

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT GEMEINDE LALLING / LANDKREIS DEGGENDORF



**ABSCHLUSSBERICHT
AUSFERTIGUNG VOM 22.02.2019**

AUFTRAGGEBER:

Gemeinde Lalling
Hauptstraße 8
94571 Lalling

Vertreten durch:
Hr. Bürgermeister Josef Streicher

Fachliche Betreuung:
Hr. Manfred Hunger, Bauamtsleiter

AUFTRAGNEHMER:



SEIDL & ORTNER

VORSTADT 25
94486 OSTERHOFEN

JOCHEN **SEIDL** ARCHITEKT
ANDREAS **ORTNER**
LANDSCHAFTSARCHITEKT

TELEFON 09932.9084585
FAX 09932.9099754
MAIL office@soplus.de

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept
Lalling wurde im Bayerischen Städtebauförderprogramm
mit Mitteln des Freistaates gefördert.

Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG	6
1.1	Anlass und Zielsetzung.....	6
1.2	Rahmenbedingungen.....	6
1.3	Planungsgebiet.....	6
1.4	Methodik und Projektablauf.....	7
2	PLANUNGSPROZESS UND BÜRGERBETEILIGUNG	8
2.1	Planungsprozess.....	8
2.2	Auftaktveranstaltung	8
2.3	Workshops	13
2.3.1	1. Workshop am 09.04.2018.....	13
2.3.2	2. Workshop am 07.05.2018.....	17
2.3.3	3. Workshop am 18.06.2018.....	18
2.4	Vertiefte Ausarbeitung der Beschilderung im öffentlichen Raum durch den Arbeitskreis Tourismus und Verkehr	20
2.5	Anregungen aus der Bevölkerung.....	21
3	PLANERISCHE GRUNDLAGEN	23
3.1	Lage im Siedlungs- und Verkehrsraum.....	23
3.2	Historische Siedlungsentwicklung	23
3.3	Grün- und Naturraum	24
3.4	Bevölkerung – Entwicklung und Prognose	25
3.5	Baudenkmäler	26
3.6	Regionalplan Donau-Wald	28
3.7	Flächennutzungsplan.....	30
4	BESTANDSAUFNAHME	31
4.1	Siedlungsstruktur / -typen / Ortsbild	31
4.2	Nutzungen.....	33
4.3	Ortsbild.....	34
4.4	Siedlungsstruktur.....	35
4.5	Grün- und Freiflächen / Landschaftsbild	36
4.6	Freizeit und Tourismus.....	37
4.7	Soziale Infrastruktur.....	40
4.8	Wirtschaft und Arbeit	42
4.9	Nutzungsgefüge	42
4.10	Städtebauliche Lücken / Leerstände.....	44
4.11	Verkehrs- und Wegebeziehungen.....	45
5	STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE	47

5.1	Konflikte und Defizite	47
5.2	Qualitäten und Potentiale	58
5.2.1	Räumliche Qualitäten und Potentiale	59
5.2.2	Funktionale Stärken	62
6	HANDLUNGSFELDER UND ZIELE.....	70
6.1	Handlungsfelder	70
6.2	Ziele / Leitbilder	70
6.2.1	Soziale Infrastruktur und Demographie.....	70
6.2.2	Einzelhandel, Wirtschaft und Dienstleistungen.....	70
6.2.3	Ortsbild, Siedlungsstruktur, Bauen	71
6.2.4	Verkehr und Tourismus.....	71
6.2.5	Kultur, Freizeit und regionale Identität	72
7	ENTWICKLUNGSKONZEPT UND MAßNAHMEN.....	73
7.1	Prioritäten	74
7.2	Umsetzungszeithorizonte.....	75
7.3	Kostenschätzung	75
8	MAßNAHMENKATALOG	76
9	INITIALPROJEKT „DORFZENTRUM LALLING MIT SANIERUNG GASTHAUS DOLLMAIER“	82
9.1	Die Nutzungsanforderungen	87
9.2	Variante 1	87
9.3	Variante 2	91
9.4	Konzeptvertiefung und Weiterentwicklung der Varianten 1 und 2	93
10	AUSBLICK UND NÄCHSTE SCHRITTE	98
11	MAßNAHMEN-, KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT	100
12	ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....	106
13	QUELLEN	109

Anlagen:

- Anlage 1: Präsentation zur Auftaktveranstaltung am 14.03.2018
- Anlage 2: Präsentation zum 1. Workshop am 09.04.2018
- Anlage 3: Präsentation Arbeitsgruppe „Soziale Infrastruktur / Demographie“
- Anlage 4: Präsentation Arbeitsgruppe „Einzelhandel / Wirtschaft / Dienstleistung“
- Anlage 5: Präsentation Arbeitsgruppe „Ortsbild / Siedlungsstruktur / Bauen“
- Anlage 6: Präsentation Arbeitsgruppe „Tourismus / Verkehr“
- Anlage 7: Präsentation Arbeitsgruppe „Kultur / Freizeit / regionale Identität“
- Anlage 8: Arbeitskreis Tourismus + Verkehr: Protokoll Ortsbegehung am 25.05.2018
- Anlage 9: Arbeitskreis Tourismus + Verkehr: Bestandsaufnahme Beschilderung
- Anlage 10: Arbeitskreis Tourismus + Verkehr Beispiele Beschilderung
- Anlage 11: Präsentation zum 3. Workshop am 18.06.2018
- Anlage 12: Plan Leitbilder und Maßnahmenkonzept
- Anlage 13: Übersichtsplan Sanierungsgebiet

1 Einführung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Im Jahr 2017 wurde das Büro „SO+ Architektur und Landschaft“ beauftragt, ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept zu erarbeiten. Das vorliegende ISEK für die Gemeinde Lalling bildet die Grundlage zur Inanspruchnahme von Fördermitteln des Bundes und des Freistaates Bayern im Rahmen des Städtebauförderungsprogrammes „Soziale Stadt“.

Das Zentrum von Lalling umfasst nach wie vor die klassische Versorgungsfunktion eines Ortskerns und ist darüber hinaus als Wohnstandort von Bedeutung. Dennoch zeigen sich funktionale Schwächen, wie zum Beispiel das künftige Fehlen eines gesellschaftlichen Zentrums, da das letzte im Ortskern vorhandene Wirtshaus von der Schließung bedroht ist.

Mit einem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept sollen die Weichen für die zukünftige Entwicklung gestellt werden, auf Grundlage von Strategien und Handlungsfeldern, die im Diskurs mit der Bevölkerung sowie den maßgebenden Akteuren erarbeitet wurden. Ziel ist es, Lalling als Wohn-, Lebens-, und Wirtschaftsstandort zu sichern und auf zukünftige Entwicklungen vorzubereiten.

1.2 Rahmenbedingungen

Entsprechend den Städtebauförderungsrichtlinien und der aktuell gültigen Verwaltungsvereinbarung 2017 (VV2017) zwischen Bund und Ländern zur Städtebauförderung ist als Grundlage für die Förderung von Maßnahmen innerhalb eines Sanierungsgebiets die Erstellung eines ISEKs erforderlich. Im ISEK sind die Stärken und Schwächen in einer querschnittsbezogenen Analyse aller relevanten Fachbereiche herauszuarbeiten, darauf aufbauend die Sanierungsziele, sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen unter Einbindung und Beteiligung der Bürger/-innen zu erarbeiten.

1.3 Planungsgebiet

Das Planungs- / Untersuchungsgebiet des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Gemeinde Lalling konzentriert sich auf den historischen Dorfkern mit Kirche und Anwesen „Gasthaus Dollmaier“ im Zentrum, sowie auf die umliegenden Bereiche in einem Umgriff von rund 200 m.

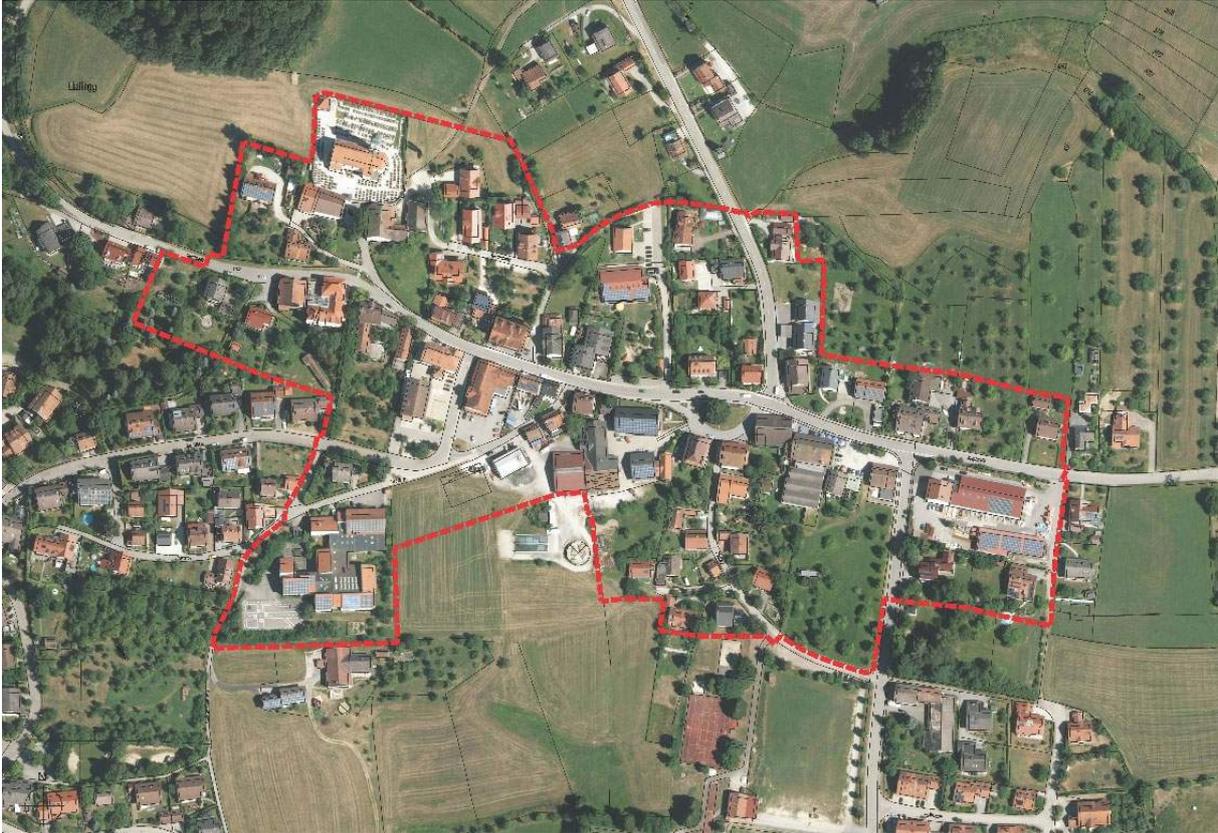


Abbildung 1: Untersuchungsgebiet

1.4 Methodik und Projektlauf

Methodik

Die Erarbeitung und das Ergebnis des ISEK sind querschnitts-, handlungs- und dialogorientiert. Das ISEK ermutigt zu neuen Organisationsformen der integrierten Ortsentwicklungspolitik zwischen den Akteuren der Verwaltung, der Politik, der Wirtschaft und der Zivilgesellschaft. Der Prozess ist durch ein stufenweises Vorgehen geprägt.

Die Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes erfolgte interdisziplinär.

Projektlauf / Vorgehensweise

Das stufenweise Vorgehen gewährleistet eine nachvollziehbare Ableitung von Zielen, Konzepten und Maßnahmen auf der Grundlage einer Stärken-/Schwächen-Analyse.

Diese ergebnisorientierte Arbeitsweise ist eine wichtige Voraussetzung für die spätere Umsetzungsfähigkeit.

2 Planungsprozess und Bürgerbeteiligung

2.1 Planungsprozess

Die Bürger der Gemeinde Lalling wurden sowohl bei der Bestandsaufnahme als auch bei der Ziel- und Konzeptfindung mit einbezogen. Durch diese Mitwirkung und Beteiligung der Bevölkerung wird ein wesentlicher Beitrag in Bezug auf die Akzeptanz und das Gelingen des ISEK geleistet. Dabei wurde ein abgestuftes Beteiligungskonzept in mehreren Phasen mit differenzierten Veranstaltungsformen angewendet.

2.2 Auftaktveranstaltung



Abbildung 2: Begrüßung durch Bürgermeister Josef Streicher

Die Auftaktveranstaltung am 14.03.2018 im Gasthaus Oswald im Ortsteil Ranzing diente der Information der Bürger hinsichtlich der Ziele und des Zwecks des zu erstellenden „integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes [ISEK]“. Die anwesenden Bürger/-innen wurden darüber informiert, welche verschiedenen Bereiche betrachtet werden, wie z.B. Verkehr, Tourismus, Naherholung, Nahversorgung, u.v.m. Unter anderem soll auch die weitere Entwicklung des ehemaligen „Dollmaier-Anwesens“ ein maßgeblicher Bestandteil der Konzeptentwicklung sein. Das Dollmaier-Anwesen beherbergt unter anderem das letzte im Ort vorhandene Wirtshaus. Dieses ist jedoch aktuell bereits geschlossen, das gesamte Areal steht zum Verkauf.

Durch das beauftragte Planungsbüro SO+ wurden das Förderprogramm, die möglichen Fördermaßnahmen sowie die Eigenschaften eines ISEK vorgestellt (vgl. Anlage 1). Der angedachte Ablauf

des ISEK wurde anhand einer Präsentation erläutert und den anwesenden Zuhörern ausführlich vermittelt.

ISEK LALLING – TOP 4: Was ist ein ISEK?

Schritt 1

Ablauf:

Bestandsanalyse: Städtebau, Nutzungsstruktur, Sozialraum, Verkehrsentwicklung

Schritt 2

Stärken-Schwächen-Analyse: Stärken-Schwächen-Profil

Schritt 3

Zielsystem und Handlungsfelder: Zielhierarchie, Leitbild, Leitskizze

Schritt 4

Maßnahmenkonzept / Rahmenplan: Handlungsprioritäten, Finanzierungsplan, Impulsprojekt z.B. Gasthaus Dollmaier

Schritt 5

Durchführungskonzept: Umsetzungs- und Controlling-Konzept

Auftaktveranstaltung am 14.03.2018

Abbildung 3: Präsentation zur Auftaktveranstaltung, Folie 9

Das Planungsbüro ging ferner auf die verschiedenen Prozesse ein, die auf eine Ortschaft wie Lalling einwirken und unter anderem Auslöser und Motor für ein nachhaltiges und themenübergreifendes Entwicklungskonzept sind.

Im Rahmen eines virtuellen Rundganges durch Lalling wurden diverse Fotos aus verschiedenen Bereichen des Dorfes gezeigt. Durch diese Maßnahme sollte bei den Bürger-/innen eine Förderung der Identität stattfinden, die Wahrnehmung jedes einzelnen geschärft werden. Der somit einsetzende Sensibilisierungsprozess sollte die Bürger-/innen anregen, sich aktiv am Geschehen zu beteiligen.

ISEK LALLING – TOP 5: Rundgang durch Lalling

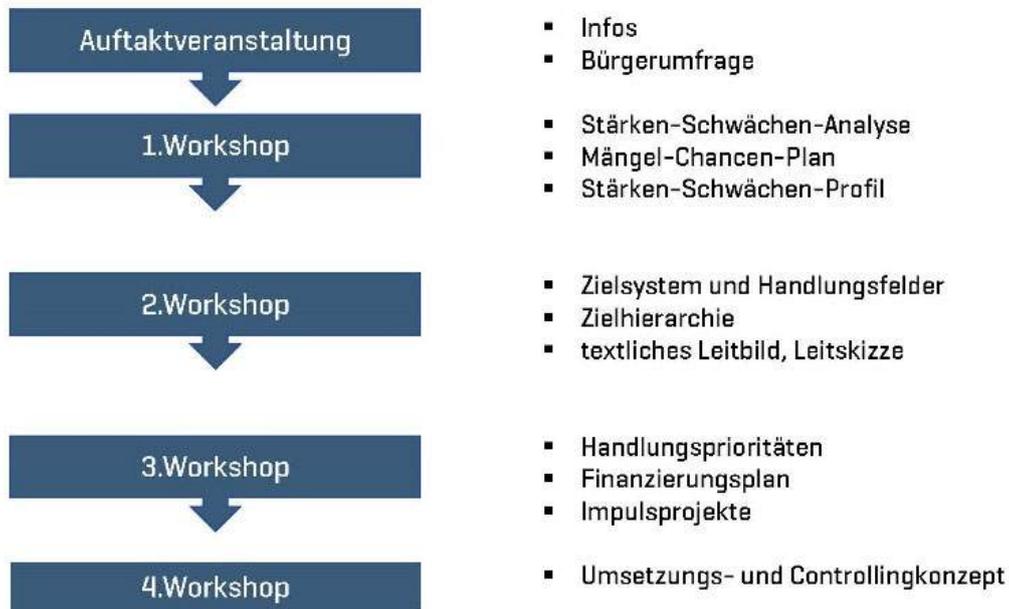


Auftaktveranstaltung am 14.03.2018

Abbildung 4: Präsentation zur Auftaktveranstaltung, Folie 13

Den Anwesenden wurde der weitere Verlauf bzw. das geplante Vorgehen beim ISEK erläutert. Bei der Auftaktveranstaltung wurde den Zuhörern mitgeteilt, dass beim kommenden 1. Workshop Arbeitskreise für die unterschiedlichen Themengruppen gebildet werden sollen.

ISEK LALLING – TOP 7: Weiteres Vorgehen



Auftaktveranstaltung am 14.03.2018

Abbildung 5: Präsentation zur Auftaktveranstaltung, Folie 40

Zuletzt verteilten Bürgermeister Streicher und die Planer noch Bürger-Fragebögen. Hier sollten die Lallinger festhalten, was ihnen an ihrem Heimatort positiv auffällt. Genauso aber wurden die Bürger-/innen darin aufgefordert, Mängel festzuhalten, die ihrer Meinung nach im Dorfgefüge vorhanden sind.

Die Abgabe der Fragebögen in der Gemeindekanzlei sollte bis zum 29.03.2018 geschehen. Anschließend erfolgte eine Auswertung durch die beauftragten Planer. Hierbei galt es, Informationen zu filtern und zu bündeln.

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT LALLING

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

ein "Städtebauliches Entwicklungskonzept" ist zum einen Voraussetzung für die Zuteilung von staatlichen Zuschüssen im Bereich Städtebau. Zum anderen soll das Konzept für die Zukunft als Leitfaden zur Entwicklung Lallings dienen. Es werden verschiedene Bereiche betrachtet, wie z. B. Verkehr, Tourismus, Naherholung, Nahversorgung, u.v.m.



Unter anderem wird auch die weitere Entwicklung des ehemaligen „Dollmaier-Anwesens“ ein maßgeblicher Bestandteil der Konzeptentwicklung sein.

Bei der Erstellung eines ISEK sollte aber nicht nur der Blick von außen durch ein unabhängiges Architekturbüro zum Zuge kommen, denn niemand kennt die Probleme, aber auch die Entwicklungsmöglichkeiten Lallings besser, als die Bürgerinnen und Bürger selbst. Deshalb ist die Bürgerbeteiligung ein wesentlicher Punkt bei der Entwicklung des Konzeptes. Wir möchten Ihnen daher gerne die Möglichkeit bieten, sich aktiv an der Gestaltung der Zukunft Lallings zu beteiligen.

Bitte teilen Sie uns mit, was Ihnen an Lalling gefällt, und was aus Ihrer Sicht fehlt, bzw verbesserungswürdig ist. Ihre Anregungen können alle Bereiche des täglichen Lebens in Lalling betreffen (Verkehr, Soziales, Gebäude, Naherholung...und...und...und). Bitte geben Sie dieses Schreiben bis zum 29.03.2018 in der Gemeindekanzlei ab. Die Beantwortung der unten stehenden Fragen hilft uns bei der statistischen Auswertung und ist natürlich freiwillig!

**DAS GEFÄLLT MIR AN LALLING/
DAS IST BESONDERS HERVORZUHEBEN:**



**DAS VERMISSE ICH/
DAS KÖNNTE MAN VERBESSERN:**



ich bin: mein Alter:
weiblich männlich Jahre

**BÜRGERUMFRAGE ZUR
AUFTAKTVERANSTALTUNG**

Abbildung 6: Fragebogen zur Bürgerbefragung



Abbildung 7: reges Interesse bei der Auftaktveranstaltung

2.3 Workshops

2.3.1 1. Workshop am 09.04.2018

Der erste Workshop fand am 09.03.2018 mit einer Vielzahl von interessierten Bürgern in der Gaststätte des Lallinger Feng-Shui-Parks statt.

Die Planer hatten zuvor eine Auswertung der Bürgerbefragung durchgeführt (vgl. Anlage 2) und die gefilterten Beiträge schlagwortartig auf Karteikarten festgehalten. Diese Schlagworte waren durch die Planer entsprechend ergänzt worden.

Im Folgenden galt es, die Karteikarten fünf Bereichen zuzuordnen, die die Planer bereits im Vorfeld festgelegt hatten. Diese Bereiche markieren gleichzeitig die fünf Haupthandlungsfelder.

Diese waren:

- Verkehr / Tourismus
- Einzelhandel / Wirtschaft / Dienstleistung
- Soziale Infrastruktur / Demografie
- Kultur / Freizeit / regionale Identität
- Ortsbild / Siedlungsstruktur / Bauen

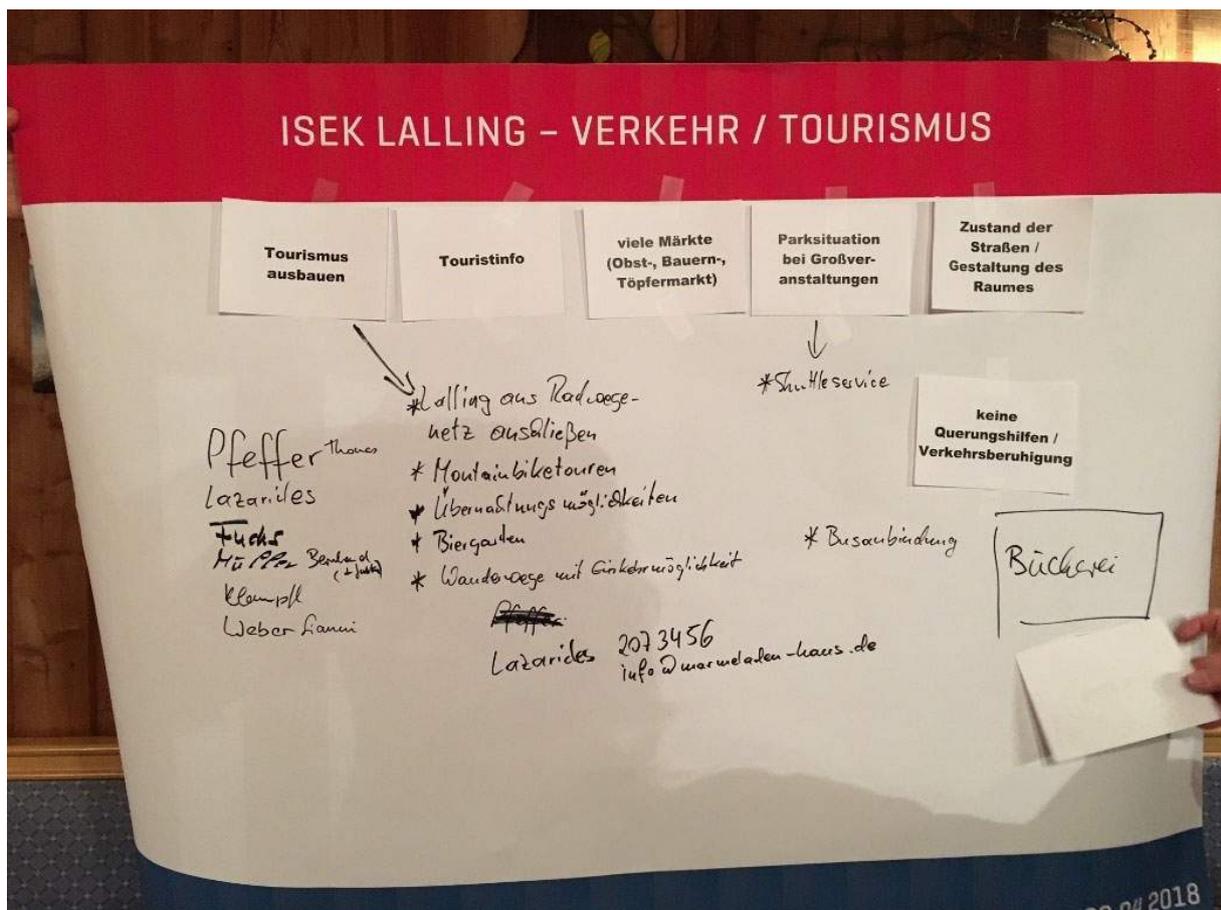


Abbildung 8: Handlungsfeld Verkehr / Tourismus

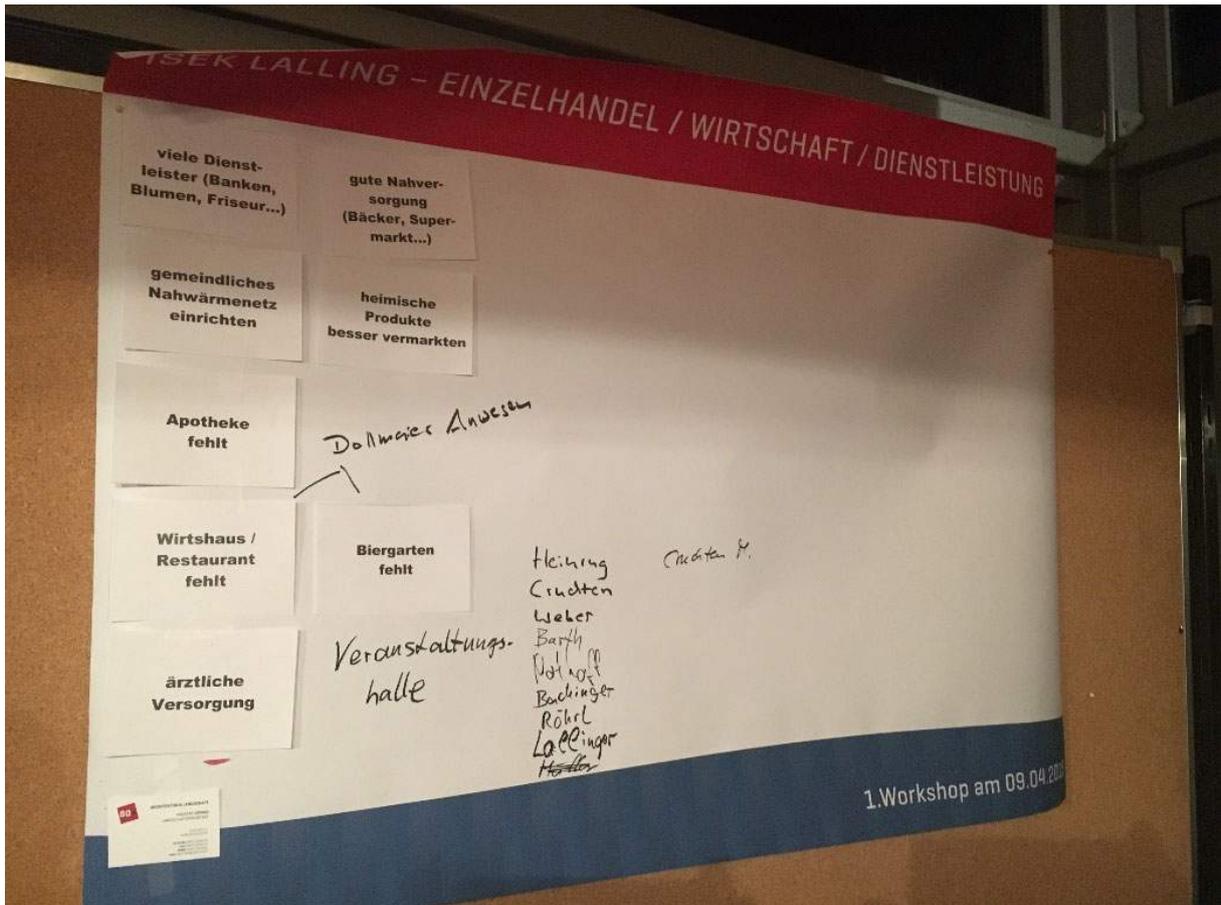


Abbildung 9: Handlungsfeld Einzelhandel / Wirtschaft / Dienstleistung

Die Zuweisung der einzelnen Karteikarten erfolgte im Einvernehmen zwischen allen Beteiligten. Dabei wurde jedoch schnell festgestellt, dass es Überschneidungen gibt. Einzelne Schlagworte waren prinzipiell mehreren Handlungsfeldern zuzuordnen.

Schließlich wurden die einzelnen Handlungsfelder rege diskutiert und mit Ergänzungen versehen.

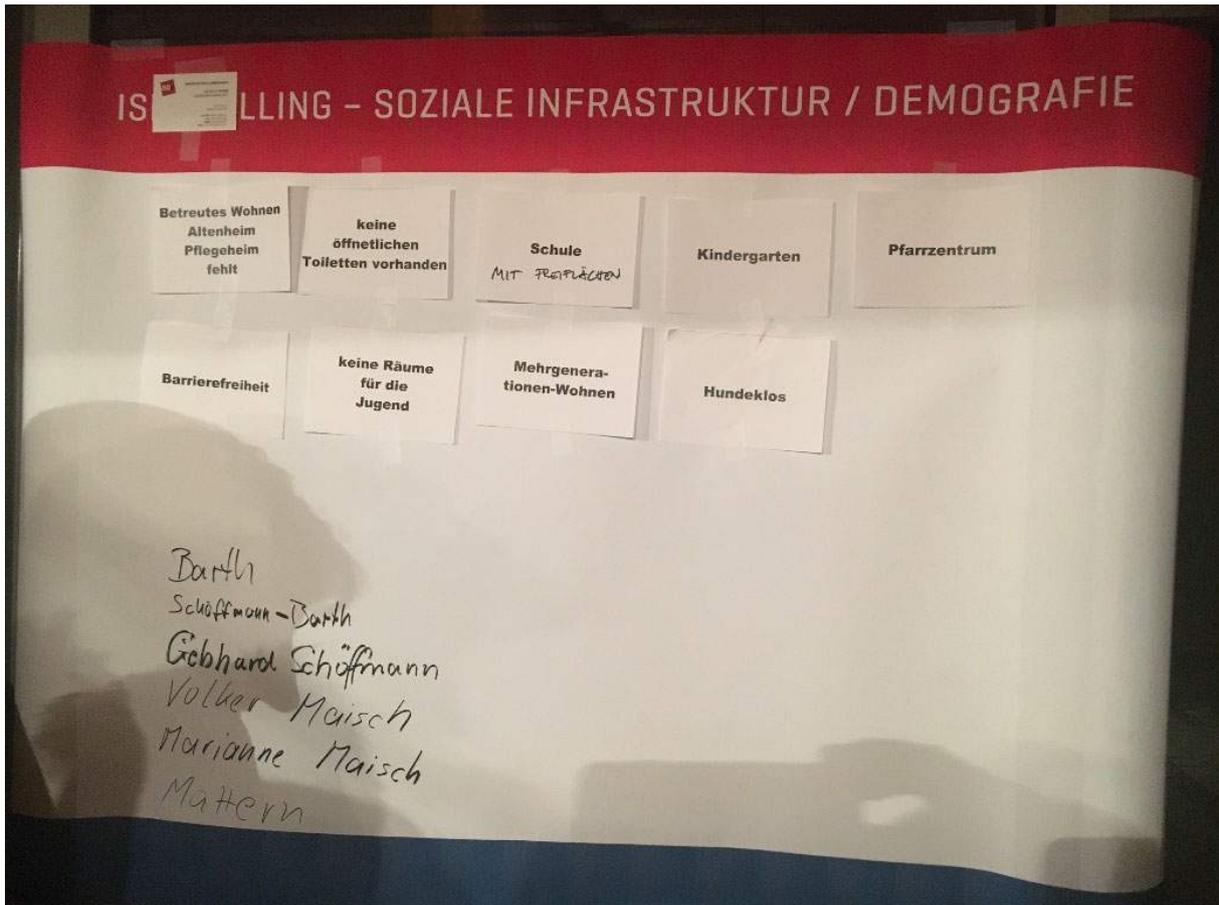


Abbildung 10: Handlungsfeld soziale Infrastruktur / Demografie

Im Anschluss erklärten die Planer, dass jedes der fünf Handlungsfelder in einem eigenen Arbeitskreis behandelt werden soll. Diese Vorgehensweise stieß bei den beteiligten Bürgern auf große Zustimmung und reges Interesse.

Den Lallingern wurde schließlich die Gelegenheit eingeräumt, sich für einen – oder auch mehrere Arbeitskreise auf den entsprechenden Plakaten einzutragen.

Die neu gegründeten Teams wurden zu guter Letzt mit der Anmerkung seitens der Planer entlassen, je nach Wunsch selbstständig tätig zu werden, oder mit Hilfe und unter Begleitung und Anleitung der Planer ihre Arbeit aufzunehmen.

Bis zum nächsten Workshop, der für den 07.05.2018 anberaumt wurde, sollte jeder Arbeitskreis eine Präsentation vorbereiten, um der gesamten Bürgerschaft die Überlegungen näher zu bringen und eine Weiterführung der gesammelten Ideen anzuregen.

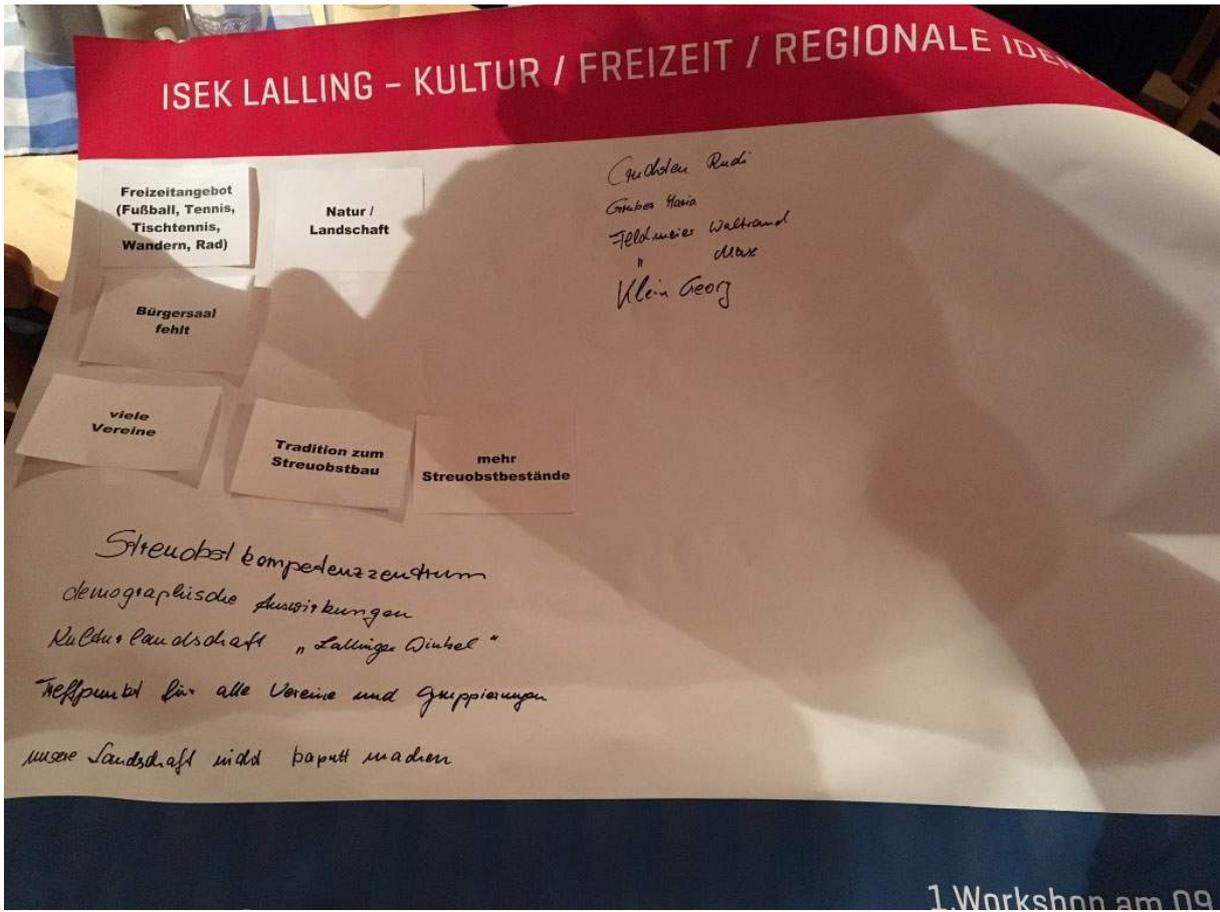


Abbildung 11: Handlungsfeld Kultur / Freizeit / regionale Identität

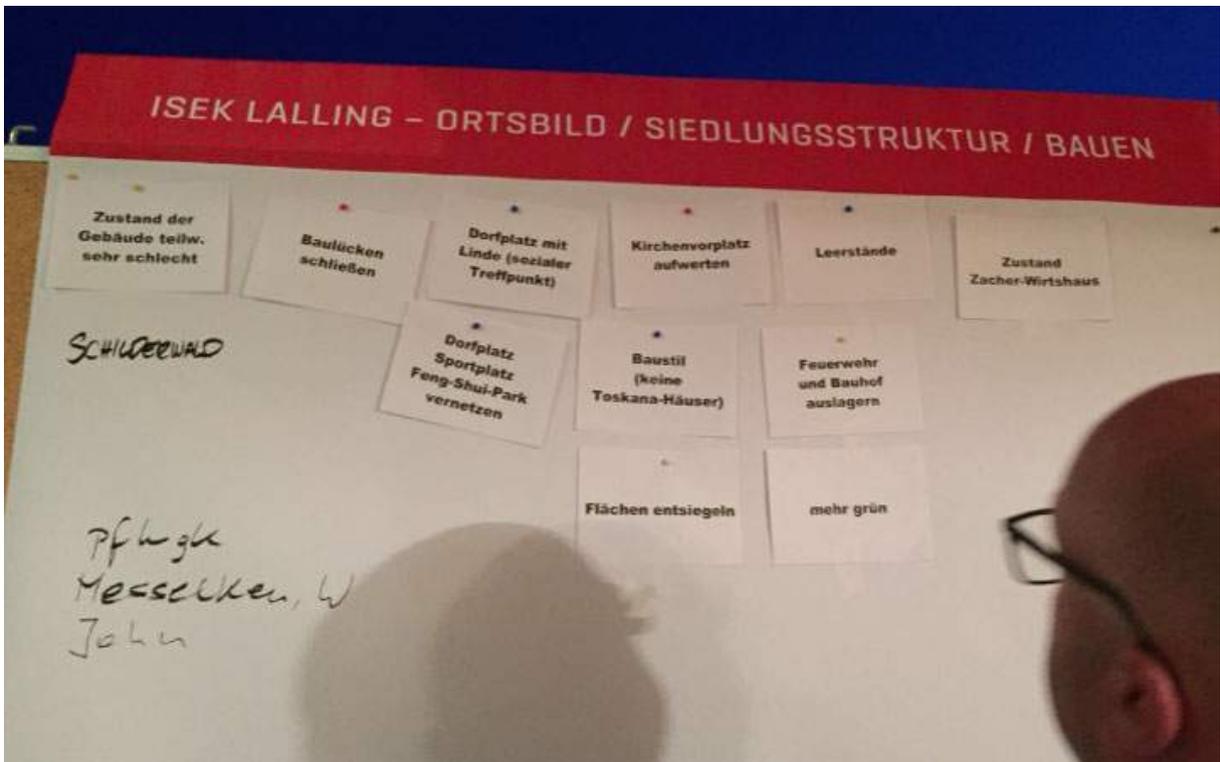


Abbildung 12: Handlungsfeld Ortsbild / Siedlungsstruktur / Bauen

2.3.2 2. Workshop am 07.05.2018

Der zweite Workshop fand ebenfalls im Gasthaus des Feng-Shui-Parks Lalling statt. Bürgermeister Streicher und die Planer konnten erneut sehr viele interessierte Bürger begrüßen.



Abbildung 13: Die Planer begleiten die Vorträge der Arbeitskreis-Sprecher

Zu Beginn der Veranstaltung wurde den einzelnen Arbeitskreisen die Zeit eingeräumt, die Ergebnisse ihrer Arbeit aus den vergangenen vier Wochen vorzustellen. Dies erfolgte fast durchgehend anhand anschaulicher Power-Point-Präsentationen [siehe Anlagen 3 bis 7].

Bei einer im Anschluss stattfindenden regen Diskussion wurde schnell einhellig anerkannt, dass sich die einzelnen Handlungsfelder in vielen Bereichen überschneiden. Die größte Schnittmenge wurde beim mittlerweile verwaisten Dollmaier-Areal festgestellt. Dieses fand sich in fast allen Arbeitskreisen wieder.



Abbildung 14: Powerpoint-Präsentation zur Veranschaulichung

Bürgermeister Josef Streicher bedankte sich im Anschluss für die rege Teilnahme und das große Interesse der Bürger.

Als letzten Tagesordnungspunkt legten die Planer zuletzt noch das weitere Vorgehen fest. Dabei wurde erklärt, dass die durch die Arbeitskreise geleistete Arbeit nunmehr als wichtiger Input für die Architekten fungiert.

In der Folgezeit galt es für die Planer, die Anregungen aus den Arbeitskreisen aufzunehmen und fortzuführen.

2.3.3 3. Workshop am 18.06.2018

Der dritte Workshop fand am 18.06.2018 in der Pension Lallinger statt. Auch hier konnten wieder zahlreiche interessierte Bürger/-innen begrüßt werden.

Zu Beginn wurden durch die Planer Ziele und Leitbilder vorgestellt. Diese waren aus den Ergebnissen des zweiten Workshops und aus Ergänzungen durch die Architekten zusammengesetzt. Es wurden wiederum die fünf bereits bekannten Bereiche behandelt:

- Soziale Infrastruktur und Demografie
- Einzelhandel / Wirtschaft / Dienstleistung
- Ortsbild / Siedlungsstruktur / Bauen
- Tourismus und Verkehr
- Kultur / Freizeit / regionale Identität

Die einzelnen Leitbilder und Ziele können der Anlage 12 dieses Berichtes entnommen werden.



Abbildung 15: Begrüßung der Teilnehmer zu Beginn des dritten Workshops

Im Anschluss wurden durch die Architekten die festgelegten räumlichen Handlungsfelder dargestellt. Diese lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Dorfplatz
- Schulgelände
- Kirchenplatz
- Festplatz
- Areal Feuerwehr und Nahversorger „Kaufnah“
- Areal Gasthaus Dollmaier als Initialprojekt

Schließlich erfolgte durch die Planer noch die Darstellung der gemeinsam festgelegten Maßnahmen. Diese wurden auch hier den fünf bereits bekannten Bereichen zugeordnet:

- Soziale Infrastruktur und Demografie
- Einzelhandel / Wirtschaft / Dienstleistung
- Ortsbild / Siedlungsstruktur / Bauen
- Tourismus und Verkehr
- Kultur / Freizeit / regionale Identität

Die einzelnen Maßnahmen können ebenfalls der Anlage 12 dieses Berichtes entnommen werden.



Abbildung 16: Angeregte Diskussionen beim 3. Workshop

2.4 Vertiefte Ausarbeitung der Beschilderung im öffentlichen Raum durch den Arbeitskreis Tourismus und Verkehr

Der Arbeitskreis Tourismus und Verkehr machte sich die Vertiefung des Themas „Beschilderung“ zur Aufgabe. So trafen sich die Mitglieder hierzu am 25.05.2018 zu einer Bestandsaufnahme in Lalling.

Hierbei wurden folgende Punkte erfasst und bewertet:

- Art / Layout der Schilder
- Einsehbarkeit
- Erfordernis
- Ergänzungsbedarf
- Bedarf an zusätzlicher Beschilderung
- Lesbarkeit

Über die innerörtliche Beschilderung hinaus wurden auch die Verkehrs- und Hinweisschilder an den überörtlichen Verkehrswegen betrachtet. Eine detaillierte Dokumentation des Ortstermins kann der Anlage 9 entnommen werden.

Darüber hinaus hat die Arbeitsgruppe bereits Beispiele für eine mögliche einheitliche Beschilderung ausgewählt (siehe Anlage 10).

2.5 Anregungen aus der Bevölkerung

Ausbau der Nahversorgung mit Lieferservice.

Eine der vorgebrachten Anregungen war der **Ausbau der Nahversorgung mit Lieferservice**. Dies könnte aus Sicht des Bürgers durch ein Serviceunternehmen, das vorwiegend am Nachmittag und in den Abendstunden bis an die Haustüre liefern würde, was vorher per Telefon oder „online“ bestellt wurde. Dass diese Idee im Bereich der Nahversorgung auch funktionieren könnte, wird mit der Beschaffung von Medikamenten, wie dies am Ort bereits praktiziert wird, belegt. Hier gibt es einen Lieferservice nach vorheriger Abgabe der Rezepte in einem Apothekenbriefkasten am Rathaus.

Bau eines Park- und Geschäftshauses neben dem Sportplatz

Eine weitere Idee ist der **Bau eines Park- und Geschäftshauses neben dem Sportplatz** in Lalling. Auf dem gemeindeeigenen Grundstück könnte ein max. dreistöckiges Gebäude errichtet werden, das in der unteren Etage als Parkhaus genutzt werden kann. In den weiteren Etagen könnten sich Firmen ansiedeln. Die Gemeinde würde hier Gewerbesteuererinnahmen erzielen können. Ebenso wäre die Nutzung der oberen Etagen für Ärzte und Therapeuten möglich.

Bau mehrerer Wohnhäuser auf dem Gelände des Dollmaier- Anwesens

Aus der Bevölkerung wird auch der **Bau mehrerer Wohnhäuser** mit Wohnungen für jüngere Generation auf dem Dollmaier-Gelände vorgeschlagen.

Bau eines Seniorenwohnheimes

Weiter wurde auch der **Bau eines Seniorenwohnheimes** auf dem jetzigen Parkplatz neben dem Gasthaus zur Post (Gasthaus Dollmaier) angedacht. Das Seniorenwohnheim sollte wieder in der unteren Etage mit einer Parkgarage ausgestattet sein.

Renovierung des Gasthauses zur Post und des baulich dazugehörigen Zehentstadels

Zur **Renovierung des Gasthauses „Zur Post“** wurden ebenfalls aus der Bevölkerung Ideen vorgebracht. So wäre es aus Sicht des Bürgers sinnvoll, den Saal abzureißen und den Zehentstadl entsprechend auszubauen. Im Bereich des jetzigen Saals könnte ein sehr attraktiver Biergarten entstehen.

Umnutzung des Hotels „Lallinger Hof“

Ein Bürger brachte zum zur Disposition stehenden Anwesen Lallinger folgende Anmerkungen vor: Nach Rückfrage des Eigentümers des Hotels „Lallinger Hof“, wäre dieser bereit, das Hotel auch komplett zu vermieten.

Das Hotel Lallinger Hof verfügt über 44 Betten in den oberen Etagen. Im Erdgeschoß gibt es Gast-
roküche, Tresen und einen großen Gastraum. Außerdem sind ein Nebenzimmer und ein Dartraum vorhanden.

Im Keller befinden sich Toiletten und auch zwei Kegelbahnen.

1. Aus dem Bettentrakt könnte man eine Art betreutes Wohnen für Alleinstehende oder Paare einrichten.
2. Die Gastküche, der Gastraum und das Nebenzimmer könnten an den Lallinger Trachtenverein verpachtet werden.
3. Im jetzigen Dartraum könnte ein Dartclub seinen festen Übungsraum einrichten.
4. Ähnliches könnte auch im Keller mit den Kegelbahnen geschehen.

Anmerkungen zu Folge- und Unterhaltungskosten

Ein Bürger brachte zu den geplanten Einrichtungen wie Seniorenheim und dem gastronomischen Betrieb des Gasthauses „Zur Post“ [Dollmaier] folgende Anmerkungen vor:
[...] Für die Errichtung dieser Einrichtungen, wie beispielsweise Apfelmuseum, Regionalmarktpavillon oder einer öffentlichen Toilette, mag es zwar reichlich Zuschüsse aus verschiedenen Töpfen geben, aber mit welchen Mitteln wird beispielsweise die Reinigung der öffentlichen Toilette und der Betrieb von Apfelmuseum und Regionalmarktpavillon bezahlt?

Jede derartige Einrichtung, würde künftig zusätzlich Haushaltsmittel verschlingen, die nicht über Einnahmen aus diesen Einrichtungen refinanziert werden könnten.

Was der Bürger am meisten bedauert, ist der Umstand, dass das Feng-Shui Areal nicht in das ISEK einbezogen wird oder werden kann.

Denn der in ganz Bayern einmalige Feng-Shui Park könnte viele Tagesgäste anlocken, die mit Bussen nach Lalling kommen könnten.

[...] Würde man jedoch den Feng Shui Park zum **touristischen Hotspot** ausbauen, könnten auf dem Festplatz jeden Tag, 10 - 20 Busse parken, die durchschnittlich je 30 Kurzzeitgäste in den Ort bringen würden, welche von dort aus über das so benannte "grüne Band" sowohl den Ortskern, als auch den Feng Shui Park erreichen könnten.

An diese Gäste könnte man in einem richtig positionierten Regionalmarktpavillon die regional erzeugten Produkte verkaufen und vom Feng-Shui Park auf könnten Kutschfahrten durch den nahe- liegenden Wald starten oder Wanderungen mit Alpakas vom Alpakahof in Sicking angeboten werden.

Das brächte viel Geld in die Gemeinde und letztendlich auch in die Gemeindekasse. [...]

3 Planerische Grundlagen

3.1 Lage im Siedlungs- und Verkehrsraum

Der Ort Lalling liegt im sogenannten Lallinger Winkel. Einem ca. 162 km² großen Hochtal. Dieses wird im Nordwesten, Osten und Norden von den Kammlagen des vorderen Bayerischen Waldes eingefasst. Nur im Südwesten öffnet es sich zum Donautal hin.

Lalling liegt im Landkreis Deggendorf im Regierungsbezirk Niederbayern. Der Ort ist mit der Anbindung über Deggendorf bzw. Hengersberg an die Autobahnen A 92 und A3 gut an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Bahnlinien können über Deggendorf, Plattling, Osterhofen oder Grafenau erreicht werden.

3.2 Historische Siedlungsentwicklung

„Die Ortschaften Ranzing und Lalling wurden im Jahre 1148 im Schutzbrief Papst Eugen III. erstmals urkundlich erwähnt. Die meisten anderen Ortschaften der Gemeinde sind im sogenannten Hermannskodex von ca. 1250 genannt.

Im Jahre 1008 bezog der selige Gunther am Ranzingerberg eine Klausur und lebte dort drei Jahre. Größter Grundherr war das Kloster Niederalteich.

Lalling war bereits zu Beginn des 13. Jahrhunderts Sitz eines Amtes des Klosters. Die Gemeinde Lalling wurde 1818 gebildet. Im Jahre 1957 wurde die Ortschaft Böhaming in die Gemeinde Urding umgegliedert. Mehrere Versuche, Teile der Gemeinde Hunding einzugliedern, scheiterten. Seit dem 1. Mai 1978 ist Lalling Sitz der Verwaltungsgemeinschaft.

Ende des 16. und Anfang des 17. Jahrhunderts weilten die Bayerischen Herzöge mehrfach zur Bärenjagd im Lallinger Winkel. Sie errichteten im Jahre 1593 in Lalling ein herzogliches Jagdhaus, das während des 30-jährigen Krieges verfiel. An seiner Stelle baute das Kloster Niederalteich 1766 den heute noch bestehenden Zehentstadel.

Das kunsthistorisch bedeutendste Bauwerk ist die 1722 gebaute, dem Diözesanheiligen Stephanus geweihte Pfarrkirche in Lalling. Im Jahre 1786 wurde die Kirche innen im Baustil des Spätbarocks erneuert. Die Kirche beherbergt eine besondere Kostbarkeit, eine gotische Madonna, die „Türkenmadonna“ genannt. Lalling ist bereits 1149 als Filiale der Pfarrei Auerbach bezeugt. Im Jahre 1643 wird Lalling zum Vikariat erhoben, 1718 Pfarrei.

Das älteste, heute noch bestehende Gasthaus im Lallinger Winkel befindet sich in Euschertsfurth. Es wurde bereits 1437 als Taverne bezeichnet. In diesem Gasthaus wurde Anfang 1861 eine Postagentur gegründet, die jedoch zu Beginn des 20. Jahrhunderts nach Lalling verlegt wurde.

Eine Schule in Lalling wird 1750 erstmals erwähnt. In den Jahren 1829/30 wurde neben der Kirche ein neues Schulhaus gebaut. Wegen der beengten Verhältnisse wurde 1876 ein zweites Schulhaus, die Mädchenschule errichtet. Im Jahre 1905 wurde das Knabenschulhaus gebaut. Im Zuge der Schulreform erhielt Lalling in den Jahren 1966-69 ein neues Schulhaus. Der Schulsprengel Lalling umfasst seitdem auch die Gemeinden Hunding und Lalling. Seit 2005 ist auch die Schule Gratters-

dorf in den Schulverband Lalling eingegliedert. Die Mädchenschule wurde verkauft, das Knabenschulhaus in ein Gemeindehaus umgewandelt. Das Gebäude ist seit 1978 Sitz der Verwaltungsgemeinschaft.

Einen Kindergarten hat Lalling – zusammen mit der Gemeinde Hunding – seit 1981. Im Jahre 2012 wurde der Kindergarten mit einer Kinderkrippe ergänzt.

Durch die besondere topografische Lage ist der Lallinger Winkel ein ideales Obstanbaugebiet. In den Jahren 1861 bis 1904 war Lalling Sitz einer Distriktsobstbauschule. Der Apfel im Gemeindegewappen symbolisiert die Lage des Gemeindegebietes in einem weitbekannten Obstanbaugebiet. Die goldene Lanze, das Attribut des Niederalteicher Klosterpatrons, verweist auf den großen Einfluss des Klosters Niederalteich auf die historische Entwicklung der Gemeinde. Da die Pfarrkirche dem heiligen Stephanus geweiht ist, zeigt das Wappen einen Stein als Attribut dieses Märtyrers.

Die Gemeinde Lalling ging im Jahre 2000 mit der französischen Gemeinde Rémy (Département Oise) eine Partnerschaft ein. In beiden Kommunen wurden Partnerschaftsvereine gegründet.“¹

„Lalling mit seinen 17 Dörfern und Weilern liegt mit einer Fläche von 27,94 km² auf einer Höhe von 446 m ü. NN. Hier leben 1561 Einwohner, das entspricht einer Bevölkerungsdichte von 55 Einwohnern je km² bei einem Waldanteil von 62,6 % und ist eine der waldreichsten Gegenden Deutschlands.“²

3.3 Grün- und Naturraum

„Der ganze Lallinger Winkel ist von einem großen Mischwaldbestand umgeben, der in der Hauptsache aus Fichten und Buchen besteht, kleinere Bestände von Birken, Eichen, Föhren und Weiß- oder Edeltannen sind dazwischen eingesprengt.

Der Bayerische Wald wurde zum Naturschutzgebiet erklärt, damit sich die Tier- und Waldbestände natürlich weiterentwickeln können.“³

¹ Quelle: Informationsbroschüre der Verwaltungsgemeinschaft Lalling

² Quelle: <http://lalling.de>

³ Quelle: <http://gemeindeSchaufling.de>

3.4 Bevölkerung – Entwicklung und Prognose

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2014	1 541	258	1 012	271
2015	1 550	250	1 020	280
2016	1 550	250	1 030	280
2017	1 560	240	1 040	280
2018	1 560	230	1 050	280
2019	1 570	230	1 040	290
2020	1 570	240	1 040	300
2021	1 570	240	1 030	310
2022	1 570	230	1 030	320
2023	1 580	230	1 020	320
2024	1 580	240	1 000	340
2025	1 580	240	980	360
2026	1 580	240	970	370
2027	1 580	240	960	380
2028	1 580	240	950	390

* Die Werte der Jahre 2015 bis 2028 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abbildung 17: Ausschnitt aus dem Demographie-Spiegel für die Gemeinde Lalling⁴

Laut Demographie-Spiegel des Landesamtes für Statistik soll die Bevölkerungsanzahl für die Gemeinde Lalling bis zum Jahr 2028 relativ stabil bleiben, ein geringer Zuwachs an Bürgern wäre demnach sogar zu verzeichnen.

Die jüngere Bevölkerung wird jedoch um rund 18 Personen abnehmen und die Zahl der älteren Mitbürger über 65 Jahre wird um rund 119 Personen zunehmen. Diesem Umstand ist natürlich auch im Rahmen dieses ISEKs Rechnung zu tragen. Der barrierefreien Ausbildung der öffentlichen Räume ist Vorrang zu gewähren. Aber auch im privaten Bereich ist es sinnvoll, Barrierefreiheit voranzutreiben und soweit möglich umzusetzen.

⁴ Quelle: www.statistik.bayern.de/demographie

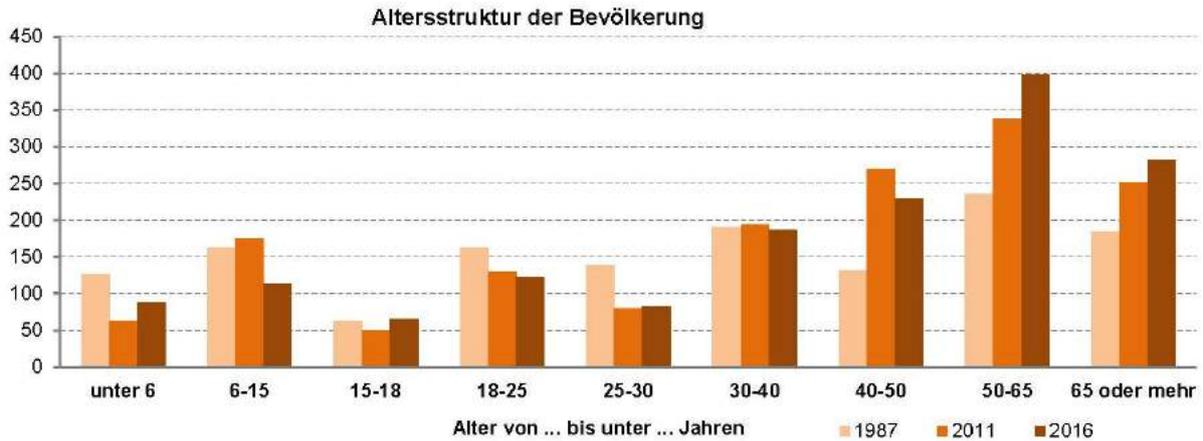


Abbildung 18: Altersstruktur der Bevölkerung⁵

Der demographische Wandel zeichnet sich schon heute in der Altersstruktur ab: Einem hohen Anteil älterer Menschen steht ein geringer Anteil junger Menschen gegenüber.

Auffallend ist, dass bei der jüngeren Bevölkerung prinzipiell ein Rückgang zu verzeichnen ist, wohingegen die Anzahl der älteren Einwohner stetig zunimmt.

3.5 Baudenkmäler

Im Kernort Lalling sind vier Baudenkmäler vorzufinden:

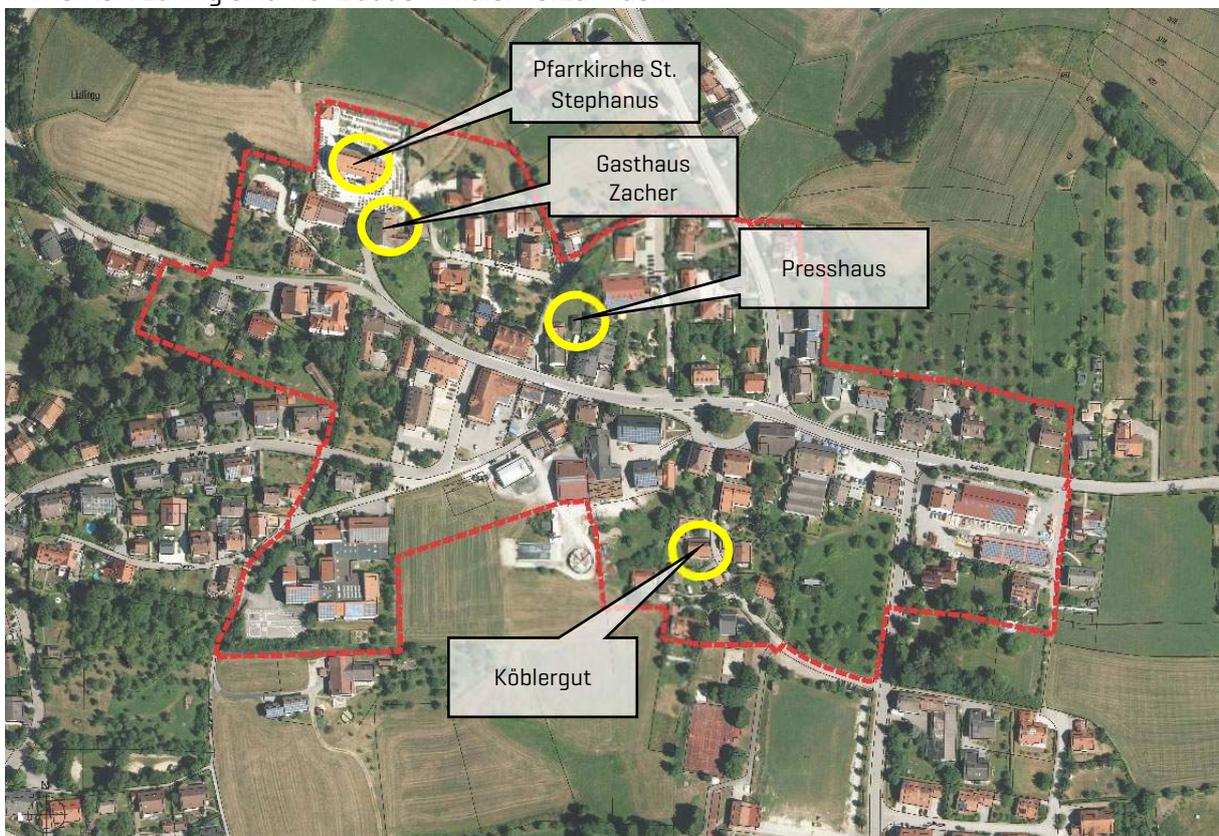


Abbildung 19: Übersicht Baudenkmäler

⁵ Quelle: <https://www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/09271148.pdf>



Abbildung 20: Pfarrkirche St. Stephan

Pfarrkirche St. Stephan

Es handelt sich um einen barocken Wandpfeilersaalbau mit eingezogenem Chor und Zwiebelnordturm.

Das Gebäude wurde von 1753 bis 1756 erbaut.

Umlaufend lässt sich eine Friedhofsmauer vorfinden, die auf der Südseite von einem Zeltdach-Pilastertor [17. / 18. Jahrhundert] unterbrochen wird.

Der Friedhofsbereich rings um die Kirche wird als Bodendenkmal geführt



Abbildung 21: Gasthaus Zacher

Gasthaus Zacher

Das Denkmal befindet sich am Pfarrplatz 2.

Es wird als ehemalige Hakenhofanlage geführt, die eine Gastwirtschaft und eine Krämerei beherbergt. Es handelt sich um einen zweigeschossigen Flachsatteldachbau mit Putzgliederung, Segmentbogenfenstern und gründerzeitlicher Ladeneinfassung.

Das Gebäude wurde 1824 erbaut und in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts erneuert.

Vor dem Eingang befindet sich eine Baumgruppe. Es handelt sich hierbei um zwei flankierende Linden.



Abbildung 22: Gasthaus Zacher mit Krämerei



Abbildung 23: Presshaus im Nussbaumweg 1

Presshaus

Das Gebäude im Nussbaumweg 1 ist ein ehemaliges Obstpresshaus. Es handelt sich um einen pavillonartigen Massivbau in Ständerkonstruktion mit abgesetztem Mansardwalmdach und rautenförmigen Dachfenstern. Das Gebäude wurde Anfang des 20. Jahrhunderts erbaut.



Abbildung 24: Köblergut im Pfarrweg 2

Köblergut

Beim Köblergut im Pfarrweg 2 handelt es sich um eine ehemaliges Kleinbauernhaus. Der erdgeschoßige Satteldachbau mit hohem Blockbau-Kniestock wurde in der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts erbaut. Das Dach wurde später aufgestellt.

Die o. a. Angaben über die Baudenkmäler und Bilder stammen aus dem Denkmaltlas des Bayerischen Landeamtes für Denkmalpflege.

3.6 Regionalplan Donau-Wald

Die Gemeinde Lalling gehört der Planungsregion „Donau-Wald“ an. Hier wird die Gemeinde als „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum“ eingestuft und wird dem Kleinzentrum „Lalling“ zugeordnet.

Im Landschaftsrahmenplan wird das Gebiet der Gemeinde Lalling zum Erhalt von Bereichen mit hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Kulturlandschaft und Erholung festgesetzt. Um Lalling findet man ökologisch wertvolle Lebensräume und ökologisch wertvolle Biotop- und Biotopkomplexe vor.

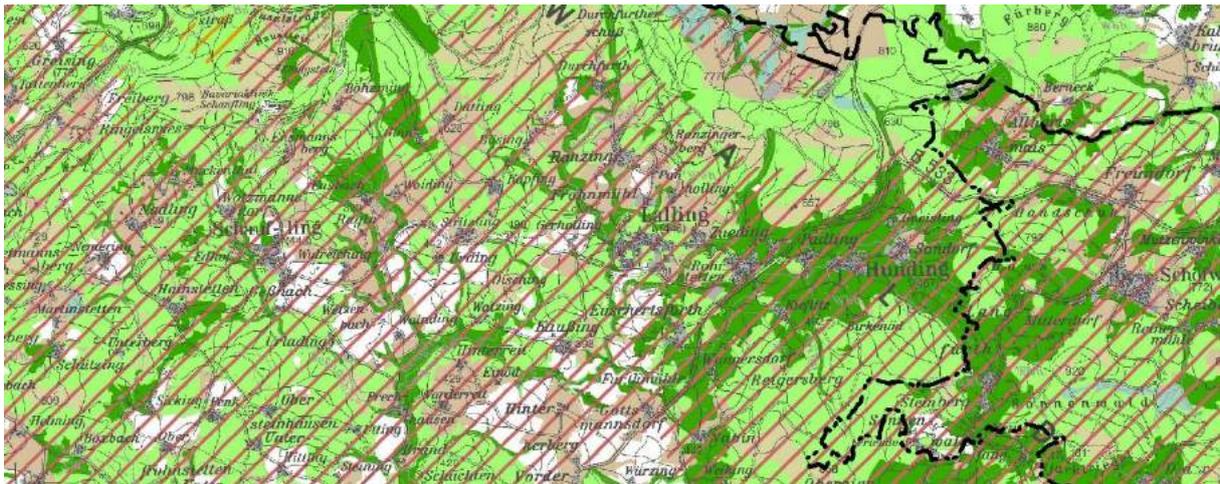


Abbildung 25: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan Donau-Wald, Karte Leitbild Landschaftsentwicklung

Leitbildkategorien

- Erhalt ökologisch wertvoller Lebensräume
- Entwicklung ökologisch wertvoller Standorte (Biotope und Biotopkomplexe)
- Erhalt ökologisch wertvoller Lebensräume mit zusätzlichem Zielbezug zum Ressourcenschutz
- Entwicklung ökologisch wertvoller Standorte (Biotope und Biotopkomplexe) mit zusätzlichem Zielbezug zum Ressourcenschutz
- Schutz besonders empfindlicher abiotischer Ressourcen (angepasste Nutzungsweisen, z.B. für den Grundwasserschutz)
- Erhalt besonders leistungsfähiger abiotischer Ressourcen
- Erhalt von Bereichen mit hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Kulturlandschaft und Erholung
- Entwicklung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung

3.7 Flächennutzungsplan

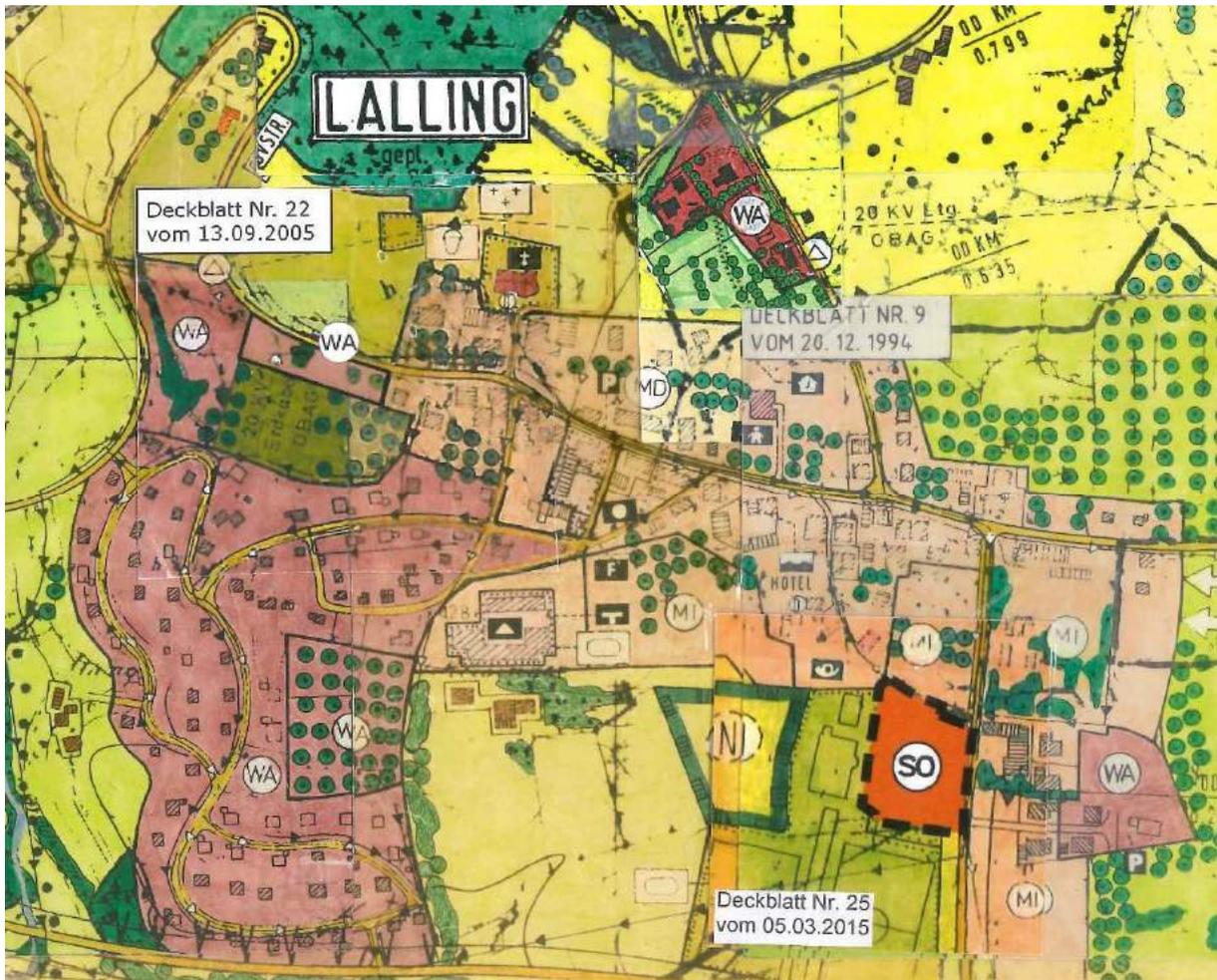


Abbildung 26: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Der Bereich nördlich der Hauptstraße ist als Dorfgebiet festgelegt, wohingegen der Bereich südlich der Hauptstraße als Mischgebiet ausgewiesen ist.

Auf der Westseite schneiden die Ausläufer eines allgemeinen Wohngebietes das Untersuchungsgebiet.

4 Bestandsaufnahme

4.1 Siedlungsstruktur / -typen / Ortsbild

Dorfkern / Dorfplatz:

Der Dorfkern / Dorfplatz wird durch das Dollmaier-Anwesen mit Zehentstadel, die Touristinfo sowie das Pfarrhaus und einige Wohngebäude / Hofstellen definiert. Der öffentliche Raum wird hier vom sehr großzügigen Dorfplatz mit der zentralen Dorflinde geprägt. Die Hauptstraße führt nördlich am Dorfplatz vorbei, dieser wird seinerseits durch eine Ringstraße erschlossen. Hier findet man einen kleinen Brunnen, einen St.-Gunther-Gedenkstein sowie eine Schautafel / Ortskarte vor. Der Dorfplatz vermittelt einen eher ungeordneten / unstrukturierten Eindruck.



Abbildung 27: Gasthaus Dollmaier



Abbildung 28: Zehentstadel mit Wohnhausanbau (privat)



Abbildung 29: Touristinfo, Bücherei



Abbildung 30: Dorfplatz mit Dorflinde und Pfarrhaus

Dorfgebiet / Mischgebiet

Das Dorfgebiet und auch das Mischgebiet werden geprägt von einzelnen Gewerbetrieben, Dienstleistungen, Handwerk, Einzelhandel, sowie landwirtschaftlichen Hofstellen, Wohnbebauung und auch diversen öffentlichen Einrichtungen, wie Schule, Rathaus, Kirche, Pfarrheim und Kindergarten.



Abbildung 31: Schulgebäude



Abbildung 32: Tourist-Info und Bücherei



Abbildung 33: Hotel „Lallinger Hof“



Abbildung 34: Kindergarten



Abbildung 35: Feuerwehrgerätehaus im Hintergrund, Einzelhandel „Kaufnah“



Abbildung 36: Dorfladen

Wohnsiedlungen:

Entlang der Hauptstraße reihen sich Wohn-, Geschäfts- und Gewerbegebäude. Innerhalb des Untersuchungsgebietes findet man im Wesentlichen gewachsene Strukturen mit einer guten Durchmischung wieder. Reine Wohnsiedlungen der jüngeren Zeit findet man in Lalling erst angrenzend an

das Untersuchungsgebiet wieder. Diese weisen den typischen Wohnungsbau mit Ein- und Zweifamilienhäusern auf. Aufgrund der Nachfrage nach Bauland wurde das neue Baugebiet „Am Kirchholz“ im Jahr 2017 ausgewiesen. Das Baugebiet wurde mittlerweile erschlossen, die Bauparzellen können erworben werden.

4.2 Nutzungen

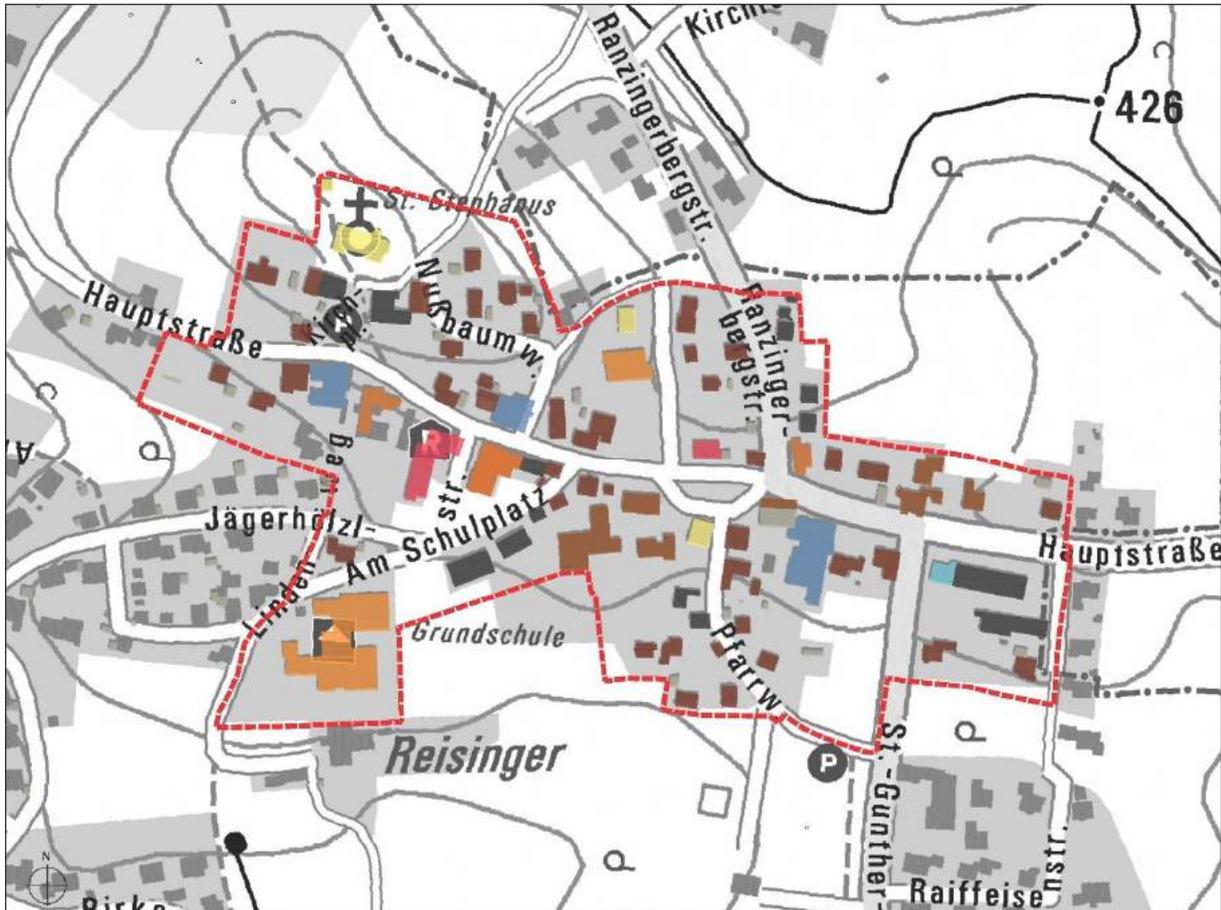


Abbildung 37: Nutzungsstruktur

- Gemeinbedarf (sozial, öffentlich, medizinisch, kirchlich)
- Wohnnutzung
- Gewerbe / Dienstleistung
- Mischnutzung (Wohnen, Gewerbe oder Dienstleistung)

Die Hauptnutzung der Gebäude in Lalling ist durch das Wohnen bestimmt. Die Wohnnutzung ist im Wesentlichen um den Ortskern angesiedelt. Die Siedlungsbereiche weisen einige Baulücken bzw. Möglichkeiten der Nachverdichtung auf. Sie sind eher locker und großzügig bebaut. Die jüngeren Bereiche mit Wohnnutzung befinden sich südwestlich des Untersuchungsgebietes.

Der Ortskern ist geprägt von kirchlichen Nutzungen, öffentlichen Einrichtungen, Kindergarten /-krippe sowie von Versorgungseinrichtungen. Die vorhandene Gewerbenutzung kommt gehäuft im nord-östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes, sowie unmittelbar am Ortskern vor. Dies liegt womöglich an der Tatsache, dass es sich hier um den älteren Bereich des Ortes handelt.

4.3 Ortsbild

Das Erscheinungsbild des Kernortes wird durch einige ortsbildprägende Gebäude wie etwa z. B. das Pfarrhaus, das ehemalige Gasthaus Dollmaier mit Zehentstadel, das Gasthaus Zacher oder das Hotel „Lallinger Hof“ bestimmt.



Abbildung 38: denkmalgeschütztes Zacher-Anwesen



Abbildung 39: Blumenladen im Zacher-Anwesen



Abbildung 40: Hotel "Lallinger Hof"



Abbildung 41: Pfarrhaus Lalling



Abbildung 42: Pfarrkirche St. Stephanus



Abbildung 43: Anwesen Dollmaier

Darüber hinaus ist die örtliche Kirche als Baudenkmal mit Fernwirkung zu verzeichnen.

Diverse Verengungen des Straßenraumes sorgen für Abwechslungen im Gefüge und lassen die anschließenden Plätze verstärkt als solche wirken. Vorhandene wichtige Blickbeziehungen gilt es zu erhalten bzw. zu stärken.

Als größter Leerstand stellt sich das zu einem Großteil ungenutzte Dollmaier-Anwesen dar.

4.4 Siedlungsstruktur

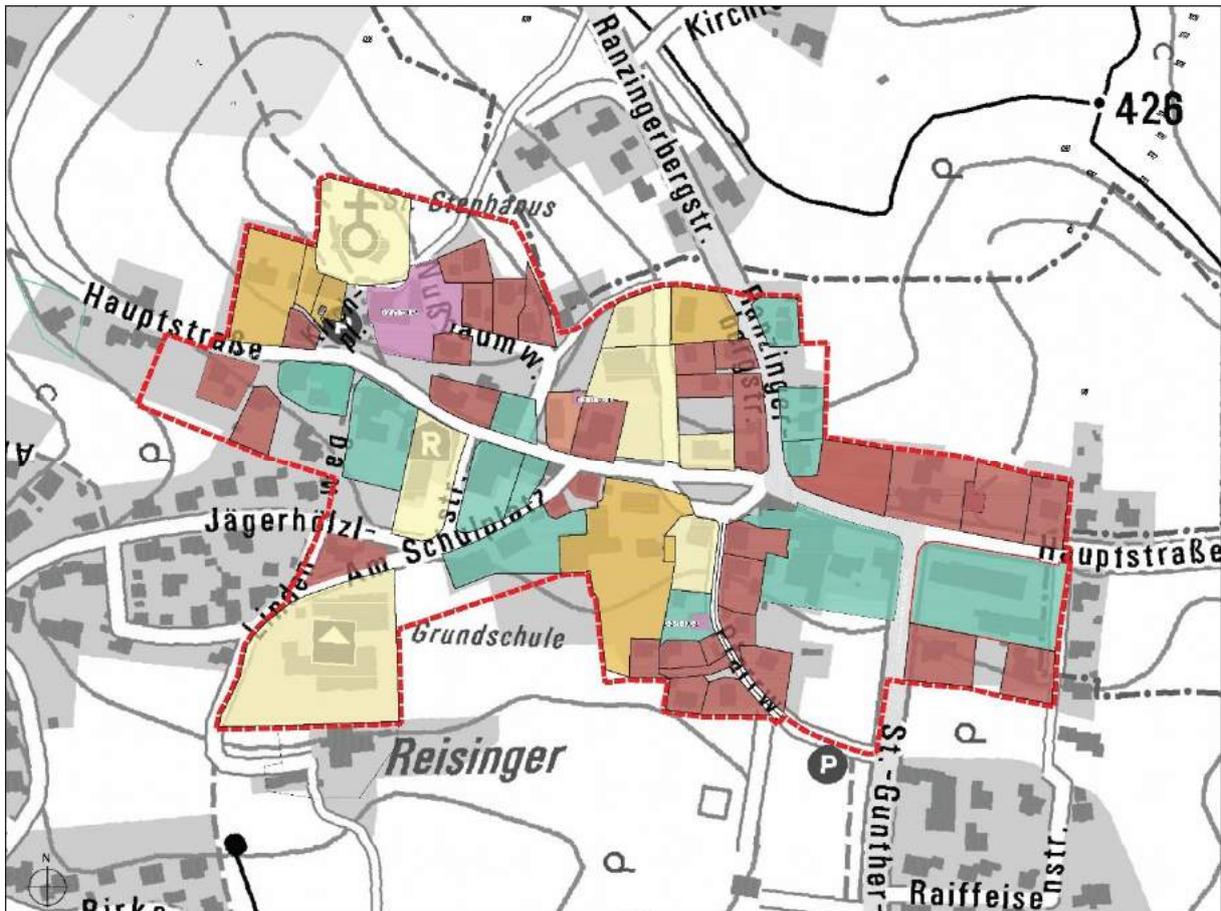


Abbildung 44: Siedlungsstruktur

- Einfamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Hofstellen
- Öffentliche Gebäude
- Unstrukturiert / Gewerbe
- Baudenkmäler

Einfamilienhäuser:

Einfamilienhäuser sind Wohngebäude für eine Familie. Die Gebäude besitzen in der Regel eine Wohneinheit. Diesen Siedlungs- / Gebäudetyp findet man verstreut sowie entlang der Hauptstraße wieder.

Mehrfamilienhäuser:

Mehrfamilienhäuser beherbergen mindestens zwei Wohneinheiten. Dieser Siedlungs- / Gebäudetyp kommt innerhalb des Untersuchungsgebietes nur am Nussbaumweg vor.

Hofstellen:

Dieser Typus lässt sich ebenfalls mehrfach im Untersuchungsgebiet finden. Es handelt sich hierbei um Anwesen, die der Landwirtschaft dienen. Teilweise sind diese noch in Betrieb, teilweise jedoch schon aufgelassen.

Öffentliche Gebäude:

Sie beherbergen Einrichtungen für die Öffentlichkeit. Diese sozialen Institutionen sind sowohl kirchlicher, bildungstechnischer als auch verwaltungstechnischer Natur.

Gewerbe / unstrukturiert:

Diesem Bereich kann keine klare Nutzung zugeordnet werden. Es handelt sich hier um Mischbereiche, die sowohl Wohnen, als auch Gewerbe etc. beinhalten. Diese Form ist jedoch regionaltypisch und historisch begründet.

Baudenkmäler:

Das Untersuchungsgebiet enthält vier Baudenkmäler, die zuvor bereits ausführlicher beschrieben wurden.

4.5 Grün- und Freiflächen / Landschaftsbild

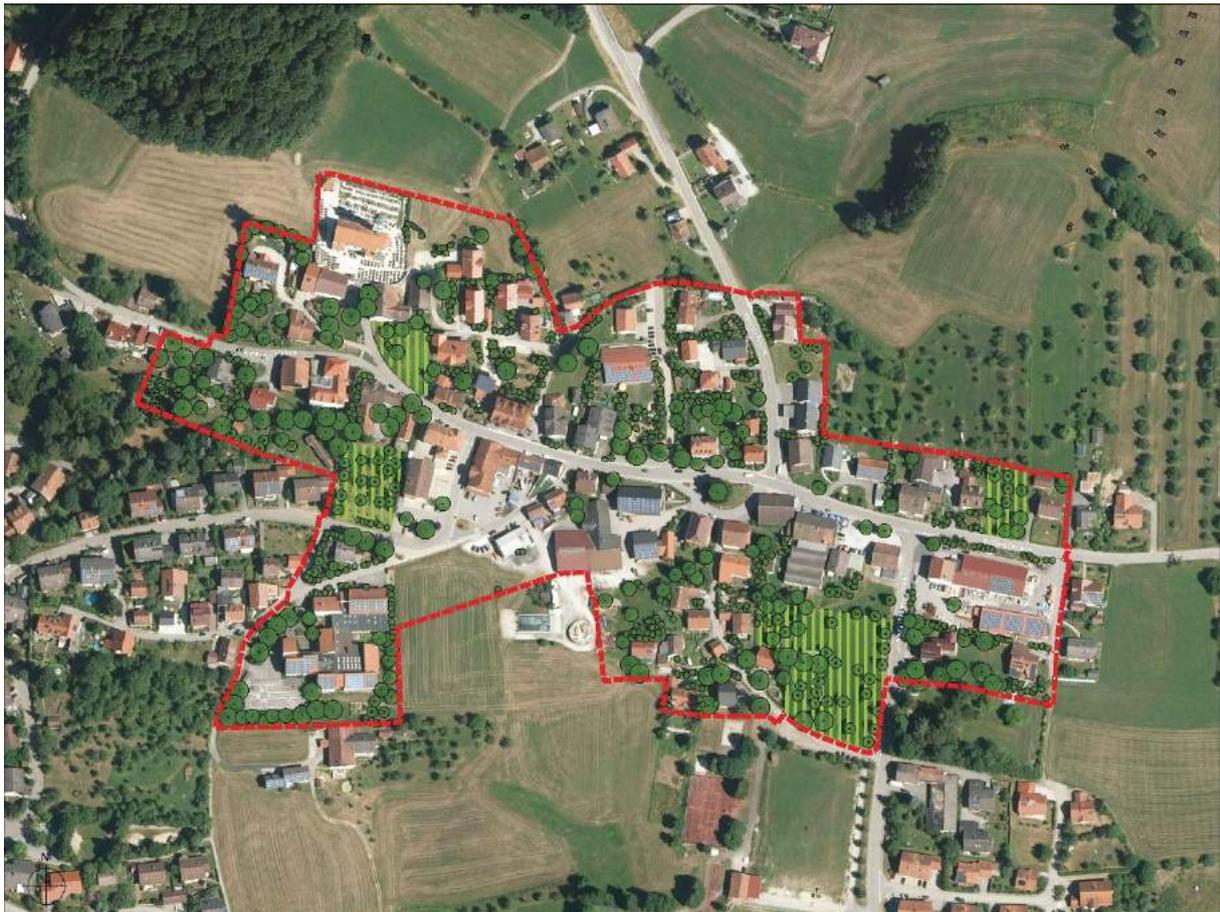


Abbildung 45: Bestand Grünstrukturen

Landschaftsstruktur

Folgende wesentliche Merkmale der Landschaftsstruktur prägen das Ortsbild von Lalling:

- Nähe zum Naturraum des Bayerischen Waldes

- Lage in dem sowohl besiedelten als auch landwirtschaftlich genutzten „Lallinger Winkel“
- Begrenzung des Siedlungsraumes im Westen, Süden und Norden durch bewaldete Höhenzüge
- Offener Siedlungsrand in Richtung Osten
- In Richtung Norden, Osten und Süden verzahnen sich Streuobstwiesen mit den Siedlungsflächen, sowie der freien Landschaft. Die vorhandenen und teilweise sehr alten Streuobstbestände stehen für die regionale Identifikation des „Lallinger Winkels“.

4.6 Freizeit und Tourismus

Die geografische Nähe zur Großen Kreisstadt Deggendorf, sowie die Lage im touristisch ebenfalls bereits gut erschlossenen „Lallinger Winkel“ haben nicht unwesentlich zur steten Weiterentwicklung des Tourismus in Lalling beigetragen.

Im Gemeindebereich lassen sich unterschiedlichste Attraktionen ausmachen. Im Folgenden soll ein repräsentativer Querschnitt durch das vielfältige Angebot dargestellt werden.

Der Lallinger Winkel ist als Obstanbaugebiet bis weit über seine Grenzen hinaus bekannt. Diverse Direktvermarkter verkaufen ihr Obst und ihre Obstprodukte direkt, oder sind gar bereits über eine Genossenschaft vernetzt.

Im Ortsteil Stritzling befindet sich das Fahrzeugmuseum Streicher, das ein großes Spektrum an historischen Automobilen und Motorrädern ausstellt.



Abbildung 46: Obst-Direktvermarkter



Abbildung 47: Fahrzeugmuseum Streicher

Die "Frühlingsknotenblume" auch Märzenbecher oder im Volksmund Schneeglöckchen, genannt, wird in der Roten Liste der bedrohten Farn- und Blütenpflanzen als gefährdet aufgeführt. Sie zählt in Bayern auch zu den teilweise geschützten Pflanzen. Wenn von den Bergen noch die weiße Pracht des Winters leuchtet, aber im Tal die ersten Frühlings-Sonnenstrahlen den Schnee schmelzen lassen, beginnen auf den Nasswiesen, die sich am südlichen Ortsrand von Lalling erstrecken, tausende von Einzelpflanzen der Frühlingsknotenblume (*Leucium vernum*) zu blühen. Die Lallinger nennen sie liebevoll ihre SCHNEEGLÖCKERLWIESE und warten jedes Jahr sehnsüchtig auf ihre Blüte, denn das Große Schneeglöckchen, blüht nicht jedes Jahr gleich üppig. Es finden sich dort in der Regel an die 20.000 - 30.000 Einzelblüten und bilden ein großflächiges, weißes Blütenmeer.

Nach Feststellung des Bundes für Naturschutz Bayern e.V., ist dieses so großflächige Vorkommen ein Naturwunder und einmalig in ganz Bayern. Die Blütezeit ist, je nach Witterung, ca. 2 - 3 Wochen, so dass die Ostergäste voll in den Genuss des ersten Lallinger Blütenmeers kommen.⁶

Die Kneippanlage befindet sich westlich von Lalling (an der Straße zwischen Gerholling und Jägerhölzl/Lalling), direkt am Steinbruchsteig (Wanderweg Nr. 3) und am Naturerlebnispfad (Wanderweg Nr. 1). Zunächst war diese Anlage ein Freibad, das in den Jahren 1938/1939 vom damaligen Heimatverein unter der Leitung von Hans Müller errichtet worden war. Anfangs war die Einrichtung in der Gemeinde stark umstritten, man befürchtete durch den Bau der Badeanstalt den sittlichen Verfall der Bevölkerung. Später wurde das Freibad natürlich sehr gerne genutzt und viele Kinder aus dem Lallinger Winkel lernten dort schwimmen. Bis zum Jahr 1983 waren die Besucherzahlen drastisch zurückgegangen. Die Gemeinde war gezwungen, auch aufgrund der gestiegenen Auflagen des Gesundheitsamtes, die Anlage zu schließen.

Die ehemalige Badeanstalt wurde 1984/1985 in eine Kneippanlage umgebaut. In idyllischer Lage am vorbei rauschenden Bach lässt es sich wunderbar kneippen. Mittig das Wassertretbecken und ein Armbecken laden ein zu Kneipp'schen Güssen, Bädern und Abreibungen. Nebenan ein kleiner Teich rundum Bänke und ein kleiner Spazierweg zum Entspannen und Erholen. Im Gerätehäuschen befinden sich Toiletten und eine weitere Sitzgelegenheit.⁷



Abbildung 49: Die Schneeglöckerwiese



Abbildung 48: Die Kneippanlage

In Lalling befindet sich Deutschlands einziger öffentlicher Feng Shui Kurpark mit Pavillon, Kursee, Störzonenlehrpfad, Organ- und Chakraweg, Keltenhaus- und verschiedenen Themengärten, Obst- und Wildkräuterwiese, Kinderspiel- und Grillplatz, Holzsteg über den Zuedinger Bach zum Nasswiesenareal. Der Kurpark mit einer Größe von knapp 6 ha ist der erste seiner Art in Deutschland, der unter den Schwerpunkt-Themen FENG SHUI und ALTES WISSEN steht. Es wird eine Verbindung zwischen der westlichen und der östlichen Betrachtung von Natur und deren Zusammenhängen dargestellt. Er soll dem Besucher helfen, sich zu entspannen. Am Eingang ist ein hölzerner Kurparkpavillon mit einem Tonnendach, in dem Toiletten und Geräteräume untergebracht sind und in dem mittels einer Schautafel die Anlage erklärt wird. Eine bestuhlte Terrasse lädt zum Ausruhen und genießen des Blickes über den Kursee ein. Vor dem Gebäude tritt das zum Kursee abgeleitete Quellwasser durch einen Stein an die Oberfläche. Daran anschließend und über eine Treppe erreichbar ein Brotzeitplatz mit Spielfläche.

⁶ Quelle: <https://www.bayerischer-wald.de/Media/Attraktionen/Schneegloeckerlwiese-in-Lalling>

⁷ Quelle: <https://www.bayerischer-wald.de/Media/Attraktionen/Kneippanlage-Lalling>

Das Herzstück des Parks ist der in Form einer liegenden Acht angelegte Kursee mit einer Wasserfläche von ca. 3.000 m² und einem Fassungsvermögen von ca. 6.000 m³. Die Wassertiefe ist unterschiedlich. Die tiefste Stelle liegt bei 3,50 m. Der naturnah gestaltete See verfügt über zwei Stege, Pflanzonen und Flachwasserzonen mit Kies. Der Wasserzulauf erfolgt aus einer im Areal ausgebauten Quelle. Das Wasser wird ausschließlich durch Sonneneinstrahlung erwärmt. Auf einen Chemieeinsatz wird verzichtet. Zur Wasserreinigung sind entlang des Kurseeufers Pflanzen gesetzt. Um den See führt ein Rundweg. Die Stege symbolisieren den Yin- und Yangpunkt. Legt man beide Stege zusammen, ergibt sich ein Kreis, der die Harmonie wieder spiegelt. Es sind bei allen Stationen Informationstafeln sowie Ruhebänke aufgestellt. Die Gemeinde bietet zudem Führungen durch den Kurpark an. Direkt nebenan befinden sich Wohnmobilstellplätze.⁸



Abbildung 50: Feng-Shui Kurpark

Seit dem Jahr 2011 sind die Übernachtungszahlen in Lalling – bis auf einen kleinen Einbruch im Jahr 2013 – konsequent gestiegen. Auffällig ist dabei die Steigerung im Bereich der ausländischen Gäste. Der Zuwachs war hier, prozentual gesehen, am größten.

Während die durchschnittliche Aufenthaltsdauer bei den inländischen Gästen in den vergangenen Jahren leicht gesunken ist, lässt sich bei den ausländischen Gästen genau das Gegenteil beobachten. Hier hat sich die durchschnittliche Aufenthaltsdauer seit dem Jahr 2011 nahezu verdoppelt.

⁸ Quelle: <https://www.bayerischer-wald.de/Media/Attraktionen/Feng-Shui-Kurpark-Lalling>

Gegenstand der Nachweisung	Tourismus					
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Beherbergungsbetriebe mit neun oder mehr Gästebetten ¹⁴⁾						
Geöffnete Beherbergungsbetriebe im Juni	5	5	5	5	7	6
Angebote Gästebetten im Juni	149	144	146	146	182	162
Gästeankünfte	3 758	4 183	3 945	4 298	4 954	5 590
davon von Gästen aus dem Inland	3 682	4 079	3 807	3 950	4 636	5 237
von Gästen aus dem Ausland	76	104	138	348	318	353
Gästeübernachtungen	17 604	19 301	16 339	17 110	21 095	21 433
davon von Gästen aus dem Inland	17 249	18 504	15 574	14 356	18 449	18 454
von Gästen aus dem Ausland	355	797	765	2 754	2 646	2 979
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen	4,7	4,6	4,1	4,0	4,3	3,8
hiervon von Gästen aus dem Inland	4,7	4,5	4,1	3,6	4,0	3,5
von Gästen aus dem Ausland	4,7	7,7	5,5	7,9	8,3	8,4
Beherbergungsbetriebe mit weniger als neun Gästebetten in Prädikatsgemeinden ^{23/4)}						
Gästeankünfte	-	-	-	-	-	-
Gästeübernachtungen	-	-	-	-	-	-
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen	-	-	-	-	-	-

Abbildung 51: Tourismus seit 2011⁹

4.7 Soziale Infrastruktur

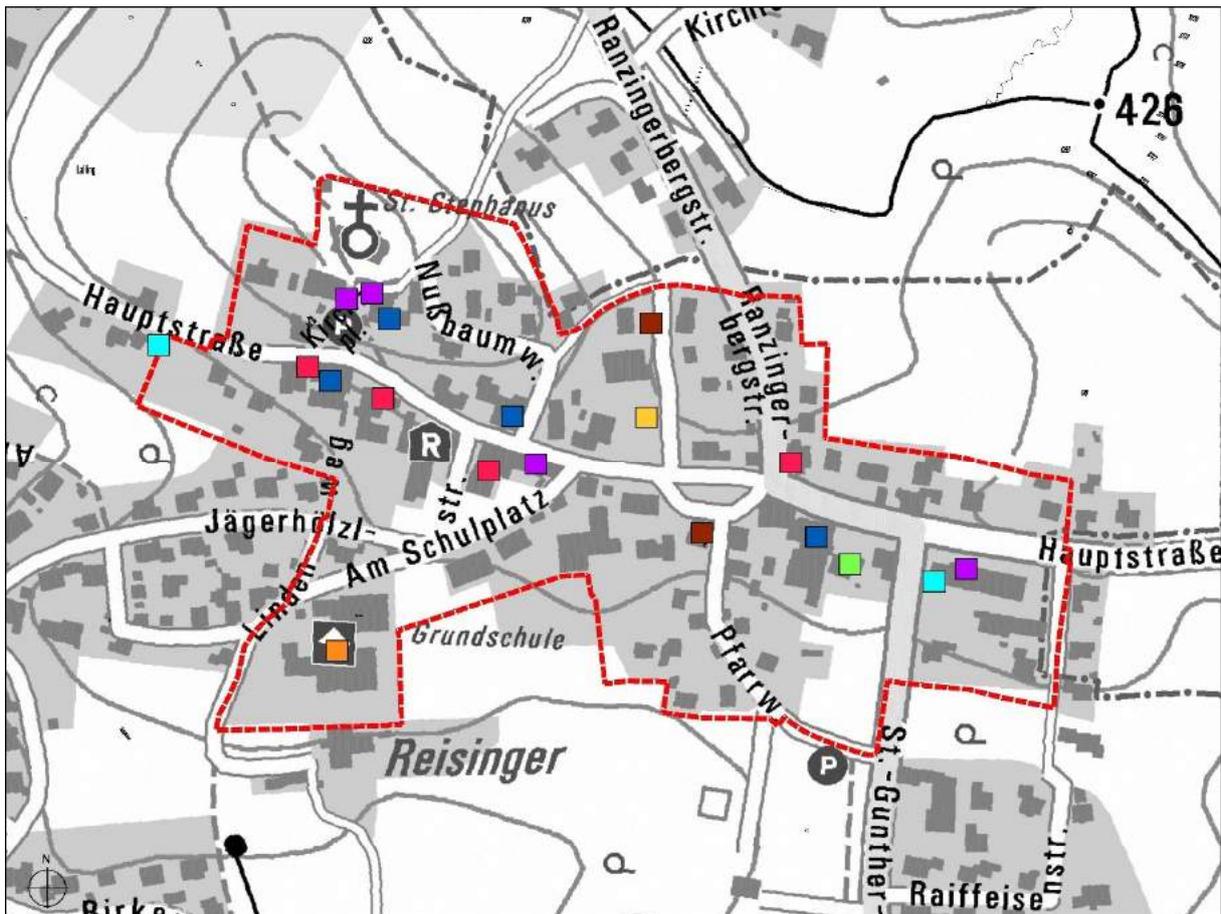


Abbildung 52: Bestand soziale Infrastruktur

⁹ Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2017, Gemeinde Lalling 09 271 130

-  Kindergarten
-  Grundschule
-  Pfarrbüro / Landjugend / Guntherhaus
-  Gesundheit / medizinische Versorgung: Allgemeinmedizin/Innere Medizin, Hausarzt, Zahnarzt
-  Grundversorgung [Handels- und Dienstleistungen] wie Banken, Fahrschule, Floristik, Landhandel Raiba
-  Nahversorgung: Dorfladen und Supermarkt „Kaufnah“, Backwaren und Cafe
-  Gasthäuser: Gasthaus „Zur Post“ (Dollmaier), Gasthaus Zacher, Lallinger Hof, Gasthaus „Hund“, davon bis vor kurzem nur 1 Gasthaus bewirtschaftet
-  Vereine

Im Lageplan deutlich erkennbar ist die Verteilung der sozialen Infrastruktur entlang der Hauptstraße. Dort sind neben der Grundversorgung eines Dorfes (Handel, Gewerbe, Dienstleistung, Nahversorgung) auch Einrichtungen wie Kindergarten, Rathaus oder Pfarrbüro mit Räumlichkeiten für die Landjugend wiederzufinden. Etwas abseits befinden sich die Grundschule und das Guntherhaus. Trotzdem sind diese Einrichtungen relativ einfach zu finden und auf kurzem Wege zu erreichen.

Für die medizinische Versorgung wird durch ein Versorgungskonzept „Junge Ärzte braucht das Land“ vom Staatsministerium in Bayern gesorgt. Dieses Konzept wird durch die Gemeinschaftspraxis, die sich auf vier Orte (Kirchberg, Rinchnach, Schöfweg und Lalling) aufgeteilt hat, umgesetzt.

Dadurch wird eine dauerhafte ärztliche Versorgung vor Ort gewährleistet.

4.8 Wirtschaft und Arbeit

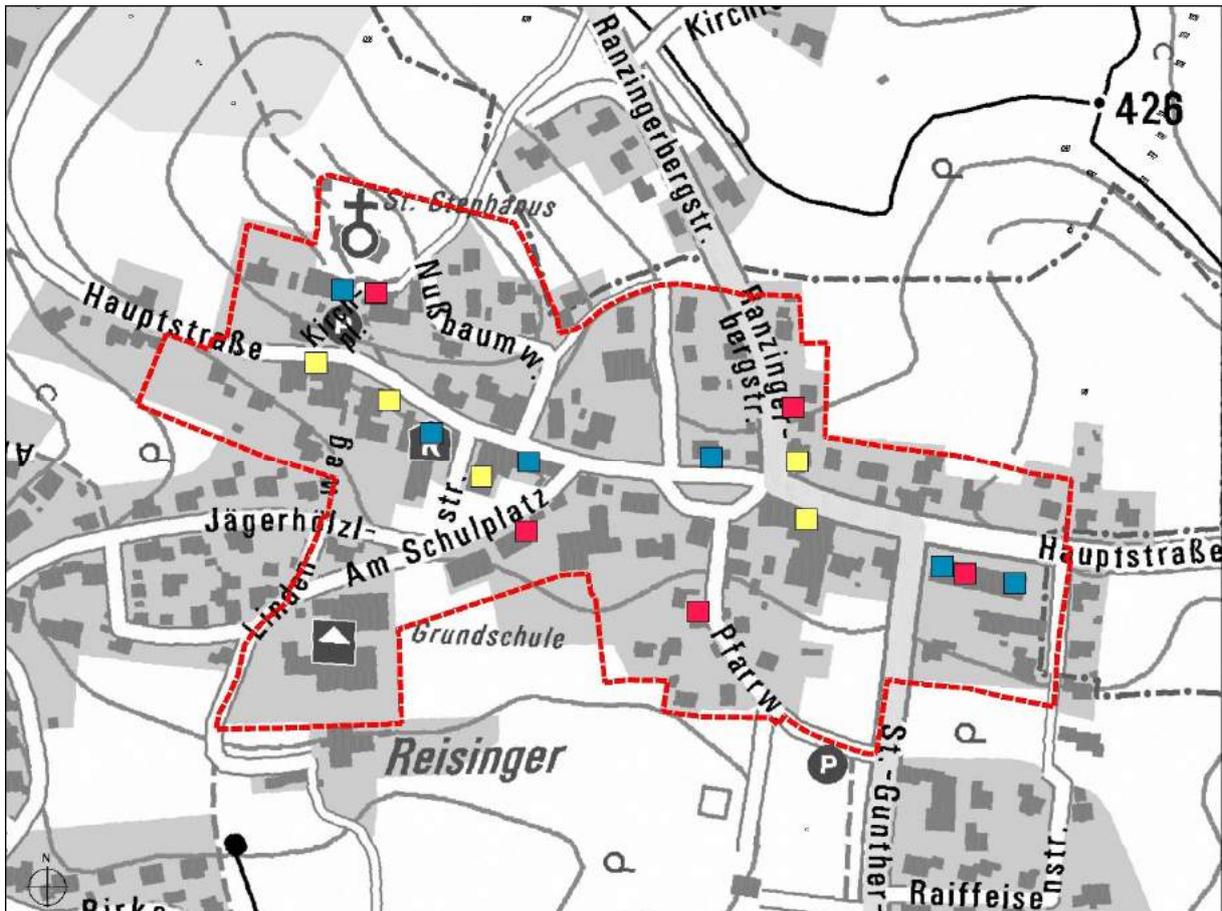


Abbildung 53: Bestand Gewerbe, Dienstleister und Einzelhandel

- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Handel / Handwerk

Die Gemeinde Lalling wies zum 30.06.2016 188 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort auf. Hiervon waren 48 im Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe beschäftigt. 17 Personen arbeiteten bei einem Unternehmensdienstleister und 68 Personen waren bei einem öffentlichen bzw. privaten Dienstleister in Arbeitsverhältnis. 671 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gibt es am Wohnort. Davon pendeln 483 Arbeitskräfte zu ihrer Arbeitsstätte nach außerhalb ihres Wohnortes.¹⁰

4.9 Nutzungsgefüge

Versorgungs- und Wohnstandort

Der Ort Lalling fungiert sowohl als Versorgungs- und Dienstleistungsstandort, als auch als Wohnstandort. Die durch den Kern verlaufende Hauptstraße bildet zusammen mit den abzweigenden Nebenstraßen das Rückgrat für die Versorgung des Ortes. Entlang der Hauptstraße befinden sich die wichtigsten Versorgungs- und Dienstleistungspunkte.

¹⁰ Quelle: Statistische Berichte, Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer in den Gemeinden Bayerns am 30. Juni 2016, Hrsg. Bayer. Landesamt für Statistik

Wohnen im Grünen

Im Baugebiet „Am Kirchholz“ können derzeit freie Bauparzellen erworben werden.

Bildungseinrichtungen

Lalling ist Mitglied im Grundschulverband Grattersdorf / Hunding / Lalling / Schaufling. Die Grundschule befindet sich in Lalling. Zudem bietet Lalling eine Kindertagesstätte. Träger dieser Einrichtung ist der Pfarrcaritasverband Hunding-Lalling. Für den Besuch einer weiterführenden Schule, wie Mittel- und Realschule, Gymnasium und Berufsschule, besteht jedoch die Möglichkeit in der näheren Umgebung.

Arbeitsstätten

Ein Großteil der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten pendelt zu ihrer Arbeitsstätte außerhalb der Gemeinde. Die einzelnen Dienstleistungen und Einzelhandelsversorger vor Ort werden meist von den Bewohnern selbst betrieben.

Freizeiteinrichtungen

Der hauptsächliche Anteil der Freizeitangebote geht auf die landschaftlichen Potenziale zurück. Es wird eine Menge an Sportaktivitäten im Freien geboten. Die umliegende Landschaft wird sehr gut über Wander- und Radwege erschlossen. Die Tourist-Info vor Ort bietet hier eine Vielzahl an Informationen an.

Eine Besonderheit stellt auch der Feng-Shui-Kurpark. „Der Feng-Shui-Park in Lalling ist der erste seiner Art in Deutschland, der unter dem Schwerpunktthema FENG SHUI und ALTES WISSEN steht. Der Kurpark geht eine Verbindung ein zwischen der westlichen und der östlichen Betrachtung von Natur und deren Zusammenhängen. Er soll dem Besucher helfen, sich zu entspannen.“¹¹ Der Kurpark biete neben dem zentralen Badensee weitere Stationen wie den Kurparkpavillion, dem Energiezentrum, verschiedene Energiepunkte, einen Naturspielplatz, div. Themengärten und ein Keltentempelhaus sowie einen Störzonenlehrpfad.

Auf der Rusel befindet sich in geringer Entfernung zudem ein Golfplatz.

Medizinische Versorgung

Für die allgemeinmedizinische Versorgung findet man im Ort einen Hausarzt sowie eine Zahnarztpraxis vor.

Kulturelle Einrichtungen

Die Vereine, Verbände und Institutionen Lallings organisieren zahlreiche traditionelle Veranstaltungen und Festivitäten. Häufig finden diese im Zehentstadel bzw. am Dorfplatz statt. Marktveranstaltungen wie der „Obst- und Bauernmarkt“ oder das „Mostfest mit Töpfermarkt“ sind überörtlich bekannt und ziehen eine Vielzahl an Besucher nach Lalling.

¹¹ Quelle: <https://lalling.de/tourismus-freizeit/feng-shui-kurpark/>

4.10 Städtebauliche Lücken / Leerstände

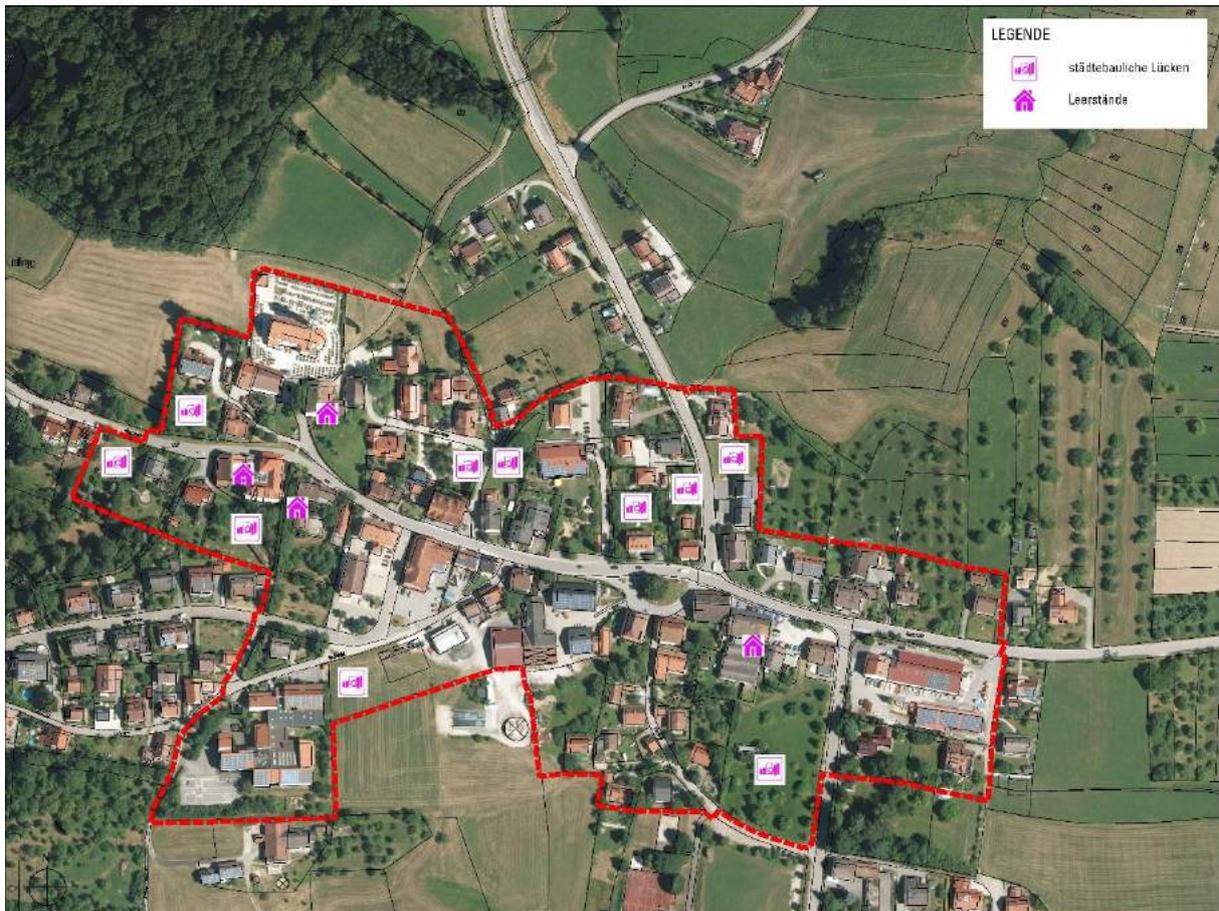


Abbildung 54: Bestand städtebauliche Lücken / Leerstände

Städtebauliche Lücken

Innerhalb des Untersuchungsgebiets sind städtebauliche Lücken bzw. Nachverdichtungspotentiale vorhanden. Hierbei handelt es sich um freie Flächen innerhalb der Wohnbebauung, die sich für weitere Bebauung anbieten, aber auch um größere Freiflächen zwischen Grundschule und Kfz-Werkstatt, sowie um einen Bereich des Dollmaier-Anwesens.

Diese städtebaulichen Lücken bieten sich für Wohn- bzw. Gewerbebebauung an. Einen möglichen Standort für Seniorenwohnen könnte das Dollmaier-Grundstück darstellen.

Leerstände

Als Leerstände innerhalb des Untersuchungsgebiets wurden das Gasthaus Hund, das Gasthaus bzw. Anwesen Zacher, das Gasthaus / Anwesen Dollmaier und das Gebäude [Hauptstraße 30] neben dem Dorfladen an der Hauptstraße identifiziert.

4.11 Verkehrs- und Wegebeziehungen

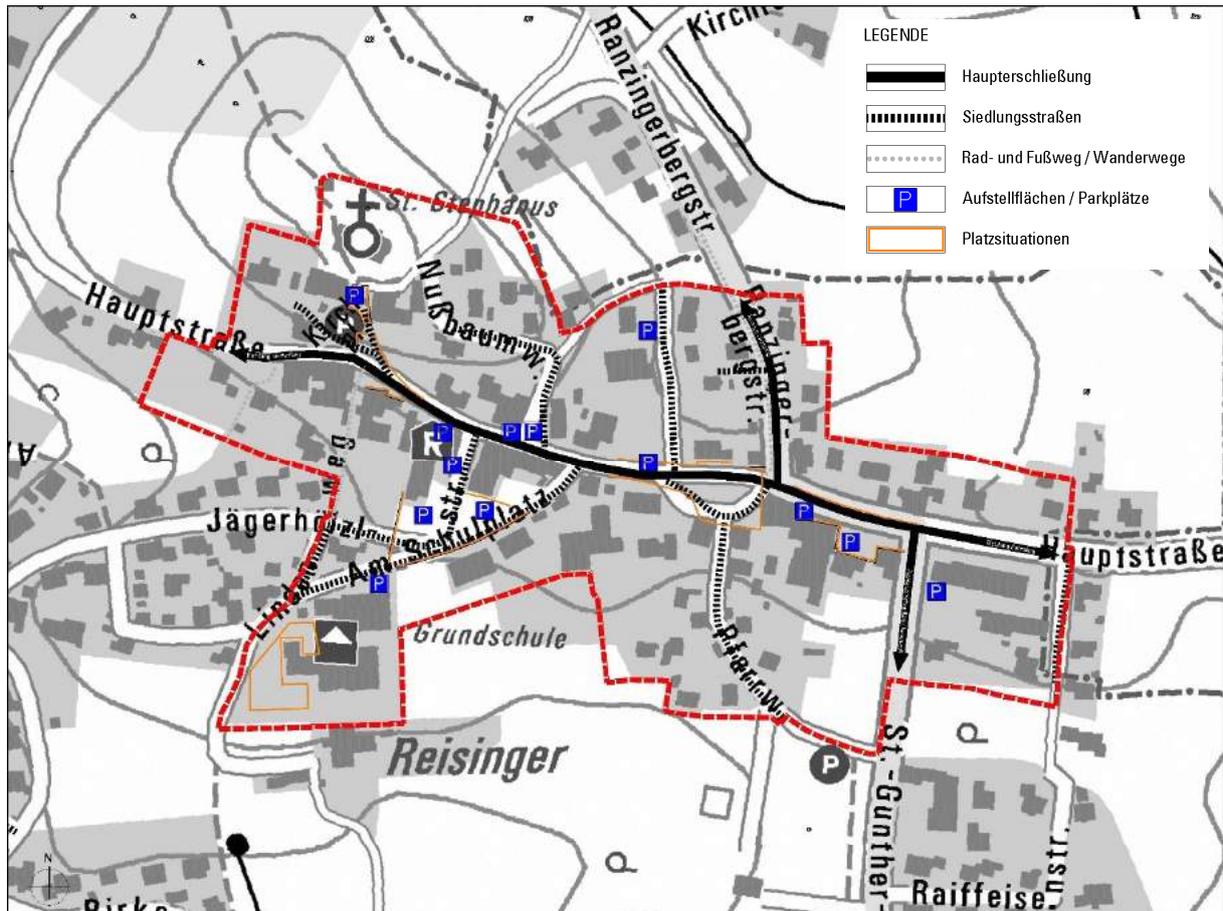


Abbildung 55: Bestand Verkehr- und Wegebeziehungen

Verkehr

Die Hauptverkehrsstraße in Lalling ist die Gemeindestraße St 2133. Sie führt südlich an der Siedlung vorbei in Richtung Schauffling bzw. in Richtung Rohrstetten. Über die St 2133 gelangt man nach Deggendorf und hat dort einen Verkehrsanschluss an die A92 und A3. Über kleinere Straßen kann man die umliegenden Dörfer erreichen. Der Ort selbst wird fast mittig durch die Hauptstraße geteilt, die in West-Ost-Richtung verläuft. Die Hauptzufahrt nach Lalling erfolgt über die St.-Gunther-Straße. Eine weitere wichtige Verbindungsstraße, die „Ranzingerbergstraße“, führt zum Ortsteil Ranzing.

Innerörtliches Erschließungsnetz

Ausgehend von der Hauptstraße, die durch den Kern Lallings verläuft, erschließen davon abzweigende Straßen die weiteren Siedlungsbereiche. Das größte Wohngebiet in Lalling befindet sich südöstlich des Dorfkerns und wird von dort aus über die Erschließungsstraße „Am Schulplatz“ und die „Jägerhölzlstraße“ erreicht.



Abbildung 56: Lindenweg zwischen Gasthaus Hund und Lotto Hagemann; führt zur Pfarrkirche Lalling



Abbildung 57: Lindenweg südlich der Grundschule; führt in Richtung Feng-Shui-Kurpark



Abbildung 58: Lindenweg im Bereich der Siedlung

Zur innerörtlichen Erschließung Lallings gehören auch kleine Gassen und Wege. Diese führen zum einen in Richtung Pfarrkirche und zum anderen in Richtung Feng-Shui-Kurpark. Die Oberflächenbeläge der Wege und Gassen befinden sich wiederum in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

5 Stärken-Schwächen-Analyse

Basierend auf der Bestandaufnahme werden in der Bestandsbewertung die Defizite und Konflikte aufgezeigt und dargestellt. Anschließend werden die vorhandenen Stärken und Potentiale für das Planungsgebiet erörtert.

5.1 Konflikte und Defizite

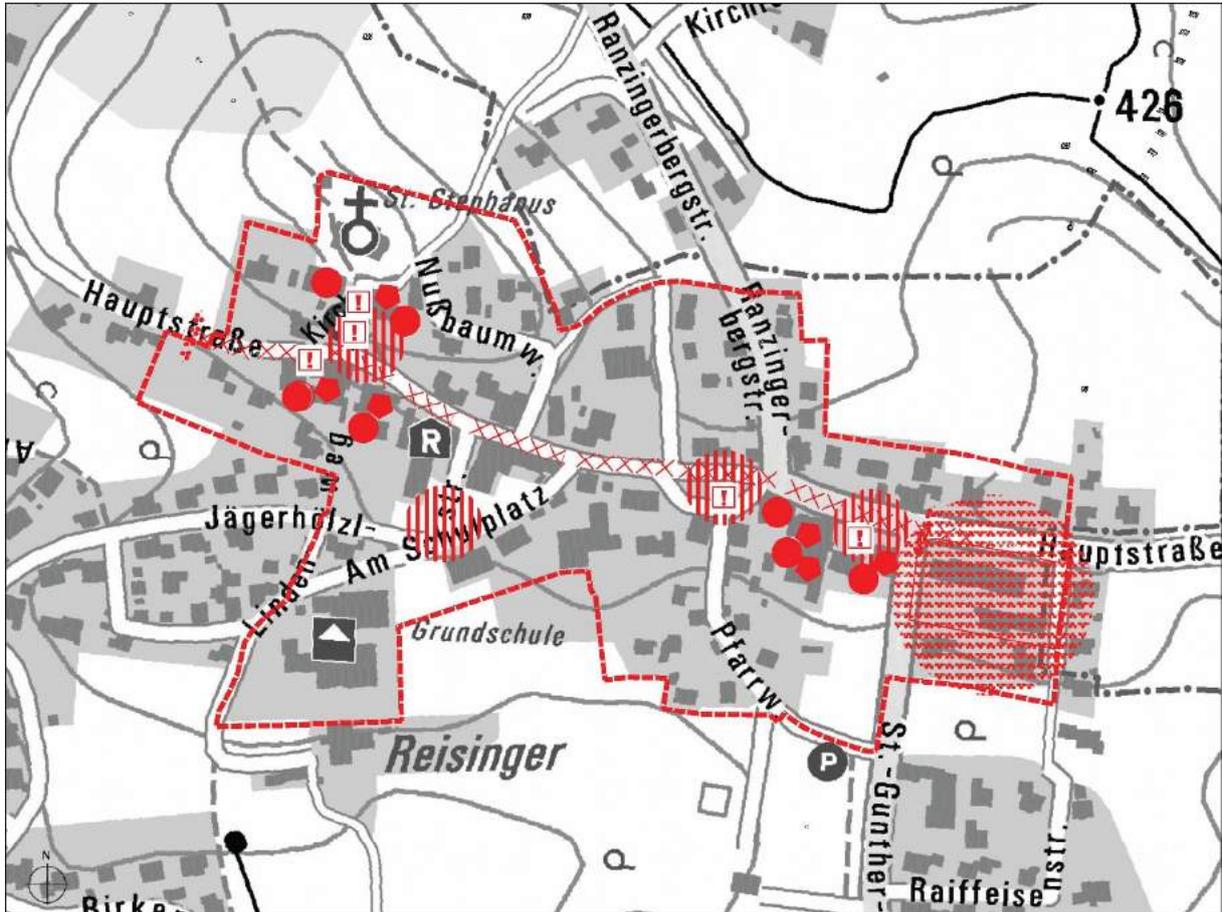


Abbildung 59: Übersicht Konflikte und Defizite

STÄRKEN UND SCHWÄCHEN - ANALYSE

 UNTERSUCHUNGSGEBIET

RÄUMLICHE SCHWÄCHEN

-  Verkehrsbarriere
-  Gestaltungsdefizite
-  diffuser Raum
-  unattraktive Ortseingänge

FUNKTIONALE SCHWÄCHEN

-  Leerstand / Brache
-  Mängel im Gebäudebestand
-  Gemengelage Wohnen vs. Gewerbe

Die im Rahmen der Analyse erarbeiteten Defizite und Konflikte werden nachfolgend erläutert:

Verkehrsstraßen als räumlich-funktionale Zäsuren

Der Durchgangsverkehr auf der Hauptstraße wirkt als Barriere und trennt die nördlichen und südlichen Ortsteile voneinander. Es gibt keine Unterbrechung in dieser Zäsur, da die Hauptstraße komplett durch Lalling verläuft. Das Verkehrsaufkommen ist zwar als eher gering einzustufen, da südlich von Lalling die St2133 verläuft und diese Staatsstraße ein großes Verkehrsaufkommen am Ort vorbeiführt. Die Hauptstraße verbindet jedoch die Ortschaften Lalling – Zueding – Rohrstetten – Hunding.

Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum

Entlang der Hauptstraße befinden sich einige Bereiche mit ungenügender Aufenthaltsqualität bzw. Gestaltungsdefiziten.

Der Bereich des Dollmaier-Anwesens als zentraler Ort im Dorfzentrum ist aufgrund des sanierungsbedürftigen Gebäudekomplexes, sowie seiner ungeordneten Freiräume als Gestaltungsdefizit zu werten.



Abbildung 60: Bereich Gasthaus Dollmaier – Zehentstadel und Straßenraum, Blick in Richtung Westen

Betrachtet man die Freianlagen des Anwesens Dollmaier und den Straßenraum, so sind hier deutliche Mängel in der Gestaltung zu erkennen. Es gibt viele unterschiedlichste Belagsarten [Asphalt, Waschbeton, Granitpflaster].



Abbildung 61: Kreuzungsbereich Ranzingerbergstraße - Hauptstraße

Innerorts wechseln selbst bei den Gehwegen die Belagsarten mehrmals innerhalb kurzer Abschnitte. Asphalt wird mit Betonpflaster getauscht. Die Abbildung 61 zeigt das dem Zehentstadel vorgelagerte Wohngebäude [Streicher-Anwesen]. Das östliche Hauseck bildet eine Eng- und Gefahrenstelle im Gehweg. Die Freiflächen vor dem Wohngebäude sind wiederum gepflastert.

Neben den gestalterischen Defiziten des Wohngebäudes weisen auch die dazugehörenden Freiflächen ein Verbesserungswürdiges Erscheinungsbild auf.



Abbildung 62: Bücherei und Tourist-Info

Die Freiflächen vor der Bücherei und Tourist-Info sind mit Bäumen überstellt, was positiv zu bewerten ist. Die Wahl des Belages (Asphalt) beeinträchtigt die Gesamtsituation. Das Gebäude ist optisch ansprechend gestaltet.



Abbildung 63: Parkplatz Bereich Kindertagesstätte

Auch der Parkplatz an der Hauptstraße im Bereich der Kindertagesstätte wurde asphaltiert und somit vollständig versiegelt, wohingegen die Stellflächen am Guntherhaus vorbildlich mit Rasenfu-
genpflaster gestaltet wurden.



Abbildung 64: Parkplatz Guntherhaus



Abbildung 65: Kirchenvorplatz¹²

Selbst der Kirchenvorplatz mit Zugang zur Pfarrkirche, Kriegerdenkmal und dem denkmalgeschützten Zacher-Anwesen wurde mit einem Asphaltbelag versehen. Lalling besitzt neben dem Dorfplatz einschl. Anwesen Dollmaier einen weiteren bedeutenden Freiraum an der Kirche, der durch die Belagswahl jedoch erheblich abgewertet wird.

¹² Quelle: Präsentation Arbeitsgruppe Ortsbild, Siedlungsstruktur und Bauen

Die genannten Plätze und Bereiche besitzen grundsätzlich eine hohe Aufenthaltsqualität, die durch eine Neugestaltung wieder gestärkt und aufgewertet werden sollte. Den Straßenräumen mangelt es teilweise an Aufenthaltsqualität und zudem sind die Oberflächen oft in einem mangelhaften und sanierungsbedürftigen Zustand. Im Bereich der Straßenräume sollten regelmäßige Strukturen und Verbesserungen mit Hilfe von Baumpflanzungen geschaffen werden.

Diffuse Stadträume

Im städtebaulichen Gefüge existieren in Lalling mitunter ungeordnete Räume, in denen der Übergang zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung meist unzureichend ausgebildet ist. Die Gebäude stehen nicht immer im Dialog zueinander und sind oft unstrukturiert angeordnet. Die ohnehin relativ schmalen Straßenräume sind meist unzureichend räumlich gefasst.



Abbildung 66: Diffuser Straßenraum Supermarkt „Kaufnah“



Abbildung 67: Blick in Richtung Rathaus

Städtebauliche Lücken

Im Untersuchungsgebiet sind diverse städtebaulich Lücken vorzufinden. Es sollte besonderes Augenmerk daraufgelegt werden, diese primär zu füllen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass es sich hier teilweise um innerörtliche Streuobstwiesen handelt, die es zu erhalten gilt.

Weiterhin besteht die Problematik, dass sich viele der besagten Anwesen in privater Hand befinden. Ein Einwirken auf Privatpersonen wäre hier sinnvoll.

Unattraktive Ortseingänge

Stadteingänge sind die Visitenkarten eines Ortes. Die wichtigen und zentralen Entrées zum Ortskern, die Hauptstraße oder die Ranzingerbergstraße sind in keiner Weise als Ortseingangsmerkmal kenntlich. Dies deutet auf gravierende städtebauliche Mängel durch fehlende Raumkanten und eine verkehrsbezogene Gestaltung auf. Durch die Pflanzung von sogenannten „Baumtoren“ ggf. in Verbindung mit einem Fahrbahnteiler, können die Ortseingänge relativ einfach kenntlich gemacht werden. Die Fahrbahnteiler könnten zudem zur Verkehrsberuhigung beitragen.



Abbildung 68: unattraktiver Ortsausgang aus Richtung Gerholling



Abbildung 69: unattraktiver Ortseingang aus Richtung Ranzing

Lärm

Der Lärm des Verkehrs entlang der Hauptstraße ist deutlich wahrnehmbar. Da Lalling eine Ortsumgehung besitzt, hält sich die Belastung aber innerorts in Grenzen. Auch zu den Hauptverkehrszeiten ist der Stoßverkehr eher als unerheblich einzustufen.

Mängel im Gebäudebestand

Das Gasthaus „Zur Post“ (Anwesen Dollmaier) weist erhebliche Mängel im Gebäudebestand auf. Das Hauptgebäude ist sanierungsbedürftig. Bei den noch bestehenden Nebengebäuden (Saal und Zehentstadel) ist die vorhandene Bausubstanz zu untersuchen und auf eine Erhaltung zu überprüfen. Zudem befinden sich auf dem Areal zwei weitere Gebäude, deren baulicher Zustand als eher negativ zu bewerten ist. Ein Abbruch wäre denkbar.



Abbildung 70: Blick auf das Hauptgebäude



Abbildung 71: Blick auf das Saalgebäude



Abbildung 72: vorhandener Zehentstadel



Abbildung 73: Ehemaliges Raiffeisengebäude



Abbildung 74: Nebenbebäude, ehemals Post

Aber nicht nur im Bereich Dollmaier-Areal lassen sich bauliche Defizite feststellen. In diesem Zusammenhang wird auf die Anwesen „Gasthaus Zacher“ und „Gasthaus Hund“ verwiesen. Auch hier sind große bauliche Mängel festzustellen. Dies liegt zum Teil auch an der Tatsache, dass es sich hierbei um Leerstände handelt. Die Gebäude werden zum Teil nicht mehr gewartet. Generell gilt es, die vorhandenen Leerstände wiederzubeleben, um einem Verfall der Gebäude entgegenzuwirken.

Gemengelagen und Brachflächen

In den städtebaulich relativ ungeordneten Gebieten im Norden des Dorfkerns hat sich eine Gemengelage aus Gewerbebetrieben und Wohnbebauung herausgebildet. Hier sind Brachflächen und untergenutzte Flächen entstanden.



Abbildung 75: Gemengelage Bereich Raiffeisengelände

Leerstände



Abbildung 76: Leerstand Zacher-Anwesen



Abbildung 77: Nebengebäude, Stallungen Zacher Anwesen



Abbildung 78: Blick Richtung Innenhof



Abbildung 79: Teilnutzung durch Blumenladen



Abbildung 80: Leerstand Gasthaus Hund



Abbildung 81: Zwischenbau wurde als Asiamarkt genutzt



Abbildung 82: Rückgebäude Gasthaus Hund, ehemaliger Saal



Abbildung 83: Teilleerstand Hauptstraße Haus-Nr. 30



Abbildung 84: Leerstand Dollmaier



Abbildung 85: Leerstand Nebengebäude Dollmaier



Abbildung 86: Leerstand Nebengebäude Gasthaus Dollmaier

In Lalling sind innerhalb des Untersuchungsgebiets zahlreiche Leerstände zu verzeichnen. Im überwiegenden Fall sind dies nicht mehr betriebene Gaststätten wie Gasthaus Zacher, Gasthaus Hund, Gasthaus Dollmaier.

Zudem stehen auch einige Wohngebäude / Nebengebäude leer.

Aufgrund der fehlenden Nutzung dieser Gebäude verschlechtert sich mit der Zeit auch zunehmend die bauliche Substanz.

Diese Gebäude wieder einer Nutzung zuzuführen bedarf sicherlich eines zum Teil hohen Sanierungsaufwands.

Aufgrund der mitunter großen Kubatur einzelner Gebäude steckt hier ein nicht unerhebliches Entwicklungspotential für eine allgemeine Wohnnutzung oder auch für Seniorenwohnen.

Grünfläche mit Gestaltungsdefiziten



Abbildung 87: Grünfläche neben dem Feuerwehrgerätehaus



Abbildung 88: Ehemalige Obstwiese Zacher-Anwesen

Innerorts konnten drei Obstwiesen definiert werden, die jedoch zu vergreisen drohen und deshalb wiederbepflanzt werden müssten. Innerörtliche Obstwiesen repräsentieren die „regionale Identität“ des Lallinger Winkels als Streuobstanbaugebiet und sollten auch deshalb von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Das Dollmaier Anwesen beherbergt ebenfalls eine Obstwiese. Entlang der St.-Gunther-Straße wird sie an der Ostgrenze von einer straßenbegleitenden Obstbaumreihe gefasst. Die Obstbaumwiese weist einen lückenhaften Bestand auf, die Zwischenräume werden bei größeren Veranstaltungen als Parkfläche genutzt.

Eine weitere Obstwiese [siehe Abbildung 91] befindet sich auf privatem Grund und wird durch die Eigentümer gepflegt und bewirtschaftet.



Abbildung 89: Kriegerdenkmal

Neben den Obstwiesen weist auch das Kriegerdenkmal einschl. Umfeld erhebliche gestalterische Mängel auf.

Hier sollten auch grundsätzliche Überlegungen hinsichtlich des jetzigen Standortes durchgeführt werden.

5.2 Qualitäten und Potentiale

Neben den unter Ziffer 5.1 dargestellten Defiziten und Konflikten gibt es jedoch auch zahlreiche Qualitäten und Potentiale in Lalling. In der nachfolgenden Abbildung werden diese dargestellt und anschließend näher beschrieben.

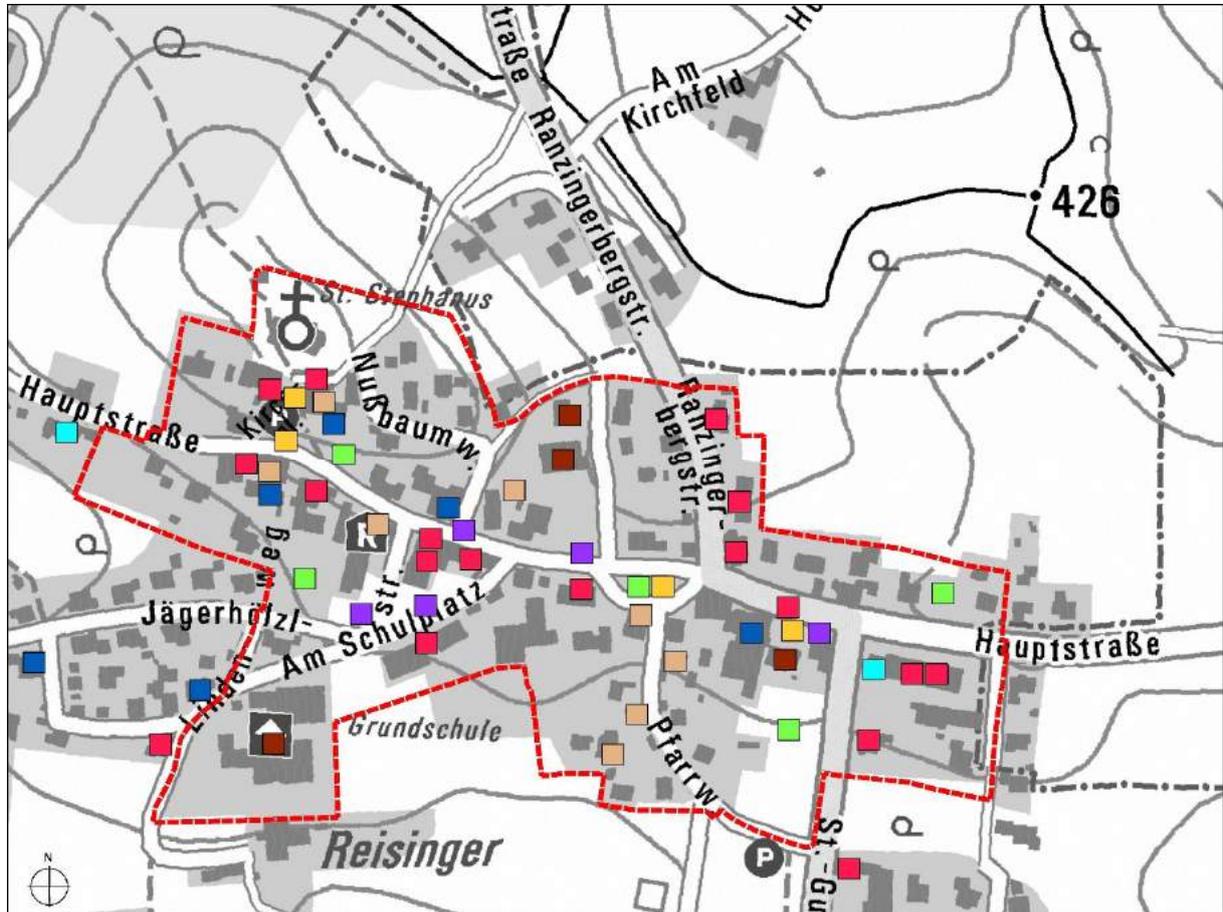


Abbildung 90: Übersicht Qualitäten und Potentiale

Räumliche Qualitäten und Potentiale

- Raumprägender Grünbestand, alte Obstwiesen
- historischer Ortskern, Baudenkmäler, historische Gebäude
- vorhandene Platzsituationen

Funktionale Stärken

- soziale Infrastruktur [Kindergarten, Grundschule, Guntherhaus, Vereinsheim]
- öffentliche Nahversorgung, Gewerbe, Handel, Dienstleistung
- zentrumsnahes Parken
- Gasthaus, Hotel, Gästehaus
- medizinische Versorgung

5.2.1 Räumliche Qualitäten und Potentiale

Raumprägender Grünbestand, alte Obstwiesen, Schneeglöckerwiese

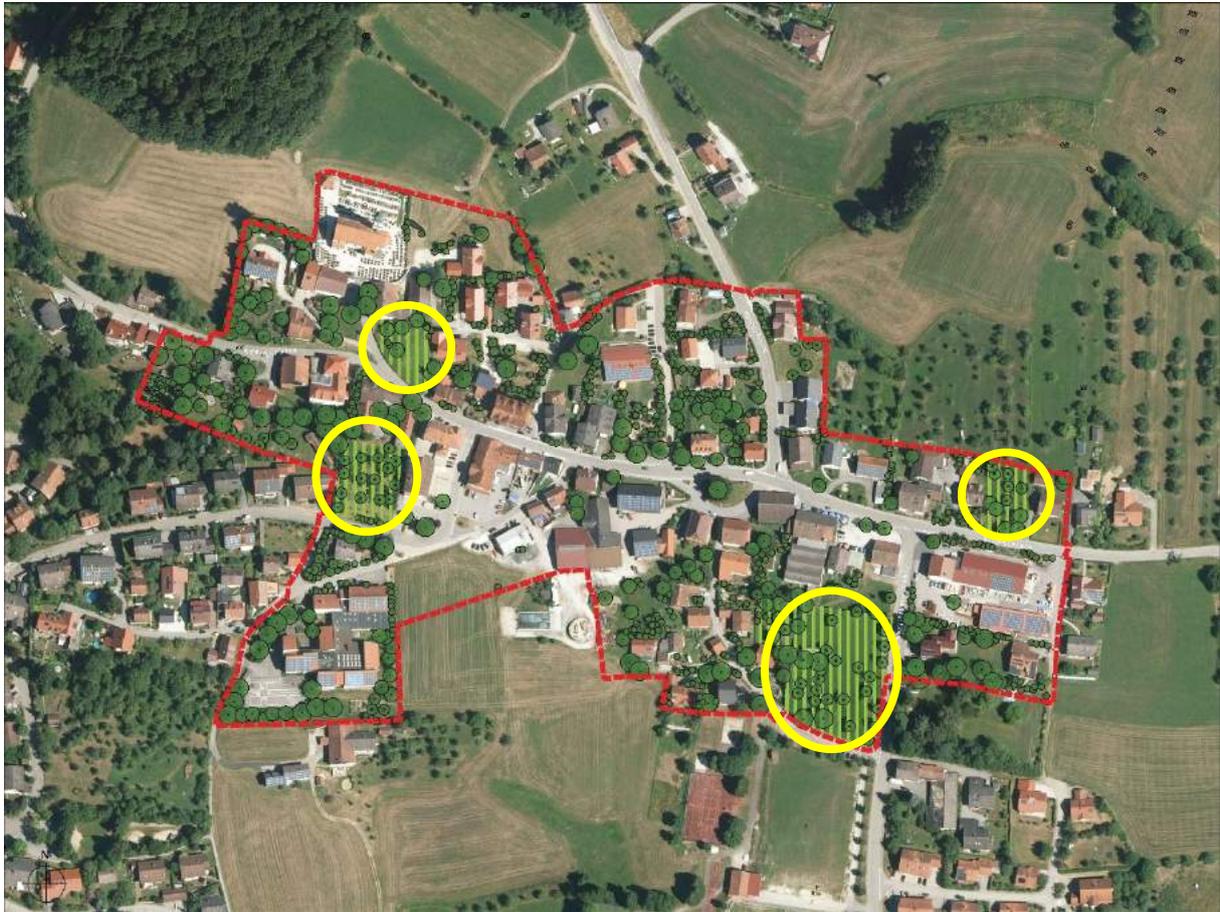


Abbildung 91: Gelb markiert = innerörtliche Obstwiesen

Die vorhandenen innerörtlichen Obstwiesen stehen für die regionale Identität, für den Lallinger Winkel als Streuobstregion. Diese Obstwiesen gilt es zu erhalten und zu stärken. Ebenfalls aus der Abbildung ersichtlich ist der bereits jetzt sehr gut ausgebildete Gehölzbestand, der in seiner Art und Ausprägung unbedingt zu erhalten ist. Ebenfalls ersichtlich sind etliche Bereiche, bei denen zusätzliche Baumpflanzungen anzuraten sind, vor allem entlang der Straßen. Auf dem Dorfplatz steht die Dorflinde als Einzelbaum mit herausragender Bedeutung.

Die „Schneeglöckerwiese“ ist auch über die Grenzen Lallings hinaus bekannt. Sie ist aufgrund ihrer Einzigartigkeit und des hohen naturschutzfachlichen Wertes zu erhalten und zu sichern.



Abbildung 92: ehemalige Obstwiese Anwesen Zacher



Abbildung 93: vergreiste Obstwiese neben dem Feuerwehrgerätehaus



Abbildung 94: Obstwiese Anwesen Dollmaier, Blick in Richtung Ortsausgang, Quelle: Arbeitskreis Ortsbild, Siedlungsstruktur, Bauen



Abbildung 95: Streuobstbestand in Richtung Zueding



Abbildung 96: Schneeglöckerwiese

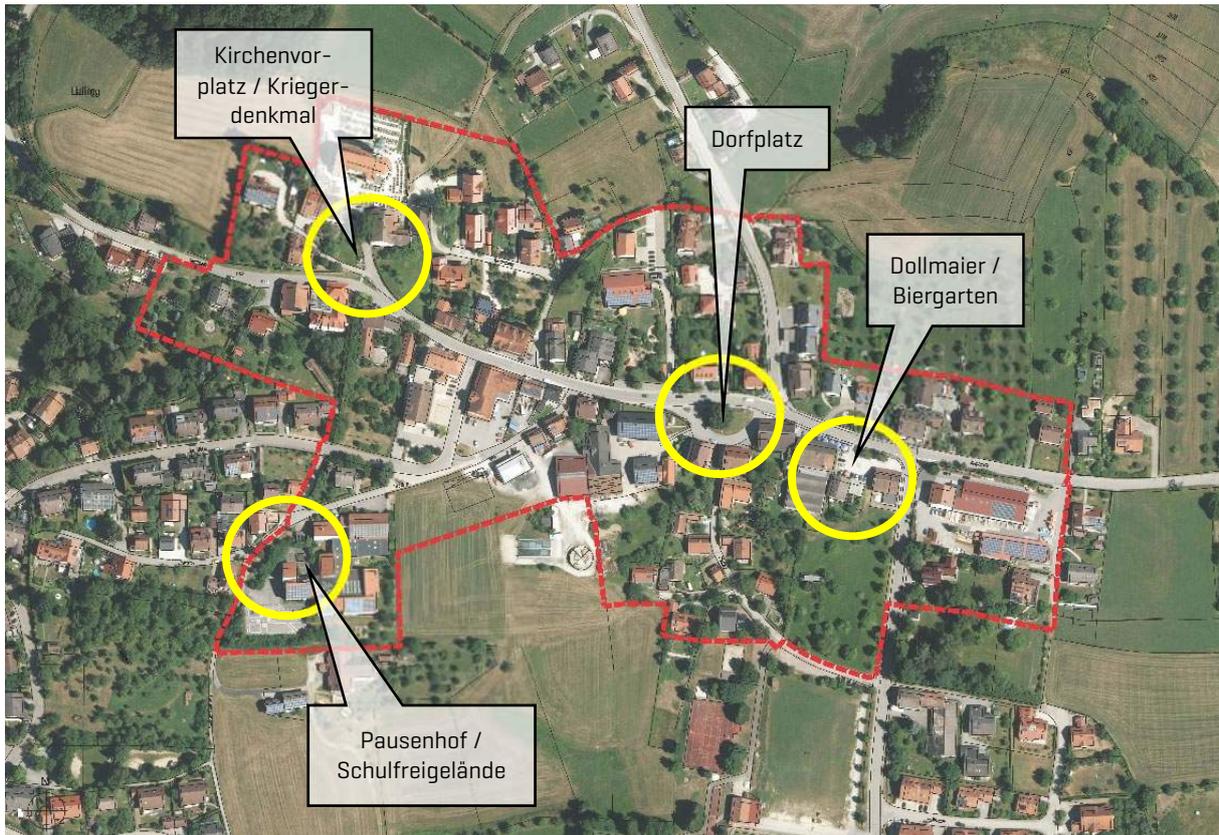
Vorhandene Platzsituationen

Abbildung 97: vorhandene Platzsituationen

In Lalling gibt es vier Platzsituationen mit Entwicklungspotential.

Der sogenannte „Kirchplatz“ befindet sich im Bereich Pfarrkirche - Gasthaus Zacher. Dieser Platz sollte aufgrund seiner prominenten Lage und seiner wichtigen Funktion saniert und neugestaltet werden. Das angrenzend befindliche Kriegerdenkmal ist dabei ebenfalls in die Planungen zu integrieren. Im Bereich der Hauptstraße sollten Querungshilfen vorgesehen werden.

Ein weiterer Platz lässt sich im Bereich Pausenhof / Schulgelände der Grundschule ausmachen. Der vorhandene Pausenhof könnte durch die Öffnung für die Allgemeinheit als „Freilichtbühne“ ausgebildet werden, da sich die Hangsituation vor Ort hierfür anbietet. Die in die Jahre gekommenen Freiflächen bedürfen jedoch aufgrund ihres schlechten Zustandes [keine funktionierende Entwässerung, defekte Beläge] dringend einer Sanierung.

Der Dorfplatz mit der zentralen und ortsbildprägenden Dorflinde bildet den Mittelpunkt bzw. das Herzstück Lallings. Der Dorfplatz wird bei vielen Veranstaltungen und Feierlichkeiten genutzt. Relativ ungeordnet findet man hier viele Elemente wie einen Schaukasten, eine Umgebungskarte sowie einen Brunnen und einen Gedenkstein vor.

Durch eine Neugestaltung und auch durch die Änderung der Straßenführung könnte der Platz eine weitere Aufwertung und Stärkung erfahren. Hier könnten zudem einige Flächen entsiegelt und wiederbegrünt werden. Im Rahmen einer Objektplanung sind hier die Anschlüsse zum Zehentstadel und zum Pfarrheim zu berücksichtigen.

Die Platzsituation am Gasthaus Dollmaier bedarf einer grundlegenden Umplanung unter Berücksichtigung der genauen noch festzulegenden Nutzungsanforderungen.

5.2.2 Funktionale Stärken

Soziale Infrastruktur

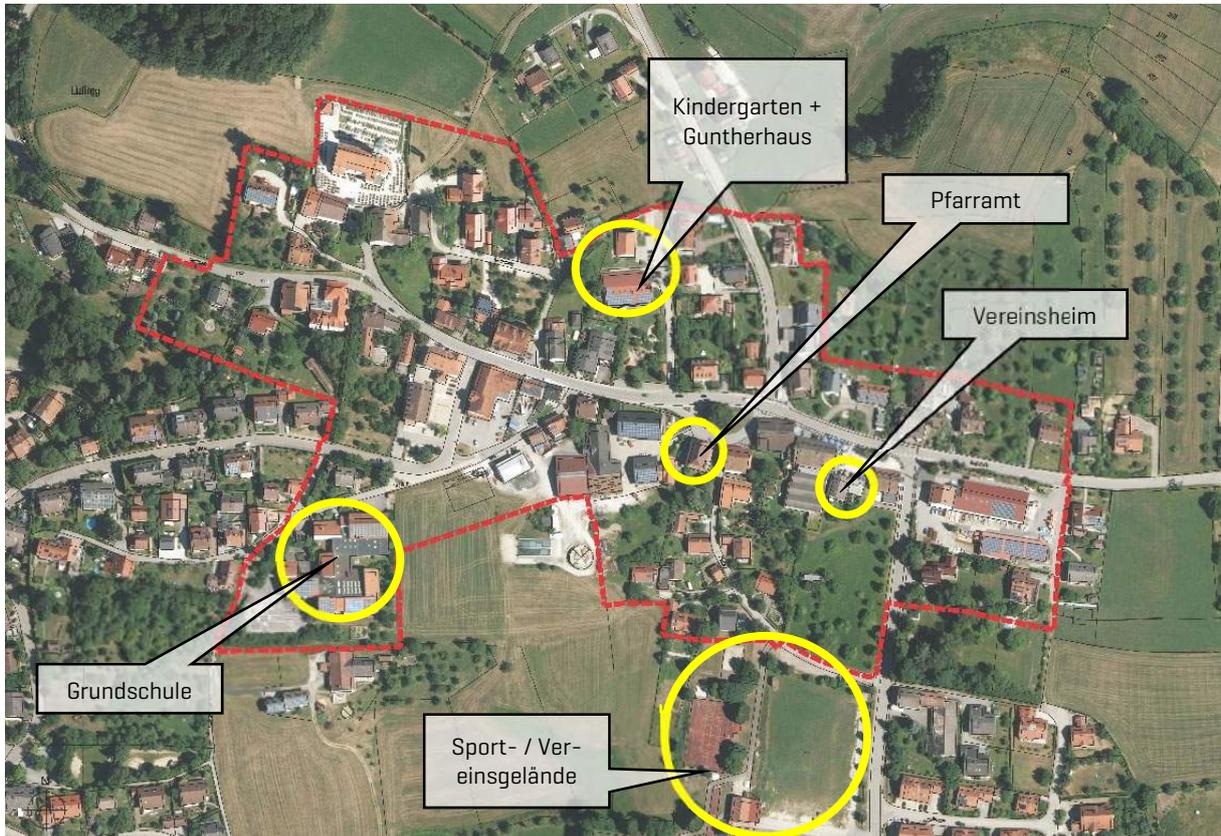


Abbildung 98: Übersicht Soziale Infrastruktur

Die soziale Infrastruktur eines Ortes beinhaltet Bildungseinrichtungen, Fürsorge-Dienstleistungen (Altenheim, Kinderbetreuung, Pflegedienste), Einrichtungen des Gesundheitssystems, aber auch kulturelle Einrichtungen (z.B. Bücherei), Einrichtungen für die öffentliche Sicherheit und soziale Sicherung, sowie Einrichtungen für Sport und Freizeit.

In Lalling findet man bereits einen Großteil dieser Strukturen vor, wobei eine ländliche Gemeinde nicht alle sozialen Infrastruktureinrichtungen abdecken kann. Der Kindergarten „St. Georg“ mit Kinderkrippe, die Grundschule, diverse Sport- und Freizeiteinrichtungen, sowie eine ärztliche Grundversorgung vor Ort sind wichtige Voraussetzungen zur Bewahrung eines attraktiven Wohnstandortes für Familien und Senioren.

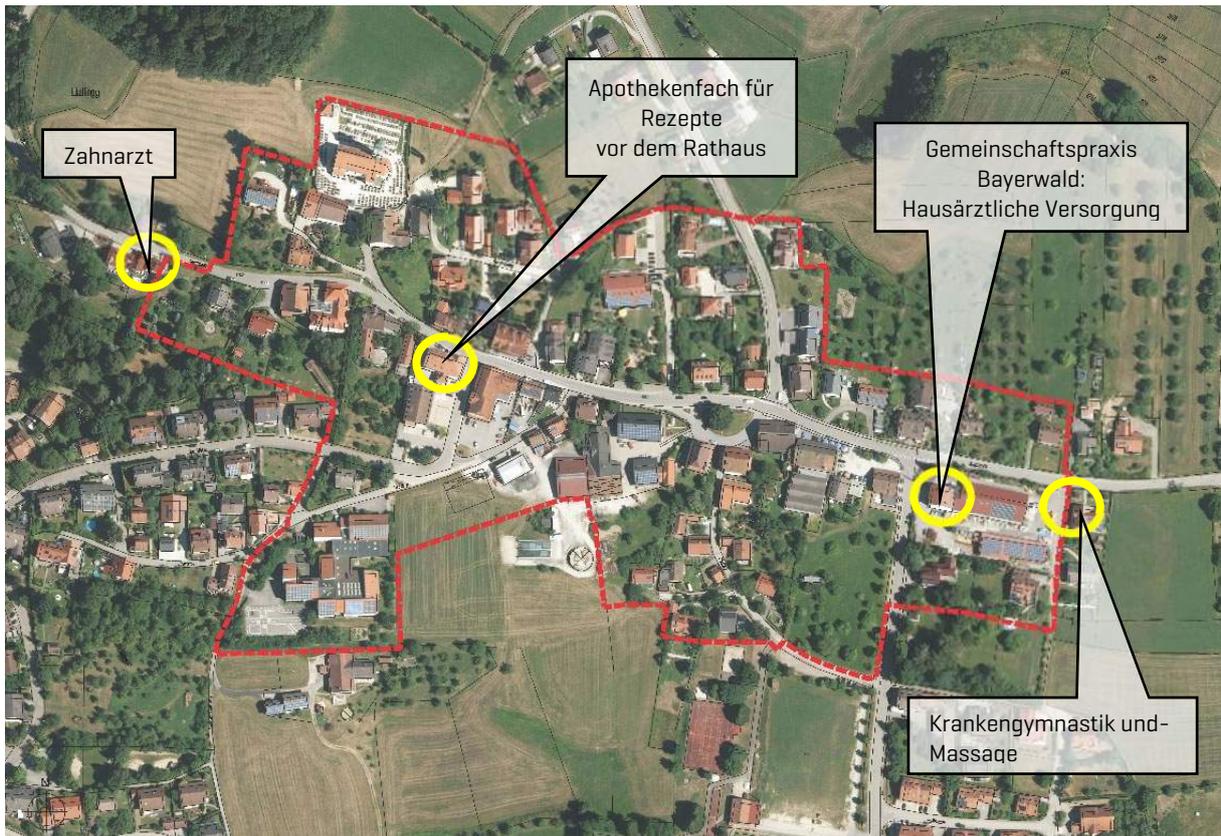
Medizinische Versorgung

Abbildung 99: Übersicht medizinische Versorgung

Eine medizinische Grundversorgung mit der Gemeinschaftspraxis Bayerwald (hausärztliche Versorgung), sowie durch die Zahnarztpraxis ist bereits gegeben. Von Seiten der Bürger oft angesprochen, ist zudem der Wunsch nach einer eigenen Apotheke vorhanden. Derzeit können Rezepte in einem Apothekenfach am Rathaus abgegeben werden. Bis zum Mittag abgegebene Bestellungen werden noch am gleichen Tag ausgeliefert.

Öffentliche Nahversorgung, Gewerbe, Handel, Dienstleistung

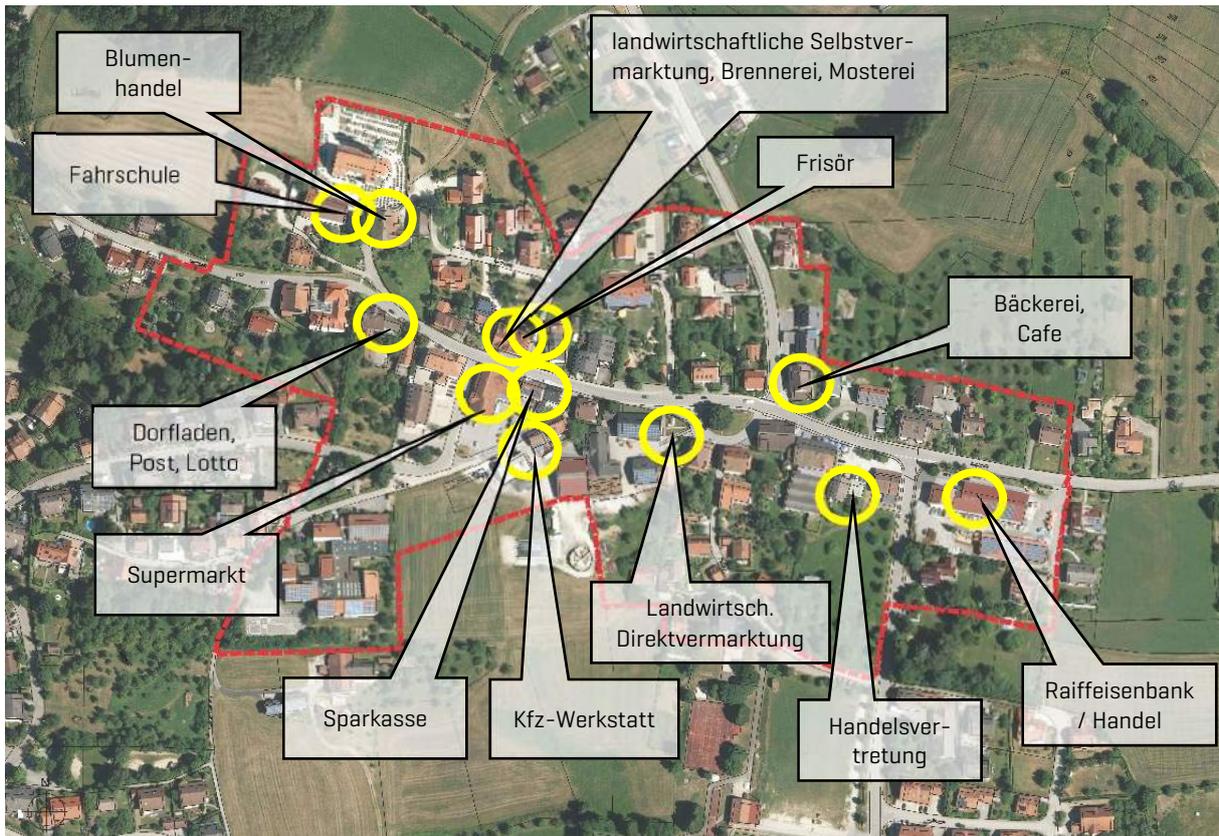


Abbildung 100: Übersicht Nahversorgung, Gewerbe, Handel, Dienstleistung

Die vorhandenen Institutionen tragen positiv zur Grundversorgung des Ortes bei. Die Sicherung der Grundversorgung ist vor allem im Hinblick auf die älteren Mitbürger und deren eingeschränkte Mobilität vorrangig als Ziel herauszuarbeiten.

Zudem ist auch eine Vielzahl an Gewerbebetrieben / Dienstleistern vorhanden, die am Ort Arbeitsplätze bieten. Trotzdem muss jedoch die Mehrzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach außerhalb zu ihren Arbeitsstätten pendeln.

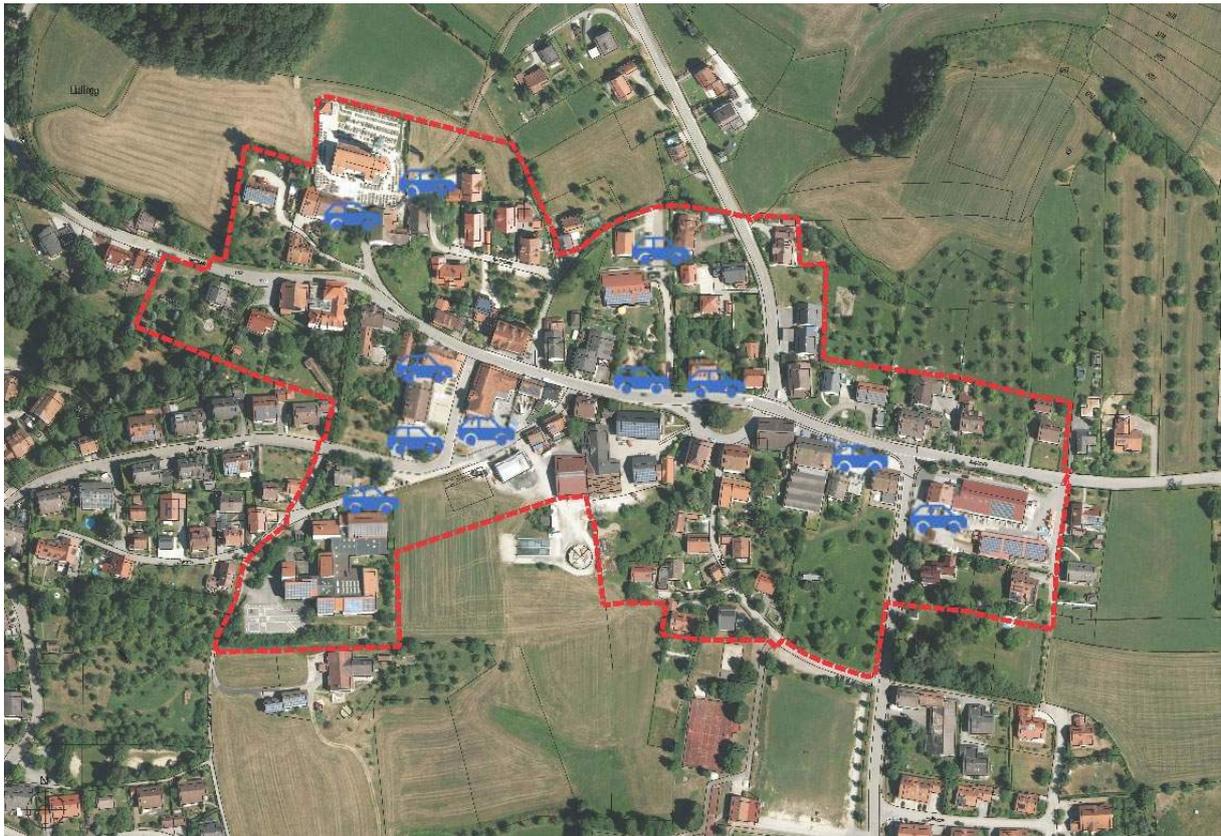
Zentrumsnahes Parken

Abbildung 101: Übersicht zentrumsnahes Parken

Die vielen vorhandenen zentrumsnahen Parkplätze sind als positiv zu bewerten. Bei Großveranstaltungen kann es jedoch auch zu Engpässen kommen.

Zwar sind zentrumsnahe Parkplätze im ländlichen Raum gegenüber einer Stadt eher von untergeordneter Bedeutung, jedoch sollte bei einer Um- / Neugestaltung des Dollmaier-Anwesens eine bestimmte Anzahl an Parkplätzen vorgehalten werden.

Gasthaus, Hotel

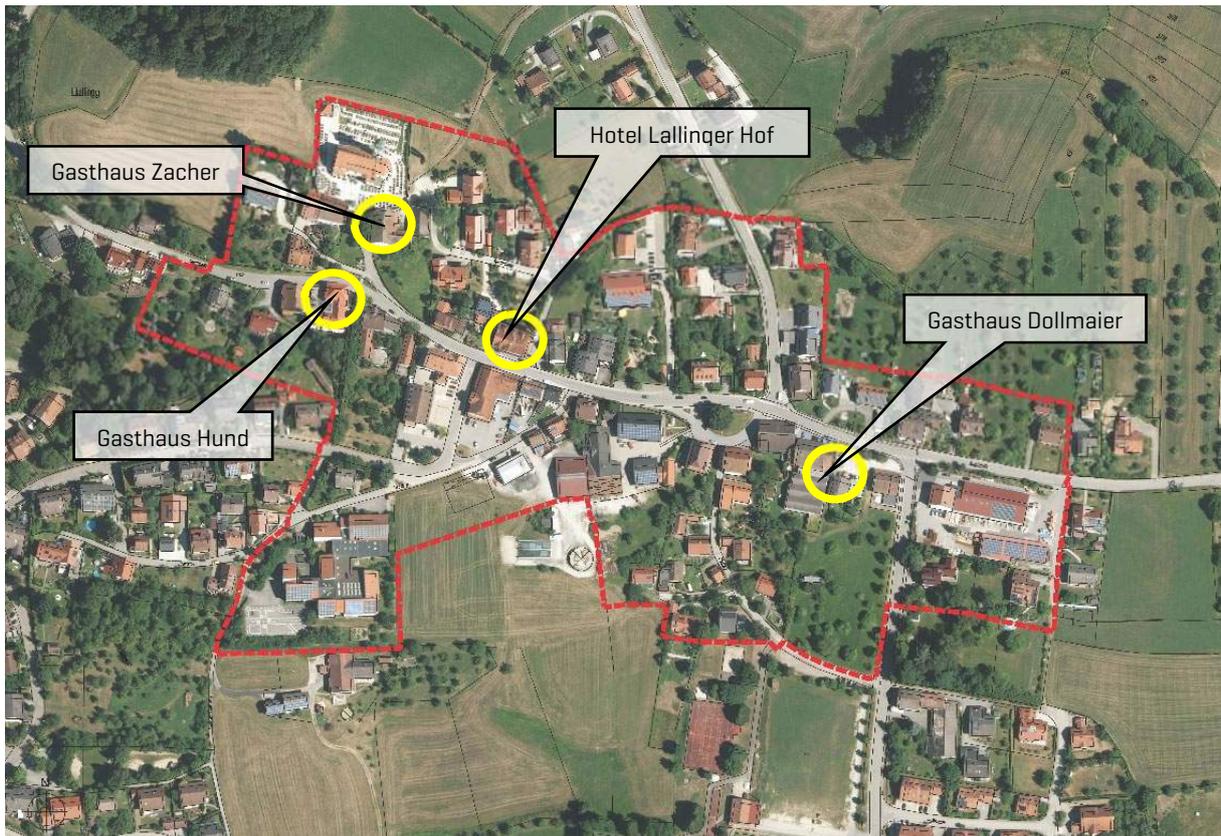


Abbildung 102: Übersicht Gasthäuser, Hotel

Gasthaus Zacher



Abbildung 103: Gasthaus Zacher

Den prominentesten Standort in Lalling besitzt das Gasthaus Zacher. Es befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu Pfarrkirche und Kriegerdenkmal und sitzt erhöht über der südlich verlaufenden Hauptstraße.

Es handelt sich beim Anwesen Zacher um eine denkmalgeschützte Hakenhofanlage. Für den Erhalt und Sicherung dieser Hofstelle wäre eine Wiederbelebung durch eine Nutzung als „kleines Wirtshaus“ bei der Kirche oder als Standort eines möglichen „Streuobstkompetenzzentrums“ denkbar.

Der Wunsch nach einem „Streuobstkompetenzzentrum“ hat sich in diversen Arbeitskreissitzungen der Gruppe „Kultur, Freizeit und regionale Identität“ herauskristallisiert. Da die Region „Lallinger Winkel“ für ihr Streuobst auch überregional bekannt ist, wäre die Ansiedlung eines Streuobstkompetenzzentrums für Schulungen, Veranstaltungen, etc. eine logische Konsequenz.

Gasthaus Hund



Abbildung 104: Gasthaus Hund

Aufgrund der Dimension des Gasthauses Hund sollte eine Folgenutzung durch Wohnen oder betreutes Wohnen angedacht werden. Die Umnutzung in ein Gästehaus mit Übernachtungsmöglichkeiten wäre zudem eine mögliche Folgenutzung.

Beim Gasthaus Hund besteht jedoch ein erhöhter Sanierungsbedarf, der zwingend für die genannten Folgenutzungen erforderlich ist.

Gasthaus Dollmaier

Die vorhandene Kubatur des Gasthauses Dollmaier bietet ein großes Potential für kulturelle und gesellschaftliche Aktivitäten, auch wenn derzeit Mängel in der baulichen Substanz vorhanden sind.



Abbildung 105: Gasthaus Dollmaier mit Biergarten

Das Gasthaus Dollmaier bietet aufgrund seiner Kubatur mit Zehentstadel und großem Saal sowie seiner Freiflächen neben der gewerblichen Nutzung für Gastronomie großes Entwicklungspotential für weitere Nutzungen:

- Räume für Vereine
- Räumlichkeiten für Tourist-Info
- Restaurant mit gut bürgerlicher bis gehobene Küche
- Essen für Seniorenheim
- Fremdenzimmer
- Raum für Schulungen und Versammlungen
- Biergarten
- Zehentstadel mit Cateringküche für Kabarettveranstaltungen, Bürgersaal (Vereine, gemeindliche Veranstaltungen, private Feste) → evtl. Abriss oder Teilabriss Streicherhaus
- Abriss Nebengebäude (altes Raiffeisengebäude, Post) für begrünte Parkplätze

Um einen geeigneten Pächter für das Gasthaus zu finden, sind planbare fixe Umsätze wichtig. Diese können unter anderem aus der Bereitstellung und Vermietung von Gästezimmern generiert werden. Hierbei ist es außerdem wichtig, keine zu große Nutzfläche für Gastwirtschaft vorzuhalten. Überschaubare Flächen bedeuten in der Folge auch moderate Pachtzahlungen.

Hotel Lallinger Hof

Abbildung 106: Hotel Lallinger Hof

Das Hotel Lallinger Hof wird vom Eigentümer noch geführt, aufgrund seines Alters und eines fehlenden Nachfolgers ist es aber derzeit nicht absehbar, wie lang das Hotel noch besteht. Planungen bezüglich einer Folgenutzung sind bereits im Gespräch. So wurde zum Beispiel bereits angedacht, die Gästezimmer in Wohnungen umzuwandeln. Die Möglichkeit eines barrierefreien, betreubaren Wohnens würde die Attraktivität vor allem für ältere Einwohner erheblich steigern. Statistiken zufolge wird der Anteil der älteren Bevölkerung in den nächsten Jahren drastisch zunehmen.

6 HANDLUNGSFELDER UND ZIELE

6.1 Handlungsfelder

Für den Ort Lalling wurden folgende Handlungsfelder definiert:

- Soziale Infrastruktur, Demographie
- Einzelhandel, Wirtschaft und Dienstleistungen
- Ortsbild, Siedlungsstruktur, Bauen
- Verkehr und Tourismus
- Kultur, Freizeit und regionale Identität

6.2 Ziele / Leitbilder

6.2.1 Soziale Infrastruktur und Demographie

Demographie:

- Z.D01: Neubau Seniorenheim / Mehrgenerationen-Wohnen im privaten Bereich
- Z.D02: Schaffung von Begegnungsstätten
- Z.D03: Barrierefreie Gemeinde, Herstellung der Barrierefreiheit Guntherhaus, Pfarrzentrum, Kirche, Pfarrbüro → Bei allen Neuplanungen zu berücksichtigen!

Soziale Infrastruktur

- Z.S01: Schaffung einer öffentlichen Toilette im Ortskern → Integration in mögliches Gemeindezentrum, unabhängige Öffnungszeiten, barrierefrei
- Z.S02: Aufstellen einer Hundetoilette im Ortskern
- Z.S03: Schaffung von Räumlichkeiten für Pfarreiveranstaltungen, Vorträgen und Besprechungen
- Z.S04: Schaffung von Urnengräbern (Wand oder Erd-Urnengräber) auf dem gemeindlichen Friedhof
- Z.S05: Sanierung Schule / Schulhof → Öffnung für die Allgemeinheit
- Z.S06: Sichere Bushaltestelle schaffen
- Z.S07: Schaffung von Jungendräumen → Freizeitangebote erweitern, Räumlichkeiten schaffen

6.2.2 Einzelhandel, Wirtschaft und Dienstleistungen

Einzelhandel:

- Z.E01: Sicherung der Grundversorgung vor Ort
- Z.E02: Neubau Cafe / Regioladen

Wirtschaft:

- Z.W01: Sanierung / Teilabbruch / Umnutzung Dollmaier-Anwesen → Wirtshaus mit Biergarten, Restaurant
- Z.W02: Sanierung / Umbau Zehentstadel → Bürgersaal, Eventstadl
- Z.W03: Wiederbelebung Zacher-Anwesen
- Z.W04: Umnutzung „Pension Lallinger Hof“ → Wohnen / Seniorenwohnen

Dienstleistungen:

- Z.DL01: Neubau Tourist-Info.
- Z.DL02: Schaffung eines gemeindlichen Nahwärmenetzes
- Z.DL03: Schaffung eines „Regioladens“ zur Vermarktung regionaler Produkte (Obstessig, Apfelsaft, Honig, Most, Schnaps, getrocknetes Obst) → Vertrieb über Dachmarke, regionales Label, Angebot in Restaurants, Gasthäusern, Lebensmittelläden, Online-Verkauf
- Z.DL04: Apotheke am Ort
- Z.DL05: Ausbau der ärztlichen Versorgung
- Z.DL06: Sicherung und Erhalt vieler Dienstleister am Ort (Banken, Blumenladen, Friseur)

6.2.3 Ortsbild, Siedlungsstruktur, BauenStädtebau:

- Z.SB01: Erhalt der Eigenart und des spezifischen Charakters von Lalling → Ortseinfahrt, Grünes Band, Streuobstwiesen
- Z.SB02: Sanierung Kirchenvorplatz, Umgestaltung, Begrünung
- Z.SB03: Behutsame innerörtliche Nachverdichtung und Aktivierung von Leerständen.
- Z.SB04: Innenentwicklung vor Außenentwicklung → Leerstandsmanagement
- Z.SB05: Wiederbelebung des Zacher-Areals
- Z.SB06: Umnutzung des Lallinger Hofes → betreutes Wohnen?

Architektur:

- Z.A01: Schaffung einer attraktiven Ortsmitte von der Kirche bis zum Gasthaus Dollmaier
- Z.A02: Ortsgerechte und verträgliche Sanierung des Dollmaier-Anwesens
- Z.A03: Auslagerung des Feuerwehrgerätehauses

Ortsbild:

- Z.OB01: Wiederbelebung „Zacher-Anwesen“ (Baudenkmal) → mit Nutzungen füllen
- Z.OB02: Entsiegelung von Flächen → Schaffung von neuem Grün, Vermeidung von weiteren Versiegelungen
- Z.OB03: Aufwertung der Straßenräume, Ortseingänge durch Neugestaltung / Baumpflanzungen (Grünes Band)
- Z.OB04: Neugestaltung Dorfplatz → Entsiegelung
- Z.OB05: Auflockerung der vorhandenen Parkplätze mit Bäumen → Parkplatz Supermarkt „Kaufnah“
- Z.OB06: Erhalt und Erweiterung der Ortsallee → Charakteristik der Ortseinfahrt Lalling
- Z.OB07: Erhalt und Pflege des „Schwänzlgartens“
- Z.OB08: Erneuerung Handlauf zur Pfarrkirche
- Z.OB09: Begrünung Kirchenmauer, Beseitigung Schaukästen
- Z.OB10: Pflanzung von Obstbäumen Bereich Zacher-Wiese

6.2.4 Verkehr und TourismusVerkehr:

- Z.V01: Verbesserung der Anbindung ÖPNV
- Z.V02: Umbau / Sanierung Verkehrsinfrastruktur → Beleuchtung, Parkmöglichkeiten, Anbindung Kirchvorplatz

- Z.V03: Etablierung einer Dorfmitte → Neugestaltung / Verkehrsberuhigung / Änderung der Vorfahrtsregelung
- Z.V04: Verbesserung der Anbindungen an Deggendorf und Nationalpark
- Z.V05: Schaffung von Ladestationen für Fahrräder und E-Autos

Tourismus:

- Z.T01: Neubau Tourist-Info / Cafe / Regioladen
- Z.T02: Schaffung eines Apfel-Museums als weitere touristische Attraktion
- Z.T03: Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs.
- Z.T04: Sanierung des Dollmaier-Anwesens → Wirtshaus, Biergarten, Übernachtungsmöglichkeit
- Z.T05: Tourismus im Zentrum → Zehentstadel für Veranstaltungen und Märkte
- Z.T06: Ausbau der Freizeitinfrastruktur → Parkplätze, E-Ladestationen, Einkehrmöglichkeiten
- Z.T07: Ausbau / Neugestaltung der überörtlichen / örtlichen Beschilderung

6.2.5 Kultur, Freizeit und regionale Identität

Kultur:

- Z.K01: Ausbau des Zehentstadels für Bevölkerung und für kulturelle Veranstaltungen
- Z.K02: Umbau / Sanierung Dorfplatz
- Z.K03: Beseitigung div. Schaukästen [z.B. Kirchvorplatz]
- Z.K04: Neuanlage einer Streuobstwiese am Ortseingang

Freizeit:

- Z.F01: Anbindung an überörtliche Radwegenetze
- Z.F02: Wiederbelebung des Dorfwirtshauses [Dollmaier] mit Biergarten, Erhalt des äußeren Erscheinungsbildes
- Z.F03: Wiederbelebung „Zacher-Anwesen“
- Z.F04: Erhalt der innerörtlichen Grünflächen / Baumbestände

Regionale Identität:

- Z.RI01: Erhalt und Erweiterung der Ortsallee
- Z.RI02: Stärkung und Erhalt der identitätsstiftenden Alleinstellungsmerkmale Lallings → Streuobst / Schneeglöckerwiese / Feng-Shui-Park
- Z.RI03: Erhalt und Pflege des „Schwänzlgartens“ → ortsbildprägend
- Z.RI04: Schaffung eines „Lallinger Schaufensters“ → Vermarktung regionale Produkte
- Z.RI05: Errichtung eines überregionalen „Streuobst-Kompetenzzentrums“ → Bau von Tagungsräumen, Schaugarten, Mosterei, Beratungsstelle
- Z.RI06: Ausbildung und Beschäftigung eines gemeindlichen „Baumwartes“
- Z.RI07: Neue Streuobstwiese am Ortseingang → Tor zum Ort

7 Entwicklungskonzept und Maßnahmen

Zur Konkretisierung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde ein Maßnahmenkatalog erstellt. Hier werden konkrete Maßnahmen beschrieben, Schätzkosten angeführt, Fördermöglichkeiten aufgezeigt, sowie mit einem Umsetzungshorizont und -Prioritäten versehen.

Der Maßnahmenkatalog gliedert sich in die im Rahmen des Planungsprozesses aufgestellten Handlungsfelder.

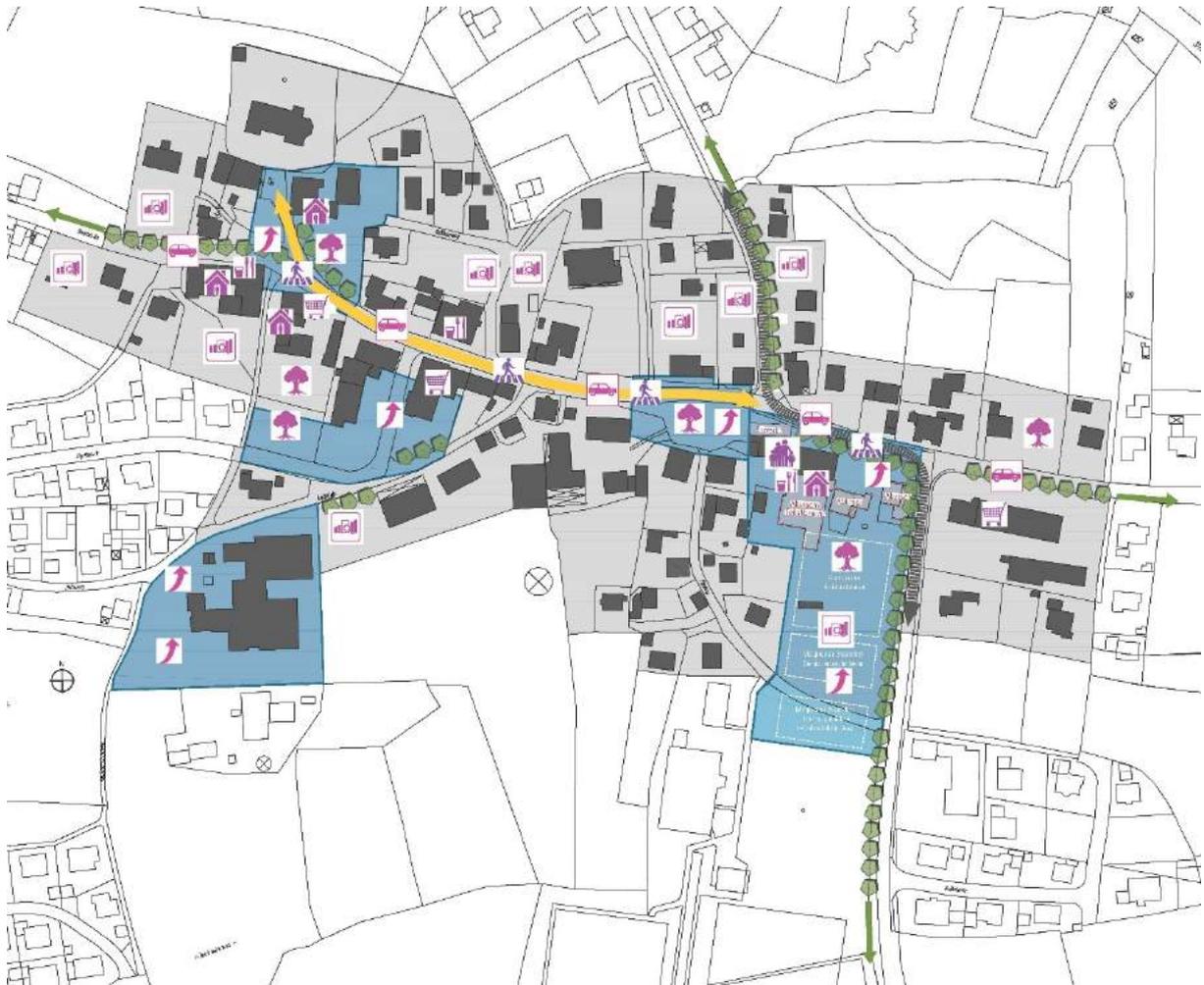


Abbildung 107: Entwicklungskonzept und Maßnahmen

LEGENDE

MASSNAHMENKONZEPT

VERKEHR



Schaffung von Querungshilfen



Neuordnung und Aufwertung des Dorfplatzes



Straßenraumgestaltung / Verkehrsberuhigung

ORTSPLANERISCHE MASSNAHMEN



städtebauliche Lücken schliessen

LANDSCHAFT UND TOURISMUS



Erhalt, Sicherung und Revitalisierung des ortsbildprägenden Grüns

LEERSTAND



Aktivierung, Wiederbelebung von Leerständen

NUTZUNGEN



Erhalt und Aufwertung der Nahversorgung



Erhalt und Aufwertung der Gasthäuser



Schaffung eines Bürgerhauses mit Gastronomie, Biergarten, Multifunktionssaal, Bücherei und Touristinfo

7.1 Prioritäten

Es werden drei Prioritäten definiert:

- Priorität 1: Maßnahmen, die zwingend für die Zielsetzung des ISEK erforderlich sind
- Priorität 2: Maßnahmen, die für die Zielsetzung des ISEK erforderlich sind
- Priorität 3: Maßnahmen, die als nicht zwingend für die Erreichung der Zielsetzung des ISEK erachtet werden

7.2 Umsetzungszeithorizonte

Bei der Umsetzung der Maßnahmen werden nachfolgende Zeithorizonte definiert:

- Kurzfristige Maßnahmen, die in einem Zeitraum von einem bis drei Jahre umgesetzt werden können
- Mittelfristige Maßnahmen, die in einem Zeitraum von vier bis sechs Jahren begonnen bzw. realisiert werden können
- Langfristige Maßnahmen, die voraussichtlich frühestens in sieben Jahren oder später umsetzbar sind

7.3 Kostenschätzung

Die angegebenen Kosten sind nur als grober Kostenrahmen zu verstehen. Bei vielen Werten handelt es sich um Schätzungen, die auf Erfahrungswerten aus vergleichbaren Projekten beruhen.

8 Maßnahmenkatalog

1. Handlungsfeld Soziale Infrastruktur und Demographie					
Nr.	Beschreibung	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
1.1	Neubau Seniorenheim	1	mittelfristig	erst im Rahmen einer Objektplanung möglich	Privat / Investor
1.2	Schaffung von Begegnungsstätten	1	mittelfristig	erst im Rahmen einer Objektplanung möglich	Gmde / Pfarrei
1.3	Herstellung der Barrierefreiheit in der Gemeinde sowie bei einzelnen Einrichtungen wie: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Guntherhaus ▪ Pfarrheim ▪ Kirche 	1	kurzfristig	je Einzelmaßnahme ca. 1.000,- bis 2000,- Euro	60 % Stbau 40 % Gmde
1.4	Schaffung einer barrierefreien öffentlichen Toilette: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Standort ggf. Anwesen Dollmaier 	2	mittelfristig	7.500,- €	60 % Stbau 40 % Gmde
1.5	Aufstellen von Hundetoiletten	2	kurzfristig	5.000,- €	60 % Stbau 40 % Gmde
1.6	Schaffung von Räumlichkeiten für Pfarreiveranstaltungen, Vorträgen und Besprechungen	2	mittelfristig	erst im Rahmen einer Objektplanung möglich	Pfarrei
1.7	Schaffung von Urnengräbern auf dem gemeindlichen Friedhof	1	kurz- / mittelfristig	5000,- bis 10.000,- €	Pfarrei
1.8	Sanierung Schule / Schulhof	2	mittelfristig	490.000,- €	Schulverband
1.9	Umbau Bushaltestellen, Herstellung der Barrierefreiheit und Sicherheit	2	kurz- / mittelfristig	35.000,- €	60 % Stbau 40 % Gmde
1.10	Schaffung von Jungendräumen	2	mittel- / langfristig		Pfarrei
1.11	Mehrgenerationenwohnen im privaten Bereich	3	mittel- / langfristig		Privat

2. Handlungsfeld Einzelhandel / Wirtschaft / Dienstleistung					
Nr.	Beschreibung	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
2.1	Sicherung der örtlichen Nahversorgung [Grundversorgung]	1	mittelfristig	-	
2.2	Neubau Cafe / Regioladen	1	kurz- / mittelfristig	-	
2.3	Sanierung / Teilabbruch / Umnutzung Dollmaier-Anwesen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gasthaus ▪ Biergarten ▪ Restaurant 	1	kurzfristig	2.000.000,- €	60 % Stbau 40 % Gmde

2. Handlungsfeld Einzelhandel / Wirtschaft / Dienstleistung					
Nr.	Beschreibung	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
2.4	Sanierung / Umbau Zehentstadel in einen Bürgersaal / Eventstadl	1	kurz- / mittelfristig	500.000,- €	60 % Stbau 40 % Gmde
2.5	Wiedernutzbarmachung Zacher-Anwesen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ denkmalschutzgerechte Sanierung der Gebäude ▪ Belegung mit Folgenutzungen 	2	mittelfristig	3.000.000,- €	Privat Denkmalamt
2.6	Umnutzung „Pension Lallinger Hof“ in Seniorenwohnen	2	mittelfristig	500.000,- € bis 1.000.000,- €	Privat / Investor
2.7	Neubau Tourist-Info	2	mittelfristig		60 % Stbau 40 % Gmde
2.8	Schaffung einer gemeindlichen Nahwärmerversorgung und Anschluss der öffentlichen Einrichtungen	3	mittel- bis langfristig	2.500.000,- €	60 % Stbau 40 % Gmde
2.9	Schaffung eines Regioladens	2	kurz- bis mittelfristig		60 % Stbau 40 % Gmde
2.10	Schaffung einer Apotheke vor Ort	3	langfristig		Investor
2.11	Ausbau der ärztlichen Versorgung	3	langfristig		Gmde / Investor
2.12	Sicherung und Erhalt der örtlichen Dienstleister	3	langfristig		

3. Handlungsfeld Ortsbild, Siedlungsstruktur, Bauen					
Nr.	Beschreibung	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
3.1	Erhalt und Ergänzung des „grünen Bands“ entlang der Ortseinfahrt	1	kurz- bis mittelfristig	300,- €/Baum	ARGE / IG Streuobst
3.2	Sanierung Kirchenvorplatz, Umgestaltung, Begrünung [ca. 500 m²]: <ul style="list-style-type: none"> ▪ neuer Pflasterbelag ▪ Sanierung Kirchenmauer ▪ Bepflanzung ▪ Neugestaltung Kriegerdenkmal ▪ neuer Handlauf 	1	kurz- bis mittelfristig	60.000,- bis 80.000,- €	60 % Stbau 40 % Gmde
3.3	Innerörtliche Nachverdichtung / Aktivierung von Leerständen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erwerb von Baulücken durch die Gemeinde ▪ Vermittlung von Baulücken / Leerstände durch die Gemeinde 	1	kurz- bis mittelfristig		Gmde / Privat
3.4	Leerstandsmanagement: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Beratung priv. Eigentümer ▪ Konzeptentwicklung 	2	kurz- / mittelfristig	5.000,- bis 10.000 €	60 % Stbau 40 % Gmde

3. Handlungsfeld Ortsbild, Siedlungsstruktur, Bauen					
Nr.	Beschreibung	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
3.5	Wiederbelebung Zacher-Anwesen, ggf. Ankauf durch die Gemeinde: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanierung der Gebäude ▪ Bepflanzung der ehem. Obstwiese 	1	kurz- / mittelfristig	3.000.000,- €	60 % Stbau 40 % Gmde
3.6	Umnutzung der „Pension Lallinger Hof“ <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanierung und Umbau in Abhängigkeit von der Folgenutzung 	2	mittelfristig	Angabe zu den Kosten erst im Rahmen einer Objektplanung möglich	Privat / Investor
3.7	Schaffung einer attraktiven Ortsmitte von der Kirche bis zum Dollmaier-Anwesen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanierung Dollmaier-Anwesen ▪ Umgestaltung Dorfplatz, Änderung der Verkehrsführung ▪ Sanierung der Gehwege ▪ Entsiegelung von Flächen ▪ Durchführung von Pflanzmaßnahmen 	1	kurz- bis mittelfristig	Angabe zu den Kosten erst im Rahmen einer Objektplanung möglich	60 % Stbau 40 % Gmde SBA
3.8	Planung des öffentlichen Straßenraums entlang der Hauptstraße unter Berücksichtigung folgender Nutzungsanforderung: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Barrierefreiheit ▪ Verkehrsberuhigung ▪ Querungshilfen ▪ Straßenbegleitgrün 	2	mittelfristig		Gmde / SBA / StBau
3.9	Umsiedlung des Feuerwehrgerätehauses	2	mittelfristig	1.000.000,- €	Gmde
3.10	Entsiegelung von definierten Flächen	2	mittelfristig	pauschal 10.000,- € / je Einzelmaßnahme	Gmde
3.11	Auflockerung vorhandener Parkplätze durch Baumpflanzungen	2	mittelfristig	300,- € / je Baum	Gmde
3.12	Erhalt und Pflege des „Schwänzlgartens“: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pflege durch Gartenbauverein oder ▪ Verpachtung des Gartens 	2	mittelfristig	jährlich ca. 2.500,- €	Verein / Pächter
3.13	Erneuerung Handlauf Kirchaufgang	1	kurzfristig	10.000,- €	60 % Stbau 40 % Gmde
3.14	Entfernung der Schaukästen und Begrünung der Friedhofsmauer	1	kurz- bis mittelfristig	in der Gesamtmaßnahme enthalten	60 % Stbau 40 % Gmde

4. Handlungsfeld Verkehr / Tourismus					
Nr.	Beschreibung	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
4.1	Verbesserung der Anbindung ÖPNV <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zusätzliche Haltestelle ▪ Bedarfsgerechte Anpassung der Haltezeit 	2	mittelfristig		Gmde
4.2	Entsiegelung von Flächen	2	mittelfristig	siehe 3.10	
4.3	Umbau / Sanierung Verkehrsinfrastruktur: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Beleuchtung ▪ Parkplätze ▪ Anbindung Kirchenvorplatz ▪ Verbesserung Nussbaumweg ▪ Verbesserung Fußwege 	3	mittel- / langfristig		Gmde / SBA / StBau
4.4	Neugestaltung / Verkehrsberuhigung Dorfplatz: <ul style="list-style-type: none"> ▪ neuer Belag ▪ Entsiegelungen ▪ Barrierefreiheit herstellen ▪ Anschluss Zehentstadel herstellen 	1	kurz- / mittelfristig	300.000,- €	60 % Stbau 40 % Gmde
4.5	Änderung der Verkehrsführung: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hauptverkehrsrichtung in Richtung Ranzing 	2	mittel- / langfristig		Gmde / SBA / StBau
4.6	Verbesserung der Anbindung an Deggen-dorf und Nationalpark	3	mittel- / langfristig		Gmde / Nationalparkverwaltung
4.7	Schaffung von zusätzlichen Ladestationen für Fahrräder und E-Autos	3	kurz- / mittelfristig	pauschal 50.000,- €	Gmde
4.8	Neubau Tourist-Info / Cafe / Regioladen als Pavillion	3	mittel- / langfristig	200.000,- €	60 % Stbau 40 % Gmde
4.9	Schaffung eines Apfelmuseums (Räumlichkeiten evtl. im Dollmaier- oder Zacher-Anwesens) <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erstellung eines Museumskonzeptes ▪ Erstellung der Einbauten 	3	mittel- / langfristig	150.000,- €	Träger Museum
4.10	Sanierung Dollmaier-Anwesen	1	kurzfristig	siehe Punkt 2.3	
4.11	Sanierung Zehentstadel für Veranstaltungen / Märkte	1	kurzfristig	siehe Punkt 2.4	
4.12	Ausbau der Freizeitinfrastruktur: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stellflächen für Wohnmobile ▪ E-Ladestationen ▪ Schaffung von Einkehrmöglichkeiten 	2	kurz- bis mittelfristig	80.000,- Euro	Gmde
4.13	Ausbau und Neugestaltung der überörtlichen / örtlichen Beschilderung: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsaufnahme ▪ Konzeptentwicklung ▪ Entwicklung eines einheitlichen Layouts mit Wiedererkennungswert 	1	kurz- bis mittelfristig	100.000,- Euro	Gmde

4. Handlungsfeld Verkehr / Tourismus

Nr.	Beschreibung	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
4.14	Beleuchtung Kurpark und gestalterische Aufwertung	3	mittel- / langfristig	80.000 €	Gmde

5. Handlungsfeld Kultur, Freizeit und regionale Identität

Nr.	Beschreibung	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
5.1	Ausbau des Zehentstadels für Bevölkerung und kulturelle Veranstaltungen	1	kurzfristig	siehe Pkt. 2.4	
5.2	Umbau / Sanierung Dorfplatz	1	kurz- / mittelfristig	siehe Pkt. 4.4	
5.3	Beseitigung div. Schaukästen im Dorfbereich [z.B. Kirchenvorplatz]	1	kurzfristig	1.000,- €	Gmde
5.4	Neuanlage einer Streuobstwiese am Ortseingang	2	mittelfristig	15.000,- €	Privat / ARGE / IG Streuobst
5.5	Anbindung an überörtliche Radwegenetze	2	kurzfristig	5.000,- €	
5.6	Wiederbelebung des Dorfwirtshauses [Dollmaier] mit Biergarten, Erhalt des äußeren Erscheinungsbildes	1	kurzfristig	siehe Pkt. 2.3	
5.7	Wiederbelebung des Zacher-Anwesens	1	kurz- bis mittelfristig	siehe Pkt. 3.5	
5.8	Erhalt der innerörtlichen Grünflächen <ul style="list-style-type: none"> ▪ regelmäßige Baumpflege ▪ Nachpflanzungen bei Ausfall 	1	fortlaufend	2500,- € / jährlich	Gmde
5.9	Erhalt und Erweiterung der Ortsallee <ul style="list-style-type: none"> ▪ Neupflanzungen / Lückenschluss 	1	kurz- bis mittelfristig	300,- €/Baum	ARGE / IG Streuobst
5.10	Stärkung und Erhalt der identitätsstiftenden Alleinstellungsmerkmale Lallings <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung des Streuobstbestandes ▪ Pflege- und Besucherkonzept ▪ Schneeglöckerwiese ▪ Feng-Shui-Park 	2	mittel- bis langfristig		Gmde ARGE / IG Streuobst
5.11	Erhalt und Pflege „Schwänzlergarten“ <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erstellung Pflegevereinbarung / Pflegekonzept 	2	mittel- bis langfristig	1.000,- € / Jahr	ARGE / IG Streuobst
5.12	Schaffung eines Lallinger Schaufensters zur Vermarktung regionaler Produkte <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erstellung eines Businessplans ▪ Räumlichkeit im Dorfzentrum? ▪ Verkaufspersonal? 	2	mittel- bis langfristig	?	Verkaufsgemeinschaft
5.13	Errichtung eines überregionalen Streuobst-Kompetenzzentrums <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bau von Tagungs- / Schulungsräumen ▪ Neuanlage eines Schaugartens ▪ Bau einer Mosterei ▪ Etablierung einer Beratungsstelle 	1	mittel- bis langfristig	Angabe zu den Kosten erst im Rahmen einer Objektplanung möglich	

5. Handlungsfeld Kultur, Freizeit und regionale Identität					
Nr.	Beschreibung	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
5.14	Ausbildung und Beschäftigung eines Baumwartes	2	mittelfristig		Gmde
5.15	Neuanlage einer Streuobstwiese am Ortseingang gegenüber des Schwänzl-gartens <ul style="list-style-type: none">▪ Pflanzung von Obstbäumen▪ dauerhafte Pflege und Erhalt	2	mittelfristig		ARGE / IG Streu-obst

9 Initialprojekt „Dorfzentrum Lalling mit Sanierung Gasthaus Dollmaier“

Das Gasthaus Dollmaier liegt zentral am Dorfkern und bildet ein wichtiges Element des öffentlichen Lebens. Im Moment ist es allerdings größtenteils ungenutzt.

Mehrere Gebäude bzw. Gebäudekomplexe bilden das komplette Ensemble.

Das Grundstück ist mit einer Fläche von ca. 9.000 m² sehr großzügig und bietet Potentiale für eine weitere Entwicklung. Eine Wiederbelebung des Areals sorgt für die Aufrechterhaltung einer intakten Dorfgemeinschaft und des gesellschaftlichen Lebens.

Mit dem Ausbau des Gasthauses Dollmaier zu einem Dorfzentrum ginge eine Steigerung der Attraktivität Lallings einher, was sich mit Sicherheit auf die Konstanz oder gar Steigerung der Bevölkerungszahlen – nicht zuletzt im Bereich der jüngeren Generationen – auswirken würde.

Aktuell herrscht im Gasthaus Dollmaier schon kein Betrieb mehr. Ein bevorstehender Verkauf des Anwesens stellt unweigerlich auch eine Bedrohung für den Erhalt der untergebrachten Einrichtungen dar.

Bei einem Verkauf an einen Privatanleger hätte die Gemeinde keinen Einfluss auf den Erhalt der für die Bevölkerung wichtigen Institutionen mehr. Um eine Steuerungsmöglichkeit seitens der Gemeinde zu erhalten, wurde beschlossen, das Areal zu erwerben. Dabei war von vornherein klar, dass aufgrund des Gebäudezustandes und diverser anderer Faktoren, wie z. B. Ertüchtigung des baulichen Brandschutzes oder Schaffung der Barrierefreiheit, hohe Investitionen notwendig werden würden. Mit diesem Erwerb entsteht zwangsläufig ein Projekt, das als Initialprojekt betrachtet werden kann. Dieses Initialprojekt ist ohne Zweifel als das wichtigste anzusehen, da ein Erhalt der beherbergten Institutionen zwangsläufig mit dem Fortbestand des öffentlichen dörflichen Lebens einhergeht.

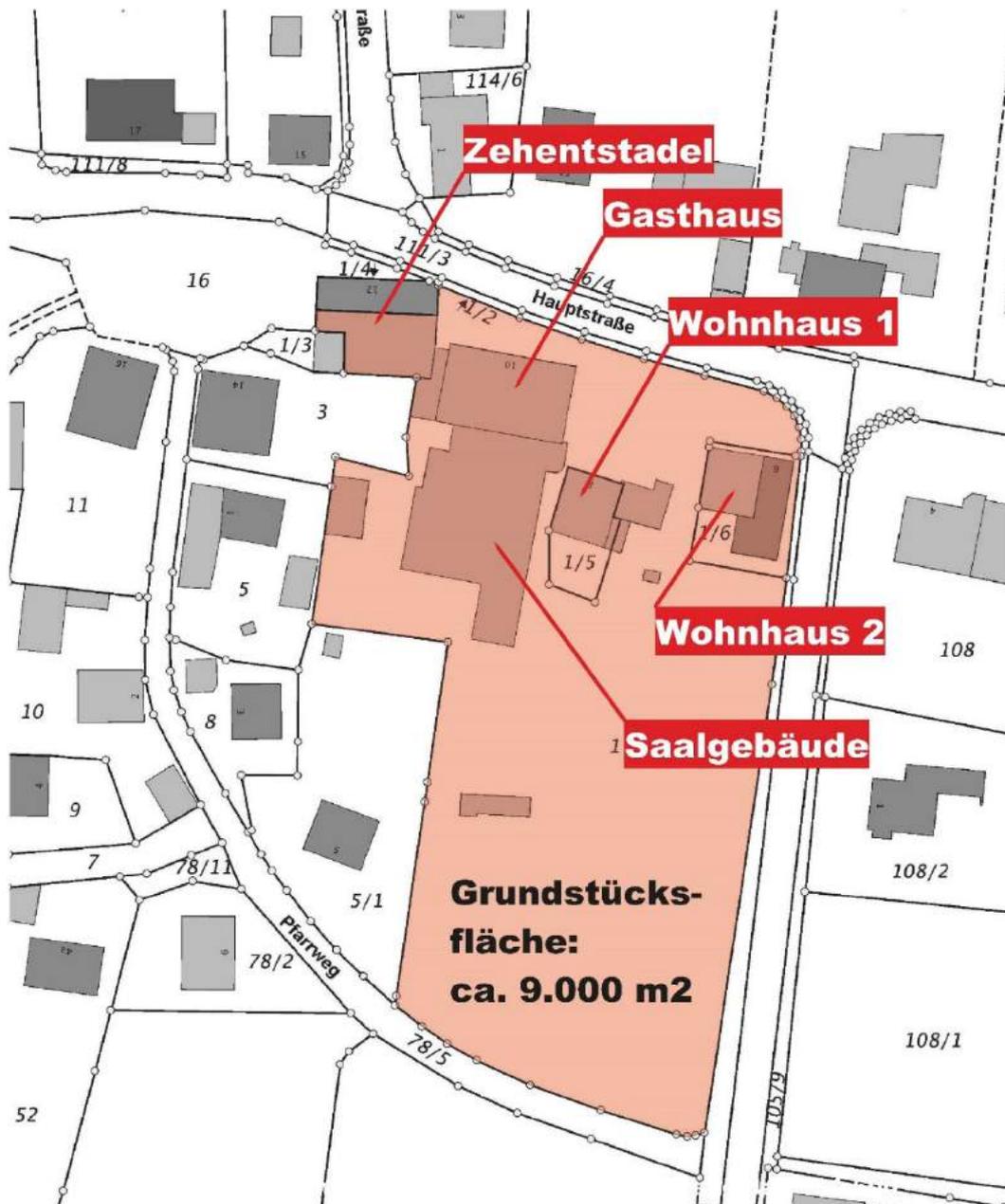


Abbildung 108: Das Dollmaier-Areal und die zugehörigen Gebäude

Das Gasthaus Dollmaier mit Zehentstadel - Erdgeschoß

Im Erdgeschoß des sehr repräsentativen historischen Gebäudes waren das Gasthaus, ein Metzgereiladen und Schlachträume untergebracht. Das Gebäude wurde im Laufe der Jahre mit mehreren Anbauten versehen. Dieser Umstand schwächt die ursprüngliche Wirkung, vor allem auf der straßenabgewandten Seite.

Um ca. 1980 erfolgte der Anbau eines Saals auf der Gartenseite. Aufgrund der Größe des Anbaus (ca. 450m²) war nun eine Durchführung auch größerer Veranstaltungen möglich.

Der nordwestlich gelegene Zehentstadel ist ebenfalls Bestandteil des Anwesens. Dieses Gebäude ist zwar unbeheizt, jedoch für die Durchführung diverser Veranstaltungen in den wärmeren Monaten bestens etabliert. Das nördlich angebaute Streicher-Anwesen gehört zwar nicht unmittelbar zum Anwesen Dollmaier, ist aber aufgrund seiner Integration im Zehentstadel in die folgenden

Überlegungen miteinzubeziehen. Es müsste allerdings durch die Gemeinde separat erworben werden.

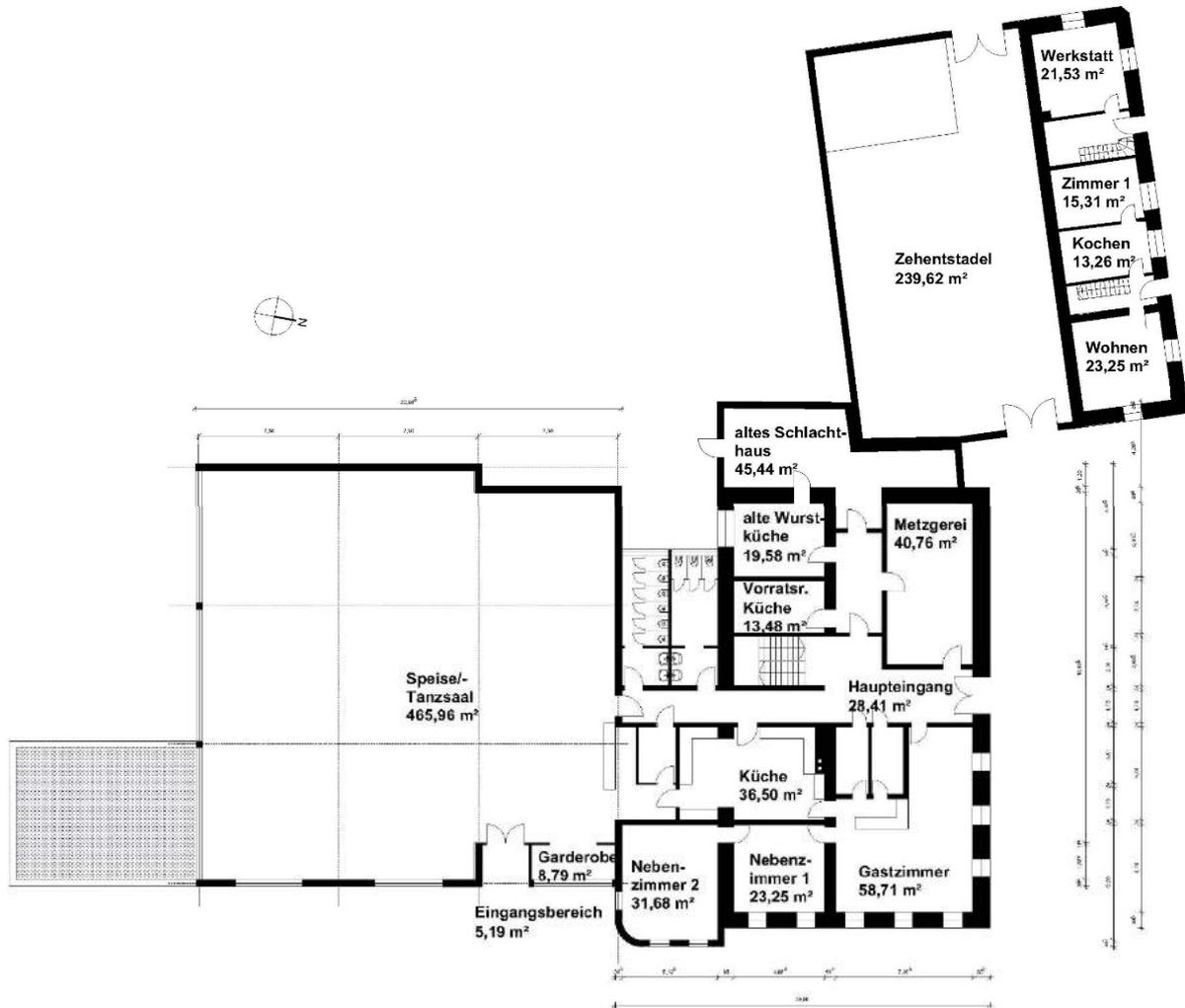


Abbildung 109: Gasthaus Dollmaier, Erdgeschoß Bestand

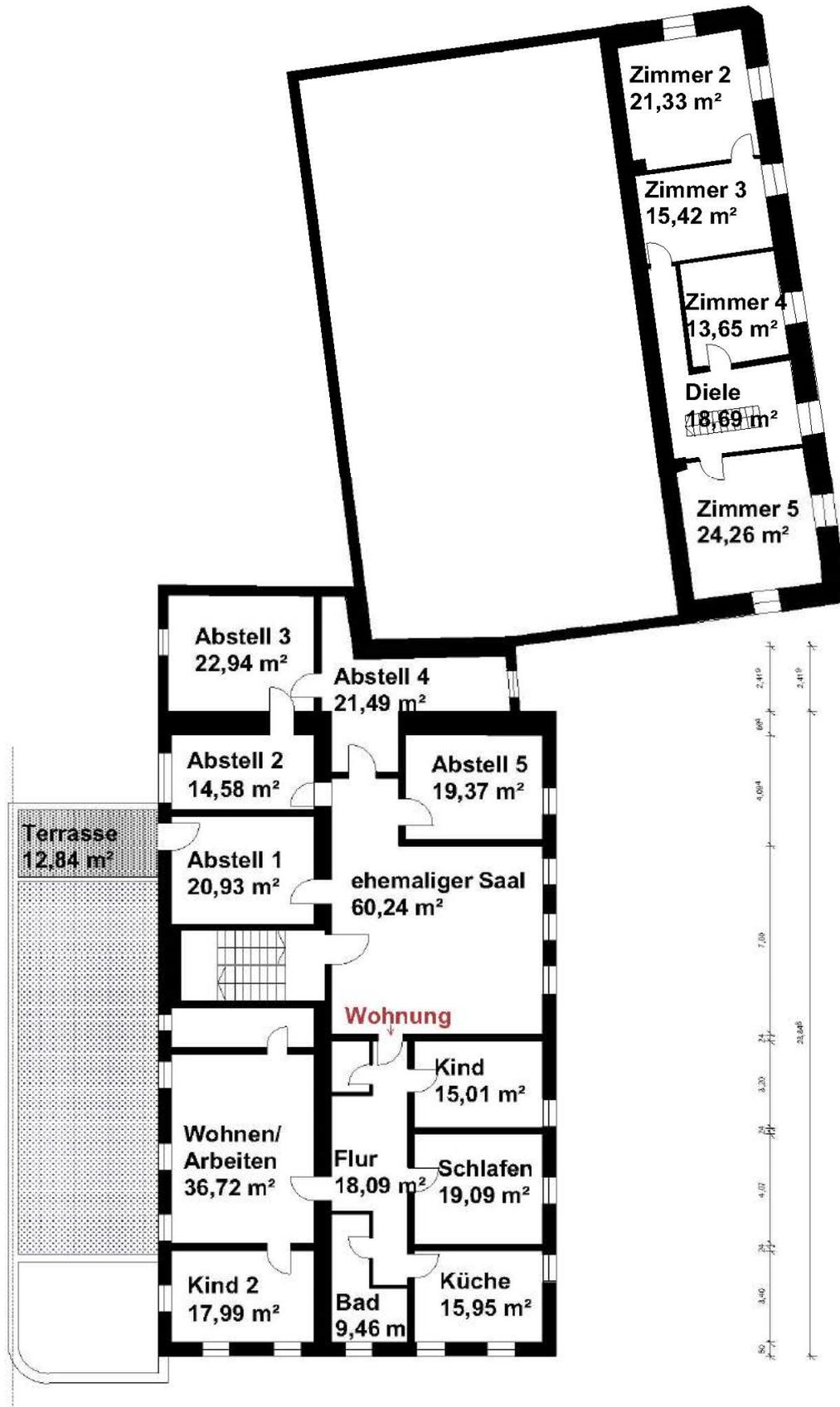


Abbildung 110: Gasthaus Dollmaier – Obergeschoß Bestand

Das Gasthaus Dollmaier - Obergeschoß

Im Obergeschoß des Hauptbaukörpers sind eine Wohnung, sowie diverse Abstellräume vorhanden. Außerdem befindet sich dort der brach liegende alte Veranstaltungssaal. Das später angebaute Saalgebäude ist – ebenso wie der Zehentstadel – eingeschößig. Lediglich das Streicher-Anwesen ist zweigeschoßig ausgebildet und beherbergt im Moment Wohnräume. Im südlichen Bereich des Wirtshausgebäudes befindet sich eine großzügige Dachterrasse, die der Wohnung zugeordnet ist. Über den angebauten Schlachthausräumen sind ebenfalls wieder Lager vorzufinden. Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut und somit ungenutzt.

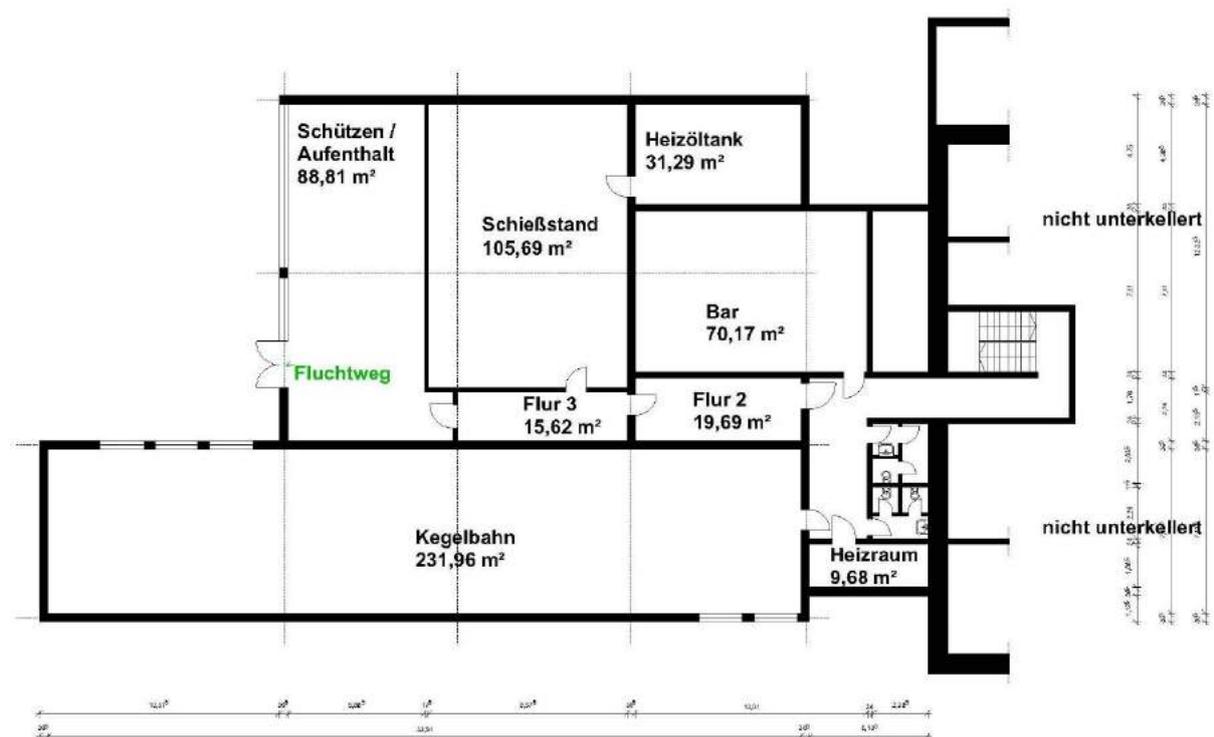


Abbildung 111: Gasthaus Dollmaier, Untergeschoß Bestand

Das Gasthaus Dollmaier mit Zehentstadel - Untergeschoß

Das Kerngebäude des Gasthauses ist teilunterkellert. Der Zugang zu diesem Keller ist jedoch momentan vermauert. Somit ist ein Zutritt momentan nicht möglich.

Der nachträglich angebaute Saal ist voll unterkellert und beherbergt neben zwei Kegelbahnen zusätzlich noch Schießstände und Nebenraum des Schützenvereins. Auch diese Einrichtungen werden nicht mehr genutzt.

Zum Ensemble „Dollmaier-Anwesen“ gehören zudem noch 2 weitere Gebäude:

Das „Wohnhaus 1“ beherbergte früher unter anderem eine Postfiliale, die jedoch schon länger nicht mehr im Betrieb ist. Die leerstehenden Räumlichkeiten werden momentan vom örtlichen Trachtenverein genutzt.

Eine Sanierung des Hauses ist jedoch – nicht zuletzt aufgrund der schlechten Substanz – momentan nicht angedacht. Bei einem möglichen Abbruch müsste dem Trachtenverein ein neues Domizil geboten werden. Dies könnte beispielsweise im zu sanierenden Gasthausgebäude erfolgen.

Im „Wohnhaus 2“ ist zusätzlich ein großzügiger Lagerraum integriert. Auch dieses Gebäude befindet sich in einem mehr als sanierungsbedürftigen Zustand und ist deshalb für den Abbruch vorgesehen.

Insgesamt bieten sich durch den Abbruch der beiden Häuser vielfältige neue Nutzungsmöglichkeiten für das Areal.

9.1 Die Nutzungsanforderungen

Die Nutzungsanforderungen wurden in den Arbeitskreisen und den Workshops – gemeinsam mit den Planern – erarbeitet. Ergänzend fanden die Ergebnisse aus der durchgeführten Bürgerbefragung Berücksichtigung. Folgender Konsens wurde durch die Planer in enger Abstimmung mit der Verwaltung und dem Arbeitskreis festgelegt:

Anforderungen:

- Gasthaus im Erdgeschoß des Hauptbaus
- Nach Möglichkeit Wohnung für Pächter des Gasthauses
- Nach Möglichkeit Gästezimmer, an das Gasthaus angegliedert
- Saal und Räumlichkeiten für Vereine, multifunktional nutzbar
- Öffentliche WCs
- Tourist-Info [derzeit zur Miete]
- Gemeindebücherei [derzeit zur Miete]
- Weiternutzung des Zehentstadels für Veranstaltungen
- Biergarten
- Mögliche Abtrennung einer Parzelle zum Weiterverkauf und zur möglichen Nachverdichtung des Lallinger Kernbereiches
- Kegelbahn
- Schützenstände mit entsprechenden Nebenräumen

Durch die Planer wurden diverse Möglichkeiten untersucht, das Raumprogramm unter Berücksichtigung städtebaulicher, architektonischer und wirtschaftlicher Aspekte umzusetzen.

Im Folgenden werden zwei Varianten näher untersucht und anschließend in einer Konzeptvertiefung weiterentwickelt.

9.2 Variante 1

Erdgeschoß

Hier wird als zentrales Element das Gasthaus untergebracht. Dieses ist bereits im Kernbau vorzufinden. Zusätzlich werden hier Touristinfo und Gemeindebücherei angeordnet. Beide Institutionen sind somit barrierefrei erreichbar. Optional können die beiden Einrichtungen in ihrer Lage vertauscht werden. Um eine Freistellung des alten Wirtshausgebäudes zu erreichen und die Wirkung zu verbessern, sollen die später erfolgten Anbauten im Westen (Übergangsbereich zum Zehentstadel) abgebrochen werden

Das Saalgebäude wird bei dieser Variante komplett saniert und als multifunktional nutzbarer Bürgersaal ausgebaut. Aufgrund der Größe und der möglichen Gleichzeitigkeit mehrerer Veranstaltungen ist eine Teilbarkeit wünschenswert. Nebenräume wie Stuhllager, etc. sind zu ergänzen.

Die vorhandene WC-Anlage ist zwischen den beiden Baukörpern bereits jetzt an der idealen Stelle untergebracht, sodass sie auch nach erfolgter Sanierung von beiden Einrichtungen benutzt werden kann.

Der Zehentstadel soll in seiner Funktion erhalten bleiben. Ein kompletter Ausbau inkl. Beheizung ist in dieser Variante nicht angedacht. Der Stadel dient lediglich als Ausweichmöglichkeit für Veranstaltungen in den wärmeren Monaten. Es soll keine Konkurrenz zum Bürgersaal entstehen. Die Sanierung kann hier nur in einem niedrigen Standard erfolgen. Ein Erwerb des angrenzenden Streicher-Anwesens ist nicht von Nöten, da Nebenräume nur in einem sehr geringen Umfang notwendig werden.

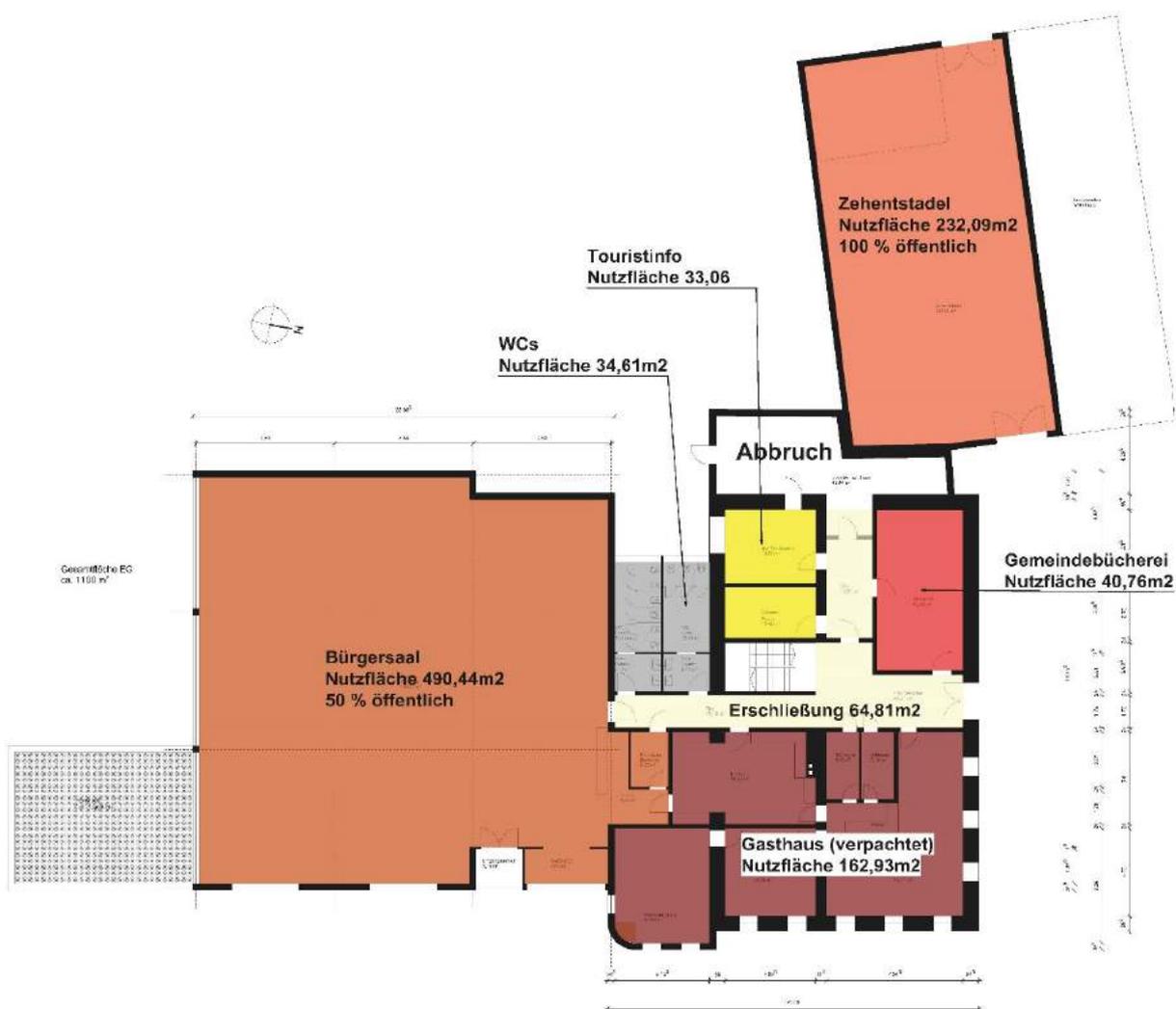


Abbildung 112: Dorfzentrum, Variante 1, Erdgeschoß

Untergeschoß

In dieser Variante ist es angedacht, Schützen und Keglern nach wie vor ein Domizil zu bieten. Die Erfordernis der Vorhaltung dieser Einrichtungen ist jedoch im Bedarfsfall noch zu prüfen. Da die Einbauten zur Ausübung beider Sportarten jedoch in die Jahre gekommen sind und bereits Verschleißerscheinungen aufweisen, wird ein Austausch notwendig werden. Dies wirkt sich jedoch nicht unerheblich auf die Sanierungskosten aus.

Die bestehende Kellerbar ist aus brandschutztechnischen Gründen bereits seit Längerem geschlossen und soll in dieser Variante auch nicht mehr eingerichtet werden. Da ohnehin größere Flächen für Technik und Lagermöglichkeiten benötigt werden, finden jedoch auch besagte Flächen eine neue Verwendung, wenn auch lediglich als untergeordnete Nebenräume. Die Attraktivität der Räume ist aufgrund ihrer Situierung im Untergeschoß [ohne natürliche Belichtung und Belüftung] zudem als gering einzustufen.

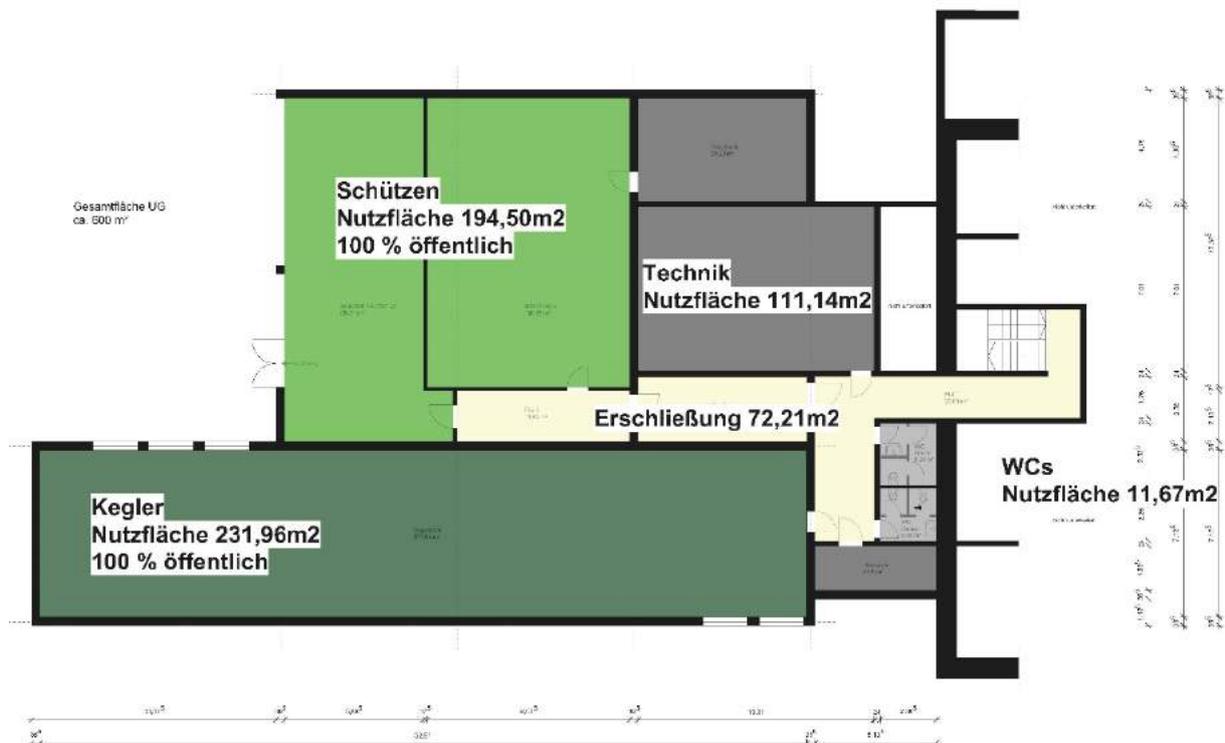


Abbildung 114: Dorfzentrum Lalling, Variante I, Untergeschoß

9.3 Variante 2

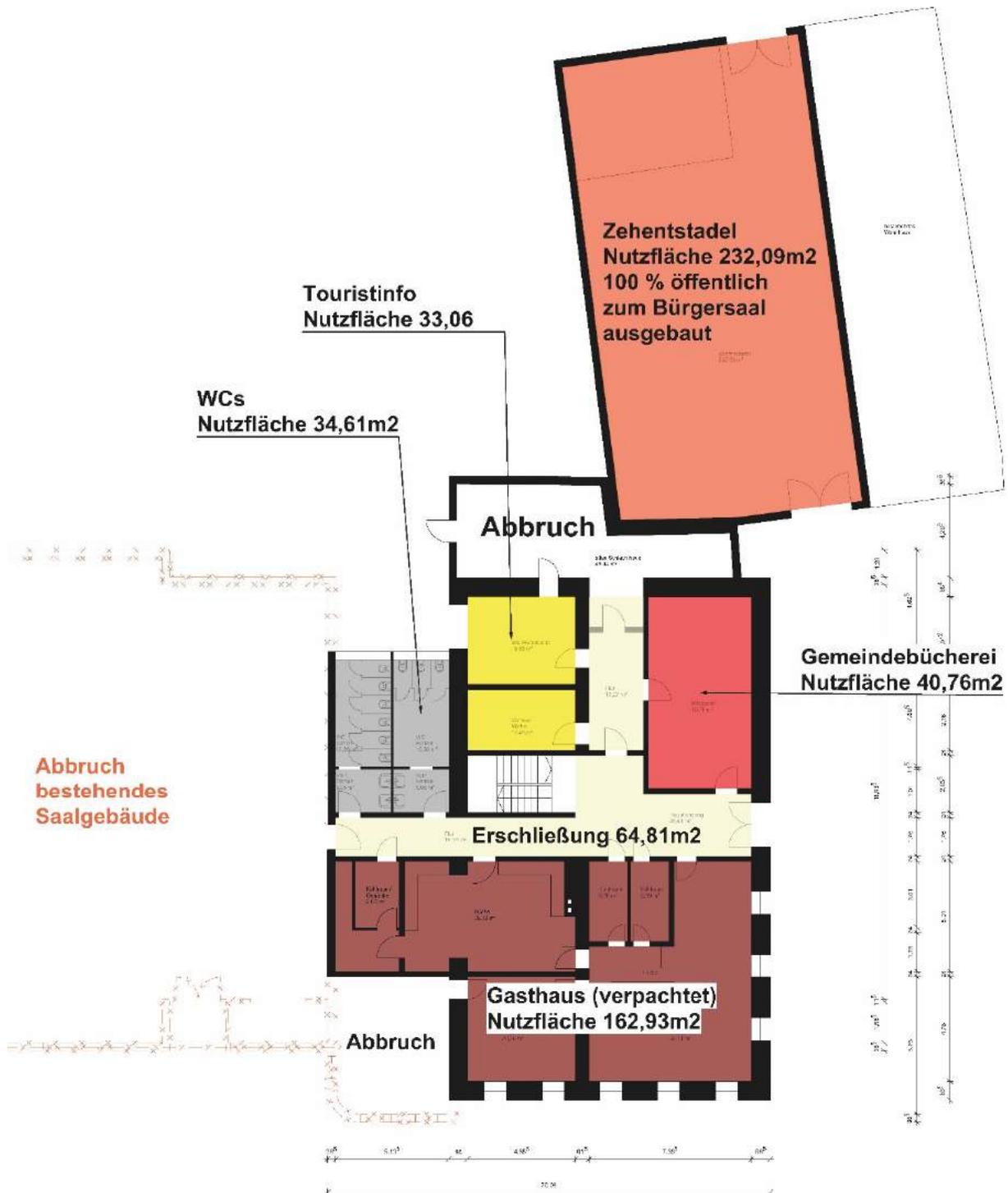


Abbildung 115: Dorfzentrum Lalling, Variante II, Erdgeschoß

Erdgeschoß

Die Belegung des historischen Wirtshausgebäudes erfolgt analog zu Variante 1. Zusätzlich ist jedoch eine weitere Abbruchmaßnahme vorgesehen. Das später angebaute Nebenzimmer auf der Ostseite soll nun ebenfalls abgebrochen werden, um die Freistellung des Baukörpers weiter zu fördern.

Im Unterschied zu Variante 1 soll jedoch hier das Saalgebäude komplett abgebrochen werden. Die Nutzung des Kellergeschoßes zu Sportzwecken wird ohnehin in Frage gestellt.

Da jedoch bei dieser Variante ein Bürgersaal fehlt, wird der Zehentstadel nunmehr als solcher ausgebaut. Dies hätte zur Folge, dass aufgrund der Notwendigkeit der Etablierung von Nebenräumen auch das angrenzende Streicher-Anwesen erworben werden müsste. Diese Überlegung ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ohnehin zu führen.

Obergeschoß

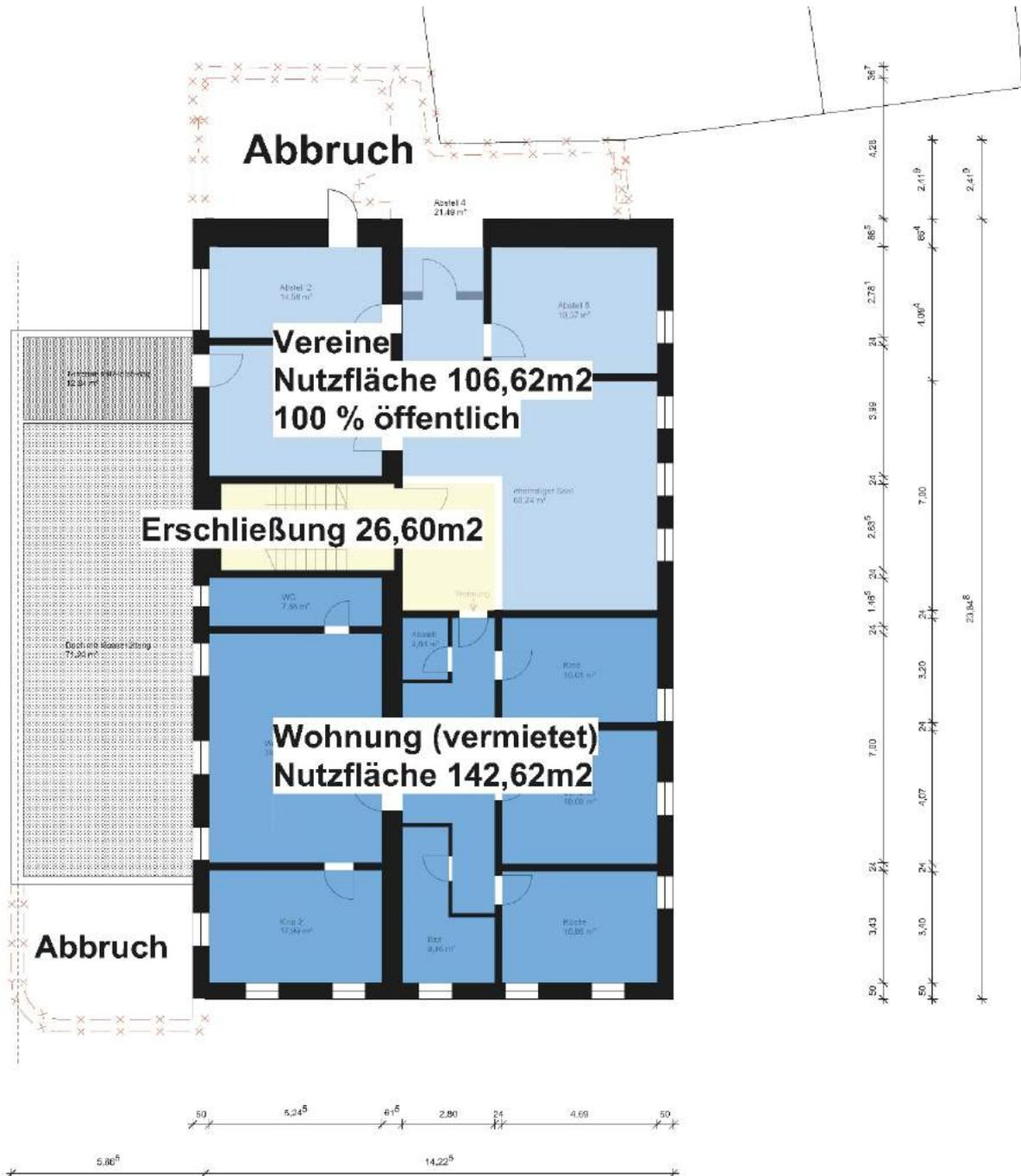


Abbildung 116: Dorfzentrum Lalling, Variante II, Obergeschoß

Das Obergeschoß wird hier analog zu Variante I mit Pächterwohnung und Vereinsräumen belegt. Durch den Abbruch der meisten später erfolgten Anbauten kann man sehr gut die Freistellung des Gebäudes nachvollziehen.

9.4 Konzeptvertiefung und Weiterentwicklung der Varianten 1 und 2

Im Folgenden werden die beiden zuvor aufgeführten Varianten tiefergehend untersucht, wobei eine stärkere Miteinbeziehung des näheren Umfeldes erfolgt. Außerdem werden weitere Überlegungen aus den Arbeitskreisen eingebaut.

Erdgeschoß - Variante A

Die folgenden Überlegungen sind eine Weiterführung der zuvor näher erläuterten Variante 2, mit der ein Abbruch des Saalgebäudes einhergeht.



Abbildung 117: Dorfzentrum Lalling, Variante A, Erdgeschoß

Das Erdgeschoß des Kernbaus ist hier ebenfalls mit Wirtshaus und Touristinfo belegt. Letztere wird jedoch vergrößert und aufgrund der besseren Wahrnehmung durch Fremde zur Straßenseite hin verlagert.

Außerdem erfolgt die Unterbringung von öffentlichen WC-Anlagen, die unabhängig vom Gasthaus betrieben werden können.

Einen nicht unerheblichen Nachteil dieser Variante stellt die aufgrund Platzmangels wegfallende Gemeindebücherei dar. Diese müsste nach wie vor ausgelagert bleiben.

Der Zehentstadel soll auch hier zum Bürgersaal ausgebaut werden. Mit der auftretenden Notwendigkeit der Einrichtung von Nebenräumen und Technikräumen wird eine Eingliederung und räumliche Umgestaltung des Streicher-Anwesens jedoch unumgänglich.

Die Freiflächengestaltung wird ebenfalls mit in die Überlegungen einbezogen. Das zuvor erarbeitete „grüne Band“ wird nunmehr bis zum Einmündungsbereich der Zufahrtsstraße geführt. Gleichzeitig trennt es die Straße vom anliegenden Parkplatz, der durch diese Maßnahme eine deutliche Aufwertung erfährt. Gleichzeitig wird der Straßenraum positiv beeinflusst.

Zwischen Parkplatz und Wirtshausgebäude erfolgt die Einrichtung eines großzügigen Biergartens

Erdgeschoß – Variante B

Variante B sieht den Erhalt und die Sanierung des Saalgebäudes vor. Dieses könnte auch hier als multifunktional nutzbarer Bürgersaal fungieren. Der Zehentstadel müsste somit nicht mehr ausgebaut werden. Ein Erwerb des Streicher-Anwesens würde ebenfalls entfallen.

Die Freiflächen werden analog zu Variante A ausgebildet.

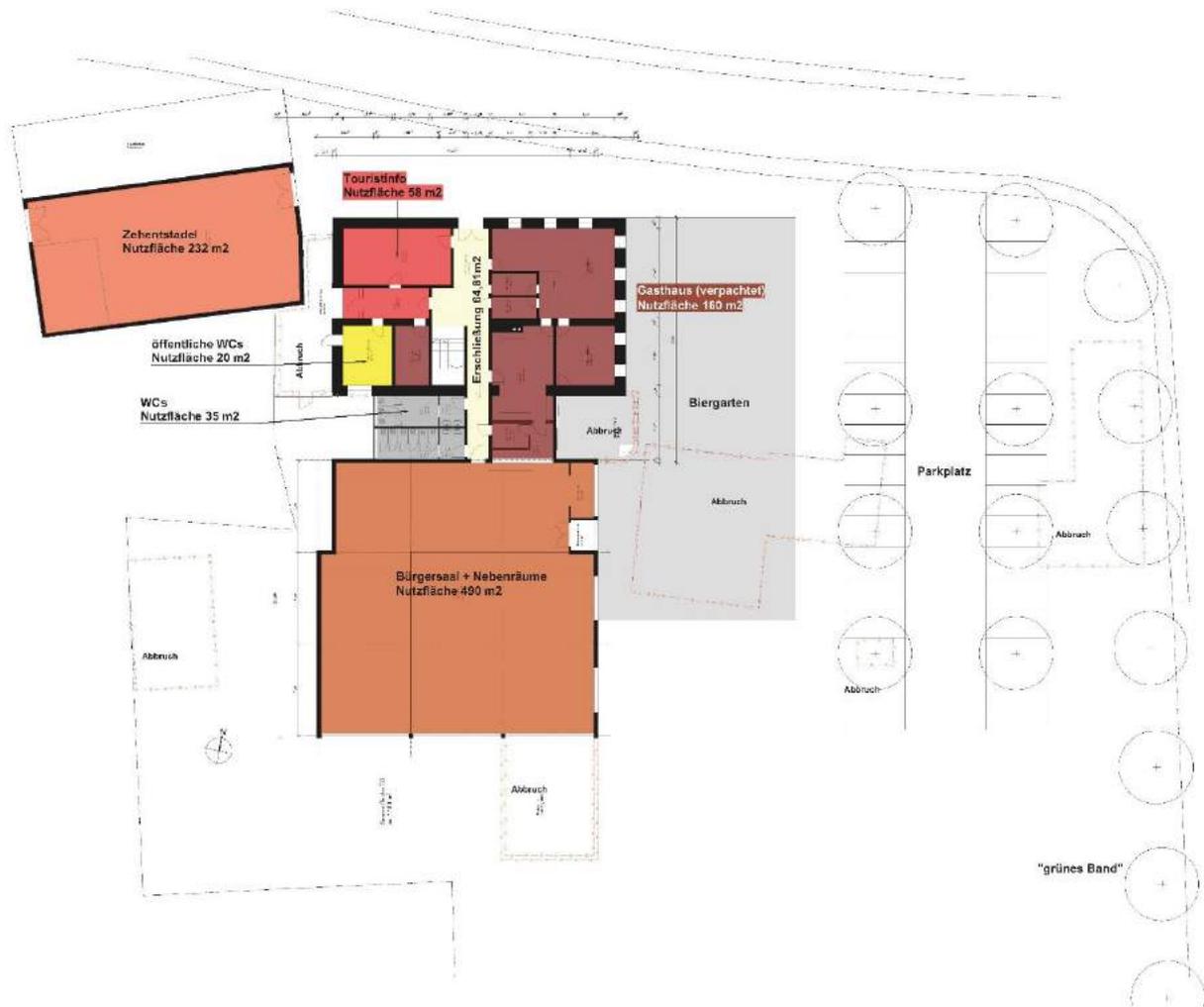


Abbildung 118: Dorfzentrum Lalling, Variante B, Erdgeschoß

Untergeschoß – Variante B

Die Unterkellerung des Saalgebäudes birgt einen großen Vorteil. Aufgrund der Hanglage des Gebäudes ist der Bestand bereits jetzt schon auf der Südseite mit großzügigen Fensterfronten versehen. Eine natürliche Belichtung und Belüftung sind in diesen Bereichen ohne weiteres möglich. Durch diesen Umstand können dort auch Hauptnutzungen untergebracht werden. Die Gemeindebücherei wäre in diesem Bereich sehr gut denkbar. Zudem wäre auch eine barrierefreie Erreichbarkeit gegeben.

In den Arbeitskreissitzungen wurde herausgearbeitet, dass die Bereitstellung von Seminarräumlichkeiten von großem Vorteil wäre. Nicht zuletzt durch das Herausstellungsmerkmal des Ortes im Bereich des Streuobstanbaus wäre die Notwendigkeit derartiger Räumlichkeiten [z. B. für Vorträge] begründet.

Die Anordnung dieses Bereiches wäre ebenfalls auf der Südseite des Untergeschoßes möglich. Durch die Unterbringung eigener WCs bzw. einer kleinen Kaffeeküche wäre ein autarker Betrieb ohne weiteres möglich. Somit könnte dieser Bereich auch für Seminare vermietet werden, was dem Ort eine zusätzliche Einnahmequelle beschere würde.

Die dem Hang zugewandten Räume können für Haustechnik und als Lagerräume genutzt werden.



Abbildung 119: Dorfzentrum Lalling, Variante B, Untergeschoß

Obergeschoß

Die Nutzung des Obergeschoßes wurde im Rahmen der Konzeptvertiefung grundlegend überdacht. Nicht zuletzt durch die Befragung unabhängiger Gastronomen in der näheren Umgebung stellte sich nunmehr die Notwendigkeit der Vorhaltung von Gästezimmern heraus. Dieser Tatsache wird nicht zuletzt aus betriebswirtschaftlichen Gründen Rechnung getragen.

Die Pächterwohnung bleibt, wenn auch deutlich verkleinert, bestehen.

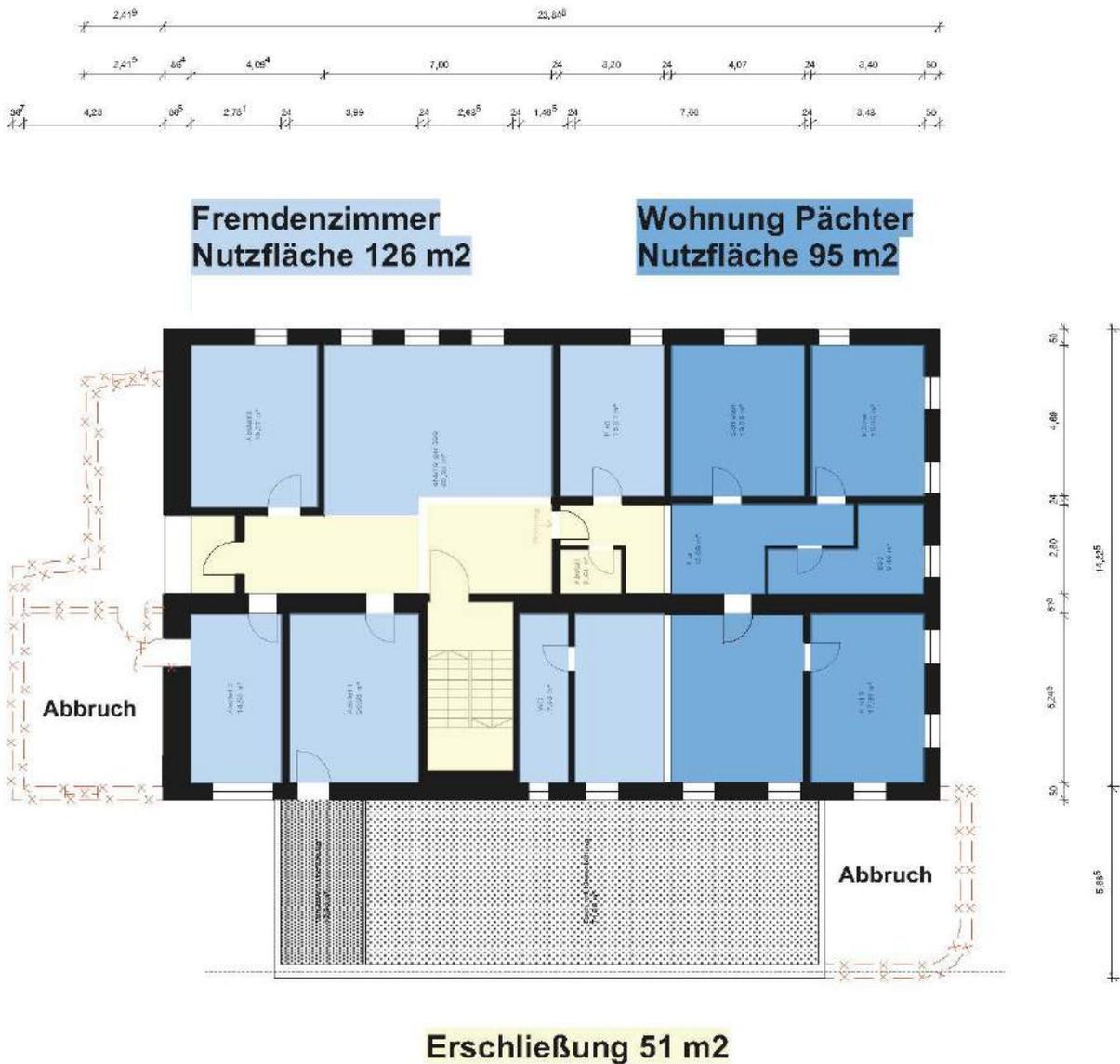


Abbildung 120: Dorfzentrum Lalling, Obergeschoß

Resümee

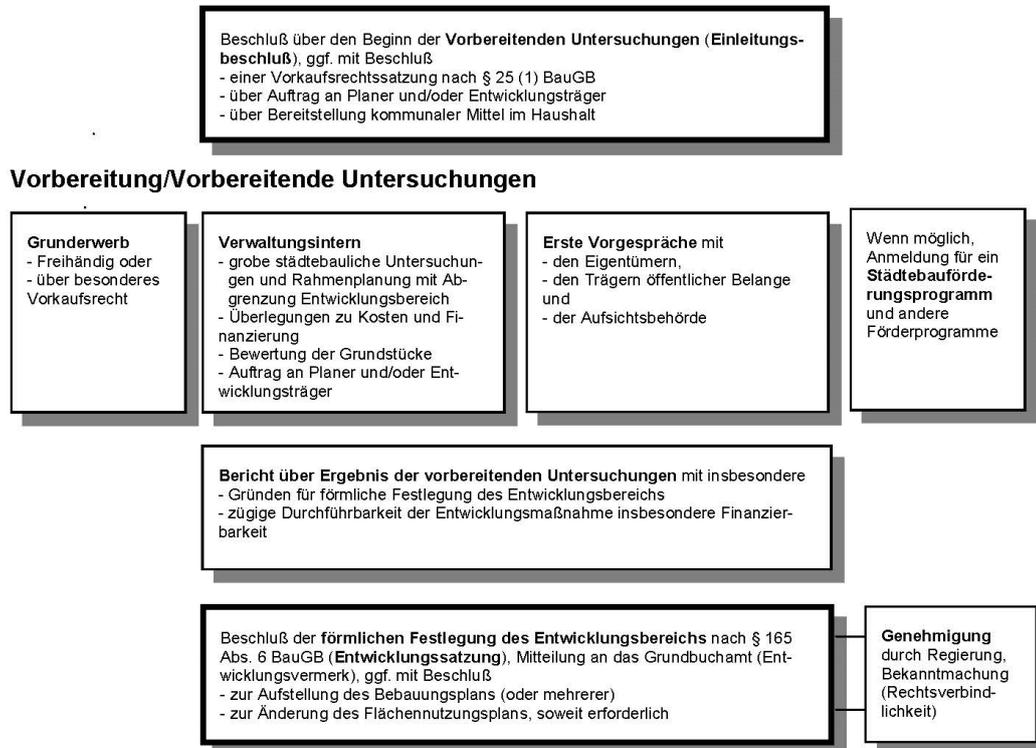
Alle der zuvor näher beschriebenen Varianten zur Ausbildung eines neuen Dorfcentrums bergen sowohl Vor- als auch Nachteile. Welche der Varianten zur Ausführung gelangen sollte, hängt von mehreren Faktoren ab. So ist etwa in einem nächsten Schritt ein genaues Raumprogramm zu erarbeiten. Dies wird jedoch ohnehin im Rahmen der Objektplanung erfolgen.

10 Ausblick und nächste Schritte

Das nachfolgende und vereinfachte Ablaufschema einer städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gibt einen kurzen Überblick über die nächsten Schritte bzw. zeigt einen derzeitigen Stand im Verfahren auf.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Ablaufschema (vereinfacht)



Neben der Durchführung vorbereitender Untersuchungen z.B. zur Gebäudesubstanz des Anwesens Dollmaier sollten zügig bereits erste Impulsprojekte sowie kleinere Maßnahmen (z.B. Erneuerung Handlauf Kirchengang) umgesetzt werden. Die Akzeptanz des städtebaulichen Entwicklungskonzepts wird durch zeitnahe Umsetzung von Projekten bei den Bürgern gesteigert. Die weiteren Planungen sowie die Umsetzung der Impulsprojekte sollten weiterhin transparent für die Bürger gestaltet werden.

Als nächsten Schritt hat die Gemeinde Lalling das nachfolgende Sanierungsgebiet einschließlich Satzung beschlossen und die Durchführung erster wichtiger Maßnahmen eingeleitet.

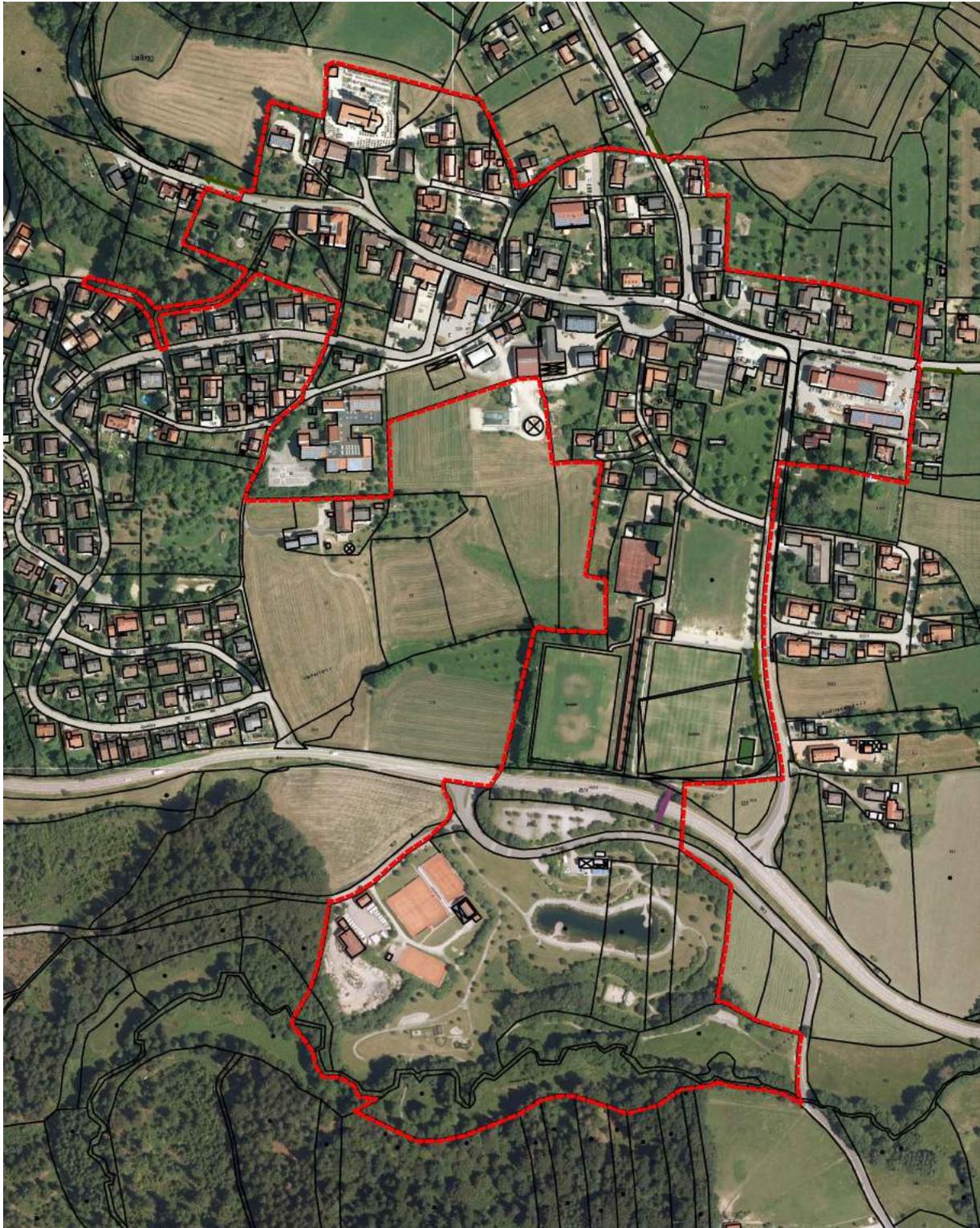


Abbildung 121: Sanierungsbereich = rotumrandet

11 Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Gemeinde hat nach § 149 BauGB eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Die Übersicht ist mit den Kosten- und Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Sanierung berührt wird, abzustimmen und der höheren Verwaltungsbehörde vorzulegen.

Die Maßnahmen werden nach Planungs- und Bearbeitungsstand konkretisiert und anschließend wird hierzu eine detaillierte Kostenschätzung erstellt.

Die Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht wird tabellarisch im Sinne der Städtebauförderrichtlinie aufgestellt. Die Maßnahmen werden nach den Kategorien „Vorbereitung der Erneuerung“, „Ordnungsmaßnahmen“ und „Baumaßnahmen“ sowie „Sonstiges“ eingeteilt und aufgestellt.

Zuwendungen der Städtebauförderung umfassen maximal 60% bzw. 80% (beim Programm „Innen vor außen“) der förderfähigen Kosten. Der Eigenanteil für die Gemeinde beträgt dementsprechend 40% bzw. 20%.

Maßn.-Nr.	Maßnahme	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung
	Vorbereitung				
1.1	Prüfung und Einschätzung der vorhandenen Gebäudesubstanz einschl. möglicher Altlasten des Dollmaier-Anwesens unter Berücksichtigung zukünftiger Nutzungen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hauptgebäude mit Gasthaus, Gästezimmer usw. ▪ Zehentstadel als Veranstaltungsort ▪ Saal mit Tagungsräumen 	1	kurzfristig	4.000,- €	60 % Stbau 40 % Gmde
2.3 / 2.2 / 2.4 / 2.7 / 2.9 / 3.7 / 4.8 / 4.10 / 4.11 / 5.1 / 5.6	Erstellung eines Nutzungskonzeptes und Durchführung der Objektplanung unter Einbeziehung der Bürger und zukünftigen Nutzern unter Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gasthaus für 60 – 80 Personen ▪ Wohnung für Pächter des Gasthauses ▪ Saal und Räumlichkeiten für Vereine, multifunktional nutzbar, Gr. 300 Personen + x ▪ Öffentliche WCs ▪ Tourist-Info / Regioladen ▪ Gästezimmer ▪ Gemeindebücherei ▪ Biergarten 80 – 100 Personen ▪ Kultur- / Marktstadel ▪ Integration einer öffentlichen Toilette 	1	kurzfristig	210.000,- €	60 % Stbau 40 % Gmde
1.5 / 3.7 / 3.8 / 4.4 / 5.2	Planung des Dorfplatzes unter Berücksichtigung folgender Nutzungsanforderung: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Barrierefreiheit 	1	kurzfristig	50.000,- €	60 % Stbau 40 % Gmde

Maßn.-Nr.	Maßnahme	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung
	Vorbereitung				
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Änderung der Verkehrsführung / -beruhigung ▪ barrierefreier Zugang Zehentstadel ▪ Fläche für Marktstände ▪ Neuordnung Standort Dorfbrunnen, Gunthergedenkstein, Info-Tafeln ▪ Querungshilfen ▪ Entsiegelung von Flächen ▪ neuer Belag 				
3.2 / 5.3	Neuplanung des Kirchenvorplatzes unter Berücksichtigung folgender Nutzungsanforderung: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Standort Kriegerdenkmal ▪ neuer Belag ▪ Freiflächen vor Anwesen Zacher ▪ Begrünung Friedhofsmauer ▪ Beseitigung Schaukästen 	1	kurzfristig	45.000,- €	60 % Stbau 40 % Gmde
3.5	Objektplanung Zacher-Anwesen unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzungen	2	kurz- bis mittelfristig	250.000,- €	Investor
5.13	ggf. Nutzung als Streuobstkompetenzzentrum: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bau von Tagungs- und Schulungsräumen ▪ Neuanlage eines Schaugartens ▪ Bau einer Mosterei ▪ Etablierung einer Beratungsstelle 	3	mittel- bis langfristig		
1.9	Planung und Prüfung eines Neubaus für zentrumsnahes Seniorenwohnen	2	langfristig		Privat / Investor
1.11 / 3.4	Aufbau eines Leerstands- und Flächeninformationssystems mit Erfassung von Leerständen und Unterstützung der Eigentümer bei der Entwicklung von Nachnutzungskonzepten, Aufbau einer Grundstücksbörse, ggf. Schaffung von Baurecht	3	mittelfristig	jährlich ca. 5.000,- €	Gmde
2.8	Durchführung der Planung eines zentralen Heizkraftwerkes mit Nahwärmeversorgungsnetz; Kosten-Nutzen-Vergleich	2	mittelfristig	600.000,- €	Privat / Investoren
4.3	Herstellung der Barrierefreiheit <ul style="list-style-type: none"> ▪ Untersuchung des gesamten Ortsbereichs öffentlich / privat 	3	mittel- / langfristig	15.000,- €	60 % Stbau 40 % Gmde
1.8	Objektplanung Schulhof	2	mittelfristig	70.000,- €	Schulverband
1.2 / 1.6 / 1.10	Weitere Untersuchungen hinsichtlich der zusätzlichen Räumlichkeiten für Pfarrveranstaltungen, Vorträgen und	3	mittelfristig	5.000,- €	Pfarrei

Maßn.-Nr.	Maßnahme	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung
Vorbereitung					
	Besprechungen sowie für Begegnungsstätten / Jugendraum im Bereich Guntherhaus, Pfarrverwaltung oder sonstiger Standort				
5.12	Erstellung einer Machbarkeitsstudie, Businessplans für die Schaffung eines Lallinger Schaufensters / Regioladens	2	mittel- bis langfristig	5.000,- €	60 % Stbau 40 % Gmde
4.9	Erstellung einer Machbarkeitsstudie / Konzept für Apfelmuseum	3	mittel- bis langfristig	5.000,- €	60 % StMWK 40 % Gmde
5.13	Konzeptentwicklung / Planung Streuobstkompetenzzentrums	2	kurz- bis mittelfristig	75.000,- €	60 % StMWK 40 % Gmde

Maßn.-Nr.	Maßnahme	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung
Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen					
3.3	Innerörtliche Nachverdichtung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erwerb von Baulücken durch die Gmde ▪ Vermittlung von Baulücken durch die Gmde 	1	dauerhaft		Gmde
3.4	Erwerb des Streicher-Anwesens sofern der Bedarf es erfordert	1	kurzfristig		60 % Stbau 40 % Gmde
3.5	Ggf. Ankauf des Zacher-Anwesen durch die Gmde	2	kurz- bis mittelfristig		Gmde

Maßn.-Nr.	Maßnahme	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung
Baumaßnahmen					
1.3	Bauliche Umsetzung der Ergebnisse der Objektplanung für das Dollmaier-Anwesen (Gebäude)	1	kurz- / mittelfristig	2.500.000,- €	60 % Stbau 40 % Gmde
1.4	Bauliche Umsetzung der Ergebnisse der Objektplanung für das Dollmaier-Anwesen (Freianlage), Neugestaltung des Dorfplatzes, Neugestaltung eines Biergartens, Neuanlage von zentrumsnahen Parkplätzen	1	kurz- / mittelfristig	400.000,- €	60 % Stbau 40 % Gmde
1.5 / 3.8 / 4.4	Bauliche Umsetzung der Planungsergebnisse für den Dorfplatz	1	kurz- / mittelfristig	250.000,- €	60 % Stbau 40 % Gmde
1.8 / 3.13 / 3.14	Bauliche Umsetzung der Planungsergebnisse für den Kirchenvorplatz	1	kurz- / mittelfristig	60.000,- bis 80.000,- €	60 % Stbau 40 % Gmde
1.5	Aufstellen von Hundetoiletten	1	kurzfristig	5.000,- €	Gmde

Maßn.-Nr.	Maßnahme	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung
	Baumaßnahmen				
1.7	Bau von Urnengräbern	2	kurz- / mittelfristig	5.000,- bis 10.000,- €	Gmde.
3.2	Herstellen der Barrierefreiheit: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Guntherhaus ▪ Pfarrheim ▪ Kirche ▪ Bushaltestelle 	1	kurzfristig	35.000,- €	60 % Stbau 40 % Gmde Pfarrei
1.1	Neubau Seniorenheim im Hinblick auf den demographischen Wandel der Bevölkerung	2	mittelfristig		Investor
2.6 / 3.6	Sanierung und Umbau der Pension „Lallinger Hof“ in Abhängigkeit der Folgenutzung (z.B. Seniorenwohnen)	2	mittelfristig	500.000,- bis 1.000.000,- €	Privat / Investor
2.7	Neubau Tourist-Info	2	mittelfristig	120.000,- €	SBA / Gmde
2.8	Neubau einer gemeindl. Nahwärmeeinrichtung einschl. Nahwärmenetz	2	mittelfristig	2.500.000,- €	60 % Stbau 40 % Gmde; Investor
4.4	Erhalt / Aufwertung Standort Touristinfo <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestaltung einer attraktiven und zentral verorteten Touristinfo ▪ Neubau / Integration Dollmaier-Anwesen 	2	kurz- / mittelfristig	Siehe Punkt 1.3	60 % Stbau 40 % Gmde
3.1 / 3.11 / 5.9	Erhalt und Ergänzung des „grünen Bands“ entlang der Ortseinfahrt sowie weitere Straßenbereiche / Auflockerung von Parkplätzen durch Baumpflanzungen	1	kurz- bis mittelfristig	350,-€ / Baum	ARGE / IG Streuobst / StBau / Gmde
2.5 / 3.5	Wiederbelebung und Sanierung des Zacher-Anwesen unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzungen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ denkmalschutzgerechte Sanierung ▪ Belegung mit Folgenutzungen 	2	kurz- bis mittelfristig	2.500.000,- €	Investor
3.5	Bepflanzung der Zacher-Wiese	2	kurz- bis mittelfristig	300,-€ / Baum	ARGE / IG Streuobst / StBau / Gmde
3.8 / 4.3 / 4.5	Umbau / Sanierung der Verkehrsinfrastruktur: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erneuerung der Beläge (Straße / Gehwege) ▪ Barrierefreier Ausbau ▪ Querungshilfen ▪ neue sparsamere Beleuchtung ▪ Anbindung Kirchplatz ▪ Verkehrsberuhigung ▪ Änderung der Vorfahrtsstraße [Ranzingerbergstr.] 	2	mittelfristig		Gmde / SBA / StBau

Maßn.-Nr.	Maßnahme	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung
Baumaßnahmen					
3.10 / 4.2	Entsiegelung von Flächen einschl. Wiederbegrünung	2	mittelfristig	pauschal 10.000,- € / Maßnahme	Gmde / SBA / StBau
3.9	Umsiedlung / Sanierung Feuerwehrgerätehaus	2	mittelfristig	350.000,- €	Gmde
5.15	Neuanlage einer Streuobstwiese am Ortseingang gegenüber des Schwänzlgartens <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pflanzung von Obstbäumen ▪ dauerhafte Pflege und Erhalt 	2	mittelfristig	750,- € / 1000,- € jährlich	ARGE / IG Streuobst

Maßn.-Nr.	Maßnahme	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung
Sonstiges					
2.10	Schaffung einer Apotheke vor Ort	3	langfristig		Gmde
2.11	Ausbau der ärztlichen Versorgung von Ort	3	langfristig	-	Gmde
2.12	Sicherung der örtlichen Dienstleister	3	langfristig	-	Gmde / Privat
3.12 / 5.11	Erhalt und Pflege des Schwänzlgartens: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pflege durch Gartenbauverein oder ▪ Verpachtung an Privat 	2	mittelfristig	jährlich 2.500,- €	Gartenbauverein / Privat
5.9	Erhalt und Pflege innerörtlicher Grünflächen <ul style="list-style-type: none"> ▪ regelmäßige Baumpflege ▪ Nachpflanzen bei Ausfall 	1	fortlaufend	2.500,- € / jährlich	Gmde
4.1	Verbesserung der ÖPNV Anbindung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zusätzliche Haltestellen ▪ Bedarfsgerechte Anpassung der Haltezeiten 	2	mittelfristig		Gmde
4.6	Verbesserung der Anbindung an Degendorf und an Nationalpark	3	mittel- bis langfristig		Gmde / Nationalparkverwaltung
4.7 / 4.12 / 5.5	Ausbau der Freizeitinfrastruktur <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung von Ladestationen für Fahrräder und E-Autos ▪ Stellplätze für Wohnmobile schaffen ▪ Einkehrmöglichkeiten ▪ Anbindung an überörtliche Radwegnetze 	2	kurz- bis mittelfristig	50.000,- € bis 80.000,- €	Gmde / Investor

Maßn.-Nr.	Maßnahme	Priorität	Zeithori- zont	Kostenschätzung	Finanzierung
Sonstiges					
4.13	Ausbau und Neugestaltung der überörtlichen / örtlichen Beschilderung: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsaufnahme ▪ Konzeptentwicklung ▪ Entwicklung eines einheitlichen Layouts mit Wiedererkennungswert für den gesamten Lallinger Winkel 	1	kurz- bis mittelfris- tig	100.000,- €	Gmde des Lallinger Winkels
5.14	Ausbildung und Beschäftigung eines Baumwartes	2	mittelfris- tig	25000,- € / jähr- lich	ARGE / IG Streuobst / Gmde

12 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Untersuchungsgebiet	7
Abbildung 2: Begrüßung durch Bürgermeister Josef Streicher.....	8
Abbildung 3: Präsentation zur Auftaktveranstaltung, Folie 9.....	9
Abbildung 4: Präsentation zur Auftaktveranstaltung, Folie 13	10
Abbildung 5: Präsentation zur Auftaktveranstaltung, Folie 40	11
Abbildung 6: Fragebogen zur Bürgerbefragung	12
Abbildung 7: reges Interesse bei der Auftaktveranstaltung.....	12
Abbildung 8: Handlungsfeld Verkehr / Tourismus	13
Abbildung 9: Handlungsfeld Einzelhandel / Wirtschaft / Dienstleistung.....	14
Abbildung 10: Handlungsfeld soziale Infrastruktur / Demografie.....	15
Abbildung 11: Handlungsfeld Kultur / Freizeit / regionale Identität.....	16
Abbildung 12: Handlungsfeld Ortsbild / Siedlungsstruktur / Bauen.....	16
Abbildung 13: Die Planer begleiten die Vorträge der Arbeitskreis-Sprecher.....	17
Abbildung 14: Powerpoint-Präsentation zur Veranschaulichung	18
Abbildung 15: Begrüßung der Teilnehmer zu Beginn des dritten Workshops.....	19
Abbildung 16: Angeregte Diskussionen beim 3. Workshop	20
Abbildung 17: Ausschnitt aus dem Demographie-Spiegel für die Gemeinde Lalling.....	25
Abbildung 18: Altersstruktur der Bevölkerung	26
Abbildung 19: Übersicht Baudenkmäler	26
Abbildung 20: Pfarrkirche St. Stephan.....	27
Abbildung 21: Gasthaus Zacher	27
Abbildung 22: Gasthaus Zacher mit Krämerei	27
Abbildung 23: Presshaus im Nussbaumweg 1.....	28
Abbildung 24: Köblergut im Pfarrweg 2.....	28
Abbildung 25: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan Donau-Wald, Karte Leitbild Landschaftsentwicklung	29
Abbildung 26: Ausschnitt Flächennutzungsplan.....	30
Abbildung 27: Gasthaus Dollmaier	31
Abbildung 28: Zehentstadl mit Wohnhauseinbau (privat).....	31
Abbildung 29: Touristinfo, Bücherei.....	31
Abbildung 30: Dorfplatz mit Dorflinde und Pfarrhaus	31
Abbildung 31: Schulgebäude	32
Abbildung 32: Tourist-Info und Bücherei	32
Abbildung 33: Hotel „Lallinger Hof“	32
Abbildung 34: Kindergarten	32
Abbildung 35: Feuerwehrgerätehaus im Hintergrund, Einzelhandel „Kaufnah“	32
Abbildung 36: Dorfladen	32
Abbildung 37: Nutzungsstruktur	33
Abbildung 38: denkmalgeschütztes Zacher-Anwesen	34
Abbildung 39: Blumenladen im Zacher-Anwesen	34
Abbildung 40: Hotel "Lallinger Hof"	34
Abbildung 41: Pfarrhaus Lalling.....	34
Abbildung 42: Pfarrkirche St. Stephanus.....	34
Abbildung 43: Anwesen Dollmaier	34
Abbildung 44: Siedlungsstruktur.....	35
Abbildung 45: Bestand Grünstrukturen	36
Abbildung 46: Obst-Direktvermarkter	37
Abbildung 47: Fahrzeugmuseum Streicher	37
Abbildung 48: Die Kneippanlage	38

Abbildung 49: Die Schneeglöckerlwiese	38
Abbildung 50: Feng-Shui Kurpark	39
Abbildung 51: Tourismus seit 2011	40
Abbildung 52: Bestand soziale Infrastruktur	40
Abbildung 53: Bestand Gewerbe, Dienstleister und Einzelhandel	42
Abbildung 54: Bestand städtebauliche Lücken / Leerstände	44
Abbildung 55: Bestand Verkehr- und Wegebeziehungen	45
Abbildung 56: Lindenweg zwischen Gasthaus Hund und Lotto Hagemann; führt zur Pfarrkirche Lalling	46
Abbildung 57: Lindenweg südlich der Grundschule; führt in Richtung Feng-Shui-Kurpark	46
Abbildung 58: Lindenweg im Bereich der Siedlung	46
Abbildung 59: Übersicht Konflikte und Defizite	47
Abbildung 60: Bereich Gasthaus Dollmaier – Zehentstadel und Straßenraum, Blick in Richtung Westen.....	48
Abbildung 61: Kreuzungsbereich Ranzingerbergstraße - Hauptstraße	49
Abbildung 62: Bücherei und Tourist-Info	50
Abbildung 63: Parkplatz Bereich Kindertagesstätte	50
Abbildung 64: Parkplatz Gunterhaus	51
Abbildung 65: Kirchenvorplatz	51
Abbildung 66: Diffuser Straßenraum Supermarkt „Kaufnah“	52
Abbildung 67: Blick in Richtung Rathaus	52
Abbildung 68: unattraktiver Ortsausgang aus Richtung Gerholling.....	53
Abbildung 69: unattraktiver Ortseingang aus Richtung Ranzing	53
Abbildung 70: Blick auf das Hauptgebäude	54
Abbildung 71: Blick auf das Saalgebäude	54
Abbildung 72: vorhandener Zehentstadel	54
Abbildung 73: Ehemaliges Raiffeisengebäude	54
Abbildung 74: Nebenbebäude, ehemals Post	54
Abbildung 75: Gemengelage Bereich Raiffeisengelände	55
Abbildung 76: Leerstand Zacher-Anwesen.....	55
Abbildung 77: Nebengebäude, Stallungen Zacher Anwesen	55
Abbildung 78: Blick Richtung Innenhof.....	55
Abbildung 79: Teilnutzung durch Blumenladen.....	55
Abbildung 80: Leerstand Gasthaus Hund.....	55
Abbildung 81: Zwischenbau wurde als Asiamarkt genutzt.....	55
Abbildung 82: Rückgebäude Gasthaus Hund, ehemaliger Saal	56
Abbildung 83: Teilleerstand Hauptstraße Haus-Nr. 30	56
Abbildung 84: Leerstand Dollmaier.....	56
Abbildung 85: Leerstand Nebengebäude Dollmaier	56
Abbildung 86: Leerstand Nebengebäude Gasthaus Dollmaier	56
Abbildung 87: Grünfläche neben dem Feuerwehrgerätehaus	57
Abbildung 88: Ehemalige Obstwiese Zacher-Anwesen	57
Abbildung 89: Kriegerdenkmal	57
Abbildung 90: Übersicht Qualitäten und Potentiale	58
Abbildung 91: Gelb markiert = innerörtliche Obstwiesen.....	59
Abbildung 92: ehemalige Obstwiese Anwesen Zacher.....	60
Abbildung 93: vergreiste Obstwiese neben dem Feuerwehrgerätehaus	60
Abbildung 94: Obstwiese Anwesen Dollmaier, Blick in Richtung Ortsausgang, Quelle: Arbeitskreis Ortsbild, Siedlungsstruktur, Bauen	60
Abbildung 95: Streuobstbestand in Richtung Zueding.....	60
Abbildung 96: Schneeglöckerlwiese	60

Abbildung 97: vorhandene Platzsituationen	61
Abbildung 98: Übersicht Soziale Infrastruktur.....	62
Abbildung 99: Übersicht medizinische Versorgung.....	63
Abbildung 100: Übersicht Nahversorgung, Gewerbe, Handel, Dienstleistung.....	64
Abbildung 101: Übersicht zentrumsnahes Parken	65
Abbildung 102: Übersicht Gasthäuser, Hotel	66
Abbildung 103: Gasthaus Zacher.....	66
Abbildung 104: Gasthaus Hund.....	67
Abbildung 105: Gasthaus Dollmaier mit Biergarten.....	68
Abbildung 106: Hotel Lallinger Hof	69
Abbildung 107: Entwicklungskonzept und Maßnahmen.....	73
Abbildung 108: Das Dollmaier-Areal und die zugehörigen Gebäude	83
Abbildung 109: Gasthaus Dollmaier, Erdgeschoß Bestand.....	84
Abbildung 110: Gasthaus Dollmaier – Obergeschoß Bestand.....	85
Abbildung 111: Gasthaus Dollmaier, Untergeschoß Bestand	86
Abbildung 112: Dorfzentrum, Variante 1, Erdgeschoß.....	88
Abbildung 113: Dorfzentrum Lalling, Variante I, Obergeschoß.....	89
Abbildung 114: Dorfzentrum Lalling, Variante I, Untergeschoß	90
Abbildung 115: Dorfzentrum Lalling, Variante II, Erdgeschoß	91
Abbildung 116: Dorfzentrum Lalling, Variante II, Obergeschoß.....	92
Abbildung 117: Dorfzentrum Lalling, Variante A, Erdgeschoß	93
Abbildung 118: Dorfzentrum Lalling, Variante B, Erdgeschoß.....	95
Abbildung 119: Dorfzentrum Lalling, Variante B, Untergeschoß.....	96
Abbildung 120: Dorfzentrum Lalling, Obergeschoß	97
Abbildung 121: Sanierungsbereich = rotumrandet.....	99

13 Quellen

- Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (Hrsg.): Bekanntmachung der StBauFR mit erläuternden Hinweisen, Stand 09.November 2015
- Gemeinde Lalling: rechtsgültiger Flächennutzungsplan
- Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Gemeinde Lalling bis 2028, Stand April 2016
- Regionaler Planungsverband Donau-Wald (Hrsg.): Regionalplan Donau-Wald, Stand 30.April 2016
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmalatlas, Denkmäler in Lalling Stand: 03.07.2018, unter: http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/rhi-OKHNIID6qVu6gh7k5z0QBGKEXY95UwFwOVEemd6fRjw-KIK_-faabbIXSaX0gWj3rTdTatRjcmB-9CdlyLY6gZAah-34hmGvhXCW9v4yH5u9G-9Y9tkV3gy5Xuh2/rhi62/X0gbe/mGv3b
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, unter: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: Bayern-Atlas, unter: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?y=4444644.10&lang=de&topic=ba&catalog-Nodes=11,12,122&bgLayer=atkis&E=802747.80&N=5418208.97&zoom=10&layers=86e82390-1739-4d21-bf78-e8b189c1a35d,e528a2a8-44e7-46e9-9069-1a8295b113b5,5811568a-8232-4214-83dc-fdf89a364363,relief_t,labels&layers_visibility=true,true,false,true,true
- Gemeinde Lalling: Homepage der Gemeinde, unter: www.lalling.de/
- Landkreis Deggendorf (Hrsg.): Homepage des Landkreises Deggendorf, unter: <https://www.landkreis-deggendorf.de/tourismus-kultur/unsere-region/lallinger-winkel/>
- Tourismusverbandes Ostbayern e.V. (Hrsg.): Homepage des Bayerischen Waldes, unter: <https://www.bayerischer-wald.de/Media/Attraktionen>, Stand 2018
- Informationsbroschüre der Verwaltungsgemeinschaft Lalling
- Gemeinde Schaufling: Homepage der Gemeinde, unter: www.gemeindeschaufling.de
- Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2017, Gemeinde Lalling 09 271 130
- Tourismusverbandes Ostbayern e.V., unter www.bayerischer-wald.de