Lebensstil-Gruppen statt.

Wie bereits erwähnt, werden im Tourismusmarketing der Gemeinde bereits zahlreiche, unterschiedliche Zielgruppen angesprochen.

Touristische Zielsetzungen

In der Analyse des aktuellen touristischen Angebotes hat sich gezeigt, dass Bad Feilnbach viel zu bieten hat: von der Infrastruktur mit einem weiten Netz an Radl- und Wanderwegen bis hin zu zielgruppenspezifischen Angeboten im Gesundheitstourismus.

Allerdings hat die Potentialanalyse der LMU den Anstoß gegeben, schon heute darüber nachzudenken, wie sich das gesundheitstouristische Profil schärfen und besser vermarkten lässt.

Hier könnten zunächst die bestehenden Angebote an Outdoor-Aktivitäten weiter ausgebaut werden. Von Juni bis Oktober finden Yoga-Stunden und Qi-Gong im Naturpark statt. Im Schwimmbad in Au gibt es Yogakurse, im Feilnbacher Schwimmbad Wassergymnastik.

Auch das Trendthema „Waldbaden“ ist bereits in der Kurgemeinde angekommen: Die Volkshochschule hat Waldbaden-Heilwanderungen im Programm. Des Weiteren werden von der VHS Vorträge zu Gesundheitsthemen und Ernährung veranstaltet.

Ausflugsziele

Auf Grund der Lage im bayerischen Voralpenland, die als gut besuchte Tourismusregion gilt, sind in Bad Feilnbach diverse, für die Region typische Ausflugsziele zu finden.

- Nordwestlich des Hauptortes Bad Feilnbach liegt das Café Moosmühle, direkt am Bodensee-Königssee-Radweg. Es ist Ausgangspunkt für verschiedene Rad- und Wandertouren und lädt mit Café und angrenzendem Wildgehege zum Verweilen ein.
- Im Westen Bad Feilnbachs liegen zwei bewirtschaftete Almhütten, die Tregler Alm im Südwesten und der Berggasthof Hocheck im Westen. Die Tregler Alm sowie der Berggasthof Hocheck sind über Wanderwege sowie per PKW zu erreichen.

Weiter nördlich liegt die Liawisch Hütt und die Affengeil Hütt im Nordwesten, die vorrangig von der Ortsjugend als informelle Treffpunkte genutzt werden.

Reitstall

Direkt am Fuße des Wendelsteins, umgeben von einem wunderbaren Naturschutzgebiet liegt der Brainpoldhof mit einem breiten Angebot rundum Pferdepension, Pferdezucht und Kurse. Weiterhin befindet sich der Freizeitstall Steinreb rund einen Kilometer westlich von Au, der ein Kinderferienprogramm, Wanderreiten, Tagesausflüge sowie Lehrgänge anbietet.

Deisenrieder Schaustollen

Im Jahr 2021 soll der Deisenrieder Schaustollen eröffnen. Geplant ist ein Besucherbergwerk, dessen Eröffnung die Gemeinde Fischbachau bereits seit 2003 plant. Die Nachbargemeinde Bad Feilnbach ist mit einem finanziellen Eigenanteil als Kooperationspartner beteiligt. Der Deisenrieder Stollen ist eine Kooperationsmodell der Leaderförderung. Ein Standortsicherheitsgutachten und ein Konzept für die Nutzung des Stollens als Museum liegen bereits vor.

4.4.6 Gastronomie

In den Ortsteilen Litzldorf, Derndorf, Lippertskirchen, Kematen, Bad Feilnbach und Au bei Bad Aibling sind verschiedene gastronomische Betriebe vorhanden, wobei der Schwerpunkt des gastronomischen Angebots in Bad Feilnbach selbst liegt. Auch in Au bei Bad Aibling befinden sich ein Gasthaus (Andrelang), ein Café (Cafe-Alm) und eine Pizzeria (Bei Nico). Das ehemalige Gasthaus „Zur Post“ wird seit Mai 2019 als „Post Worx“ nachgenutzt. Zwei Bühnen, ein Garten mit Terrasse, eine Küche und eine Bar bieten Raum und Möglichkeit für Kunst und Kultur in Au bei Bad Aibling. Die Gaststätte zum Lindenwirt (Hauptstraße 21, Ortsteil Au) ist derzeit nicht belegt.

4.4.7 Rad- und Wanderwege

Durch Bad Feilnbach und Au bei Bad Aibling verlaufen zahlreiche Rad- und Wanderwege, über die das Gemeindegebiet mit dem Fahrrad oder zu Fuß erschlossen werden kann. Auch überörtliche Rad- und Wanderwege, wie ein Teil des Jakobsweges oder der Bodensee-Königssee-Radweg verlaufen durch das Gemeindegebiet. Zusätzlich ziehen sich drei Strecken für Mountainbiker in die bayerischen Voralpen.



Abb. 22: innerörtliche Fußwegeverbindung



Abb. 23: überörtliche Radwegeverbindung

4.5 Gewerbe, Einzelhandel, Nahversorgung und soziale Infrastruktur

4.5.1 Einzelhandelskonzept CIMA

Durch die CIMA wurde im Jahr 2013 ein Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Bad Feilnbach erarbeitet. Als erster Schritt wurde eine Standortanalyse durchgeführt:

Kaufkraftsituation

Anhand der Bevölkerungszahl sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten wurde das in Bad Feilnbach vorhandene, durchschnittliche Kaufkraftpotential im Einzelhandel ermittelt (vgl. Abb. 24).

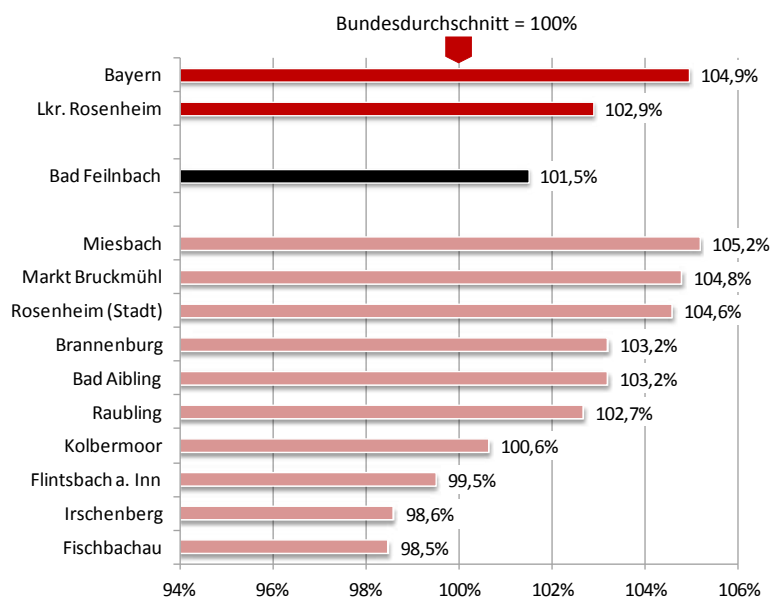


Abb. 24: Standortanalyse Kaufkraftsituation (CIMA)

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung festgelegt. Diese Kennzahl sagt letztendlich auch etwas über die Wirtschaftskraft einer Gemeinde oder Region aus. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe des Ortes das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik (= 100) und Bayerns (104,9) an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Gemeinde Bad Feilnbach liegt dabei mit ihrem Wert von 101,5 leicht über dem bundesdeutschen Indexwert (100).

Verkaufsfläche in m² je Einwohner im Vergleich

Zum Vergleich der vorgefundenen Situation in Bad Feilnbach wurden die Durchschnittswerte von 17 bayerischen Orten vergleichbarer Größenordnung in Relation zur Gemeinde gesetzt. Hier lässt sich ablesen, dass in Bad Feilnbach eine deutlich geringere Verkaufsfläche im Bereich Nahrungsmittel sowie im Nicht-Nahrungsmittel (Non-Food)-Bereich als in den Vergleichsorten vorliegt.

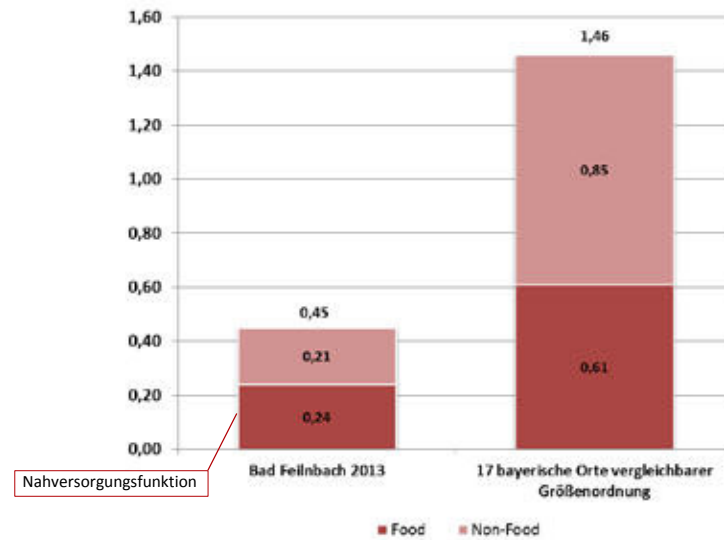


Abb. 25: Standortanalyse: Verkaufsflächen in m² je Einwohner im Vergleich (CIMA)

Kundeneinzugsgebiet

Das Kundeneinzugsgebiet mit ca. 7.600 Einwohnern entspricht dem Gemeindegebiet.

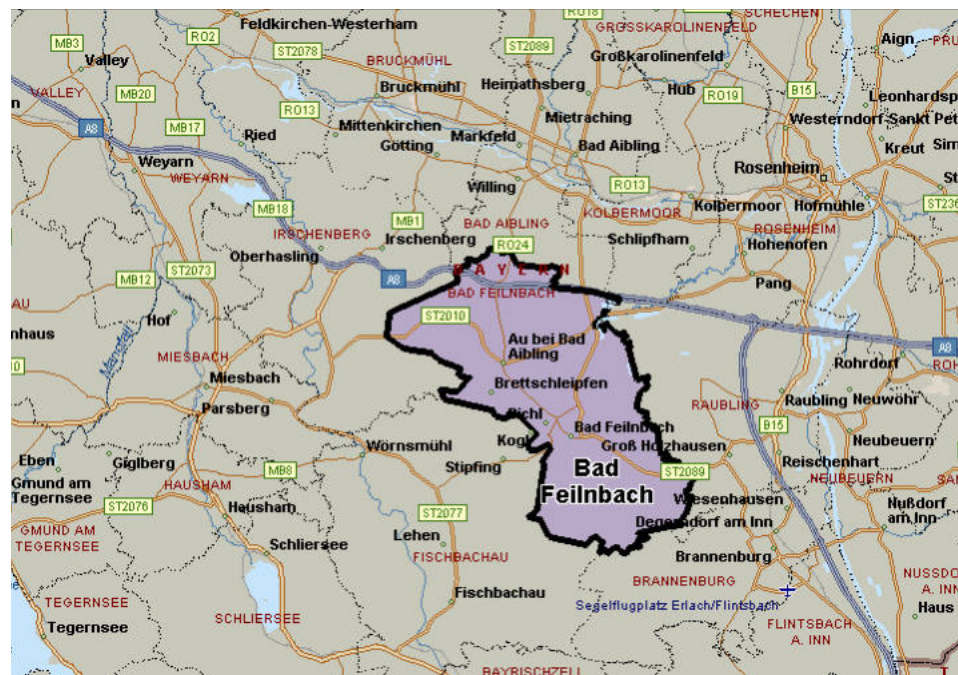


Abb. 26: Standortanalyse: Kundeneinzugsgebiet (CIMA)

Bad Feilnbach 7.597 Ew.

Kaufkraftströme

Im folgenden Diagramm werden die Kaufkraftströme dargestellt. Ausgehend vom Marktpotenzial zuzüglich des touristischen Marktpotenzials sowie des Kaufkraftzuflusses ergibt sich ein positives Umsatzpotenzial. Von diesem wird ein Kaufkraftabfluss (= Die Summe einzelhandelsrelevanter Verbrauchsausgaben, die nicht vom örtlichen Einzelhandel, sondern von auswärtigen Einkaufseinrichtungen gebunden werden) abgezogen. Dies führt zu einem Umsatzpotenzial, das deutlich höher als der IST-Umsatz (nach Schätzungen der CIMA) liegt.

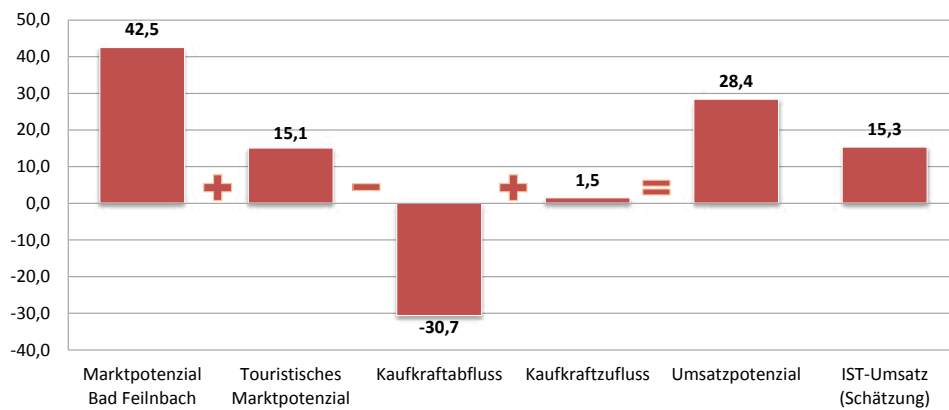


Abb. 27: Standortanalyse: Kaufkraftströme (CIMA)

Einzelhandelsstruktur nach Lagen

Die Anzahl der Betriebe im Ortskern, in integrierter Lage und in nicht-integrierter Lage wird hier den entsprechenden Verkaufsflächen zugeordnet. Daraus lässt sich ablesen, dass sich zwar die größte Anzahl der Betriebe im Ortszentrum sowie in integrierter Lage befinden, diese aber anteilmäßig eine kleinere Verkaufsfläche in m² aufweisen, als die geringe Anzahl der Betriebe in nicht-integrierter Lage. Auch beim Umsatz fällt auf, dass die Betriebe in nicht-integrierter Lage einen verhältnismäßig hohen Anteil am Gesamtumsatz in der Gemeinde haben.

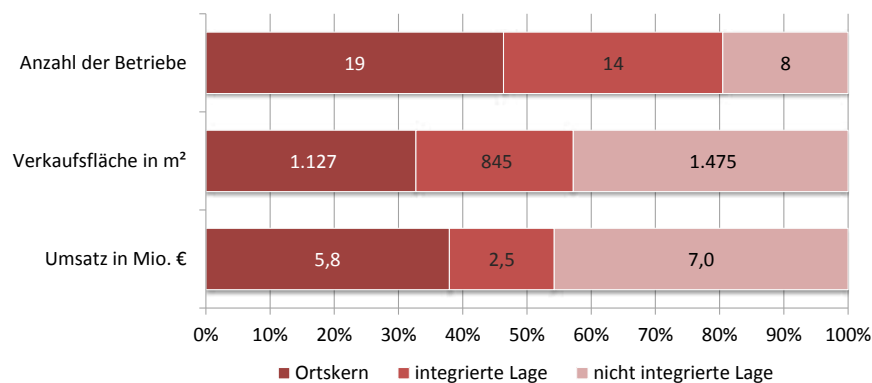


Abb. 28: Standortanalyse: Einzelhandelsstruktur nach Lagen (CIMA)

Abgrenzung des Ortskerns und Nutzungsstrukturen

Anschließend wurde für den Ortskern eine Nutzungskartierung der Erdgeschosszonen vorgenommen. Der flächenmäßig größte Anteil entfällt auf den Einzelhandel, gefolgt vom Dienstleistungsbereich.

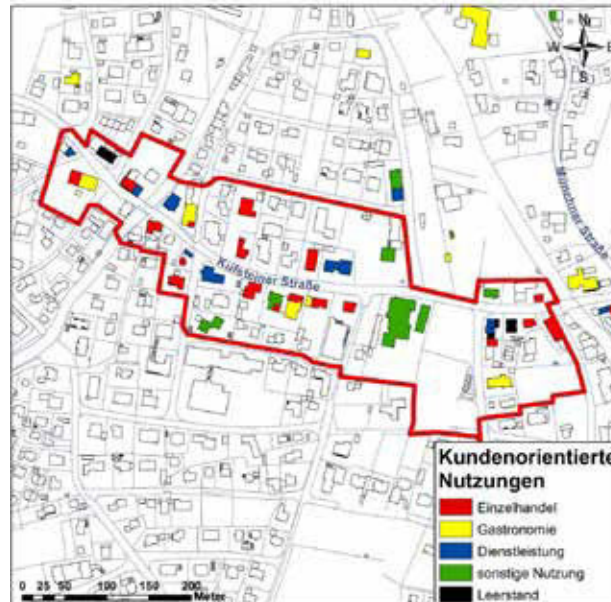


Abb. 29: Standortanalyse:
Abgrenzung des Ortskerns und
EG-Nutzungen (CIMA)

Offene Umsatzpotenziale

Bezugnehmend auf die Auswertung der offenen Umsatzpotenziale wurde eine Empfehlung abgegeben, welchen Segmente noch Potenzial zum Ausbau der Verkaufsflächengröße aufweisen. Es wird deutlich, dass der Bereich Lebensmittel mit Abstand noch die größte Potenzialfläche bieten würde. Gefolgt vom Bereich Arznei-, Drogerie- und Parfümeriewaren.

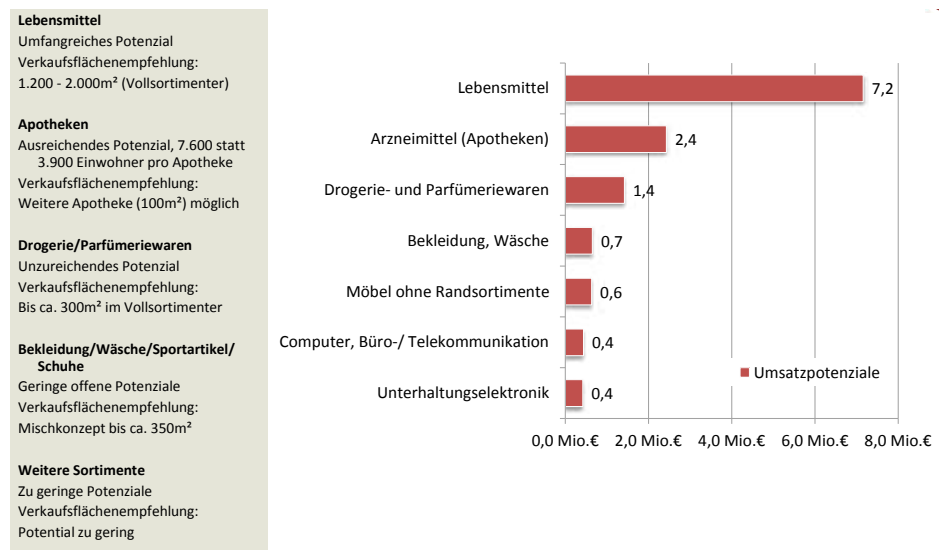


Abb. 30: Standortanalyse: offene Umsatzpotenziale (CIMA)

4.5.2 Gewerbe

Die Gemeinde Bad Feilnbach verfügt anteilig an der Gesamtgemeindefläche über einen vergleichsweise geringen Anteil an Gewerbeflächen. Die Schwerpunkte der gewerblichen Nutzung liegen im Ortsteil Au. Von der Autobahn kommend gibt es in Au ein Gewerbegebiet unmittelbar am Ortseingang, welches noch Potenziale für eine Erweiterung bietet. Im Hauptort Bad Feilnbach finden sich nur wenige Gewerbeflächen, wie im Nordwesten von Bad Feilnbach am Jenbach und entlang des Kreisverkehrs Richtung Au.

In Au liegen einige Gewerbegebiete in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet entlang des Aubachs (die Sägewerke) oder in einer weniger gut erschlossenen Lage, wie z.B. der Baustoffhandel, deren Lieferverkehr mitten durch den Ort Au abgewickelt wird. Hier stellt sich langfristig die Frage nach einer Umnutzung der Flächen (Sägewerke) hin zu einer Mischnutzung, um die verkehrlichen Auswirkungen auf das Ortszentrum zu verringern. Etwaige Entwicklungen sind aber nur in enger Abstimmung mit den Eigentümern möglich.

Die Gemeinde verfügt im Vergleich zu den Nachbargemeinden über einen geringen Anteil an Gewerbeflächen (vgl. Abb. 31):

Der Anteil der Gewerbefläche an der Gemeindefläche liegt in Bad Feilnbach bei ca. 0,3%, nur die Gemeinden Irschenberg und Fischbachau weisen hier geringere Anteile auf. Die Städte Bad Aibling (0,9%), Kolbermoor (1,78%) und Rosenheim liegen alle deutlich darüber, Rosenheim sogar bei 2,85%. Dies liegt natürlich auch daran, dass Städte im Vergleich eine geringere Gesamtfläche aufweisen. Betrachtet man den Anteil der Gewerbeflächen an den Siedlungsflächen ändert sich das Bild. Die Gemeinden Raubling und Rohrdorf weisen hier mit ca. 10% einen auffällig großen Anteil an Gewerbeflächen im Verhältnis zu den Siedlungsflächen auf. Für die Gemeinde Bad Feilnbach zeigt sich auch hier der Anteil an Gewerbefläche an der Siedlungsfläche mit rund 3% geringer als bei den Nachbarkommunen.

Zum Vergleich und zur Einordnung der Werte: die Region Oberbayern weist einen Anteil von 0,68% an Gewerbefläche an der Gesamtfläche auf. Der Anteil von Gewerbefläche an der Siedlungsfläche liegt für Oberbayern bei 5,41 %.

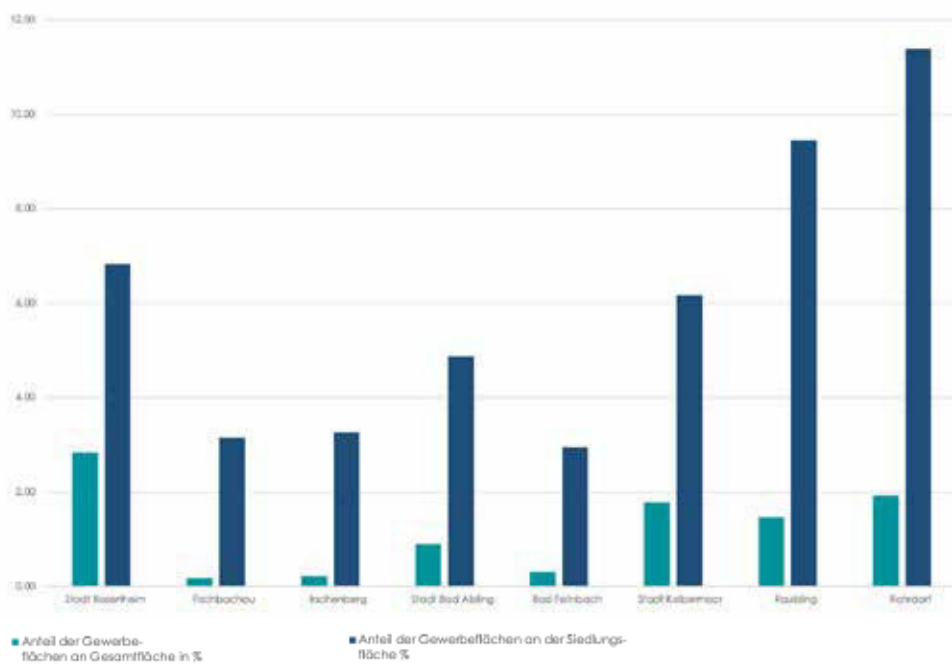


Abb. 31: Anteil Gewerbefläche an der Siedlungsfläche (Landesamt f. Statistik, eigene Berechnung u. Darstellung)

Interessant ist auch das Verhältnis von Gewerbeflächen zur Anzahl der Einwohner. Hier zeigt sich ein großer Unterschied zwischen den Städten und den ländlichen Gemeinden, die zwar viel Fläche aufweisen, aber vergleichsweise dazu eine geringe Einwohnerzahl. Die Gemeinde Bad Feilnbach hat im Jahr 2018 22 m² Gewerbefläche pro Einwohner, Fischbachau weist ein ähnliches Verhältnis auf. Die übrigen ländlichen Gemeinden wie Raubling, Irschenberg und Rohrdorf liegen teilweise weit über diesem Wert. Spitzenreiter ist die Gemeinde Rohrdorf mit über 90 m² Gewerbefläche/ Einwohner. Zur Einordnung der Werte: der Regierungsbezirk Oberbayern weist im Schnitt ca. 25 m² Gewerbefläche pro Einwohner auf (vgl. Abb.32).

Die Gemeinde Bad Feilnbach liegt also im Vergleich eher am unteren Ende, was den Anteil an Gewerbefläche angeht. Die Gemeinde möchte zukünftig für ein gesundes Verhältnis zwischen Gewerbefläche und Siedlungsflächen vorsorgen und damit zu einer lebendigen Mischung aus Wohnen und Arbeiten beitragen und plant daher, perspektivisch in der Eulenu ein Gewerbegebiet zu schaffen.

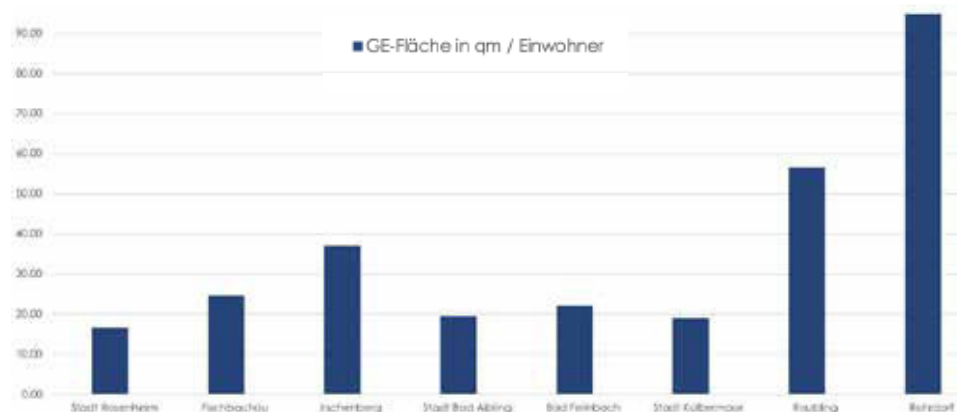


Abb. 32: Gewerbeflächen je Einwohner (Landesamt f. Statistik Bayern, eigene Berechnung u. Darstellung)

4.5.3 Nahversorgung

Neben den in den vorherigen Kapiteln bereits angesprochenen Nutzungen im Bereich Gastronomie, Hotellerie, Tourismus und Freizeitnutzungen gibt es sowohl in Bad Feilnbach als auch in Au bei Bad Aibling Banken, Bäcker und Metzger. Auch in Litzldorf ist ein Bäcker vorhanden.

Die Nahversorgung in Bad Feilnbach konzentriert sich auf den Hauptort Bad Feilnbach und den Ortsteil Au bei Bad Aibling. In Bad Feilnbach erstrecken sich die Nahversorger, wie Bäcker, Metzger, Banken und Apotheken entlang der Kufsteiner Straße. In der Kufsteiner Straße 44 befindet sich der Vollsormenter „Prechtl“ mit integrierter Bäckerei und Metzgerei. Am nördlich gelegenen Ortsrand befinden sich ein Discounter und ein Metzger. In Au bei Bad Aibling befindet sich der Nahversorger „nah und gut“, der im Ortsteil die fußläufige Nahversorgung abdeckt. Außerdem befinden sich entlang des Dorfplatzes und der Hauptstraße weitere Versorgungseinrichtungen wie ein Metzger, eine Bäckerei und Banken.

4.5.4 Soziale Infrastruktur

Die sozialen Einrichtungen konzentrieren sich auf die beiden Hauptwohnorte Bad Feilnbach und Au bei Bad Aibling. Hier sind u.a. die Bildungseinrichtungen, wie Schulen u.ä. untergebracht. In Bad Feilnbach gibt es eine Grund- und Mittelschule, im Ortsteil Au eine Grundschule mit kürzlich neu sanierter Turnhalle. Im Gemeindegebiet gibt es insgesamt sechs Kindergärten, in Dettendorf, in Derndorf, zwei in Bad Feilnbach und einen in Au bei Bad Aibling. Ab September 2020 werden 250 Kindergartenplätze und 36 Krippenplätze angeboten.

Für die Erwachsenen- und Weiterbildung bietet die VHS Bad Feilnbach ein umfangreiches Programm an. Auch für Kinder und Jugendliche stellt sie attraktive Angebote zur Verfügung.

4.6 Verkehr

4.6.1 Motorisierter Individualverkehr

Die Gemeinde Bad Feilnbach ist über die St 2089 direkt an die A8 (Anschlussstelle Bad Aibling) angeschlossen. Weitere Anschlüsse an das übergeordnete Autobahnnetz bestehen durch die Anschlussstellen (AS) Irschenberg (A8) und Reischenhart (A93). Neben der St 2089 wird das Gemeindegebiet zusätzlich von der St 2010 und den Kreisstraßen RO 24 und RO 46 durchzogen.

Verkehrsmengen

Im regelmäßigen Abstand von fünf Jahren wird durch die Straßenbauverwaltung Bayern eine flächendeckende Zählung der Verkehrsmengen auf klassifizierten Straßen vorgenommen (SVZ). Dabei handelt es sich um Durchschnittswerte aller Tage (inkl. Wochenende). Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Ergebnisse der Zählungen aus den Jahren 2010 und 2015.

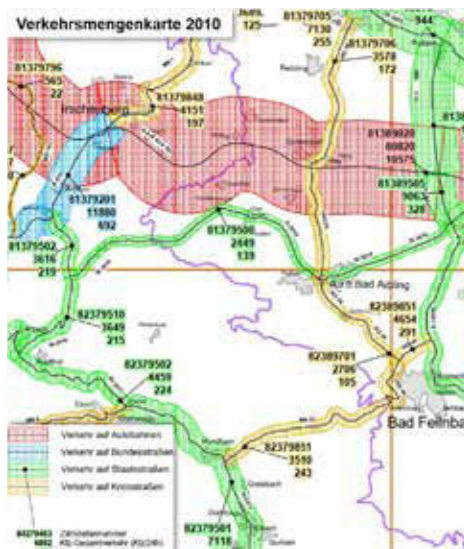


Abb. 33: Verkehrsmengenkarte 2010

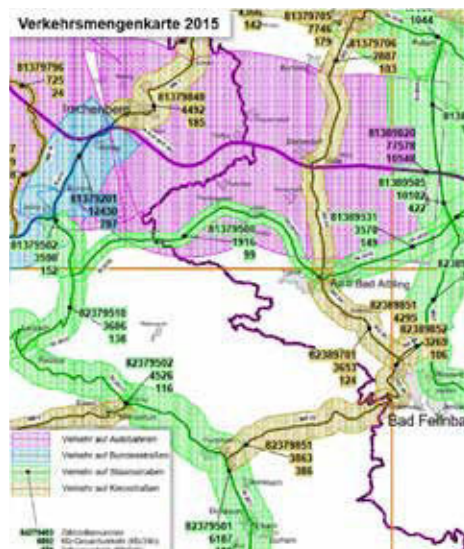


Abb. 34: Verkehrsmengenkarte 2015

Dargestellt ist jeweils der Verkehr auf Autobahnen, Bundesstraßen, Staatsstraßen und Kreisstraßen. Die Zahlen geben für jede Zählstelle die Zählstellennummer, den Kfz-Gesamtverkehr (Kfz/24h) und den Schwerververkehr (Lkw/24h) an.

Ein Vergleich der Verkehrsmengen zeigt tendenziell steigende Belastungen auf den Autobahnen, wobei im Bereich der AS (Anschlussstelle) Bad Aibling ein leichter Rückgang zwischen 2010 und 2015 zu verzeichnen ist. Auf der St 2089 wurden im Jahr 2010 Verkehrsmengen zwischen 3.900 Kfz/24h (Höhe Großholzhausen) und 9.100 Kfz/24h (Höhe Eulenu) ermittelt. Bis zum Jahr 2015 stiegen die Zahlen auf 4.300 Kfz/24h (Höhe Großholzhausen) und 10.100 Kfz/24h (Höhe Eulenu) an. Auf der St 2010 reduzierten sich die Verkehrsmengen zwischen den Jahren 2010 und 2015 gemäß der SVZ geringfügig und sind 2015 auf einem Niveau zwischen 2.000 Kfz/24h (Höhe Bichl) und 3.600 Kfz/24h (östlich Ortsteil Au). Die Verkehrsmenge auf der Kreisstraße RO 24 im Bereich Gottschalling stieg von 2.700 Kfz/24h (2010) auf 3.700 Kfz/24h (2015). Die Kreisstraße RO 46 im Hauptort Bad Feilnbach ist gemäß der SVZ im Jahr 2015 mit rund 4.300 Kfz/24h belastet.

Ausbauplanungen

Durch die Baulastträger werden gemäß dem Bundesverkehrswegeplan 2030 (BVWP 2030) im Umfeld von Bad Feilnbach vor allem Maßnahmen im Bereich der Autobahn

A8 und der Bundesstraße B 15 vorgesehen. Die Erweiterung der A8 auf acht Fahrstreifen zwischen der AS Holzkirchen und dem Autobahndreieck Inntal ist im Vordringlichen Bedarf (VB) eingestuft. Im weiteren Verlauf zwischen Inntaldreieck und der Grenze Deutschland/Österreich soll die Autobahn zur Engpassbeseitigung auf sechs Fahrstreifen plus Standstreifen ausgebaut werden. Die Westtangente Rosenheim ist eine teils in Betrieb genommene und teilweise noch im Bau befindliche Umgehungsstraße, die im BVWP 2030 als laufende und fest disponierte Maßnahme (FD) festgehalten ist. Ein Überblick über die beschriebenen Projekte kann folgender Kartendarstellung entnommen werden (siehe Abb. 35).

Im derzeit gültigen 7. Ausbauprogramm für die Staatsstraßen in Bayern sind im Umfeld von Bad Feilnbach folgende Projekte enthalten, vgl. Abb. 36.



Abb. 35: Ausbaumaßnahmen BVWP 2030



Abb. 36: Auszug aus dem 7. Ausbauplan für die Staatsstraßen in Bayern, Dringlichkeitsliste

Die dargestellte Maßnahme zur Ortsumfahrung von Bad Feilnbach ist im Ausbauplan zwar unter Dringlichkeit 1 eingestuft, derzeit gibt es von Seiten des Baulastträgers jedoch keine Planungen, die auf eine zeitnahe Realisierung hindeuten.

4.6.2 Nichtmotorisierter Verkehr

Im Gemeindegebiet verlaufen mehrere überörtliche Radwegeverbindungen, die vor allem auf den touristischen Radverkehr ausgelegt sind. Diese Wege sind in der Radkarte der Chiemsee-Alpenland Tourismus GmbH & Co. KG detailliert beschrieben und mit ihren Verläufen dargestellt (siehe Abbildung).



Abb. 37: Auszug aus Radkarte Chiemsee-Alpenland

Der bekannte Fernradweg Bodensee-Königsee Radweg verläuft in Ost-West-Richtung durch die Ortsteile Hummelshausen, Gottschalling, Wiechs und nördlich von Litzldorf. Diesem Verlauf schließt sich auf Höhe Gottschalling der sogenannte „Radl-Achter“ an, der zuvor den Ortsteil Au in Nord-Süd-Richtung durchquert. Der Radwanderweg „Von Baum zu Baum“ ist Bestandteil des Landkreis-Netzes und verläuft durch Au, Brettschleipfen, parallel zur RO 24 und durch den Hauptort Bad Feilnbach, ehe er nördlich von Litzldorf ebenfalls für ein kurzes Teilstück dem Verlauf des Fernradwegs folgt.

Im Rahmen dieser übergeordneten Bestandsaufnahme kann festgestellt werden, dass das Radwegeangebot entlang der Staats-, Kreis- und Gemeindestraßen größtenteils nur lückenhaft ausgeprägt ist. Die Routenverläufe der bestehenden Wege zeigen deutlich, dass abseits des Straßennetzes Alternativen zu den direkten Verbindungen genutzt werden müssen. Dies stellt vor allem für Alltagsradfahrer ein Problem dar, die oftmals auf die Straße ausweichen müssen, um Umwege und daraus resultierend höhere Reisezeiten zu vermeiden. Eine überörtliche Radwegeplanung wird derzeit von der SUR (Stadtumlandgemeinden Rosenheim) geplant.

ÖPNV

Die Gemeinde Bad Feilnbach verfügt über keinen eigenen Bahnhofpunkt. Die nächstgelegenen Umsteigebahnhöfe befinden sich in Bad Aibling (ca. 12 km), Rosenheim (ca. 15 km), Raubling (ca. 10 km) und Brannenburg (ca. 10 km). Von Bad Aibling aus sind Verbindungen mit dem Meridian nach Rosenheim oder mit der BOB (Bayerische Oberlandbahn) über Holzkirchen nach München möglich. In Rosenheim halten sowohl Züge des Fernverkehrs (u.a. Intercity- und Eurocity-Züge) als auch des Regionalverkehrs (u.a. Meridian). Von den Bahnhöfen Raubling und Brannenburg aus bestehen Anschlussverbindungen im Nahverkehr nach Rosenheim.

Das Angebot im Regionalbusverkehr ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Liniennr.	Linienweg	Bedienungsangebot		
		Mo-Fr (S)	Sa	So/Fe
38 (9578)	Au – Bad Feilnbach – Raubling – Rosenheim	5 Fahrten pro Richtung	1 Fahrt pro Richtung	
38 (9579)	Au – Bad Feilnbach – Raubling – Brannenburg	Schulfahrten	-	-
9580	Bad Aibling – Au – Bad Feilnbach	ca. stündlich mit Lücken	3 Fahrten pro Richtung	2 Fahrten pro Richtung

Abb. 38: Linienangebot für die Gemeinde Bad Feilnbach

Im aktuellen Nahverkehrsplan für die Stadt und den Landkreis Rosenheim (plan:mobil, Stand 06. November 2019) wurden Defizite des bestehenden Angebotes identifiziert und Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Verkehrs erarbeitet.

Für die Gemeinde Bad Feilnbach wurden hierbei folgende Maßnahmen in der Angebotskonzeption vorgesehen:

- Angebotsverdichtung auf dem Korridor zwischen Bad Feilnbach – Rosenheim:
- Mit der Maßnahme für die Linie 38 soll u.a. ein tagesdurchgängiges (Takt)Angebot zwischen Bad Feilnbach und Raubling Bahnhof (weiter nach Rosenheim) geschaffen werden
- Angebotsverdichtung auf dem Korridor Bad Feilnbach – Bad Aibling und Einrichtung zusätzlicher Haltestellen:
- Durch diese Maßnahme für die Linie 9580 soll u.a. ein tagesdurchgängiges (Takt)Angebot zwischen Bad Feilnbach und Bad Aibling (auch am Wochenende) geschaffen werden

- Einrichtung einer kreisgrenzenüberschreitenden Linie zwischen Bad Aibling und Miesbach: Diese Maßnahme schlägt eine neue Linie vor, die den Landkreis Miesbach mit dem Landkreis Rosenheim verbinden soll. Die dargestellten Linienverläufe sehen derzeit jedoch keine Haltepunkte im Bereich der Gemeinde Bad Feilnbach vor.

4.7 Bevölkerungsentwicklung und Wachstum

4.7.1 Entwicklung der Bevölkerung von 1950- 2015

Auf Abbildung 37 ist die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Bad Feilnbach von 2000 bis 2034 dargestellt. Die Jahre 2000 bis 2018 sind mit den tatsächlichen Bevölkerungszahlen hinterlegt, ab 2018 sind drei mögliche Prognoseverläufe dargestellt. Die Bevölkerung der Gemeinde ist von 6.942 Einwohnern im Jahr 2000 auf 8241 Bewohner im Jahr 2017 gestiegen. Das Landesamt für Statistik geht in seiner Prognose von einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 0,6 % bis 2034 aus und prognostiziert damit eine Bevölkerungszahl von 9.117 Einwohner.

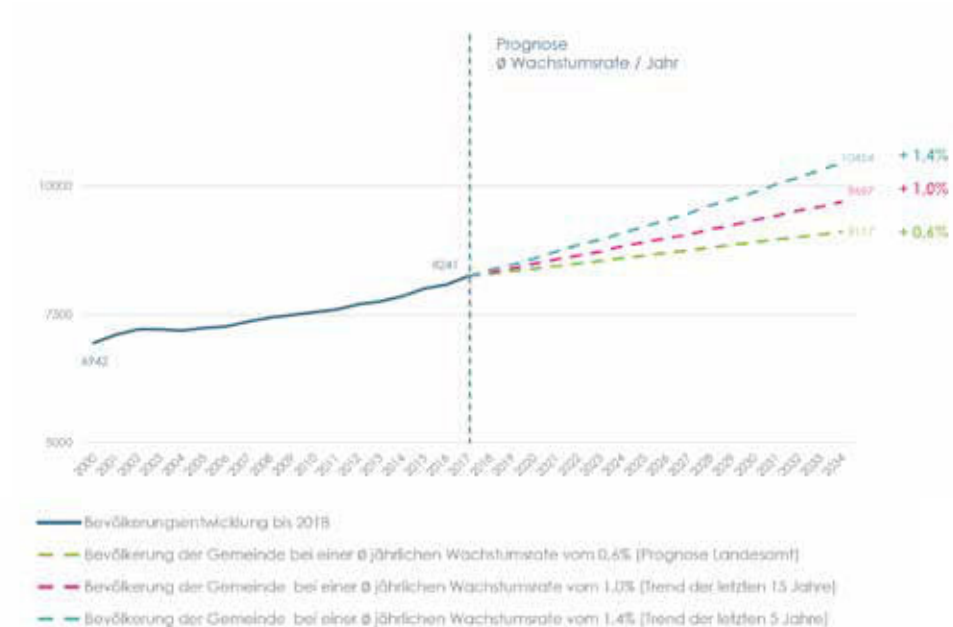


Abb. 39: Prognose Bevölkerungsentwicklung (Landesamt für Statistik, eigene Berechnung u. Darstellung)

Schreibt man den Trend der letzten 15 Jahre für die Gemeinde Bad Feilnbach fort, ergibt sich ein durchschnittliches jährliches Wachstum von 1,0%, was für das Jahr 2034 eine Einwohnerzahl von 9.697 ergeben würde. In den letzten fünf Jahren ist die Bevölkerung der Gemeinde stark gewachsen. Schreibt man diese Entwicklung bis 2034 fort, ergäbe sich eine Einwohnerzahl von 10.454. Das würde ein durchschnittliches jährliches Wachstum von 1,4% bedeuten.

4.7.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Bis auf wenige Ausnahmen liegt die Anzahl der Geburten deutlich über der Anzahl der Sterbefälle, wobei sich zeigt, dass die Differenz geringer wird. Abbildung 40 zeigt die natürliche Bevölkerungsentwicklung von 1990 bis 2017. Die grünen Balken stellen die Geburtenzahlen, die blauen die Anzahl der Sterbefälle dar. Die magentafarbene Linie zeigt das Saldo, welches bis aus das Jahr 1990, 2008 und 2011 positiv ist, d.h. die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde ist positiv, die Gemeinde wächst.



Abb. 40: Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Landesamt f. Statistik, eigene Berechnung u. Darstellung)

4.7.3 Wanderungen Rückblick

In Abbildung 41 sind die Wanderungen im Gemeindegebiet von 1990 bis 2016 dargestellt. Die Zahl der Fortzüge schwankt zwischen 400 und über 700 Personen pro Jahr, wobei die 700 eine Ausnahme sind, die früheren Maximalwerte liegen eher bei 600 Personen. Bei den Zuzügen ergeben sich ebenfalls Schwankungen von minimal ca. 450 Personen bis 700 (oder im Ausreißerjahr 2016: 850) Personen, die nach Bad Feilnbach gezogen sind. Bis auf die beiden Jahre 2003 und 2004 sind damit immer deutlich mehr Menschen nach Bad Feilnbach gezogen, als von Bad Feilnbach weg. Auch aus Sicht der Wanderungen wächst die Gemeinde Bad Feilnbach.



Abb. 41: Wanderung (Landesamt f. Statistik, eigene Berechnung u. Darstellung)

4.7.4 Prognose des Wohnraumbedarfs bis 2034

Aus den Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung werden verschiedene Szenarien zum Wohnraumbedarf entwickelt. Grundsätzlich setzt sich der Bedarf an Wohnraum aus drei Komponenten zusammen:

- Neubedarf, ausgelöst durch die Zunahme der Bevölkerung
- Auflockerungsbedarf, ausgelöst durch steigende Wohnflächenansprüche je Einwohner. Damit ist noch keine Zunahme der Bevölkerungszahl verbunden.
- Ersatzbedarf, der bei Abriss oder Umnutzung von Wohnraum entstehen könnte

Der Ersatzbedarf wird in Bad Feilnbach eher weniger eine Rolle spielen bzw. ist derzeit nicht vorhersehbar und wird daher in den weiteren Schritten vernachlässigt.

Szenario 1:

Bei der Annahme, dass die Bevölkerung Bad Feilnbachs nicht zunimmt, sondern nur der Auflockerungsbedarf gedeckt werden muss, also der Tatsache Rechnung getragen wird, dass immer mehr Einwohner mehr Wohnfläche für sich beanspruchen, so entsteht dadurch ein Mehrbedarf an 190 neuen Wohneinheiten bis 2034, d.h. 11 neue Wohneinheiten pro Jahr würden benötigt. (vgl. Abb. 40)



Abb. 42: Szenario 1: Wohneinheitenbedarf bei gleichbleibender Bevölkerung

Szenario 2

Unter der Annahme, dass die Bevölkerung Bad Feilnbachs ein durchschnittliches jährliches Wachstum von 0,6 bis 2034 aufweisen wird (entspricht der Prognose des Landesamts), würde Bad Feilnbach auf rund 9.117 Einwohner anwachsen. Damit würde ein Mehrbedarf an 400 Wohneinheiten ausgelöst. Der in Szenario 1 beschriebene Auflockerungsbedarf von 190 Wohneinheiten müsste hier selbstverständlich addiert werden, um den erhöhten Flächenbedarfen je Einwohner Rechnung zu tragen. Damit würden insgesamt 600 neue Wohneinheiten benötigt, das entspräche ca. 35 Wohneinheiten pro Jahr.

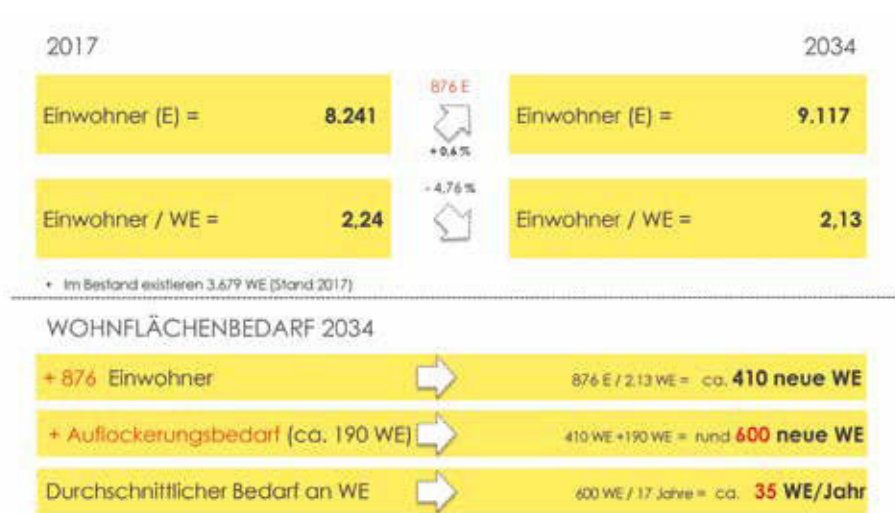


Abb. 43: Szenario 2: Wohneinheitenbedarf bei durchschnittlich 0,6% Bevölkerungswachstum pro Jahr

4.7.5 Wohnraumbedarf bis 2034

Um eine Abschätzung hinsichtlich der benötigten Wohnbauflächen für die zukünftige Entwicklung von Bad Feilnbach auf Basis der Prognosen treffen zu können, wurde das Szenario 2 unter Annahme eines durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungswachstums von 0,6 % mit dem Wachstum um 600 WE hinterlegt.

Wie groß der Flächenbedarf zur Unterbringung der neuen Wohneinheiten sein wird, ist abhängig von der gewählten Bebauungsdichte. Dabei können drei mögliche Dichten mit unterschiedlichen Bebauungstypologien zugrunde gelegt werden:

- Geringe Dichte: 100 % Einfamilienhäuser
- Mittlere Dichte: 50 % Einfamilienhäuser, 50% Reihenhäuser
- Hohe Dichte 30 % Einfamilienhäuser, 50 % Reihenhäuser, 20 % Geschosswohnungsbau

Hinterlegte Flächengrößen für die einzelnen Annahmen waren folgende:

EFH = Einfamilienhaus mit 584 m² pro WE (inkl. 10 % Erschließungsflächen)

RH = Doppel- und Reihenhäuser mit 423 / 272m² pro WE (inkl. 10% Erschließungsflächen)

GWB = Geschosswohnungsbau mit 95 m² pro WE (inkl. 10 % Erschließungsflächen)

Teilt man den ermittelten Mehrbedarf an Wohneinheiten bis 2034 nach den aufgeführten Modellen auf, so ergibt sich folgender Flächenbedarf:

Um einen Eindruck zu gewinnen, was genau die Flächen für die Gemeinde Bad Feilnbach bedeuten, zeigt Abbildung 44 eine maßstabgetreue Darstellung der Flächen auf einem Plan mit dem Gemeindegebiet. Die unterschiedlichen Farben zeigen hier die verschiedenen Flächenbedarfe entsprechend der gewählten Dichte auf. So sind die Flächenbedarfe, die bei Umsetzung einer hohen Dichte beansprucht würden, in magenta dargestellt, die Flächenansprüche bei Umsetzung einer geringen Dichte in gelb dargestellt. Gezeigt werden die vorab beschriebenen Szenarien.

Die ermittelten Flächenbedarfe liegen bei Szenario 2 bei „geringer Dichte bei 35 ha, bei mittlerer Dichte bei 28 ha und bei hoher Dichte bei 22 ha.

4.7.6 Flächenpotenziale

Die vorhandenen Flächenpotenziale in der Gemeinde Bad Feilnbach wurden auf verschiedene Art geprüft.

Hier wurde neben der Prüfung von noch unbebauten Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan auch die Erstellung einer Flächenmanagement – Datenbank angestoßen. Die Erhebung der Baulücken ist noch nicht erfolgt, wurde aber im Rahmen des ISEKs in einer ersten Sichtung der vorhandenen Unterlagen überschlägig ermittelt. Diese Erhebung ist nicht vollständig oder abschließend und soll nur einer groben Einschätzung der aktuellen Situation dienen. Auf Abbildung 44 sind die ermittelten vorhandenen Flächenpotenziale dargestellt:

- Flächenpotenzial in Baulücken = ca. 6,5 ha
- Flächenpotenzial nach FNP = 3,6 ha

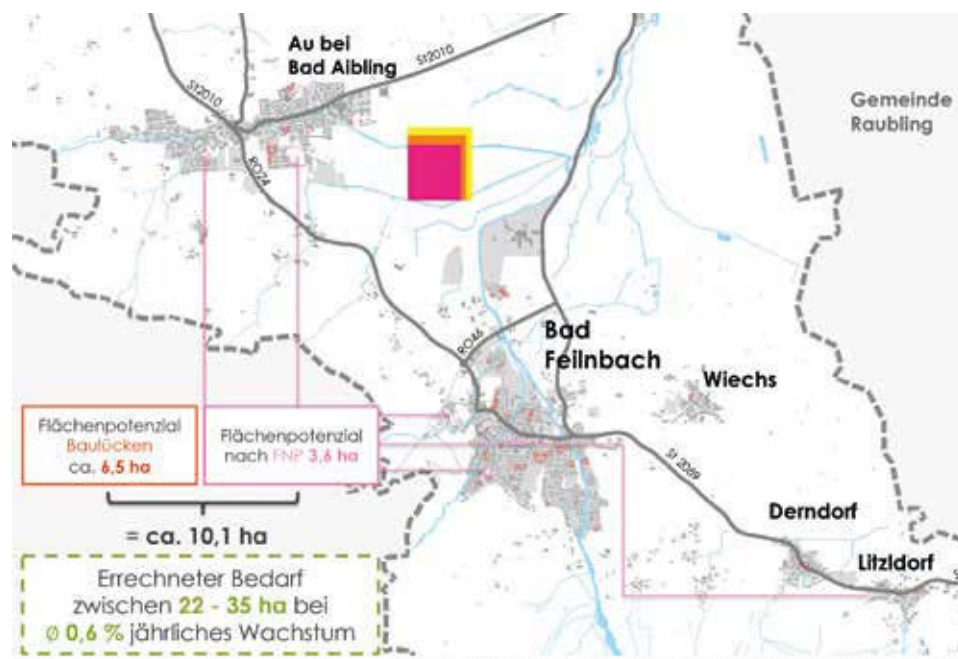


Abb. 44: Wohnraumbedarfs- und Flächenanalyse

Insgesamt sind damit ca. 10 ha Flächenpotenziale im Gemeindegebiet vorhanden, die dem prognostizierten Bedarf von minimal 22 ha entgegenstehen.

Hier muss davon ausgegangen werden, dass nicht alle Flächen, die als Flächenpotenzial in Form von Baulücken vorhanden sind, auch im betrachteten Zeitraum realisiert werden. Das bedeutet, dass vermutlich eher weniger als die ca. 10 ha Fläche zur Verfügung stehen. Für eine zukunftsfähige Entwicklung der Gemeinde werden also noch weitere Flächen benötigt werden. An diese Stelle sind die drei wichtigen Stellschrauben für eine nachhaltige und ressourcenschonende Entwicklung zu beachten und bestmöglich auszuschöpfen:

Verringerung des Remanenzeffekts (Verbleib von Menschen in ihrem einmal bezogenen Wohnraum, auch wenn sich durch familiäre Veränderungen wie Auszug der Kinder, der Bedarf an Wohnfläche vermindert) durch:

- Etablieren einer Wohnungstauschbörse
- Etablieren eines Angebots an altengerechtem / evtl. betreutem Wohnen
- Frühzeitige Ansprache von Eigentümern über die Gemeinde
- Einrichten einer Beratungsstelle

Aktivieren der Innenentwicklungspotenziale

- Erstellen eines Baulückenkatasters mit Aktivierung der Eigentümer
- Aktivierung von Umnutzungsflächen z.B. Gewerbeflächen oder landwirtschaftliche Hofstellen, die aufgegeben wurden
- Bebauungsplanänderungen bzw. Neuaufstellung zur Nachverdichtung

Behutsame Flächenausweisung

- Prüfung von geeigneten Flächen für eine langfristig sinnvolle, infrastrukturensparende Siedlungsentwicklung
- Evtl. Anpassung der baulichen Dichten bei Neuausweisung oder Entwicklung alternativer Wohnkonzepte, die höhere Dichte mit gemeinschaftlich genutzten Freiflächen hoher Qualität verbinden

Entsprechend der Ziele für die gesamtgemeindliche Entwicklung wird die Schaffung von Wohnraum vor allem im Hauptort Bad Feilnbach und Au bei Bad Aibling konzentriert werden.

Für Au wurden daher mögliche Entwicklungsflächen betrachtet und in Diskussion mit der Gemeindeverwaltung und dem Steuerkreis auf ihre Eignung hin geprüft. Grundsätzliches Ziel ist vor jeder Neuinanspruchnahme von Flächen immer die Innenentwicklung und die Schließung von Baulücken oder Umnutzung von bereits versiegelten Flächen. Sollte aber das Bevölkerungswachstum entsprechend der Prognose des Landesamtes einsetzen, ist davon auszugehen, dass diese Flächen allein nicht ausreichen werden. Die Gemeinde Bad Feilnbach hat sich daher vorab im Rahmen des ISEKs Gedanken gemacht, wo eine Erweiterung der Siedlungsflächen sinnvollerweise möglich wäre. Hier wurde für den Ortsteil Au ein Plan entwickelt, siehe Abbildung 57, Kap. 4.8.2 zur Siedlungsentwicklung, welcher die Flächen zusätzlich gleich mit Zeithorizonten hinterlegt. Oberstes Gebot ist hierbei, dass die noch aktiven landwirtschaftlichen Betriebe zu schützen sind und keinesfalls in ihrem Betrieb eingeschränkt werden sollen. Die Entwicklung von Wohnraum kann nur im Einklang mit den landwirtschaftlichen sowie ökologischen Interessen erfolgen.



Abb. 45: Im aktuellen FNP vorgesehene Wohnbaufläche am Ortsrand

4.8 Vertiefte Betrachtung Fokusbereich Au bei Bad Aibling

4.8.1 Ortsbild

Das Ortsbild von Au bei Bad Aibling ist stark geprägt von seiner landwirtschaftlich geprägten Historie. So ist der Ort von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Weiden und Streuobstwiesen umgeben, die den Charakter des Ortes als ländliche Gemeinde prägen. Über den gesamten Ort verteilt finden sich immer wieder landwirtschaftliche Hofstellen, die mit ihren Stall- und Wirtschaftsgebäuden sowie den attraktiven Gartenflächen und Obstbeständen das Erscheinungsbild des Ortes positiv beeinflussen. Doch nicht nur die Vegetationsbestände in den landwirtschaftlichen Hofstellen, sondern auch der Baumbestand am Perda-Haus, an der östlichen Ortseinfahrt auf Höhe des Weitmooswegs sowie zwischen Hauptstraße und Aubachstraße ist als ortsbildprägend einzustufen und entsprechend zum Erhalt vorzusehen.

Der historische Ortskern ist von der Niklausreuther Straße bis zur Kirche Au jeweils beidseits der Miesbacher- bzw. Hauptstraße gem. Kartengrundlage Bayernatlas zu definieren. In diesem grob festgelegten Bereich finden sich auch die meisten Baudenkmäler (z.B. das Trogerhaus) sowie die das Ortsbild positiv prägenden Elemente wie die Taxakapelle. Charakteristisch für den historischen Ortskern ist die traufständige Anordnung der Gebäude, nur vereinzelt, am nördlichen und südlichen Rand des historischen Ortskerns sind Bauten in giebelständiger Ausrichtung zu finden.



Abb. 46: Dorfwirtshaus Andrelang



Abb. 47: Prägendes Gebäude Gottschallinger Str.



Abb. 48: Landwirtschaftl. Hofstelle



Abb. 49: Gebäude an der Niklausreuther Straße



Abb. 50: Viehweide mitten im Dorf



Abb. 51: Ehem. Hofstelle am Ortsrand

Abb. 52: Ortsbild, Fokus Ortsteil Au Firstrichtungen

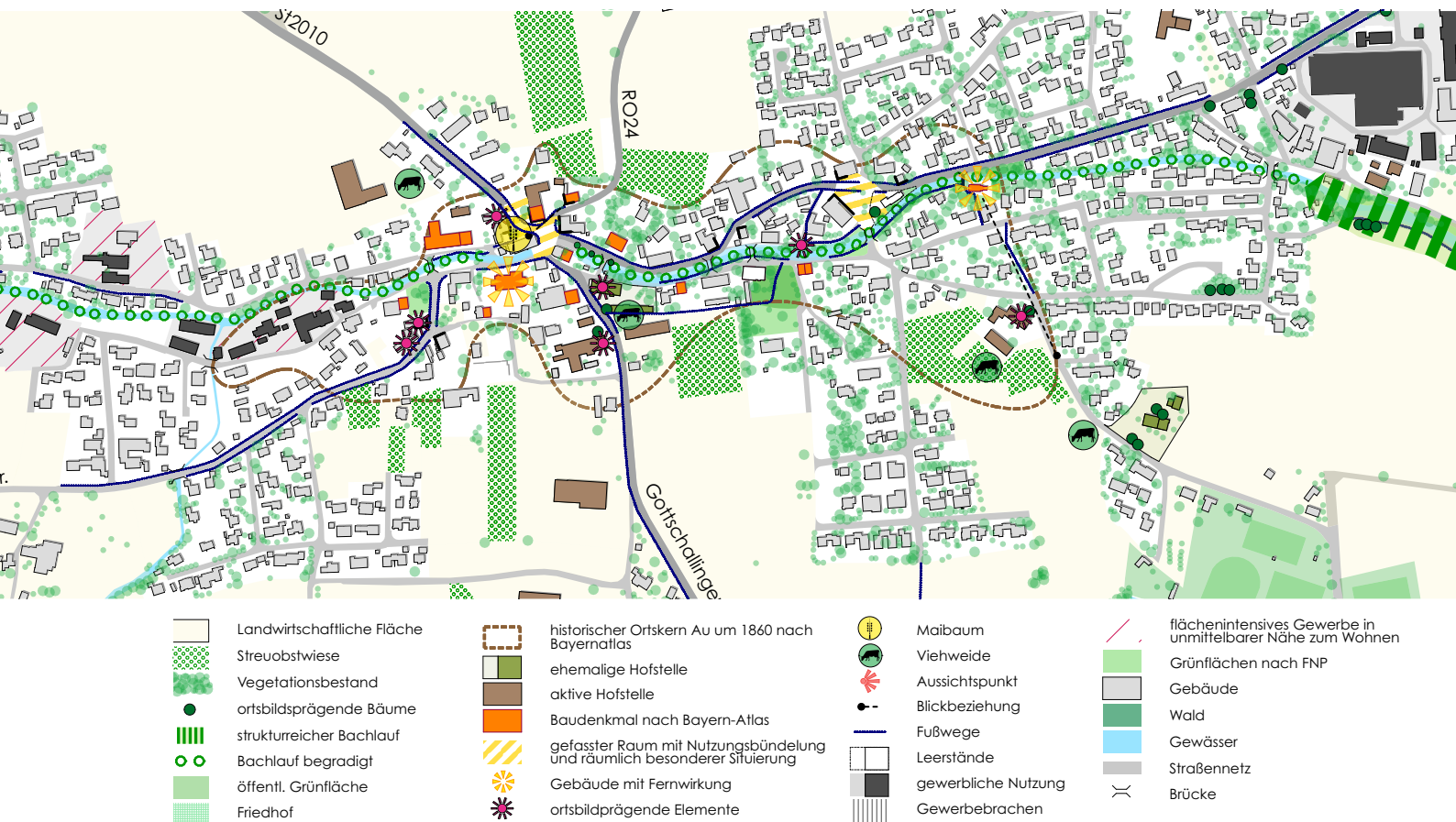
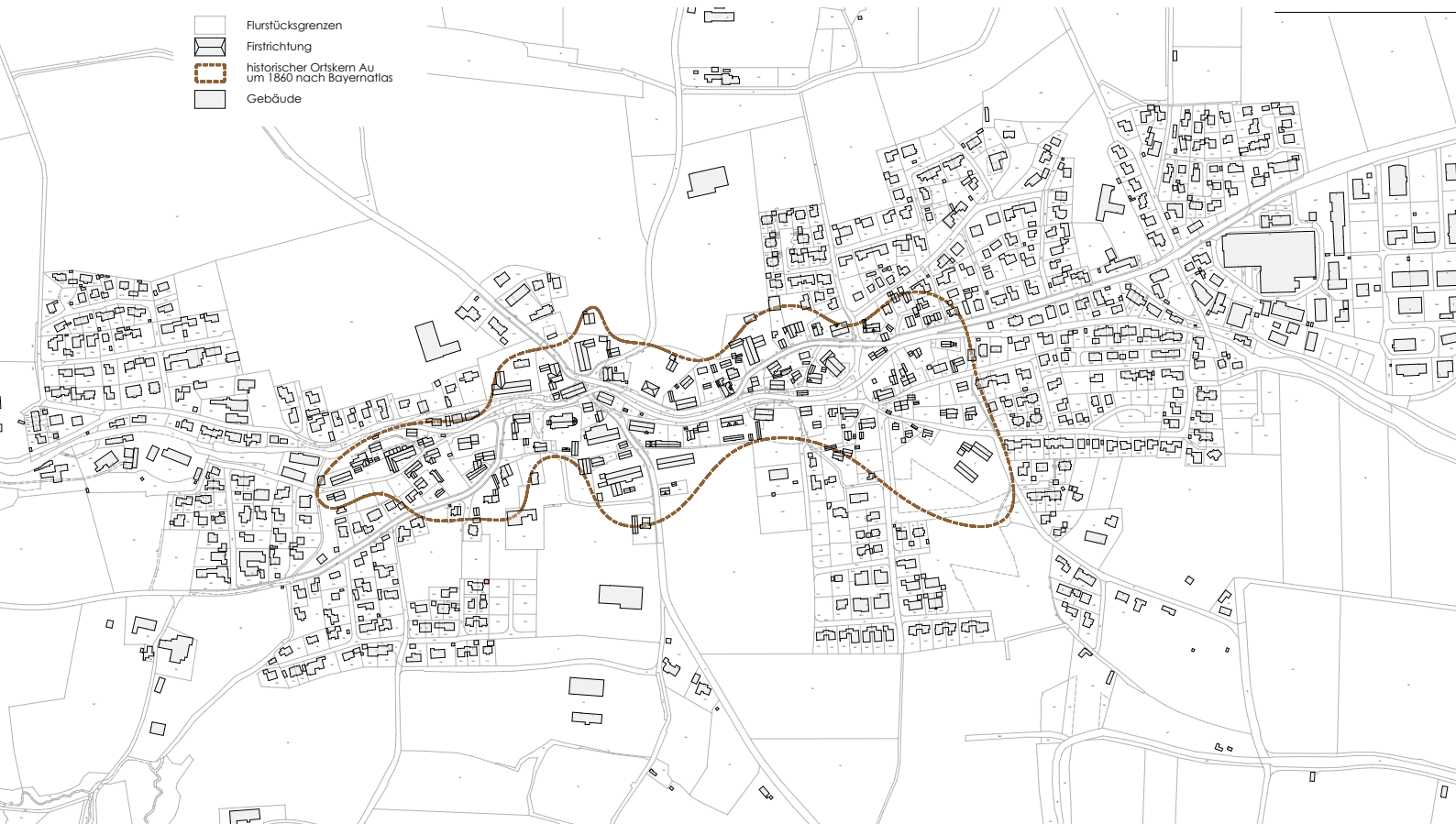


Abb. 53: Ortsbild, Fokus Ortsteil Au

4.8.2 Siedlungsentwicklung

Nach Ermittlung der Prognose für die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Bad Feilnbach hat sich gezeigt, dass die vorhandenen Flächenpotenziale vermutlich nicht ausreichen werden, um die Bevölkerung der Gemeinde mit Wohnraum zu versorgen. In Folge dessen wurde in einem nächsten Schritt geprüft, wo mögliche Flächen für die zukünftige Entwicklung von Wohnraum sinnvollerweise liegen könnten. Nachdem aus dem FNP und auch aus den Erhebungen des ISEKs klar hervorgeht, dass der Schwerpunkt der Wohnraumentwicklung auf Bad Feilnbach und Au liegen soll, wurde vor allem der Fokusbereich Au im Rahmen des ISEKs auf mögliche, geeignete Flächen untersucht. Ziel der Diskussion und Prüfung der Flächenpotenziale war, prinzipiell geeignete Flächen aufzuzeigen, Einschränkungen und Hindernisse sichtbar zu machen und für die Gemeinde eine Strategie für eine langfristige Siedlungspolitik aufzuzeigen. Neben den Bindungen wie z.B. Überschwemmungsflächen, werden zudem vorhandene Streuobstwiesen oder aktive Hofstellen dargestellt, die im Rahmen neuer Siedlungsentwicklungen Berücksichtigung finden müssen. Mitgedacht werden müssen auch die derzeit vorhandenen flächenintensiven Gewerbeflächen, die angrenzend an Wohnbebauung zentral im Ort liegen. Denkbar wären hier langfristig Verlagerungen innerhalb des Gemeindegebiets und in Folge eine Umnutzung der Flächen zu Mischgebieten, die sowohl emissionsarme Arbeitsplätze und zentralen Wohnraum anbieten. Zur Förderung der Innenentwicklung sollen vorrangig Baulücken im Siedlungszusammenhang geschlossen und untergenutzte Flächen aktiviert werden. Eine behutsame Nachverdichtung im Bestand ist ebenso denkbar.

Zwei Flächen sind laut FNP noch für eine Wohnentwicklung vorgesehen, aber noch nicht realisiert. Die eine liegt an der Hochackerstraße, die größere schließt die Lücke zwischen Schwimmbad und der Bebauung am Point.

Nördlich des Kreuthwegs und im Anschluss an die FNP- Fläche an der Hochackerstraße liegen Flächen, die sich für eine kurz- mittelfristige Siedlungsentwicklung eignen.

Mittel- bis langfristig sind auch die Flächen östlich der Gottschallinger Straße, östlich der Miesbacher Straße und nördlich der Birkenstraße für eine Erweiterung denkbar.

Sehr langfristige Flächenpotenziale, die nur im Einklang mit der in Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Nutzung aktiviert werden sollen, finden sich westlich der Miesbacher Straße als Lückenschluss Richtung Thalham und östlich der Dettendorfer Straße.



Abb. 54: Ortsbildverträgliche Neubebauung



Abb. 55: Verkehrsberuhigende Erschließung



Abb. 56: Baulücken im Siedlungszusammenhang



Abb. 57: Erweiterungsfläche für Wohnen gem. FNP

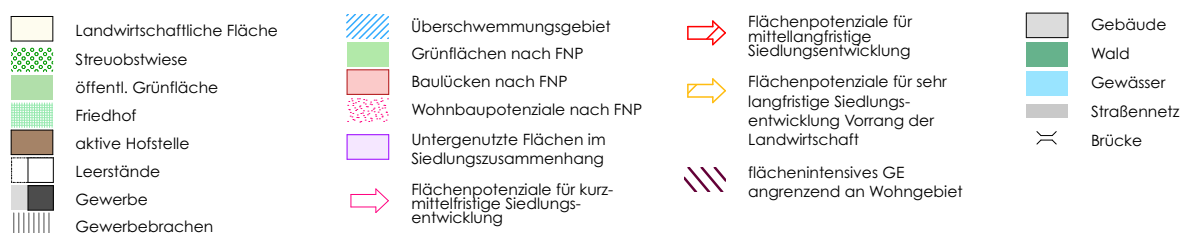
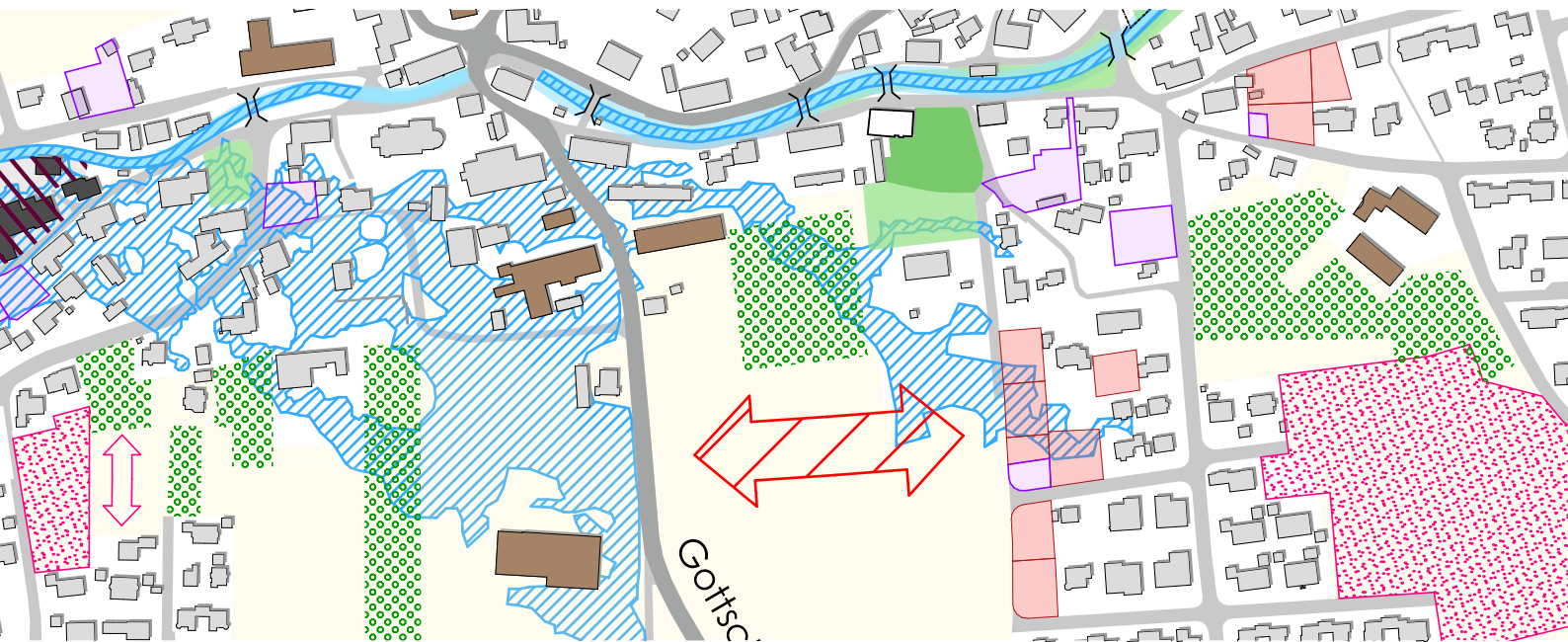
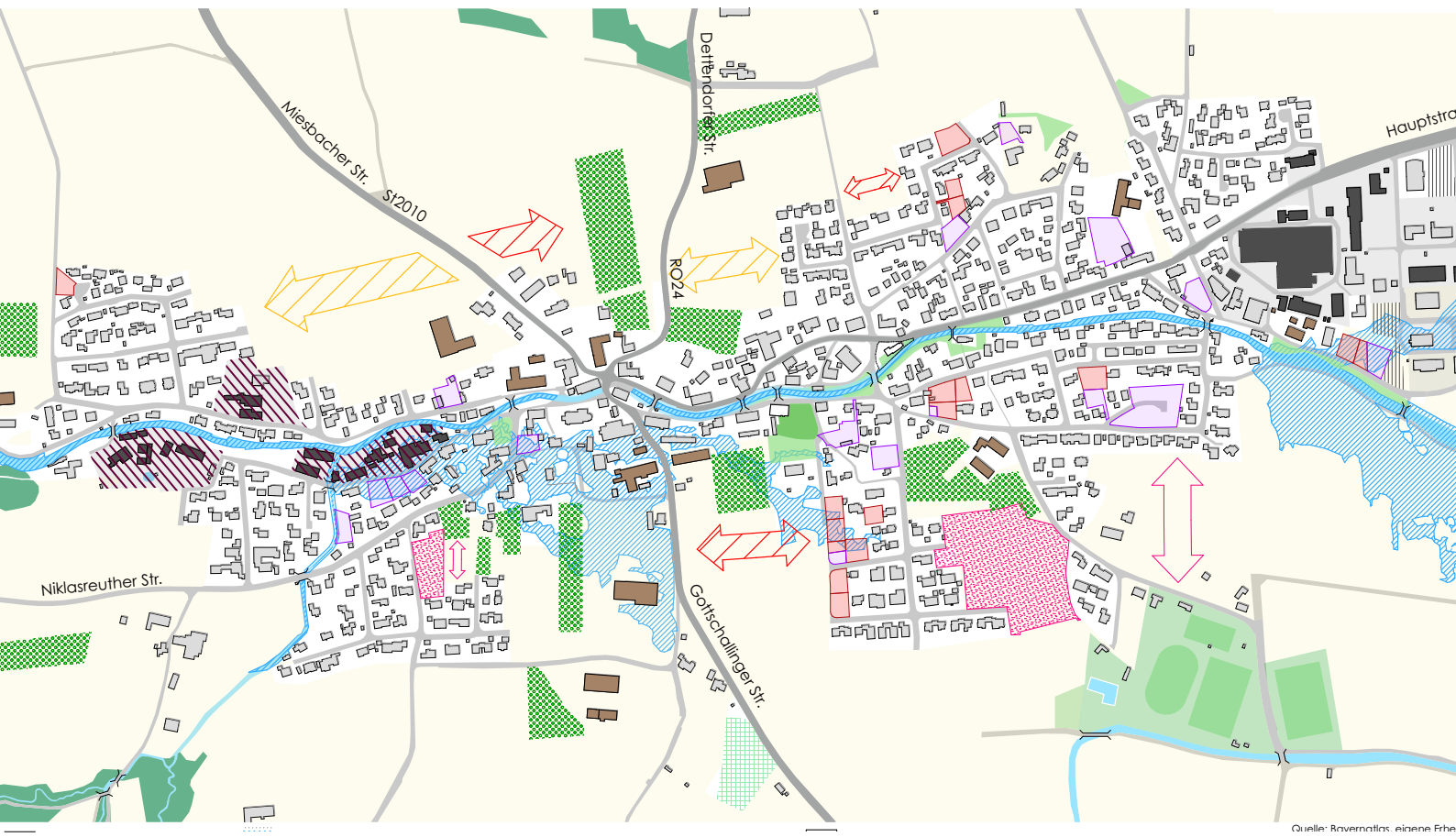


Abb. 58: Siedlungsentwicklung Fokus Ortsteil Au

4.8.3 Verkehr und Vernetzung

Das Verkehrsgeschehen im Ortsteil Au bei Bad Aibling ist geprägt von der in Ost-West-Richtung verlaufenden St 2010 und der Kreisstraße RO 24. Insbesondere bei Störungen auf der BAB 8 ist auf diesen Straßen viel Ausweichverkehr unterwegs, da diese Route als offizielle Bedarfsumleitung vorgesehen ist.

Um den Verkehr im Ortsteil Au bei Bad Aibling genauer zu untersuchen, wurden durch das Zählbüro Schuh&Co. GmbH Verkehrserhebungen durchgeführt. Die Messungen fanden am 07. Juni 2018 in einem Zeitraum von 24 Stunden an den folgenden Knotenpunkten statt:

- K1: Dettendorfer Str. / St 2010 Hauptstr. / Gottschallinger Str.
- K2: Gottschallinger Str. / Schmiedgasse
- K3: Lindenstr. / St 2010 Hauptstr. / Ferdinand-Winter-Weg

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die gemessenen Verkehrsmengen an den jeweiligen Querschnitten über 24 Stunden (blau) und zur Spitzenstunde (gelb).



Abb. 59: Übersicht Verkehrserhebungen Au bei Bad Aibling vom 07.06.2018

In Anlehnung an die RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln, 2006) sind anhand der Richtwerte für die Verkehrsbelastung folgende Straßenkategorien angesetzt:

- Wohnstraße < 400 Kfz/h
- Dörfliche Hauptstraße: 200 bis 1.000 Kfz/h
- Sammelstraße, Quartiersstraße: 400 bis 1.000 Kfz/h
- örtliche Einfahrtsstraße, Geschäftsstraße, Gewerbestraße: 400 bis 2.600 Kfz/h

In Hinblick auf die innerörtliche Führung von Radverkehr gilt:

- Bis zu einer Verkehrsmenge von 400 Kfz/h kann bei 50 km/h Höchstgeschwindigkeit Radverkehr im Mischbetrieb (ohne eigene Radverkehrsanlage) abgewickelt werden
- Bei 30 km/h Höchstgeschwindigkeit ist Radverkehr im Mischbetrieb bei bis zu 800 Kfz/h konform.

Für die Führung des Radverkehrs außerhalb geschlossener Ortschaften gelten Anhaltswerte für die Zweckmäßigkeit eines gemeinsamen, fahrbahnbegleitenden Geh- und Radwegs gemäß RAL 2012 (Richtlinie für die Anlage von Landstraßen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 2012). Bei einer durchschnittlichen, täglichen Kfz-Verkehrsstärke von 2.500 – 4.000 Kfz/24h bedarf es einer täglichen Belastung im Rad- und Fußgängerverkehr von mind. 200 Fußgängern+Radfahrern/24h. Bei 4.000 – 7.000 Kfz/24h sollten mind. 100 Fußgänger+Radfahrer/24h unterwegs sein, um außerorts einen regelmäßigen Bedarf eines gemeinsamen Geh- und Radwegs zu rechtfertigen.

Diese Richtwerte dienen in der Folge einer Einstufung der vorhandenen Verkehrsbelastung hinsichtlich ihrer Angemessenheit im baulichen Umfeld bzw. im Hinblick auf die Angebote für Fußgänger und Radfahrer.

Dorfplatz

Im täglichen Verkehrsgeschehen ist der Bereich um den Dorfplatz (K1 und K2) auffällig. Gemäß der oben dargestellten Einordnung nach RAS 06 sind die Verkehrsmengen auf der St 2010 und der RO 24 im unteren Bereich der Kategorie dörfliche Hauptstraße anzusiedeln. Es bestehen wichtige Abbiegeströme zwischen der Gottschallinger Str. und der Hauptstraße.

Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Dettendorfer Str. / St 2010 Hauptstr. / Gottschallinger Str. wurden für den Analysefall zur morgendlichen und abendlichen Spitzenstunde Berechnungen gemäß HBS 2015 (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen 2015, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V. (FGSV)) durchgeführt. Der 4-armige, vorfahrtgeregelte Knotenpunkt wurde hierfür mit Hilfe des Programms LISA (Software zur verkehrstechnischen Planung und Bewertung von Verkehrsanlagen) nachmodelliert und auf Grundlage der gezählten Belastungen untersucht. Rechnerisch konnte die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes sowohl in der morgendlichen als auch in der abendlichen Spitzenstunde nachgewiesen werden. Die mittleren Wartezeiten, die auf Basis der Knotenpunkttopologie und der Verkehrsmengen errechnet wurden, sind gering und auch die Rückstaulängen sind als unauffällig einzustufen.

Beobachtungen zeigen jedoch, dass aufgrund von mangelhaften Sichtbeziehungen und erhöhten Lkw-Belastungen teilweise kritische Situationen und Rückstauerscheinungen entstehen. Zudem fehlen sichere Querungsanlagen für Fußgänger und Radfahrer. Aus der Auswertung der Fußgängerströme geht hervor, dass erhöhter Querungsbedarf zwischen dem Sparkassengebäude, der Gottschallinger Str. 1 und weiter über die St 2010 zum Edeka besteht.

Im Abschnitt 7.1 finden sich konkrete Maßnahmenvorschläge zur Verbesserung der Verkehrssituation sowie der Aufenthaltsqualität rund um den Dorfplatz in Au. Auch hier liegen die Verkehrsbelastungen gemäß RAS 06 im unteren Bereich einer dörflichen Hauptstraße.

Hauptstraße

Entlang der Hauptstraße in Au bei Bad Aibling befinden sich zentrale Einrichtungen für Versorgung und soziale Infrastruktur im Ortsteil. Neben der Erfüllung der Verbindungs- und Erschließungsfunktion für den motorisierten Verkehr bestehen auch Ansprüche an eine sichere und komfortable Führung des nichtmotorisierten Individualverkehrs (NMIV) im Längs- und Querverkehr. Der Straßenverlauf ist vor allem zwischen dem Dorfplatz und der Kapelle kurvig / unübersichtlich und weist vereinzelt deutliche Engstellen auf.

Für den Fußgängerverkehr stehen entlang der Hauptstraße größtenteils nur einseitig Gehwege zur Verfügung (ausgenommen der Bereich zwischen Hauptstr. 10 und Hauptstr. 22). Die vorhandenen Gehwege sind aufgrund des geringen Straßenquerschnitts über weite Teile für Fußgänger und Radfahrer zu schmal dimensioniert. Ein attraktives, jedoch nicht barrierefreies Angebot für Fußgänger besteht in der Wegeverbindung entlang des Aubachs. Diese verläuft parallel zur Hauptstraße und verbindet mit mehreren Brücken die südlich gelegenen Siedlungsbereiche mit jenen nördlich der Hauptstraße.

Die einzige Querungshilfe für Fußgänger entlang der Hauptstraße befindet sich im Bereich der Feuerwehr / Bäckerei Pichler in Form einer Mittelinsel. Aufgrund der kurvenreichen Streckenführung und der damit einhergehenden schlechten Sichtverhältnisse kommt es trotz Querungshilfe häufig zu Problemen, die vor allem Kinder, Personen mit Kinderwagen / Rollstühlen / Gehhilfen betreffen. Ankommende Fahrzeuge (Geschwindigkeitsbeschränkung 50 km/h) sehen die Fußgänger in diesem Bereich erst spät. Auch

die Querenden haben nur kurz Zeit, um zu reagieren sobald ein Fahrzeug auftaucht.

Im Rahmen der 24-Stunden Verkehrserhebung wurden auf der Hauptstraße im Bereich der Feuerwehr rund 4.800 Kfz/24h und 440 Kfz/h in der Spitzenstunde gemessen. Bei der vorhandenen Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h liegen diese Verkehrsmengen knapp über der Grenze von 400 Kfz/h, bis zu welcher der Radverkehr gemäß RAS 06 innerorts ohne eigene Radverkehrsanlage auf der Straße geführt werden kann.

Ortseinfahrten

Die Ortseinfahrten markieren den Übergang von der freien Strecke in den Ortsbereich. Ab diesem Punkt hat der Autofahrer ortseinwärts mit schutzbedürftigen Nutzern (z.B. querenden Kindern, Senioren) auf und entlang der Straße zu rechnen. Über die gesetzlich angeordnete Reduktion der Geschwindigkeit hinaus haben sich optische Merkmale als sinnvoll erwiesen, um diese Einfahrtssituation zusätzlich zu markieren.

- Optische Verengung des Straßenquerschnitts durch Baumpflanzungen und Begleitgrün
- Fahrdynamisch wirksame Verschwenkungen
- Mittelinseln
- Kreisverkehrsplätze
- und Kombinationen daraus.

Eine tendenziell geschwindigkeitsmindernde und aufmerksamkeitssteigernde Wirkung können auch zusätzlich sogenannte Feedbackanzeigen haben. Beobachtungen zeigen, dass im Bereich der Ortseinfahrten von Au bei Bad Aibling teilweise erhöhte Einfahrtsgeschwindigkeiten bestehen, da bislang keine der entsprechenden Gestaltungsmerkmale vorhanden sind.

Radverkehr

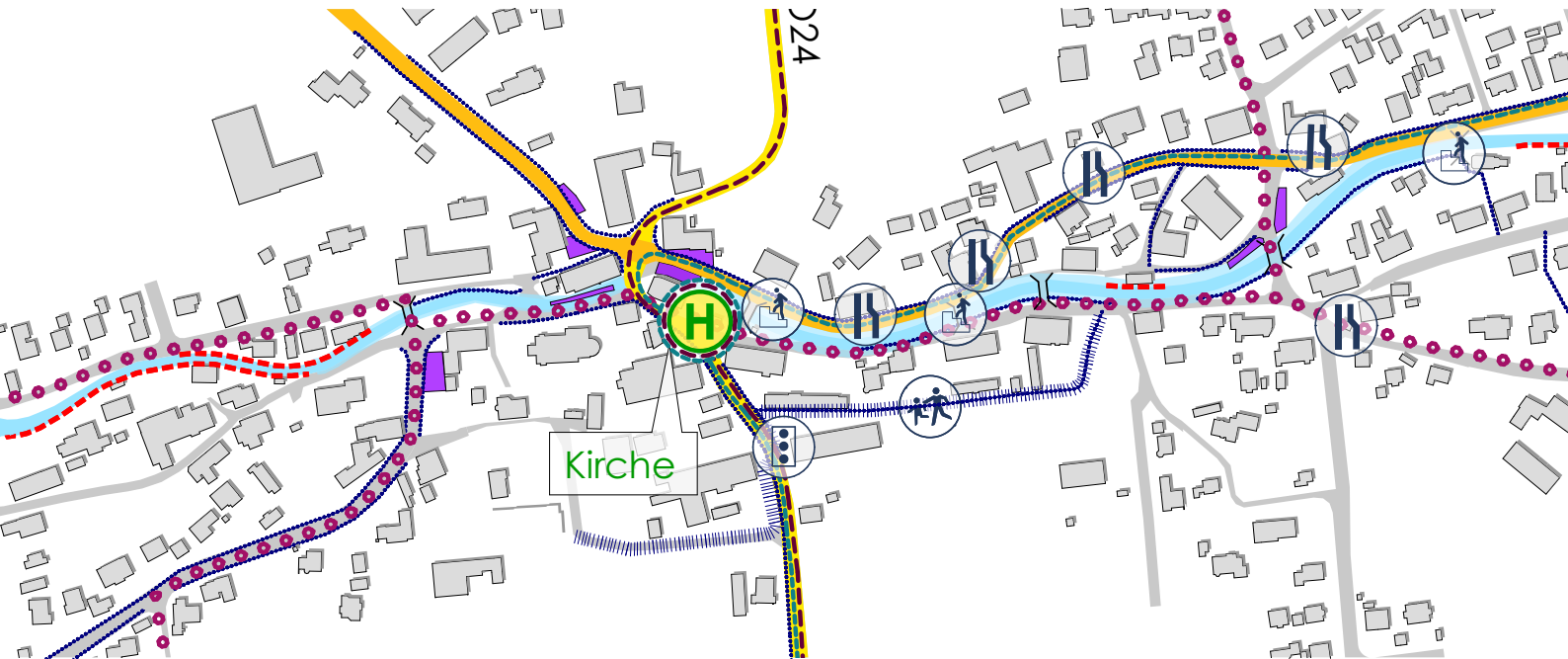
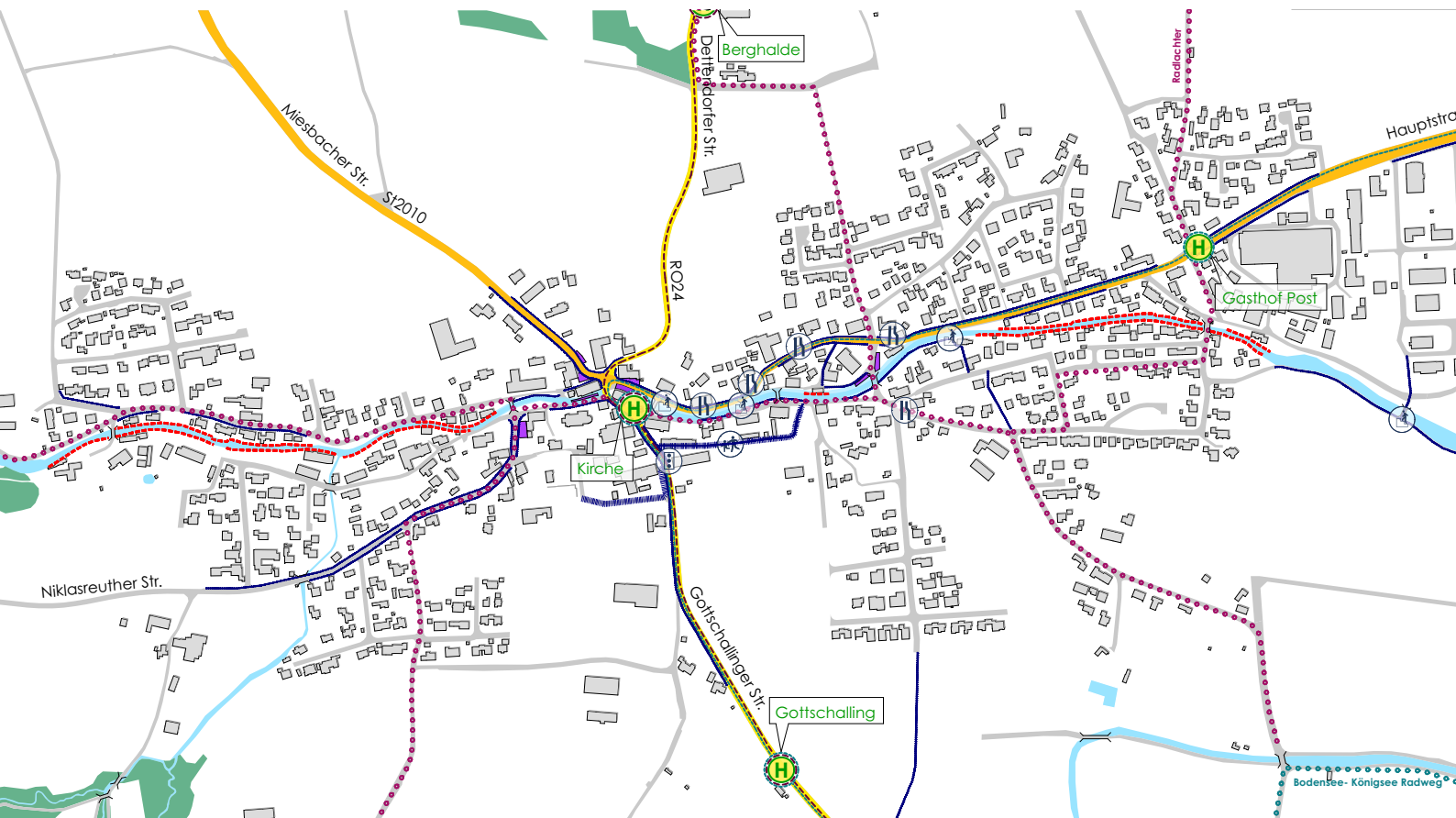
Eine Grundvoraussetzung für die Förderung des Rades als attraktive Alternative zum MIV für den Alltagsverkehr ist die Existenz eines lückenlosen, sicher und ohne Umwege zu befahrenden Netzes, das wichtige Quellen und Ziele einbindet, wie z.B.:

- Wohngebiete / Arbeitsplatzschwerpunkte
- Schulen
- Einzelhandelseinrichtungen
- Haltepunkte im ÖPNV (Bus / Bahn)

Vor allem für den Schülerverkehr und den Pendlerverkehr sind Radverkehrsanlagen an den direkten überörtlichen Straßen wichtig. Ausgehend vom Ortsteil Au bei Bad Aibling besteht entlang der St 2010 weder in Richtung Torfwerk noch in Richtung Sonnenham eine direkte Fuß- und Radverbindung. Auch entlang der RO 24 in Richtung Berghalde und Gottschalling fehlen direkte Fuß- und Radwegeverbindungen.

Zwischen Au und Sonnenham ist auf Grundlage der Verkehrszählungen mit täglich rund 3.700 Kfz/24h zu rechnen. Eine Zählung der Radfahrer auf dieser Strecke zeigt eine Belastung von ca. 100 Radfahrern/24h. Gemäß den Angaben aus der RAL 2012 ist die Zweckmäßigkeit eines gemeinsamen Geh- und Radwegs entlang der St 2010 knapp nicht gegeben. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und in Hinblick auf eine zukünftige Entwicklung der Verkehrsmengen besteht hier dennoch Handlungsbedarf.

Ähnlich verhält es sich auf der Relation Au – Gottschalling. Hier wurden rund 3.900 Kfz/24h und 100 Radfahrer/24h gezählt. Schülerinnen und Schüler aus Gottschalling sind gemäß dem Grundschulsprengel der Grundschule in Au zugeordnet. Eine Fuß- und Radwegeverbindung entlang der RO 24 stellt den kürzesten Weg dar. Auch hier besteht also Handlungsbedarf.



- | | | | |
|---|---|---|---|
| Staatsstraße | --- nicht öffentlich zugänglicher Bachlauf | B Engstelle | Gebäude |
| Ortsverbindungsstraße | --- Schulweg | B Engstelle | Wald |
| Parkplatzflächen | --- Barriere / Treppe | B Engstelle | Gewässer |
| --- Buslinie Brannenburg / Rosenheim | B bedarfsgesteuerte Lichtzeichenanlage | B bedarfsgesteuerte Lichtzeichenanlage | Straßennetz |
| --- Buslinie Bad Aibling / Bad Feilnbach | | | --- Brücke |
| H Bushaltestelle | | | |
| ... überörtliche Radroute | | | |
| --- Fußwegeverbindungen | | | |

Abb. 60: Verkehr Fokus Au

4.8.4 Natur, Landschaft, Freizeit und Tourismus

Der Ortsteil Au ist geprägt von Wiesen, Äckern und Streuobstwiesen. Die Landwirtschaft hat nach wie vor eine hohe Bedeutung für den Ortsteil. Die noch aktiven Hofstellen liegen rund um das Ortszentrum verteilt. Einige Viehweiden sind noch in direkter Umgebung zum Dorf zu finden.

Das von Einfamilienhäusern geprägte Siedlungsgebiet mit vielen privaten Gärten weist einen hohen Durchgrünungsgrad auf. An einigen Stellen im Ort wie z.B. am ehem. Gasthof Post, beim Perdahaus oder am Kreuthweg Richtung Schwimmbad findet sich ortsbildprägender Baumbestand. Außerhalb des bebauten Gebiets zeigt sich der Aubach strukturreich und mit standortgerechter Vegetation umgeben als attraktiver Aufenthaltsort. Im Ort selbst ist der Bachlauf begradigt, an mancher Stelle nicht wahrnehmbar und nicht zugänglich. Dies ist u.a. auf den Hochwasserschutz zurückzuführen. Es gibt außer dem Kurpark keine weitere öffentliche Grünfläche, aufgrund der vielen Privatgärten und der ländlich geprägten Umgebung mit direktem Zugang zur Landschaft ist das auch nicht notwendig. Im Ort finden sich v.a. rund um den historischen Ortskern einige Baudenkmäler, die im Plan in orange dargestellt sind. Dazu gehören neben einigen landwirtschaftlichen Hofgebäuden auch die Kapelle und die Dorfkirche. Neben dem Friedhof rund um die Kirche findet sich an der Gottschallinger Straße Richtung Bad Feilnbach noch eine Erweiterung des Friedhofs.

Für den Tourismus gibt es im Ort einige Übernachtungsangebote, in Form von Ferienwohnungen, Urlaub auf dem Bauernhof oder Gasthäusern. Der Einzelhandel im Ort ist mit einer Metzgerei, einem kleinen Edeka, der Bäckerei Pichler, einem Radladen und einigen mehr gut positioniert, auch wenn in den vergangenen Monaten die Post und ein Blumenladen geschlossen haben. Im Ort gibt es zwei Cafés und drei Restaurants und einige Treffpunkte, wie das Pfarrheim, die Feuerwehr oder das Sportheim. Es gibt Freizeiteinrichtungen wie einen Skilift, ein Freibad, Sportanlagen, einen Reitstall oder den Kurpark mit angrenzendem großem Spielplatz. Der Jakobsweg führt quer von Süd-Ost nach Nord-West durch den Ortsteil. Ebenso verlaufen übergeordnete Radwegeverbindungen durch den Ort wie z.B. der Bodensee- Königsee- Radweg. Rund um den Ort finden sich auf den Anhöhen immer wieder Aussichtspunkte, von welchen man einen schönen Blick auf die Voralpen hat. Südlich von Au gibt es entlang des Gottschallinger Bach den Body2Brain – Rundweg, der als Gesundheitsweg angelegt wurde und damit gut zur touristischen Ausrichtung der Gemeinde als Badstandort passt.



Abb. 61: charakteristische Streuobstwiesen



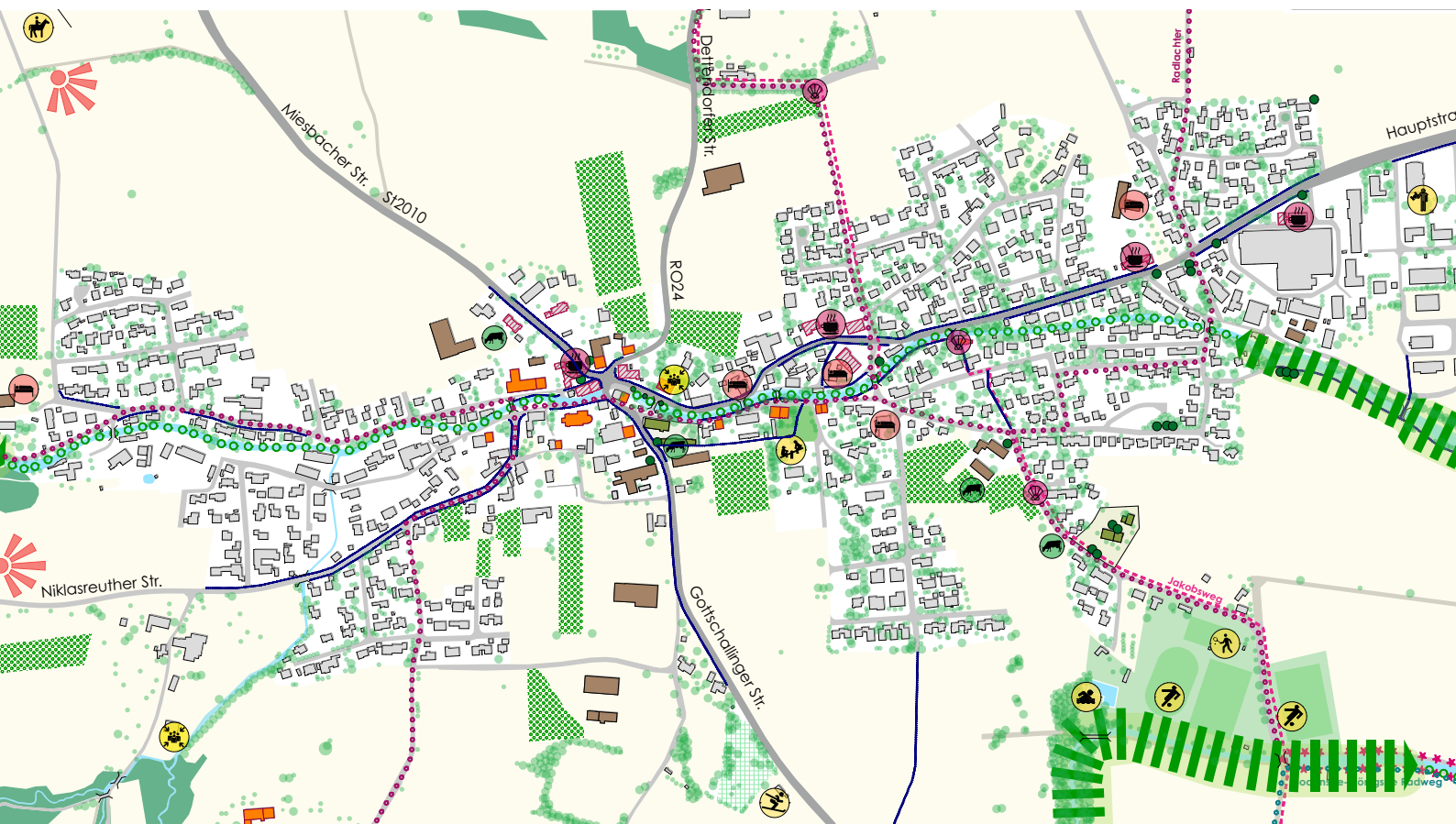
Abb. 62: Fußweg am Aubach Höhe Feuerwehrhaus



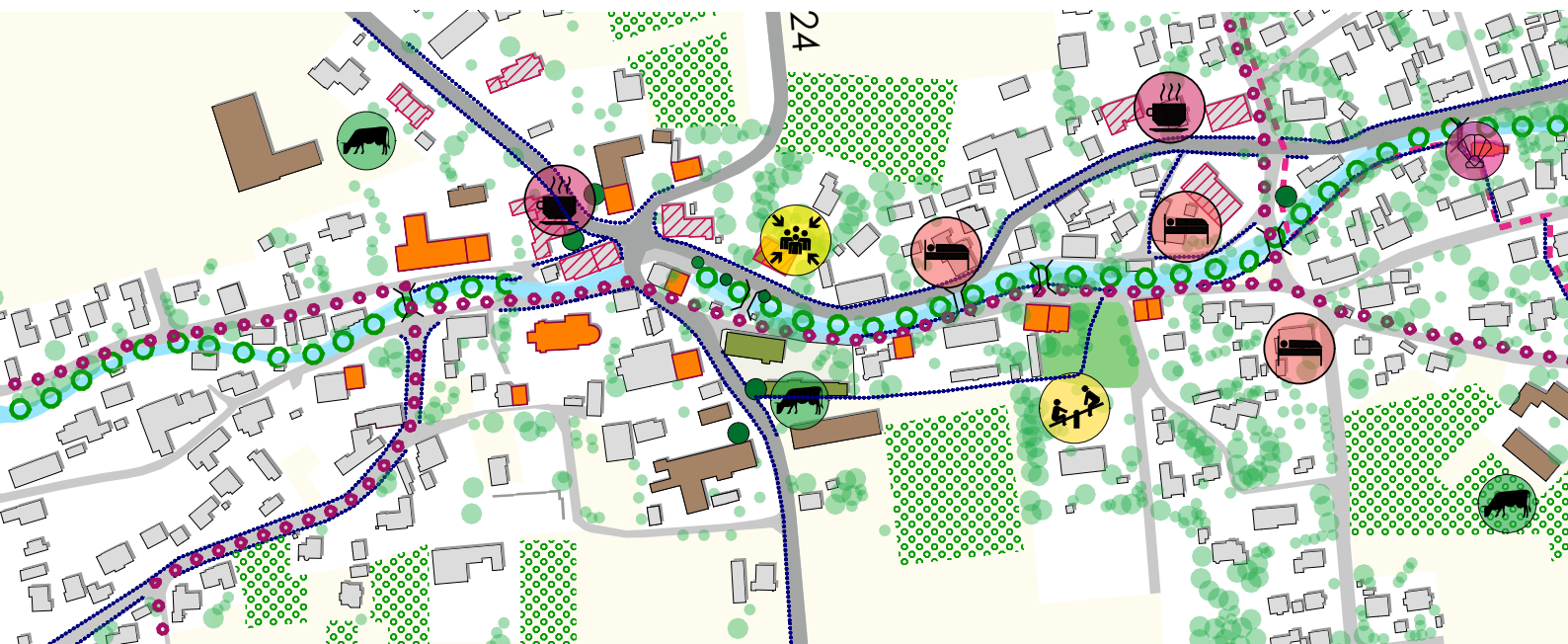
Abb. 63: Gästehaus Huber an der Hauptstraße



Abb. 64: Gästehaus Anzinger



Quelle: Bayerisches Landesamt für



- | | | | |
|----------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------------|
| Landwirtschaftliche Fläche | ehemalige Hofstelle | Café / Gastronomie | Viehweide |
| Streuobstwiese | aktive Hofstelle | Übernachtungsbetriebe | Aussichtspunkt |
| Vegetationsbestand | aktive EG-Nutzung | Schwimmbad | Gebäude |
| ortsbildsprägende Bäume | Baudenkmal nach Bayern-Atlas | Fußballplatz | Wald |
| strukturreicher Bachlauf | überörtliche Radwegeverbindung | Tennisplatz | Gewässer |
| Bachlauf begradigt | Fußwege | Skilift | Straßennetz |
| öffentliche Grünfläche | Jakobsweg | Spielplatz | Brücke |
| Friedhof | Body2Brain Rundweg | Freizeitstall | |

Abb. 65: Natur, Landschaft, Freizeit und Tourismus, Fokus Ortsteil Au

4.8.5 Versorgung, soziale Infrastruktur und Gemeinschaft

Der Ortsteil Au stellt neben Bad Feilnbach nicht nur den weiteren Wohnschwerpunkt im Gemeindegebiet dar, sondern mit dem östlichen Gewerbegebiet auch den Hauptstandort der Gewerbebetriebe in der Gemeinde. Auch im Ort selbst befinden sich entlang des Aubachs noch Sägewerke, die aufgrund der ehemaligen Nutzung der Wasserkraft bis heute diese zentralen Standorte beibehalten haben. Weiter westlich befindet sich noch ein größerer Baustoffwarenhandel. Die westlich des Zentrums gelegenen Gewerbebetriebe sind u.a. Ursache für die hohe Schwerlastverkehrsbelastung im Ortszentrum, da die Erschließung der Standorte keine andere verkehrliche Abwicklung zulässt, als die über den Dorfplatz.

Im Herzen des Dorfes, welches sich zwischen der frisch reaktivierten Dorfwirtschaft Andrelang und dem Perda-Haus aufspannt, finden sich einige Einzelhändler, Banken, Ferienwohnungen und Gasthäuser, sowie ein Café. Nennenswert ist noch die reaktivierte Nutzung des ehemaligen Landgasthofs zur Post, welches als „Post- Worx“ Kreativwirtschaft einmal monatlich ein Abendprogramm bietet. Auch die Café - Alm, die mit warmen Mittagsgeschichten und Gebäck an der Hauptstraße gegenüber ein attraktives Angebot bietet, ist hier zu erwähnen. Neben der Taxakapelle gibt es noch die Pfarrkirche St. Martin als kulturelle und religiöse Institutionen im Ort. Das katholische Pfarrheim St. Martin ist ein zentraler Treffpunkt und wird von verschiedenen Gruppen und Vereinen genutzt. Ebenfalls einen Treffpunkt stellt das Vereinsheim der örtlichen freiwilligen Feuerwehr gegenüber des Perda-Hauses dar. Die Grundschule Au sowie der Kindergarten bieten eine wohnortnahe Bildungs- und Betreuungsversorgung. Das Schwimmbad und die daneben liegenden Sportanlagen runden ein ansprechendes Freizeitangebot ab.



Abb. 66: Edeka als Naversorger mitten im Dorf



Abb. 67: Büchertauschschrank an der Hauptstraße



Abb. 68: Martinsheim als sozialer Treffpunkt



Abb. 69: Sparkasse u. Metzgerei (rechte Gebäudeseite)

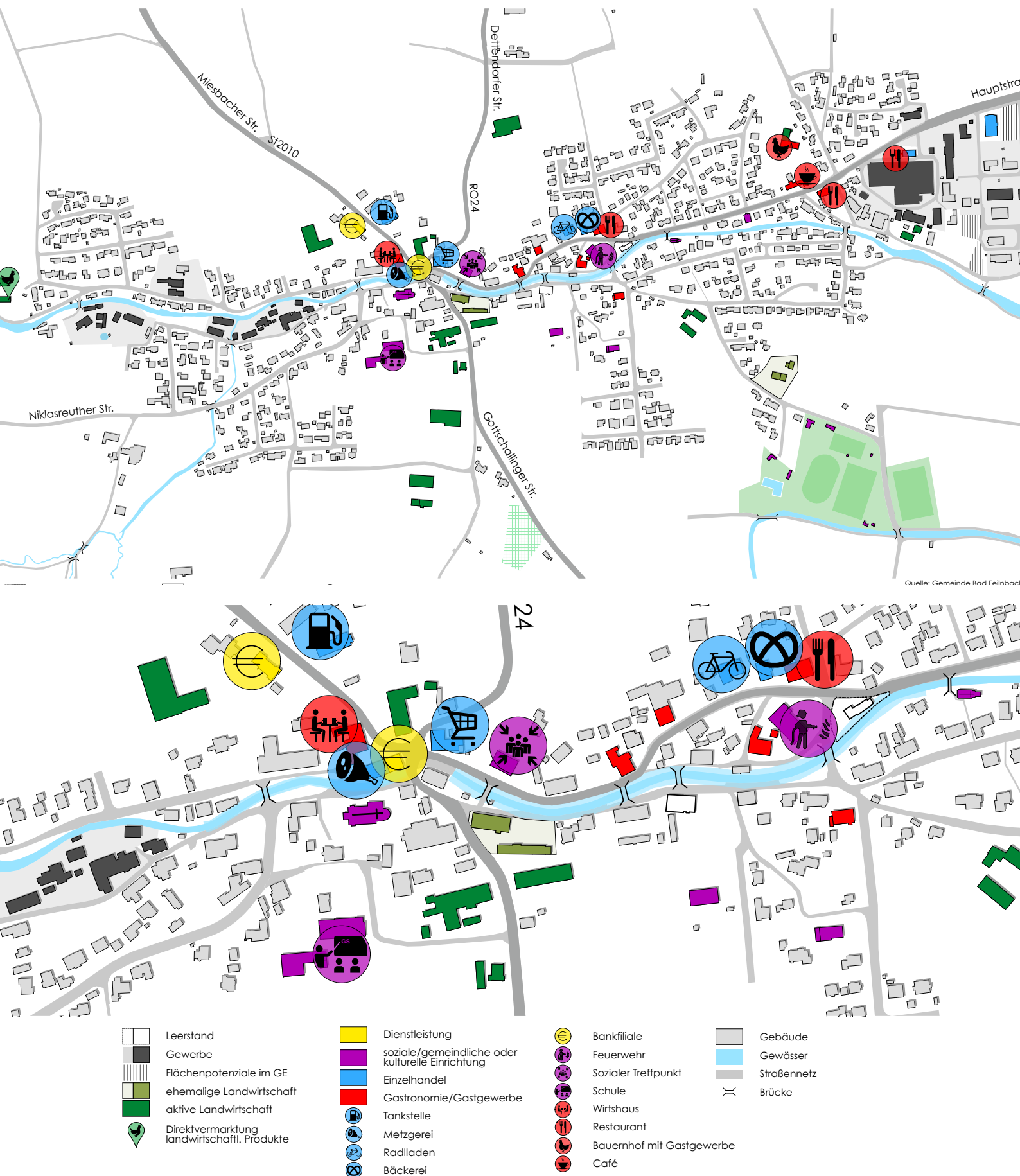


Abb. 70: Versorgung, soziale Infrastruktur und Gemeinschaft Fokus Ortsteil Au

Integrierte Querschnitts- bezogene Analyse

Basierend auf der Bestandsaufnahme werden in der Bestandsbewertung die wesentlichen Analyseergebnisse aufgezeigt. Diese sind in zwei Kapitel strukturiert. Im Kap. 5.1 werden die vorhandenen städtebaulichen Missstände als Defizite und Konflikte im Untersuchungsgebiet dargestellt. Anschließend werden in Kap. 5.2 die derzeitigen vorhandenen Qualitäten und die sich für das Gebiet ergebenden Potenziale beschrieben.



5.1 Defizite und Konflikte

Die städtebaulichen Missstände sowie die erhobenen Defizite und Konflikte in der Gemeinde Bad Feilnbach und insbesondere im Ortsteil Au bei Bad Aibling erstrecken sich auf die Themengebiete Ortsbild + Ortskern, die Siedlungsentwicklung, Mobilität + Vernetzung, Natur, Landschaft, Freizeit + Tourismus sowie Versorgung, soziale Infrastruktur + Gemeinschaft.

5.1.1 Gesamtort

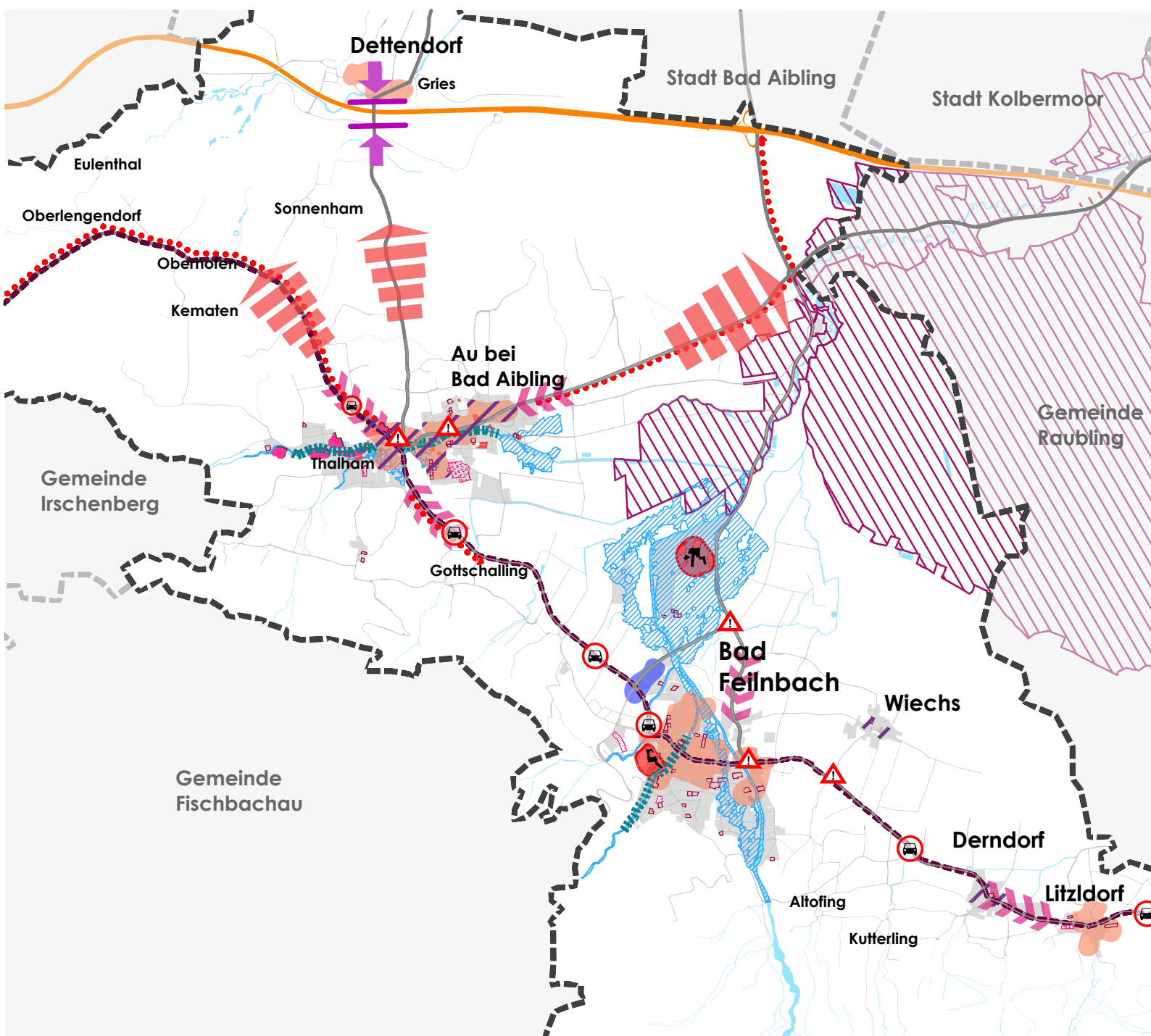
Die Defizite und Konflikte in der Gemeinde Bad Feilnbach wurden in räumlich gestalterische Mängel und funktionale Mängel untergliedert.

Räumlich-gestalterische Mängel:

- Die Autobahn A8 wirkt sich stark als räumliche Barriere aus, denn sie trennt den Ortsteil Dettendorf deutlich von den übrigen Gemeindegebieten ab.
- An den Hauptstraßen von Au und Bad Feilnbach sowie an der Verbindungsstraße zwischen Wiechs und Bad Feilnbach, der Pater-Petrus-Straße, gibt es unübersichtliche und gefährliche Kreuzungssituationen mit erhöhtem Gefahrenpotenzial.
- Besonders im Ortsteil Au sind gestalterische Defizite und erhebliche Mängel in der Gestaltung des öffentlichen Raums insbesondere bedingt durch die Verkehrsbelastung anzutreffen, was zu einer geringen Attraktivität und Aufenthaltsqualität führt.
- Der Aubach sowie der Osterbach sind aus hochwasserschutztechnischen Belangen gefasst. Sie sind somit weder zugänglich noch für die Anwohnerinnen und Anwohner oder Besucher direkt erlebbar. Die Bachläufe weisen hier erhebliche strukturelle Defizite auf.

Funktionale Mängel / Defizite und Konflikte:

- Entlang der Staatsstraße 2010 bei Au fehlen in Richtung Oberhofen und in Richtung Bad Feilnbach bis Gottschalling Fuß- und Radwege zur gesicherten Verbindung der benachbarten Orte. Darüber hinaus fehlt zur Vernetzung von Au zum geplanten Gewerbegebiet Eulenu eine Anbindung für den Radverkehr.
- Die zentrumsfernen Einzelhandelsangebote am nordwestlichen Ortsrand von Bad Feilnbach stellen eine starke Konkurrenz für den Einzelhandel im Ortszentrum dar.
- Bemängelt wird von Seiten der Bürger oft die schlechte öffentliche Anbindung per Bus und Zug nach Rosenheim, Bad Aibling, Miesbach und München.
- Die Ortskerne von Au, Bad Feilnbach und Litzldorf weisen Defizite im Bereich der freiräumlichen Ausstattung und der aktiven Nutzung von Erdgeschosszonen auf. Ihrer Funktion als attraktive, belebte Ortsmitten, die als Treffpunkte und Kommunikationsräume sowie als Versorgungsschwerpunkte fungieren sollen, können sie so nur unzureichend erfüllen. Für Bad Feilnbach sei jedoch erwähnt, dass durch die sukzessive Realisierung des Wettbewerbs zur Verbesserung der Ortsmitte sowie durch die Eröffnung des neuen Edeka-Marktes Prechtel bereits viel in Bewegung geraten ist. Auch in den nächsten Jahren ist mit deutlichen Verbesserungen im öffentlichen Raum (Rathausplatz und Rathausneubau) sowie bei der Versorgung mit sozialer Infrastruktur und Wohnungen zu rechnen.
- Durch die Ausweisung von vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten in Au bei Bad Aibling entlang des Aubachs und stellenweise der südöstlichen Siedlungsbereiche sowie in Bad Feilnbach entlang des Jenbachs und nördlich des Siedlungsgebietes bis zum Gottschalling Bach ist die Ausweisung von Neubauflächen beschränkt, da hier die Nutzungseinschränkungen gem. WHG gelten.



Räumlich-gestalterisch Ortsbild

- Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum

Landschaftsbild

- gefasster Bachlauf mit strukturellen Defiziten

Verkehr

- Trennwirkung A8
- gefährliche/ unübersichtliche Kreuzung

Funktional Landschaftsbild

- Überschwemmungsgebiet

- FFH- Gebiete

Verkehr

- Verkehrsbelastung durch Ausweichrouten bei Stau auf der A8
- Hohe Ortseinfahrtsgeschwindigkeit
- fehlende Fuß- und Radwege
- schlechte Anbindung m. öffentlichem Nahverkehr

Nutzungen

- Nutzungskonflikt Gewerbe/Wohnen
- zentrumserne Einzelhandelsangebote
- Ortskern mit Defizit in Ausstattung + Angebot
- letzte verbliebene Kurbetriebe
- Flächenpotenziale für Wohnen nach FNP
- Baulücken (lt.FNP WA/WR)
- Untergenutzte Flächen im Siedlungszusammenhang
- hoher Anteil an Zweit-/ Ferienwohnungen

- Gemeindegrenze

- Siedlungsfläche lt. FNP

- Verbindungsstraßen

- Autobahn

- Wasserflächen

Abb. 71: Defizite und Konflikte Gesamtgemeinde

- Die rechtliche Grundlage der FFH-Gebiete nördlich von Bad Feilnbach ergibt sich durch Artikel 2 Absatz 2 der FFH-Richtlinie. Hier soll durch Gebote und Verbote sowie Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sichergestellt werden, dass den Anforderungen der FFH-Richtlinie entsprochen wird. Die Schutzziele werden hier vorrangig vor wirtschaftlichen Überlegungen und Nutzungsansprüchen behandelt, sodass auch hier Einschränkungen bezüglich einer Nutzung bestehen.
- Die Staatsstraßen 2010 in Au und die Staatsstraße 2089 in Bad Feilnbach weiter bis Litzldorf weisen bei Stau auf der A8 eine starke Verkehrsbelastung auf, da diese als Ausweichrouten genutzt werden. Damit ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Anwohner verbunden.
- Hohe Einfahrtsgeschwindigkeiten, bedingt durch einen nicht klar definierten Ortseingang, werden am nördlichen, südlichen und östlichen Ortseingang von Au und am westlichen Ortseingang von Litzldorf sowie am nördlichen Ortseingang von Bad Feilnbach wahrgenommen.
- Zu Nutzungskonflikten kommt es in Au im östlichen Siedlungsbereich zwischen gewerblichen Betrieben sowie der angrenzenden Wohnnutzung. Die bestehenden Sägewerke und der Baustoffhandel generieren eine erhöhte Lärmemission sowie die oben erwähnte erhöhte verkehrliche Belastung durch Lieferverkehr (Schwerlastverkehr) und Kundenverkehr.
- Kurbetriebe sind weitgehend aus Bad Feilnbach verschwunden. Lediglich die Medical Park-Kliniken Blumenhof und Reithofpark bieten noch Kurbetrieb an. Die Klinik Blumenhof verfügt über die letzte Moorbadewanne zur Moortherapie.
- In den Ortsteilen Litzldorf, Wiechs, Bad Feilnbach sowie Au bei Bad Aibling finden sich nach erster überschlägiger Ermittlung auf Grundlage des ISEK Flächenpotenziale für Wohnen nach FNP und Baulücken (lt. FNP WA/WR), welche noch nicht zur Innenentwicklung genutzt wurden.
- Im Ortsteil Au sind im gesamten Siedlungsbereich verstreut untergenutzte Flächen im Siedlungszusammenhang vorhanden, die langfristig reaktiviert und zur Neuausweisung von Wohnbauflächen dienen können.

5.1.2 Fokusbereich Au bei Bad Feilnbach

Der Schwerpunkt der räumlich-gestalterischen und funktionalen Schwächen sowie der städtebaulichen Mängel, liegt im Rahmen des ISEK auf dem Ortszentrum von Au. Hierbei handelt es sich vor allem um die Siedlungsbereiche entlang der Miesbacher- / Hauptstraße sowie der Gottschallinger- / Dettendorfer Straße:

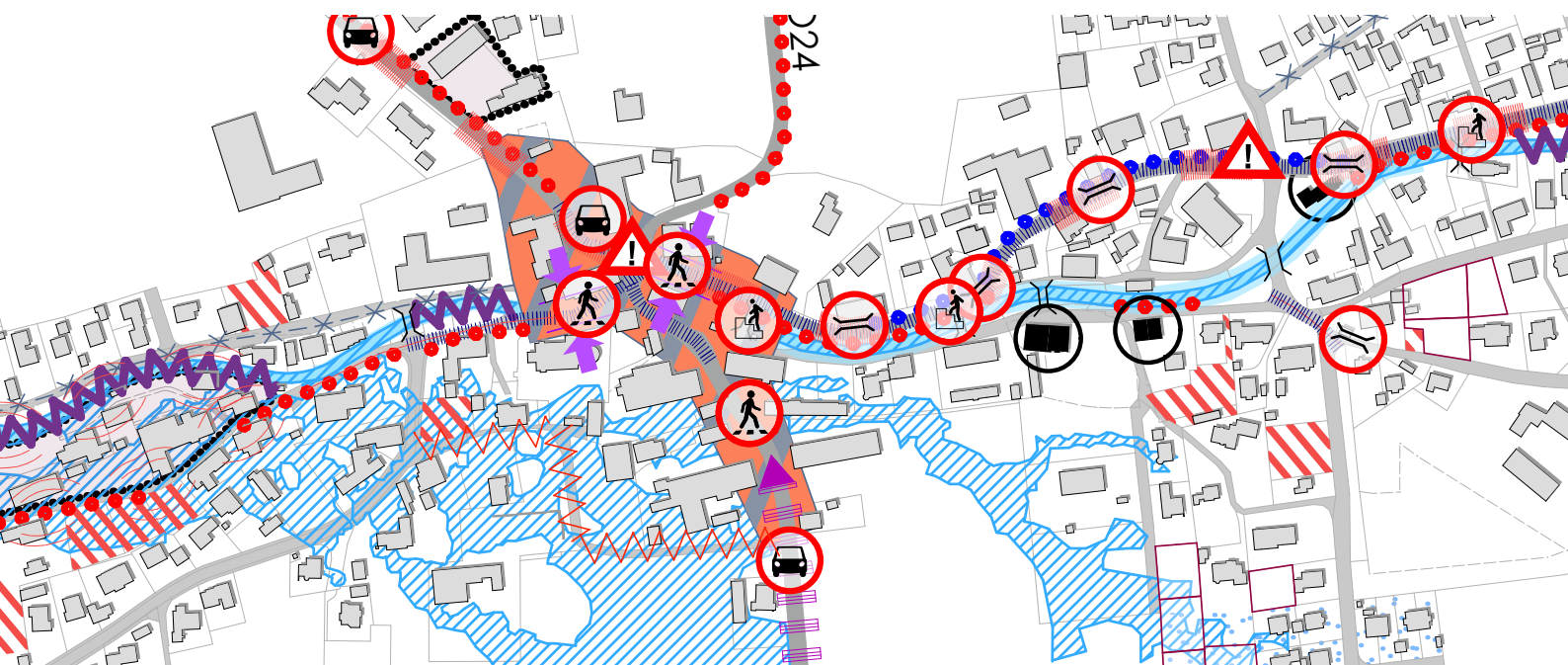
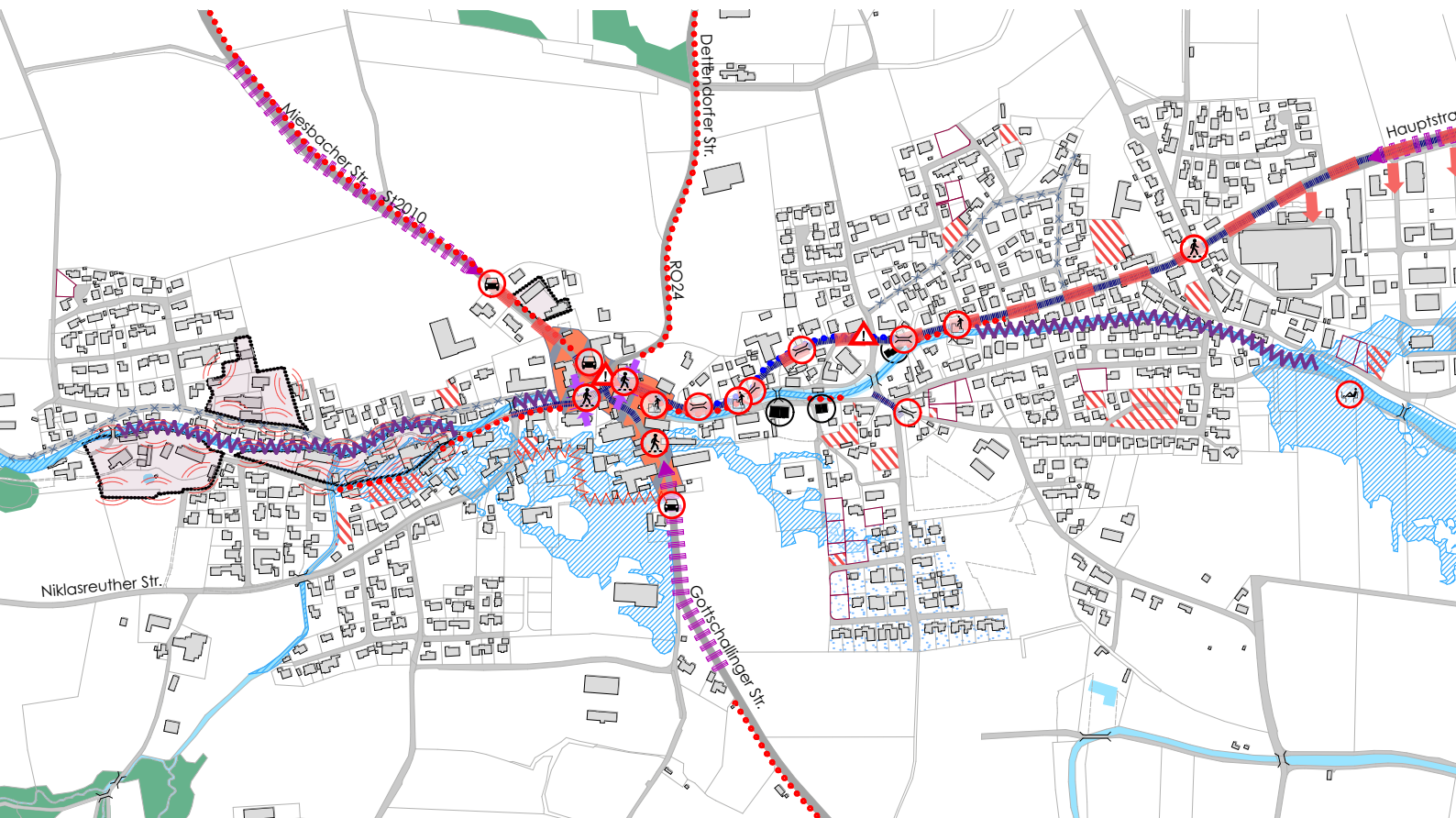
Räumlich-gestalterische Mängel:

- Im Ortsgebiet von Au sind in untergeordnetem Umfang Leerstände zu verzeichnen. Diese befinden sich derzeit am Perda-Haus, welches jedoch in nächster Zeit durch die Gemeinde einer Nutzung als Sozial-Wohnhaus zugeführt werden soll, im Gebäude des ehem. Blumenladens an der Schmiedgasse und an der Hauptstraße, ehemalige Auer Post. Die beiden letztgenannten Leerstände haben sich während der Bearbeitungszeit des ISEK ergeben. Darüber hinaus sind zwei weitere, bereits längerfristige Leerstände entlang der Aubachstraße / Kreuzung Doktorweg zu finden, die sich in Privatbesitz befinden.
- Der Bereich um das Gasthaus Andrelang inklusive der Kreuzung Hauptstraße / Dettendorfer Straße und Gottschallinger Straße bis zur Kirche St. Martin kann, zumindest rein örtlich, als Ortskern von Au bezeichnet werden. Die starke Verkehrsbelastung und die damit vor allem auf den motorisierten Verkehr ausgelegten Straßen- und öffentlichen Räume wirken sich negativ auf die Gestaltung und Funktionsfähigkeit der Ortsmitte als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich aus. Für den Aufenthalt oder das Verweilen im Freien sind keine attraktiven, verkehrs-unbeeinflussten Flächen vorhanden. Durch die schlechte Überquerbarkeit der Schmiedgasse und der Hauptstraße entsteht eine direkte Trennwirkung für den Dorfplatz.
- Die ca. 50 m lange Doppellerschließung durch die parallelverlaufende Schmiedgasse und Achthaler Straße mit dazwischenliegendem kanalisiertem Aubach prägt das Erscheinungsbild in diesem Bereich. So entsteht der Eindruck eines großflächig versiegelten, ungestalteten Areals, das eher einen Durchgangsscharakter als Aufenthaltsqualität besitzt.
- Aber nicht nur das direkte Ortszentrum, sondern auch der weitere Verlauf der Hauptstraße stellt sich als verkehrsdominierter Straßenverlauf dar. Das Queren der Straße ist durch fehlende Querungsstellen sowie Engstellen, die schlecht einsehbar sind, deutlich erschwert und führt immer wieder zu gefährlichen Situationen zwischen Fuß- und Radverkehr mit dem motorisierten Verkehr. Ein großer Teil der Auer Schülerinnen und Schüler muss die Hauptstraße auf ihrem täglichen Weg zur Schule überqueren. Gerade für die Schüler bedeutet dies ein erhöhtes Gefahrenpotenzial und eine Einschränkung der Schulwegsicherheit.
- Zusätzlich ist auch der Straßenraum in der Hauptstraße in seiner Ausprägung eher an der reibungslosen Abwicklung des motorisierten Verkehrs orientiert und bietet gerade im südlichen Straßenbereich oft keine bzw. zu enge Fußwege. Auch das optische Erscheinungsbild des Straßenraums weist gestalterische Mängel und eine geringe Aufenthaltsqualität auf.
- Durch die Aubachüberdeckelung und die hochwasserschutztechnisch erforderliche Kanalisierung ist der Aubach gerade im Ortszentrum nicht erlebbar. Die Überdeckelung des Aubachs, die aus zeitlichen Gründen schon vor Abschluss des ISEK-Prozesses umgesetzt wurde, weist im Hinblick auf ihre städtebauliche Wirkung Missstände auf. Es handelt es sich dabei um ein rein technisches Bauwerk zur Abwicklung des Verkehrs und Sicherstellung des Hochwasserschutzes für den Ortsteil Au.

- Der Aubach ist aus hochwasserschutztechnischen Belangen gefasst und im gesamten Ortsgebiet von Au kanalisiert sowie in einem Teilbereich in der Ortsmitte eingehaust. Er ist somit weitgehend nicht öffentlich zugänglich noch für die Anwohnerinnen und Anwohner oder Besucher direkt erlebbar.
- Im Osten außerhalb des Siedlungsgebietes ist der Aubach nicht mehr so stark kanalisiert. Hier geht die Hochsalwandstraße direkt in einen bachbegleitenden Schotterweg über. Der Weg wird als Spazierweg gerne genutzt. Es fehlen jedoch Sitzbänke zum Ausruhen und zum Genießen der Landschaft.
- Im Osten Aus finden sich in kurzen räumlichen Abständen Zufahrten zum Gewerbegebiet von der Hauptstraße aus. Diese sind teils unübersichtlich und nicht rechtzeitig erkennbar.
- Der Kreuzungsbereich Kreuthweg/Heubergstraße und in Verlängerung den Kreuthweg entlang, wird durch seinen Ausbauzustand und Straßenquerschnitt seiner Funktion als Erschließungsstraße für das angrenzende Wohngebiet sowie für das Sportareal mit Freibad nicht gerecht. Für Fußgänger und Radfahrer bietet der Straßenraum keinen Platz. Nach der Kreuzung mit der Straße Am Point verengt sich der Kreuthweg stark und erschwert den Begegnungsfall Auto/Auto, führt aber auch für Fußgänger und Radfahrer zu gefährlichen Situationen.

Funktionale Mängel:

- Im südlichen Ortsbereich entlang der Schmiedgasse sowie an der Hochsalwandstraße, der Heubergstraße, An der Point sowie vereinzelt im nördlichen Siedlungsgebiet sind Baulücken (im FNP als Wohnen dargestellt) sowie Brachflächen und untergenutzte Flächen zu finden. Diese Flächen würden einer potenziellen baulichen Entwicklung zur Verfügung stehen, werden jedoch durch die Eigentümer nicht genutzt.
- Durch das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet südlich des Aubachs bis zur Gottschallinger Straße sowie nördlich und südlich des Weitmoosweges ist eine bauliche Entwicklung in diesen Bereichen nicht oder nur mit großem planerischem Aufwand und Maßnahmen zum Ausgleich des Verlustes an Retentionsraum in enger Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt und Landratsamt möglich. So ist eine weitere Siedlungsentwicklung in diesen Bereichen deutlich erschwert.
- Auch gesicherte Überwege über die Hauptstraße und die Schmiedgasse für Fußgänger und Radfahrer fehlen insbesondere in diesem Bereich mit Sparkasse, Edeka, Kirche und Friedhof vollkommen. Die Hauptstraße gestaltet sich als Barriere und wirkt trennend, besonders beim Ausführen von Erledigungen, die ein häufiges Überqueren erfordern. Auch entlang der Hauptstraße fehlt es mitunter an ausreichend breiten und sicheren Fußwegen.
- Der Kreuzungsbereich Dorfplatz/Hauptstraße mit Dettendorfer-/Gottschallinger Straße sowie der in der Nähe dieser Kreuzung einmündenden Schmiedgasse (fünf kreuzende Straßen in kurzem Abstand) wird von den Verkehrsteilnehmern als unübersichtlich wahrgenommen. Durch die zusätzliche starke Belastung mit Schwerverkehr, der zu den gewerblichen Nutzungen im Osten von Au fährt, ergibt sich hier eine durchaus gefährliche Kreuzungssituation. Darüber hinaus verstärkt sich die Gefahrensituation noch durch die kurz hinter der Kreuzung liegenden Stellplatzflächen für den Nahversorger.
- Auch erscheinen die in der Schmidgasse gegenüber der Kirche angeordneten Stellplätze gestalterisch und funktional problematisch. Sie blockieren insbesondere eine auf der Nordseite der Schmidgasse potenziell verlaufende wichtige Fußgängerverbindung. Aus gestalterischer Sicht bestehen hier im Herz des Ortes zwischen Kirche und Wirt Stellplatzflächen, womit an dieser neuralgischen Stelle ein stark verkehrlich geprägtes Straßenbild entsteht.



Räumlich-gestalterisch

Ortsbild

- verkehrsdominierter Ortskern mit gestalterischen Mängeln
- Straßenraum geringer Aufenthaltsqualität, mit gestalterischen Mängeln
- Trennwirkung Hauptstraße

Landschaftsbild

- Bachlauf nicht öffentlich zugänglich

Verkehr

- Verkehrsdominierter Straßenraum
- unübersichtliche Zufahrten in kurzen räumlichen Abständen
- Engstelle

Nutzungen

- Leerstand
- fehlende Sitzbank

Funktional

Landschaftsbild

- Überschwemmungsgebiet

Verkehr

- gefährliche Kreuzung
- gefährliche oder fehlende Querungsmöglichkeit
- erhöhte Einfahrtsgeschwindigkeit
- Konflikt Hol- und Bring Verkehr

- erhöhte Staugefahr bei Stau auf der A8
- nicht barrierefreie Brücken oder Querungen
- fehlende Fuß- und Radwegeverbindungen
- schmaler Fußweg
- schlechter Straßenzustand

Nutzungen

- Baulücke im FNP als Wohnen dargestellt
- Baulücke / Brachfläche / untergenutzte Fläche
- Lärmbelastung
- Nutzungskonflikte Gewerbe / Wohnen
- Quartiere mit vielen Ferien- / Zweitwohnungen

Abb. 72: Defizite und Konflikte Fokus Ortsteil Au

- In der Bürgerbeteiligung wurden Defizite beim Thema Parkmöglichkeiten im Bereich der Nahversorgungseinrichtungen Edeka und Bäckerei Pichler in Au bei Bad Aibling genannt.
- Es mangelt an verkehrssicheren überörtlichen Fuß- und Radwegeverbindungen, entlang der Ortsverbindungsstraßen, vor allem Richtung Gottschalling oder Sonnenham.
- In der Bürgerbeteiligung wurden Defizite beim Thema Parkmöglichkeiten im Bereich der Nahversorgungseinrichtungen Edeka und Bäckerei Pichler in Au bei Bad Aibling genannt. Hier ist vor allem darauf zu achten, dass sichere und gut erreichbare Stellplätze in ausreichender Menge zur Verfügung stehen und widerrechtlich abgestellte Fahrzeuge, die möglicherweise den Verkehrsfluss behindern, vermieden werden.
- Im Staufall auf der A 8 wird die Miesbacher Straße (St 1010) als Umfahrungsstraße genutzt. In diesen Fällen kommt es immer wieder zu Stausituationen, gerade im nordwestlichen Bereich, in Au.
- Von den Bürgerinnen und Bürgern als weitere gefährliche Kreuzungssituation wird die Kreuzung Hauptstraße/Aubachstraße wahrgenommen, weil hier ein Queren der Fahrbahn insbesondere für Kinder und Senioren durch die schlechten Sichtbeziehungen, trotz der Querunginsel, schwierig ist.
- Durch die historisch bedingten, direkt im Siedlungsbereich liegenden Sägewerke sowie den Baustoffhändler, werden die direkt angrenzenden Wohnflächen durch Lärmemissionen beeinträchtigt. Doch nicht nur die Lärmsituation, sondern auch die verkehrliche Belastung der relativ schmalen Schmiedgasse und Achthaler Straße durch den Lieferverkehr mit teils großen Lastwagen beeinträchtigt die Wohnqualität und es kommt zu Nutzungskonflikten.
- Die Aubachstraße und die Frühlingstraße sowie der Angerweg weisen Mängel im Hinblick auf den Straßenzustand auf.
- An den Ortseingängen von Gottschalling kommend sowie am nördlichen (Miesbacher Straße) und östlichen Ortsrand kommt es nach Rückmeldung aus den Bürgerveranstaltungen immer wieder zu erhöhten Einfahrtsgeschwindigkeiten. Die Einfahrtssituation ist hier durch weit nach hinten verlagerte bzw. in Teilen fehlende Bebauung nicht eindeutig genug definiert.



Abb. 73: Schwerverkehr am Dorfplatz



Abb. 75: Parksituation am Edeka



Abb. 74: Engstelle Fußweg Hauptstraße



Abb. 76: Verkehrsaufkommen am Dorfplatz

- Der Aubach kann an mehreren Stellen im Ort gequert werden. Die Brücken gegenüber dem Pfarrheim, dem Gebäude Hauptstraße 9 sowie an der Taxakapelle sind nur über Stufen zu überqueren und sind daher nicht für Mütter mit Kinderwagen sowie geheingeschränkte Menschen passierbar.
- Au weist im Bereich „An der Point“ einen hohen Anteil an Zweit- und Ferienwohnungen auf. Dadurch ist eine langfristige Stärkung und Belebung dieses Bereichs schwierig umzusetzen.
- Der Hol- und Bringverkehr an der Grundschule entlang des Schulwegs stellt einen Konflikt für die Sicherheit der Schulkinder dar und führt zu Staus und unübersichtlichen Situationen zu den Stoßzeiten. Hier wird von der Gemeinde derzeit u.a. über eine Einbahnregelung versucht, die Situation zu entzerren.

5.2 Potenziale und Qualitäten

Trotz der oben genannten Defizite hat die Gemeinde Bad Feilnbach Qualitäten und große Potenziale, die es weiter zu stärken und zu entwickeln gilt. Diese liegen vor allem in den gemeindlichen Fließgewässerstrukturen mit ihren für die Bürger*innen besonders identitätsstiftenden und das Gemeindebild prägenden Grünstrukturen sowie der landschaftlich reizvollen Lage und der charakteristischen Kulturlandschaft mit Streuobstwiesen und Moorflächen.

5.2.1 Gesamtort

Räumlich-gestalterisches Potenzial:

- Die öffentlichen Grünflächen, der Kurpark in Bad Feilnbach und der in Au bei Bad Aibling, stellen wichtige Erholungsorte und v.a. auch in Bad Feilnbach Veranstaltungsorte für Events / Konzerte dar und dienen damit als Orte für kulturelle Veranstaltungen sowie als soziale Treffpunkte.
- Die für das Gemeindegebiet typischen Streuobstwiesen prägen das Orts- und Landschaftsgebiet und gliedern dieses kleinräumig. Sie tragen zu einer Durchgrünung der besiedelten Bereiche bei und unterstreichen den landwirtschaftlich geprägten Charakter der Ortsteile.
- Das Netz an Gewässern und Bächen, welches sich durch das gesamte Gemeindegebiet zieht, verleiht gerade auch den Wohngebieten in unmittelbarer Nähe eine hohe Freiraumqualität. Der Feilnbach, der Osterbach und der Jenbach, wobei sich vor allem letzterer wie eine grüne Ader durch Bad Feilnbach zieht, prägen das Ortsbild und die Wohngebiete des Hauptortes. Der Aubach und zahlreiche kleinere Gewässer bieten Raum für Naherholung und stellen für Au ein großes Potenzial für Naherholung und eine hohe Aufenthaltsqualität im Ortszentrum dar. Außerhalb der bewohnten Bereiche weisen die Bäche überwiegend eine hochwertige Uferbegleitvegetation auf.
- Im Gemeindegebiet liegen großflächige Moorlandschaften, die teils schon erfolgreich wiedervernässt wurden. Hier sind als positives Beispiel die Sterntaler Filze zu nennen. Durch die Anlage von Wegen und Aussichtspunkten bietet das Moor auch ein attraktives Angebot für Touristen.
- Alle Ortsteile mit Ausnahme Derndorfs haben ihre eigene Kirche. Die Kirchen in Wiechs, Litzldorf Dettendorf, Au, Bad Feilnbach und die Kirche Maria Morgenstern im Weiler Lippertskirchen sind von weither sichtbar. Es gibt darüber hinaus noch weitere Kirchen sowie zahlreiche Kapellen, sowohl in der freien Landschaft aber auch angegliedert an Weiler, die im gesamten Gemeindegebiet vorhanden sind.

- Es finden sich zahlreiche Baudenkmäler im gesamten Gemeindegebiet verteilt. Ein Schwerpunkt findet sich in und um den Ortsteil Au und in Bad Feilnbach. In Litzldorf ist der historische Ortskern anhand der vielen Denkmäler erkennbar. Zwischen Litzldorf, Bad Feilnbach und Au finden sich vereinzelt Baudenkmäler.
- Bedingt durch die topographisch bewegte Landschaft und die umliegenden Gebirgszüge finden sich in direkter Umgebung zu den Wohnorten einige Aussichtspunkte mit Blick Richtung Chiemsee bzw. auf Au und die dahinter liegende Berglandschaft. In Richtung der Berge finden sich einige bewirtschaftete Almen und Berggasthäuser, die fußläufig von den Ortsteilen aus erreichbar sind.
- Die Gemeinde bietet ein ansprechendes und vielfältiges Angebot an Freizeiteinrichtungen (z.B. Schwimmbäder, Sportanlagen), die sich hauptsächlich in den beiden Hauptwohnorten Bad Feilnbach und Au konzentrieren. Im Hinblick auf die Nutzung der Einrichtungen bestehen Synergieeffekte zwischen den Einwohnern der Gemeinde und dem Tourismus.
- Die Wohnorte Au bei Bad Aibling und Bad Feilnbach werden von Gewässern durchflossen, die Potenzial für eine Aufwertung bieten, um den Erlebnis- und Naherholungswert zu erhöhen, die Aufenthaltsqualität zu verbessern und einen attraktiven öffentlichen Freiraum innerhalb des bebauten Gebiets zu schaffen. Eine Aufwertung von Fließgewässern kann außerdem positive Effekte auf das Mikroklima und die Vielfalt an Arten bewirken.

Funktional:

- In den Ortsteilen Bad Feilnbach, Au, Dettendorf und Litzldorf finden sich in den zentralen Bereichen aktive Nutzungen, die für eine Belebung der Ortsteile und eine Grundnahversorgung sorgen. Je nach Ortsteil variiert die vorhandene Angebotstiefe.
- Im gesamten Gemeindegebiet verlaufen zahlreiche Radwegeverbindungen, die die einzelnen Ortsteile (mit Ausnahme von Litzldorf) miteinander verknüpfen.
- Im Gemeindegebiet gibt es bereits einige soziale Treffpunkte, die das Zusammenleben und den Zusammenhalt in der Gemeinde bestärken und fördern. Beispiele hierfür sind das Gemeinschaftshaus Dettendorf – Kematen aber auch das Martinsheim in Au oder das Pfarrheim Herz-Jesu in Bad Feilnbach.
- Im gesamten Gemeindegebiet finden sich Wanderwege, ein Schwerpunkt liegt aber auf den südlich gelegenen Gebirgszügen des Mangfallgebirges, welche mit zahlreichen Almen und dem Wendelstein attraktive Ausflugsziele bieten.
- Für eine zukunftsgerichtete Entwicklung der Gemeinde, die dem zunehmenden Wohnraumdruck begegnen möchte, ist eine Aktivierung der noch vorhandenen Baulücken anzustreben, um eine ressourcen- und infrastrukturechonende Entwicklung von Wohnraum zu ermöglichen. Die vorhandenen Baulücken im Gemeindegebiet bieten dafür Potenzial.
- Um eine kompakte Siedlungsentwicklung zu fördern, ist die Umnutzung von direkt im Ort liegenden Gewerbeflächen ein gutes Mittel. Der Ortsteil Au bietet mit den in unmittelbarer Nähe zu Wohnhäusern liegenden, zentralen Gewerbeflächen Potenziale. Hier besteht bei passender Tauschfläche im Gewerbegebiet die Möglichkeit, innerörtliche Misch- und Wohngebiete zu schaffen, die auch kleineren emissionsärmeren Betrieben Flächen zur Verfügung stellen können, um sowohl Wohnungen als auch Arbeitsplätze in zentraler Lage zu schaffen.
- Für die Entwicklung weiterer Siedlungsflächen ist laut Prognose nicht ganz auf die Ausweisung von neuen Flächen für Wohnen zu verzichten. Hier bietet vor allem der Ortsteil Au die größten Potenziale für eine weitere Entwicklung. Mit bisher noch unbebauten, im FNP für Wohnen vorgesehenen Flächen, bietet sich in Au

die Möglichkeit, diese zu entwickeln, die „Lücken“ im Ort zu schließen und die Erschließungssituation an der ein oder anderen Stelle zu verbessern.

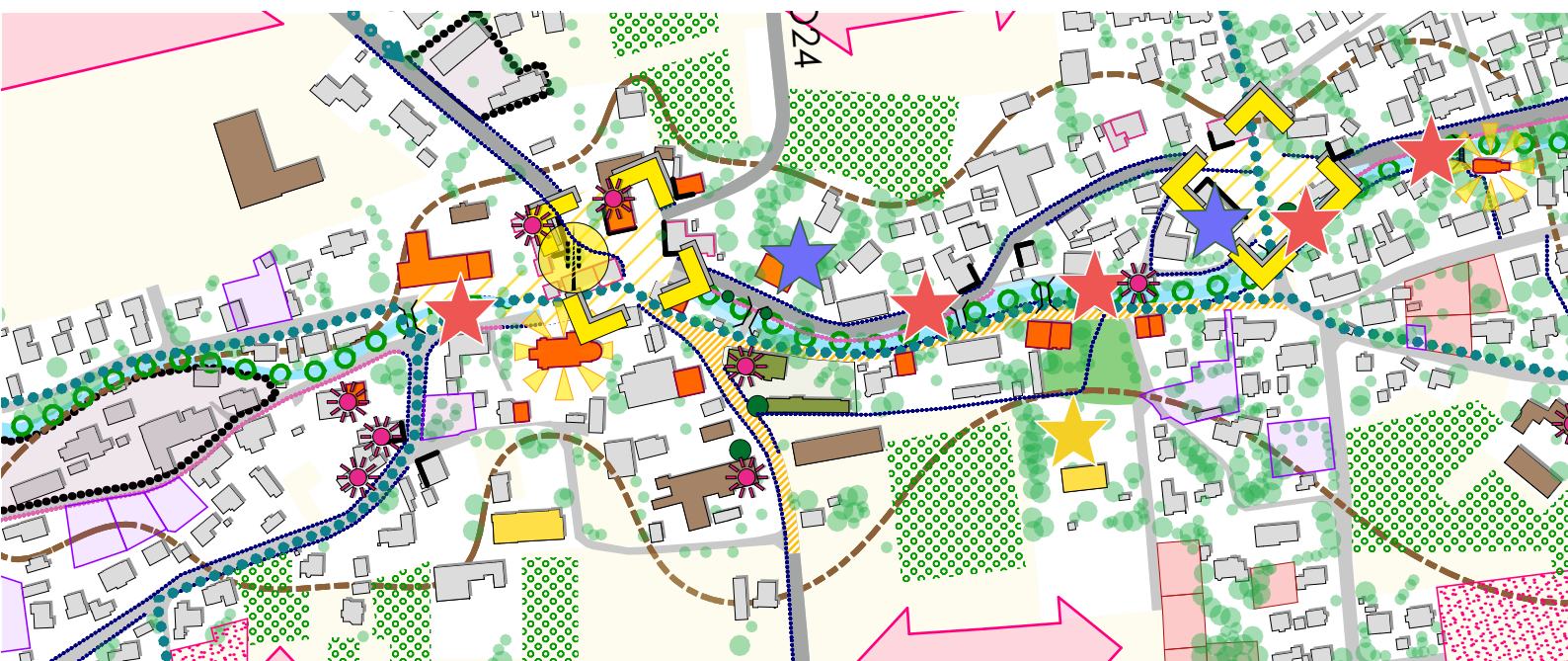
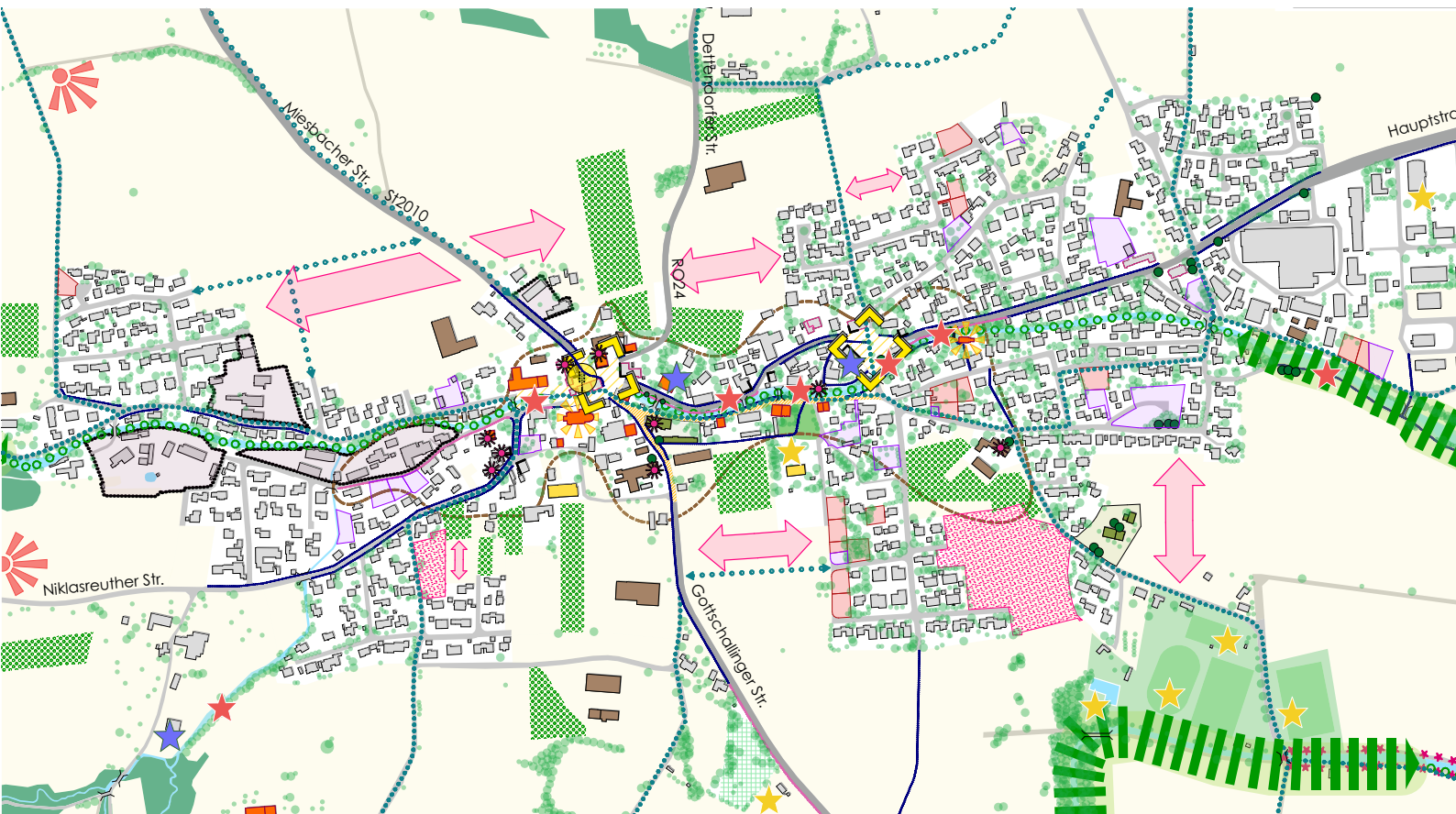
- Für die anderen Ortsteile außer Bad Feilnbach sieht der FNP lediglich Abrundungen vor, aber keine gezielte Entwicklung von Wohnschwerpunkten. Hier liegt die Qualität und das Potenzial in der ländlichen Struktur sowie der Kleinteiligkeit.

5.2.2 Fokusbereich Au bei Bad Aibling

Der Schwerpunkt der gestalterischen und städtebaulichen Potenziale und Stärken liegt im Rahmen des ISEK im Ortszentrum von Au, jedoch auch im an den Ort angrenzenden Landschaftsraum und die weitgehend sehr gut erhaltene Kulturlandschaft mit Weiden und Streuobstbeständen. Die Qualitäten und Potenziale untergliedern sich in räumlich-gestalterische Qualitäten und funktionale Potenziale/Qualitäten.

Räumlich-gestalterische Potenzial:

- die Streuobstwiesen prägen das Ortsbild von Au genauso wie die landwirtschaftlichen Flächen, die überwiegend als Grün- oder Weideland genutzt werden und eine hohe Qualität im Ort darstellen.
- Im Ort gibt es neben einem zentralen großen Spielplatz auch einen kleinen öffentlichen Kurpark als Erholungsfläche.
- Der Aubach, der von Westen nach Osten durch den Ortsteil verläuft, bietet großes Potenzial für die Erweiterung der öffentlichen Erholungsflächen im Ort und vor allem am Wasser. Hier gibt es an verschiedenen Stellen Möglichkeiten, die Erlebbarkeit und Zugänglichkeit zu erhöhen.
- Außerhalb des Siedlungskörpers entfaltet sich der Bach mit entsprechender Begleitvegetation und stellt damit eine hohe Qualität für die Naherholung dar.
- Verteilt im Ortsteil finden sich immer wieder das Ortsbild prägende, große Einzelbäume oder Baumgruppen, die für eine Begrünung sorgen.
- Die landwirtschaftliche Prägung von Au ist noch vorhanden, auch wenn bereits einige ehemals landwirtschaftlichen Gehöfte aufgelassen wurden bzw. nur noch als Wohnhaus genutzt werden.
- Die Bebauung mit historischen, teils unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden und Gehöften prägt den dörflichen Charakter des Zentrums.
- Der barrierefreie und familienfreundliche Body2Brain Erlebnisweg entlang des Gottschallinger Bachs bietet ein ganzheitliches Bewegungskonzept, welches sich positiv auf das Gesamtwohlbefinden auswirkt. Er wird von Touristen wie Einheimischen gleichermaßen angenommen.
- Auf die Pfarrkirche St. Martin und die Taxakapelle sind von verschiedenen Stellen im Ort Blickbeziehungen vorhanden. Der Kirchturm von St. Martin ist von weitem wahrnehmbar.
- Im Ort gibt es einige Gebäude oder Elemente, die für die Identität von Bedeutung sind. Das Trogerhaus und die zwei nachfolgenden Gebäude entlang der Niklasreuther Straße (Niklasreuther Straße 2 und 2a), die Gottschallinger Straße 2a und Nummer 8, sowie das Wirtshaus Andrelang und noch einige mehr wirken mit ihrer ortstypischen Architektur und Gestaltung positiv auf das Ortsbild und stellen eine große Qualität für den öffentlichen Raum dar.
- Der historische Ortskern ist an den Strukturen noch erkennbar und deckt sich in



- Räumlich-gestalterisch**
- Ortsbild**
- ehemalige/aktive Hofstelle
 - historischer Ortskern um 1860
 - Baudenkmal
 - Gebäude mit Fernwirkung
 - identitätsstiftendes Element
 - potenzielle Bereiche für eine Erlebbarmachung des Bachlaufs

- Landschaftsbild**
- landschaftsprägende Streuobstwiesen
 - landwirtschaftlich genutzte Flächen
 - öffentliche Grünfläche / Park
 - ortsbildprägende Bäume
 - strukturierter Bachlauf
 - Bachlauf mit Aufwertungspotenzial
 - Aussichtspunkt
 - Body2Brain-Weg

- Funktional**
- Ortsbild**
- potenzielle Platzflächen
 - Potenzial für gestalteten Dorfplatz mit Malbaum
- Landschaftsbild**
- Sportfläche
- Verkehr**
- Fuß- und Radwegeverbindungen

- zu schaffende Fuß- und Radwegeverbindungen
 - bauliche Fußwege
 - zu schaffende bauliche Fußwege
 - Potenzial für verkehrliche Beruhigung
- Nutzungen**
- aktive Erdgeschossnutzungen
 - Bildungsinfrastruktur
 - Freizeitgestaltungsmöglichkeiten

- soziale Treffpunkte
- Baulücken
- untergenutzte Flächen im Siedlungszusammenhang
- Flächenpotenziale nach FNP
- Potenzial Umnutzung
- Wohnbauflächen zu prüfen

Abb. 78: Qualitäten und Potenziale Fokus Ortsteil Au

etwa mit dem heutigen Ortszentrum.

- Von den umgebenden kleineren Anhöhen v.a. in Richtung des Auer Bergs im Westen bieten sich einzigartige Ausblicke auf das Alpenpanorama

Funktional:

- Der Ortsteil Au bietet ein umfangreiches Freizeitangebot, hat ein eigenes Freibad, Tennis- und Fußballplätze. Im Winter gibt es einen kleinen Skilift. Ganzjährig nutzbar ist das Fitnessstudio. Die vielen Rad- und Fußwegeverbindungen bieten Radlern und Wanderern gute Möglichkeiten zu wohnortnaher Freizeitgestaltung.
- Bei den Fußwegen bieten sich noch Potenziale zur Verbesserung. So gibt es einige Strecken, die derzeit fußläufig nicht gut / nicht barrierefrei angebunden sind, z.B. entlang der Gottschallinger Straße oder Teilbereiche der Hauptstraße.
- Im Ortsteil sind einige nahversorgungsrelevante Nutzungen wie ein Edeka, eine Metzgerei und eine Bäckerei vorhanden. Darüber hinaus gibt es mit dem neu eröffneten Wirtshaus Andrelang wieder eine Gaststätte und die Café-Alm bietet als Café auch kleine warme Mittagsgesichte an.
- Darüber hinaus gibt es zwei Bankfilialen, einen Radladen und eine Tankstelle. Neben der Bäckerei am Perdahaus gibt es noch eine zweite Gaststätte, die Postfiliale und der Blumenladen haben leider im Laufe der Bearbeitung des ISEK geschlossen, an beiden Stellen besteht Potenzial für eine aktive Erdgeschosszone als Nachnutzung. Mit der Post-Worx-Kreativwirtschaft, die in dem ehemaligen Landgasthof zur Post monatlich kulturelle Events veranstaltet, besteht seit Kurzem ein Angebot für die Abendgestaltung.
- Der Dorfplatz bietet Potenzial für eine Neugestaltung und Aufwertung, sodass aus dem derzeit hauptsächlich als Verkehrsfläche genutzten Bereich ein nutzbarer Dorfplatz wird, der als sozialer Treffpunkt dienen, für Festlichkeiten und als Maibaumstandort genutzt werden kann.
- Mit einem Kindergarten und einer Grundschule bietet Au eine sehr wohnortnahe Bildungsinfrastruktur für Kinder bis ins Alter von 10-11 Jahren, die den Schulstandort größtenteils fußläufig erreichen können.
- Mit dem Martinsheim und der freiwilligen Feuerwehr gibt es zwei soziale Treffpunkte im Ort, welche auch rege für das Vereinsleben genutzt werden. Mit Wiedereröffnung der Dorfwirtschaft Andrelang wurde ein historischer Treffpunkt im Dorf wiederbelebt.
- Die Aubachstraße sowie die Gottschallinger Straße ab Höhe Schulweg in Richtung Ortskern bieten Potenzial für eine verkehrliche Beruhigung. Hier könnten Verbesserungen im Hinblick auf die gefahrene Geschwindigkeit und das Sicherheitsgefühl von Fußgängern, v.a. Kinder und Senioren, sowie Radfahrern erreicht werden, z.B. durch entsprechende Gestaltung und evtl. die Beantragung einer temporären Tempo-30-Beschränkung (Gottschallinger Straße) während des Schulbetriebs bei der Unteren Verkehrsbehörde.
- Vorrangig zu aktivierende Flächenpotenziale für eine zukünftige Siedlungserweiterung sind mit Baulücken und untergenutzten Flächen im Siedlungszusammenhang dargestellt.
- Noch nicht ausgeschöpfte Flächen, die im FNP bereits dargestellt sind, bieten hier noch weitere Potenziale zur Schaffung von Wohnraum. Darüber hinaus bietet Au mit einigen Lücken im Siedlungsverbund die Möglichkeit für die Ausweisung von zusätzlichen Flächenbedarfen, die laut der Prognose (vgl. Kap. 4.7) bis 2034 zu erwarten sind. Hier böte sich mit der Realisierung von manchen Flächen die Möglichkeit für eine Optimierung der bestehenden Erschließungssituation.



Abb. 79: Blickbeziehung Taxakapelle



Abb. 80: Alpenpanorama



Abb. 81: Blühende Sträucher entlang des Aubachs



Abb. 82: aktive landwirtschaftl. Nutzung der Flächen



Abb. 83: Rosenspalier an hist. Gebäudefassaden



Abb. 84: Viehweide im Siedlungsbereich



Abb. 85: Gebäudebestand Ferdinand-Winter-Weg



Abb. 86: Spielplatz am Doktorweg



Abb. 87: Aubach an der Achthaler Straße



Abb. 88: Schwimmbad

Handlungsfelder und Ziele

Die Formulierung gesamtgemeindlicher Handlungsfelder und Ziele bildet den Abschluss der ersten Stufe des Planungsprozesses. Diese bilden den Rahmen für die eigentliche Entwicklungsplanung und bilden die Grundlage für alle weiteren Planungsschritte des ISEK.

Die Ziele und Handlungsfelder wurden aus den Ergebnissen der Bürgerbeteiligungen, Steuerkreissitzungen und den Bestandsanalysen entwickelt.



6.1 Handlungsfelder

Für die Gesamtgemeinde Bad Feilnbach wurden zur besseren Systematisierung des weiteren Prozesses zusammen mit den Steuerkreisteilnehmer*innen fünf Handlungsfelder erarbeitet.

Die räumlich definierten Handlungsfelder bilden Ortsbild + Ortskern, Siedlungsentwicklung, Mobilität + Vernetzung, Natur, Landschaft, Freizeit + Tourismus sowie Versorgung, soziale Infrastruktur und Gemeinschaft.



Abb. 89: Handlungsfelder

6.2 Ziele

Für jedes Handlungsfeld wurden, basierend auf den zahlreichen Anregungen aus der Bürgerbeteiligung (vgl. Kap. 3) sowie der umfangreichen Bestandsaufnahme und Analyse (vgl. Kap. 4 und 5), grundlegende Ziele für die weitere Entwicklung der Gemeinde Bad Feilnbach formuliert, welche in intensiven Diskussionen mit dem Steuerkreis weiterentwickelt und verbessert wurden.

Die Ziele wurden auf gesamtgemeindlicher Ebene entwickelt (siehe dazu Plan 88). Im nachfolgenden Schritt (siehe Kap.7) fokussieren sich die Maßnahmen aber sehr auf den Ortsteil Au. Es wurde zwar das ganze Gemeindegebiet in der Bestandsanalyse betrachtet, die für ein Entwicklungskonzept und die räumliche Abgrenzung eines Sanierungsgebiets nötige Betrachtungstiefe aber nur im Fokusbereich des Ortsteils Au erreicht. Für den Fokusbereich Au liegen daher weiterführende Planwerke vor. Viele der Maßnahmen, die zum Erreichen der Ziele entwickelt wurden, beziehen sich bereits konkret auf den Ortsteil Au. Nichtsdestotrotz gelten die übergeordneten Ziele für das gesamte Gemeindegebiet und sind auch im Plan gesamtgemeindlich dargestellt.

Als Zwischenschritt des Entwicklungskonzepts beschloss der Gemeinderat die Ziele des ISEKs am 09.05.2019 in einer öffentlichen Sitzung. Die Ziele wurden den Bürger*innen auf der Homepage der Gemeinde in Form einer Broschüre zur Verfügung gestellt. Mit der Veröffentlichung der Ziele wurden die Basis und der Rahmen für die weitere Ausarbeitung des ISEKs gesetzt. Die Ziele sind Im Folgenden je Handlungsfeld dargestellt:

Ortsbild + Ortszentrum

- Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums in den Ortskernen
- Klare Abgrenzung der Siedlungsbereiche zur Landschaft
- Erhalt der gewachsenen Strukturen
- Gezielte Gewerbeentwicklung



Siedlungsentwicklung

- Behutsame Nachverdichtung
- Bereitstellen von Wohnraum



Mobilität + Vernetzung

- Verträgliche Verkehrsabwicklung
- Stärken des Fuß- und Radverkehrs
- Ausbau des ÖV-Angebotes und Etablierung alternativer Mobilitätsangebote



Natur, Landschaft, Freizeit + Tourismus

- Erhalt und Erlebbarkeit der Landschaftsräume
- Erhalt und Förderung der ortstypischen Kulturlandschaft
- Förderung des Naturheilmittels Moor
- Erlebbarkeit der Bachläufe
- Erhalt und Ausbau von öffentlichen Frei- und Erholungsflächen



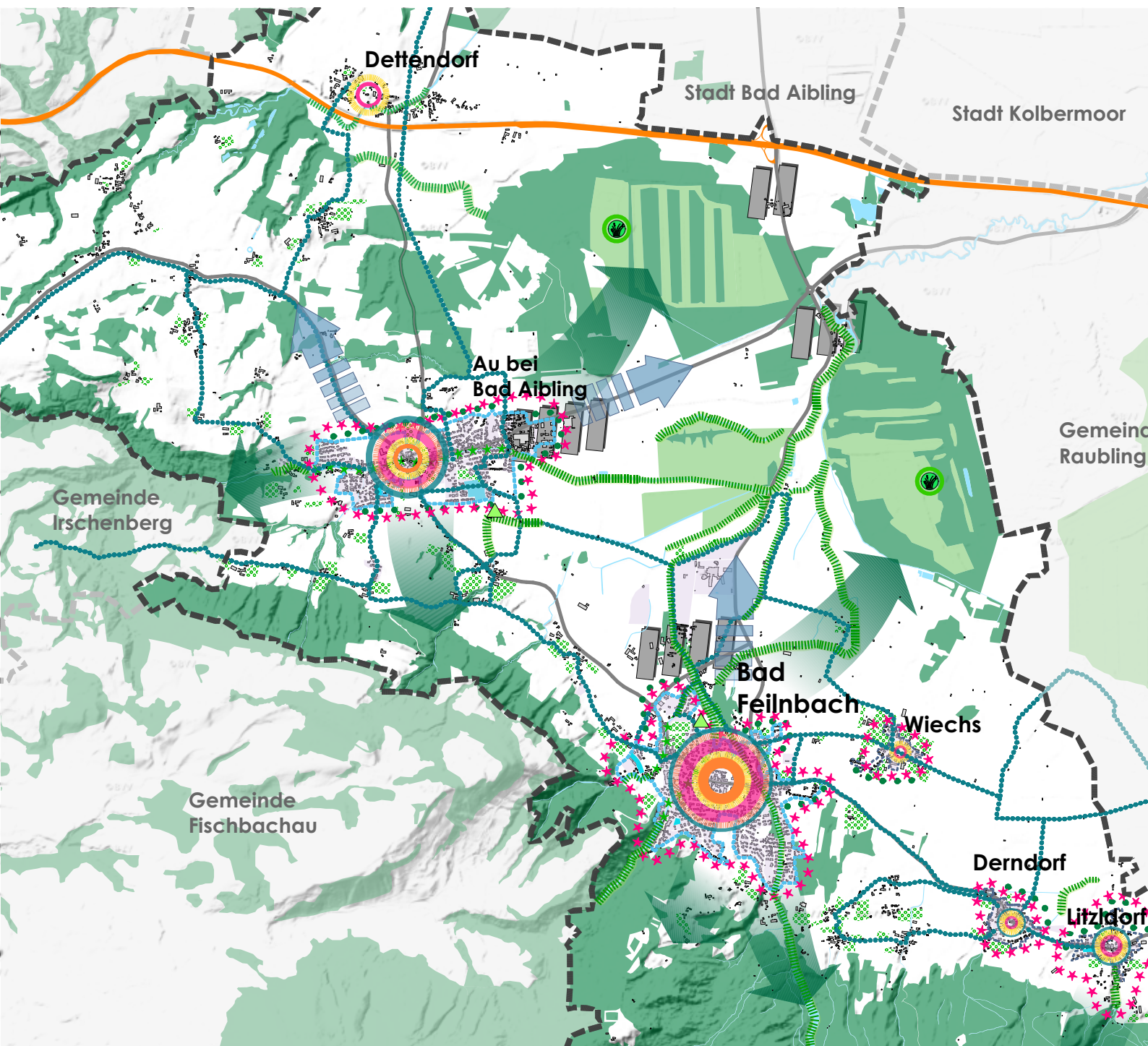
Versorgung, soziale Infrastruktur + Gemeinschaft

- Stärkung und Sicherung von Nahversorgung und Gastronomie
- Erhalt und Ausbau des Freizeit-, Bildungs- und Kulturangebots
- Stärken des sozialen Miteinanders
- Sicherung der sozialen Infrastruktur



Diese Ziele wurden anhand eines Zieleplans für die Gesamtgemeinde dargestellt und die jeweils für den betreffenden Ortsteil relevanten Ziele verortet.

Für die Realisierung der Ziele wurde ein entsprechender Maßnahmenkatalog erstellt. In diesem sind konkrete Maßnahmen so ausformuliert, dass die Ziele des ISEKs durch Umsetzen dieser Maßnahmen erreicht werden können. Der Aufbau des Maßnahmenkatalogs orientiert sich am Grundgerüst der zuvor entwickelten Handlungsfelder und Ziele. Der komplette Maßnahmenkatalog befindet sich im Anhang zum Abschlussbericht.



- | | | |
|--|--|--|
| <p>Ortsbild und Ortskern</p> <ul style="list-style-type: none"> Aufwertung der Ortskerne Abgrenzung der Siedlungsbereiche Erhalt der gewachsenen Strukturen gezielte Gewerbeentwicklung <p>Siedlungsentwicklung
Behutsame Nachverdichtung:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ortsteile mit Entwicklungspotenzial Ortsteile mit moderater Entwicklungsmöglichkeit im Sinne einer Ortsabrundung Bereitstellen von Wohnraum; Fläche aus dem FNP für Wohnen | <p>Mobilität und Vernetzung
verträgliche Verkehrsabwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> Stärken des Fuß- und Radverkehrs Ausbau des ÖVs und alternativer Mobilitätsangebote <p>Natur, Landschaft, Freizeit, Tourismus</p> <ul style="list-style-type: none"> Erhalt und Erlebbarkeit der Landschaftsräume Förderung und Erhalt der Kulturlandschaft Förderung des Heilmittels Moor Erlebbarkeit der Bachläufe | <ul style="list-style-type: none"> Erhalt und Ausbau von Frei- und Erholungsflächen <p>Versorgung, soziale Infrastruktur, Gemeinschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> Stärkung und Sicherung von Nahversorgung und Gastronomie Erhalt und Ausbau des Freizeit-, Bildungs- und Kulturangebots Stärken des sozialen Miteinanders mit Sicherung der sozialen Infrastruktur <p> Gemeindegrenze
 Siedlungsfläche
 Verbindungsstraßen
 Autobahn
 Gewässer </p> |
|--|--|--|

Abb. 90: Zieleplan

Entwicklungskonzept und Maßnahmen

Abgeleitet aus den gesamtgemeindlichen Zielen wurde ein räumliches Entwicklungskonzept für den Fokusbereich Au bei Bad Aibling entwickelt und mit Maßnahmen konkretisiert. Das Entwicklungskonzept wurde im Rahmen der Sitzungen des Steuerkreises sowie der Planungswerkstatt im September 2019 mit interessierten Bürger*innen diskutiert.



Zur Erläuterung und Konkretisierung des Entwicklungskonzepts für den Fokusbereich wurde ein zugehöriger Maßnahmenkatalog erarbeitet. Darin sind konkrete Maßnahmen ausformuliert, mit denen die Ziele des ISEK erreicht werden können. Diese gilt es im Rahmen der zukünftigen Ortsentwicklung umzusetzen. Aufgrund der Vielschichtigkeit der Maßnahmen wurden jeweils Prioritäten, Zeithorizont, eine überschlägige Kostenschätzung und Finanzierungsmöglichkeit sowie die erforderlichen Akteure hinterlegt.

Die Prioritäten werden folgendermaßen definiert:

- Priorität 1 bedeutet, dass die Maßnahme als zwingend erforderlich erachtet wird, um die Zielsetzungen des ISEK erreichen zu können.
- Priorität 2 erhalten Maßnahmen, die als erforderlich für die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes erachtet werden.
- Priorität 3 sind Maßnahmen, die wünschenswert sind, jedoch nicht als zwingend notwendig zur Erreichung der Zielsetzungen des ISEK betrachtet werden.

Zeithorizonte sind mit folgenden Zeitspannen hinterlegt:

- Kurzfristige Maßnahmen sollten im Zeitraum von einem bis drei Jahre angegangen bzw. umgesetzt werden.
- Mittelfristige Maßnahmen sollten im Zeitraum von vier bis sechs Jahren begonnen bzw. realisiert werden.
- Langfristige Maßnahmen sind voraussichtlich frühestens ab sieben Jahren oder später umsetzbar.

Die Prioritäten und Zeithorizonte der einzelnen Maßnahmen wurden in enger Abstimmung mit dem Steuerkreis und der Gemeindeverwaltung erarbeitet.

Die geschätzten Kosten sind Näherungswerte, welche lediglich überschlägig ermittelt wurden. Grund dafür ist u.a. der lange Zeithorizont, der dem ISEK hinterlegt ist, wodurch z.B. die Baupreientwicklung nicht absehbar ist und unberücksichtigt bleibt. Bei vielen Werten handelt es sich um Schätzungen aus vergleichbaren Projekten. Kosten zum Erwerb notwendiger Grundstücke sind nicht berücksichtigt.

7.1 Ortszentrum und Dorfplatz

7.1.1 Ortszentrum

Der Dorfplatz Au wird seiner Funktion als Ortszentrum wieder gerecht. Er ist verkehrsberuhigt, neu und ansprechend gestaltet und kann als Platz genutzt werden. Das Wirtshaus Andrelang verfügt jetzt über einen gestalteten Vorbereich zur Hauptstraße hin, der Maibaum hat einen attraktiven Standort auf dem Platz gefunden und die Fußgängerführung vom Wirt auf die andere Seite, zwischen Sparkasse und Kirche, ist sicher und übersichtlich gestaltet. Der Durchgang zwischen der Metzgerei Killer und dem Wirtshaus führt auf einen verkehrsberuhigten Platzbereich auf der ehemaligen Achthaler Straße. Der Platz geht über in einen zugänglich und erlebbar gestalteten Bachbereich, der zum Verweilen einlädt. Hier bieten sich Spielmöglichkeiten für Kinder und Stadtmöbel zum Ausruhen und Erholen direkt am Bachlauf. Zwischen der Sparkasse und der Kirche im Verlauf der Schmiedgasse wird der Straßenraum verkehrsberuhigt und ansprechend gestaltet. Je nachdem für welche Planungsvariante (siehe Kap. 7.1.2) sich die Gemeinde letztendlich entscheidet, wird der Bereich mehr oder weniger platzartig umgestaltet, auf jeden Fall aber gestalterisch aufgewertet und verkehrlich beruhigt, so dass eine sichere Fuß- und Radverkehrsführung (das schließt auch die Installation von Querungshilfen ein) gewährleistet wird. Im besten Fall kann der Verkehr vorab auf die Miesbacher Straße geführt werden, so dass zwischen Sparkasse und Kirche ein zusammenhängender, fast verkehrsfreier, ruhiger und attraktiv gestalteter Platz entsteht. Dieser Platz wäre

zur Südseite orientiert, würde den Kirchvorplatz bilden und einen verkehrsberuhigten Bereich mitten im Zentrum von Au schaffen. Auf den ehemaligen Straßen können Bänke aufgestellt werden und es können Freischankflächen und Bereiche zum Verweilen geschaffen werden. So kann im Herz des Dorfes ein attraktiv gestalteter sozialer Treffpunkt entstehen.

Die Gottschallinger Straße soll bis zur Schule verkehrsberuhigt gestaltet werden, so dass der Fuß- und Radverkehr und insbesondere die Schulkinder auf dem Weg zur Schule verkehrssicher geführt werden können. Durch den neugestalteten Straßenraum im Ortseingangsbereich ergibt sich eine Verringerung der Einfahrtsgeschwindigkeit. Die Aubachstraße und in ihrer Verlängerung auch der Kreuthweg sollen attraktiv gestaltet werden, so dass eine Aufwertung des öffentlichen Raumes bei gleichzeitiger Stärkung des Fuß- und Radwegeverkehrs auf diesen Strecken erfolgt. Für die Hauptstraße sollen beidseitig Fußwege geschaffen werden, sofern möglich zumindest auf einer Seite barrierefrei, um die barrierefreie Erreichbarkeit des Ortskerns mit Geschäften der Nahversorgung sowie als sozialer Treffpunkt aus den Wohngebieten zu gewährleisten.

Eine ansprechende und verkehrsberuhigende Gestaltung der Hauptstraße mit Querungshilfe vor dem Edeka und in Richtung der Kirche über die Gottschallinger Straße trägt zur Minderung der Durchfahrtsgeschwindigkeit und damit zu einer Aufwertung des Ortszentrums bei. Die zahlreichen, an die Straßenräume sehr nah angrenzenden Gebäude, die teils unter Denkmalschutz stehen oder besonders identitätsstiftend auf den Freiraum einwirken, werden durch eine Aufwertung des Straßenraums entsprechend ihrer Besonderheit in Szene gesetzt und wahrnehmbar. Dadurch kann der pitoresk anmutende, dörfliche Charakter des Ortsteils Au besonders betont werden, was nicht nur für die Bewohner Aus, sondern auch im Hinblick auf die touristische Positionierung der Gemeinde Bad Feilnbach Vorteile birgt. Am Perda- und Feuerwehrhaus soll sich ein zweiter Platz ausbilden, die Geschäfte wie der Radlladen und die Bäckerei mit Café und Restaurant bespielen den Platz. Das Perda-Haus wird wieder in eine Nutzung gebracht, mittelfristig evtl. als Wohnhaus, längerfristig ist auch hier eine aktive Erdgeschosszone vorgesehen, sowie ein Zugang von diesem Grundstück aus zu einer zweiten Aktivfläche am Bachlauf, die zur Naherholung einlädt und den Platz als sozialen Treffpunkt besonders interessant macht.

Bei der Planung und Umsetzung der anstehenden baulichen Vorhaben werden entsprechende Maßnahmen zum Klimaschutz berücksichtigt.



Abb. 91: Blick Achthaler Straße nach Westen



Abb. 92: Blick von Sparkasse auf Dorfplatz



Abb. 93: Blick von der Schmiedgasse auf Dorfplatz



Abb. 94: Sparkasse m. Metzgerei (rechte Geb.seite)

ORTSBILD + ORTSKERN						
O.1	Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums in den Ortskernen Die Ortskerne zeichnen sich durch eine hohe Aufenthaltsqualität aus. Sie dienen als attraktiver Treffpunkt für Austausch und Begegnung. Der öffentliche Raum ist den unterschiedlichen Nutzergruppen entsprechend und zeitgemäß gestaltet.	Art der Maßnahme	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
O.1.1	Feinuntersuchung (FU) zur verkehrlichen und städtebaulichen Neuordnung des Dorfplatzes Au mit Integration des Aubachs als Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft u.a. unter Berücksichtigung: - der langfristigen Unterhaltungskosten - Begrünung der Platzsituation, Grünfläche - Möblierung und Beleuchtung - Barrierefreiheit - Fahrradabstellanlagen - Belagsstruktur - Zonierung des Straßenquerschnittes bestehend aus Verkehrsfläche sowie angrenzenden öffentlichen und privaten Flächen - Optimierung der Verkehrsfläche zur Verbesserung der Flächen für den Fuß- und Radverkehr und Erhöhung der Verkehrssicherheit - Berücksichtigung von Klimaschutzaspekten Berücksichtigung Hochwasserschutz (Abstimmung mit Wasserwirtschaftsamt (WWA)) und Einbindung Staatliches Bauamt (StBA)	V	1	laufend	15.000 €	StBAuF/Kommune
O.1.2	Gestaltungsworkshop für den Dorfplatz Au zur Aufwertung des öffentlichen Raums auf Basis der Ergebnisse der FU (vgl. O.1.1.) z.B. mit 3 geladenen Planungsbüros und unter Einbindung der Öffentlichkeit, betroffenen Eigentümern, WWA und StBA	V	1	kurzfristig	Teil von O.1.2	StBAuF/Kommune
O.1.3.	Bauliche Umsetzung der Ergebnisse auf Basis des Workshops Dorfplatz inkl. Ausführungsplanung Unterstützung in der Eigentümeraktivierung durch Standortcoaching V.1.1	O	1	mittel	3 Mio. €	StBAuF/Kommune Baulastträger Staatl. Bauamt Kommune
O.1.4	Aufstellung eines kommunalen Förderprogramms zur Unterstützung privater Investitionen , die der Aufwertung von Gebäuden und Vorbereichen dienen (entsprechend den Ergebnissen des Gestaltungswshops, vgl. O.1.2)	V	2	mittel	jährlich ca. 30.000€ (Anteil der Gemeinde)	50% private Akteure, 50% Kommune (Davon 60% gefördert durch StBAuF)
O.1.5	Feinuntersuchung (FU) zur verkehrlichen und städtebaulichen Neuordnung des Bereichs zwischen Feuerwehr/Pichler/Perda- Haus unter Integration des Aubachs und Aussagen zum Perda-Haus Berücksichtigung Hochwasserschutz (Abstimmung mit Wasserwirtschaftsamt) und Klimaschutz (z.B. durch Entsiegelung, Baumpflanzungen)	V	2	mittel	10.000 €	StBAuF/Kommune
O.1.6	Bauliche Umsetzung der Ergebnisse aus der FU zw. Bereich Feuerwehr/Pichler/Perdahaus	O	2	lang	650.000 €	StBAuF/Kommune
O.1.7	Sichtbarmachen der Baudenkmäler durch: - Bewahren der Sichtachsen - Auslichten von Gehölzbeständen - Ansprechende Vorbereichsgestaltung	H	2	kurzfristig	Handlungsempfehlung	Kommune / Bauhof
O.1.8	Bauliche Umsetzung der Ergebnisse aus dem Wettbewerb Ortsmitte Bad Feilnbach	O	1	laufend		StBAuF / Kommune
O.1.9	Durchführung des Realisierungswettbewerbs für das neue Rathaus in Bad Feilnbach	V	1	laufend		Kommune
O.1.10	Bauliche Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses zum Rathausneubau	O	1	kurzfristig		Kommune
O.1.11	Gestaltungsworkshop für die Ortsmitte Wiechs zur Aufwertung des öffentlichen Raums z.B. 3 geladene Planungsbüros, Einbindung der Öffentlichkeit	V	3	mittel-langfristig	-	Kommune
O.1.12	Bauliche Umsetzung der Ergebnisse aus dem Gestaltungsworkshop in Wiechs vgl. O.1.11	V	3	mittel-langfristig	-	Kommune
O.1.13	Studie zur städtebaulichen Neuordnung des öffentlichen Raums des Weilers Kematen unter Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs	V	2	Kurz-mittelfristig	10.000 €	Kommune
O.1.14	Sicherung, Erhalt und Ausbau aktiver Erdgeschosszonen in den Ortskernen von Au und Bad Feilnbach durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen von Bebauungsplänen sowie Berücksichtigung in Baugenehmigungen	H	2	Kurz-mittelfristig	-	Handlungsempfehlung
O.1.15	Einsetzen eines Sanierungsarchitekten zur Umsetzung der Maßnahmen aus dem ISEK, Begleitung und Beratung der Gemeinde im Hinblick auf die Städtebauförderung	S	1	kurzfristig	jährlich ca. 10.000 €	StBAuF Kommune

O.1.16	Grunderwerb Grundstück Trogerhaus (Fl.Nr. 129) zum Nutzen für öffentliche Zwecke	O	1	Kurz	ca. 1,5 Mio. €	StBAuF Kommune
O.1.17	Planung zur Umnutzung und Umbau des Trogerhauses z.B. in Form eines Planungsworkshops oder eines Wettbewerbs Berücksichtigung von Maßnahmen, die zum Klimaschutz beitragen z.B. Sicherung der Grünfläche	V	2	mittel	ca. 50.000 €	StBAuF Kommune
O.1.18	Bauliche Umsetzung der Ergebnisse aus der Planung vgl. O.1.17 zum Trogerhaus	B	2	mittel	projekt-spezifisch	StBAuF Kommune
O.1.19	Umnutzung/Umbau/Neubau des Perda-Hauses entsprechend Ergebnis Feinuntersuchung vgl. O.1.5 und O.1.6	B	2	mittel-langfristig	ca. 1,5 Mio €	StBAuF Kommune
O.2	Klare Abgrenzung der Siedlungsbereiche zur Landschaft Die Ortsränder sind attraktiv und dörflich geprägt, die Ortseingänge klar definiert und optisch aufwertet.	Art der Maßnahme	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung/Akteure
O.2.1	Erhalt und Förderung der Ortsrandeingußung u.a.: in Au: - Am Gewerbegebiet Au - Nördlich Thalhamer Straße - Nördlich Nußbaumweg - Nördlich Birkenstraße - Südlich Am Breindlbach - Gewerbegebiet Schmiedgasse in Bad Feilnbach: - Südlich Weidach - Nördlich Kronwitt - Östlich Kampenwandstraße in Wiechs: - Südlicher Ortsrand in Derndorf: - Zwischen Einfangweg und Aiblinger Straße Berücksichtigung bei Neuaufstellung von Bebauungsplänen	H	3	kontinuierlich	Handlungsempfehlung	Kommune
O.2.2	Optische Aufwertung und Definition der Ortseingänge durch z.B. Baumtore usw.: Östlicher Ortseingang Bad Feilnbach am Brandl Ggf. Abstimmung mit staatl. Bauamt und Landratsamt	O	2	mittel-langfristig	Pro Baumtor 150.000 €	Kommune
O.2.3	Erhalt und Definition klarer Siedlungsränder , Vermeiden von Zersiedelung durch: - Begrünung der Siedlungsränder siehe O.2.1 - eine gezielte Siedlungsentwicklung durch Fortschreibung FNP, Konzept zur langfristigen Siedlungsentwicklung für den Gesamtort	H	1	mittel	Handlungsempfehlung	Kommune

O.3	Erhalt der gewachsenen Strukturen Das Ortsbild wird unter Berücksichtigung seiner prägenden Siedlungs- und Vegetationsstrukturen bewahrt und somit die Identifikation der Bewohner mit Ihrer Gemeinde gestärkt.	Art der Maßnahme	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung/Akteure
O.3.1	Entwicklung und Pflege der ortsbildprägenden Bäume und der öffentlichen Grünstrukturen durch z.B.: - Belebung des Streuobstprogramms - Bei Neuordnung von Verkehrsflächen (u.a. ruhender Verkehr, Neuplanung Straßen) Berücksichtigung einer ausreichenden Begrünung - Aktion zu Baumpflanzungen für Neuborene	H	2	dauerhaft		Kommune
O.3.2	Sicherung und Ausbau der Durchgrünung durch grünordnerische Festsetzungen in Bebauungsplänen z.B. Begrünung von Straßen in Siedlungs- und Gewerbegebieten, Maßnahmen zum Klimaschutz	H	2	dauerhaft		Kommune
O.3.3	Sicherung und Entwicklung innerörtlicher Grünflächen: in Au: - Grünfläche am Doktorweg - Am Aubach an der Achthaler Straße (vgl. O.1.2) - Am Perdahaus (vgl. O.1.4) - Am Trogerhaus (vgl. O.1.17+O.1.18) In Bad Feilnbach: - Kurpark	O	2	mittel	440.000€	STBF / Kommune
O.3.4	Erarbeitung von Nachnutzungskonzepten für landwirtschaftliche Höfe , durch z.B. Umwandlung in Wohnraum, Ansiedlung von Gewerbe und Büros	V	2	mittelfristig	projektspezifisch	STBF / Kommune
O.3.5	Erarbeitung eines Leitfadens zur Baukultur zur Erhaltung und Akzentuierung der dörflichen Strukturen: den Ortsteil Au	V	2	mittelfristig	Vergleichsprojekt 20.000 €	STBF / Kommune
O.3.6	Beratung privater Eigentümer durch den Sanierungsarchitekten (vgl. O.1.12) zur Umsetzung der Maßnahmen aus dem Leitfaden (vgl. O.3.5) im Zusammenhang mit dem Förderprogramm (vgl. O.1.4)	V	3	mittelfristig	Aufgabe O.1.12	Aufgabe O.1.12

7.1.2 Planungsvarianten Dorfplatz

Nachdem der Dorfplatz als die zentrale Schlüsselstelle für die Entwicklung des Ortsteils Au identifiziert wurde, wurden dafür in einem weiteren Schritt vertiefte Untersuchungen angestrebt. Es sollten dadurch erste Vorschläge erarbeitet werden, wie eine Aufwertung des Dorfplatzes zu einem sozialen Treffpunkt im Ort mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden kann.

Ziele für die Inwertsetzung des Dorfplatzes sind:

- Verkehrssichere Fußgänger- und Radfahrerführung
- Schaffung eines Platzes mit Aufenthaltsqualität
- Auflösen der Doppellerschließung im Ortszentrum
- Verringerung des Schwerlastanteils im Ortszentrum
- Verkehrliche Beruhigung des Ortszentrums
- Bewahrung der Gebäudesituierung und des dörflichen Charakters
- Verbesserung der Erlebbarkeit / Zugänglichkeit des Aubachs
- Verbesserung der Parkplatzsituation vor dem Edeka

Insgesamt wurden sechs Varianten entwickelt. Diese reichen von einer geringen Eingriffsschwere (Variante 1) hin zu einem großräumigeren Umbau der Situation vor Ort (Variante 6)

Nachfolgend werden alle Varianten erläutert und beschrieben.

Variante 1:

Die Lage gestaltet sich im Wesentlichen wie bisher, allerdings wird auf der Hauptstraße auf Höhe des Edeka eine Linksabbiegespur mit einer vorgelagerten Fußgängerquerung ergänzt, so dass die vom Kreisverkehr/der Autobahn kommenden Fahrzeuge in die Gottschallinger Straße über die Abbiegespur einbiegen können. Um eine sichere Fußgängerführung um die Sparkasse zu schaffen, wird diese durch eine Passage im östlichen Gebäudeteil begehbar gemacht. Die Kreuzungssituation wird durch eine leichte

Abb. 95: Dorfplatz, Passage



Verlagerung der Schmiedgasse entzerrt, dadurch entsteht zudem südlich des Sparkassengebäudes ein leicht vergrößerter Gehbereich. Die bisherige Gebäudesituierung, die eine verkehrsentschleunigende Wirkung hat, bleibt in dieser Variante erhalten, das Ortsbild wird in seiner ursprünglichen Form bewahrt.

Nicht gelöst wird durch diese Variante das grundsätzliche Problem der Kreuzung, welches vor allem darin besteht, dass fünf Straßen aufeinandertreffen und die damit einhergehende Doppellerschließung von zentralen Grundstücken.

Die Schmiedgasse und die Achthaler Straße, die derzeit trotz ihres schmalen Straßenquerschnitts mit vergleichsweise hohem Anteil an Schwerlastverkehr belastet sind, bleiben das auch weiterhin. Dieser Verkehr wird ebenfalls weiter über die bestehende Kreuzung abgewickelt. Damit bleibt auch die vorhandene Verkehrsbelastung auf allen Straßen gleich.

Die Situation vor dem Edeka bleibt trotz der Querungshilfe insgesamt beengt. Das eigentliche Ziel, einen nutzbaren Dorfplatz mit hoher Aufenthaltsqualität als zentralen Treffpunkt in der Mitte des Dorfes zu schaffen, kann damit nicht erreicht werden. Der eigentliche Dorfplatz ist weiterhin verlärmte und durch eine hohe Verkehrsbelastung geprägt.

Variante 2:

In Variante 2 wird der vordere Teil der Sparkasse abgerissen, dadurch entsteht vor dem Sparkassengebäude in Richtung Hauptstraße eine kleine Platzsituation, die sich nach Osten orientiert. Dadurch wird auch eine sichere Führung der Fußgänger um das Sparkassengebäude mit ausreichend breiten Fußwegen ermöglicht. Im Einmündungsbereich der Gottschallinger Straße gibt es eine Aufweitung, so dass sich die Sichtverhältnisse verbessern.

Auch in dieser Variante wird das grundsätzliche Problem der Kreuzung nicht gelöst. In dieser Variante gibt es keine Querungshilfe vor dem Edeka. Durch den Wegfall eines Teils der Sparkasse erfolgt ein Eingriff in die Gebäudesituierung, welcher einen negativen Einfluss auf den dörflichen Charakter hat. Der kürzlich neu renovierte Gebäudeteil der Sparkasse würde abgerissen. Die verkehrliche Belastung auf den einzelnen Straßen bleibt auch in dieser Variante gleich. Die Doppellerschließung von Schmiedgasse und Achthaler Straße bleibt bestehen.

Abb. 96: Grundlage Sparkasse weg



Variante 3:

In Variante 3 wird die Kreuzung durch einen Kreisverkehr entzerrt. Der Minikreis mit 22 Meter Außendurchmesser liegt auf der derzeitigen Kreuzungsstelle. An diesem werden die fünf folgenden Straßen zusammengeführt:

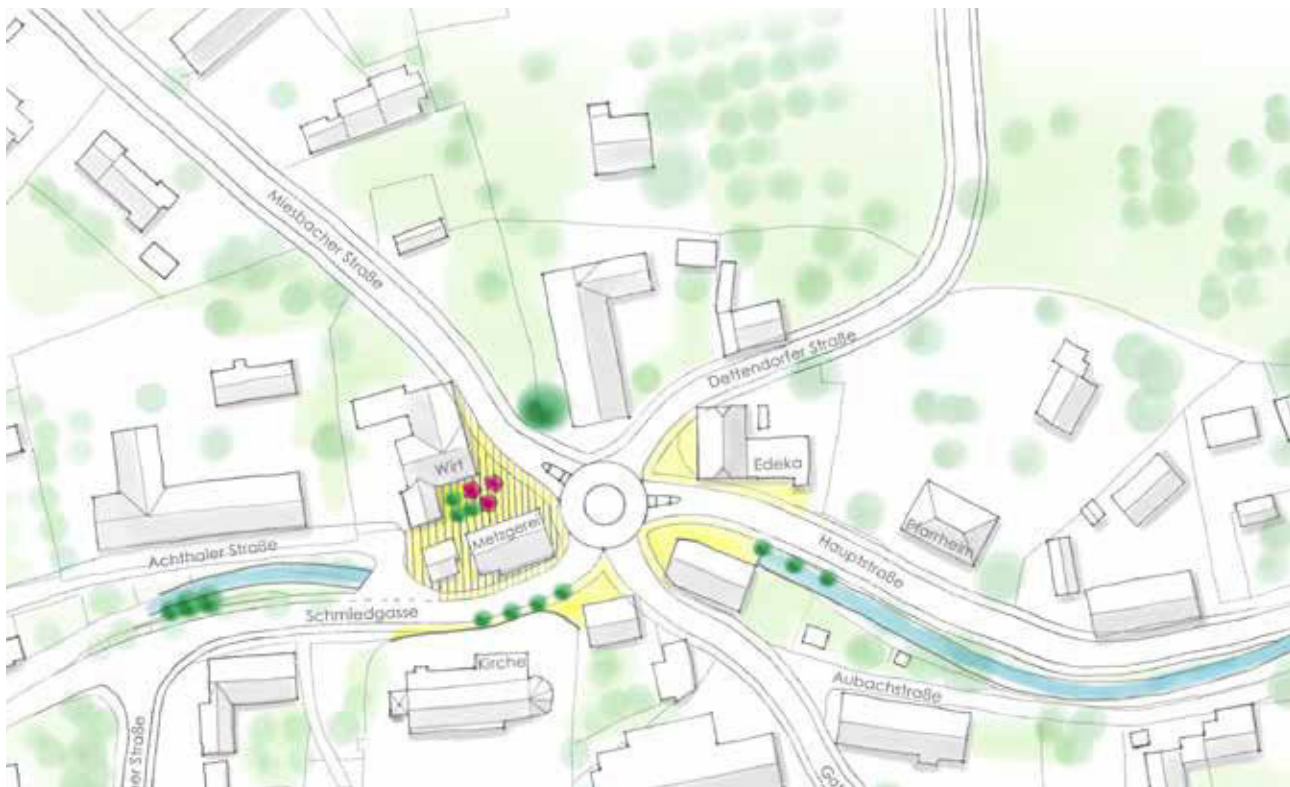
- Miesbacher Straße
- Dettendorfer Straße
- Hauptstraße
- Schmiedgasse
- Gottschallinger Straße

Über die Miesbacher - und die Hauptstraße führen am Kreisverkehr jeweils Querung-inseln. Durch den Kreisverkehr wird die Geschwindigkeit am Ortseingang reduziert, der Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit an der Kreuzung erhöht, die Querbarkeit für Fußgänger durch die Querunginseln und die Fußgängerführung von der Miesbacher Straße in die Schmiedgasse verbessert.

Durch den Wegfall der Sparkasse gibt es einen Eingriff in die Gebäudesituation am Dorfplatz, die auch Einfluss auf den dörflichen Charakter nimmt. Zudem wird ein verhältnismäßig neuer Gebäudeteil der Sparkasse abgerissen. Durch den Kreisverkehr ergibt sich eine größere Verkehrsfläche als bisher, es gibt in Folge dessen auch keinen Platzgewinn im Ortszentrum. Wegen der beengten räumlichen Situation ist nur ein Minikreis mit ca. 22 m Außendurchmesser möglich, der von LKWs u.ä. Fahrzeugen überfahren werden muss. Dadurch entsteht in der Ortsmitte ein großer versiegelter Bereich, da die Begrünung wegen der erforderlichen Überfahrbarkeit nicht möglich ist.

Die Abbiegeradien aus dem Kreisverkehr sind teilweise ungünstig, in bestimmte Richtungen muss der Kreisel nochmals umfahren werden (Schmiedgasse – Gottschallinger Str.) Die benötigten Breiten der Fußwege zu den heranführenden Straßen können nicht durchgängig eingehalten werden. Die doppelte Erschließung der Schmiedgasse / Achthaler Straße ist weiterhin vorhanden, die Belastung auf den Straßen bleibt gleich.

Abb. 97: Dorfplatz, Minikreis



Variante 4:

In dieser Variante wird mit der Verlegung der Dettendorfer Straße nach Osten, über den Parkplatz des Pfarrheims, der Ansatz eines ungestörten, zusammenhängenden Platzes in der Ortsmitte geschaffen. Die Dettendorfer Straße schließt östlich des Edekas an der Stelle, an der heute die Fußgängerbrücke über den Aubach führt, mit einem Brückenbauwerk auf Höhe des Bushäuschens an die Gottschallinger Straße an. Der Bereich zwischen der Sparkasse und der Hausnummer 1 – Gottschallinger Straße – kann durch die Verlegung als Platz gestaltet werden.

Mit dieser Variante wird der Ansatz eines ungestörten, zusammenhängenden Platzes geschaffen. Die bestehende Kreuzungssituation wird durch rechtwinklige Zuführung der Straßen in die Kreuzung entschärft. Darüber hinaus werden überwiegend ausreichend breite Fußwege rund um den Kreuzungsbereich geschaffen. Die Parkplatz- und Zuliefer-situation von Norden zum Edeka wird verbessert, durch die Neuanlage der Straße über den Parkplatz wird kaum neue Flächen in Anspruch genommen. Der letzte Teil der „alten“ Dettendorfer Straße kann rückgebaut und entsiegelt werden. Zwischen Dorfplatz und Edeka wird eine Querungsinsel geschaffen, die benötigten Breiten für die Fußwege können überwiegend eingehalten werden.

Der neu geschaffene Platz ist allerdings von zwei Seiten durch Verkehr und Lärm beeinträchtigt und es findet keine wirkliche Entzerrung der Kreuzungssituation statt, sondern vielmehr eine Verlagerung nach Osten. Weiterhin besteht eine große Flächeninanspruchnahme durch Verkehrsflächen wegen der doppelten Erschließung des Ortszentrums. Durch die Verlagerung und Neuanlage der Dettendorfer Straße mit Brückenbauwerk werden neue Flächen in Anspruch genommen, ebenso durch den neuen Parkplatz beim Edeka. Ein Teil des Parkplatzes des Pfarrheims wird von der „neuen“ Dettendorfer Straße überbaut. Die Bushaltestelle an der Gottschallinger Straße muss verlagert werden, um die Brücke zu realisieren. Die Abbiegebeziehung Gottschallinger Str./Schmiedgasse führt wegen der Einhaltung ausreichend großer Abbiegeradien zu einem großen Flächenverbrauch. Durch die Straßenverlagerung wird auch die Fällung von Baumbestand nötig. Die Belastung auf den einzelnen Straßen bleibt gleich.

Abb. 98: Dorfplatz, Verlegung Dettendorfer klein



Variante 5:

Neben der schon in Variante 4 vorgeschlagenen Verlagerung der Dettendorfer Straße wird in Variante 5 zusätzlich auch die Schmiedgasse verlagert. Diese führt nun nicht mehr auf die Gottschallinger Straße, sondern biegt noch vor der Sparkasse nach Norden ab und führt hinter dem Wirtshaus Andrelang vorbei direkt auf die Miesbacher Straße.

Dadurch ergibt sich ein großer Platzgewinn zwischen Sparkasse und Kirche, es entsteht ein nutzbarer Platz. Ein Teil dieses Platzes liegt südlich der Sparkasse und ist daher kaum verlärmert oder verkehrsbelastet. Der Verkehr der Schmiedgasse und Achthaler Straße (v.a. Schwerlastverkehr) fließt noch vor dem Dorfplatz nach Norden ab, dadurch ergibt sich ein ruhiger Platz im Ortszentrum. Durch das Auflösen der Doppelschließung Miesbacher Straße – Schmiedgasse wird der Kreuzungsbereich entzerrt, zwischen dem Edeka und Sparkasse gibt es eine Querungshilfe.

Durch Verlagerung der Dettendorfer Straße auf bereits versiegelte Fläche des Parkplatzes Pfarrheim werden kaum neue Flächen in Anspruch genommen. Die ortstypische Gebäudesituierung mit der verkehrsentschleunigenden Wirkung wird erhalten, durch die Straßenverlagerung entsteht eine Verkehrsberuhigung des Ortszentrums. Die Parkplatz- und Zuliefersituation von Norden zum Edeka hin wird verbessert. Der südliche Teil der ehemaligen Dettendorfer Straße kann entsiegelt werden.

Durch den Neubau der Schmiedgasse als Verlängerung zur Miesbacher Straße werden neue Flächen versiegelt. Die derzeit ruhigen privaten Bereiche zwischen Wirt und Landwirtschaft im Westen gehen durch die neue Straße verloren. Die Doppelschließung Achthaler Straße / Schmiedgasse bleibt bestehen. Im Rahmen der Straßenverlagerungen muss Baumbestand gefällt und die Bushaltestelle verlegt werden. Die Kurvenradien der verlängerten Schmiedgasse sind sehr eng für die dort fahrenden Schwerlastverkehre.

Abb. 99: Dorfplatz, Verlegung Dettendorfer



Variante 6:

Bei dieser Variante handelt es sich um eine Weiterentwicklung der Variante 5.

Die Situation im Osten bleibt mit Verlagerung der Dettendorfer Straße wie in der vorherigen Variante. Die Niklasreuther Straße wird auf Höhe der Fußgängerbrücke über den Aubach nach Norden bis zur Miesbacher Straße verlängert. Dadurch wird der gesamte Bereich ab der heutigen Fußgängerbrücke bis hin zur Gottschallinger Straße entlang der ehemaligen Straßen verkehrsberuhigt und es ergibt sich hiermit ein Bereich für Grün- und Platzflächen.

Es entsteht ein ruhiger Dorfplatz in der Ortsmitte mit erlebbarem Bachlauf im Westen durch Auflassen und Umgestaltung der Achthaler Straße und Schmiedgasse. Die Doppelschließung im ganzen Zentrumsbereich wird aufgelöst und die Kreuzungssituation komplett entzerrt. Der Schwerlastverkehr wird in den Westen, außerhalb der Ortsmitte verlagert und auf der Miesbacher- / Hauptstraße gebündelt.

Die ehemalige Dettendorfer Straße wird analog zu Variante 5 entsiegelt und die ortstypische Gebäudesituation erhalten. Die Parkplatz- und Zuliefersituation zum Edeka wird verbessert, der Parkplatz kann hier von Norden, von der Dettendorfer Straße, befahren werden.

Durch die neuen Straßen, den Edekaparkplatz und die Brückenbauwerke werden neue Flächen versiegelt, die Bushaltestelle wird verlagert, Bäume müssen gefällt werden. In dieser Variante werden durch die Verlängerung der Niklasreuther Straße die Flächen des landwirtschaftlichen Betriebs zerschnitten, damit einher geht auch ein Verlust der ruhigen privaten Bereiche im Westen.

Abb. 100: Dorfplatz, Verlegung Schmiedgasse



7.2 Wohnquartiere und Siedlungsentwicklung

Wie bereits in Kap. 4.7 erwähnt, ist auf Grund des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2034 trotz der bevorzugten Ausweisung und Reaktivierung von Baulücken sowie untergenutzten Flächen und Brachflächen eine behutsame Neuausweisung von Bauflächen in Au erforderlich, um die benötigten Flächen für die bauliche Entwicklung herzustellen. Vorrangig wird eine Innenentwicklung angestrebt, die z.B. auch durch die Erstellung von Nachnutzungskonzepten für ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen oder anderweitige Leerstände unterstützt wird. Auf die vorhandenen charakteristischen, teils denkmalgeschützten Gebäude wird bei der zukünftigen Entwicklung Rücksicht genommen. Dazu wird ein Leitfaden zur Baukultur erarbeitet, in dem die Erhaltung und Akzentuierung der dörflichen Strukturen zusammengefasst wird. Private Eigentümer werden durch einen Sanierungsarchitekten oder die Gemeindeverwaltung bei der Umsetzung der Maßnahmen aus diesem Leitfaden beraten.

Bei der Umsetzung möglicher neuer Baugebiete ist eine unterschiedliche zeitliche Realisierung beachtet worden. Solange diese Flächen landwirtschaftlich genutzt werden, gilt es zu vermeiden, dass die Bewirtschaftung der Hofstellen durch die bauliche Entwicklung eingeschränkt wird.

Es wird bei der Neuausweisung darauf geachtet, dass die künftigen Flächen bereits gut an die bestehenden Straßen angebunden sind. Das langfristig umzusetzende Gebiet östlich der Gottschallinger Straße sowie die eher kurzfristig zu realisierende Fläche östlich der Straße Am Point sind dabei durch eine mögliche neue Ost-West gerichtete Erschließungsstraße zusätzlich angebunden, um eine erhöhte verkehrliche Belastung der teils heute schon schmalen Wohnstraßen zu minimieren.

Bei der Aufstellung in Bebauungsplänen wird auf die ländliche Orientierung des Ortes geachtet und eine entsprechende bauliche und freiraumplanerische Ausrichtung berücksichtigt. Auch die vertiefte Beachtung klimarelevanter Aspekte wie z.B. Ausrichtung der Gebäude, Begrünung, Höhe des Versiegelungsgrads etc. wird zukünftig noch mehr im Fokus stehen.

Die aktuell im östlichen Siedlungsbereich an der Achthaler Straße und Schmiedgasse gelegenen Gewerbebetriebe könnten zukünftig, bei entsprechender Flächenverfügbarkeit, umgesiedelt werden und so perspektivisch Flächen für eine Umnutzung als Mischgebiete aus Wohnen und nicht störenden kleinen Gewerbeeinheiten entstehen. Eine Integration des Bachlaufs zur Erhöhung der Erlebbarkeit des Elements Wasser im Ort erscheint durch die Lage der potenziellen Bauflächen als sinnvoll.

S. SIEDLUNGSENTWICKLUNG						
S.1	Behutsame Nachverdichtung	Art der Maßnahme	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Artfure
	Die Gemeinde Bad Feilnbach strebt eine kompakte Siedlungsentwicklung an. Hierfür wird die Aktivierung von Brachen und untergenutzten Flächen, Nachverdichtung, Schließung von Baulücken und ortsverträgliche Umnutzung von Leerständen innerhalb der bereits bebauten Gebiete forciert.					
S.1.1	Aufbau eines Brachflächen- und Baulückenkatasters zur Schaffung einer Entscheidungsgrundlage für weitere Ausweisung von Siedlungsgebieten	V	1	kurz	30.000 €	StBF / Kommune
S.1.2	Konzentration des Wachstums durch Ausweisung von Baugebieten auf die Hauptorte, moderate Entwicklung der anderen Ortsteile im Sinne einer Ortsabrundung Sicherung durch vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	H	1	dauerhaft	-	Kommune
S.1.3	Feinuntersuchung zur Ermittlung der spezifischen Nachverdichtungspotenziale und der Ermittlung eines verträglichen Maßes der Nachverdichtung unter Wahrung des bestehenden dörfliche geprägten Charakters	V	1	kurz	50.000 €	StbauF / Kommune
S.1.4	Anpassung bzw. Neuaufstellung von Bebauungsplänen entsprechend den Ergebnissen der Feinuntersuchung (Ziel: Ermöglichung von Dachausbauten, Gebäudeaufstockung usw.) i.V. S.1.3 Berücksichtigung klimarelevanter Aspekte	H	2	dauerhaft	-	Kommune
S.1.5	Schaffung u.a. von Wohnraum in ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden entsprechend Konzept vgl. O.3.4	-	Vgl. l. O. 3.6	Vgl. O.3.6	Vgl. O.3.6	Vgl. O.3.6
S.1.6	FU für Nachnutzungsmöglichkeiten der GE- Flächen im Westen von Au bei erfolgreicher Umsiedelung: - Verknüpfung von Wohnen und störungsarmem Gewerbe auf den Flächen entwickeln - Attraktive Flächen für kleine GE- Betriebe schaffen, um Arbeitsplätze im Ort zu halten (KEIN Schlafdorf) - Nutzen des Freiraumpotenzials des direkt anschließenden Aubachs → Einbeziehen des Bachs in die Gestaltung / Planung evtl. mit Möglichkeiten zur Aufweitung des Bachbetts	V	2	mittellangfristig	30.000 €	StbauF / Kommune
S.1.7	Einrichtung einer „Wohnungstauschbörse“ . Kommunales Informations- und Beratungsangebot zur Aktivierung untergenutzter Gebäude: Wohnbaukonferenz mit Bauwilligen als Initialveranstaltung	S	2	kurz	siehe O.1.12 + ca. 20.000€	siehe O.1.12 (wenn Teilaufgabe des Sanierungsarchitekten) + Kommune

S.2	Bereitstellen von Wohnraum	Art der Maßnahme	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Artfure
	Es besteht ein vielfältiges und flexibles Angebot an Wohnformen für alle Bürger, unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Familien, Senioren und Singles sowie von Einheimischen					
S.2.1	Langfristige behutsame Erweiterung des Siedlungsgebiets möglichst zentrumsnah, um kurze Wege für Nahversorgung, soziale Infrastruktur und ÖPNV zu gewährleisten; Berücksichtigung der mit zunehmender Bevölkerung steigenden Bedarfe an Infrastruktur Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung auf Grundlage des ISEKs	H	2	langfristig	-	Kommune
S.2.2	Bereitstellen eines vielfältigen, flexiblen und qualitätsvollen Angebots an Wohnformen für alle Bürger*innen z.B. über - Förderung der Gründung von Genossenschaften - Einheimischenmodelle - Betriebswohnungen (z.B. für Personal aus Tourismus oder Klinik)	H	2	mittelfristig	-	Kommune
S.2.3	Schaffung eines Angebots an vielfältigen Wohnungen und Mehrgenerationenwohnen vgl. V.3.4	H	2	mittelfristig	Vgl. V.3.4	Kommune
S.2.4	Förderung von sozialgerechtem Wohnungsbau entsprechend den aktuellen Förderrichtlinien z.B. des Wohnungspaktes Bayern vgl. V.3.5	H	2	Kurzmittelfristig	-	Kommune/Wohnbauförderung

7.3 Gewässer, Frei- und Grünräume

Die den ländlichen Charakter des Ortes prägenden Streuobstwiesen sollen soweit wie möglich erhalten und gepflegt werden, um weiterhin einen sanften Übergang vom Siedlungsbereich in die freie Landschaft zu gewährleisten. Dazu ist es bei der Realisierung von künftigen neuen Wohngebieten erforderlich, eine entsprechende Ortsrandgestaltung mit Eingrünung sowie die Berücksichtigung von Maßnahmen zum Klimaschutz bereits bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Die zum Teil im Süden und Südosten bis weit in den Ortsbereich hineingreifenden sowie die den Ort Au umgebenden landwirtschaftlichen Flächen mit einem abwechslungsreichen Wechsel aus Grünland, Weideflächen und Ackerbau bleiben erhalten. Sie bilden zusammen mit den strukturierenden Vegetationsbeständen und Bachläufen den Landschaftsraum und bieten den Bewohnerinnen und Bewohnern wohnortnahe Freizeit und Naherholungsbereiche. Bei der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung ist auf die landwirtschaftlichen Belange zu achten und die Förderung der Landwirtschaft, auch unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte, anzustreben.

Direkt im Ort Au selbst wird der öffentliche Park am Doktorweg erhalten und ausgebaut, sowie der angrenzende Spielplatz bedarfsgerecht weiter aufgewertet, um für die Bevölkerung einen attraktiven Treffpunkt im Freien nahe des Ortszentrums zu schaffen und einen Freibereich für die wohnortnahe Freizeitgestaltung und Erholung zu ermöglichen. Darüber hinaus wird im Bereich des Trogerhauses, das für öffentliche Zwecke umgebaut wird, eine neue öffentliche Freifläche zur Nutzung durch die Bevölkerung entstehen. Wichtig ist unter anderem auch, einen Bereich für die Jugendlichen im Ort zu schaffen, an dem sie sich auch im Freien aufhalten können und der als Treffpunkt fungiert an dem sie nicht „stören“. Bereits im Planungsprozess zur Umgestaltung und Weiterentwicklung der öffentlichen Grünflächen ist auf die Berücksichtigung klimarelevanter Aspekte zu achten.

Ein weiteres wichtiges, das Ortsbild prägende Element ist der vorhandene Baumbestand. Dieser soll erhalten bleiben und entsprechend gepflegt werden. Bei Verlust von Baumbestand durch bauliche Entwicklungen ist eine Ersatzpflanzung anzustreben, um die Durchgrünung des Ortsbilds und damit die ländliche Ausprägung von Au zu sichern.

Das Potenzial eines Bachlaufs im Ort ist durch die Erlebbarmachung und Inwertsetzung des Aubachs für die Naherholung auszubauen und zu entwickeln. Dies kann durch die Fortschreibung der Gewässerentwicklungspläne für den Aubach im Hinblick auf die ökologische Wertigkeit erfolgen. Zusätzlich ist durch die Erstellung eines Freiraumkonzepts für die Uferbereiche des Aubachs im Bereich des neuen Dorfplatzes sowie am Perdahaus die Möglichkeit gegeben, das Element Wasser zu erleben und mehr in das Leben und die Freiraumstrukturen der Gemeinde mit einzubeziehen. Ein behutsamer Umbau in Teilbereichen ist immer mit den zuständigen Fachbehörden bei Landratsamt und Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Im Osten außerhalb des Ortes ist die Errichtung eines Aktivbereichs, evtl. in Form eines Wasserspielplatzes für alle Altersgruppen, angestrebt.

Im westlichen Ortsbereich bis zur Brücke am Gewerbegebiet Schmiedgasse und dann wieder im Osten außerhalb von Au erscheint der Aubach als weitgehend naturnaher und erlebbarer Bach. Dieses Potenzial wird weiter gestärkt und ausgebaut.

Die in Au vorhandenen Sportstätten wie Freibad und Sportanlage werden bedarfsgerecht weiterentwickelt und erhalten.

N	NATUR, LANDSCHAFT, FREIZEIT UND TOURISMUS					
N.1	Erhalt und Erlebbarkeit der Landschaftsräume	Art der Maßnahme	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
N.1.1	Die verschiedenen Landschaftsräume mit einem abwechslungsreichen Freizeitangebot dienen den Bewohner*innen und Besuchern zur Naherholung. Die Bewahrung und Pflege der prägenden Vegetations- und Landschaftselemente tragen zur Stärkung der ländlichen Identität bei. Erhalt attraktiver Sichtbeziehungen sowie Bereitstellung von Sitzgelegenheiten in landschaftlich schönen Bereichen Aufstellen von Infotafeln an besonderen landschaftlichen Orten, z.B. Berghalde mit ehemaligem Bergwerkzugang	O	2	mittelfristig	3 Bänke mit zwei Hinweisschildern: 8.5000 €	Kommune
N.1.2	Förderung und Erhalt attraktiver Ortsränder und bedarfsgemäße Ergänzung von Ortsrandeinstrünung sowie von heimischen Feldgehölzen zur Strukturierung der Landschaft i.V. O.2.1	H	2	mittelfristig	-	Kommune
N.1.3	Erhalt und Etablieren eines Wegenetzes durch Erstellen eines Wegekonzepts zum Erhalt der naturverträglichen Erschließung des Landschaftsraums in die freie Landschaft bzw. Beschilderung vorhandener Wege	H	3	mittel	Wegekonzept 5.000 – 10.000 € Beschilderung ca. 30.000 € + evtl. Grunderwerb für Flächen	Stbauf/ Kommune
N.1.4	Sicherstellung einer verträglichen Bewirtschaftung der Flächen im FFH-Gebiet	H	2	dauerhaft	-	Kommune
N.1.5	Aufstellung eines kommunalen Klimaaktionsplans mit kontinuierlicher Evaluierung der Ziele und Maßnahmen	H	1	kurzfristig		Kommune

N.2	Erhalt und Förderung der ortstypischen Kulturlandschaft	Art der Maßnahme	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
N.2.1	Im Gemeindegebiet wird die ortstypische Kulturlandschaft bei gleichzeitiger Minimierung negativer Auswirkungen auf Ökologie und Umwelt gefördert und geschützt. Erhalt und Förderung der Landwirtschaft unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte z.B. durch - Pflanzung standortgerechter Gehölze mit Nährwert für Insekten auf öffentliche Flächen - Erhalt der landschaftsprägenden Streuobstwiesen - Beratung von Eigentümern für die Anlage/Pflege von Privatgärten im Hinblick auf Ökologie und Umwelt (durch BN) - Anlage von Blühwiesen/-streifen an geeigneten Stellen (Blühpakt Bayern)	H	2	dauerhaft	-	Kommune/ Blühpakt Bayern
N.2.2	Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange bei Verkehrs- und Siedlungsentwicklung - Ausreichend Abstand zu landwirtschaftlich aktiven Hofstellen einhalten (Vermeidung von Einschränkungen für die LaWi) - Zugänglichkeit der Höfe bewahren Berücksichtigung bei der Bauleitplanung	H	1	dauerhaft	-	Kommune
N.2.3	Erhalt und Sicherung der ehemaligen Moorflächen unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte und zum informativen Moorerlebnis, wichtiger Baustein des Klimaschutzes z.B. Sterntaler Filze	H	2	dauerhaft		Kommune

N.3	Förderung des Naturheilmittels Moor	Art der Maßnahme	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
N.3.1	Das lokale Naturheilmittel Moor und seine gesundheitsfördernde Anwendung sind im Kurbetrieb der Gemeinde Bad Feilnbach fest verankert. Standortsuche für ein gemeindliches Moorbadehaus zur Stärkung des gesundheitstouristischen Angebots der Gemeinde	V	1	kurz	30.000 €	Stbauf. / Kommune
N.3.2	Konzeption und bauliche Umsetzung des Moorbadehauses	V	1	mittel	projektspezifisch	Kommune
N.3.3	Förderung der Vermarktung von Moorprodukten	V	3	laufend	-	Aufgabe Standortcoaching, vgl. V.1.1

N.4	Erlebbarkeit der Bachläufe Die Bachläufe im Gemeindegebiet bieten Möglichkeiten zur Naherholung durch Aufenthaltsbereiche, die über Wege verknüpft sind. Ökologische Belange sowie der Hochwasserschutz sind dabei berücksichtigt.	Art der Maßnahme	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
N.4.1	Behutsamer Ausbau von Wegebeziehungen entlang von Bachläufen evtl. mit Querungshilfen z.B. - entlang des Aubachs - durchgängiger Weg am Jenbach - am Osterbach - am Feilnbach mit Abstimmung WWA	O	2		ca. 150.000 € + evtl. Grunderwerb	Stbauf. / Kommune
N.4.2	Behutsamer Ausbau der Zugänglichkeit der Bachläufe sowie punktueller Ausbau von Aufenthaltsflächen z.B. - Am Perda-Haus in Au mit besonderem Augenmerk auf Nutzbarkeit durch Kinder - Am östlichen Ende des Ortsteils Au Richtung Weitmoosweiher mit Südorientierung und Bergblick - Im Bereich des neuen Dorfplatzes in Au Mit Abstimmung WWA	H	2		Vgl. O.1.5	Vgl. O.1.5
N.4.3	Fortschreibung und Weiterentwicklung der Gewässerpflegepläne sowie Durchführung der erforderlichen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen	H	3	dauerhaft	-	Kommune
N.4.4	Schutz der Gewässer vor Einträgen und Etablieren von Gewässerrandstreifen entlang der Bachläufe	H	3	dauerhaft	-	Kommune/ WWA/ Landwirte
N.4.5	Sicherung und Pflege der Uferbegleitvegetationen	H	3	dauerhaft	-	Kommune/ WWA/ Landwirte
N.4.6	Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für die Bachläufe im Gemeindegebiet gem. Gewässerentwicklungsplan	H	3	dauerhaft	-	Kommune/ WWA/ Landwirte
N.4.7	Umsetzen der Maßnahmen aus dem Hochwasserschutz	H	3	dauerhaft	-	Kommune / WWA

N.5	Erhalt und Ausbau von öffentlichen Frei- und Erholungsflächen Die dezentralen Frei- und Erholungsflächen bieten vielfältige Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung und Naherholung für alle Altersgruppen.	Art der Maßnahme	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
N.5.1	Aufwertung und Pflege von öffentlichen Grünflächen z.B. Aubachstraße/Doktorweg in Au u.a. Berücksichtigung von Maßnahmen zum Klimaschutz	H	2	dauerhaft		Kommune
N.5.2	Ausbau der öffentlichen Grünflächen z.B.: - am Perda- Haus in Au (vgl. O.1.5 und N.4.2) - Grünfläche am Aubach im Bereich des Dorfplatzes (vgl. O.1.1) Am Trogerhaus (vgl. O.1.18) u.a. Berücksichtigung von Maßnahmen zum Klimaschutz	O	-	-	vgl. O.1.5	vgl. O.1.5
N.5.3	Bedarfsgerechte Entwicklung /Sanierung bestehender Spielplätze: - Erweiterung des Spielplatzes Au durch Bau einer öffentlichen Toilette am Spielplatz - Ergänzen von Spielgeräten für Kleinkinder	O	2	mittel	60.000 €	Kommune
N.5.4	Bedarfsgerechte Entwicklung der Sportstätten: - Ausbau des Parkplatzes am Schwimmbad in Au oder (Empfehlung!): - Erhebung von Parkgebühren und dafür vergünstigter Eintritt (Förderung von Rad- und Fußverkehr) zusammen mit M.2.10	H	2	mittel	-	Kommune
N.5.5	Neu- und Ausbau von Spielplätzen im Gemeindegebiet auf Grundlage des bestehenden Spielflächenkonzepts	O	3	mittel	ca. 120.000€ pro Fläche inkl. 19% MwSt.	60% StBauFö 40% Kommune (im Sanierungsgebiet)
N.5.6	Schaffen/Förderung von Freizeitangeboten für Jugendliche , z.B.: Aufenthaltsbereich im Freien (Basketballkorb, Skatepark, Pumptrack, Outdoorfitness usw.)	O	3	kurzmittel	ca. 40.000€	60% StBauFö 40% Kommune Vereine
N.5.7	Neubau und Ertüchtigung der Kneippanlagen im Gemeindegebiet	O	2	dauerhaft	ca. 40.000 € / jährlich	Kommune

7.4 Gewerbe und Einzelhandel

Die vorhandenen Arbeitsplätze im Gewerbe sowie im Einzelhandel werden durch eine aktive Standortpolitik der Gemeinde erhalten und ausgebaut. Dadurch werden die wohnortnahen Arbeitsplätze in der Gemeinde gesichert und Pendelverkehr reduziert.

Große Gewerbebetriebe mit erhöhtem Verkehrsaufkommen werden bei ausreichender Flächenverfügbarkeit (siehe Erläuterungen Kap. 4.5.2 und 7.2) auf andere Flächen umgesiedelt, um die Wohnqualität im Ort zu erhöhen. Die damit frei werdenden, innerörtlichen Potenzialflächen sollen in gemischter Nutzung mit Wohnen und nicht-störendem Gewerbe entwickelt werden.

Dazu sind Gespräche mit den Eigentümern zu führen, um deren Bedarfe zu eruieren und möglichst passende Ausweichflächen zu finden. Die Betriebe sollen, um das lokale Angebot an Arbeitsplätzen vor Ort zu erhalten, auf jeden Fall im Gemeindegebiet bleiben. Dafür braucht es geeignete Flächen, die den Inhabern der Betriebe angeboten werden können. Die Betriebe sollten im Hinblick auf die zu erwartende verkehrliche Belastung und die Emissionen an einem langfristig geeigneten Standort angesiedelt werden, um Planungssicherheit zu schaffen. Eine geplante Entwicklung von Gewerbeflächen in der Eulenua könnte die Flächenverfügbarkeiten schaffen, diese Umsiedlung zu ermöglichen.

Zur Belebung des Ortszentrums wird die punktuelle Ansiedlung kleinerer, nicht störender Gewerbebetriebe gefördert.

O.4	Gezielte Gewerbeentwicklung Die Gemeinde Bad Feilnbach legt Wert auf eine sorgfältige Steuerung der zukünftigen Gewerbeentwicklung, vor allem in Hinblick auf die verkehrlichen Folgen und die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	Art der Maßnahme	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
O.4.1	Sicherung der wohnortnahen Arbeitsplätze durch: ▪ Angebot an Gewerbeflächen ▪ Aktive Standortpolitik der Gemeinde in Verbindung mit kommunalem Gewerbeflächenmanagement und Standortcoaching V.1.1	H	2	dauerhaft	-	Kommune / Wirtschaftsförderung / Standortcoaching V.1.1
O.4.2	Gestalterische Aufwertung der bestehenden Gewerbegebiete z.B.: ▪ GE Au Ost 2 ▪ An der Kampenwand-/ Auerstraße Eingrünung, Erschließung, Gestaltung Vorbereiche Kontaktaufnahme mit Eigentümern	H	2	mittellangfristig	-	Kommune
O.4.3	Um-/Aussiedlung von GE- Betrieben mit erhöhtem Verkehrsaufkommen aus bewohntem Gebiet: ▪ Eigentümergespräche führen in Kombination mit O.4.1	H	2	mittellangfristig	-	Kommune/Sanierungsarchitekt
O.4.4	Förderung der punktuellen Ansiedlung kleinerer, nicht störender Gewerbebetriebe innerhalb der Hauptorte zur Belebung der Ortszentren; dabei ist auf eine gestalterische Einfügung in den städtebaulichen Kontext zu achten	H	1	mittellangfristig	-	Kommune/Sanierungsarchitekt / Standortcoaching
O.4.5	Entwicklung des Gewerbegebiets in der Eulenua mit ausreichender Begrünung und Berücksichtigung von Maßnahmen zum Klimaschutz	H	1	mittellangfristig	-	Kommune/Sanierungsarchitekt



Abb. 101: Lagerflächen Sägewerke



Abb. 102: Gewerbegebiet Au

7.5 Versorgung, soziale Infrastruktur und Gemeinschaft

Ein großes Augenmerk liegt auf dem Erhalt der Versorgungsstruktur respektive des Einzelhandels in Au. Hier ist es wichtig, frühzeitig Kontakt mit den Eigentümern aufzunehmen und sie bei evtl. vorhandenem Entwicklungswunsch nach Möglichkeit zu unterstützen. Neben der Sicherung der Nahversorgung gilt es, die dörfliche Gemeinschaft zu stärken und die örtlichen Tradition zu unterstützen. Dafür braucht es geeignete Räumlichkeiten und Treffpunkte (z.B. die Dorfwirtschaft Andrelang), diese sollen erhalten und entsprechend den neuen Bedarfen umgestaltet werden.

Zur Förderung von Kultur- sowie Geschichts- und Brauchtumspflege werden den Vereinen entsprechend erforderliche, multifunktional nutzbare Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt. Eine Verbindung zum Wirtshaus Andrelang z.B. im Hinblick auf die zu erwartende Bewirtung von Veranstaltungen und Vereinstreffen, wird angestrebt.

Unter anderem besteht aber für die Gemeinde evtl. die Möglichkeit, das Trogerhaus zu erwerben und für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung zu stellen. Durch einen Umbau kann eine Begegnungsstätte bzw. ein Ort für Vereine im Ort geschaffen sowie der umgebende Freiraum als öffentliche Grünfläche in der Ortsmitte für die Auer Bevölkerung nutzbar gemacht werden. Die bereits bestehenden zahlreichen Bürgerfeste und traditionellen Feierlichkeiten werden durch die Vereine und die Pfarrgemeinde weiterhin erhalten. Das Martinsheim sowie das Vereinsheim der Feuerwehr Au sind in ihrer Funktion langfristig gesichert.

Um ein möglichst lange selbstständig geführtes Leben für die Seniorinnen und Senioren im Ortsteil Au zu gewährleisten, wird die Möglichkeit zur Etablierung eines Mehrgenerationenhauses im Ortskern von Au geprüft. Darüber hinaus wird die Versorgung von zu Hause lebenden Seniorinnen und Senioren durch einen Seniorenmittagstisch oder Essen auf Rädern sichergestellt.

Im Zuge der zukünftigen baulichen Neuausweisung wird auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auch für junge Familien geachtet. Um den Zuzug von Familien zu fördern und zu erhalten, wird die Kinderbetreuung bedarfsgerecht ausgebaut.

Die Aufwertung des öffentlichen Raums durch Kunst und Kultur kann im Kurpark Au, sowie als bachbegleitende Elemente entlang des aufgewerteten Aubachs in der Ortsmitte erfolgen.

Die ärztliche Versorgung der Bevölkerung soll auf Ebene der Gesamtgemeinde sichergestellt werden. Ebenso bedarf es der Erarbeitung eines Konzepts für Barrierefreiheit, um in einem ersten Schritt die zentralen Infrastruktureinrichtungen für alle Bürger*innen erreichbar zu machen. Die Verknüpfung mit Infrastruktur- und Versorgungspunkten kann nur auf Gemeindeebene zielführend betrachtet werden.

V	VERSORGUNG, SOZIALE INFRASTRUKTUR UND GEMEINSCHAFT,					
V.1	Stärkung und Sicherung von Nahversorgung und Gastronomie Die Nahversorgung in den Ortsteilen bietet ein attraktives Angebot und ist im Hinblick auf die älter werdende Wohnbevölkerung fußläufig barrierefrei erreichbar. Sie wird flankiert und gestärkt von Dienstleistung, Gastronomie und Einzelhandel.	Art der Maßnahme	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
V.1.1	Beauftragung eines Coachings für Standortförderung (Schwerpunkt Einzelhandel und Gewerbeentwicklung) zur Einführung von Marketingmaßnahmen, Beratung von Gewerbetreibenden und Management des Verfügungs- bzw. Projektfonds (vgl. V.1.2)	S	1	kurzfristig	ca. 28.000 € / Jahr	Wirtschaftsförderung ggf. 60% StBauFö 40% Kommune
V.1.2	Einrichtung eines Verfügungsfonds / Projektfonds durch die Gemeinde in Abstimmung mit dem Einzelhandel und dem Gewerbe, z.B. - für die Förderung bestehender Bürgerfeste, evtl. Etablierung neuer Events - Förderung Vermarktung Naturheilmittel Moor ...	S	1	kurzfristig	ca. 20.000 € - 30.000€ Jahr	Wirtschaftsförderung ggf 50% private Akteure, 50% Kommune (davon 60% gefördert durch StBauFö Gewerbebe-gemeinschaft

V.1.3	Ausbau und Förderung regionaler Direktvermarkter durch: - Verkauf der Produkte in örtlichen Geschäften - Bewerbung durch Verwendung in den Hotels / Gasthäusern / Pensionen - Installieren eines Frische- Automaten für z.B. Eier, Fleisch, Käse oder Milch in den Ortsteilen an zentraler Stelle	H	2	mittel	vgl. V.1.1	Aufgabe Standort-coaching, vgl. V.1.1 zusammen mit Ökomodellregion
V.1.4	Förderung und Erhalt der bestehenden Nahversorger und Ladengeschäfte v.a. auch in Au durch: - Kontaktaufnahme und Gespräche mit den Inhabern - Unterstützen bei ggfs. vorhandenem Entwicklungswunsch	H	2	Kurz-mittel	vgl. V.1.1	Aufgabe Standort-coaching, vgl. V.1.1
V.1.5	Unterstützung / Erhalt der Dorfwirtschaften z.B. Bewerbung für das Sonderprogramm "Tourismusland Bayern - Qualität und Gastlichkeit" Wirtshaus Andrelang in Au	H	1	kurz	vgl. V.1.1	Aufgabe Standort-coaching, vgl. V.1.1
V.1.6	Feinuntersuchung für das Wirtshaus Andrélang im Hinblick auf Verknüpfung mit Vereinsraum / Ertüchtigung des Gebäudes mit dem Ziel der Stärkung des Wirtshauses	V	1	kurz	40.000 €	Kommune / Stbauf
V.1.7	Bauliche Umsetzung der Ergebnisse der Feinuntersuchung (FU) V.1.6 für das Wirtshaus Andrélang	B	1	Mittel lang	Entsprechend Ergebnisse FU	Kommune / Stbauf
V.1.8	Nutzen des Potenzials der Digitalisierung für den Einzelhandel in der Gemeinde z.B.: - Einkaufsapp z.B. „Kauf vor Ort“ - Registrierung der Einzelhändler bei „Too good to go“	H	2	kurz	vgl. V.1.1	Aufgabe Standort-coaching, vgl. V.1.1

V.2	Erhalt und Ausbau des Freizeit-, Bildungs- und Kulturangebots	Art der Maßnahme	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
V.2.1	Förderung von Kultur, Geschichts- und Brauchtumpflege, u. a. durch Zurverfügungstellung von geeigneten Räumlichkeiten, z.B. Vereinsraum in Au (in Verknüpfung mit Wirt) Vgl. V.1.6 und V.1.7	O	1	Kurz-mittel	-	ggf. 60% Stbaufö. 40% Kommune bei Weiterentwicklung des Bestandsgebäudes ggf. Förderinitiative zum Innenentwicklungspotenzial (bis zu 80%) oder aktuell: Förderinitiative "Innen statt Außen" – Selbstbindungsbeschluss notwendig
V.2.2	Erhalt und Ausbau der Angebote für Erwachsenenbildung	H	3	langfristig	-	Kommune / VHS
V.2.3	Förderung von Kunst und Kultur im öffentlichen Raum z.B. im - Kurpark Au - Kurpark Bad Feilnbach - Künstlerische Bachbegleitung z.B. am Aubach	O	3	mittel	15.000€/ Jahr	Stbauf./ Kommune
V.2.4	Ausbau des Deisenrieder Stollens als Schaustollen	H	2	laufend		Kommune

V.3	Stärken des sozialen Miteinanders	Art der Maßnahme	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
V.3.1	Förderung von Treffpunkten und Initiativen für Jugendliche und Kinder im gesamten Gemeindegebiet z.B.: „Öffentliches Wohnzimmer“ am Tannenhof - Spielplätze (vgl. N.5.5) und Ausbau Freizeitangebote (vgl. N.5.6)	Vgl. N.5.7	-		Vgl. N.5.5 + N.5.6	Vgl. N.5.5 + N.5.6
V.3.2	Erhalt und Förderung bestehender Bürgerfeste	H	2	mittel	-	Aufgabe Standort-coaching vgl. V.1.1
V.3.3	Schaffung eines multifunktionalen Vereinsraums in Au vgl. V.2.1	O	1	Kurz-mittel	Vgl. V.2.1	Vgl. V.2.1
V.3.4	Machbarkeitsstudie zur Prüfung von Möglichkeiten zur Etablierung eines Mehrgenerationenhauses /alternativen Wohnkonzepts/betreutes Wohnen als Angebot u.a. für Senioren (vgl. S.2.3) z.B.: Im Ortszentrum Au	V	2	Kurz-mittel	ca. 20.000 €	ggf. 60% Stbaufö. 40% Kommune bei Weiterentwicklung des Bestandsgebäudes ggf. Förderinitiative zum Innenentwicklungspotenzial (bis zu 80%) oder aktuell: Förderinitiative "Innen statt Außen" – Selbstbindungsbeschluss notwendig

V.3.5	Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Gemeindegebiet an geeigneter Stelle, vgl. S.2.4	H	2	mittel	vgl. S.2. 4	Kommune
V.3.6	Langfristige Sicherung des Martinsheims in Au	H	2	mittel	-	Kommune / Vereine
V.3.7	Sicherung der Kirchenführungen in der Gemeinde	H	2	mittel	-	Kirche

V.4	Sicherung der sozialen Infrastruktur	Art der Maßnahme	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
	Es gibt ein breites Angebot für Senioren sowie für Menschen mit Behinderung sowohl im Hinblick auf praktische Unterstützung im Alltag als auch hinsichtlich Unterhaltungs- und Begegnungsmöglichkeiten. Auch für Jugendliche und Kinder gibt es attraktive Angebote und ein breites Betreuungsangebot. Darüber hinaus werden Aufenthaltsräume und geeignete Veranstaltungen angeboten.					
V.4.1	Weiterführung und bedarfsgerechter Ausbau einer qualitativollen Kinderbetreuung , um die Attraktivität der Gemeinde für junge Familien zu erhalten	H	2	dauerhaft	-	Kommune
V.4.2	Begegnungsstätte für Jugend/Familien und Senioren	H	2	mittel	-	Kommune
V.4.3	Sicherstellen der Versorgung von Senioren, z.B. durch: - Seniorenmittagstisch - Essen auf Rädern	H	2	mittel	-	Kommune
V.4.4	Sicherstellen der medizinischen Versorgung in der Gemeinde	H	2	mittel	-	Kommune
V.4.5	Erstellen eines Konzepts für Barrierefreiheit für die Gesamtgemeinde: Festlegung wichtiger Hauptrouten in den Ortsteilen zu Nahversorgern, soz. Infrastruktur und Haltestellen Aufzeigen von Schlüsselstellen und Problembereichen	V	1	kurz	30.000 €	Stbauf./Kommune

7.6 Mobilität und Vernetzung

Aus den gutachterlichen Analysen (siehe Abschnitt 4) sowie den Erkenntnissen aus den Bürgerveranstaltungen (siehe Abschnitt 3.2) geht hervor, dass die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum in Au bei Bad Aibling z. T. stark durch die Verkehrssituation geprägt ist. Vor allem auf den Hauptachsen St 2010 und RO 24 ist viel Verkehr unterwegs. Ein Ziel besteht deshalb darin, den vorhandenen, teilweise quartiersfremden Durchgangsverkehr zu mindern und die Anwohner durch verkehrsberuhigende Maßnahmen vor den Auswirkungen zu schützen. Die Festlegung von Straßenkategorien und deren Netzfunktion nach RAS 06 (z. B. überwiegende Aufenthaltsfunktion in Wohnwegen, Wohnstraßen, Erschließungsfunktion von Sammelstraßen, Hauptstraßennetz mit Verbindungsfunktion) wird als vorbereitender Schritt für alle weiteren baulichen und ordnungsrechtlichen Maßnahmen im Straßennetz empfohlen.

Gestalterisch-funktionale Lösungen, die dem Autofahrer den Übergang von der freien Strecke in die Ortsdurchfahrt signalisieren (z. B. gestalterische Torwirkung, fahrdynamisch wirksame Verschwenkungen, Mittelinseln / Kreisverkehrsplätze, optische Verengungen durch Baumpflanzungen und Straßenbegleitgrün) sollten vor allem für die Bereiche St 2010 Ortseinfahrt Au (Osten), RO 24 Gottschalling, St 2089 Derndorf und Litzldorf erarbeitet und umgesetzt werden.

In Abstimmung mit Baulastträgern und Unterer Verkehrsbehörde sollten die Möglichkeiten für Geschwindigkeitsbeschränkungen entlang der Hauptstraße (Kurvenbereich Lindenstr. / St 2010 Hauptstr. / Ferdinand-Winter-Weg) und im Bereich der Zufahrt zur Grundschule (RO 24 Gottschalling Straße) besprochen werden. Auch wenn gemäß den Verkehrszählungen eine verträgliche Verkehrsbelastung für dörfliche Hauptstraßen vorliegt, sollte hier die Sicherheit der Fußgänger (insbesondere Kinder und Senioren) im Bereich unübersichtlicher Straßenführungen im Vordergrund stehen. Digitale Feedbackanzeigen können punktuell für einen geschwindigkeitsdämpfenden Effekt eingesetzt werden.

In der Bürgerbeteiligung wurden Defizite beim Thema Parkmöglichkeiten im Bereich der Nahversorgungseinrichtungen Edeka und Bäckerei Pichler in Au bei Bad Aibling genannt. Hier ist vor allem darauf zu achten, dass sichere und gut erreichbare Stellplätze in ausreichender Menge zur Verfügung stehen und widerrechtlich abgestellte Fahrzeuge, die möglicherweise den Verkehrsfluss behindern, vermieden werden.

Das Stärken des Fuß- und Radverkehrs, vor allem auch unter dem Aspekt einer klimaschonenden Fortbewegung, spielt in Au bei Bad Aibling eine zentrale Rolle, da die Belange des nichtmotorisierten Individualverkehrs innerorts aber auch zwischen den Ortsteilen bislang nur wenig Berücksichtigung finden. Sichere Rad- und Fußwege sind jedoch zentraler Bestandteil einer integrierten Verkehrsplanung, denn dadurch können Fahrten mit dem MIV eingespart und die Verkehrsbelastung durch ortseigenen Verkehr reduziert werden.

Da viele Wegeverbindungen für mobilitätseingeschränkte Personen derzeit nicht nutzbar sind, ist ein Konzept zur Barrierefreiheit zu erarbeiten und sind im weiteren Verlauf die darin enthaltenen Maßnahmen (z.B. Realisierung von Rampen, abgesenkte Bordsteine, Um- und Neuplanung von Brücken) zu realisieren. Die Verbesserung der Quersituation entlang der Hauptstraße in Au bei Bad Aibling (z. B. Dorfplatz / Edeka, Bäckerei / Feuerwehr, Weitmoosweg / Kohlbachstraße) trägt außerdem dazu bei, dass Erledigungen im Ort häufiger zu Fuß umgesetzt werden und somit Pkw-Verkehr reduziert wird. Abhängig von Lage und Bedarf sind die Möglichkeiten für Querungshilfen in Form von Mittelinseln, Fußgängerüberwegen und bedarfsgerechten Lichtzeichenanlagen zu prüfen und mit den zuständigen Baulastträgern abzustimmen.

Über Schulwegpläne können aus den Wohngebieten sichere Wege zu den Schulen festgelegt und dokumentiert werden. Dies geschieht angestoßen durch die Gemeindeverwaltung oft durch die Schulen (z. B. durch den Elternbeirat). Ziel ist eine erfolgreiche Bewältigung des Schulwegs durch die Kinder selbst und damit eine Verminderung des Verkehrsaufkommens durch sogenannte „Elterntaxen“. Das entwickelte Schulwegkonzept sollte jährlich fortgeschrieben und an sich verändernde Gegebenheiten angepasst werden. Zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Schulwegsicherheit könnten zudem Schulweghelfer und die Umsetzung der Aktion „Bus mit Füßen“ sein.

Eine wichtige Maßnahme für den Radverkehr umfasst die Abstimmung, Planung und anschließende Umsetzung von Radwegeverbindungen z. B. zwischen Au und Gottschalling und Au und Sonnenham (siehe Entwicklungskonzept).

Maßnahmen im Bereich Mobilität und Vernetzung umfassen zusätzlich Angebotsverbesserungen im ÖPNV und die Etablierung alternativer Mobilitätsangebote. Wie bereits im Nahverkehrsplan des Landkreises Rosenheim festgelegt, soll das Regionalbusangebot der Linien 38 und 9580 verdichtet werden, um ein tagesdurchgängiges Takt(Angebot) zu schaffen (siehe Abschnitt 4.6.3). Dies trägt deutlich zur Steigerung der Attraktivität der Anbindung an die Schienenhaltepunkte bei. Eine kreisgrenzenüberschreitende Buslinie zwischen Miesbach und Rosenheim, die die Gemeinde Bad Feilnbach erschließt, wäre ein großer Zugewinn für Pendler. Bislang sieht eine derartige neue Verbindung im Nahverkehrsplan jedoch keine Haltepunkte im Gemeindegebiet vor. Die Gemeinde sollte sich deutlich für einen Anschluss positionieren, um in zukünftigen Planungsverfahren berücksichtigt zu werden.

Im Rahmen der Etablierung zukunftsfähiger, alternative Mobilitätsangebote wird eine Kontaktaufnahme von Gemeindeseite mit in der Region verfügbaren Carsharing-Anbietern empfohlen. Durch die Gemeinde sollte das Angebot in der Folge beworben oder/und durch Blockbuchungen einer Gemeindennutzung (während der Wochentage) unterstützt werden. Auch die Möglichkeit für E-Carsharing sollte angeboten werden.

M MOBILITÄT UND VERNETZUNG						
M.1	Verträgliche Verkehrsabwicklung	Art der Maß-	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
	Der Verkehr in den Ortskernen wird verträglich abgewickelt. Es werden verkehrsberuhigende und verkehrsreduzierende Maßnahmen ergriffen.					
M.1.1	Prüfung von verkehrsplanerischen / ordnungsrechtlichen / baulichen Maßnahmen zur Verringerung der negativen verkehrlichen Auswirkungen in den Ortsteilen.	V	2	kurzfristig	Planungskosten ca. 10.000 €	Gemeinde
M.1.2	Verkehrsberuhigung an den Ortseingängen Umsetzung von gestalterisch-funktionalen Lösungen, die dem Autofahrer den Übergang von der freien Strecke in die Ortsdurchfahrt signalisieren. - Gestalterische Torwirkung - fahrdynamisch wirksame Verschenkungen - Mittelinseln, Kreisverkehrsplätze - optische Verengung des Straßenquerschnitts durch Baumpflanzungen und Straßenbegleitgrün St 2010 Ortseinfahrt Au (Osten), RO 24 Gottschalling, St 2089 Demdorf und Lifzdorf	O	2	mittelfristig	ca. 200.000 – 300.000 € für einen KVP ca. 20.000 – 40.000 € für Mittelinseln zzgl. Grunderwerb	Baulastträger Untere Verkehrsbehörde Gemeinde
M.1.3	Reduzierung der gefahrenen Geschwindigkeit Abstimmung mit dem Straßenbauamt zur Klärung der Möglichkeiten zur Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit. Erhöhung der Verkehrssicherheit innerhalb der Ortsteile, an unfallgefährlichen Kreuzungssituationen und an besonders schützenswürdigen Einrichtungen (z.B. Kindergärten, Schulen) durch: - Tempo 30 zeitlich limitiert 7-17 Uhr an Gottschalling-er Straße im Bereich der Grundschule Au - Prüfen von Tempo 30 auf der Ortsdurchfahrt Au (Hauptstraße) im Kurvenbereich (Bäckerei Pichler / FFW)	H	1	kurzfristig	Abstimmungen weiterführen / anstoßen	Baulastträger Untere Verkehrsbehörde Gemeinde
M.1.4	Installation von digitalen Geschwindigkeitsanzeigeanlagen (Feedbackanzeigen) - An den Ortsein- und -ausgängen - Im Umfeld von Schulen / Kindergärten	O	1	kurzfristig	ca. 3.000 € für eine Anlage	Gemeinde
M.1.5	Punktueller Reduzierung des Fahrbahnquerschnitts in Verbindung mit Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer. Z.B. Hauptstraße Au auf Höhe Landgasthof zur Post, vgl. M.2.10.	O	1	mittelfristig	ca. 20.000 – 40.000 € für Mittelinseln zzgl. Grunderwerb	Baulastträger Untere Verkehrsbehörde Gemeinde
M.1.6	Verbesserung der Verkehrssituation an Knotenpunkten (Knotenpunkt: Dorfplatz / Hauptstraße, Knotenpunkt: Pichler / FFW/ Perdahaus) - Hinwirken auf die bauliche Umgestaltung von Kreuzungsbereichen - Kontrolle der Einhaltung von Sichtdreiecken und Höhenbegrenzungen bei Einfriedungen	O	1	mittelfristig	ca. 10.000 € für Verkehrsuntersuchung an Knotenpunkten; ca. 100.000 € für Baumaßnahmen	Baulastträger Untere Verkehrsbehörde Gemeinde
M.1.7	Bedarfsgerechte Bereitstellung von ortsverträglichen und sicheren Parkmöglichkeiten im Bereich von sozialen Einrichtungen und Freizeitangeboten sowie von Gewerbe und Nahversorgung.	O	3	langfristig	Herstellung von Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung Gemeinde Bad Feilnbach	Gemeinde Betreiber / Investoren (Einzelhandel, Gewerbe, Freizeit)
M.1.8	Neuordnung von Parkierungssituationen und Parkraumüberwachung zur Vermeidung widerrechtlich abgestellter Fahrzeuge.	O	1	mittelfristig	Feinuntersuchungen zum ruhenden Verkehr ca. 8.000 €	Gemeinde Betreiber / Investoren (Einzelhandel, Gewerbe, Freizeit)
M.1.9	Gestalterische Aufwertung im Hinblick auf eine punktueller verkehrliche Beruhigung der Straßenräume für eine Förderung des Fuß- und Radverkehrs z.B. für - den Kreuthweg (630 m Fahrbahnlänge) - die Aubachstraße (330 m Fahrbahnlänge)	O	2	mittelfristig	Je nach konkreter Ausführungsplanung	Gemeinde / Stbauf.
M.1.10	Schaffung von Entlastungsstraßen für bisher ungünstig erschlossene Gebiete im Zuge der Schaffung von neuen Wohnbauflächen z.B.: - Entlastung der Achthaler Straße durch einen Anschluss der Blumen- an die Miesbacher Straße - Gottschalling-er Straße zu Am Point -West - Von Am Point Ost zum Kreuthweg	O	2	mittelfristig	Entsprechend der Entwicklung	Gemeinde / Baulastträger
M.2	Stärken des Fuß- und Radverkehrs	Art der Maßnahme	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
	Die Belange von Fußgängern finden gegenüber dem motorisierten Individualverkehr stärkere Berücksichtigung. In den Ortskernen führen sichere und attraktive Fuß und Radwegeverbindungen zu sozialen Einrichtungen, Nahversorgungsschwerpunkten und Freizeitangeboten. Zu den Ortsteilen führen entlang der Ortsverbindungsstraßen zukünftig sichere Fuß- und Radwegeverbindungen. Eine weitgehende Barrierefreiheit findet Beachtung.					
M.2.1	Konzept zur Barrierefreiheit – Festlegung von Hauptrouten zu den Versorgungspunkten in Au unter Beachtung der Fußgängerquerungen über den Aubach,	V	1	kurzfristig	Wegekonzept ca. 5.000 € bis 10.000 €	Gemeinde

M.2.2	Baul. Umsetzung von Maßnahmen aus dem Konzept zur Barrierefreiheit z.B. Realisierung von Rampen, abgesenkten Bordsteinen, Rampen für Brücken usw.	O	1	mittelfristig	Kosten abhängig von der jeweiligen Maßnahme	Gemeinde
M.2.3	Erarbeiten eines Schulwegkonzepts für Au - Weiterentwicklung bestehender Schulwege - Identifizieren und Beseitigen von Gefahrenstellen - Erarbeitung von Alternativrouten - Information und Kommunikation (Elternbeirat)	V	1	kurzfristig	ca. 7.500 €	StBAuF
M.2.4	Organisatorische Maßnahmen zur Verbesserung der Schulwegsicherheit - Einsatz von freiwilligen Schulweghelfern - Aktion „Bus mit Füßen“	H	1	kurzfristig	Keine Kosten	Gemeinde Schulen / Kindergärten Eltern
M.2.5	Konzept für ein sicheres Alltagsradwegenetz für die Gesamtgemeinde.	V	2	kurzfristig	ca. 15.000 €	Gemeinde
M.2.6	Baul. Umsetzung der Maßnahmen aus dem Konzept für das Alltagsradwegenetz z.B. - Querungshilfen - Erweiterungen/ Lückenschlüsse Radwegenetz	O	2	mittelfristig	Kosten abhängig von der jeweiligen Maßnahme	
M.2.7	Realisierung von ausreichend komfortablen Fahrradabstellanlagen an wichtigen Quellen und Zielen des Radverkehrs.	O	3	kurzfristig	ca. 200 € bis 500 € pro Stellplatz	Gemeinde
M.2.8	Schaffung von Fuß-/Radwegen (Beispiele): - Von Au nach Sonnenham - Von Au nach Gottschalling - Au - Pfaffenberg – Großer Stein - Zur Berghalde - Kreuzstraße - Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindung zum Schwimmbad Au im Hinblick auf Nutzung durch Familien mit Kindern - Von Au zur Kreuzstraße (Torfwerk) - Von Litzdorf – Großholzhausen - Querung von der Kohlbachstraße über die Hauptstraße zum Weitmoosweg (Schulweg) - neue Ost- West- Verbindung von der Gottschalling Straße zum Kreuthweg - Torfwerk-Wasserwiesen-Rosenheim - Torfwerk-GE Eulenaus Aufnahme von neuen Routen in das bestehende Beschilderungskonzept.	O	1	mittel- bis langfristig	ca. 200 € pro m² Radweg außerorts zzgl. Grunderwerb	Baulasträger Untere Verkehrsbehörde Gemeinde
M.2.9	Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt zur Installation einer bedarfsgeschalteten Lichtzeichenanlage beim Pichler in Au.	O	1	mittelfristig	Abstimmungen weiterführen / anstoßen	Baulasträger Untere Verkehrsbehörde Gemeinde
M.2.10	Installieren von Querungshilfen (Beispiele): - Am Dorfplatz Au, Edeka / Sparkasse - Weitmoosweg zur Kohlbachstraße über die Hauptstraße in Au - An der Münchner Straße / Kistlerwirt Bad Feilnbach vgl. M.1.5	O	1	mittelfristig	ca. 20.000 – 40.000 € für Mittellinsel zzgl. Grunderwerb	Baulasträger Untere Verkehrsbehörde Gemeinde

M.3	Ausbau des ÖV-Angebotes und Etablierung alternativer Mobilitätsangebote	Art der Maßnahme	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
M.3.1	Verbesserung des Regionalbusangebots Formulierung des Wunsches der Gemeinde nach Angebotsverbesserung in der Anhörungsphase des Nahverkehrsplans 2019 - Erweiterung der Bedienzeiträume und Verbesserung der Bedienungshäufigkeit (Nebenverkehrszeit und Wochenende) - Etablierung einer Busverbindung Miesbach – Bad Feilnbach – Rosenheim Anschluss Bad Feilnbach an mögliche Querverbindungen („Alpenbus“ – Tangentialverbindung zwischen den Kreisen Miesbach, Bad Tölz-Wolfratshausen, Weilheim, Garmisch-Partenkirchen.	H	2	mittel- bis langfristig	vorläufig keine Kosten	Gemeinde Landkreis
M.3.2	Ausbau des Busangebots zur Anbindung an den Schienenbahnverkehr in Bad Aibling, Rosenheim und Raubling → Einbringen von Defiziten und Forderungen in den in Bearbeitung befindlichen Nahverkehrsplan des Landkreises.	H	2	mittelfristig	vorläufig keine Kosten	Gemeinde Landkreis
M.3.3	Etablieren eines bedarfsorientierten Angebotes (z.B. Anrufsammeltaxis / Rufbus) für den nicht über ÖPNV erschlossenen ländlichen Raum.	H	2	mittelfristig	vorläufig keine Kosten	Gemeinde Landkreis
M.3.4	Bereitstellung von alternativen Mobilitätsangeboten durch Kontaktaufnahme zu Carsharing-Anbietern	H	3	kurzfristig	vorläufig keine Kosten	
M.3.5	Schaffung einer E-Tankstelle für Pkw und Rad an geeigneten Standorten mit ausreichender Ladezeit z.B.: - Im Parkdeck Ortsmitte Bad Feilnbach - Vor dem Rathaus - Am neuen Busbahnhof	O	3	kurzfristig	Ladestation (2 Ladepunkte) ca. 60.000 €	Gemeinde Fördermöglichkeiten

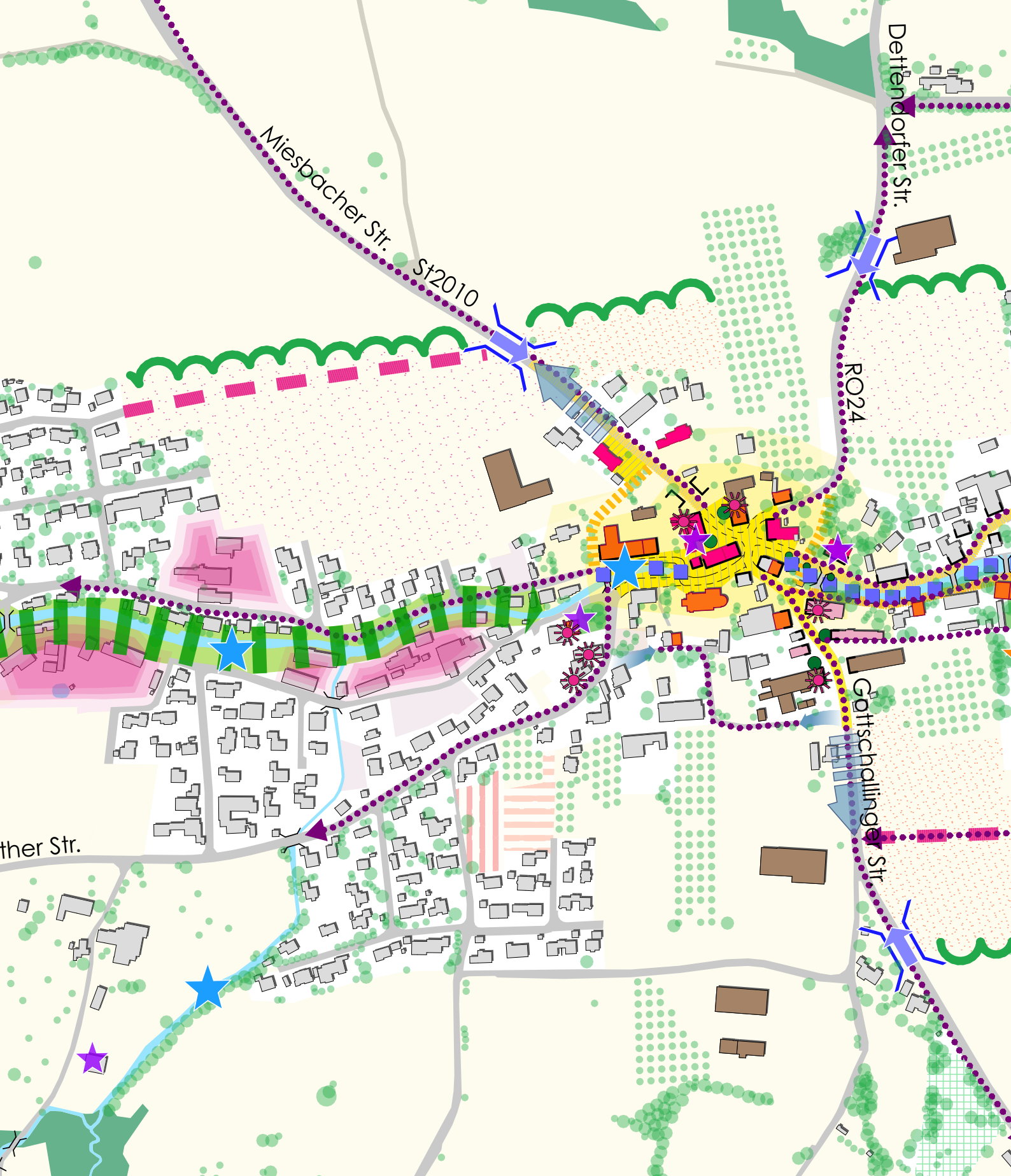


Abb. 103: Entwicklungskonzept für den Ortsteil Au

Entwicklungskonzept

- | | | | |
|--|-------------------------------------|--|-------------------------------------|
| | landschaftsprägende Streuobstwiesen | | Hofstelle mit neuer Nutzung |
| | landwirtschaftlich genutzte Flächen | | Baudenkmal |
| | öffentliche Grünfläche / Park | | aktive Erdgeschossnutzungen |
| | ortsbildprägende Bäume | | identitätsstiftendes Element |
| | Ortsrandeingrünung | | Sport- und Freizeiteinrichtungen |
| | naturnaher, erlebbarer Bachlauf | | soziale Treffpunkte |
| | wahrnehmbarer, attraktiver Bachlauf | | sichere Fuß- u. Radwegeverbindungen |
| | Aktivfläche am Bachlauf | | Body2Brain - Erlebnisweg |
| | aktive Landwirtschaft | | verkehrsberuhigter Bereich |



Ausblick – die nächsten Schritte



Nach Vorstellung und Beschluss des ISEK im Gemeinderat soll nach der Kommunalwahl im Frühsommer 2020 die Billigung der Sanierungssatzung und nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Abwägung der Stellungnahmen nach § 137, § 138, § 139(1), § 141 BauGB schließlich der Beschluss der Sanierungssatzung erfolgen.

Ab Ende des Jahres 2020 können somit erste Maßnahmen unter Einsatz von Fördermitteln im Sanierungsgebiet umgesetzt werden. Neben der Durchführung erster wichtiger Maßnahmen in Form von vorbereitenden Konzeptentwicklungen und Untersuchungen, z.B. die Feinuntersuchung für den Dorfplatz Au, sollten auch erste Impulsprojekte möglichst zeitnah in Angriff genommen werden. Durch die Umsetzung solcher Maßnahmen wird den Bürger*innen gezeigt, dass der Prozess des ISEK weiter voranschreitet. Diese Gelegenheit kann auch dafür genutzt werden, öffentlichkeitswirksam einen Auftakt zur Umsetzung der weiteren folgenden Maßnahmen zu setzen.

Der Steuerkreis hat in seiner letzten Sitzung im November 2019 Maßnahmen ausgewählt, die relativ zeitnah realisiert werden könnten und damit als wesentliche nächste Schritte für das ISEK angesehen werden können. Diese Maßnahmen wurden auch in der Bedarfsmittelteilung für die Städtebauförderung angegeben. Die folgenden Maßnahmen wurden hierfür vorgesehen:

- O.1.1 FU zur verkehrlichen und städtebaulichen Neuordnung des Dorfplatzes Au mit
- Integration des Aubachs als Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft mit O.1.2 Gestaltungsworkshop für den Dorfplatz
- O.1.9 Durchführung des Realisierungswettbewerbs für das neue Rathaus in Bad Feilnbach
- V.1.5 Unterstützung und Erhalt der Dorfwirtschaften
- O.2.3 Erhalt und Definition klarer Siedlungsränder, Vermeidung von Zersiedelung
- M.2.10 Installieren von Querungshilfen
- M.2.1 Konzept zur Barrierefreiheit mit M.2.2 bauliche Umsetzung der Maßnahmen
- M.1.5 Punktuelle Reduzierung des Fahrbahnquerschnitts in Verbindung mit Quermöglichkeiten für den Fuß- und Radverkehr (z.B. Höhe ehem. Landgasthof Post)
- S.1.1 Aufbau eines Brachflächenkatasters

Auf Abbildung 62 wurden die Maßnahmen, soweit möglich, im Ortsteil Au verortet. Die auf den nachfolgenden Seiten dargestellte Kosten- und Finanzierungsübersicht für den Fokusbereich Ortsteil Au gliedert die Maßnahmen nach geplanter zeitlicher Umsetzung auf und listet auch die voraussichtlich zu erwartenden, überschlägigen Kosten.

Sie soll einen Überblick darüber geben, mit welchen Investitionen die Gemeinde zu rechnen hat und in diesem Zuge auch als Nachweis für die Durchführbarkeit der Sanierung dienen. Da sich diese Übersicht nur auf den Teil der Gemeinde bezieht, in dem es voraussichtlich ein Sanierungsgebiet geben wird, sind nicht alle Maßnahmen des ISEK - Prozesses enthalten. Diese sind im Katalog in Kapitel 7 vollumfänglich dargestellt.

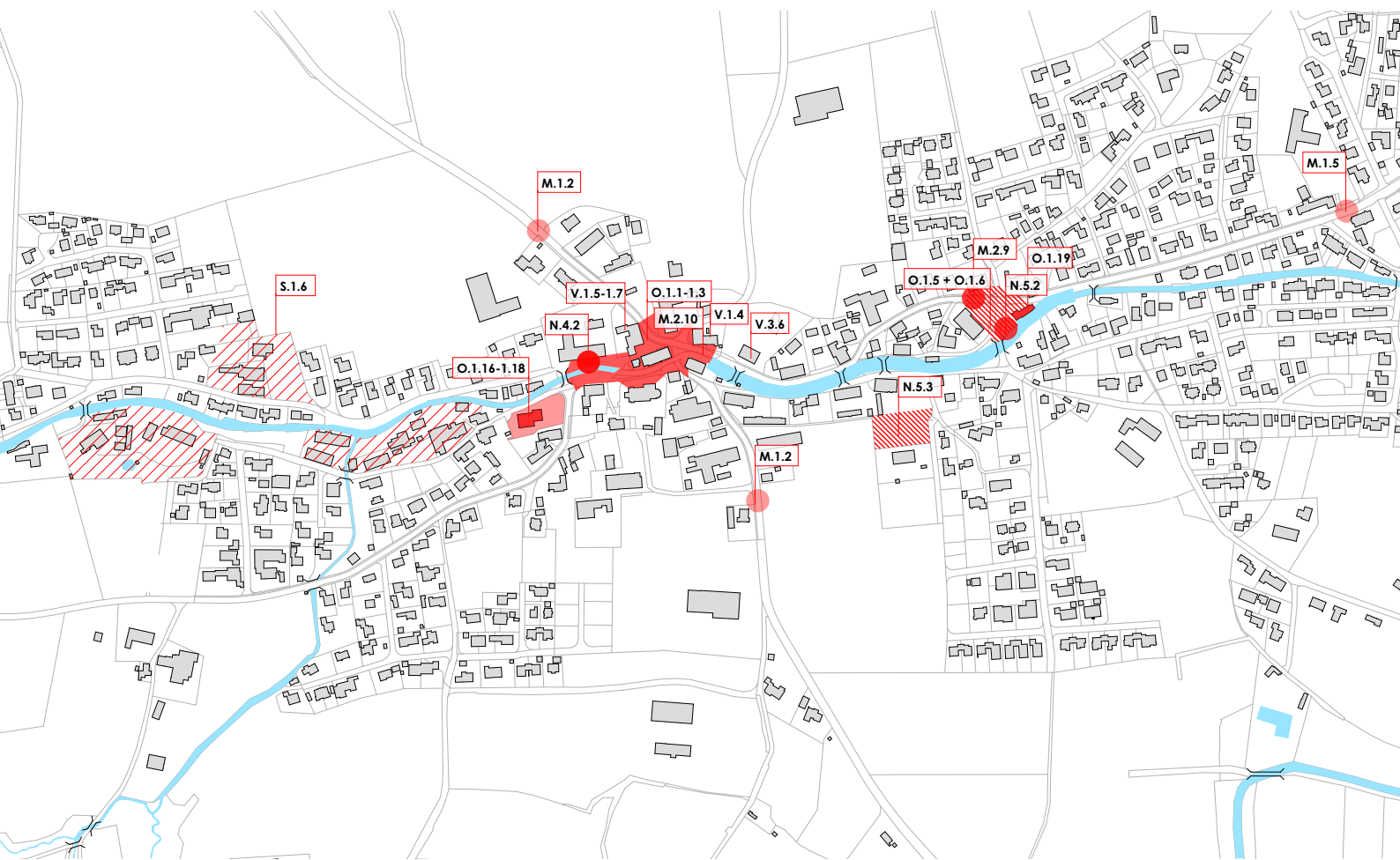


Abb. 104: Maßnahmen verortet im Ortsteil Au

Nr.	Maßnahme	FK	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Kosten
O.1.1	Feinuntersuchung (FU) zur verkehrlichen und städtebaulichen Neuordnung des Dorfplatzes Au mit Integration des Aubachs	V																	15.000 €
O.1.2	Gestaltungsworkshop für den Dorfplatz Au zur Aufwertung des öffentlichen Raums auf Basis der Ergebnisse der FU (vgl. O.1.1.)	V																	inkl. bei O.1.2
O.1.3.	Bauliche Umsetzung der Ergebnisse auf Basis des Workshop Dorfplatz inkl. Ausführungsplanung	O																	Kosten je nach Entwurf 3 Mio. €
O.1.4	Aufstellung eines kommunalen Förderprogramms zur Unterstützung privater Investitionen , die der Aufwertung von Gebäuden und Vorbereichen dienen	V																	jährlich ca. 30.000€ (Anteil der Gemeinde)
O.1.5	Feinuntersuchung (FU) zur verkehrlichen und städtebaulichen Neuordnung des Bereichs zwischen Feuerwehr/Pichler/Perda- Haus	V																	10.000 €
O.1.6	Bauliche Umsetzung der Ergebnisse aus der FU zw. Bereich Feuerwehr/Pichler/Perdahaus	O																	650.000 €
O.1.15	Einsetzen eines Sanierungsarchitekten	S																	jährlich ca. 10.000 €
O.1.16	Grunderwerb Grundstück Trogerhaus (Fl.Nr. 129) zum Nutzen für öffentliche Zwecke	O																	1,5 Mio. €
O.1.17	Planung zur Umnutzung und Umbau des Trogerhauses z.B in Form eines Planungsworkshops oder eines Wettbewerbs	V																	ca. 50.000 €

Abb. 105: Kosten- und Finanzierungsübersicht - Fokusbereich Au

Nr.	Maßnahme	FK	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Kosten
O.1.18	Bauliche Umsetzung der Ergebnisse aus der Planung vgl. O.1.17 zum Trägerhaus	B																	Je nach Planung
O.1.19	Umnutzung/Umbau/Neubau des Perda-Hauses entsprechend Ergebnis Feinuntersuchung	B																	ca. 1,5 Mio €
O.3.3	Sicherung und Entwicklung innerörtlicher Grünflächen: in Au	O																	440.000€
O.3.4	Erarbeitung von Nachnutzungskonzepten für landwirtschaftliche Höfe , durch z.B. Umwandlung in Wohnraum, Ansiedlung von Gewerbe und Büros	V																	projektspezifisch
O.3.5	Erarbeitung eines Leitfadens zur Baukultur zur Erhaltung und Akzentuierung der dörflichen Strukturen: ▪ den Ortsteil Au	V																	20.000 €
O.3.6	Beratung privater Eigentümer durch den Sanierungsarchitekten (vgl. O.1.12) zur Umsetzung der Maßnahmen aus dem Leitfaden (vgl. O.3.5)	V																	Aufgabe O.1.12
S.1.3	Feinuntersuchung zur Ermittlung der spezifischen Nachverdichtungspotenziale und der Ermittlung eines verträglichen Maßes der Nachverdichtung	V																	50.000 €
S.1.5	Schaffung u.a. von Wohnraum in ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden entsprechend Konzept vgl. O.3.4	O																	projektspezifisch
S.1.6	FU für Nachnutzungsmöglichkeiten der GE- Flächen im Westen von Au bei erfolgreicher Umsiedelung	V																	30.000 €
M.1.2	Verkehrsberuhigung an den Ortseingängen Umsetzung von gestalterisch-funktionalen Lösungen	O																	ca. 200.000 – 300.00 € für einen KVP ca. 20.000 – 40.000 € für Mittelinsel zzgl. Grunderwerb
M.1.4	Installation von digitalen Geschwindigkeitsanzeigeanlagen (Feedbackanzeigen), an den Ortseingängen, im Umfeld von Schulen / Kindergärten	O																	ca. 3.000 € für eine Anlage
M.1.5	Punktueller Reduzierung des Bahnquerschnitts in Verbindung mit Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer	O																	ca. 20.000 – 40.000 € für Mittelinsel zzgl. Grunderwerb
M.1.6	Verbesserung der Verkehrssituation an Knotenpunkten (Knotenpunkt: Dorfplatz / Hauptstraße, Knotenpunkt: Pichler / FFW/ Perdahaus)	O																	ca. 10.000 € für Verkehrsuntersuchung an Knotenpunkten; ca. 100.000 € für Baumaßnahmen
M.1.7	Bedarfsgerechte Bereitstellung von ortsverträglichen und sicheren Parkmöglichkeiten	O																	Herstellung von Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung Gemeinde Bad Feilnbach
M.1.8	Neuordnung von Parkierungssituationen und Parkraumüberwachung zur Vermeidung widerrechtlich abgestellter Fahrzeuge.	O																	Feinuntersuchungen zum ruhenden Verkehr ca. 8.000 €
M.1.9	Gestalterische Aufwertung im Hinblick auf eine punktueller verkehrliche Beruhigung der Straßenräume	O																	Je nach konkreter Ausführungsplanung
M.2.1	Konzept zur Barrierefreiheit – Festlegung von Hauptrouten zu den Versorgungspunkten in Au	V																	Wegekonzept ca. 5.000 € bis 10.000 €
M.2.2	Baul. Umsetzung von Maßnahmen aus dem Konzept zur Barrierefreiheit	O																	Kosten abhängig von der jeweiligen Maßnahme
M.2.3	Erarbeiten eines Schulwegkonzepts für Au	V																	ca. 7.500 €
M.2.5	Konzept für ein sicheres Alltagsradwegenetz für die Gesamtgemeinde.	V																	ca. 15.000 €

Nr.	Maßnahme	FK	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Kosten
M.2.6	Baul. Umsetzung der Maßnahmen aus dem Konzept für das Alltagsradwegenetz	O																	Kosten abhängig von der jeweiligen Maßnahme
M.2.7	Realisierung von ausreichend komfortablen Fahrradabstellanlagen an wichtigen Quellen und Zielen des Radverkehrs.	O																	ca. 200 € bis 500 € pro Stellplatz
M.2.9	Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt zur Installation einer bedarfsgeschalteten Lichtzeichenanlage beim Pichler in Au.	O																	Abstimmungen weiterführen / anstoßen
M.2.10	Installieren von Querungshilfen z.B. am Dorfplatz Au, Edeka / Sparkasse	O																	ca. 20.000 – 40.000 € für Mittelinsel zzgl. Grunderwerb
N.4.1	Behutsamer Ausbau von Wegebeziehungen entlang von Bachläufen evtl. mit Querungshilfen	O																	ca. 150.000 € + evtl. Grunderwerb
N.5.2	Ausbau der öffentlichen Grünflächen z.B. am Perda- Haus in Au (vgl. O.1.5 und N.4.2)	O																	vgl. O.1.5
N.5.3	Bedarfsgerechte Entwicklung /Sanierung bestehender Spielplätze	O																	60.000 €
V.1.6	Feinuntersuchung für das Wirtshaus Andrélang im Hinblick auf Verknüpfung mit Vereinsraum / Ertüchtigung des Gebäudes mit dem Ziel der Stärkung des Wirtshauses	V																	40.000 €
V.1.7	Bauliche Umsetzung der Ergebnisse der Feinuntersuchung (FU) V.1.6 für das Wirtshaus Andrélang	B																	Entsprechend Ergebnisse FU
V.2.1	Förderung von Kultur, Geschichts- und Brauchtumpflege, u. a. durch Zurverfügungstellung von geeigneten Räumlichkeiten, z.B. Vereinsraum in Au	O																	projektspezifisch
V.2.3	Förderung von Kunst und Kultur im öffentlichen Raum z.B. im Kurpark Au und Bad Feilnbach, künstlerische Bachbegleitung z.B. am Aubach	O																	15.000€/ Jahr
V.3.3	Schaffung eines multifunktionalen Vereinsraums in Au vgl. V.2.1	O																	Vgl. V.2.1
V.3.4	Machbarkeitsstudie zur Prüfung von Möglichkeiten zur Etablierung eines Mehrgenerationenhauses /alternativen Wohnkonzepts/betreutes Wohnen im Ortszentrum Au	V																	ca. 20.000 €

Handlungsempfehlungen:

- O.1.7 Sichtbarmachen der Baudenkmäler
- O.1.14 Sicherung, Erhalt und Ausbau aktiver Erdgeschosszonen in den Ortskernen von Au und Bad Feilnbach
- O.3.1 Entwicklung und Pflege der ortsbildprägenden Bäume
- O.3.2 Sicherung und Ausbau der Durchgrünung
- O.4.1 Sicherung der wohnortnahen Arbeitsplätze
- O.4.2 gestalterische Aufwertung der bestehenden Gewerbegebiete
- O.4.3 Um-/Aussiedlung von GE-Betrieben mit erhöhtem Verkehrsaufkommen
- O.4.4 Förderung der punktuellen Ansiedlung kleinerer, nicht störender Gewerbebetriebe innerhalb der Hauptorte zur Belebung der Ortszentren
- S.1.4 Anpassung bzw. Neuaufstellung von Bebauungsplänen entsprechend FU vgl. S.1.3
- M.1.3 Reduzierung der gefahrenen Geschwindigkeit – Abstimmung mit dem Straßenbauamt
- N.2.2 Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange bei Verkehrs- und Siedlungsentwicklung – Vermeidung von Einschränkungen für die Landwirtschaft
- N.4.2 Behutsamer Ausbau der Zugänglichkeit der Bachläufe sowie punktueller Ausbau von Aufenthaltsflächen, z.B. am Perda- Haus, am östl. Ende von Au und am Dorfplatz
- N.4.7 Umsetzen der Maßnahmen aus dem Hochwasserschutz
- N.5.1 Aufwertung und Pflege von öffentlichen Grünflächen
- V.1.4 Förderung und Erhalt der bestehenden Nahversorger und Ladengeschäfte v.a. auch in Au
- V.1.5 Unterstützung / Erhalt der Dorfwirtschaften, z.B. Wirtshaus Andrelang in Au

Literatur und Abbildungsverzeichnis



Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage im Raum	12
Abb. 2:	Strukturkarte (LEP Bayern)	13
Abb. 3:	Karte 1, Raumstruktur (Regionalplan, Stand 23.10.00).....	13
Abb. 4:	RP18 Suedostoberbayern Karte 2	14
Abb. 5:	RP18 Suedostoberbayern Karte 3	14
Abb. 6:	RP18 Karte 3a Gebiete für Tourismus und Erholung Stand 18.04.02.....	15
Abb. 7:	Bebauungspläne Gesamtgemeinde (Gmd. Bad Feilnbach)	16
Abb. 8:	Flächennutzungsplan Gesamtgemeinde (Gmd. Bad Feilnbach)	17
Abb. 9:	Historisches Feilnbach (Bayernatlas)	19
Abb. 10:	Umgriff Gesamtgemeinde	20
Abb. 11:	Luftbild Fokusbereich (Bay. Landesamt f. Vermessung u. Digitalisierung.....	21
Abb. 13:	Logo Bad Feilnbach (Gmd. Bad Feilnbach)	22
Abb. 12:	Marken-Leitbildwerte-Bad Feilnbach (Gmd. Bad Feilnbach)	22
Abb. 14:	Projektablaufplan	28
Abb. 15:	Steuerkreis	29
Abb. 16:	Impressionen Mobiler Stand.....	30
Abb. 17:	ImpressionenPlanungswerkstatt	30
Abb. 18:	Gewässerentwicklungsplan Nordteil (Planungsbüro Steinert, 2012))	34
Abb. 19:	Natur, Landschaft und Ortsbild, Gesamtgemeinde	37
Abb. 20:	Bindungen Gesamtgemeinde	39
Abb. 21:	Freizeit, Erholung und Tourismus, Gesamtgemeinde	47
Abb. 22:	innerörtliche Fußwegeverbindung.....	50
Abb. 23:	überörtliche Radwegeverbindung	50
Abb. 24:	Standortanalyse Kaukraftsituation (CIMA).....	51
Abb. 25:	Standortanalyse: Verkaufsflächen in m² je Einwohner im Vergleich (CIMA) ..	52
Abb. 26:	Standortanalyse: Kundeneinzugsgebiet (CIMA)	52
Abb. 27:	Standortanalyse: Kaufkraftströme (CIMA)	53
Abb. 28:	Standortanalyse: Einzelhandelsstruktur nach Lagen (CIMA)	53
Abb. 30:	Standortanalyse: offene Umsatzpotenziale (CIMA)	54
Abb. 29:	Standortanalyse: Abgrenzung des Ortskerns und EG-Nutzungen (CIMA) ..	54
Abb. 31:	Anteil Gewerbefläche an der Siedlungsfläche (Landesamt f. Statistik, eigene Berechnung u. Darstellung)	55
Abb. 32:	Gewerbeflächen je Einwohner (Landesamt f. Statistik Bayern, eigene Berechnung u. Darstellung)	56
Abb. 33:	Verkehrsmengenkarte 2010 (Straßeninformationssystem, Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)	57
Abb. 34:	Verkehrsmengenkarte 2015 (BAYSIS Bayerisches Straßeninformationssystem, Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)	57

Abb. 35: Ausbaumaßnahmen BVWP 2030 (Projektinformationssystem zum Bundesverkehrswegeplan 2030, https://www.bvwp-projekte.de)	58
Abb. 37: Auszug aus Radkarte Chiemsee-Alpenland (Chiemsee-Alpenland Tourismus GmbH & Co. KG, Stand 1/2019).....	58
Abb. 36: Auszug aus dem 7. Ausbauplan für die Staatsstraßen in Bayern, Dringlichkeitsliste (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand 11. 10. 2011)	58
Abb. 38: Linienangebot für die Gemeinde Bad Feilnbach (Nahverkehrsplan Stadt und Landkreis Rosenheim, Stand 06. November 2019)	59
Abb. 39: Prognose Bevölkerungsentwicklung (Landesamt für Statistik, eigene Berechnung u. Darstellung)	60
Abb. 40: Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Landesamt f. Statistik, eigene Berechnung u. Darstellung)	61
Abb. 41: Wanderung (Landesamt f. Statistik, eigene Berechnung u. Darstellung)	61
Abb. 42: Szenario 1: Wohneinheitenbedarf bei gleichbleibender Bevölkerung (Landesamt f. Statistik, eigene Berechnung u. Darstellung)	62
Abb. 43: Szenario 2: Wohneinheitenbedarf bei durchschnittlich 0,6% Bevölkerungswachstum pro Jahr (Landesamt f. Statistik, eigene Berechnung u. Darstellung)	63
Abb. 44: Wohnraumbedarfs- und Flächenanalyse	64
Abb. 45: Im aktuellen FNP vorgesehene Wohnbaufläche am Ortsrand	65
Abb. 46: Dorfwirtshaus Andrelang.....	66
Abb. 47: Prägendes Gebäude Gottschallinger Str.....	66
Abb. 48: Landwirtschaftl. Hofstelle	66
Abb. 49: Gebäude an der Niklasreuther Straße	66
Abb. 50: Viehweide mitten im Dorf	66
Abb. 51: Ehem. Hofstelle am Ortsrand.....	66
Abb. 52: Ortsbild, Fokus Ortsteil Au Firstrichtungen.....	67
Abb. 53: Ortsbild, Fokus Ortsteil Au	67
Abb. 54: Ortsbildverträgliche Neubebauung	68
Abb. 55: Verkehrsberuhigende Erschließung.....	68
Abb. 56: Baulücken im Siedlungszusammenhang	68
Abb. 57: Erweiterungsfläche für Wohnen gem. FNP.....	68
Abb. 58: Siedlungsentwicklung Fokus Ortsteil Au.....	69
Abb. 59: Übersicht Verkehrserhebungen Au bei Bad Aibling vom 07.06.2018.....	70
Abb. 60: Verkehr Fokus Au	73
Abb. 61: charakteristische Streuobstwiesen	74
Abb. 62: Fußweg am Aubach Höhe Feuerwehrhaus	74
Abb. 63: Gästehaus Huber an der Hauptstraße	74
Abb. 64: Gästehaus Anzinger	74
Abb. 65: Natur, Landschaft, Freizeit und Tourismus, Fokus Ortsteil Au.....	75
Abb. 66: Edeka als Naversorger mitten im Dorf.....	76
Abb. 67: Büchertauschschrank an der Hauptstraße	76

Abb. 68: Martinsheim als sozialer Treffpunkt	76
Abb. 69: Sparkasse u. Metzgerei (rechte Gebäudeseite)	76
Abb. 70: Versorgung, soziale Infrastruktur und Gemeinschaft Fokus Ortsteil Au	77
Abb. 71: Defizite und Konflikte Gesamtgemeinde	81
Abb. 72: Defizite und Konflikte Fokus Ortsteil Au	85
Abb. 73: Schwerverkehr am Dorfplatz	86
Abb. 74: Engstelle Fußweg Hauptstraße	86
Abb. 75: Parksituation am Edeka.....	86
Abb. 76: Verkehrsaufkommen am Dorfplatz	86
Abb. 77: Qualitäten und Potenziale Gesamtgemeinde.....	89
Abb. 78: Qualitäten und Potenziale Fokus Ortsteil Au.....	91
Abb. 79: Blickbeziehung Taxakapelle	93
Abb. 80: Alpenpanorama	93
Abb. 81: Blühende Sträucher entlang des Aubachs.....	93
Abb. 82: aktive landwirtschaftl. Nutzung der Flächen	93
Abb. 83: Rosenspalier an hist. Gebäudefassaden	93
Abb. 84: Viehweide im Siedlungsbereich	93
Abb. 85: Gebäudebestand Ferdinand-Winter-Weg	93
Abb. 86: Spielplatz am Doktorweg	93
Abb. 87: Aubach an der Achthaler Straße	93
Abb. 88: Schwimmbad	93
Abb. 89: Handlungsfelder	96
Abb. 90: Zieleplan.....	99
Abb. 91: Blick Achthaler Straße nach Westen.....	103
Abb. 92: Blick von Sparkasse auf Dorfplatz	103
Abb. 93: Blick von der Schmiedgasse auf Dorfplatz	103
Abb. 94: Sparkasse m. Metzgerei (rechte Geb.seite)	103
Abb. 95: Dorfplatz, Passage	106
Abb. 96: Grundlage Sparkasse weg	107
Abb. 97: Dorfplatz, Minikreisel	108
Abb. 98: Dorfplatz, Verlegung Dettendorfer klein	109
Abb. 99: Dorfplatz, Verlegung Dettendorfer	110
Abb. 100: Dorfplatz, Verlegung Schmiedgasse	111
Abb. 101: Lagerflächen Sägewerke.....	117
Abb. 102: Gewerbegebiet Au	117
Abb. 103: Entwicklungskonzept für den Ortsteil Au	124
Abb. 104: Maßnahmen verortet im Ortsteil Au	129
Abb. 105: Kosten- und Finanzierungsübersicht - Fokusbereich Au	129

Literaturverzeichnis

- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (2018): Bayern-atlas
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Regierungsbezirk Oberbayern (2015): Denkmalliste der Bau- und Bodendenkmäler
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2018): Abruf statistischer Daten zu Bevölkerung und tatsächlicher Flächennutzung
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Auszug aus dem 7. Ausbauplan für die Staatsstraßen in Bayern, Dringlichkeitsliste (Stand 11. Oktober 2011)
- BAYSIS Bayerisches Straßeninformationssystem, Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)
- Bertelsmann Stiftung (2019): Demographiebericht Bad Feilnbach
- Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur: Projektinformationssystem zum Bundesverkehrswegeplan 2030, <https://www.bvwp-projekte.de>
- CIMA (2013): Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Bad Feilnbach
- Chiemsee-Alpenland Tourismus GmbH & Co. KG (2019): Auszug aus Radkarte Chiemsee-Alpenland
- Hildegard Dorn-Petersen (2018): Machbarkeitsstudie Zukunft Moorheilbad Bad Feilnbach
- Ingevost (2013): Verkehrsgutachten zur Ortsmitte Bad Feilnbach
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (2018)plan:mobil (2019): Regionalplan Südostbayern (2019)
- Schuh&Co. GmbH (2018): Verkehrserhebungen Au bei Bad Aibling vom 07.06.2018
- Stadt und Landkreis Rosenheim (2019): Nahverkehrsplan
- StadtProjekt Dietz, TransVer (2001): Verkehrsuntersuchung
- Planungsbüro Steinert (2012): Gewässerentwicklungsplan
- Wao comuniqueations (2011): Markenwerte -und Leitbild-Entwicklung
- Gemeinde Bad Feilnbach (2015): Kur und Tourismus in Bad Feilnbach
- Werner Schmidt (2013): Rahmenplan „Ortskern Bad Feilnbach“
- Wettbewerb Bad Feilnbach (2015): Neuordnung und Gestaltung der Ortsmitte