



ISEK Markt Peiting

**Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
mit Vorbereitenden Untersuchungen | 2022 - 2025**

Inhalt

Grußwort

01 Einleitung	06
Ausgangslage und Anlass der Planung	08
Methodik und Inhalt	10

02 Rahmenbedingungen	12
Trends und Megatrends	14
Naturgefahren	16
Auswirkungen auf Mensch und Natur	22
Lage im Raum	26
Landesentwicklungsplan	27
Regionalplan	28
Flächennutzungsplan	29

03 Betrachtung Gesamtgemeinde und Kernort (ISEK)	30
Statistische Betrachtung	32
Geschichte der Siedlungsentwicklung	44
Räumlicher Bestand	46
Restriktionen	48
Nahversorgung	50
Daseinsvorsorge	52
Energieversorgung	54
Erschließung MIV	56
ÖPNV	58
Wohnbauflächenbedarf	60
Wohnbauflächenreserven	62
Gewerbeflächenreserven	64
Bewertung der Stärken des Kernortes	66
Bewertung der Schwächen des Kernortes	68
Zusammenfassende Stärken-Schwächen-Bewertung des Kernortes	70

04 Betrachtung des Untersuchungsgebiets Ortsmitte (VU)	72
Lage des Untersuchungsgebiets Ortsmitte	74
Räumlicher Bestand	76
Gebäudezustand	78
Gebäudenutzungen	80
Geschossigkeit	82
Ortsbild	84

Grundflächenzahl (GRZ)	86
Städtebauliche Dichte (GFZ)	88
Eigentumsverhältnisse	90
Grün- und Freiflächen	92
Versiegelungsgrad	94
Energie und Klima	96
Verkehrliche Einbindung	98
Bewertung der Stärken des Untersuchungsgebiets	100
Bewertung der Schwächen des Untersuchungsgebiets	106
Zusammenfassende Stärken-Schwächen Bewertung des Untersuchungsgebiets	112
05 Räumliche Leitbilder und Strategien	114
Leitbilder und Strategien des Kernortes (ISEK)	116
Leitbilder und Strategien des Untersuchungsgebiets (VU)	120
06 Projekte und Maßnahmen	124
Projektübersicht (ISEK & VU)	126
Projektsteckbriefe (ISEK & VU)	130
Erläuterungen	196
07 Ausblick	198
Konzept Monitoring, Evaluation und Verstetigung	200
Vorschlag Sanierungsgebiet	202
Begründung und Verfahrenswahl	204
Maßnahmenplan	206
Kostenübersicht der ersten Maßnahmen	208
Möglicher Zeitrahmen der ersten Maßnahmen	210
Quellenverzeichnis	212
Abbildungsverzeichnis	213
Impressum	214

Grußwort



Liebe Peitingerninnen und Peitingern,

mit dem vorliegenden Abschlussbericht unseres integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) schließen wir einen wichtigen Prozess ab, der uns gemeinsam in die Zukunft führt und auch künftigen Gemeinderäten einen Fahrplan an die Hand gibt. Dieses Konzept ist das Ergebnis intensiver Arbeit und enger Zusammenarbeit zwischen Ihnen, unseren Bürgern, der Gemeindeverwaltung und den Experten des beratenden Büros „Städtebaumanufaktur“.

Von Anfang an war es unser Ziel, ein praxisnahes, real umsetzbares und nachvollziehbares Konzept zu erarbeiten, welches die gewünschten Ziele greifbar macht.

Ich möchte mich bei allen Beteiligten herzlich bedanken, die mit ihrem Engagement und ihrer Expertise dazu beigetragen haben, dass

wir jetzt ein umfassendes und zukunftsfähiges Konzept für die nächsten Jahre vorlegen können. Unser ISEK bietet eine klare Strategie, um unseren Ortskern mit seinen zwei Kerngebieten in seinem Charakter zu erhalten und zugleich zu stärken. Dies führt langfristig für alle in Peiting zur Verbesserung der Lebensqualität.

Wir sind stolz darauf, dass wir gemeinsam eine Vision für die Zukunft unseres Marktes entwickelt haben, die auf den Bedürfnissen und Wünschen unserer Bevölkerung und der Verwaltung gleichermaßen basiert. Der Abschlussbericht bildet nun die Grundlage für unsere zukünftigen Maßnahmen und Projekte.

Ich lade Sie alle ein, sich weiterhin aktiv in den Umsetzungsprozess einzubringen und gemeinsam mit uns die Ziele unseres ISEK zu verwirklichen.

Lassen Sie uns den Markt Peiting zu einem noch attraktiveren und lebenswerteren Ort machen!

Mein Dank gilt allen beteiligten Kolleginnen und Kollegen sowie dem Team von BHSF und der Städtebaumanufaktur für die gute Zusammenarbeit, aber auch Ihnen allen für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung während des gesamten Prozesses.

Mit herzlichen Grüßen, Ihr

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Peter Ostenrieder', written in a cursive style.

Peter Ostenrieder
Erster Bürgermeister

01 Einleitung





Ausgangslage und Anlass der Planung

Was ist ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)?

Ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept ist ein wichtiges Steuerungselement der Ortsentwicklung. Es wird in einem partizipativen Prozess erarbeitet, bei dem Bürgerinnen und Bürger, Interessensgruppen und Fachleute beteiligt werden. Ein ISEK integriert bestehende Gutachten und Konzepte und behandelt zahlreiche Themenbereiche, wie Wohnen, Arbeit, Freizeit, Verkehr, Energie und Klima. Es dient dazu, unterschiedliche Interessen in einer langfristigen Gesamtstrategie in Einklang zu bringen und konkrete Maßnahmen für eine nachhaltige und zukunftsfähige Ortsentwicklung abzuleiten. Die Aufstellung eines ISEK ist Voraussetzung für die finanzielle Unterstützung durch Fördermittel der Städtebauförderung von Bund und Land.

Anlass der Erarbeitung dieses Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist die Fortschreibung des bestehenden ISEK aus dem Jahr 2014. Ziel ist es, die künftigen Herausforderungen für die Marktgemeinde zu identifizieren, neue Ziele abzustecken und wegweisende Projekte für die nächsten 15 Jahre zu initiieren.

Was ist eine Vorbereitende Untersuchung (VU) und für welche Bereiche wird sie durchgeführt?

Eine Vorbereitende Untersuchung (VU) nach §141 BauGB dient der Beurteilung der Notwendigkeit von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für ein bestimmtes Gebiet. In Peiting wurde hierbei eine parzellenscharfe Bestandsaufnahme sowie Analyse der Stärken und Schwächen des Ortskernes durchgeführt. Aufbauend auf der Analyse konnten Ziele für die zukünftige Entwicklung des Gebietes formuliert und in räumliche Leitbilder übertragen werden. Zur Umsetzung der Ziele wurden konkrete Projekte und Maßnahmen vorgeschlagen, die in einem Maßnahmenkonzept festgehalten wurden.

Vorgehensweise

Prozess & Kooperation

Die Erarbeitung des ISEKs mit VU erfolgte auf mehreren Maßstabsebenen in verschiedenen Detailstufen und gliederte sich in fünf Planungsschritte, die durch regelmäßige Treffen mit der Projektsteuerung und verschiedene Beteiligungsformate begleitet wurden.

1. Rahmenbedingungen und Bestandsaufnahme

Im ersten Schritt wurden die Rahmenbedingungen sowie vorhandenen Gutachten und Planungen der Gesamtgemeinde gesichtet und analysiert. Auch das bestehende ISEK und Sanierungsgebiet wurde evaluiert und der Fortschreibungsbedarf ermittelt. Außerdem erfolgte eine Grobbetrachtung der Gesamtgemeinde sowie eine detaillierte, parzellenscharfe Bestandsaufnahme des Ortskernes (VU-Gebiet). Hierbei wurden zahlreiche Themen untersucht, wie z.B. Innenentwicklungspotenziale, Bildung & Soziales, Mobilität & Erschließung, Gebäudebestand, Nutzungsstruktur, uvm.

2. Stärken-Schwächen-Analyse

Auf Basis der Bestandsaufnahme wurden die Qualitäten und Defizite des Kernortes analysiert. Als Grundlage für die Begründung der abschließenden Sanierungssatzung wurden die Stärken und städtebaulichen Missstände untersucht und bewertet. Die Bewertung erfolgte nach räumlich-gestalterischen sowie funktionalen Themen.

3. Entwicklungskonzept

Im nächsten Schritt wurden aufbauend auf der zuvor durchgeführten Analyse die zukünftigen räumlichen und thematischen Handlungsschwerpunkte der Ortsentwicklung Peitings identifiziert. Darauffolgend konnten die Entwicklungsziele und Strategien des Kernortes aktualisiert und fortgeschrieben sowie in ein räumliches Leitbild übersetzt werden. Auf Ebene der VU

wurde dieses räumliche Leitbild geschärft und die Sanierungsziele differenziert dargestellt. Die Beiträge aus den Beteiligungsformaten und die Ergebnisse aus vorhandenen Gutachten wurden in das Entwicklungskonzept integriert.

4. Integriertes Maßnahmenkonzept

Aufbauend auf den Entwicklungszielen wurden Projekt- und Maßnahmenvorschläge für den Markt Peiting erarbeitet. Zur besseren Übersichtlichkeit wurden die Projekte nach Handlungsfeldern geordnet und in plakativen Steckbriefen aufbereitet. In das ISEK mit VU wurden ausschließlich die Projekte aufgenommen, die direkt zur Erreichung der Ziele beitragen und die städtebaulichen Missstände beheben. Für Impulsprojekte wurden erste Testentwürfe bzw. skizzenhafte Visualisierungen erstellt. Die Projektsteckbriefe beinhalten folgende Eckdaten:

- Priorität und Umsetzungszeitraum
- Kostenansätze
- Mögliche Träger und Akteure
- Mögliche Fördertöpfe

5. Sanierungsgebiet

Im letzten Schritt des ISEK-Prozesses wurde das Sanierungsgebiet abgegrenzt und die dazugehörige Sanierungssatzung am 29.07.2025 beschlossen. Nun kann die schrittweise Umsetzung der erarbeiteten Projekte und Maßnahmen begonnen werden. Um den Erfolg der geplanten Sanierungsmaßnahmen zu gewährleisten, ist ein fortlaufendes Monitoring unabdingbar.

Projektsteuerung

Um die zahlreichen Aspekte einer nachhaltigen und zukunftssträchtigen Ortsentwicklung im ISEK-Prozess zu berücksichtigen, ist die Zusammenarbeit in einem interdisziplinären Team unabdingbar. Deshalb wurde das ISEK mit VU in einem kooperativen Prozess gemeinsam mit der Politik, zentralen Akteuren und der Marktverwal-

tung erstellt. Hierbei wurden folgende Formate zur Anwendung gebracht:

Verwaltungsrunde

Zur Steuerung und Abstimmung des Projektes wurden insgesamt drei Verwaltungsrunden durchgeführt. Die Teilnehmenden waren Mitglieder aus der Verwaltung sowie das Planungsteam mit Ausnahme der dritten Verwaltungsrunde bei der auch Frau Jelen (SG 34.1 Städtebau und Bauordnung) und Frau Sommer (SG 24.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung) von der Regierung von Oberbayern anwesend waren.

Lenkungsgruppe

Die Lenkungsgruppe setzte sich zusammen aus Vertreterinnen und Vertretern aus der Politik, Verwaltung sowie der Fördermittelgeberin und den Planenden. Die beiden Lenkungsgruppensitzungen dienten der Koordinierung des ISEK-Prozesses.

Zielebeschluss im Marktgemeinderat

Der Marktgemeinderat beschloss die Ziele des ISEK mit VU einstimmig am 02.07.2024. Die Umsetzung der vorgeschlagenen Projekte, die diesen Entwicklungszielen folgen, kann nun angestoßen werden.

Marktgemeinderatswerkstatt

Im Rahmen der Marktgemeinderatswerkstatt am 21.09.2024 wurden der aktuelle Stand des ISEK vorgestellt. Die präsentierten Projekte und Maßnahmen waren anschließend zu diskutieren, zeitlich und finanziell einzuordnen sowie zu priorisieren. Dabei konnten zusätzliche Projekte ergänzt und unerwünschte Projekte aussortiert werden.

Ergebnisvorstellung und Satzungsbeschluss

Die Satzung wurde am 29.07.2025 beschlossen.

Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bevölkerung vor Ort ermöglicht es, die Bedürfnisse und Ideen der Bürgerinnen und Bürger frühzeitig in Planungsprozesse einzubeziehen. Durch die erhöhte Transparenz wird die Akzeptanz und Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit den geplanten Projekten gestärkt. Gleichzeitig können durch die verschiedenen Perspektiven der Beteiligten und den gemeinsamen Austausch besonders kreative und innovative Lösungen entstehen. Aus diesen genannten Gründen wurden folgende Beteiligungsformate in den ISEK-Prozess integriert:

Auftaktveranstaltung

Im Rahmen einer moderierten Werkstatt im Rathaus wurden die Bürgerinnen und Bürger am 23.07.2023 über den Ablauf und Inhalt des Projektes informiert. Hierzu erfolgte ein Impulsvortrag durch das Planungsteam. Gleichzeitig bot die Veranstaltung den ca. 35 Besuchenden die Möglichkeit aus ihrer Sicht die Stärken und Schwächen Peitings zu benennen sowie erste Ideen für die künftige Entwicklung der Marktgemeinde zu äußern.

Bürgerspaziergang

In Form eines Ortsrundgangs mit themenbezogenen Stationen fand am 03.11.2023 ein weiterer Austausch zwischen den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Planenden statt. Dabei leitete das Planungsteam an jedem der fünf Standorte in ein Handlungsfeld ein und eröffnete den Diskurs mit den etwa 20 Teilnehmenden. Ergänzend zu den Gesprächen wurden zwischen den Stationen weitere Eindrücke gesammelt. So konnten die Bürgerinnen und Bürger sowohl themenspezifische als auch ortsbezogene Kommentare einbringen und eigene Vorschläge für die Entwicklung Peitings äußern.

Jugendworkshop

Der Workshop mit den 23 Schülerinnen und Schülern der neunten und 14 der zehnten Klasse der Mittelschule Peiting wurde mit verschiedenen Übungen gestaltet. Das Planungsteam war am 04.03.2024 vor Ort und begleitete das Programm angefangen bei einer angeleiteten Achtsamkeitsübung bis zur Erarbeitung eines kurzen Videos des perfekten Tags in Peiting. Die Teilnehmenden wurden so für die kritische Betrachtung des öffentlichen Raumes sensibilisiert. Außerdem konnten sie in der individuellen Gestaltung des Videos ihre eigenen Bedürfnisse formulieren.

Zukunftsforum

Im Zuge des Zukunftsforums am 15.01.2025 waren die Bürgerinnen und Bürger eingeladen sich über den bisherigen Stand des ISEKs zu informieren. In einem kurzen Impulsvortrag führte das Planungsteam in die Aufgaben und Themen der Veranstaltung ein. Anschließend konnten sich die insgesamt 43 Teilnehmenden im Workshopformat einen Überblick über einzelne Projekte verschaffen, diese kommentieren und priorisieren.

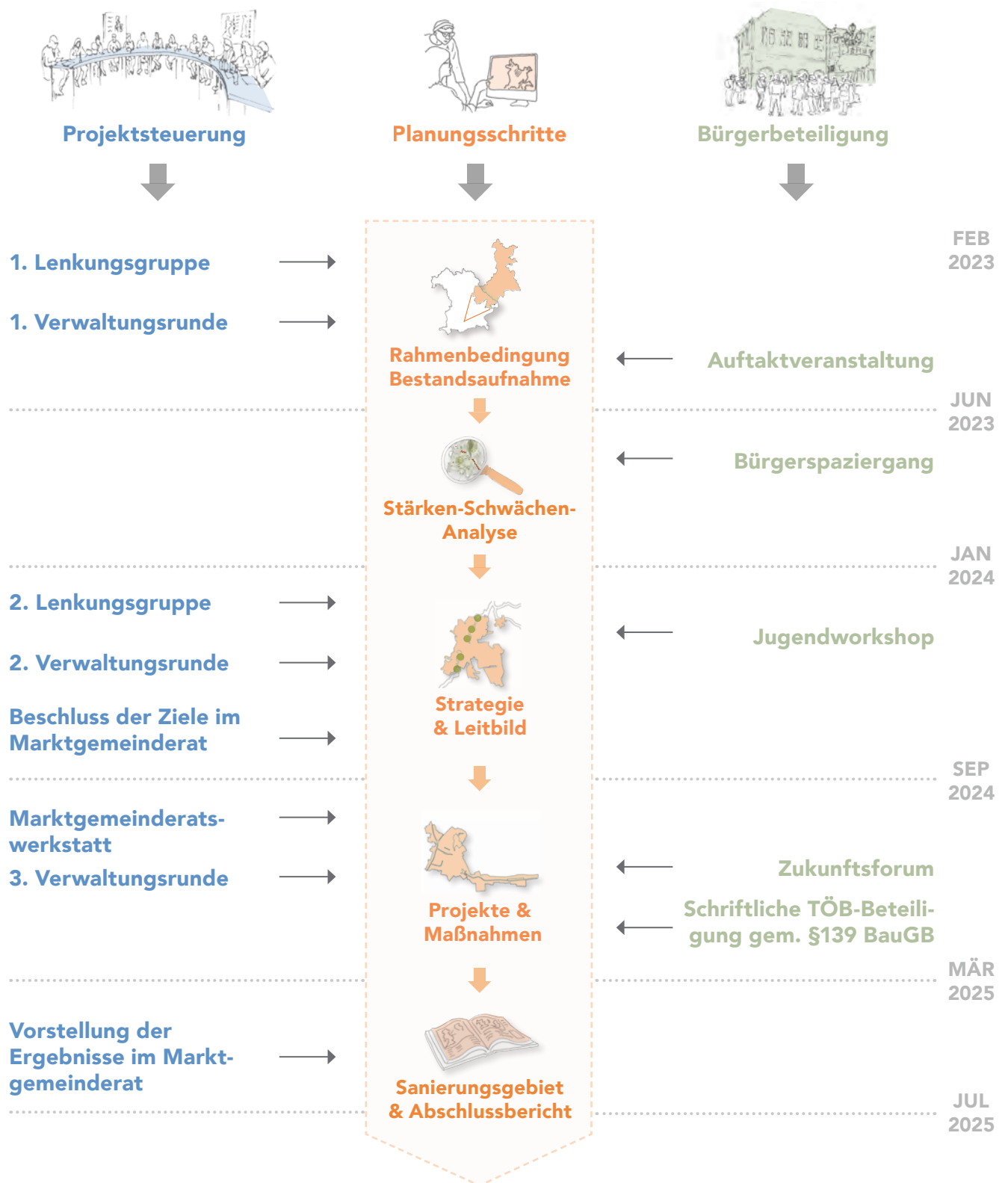


Abb. 1: Prozessschema zum Ablauf des ISEK