



MARKT MASSING

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

ABSCHLUSSBERICHT | OKTOBER 2022



IDENTITÄT & IMAGE
Innovation und Kommunikation
in Veränderungsprozessen

WÜSTINGER RICKERT
Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Impressum

Auftraggeber

Markt Massing
vertreten durch den 1. Bürgermeister
Christian Thiel
Marktplatz 20
84323 Massing

Bearbeitung

IDENTITÄT & IMAGE
Innovation und Kommunikation
in Veränderungsprozessen
Stephanie Pettrich, Vorstand
Stadtplatz 27
84307 Eggenfelden
T 08721 12090
consult@identitaet-image.de
www.identitaet-image.de

WÜSTINGER RICKERT
Architekten und Stadtplaner PartGmbH
Max Wüstinger, Geschäftsführer
Nußbaumstr. 3
83112 Frasdorf
T 08052 95 68 07-0
info@wuestinger.de
www.wuestinger.de

Betreuung

Regierung von Niederbayern
Oliver Seischab, Sachgebiet 34
Regierungsplatz 540
84028 Landshut

Bearbeitungszeitraum

August 2021 – Oktober 2022

Genderhinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten sowohl für beiderlei Geschlecht.



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



1. Einführung: Anlass, Zielsetzung und Vorgehen	S. 5
2. Grundlagen	S. 8
2.1 Regionaler Kontext und Raum	S. 8
2.2 Bereits vorliegende Untersuchungen	S. 11
2.3 Untersuchungsgebiet	S. 12
3. Bestandsaufnahme	S. 13
3.1 Sozioökonomische Analyse	S. 13
3.2 Städtebauliche Analyse	S. 23
3.2.1 Gemeindegebiet	S. 23
3.2.2 Hauptort	S. 25
3.2.3 Ortskern	S. 26
3.3 Kurzfassung Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse	S. 32
4. Planungsprozess und Bürgerbeteiligung	S. 34
4.1 Auftaktveranstaltung	S. 35
4.2 Ortsbegehungen	S. 35
4.3 Bürgerrat	S. 36
4.4 Zukunftskonferenz	S. 36
4.5 Lenkungsgruppe	S. 37
4.6 Öffentlichkeitsarbeit	S. 37
5. Strategisches Fazit der Bestandsanalyse	S. 38
5.1 Defizite und Konflikte	S. 38
5.2 Potentiale und Qualitäten	S. 39
5.3 Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken (SWOT Analyse)	S. 41
6. Handlungsfelder und Ziele	S. 44
6.1 Handlungsfelder	S. 44
6.2 Entwicklungsziele / Leitbild	S. 44
7. Integriertes Handlungsprogramm	S. 46
7.1 Maßnahmenkatalog	S. 46
7.2 Leitprojekte	S. 59
7.3 Rahmenplan	S. 75
8. Vorschlag Sanierungsgebiet	S. 76
9. Umsetzungskonzept und die nächsten Schritte	S. 78
10. Anlage	S. 80
10.1 Abbildungsverzeichnis	S. 81
10.2 Bericht Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse	S. 84
10.3 Kartenmaterial	S. 104

Der Markt Massing will seine Ortsentwicklung mittel- und langfristig strategisch anlegen und dafür im Rahmen eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) die konzeptionellen Grundlagen schaffen. Wegen seines integrierten Ansatzes bietet das ISEK die Chance, die wichtigen Sektoren einer ganzheitlichen Ortsentwicklung unter einem in sich kongruenten Dach zusammen zu führen.

Es sollen für aktuelle Herausforderungen auch neue räumliche Strategien formuliert werden und die Grundlage für die spätere Festlegung bzw. Änderung des bestehenden Sanierungsgebietes "Ortskern" geschaffen werden. Infolge dessen müssen bei der Ausarbeitung des ISEK die Anforderungen der §§ 136 ff BauGB berücksichtigt werden.



Abb. 1 Elemente des ISEK-Prozesses

Als übergeordnetes Planungsinstrument soll ein Leitbild mit entsprechenden Entwicklungszielen für den Ort definiert werden, das die thematischen und funktionalen Zielsetzungen beschreibt. Es ist Richtschnur für die politischen Entscheidungsträger für eine auf einem allgemeinen Grundkonsens basierenden Steuerung und Gestaltung der Entwicklung des Marktes Massing in den definierten Handlungsfeldern für die nächsten 10 bis 15 Jahre. Situativ neu aufkommende Maßnahmen und

Projekte können hinsichtlich ihrer Zielkonformität beurteilt und hierdurch ggf. argumentativ unterstützt oder unterbunden werden.

Das ISEK ist weit mehr als ein Akquisitionsinstrument für staatliche Fördermittel. Es ist vielmehr ein Arbeitsinstrument der Kommunalpolitik, um Kräfte und Ressourcen zu bündeln und auf gemeinsame Ziele auszurichten. Es ist aber auch ein Orientierungs- und Motivationsinstrument für die örtliche

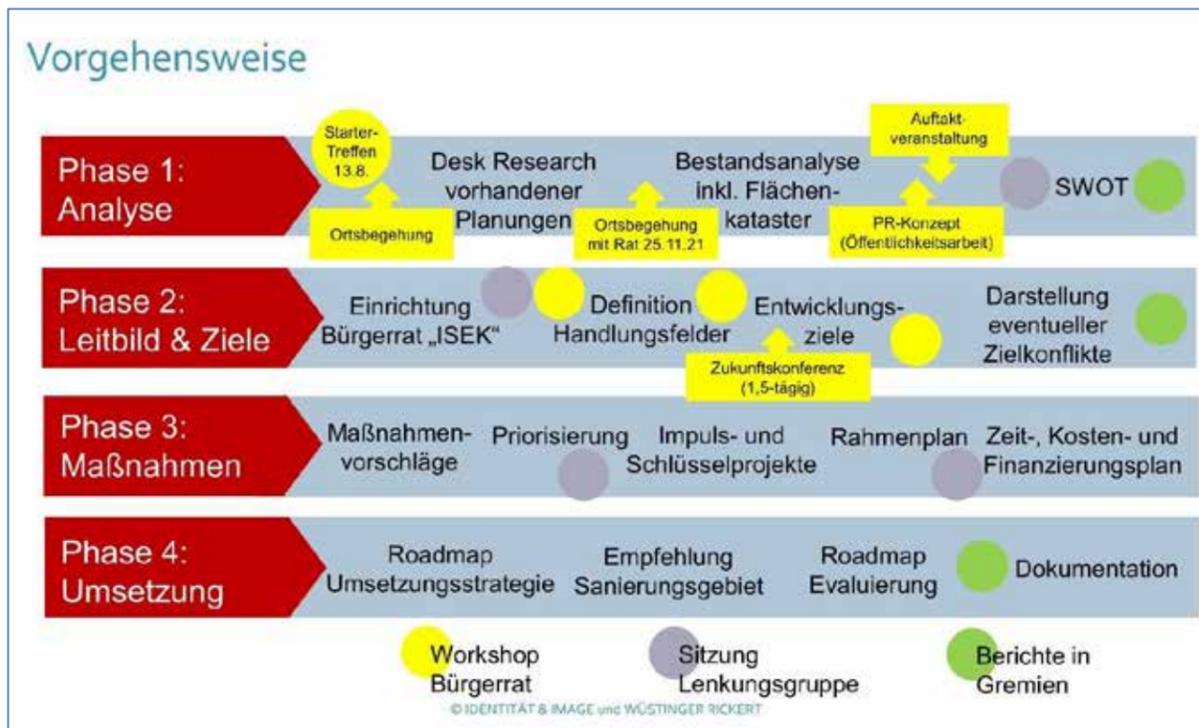


Abb. 2 Vorgehensweise in Massing

Wirtschaft und die Bürgerschaft, sich aktiv an der Ortsentwicklung zu beteiligen und das eigene Handeln an den gemeinsamen Zielen auszurichten.

Deshalb ist eine intensive Bürgerbeteiligung bereits in der Konzeptionsphase für die Akzeptanz und den Erfolg des Entwicklungskonzepts von großer Bedeutung. Zeitlich konzentriert und in zielführender Form wurden fachlich wie räumlich Betroffene aus dem Markt Massing, Vertreter der örtlichen Wirtschaft, Immobilienbesitzer und Anwohner, letztlich alle interessierten Bürgerinnen und Bürger zu Beteiligten gemacht. Sie entwickelten Vorschläge und einen Konsens über die zukünftige Gestalt bzw. Nutzungsoptionen der ausgewählten Planungsschwerpunkte und erarbeiteten Vorstellungen hinsichtlich der baulichen Umgestaltung und städtebaulichen Aufwertung. Daraus wurden Ziele abgeleitet, die Grundlage von Ratsbeschlüssen und der weiteren vertiefenden Planung werden sollen.

Die Bürgereinbindung gestaltete sich pandemiebedingt anfangs schwierig, zahlreiche Termine mussten nach hinten verschoben werden. Durch ein konzentriertes Prozessmanagement konnte jedoch die geplante Projektlaufzeit von 12-13 Monaten eingehalten werden.

Das vorliegende ISEK legt besonderen Wert auf den Gebrauchsnutzen für die politischen Anwender. Im Sinne des intendierten Arbeitsinstruments wird auf eine komprimierte, didaktisch aufbereitete Darstellung Wert gelegt. Die Leser sollen schnell die relevanten Informationen finden und sich nicht durch Statistiktabelle und lange Prosatexte arbeiten müssen. Es konzentriert sich im Analyseteil auf die für die Strategieformulierung notwendigen Bereiche. Die Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken Bewertung zieht das strategische Fazit zum Analyseteil und schlägt den Bogen zu den für den Gebrauchsnutzen entscheidenden Konzeptteilen Leitbild und Handlungsprogramm.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind den Zielen in den einzelnen Handlungsfeldern zugeordnet und nach Wichtigkeit und Dringlichkeit bewertet. So entsteht ein flexibles System, das entsprechend den aktuellen Handlungsbedarfen neu bewertet bzw. auch ergänzt werden kann. Das ISEK kann „atmen“, sich neuen Situationen und Herausforderungen anpassen.

Mit der Erarbeitung des ISEK Markt Massing wurde die Arbeitsgemeinschaft IDENTITÄT & IMAGE Coaching AG aus Eggenfelden und die Planungsgemeinschaft Wüstinger + Rickert aus Frasdorf beauftragt.

Im Spannungsfeld zwischen externer Fachplanung, Bürgerwünschen und politischen Intentionen

- übernahm die IDENTITÄT & IMAGE Coaching AG die Brückenfunktion als **Prozesssteuerer und Moderator im Beteiligungsprozess** sowie die **sozio-ökonomische Bestandsaufnahme und Analyse**

- übernahm die Wüstinger + Rickert – Architekten und Stadtplaner PartGmbH die Funktion für **Stadtplanung, Architektur und Landschaft**.

Mit der Arbeit am ISEK wurde im August 2021 begonnen, im Dezember 2022 wurde das Konzept im Marktgemeinderat behandelt.



Abb. 3-5 Rathaus mit Vorplatz, Rott

2. Grundlagen

2.1 Regionaler Kontext und Raum

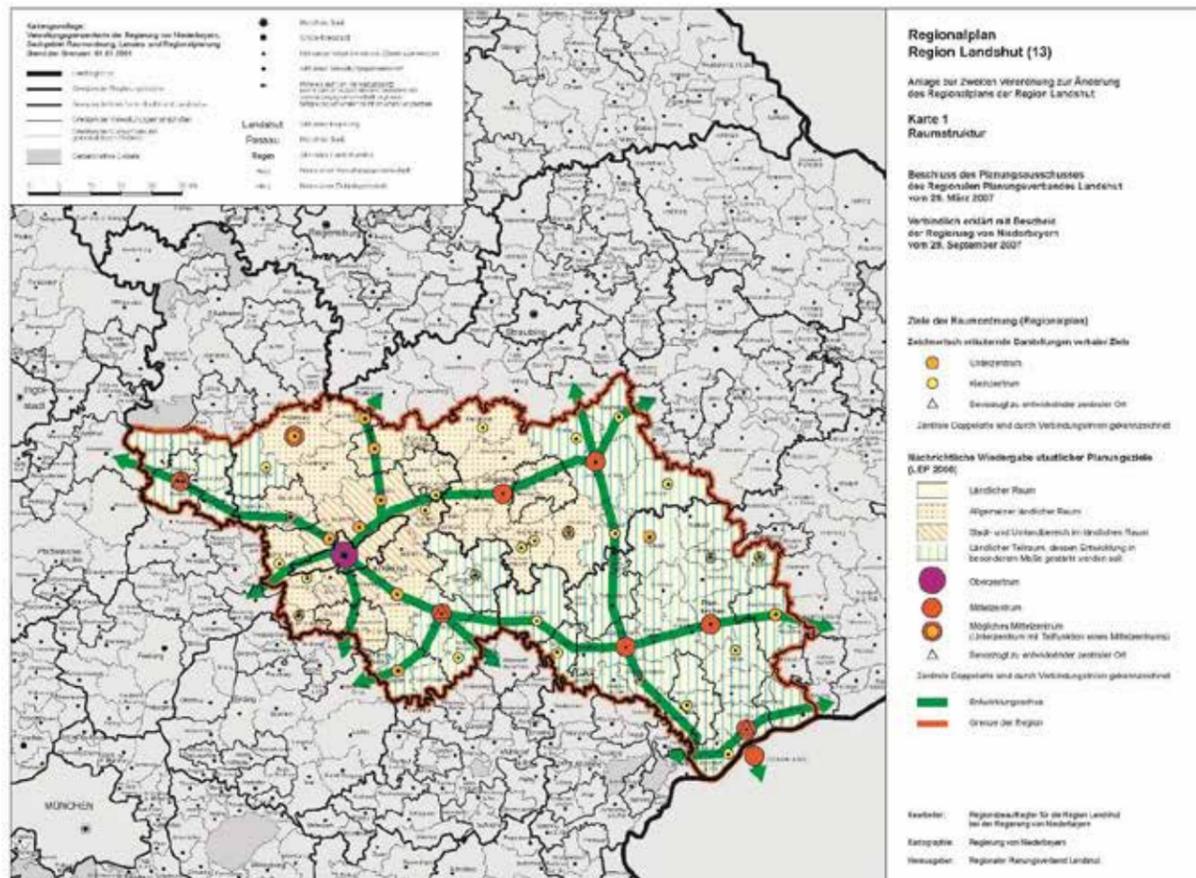


Abb. 6 Raumstruktur Regionalplan 13

Die Marktgemeinde Massing liegt im westlichen Bereich des Landkreises Rottal-Inn und grenzt unmittelbar an den Landkreis Mühldorf und damit an den Regierungsbezirk Oberbayern an. Raumordnerisch gehört Massing zur Planungsregion 13 Landshut und ist als Kleinzentrum eingestuft. Innerhalb der Planungsregion liegt Massing in der Förderkulisse Raum mit besonderem Handlungsbedarf (RmbH) und soll damit entsprechend der staatlichen Planungsziele (LEP 2006) in seiner Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden.

Das Gemeindegebiet wird in Ost-West-Richtung durch die Entwicklungsachse Landshut – Eggenfelden - Passau entlang der B388 durchschnitten.

Nächste zentrale Orte sind die Mittelzentren Eggenfelden (12 km Entfernung), Vilsbiburg (25 km Entfernung) und das Oberzentrum Mühldorf am Inn (21 km Entfernung).

Mit den Gemeinden Unterdietfurt und Geratskirchen im Osten bildet Massing einen Nahbereich. Die Marktgemeinde ist Sitz einer Verwaltungsgemeinschaft mit der angrenzenden Gemeinde Geratskirchen und Mitglied in der kommunalen Allianz „Rottaler Hofmarken“ mit 9 Gemeinden des westlichen Landkreises.

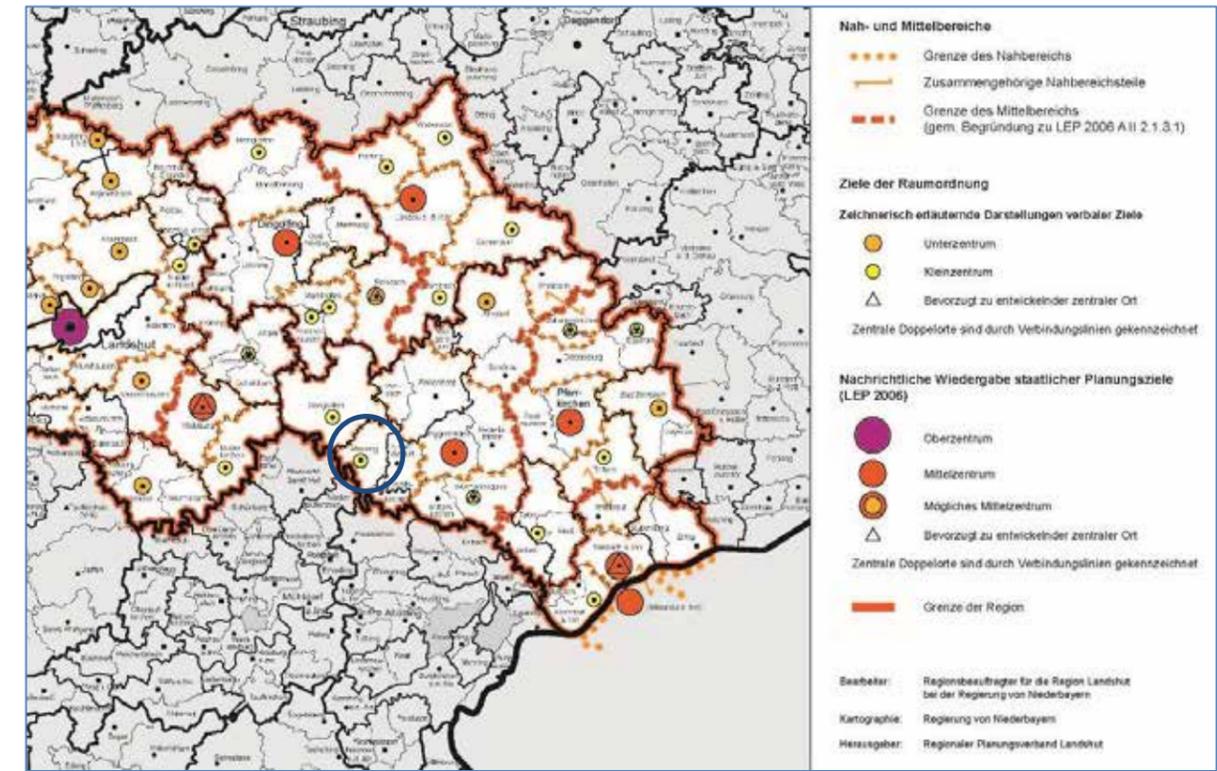


Abb. 7 Nah- und Mittelbereiche LEP

Das Gemeindegebiet von Massing umfasst 3.614 ha, die sich auf den Kernort Massing (145 ha) und die in der Gebietsreform eingemeindeten Ortsteile Staudach (8 ha), Wolfsegg (10 ha) und Oberdietfurt (18 ha) verteilen. Es liegt „innerhalb des tertiären Inn-Isarhügellandes und ist Bestandteil der peripheren Lößlandschaft. Bei Massing mündet die Bina in die Rott. Beide Talsäume durchziehen das Gemeindegebiet von West nach Ost.“

Die Höhenlagen reichen von 493 m.ü.NN (im Norden und Süden) bis zu 426 m ü.NN an der Rott.

Das Gebiet um Massing liegt im jüngeren und vorwiegend sandigen Bereich der oberen Süßwassermolasse – südlicher Vollschorter mit Handendserie. Die jetzige Oberflächenform – Diluvium wurde durch diluviale Schichten von Löß und Lößlehm überdeckt. Die Ablagerungen sind das Ausgangssystem für die alluviale Talbodenaufschüttung. Streckenweise sind Torfschichten zwischengelagert.“ (Quelle: VU 1992)

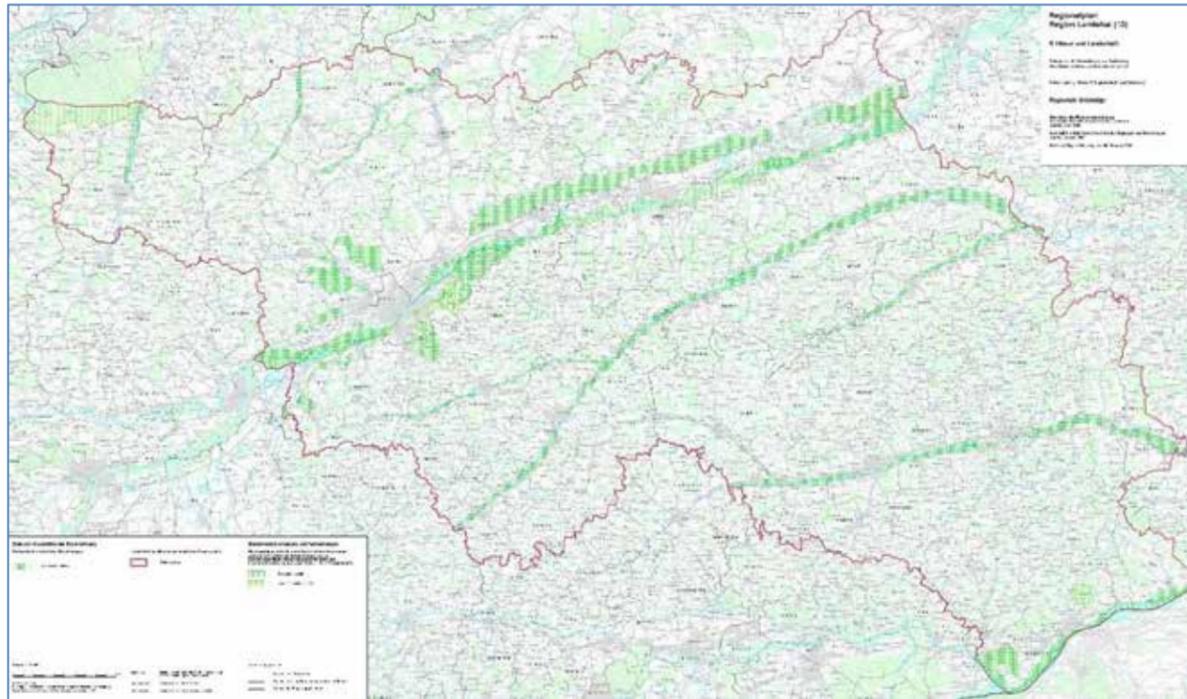


Abb. 8 Grünstrukturen Regionalplan 13

In der Bodennutzung dominieren zu nahezu 90% landwirtschaftliche Flächen und Wald. Siedlungs- und Verkehrsflächen nehmen gut 11% ein. Allerdings konzentrieren sich die Siedlungs- und Gewerbeflächen sehr stark auf den Hauptort.



Abb. 9 Flächenaufteilung. Eigene Darstellung

2.2 Bereits vorliegende Untersuchungen

Der Ergebnisbericht einer Vorbereitenden Untersuchung nach §141 BauGB zur Ortskernsanierung des Architekturbüros Otto Hofmeister aus Eggenfelden wurde im Dezember 1992 vorgelegt. Das Untersuchungsgebiet umfaßt ca. 20ha und stimmt mit dem historischen Ortskern von 1830 nahezu überein.

Die Satzung des Marktes Massing über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortskern" datiert vom 05.11.1999. Die Geltungsdauer wurde laut Beschluss des Marktgemeinderats vom 02. 04. 2020 bis 01.04. 2035 verlängert.

Die Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von baulichen Anlagen im Ortskern des Marktes Massing zum Schutz des historischen Marktbildes (Ortsgestaltungssatzung) wurde am 12.09.2011 erlassen. Sie wird illustriert durch gute Gestaltungsbeispiele.

Der ehrenamtlich konstituierte Arbeitskreises Ortskern (AKOK) aktualisierte 2011 die städtebauliche VU (Hofmeister) aus dem Jahr 1992 im Bereich des Ortskerns parzellenscharf nach Nutzungen, Alter der Bewohner, Branchenbesatz und Abfrage des Parkplatzbedarfs. Potentialflächen (Brachen, unbebaute Grundstücke) wurden einer Standortbewertung für eine Wohnnutzung für Familie bzw. Senioren/Pflegeheim, Gewerbe- und Handelsnutzung, Büronutzung, Gastronomienutzung, Beherbergung, Veranstaltungen, Parknutzung, sozialer, religiöser, medizinischer, allgemein öffentlicher und Park/Erholungsnutzung unterzogen. Anlass war die aktuelle Frage nach der Nachnutzung des damals noch "urbebaute(n)" Fischbräuareals. Dieses ist zwischenzeitlich bebaut.

In Vorbereitung der Nachnutzung des ehemaligen Klosters in Massing liegen ein Bauhistorischer Bericht und restauratorischer Befund der Oberfläche (Dezember 2020) und ein Nutzungskonzept des Fachbüros momentconsult (Udo Rieger) vor. Die daraus abgeleitete Machbarkeitsstudie ist in Bearbeitung. Das Projekt wird ehrenamtlich von einem

inzwischen als Verein konstituierten Arbeitskreis Kloster begleitet.

Der Flächennutzungsplan wurde 1981 mit dem Aufstellungsbeschluss begonnen und im August 1985 abschließend beschlossen. Die letzte Änderung erfolgte am 10.06.2021 mit Deckblatt Nr. 29.

An gültigen Bebauungsplänen liegen vor:

- Massing-West Deckblatt Nr. 11 2015
- Geishoffeld Deckblatt Nr. 02 2018
- Dorotheenwiese 2018
- Stockfeld I und II 2020
- Hochholding Str. Ost 2021
- Stockfeld II mit Deckblatt Nr. 01-2022
- Fischbräuareal 2012
- Gewerbegebiet – Ost II
- Solarpark Massing 2018
- Solarpark Moosvogl 2019
- Erneuerbaren Energien Trauperting 2019
- Freiflächen-Photovoltaik Giglberg



Abb. 10 Flächennutzungsplan

Mit der Erarbeitung eines Radverkehrskonzept für den Markt Massing ist die Planungsgesellschaft PSLV aus München beauftragt. Die Bestandsaufnahme ist zum Zeitpunkt der ISEK-Fertigstellung abgeschlossen.

3. Bestandsaufnahme

2.3 Untersuchungsgebiet

Betrachtungsebenen

Die Untersuchungen zum ISEK wurden auf 3 Ebenen durchgeführt. Mit Blick auf das Ganze wurde das gesamte Gemeindegebiet als Ebene 3 hinsichtlich der Siedlungsstruktur, Topografie, der überregionalen Verkehrsanbindung betrachtet und Statistiken und Zahlen ausgewertet. Im Rahmen einer Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse wurden ebenfalls das gesamte Gemeindegebiet betrachtet. Eine detaillierte Bestandsaufnahme erfolgte auf der Ebene 1 für das Kerngebiet von Massing. Hierbei wurden die Bereiche der heutigen Baustruktur, ortsbildprägende Gebäude, Bau- und Bodendenkmäler, Grünstrukturen, Wegebeziehungen und Verkehr, Nutzungsstrukturen, sowie Leerstände und städtebaulich problematische Bereiche untersucht. In der Ebene 2 wurden die Funktionszusammenhänge betrachtet.

Ebene 2 erweiterter Ortskern und Ebene 1 Kerngebiet

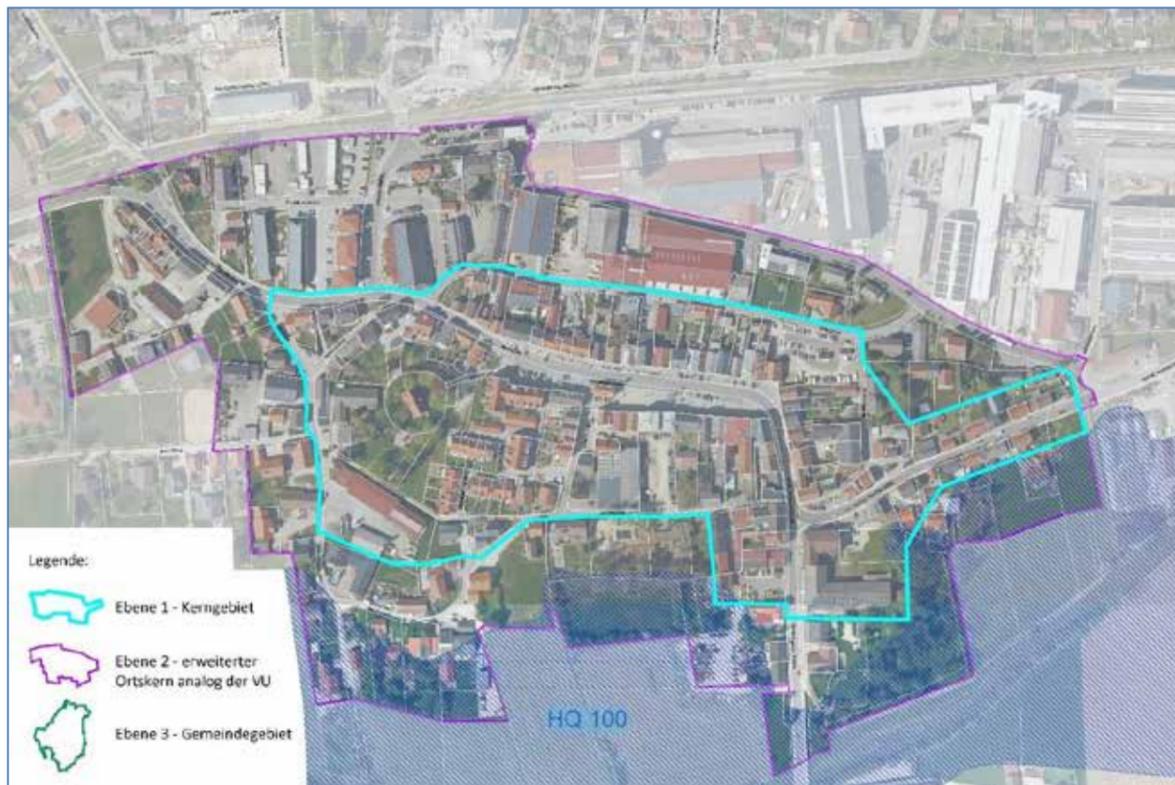


Abb. 12 Untersuchungsebenen

Ebene 3 Gemeindegebiet



Abb. 11 Gesamtes Gemeindegebiet

3.1 Sozioökonomische Analyse

Demographie und Bevölkerung

Massing zählt 4.054 Einwohner (Stand 31.12.2019) und damit nahezu den gleichen Stand wie 2010. Diese eher stagnierende Entwicklung im letzten Jahrzehnt löste einen deutlichen Bevölkerungszuwachs seit den 60er und 70er Jahren ab. Von den 33 Kommunen im Landkreis steht Massing bevölkerungsmäßig an 7. Stelle. Allerdings gehört Massing zu den Wachstumsgemeinden. Für 2031 wird ein Einwohnerstand von 4.150 prognostiziert (Demographiebericht 2021 des Landkreises Rottal-Inn). Dies entspräche einem Bevölkerungswachstum von rund 2,4% auf 24 Jahre, was aber eher im unteren Bereich eines gesunden Wachstums liegt. Dies läge bei etwa 0,5 bis 1% jährlich.

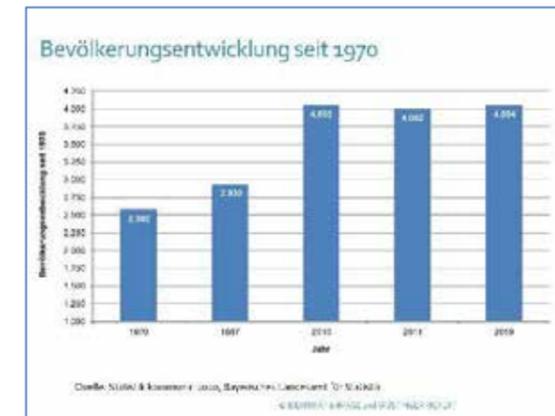


Abb. 13 Bevölkerungsentwicklung



Abb. 14 Prognose Bevölkerungsentwicklung

Massing verfügte 2019 mit +36 Personen über einen positiven Wanderungssaldo über Gemeindegrenzen,

der seit den 80er Jahren mit wenigen Ausnahmen konstant anhält. Nur durch Wanderungsgewinne kann das Bevölkerungswachstum auf niedrigem Niveau stabilisiert werden, denn der natürliche Saldo aus Geburten und Sterbefällen ist mit -26 (2019) negativ.



Abb. 15 Wanderungsbewegung

Das Durchschnittsalter der Massinger beträgt 2019 44 Jahre und liegt damit leicht unter dem Schnitt im Landkreis (44,7) und Regierungsbezirk (44,3), aber über dem Landesschnitt (43,9) (Demographiebericht LK 2021). Die Gruppe der 50jährigen und älter zählt heute zur größten Bevölkerungsgruppe. In der Prognose bis 2031 wird sich dieser Trend weiter verstärken. Das Durchschnittsalter wird dann bei 45,3 Jahren liegen, was einem Plus von 1,9% gegenüber 2017 entspricht (Demographiebericht LK 2021).

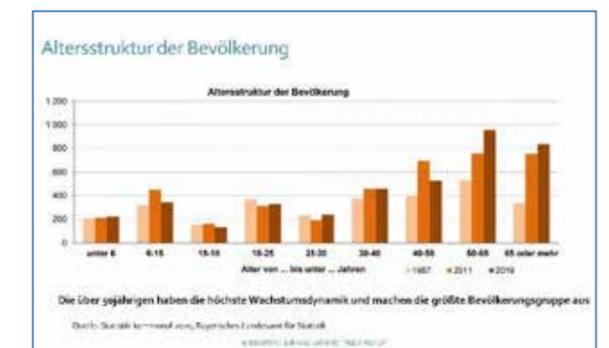


Abb. 16 Altersstruktur. Eigene Darstellung

In Massing lebten 2011 1.471 Privathaushalte, darunter 314 Einpersonenhaushalte. Von 1987 bis 2011 haben diese Einpersonenhaushalte überproportional zugenommen (141,5% gegenüber der Gesamtheit 58,2%). Angesichts des demographischen Wandels ist es naheliegend, dass die Zahl der Einpersonenhaushalte weiter wächst.

Der Wohnungsmarkt in Massing läuft jedoch entgegen diesen Trends. Hier dominieren 2019 von

insgesamt 1253 Wohngebäuden eindeutig diejenigen mit nur einer Wohnung (1.026 und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 126,5 qm). Die Raumzahl je Wohnung blieb zwischen 2016 und 2019 mit 6 nahezu konstant. Dies zeigt eine Divergenz zwischen tatsächlichem Bedarf (Aufwuchs von Single-Wohnungen) und Bautätigkeit (Dominanz der Einfamilienhäuser).



Abb. 17 Wohnbestand. Eigene Darstellung

Eine Trendumkehr ist nicht zu sehen. Die Bautätigkeit konzentriert sich weiter auf den klassischen Ein- und Zweifamilienbau. Die Baugenehmigungen 2019 beziehen sich zu 87,5% auf Einfamilienhäuser (absolut 14), lediglich 12,5% (absolut 2) auf Gebäude mit drei und mehr Wohnungen.

Die Baulandpreise (unerschlossen) sind mit durchschnittlich 45€/qm (2018) vergleichsweise moderat. Insgesamt wurden 2018 im Gemeindegebiet 40.000 qm Grund veräußert (BayLAStatistik 2020).

Wirtschaft und Arbeitsplätze

Die Beschäftigungsquote in Massing liegt mit 65,6% deutlich über dem Landkreisschnitt (62,4%) und auch der Quote in Niederbayern (63,8%) und Bayern (64,7%). Dies gibt erste Aufschlüsse über die wirtschaftliche Stärke der Gemeinde. Interessant ist in diesem Zusammenhang die dritthöchste Frauenbeschäftigungsquote (Geratskirchen 60,8%, Eggenfelden 60,4%, Massing 60,1%) Bei der relativ hohen Berufstätigkeit der Frauen steigt der Bedarf an Kinderbetreuung. 2019 betrug die Beschäftigtenzahl am Wohnort 1.724 Personen und ist seit 2014 kontinuierlich angestiegen.

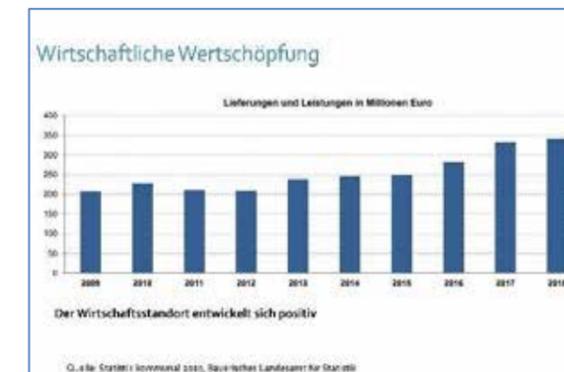


Abb. 18 Wirtschaftliche Wertschöpfung

Weitere Indikatoren für die Wirtschaftsstärke sind der positive Pendlersaldo mit +175, der vierthöchste im Landkreis (Eggenfelden +2.596, Pfarrkirchen +1.758, Arnstorf +1.704) (alle Daten: Demographiebericht LK 2021).



Abb. 19 Pendlersaldo

Die Beschäftigten partizipieren von der Entwicklung durch steigende Einkünfte je Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen. Die Einkommensverteilung verzeichnet 2016 mit den Einkommensgrößenklassen 35.000€ – unter 50.000€ Jahreseinkommen (301 Personen) und 50.000 oder mehr (456 Personen) einen deutlichen Sprung in den Gesamteinkünften. Die in Massing erbrachten Lieferungen und Leistungen steigen seit 2012 kontinuierlich an und erreichen 2018 einen Stand von 341.795.000€.



Abb. 20 Arbeitslosenentwicklung



Abb. 21 Entwicklung der Einkünfte

Die Einkommensentwicklung stagniert eher (Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft, selbständige Arbeit, nichtselbständige Arbeit, Kapitalvermögen, Vermietung und Verpachtung, sonstige Einkünfte § 22 EStG).

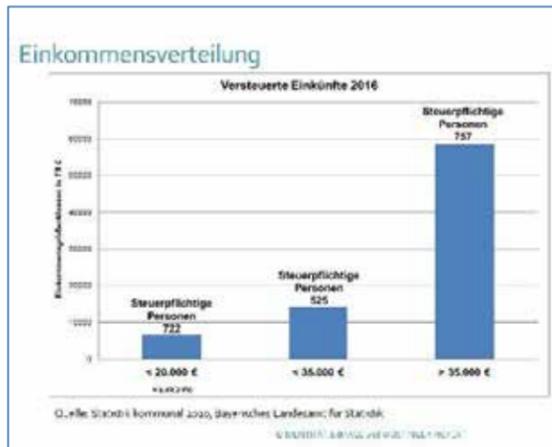


Abb. 22 Verteilung der Einkünfte. Eigene Darstellung

Einem hohen Anteil im Niedriglohnbereich stehen zahlreiche Gutverdiener gegenüber. Der Mittelbereich ist schwach ausgeprägt.

Bei den einzelnen Wirtschaftssektoren dominiert nach Beschäftigtenzahl eindeutig das Produzierende Gewerbe. Damit eng verknüpft ist auch ein Anstieg der Beschäftigten in Unternehmensdienstleistungen. Land- und Forstwirtschaft, öffentliche und private Dienstleister sowie Handel, Verkehr, Gastgewerbe spielen auf dem Arbeitsmarkt eine eher untergeordnete Rolle.

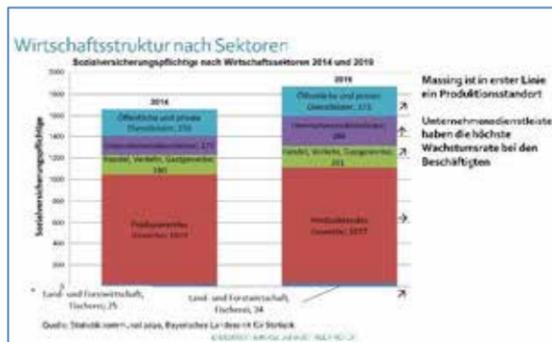


Abb. 23 Wirtschaftsstruktur. Eigene Darstellung

Branchenschwerpunkte sind die Bauwirtschaft, der Heizungs- und Anlagenbau und die Elektrotechnik. Die Firmen mit den meisten Mitarbeitern sind:

- STELA Laxhuber GmbH (Trocknungsanlagen weltweit)
- Laumer Bautechnik GmbH (Lösungen im Fertig- und Modulbau)
- HDG Bavaria GmbH (Heizungsanlagen)
- Haberl GmbH (Hoch-, Tiefbau und schlüsselfertiges Bauen)
- Rembeck KG (Transportbeton, Elementdecken und Doppelwände)
- AutomationsRobotic GmbH (roboterbasierte Automationsanlagen)
- Geflügelschlachterei Groß (beliefert Großabnehmer, z.B. Oktoberfest)
- Rothlehner GmbH (Fertigung von Hebebühnen)
- Wäscherei Aumer (Textilpflege für Großkunden, Mietwäsche)



Abb. 24-28 Auswahl Massinger Leitbetriebe

Folgen der positiven wirtschaftlichen Entwicklung sind ein kontinuierlich steigender Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer auf 484.000€ in 2019 und letztlich eine hohe Finanzkraft der Kommune, die sich von 2015 (2.039.000€) bis 2019 (2.560.000€) gesteigert hat. Damit einher geht ein kontinuierlicher Schuldenabbau bis 2019 auf absolut 827.000€. Die Gemeinde ist damit quasi schuldenfrei und erhielt in den Jahren 2015 bis 2019 lediglich 2018 Schlüsselzuweisungen vom Staat.



Abb. 29 Gemeindefinanzen. Eigene Darstellung

Zuwächse beim Steuerverbund können deutliche Einbrüche bei der Gewerbesteuer nicht ganz kompensieren.

Die Tourismusbranche spielte in Massing mangels Beherbergungsbetrieben bisher keine Rolle. Dies ist umso erstaunlicher, als Massinger Betriebe auch international tätig sind und über zahlreiche Geschäftskunden verfügen und mit dem Niederbayerischen Freilichtmuseum eine überregional attraktive Destination vorhanden ist. Der Bau eines Hotels, der kurz vor der Fertigstellung steht, wird hier Abhilfe schaffen.



Abb. 30 Hotelneubau Hofmeisterhaus

Handel, Versorgung und Dienstleistung

Die Marktgemeinde Massing ist im Regionalplan als Grundzentrum eingestuft, das in seinem Nahbereich die Deckung des Grundbedarfs sicherstellen soll. Dies ist in erster Linie die Vorhaltung von Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs, wie Nahrungs- und Genussmittel und Getränke. Als einzelhandelsspezifischer Verflechtungsbereich werden im LEP (Stand 01.02.2019) für Massing 5.758 Einwohner definiert.

Für den Hauptort Massing ist die Grundversorgungsfunktion durch den Vollsortimenter EDEKA und den Lebensmitteldiscounter Netto flächendeckend sichergestellt. Als fußläufigen Einzugsbereich für einen Nahversorger gelten landläufig ein Umkreis von 500 Metern. Insbesondere der EDEKA-Markt im Ortskern erfüllt eine wichtige Magnetfunktion als Frequenzbringer mit der Möglichkeit zu Kopplungskäufen entlang dem Marktplatz.

Einzelhandel, Versorgung, Dienstleistungen: Bestehende Standorte

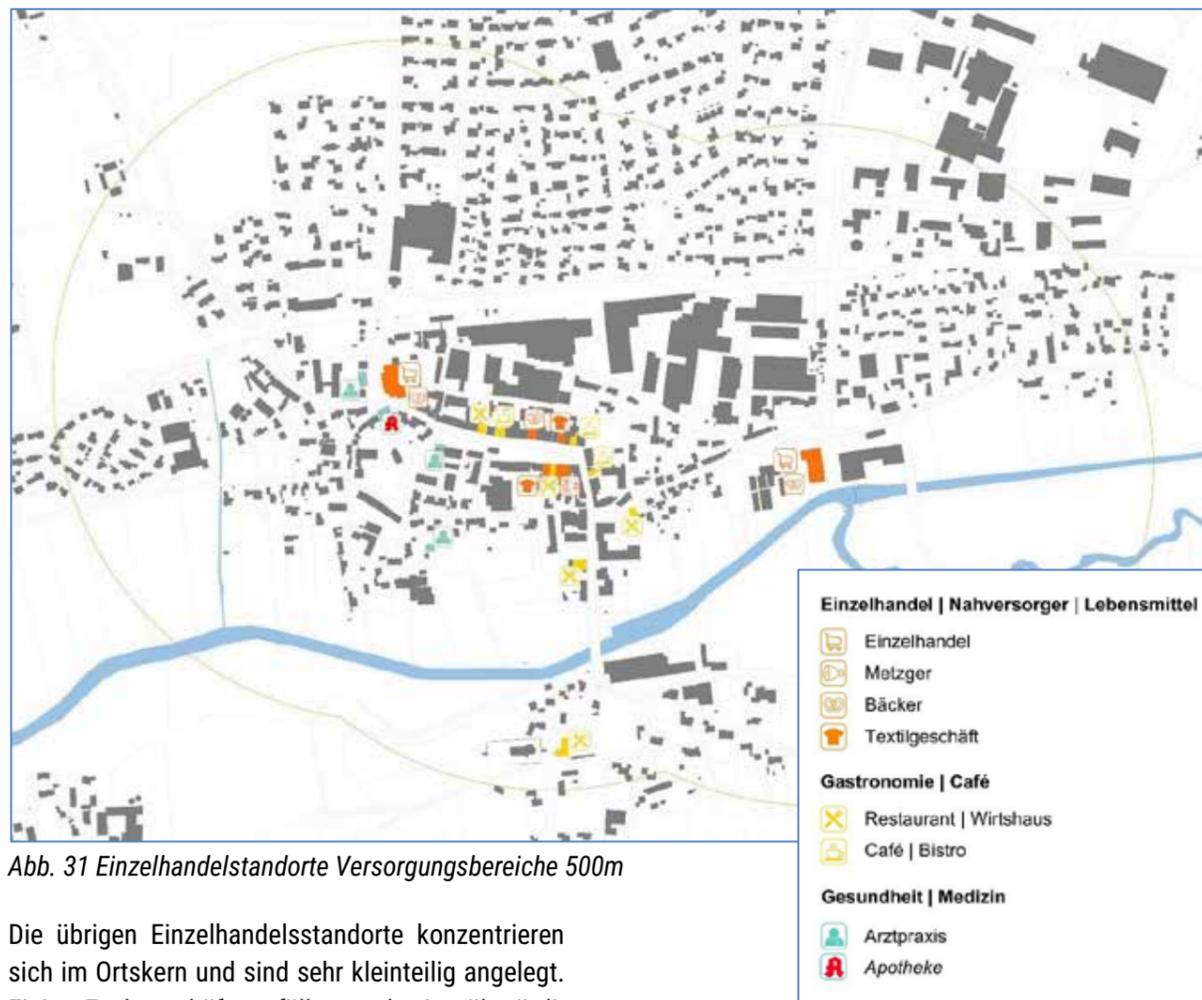


Abb. 31 Einzelhandelstandorte Versorgungsbereiche 500m

Die übrigen Einzelhandelstandorte konzentrieren sich im Ortskern und sind sehr kleinteilig angelegt. Einige Fachgeschäfte erfüllen auch eine überörtliche Funktion und ziehen Kunden aus dem weiteren Umkreis an. Dies gilt für die Fahrradgeschäfte Hüttnner und Platzer jeweils mit Werkstatt, den Textilge-

schäften Mandi Sport mit der Spezialisierung auf Beflockungen für Vereine, Kattum Modehaus und Ausweger Berufskleidung.



Abb. 32 Einzelhandelsstandort Netto



Abb. 33 Einzelhandelsstandort EDEKA Schmilinsky

Als Werbe- bzw. Fördergemeinschaft fungiert die Interessensgemeinschaft Massing (IGEMA). Ihre Aktivitäten konzentrieren sich auf die Abwicklung von IGEMA-Gutscheinen, die zum Einkauf der im Verbund organisierten Geschäfte einzulösen sind und die Organisation von diversen Veranstaltungen z.B. Modeschauen.

Die Einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt 2020 in Massing beim Indexwert 99,8 und damit über dem Landkreisschnitt (97,9) und nur knapp unter dem Schnitt in Niederbayern (99,9) und dem Bundesdurchschnitt (100), aber deutlich unter dem Bayerischen Index von 106,5. Hier werden nur die Einkommensbestandteile berücksichtigt, die für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung stehen. (Demographiebericht LK 2021).

Die Gesundheitsversorgung im Gemeindegebiet wird durch zwei Hausarztpraxen, eine Zahnarztpraxis und zwei Tierarztpraxen gewährleistet. Dazu kommt eine Apotheke, drei Physiotherapien und Krankengymnastik-Praxen, eine Osteopathie-Praxis und eine Heilpraktikerin für gesundheitsnahe Dienstleistungen.

Im Bericht über die hausärztliche Versorgung im Bereich Eggenfelden-Süd mit Stand August 2020, dem Massing angehört, wird zwar ein Versorgungsgrad von 108,7% festgestellt, allerdings auch, dass von 30 Ärzten 17 über 60 Jahre alt sind, was zu einem Durchschnittsalter von 59,5 Jahren (Bayern: 55,2 Jahren) im Versorgungsbereich führt. (Demographiebericht LK 2021). Auch bei der Gesundheitsversorgung spielt also die demographische Entwicklung eine Rolle, die es bei der zukünftigen Gestaltung der Versorgungsfunktion zu beachten gilt.

Im Bereich der Breitbandversorgung haben sich die Gemeinden Massing und Unterdietfurt zu einer interkommunalen Zusammenarbeit zusammengeschlossen. Massing hat an den ersten vier Förderverfahren der Bayerischen Staatsregierung teilgenommen. Das fünfte Verfahren wurde abgebrochen. Stattdessen erfolgt die Ausschreibung landkreisweit für den Versorgungsbereich Massing durch die Stadt Eggenfelden.



Abb. 34-35 Breitbandversorgung März 2022

Soziale Infrastruktur und Bildung

Mit der Berta-Hummel Grund- und Mittelschule mit 263 Schülerinnen und Schülern im Schuljahr 2019/20 verfügt Massing über ein schulisches Grundangebot. Der Schulstandort Eggenfelden mit allen weiterführenden Schulen ist über ein engmaschiges Schulbussystem und die Rottalbahn gut angebunden. Massing ist ein Standort der Volkshochschule Rottal-Inn West und verfügt über eine eigene Pfarr- und Gemeindebücherei.

Im Bereich der Kindertagesstätten erfüllen drei Einrichtungen (zwei gemeindliche in Massing und Oberdietfurt und eine kirchliche in Massing) mit insgesamt 177 genehmigten Plätzen und 168 betreuten Kindern (Stand 2020) aktuell die Anforderungen. Die Kindergartenbedarfsplanung bis ins Jahr 2023 zeigt jedoch ein wachsendes Defizit im Krippenbereich auf. 25 Krippenplätze werden allein 2023 absehbar fehlen. Der Marktgemeinderat hat daher die Neuschaffung von zwei Krippengruppen mit insgesamt 30 Plätzen beim Landratsamt angemeldet. Als Standort ist kurzfristig der Gemeindekindergarten in Oberdietfurt im Gespräch. Mittel- und langfristig trägt sich die Gemeinde mit Neubauplänen für eine Kita im Hauptort. Die in der Diskussion befindlichen Standorte sind sämtlich im nördlichen Freizeit- und Siedlungsbereich des Marktes. (Sitzung des MGR 21.07.2021, Bericht im Mitteilungsblatt des Marktes Massing).



Abb. 36 Schulzentrum

Auch bei weiter moderatem Bevölkerungswachstum werden die Strukturveränderungen in der Wirtschaft – Stichwort Fachkräftemangel – dazu führen, dass

die Frauenbeschäftigungsquote, die in Massing bereits überdurchschnittlich ist, weiter wachsen wird. Eine vorausschauende Planung der Kinderbetreuung ist nicht nur aus sozialen Gründen, sondern auch als wirtschaftlicher Standortfaktor angeraten.

Eine Einrichtung zu Pflege und Betreuung älterer Menschen im Ortskern deckt zentrumsnah mit 75 vollstationären Wohn- und Pflegeplätzen den Bedarf (2018 62 Bewohner/innen).



Abb. 37 Senioren-Zentrum Massing

Mit der kürzlich erfolgten Gründung des Klosters Massing rückt die Belebung einer ortsbildprägenden Einrichtung in greifbare Nähe. Das Konzept umfasst im Erdgeschoss eine öffentliche Nutzung für Bürger mit einem Multifunktionsraum, Foyer, Büro, kleiner Aufwärmküche, Sanitär- und Technikräume. Im Obergeschoss soll ein Gesundheitszentrum Platz finden mit großem Gruppenraum, Beratungs- und Behandlungszimmern privatwirtschaftlicher Dienstleister. Das Obergeschoss ist Speicher- und Lagerflächen vorbehalten. Das Zentrum soll barrierefrei zugänglich sein.



Abb. 38 Klosterhügel

Freizeit und Erholung

Mit dem gemeindlichen Hallenbad verfügt der Markt über die einzige öffentlich zugängliche Freizeiteinrichtung dieser Art im Landkreis. Es befindet sich in einem Freizeit-, Sport- und Museumsquartier im Nordwesten des Marktes.



Abb. 39 Hallenbad

Die Besucherzahlen vor der Corona-Pandemie lagen jährlich bei durchschnittlich 22.331 Personen (Bade-gäste 2019). Davon 5.026 Schüler im Rahmen des Schulsports. Das Niederbayerische Freilichtmuseum in Trägerschaft des Bezirkes Niederbayern macht den Markt weit über seine Grenzen hin bekannt. Für die Wahrnehmung und das Image des Marktes ist das Freilichtmuseum ein ganz entscheidender Aktivposten. Wenn es gelingt, die Besucher des Freilichtmuseums in den Ortskern zu locken würde dies zu einer deutlichen Belebung beitragen und auch der Gastronomie Impulse geben.



Abb. 40 Niederbayerisches Freilichtmuseum

Ein weiterer Anziehungspunkt, das Berta-Hummel-Museum im Geburtshaus der Künstlerin ist am Marktplatz leider weggebrochen. Es wurde im Jahr 2020 geschlossen. Als Kristallisationspunkt für zahlreiche Ausstellungen und Kulturveranstaltungen hatte es hohe Anziehungskraft. Auch wenn die unverwechselbaren Hummelfiguren eine weltweite Fan-Gemeinschaft haben, scheint der Zeitgeschmack etwas darüber hinweg gegangen zu sein. Dennoch lohnt sich eine Transformation des von Berta Hummel gezeichneten Leitbildes einer glücklichen Kindheit auf dem Land in die heutige Zeit – vielleicht dringender als landläufig wahrgenommen. Eine neue Chance eröffnet sich in neuen Räumen, die dem Niederbayerischen Freilichtmuseum auch organisatorisch angegliedert werden. Ein Neubau ist beschlossen.



Abb. 41 Hummelfigur

Die Sudetendeutsche Stube und Schlesierstube im Rathaus mit Zeitzeugnissen und Exponaten der Vertreibung entstand wie das Berta-Hummel Museum aus privatem Engagement vor Ort. Ein einschneidendes Ereignis deutscher und europäischer Geschichte wird hier versucht, vor dem Vergessen zu bewahren.



Abb. 42 Radwege



Abb. 43 Altes Bad

Den Markt Massing zeichnet eine rege Vereinslandschaft aus. Allein 58 Vereine mit Vorstand in der Marktgemeinde weist die kommunale Homepage auf.

Massing ist an den regionalen Rottal Radweg sowie an die westliche Route der Gotik-Touren des Landkreises angeschlossen.

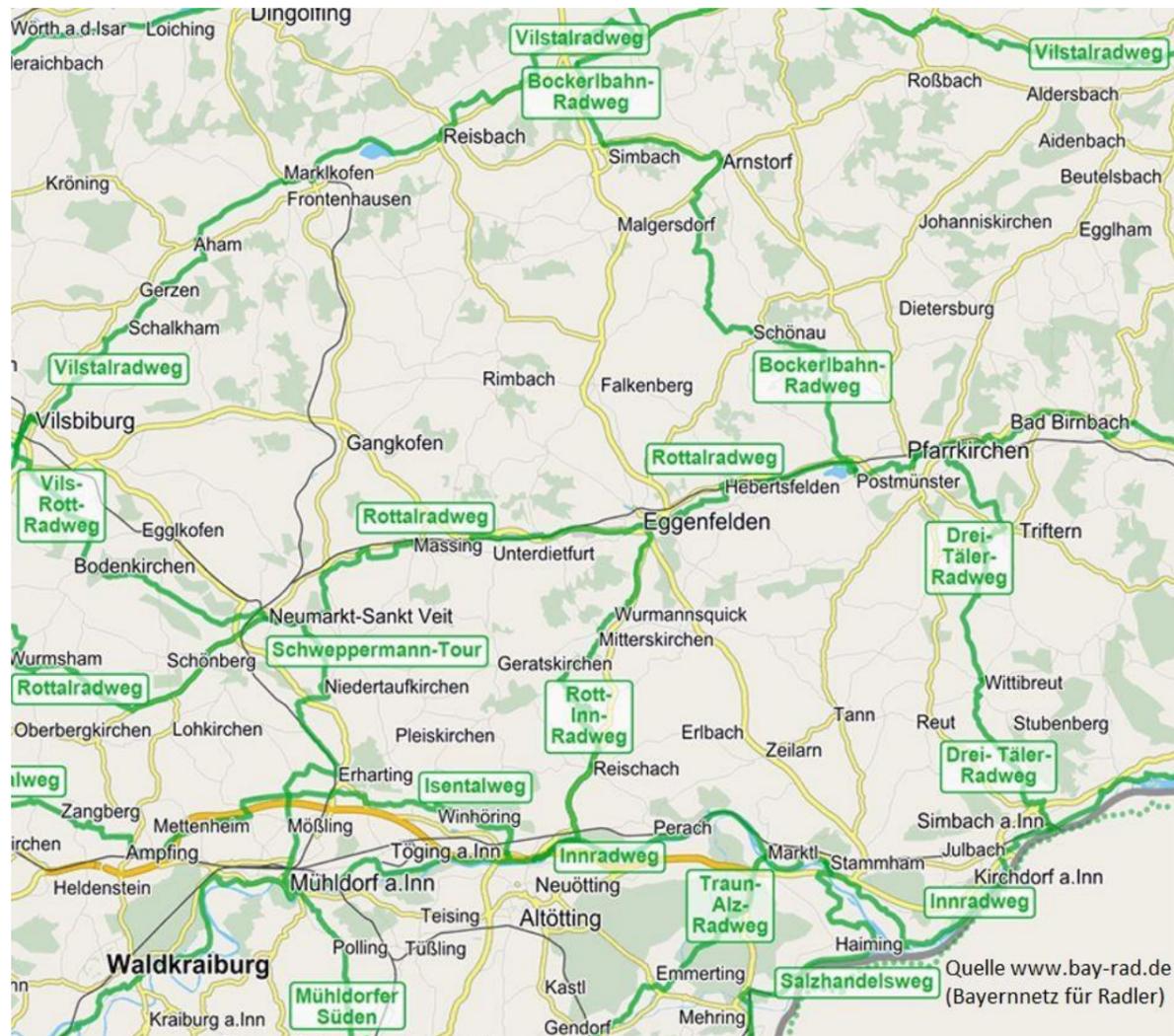


Abb. 44 Überörtliche Radfahrverbindungen

3.2 Städtebauliche Analyse

3.2.1 Gemeindegebiet

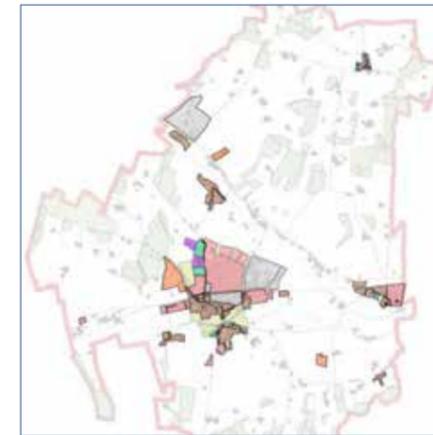


Abb. 45 Siedlungsbereiche

Topographie

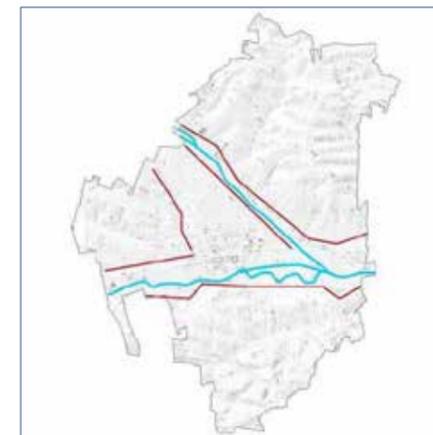


Abb. 46 Topographie

Grünstruktur

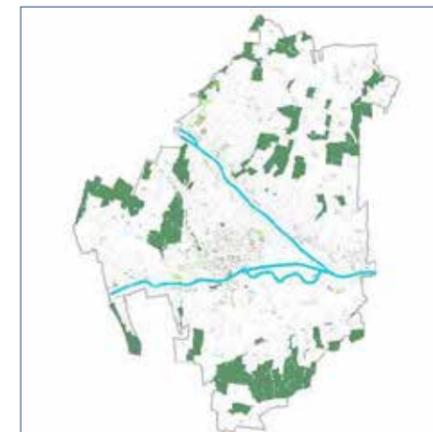


Abb. 47 Grünstruktur

Im Rahmen einer Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse wurden neben dem Hauptort Massing die Siedlungsbereiche von Massing Süd, Oberdietfurt, Gottholbing, Staudach und Wolfsegg sowie die zahlreichen Weiler untersucht. Die Weiler bieten jedoch aufgrund ihrer Lage im Außenbereich und nicht vorhandenen Infrastruktur keine Entwicklungspotentiale und der Fokus sollte auf die Hauptorte gelegt werden.

Die Topographie gab durch die beiden Gewässer einen relativ ebenen Bereich mit nur 10-20 m Höhenunterschied zur Siedlungsentwicklung vor. Entlang der Rott ist das Gelände von West nach Ost von ca. 428 bis 418 m ü.NN und entlang der Bina von Nord nach Südwest von ca. 430 bis ebenfalls auf 418 m ü.NN abfallend.

Im Norden und Süden sind die Ebenen in eine Hügellandschaft eingebettet, die sich im Süden bis auf ca. 495 m ü. NN und im Norden bis auf 488 m ü. NN erhöht.

Auffallend ist ein geringer Waldanteil mit ca. 17% gegenüber 40% vergleichbarer Gemeinden und dementsprechend ein hoher Anteil Landwirtschaft mit ca. 70% gegenüber 50% vergleichbarer Gemeinden. Großflächige Landschaftsschutzgebiete, Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, Naturschutzgebiete, Vogelschutzgebiete oder Biotopflächen bestehen nicht.

Verkehr und Mobilität

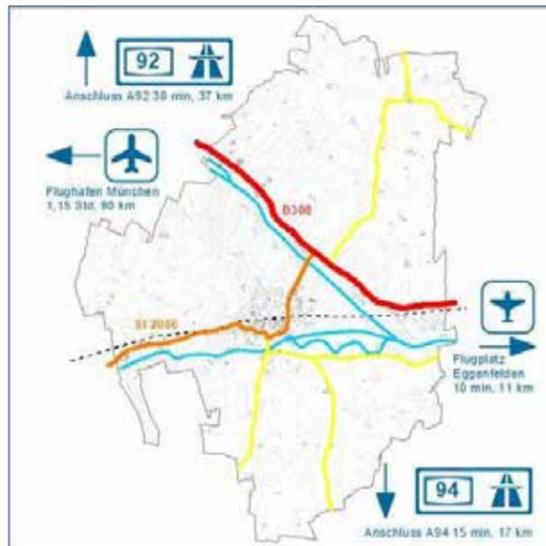


Abb. 48 überörtliche Verkehrsverbindungen

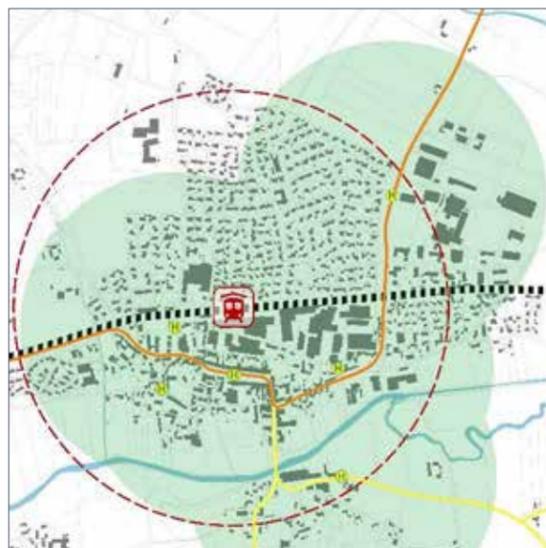


Abb. 49 Verkehrsverbindungen Innerorts



Abb. 50 Bahnhof

Überregionale Verkehrsstruktur

Die Marktgemeinde Massing ist verhältnismäßig gut an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die B 388 schafft in Verbindung mit der B 299 den Anschluss an die A 92 und die Entwicklungsräume Landshut und Flughafen München-Freising (30 Minuten, 37 km). Die A 94 eröffnet die Anbindung nach München und ist in ca. 20 Minuten erreichbar (17 km). Das wirtschaftliche Zentrum des Landkreises, die Stadt Eggenfelden ist über die B 388 in 15 Minuten erreichbar. Die Staatsstraße St 2086 öffnet den Markt nach Südwesten zur A 94, leitet aber auch den Hauptverkehrsfluss über den Marktplatz durch den Kernbereich von Massing.

Massing liegt an der zentralen Bahnstrecke im Landkreis Rottal-Inn, die als Rottalbahn das Südostbayerische Dreieck Mühldorf in 24 Minuten Fahrzeit im Stundentakt erreicht und damit den Großraum München für Pendler anbindet. Eggenfelden wird in 10 Minuten erreicht, was insbesondere für Schüler in den weiterführenden Schulen eine Rolle spielt. Der Bahnhof Massing nimmt als Begegnungsbahnhof eine wichtige Funktion auf der eingleisigen Strecke ein.

Die Anbindung an den Flugverkehr erfolgt für Privatflieger über den Fluglandeplatz Eggenfelden (ca. 10 Minuten) und allgemein den Internationalen Flughafen München-Freising (ca. 75 Minuten).

Überörtliche Verkehrswege im Hauptort

Durch die Staatsstraße ST 2086 besteht zwar eine gute überörtliche Anbindung, jedoch entsteht hierdurch auch eine hohe Verkehrsbelastung von durchschnittlich ca. 5.300 Fahrzeugen und davon ca. 325 Fahrzeuge des Schwerlastverkehrs täglich (2019 Quelle: Staatliches Bauamt Passau) und es ist seit 2015 eine Verkehrszunahme von ca. 6% zu verzeichnen. Der Einzugsbereich des ÖPNV deckt weitgehendst vor allem durch den Bahnhof Massing alle Siedlungsbereiche ab, jedoch ist eine Intensivierung der Taktung des ÖPNVs aufgrund der Lage im ländlichen Raum nicht zu erwarten und nicht machbar.

3.2.2 Hauptort

Städtebau und Freiraum



Abb. 51 Siedlungsstruktur



Abb. 52 Funktionale Flächenzuordnung

Überschwemmungsgebiete



Abb. 53 Überschwemmungsgebiete

Insgesamt besteht der Hauptort aus ca. 149 ha Siedlungsfläche, davon ca. 70% Wohn- und Mischgebietsflächen und ca. 30% Gewerbegebietsflächen. Im Norden, Westen und Osten besteht eine Konzentration der Wohnbauflächen in „klassischen“ Baugebieten.

Das Kerngebiet und südlich der Rott weisen alte Siedlungsstrukturen als gemischte Baufläche auf.

Auffallend ist die Konzentration von Gewerbeflächen im Ortskern. Diese zentrale Präsenz von Gewerbe unterstreicht die Bedeutung Massings als Wirtschaftsstandort. Diese Konzentration ist zum einen historisch bedingt und identitätsbildend, ermöglicht aber auch keine weiteren Expansionsmöglichkeiten der dort ansässigen Betriebe. Folgerichtig wurden zentrumsnah im Nordosten und jüngst im nördlich gelegenen Ortsteil Morolding weitere Gewerbegebiete etabliert.

Im Süden wird der Siedlungsbereich durch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahren) HQ 100 entlang der Rott begrenzt. Entlang der Bina ergibt sich ebenfalls durch die sehr flache Topographie weitreichende Überschwemmungsbereiche entlang des Gewässers.

3.2.3 Ortskern

„Die über die Jahrhunderte gewachsene Baustruktur entstand in etwa entlang der alten Römerstraße und begleitet diese, beginnend in der Neumarkter Straße durch den Marktplatz hinaus zur Eggenfeldener Straße, sowie entlang der Berta-Hummel Straße in Richtung Rott zur Pfarrkirche.“

Der Marktplatz mit seiner altbayerischen Längsrechteckform war schon immer das Zentrum des Ortes und ist es bis heute geblieben. Ursprünglich wurde der Platz an den beiden Durchgangsstraßen, so auch dargestellt im Urkataster von 1813, durch das obere und untere Tor begrenzt. Bis zum Beginn des 18. Jahrhunderts war die Bebauung auch im Ortskern vorwiegend dörflich, jedoch entwickelte sich mehr und mehr eine Bauweise sogenannter Bürgerhäuser mit waagrechten Vorschussmauern oder Schweif- und Treppengiebeln. Im Süden an der Brandgasse und im Westen am Ausgang des Platzes geht die Bebauung in kleinteiliger Satteldachhäuser über.“ (Quelle Ortsgestaltungssatzung 2011).

Im Ergebnisbericht der Vorbereitenden Untersuchung zur Ortskernsanierung (Architekturbüro Otto Hofmeister Eggenfelden 1992) wurde die damalige Entwicklung des Marktes wie folgt beschrieben:

- „bauliche Ausdehnung der Funktion Wohnen nach Norden
- Eingeschränkte Erweiterung der Ortsmitte durch das Hochwassergebiet im Süden und die Gewerbegebietsflächen im Norden
- Negative Auswirkungen durch das Verkehrsaufkommen der Staatsstraße in der Ortsmitte auf die Aufenthaltsqualitäts- und Mittelpunktfunktion
- Beeinträchtigung des Ortsbildes

Diese fortschreitenden Entwicklungstendenzen führen zu einem Bedeutungsverlust des eigentlichen Ortskerns“.

Als Gefahren für die ökonomische Funktion und Wohnsituation im alten Ortskern werden bereits 1992 gesehen:

- „Verdrängung der Wohnfunktion aus dem Ortskern durch rege Bautätigkeit in den Neubaugebieten und mangelhafte Bausubstanz im Ortskern und dadurch Abwanderung der Bevölkerung speziell jüngeren und mittleren Alters aus dem Ortskern,
- Belastung des alten Ortskerns durch den fließenden und ruhenden Verkehr durch zunehmendes Verkehrsaufkommen,
- Rückgang der Landwirtschaft und dadurch Zunahme leerstehender Gebäude,
- Vernachlässigung des Ortsbildes (Bauten, Plätze, Verkehrswege).“

In der Folge wurde die Aufnahme in das Bayerische Städtebauförderprogramm beantragt und nach umfangreichen Planungen schließlich der öffentliche Marktplatzbereich saniert. Die Einweihung erfolgte 1999.

Wie die aktuelle Bestandsaufnahme zeigt, ist die Aufgabenstellung seit mehr als 30 Jahren virulent. Die Sanierung des Marktplatzes konnte an den strukturellen Problemen wenig ändern. Eine ganzheitlichere Herangehensweise ist folglich notwendig.



Abb. 54 Urkatasterblatt 1813



Abb. 55-56 Historische Ansichten



Abb. 57-58 Marktplatz heute

Bestandsanalyse Kerngebiet Massing

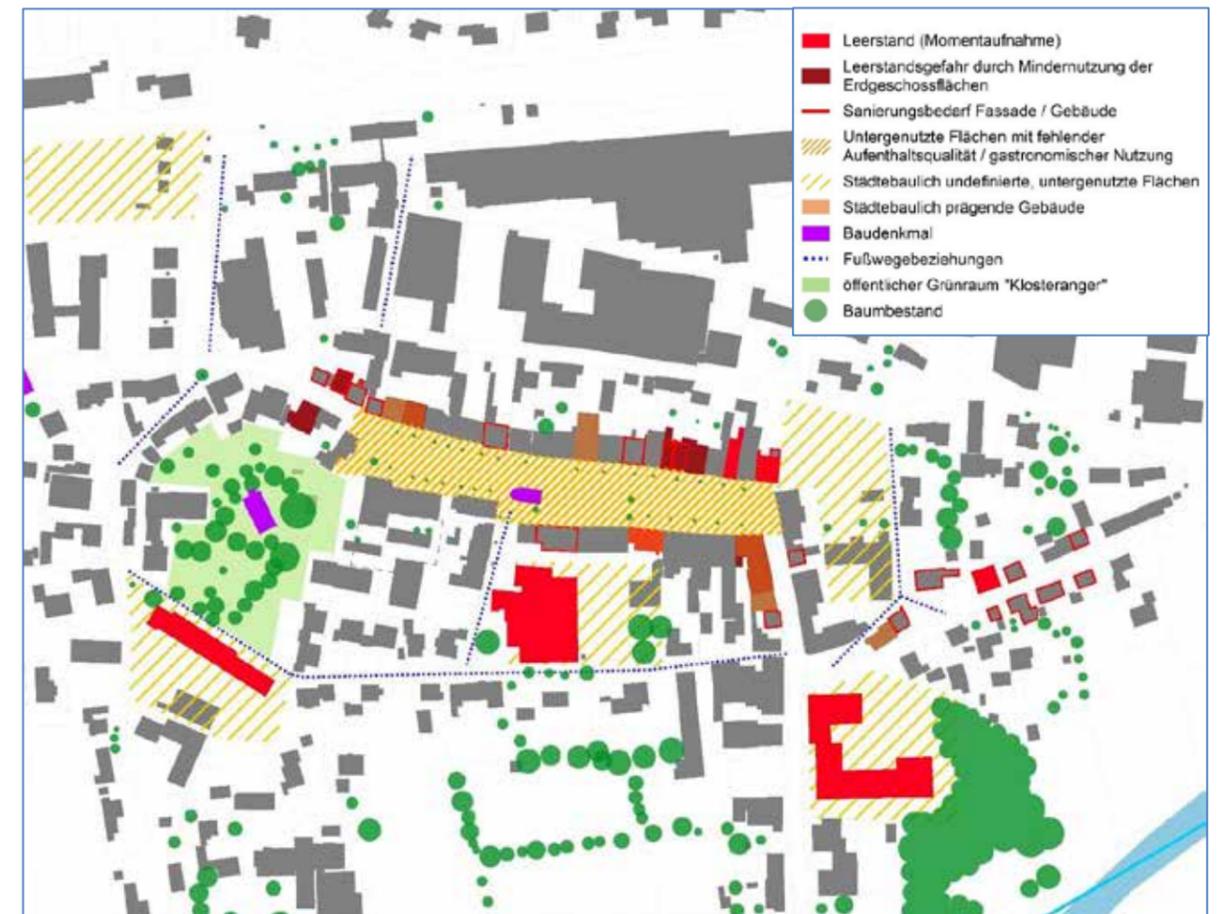


Abb. 59 Bestandsanalyse

Wertvoller städtebaulicher Raum



Abb. 60 Wertvoller städtebaulicher Raum

Der Marktplatz von Massing ergibt durch die historische geschlossene Bebauung eine Begrenzung und einen starken und sehr wertvollen städtebaulichen Raum.

Ortsbildprägende Gebäude



Abb. 61 Ortsbildprägende Gebäude

Vereinzelnd bestehen besonders orts- und raumbildende Gebäude, die ebenfalls den Marktplatz positiv prägen.

Bau- und Bodendenkmäler



Abb. 62 Bau- und Bodendenkmäler

Der Kernbereich von Massing ist durch untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der vorstädtischen Siedlungserweiterungen des Marktes geprägt. Das verzeichnete Bodendenkmal deckt sich in seiner Struktur mit der heutigen städtebaulichen Struktur des Kernbereichs um den Marktplatz und den Klosterberg. Trotz der historisch gewachsenen Struktur und dem Bestand von zahlreichen älteren Gebäuden sind lediglich das Kloster, die Kapelle auf dem Marktplatz und ein Wohnhaus an der Neumarkterstraße als Baudenkmal verzeichnet. Südlich der Rott ist noch die katholische Kirche, Pfarrkirche St. Stephan und das Kriegerdenkmal verzeichnet.

Grünstrukturen

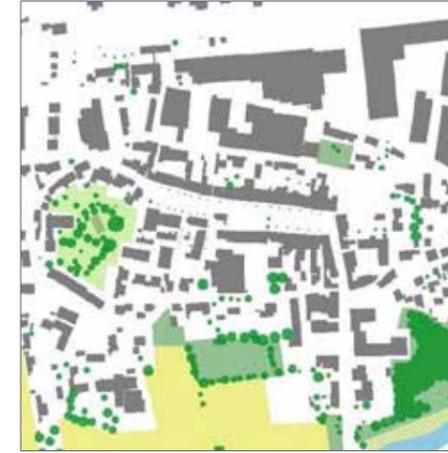


Abb. 63 Grünstrukturen

Der markanteste Grünraum besteht um den Klosterberg und durch die Landwirtschaft geprägte Flächen Richtung Rott, sowie vereinzelt größere Grünflächen mit Gehölzbestand, die sich überwiegend auf privaten Grundstücken befinden. Öffentliche Grünflächen beschränken sich auf den Marktplatz und bedingt auf den Klosterberg. Die Baumpflanzungen auf dem Marktplatz besteht aus relativ kleinen Bäumen, die jedoch somit die Wirkung der historischen Fassaden und der geschlossenen Bebauung um den Marktplatz nicht beeinträchtigen.

Wegebeziehungen und Verkehr

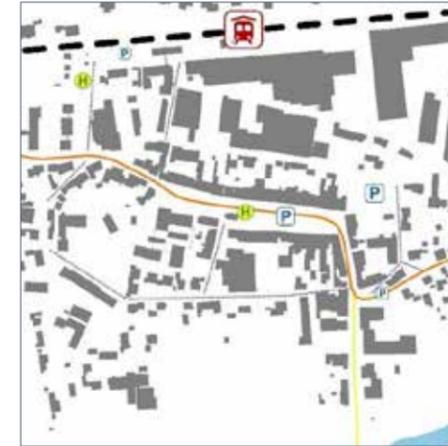


Abb. 64 Wegebeziehungen und Verkehr

Die Hauptverkehrsachse (Staatstraße) belebt und belastet den Ortskern zugleich. Fußläufige Verbindungen bestehen teilweise über kleinere Nebenstraßen und sollten bestärkt werden. Vor allem eine möglichst direkte Verbindung Bahnhof – Marktplatz fehlt. Das zentrale Parken auf dem Marktplatz ermöglicht ein schnelles Einkaufen und fördert die Erreichbarkeit der kleinen Geschäfte im Ortskern.

Leerstände

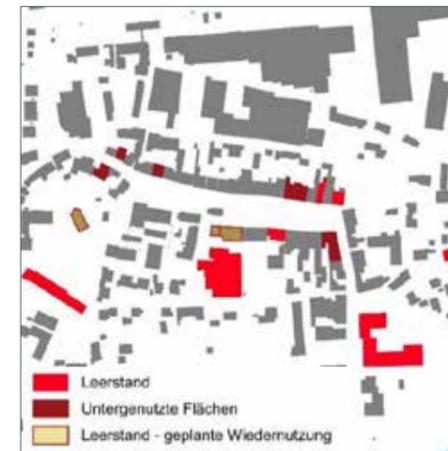


Abb. 65 Leerstände

Es besteht Leerstand in unterschiedlichen Dimensionen. Es ist eine Verfestigung der Leerstandsgefahr durch untergenutzte Flächen zu erwarten.

Gebäude mit Sanierungsbedarf

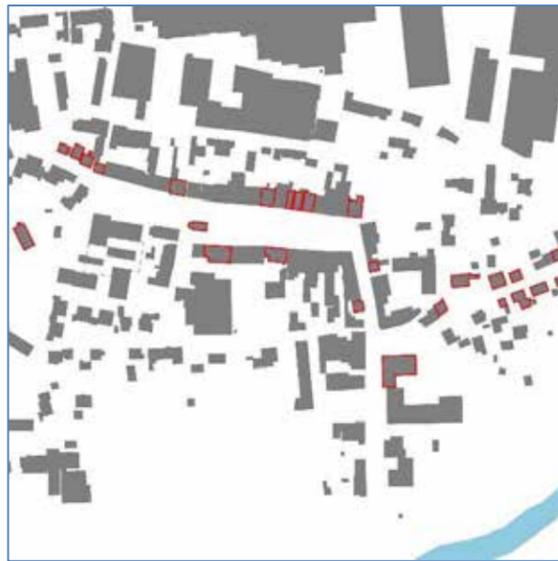


Abb. 66 Gebäude mit Sanierungsbedarf

Es besteht ein augenscheinlicher Sanierungsbedarf an ortsbildprägenden Fassaden. Diese prägen den Raum und das Ortsbild durch ihr Erscheinungsbild negativ.

Nutzungsstrukturen

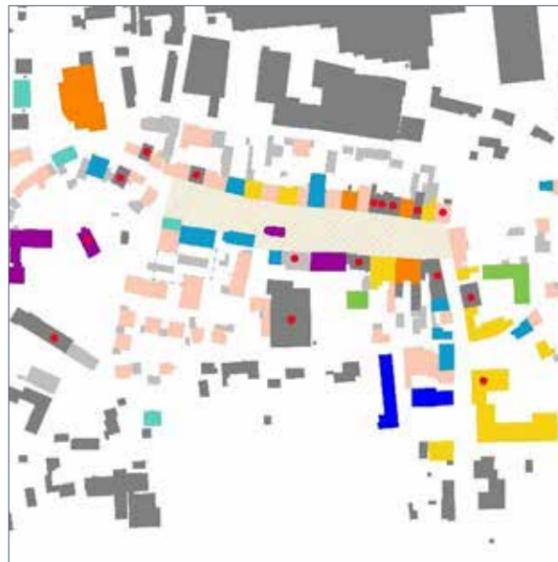


Abb. 67 Nutzungsstrukturen

Im Kerngebiet besteht noch eine gute Durchmischung der Nutzungsstruktur im Erdgeschoss von Wohnen und Gewerbe in Form von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen bzw. Büroflächen. Dennoch besteht bereits ein hoher Wohnanteil im Ortskern, was einen Wandel von Gewerbe zu Wohnen erwarten lässt.



Städtebaulich problematische Bereiche

Es bestehen großflächige Bereiche mit städtebaulichem Potential, welche mögliche Handlungsfelder zur Entwicklung ergeben. Die Bereiche bestehen meist aus unersetzten Gebäudebeständen mit hohem Sanierungsbedarf. Aufgrund der Lage und der Flächengröße bestehen hier vordringlich Möglichkeiten der Nachverdichtung und die Schaffung von

qualitätvollen Quartieren durch die Lenkung der Entwicklung mithilfe von Rahmenplänen, Machbarkeitsstudien und Nutzungskonzepten. Auf die Organisation und Koordinierung von mehreren Grundstückseigentümern sollte hier ein besonderes Augenmerk gelegt werden.



Abb. 68 Potentialflächen

3.3 Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse

Anlass und Ziel der Untersuchung

Die Bayerische Staatsregierung mit dem zuständigen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi) hat ihre Bemühungen zur Reduzierung der Inanspruchnahme von Flächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken intensiviert. Mit den in der Flächensparoffensive zusammengefassten Maßnahmen sollen die Gemeinden bei der nachhaltigen Entwicklung ihres Siedlungsgebietes unterstützt werden, um dauerhaft die hohe Lebensqualität in Bayern zu sichern, Natur, Landschaft und Landwirtschaft zu erhalten und hohe Folgekosten für die Gemeinden durch weiträumige Siedlungen und Infrastrukturen zu vermeiden (StMWi 2020). Diese Grundsätze sind bereits im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Rahmen für die nachfolgenden Planungsebenen verankert. Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen ist hier nun zu prüfen, ob für dieses ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere ist dies vor dem Hintergrund des Ziels LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu beleuchten. Es erfolgt eine Prüfung durch die Landesplanungsbehörden, ob ein entsprechender Bedarf besteht. Um eine einheitliche und sinnvolle Prüfung zu ermöglichen, wurde den Gemeinden eine Auslegungshilfe mit den Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen des ISEKs wurde der Bedarf an Wohnbauland bis zum Jahr 2037 ermittelt und anschließend die vorhandenen Flächenpotentialen erhoben, dargestellt und bewertet.

Abgleich Bedarf und Potentiale

Dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 6,7 ha (ca. 107 WE) stehen etwa 3,1 ha Innenentwicklungspotentiale und 7,8 ha Vorratsflächen aus dem Flächennutzungsplan (Potentiale gesamt: ca. 10,9 ha) gegenüber.

Somit stehen im gesamten Gemeindegebiet bis zum Prognosejahr 2036 noch ausreichend Potentialflächen zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs zur Verfügung.



Abb. 69 Gegenüberstellung des Wohnbauflächenbedarfs bis 2037 und den Potentialflächen

Aktivierungsstrategie und weitere Handlungsempfehlungen

Um das Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung zu erreichen, sollte über eine genaue Prüfung der Notwendigkeit von Neuausweisungen hinaus weitere Strategien implementiert werden.

Aktivierung bestehender Potentiale

Der Markt Massing ist bereits im regelmäßigen Austausch mit Grundstückseigentümern, deren Grundstücke sich im Bereich der Potentialflächen befinden. Der Gemeinde wird eine Datenbank von Grundeigentümern mit Potentialflächen empfohlen, um deren Entwicklungsbereitschaft in regelmäßigen Abständen durch ein persönliches Schreiben abfragen zu können. Im Zuge dessen sollte auch ein Verantwortlicher eingesetzt werden, der den Kontakt mit den Eigentümern pflegt, diese zu Entwicklungs- und Fördermöglichkeiten berät, drohenden Leerstand rechtzeitig erfasst und auch

Informationsveranstaltungen organisiert. Auch Rückkaufangebote oder die Ausübung des Vorkaufsrechts nach §§ 24-25 BauGB können zur Aktivierung bestehender Baurechtspotenziale genutzt werden.

Bauverpflichtung

Dem Markt Massing wird empfohlen, im Rahmen neuer Baurechtsschaffungen an dem Grundsatz zur Bauverpflichtung im Bebauungsplan festzuhalten, um entwickelte Bauflächen ihrer geplanten Nutzung zuzuführen.

Funktionale Nachverdichtung

Als weitere Aufgabe sollte geprüft werden, ob für bestehende bzw. in der Planung stehende Wohnsiedlungen Nachverdichtungskonzepte entwickelt werden können. Durch die Erhöhung der möglichen Wohneinheiten in Einfamilienhausgebieten, können dem demographischen Wandel angepasste Wohnungsgrößen (Einliegerwohnungen etc.) auch in Bestandsgebieten ermöglicht werden. Die Einwohnerdichte erhöht sich so unabhängig von neuen Baurechtsausweisungen. Auf diese kann vermehrt verzichtet werden.

Höhere Dichte in Neuausweisungen

Der wichtigste und gleichzeitig am einfachsten umzusetzende Baustein einer nachhaltigen Siedlungsstrategie ist die wesentliche Erhöhung der Einwohnerdichte bei Neuausweisungen.

Es sollten, auch vor dem Hintergrund der veränderten finanziellen Rahmenbedingungen, kleinere Grundstücke sowie Flächen für Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser vorgesehen werden. Insbesondere im Rahmen des demographischen Wandels können so auch bedarfsgerechte Immobilien für kleinere Haushalte und Senioren angeboten werden.

Neuaufstellung FNP

Unabhängig von den zahlreichen Flächenreserven des rechtskräftigen Flächennutzungsplans ist dessen Wirkungszeitraum bereits abgelaufen, weshalb dem Markt Massing eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans empfohlen wird, einschließlich einer Diskussion über Flächen, die für eine Wohnbaulandentwicklung noch nicht zugänglich sind. So kann die zukünftige Wohnbauentwicklung besser gesteuert werden.

Sanierungssatzung

Abschließend besteht noch die Möglichkeit, mittels Sanierungssatzungen Gebiete festzulegen, in denen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände angewandt werden sollen (§§ 136ff. BauGB).

Diese und weitere Handlungsempfehlungen sind abschließend nochmals in einer Grafik zusammengefasst.



Abb. 70 Strategie zur Baulandaktivierung

4. Planungsprozess und Bürgerbeteiligung

Den analogen Verfahren der Bürgerbeteiligung wurde trotz pandemiebedingter Einschränkungen der Vorrang vor Online-Befragungen gegeben. Der persönliche unmittelbare Kontakt in Präsenzveranstaltungen ermöglicht erst einen Dialog auf gleicher Augenhöhe, der auch viele nonverbale Signale auf

nimmt und zu einem gegenseitigen Lernprozess durch Austausch der Meinungen führt. Damit verfestigt sich ein gemeinsames – in der eigentlichen Wortbedeutung – LeitBILD und integrierte Ortsentwicklung hat größere Chancen zum Anliegen vieler zu werden.



Abb. 71 ISEK Beteiligungsprozess



Abb. 72 Beteiligte im ISEK-Prozess

4.1 Auftaktveranstaltung

Die öffentliche Auftaktveranstaltung am 20.01.2022 gab den Startschuss für die Einbindung der Bürgerschaft in den ISEK-Prozess. Mit über 50 Teilnehmern war die Präsenzveranstaltung trotz Pandemie sehr gut besucht. Die Bürger wurden über den ISEK-Prozess und ihre Mitwirkungsmöglichkeiten informiert. Die Präsentation der vorläufigen Ergebnisse der fachlichen Bewertung der IST-Situation in Form von Kennziffern und Karten bildete den Einstieg in eine intensive Diskussion, die durch die persönliche Einschätzung zu den Stärken und Schwächen in Masching über alle Handlungsfelder hinweg noch angereichert wurde.

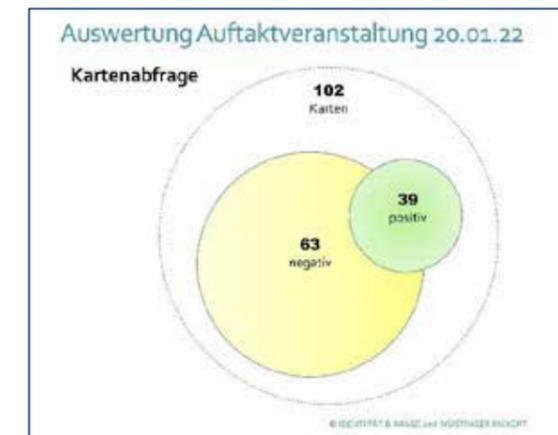


Abb. 73-74 Auftaktveranstaltung

4.2 Ortsbegehungen

In zwei Ortsbegehungen am 13.08. und 25.11. wurde mit der projektbegleitenden Lenkungsgruppe bzw. dem Marktgemeinderat – pandemiebedingt in kleiner Gruppe – auf einer vorher abgestimmten Route mit 10 Stationen der Kernort erkundet. Die Teilnehmer machten sich zu neuralgischen Punkten Notizen und reflektierten diese in einem anschließenden moderierten Workshop. Handlungsbedarfe, Potentiale, Konflikte und erste Lösungsansätze wurden festgehalten.



Abb. 75-76 Ortsbegehung

4.3 Bürgerrat

Der Bürgerrat ist ein innovatives Instrument der Bürgerbeteiligung, das durch die gleichnamigen Veranstaltungen auf Bundesebene bekannt wurde. Auf kommunaler Ebene wird es in Bayern bislang kaum eingesetzt (Ausnahme: Landeshauptstadt München). Indem der Bürgerrat in Massing ein repräsentatives Abbild der Bevölkerung darstellt, vermeidet er die Schwachstellen üblicher Beteiligungsverfahren (Übergewicht Männer, Senioren, hohe Bildungsschicht). Dazu wurden in Massing per gestaffelter Zufallsauswahl 600 Personen angeschrieben und um Mitarbeit gebeten. Zu vergeben waren 15 Plätze. Mehr als doppelt so viele Bewerbungen gingen ein, so dass die repräsentative Besetzung dieser Bürgerwerkstatt keine Probleme bereitete. Es fanden zwischen dem 14.02. und 04.05.22 drei Werkstätten statt, an deren Ende eine Vorschlagsliste an priorisierten Umsetzungsprojekten stand. Die Resonanz der Bürger auf diese Methode war sehr positiv, das Engagement sehr hoch. Die Teilnehmer äußerten den Wunsch, weiter gemeinsam an der Zukunftsentwicklung von Massing arbeiten zu wollen und in den weiteren Prozess eingebunden zu werden.



Abb. 77-78 Bürgerrat

4.4 Zukunftskonferenz

An einem Wochenende, 29./30.04.22 tauschten rund 30 geladene Vertreter der fünf Handlungsfelder aus Wirtschaft und Bürgerschaft ihre Sicht auf Massing aus. Welche Herausforderungen, aber auch Potentiale und Chancen zu deren Bewältigung es gäbe. Erste Visionen und Ziele der Zukunftsentwicklung von Massing wurden konzipiert und mit Umsetzungsideen unterfüttert. Die Arbeitsweise erfolgte in wechselnder personeller Zusammensetzung in Kleingruppen und im Plenum und orientierte sich an der Methode Zukunftskonferenz.

Die Ergebnisse der beiden Stränge der Bürgerbeteiligung wurden in der Lenkungsgruppe zusammengeführt.



Abb. 79-81 Zukunftskonferenz

4.5 Lenkungsgruppe

Als projektbegleitende Lenkungsgruppe des ISEK-Prozesses wurde der Ausschuss für Orts- und Innenentwicklung des Marktes Massing nominiert. Er tagte am 31.03.22 (Vorstellung der Ergebnisse der SWOT-Analyse und Wohnbauflächenbedarfsermittlung, Rückblick auf die 1. Bürgerwerkstatt und Vorbereitung Zukunftskonferenz mit Teilnehmerkreis und Handlungsfeldern), am 30.06.22 (Rückblick Bürgerwerkstatt und Zukunftskonferenz, Diskussion der Eckpunkte des Leitbildes, Zusammenführung der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung in einen Ziel- und Maßnahmenkatalog), am 03.08.22 (Bewertung und Priorisierung des Handlungsprogramms) und am 17.10.22 (Diskussion des ISEK-Entwurfs, Aktionsplan und Empfehlung an den Marktgemeinderat).

Zwischen Förderstelle bei der Regierung von Niederbayern und Planer, Prozesssteuerer fanden jeweils zu Anfang des Planungsprozesses (23.08.21: Schwerpunkte und Eindringtiefe des ISEK, Untersuchungsgebiet, Sanierungsgebiet) und Ende (21.07.22: Vorstellung der Planwerke, Handlungsprogramm, im Prinzip mögliche Kofinanzierung der Maßnahmen durch die Städtebauförderung) statt.

4.6 Öffentlichkeitsarbeit

Über Pressemitteilungen, das monatlich erscheinende Rathausjournal, die Internetseiten des Marktes und Plakatierung wurde auf den ISEK-Prozess und seine Veranstaltungen aufmerksam gemacht.

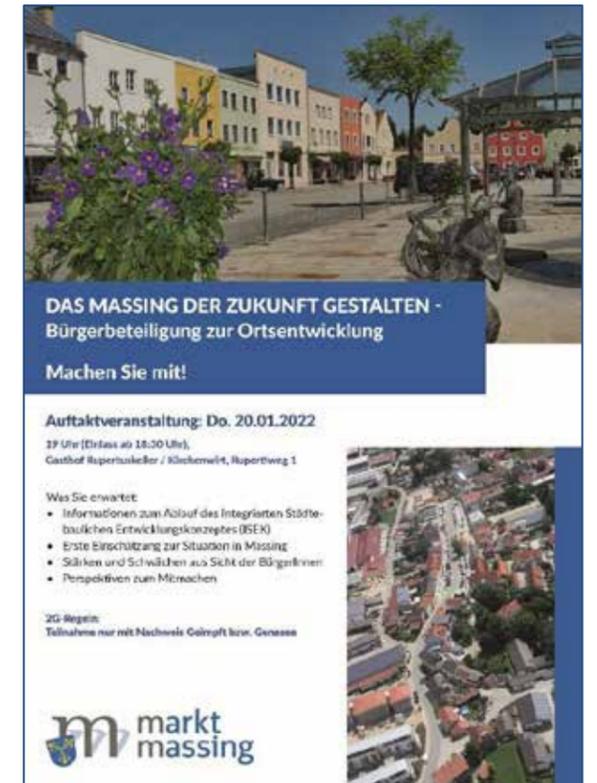


Abb. 82-83 Öffentlichkeitsarbeit

5. Strategisches Fazit der Bestandsanalyse

Die verschiedenen Erhebungsstränge der Bestandsanalyse werden in komprimierter Form in Karten und einer textlichen Synopse zu Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken dargestellt.

Dabei haben sowohl Einschätzungen der Beteiligten in Massing (Ortsbegehungen, Auftaktveranstaltung, Bürgerwerkstätten, Zukunftskonferenz, Lenkungsgruppe) als auch die externe fachliche Bewertung Eingang gefunden.

5.1 Defizite und Konflikte

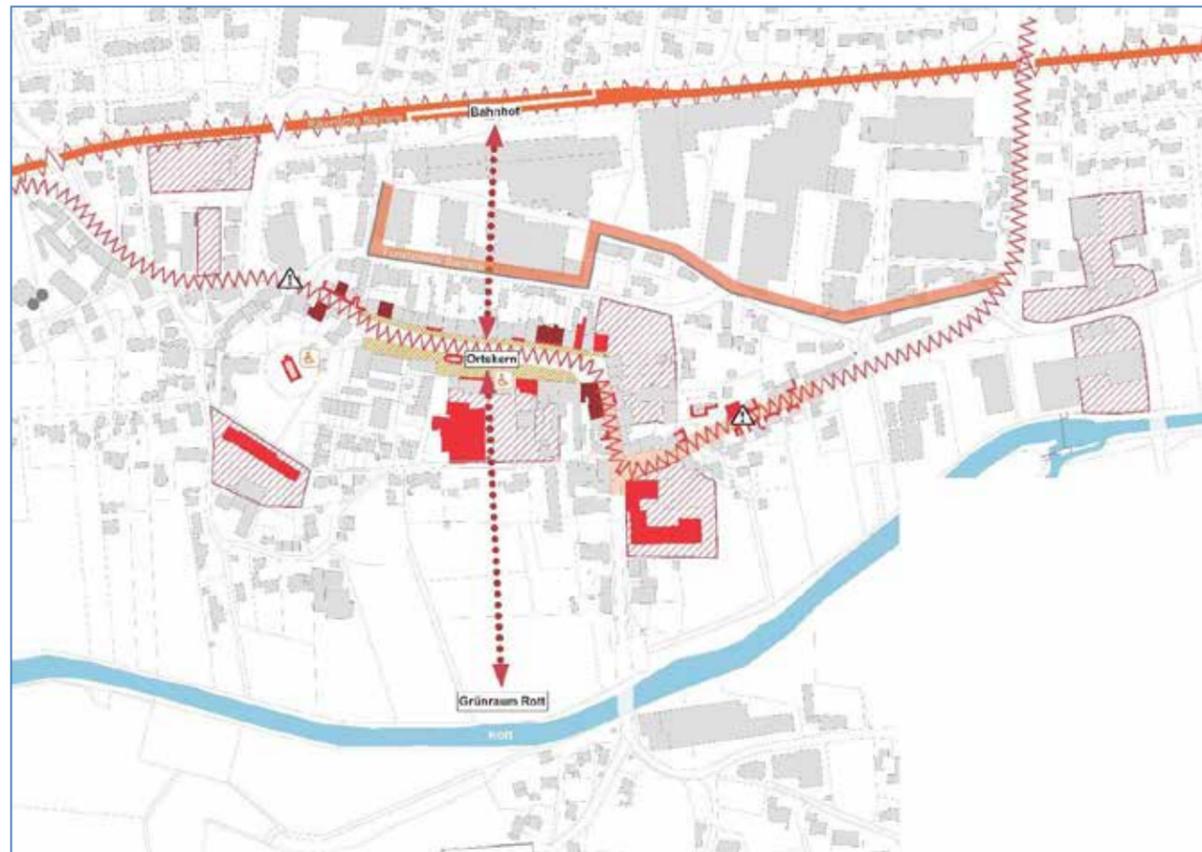


Abb. 84 Defizite und Konflikte



Es besteht ein mittlerer Leerstand und untergenutzte Flächen angrenzend zum Straßenraum. Daraus ergibt sich mittelfristig eine hohe Leerstandsgefahr durch Mindernutzung der Erdgeschossflächen und daraus folgend Umnutzungen zu Wohnen statt Gewerbe. Auch der Freiraum weist untergenutzte Flächen mit einer fehlenden Aufenthaltsqualität und mit gestalterischen und funktionellen Mängeln auf. Fußläufige Verbindungen vom Bahnhof zum Marktplatz, sowie vom Ortskern zum Grünraum Rott sind nur auf Umwegen vorhanden. Ein barrierefreier Zugang zum Kloster ist aktuell nicht möglich. Engstellen im Straßenverlauf und Gehwegbereich sind im Bereich des Supermarkts und entlang der Eggenfeldener Straße vorhanden. Die räumliche Barriere durch die Bahntrasse zwischen der Ortsmitte und den Wohngebieten im Norden ist lediglich am Bahnübergang und durch den Bahnsteig unterbrochen.



Abb. 85-86 Missstände

5.2 Potentiale und Qualitäten

Der Marktplatz wurde bereits im Rahmen eines Projektes zur Städtebauförderung mit einer wertigen Oberflächengestaltung saniert und neu geordnet. Sehr positiv wird der Marktplatz durch die historischen Fassaden und der geschlossenen Bebauung geprägt. Es besteht noch eine kleinteilige Struktur aus Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistung und größere Potentialflächen die mittel bis langfristig im Umbruch sind bzw. sein könnten.

Auch bestehen bereits zahlreiche kleinere Fußwegebeziehungen mit weiteren potenziellen Fußwegeverbindungen. Der öffentliche Grünraum "Klosteranger" beschränkt sich auf diesen, der Baumbestand gerade am Marktplatz ist zurückhalten, was jedoch den Blick auf die historischen Fassaden nicht einschränkt.

Eine hohe Qualität hinsichtlich der Mobilität ist der Bahnhof in der Ortsmitte und das identitätsstiftende Gewerbe im Ort, was eine zentrale Arbeitsstätte bietet. Auch die Kindertagesstätte in der Ortsmitte reduziert die Notwendigkeit zur Benutzung eines Kfz. Trotzdem ergibt das zentrale Parken im Ortskern auch für die ländlich typischen Versorgungsfahrten mit dem Pkw einen direkten und kurzen Weg. Der Nahversorgung in der Ortsmitte kann fußläufig ebenfalls gut von Personengruppen ohne eigenes Fahrzeug erreicht werden.

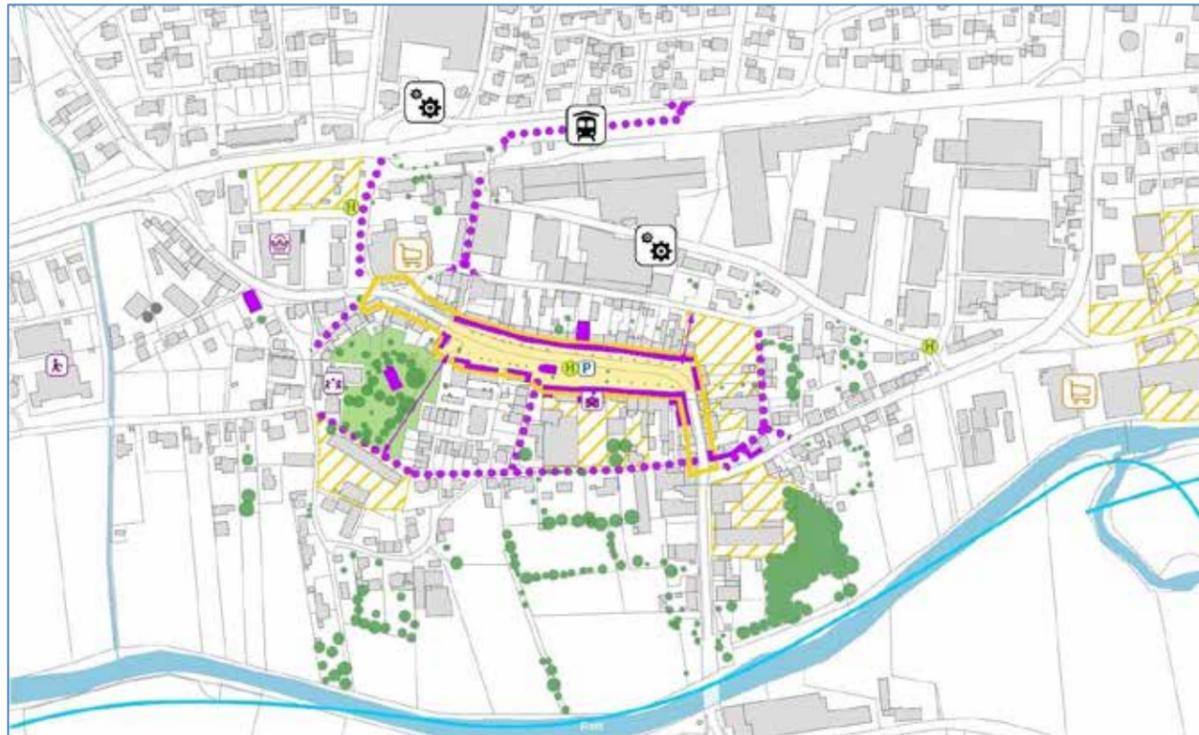


Abb. 87 Potentiale und Qualitäten



- Marktplatz - wertige Oberflächengestaltung
- Kleinteilige Struktur aus Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistung
- Potentialflächen in der Ortsmitte
- Städtebaulich prägende Gebäude
- Städtebaulich, historisch prägende Fassaden
- Fußwegebeziehungen
- Potentielle Fußwegeverbindungen
- öffentlicher Grünraum "Klosteranger"
- Baumbestand
- Bahnhof in der Ortsmitte
- Identitätsstiftende und zentrale Arbeitsstätte
- Rathaus
- Kindertagesstätte in der Ortsmitte
- Betreutes Wohnen
- Seniorenheim
- Zentrales Parken im Ortskern
- Haltestellen ÖPNV im Ortskern und der Ortsmitte
- Nahversorgung in der Ortsmitte

Abb. 88-89 Potentiale

5.3 Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken (SWOT Analyse)

Ortsbild, Freiraum, Klima

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> Großzügiger, gefasster Marktplatz als dominierender Mittelpunkt Zentrumsnahe Grünzüge nördlich der Rott Prägender Klosterhügel mit Umfeld 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> Ortskern verödet Starker Sanierungsbedarf von Fassaden in den Eingangsstraßen Zahlreiche Gewerbebrachen im Ortskern Leerstände und Mindernutzungen am Marktplatz Ungenutzte Flächen für Außengastronomie und Bepflanzungen / Sitzmobiliar Geschosswohnungsbau ehem. Fischbräu-Areal gestalterisch unsensibel ins Umfeld eingebettet Vernachlässigte Pflege öffentlicher Wege und Grünflächen Kein Umweltkonzept Emissionen durch Industriebetriebe im Zentrum
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> Stärkung der Aufenthaltsqualität am Marktplatz Marktplatz als Treffpunkt Gestaltungskonzept für Fassadensanierungen Rott im Ortsbild erlebbar machen Neunutzung von Brachflächen als Impulsgeber 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> Überladung mit Events / Festivalisierung Fehlende Investitionsbereitschaft der Privateigentümer Nutzungskonflikte mit Gewerbe



Siedlungsentwicklung, Wohnen

Stärken

- Kompakte Siedlungsgebiete im Norden mit Erweiterungspotential
- Seniorenwohnen im Zentrum

Chancen

- Verdichtete Bebauung in neuen Siedlungsgebieten
- Mischnutzung Wohnen – Gemeinschaftsflächen – Dienstleistungen in neuen Siedlungsgebieten
- Aufwertung Wohnen im Ortskern
- Vermittlungs- und Informationsfunktion der Gemeinde
- Aktive Rolle der Gemeinde in Wohnungspolitik

Schwächen

- Hoher Flächenverbrauch durch Einfamilienhäuser
- Bedarf an bezahlbarem Wohnraum
- Untergenutzte Wohnflächen in zweiter Reihe am Marktplatz

Risiken

- Lange Abwicklungszeiten und Genehmigungsverfahren
- Finanzielle Tragfähigkeit bei kommunalen Wohnprojekten



Mobilität

Stärken

- Gute Erreichbarkeit und überörtliche Anbindung
- Bahnhof in Ortsmitte
- Zentrales, kostenloses Parken am Marktplatz

Chancen

- Verkehrsberuhigung am Marktplatz
- Alternative Verkehrswege zur Entlastung
- Ausbau E-Ladeinfrastruktur
- Fuß- und Radanbindung Bahnhof
- Attraktivitätssteigerung des Radfahrens

Schwächen

- Lärmbelästigung durch starken Durchgangsverkehr
- Fehlende Durchwegungen vom Marktplatz nach Norden und Süden
- Lücken im Radwegenetz

Risiken

- Private Bereitschaft zur Flächenbereitstellung



Kultur und Soziales

Stärken

- Niederbayerisches Freilichtmuseum
- Geburtsort Berta Hummel und Museum
- Großzügiges Freizeit- und Sportzentrum mit Hallenbad
- Vielschichtiges Vereinsleben z.B. Musik
- Lebendige Bildungslandschaft

Chancen

- Öffentlichkeitswirksame Darstellung und Vermarktung der kulturellen Angebote
- Präsenz der Vereinsangebote in sozialen Medien
- Mobilitätsangebote für Senioren

Schwächen

- Magnetwirkung des Berta Hummel Museums nicht mehr in der Ortsmitte
- Wegfall von belebenden Veranstaltungen im Ortskern z.B. Marktplatzfest

Risiken

- Abkopplung Freilichtmuseum vom Ortskern
- Abnehmende Bereitschaft zum ehrenamtlichen Engagement
- Nachfolgesicherung in Vereinsvorständen



Wirtschaft

Stärken

- Gesicherte Nahversorgung
- Anziehungskraft Fahrradläden
- Starke, identitätsprägende Wirtschaftskraft
- Stark aufgestellte, international wirkende Industriebetriebe
- Wachstumsbereich unternehmensnahe Dienstleistungen
- Vorausschauende Neuausweisung von Gewerbegebieten (Morolding, Siemensstraße)
- Hotel im Zentrum

Chancen

- Wirtschaftsfaktor Tourismus entdecken
- Gewinnung von Fachkräften und Auszubildenden durch weiche Standortfaktoren

Schwächen

- Mangel an Fachgeschäften, zahlreiche Betriebsaufgaben
- Fehlende kleine Geschäfte im Ortskern
- Unzureichende Außenwirkung und Wahrnehmung bei Gastronomiebetrieben im Ortskern
- Begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten der Industriebetriebe im Zentrum

Risiken

- Fachkräftemangel
- Erweiterungsflächen

6. Handlungsfelder und Ziele

6.1 Handlungsfelder

Die fünf Handlungsfelder strukturieren inhaltlich das ISEK. Sie leiten sich aus der Einschätzung der Handlungsbedarfe ab und waren Grundlage der Bürgerbeteiligung. Sie sind von der projektbegleitenden Lenkungsgruppe so abgenommen. Farblich kodiert bilden sie das Skelett, an dem Entwicklungsziele und Maßnahmenkatalog andocken.

Die Beschränkung auf fünf wesentliche Handlungsbereiche ist der Praktikabilität in der Anwendung geschuldet. Das Integrierte Entwicklungskonzept muss Schwerpunkte bilden, nicht alle Verästelungen des Gesamtkörpers Markt Massing können gleichgewichtig ausgeleuchtet werden. Es braucht auch den Mut zur Lücke.



6.2 Entwicklungsziele / Leitbild

Das Leitbild ist die Zukunftsvision für Massing in den nächsten 10-15 Jahren. Es versteht sich als Handlungsaufforderung und ist deshalb in appellativen Sätzen formuliert. Es soll für den Leser auf den ersten Blick erfassbar und verständlich sein. Die – auch sprachliche – Herkunft aus der Bürgerbeteiligung soll spürbar sein.



Abb. 90 Struktur des Leitbilds

Ortsbild, Freiraum, Klima

- Marktplatz als Treffpunkt profilieren
- Nord-Süd Durchwegungen ausbauen
- Erhaltenswerte Gebäude sanieren
- Ortseingänge als attraktive Visitenkarte gestalten
- Massing im Klimaschutz resilient machen
- Ungenutzte/untergenutzte Flächen (Brachen, Leerstände, ...) aktivieren für einen Mix aus Wohnen und Gewerbe
- Die Rott als Erlebnis- und Grünraum stärker ins Bild rücken

Siedlungsentwicklung, Wohnen

- Bezahlbaren Wohnraum durch die Kommune ermöglichen
- Flächen durch Verdichtung intensiver nutzen

Mobilität

- Verkehr verträglich und sicher gestalten (Durchgangsverkehr)
- Mobilität neu denken
- Rad- und Fußwegenetz ertüchtigen und erweitern

Kultur und Soziales

- Attraktivität für Jugend steigern
- Marktgemeinschaft und sozialen Zusammenhalt festigen

Wirtschaft

- Tourismus für Massing nutzen
- Am gesunden Branchenmix festhalten
- Start-Ups und Jungunternehmer unterstützen
- Die Nachhaltigkeit des Entwicklungskonzepts sichern

7. Integriertes Handlungsprogramm

7.1 Maßnahmenkatalog

Hier ist aufgeführt, was konkret zu tun ist. Die Struktur des Handlungsprogramms ergibt sich aus den Zielen in den fünf Handlungsfeldern. Die Projektideen erfüllen das Leitbild mit Leben. Ohne konkrete Maßnahmen auf der Projektebene bleibt das Leitbild lediglich ein hehrer Anspruch ohne Chancen auf Realisierung. Das Handlungsprogramm ist die Arbeitsebene des ISEK, sein Kern. Es ist eine Momentaufnahme aus heutiger Sicht und bedarf der steten Überprüfung und Anpassung. Deshalb ist es auch sinnvoll, im Rahmen des Monitoringprozesses die Projekte nach Bedarf neu zu gewichten, zu verändern, zu ergänzen oder ggf. zu streichen. In einem vorgelagerten Schritt wurde die Herkunft der Idee aus den unterschiedlichen Formaten der Bürgerbeteiligung oder der externen fachlichen Sicht sowie die Einschätzung der technischen oder rechtlichen Machbarkeit dokumentiert und ist in der Dokumentation der Zwischenschritte in der Lenkungsgruppe bei Bedarf nachvollziehbar. Der leichteren Übersicht halber wurde im ISEK darauf verzichtet.

Jede Projektidee ist einem strategischen Ziel zugeordnet und leistet einen Beitrag zur Erreichung dieses Zieles. Die Lenkungsgruppe nahm eine Klassifizierung der Projektideen nach Realisierungszeit und Wichtigkeit vor. Die Realisierungszeit (kurz-, mittel-, langfristig) umfasst die Dauer vom Start bis zur Vollendung der Maßnahme, kann also auch in späteren Jahren beginnen. Die Wichtigkeit unterstreicht die Hebelwirkung für die Zukunftsentwicklung von Masing (A=höchste Wirkung, B=mittlere Wirkung, C=Wirkung). Der für die Umsetzung notwendige Ressourcenbedarf ist in vier Kategorien eingeteilt, wobei Ressourcen nicht nur finanziell gesehen werden, sondern auch den Einsatz der handelnden Personen umfassen. Ehrenamtliche (EP) Projekte bedürfen in erster Linie des Einsatzes von Personen und sind finanziell eher unaufwändig. Bereits im Haushalt bzw. der mittelfristigen Finanzplanung / Bedarfsmeldung budgetierte Projekt (BP) bedürfen der weiteren Aufmerksamkeit. Sie sind sogenannte Sowieso-Projekte. Investitionsvorbereitende oder -begleitende

Managementprojekte (MP) stellen koordinierende, planende, konzeptionelle und organisatorische Kapazitäten zur Verfügung. Investitionsprojekte (IP) sind finanziell auf aufwändigsten und meist auch von hoher Komplexität.

Die Einteilung nach Arten des Ressourceneinsatzes ohne konkrete Benennung von Zahlen ist der Unsicherheit der Kostenschätzung generell und insbesondere der heutigen Unkalkulierbarkeit von Bau-, Verbrauchs- und Personalkosten geschuldet. Es macht einfach keinen Sinn, für Investitionsmaßnahmen, die vielleicht in fünf Jahren beginnen, aus heutiger Sicht Phantasiewerte einzusetzen. Eine genauere Kostenabschätzung ist bei der Aufstellung des Jahresaktionsplans mit einer dementsprechend kürzeren Vorlaufzeit zur geplanten Maßnahme besser am Platz. Bei Leitprojekten sind Orientierungswerte nach heutigen Erfahrungswerten aufgelistet. In der Fördereinschätzung wird vom derzeitigen Erkenntnisstand zu staatlichen Programmen ausgegangen. Diese können sich nach Finanzlage und -ausstattung schnell ändern. Auch diese Kategorie gibt keine konkreten Werte an, sondern lediglich die prinzipielle Möglichkeit der staatlichen Kofinanzierung. Für jedes Projekt müssen daher Förderwege, -kriterien und -ausstattung einzeln geprüft werden. Die letzte Spalte im Maßnahmenkatalog benennt mögliche Träger und Beteiligte der Maßnahme. Private Träger gehören hier gleichwertig neben öffentlichen aufgeführt.

Mit höchster Wichtigkeit versehene Projektideen sind inhaltlich stärker ausformuliert und mit einem Fahrplan der notwendigen Teilschritte sowie einer groben Kosten- und Finanzierungseinschätzung versehen. Die Entscheidungsfindung, ob sie in den Jahresaktionsplan aufgenommen werden, soll so erleichtert werden.

Die räumlich darstellbaren Leitprojekte sind in einem Rahmenplan auf einen Blick erfassbar aufgeführt.

Nr.	Handlungsfeld Entwicklungsziel Maßnahmen	Realisierungszeit			Wichtigkeit (A, B, C)	Ressourcenbedarf EP: Ehrenamtlich BP: bereits budgetiert MP: Investitionsbegleitend IP: Investiv	Fördereinschätzung			Träger Akteure
		kurz (< 1 Jahr)	mittel (< 3 Jahre)	lang (> 3 Jahre)			Städtebauförderung	Kleinprojekte / Projektfonds	andere Fö.stellen	
A Ortsbild, Freiraum, Klima										
A1 Marktplatz als Treffpunkt profilieren										
A1.1	Begrünung/ Bepflanzung → von Kapelle bis Bushaltestelle; Pflanzträge professionelle Beratung → Gartenbauverein	x			B	BP; EP				Markt Bürger
A1.2	Außenterrasse ermöglichen → Vroni's Ladencafe erweitern	x			C	MP				Markt Privat
A1.3	Beleuchtungskonzept erstellen (s. Markt Gangkofen)		x		C	MP	x			Markt Fachbüro
A1.4	Stadtmöblierung zum Verweilen und Ruhebereich	x			B	IP		x		Markt Private
A1.5	Markt mit Direktvermarktern/ regionalen Bauern			x	C	MP		x		Markt Private
A1.6	Technische Infrastruktur für temporäre „Beispielflächen“ auf Marktplatz (Märkte, Außengastronomie etc.)		x		C	IP	x			Markt
A2 Nord-Süd Durchwegungen ausbauen										
A2.1	Passage Marktplatz – Bräugasse (Projekt Laumer)		x		A	IP	x			Privat
A2.2	„Spielachse“ Marktplatz – Klostergarten – Kindergarten		x		C	IP	x			Markt Planer
A2.3	Verbindung Marktplatz – Raiffeisen-Areal – Rott		x		C	IP	x			Markt Planer
A2.4	Verbindung Marktplatz Rathaus – Brandgasse/ Marktgraben			x	A	IP	x			Markt Planer

Nr.	Handlungsfeld Entwicklungsziel Maßnahmen	Realisierungszeit			Wichtigkeit (A, B, C)	Ressourcenbedarf EP: Ehrenamtlich BP: bereits budgetiert MP: Investitionsbegleitend IP: Investiv	Fördereinschätzung			Träger Akteure
		kurz (< 1 Jahr)	mittel (< 3 Jahre)	lang (> 3 Jahre)			Städtebauförderung	Kleinprojekte / Projektfonds	andere Fö.stellen	
A3	Erhaltenswerte Gebäude sanieren									
A3.1	Aktualisierung der Gestaltungssatzung vom September 2011(z.B. Zulässigkeit PV-Dachanlagen)	x			B	MP				Markt Planer, Jurist
A3.2	Erstellung eines Gestaltungshandbuchs als Beratungsgrundlage der Privateigentümer (Sensibilisierung für eine ortsbildgerechte Gestaltung: Fassaden, Werbeanlagen, Freiraummöblierung) mit Exkursionen zu Guten Beispielen		x		B	MP	x			Markt Planer
A3.3	Kommunales Förderprogramm für Geschäftsflächen			x	B	IP	x			Markt Projektmanager
A3.4	Zusammenlegen von Geschäftsflächen, Bildung Eigentümergemeinschaften (vgl. Kooperationen im Quartier)			x	C	MP	x			Privat Projektmanager
A3.5	Fassadensanierung: Kommunale Zuschüsse (zum Beispiel 5 Fassaden pro Jahr)			x	A	IP	x			Markt Planer
A3.6	Gestaltungsberatung durch Sanierungsarchitekt für Kommune (Begleitung laufende Projekte) und Privateigentümer (analog Gestaltungshandbuch/Gestaltungssatzung) im Sanierungsgebiet			x	A	MP	x			Markt Planer

Nr.	Handlungsfeld Entwicklungsziel Maßnahmen	Realisierungszeit			Wichtigkeit (A, B, C)	Ressourcenbedarf EP: Ehrenamtlich BP: bereits budgetiert MP: Investitionsbegleitend IP: Investiv	Fördereinschätzung			Träger Akteure
		kurz (< 1 Jahr)	mittel (< 3 Jahre)	lang (> 3 Jahre)			Städtebauförderung	Kleinprojekte / Projektfonds	andere Fö.stellen	
A4	Ortseingänge als attraktive Visitenkarte gestalten									
A4.1	Neugestaltung des Straßenraums Neumarkter und Eggenfelderer Straße			x	C	IP				Markt Private
A4.2	Willkommenstafeln, temporäre Veranstaltungstafeln	x			C	IP				Markt
A4.3	Markante Begrünung/ Bepflanzung (z.B. Baumtor)		x		C	IP				Markt Private
A5	Massing im Klimaschutz resilient machen									
A5.1	Nachhaltigkeitskonzept (grün, grau, blau) zur Ressourcenschonung • innovative Wärmenetze • Nutzung und Förderung erneuerbarer Energie • Grünstrukturen • Wasserrückhaltung		x		A	MP	x			Markt Fachbüro
A5.2	Energiearbeitskreis/ Erfahrungsaustausch mit örtlichen Unternehmen			x	C	EP				Private
A5.3	Biodiversität auf öffentlichen und privaten Flächen			x	B	BP; EP				Markt Private
A5.4	Grüne Oase Rathauspassage			x	A	IP	x			Markt Private
A5.5	Gesundheitsgarten Klosterhügel: Generationenübergreifender Motorikpark, spannende Spielsituationen unter Einbezug des Klosterhügels (Sinneserleben erhöhen)		x		A	IP	x			Markt

Nr.	Handlungsfeld Entwicklungsziel Maßnahmen	Realisierungszeit			Wichtigkeit (A, B, C)	Ressourcenbedarf EP: Ehrenamtlich BP: bereits budgetiert MP: Investitionsbegleitend IP: Investiv	Fördereinschätzung			Träger Akteure
		kurz (< 1 Jahr)	mittel (< 3 Jahre)	lang (> 3 Jahre)			Städtebauförderung	Kleinprojekte / Projektfonds	andere Fö.stellen	
A6	Ungenutzte/ untergenutzte Flächen (Brachen, Leerstände, ...) aktivieren für einen Mix aus Wohnen und Gewerbe									
A6.1	Ungenutzte Schaufenster kultivieren, zum Beispiel <ul style="list-style-type: none"> • Werbe-/ Ausstellungsfläche für Massinger Firmen anbieten • Werbung für Tourismusangebote (Freilichtmuseum, Berta-Hummel-Museum) 			x	A	MP		x		Private Projektmanager
A6.2	Gemeinsame und abgestimmte Überplanung Rathausumfeld: Ackermann-Areal, Rathaus/ Bücherei, Bachl-Areal im Mix öffentliche Nutzungen (Rathauspassage, Ruhezone/ Grünflächen, Spielzonen) und privatwirtschaftliche Nutzungen (Wohnen, Gewerbe/ Büros etc.)			x	A	MP, IP	x			Markt/ Private Planer
A6.3	Revitalisierung Kloster und Klosterumfeld: Nutzung analog Konzept Klosterverein; barrierefreie Erschließung; Grünzone			x	A	BP; IP	x			Markt Planer
A6.4	Neugestaltung Raiffeisen-Areal – städtebauliche Rahmenplanung			x	B	IP, BP	x			Private Planer
A6.5	Neugestaltung Brechtken-Areal – städtebauliche Rahmenplanung			x	C	MP	x			Private Planer
A6.6	Neuordnung Fischbräu-Areal Nord – städtebauliche Rahmenplanung			x	C	MP	x			Private Planer
A6.7	Neugestaltung Nömeier-Areal – städtebauliche Rahmenplanung			x	C	MP	x			Private Planer

Nr.	Handlungsfeld Entwicklungsziel Maßnahmen	Realisierungszeit			Wichtigkeit (A, B, C)	Ressourcenbedarf EP: Ehrenamtlich BP: bereits budgetiert MP: Investitionsbegleitend IP: Investiv	Fördereinschätzung			Träger Akteure
		kurz (< 1 Jahr)	mittel (< 3 Jahre)	lang (> 3 Jahre)			Städtebauförderung	Kleinprojekte / Projektfonds	andere Fö.stellen	
A6.8	Neugestaltung Hummel-Areal / Freiflächengestaltung Juz (siehe D1.1)			x	B	MP, BP	x			Markt Planer
A6.9	Systematisches und kontinuierliches Flächenmanagement (Erhebung von Baulücken, Leerstandskataster)			x	A	MP	x			Markt Projektmanager
A7	Die Rott als Erlebnis- und Grünraum stärker ins Bild rücken									
A7.1	Freiflächenkonzept mit Steg/ Weg an Rott entlang über altes Bad		x		B	MP	x			Markt Planer
A7.2	Naturbad „altes Bad“ mit Naherholungsgebiet			x	C	IP	x			Markt Planer

Nr.	Handlungsfeld Entwicklungsziel Maßnahmen	Realisierungszeit			Wichtigkeit (A, B, C)	Ressourcenbedarf EP: Ehrenamtlich BP: bereits budgetiert MP: Investitionsbegleitend IP: Investiv	Fördereinschätzung			Träger Akteure
		kurz (< 1 Jahr)	mittel (< 3 Jahre)	lang (> 3 Jahre)			Städtebauförderung	Kleinprojekte / Projektfonds	andere Fö.stellen	
B	Siedlungsentwicklung, Wohnen									
B1	Bezahlbaren Wohnraum durch die Kommune ermöglichen									
B1.1	Vorkaufsrecht der Gemeinde gezielt und aktiv einsetzen			x	B	MP				Markt Jurist
B1.2	Vorhandenen Wohnraum besser nutzen; Plattform der Kommune (Wohnraum für „Ältere“ schaffen, damit junge Familien in „alte“ Häuser können)			x	C	MP				Private Projektmanager, Planer
B1.3	Internetbasierte Leerstandsbörsen einführen (Wohnungssuche, Verkäufe, ...)		x		C	MP	x			Markt Fachbüro
B1.4	Sozialbindung im Geschosswohnungsbau (anteilig vorschreiben)			x	B	MP				Markt Projektmanager, Jurist
B2	Flächen durch Verdichtung intensiver nutzen									
B2.1	Neue Baugebiete mit neuen/verdichteten Konzepten „mit mir gemeinsam nutzen/sharen“			x	C	MP				Markt/ Private Planer
B2.2	Nachverdichtung in alten Siedlungsgebieten und im Ortskern (2. Reihe, Obergeschoss)			x	A	IP				Private Planer, Jurist
B2.3	Ertüchtigung vorhandenen Wohnraums in Hinblick auf Zukunftsanforderungen (Energie, Barrierefreiheit)			x	C	IP			x	Private Fachbüro

Nr.	Handlungsfeld Entwicklungsziel Maßnahmen	Realisierungszeit			Wichtigkeit (A, B, C)	Ressourcenbedarf EP: Ehrenamtlich BP: bereits budgetiert MP: Investitionsbegleitend IP: Investiv	Fördereinschätzung			Träger Akteure
		kurz (< 1 Jahr)	mittel (< 3 Jahre)	lang (> 3 Jahre)			Städtebauförderung	Kleinprojekte / Projektfonds	andere Fö.stellen	
C	Mobilität									
C1	Verkehr verträglich und sicher gestalten (Durchgangsverkehr)									
C1.1	Flüsterteer (Marktplatz)		x		C	IP			x	Markt Staatl. Bauamt
C1.2	Beruhigter Marktplatz (30-Zone, Zebrastreifen)		x		A	MP				Markt Staatl. Bauamt
C2	Mobilität neu denken									
C2.1	Etablierung Bike und Carsharing – ein Auto bzw. (Lasten-) Rad für alle; örtliche Fahrradhändler einbeziehen		x		C	EP				Private Projektmanager
C2.2	Ladestationen (E-Bike + E-Auto) an attraktiven Orten mit stationärem Netzteil		x		B	IP			x	Markt/ Private Fachbüro
C2.3	Bürgerfahrdienst/ Bürgertaxi (Arnstorfer Modell)		x		B	EP				Bürger Projektmanager
C3	Rad- und Fußwegenetz ertüchtigen und erweitern									
C3.1	Orientierungssysteme Freizeit und Tourismus		x		B	IP			x	Markt Fachbüro
C3.2	Bestehende Fußgängerwege sanieren, Hecken ausschneiden, kinderwagentauglich absenken		x		C	BP				Markt
C3.3	Radwege/ Fahrradschutzstreifen ausbauen (Wolfsegger Str./ Marktplatz, Eggenfeldener Str., Rossbacher Str.)			x	B	IP				Markt

Nr.	Handlungsfeld Entwicklungsziel Maßnahmen	Realisierungszeit			Wichtigkeit (A, B, C)	Ressourcenbedarf EP: Ehrenamtlich BP: bereits budgetiert MP: Investitionsbegleitend IP: Investiv	Fördereinschätzung			Träger Akteure
		kurz (< 1 Jahr)	mittel (< 3 Jahre)	lang (> 3 Jahre)			Städtebauförderung	Kleinprojekte / Projektfonds	andere Fö.stellen	
C3.4	Gehsteig Oberzauner Weg (Spaziergang entlang der Rott), Gottholbing → Lückenschluss bei den Gehwegen im Allgemeinen			x	B	IP				Markt
C3.5	Anschlüsse an den Rottalradweg prüfen	x			C	MP				Markt Fachbüro
C3.6	Querungen der Rott prüfen	x			C	MP				Markt Fachbüro
C3.7	Funktionelle Neugestaltung barrierefreier Fußwege			x	C	IP	x			Markt Planer
C3.8	Untersetzung des Leitziels durch Ergebnisse Radverkehrskonzept			x	B	IP			x	Markt Planer

Nr.	Handlungsfeld Entwicklungsziel Maßnahmen	Realisierungszeit			Wichtigkeit (A, B, C)	Ressourcenbedarf EP: Ehrenamtlich BP: bereits budgetiert MP: Investitionsbegleitend IP: Investiv	Fördereinschätzung			Träger Akteure
		kurz (< 1 Jahr)	mittel (< 3 Jahre)	lang (> 3 Jahre)			Städtebauförderung	Kleinprojekte / Projektfonds	andere Fö.stellen	
D	Kultur und Sozialer Zusammenhalt									
D1	Attraktivität für Jugend steigern									
D1.1	Jugendtreff aufwerten: Außenfläche, Halfpipe, Basketballkörbe, Tischtennisplatten, Motopartys → Hummel-Areal; vgl. A6.8		x		B	BP; MP		x		Markt Bürger
D1.2	Vroni's Ladencafe: Jugendabend	x			C	EP				Private
D1.3	Ehemaliges „Monokel“ wiederbeleben → Partys, Veranstaltungen			x	C	EP				Private
D2	Marktgemeinschaft und sozialen Zusammenhalt festigen									
D2.1	Infotafel Digital/ Print		x		C	IP				Markt
D2.2	Einrichtung Vereinsplattform für Kommunikation und Austausch: Sprecher für Vereine, Gemeinschaftsnutzung von Geräten, Ausleihen, Sharing	x			A	MP				Markt Bürger, Projektmanager
D2.3	Neustart Marktplatzfest von Vereinen und Einbindung Museum		x		C	EP				Bürger Projektmanager
D2.4	Reparatur-Café		x		C	EP				Bürger
D2.5	Nachbarschaftshilfe			x	B	EP				Bürger
D2.6	Kulturstandort Schule: Sicherung und vielfältige Verbindung mit Ortsleben			x	B	EP				Markt Bürger, Projektmanager

Nr.	Handlungsfeld Entwicklungsziel Maßnahmen	Realisierungszeit			Wichtigkeit (A, B, C)	Ressourcenbedarf EP: Ehrenamtlich BP: bereits budgetiert MP: Investitionsbegleitend IP: Investiv	Fördereinschätzung			Träger Akteure
		kurz (< 1 Jahr)	mittel (< 3 Jahre)	lang (> 3 Jahre)			Städtebauförderung	Kleinprojekte / Projektfonds	andere Fö.stellen	
E	Wirtschaft									
E1	Tourismus für Massing nutzen									
E1.1	Werbung für Museum (Bertahummel, Bauernhofmuseum): • Social-Media • Flyer • Webseite		x		C	IP				Museum Projektmanager
E1.2	Social-Media/ Internet Auftritt Gemeinde überarbeiten/ forcieren/ auslagern • Erreichbarkeit und Ausgangslage von Massing bewerben • Hallenbad/ Sauna bewerben		x		B	BP				Markt Fachbüro
E1.3	Events: Marktplatzfest, Volksfest → finanzielle Unterstützung durch die Gemeinde (Schausteller vor Ort)			x	C	MP				Private Markt
E1.4	Marketingkonzept Tourismus		x		B	MP			x	Markt Fachbüro
E1.5	QR-Code-Netz • Radwege • Wanderwege • Betriebe • Veranstaltungskalender • Öffentliche Einrichtungen • Kunst und Kultur		x		C	MP				Markt Fachbüro
E1.6	Kulturführer		x		B	EP				Bürger
E1.7	Raum mit Ortsgeschichte (Archiv)		x		C	IP				Markt Bürger

Nr.	Handlungsfeld Entwicklungsziel Maßnahmen	Realisierungszeit			Wichtigkeit (A, B, C)	Ressourcenbedarf EP: Ehrenamtlich BP: bereits budgetiert MP: Investitionsbegleitend IP: Investiv	Fördereinschätzung			Träger Akteure
		kurz (< 1 Jahr)	mittel (< 3 Jahre)	lang (> 3 Jahre)			Städtebauförderung	Kleinprojekte / Projektfonds	andere Fö.stellen	
E2	Am gesunden Branchenmix festhalten									
E2.1	Enger Kommunikationsaustausch mit den ortsansässigen Betrieben			x	C	MP				Markt/ Private
E2.2	Wiederaufgreifen Wirtschaftsschau zur Präsentation der örtlichen Betriebe; Ausbildungsplätze als Teilaspekt		x		B	EP; MP				Private
E2.3	Neue Geschäfte ansiedeln • Textil, Schuhe • Bioladen, Direktvermarkter, Regional			x	C	MP				Private Projektmanager
E2.4	Bildung politischer und wirtschaftlicher Netzwerke mit anderen Gemeinden („Stammtisch für Bürgermeister“)		x		C	EP				Markt
E2.5	IGEMA-Rabattkarte		x		C	EP				Private
E2.6	Erweiterte und abgestimmte Öffnungszeiten der Geschäfte am Marktplatz		x		B	MP				Private Projektmanager
E2.7	Bewusstseinsbildung „Einkauf am Ort“			x	B	MP				Private Projektmanager
E2.8	Entwicklung größerer Ladenflächen im Ortskern z.B. für Drogeriemarkt			x	C	IP				Private Planer
E3	Start-Ups und Jungunternehmer unterstützen									
E3.1	Sanierung von Ladenfläche (z.B. für Co-Working)			x	C	IP		x		Private Markt
E3.2	Einrichtung Beirat/ Businessparten aus etablierten Unternehmen zur Unterstützung	x			C	MP				Private

Nr.	Handlungsfeld Entwicklungsziel Maßnahmen	Realisierungszeit			Wichtigkeit (A, B, C)	Ressourcenbedarf EP: Ehrenamtlich BP: bereits budgetiert MP: Investitionsbegleitend IP: Investiv	Fördereinschätzung			Träger Akteure
		kurz (< 1 Jahr)	mittel (< 3 Jahre)	lang (> 3 Jahre)			Städtebauförderung	Kleinprojekte / Projektfonds	andere Fö.stellen	
E3.3	Kleingewerbe als Alternative zu Erdgeschossleerständen			x	C	MP				Private Projektmanager
E4	Die Nachhaltigkeit des Entwicklungskonzepts sichern									
E4.1	Projektmanager als Kümmerer für die Umsetzung			x	A	MP	x			Markt
E4.2	Bürgerinformation zur Ortsentwicklung (Workshops, Ausstellungen bei Events, Rathausjournal etc.)	x			B	MP	x			Markt Projektmanager

7.2 Leitprojekte

Nr.	Handlungsfeld	Projekttitle
A3.5	Ortsbild, Freiraum, Klima	Fassadensanierung: Kommunales Förderprogramm

Entwicklungsziel

Erhaltenswerte Gebäude sanieren

Beschreibung

Private Eigentümer ortsbildprägender Fassaden bzw. in den Straßenraum wirkender Freiflächen im Sanierungsgebiet brauchen oft einen Impuls und fachliche Beratung, damit sie tätig werden und den oft unbefriedigenden Zustand beseitigen. Über ein gemeindliches Förderprogramm kann der Markt private Eigentümer unterstützen und auch hierfür staatliche Fördermittel erhalten. Die Begleitung der privaten Sanierungsmaßnahmen soll durch einen vom Markt Massing beauftragten Sanierungsarchitekten (vgl. Leitprojekt Gestaltungsberatung) erfolgen. Die Zuschüsse schaffen Anreize, Sanierungsrückstände zu beseitigen und erlauben oft eine höherwertige Gestaltung. Die für den Antragsteller kostenlose Impulsberatung ist schon deshalb von Wert, da viele Bauherren bei kleineren Sanierungsmaßnahmen keine unabhängige Beratung haben.

Das kommunale Fassadenprogramm wird als Satzung ausgearbeitet und beschreibt das Fördergebiet, den Zweck und das Ziel der Förderung, die geförderten Maßnahmen (z.B. Fenster, Türen, Vor- und Hofräume, Fassadenrekonstruktionen), die Grundsätze der Förderung, die maximale Zuschusshöhe und das Antragsverfahren inklusive Verwendungsnachweise.



Abb. 91-92 Bestand Fassaden

Abb. 93 Gelungene Sanierung in Freyung

Projektfahrplan mit Meilensteinen

- Ausarbeitung und Erlass einer Satzung
- Bereitstellung jährlicher Haushaltsmittel
- Aufnahme in jährliche Bedarfsanmeldung und Förderantrag bei der Reg.v.Ndb Städtebauförderung
- Informationsveranstaltung und begleitende Öffentlichkeitsarbeit
- Individuelle Beratung durch Sanierungsarchitekten
- Antragsverfahren und Prüfung der Verwendungsnachweise

Geschätzter Ressourcenbedarf

Haushaltsmittel 50.000€ p.a.

Finanzierungs- bzw. Fördermöglichkeiten

Städtebauförderung

Nr.	Handlungsfeld	Projekttitle
A3.6	Ortsbild, Freiraum, Klima	Gestaltungsberatung durch Sanierungsarchitekt

Entwicklungsziel

Erhaltenswerte Gebäude sanieren

Beschreibung

Ein unabhängiger, von der Marktgemeinde beauftragter Sanierungsarchitekt berät die Kommune bei der Umsetzung der laufenden städtebaulichen Projekte und den städtebaulichen Aspekten der ISEK-Projekte. Er kann über den Bereich des denkmalgeschützten Ensembles hinaus helfen, gemeinsame Gestaltungskriterien und städtebaulich verträgliche Lösungen mit hohen Qualitäten durchzuhalten und private Bauherren für die Wirkung der Gebäude, Freiflächen und Einfriedungen in den öffentlichen Raum zu sensibilisieren. Bei sensiblen privaten Bauvorhaben, die zur Genehmigung anstehen nimmt er die Rolle eines Sachverständigen ein und wird von den kommunalen Gremien entsprechend gehört.

Für die Neutralität und damit Akzeptanz seiner Anregungen ist es wichtig, als Planer nicht selbst beteiligt zu sein. Er verfügt über praktische Erfahrung in der Sanierungsplanung und im Städtebau, denkt über die reine Objektplanung hinaus und betrachtet Einzelmaßnahmen stets im gesamtörtlichen Kontext. Er bringt seine Expertise bei der Aktualisierung der Gestaltungssatzung (vgl. A3.1) und -handreichung für private Bauherren (vgl. A3.2) ein. Seine Tätigkeit konzentriert sich auf das Sanierungsgebiet, kann aber in begründeten Einzelfällen auch darüber hinaus gehen.

Beim kommunalen Fassadenprogramm übernimmt der Sanierungsarchitekt die Impulsberatung für die privaten Eigentümer und begleitet geförderte Maßnahmen im Programm (vgl. Leitprojekt Fassadenprogramm).

Projektfahrplan mit Meilensteinen

- Beauftragung Sanierungsarchitekt
- Beratung des Marktes bei eigenen Bauvorhaben mit größeren städtebaulichen Auswirkungen
- Beratung für Private bei der Implementierung von städtebaulichen Gestaltungszielen (z.B. Fassadenprogramm)

Geschätzter Ressourcenbedarf

Beratungsbudget auf Zeitbasis: 15.000€ p.a.

Finanzierungs- bzw. Fördermöglichkeiten

Städtebauförderung

Nr.	Handlungsfeld	Projekttitle
A5.1	Ortsbild, Freiraum, Klima	Nachhaltigkeitskonzept

Entwicklungsziel

Massing im Klimaschutz resilient machen

Beschreibung

Mit dem Begriff Klimawandel wird im Allgemeinen die von Menschen verursachte Veränderung des Klimas beschrieben. Diese Veränderung ist mit weitreichenden globalen Folgen (Zunahme der Wetterextreme, Hochwasser, Dürren etc.) verbunden, die in jeder Kommune inzwischen spürbar sind. Auf allen politischen Ebenen wird daher dem Klimaschutz hohe Priorität eingeräumt. Ziel in der Stadtentwicklungsplanung ist es daher, Kommunen möglichst klimaresilient zu machen, d.h. ihre Widerstandskraft gegenüber den Veränderungen zu stärken.

Es handelt sich dabei um ein Querschnittsthema, das sehr viele Handlungsfelder der Kommunalpolitik betrifft: klimaneutrale Energie- und Wärmeversorgung, Grünstrukturen, Wasserrückhaltung, Biodiversität, Freizeit und Erholung, Flächenentwicklung und Siedlungsstrukturen, Verkehr, Wirtschaftsentwicklung etc. Deshalb braucht es auch einer sektorübergreifenden Anpassungsstrategie. Ein Handlungskatalog umfasst zwei Ebenen: die private eines jeden Bürgers, Immobilienbesitzers, Verbrauchers. Die Ebene der kommunalen Daseinsvorsorge im Sinne einer klimaneutralen Bereitstellung öffentlicher Leistungen, vorbeugendem Schutz der Bürger vor den Folgen von Extremeinflüssen, dem Schutz der Vielfalt von Flora und Fauna auf den eigenen Flächen und der Steuerung privaten Verhaltens über Satzungen und Bauleitplanung.

Das Massinger Nachhaltigkeitskonzept benennt Notwendigkeiten, Entwicklungsziele und Umsetzungsmaßnahmen in der Zusammenschau aller ökologischen Handlungsfelder, denn nur eine ganzheitliche Strategie ist zielführend und als politische Leitlinie für das kommunale Handeln wie auch der Bewusstseinsbildung und Impulsgebung für die Bürger glaubhaft nachvollziehbar.

Projektfahrplan mit Meilensteinen

- Beauftragung eines Fachbüros zur Konzepterstellung
- Einrichten eines Bürgerrats Klimaresilienz
- Recherche relevanter Förderprogramme auf allen Ebenen zur Konzeptumsetzung
- Aufstellen eines Aktionsplans
- Informationsveranstaltungen
- Exkursionen zu Guten Beispielen
- Erfahrungsaustausch mit vergleichbaren Kommunen
- Kontinuierliche Verankerung in der Finanzplanung

Geschätzter Ressourcenbedarf

Konzepterstellung 40.000€

Finanzierungs- bzw. Fördermöglichkeiten

Städtebauförderung
Landesprogramme, Bundesprogramme und EU-Programme zum Klimaschutz

Nr.	Handlungsfeld	Projekttitlel
A5.4	Ortsbild, Freiraum, Klima	Grüne Oase Rathauspassage

Entwicklungsziel
Massing im Klimaschutz resilient machen

Beschreibung

Die Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel wird stetige Herausforderung in der Stadtentwicklung. Im Markt Massing steht die Neuordnung des Rathausumfeldes an (vgl. Projekt A6.2). Gleichzeitig ist es ein Leitziel, zusätzliche Nord-Süd-Durchwegungen zu schaffen (vgl. Projekt A2.4). Diese Ziele lassen sich unter dem Anspruch der Klimaresilienz neu fassen. Wunsch aus der Bürgerschaft ist, neben dem versiegelten, verkehrs- und lärmbelasteten Marktplatz eine, auch für spielende Kinder sichere Ruhezone im Ortskern zu schaffen. Die Brache südlich des Rathauses ist im Eigentum der Gemeinde. Private Anrainer planen Wohnprojekte in der Nachbarschaft. Die öffentliche Fläche könnte allmendegleich als Rückzugs- und Ruheraum für Anwohner wie Bürger, die den Ortskern frequentieren (Rathaus, Bücherei, Geschäfte und Gastronomie) klimaresilient angelegt werden. Die Durchwegung eröffnet zusätzlich ein schnelles Erreichen der Natur- und Erholungsräume an der Rott. Baumpflanzungen spenden Schatten, extensiv angelegte Blühwiesen erhöhen im Ortszentrum die Artenvielfalt. Die Nähe zur Bücherei eröffnet die Möglichkeit von Freiluftlesungen. Die Grüne Oase kontrastiert mit dem belebten und klimatisch problematischen Marktplatz. Graue Infrastruktur wird in GRÜNBLAUE umgewandelt.



Abb. 94 Planskizze



Abb. 95 Bestand



Abb. 96 Bsp. TechCampus Regensburg

Projektfahrplan mit Meilensteinen

- Beauftragung eines Fachbüros zur Konzepterstellung
- Begleitung durch ehrenamtliche Akteure (z.B. Gartenbauverein) und Klimabürgerrat (vgl. Projekt A5.1)
- Koordination durch Sanierungsarchitekt und Projektmanagement bei der Gesamtentwicklung des Areals

Geschätzter Ressourcenbedarf

Planung und Realisierung 595.000€ (1.700 qm x 350 €/qm wegen Rigolen, Wasserspeicher, ...)

Finanzierungs- bzw. Fördermöglichkeiten

Städtebauförderung; Landes- Bundesprogramme zum Klimaschutz

Nr.	Handlungsfeld	Projekttitlel
A6.1	Ortsbild, Freiraum, Klima	Ungenutzte Schaufenster kultivieren

Entwicklungsziel
Ungenutzte/untergenutzte Flächen (Brachen, Leerstände) aktivieren für einen Mix aus Wohnen und Gewerbe

Beschreibung

Nutzung der Schaufenster als temporäre Ausstellungsfläche und „Info-Fenster“

Die Schaufensterleerstände befinden sich teilweise in einem sehr unattraktiven Zustand, dadurch wird das insgesamt positive Erscheinungsbild der Ortsmitte negativ beeinflusst. Um das Straßenbild und das Ortsbild zu verbessern, sollen diese geputzt und die ursprüngliche Schaufensterfunktion als „Hingucker“ mit zum Teil ungewöhnlichen Inhalten wiederbelebt werden. Es können auch Info-Bildschirme mit wechselnden Programmen (Tourismusangebote, Radwege, Veranstaltungen etc.) aufgestellt werden. Die Dekoration / Ausstellung im Schaufenster ist regelmäßig zu erneuern.

Grundsätzlich ist eine Nutzung der vorhandenen, leerstehenden Schaufenster für Kunst, Kultur und Vereine als Zwischenlösung zu sehen, die dazu beitragen soll, eine dauerhafte Nutzung zu etablieren. Die teilweise unansehnlichen Schaufenster von schon länger leerstehenden Geschäften erhalten somit eine ganz neue Funktion.

Um eine aktive Vermarktung der Schaufensterflächen zu verwirklichen ist die Zusammenarbeit mit den Eigentümern zu organisieren. Diese profitieren von einer optischen Aufwertung. Dazu stellen sie ihre Schaufensterflächen kostenlos den unterschiedlichen Nutzern zur Verfügung. Betriebskosten wie Strom für die Beleuchtung des Schaufensters können durch die Marktgemeinde übernommen werden.

Für die potenziellen Nutzer ergeben sich kostenlose Werbemöglichkeiten ihrer Leistungen und Angebote in 1a-Lage:

Örtliche Künstler, Vereine, Massinger Unternehmen oder Institutionen z.B. Schule, Kindergarten, Hort, Freilichtmuseum, Berta-Hummel-Museum, heimatkundliche Einrichtungen.

In Zusammenarbeit mit der Umsetzungsbegleitung werden verschiedene (temporäre) Nutzungsvorschläge mit potenziellen Nutzern als Vorschlag für die Eigentümer ausgearbeitet.



Abb. 97 Bestand Marktplatz Massing



Abb. 98 Gutes Beispiel Marktplatz Geisenhausen

Projektfahrplan mit Meilensteinen

- Ansprache der Immobilienbesitzer der infrage kommenden Flächen mit Ziel Einverständniserklärung
- Bedarfsabfrage bei Vereinen, Kulturschaffenden, Betrieben, Freilichtmuseum, Berta-Hummel-Museum
- Bewerbung um Ausstellungsfläche mit Kurzkonzept (Skizzen etc.) zur Qualitätssicherung
- Belegungsplan (zeitlicher Wechsel) durch die Umsetzungsbegleitung
- Regelmässige Pflege
- Begleitende Öffentlichkeitsarbeit
- Evaluierung nach einem Jahr

Geschätzter Ressourcenbedarf

Koordination durch Umsetzungsbegleitung (im Budget Projektmanagement enthalten)
Betriebskosten für Beleuchtung und ggf. Reinigung
Dekoration durch Nutzer – ehrenamtlich

Finanzierungs- bzw. Fördermöglichkeiten

Projektfonds Kleinprojekte der Städtebauförderung

Nr.	Handlungsfeld	Projekttitlel
A6.2	Ortsbild, Freiraum, Klima	Gemeinsame und abgestimmte Überplanung Rathausumfeld

Entwicklungsziel

Ungenutzte/untergenutzte Flächen (Brachen, Leerstände) aktivieren für einen Mix aus Wohnen und Gewerbe

Beschreibung

Die größte und den Ortskern prägendste Entwicklungsmaßnahme ist die Neugestaltung des südlichen Bereichs des Marktplatzes mit dem Rathaus im Mittelpunkt. Der Umgriff umfasst privaten wie kommunalen Grund. Im Sinne einer qualitätsvollen Ortsentwicklung ist eine kongruente und in der Gesamtheit schlüssige Planung eminent wichtig. Dabei sollen private Vorhaben nicht verzögert werden. Es geht um die Koordinierung und Abstimmung der Nutzungsideen in der Planungsphase und ein gemeinsames Baustellenmanagement in der Durchführung.

Ein Mix aus öffentlichen Nutzungen (barrierefreies Rathaus, Rathauspassage Marktplatz – Brandgasse/Marktgraben vgl. Projekt A2.4, Bücherei, grüne Ruhezone, Spielzone) und privatwirtschaftlichen Nutzungen (Wohnen, nichtstörendes Gewerbe/Büros) soll entstehen. Es gilt dabei Zielkonflikte (Lärm, Verschattung etc.) frühzeitig zu erkennen und zu antizipieren.

Während die Planungen auf dem sogenannten Ackermann-Areal im Westen schon weit fortgeschritten sind, sind die Entwicklungsideen im Osten (sog. Bachl-Areal) noch weitgehend unbekannt. Für das Rathaus liegt eine Machbarkeitsstudie vor, die das Raumprogramm im Fokus hat. Noch ungeplant ist der öffentliche „Ruhe-raum“ südlich der neuen Rathauspassage und der Anschluss zur Brandgasse. Dieser ist sowohl für die privaten Maßnahmen als parkähnlicher Vorplatz der Wohnnutzung attraktiv, als auch als „Ersatz“ für eine öffentliche Spiel- und grüne Aufenthaltsfläche nördlich des Rathauses. Der „Rathauspark“ kann im Sinne der Steigerung der Klimaresilienz (vgl. Leitprojekt Nachhaltigkeitskonzept) eine wesentliche Funktion einnehmen.

Geschwindigkeit ist in diesem Leitprojekt das Entscheidende, bevor Fakten geschaffen werden, die eine qualitätsvolle, in sich schlüssige Überplanung des Gesamtumgriffs schwieriger machen. Deshalb soll auf sehr „kurzem Dienstweg“ unter fachlicher Begleitung eines neutralen Städteplaners und ggf. eines Moderators eine abgestimmte Grundskizze der Entwicklung entworfen werden, die ohne planungsrechtliche Implikationen einen „Letter of Intent“ im Sinne einer konsensuale Absichtserklärung darstellt. Daraus lassen sich dann die weiteren notwendigen Planungsschritte ableiten. Dieser Grundkonsens zu Anfang beschleunigt die Verfahren, da durch frühzeitige Akzeptanzbildung und eine private-öffentliche Vision sich Einwändungen minimieren lassen.



Abb. 99-100 Bestand



Abb. 101 Planskizze Eigentümer

Projektfahrplan mit Meilensteinen

- Runder Tisch der Beteiligten und ihrer Planer
- Abstimmung der Planungen, ggf. Beauftragung von Nachbesserungen und Ergänzungen
- Erarbeitung gemeinsamer Vision des Planumgriffs
- Städtebaulicher Vertrag zwischen den Beteiligten
- Einleitung der planungsrechtlichen Schritte

Geschätzter Ressourcenbedarf

Begleitender städtebaulicher Fachberater 3.000€
Planstudien der einzelnen Projektträger (Privat – Kommune)
ggf. rechtliche Beratung 2.000€

Finanzierungs- bzw. Fördermöglichkeiten

Städtebauförderung

Nr.	Handlungsfeld	Projekttitle
A6.3	Ortsbild, Freiraum, Klima	Revitalisierung Kloster

Entwicklungsziel

Ungenutzte/untergenutzte Flächen (Brachen, Leerstände) aktivieren für einen Mix aus Wohnen und Gewerbe

Beschreibung

Das Kloster Massing war früher eine Mädchenschule, betrieben von Klosterschwestern. Der ursprüngliche Baukörper geht auf das Jahr 1856 zurück und wurde im Rahmen eines denkmalpflegerischen Vorkonzepts untersucht. Besondere Beachtung findet dabei der Klosterhügel als überregional bedeutsames obertägiges Bodendenkmal. Aus bürgerschaftlichem Engagement gründete sich der Klosterverein Massing e.V.. Dieser erarbeitete ein Nutzungskonzept zur Revitalisierung der Brache, das den Gründungsgedanken als Ort der Fürsorge und Wahrzeichen der Gemeinde in die heutige Zeit transferieren will. Soziale Bildung wie Therapie, Förderung und Beratung soll weiterverfolgt werden. Ein Ort der Begegnung für öffentliche Nutzungen mit einem Foyer und Multifunktionsraum, sowie der erforderlichen Infrastruktur ist im Erdgeschoss vorgesehen. Das Obergeschoss soll als generationenübergreifendes Gesundheitszentrum fungieren. Dazu gehören Gruppen-, Beratungs- und Behandlungsräume, die im Roomsharing-Modell genutzt werden. Ein Kaldachraum soll Lagerfunktionen übernehmen. Zur denkmalverträglichen und barrierefreien Erschließung des Klosterhügels sind unterschiedliche Aufstiegshilfen in der Diskussion. Der Standort Klosterhügel ist ortsbild- und identitätsprägend für Massing in unmittelbarer Nachbarschaft zu Marktplatz und sozialen Einrichtungen wie Kindertagesstätte und Seniorenwohnen.



Abb. 102 Bestand Kloster



Abb. 103 Entwurf Nutzungskonzept EG

Quelle: monumentconsult

Projektfahrplan mit Meilensteinen

- Klärung der barrierefreien inneren und äußeren Erschließung
- Fortschreibung des Nutzungskonzepts
- Freiraumgestaltung in der grünen Achse Marktplatz – Raiffeisengelände / Kita vgl. Projekt A5.5 Gesundheitsgarten Klosterhügel
- Realisierungswettbewerb

Geschätzter Ressourcenbedarf laut Kostenermittlung Sachverständigenbüro monumentconsult

Gesamtkosten: 1.772 T€ brutto inkl. Baunebenkosten (1. Quartal 2021)
(Bauwerk: 1.425 T€; Nachgründung: 62 T€; Aufzug: 205 T€; Außenanlagen: 80 T€)

Finanzierungs- bzw. Fördermöglichkeiten

Städtebauförderung; Denkmalschutz

Nr.	Handlungsfeld	Projekttitlel
A6.9	Ortsbild, Freiraum, Klima	Flächen- und Leerstandsmanagement

Entwicklungsziel
Ungenutzte/untergenutzte Flächen (Brachen, Leerstände) aktivieren für einen Mix aus Wohnen und Gewerbe

Beschreibung

Der erste Schritt ist der Aufbau eines Flächen- und Leerstandskatasters mit den grundlegenden Informationen zu den verfügbaren Flächen am Standort. Neben der kontinuierlichen Pflege der Flächendatenbank steht die Ansprache und Begleitung der Grundeigentümer im Vordergrund. Entscheidender Aufgabenblock im Flächenmanagement ist die aktive Bearbeitung, denn Management heißt in erster Linie gestalten. Ein vertrauensvolles Verhältnis zu den Eigentümern ist Grundvoraussetzung. Dadurch können Entwicklungsmöglichkeiten erkannt und Unterstützung bei der Vermeidung und Wiederbelebung von Leerständen im Rahmen einer gezielten Investorenansprache und Beratung der Grund- und Immobilienbesitzer gegeben werden. Das Projektmanagement ist hierbei Standortentwickler und Ansprechpartner für Themen wie Optimierung des Besatzes in den Erdgeschosslagen oder Förderung im Rahmen von Ansiedlungsunterstützung für Gründer. Schließlich koordiniert und unterstützt es die gemeinsame Vermarktung des Marktes Massing als Wirtschafts-, Einkaufs- und Erlebnisort.

Bezeichnung:	Laden bzw. Bürofläche	
Ansicht:	Flächenkennlinie	
Legende/Bezeichnung:	LA - Lager direkt am Marktplatz neben dem Rathaus Große Schaufenster - Front, Abmessungen: 6m x 2,2m Seltliches Schaufenster - Abmessung: 2m x 2,2m	
Flächendaten:		
Größenfläche:	179qm	
Nettofläche:	179qm	Größe Seitenfläche: 7qm
Vertragstyp:	Miete	
Mietpreis:	1.100 + 100 €	
Stichtag:	15.06.2016	Reaktion: 1 Monat/aktuell
Bauliche Daten:		
Baujahr:	1970er Jahre, Sanierung im Zeitraum 2000er Jahre (Ausschnitt)	
Bauweise:	Bauweise: Mauerwerk, Ziegelschicht	
Objektbeschreibung:	Funktionsbereich: Einzelhandel	
Ansatzfläche:	3	
Beschreibung:	- 2000er Jahre, letzte Renovierung: Umbau nach Bedarf	
Beschreibung, Kategorie:	Objekt liegt im Innenstadtbereich und ist damit steuerlich privilegiert. Bezeichnet durch seine Front-Fassade („Ladengeschicht“) als „Gef.“ für eine Nutzungsumwandlung zu Wohnzwecken.	
Datenersteller:	Veranstaltung, Markt	
Abbildungen:		

Abb. 104 Beispiel Exposé

Projektfahrplan mit Meilensteinen

- Aufbau und kontinuierliche Pflege des Leerstandskatasters
- Charakterisierung der Leerstände über Objektexposees
- Ansprache der Immobilienbesitzer
- Ansprache potenzieller Nutzer und Investoren
- Standortmarketing

Geschätzter Ressourcenbedarf

Technische Datentransfer auf GIS-System Markt Massing evtl. Lizenzen/Schulungen Flächen- und Leerstandskataster 2.000€
 Projektmanagement laut Jahresbudget

Finanzierungs- bzw. Fördermöglichkeiten

Städtebauförderung

Nr.	Handlungsfeld	Projekttitlel
B2.2	Siedlungsentwicklung, Wohnen	Nachverdichtung in alten Siedlungsgebieten und im Ortskern

Entwicklungsziel
Flächen durch Nachverdichtung intensiver nutzen

Beschreibung

Viele ältere Menschen sind mit ihren zu großen Häusern und Grundstücken überfordert. Die Pflege der Flächen bereitet zunehmend Schwierigkeiten. Maßnahmen zum altersgerechten Wohnen können oft nicht finanziert werden. Ältere Menschen möchten aber so lange wie irgend möglich in der gewohnten Umgebung bleiben. Durch Nachverdichtung können neue Bauplätze ohne große Erschließungskosten generiert werden. Sie erfolgt beispielsweise durch Hinterlandbebauung, Aufstockungen oder dem Andocken von Flächen. Vom Verkaufswert ließen sich wertsteigernde Maßnahmen in die Altimmoblie (Barrierefreiheit, Energieeffizienz) finanzieren. Ältere Menschen können in ihrer Umgebung bleiben und junge Familien preiswerte (kleine) Grundstücke oder Gebäude erwerben. Evtl. ergeben sich dabei auch gegenseitige Hilfestellungen im Alltag. Für das Quartier ergibt sich wieder eine Nutzermischung mit verschiedenen Altersgruppen.

Auch unter den Aspekten der Nachhaltigkeit lohnt sich Nachverdichtung. Der Flächenverbrauch für Neuausweisungen wird vermieden, die Energie- und Unterhaltskosten auf kleineren Wohnflächen reduzieren sich. Der Bedarf an zusätzlich auszuweisenden Siedlungsflächen ist in Massing nicht nachvollziehbar (vergleiche Wohnbauflächenbedarfsermittlung). Die Wünsche insbesondere junger Familien können daher nur durch Flächenintensivierung im Bestand befriedigt werden. Bestandsbebauungspläne müssten unter erheblichem Aufwand und zu erwartenden Akzeptanzproblemen der Alteigentümer geändert werden. Empfehlenswert sind einerseits im vereinfachten Verfahren die Änderung einzelner Festsetzungen wie Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung (Baugrenzen, Baulinien, Wandhöhen etc.) oder eine Selbstbindung des Marktes zur Beurteilung von Bauwünschen über einen Rahmenplan.

Absolute Freiwilligkeit und Überzeugung der Eigentümer stehen bei der Flächenaktivierung im Vordergrund. Eine neutrale und in der Erstberatung kostenlose Bauberatung, die gestalterische, baurechtliche, soziale, ökonomische und ökologische Aspekte umfasst ist unumgänglich. Das Aufzeigen von Guten Beispielen aus anderen Gemeinden kann Hemmschwellen abbauen und zum eigenen Projekt motivieren. Die zahlreichen Handreichungen des BaySM für Wohnen, Bau und Verkehr (z.B. "Zukunftsweisender Städtebau" 2021) und Tagungsvorträge der Städtebauförderung geben dafür Anregungen.



Abb. 105 Verdichteter Bebauungsplan
 Quelle: BStMB

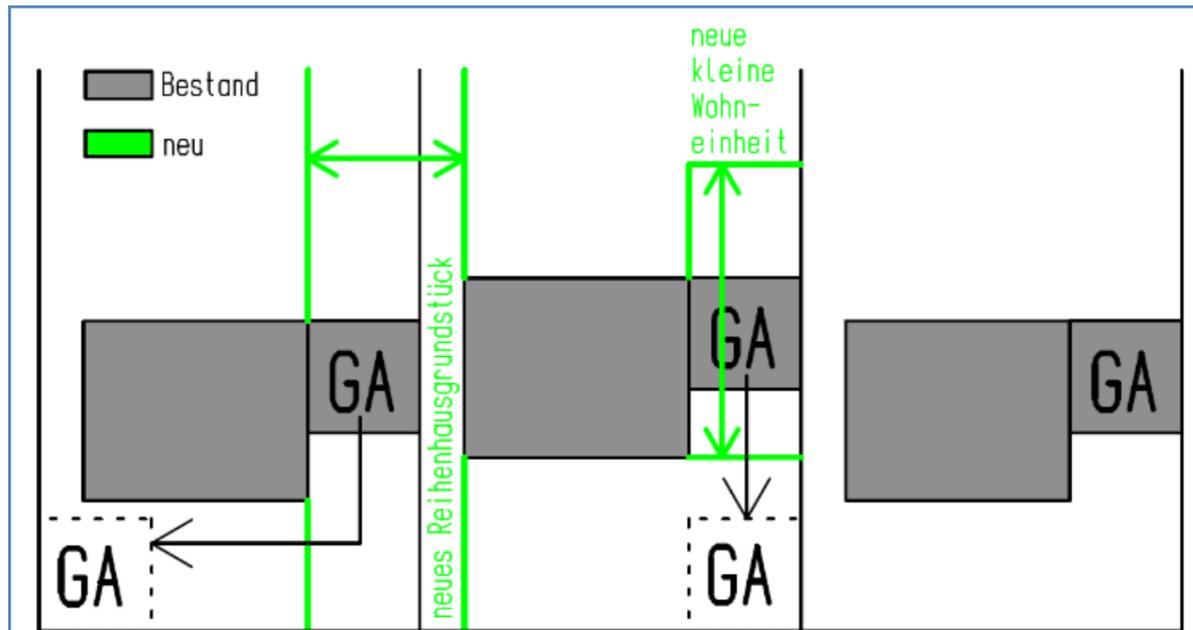


Abb. 106 Schema Verdichtungsmöglichkeiten. Eigene Darstellung

Projektfahrplan mit Meilensteinen

- Bestandsaufnahme infrage kommender Grundstücke/Immobilien im Rahmen Flächenmanagement
- Recherche Gute Beispiele für Flächenverdichtung
- Öffentliche Impulsveranstaltung mit persönlicher Einladung Immobilienbesitzer, Städtebauförderung mit Präsentation Gute Beispiele
- Persönliche Ansprache Eigentümer
- Bauberatung Eigentümer
- Ggf. Anpassung des Baurechts (Rahmenplan, B-Plan im Vereinfachten Verfahren)
- Begleitung Pilotprojekt
- Begleitende Öffentlichkeitsarbeit

Geschätzter Ressourcenbedarf

Bauberatung ca. 5.000€
 Infoveranstaltungen inkl. Referentenhonorare und Konzeption, pro Veranstaltung 4.000€

Finanzierungs- bzw. Fördermöglichkeiten

Städtebauförderung

Nr.	Handlungsfeld	Projekttitle
C1.2	Mobilität	Verkehrsberuhigter Marktplatz

Entwicklungsziel

Durchgangsverkehr verträglich und sicher gestalten

Beschreibung

Die Verkehrsbelastung des Ortskerns durch Schwerlastverkehr und landwirtschaftliche Fahrzeuge auf der Ost-West-Verbindung Staatsstraße St 2083 ist hoch. Insbesondere die Lärmentwicklung wirkt sich auf eine attraktive Nutzung der Freiflächen am Marktplatz z.B. durch Außengastronomie oder Spielflächen negativ aus. Abhilfe durch eine Umgehung bzw. Entlastungsstraße ist nicht in Sicht. Eine komplette Neugestaltung der Verkehrsführung und des Straßenraums könnte durch bauliche Maßnahmen den größten Beitrag zu einer Entschleunigung leisten. Bei der Gelegenheit könnte auch eine Anpassung der versiegelten Flächen an die modernen Anforderungen des Klimaschutzes (Frischluftzonen, Schatten spendendes Grün, Wasserrückhaltung etc.) entsprechend des Leitprojekts Nachhaltigkeitskonzept, erfolgen. Die Bindefrist der durch Städtebaufördermittel geförderte Marktplatzsanierung (Bewilligungsbescheid vom 16.10.1995) ist dabei zu beachten.

Als Zwischenlösung kämen infrage:

- Geschwindigkeitsreduktion durch Einrichten einer Tempo 30 Zone nach § 45 Abs.1c StVo (Zeichen VZ 247.1) über die gesamte Länge des Marktplatzes
- Zebrastreifen als Querungshilfe in der Marktplatzmitte
- Neuauftrag „Flüsterbelag“
- optische Verengungen (Tröge etc.) und ggf. Verschwenkungen
- stationäre Geschwindigkeitsanzeigen
- stationäre Geschwindigkeitsüberwachung („Blitzer“)

Straßenbaulastträger ist laut Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) der Freistaat Bayern, Ansprechpartner das Staatliche Bauamt in Landshut. In der Regel wird eine Tempo 30 Zone auf Staatsstraßen (es gälte dann rechts vor links) nicht genehmigt. Ein Ermessensspielraum der Behörde ist gegeben. Diesen gilt es in persönlichen Gesprächen zu eruieren und auf eine Ausnahme-genehmigung hinzuwirken. Eine besondere Gefahrenlage ist nachzuweisen bzw. die außerordentliche Lärmbe-lastung durch ein Umweltgutachten. Gleiches gilt für den Zebrastreifen. Hier müsste, die örtliche Polizei-inspektion in Eggenfelden überzeugt werden.

Projektfahrplan mit Meilensteinen

- Erarbeitung von Gestaltungsskizzen und Argumentationen für die Zwischenlösungen, evtl. unter Einbeziehung eines Verkehrsplaners
- Verkehrsschau mit Markt und betroffenen Behörden
- Vorsprache bei Staatlichem Bauamt und Polizeiinspektion
- Planung

Geschätzter Ressourcenbedarf

Zebrastreifen inkl. Beleuchtung 8.000€
 Bauliche Maßnahmen abhängig von Planung

Finanzierungs- bzw. Fördermöglichkeiten

Staatliches Bauamt

Nr.	Handlungsfeld	Projekttitlel
D2.2	Kultur und sozialer Zusammenhalt	Vereinsplattform für Kommunikation und Austausch

Entwicklungsziel
Marktgemeinschaft und sozialen Zusammenhalt festigen

Beschreibung

Vereine sind wichtige Anker für das gesellschaftliche Zusammenleben. Sie tragen bei Kindern und Jugendliche wesentlich zur Sozialisation bei und begleiten die Bürger bis ins hohe Alter. Die Bindewirkung der traditionellen Vereine nimmt in unserer Gesellschaft immer mehr ab. Ehrenamtliche Führungspositionen sind immer schwerer zu besetzen. Diese Herausforderungen betreffen alle Sparten und Formen ehrenamtlichen Engagements. Sie lassen sich leichter bearbeiten, wenn sich die Vereine zusammentun und multiplizierbare Problemlösungen erarbeiten. Dies geht bei der Strukturierung der Mitgliederverwaltung auf einer einheitlichen IT-Plattform los, der Einhaltung rechtlicher Vorgaben wie z.B. dem Datenschutz, der Steuerpflichtigkeit und Hygieneauflagen bei Veranstaltungen. Grundfragen des Marketings und des Veranstaltungsmanagements können im gegenseitigen Erfahrungs- und Kenntnisaustausch ebenso erörtert werden, wie die Gemeinschaftsnutzung von Geräten wie z.B. Beamer, Spülmobile oder Fotoscanner zur Archivierung. Nicht jeder Verein muss jedes Gerät anschaffen, vielmehr spart eine Ausleihe Kosten und Ärger, wenn die Bedienung ungewohnt und fachkundige Hilfe greifbar ist. Neben dem materiellen Austausch in Form eines Gerätepools bzw. einer Checkliste der Verfügbarkeit ist der persönliche Austausch nicht zu unterschätzen. Wenn sich Vereinsvorsitzende und Funktionsträger regelmäßig treffen, können Veranstaltungen gegenseitig abgestimmt werden, Gemeinschaftsaktionen geplant und evtl. über Einkaufsverbände Kosten gespart werden. In einem schwieriger werdenden gesellschaftlichen Umfeld kann ein stärkeres Zusammenrücken der Aktiven gegenseitig motivieren und Synergieeffekte erzielen. Es braucht dazu einer Plattform, die sowohl den Datenaustausch befördert, als auch das persönliche Treffen z.B. in Form von Vereinsstammtischen.



Abb. 107 Beispiel Vereinsstammtisch Eggenfelden



Abb. 108 Beispiel Broschüre Angebote für Kinder u. Jugendliche

Projektfahrplan mit Meilensteinen

- Aktualisierung Datenbank Vereine
- Treffen der Vereinsvorsitzenden (Sport, Kultur, soziale Dienste, Feuerwehr etc.) auf Einladung des Marktes zur Vorstellung des Projektes
- Vereinsworkshop zur Konkretisierung der Vereinsplattform
- Institutionalisierung der Vereinsplattform mit klarer Verantwortungszuordnung in den verschiedenen Handlungsfeldern (z.B. Ausleihe, Koordination von Veranstaltungen, Rechtsfragen)
- Konzeption und Durchführung von Gemeinschaftsaktionen (z.B. Tag der Vereine, Fundraising, Tag des Ehrenamts)

Geschätzter Ressourcenbedarf

Impuls durch Umsetzungsbegleitung, Moderation Vereinsworkshop ca. 1.500€

Finanzierungs- bzw. Fördermöglichkeiten

Sponsoring

Nr.	Handlungsfeld	Projekttitel
E4.1	Wirtschaft	Projektmanager als Kümmerer

Entwicklungsziel
Die Nachhaltigkeit des Entwicklungskonzepts sichern

Beschreibung
Der Kümmerer führt die ISEK-Aktivitäten zusammen. Er/sie bringt Projekte voran, koordiniert Akteure und stellt eine Brücke her zwischen Bürgerschaft, Verwaltung und Politik.
Erfahrungsgemäß verfügen Kommunen in der Größenordnung von Massing nicht über entsprechende Personalkapazitäten in der Verwaltung. Erprobt und auch von der Städtebauförderung kofinanziert ist daher die Beauftragung externer Fachleute im Rahmen des Projektmanagement, die – neben dem externen Sanierungsarchitekten (vgl. Leitprojekt Gestaltungsberatung) die Verwaltung unterstützen. Tätigkeitsfelder sind neben der Konzeption und Moderation von Veranstaltungen, der Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung, der Aufbau eines Netzwerkes an Unterstützern vor Ort, die Durchführung von Umsetzungsprojekten (vgl. im Maßnahmenkatalog Spalte Träger/Akteure), und die Prozesssteuerung in der ISEK-Umsetzung (Moderation der Lenkungsgruppe, Monitoring, Vorbereitung Ratsbeschlüsse, Akquisition und Verwaltung von Fördermitteln).
Eine wesentliche inhaltliche Aufgabe des Kümmerers ist auch das Flächen- und Leerstandsmanagement (vgl. Leitprojekt Flächen- und Leerstandsmanagement) und das Standortmarketing.
Der Kümmerer braucht dazu hohe kommunikative Fähigkeiten, Kenntnisse in der integrierten Stadtentwicklung und im Marketing. Er/sie kann auf Menschen zugehen und verfügt über großes Organisationsgeschick.
Für das Projektmanagement wird ein jährliches Budget bereitgestellt. Die Vergütung erfolgt über ein vereinbartes Zeitkontingent aufgrund der anstehenden Aufgaben (Jahresaktionsplan).

- Projektfahrplan mit Meilensteinen**
- Beauftragung Kümmerer im Rahmen des Projektmanagement
 - Vereinbarung über die Verwendung des gebuchten Zeitbudgets
 - Bearbeitung der jeweiligen Projekte
 - Regelmäßige Zwischenberichte an die Lenkungsgruppe bzw. den Auftraggeber
 - Jährlicher Verwendungsnachweis

Geschätzter Ressourcenbedarf (inkl. MwSt.)
35.000 € p.a. für Projektmanagement

Finanzierungs- bzw. Fördermöglichkeiten
Förderung in Städtebauförderprogrammen (z.B. Sozialer Zusammenhalt)

7.3 Rahmenplan

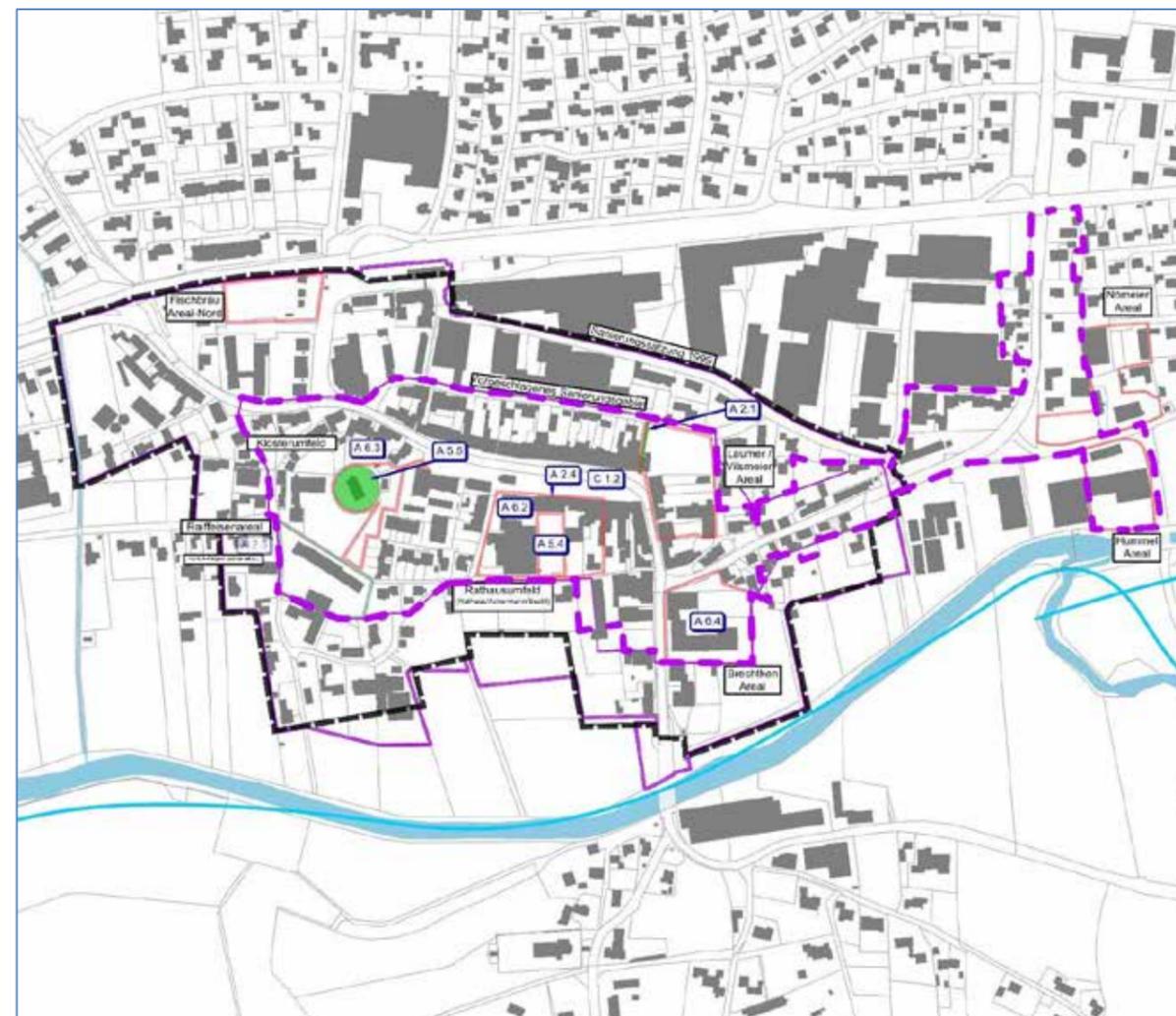


Abb. 109 Maßnahmenplan

- | Städtebauliche A Projekte | |
|---------------------------|---|
| A 2.1 | Passage Marktplatz Bräugasse (Projekt Laumer) |
| A 2.4 | Verbindung Marktplatz Rathaus Brandgasse/ Marktgraben |
| A 3.5 | Fassadensanierung: Kommunale Zuschüsse (zum Beispiel 5 Fassaden pro Jahr) |
| A 3.6 | Gestaltungsberatung durch Sanierungsarchitekt für Kommune (Begleitung laufende Projekte) und Privateigentümer (analog Gestaltungshandbuch/Gestaltungssatzung) im Sanierungsgebiet |
| A 5.1 | Nachhaltigkeitskonzept (grün, grau, blau) zur Ressourcenschonung |
| A 5.4 | Grüne Oase Rathauspassage |
| A 5.5 | Gesundheitsgarten Klosterhügel: Generationenübergreifender Motorikpark, spannende Spielsituationen unter Einbezug des Klosterhügels |
| A 6.1 | Ungenutzte Schaufenster kultivieren |
| A 6.2 | Gemeinsame und abgestimmte Überplanung Rathausumfeld |
| A 6.3 | Revitalisierung Kloster und Klosterumfeld: Nutzung analog Konzept Klosterverein; barrierefreie Erschließung; Grünzone |
| A 6.9 | Systematisches und kontinuierliches Flächenmanagement (Erhebung von Bauücken, Leerstandskataster) |
| B 2.2 | Nachverdichtung in allen Siedlungsgebieten und im Ortskern (2. Reihe, Obergeschosse) |
| C 1.2 | Beruhigter Marktplatz (30-Zone, Zebrastreifen) |
| D 2.2 | Einrichtung Vereinsplattform für Kommunikation und Austausch: Sprecher für Vereine, Gemeinschaftsnutzung von Geräten, Ausleihen, Sharing |
| E 4.1 | Projektmanager als Kümmerer für die Umsetzung |

8. Vorschlag Sanierungsgebiet

Um die dargestellten Planungsziele für den Kernbereich zu erreichen und dadurch die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, soll das Sanierungsgebiet vom

05.11.1999 neu gefasst werden. Hierzu wurde im Vorfeld durch den Marktgemeinderat am 17.12.1992 ein Einleitungsbeschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen für den Untersuchungsumgriff nach § 141 BauGB gefasst.



Abb. 110 Umgriff vorgeschlagenes Sanierungsgebiet

Sanierungsziele

Im Rahmen der Sanierung sollen die festgestellten Mängel schrittweise beseitigt und der Ortskern belebt werden. Das Ortsbild soll hierbei aufgewertet, die innerörtlichen Verknüpfungen gestärkt und der Verkehr besser integriert werden. Konkret lassen sich folgende Oberziele benennen:

- Aufwertung privater Vorbereiche und Fassaden mit Bezug auf das Ortszentrum und zur Betonung ortsbildprägender Situationen am Gebäude.
- Baudenkmäler und die ortsbildprägenden Gebäude sind zu sichern und zu sanieren. Für diese Gebäude gilt eine besondere Schutzbestimmung und sie sind zwingend zu erhalten.
- Aktivierung von innerörtlichen untergenutzten bzw. gewerblich genutzten Flächen, zur Belebung der Ortsmitte durch die Schaffung vielfältiger Nutzungen und Wohnraumangebote.
- Versiegelung von Freiflächen reduzieren und innerörtliche Grünflächen ausbauen
- Ortseingänge als attraktive Visitenkarte gestalten
- Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sichern
- Ortsbildverträgliche Weiterentwicklung bestehender Gewerbebetriebe ermöglichen
- Aktivierung des Markplatzes
- Aktivierung von Leerständen und zentralen Baulücken

- Optimierung der Verkehrssicherheit (für mehr Sicherheits- und Aufenthaltsqualität im Ort und als Motivation die kurzen Wege im Ort fußläufig bzw. mit dem Fahrrad zurückzulegen)
- Öffentliche Räume fußgänger- und fahrradfreundlicher gestalten.
- Fußwegeverbindungen attraktiv und barrierearm ausbauen
- Barrierefreiheit kommunaler und öffentlicher Gebäude.

Unter Mitwirkung der Eigentümer sollen die Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig verbessert werden. Die im Leitbild formulierten räumlich-gestalterischen sowie funktionalen Ziele können unter Verwendung des strategischen Projekt- und Maßnahmenkatalogs erreicht werden.

Die zentralen Projekte der Sanierung sind:

- Aufstellung eines kommunalen Förderprogramms, insbesondere für Fassadensanierung, aber auch energetische Sanierung.
- Prüfung bzw. Ergänzung der vorhandenen kommunalen Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet, zur Aufwertung des Ortsbildes über die Sanierung privater Immobilien und Schaffung eines einheitlichen Erscheinungsbildes.
- Revitalisierung Raiffeisenareal; Rathaus / Ackermann / Bachl Areal; Laumer / Vilsmeier Areal; Brechtken Areal; Nömeier Areal; Hummel Areal; Fischbräu Areal Nord
- Revitalisierung der Leerstände
- Wegeverbindungen gestalten
- Sanierung und barrierefreie Zugänglichkeit des Klosters (Klosterberg).

9. Umsetzungskonzept und die nächsten Schritte

Jedes Konzept ist nur so gut wie seine Umsetzung. Das ISEK kann nur wirken, wenn es dafür Umsetzungsstrukturen gibt, die eine kontinuierliche Programmumsetzung ermöglichen. In Massing gibt es sehr engagierte Bürger, die auch weiterhin an der Entwicklung des Marktes aktiv teilhaben wollen. Dieses Engagement gilt es zu nutzen und z.B. den **Bürgerrat** fortzuführen. Die personelle Zusammensetzung kann variieren, aber die Repräsentativität soll gewahrt bleiben. Der Bürgerrat sollte mindestens 2x im Jahr tagen, bzw. nach Bedarf, wenn aktuelle Themen anliegen.

Je nach Charakter der Maßnahmen können **Projektteams** gebildet werden. Dies kann innerhalb der Verwaltung sein, zwischen Verwaltung, externen Fachleuten und betroffenen Bürgern, oder in reinem bürgerschaftlichen Engagement. Grundsätzlich gilt es, die Erfolgsprinzipien des Projektmanagements anzuwenden. Projektteams folgen effizienten Abläufen mit klarem Beginn und klarem Ende. Sie sind nicht mit Arbeitskreisen zu verwechseln, die meist themenbezogen arbeiten.

Die in der Erarbeitungsphase des ISEKs etablierte **Lenkungsgruppe** wird fortgeführt. Evtl. wird sie um Repräsentanten der Zivilgesellschaft und bedarfsweise externe Fachleute ergänzt. Die Größe ist so zu wählen, dass sie arbeitsfähig bleibt (max. 9 Personen). Ihre Aufgaben sind:

- Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes und des Ziel- und Maßnahmenkatalogs,
- ggf. Mittelvergabe aus einem Projektfonds sowie
- Begleitung und Monitoring der Projektumsetzung.

Innerhalb der Verwaltung braucht es einen zentralen **Ansprechpartner**, der für den Kommunikationsfluss, für Terminierungen und die organisatorische Infrastruktur verantwortlich zeichnet.

Die ISEK-Prozesssteuerung und teilweise Projektumsetzung übernimmt ein **Kümmerer** als externer Dienstleister (vgl. Beschreibung Leitprojekt Projektmanager als Kümmerer). Ihm zur Seite steht ein **Sanierungsarchitekt**, der die Marktgemeinde und Private in städtebaulichen Fragen unterstützt (vgl. Beschreibung Leitprojekt Gestaltungsberatung).

Durch die Ausgliederung fachlicher Dienstleistungen wird Fachexpertise und Personalkapazität genutzt, ohne neue Planstellen in der Verwaltung schaffen zu müssen und das ehrenamtliche Engagement zu überfordern.

Im **Marktgemeinderat** findet jährlich ein Sachstandsbericht zu Umsetzung des ISEK statt. Sinnvollerweise sollte dies vor den Haushaltsberatungen sein.

Für eine erfolgreiche Projektumsetzung ist eine stetige Beobachtung und Nachsteuerung in Form eines **Prozess- und Projektmonitorings** essentiell. Kein Projekt läuft von selbst im vorgegebenen Zeit- und Kostenrahmen mit dem beabsichtigten Ergebnis, wenn nicht Meilensteine definiert und deren Erreichen auch kontrolliert werden. Oberste ISEK-Controllinginstanz ist selbstverständlich der Marktgemeinderat. Ihm arbeitet die prozessbegleitende Lenkungsgruppe zu, indem mindestens einmal im Jahr eine Bilanzkonferenz mit den in der Projektumsetzung Beteiligten stattfindet und der Fortschritt der laufenden Projekte evaluiert wird.

Den Übergang in die Umsetzung bildet der **Aktionsplan** für das erste Umsetzungsjahr. In einem revolvierenden Prozess der ISEK-Umsetzung wird dieser Aktionsplan jährlich aufgesetzt. Es ist besonders darauf zu achten, dass der Aktionsplan auch realistisch ist, d.h. eine finanzielle wie personelle Überforderung des Marktes vermieden wird. Das Machbare steht vor dem Wünschenswerten. Es ist besser, bei freien Ressourcen in einem Jahr noch Maßnahmen nachzuschieben als sich zu viel vorzunehmen und dann zu kapitulieren.

Es kommt auf die richtige Balance an, durchaus ambitioniert zu sein, das Programm aber auch stemmen zu können.

Durch seine Verankerung in der Haushaltsplanung dokumentiert der Aktionsplan den politischen Willen der Programmumsetzung des ISEK und unterstreicht die Glaubwürdigkeit des ISEK als politisches Programm der Zukunftsentwicklung von Massing.

Die nächsten Schritte im Aktionsplan für Jahr 1 der ISEK-Umsetzung sind:

- Projekt A6.2 Überplanung Rathausumfeld
- Bürgerinformation zum ISEK:
 - Kurzdarstellung im Rathausjournal
 - Plakatausstellung
 - Öffentliche Auftaktveranstaltung zum Start in die Umsetzung
- Beschluss über die Neufassung des Sanierungsgebiets
- Anpassung der Bedarfsanmeldung 2023 Städtebauförderung
- Projekt A3.6 Gestaltungsberatung
- Projekt E4.1 Projektmanager als Kümmerer
- Projekt A3.5 Kommunales Fassadenförderprogramm
- Projekt A6.1 Schaufenster

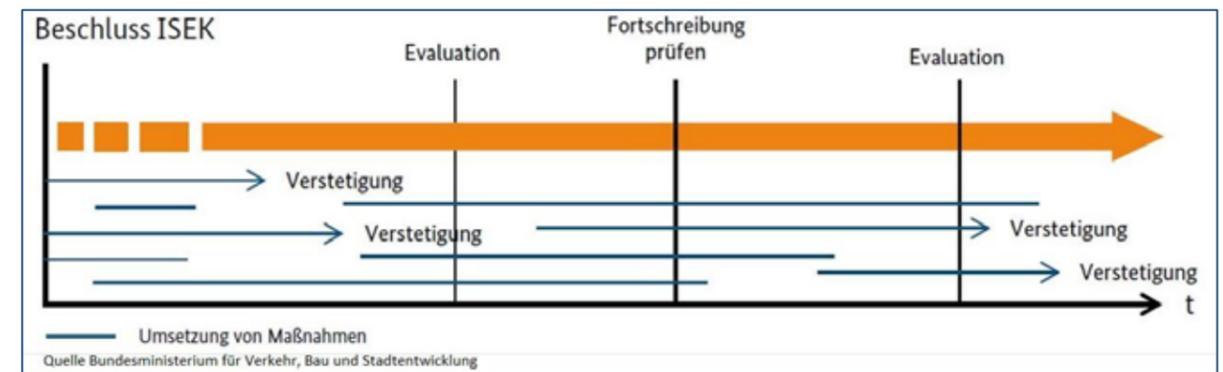


Abb. 111 Evaluation im zeitlichen Ablauf

- 10.1 Abbildungsverzeichnis
- 10.2 Bericht Wohnbauflächendarfsermittlung und Potentialflächenanalyse
- 10.3 Kartenmaterial

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Sofern im Bericht nicht anders angegeben, sind alle Zeichnungen und Fotoaufnahmen von der IDENTITÄT & IMAGE Coaching AG und WÜSTINGER RICKERT Architekten und Stadtplaner PartGmbH selbst oder auf Grundlage der angegebenen Quellen erstellt worden.

Die Kartengrundlage wurde zur Verfügung gestellt von: Markt Massing
Das Marktgemeindewappen wurde zur Verfügung gestellt von: Markt Massing

- Abb. 1: Elemente des ISEK-Prozesses
- Abb. 2: Vorgehensweise in Massing
- Abb. 3-5: Rathaus mit Vorplatz, Rott
- Abb. 6: Raumstruktur Regionalplan 13
- Abb. 7: Nah- und Mittelbereiche LEP
- Abb. 8: Grünstrukturen Regionalplan 13
- Abb. 9: Flächenaufteilung
- Abb. 10: Flächennutzungsplan
- Abb. 11: Gesamtes Gemeindegebiet
- Abb. 12: Untersuchungsebene
- Abb. 13: Bevölkerungsentwicklung
- Abb. 14: Prognose Bevölkerungsentwicklung
- Abb. 15: Wanderungsbewegung
- Abb. 16: Altersstruktur
- Abb. 17: Wohnbestand
- Abb. 18: Wirtschaftliche Wertschöpfung
- Abb. 19: Pendlersaldo
- Abb. 20: Arbeitslosenentwicklung
- Abb. 21: Entwicklung der Einkünfte
- Abb. 22: Verteilung der Einkünfte
- Abb. 23: Wirtschaftsstruktur
- Abb. 24-28: Auswahl Massinger Leitbetriebe
- Abb. 29: Gemeindefinanzen
- Abb. 30: Hotelneubau Hofmeisterhaus
- Abb. 31: Einzelhandelstandorte Versorgungsbereiche 500m

- | | | | |
|-------------|---|--------------|---|
| Abb. 32: | Einzelhandelsstandort Netto | Abb. 69: | Gegenüberstellung des Wohnbauflächenbedarfs bis 2037 und den Potentialflächen |
| Abb. 33: | Einzelhandelsstandort EDEKA Schmilinsky | Abb. 70: | Strategie zur Baulandaktivierung |
| Abb. 34-35: | Breitbandversorgung März 2022 | Abb. 71: | ISEK Beteiligungsprozess |
| Abb. 36: | Schulzentrum | Abb. 72: | Beteiligte im ISEK-Prozess |
| Abb. 37: | Senioren-Zentrum Massing | Abb. 73-74: | Auftaktveranstaltung |
| Abb. 38: | Klosterhügel | Abb. 75-76: | Ortsbegehung |
| Abb. 39: | Hallenbad | Abb. 77-78: | Bürgerrat |
| Abb. 40: | Niederbayerisches Freilichtmuseum | Abb. 79-81: | Zukunftskonferenz |
| Abb. 41: | Hummelfigur | Abb. 82-83: | Öffentlichkeitsarbeit |
| Abb. 42: | Radwege | Abb. 84: | Defizite und Konflikte |
| Abb. 43: | Altes Bad | Abb. 85-86: | Misstände |
| Abb. 44: | Überörtliche Radfahrverbindungen | Abb. 87: | Potentiale und Qualitäten |
| Abb. 45: | Siedlungsbereiche | Abb. 88-89: | Potentiale |
| Abb. 46: | Topographie | Abb. 90: | Struktur des Leitbilds |
| Abb. 47: | Grünstruktur | Abb. 91-92: | Bestand Fassaden |
| Abb. 48: | Überörtliche Verkehrsanbindungen | Abb. 93: | Gelungene Sanierung in Freyung |
| Abb. 49: | Verkehrsanbindungen Innerorts | Abb. 94: | Planskizze Grüne Oase Rathauspassage |
| Abb. 50: | Bahnhof | Abb. 95: | Bestand Rückseite Rathaus |
| Abb. 51: | Siedlungsstruktur | Abb. 96: | Beispiel TechCampus Regensburg |
| Abb. 52: | Funktionale Flächenzuordnung | Abb. 97: | Bestand Marktplatz Massing |
| Abb. 53: | Überschwemmungsgebiete | Abb. 98: | Gutes Beispiel Marktplatz Geisenhausen |
| Abb. 54: | Urkatasterblatt 1813 | Abb. 99-100: | Bestand Rathausumfeld |
| Abb. 55-56: | Historische Ansichten | Abb. 101: | Planskizze Eigentümer |
| Abb. 57-58: | Marktplatz heute | Abb. 102: | Bestand Kloster |
| Abb. 59: | Bestandsanalyse | Abb. 103: | Entwurf Nutzungskonzept EG Kloster |
| Abb. 60: | Wertvoller städtebaulicher Raum | Abb. 104: | Beispiel Exposé |
| Abb. 61: | Ortsbildprägende Gebäude | Abb. 105: | Verdichteter Bebauungsplan |
| Abb. 62: | Bau- und Bodendenkmäler | Abb. 106: | Schema Verdichtungsmöglichkeiten |
| Abb. 63: | Grünstrukturen | Abb. 107: | Beispiel Vereinsstammtisch Eggenfelden |
| Abb. 64: | Wegebeziehungen und Verkehr | Abb. 108: | Beispiel Broschüre Angebote für Kinder u. Jugendliche |
| Abb. 65: | Leerstände | Abb. 109: | Maßnahmenplan |
| Abb. 66: | Gebäude mit Sanierungsbedarf | Abb. 110: | Umgriff vorgeschlagenes Sanierungsgebiet |
| Abb. 67: | Nutzungsstrukturen | Abb. 111: | Evaluation im zeitlichen Ablauf |
| Abb. 68: | Potentialflächen | | |

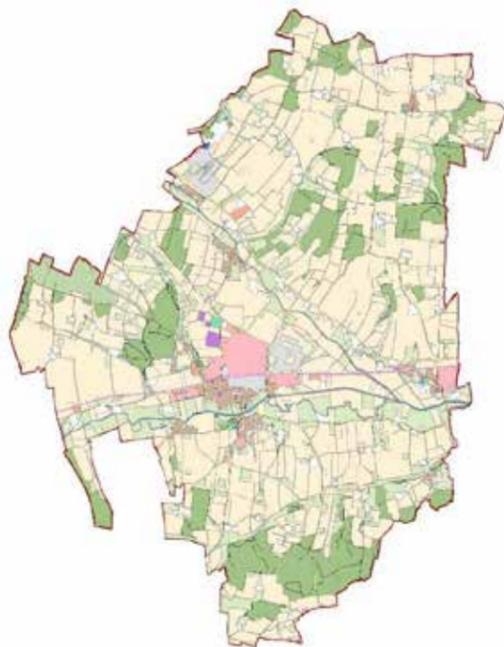


Markt Massing
LANDKREIS ROTTAL-INN

Stand
25.10.2022

Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse

Markt Massing



Markt
Massing
Marktplatz 20
84223 Massing
Tel. 08724 / 9616 - 0
info@massing.de

Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse

für den Markt Massing

INHALTSVERZEICHNIS

A	Grundlagen	3
A.1	Anlass und Ziel der Untersuchung	3
A.2	Strukturdaten	4
A.2.1	Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre	4
A.2.2	Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2037	4
A.2.3	Demographie	4
A.2.4	Wohnungssituation und Haushaltsgröße	5
A.2.5	Verkehrsanbindung	5
A.2.6	Wirtschaftliche Entwicklung	5
A.3	Übergeordnete Planungen	5
A.3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	5
A.3.2	Regionalplan 18	5
B	Wohnbauflächenbedarfsermittlung	6
B.1	Methodik	6
B.2	Wohnbauflächenbedarf	6
B.2.1	Wohnungsbedarf aus der Bevölkerungsentwicklung	6
B.2.2	Wohnungsbedarf aus der Auflockerung	6
B.2.3	Wohnungsbedarf gesamt	7
B.2.4	Dichtefaktor	7
B.2.5	Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs	8
C	Potentialflächenanalyse	9
C.1	Methodik	9
C.2	Wohnbauflächenpotentiale	9
C.2.1	Innenentwicklung	9
C.2.2	Flächennutzungsplan	10
C.2.3	Zusammenfassung der Wohnbauflächenpotentiale	11
C.3	Fazit	11
C.3.1	Abgleich Bedarf und Potentiale	11
C.4	Aktivierungsstrategie und weitere Handlungsempfehlungen	11
D	Quellenverzeichnis	14

Anlagen

- Datenblätter, 3 Seiten
- Wohnbauflächenanalyse als plangrafische Darstellung, 3 Seiten

Planer

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3
83112 Frasdorf
Tel: 08052-9568070
info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer: 1235

A Grundlagen

A.1 Anlass und Ziel der Untersuchung

Die Bayerische Staatsregierung mit dem zuständigen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi) hat ihre Bemühungen zur Reduzierung der Inanspruchnahme von Flächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken intensiviert. Mit den in der Flächensparoffensive zusammengefassten Maßnahmen sollen die Gemeinden bei der nachhaltigen Entwicklung ihres Siedlungsgebietes unterstützt werden, um dauerhaft die hohe Lebensqualität in Bayern zu sichern, Natur, Landschaft und Landwirtschaft zu erhalten und hohe Folgekosten für die Gemeinden durch weiträumige Siedlungen und Infrastrukturen zu vermeiden (StMWi 2020). Diese Grundsätze sind bereits im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Rahmen für die nachfolgenden Planungsebenen verankert. Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen ist hier nun zu prüfen, ob für dieses ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere ist dies vor dem Hintergrund des Ziels LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu beleuchten. Es erfolgt eine Prüfung durch die Landesplanungsbehörden, ob ein entsprechender Bedarf besteht. Um eine einheitliche und sinnvolle Prüfung zu ermöglichen, wurde den Gemeinden eine Auslegungshilfe mit den Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe zur Verfügung gestellt.

Anlass und Ziel der hier gegenständigen Untersuchung ist es, die Inhalte dieser Auslegungshilfe auf Markt Massing im Landkreis Rottal-Inn anzuwenden, den Bedarf an Wohnbauland bis zum Jahr 2037 zu ermitteln und anschließend Flächenpotentiale zu erheben, darzustellen und zu bewerten.



Abbildung 1: Gemeindegebiet Massing

A.2 Strukturdaten

A.2.1 Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre

In der nachfolgenden Tabelle ist die Bevölkerungsentwicklung für Massing und den Landkreis Rottal-Inn (beide BayLStat 2021b) der letzten 10 Jahre zusammengefasst.

	Massing	LK Rottal-Inn
Einwohnerzahl 2012	3.981 EW	116.849 EW
Einwohnerzahl 2022	4.200 EW	121.800 EW
Einwohnerzuwachs seit 2011	+ 219 EW	+ 4.951 EW
Jährlicher Einwohnerzuwachs seit 2011 (%)	+ 0,6 %	+ 0,4 %

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung des Marktes Massing und des Landkreises Rottal-Inn von 2012-2022

A.2.2 Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2037

Die Bevölkerungsvorausberechnung im Demographiespiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik zeigt für den Prognosezeitraum von 15 Jahren (2022-2037) eine Bevölkerungsabnahme von 46 Einwohnern (jährlich - 0,1 %) für den Markt Massing. 2037 werden der Vorausberechnung zufolge dann 4.154 Einwohner im Gemeindegebiet leben (LfU 2020).

Da die prognostizierte Einwohnerzahl jedoch bereits überschritten wurde und damit im Markt Massing langfristig eine angemessene demographische Durchmischung aufrechterhalten werden kann, strebt der Markt jedoch, insbesondere als Grundlage für die Wohnbauflächenentwicklung ein jährliches Wachstum von 0,3 % an.

Dies erscheint unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 10 Jahre (jährlich + 0,6 %) als realistisch und entspricht der Wachstumsprognose für den gesamten Landkreis Rottal-Inn. Hinzu kommt, dass durch die aktuelle Situation (Corona-Pandemie) die Nachfrage an Wohnraum im ländlichen Raum stark angestiegen ist, was jedoch bei der Bevölkerungsvorausberechnung des Demographiespiegels noch nicht berücksichtigt ist. Daraus würde sich ein Einwohnerzuwachs bis 2037 von 189 Einwohnern ergeben.

	Massing (Ziel)	LK Rottal-Inn
Jährlicher Einwohnerzuwachs (%)	+ 0,3 %	+ 0,3 %
Einwohnerzahl 2022	4.200 EW	121.800 EW
Einwohnerzahl 2037	4.389 EW	127.500 EW
Einwohnerzuwachs bis 2037	+ 189 EW	+ 5.700 EW

Abbildung 3: Bevölkerungsvorausberechnung des Marktes Massing von 2022-2037

A.2.3 Demographie

Zum Stichtag 31.12.2021 lag das **Durchschnittsalter** in Massing bei **44,1 Jahren**. Dies entspricht in etwa dem Durchschnitt in Bayern (44,0) und liegt etwas unterhalb des Durchschnitts des Landkreises Rottal-Inn (44,8) (alle BayLStat 2021d).

Somit ist kurzfristig nicht mit einem großen, Demographie bedingten Leerstand zu rechnen. Insbesondere spiegelt sich diese Altersstruktur auch in der angenommenen Bevölkerungsentwicklung wider. Dem folgend ist jedoch auch nicht davon auszugehen, dass besonders viel Wohnraum durch Generationswechsel kurzfristig frei wird.

A.2.4 Wohnungssituation und Haushaltsgröße

Derzeit liegt im Markt Massing ein Bestand von 1.644 Wohnungen vor. Diese umfassen eine Wohnfläche von insgesamt 209.566 m² (BayLStat 2021c), woraus eine **durchschnittliche Wohnungsgröße** von ca. **127 m²** resultiert. Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl (4.089 EW) ergibt das eine **durchschnittliche Haushaltsgröße** von **2,49 EW/WE** sowie eine **durchschnittliche Wohnfläche** von ca. **51 m² je Einwohner**.

Zum gleichen Zeitpunkt sind im Landkreis Rottal-Inn 53.304 Wohnungen mit insgesamt 6.469.558 m² registriert (BayLStat 2021c). Dabei zeigt sich, dass landkreisweit zwar die durchschnittliche Wohnungs- (121 m²) unterhalb, die beanspruchte Wohnfläche je Einwohner (53 m²) jedoch etwas oberhalb der des Marktes Massing liegen. Dies ist jedoch durch die im Vergleich zu Massing etwas niedrigere, durchschnittliche Haushaltsgröße (2,29 EW/WE) begründet.

A.2.5 Verkehrsanbindung

Der Markt Massing wird von Nordwesten nach Osten durch die Bundesstraße B388 durchzogen. Über diese besteht eine Anbindung in die östlich gelegene Kreisstadt Pfarrkirchen. Im Westen verläuft zudem die Staatsstraße St2086, die an die oben genannten Bundesstraße anschließt. Im Hauptort Massing befindet sich ein Bahnhof, an dem eine Zugverbindung zwischen Mühldorf und Passau besteht. Darüber hinaus bestehen durch diverse Kreisstraßen Verbindungen zu den Nachbarorten. Entsprechend des Stellenwertes als „Landgemeinde“ ist Massing gut an das übergeordnete Verkehrssystem angebunden.

A.2.6 Wirtschaftliche Entwicklung

Die Zahl der Beschäftigten in Massing hat seit 2011 um 20 % von 1.592 auf 1.917 zugenommen. Dem gegenüber steht ein Bevölkerungswachstum von ca. 2 %. Im Vergleich hat im LK Rottal-Inn im gleichen Zeitraum die Zahl der Beschäftigten um 16 % bei einem Bevölkerungswachstum von 4 % zugenommen (BayLStat 2021d). Insgesamt und auch im regionalen Vergleich ist somit für Massing eine gute wirtschaftliche Entwicklung zu unterstellen.

A.3 Übergeordnete Planungen

A.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Der Markt Massing ist nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP 2020) als allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt und liegt im Süden der Region 13, Landshut. Die Gemeinde ist nicht als zentraler Ort vermerkt.

A.3.2 Regionalplan 13

Der Markt Massing liegt gemäß Regionalplan für die Region Landshut (13) im ländlichen Raum und ist als Kleinzentrum verzeichnet. Er befindet sich zudem in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Durch das Gemeindegebiet verläuft die eine Entwicklungsachse in Richtung Landshut im Nordwesten sowie in Richtung Pfarrkirchen im Osten.

Die umliegenden Gemeinden sind ebenfalls als ländlicher Raum dargestellt.

B Wohnbauflächenbedarfsermittlung

B.1 Methodik

Die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs erfolgte auf Grundlage der Methodik und der hinterlegten Daten (siehe auch Ziffer A) der Flächenmanagement-Datenbank (FMD, Version 4.1) des bayerischen Landesamtes für Umwelt. Lediglich einige hier unveränderliche Kennwerte (Auflockerungsfaktor, Zieldichte der neuen Wohnbauflächen) wurden für das gemeindliche Zielszenario angepasst.

Darüber hinaus wurden die Ergebnisse durch Abgleich mit zusätzlichen Daten (Tatsächliche Wohnflächenentwicklung der letzten 10 Jahre, Wohnungsgrößen, Demographie) validiert. Die Ergebnisse dieser Überprüfung fließen im Rahmen der Anpassung der Eingangsdaten in das gemeindliche Zielszenario ein.

Die Berechnung liegt der Untersuchung als Anlage bei. Als Prognosejahr wird grundsätzlich das Jahr 2037 angesetzt.

B.2 Wohnbauflächenbedarf

B.2.1 Wohnungsbedarf aus der Bevölkerungsentwicklung

Der Wohnungsbedarf aus der Bevölkerungsentwicklung, auch Neubedarf genannt, resultiert aus der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde. Infolge eines Einwohnerzuwachses steigt auch die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte, wodurch mehr Wohneinheiten benötigt werden.

Für die Ermittlung des Wohnungsbedarfs aus der Bevölkerungsentwicklung wird die heute vorliegende Haushaltsgröße von 2,55 EW/WE zu Grunde gelegt. Eine Auflockerung wird vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und da Neuansiedelungen in der Regel durch größere Haushalte erfolgen, nicht berücksichtigt.

Bei der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung nach Demographiespiegel (jährlich - 0,1 %) ergibt sich folglich ein negativer Neubedarf von -18 Wohneinheiten.

Im Rahmen der gemeindlichen Ziele, soll abweichend von diesem Szenario, ein Bevölkerungswachstum von + 0,3 % angesetzt werden. Daraus ergibt sich ein **Neubedarf von 74 WE**.

B.2.2 Wohnungsbedarf aus der Auflockerung

Neben der Bevölkerungsentwicklung fließt auch die Auflockerung in die Berechnung des gesamten Wohnungsbedarfs mit ein. Der Auflockerungsbedarf beschreibt die anhaltende Verringerung der Haushaltsgrößen und die damit verbundene Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner, was sich auf zahlreiche Faktoren wie den demographischen Wandel und die Zunahme von Single-Haushalten zurückführen lässt. Sowohl in der Flächenmanagement-Datenbank als auch in der Fachliteratur wird von einer jährlichen Auflockerung von durchschnittlich 0,3 % ausgegangen.

Dies entspricht jedoch nicht mehr einer zukunftsorientierten, flächensparenden Entwicklung von Wohnbauland. Von Seiten der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern) wird daher als Ziel formuliert, keinen Auflockerungsbedarf mehr zu berücksichtigen und den Wohnbauflächenbedarf nur anhand der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung zu berechnen. Durch die steigende Bedeutung der Homeoffice-Thematik wird jedoch auch der Bedarf an größere Wohnungsgrößen zur Einrichtung digitaler Arbeitsplätze weiter zunehmen.

Markt Massing

Daher sollte der Auflockerungsbedarf zumindest in einem geringen Rahmen weiterhin in die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs einfließen.

Dem folgend wird im Rahmen der Untersuchung **eine jährliche Auflockerung von 0,15 %** zugrunde gelegt. Dies entspricht auch in etwa dem jährlichen Auflockerungsbedarf von 0,14 %, der im Rahmen der Raumordnungsprognose bis zum Jahr 2040 für den Freistaat Bayern prognostiziert wird (BBSR 2021). Um diesem Trend in Zukunft entgegenzuwirken, wird für zukünftige Ausweisungen ein etwas höherer Dichtefaktor zu Grunde gelegt (kleinere, bedarfsangepasste Wohnungen; kleinere Grundstücke).

Unter Berücksichtigung des Prognosezeitraums (15 Jahre) ergibt sich so eine Auflockerung von 0,05, infolgedessen sich, im Markt Massing bis 2037, die durchschnittliche Haushaltgröße von 2,55 EW/WE auf 2,50 EW/WE reduzieren wird. Dies hat einen **Wohnungsbedarf von 33 Wohneinheiten** zur Folge.

B.2.3 Wohnungsbedarf gesamt

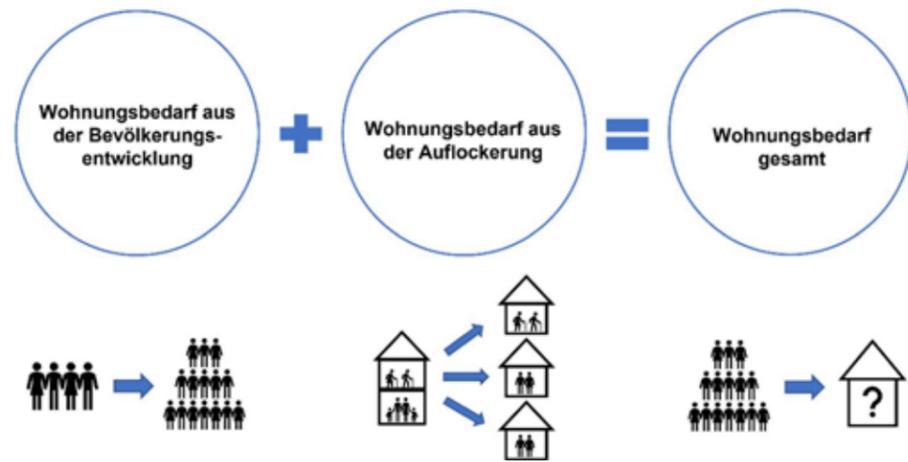


Abbildung 4: Allgemeine Berechnung des gesamten Wohnungsbedarfs

Der gesamte Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2037 kann, wie in der obenstehenden Abbildung dargestellt, durch die Addition von Neu- und Auflockerungsbedarf gebildet werden. Bei einem jährlichen Bevölkerungszuwachs um 0,3 % ergibt sich somit ein **Wohnungsbedarf von 107 WE bis 2037**.

B.2.4 Dichtefaktor

Ein weiterer relevanter Parameter zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs ist der Dichtefaktor, der je nach regionalplanerischem Siedlungstyp und Gebäudetypologie unterschiedlich hoch ausfällt (siehe Abbildung 5). Er beschreibt die Anzahl der Wohneinheiten pro Hektar Bruttowohnbauland, welches neben den Flächen des Nettowohnbaulands auch die Flächen der innerörtlichen Erschließung und der innerörtlichen Grünflächen beinhaltet. Gerade mit Blick auf das Ziel des Flächensparens sollte dem Dichtefaktor bei der künftigen Entwicklung von neuem Wohnbauland eine größere Bedeutung zukommen, da sich eine nur geringfügige Erhöhung bereits erheblich auf den Wohnbaulandbedarf auswirken kann.

Für die Formulierung des Dichtefaktors für künftige Wohnbauentwicklung, werden neben dem aktuellen Dichtefaktor der jeweiligen Gemeinde, auch die der umliegenden Gemeinde sowie des jeweiligen Landkreises betrachtet, um so einen realistischen Zielwert festsetzen zu können. Laut Flächenmanagement-Datenbank weist der Markt Massing derzeit einen Dichtefaktor von 11,7 WE/ha auf, in den acht umliegenden, weniger stark besiedelten Gemeinden liegt dieser bei

Markt Massing

durchschnittlich 9,0 WE/ ha. Entsprechende Daten liegen der Untersuchung als Anlage bei. Um den Wohnbaulandbedarf möglichst gering zu halten, ist es Ziel des Marktes Massing, gerade bei Flächenneuausweisungen einen substanziiell höheren Dichtefaktor zu berücksichtigen.



Eigene Darstellung nach Gertz Gutsche Rügenapp Stadtentwicklung und Mobilität GbR (2017): www.was-kostet-mein-baugebiet.de. Bezieht sich auf die Anzahl der Wohneinheiten pro Hektar Bruttowohnbauland.

Abbildung 5: Gebäudetypologien mit ihren jeweiligen Dichtefaktoren

Als Ziel für künftige Wohnbauentwicklung wird daher grundsätzlich ein **Dichtefaktor von 16 WE/ha** angestrebt, was nach Abbildung 5 einem Mix aus Einfamilien- Doppel- und zusätzlichen Reihenhäusern entspricht.

In der Bedarfsermittlung nach FMD wird auch für die künftigen Wohnbauentwicklungen der heute in der Gemeinde vorhandene Dichtefaktor von **11,7 WE/ha** angesetzt. In Zukunft soll jedoch vor dem Hintergrund des Flächensparens gerade dichter gebaut werden. Dies ist auch durch die dynamische Entwicklung der Bodenpreise anzunehmen. Dem folgend wird im gemeindlichen Zielszenario mit **16 WE/ha** ein höherer Wert angesetzt.

B.2.5 Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Die relevanten Parameter der Wohnbauflächenbedarfsermittlung sind nochmals in der untenstehenden Abbildung zusammengeführt.

Für das gemeindliche Zielszenario (jährlich + 0,3 % Bevölkerungsteigerung) ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von ca. 107 WE (74 aus Bevölkerungswachstum und 33 aus Auflockerung). Dies entspricht bei der angenommenen Dichte (16 WE je ha) einem **Wohnbauflächenbedarf bis 2037 von 6,7 ha**.

	FMD	Ziel
Jährliche Bevölkerungsentwicklung bis 2037	- 0,1 %	+ 0,3 %
Dichtefaktor	11,7 WE/ha	16 WE/ha
Bedarf an neuen Wohneinheiten bis 2037	59 WE	107 WE
aus Bevölkerungsentwicklung	-18 WE	74 WE
aus Auflockerung	77 WE	33 WE
Wohnbauflächenbedarf bis 2037	5,1 ha	6,7 ha
aus Bevölkerungsentwicklung	-1,5 ha	4,6 ha
Aus Auflockerung	6,6 ha	2,1 ha

Abbildung 6: Übersicht der relevanten Berechnungsparameter des Wohnbauflächen- und Wohnungsbedarfs

C Potentialflächenanalyse

C.1 Methodik

Im Rahmen der Potentialflächenanalyse wird in einem ersten Schritt untersucht, welche Bedarfe durch bereits bestehende Innenentwicklungspotenziale (unbebaute Grundstücke mit Baurecht, Konversionsflächen, Leerstand und Nachverdichtungspotenziale) abgedeckt werden.

In einem weiteren Schritt werden die Flächen aus den in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne und die Potentialflächen aus dem Flächennutzungsplan berücksichtigt. Damit alle noch unbebauten Flächen mit Baurecht sowie die Innenentwicklungspotenziale ermittelt und auf Grundlage der digitalen Flurkarte (DFK) abgegrenzt werden können, wurden sämtliche im Flächennutzungsplan und Bebauungsplänen festgesetzten Wohn- und Mischnutzungen mit aktuellen Luftbildern (Stand: Juni 2020) abgeglichen. Entsprechende graphische Erhebungen sind dem Bericht als Anlage beigefügt. Anschließend werden die Potentiale in Abgleich mit den Bedarfen gebracht.

C.2 Wohnbauflächenpotentiale

C.2.1 Innenentwicklung

Unbebaute Flächen mit Baurecht

Bei den für Wohnungsbau in Frage kommenden Flächen mit Baurecht nach § 34 BauGB und durch Bebauungspläne überplante Flächen sind im Markt Massing zahlreiche Innenentwicklungspotentiale vorhanden. Diese liegen hauptsächlich in Form von einzelnen Baulücken bzw. Restgrundstücken innerhalb von bereits bebauten Bereichen vor. Darüber hinaus existieren im Norden des Hauptortes Massing noch drei größere unbebaute Flächen, die bereits durch die Bebauungspläne „Stockfeld I & II“ und „Dorotheenwiese“ überplant sind.

Die unbebauten Flächen mit Baurecht befinden sich weit überwiegend in Bebauungsplänen der letzten Jahrzehnte. Diese Grundstücke sind durch mangelndes Verwertungsinteresse der Grundeigentümer (vgl. „Enkelgrundstück“) weitgehend dem Markt entzogen. Aus der Erfahrung der bisherigen Entwicklung heraus kann, auch unter Unterstellung einer Aktivierungsstrategie (siehe Ziffer C.4) mit einer Mobilisierungsrate bis 2037 von nicht mehr als 30 % ausgegangen werden. Hier ist auch zu berücksichtigen, dass es sich in Teilen um Misch- bzw. Dorfgebietsflächen handelt und diese ggf. mit Nichtwohnnutzungen bebaut werden. Dies ist in den 30 % ebenfalls mitberücksichtigt. Kleinere Weiler wie Gottholbing oder Wolfsegg, außerhalb des Hauptortes Massing wurden ebenfalls untersucht, aufgrund ihrer stark landwirtschaftlich geprägten Strukturen sind hier jedoch keine Innenentwicklungspotentiale vorhanden.

Die Innenentwicklungspotentiale werden entsprechend ihrer Nutzung nach FNP (Wohnbauflächen/gemischte Nutzungen) in der planerischen Darstellung farblich differenziert und ergeben Potenzialflächen von ca. 10,9 ha. Vor dem Hintergrund des heute tatsächlichen Werts von 11,7 WE/ha ergeben sich ca. 855 m² je Wohneinheit inkl. Erschließung.

Nutzung nach FNP (§34/B-Plan)	Potentialflächen Innenentwicklung (ha)
Wohnbauflächen	~ 7,3 ha
Gemischte Nutzung (50 %)	~ 3,0 ha
Summe Gemeindegebiet	~ 10,3 ha
Bis 2037 mobilisierbare Flächen	~ 3,1 ha

Abbildung 7: Wohnbauflächenpotentiale auf unbebauten Flächen mit Baurecht

Konversionsflächen

Größere Konversionsflächen sind in Massing nicht vorhanden. Der Strukturwandel hinsichtlich der Landwirtschaft ist bereits in weiten Teilen vollzogen. Weitere Konversionspotentiale in Form von Hofaufgaben oder Verlagerungen sind nicht in signifikantem Ausmaß zu erwarten.

Leerstand

Aufgrund des steten Wachstums von Massing sowie der umgebenden Gemeinden in den letzten Jahren besteht aktuell nahezu kein Leerstand im Gemeindegebiet. Es besteht auch eine relativ kleinteilige vitale Bebauung. Größere Bereiche mit Altbauten oder schwierigen Grundstücksverhältnissen (Altstadtbereiche, schwierige Topografie), die Sanierung und Ersatzneubauten unattraktiv machen und somit Leerstand provozieren, bestehen nicht.

Durch die im Vergleich relativ junge Bevölkerung und die gewünschten Wachstumstendenzen ist auch im Prognosehorizont mit keinem wesentlichen Anwachsen der Leerstandsrate zu rechnen.

Nachverdichtungspotentiale

Der weit überwiegende Teil der Bebauung in Massing besteht aus kleinteiligen Einfamilienhausgebieten, welche durch Bebauungspläne geregelt sind. Durch die relativ kleinen Grundstückszuschnitte und disparaten Grundbesitzverhältnisse bieten diese Bereiche kein besonderes Nachverdichtungspotenzial. Insbesondere im Hinblick auf neue Wohneinheiten sind hier, wenn überhaupt, nur kleinere Einliegerwohnungen als zusätzliche Wohneinheiten zu berücksichtigen. Da deren Errichtung jedoch sehr von den individuellen Verhältnissen der einzelnen Grundeigentümer abhängen, scheint eine Prognose der daraus wachsenden tatsächlichen Potentiale für die hier gegenständliche Untersuchung zu unsicher.

C.2.2 Flächennutzungsplan

Auch im Flächennutzungsplan als Wohn- und Mischnutzungen dargestellte Flächen, für welche noch kein Baurecht besteht, sind als Potentialflächen heranzuziehen und zu berücksichtigen. Trotz des lange abgelaufenen Wirkungszeitraums des rechtskräftigen Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1985 inklusive mehrerer darauffolgender Änderungen, sind hier noch zahlreiche Vorratsflächen vorhanden.

Diese konzentrieren sich auf den nördlichen Rand des Hauptortes Massing und liegen auf derzeit landwirtschaftlich genutztem Ackerland.

Potentialflächen, die über einen Entwicklungszeitraum von 15 Jahre hinausgehen, sind in dieser Übersicht nicht enthalten.

Nutzung nach FNP	Potentialflächen nach FNP (ha)
Wohnbauflächen	~ 7,8 ha
Gemischte Nutzung (50 %)	~ 0,0 ha
Summe Gemeindegebiet	~ 7,8 ha

Abbildung 8: Wohnbauflächenpotentiale in Bereichen des Flächennutzungsplans

C.2.3 Zusammenfassung der Wohnbauflächenpotentiale

Insgesamt ergeben sich somit ca. **10,9 ha Potentialflächen** für Wohnungsbau mit **ca. 174 möglichen Wohneinheiten**.

	Potentialflächen	Potenzielle Wohneinheiten
Innenentwicklung	~ 3,1 ha	~ 49 WE
Flächennutzungsplan	~ 7,8 ha	~ 125 WE
Potentiale gesamt	~ 10,9 ha	~ 174 WE

Abbildung 9: Zusammenfassung der Wohnbauflächenpotentiale

C.3 Fazit

C.3.1 Abgleich Bedarf und Potentiale

Dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf von **6,7 ha (ca. 107 WE)** stehen etwa 3,1 ha Innenentwicklungspotentiale und 7,8 ha Vorratsflächen aus dem Flächennutzungsplan (**Potentiale gesamt: ca. 10,9 ha**) gegenüber.

Somit stehen im gesamten Gemeindegebiet bis zum Prognosejahr 2037 noch ausreichend Potentialflächen zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs zur Verfügung.

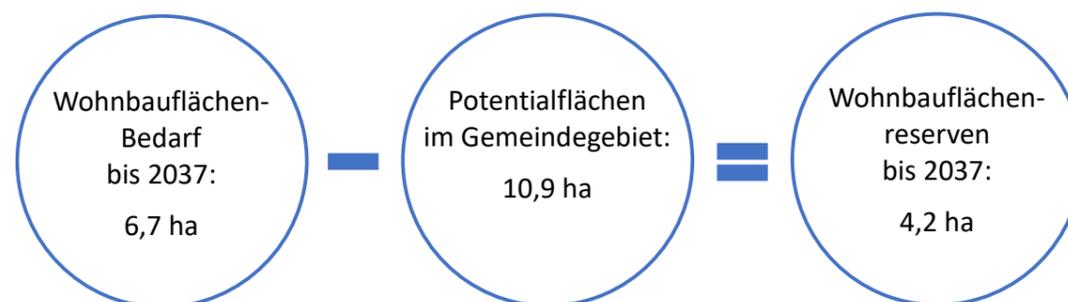


Abbildung 10: Gegenüberstellung des Wohnbauflächenbedarfs bis 2037 und den Potentialflächen

C.4 Aktivierungsstrategie und weitere Handlungsempfehlungen

Um das Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung zu erreichen, sollte über eine genaue Prüfung der Notwendigkeit von Neuausweisungen hinaus weitere Strategien implementiert werden.

Aktivierung bestehender Potentiale

Der Markt Massing ist bereits im regelmäßigen Austausch mit Grundstückseigentümern, deren Grundstücke sich im Bereich der Potentialflächen befinden. Der Gemeinde wird eine Datenbank von Grundeigentümern mit Potentialflächen empfohlen, um deren Entwicklungsbereitschaft in regelmäßigen Abständen durch ein persönliches Schreiben abfragen zu können. Im Zuge dessen sollte auch ein Verantwortlicher eingesetzt werden, der den Kontakt mit den Eigentümern pflegt, diese zu Entwicklungs- und Fördermöglichkeiten berät, drohenden Leerstand rechtzeitig erfasst und auch Informationsveranstaltungen organisiert.

Auch Rückkaufangebote oder die Ausübung des Vorkaufsrechts nach §§ 24-25 BauGB können zur Aktivierung bestehender Baurechtspotenziale genutzt werden.

Bauverpflichtung

Dem Markt Massing wird empfohlen, im Rahmen neuer Baurechtsschaffungen an dem Grundsatz zur Bauverpflichtung im Bebauungsplan festzuhalten, um entwickelte Bauflächen ihrer geplanten Nutzung zu zuführen.

Funktionale Nachverdichtung

Als weitere Aufgabe sollte geprüft werden, ob für bestehende bzw. in der Planung stehende Wohnsiedlungen Nachverdichtungskonzepte entwickelt werden können. Durch die Erhöhung der möglichen Wohneinheiten in Einfamilienhausgebieten, können dem demographischen Wandel angepasste Wohnungsgrößen (Einliegerwohnungen etc.) auch in Bestandsgebieten ermöglicht werden. Die Einwohnerdichte erhöht sich so unabhängig von neuen Baurechtsausweisungen. Auf diese kann vermehrt verzichtet werden.

Höhere Dichte in Neuausweisungen

Der wichtigste und gleichzeitig am einfachsten umzusetzende Baustein einer nachhaltigen Siedlungsstrategie ist die wesentliche Erhöhung der Einwohnerdichte bei Neuausweisungen. Es sollten, auch vor dem Hintergrund der veränderten finanziellen Rahmenbedingungen, kleinere Grundstücke sowie Flächen für Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser vorgesehen werden. Insbesondere im Rahmen des demographischen Wandels können so auch bedarfsgerechte Immobilien für kleinere Haushalte und Senioren angeboten werden.

Neuaufstellung FNP

Unabhängig von den zahlreichen Flächenreserven des rechtskräftigen Flächennutzungsplans ist dessen Wirkungszeitraum bereits abgelaufen, weshalb dem Markt Massing eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans empfohlen wird, einschließlich einer Diskussion über Flächen, die für eine Wohnbaulandentwicklung noch nicht zugänglich sind. So kann die zukünftige Wohnbauentwicklung besser gesteuert werden.

Sanierungssatzung

Abschließend besteht noch die Möglichkeit, mittels Sanierungssatzungen Gebiete festzulegen, in denen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände angewandt werden sollen (§§ 136ff. BauGB).

Diese und weitere Handlungsempfehlungen sind abschließend nochmals in einer Grafik zusammengefasst.

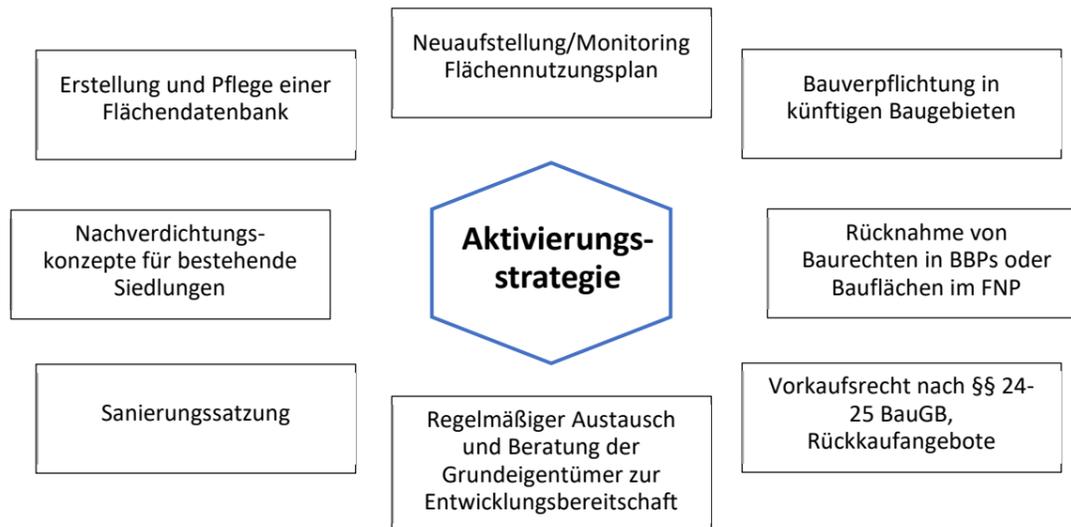


Abbildung 11: Strategie zur Baulandaktivierung

D Quellenverzeichnis

- Bayerisches Landesamt für Statistik (2020): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038. Demographisches Profil für den Landkreis Rottal-Inn
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2021a): Genesis-Online Datenbank: Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung. Online-Abfrage am 14.01.2022
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2021b): Genesis-Online Datenbank: Fortschreibung Bevölkerungsstandes. Online-Abfrage am 14.01.2022
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2021c): Genesis-Online Datenbank: Fortschreibung des Wohngebäude- u. Wohnungsbestandes. Online-Abfrage am 14.01.2022
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2021d): Genesis-Online Datenbank: Durchschnittsalter der Bevölkerung. Online-Abfrage am 14.01.2022
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2021e): Genesis-Online Datenbank: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Online-Abfrage am 14.01.2022
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2020): Flächenmanagement-Datenbank, Version 4.1 vom Januar 2020.
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2021): Raumordnungsprognose 2040.
- Gertz Gutsche Rümenapp – Stadtentwicklung und Mobilität GbR (2017): www.was-kostet-mein-baugebiet.de.
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2020): Auslegungshilfe: Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung. Stand: 07.01.2020
- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (2001): Regionalplan für die Region 18 (Südostoberbayern).

Wohnbauflächenbedarf nach Flächenmanagement-Datenbank

Gemeinde:	Massing
Aktuelles Jahr:	2022
Prognosejahr:	2037
Prognosezeitraum:	15 Jahre

Bevölkerungsentwicklung	Werte
Einwohnerzahl aktuell	4.200 EW
Einwohnerzahl vor 10 Jahren	3.981 EW
Einwohnerzuwachs/-abnahme der letzten 10 Jahre	+ 219 EW
Järl. Einwohnerzuwachs/-abnahme der letzten 10 Jahre (%)	+ 0,6 %
Einwohnerzahl Prognosejahr	4.154 EW
Einwohnerzuwachs/-abnahme bis Prognosejahr	- 46 EW
Järl. Einwohnerzuwachs/-abnahme bis Prognosejahr (%)	- 0,1 %
Wohnungssituation und Haushaltsgröße	
Anzahl Wohnungen aktuell	1.644 WE
Wohnfläche gesamt aktuell	209.566 m ²
Ø-Wohnungsgröße aktuell	127 m ²
Ø-Wohnfläche/EW aktuell	50 m ²
Ø-Haushaltsgröße aktuell	2,55 EW/WE
Auflockerungsbedarf	
Jährlicher Auflockerungsbedarf	+ 0,3 %
Auflockerungsbedarf bis Prognosejahr	0,11
Ø-Haushaltsgröße im Prognosejahr	2,44 EW/WE
Wohnungsbedarf bis Prognosejahr	
Wohnungsbedarf aus der Bevölkerungsentwicklung	-18 WE
Wohnungsbedarf aus der Auflockerung	77 WE
Wohnungsbedarf gesamt	59 WE
Dichtefaktor	
Angesetzter Dichtefaktor	11,7 WE/ha
Wohnbauflächenbedarf	5,1 ha

Quellen: *Kursive* Daten mit Flächenmanagement Datenbank, Bayerisches Landesamt für Umwelt 2021; *graue* Daten mit Genesis-Online Datenbank, Bayerisches Landesamt für Statistik 2022, alle übrigen Daten sind Eigenermittlungen.

Wohnbauflächenbedarf nach Ziel der Gemeinde

Gemeinde:	Massing
Aktuelles Jahr:	2022
Prognosejahr:	2037
Prognosezeitraum:	15 Jahre

Bevölkerungsentwicklung	Werte
Einwohnerzahl aktuell	4.200 EW
Einwohnerzahl vor 10 Jahren	3.981 EW
Einwohnerzuwachs/-abnahme der letzten 10 Jahre	+ 219 EW
Järl. Einwohnerzuwachs/-abnahme der letzten 10 Jahre (%)	+ 0,6 %
Einwohnerzahl Prognosejahr	4.389 EW
Einwohnerzuwachs/-abnahme bis Prognosejahr	+ 189 EW
Järl. Einwohnerzuwachs/-abnahme bis Prognosejahr (%)	+ 0,3 %
Wohnungssituation und Haushaltsgröße	
Anzahl Wohnungen aktuell	1.644 WE
Wohnfläche gesamt aktuell	209.566 m ²
Ø-Wohnungsgröße aktuell	127 m ²
Ø-Wohnfläche/EW aktuell	50 m ²
Ø-Haushaltsgröße aktuell	2,55 EW/WE
Auflockerungsbedarf	
Jährlicher Auflockerungsbedarf	+ 0,15 %
Auflockerungsbedarf bis Prognosejahr	0,05
Ø-Haushaltsgröße im Prognosejahr	2,50 EW/WE
Wohnungsbedarf bis Prognosejahr	
Wohnungsbedarf aus der Bevölkerungsentwicklung	74 WE
Wohnungsbedarf aus der Auflockerung	33 WE
Wohnungsbedarf gesamt	107 WE
Dichtefaktor	
Ziel Dichtefaktor	16,0 WE/ha
Wohnbauflächenbedarf	6,7 ha

Quellen: *Kursive* Daten mit Flächenmanagement Datenbank, Bayerisches Landesamt für Umwelt 2021; *graue* Daten mit Genesis-Online Datenbank, Bayerisches Landesamt für Statistik 2022, alle übrigen Daten sind Eigenermittlungen.

Strukturdaten Landkreis

Landkreis:	Rottal-Inn
Aktuelles Jahr:	2022
Prognosejahr:	2037
Prognosezeitraum:	15 Jahre

Bevölkerungsentwicklung	Werte
Einwohnerzahl aktuell	121.800 EW
Einwohnerzahl vor 10 Jahren	116.849 EW
Einwohnerzuwachs/-abnahme der letzten 10 Jahre	+ 4.951 EW
Jährl. Einwohnerzuwachs/-abnahme der letzten 10 Jahre (%)	+ 0,4 %
Einwohnerzahl Prognosejahr	127.500 EW
Einwohnerzuwachs/-abnahme bis Prognosejahr	+ 5.700 EW
Jährl. Einwohnerzuwachs/-abnahme bis Prognosejahr (%)	+ 0,3 %
Wohnungssituation und Haushaltsgröße	
Anzahl Wohnungen aktuell	53.304 WE
Wohnfläche gesamt aktuell	6.469.558 m ²
Ø-Wohnungsgröße aktuell	121 m ²
Ø-Wohnfläche/EW aktuell	53 m ²
Ø-Haushaltsgröße aktuell	2,29 EW/WE
Wohnbaufläche aktuell	3.115,9 ha
Aktueller Dichtefaktor	17,1 WE/ha

Dichtefaktoren von umliegenden Gemeinden

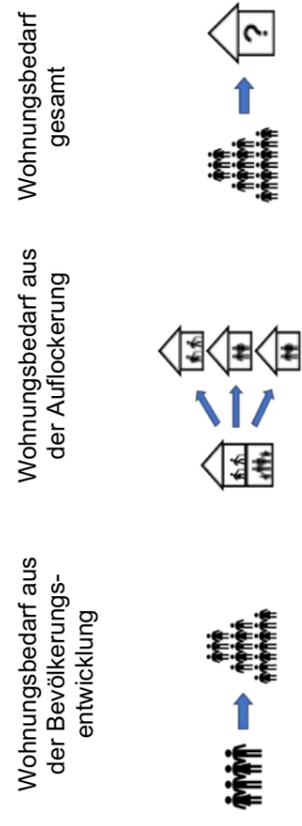
Gemeinde	Dichtefaktor
Falkenberg	7,9 WE/ha
Gangkofen	9,1 WE/ha
Geratskirchen	8,1 WE/ha
Neumarkt-Sankt Veit	14,1 WE/ha
Niedertaufkirchen	8,1 WE/ha
Pleiskirchen	7,5 WE/ha
Rimbach	7,0 WE/ha
Unterdietfurt	9,8 WE/ha
Durchschnitt	9,0 WE/ha

Quellen: *Kursive* Daten mit Flächenmanagement Datenbank, Bayerisches Landesamt für Umwelt 2021; *graue* Daten mit Genesis-Online Datenbank, Bayerisches Landesamt für Statistik 2022, alle übrigen Daten sind Eigenermittlungen.

Potentialflächen Wohnen

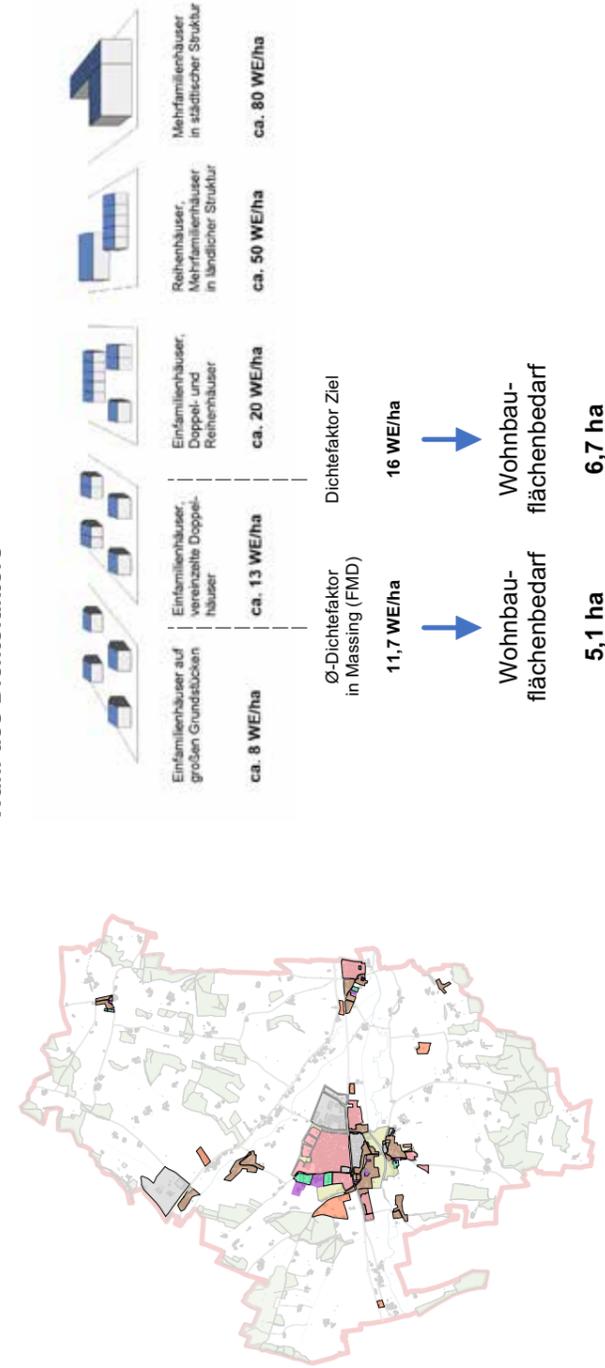
Potentialflächen Innenentwicklung	
Wohnbauflächen Gemischte Nutzung (50 %)	~ 7,3 ha ~ 3,0 ha
Summe	~ 10,3 ha
Potentialflächen Innenentwicklung*	~ 3,1 ha
*Anrechenbarkeit von 30 %	
Potentialflächen FNP	
Wohnbauflächen Gemischte Nutzung (50 %)	~ 7,8 ha ~ 0,0 ha
Potentialflächen FNP	~ 7,8 ha
Potentialflächen Gesamt	~ 10,9 ha

Wohnbauflächenbedarf bis 2037



$$74 \text{ WE} + 33 \text{ WE} = 107 \text{ WE}$$

Wahl des Dichtefaktors



Ergebnis



Massing weist aufgrund seines ländlichen Charakters einen relativ geringen Dichtefaktor von **11,7 WE/ha** auf. Vor dem Hintergrund des Flächensparens wird für künftige Wohnbauentwicklung ein höherer Dichtefaktor von **16 WE/ha** angesetzt.

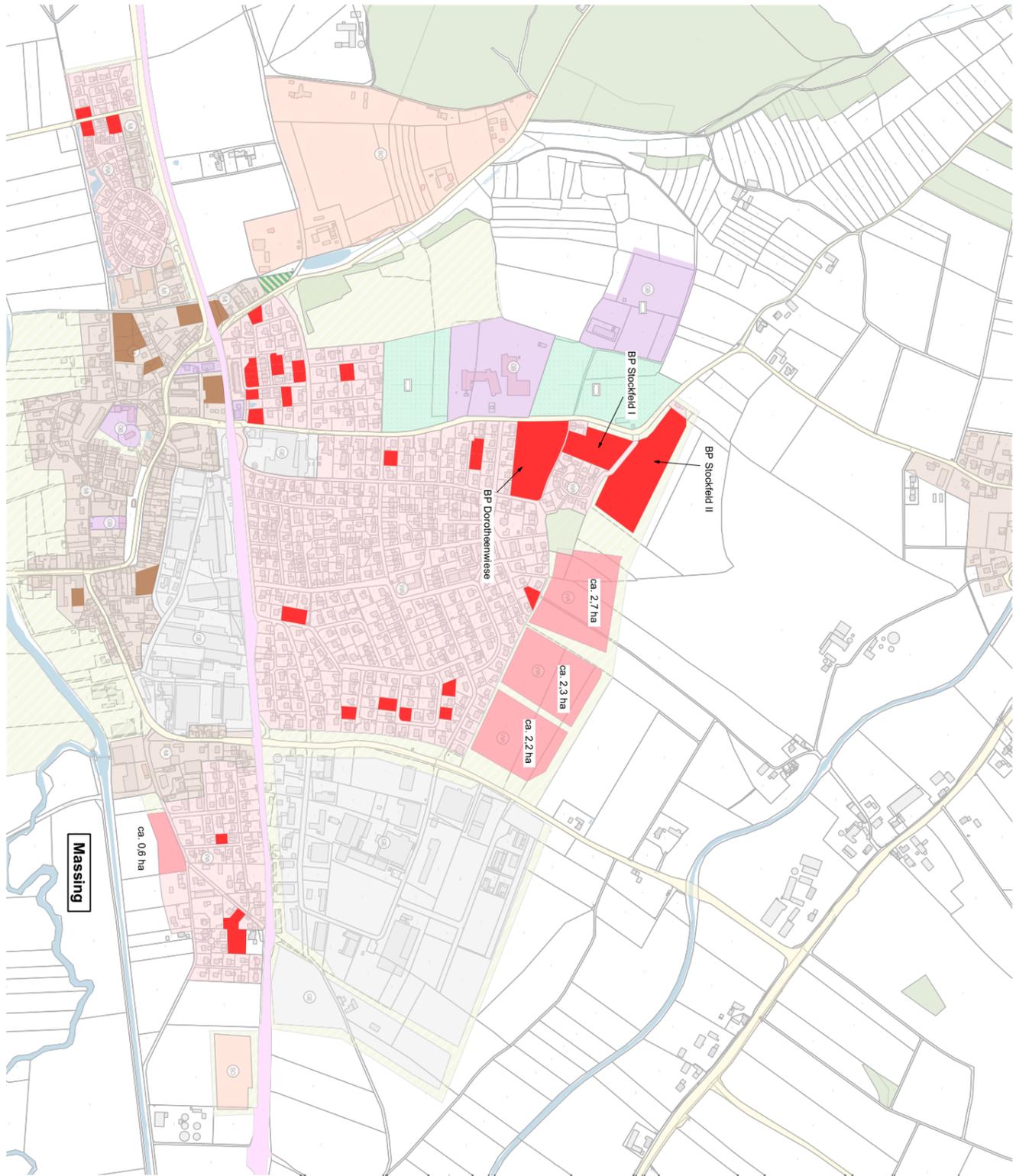
Bei einem Wohnungsbedarf von **107 WE** und dem angesetzten Dichtefaktor von **16 WE/ha** ergibt sich bis **2037** ein Wohnbauflächenbedarf von **6,7 ha**. Diesem stehen insgesamt ca. **10,9 ha** Potentialflächen gegenüber.

1235_ISEK Markt Massing

Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse

Kennzahlen
Markt Massing

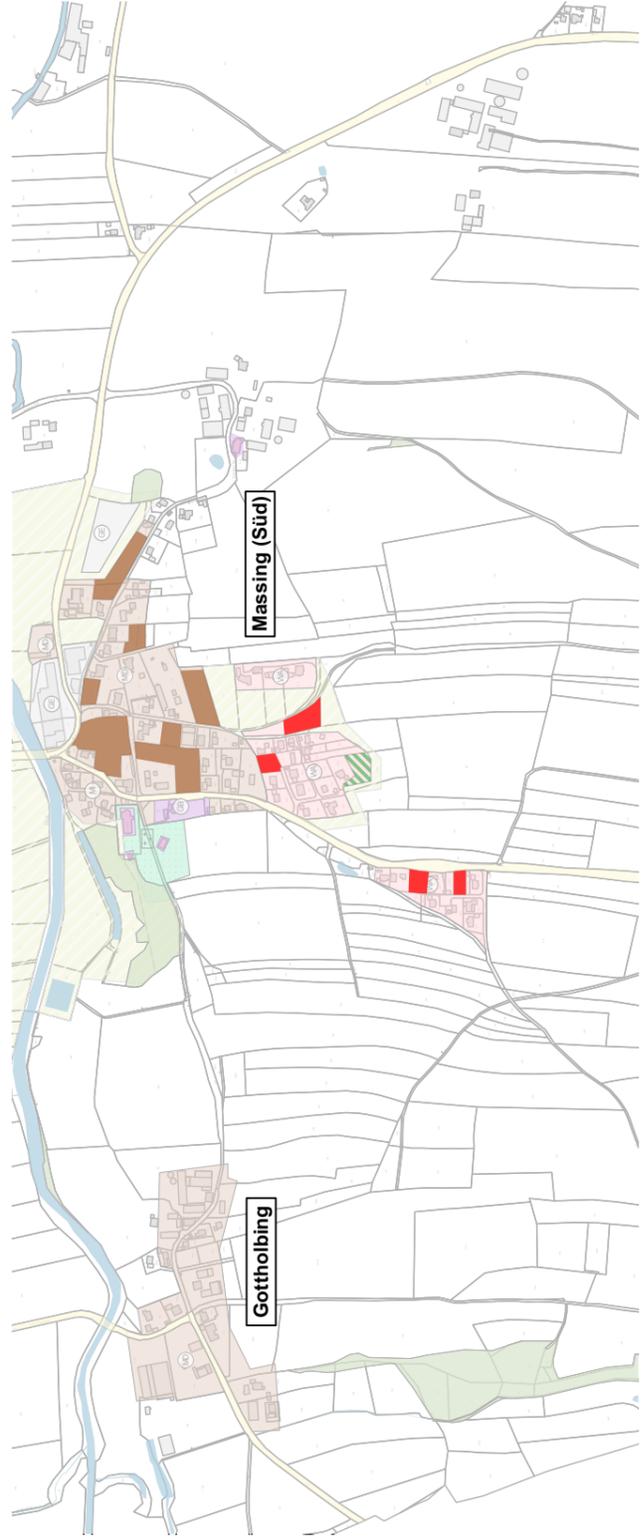
25.10.2022



Massing

1235_ISEK Markt Massing
**Wohnbauflächenbedarfsmittlung und
 Potentiaflächenanalyse**
 Innenentwicklungspotentiale I Potentiaflächen FNP
 Ortsteil Massing
 25.10.2022
 M 1:8.000

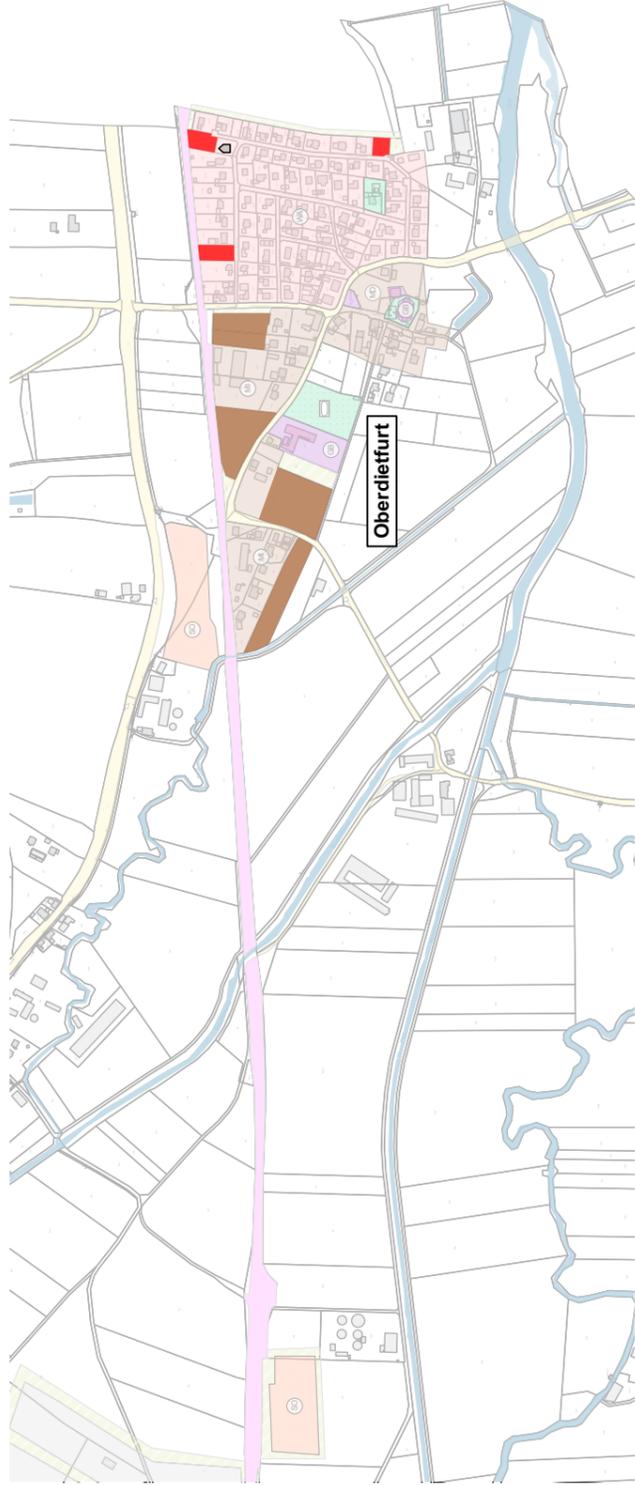
Legende
Potentiaflächen
 Innenentwicklungspotentiale (Wohnbauflächen)
 Innenentwicklungspotentiale (gemischte Nutzung)
 Flächenpotentiale nach FNP (Wohnbauflächen)
 Flächenpotentiale nach FNP (gemischte Nutzung)
 Potentiaflächen für Grünflächen
 vergebene Potentiaflächen (wird aktuell bebaut)
Sonstiges
 Flurkarte (UTM, Stand 08.2021)



Massing (Süd)

Gottholbing

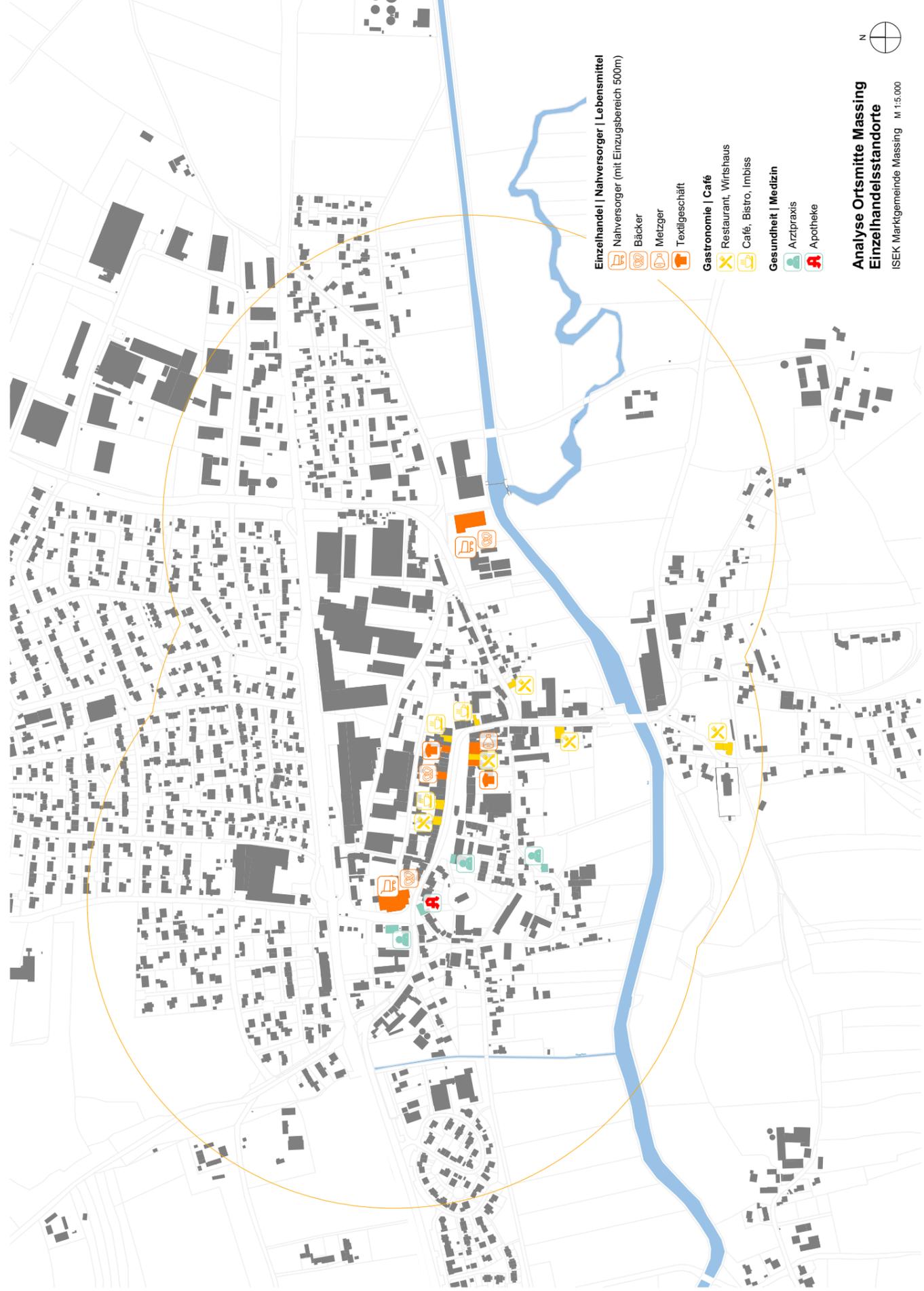
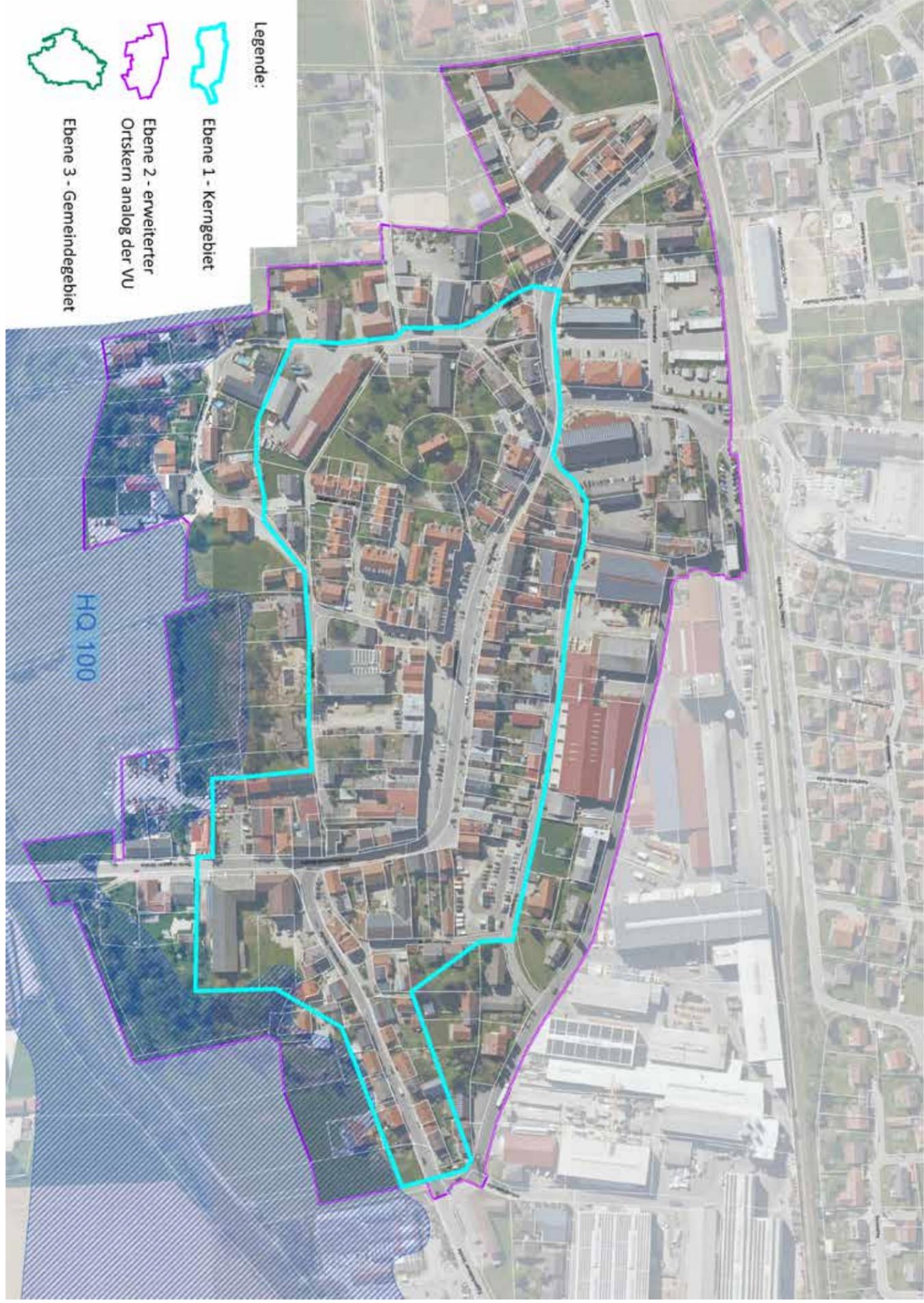
Legende
Potentiaflächen
 Innenentwicklungspotentiale (Wohnbauflächen)
 Innenentwicklungspotentiale (gemischte Nutzung)
 Flächenpotentiale nach FNP (Wohnbauflächen)
 Flächenpotentiale nach FNP (gemischte Nutzung)
 Potentiaflächen für Grünflächen
 vergebene Potentiaflächen (wird aktuell bebaut)
Sonstiges
 Flurkarte (UTM, Stand 08.2021)

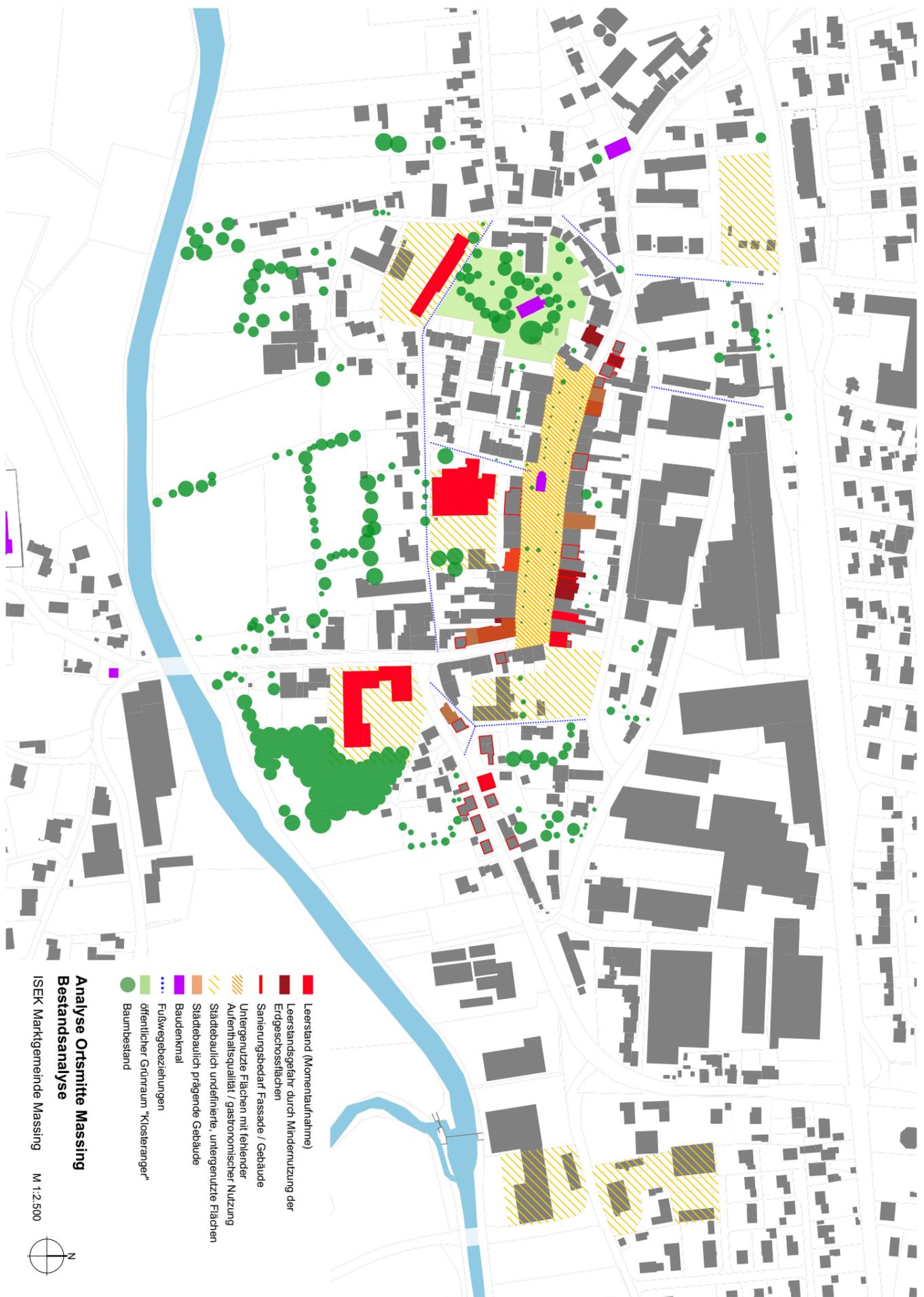


Oberdietfurt

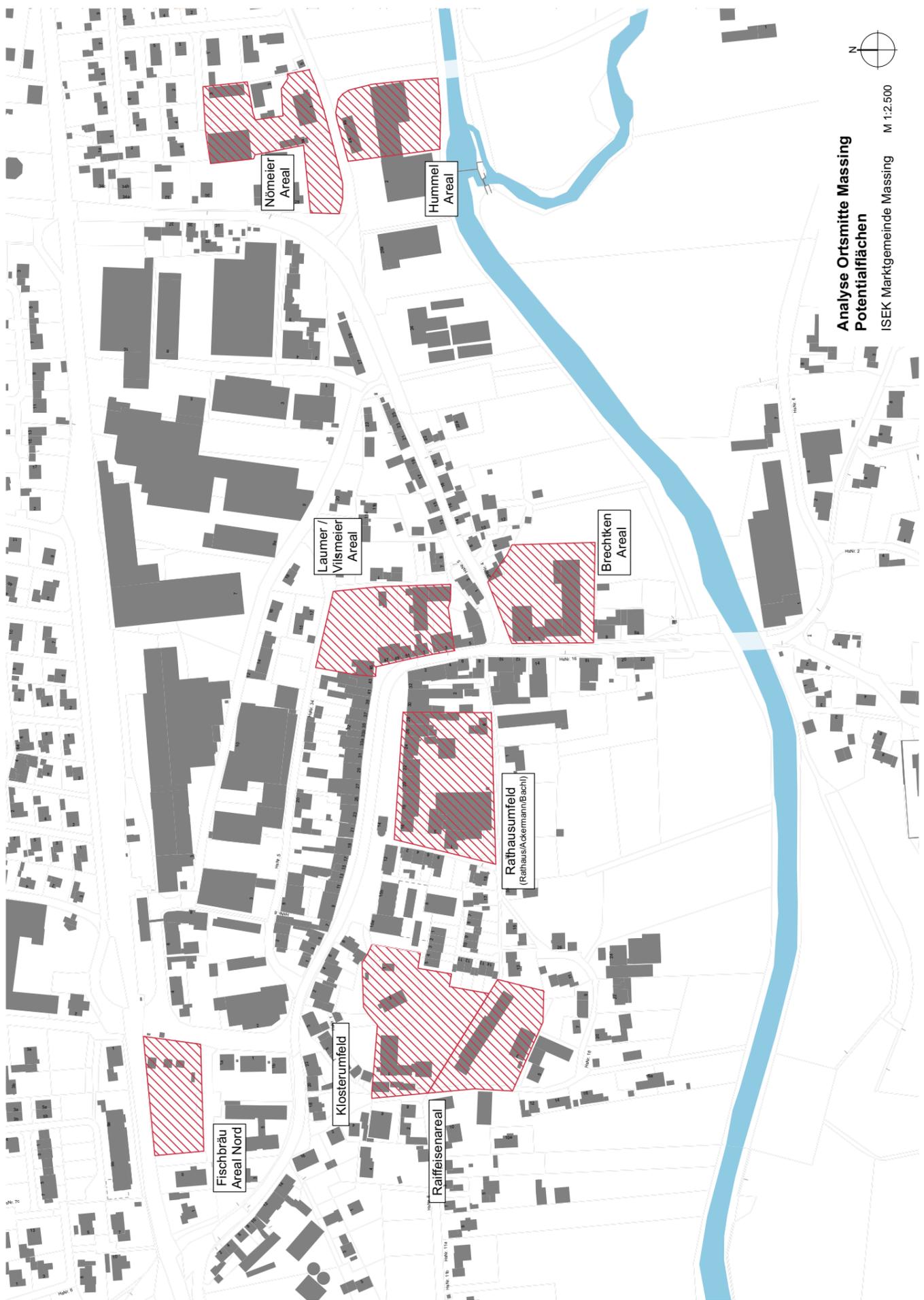
1235_ISEK Markt Massing

**Wohnbauflächenbedarfsmittlung und
 Potentiaflächenanalyse**
 Innenentwicklungspotentiale I Potentiaflächen FNP
 Ortsteile Massing (Süd), Oberdietfurt





Analyse Ortsmitte Massing
Bestandsanalyse
ISEK Marktgemeinde Massing M 1:2.500



Analyse Ortsmitte Massing
Potentialflächen
ISEK Marktgemeinde Massing M 1:2.500



