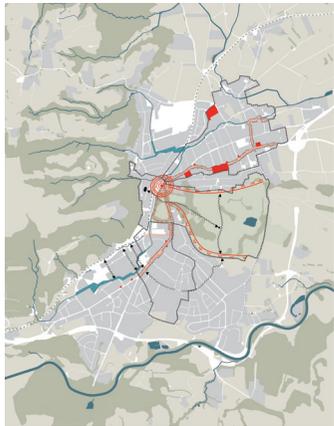




Markt Peißenberg



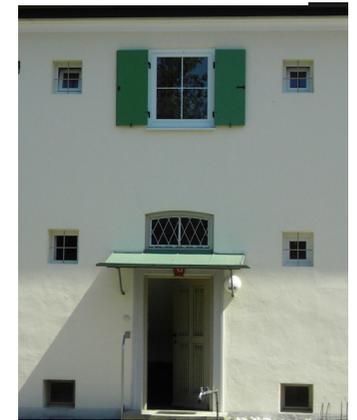
Städtebauliches Entwicklungskonzept mit Integriertem Handlungskonzept



Bayern.
Die Zukunft.



Gefördert von Bund und Land im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West



Vorwort



Liebe Bürgerinnen und Bürger,

nachdem der Markt Peißenberg mehrere Jahre im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt“ Finanzhilfen des Bundes und des Landes für entsprechende Maßnahmen im Ortsteil Wörth erhalten hat, erforderte die Umstellung auf das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ zugleich eine aktualisierte Betrachtung des städtebaulichen Handlungsbedarfes. Dazu hat der Marktgemeinderat die Erstellung des vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit integriertem Handlungskonzept für den Markt Peißenberg initiiert. Dieses neue städtebauliche Entwicklungskonzept baut zunächst auf den vor einigen Jahren durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen mit integriertem Handlungskonzept für den Ortsteil Wörth auf, die wiederum Grundlage für den Beschluss eines Gebietes zur Durchführung von Maßnahmen der Sozialen Stadt durch den Marktgemeinderat am 29.07.2010 waren. Zugleich wird der räumliche Kontext erweitert und auch der Ortsteil Dorf mit einbezogen. Somit konnte ein Gesamtkonzept für den Hauptort Peißenberg erstellt werden.

Das Konzeptes wurde unter intensiver Beteiligung und Mitwirkung zahlreicher Bürgerinnen und Bürgern, Vereine, Einrichtungen, Initiativen und Ämter, sowie der Verwaltung erarbeitet. Am 16. Juli 2014 gab es in der Tiefstollenhalle eine erste Bürgerwerkstatt, der Impulsgespräche z.B. mit Vereinen, Einrichtungen, Initiativen und Ämtern vorausgingen. In der Bürgerversammlung am 9. Oktober 2014, deren Schwerpunkt auch auf Fragen der städtebaulichen Entwicklung lag, wurden die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt und die sich daraus ergebenden Schlussfolgerungen für das städtebauliche Entwicklungskonzept vorgestellt. Am 24. Juli 2015 konnten die vorläufigen Ergebnisse mit den Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen einer zweiten Bürgerwerkstatt erörtert werden, zugleich wurden erste Vorschläge zur möglichen Umsetzung erarbeitet. Vom 16. September bis zum 12. Oktober 2015 erhielten alle Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, sich über den Entwurf des Konzeptes zu informieren sowie Hinweise und Anregungen zu geben. Neben fachlichen Elementen konnten somit auch die Vorstellungen und Erwartungen aus dem Beteiligungsprozess in das städtebauliche Entwicklungskonzept einfließen. Gleiches gilt sinngemäß für die Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger, die im Zeitraum vom 05. August 2015 bis zum 29. September 2015 erfolgte. In seiner Sitzung am 22. Oktober 2015 hat der Marktgemeinderat die eingegangenen öffentlichen und privaten Stellungnahmen abgewogen und im Anschluss das städtebauliche Entwicklungskonzept mit der Feststellung zur Kenntnis genommen, dass dieses die Grundzüge der weiteren Entwicklung, insbesondere im Bereich der städtebaulichen Erneuerung und der Städtebauförderung, formuliert.

Ich möchte mich an dieser Stelle bei allen Beteiligten herzlich bedanken, die zum Gelingen dieses Konzeptes beigetragen haben. Mein besonderer Dank gilt der Regierung von Oberbayern bzw. der Städtebauförderung, die den Markt Peißenberg auch in dieser Phase intensiv beraten und unterstützt hat. Ich freue mich sehr, dass es uns mit engagierter fachlicher Unterstützung durch Herrn Dr. Dürsch und seinem Team gelungen ist, ein wirklich zukunftsweisendes Konzept zu erarbeiten, ebenso freue ich mich darauf, dieses mit Ihnen gemeinsam tatkräftig umzusetzen.

A handwritten signature in black ink, consisting of the letters 'M.' followed by a stylized, cursive 'V'.

Ihre Manuela Vanni, Erste Bürgermeisterin



Luftbildausschnitt Wörth



Luftbildausschnitt Dorf

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Zusammenfassung	7
A Vorausgehende Analyse	17
1 Analyse städtebaulich-freiräumliche Entwicklung	19
a. Räumliche Zusammenhänge – Lage und Standort	19
b. Siedlungsgeschichte	26
c. Städtebauliche Entwicklung	32
d. Landschaftliche und freiräumliche Entwicklung	54
2 Analyse demographische Entwicklung	59
a. Grundlagen	59
b. Bevölkerungsbestand und -entwicklung	60
c. Altersstruktur der Bevölkerung	64
d. Natürliche Bevölkerungsentwicklung	69
e. Wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung	72
f. Künftige Bevölkerungsentwicklung	74
3 Analyse wirtschaftliche Entwicklung	79
a. Standort Peißenberg – Strukturkenndaten	79
b. Struktur und Verteilung der Betriebe	81
c. Struktur des Einzelhandels	83

Impressum

Städtebauliches Entwicklungskonzept mit integriertem Handlungskonzept
Markt Peißenberg
Copyright Markt Peißenberg, Stand Oktober 2015

Herausgeber:
Markt Peißenberg
Erste Bürgermeisterin Manuela Vanni
Hauptstraße 77
82380 Peißenberg
www.peißenberg.de

Gestaltung Umschlagseiten D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

4 Analyse strukturell-funktionale Entwicklung	85
a. Grünstruktur und Ökologie / Umwelt	85
b. Verkehr	97
c. Altlasten	104
d. Gesundheit und Soziales	105
B Gesamtörtliche Betrachtung	111
1 Stärken-Schwächen-Profil und städtebauliche Probleme	112
2 Ziele und Leitbild, Handlungsfelder - gesamtörtlich	121
C Gebietsbezogene Betrachtung	125
1 Städtebaulicher Rahmenplan und Gebietsbewertung	126
2 Maßnahmenkonzept	144
a. Tabellarische Übersicht der Einzelmaßnahmen	145
b. Erläuterungen der Einzelmaßnahmen	149
D Beteiligung und Ausblick	164
1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	165
2 Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger	180
3 Ausblick und weiteres Verfahren	182
Anhang	185
Literaturverzeichnis	221
Abbildungs-, Karten- und Tabellenverzeichnis	222

Ansprechpartner:
David Oppermann
Marktbaumeister
Michael Liedl,
Marktkämmerer

mit Unterstützung durch

D I S

D I S DÜRSCH INSTITUT FÜR STADTENTWICKLUNG
www.duersch-stadtentwicklung.de

Luftbilder S. 4 und 5 mit freundlicher Genehmigung des Marktes Peißenberg

Zusammenfassung

Die nachfolgende Zusammenfassung soll einen kurzen, stichpunktartigen Überblick über wesentliche Inhalte des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit integriertem Handlungskonzept für den Markt Peißenberg geben (vgl. auch Hinweise zum jeweiligen Hauptteil).

Vorausgehende Analyse (vgl. Teil B)

Räumliche Zusammenhänge – Lage und Standort

- Der Markt Peißenberg ist nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern der Region 17 Oberland zugeordnet und als Mittelzentrum eingestuft.
- Im Sinne des übergeordneten Naturraumes gehört der Markt Peißenberg zum Ammer-Loisach-Hügelland. Im Gemeindegebiet gibt es mehrere landschaftliche Vorbehaltsgebiete, welche z.B. in einer größeren Ausdehnung westlich der Ortsteile Dorf und Wörth liegen sowie im Norden des Marktgemeindegebietes grenzübergreifend zu angrenzenden Gemeinden. Der Südwesten des Gemeindegebietes wird zudem von einem Landschaftsschutzgebiet überlagert.
- Auf dem Gebiet der gebietsbezogenen öffentlich-rechtlichen Verwaltungsstruktur ist der Markt Peißenberg eine dem Landkreis Weilheim-Schongau angehörige Gemeinde mit 12.315 Einwohnern (31.12.2012).
- Der Regionalplan Oberland weist dem Markt Peißenberg (noch als „mögliches“ Mittelzentrum bezeichnet) folgende Ziele und Aussagen zu:
 - Stärkung von Peißenberg durch Ausbau der zentralörtlichen Einrichtungen und des Arbeitsplatzangebotes sowie die Gestaltung eines attraktiven und leistungsfähigen Ortszentrums einschließlich einer besseren Verbindung der Ortsteile
 - Entlastung der Ortsmitte vom Durchgangsverkehr
- Der Markt Peißenberg ist dem Tourismusgebiet 9 Pfaffenwinkel zugeordnet. Damit einher geht das regionalplanerische Ziel, dass der Tourismus durch eine „nachfragegerechte qualitative Verbesserung der gewerblichen und kommunalen Einrichtungen gesichert und weiterentwickelt werden“ soll.
- Den 4.840 (30.06.2012) sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort stehen 2.842 (30.06.2012) sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort gegenüber.
- Gegliedert nach Wirtschaftsbereichen entfällt mit 44,90 % ein hoher Anteil der Arbeitsplätze mit sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf das produzierende Gewerbe.

Siedlungsgeschichte

- Der Blick in die Geschichte führt auf die beiden ursprünglich selbständigen Gemeinden Peißenberg und Ammerhöfe zurück (mit der Gemeindegebietsreform kamen ab 1978 große Teile des Gemeindegebiets Ammerhöfe zum Markt Peißenberg). Im Gemeindegebiet Ammerhöfe lag auch Sulz, das als Bad Sulz zu großer Bekanntheit gelangte.
- Der Name Peißenberg tauchte erstmals im 11. Jh. auf und ist belegt in einem Verzeichnis von Klostergütern in einer Benediktbeurer Urkunde (villa Pisenperc) sowie in einem Schenkungsbuch des Klosters Benediktbeuren. Auch die Stadtchronik von Weilheim verweist auf diesen Zeitraum, wenn sie im 11. Jh. auf das Schloss Bisinberc verweist. Damit ist ein Schloss bzw. eine Burg gemeint, die nahe dem Kirchlein St. Jais errichtet wurde („Burg zu St. Jais“). Die heutige Georgs-Kapelle geht auf die Entstehungszeit dieser oder einer weiteren Burg zurück

- („Burg zu St. Georg“).
- Durch das alte Dorf mit der Kirche St. Johann (früher: Unterpeißenberg) führte eine alte Salzstraße, die noch in einem Bogen nördlich um den Hohen Peißenberg in Richtung Schongau verlief.
 - 1866 erfolgte die Eröffnung der Bahnlinie auf der Strecke Tutzing – Peißenberg (damals noch der alte Bahnhof). Später wurde die Bahnlinie bis zum Bergwerk verlängert.
 - Ab 1869 erreichte der Bergbau mit dem Tiefstollen das Gebiet des Marktes Peißenberg. Die Gebäude „Tiefstollenhalle“ und Bergbaumuseum“ sind z.B. noch erhaltene Zeugnisse dieser Epoche, die Straßennamen „Alte Kohlenwäsche“ und „Bergwerkstraße“ erinnern an die früheren Bereiche des Kohlebergbaus.
 - Im Jahre 1889 erfolgte die Freigabe der Schongauer Straße und es begann auch die bauliche Entwicklung westlich des alten Dorfkerns um St. Johann (z.B. Dotschenfeld).
 - Die Siedlung auf dem Wörther Feld erhielt den Namen „Wörth an der Ammer“. Im gleichen Jahr erfolgte das Abteufen des Hauptschachtes auf 370 m Tiefe. Der später „Zieglmeierschacht“ genannte Stollen wurde bis auf eine Sohle von 1200 m Tiefe abgebaut.
 - Mit Einstellung der Kohleförderung im Jahre 1971 endete ein für Peißenberg außerordentlich prägender geschichtlicher Abschnitt und es begann eine wirtschaftliche und strukturelle Neuausrichtung.

Städtebauliche Entwicklung

- Aus der reichen Geschichte sind Zeugnisse überliefert, die als Denkmäler bzw. Bodendenkmäler zu erhalten und zugleich auch wichtige Grundlagen der städtebaulichen Situation und Entwicklung sind. Die bisherige städtebauliche Entwicklung lässt sich historisch bedingt in die Bereiche „Dorf“ und „Wörth“ gliedern.
- Mit dem Bereich „Dorf“ verbindet sich zunächst das bereits erwähnte geschichtlich dokumentierte alte Dorf um St. Johann, das bis weit in die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts hinein wenig Veränderung erfuhr. Erst mit dem Bahnanschluss (ab 1866), dem Beginn des Bergbaus auf dem Gebiet des Marktes Peißenberg (ab 1869) und der neuen Schongauer Straße (ab 1889) begann eine dynamische städtebauliche Entwicklung (vgl. z.B. Dotschenfeld).
- Mit dem Bereich „Wörth“ verbunden ist der lange Zeit kaum besiedelte südliche Teil des Hauptortes Peißenberg, nördlich der Ammer. Erst mit der Intensivierung des Bergbaus (Hauptschacht) um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert erlebte dieses Gebiet eine rasante siedlungsstrukturelle Entwicklung, die neben den Bergbauanlagen v.a. die Versorgung der im Bergbau Beschäftigten und ihren Angehörigen mit Wohnraum diente (vgl. z.B. Barbarahof).
- Nach der Einstellung der Kohleförderung im Jahre 1971 wurde eine wirtschaftliche und strukturelle Neuausrichtung erforderlich, die auch im Städtebau bzw. in der Ortsplanung ihren Niederschlag fand. Besonders erwähnt sei in diesem Zusammenhang die Ausweisung von Gewerbeflächen im südlichen Bereich von Wörth (vgl. Bereich Schongauer Straße / Wilhelm-Röntgen-Straße / Böblinger Straße), um anstelle der im Bergbau verloren gegangenen Arbeitsplätze neue Beschäftigungsmöglichkeiten zu schaffen.
- Die neuere städtebauliche Entwicklung des Hauptortes Peißenberg ist v.a. durch Wohnungsbau geprägt, stellvertretend seien die in den letzten Jahren entstandenen Baugebiete „Leite“, „Hutterer Leite“, sowie das „Zentrum Wörth“, mit einer Mischung aus Wohnen und Einrichtungen der Nahversorgung sowie Dienstleistungen genannt.

Landschaftliche und freiräumliche Entwicklung

- Die landschaftliche Situation ist außerordentlich reichhaltig und von großer Bedeutung auch für die siedlungsstrukturelle Entwicklung. Die

Erdgeschichte, hier insbesondere zur Entstehungszeit der Alpen, hat mit dem Hohen Peißenberg (988 m ü. NHN), an dessen Ostausläufer der Markt Peißenberg beginnt, mit dem Guggenberg (einer Moräne aus der Eiszeit), sowie mit dem Talraum der Ammer, bereits die zentralen landschaftlichen Elemente geschaffen bzw. geprägt.

- Zu dieser Landschaft gehört eine Vielzahl von natürlichen bzw. ökologischen Elementen, wie Bäche, Biotope, usw., welche den naturgegebenen Reichtum ausmachen.
- Die ohnehin bereits vielfältige natürliche Landschaft wurde in den Zeiten des Bergbaus mit Elementen künstlicher Landschaft ergänzt. Dies betrifft insbesondere die alte und die neue Bergehalde.
- Auch wenn die beiden Bergehalden inzwischen bewachsen sind und auch bereits gezielte Pflegemaßnahmen erfahren haben, bedarf es noch einer endgültigen Gestaltung und Integration in die naturgegebene Landschaft.
- Insbesondere der Kontext des Guggenbergs (Moräne) und der Bergehalden bewirkt zwischen den Ortsteilen Dorf und Wörth eine Erhebung, welche zu einer deutlichen topographischen Trennung zwischen den beiden zum Hauptort Peißenberg gehörenden Ortsteilen führt. Diese Trennung wird in ihrer heutigen Form als problematisch für die Siedlung gesehen.
- Innerhalb der Siedlungsbereiche Dorf und Wörth gibt es Landschaftselemente und Freiräume, welche ökologische und naherholungsorientierte Funktionen haben. Dabei spielen die vorhandenen Bäche eine besondere Rolle, da sie auch ökologisch vernetzte Systeme darstellen.
- Auf die mit den Bächen verbundene Gefahr von Überschwemmungen und die daraus resultierenden Maßnahmen zum Hochwasserschutz sei hingewiesen (insbesondere Stadelbach/Wörthersbach, Fendterbach).
- Das vorhandene öffentliche Wegenetz ist ebenfalls von großer ökologischer Bedeutung für die Siedlungsstruktur, da es eng mit Grünräumen und freiräumlichen Elementen verknüpft ist.

Demographische Entwicklung

- Im Markt Peißenberg leben 12.315 Einwohner (3112|2012). Davon sind 6.298 Frauen und 6.017 Männer. Bei einer Fläche des Gemeindegebietes von 3.268,26 ha ergibt sich dabei eine Bevölkerungsdichte von rund 3,8 Einwohnern pro Hektar.
- In den vergangenen 40 Jahren ist die Bevölkerung des Marktes Peißenberg von 10.381 Einwohnern (3112|1972) auf 12.315 Einwohner (3112|2012) angewachsen, was einem Anstieg um 18,6 Prozent entspricht.
- Betrachtet man den Zeitraum seit dem Jahr 1990, zeigt sich ein hohes Wachstum der Bevölkerungszahl zwischen 1990 und 1999 (von 11.119 im Jahr 1990 auf 12.149 im Jahr 1999)
- sowie ein leichtes Wachstum zwischen 2000 und 2009; Die Zeit ab 2010 ist durch einen Rückgang der Einwohnerzahlen geprägt (Abnahme um 240 Personen, bzw. 1,9 Prozent).
- Im Vergleich zeigt sich, dass der Markt Peißenberg mit einem Bevölkerungszuwachs von 18,6 Prozent im Zeitraum zwischen 1972 und 2012 gegenüber dem Regierungsbezirk Oberbayern (25,8 Prozent), dem Landkreis Weilheim-Schongau (30,1 Prozent) sowie dem Durchschnittswert ausgewählter Vergleichskommunen (30,3 Prozent, Weilheim i.OB, Schongau, Penzberg, Dießen a. Ammersee, Murnau a. Staffelsee) einen prozentual geringeren Zuwachs der Bevölkerung verzeichnete.
- Von den 13.154 (28.2.2014) im Marktgemeindegebiet lebenden Personen, sind rund 43,8 Prozent dem nördlichen Ortsteil und entsprechend rund 56,2 Prozent dem südlichen Ortsteil zuzuordnen (bei einer gedachten West-Ost gerichtete Linie auf Höhe der alten und der neuen Bergehalde).
- Von den 13.154 Einwohnern des Marktes Peißenberg sind 935 Personen mit ausländischem Hintergrund (rund 7,1 Prozent). Dabei ist der Anteil mit 7,9 Prozent im südlichen Ortsteil leicht höher als mit 6,1 Prozent im nördlichen Ortsteil.
- Betrachtet man die Altersgruppen, so zeigt die Statistik (2010) für den Gesamtort einen Anteil der Kinder von 0 bis 5 Jahren von rund 5,5

Prozent und einen Anteil der Jugendlichen von 6 bis 17 Jahren von rund 13,5 Prozent, somit einen Gesamtanteil der jungen Bevölkerung von rund 19 %. Dabei hat der nördliche Ortsteil einer aktuelleren Statistik zufolge mit rund 6,5 Prozent einen höheren Anteil an Kindern im Alter zwischen 0 und 6 Jahren als der südliche Ortsteil mit rund 5,6 Prozent. Auch bei den Kindern und Jugendlichen zwischen 7 und 18 Jahren ist der Anteil im nördlichen Ortsteil mit rund 12,5 Prozent etwas höher als im südlichen Ortsteil mit rund 12,2 Prozent.

- Bei den älteren Personen bildet im Gesamort (Statistik 2010) die Gruppe der 65- bis 74-Jährigen einen Anteil von rund 11,1 %, die 75-Jährigen und noch älteren Personen bilden einen Anteil von rund 9,3 %; somit beträgt der Gesamtanteil der älteren Bevölkerung rund 20,4 %. Von den insgesamt im Markt Peißenberg lebenden Einwohnern, die 66 Jahre und älter sind, entfallen auf den nördlichen Ortsteil rund 18,3 Prozent und auf den südlichen Ortsteil rund 20,4 Prozent.
- Im Zeitraum von 1972 bis 2012 wurden im Markt Peißenberg insgesamt 4.599 Geburten verzeichnet. Diesen standen 5.678 Sterbefälle gegenüber. Damit ergibt sich für den Zeitraum ein negatives natürliches Bevölkerungssaldo von -1.079 Personen. Der Markt Peißenberg liegt somit im allgemeinen Trend der rückläufigen natürlichen Bevölkerungsentwicklung, wie in anderen Regionen auch.
- Von den insgesamt 46.247 erfassten Wanderungsbewegungen im Gesamort im Zeitraum zwischen 1972 und 2012, waren insgesamt 24.841 Zuzüge und insgesamt 21.406 Wegzüge von Personen. Damit ergibt sich für den gesamten Zeitraum ein positiver Wanderungssaldo von insgesamt 3.435 Personen.
- Für den Markt Peißenberg weist die Statistik des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung ein prognostiziertes Wachstum von minus 4,5 % auf 11.990 Einwohner (Prognosezeitraum 2009 bis 2029) voraus. Damit weist der Markt Peißenberg im Vergleich zum Regierungsbezirk Oberbayern (plus 8,4 %) und dem Landkreis Weilheim-Schongau (plus 0,2 %) einen wesentlich geringeren künftigen Prognosewert auf. Auch gegenüber dem Durchschnittswert der Vergleichskommunen liegt der Prognosewert des Marktes Peißenberg geringer.
- Im Jahr 2009 weist das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung ein Durchschnittsalter von 42,4 Jahren für den Markt Peißenberg aus. Mit Blick auf das Jahr 2029 wird ein Durchschnittsalter von 47,1 Jahren prognostiziert (Prognosezeitraum 2009 bis 2029). Damit würde die Bevölkerung des Marktes Peißenberg statistisch gesehen innerhalb von 20 Jahren um 4,7 Jahre altern. Bei dem erwarteten Anstieg des Durchschnittsalters der Bevölkerung sollte sich der Marktes Peißenberg bei einer prognostizierten rückläufigen Bevölkerungszahl auf deutliche Veränderungen in der Altersstruktur einstellen.

Wirtschaftliche Entwicklung

- Im Markt Peißenberg gab es im Jahr 2012 rund 2.842 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort. Am stärksten ist dabei der Beschäftigtenanteil im produzierenden Gewerbe mit 44,9 % ausgeprägt. Dieser Anteil ist zwar niedriger als im Landkreis Weilheim-Schongau, jedoch deutlich höher als im Regierungsbezirk Oberbayern. Auch gegenüber dem Durchschnittswert der Vergleichskommunen mit einem Anteil von 42,88 % ist der Peißenberger Anteil leicht höher. Ebenfalls hoch ist mit 35,9 % der Beschäftigtenanteil bei den Dienstleistern im Markt Peißenberg. Deutlich geringer ist z.B. der Beschäftigtenanteil mit 18,4 % im Bereich des Handels, Verkehrs und Gastgewerbes.
- Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort stieg von 1996 mit 4.015 auf 4.840 Personen im Jahr 2012 kontinuierlich an.
- Die Gegenüberstellung der beiden Kennzahlen sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort sowie am Wohnort zeigt, dass die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort signifikant höher ist als am Arbeitsort. Das bedeutet, dass wesentlich mehr Beschäftigte vor Ort, d.h. im Markt Peißenberg, wohnen als arbeiten.
- Im Jahr 2014 konnten rund 997 angemeldeten Gewerbeeinheiten und Unternehmen im Markt Peißenberg festgestellt werden.
- Davon konnten 989 Gewerbeeinheiten nach der Gewerbeliste räumlich zugeordnet werden: 445 Gewerbeeinheiten entfielen dabei auf den

- nördlichen Ortsteil und 544 Gewerbeeinheiten auf den südlichen Ortsteil.
- Gegliedert nach den gängigen Branchen fiel der größte Anteil der Betriebe und Unternehmen auf den Wirtschaftszweig Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen mit rund 30,4 %. Daran schließt sich das Baugewerbe mit rund 10,4 % an. Die anderen Wirtschaftszweige weisen weniger als 10 % auf, wobei die Erbringung von sonstigen Dienstleistungen mit 9,6 % ebenfalls recht hoch ist.
 - Von den insgesamt 997 Gewerbeeinheiten im Markt Peißenberg können 302 dem Einzelhandel zugeordnet werden. Bei den Branchengruppen sind kurzfristige, mittelfristige und langfristige Branchengruppen vertreten.
 - In städtebaulicher Hinsicht kommt den Bereichen Hauptstraße (Dorf) und Schongauer Straße (Wörth) eine besondere Bedeutung zu, da hier Schwerpunktbereiche der Nahversorgung vorliegen.

Analyse strukturell-funktionale Entwicklung

- Der Landschaftsraum des Marktes Peißenberg wird zum einen durch die Ammer, den Wörthersbach / Stadelbach, den Fendterbach mit ihren Talräumen, sowie zahlreichen Zuflüssen geprägt. Zum anderen wird die Landschaft vom östlichen Ausläufer des Hohen Peißenberg sowie dem Guggenberg beeinflusst. Aufgrund des Zusammenklanges ist ein eindrucksvolles topographisches Relief entstanden.
- Im südlichen Teil des Marktes Peißenberg gibt es das Landschaftsschutzgebiet „Ammertal, Böbing, Hohenpeißenberg, Peißenberg, Peiting“, welches sich von Westen kommend entlang der Ammer in den Markt Peißenberg ausdehnt. Das Landschaftsschutzgebiet wird teilweise vom Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Ammer vom Alpenrand bis zum NSG Vogelfreistätte Ammersee-Südufer“ überlagert. Ein weiteres FFH-Gebiet befindet sich im Norden von Peißenberg an der Grenze zu Wessobrunn: „Moore und Wälder westlich Dießen“. Neben den großräumigeren Landschafts- und Fauna-Flora-Habitat-Gebieten gibt es eine Vielzahl an Biotopen.
- Flüsse und Bäche haben wesentlich die Entstehung des Peißenberger Landschaftsraumes geprägt. Nachdem bereits in 1990er Jahren Maßnahmen des Hochwasserschutzes entlang der Ammer realisiert werden konnten, stehen aktuell Maßnahmen des Hochwasserschutzes in den Bereichen Wörthersbach / Stadelbach sowie Fendterbach an.
- Da diese Maßnahmen noch nicht realisiert sind, bestehen größere Überschwemmungsgebiete auch innerhalb der bebauten Gebiete in den Ortsteilen Dorf und Wörth.
- Im Gemeindegebiet gibt es zwei erfasste Geotope, im Bereich des Schaubergwerks Tiefstollen in Peißenberg (190G003) sowie im Bereich Sulzer Stollen und Mittelsstollen W von Peißenberg (190G004).
- Geogefahren bestehen in mehreren Bereichen. Der nördliche Ortsteil Dorf und der südliche Ortsteil Wörth weisen an einigen Stellen Gefahren z.B. hinsichtlich Steinschlag, Hanganbrüchen und Rutschungen auf.
- Auch einige Altlastenverdachtsflächen befinden sich im Gemeindegebiet. Im Bereich der Bergehalden ist auf Radonbelastungen zu achten.
- Der Markt Peißenberg verfügt über keine direkte Anbindung an das Netz der deutschen Autobahnen. Die nächstgelegene Autobahn ist die A95, die östlich des Marktes Peißenberg in Nord-Süd-Richtung verläuft. Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen sind
 - Sindelsdorf, ca. 28 km Entfernung
 - Murnau / Kochel, ca. 38 km Entfernung
- Die B 472 durchquert das Marktgemeindegebiet erst in Ost-West-Richtung südlich des Ortsteils Wörth und dann weiter Richtung Norden östlich des Ortsteils Wörth bis auf Höhe des Ortsteils Dorf als Umgehung (früherer Verlauf auf der Schongauer Straße / Hauptstraße). Aufgrund der Verlagerung der B 472 aus der Ortsmitte von Peißenberg reduzierte sich auch das innerörtliche Verkehrsaufkommen. Wurden vor Realisierung der Umgehung z.B. auf der Schongauer Straße nördlich der Einmündung der Wörther Straße noch bis zu 19.600 Fahrzeuge / 24 Stunden sowie rund 878 Schwerlastfahrzeuge im selben Zeitraum gezählt, konnte die Zahlen mit Fertigstellung der Umgehung deutlich reduziert werden.

- Der Markt Peißenberg ist aufgrund der beiden Bahnhöfe Peißenberg Nord sowie Peißenberg direkt an das Streckennetz der Deutschen Bahn angebunden. Über Weilheim bestehen Umsteigemöglichkeiten auch zu weiteren Bahnlinien.
- Neben der Anbindung an das Netz der Deutschen Bahn ist der Markt Peißenberg an den Regionalverkehr Oberbayern angebunden.
- Der Markt Peißenberg verfügt über eine gute Infrastrukturausstattung im Bereich der sozialen Einrichtungen. Diese sind auf die beiden Ortsteile Dorf und Wörth verteilt.
- Dabei bilden sich im Ortsteil Dorf Schwerpunktbereiche entlang der Hauptstraße, Oskar-Dietlmeier- / Eberstraße sowie Sulzerstraße / St. Michelsweg / Spitzweg- / Thalackerstraße.
- Im Ortsteil Wörth gibt es zwei Schwerpunktbereiche. Diese liegen zum einen an der Sonnen- / Pestalozzi- / Wörther-Kirch- / Hans-Böckler- / Zieglmeierstraße und zum anderen an der Bergwerkstraße / Zur Alten Berghalte / St. Georgenweg.
- Im Markt Peißenberg gibt es sieben Kindertagesstätten mit Krippen- und Kindergartengruppen.
- Bis auf ein Gymnasium sowie höhere Bildungseinrichtungen wie Fachhoch- und Berufsschulen befinden sich alle schulischen Einrichtungen in den beiden Ortsteilen Dorf und Wörth (z.B. Grundschule St. Johann, Josef-Zerhoch-Grundschule, Josef-Zerhoch-Mittelschule, Staatliche Realschule Peißenberg sowie die Montessorischule (Grund- und Hauptschule).
- Im Bereich Gesundheit ist v.a. die zur Krankenhaus GmbH Landkreis Weilheim-Schongau gehörende Klinik Peißenberg zu erwähnen.
- Der Markt Peißenberg bietet zwei größere Einrichtungen, die sich mit der Pflege bzw. Betreuung von Senioren beschäftigen. Diese Einrichtungen sind das
 - Caritas-Seniorenzentrum St. Ulrich mit 90 Plätzen
 - Betreutes Wohnen im „Josef-Lindauer-Haus“ – Paula-Lindauer-Stiftung
- Privat / caritativ organisierte soziale Einrichtungen / sonstige Einrichtungen runden die Angebote der sozialen Infrastruktur ab.

Gesamtörtliche Betrachtung (vgl. Teil C)

Stärken-Schwächen-Profil

- Der kulturlandschaftlich außerordentlich reizvolle Lage im oberbayerischen Pfaffenwinkel, umgeben von mehreren Seen des bayerischen Voralpenlandes, mit sehr hohem Freizeitwert und ausgezeichneten Naherholungsmöglichkeiten, steht eine gewisse „Abseitigkeit“ entgegen, die v.a. durch den fehlenden direkten bzw. nahen Autobahnanschluss begründet ist.
- Zählen zu den Stärken der noch weitgehend erhaltener alte Dorfkern, mit baukulturell sehenswerten Bauten, sowie interessante Zeugnisse aus der Bergbaugeschichte (z.B. Tiefstollenhalle, Bergbaumuseum), gehören zu den Schwächen städtebauliche Funktionsverluste im Bereich des alten Dorfkerns und der Hauptstraße im Ortsteil Dorf, sowie städtebauliche Funktionsverluste im Bereich der Schongauer Straße und des ehemaligen Bergwerksgeländes im Ortsteil Wörth. Noch nicht abgeschlossen und städtebaulich gelöst ist die Nachnutzung der Bergehalden sowie des Bergwerksgeländes im Bereich der ehemaligen Hauptschachanlage.
- Als Schwäche ist auch die Gefährdung durch Überschwemmungen innerhalb der bebauten Gebiete in den Ortsteilen Dorf und Wörth zu sehen, solange die geplanten Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser noch nicht realisiert sind.
- Vereinzelt können sich im Sinne von Schwächen auch Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit Altlastenverdachtsflächen oder aufgrund von Radonbelastungen (Bergehalden) ergeben.
- Positiv zu bewerten ist der relativ hohe Anteil junger Menschen an der Gesamtbevölkerung. Nachdenklich stimmt, dass die Zurückhaltung beim Zuzug in den vergangenen Jahren auch auf gewisse Defizite z.B. bei der Attraktivität als Zuzugsort schließen lässt (z.B. auch Probleme

me bei verkehrlicher Anbindung). Fehlender Zuzug z.B. von Familien und jüngeren Personen bedeutet aber auch ein stärkeres in Erscheinung treten der zu erwartenden Alterung der Bevölkerung insgesamt.

- Die Zugehörigkeit zur Metropolregion München, als einer außerordentlich starken Wirtschaftsregion mit globaler Bedeutung, ermöglicht zahlreiche Beschäftigungsmöglichkeiten. Dementsprechend hoch ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort. Leider stehen dem nur deutlich weniger Arbeitsplätze am Arbeitsort entgegen, so dass viele Peißenberger pendeln müssen.
- Zu den Stärken zählt zweifelsohne der vorhandene Anschluss an das Schienennetz der Bahn. Leider steht dem ein nur schwach ausgebildeter öffentlicher Personennahverkehr (z.B. ungünstige Taktzeiten, keine Nachtverbindungen) gegenüber.
- Bei einer insgesamt als gut zu bezeichnenden Ausstattung an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sollte das Erfordernis der Verlagerung und Neuorganisation des Jugendzentrums mit Umfeld eine hohe Priorität erhalten.
- Der außerordentlich reichen und lebendigen Landschaft stehen auch Probleme in dicht besiedelten Bereichen, z.B. beim Hochwasserschutz und bei Geogefahren, gegenüber.

Grundlegende Funktionsverluste – davon ist Peißenberg in zweierlei Hinsicht betroffen:

- Einmal von den Funktionsverlusten, welche durch das Wegbrechen des Kohlebergbaus und der Schließung des Bergwerks in den 1970er Jahren verursacht wurden und die bis heute noch nicht vollständig überwunden wurden (z.B. verbesserte Integration der Bergehalden, sowie der ehemaligen Betriebsflächen des Bergbaus).
- Zum anderen die Funktionsverluste, welche durch den strukturellen Wandel in den vergangenen Jahren hervorgerufen wurden. Zu diesen Funktionsverlusten gehören z.B. der Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe bzw. Bauernhöfe im Bereich des alten Dorfes, der Wandel beim Einzelhandel und vergleichbaren Einrichtungen der Daseinsvorsorge (z.B. auch Gastronomie) v.a. im Bereich des alten Dorfes, in der Hauptstraße und in der Schongauer Straße bzw. in den versorgungsrelevanten Bereichen der Ortsteile Dorf und Wörth.
- Beeinträchtigte Funktion - zu den Bereichen mit Funktionsverlusten kommen auch die Bereiche mit beeinträchtigter Funktion hinzu z.B. Bereich an der Forster Straße mit dem Bau- und Betriebshof Markt Peißenberg und Gemeindewerke Peißenberg.
- Defizite bei sozialen Einrichtungen hinsichtlich der erforderlichen Verlagerung und Neuorganisation des Jugendzentrums mit entsprechendem Umfeld.

Substanzschwächen und Funktionsschwächen - Bereich Dorf

Wie in Kapitel 1 Analyse städtebaulich-freiräumliche Entwicklung dargelegt, weist Peißenberg im Ortsteil Dorf auch signifikante Substanzschwächen sowie Funktionsschwächen auf:

- Dies betrifft insbesondere die Bereiche Hauptstraße und Ludwigstraße, bei denen ein weiterer Fortbestand der Substanzschwächen im Gebäudebestand auch eine weitere Ausweitung der Funktionsschwächen erwarten ließe.
- Ein weiteres erhebliches Problem im Sinne der Funktionsschwächen stellen die großen innerörtlichen Bereiche mit Überschwemmungsgefahr im Ortsteil Dorf durch die Ortsbäche (Fenderbach, Wörthersbach) dar. Eine Behebung ist dringend geboten, zugleich sollen und können die Maßnahmen zur Vermeidung der Hochwassergefahren synergetisch auch zur Aufwertung des öffentlichen Raumes genutzt werden. Dies gilt insbesondere für den Bereich des Straßenraumes der Bachstraße mit dem Wörthersbach.

Ziele und Leitbild - gesamtörtlich (vgl. Teil C)

- Anpassung der städtebaulichen Strukturen und der Infrastruktur an eine sich von der Altersstruktur her deutlich verändernde Gesellschaft, vor allem mit Blick auf generationenübergreifende Nutzungsmöglichkeiten und Schaffung von Barrierefreiheit. Dies bedeutet konkret die Förderung barrierefreier Wohnmöglichkeiten und Zugänge zu öffentlichen Einrichtungen, die Förderung spezifischer Wohnmöglichkeiten im Alter (z.B. betreutes Wohnen, selbstbestimmtes Wohnen in Gemeinschaften) sowie die Anpassung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze an die Bedürfnisse von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen.
- Anpassung der städtebaulichen Strukturen und der Infrastruktur an einen wirtschaftlichen Wandel, der mit hoher Flexibilisierung und Dynamik sowohl im unternehmerischen Bereich wie auch bei den Arbeitsplätzen einhergeht. Konkret bedeutet dies, gleiche Arbeitsbedingungen für Frauen und Männer herzustellen sowie die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu verbessern. Im Kontext der städtebaulichen Entwicklung bedeutet dies z.B. möglichst kurze Wege zwischen Wohnung und Arbeitsplatz bzw. hohe Mobilität auch für nicht motorisierte Personen (z.B. öffentlicher Personenverkehr, Fuß- und Radwege). Ebenfalls in diese Richtung weisen Konzepte für möglichst flexibel nutzbare Quartiere bzw. Räume (z.B. für Existenzgründer, Benutzer eines Home-Office, usw.), wie sie z.B. in Mischgebieten gut realisierbar sind. Bei der Ausweisung von Gewerbegebieten ist zu berücksichtigen, dass Gebäude und Grundstücke in relativ kurzen Zeiträumen bereits wieder Veränderungen unterworfen sein werden.
- Gestaltung des ökologischen Wandels. Einmal durch Maßnahmen des Klimaschutzes v.a. durch Reduzierung des CO₂-Emissionen, z.B. im Rahmen von Maßnahmen der Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien. Zum anderen aber auch der Klimaanpassung dort, wo die Folgen des Klimawandels bereits unausweichlich sind. Letzteres betrifft in Peißenberg konkret die Gefahr von Überschwemmungen der Bäche infolge von Starkregen. Um flächensparend zu handeln, soll Innenentwicklung nach Möglichkeit Vorrang vor Außenentwicklung (Flächenmanagement) haben.

Stadtumbau (auf der Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes)

- Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in Gebieten, welche erheblich von Funktionsverlusten betroffen sind, z.B. alte und neue Bergehalde, altes Dorf, Hauptstraße/Schongauer Straße (vgl. § 171 a Abs. 1 BauGB). Dies beinhaltet auch Konzepte zur Innenentwicklung vor Außenentwicklung, z.B. auf den vom Stadtumbau betroffenen Flächen (vgl. hierzu bereits enthaltene Vorschläge auf S. 144)
- Zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in den besagten Gebieten sollen insbesondere Anpassungen an die Entwicklung der Bevölkerung und Wirtschaft erfolgen sowie Maßnahmen zum Klimaschutz sowie zur Klimaanpassung realisiert werden (vgl. § 171 a Abs. 2 BauGB).

Gebietsbezogene Betrachtung (vgl. Teil D)

Gebiete der städtebaulichen Erneuerung

- B I

Räumlicher Bereich altes Dorf und Hauptstraße mit entsprechenden Handlungsfeldern und Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung
Für diesen Bereich wird die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB empfohlen.

- B II

Räumlicher Bereich Tiefstollen, alte und neue Bergehalde mit entsprechenden Handlungsfeldern und Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung
Für diesen Bereich wird ein Stadtumbaugebiet gem. § 171 b BauGB vorgeschlagen (ggf. später auch Stadtumbausatzung gem. § 171 d BauGB).

- B III

Räumlicher Bereich Wörth und Schongauer Straße mit entsprechenden Handlungsfeldern und Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung
Für diesen Bereich gibt es bereits einen Beschluss für ein Gebiet zur Durchführung von Maßnahmen der Sozialen Stadt (§ 171 e BauGB), beschlossen durch den Marktgemeinderat Peißenberg am 29.07.2010, ortsübliche Bekanntmachung hierzu am 25.01.2011.

Handlungsfelder und Maßnahmenkonzept

Die drei Bereiche sind in den Karte auf Seite 16 schematisch dargestellt. Vorrangig für diese Bereiche wurde ein Integriertes Handlungskonzept mit Maßnahmenkonzept erstellt, das im Teil D ausführlich beschrieben wird. In wenigen Stichpunkten lässt sich der Handlungsbedarf für die drei Bereiche des Stadtumbaus wie folgt zusammenfassen:

B I Bereich altes Dorf und Hauptstraße, z.B.

- Aufwertung des Bereiches Hauptstraße, Erhalt und Weiterentwicklung der überlieferten dörflichen Strukturen
- Aufwertung des öffentlichen Raumes, z.B. im Kontext mit den durchzuführenden Maßnahmen gegen Hochwassergefahren
- Erhalt und Weiterentwicklung des Gebäudebestandes

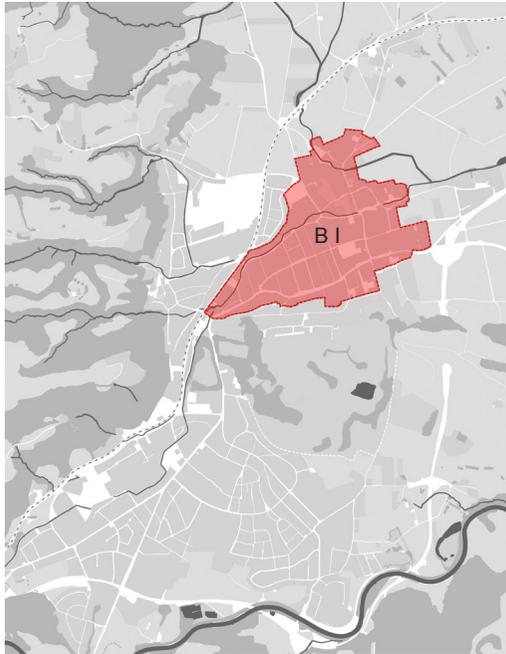
B II Bereich alte und neue Bergehalde

- Entwicklung der „neuen Mitte“ als kulturelles, soziales und freiräumliches Zentrum des Hauptortes Peißenberg
- Sukzessive Weiterentwicklung der großen Freiräume um die Tiefstollenhalle, den Bahnhof, die alte und die neue Bergehalde (vgl. Beispiel „Sky-Walk“) auf der Grundlage eines städtebaulich-landschaftsplanerischen Gesamtkonzeptes.

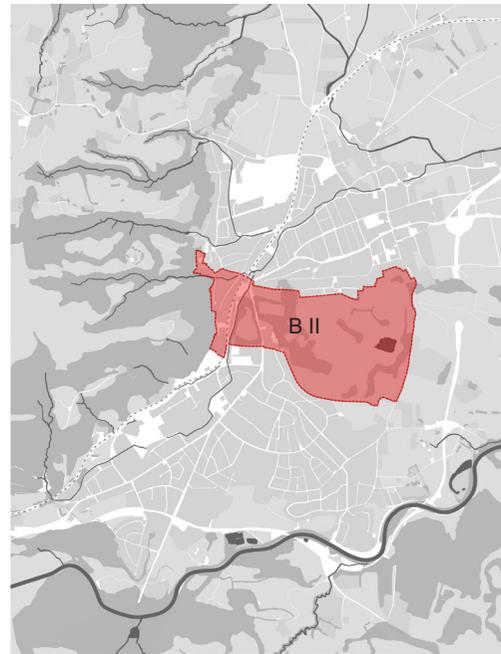
B III Bereich Wörth und Schongauer Straße

- Aufwertung des Bereiches Schongauer Straße
- Verbesserung der Wegebeziehungen, z.B. in Verbindung mit den durchzuführenden Maßnahmen gegen Hochwassergefahren

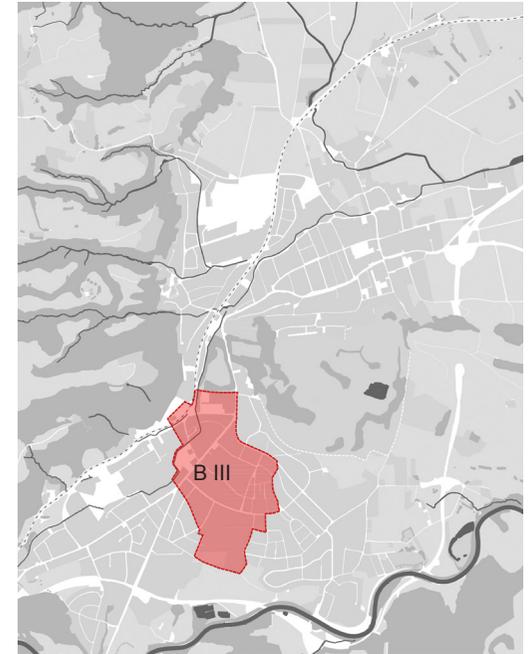
Auf die nähere Beschreibung im Teil D sowie auf die Empfehlungen zum weiteren Verfahren hierzu wird Bezug genommen.



BI
Räumlicher Bereich
altes Dorf und Hauptstraße



BII
Räumlicher Bereich
Tiefstollen, alte und neue Bergelände



BIII
Räumlicher Bereich
Wörth und Schongauer Straße

TEIL A

VORAUSGEHENDE ANALYSE

Analyse städtebaulich-freiräumliche Entwicklung

a) Räumliche Zusammenhänge – Lage und Standort

Lage in der Region

Der Markt Peißenberg liegt im Süden des Freistaates Bayern, im Regierungsbezirk Oberbayern. Dieser unterteilt sich wiederum in vier Regionen – Region Ingolstadt (10), Region München (14), Region Oberland (17) und Region Südostoberbayern (18). Der Markt Peißenberg befindet sich in der Region Oberland und unterliegt somit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes Oberland.

Folgende Gemeinden umgeben das Gebiet des Marktes Peißenberg:

- Gemeinde Hohenpeißenberg im Westen
- Gemeinde Wessobrunn im Nordwesten
- Gemeinde Polling im Nordosten
- Verwaltungsgemeinschaft Gemeinde Huglfing – Gemeinde Oberhausen – Gemeinde Eglfing im Südosten
- Verwaltungsgemeinschaft Gemeinde Rottenbuch – Gemeinde Böbing im Südwesten

Der Markt Peißenberg verfügt über keine direkte Anbindung an das Autobahnnetz. Die nächstgelegene Autobahn ist die A95, die östlich des Marktes Peißenberg in Nord-Süd-Richtung verläuft. Die nächstgelegenen Autobahnanschlusstellen dazu sind

- Sindelsdorf, ca. 28 km Entfernung
- Murnau / Kochel, ca. 38 km Entfernung

Im Marktgemeindegebiet verlaufen als oberste Straßenkategorien im Bundesfernstraßennetz folgende Bundes-, Staats- und Kreisstraßen:

- B 472 – Richtung Marktoberdorf und Irschenberg
- St 2058 – Richtung Oderding und Böbing
- Kr WM 13 – Richtung Hohenpeißenberg
- Kr WM 15 – Richtung Oberhausen

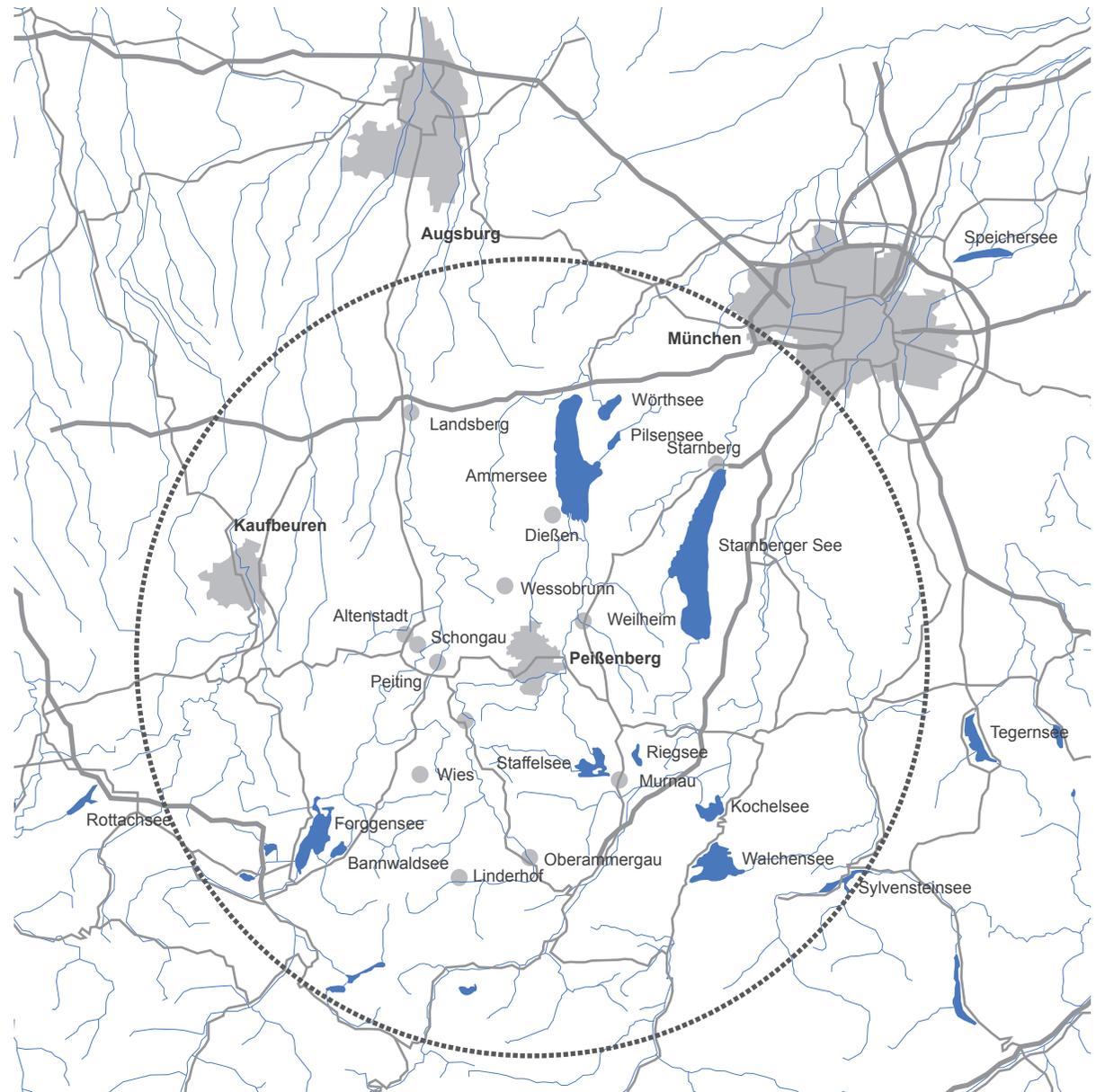


Abbildung 1 - Lage im Raum

Quelle - Grundlage Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation; Darstellung D I S

- Kr WM 29 – Richtung Kr WM 8

Der Markt Peißenberg verfügt über eine direkte Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn. Die Bahnlinie führt zu den Städten Schon-gau sowie Weilheim i. OB. Neben der Anbindung an das Netz der Deutschen Bahn ist der Markt Peißenberg ebenfalls an den Regionalverkehr Oberbayern angebunden.

Standort Peißenberg

Peißenberg wird als Wirtschaftsstandort von der Metropolregion München beeinflusst, zu dessen Verflechtungsbereich der Markt gehört. Damit einher geht die Zugehörigkeit zu einem sehr guten Wirtschaftsstandort mit einem vielfältigen Branchenspektrum. Innerhalb Peißenbergs nimmt der Wirtschaftsbereich „produzierendes Gewerbe“ einen hohen Stellenwert ein. Knapp die Hälfte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (44,9 Prozent) am Arbeitsort Markt Peißenberg arbeiten in diesem Wirtschaftsbereich.

Strukturdaten des Standortes Peißenberg

Fläche und Gebäude:

Fläche	3.268,26 ha	(01.01.2013)
Anzahl der Wohngebäude	3.109	(31.12.2012)
Anzahl der Wohnungen	5.669	(31.12.2012)
Wohnfläche pro Einwohner	43,9 m ² /EW	(31.12.2012)

Bevölkerung:

Einwohner	12.315	(31.12.2012)
Männer	6.017	(31.12.2012)
Frauen	6.298	(31.12.2012)
Bevölkerungsdichte	3,8 EW / m ²	(31.12.2012)

Wirtschaft:

SVB ¹ am Arbeitsort	2.842	(30.06.2012)
SVB am Wohnort	4.840	(30.06.2012)

SVB nach Wirtschaftsbereichen

LW, FW, Fischerei	0,77 %	(30.06.2012)
Produzierendes Gewerbe	44,90 %	(30.06.2012)
Handel, Verkehr, Gastro.	18,44 %	(30.06.2012)
Dienstleistung	35,89 %	(30.06.2012)

Altersstruktur:

unter 6 Jahre	5,5 %	(31.12.2010)
6 bis unter 18 Jahre	13,5 %	(31.12.2010)
18 bis unter 25 Jahre	8,9 %	(31.12.2010)
25 bis unter 40 Jahre	15,8 %	(31.12.2010)
40 bis unter 65 Jahre	35,9 %	(31.12.2010)
65 bis unter 80 Jahre	11,1 %	(31.12.2010)
80 Jahre und älter	9,3 %	(31.12.2010)

Beschäftigtendichte	0,23 EW / SVB	(30.06.2012)
---------------------	---------------	--------------

Durchschnittsalter	42,7 Jahre	(31.12.2010)
--------------------	------------	--------------

¹ SVB = Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Aufgrund der Lage des Marktes Peißenberg innerhalb des Landkreises Weilheim-Schongau besteht nach dem LEP die Zugehörigkeit zur Region 17 Oberland.² Hinsichtlich des Landesentwicklungsprogramms Bayern wird der Markt Peißenberg als Mittelzentrum eingestuft. Damit dient die Gemeinde dem Ziel „die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen“³ zu gewährleisten. Dieses Ziel umfasst damit die Einrichtungen die der Grundversorgung⁴ der Bevölkerung dienen sowie aufgrund der Einstufung als Mittelzentrum ebenfalls die Bereitstellung von Einrichtungen des gehobenen Bedarfs.⁵ Wichtig ist dabei, dass sich in großen Flächengemeinden, wie es beim Markt Peißenberg der Fall ist, die wichtigen zentralörtlichen Einrichtungen im Siedlungs- und Versorgungskern der Kommune befinden, um eine Konzentration zu ermöglichen und eine Streuung zu vermeiden.⁶ Aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum wird der Markt Peißenberg angehalten⁷:

- „[...] seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig [zu] sichern und weiter [zu] entwickeln [...],
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit zu versorgen [...],
- [...] seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur [zu] bewahren [...] und
- [...] seine landschaftliche Vielfalt [zu] sichern [...]“⁸

Im Zusammenhang mit dem ländlichen Raum wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass die Verkehrserschließung weiterentwickelt werden soll und darüber hinaus auch die Anbindung des öffentlichen Personennahverkehrs verbessert werden soll⁹. Von der wirtschaftlichen Betrachtung her, weist das Landesentwicklungsprogramm Bayern für den Markt Peißenberg einen einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich von 35.642 Personen aus.¹⁰ Alle anderen allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm Bayern gelten im Allgemeinen ebenfalls für den Markt Peißenberg. Diese werden jedoch an dieser Stelle nicht explizit alle aufgeführt.

2 vgl. http://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwivt/Themen/Landesentwicklung/Dokumente_und_Cover/Instrumente/LEP_08_2013/Anhang_4_-_Regionen.pdf am 05.05.2014

3 http://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwivt/Themen/Landesentwicklung/Bilder/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm_Bayern.pdf, S. 23, am 05.05.2014

4 Zu den Einrichtungen der Grundversorgungen werden im Bildungsbereich Grundschulen, Mittelschulen und Angebote der Erwachsenenbildung; im Bereich Soziales und Kultur die ambulante Pflege und ambulante medizinische Versorgung, Bibliotheken, Einrichtungen für den Breitensport, Kinder, Jugend, Familien und Senioren; im Wirtschaftsbereich ein ausreichendes Einzelhandelsangebot zur Deckung des über die örtliche Nahversorgung hinausgehenden Bedarfs, Bankfiliale, Postpoint bzw. filiale; im Bereich Verkehr ein qualifizierter ÖPNV-Knotenpunkt gezählt. (vgl. S. 26 http://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwivt/Themen/Landesentwicklung/Bilder/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm_Bayern.pdf, S. 20, am 05.05.2014)

5 Entsprechend der Ausweisung des gehobenen Bedarfs im Landesentwicklungsprogramm Bayern (S. 26) zählen zu diesen Einrichtungen im Bereich der Aus- und Weiterbildung die weiterführenden Schulen; im Bereich des Gesundheits- und Betreuungswesens die Einrichtungen der stationären Versorgung und der stationären Pflege, die Sozialstationen, die Fachstellen für pflegende Angehörige, die Teilhabeinrichtungen für Menschen mit Behinderung sowie die Angebot der Erziehungs-, Ehe- und Familienberatung; dazu kommen noch Einrichtungen der Kultur und des Sports sowie der Rechtspflege und der Verwaltung.

6 http://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwivt/Themen/Landesentwicklung/Bilder/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm_Bayern.pdf, S. 25, am 05.05.2014

7 vgl. http://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwivt/Themen/Landesentwicklung/Dokumente_und_Cover/Instrumente/LEP_08_2013/Anhang_2_-_Strukturkarte.pdf am 05.05.2014

8 http://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwivt/Themen/Landesentwicklung/Bilder/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm_Bayern.pdf, S. 29, am 05.05.2014

9 http://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwivt/Themen/Landesentwicklung/Bilder/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm_Bayern.pdf, S. 44, am 05.05.2014

10 http://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwivt/Themen/Landesentwicklung/Bilder/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm_Ergaenzendes_Material_-_Einzelhandelsspez_Verfl.bereich_der_ZO_in_Bayern.pdf, S. 4, am 05.05.2014

Regionalplan Oberland

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern werden im Regionalplan des regionalen Planungsverbandes Oberland aufgenommen und konkretisiert. Insgesamt sind viele allgemeine Ziele und Grundsätze im Regionalplan enthalten die auch für den Markt Peißenberg gelten. Es gibt jedoch einzelne Ziele, welche den Markt Peißenberg direkt betreffen. Diese werden nachfolgend in erster Linie dargestellt.

- **Raumstruktur, zentrale Orte und Entwicklungsachsen**
In der Karte 1 - Raumstruktur des Regionalplanes Oberland wird der Markt Peißenberg als „mögliches“ Mittelzentrum¹¹ ausgewiesen.¹² Darüber hinaus durchzieht eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung den Markt Peißenberg als West-Ost-Achse. In der Karte 1a als weitere Konkretisierung des LEP wird der Markt Peißenberg als „ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“ charakterisiert. Damit einher gehen die allgemeinen Grundsätze des ländlichen Raumes sowie der Grundsatz 3.1, in dem die Mittelzentren vor allem durch die Ansiedlung von Gewerbe und Dienstleistungen gestärkt werden sollen.¹³
Als Grundsätze für das „mögliche“ Mittelzentrum Peißenberg sind im Regionalplan Oberland folgende Aussagen erfasst¹⁴:
 - Stärkung von Peißenberg durch Ausbau der zentralörtlichen Einrichtungen und des Arbeitsplatzangebotes sowie die Gestaltung eines attraktiven und leistungsfähigen Ortszentrums einschließlich einer besseren Verbindung der Ortsteile
 - Entlastung der Ortsmitte vom Durchgangsverkehr
- **Natur und Landschaft**
Der Markt Peißenberg wird dem Naturraum Ammer-Loisach-Hügelland zugeordnet.¹⁵ Die Karte 3 Landschaft und Erholung des Regionalplanes zeigt, dass es im Markt Peißenberg mehrere landschaftliche Vorbehaltsgebiete gibt, welche z.B. in einer größeren Ausdehnung westlich der Ortsteile Dorf und Wörth liegen sowie im Norden des Marktgemeindegebietes grenzübergreifend zu den anderen Kommunen. Auf diese Gebiete soll vor allem bei überörtlichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Augenmerk hinsichtlich der naturschutzrechtlichen sowie landespflegerischen Belange gelegt werden. Zu den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten zählen z.B. die Moore und Wälder zwischen Peißenberg und Raisting sowie die Ammer mit Zuflüssen und Mooren zwischen Peißenberg und Weilheim.¹⁶ Darüber hinaus befindet sich ebenfalls noch ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet im Südosten des Marktes Peißenberg nahe der Grenze zu Oberhausen. Neben den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten befindet sich von Westen her kommend im Südwesten des Marktes ein Landschaftsschutzgebiet. Darüber hinaus sind in der Karte 4 Naturdenkmäler dargestellt, welche wertvolle kleinflächige Lebensräume dar-

11 Aufgrund der Neuerungen im LEP wird der Markt Peißenberg im LEP bereits als Mittelzentrum bezeichnet, während es im Regionalplan, der in den kommenden Jahren überarbeitet wird, noch als mögliches Mittelzentrum eingetragen ist. Aus diesem Grund steht im Kapitel Regionalplan Oberland [mögliches] Mittelzentrum.

12 Hinweis: Die Diskrepanz der Aussagen zwischen LEP und RP Oberland basieren auf der Aktualisierung des LEP's im Jahr 2013. Die 9. Fortschreibung des PR Oberland, welche 2013 durchgeführt wurde, bezog sich jedoch nur auf den Teilbereich Windkraftanlagen und beinhaltet noch keine Anpassung des Bereiches Siedlungswesen bzw. Raumstruktur. Aufgrund der Maßgabe, dass das LEP den gesamten Rahmen vorgibt und die Regionen die Ziele und Grundsätze weiter konkretisieren sollen, bedeutet dies, dass der Markt Peißenberg als Mittelzentrum anzusehen ist.

13 vgl. http://www.region-oberland.bayern.de/regplan/Textteil/PDF-Download/Gesamt_Ziele.pdf, S. 2, am 06.05.2014

14 vgl. http://www.region-oberland.bayern.de/regplan/Textteil/PDF-Download/Gesamt_Ziele.pdf, S. 4, am 06.05.2014 und http://www.region-oberland.bayern.de/regplan/Textteil/PDF-Download/Gesamt_Begründung.pdf, S. 8, am 06.05.2014

15 vgl. http://www.region-oberland.bayern.de/regplan/Textteil/PDF-Download/Gesamt_Ziele.pdf, S. 10, am 06.05.2014

16 vgl. http://www.region-oberland.bayern.de/regplan/Textteil/PDF-Download/Gesamt_Ziele.pdf, S. 8, am 06.05.2014

stellen, die lokale sowie regionale Bedeutung aufweisen.¹⁷

In den Begründungskarten zu Natur und Landschaft werden für den Markt Peißenberg folgende Aussagen getroffen:

- Bedeutung für Arten und Lebensräume – Gebiet mit herausragender Bedeutung (Diese treten im Markt Peißenberg vor allem westlich der Ortsteile Wörth und Dorf auf. Ein kleineres Gebiet befindet sich ebenfalls nordöstlich des Ortsteiles Wörth)
 - Bedeutung für Landschaft und Erholung – Gebiet mit herausragender bzw. besonderer Bedeutung (Der westliche Bereich der Ammer südlich des Ortsteiles Wörth kann dieser Kategorie zugeordnet werden)
- Siedlungswesen
Als Siedlungsflächen sind die beiden Ortsteile Dorf und Wörth in der Karte 2 - Siedlung und Versorgung dargestellt. Auch der Bereich um den Alten Bahnhof ist als Siedlungsfläche gekennzeichnet. Darüber hinaus ist im Ortsteil Wörth eine größere zusammenhängende Fläche im südwestlichen Bereich des Ortsteiles als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dabei wird im Regionalplan unter Z 3.1 gewerbliche Siedlungstätigkeit darauf hingewiesen, dass u.a. vorrangig für Peißenberg großflächige Gewerbegebiete und Erweiterungen des Branchenspektrums für den überörtlichen Bedarf vorbehalten sind.
Ein Anliegen des Regionalplanes ist es, dass eine ausgewogene Siedlungsentwicklung von statten gehen soll. Damit einher geht die Bereitstellung von ausreichenden Bauflächen im Bereich von zentralen Orten mit erhöhtem Wohnungsbedarf, zu denen u.a. Peißenberg gezählt wird¹⁸.
 - Gewerbliche Wirtschaft
Im Regionalplan Oberland wird darauf hingewiesen, dass den Oberzentren, Mittelzentren sowie möglichen Mittelzentren und darüber hinaus zentralen Orte, die an Entwicklungsachsen liegen, ein Hauptaugenmerk für das Wachstum im gewerblichen Bereich geschenkt werden soll.¹⁹ Die Karte zu B IV 3 Tourismus zeigt auf, dass der Markt Peißenberg dem Tourismusgebiet 9 Pfaffenwinkel zugeordnet werden kann. Damit einher geht das Ziel, dass der Tourismus durch eine „nachfragegerechte qualitative Verbesserung der gewerblichen und kommunalen Einrichtungen gesichert und weiterentwickelt werden“²⁰ soll.
 - Arbeitsmarkt
Der Markt Peißenberg kann dem Mittelbereich Weilheim i. OB zugeordnet werden. In dem Zusammenhang steht das Ziel, dass der Arbeitsmarkt vor allem durch die Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen im Bereich der Dienstleistungen und des produzierenden Gewerbes verbessert werden soll. Für den Markt Peißenberg wird in diesem Zusammenhang die Auffächerung des Arbeitsplatzangebotes als ein Ziel, neben den allgemeingültigen Zielen alle Kommunen betreffend, festgelegt.²¹
 - Bildungs- und Erziehungswesen, kulturelle Angelegenheiten
Aufgrund der Zugehörigkeit des Marktes Peißenberg zum Mittelbereich Weilheim i. OB trifft das Ziel der bedarfsgerechten Erhöhung von Kin-

17 vgl. http://www.region-oberland.bayern.de/regplan/Textteil/PDF-Download/Gesamt_Ziele.pdf, S. 12, am 06.05.2014

18 vgl. http://www.region-oberland.bayern.de/regplan/Textteil/PDF-Download/Gesamt_Begründung.pdf, S. 8, am 06.05.2014

19 vgl. http://www.region-oberland.bayern.de/regplan/Textteil/PDF-Download/Gesamt_Ziele.pdf, S. 17, am 06.05.2014

20 vgl. http://www.region-oberland.bayern.de/regplan/Textteil/PDF-Download/Gesamt_Ziele.pdf, S. 18, am 06.05.2014

21 vgl. http://www.region-oberland.bayern.de/regplan/Textteil/PDF-Download/Gesamt_Ziele.pdf, S. 23, am 06.05.2014

dergartenplätzen sowie die Errichtung zusätzlicher Kindergärten ebenfalls auf Peißenberg zu.²² Auch im Bereich der Jugendarbeit besteht für den Markt Peißenberg aufgrund seiner Lage im Landkreis Weilheim-Schongau das Ziel, dass Jugendübernachtungs- und -gästehäuser eingerichtet werden sollen.²³ Ein Ausbau der Realschulen in Verbindung mit Berufsschulklassen für Lern- und geistig Behinderte soll neben Miesbach auch in Peißenberg vordringlich behandelt werden.²⁴ Im Markt Peißenberg befindet sich eine größere Zahl ein denkmalgeschützten Gebäuden, wie nachfolgend noch angeführt wird. Aus diesem Grund kann das Ziel der Sicherung von schützenswerten Baudenkmalern durch funktions- und substanzerhaltende Maßnahmen sowie durch städtebauliche und landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen auf den Markt Peißenberg bezogen werden. Damit einher geht ebenfalls die Aussage, dass sonstige historische Gebäude erhalten werden sollen.²⁵

- Land- und Fortwirtschaft
Mit der Ausweisung eines Vorranggebietes für Hochwasser sowie eines Wasserschutzgebietes im Markt Peißenberg geht das Ziel einher, dass in diesen Einzugsbereichen überwiegend Grünlandwirtschaft betrieben werden soll.²⁶
- Bodenschätze
Im Markt Peißenberg sind keine Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze vorhanden.
- Verkehrs- und Nachrichtenwesen
In der Karte 2 Siedlung und Versorgung sind im Themenfeld Verkehr folgende Informationen vermerkt:
 - B 472 (die alte Trasse der Bundesstraße als durchgezogene Linie, als gestrichelte Linie die neue Trasse als Ortsumgehung)
 - Staatsstraße
 - Kreisstraßen
 - Eisenbahnstrecke mit Bahnhof im Ortsteil Dorf sowie dem Alten Bahnhof
 - Flugplatz im Norden
 -In Verbindung mit der B 472 wird im Regionalplan drauf hingewiesen, dass diese leistungsfähiger ausgebaut werden soll. In diesem Zusammenhang steht auch die Verlegung von Ortsdurchfahrten aus den Ortskernen.²⁷ Die Maßnahme wurde bereits realisiert. Bei dem öffentlichen Personennahverkehr gibt es das Ziel, dass die Verkehrsverbindungen zwischen den zentralen Orten bzw. auch zu den zentralen Orten im Verflechtungsbereich verbessert werden soll. In der Begründung wird explizit Peißenberg mit einer schwachen Verkehrsbedienug verwiesen.²⁸

22 vgl. http://www.region-oberland.bayern.de/regplan/Textteil/PDF-Download/Gesamt_Ziele.pdf, S. 25, am 06.05.2014

23 vgl. http://www.region-oberland.bayern.de/regplan/Textteil/PDF-Download/Gesamt_Ziele.pdf, S. 27, am 06.05.2014

24 vgl. http://www.region-oberland.bayern.de/regplan/Textteil/PDF-Download/Gesamt_Ziele.pdf, S. 28, am 06.05.2014 und http://www.region-oberland.bayern.de/regplan/Textteil/PDF-Download/Gesamt_Begründung.pdf, S. 56, am 06.05.2014

25 vgl. http://www.region-oberland.bayern.de/regplan/Textteil/PDF-Download/Gesamt_Ziele.pdf, S. 28, am 06.05.2014

26 vgl. http://www.region-oberland.bayern.de/regplan/Textteil/PDF-Download/Gesamt_Ziele.pdf, S. 15, am 13.10.2015

27 vgl. http://www.region-oberland.bayern.de/regplan/Textteil/PDF-Download/Gesamt_Ziele.pdf, S. 34, am 06.05.2014

28 vgl. http://www.region-oberland.bayern.de/regplan/Textteil/PDF-Download/Gesamt_Ziele.pdf, S. 34, am 06.05.2014 und http://www.region-oberland.bayern.de/regplan/Textteil/PDF-Download/Gesamt_Begründung.pdf, S. 75, am 06.05.2014

- **Energieversorgung**
Innerhalb des Ortsteiles Wörth befindet sich ein Kraftwerk. Von diesem ausgehend sind in der Karte 2 Siedlung und Versorgung des Regionalplanes Oberland Kabelleitungen sowie Freileitungen eingezeichnet.
- **Wasserwirtschaft**
Entlang der südöstlichen Grenze des Marktgemeindegebietes ist im Bereich der Ammer ein Vorranggebiet für Hochwasser (Ammer zwischen Peißenberg und Ammersee) in der Karte 2 Siedlung und Versorgung eingetragen. Dieser Bereich dient der Sicherung des Hochwasserabflusses sowie der Retention.²⁹ Darüber hinaus soll die Funktion als Rückhalteflächen erhalten werden.³⁰
Der Grundsatz 6.6. behandelt den Schutz vor Hochwasser in Siedlungsbereichen. Dabei wird für den Markt Peißenberg vor allem ein Ausbau des Schutzes am Wörthersbach / Stadelbach und die linken Seitenbäche sowie der Ammer als vordringlich angesehen.³¹
Im südwestlichen Bereich des Marktes Peißenberg an der Grenze zu Böbing befindet sich grenzüberschreitend ein Wasserschutzgebiet, durch das die Ammer fließt.

Die Gewässer in den Ortsteilen Dorf und Wörth und die damit verbundenen Probleme möglicher Überschwemmungen werden ab Seite 92 näher betrachtet.

29 vgl. http://www.region-oberland.bayern.de/regplan/Textteil/PDF-Download/Gesamt_Ziele.pdf, S. 41, am 06.05.2014

30 vgl. http://www.region-oberland.bayern.de/regplan/Textteil/PDF-Download/Gesamt_Ziele.pdf, S. 42, am 06.05.2014

31 vgl. http://www.region-oberland.bayern.de/regplan/Textteil/PDF-Download/Gesamt_Ziele.pdf, S. 45, am 06.05.2014

b) Siedlungsgeschichte

Die Betrachtung der Siedlungs- bzw. Ortsgeschichte ist eine wichtige Grundlage um für die spätere Entwicklung authentische und nachhaltige Perspektiven aufzeigen sowie die Identität des Ortes gleichzeitig stärken zu können. Der Blick in die Geschichte führt dabei zurück auf zwei ursprünglich selbständige Gemeinden: Ammerhöfe und Peißenberg.

Ammerhöfe

Die Lage der ehemals selbständigen Gemeinde Ammerhöfe lässt sich mit dem abfallenden Osthang des Hohenpeißenberg und zwei angrenzenden flügelartig nach Südosten und Nordosten verlaufenden Bereichen umschreiben, welche den alten Ort Peißenberg im westlichen Gemeindegebiet umgaben. In Überlieferungen wird deshalb auch bildhaft von einem „hufeisenförmigen Gemeindegebiet“ berichtet. Die Gemeinde Ammerhöfe bestand zuletzt vor der Eingemeindung aus 34 kleinen Gemeindeteilen in einer ausgedehnten Streulage.³² Im Zuge der Gemeindegebietsreform kamen ab 1978 große Teile des Gemeindegebiets Ammerhöfe zum Markt Peißenberg (s.a. unten). Die geschichtlichen Quellen belegen verschiedene Zugehörigkeiten und Einflüsse, z.B. hinsichtlich der Gerichtsbarkeit (z.B. Landgericht Landsberg), Besitzungen (Berghöfe des Klosters Rottenbuch und des Klosters Polling) und Aufteilung in drei Pfarreien, (Unter-)Peißenberg, Hohenpeißenberg, Huglfing). Im Gemeindegebiet Ammerhöfe lag auch Sulz, das als Bad Sulz zu großer Bekanntheit gelangte.

Peißenberg

Wie Max Biller im Heimatlexikon ausführt, kann Peißenberg „eine reiche geschichtliche Vergangenheit vorweisen: Grabhügel aus der Bronze- oder Hallstattzeit (etwa 1500 bis 750 v. Chr.), Münzfunde aus der Zeit der Römer, Reihengräber aus der Merowingerzeit (5. bis 8. Jahrhundert), frühe Besitzungen des Klosters Benediktbeuren im 10. Jahrhundert, erste Erwähnungen im 11. Jahrhundert in Benediktbeurer Aufzeichnungen und in einer Beschreibung der Freisinger Bistumsgrenzen, sowie die Erinnerung an den im Jahre 1388 zerstörten Burgbesitz der Edlen von Seefeld lassen uns weit in die Vergangenheit zurückblicken“.³³ Der Name Peißenberg tauchte erstmals im 11. Jh. auf und ist belegt in einem Verzeichnis von Klostersgütern in einer Benediktbeurer Urkunde (villa Pisenperc) sowie in einem Schenkungsbuch des Klosters Benediktbeuren. Auch die Stadtchronik von Weilheim verweist auf diesen Zeitraum, wenn sie im 11. Jh. auf das Schloss Bisinberc verweist. Damit ist ein Schloss bzw. eine Burg gemeint, die nahe dem Kirchlein St. Jais errichtet wurde („Burg zu St. Jais“). Die heutige Georgskapelle geht auf die Entstehungszeit dieser oder einer weiteren Burg zurück („Burg zu St. Georg“). Spätere Chronisten waren sich uneinig, ob es sich bei dem Burgbesitz der Herren zu Seefeld um zwei („Burg zu St. Jais“ und „Burg zu St. Georg“) oder nur um eine Burg („Burg zu St. Georg“) gehandelt hat. Der Burgbesitz der Seefelder Edlen in Peißenberg wurde um das Jahr 1388 zerstört.

Peißenberg um 1810

Die Katasteraufnahme stammt aus dem Jahr 1810 und gibt die Struktur des Ortes wieder, wie sie im Zuge der flächendeckend im Königreich Bayern zu Beginn des 19. Jh. durchgeführten Steuer-Katastervermessung dokumentiert wurde. Die Darstellung der Siedlungsstruktur zeigt noch deutlich die drei Hauptbereiche des alten Dorfes: der südliche Bereich um die Kirche St. Johann, der mittlere Bereich um die Bachstraße und der nördliche Bereich um die Stammerstraße. Bedeutsam für den damaligen Ort war der Verlauf der alten Hauptstraße, die zur über Peißenberger Gebiet führenden Salzstraße gehörte.

³² Vgl. Markt Peißenberg, Heimatlexikon, Geschichte und Gegenwart von A bis Z, Max Biller, Peißenberg, 1998, Seite 433.

³³ Zitat aus Markt Peißenberg, Heimatlexikon, Geschichte und Gegenwart von A bis Z, Max Biller, Peißenberg, 1998, Seite 438

Tafel mit ausgewählten Daten zur Ortsgeschichte (Aufzählung gekürzt, nicht vollständig):

Ab etwa 1200	Hinweise auf eine Pfarrei in Peißenberg
1377	Jahreszahl am Taufstein in der Pfarrkirche St. Johann
Um 1388	Zerstörung des Burgbesitzes in Peißenberg der Herren zu Seefeld.
Um 1403	Wiederaufbau des Schlosses Peißenberg, die wohl bis um 1562 noch bestand, dabei ist nicht geklärt, ob der Wiederaufbau als Burg bzw. Schloss oder als Gehöft erfolgte, ebenso ist nicht überliefert, wann genau und wie es zur Zerstörung der wieder aufgebauten Anlage kam.
1513 – 1526	Hinweise auf Bautätigkeit in der St. Johann-Kirche.
1565	Die Pfarrei Peißenberg ging an das Kloster Polling (bis zur Säkularisation)
Um 1580	Entdeckung von Kohlenflözen an der Südseite des Hohen Peißenbergs.
Ab 1593	Erste Hinweise auf das Brechen von Steinkohlen auf der Südseite des Hohen Peißenbergs („Ammerleite“ bei Peiting), der Transport nach Augsburg erfolgte z.B. auf dem Lech mit Flößen.
1631	Erbauung der ersten Aich-Kirche
1704	Zerstörung von 62 Anwesen in Peißenberg durch Brandschatzung im Zuge des Spanischen Erbfolgekrieges.
1734	Vollendung der neuen Aich-Kirche (durch den Wessobrunner Meister Joseph Schmuzer)
1741-1748	Erneute Brandschatzung in Peißenberg während des Österreichischen Erbfolgekrieges
1772	Eröffnung der „Salzstraße“ durch Peißenberg nach Schongau. Der „Salzstadelweg“ zeugt noch vom ehemaligen Salzstadel und dem Mitwirken der Peißenberger beim Salzhandel.
Ab 1796	Kohleabbau durch die „Oberländische Steinkohlengewerkschaft“ ebenfalls am südlichen Abhang des Hohen Peißenbergs (bis 1806).
1837	Beginn des staatlichen Kohlenbergbaus im Gebiet des Hohen Peißenberg - auf dem Brandachfeld (Gemeinde Hohenpeißenberg) wurde der Hauptstollen angeschlagen. Es folgten 1847 der Unterbaustollen, 1857 der Herrmannstollen 1868 der Mittelstollen und 1869 der Tiefstollen. ¹ Der Tiefstollen brachte den Kohlebergbau nach Peißenberg bzw. in Peißenberger Gemeindegebiet. Zugleich bekam der Kohlebergbau einen neuen Schwerpunkt im Osten des Hohen Peißenberg.
1866	Eröffnung der Bahnlinie auf der Strecke Tutzing – Peißenberg (damals noch der alte Bahnhof, späteres Anwesen Maurer). Später wurde die Bahnlinie bis zum Bergwerk verlängert.
19. Jh.	Im 19. Jh. gelangte das Mineralbad Sulz zu großer Bekanntheit und Bedeutung (z.B. Besuche von König Ludwig I., König Maximilian II., Carl Spitzweg, u.a.).
1889	Freigabe der Schongauer Straße (bislang führt die Verbindung über den sog. Strallenberg)
1911	Erbauung der Villa des Apothekers Felix Steigerwald (Hauptstr. 35)
1912	Die Siedlung auf dem Wörther Feld erhielt den Namen „Wörth an der Ammer“ Im gleichen Jahr erfolgte das Abteufen des Hauptschachtes auf 370 m Tiefe. Der später „Zieglmeierschacht“ genannte Stollen wurde später bis auf eine Sohle von 1200 m Tiefe abgebaut.
1925	Bezug des neuen Postamtes
1952	Fertigstellung des 1. Bauabschnittes der neuen Volksschule in Wörth (1968 waren alle Bauabschnitte und die Turnhalle fertig).
1955	Einweihung der Pfarrkirche St. Barbara in Wörth
1960	Fertigstellung des neuen Rathauses
1971	Einstellung der Kohleförderung

Quelle: Vgl. Markt Peißenberg, Heimatlexikon, Geschichte und Gegenwart von A bis Z, Max Biller, Peißenberg, 1998, Seite 455:

„Nach Augsburg war der Absatz verhältnismäßig leicht, weil hier sich der Transport auf dem Lech ermöglichen ließ. Wegen der regen Nachfrage, vor allem aus Augsburg, wurde die Förderung erhöht und die Belegschaft vermehrt. Diese bestand 1844 aus 1 Steiger, 27 Bergleuten, 5 Scheidern und Zimmerleuten. 1857 hatte die Förderung 55000 Zentner erreicht. Ab 1853 wurde in den Stollen eine Grubenbahn für den Pferdebetrieb eingebaut, doch konnte man wegen der zu engen Grubenräume nur Ponys, später auch Esel und Maultiere, verwenden (ab 1923 wurden dann die Grubenpferde durch Einsatz von Diesel-Lokomotiven abgelöst).“

Abbildung (links) 2 - Uraufnahme von 1810

Quelle - Grundlage Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation; Darstellung D I S



Abbildung (rechts) 3 - Uraufnahme von 1862

Quelle - Grundlage Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation; Darstellung D I S



Peißenberg um 1862

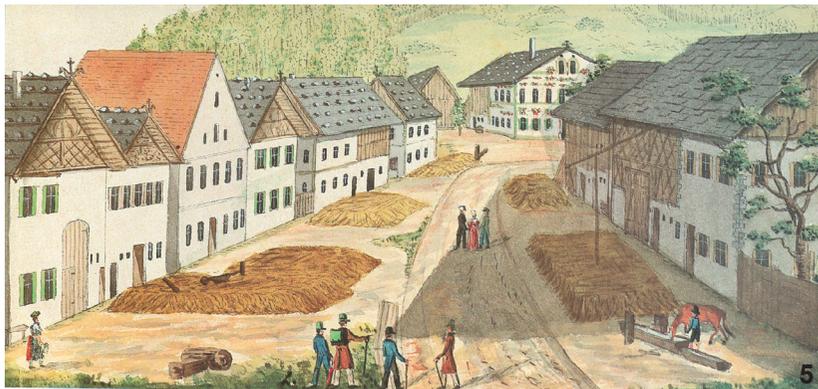
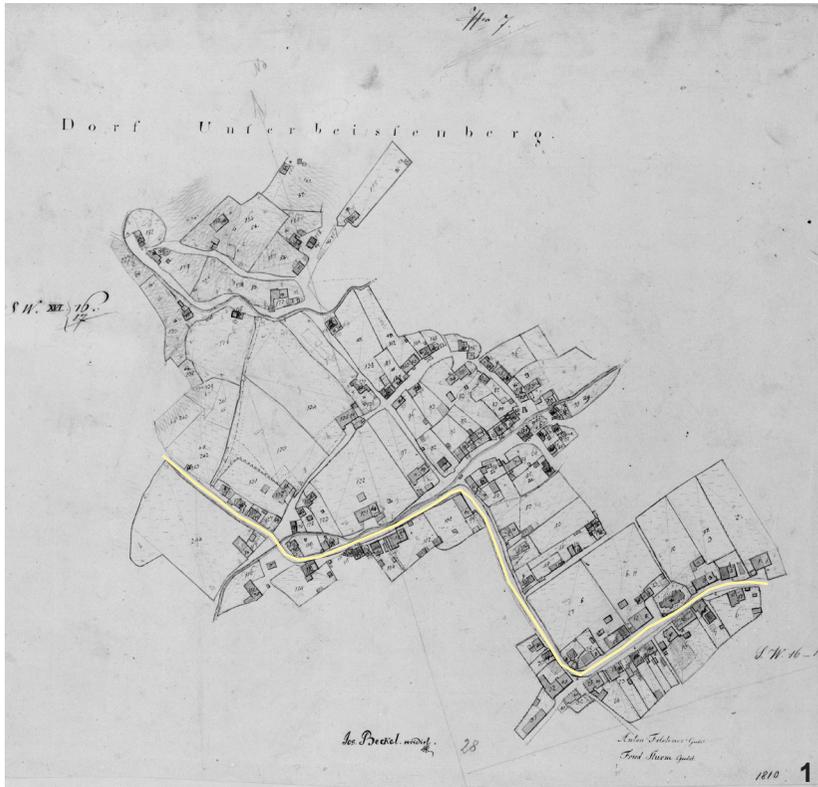
Diese ist in Abbildung 4 auf Seite 29 durch eine farbige Linie hervorgehoben: von Westen kommend, knickt die frühere Salzstraße beim Gasthaus zur Post nach Norden ab, folgt in Richtung Westen dem Wörthersbach, verlässt dann in Richtung Nordwesten den Ortsbereich, um den Hohen Peißenberg im Norden zu umfahren. Erst viel später, im Jahre 1889, wurde die neue Hauptstraße an der Südseite des Hohen Peißenberg (heutige Schongauer Straße) fertig gestellt und die alte Straße nach Schongau als staatliche Straße aufgegeben (Übertrag an die Gemeinde).

Gemeindegebietsreform

Hierzu sei das Heimatlexikon des Marktes Peißenberg zitiert:

„Gem. Rechtsverordnung zur Neugliederung der Gemeinden im Landkreis Weilheim-Schongau“ v. 12.4.1976 wurden der Marktgemeinde Peißenberg als sog. „Einheitsgemeinde“ im Zuge der Gebietsreform im Jahre 1978 Teile aus folgenden Gemeinden angegliedert, nämlich ab 1.5.1978 aus der Gemeinde Oderding ein Gebietsanteil mit den Anwesen der Hausnummern 35 und 36 (12 Einwohner) und bereits ab 1.1.1978 das Gebiet der Gemeinde Ammerhöfe mit 541 Personen, jedoch ohne die Gemeindeteile Bschorrwald, Eyach, Fuchshöhle, Hinterschwaig, Kreilhof, Mitterschwaig, Oberschwaig, St. Nikolaus, Steinfall, Unterbau und Vorderschwaig (nach Hohenpeißenberg und Oberhausen).“³⁴

³⁴ Zitat aus Markt Peißenberg, Heimatlexikon, Geschichte und Gegenwart von A bis Z, Max Biller, Peißenberg, 1998, Seite 248



1
Abbildung 4 - Uraufnahme von 1862
mit Salzstraße (gelbe Markierung)
Quelle - Grundlage Bayerisches
Landesamt für Vermessung und
Geoinformation

2
Abbildung 5 - Blick in die Hauptstraße
nach Osten, Aufnahme vor 1904
Quelle - Biller (1998), S. 531

3
Abbildung 6 - Blick nach Westen,
Gasthaus zur Post, ehem. Salzsta-
del u. Hauptstraße um 1920
Quelle - Biller (1998), S. 235

4
Abbildung 7 - Blick über die Haupt-
straße Richtung Bad Sulz
Quelle - Biller (1998), S. 458

5
Abbildung 8 - Blick in die Hauptstraße
nach Westen, bildhafte Darstel-
lung von 1828
Quelle - Biller (1998), S. 456 f.

Abbildung 9 - Blick von der Zufahrt zum Bergwerk, Aufnahme vor 1954
Quelle - Biller (1998), S. 103

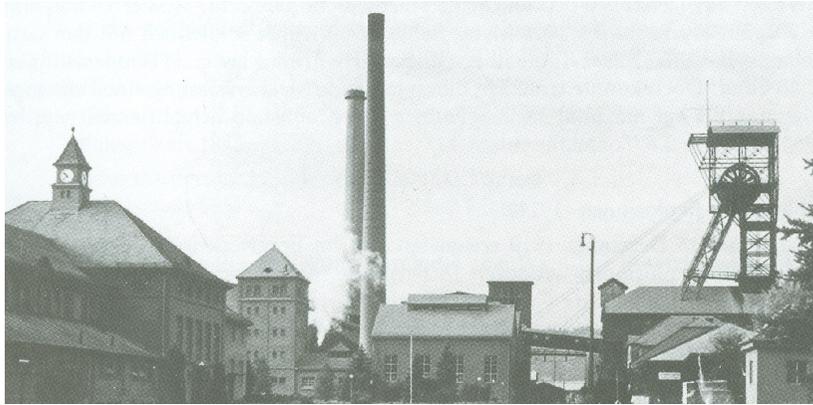


Abbildung 10 - Blick von der Zufahrt zum Bergwerk, Aufnahme vor 1954
Quelle - Biller (1998), S. 103

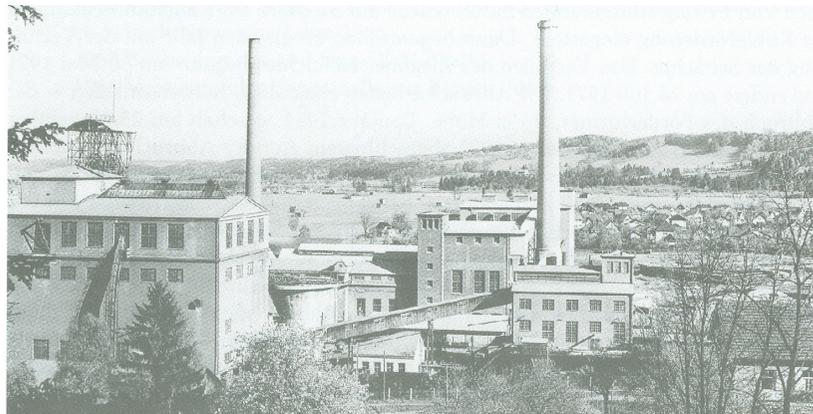


Abbildung 11 - Blick auf die Bergwerksanlage Richtung Südosten, dahinter Wörth, vor 1954
Quelle - Biller (1998), S. 109



Gemeinde- bzw. Ortsteile

Das Gemeindegebiet des Marktes Peißenberg besteht aus vielen historisch gewachsenen Gemeinde- bzw. Ortsteilen, die nachfolgend genannt werden sollen (in Klammern ist immer die ehemals bzw. vor der Gemeindegebietsreform gültige Zuordnung angegeben):³⁵

- Aich (Markt Peißenberg)
- Ammerhöfe (ehem. Ammerhöfe)
- Armeleiten (ehem. Ammerhöfe)
- Berghof (ehem. Ammerhöfe)
- Buchen (ehem. Ammerhöfe)
- Fendt (Markt Peißenberg)
- Ficht (ehem. Ammerhöfe)
- Guselried (ehem. Ammerhöfe)
- Hochreuth (ehem. Ammerhöfe)
- Hohenwart (ehem. Ammerhöfe)
- Oberbuchau (ehem. Ammerhöfe)
- Rapoltskreut (ehem. Ammerhöfe)
- Scheithauf (ehem. Ammerhöfe)
- Schlag (ehem. Ammerhöfe)
- Schweiber (ehem. Ammerhöfe)
- Stadl (Markt Peißenberg)
- Strallen (ehem. Ammerhöfe)
- Sulz (ehem. Ammerhöfe)
- Taigschuster (ehem. Ammerhöfe)
- Tritschenkreuth (ehem. Ammerhöfe)
- Unterbuchau (ehem. Ammerhöfe)
- Windkreuth (ehem. Ammerhöfe)
- Wörth (Markt Peißenberg)
- St. Michael (ehem. Ammerhöfe)
- St. Georg (ehem. Ammerhöfe)

³⁵ vgl. auch Markt Peißenberg, Heimatlexikon, Geschichte und Gegenwart von A bis Z, Max Biller, Peißenberg, 1998, Seite 258

c) Städtebauliche Entwicklung

Baudenkmäler

Im Markt Peißenberg gibt es insgesamt 29 Baudenkmäler, die sich über viele Ortsteile verteilen. Der größte Teil der Baudenkmäler befindet sich jedoch im Hauptort Peißenberg, wobei sich die meisten der Baudenkmäler im Ortsteil Dorf befinden. Darüber hinaus gibt es im Markt Peißenberg insgesamt 16 Bodendenkmäler. Von diesen befinden sich viele innerhalb bzw. in der Nähe der beiden Hauptorte Dorf und Wörth.

D-1-90-139-2	Aich 7. Kath. Wallfahrtskirche Maria Aich, barocker Saalbau mit Lisenengliederung, leicht eingezogener Apsis mit kleinem Chorturm und angefügter Sakristei, von Joseph Schmuzer, 1731/34; mit Ausstattung. Nachqualifiziert
D-1-90-139-15	Ammerhöfe 5. Getreidekasten des sog. Steinle-Hofes, zweigeschossig und bemalt, bez. 1567. Nachqualifiziert
D-1-90-139-30	Ammerhöfe 8; Reitner; Strichradweg. Hofkapelle St. Michael, verputzter Rechteckbau mit eingezogener Apsis und Dachreiter, 1862; mit Ausstattung. Nachqualifiziert
D-1-90-139-3	Bachstraße 18. Getreidekasten des sog. Simonliebhard-Hofs, zweigeschossiger Blockbau, um 1680, verbretterter Überbau mit Satteldach Mitte 19. Jh. Nachqualifiziert
D-1-90-139-18	Fendt 4 a. Feldkapelle, kleiner verputzter Qauderbau mit Satteldach, 18./19. Jh.; mit Ausstattung. Nachqualifiziert
D-1-90-139-19	Flur Fendt. Wegkapelle, sog. Schwedenkapelle, kleiner quadratischer Putzbau mit Walmdach und angefügter Apsis, wohl 1. Hälfte 19. Jh.; mit Ausstattung. Nachqualifiziert
D-1-90-139-23	Flur Sankt Michael. Kapelle St. Michael, achteckiger Zentralbau mit Zeltdach, seitlich angefügtem Turm mit Oktogon und Spitzhaube sowie kleiner Sakristei, 1611; mit Ausstattung. Nachqualifiziert
D-1-90-139-25	Flur Tritschenkreut. Hofkapelle, kleiner offener Nischenbau mit geradem Schluss, um 1750; mit Ausstattung. Nachqualifiziert
D-1-90-139-14	Hauptstraße. Bildstock, sog. Pestsäule, gefaster Pfeiler mit Laterne, wohl 17. Jh. Nachqualifiziert
D-1-90-139-4	Hauptstraße 1. Getreidekasten des sog. Baltl-Hofs, zweigeschossiger Blockbau, Erdgeschoss um 1640, Obergeschoss bez. 1768, verbretterter Überbau mit Satteldach frühes 19. Jh. und 1909/11 erweitert. Nachqualifiziert



Abbildung (links) 12 - Baudenkmal

Abbildung (rechts) 13 - Baudenkmal

Quelle - D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

Karte
Baudenkmäler und Bodendenkmäler - Ortsteil Dorf

Markt Peißenberg
Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West

Grundlage / Geobasisdaten
Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Darstellung
D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

Stand
22.05.2014

Legende

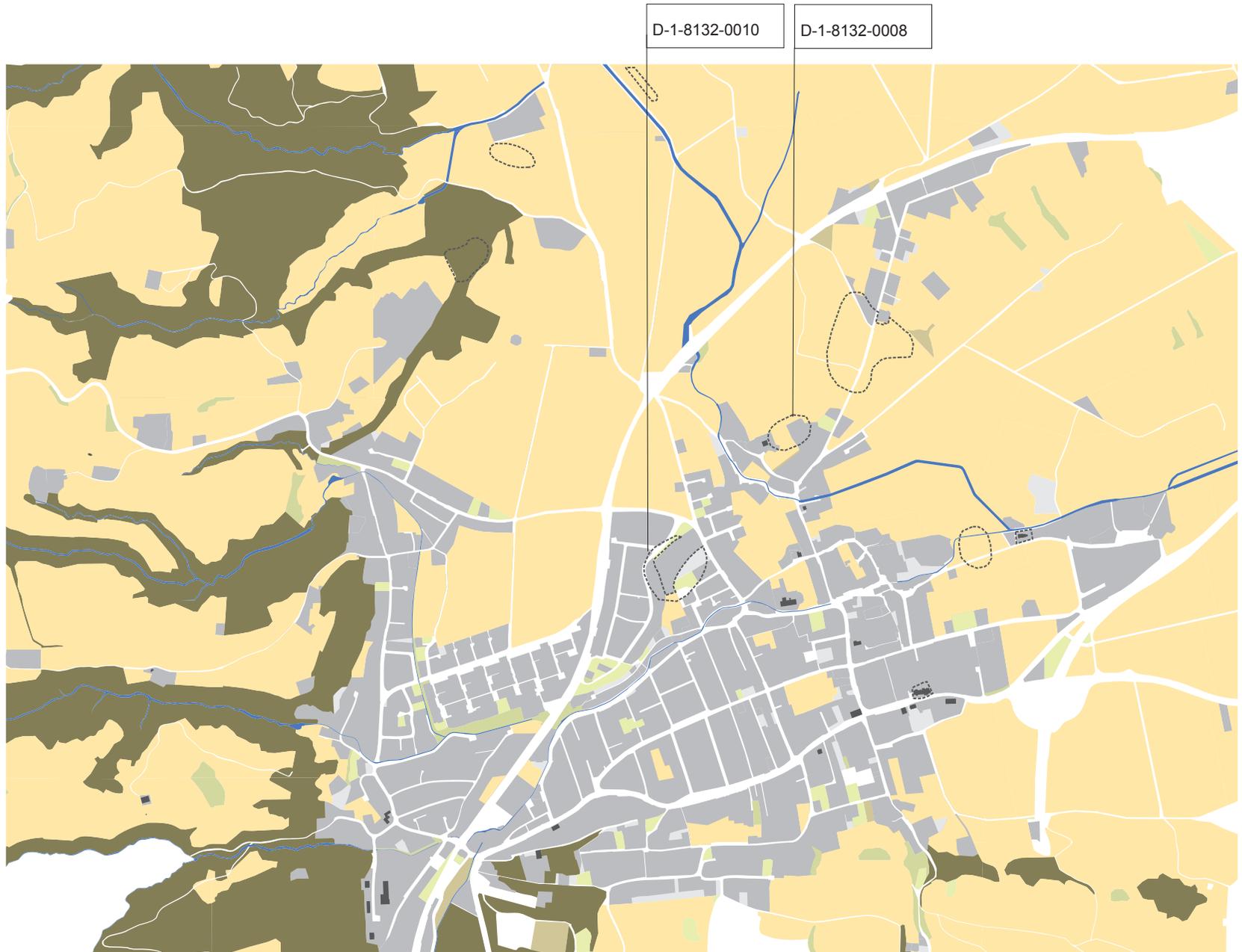
Bau- und Bodendenkmäler

- Baudenkmäler
- Bodendenkmäler

Bestand

- Landwirtschaft
- Grünflächen
- Gehölze
- unkultivierte Fläche
- Waldflächen
- Gewässer

- bebaute Flächen
- unbebaute Flächen



Karte
Baudenkmäler und Bodendenkmäler - Ortsteil Wörth

Markt Peißenberg
Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West

Grundlage / Geobasisdaten
Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Darstellung
D | S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

Stand
22.05.2014

Legende

Bau- und Bodendenkmäler

- Baudenkmäler
- Bodendenkmäler

Bestand

- Landwirtschaft
- Grünflächen
- Gehölze
- unkultivierte Fläche
- Waldflächen
- Gewässer

- bebaute Flächen
- unbebaute Flächen





Abbildung (oben) 14 - Baudenkmal

Abbildung (unten) 15 - Baudenkmal

Quelle - D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

D-1-90-139-5	Hauptstraße 7. Pfarrhaus, zweigeschossiger Bau mit Walmdach, Zwerchhaus und Fassadengliederung des Neurokoko, 1905. Nachqualifiziert
D-1-90-139-1	Hauptstraße 10; Hauptstraße 12. Kath. Pfarrkirche St. Johann Baptist, spätgotischer Saalbau mit nördlichem Flankenturm, bez. 1519 und 1526, neubarocke Erweiterung, Chorerneuerung und Umgestaltung durch Joseph Elsner 1904; mit Ausstattung; Leichenhalle, neoklassizistischer Walmdachbau mit ausladendem Vordach auf gusseisernen Stützen, 1895, verändert 1912; Friedhofskreuz mit fast lebensgroßem Christus und Maria, gefasste Kunststeinfiguren auf Holzkreuz, um 1900; Kriegerdenkmal für die Kriege des 19. Jh., Gedenkstein aus Sandstein, um 1900, um achtseitige Sandsteinsäule und bekrönende Figur erhöht 1932. Nachqualifiziert
D-1-90-139-7	Hauptstraße 37. Ehem. Landhaus, repräsentative zweigeschossige Villa mit Walmdach, Giebeldreieck und Portikus im neubarocken Stil, 1925; Einfriedung, Kunststeinpfeiler mit eingespanntem Holzlattenzaun und schmiedeeisernen Toren, gleichzeitig. Nachqualifiziert
D-1-90-139-8	Hauptstraße 79. Ehem. Postamt, zweigeschossiger verputzter Traufseitbau mit steilem Satteldach, im Stil der sog. Postbauschule, 1925. Nachqualifiziert
D-1-90-139-13	Holzerstraße 9. Steinsäule, sog. Mariensäule bzw. Leis-Bildstock, achtseitiger Säulenschaft mit Heiligennische und spitzer Zwiebelhaube, 1. Hälfte 17. Jh., bez. 1733, 1930 versetzt und erneuert. Nachqualifiziert
D-1-90-139-22	In Sankt Georg. Burgkapelle St. Georg, schmaler kleiner Putzbau mit stark eingezogenem Polygonalbau und Dachreiter, im Kern spätromanisch, Chor 1497 angefügt; mit Ausstattung. Nachqualifiziert
D-1-90-139-16	Lechner. Getreidekasten des sog. Lechner-Hofes, zweigeschossig, um 1570. Nachqualifiziert
D-1-90-139-9	Ludwigstraße 1. Eingangstür des Gasthofs zur Post, geschnitzt und zweiflügelig mit Oberlicht, bez. 1842. Nachqualifiziert
D-1-90-139-10	Ludwigstraße 12. Ehem. Bauernhof, sog. beim Leis bzw. Leisenweber, zweigeschossiger Einfirsthof mit Wohnteil in offenem Blockbau, dendro.dat. 1458, Aufsteilung des Satteldaches 1859. Nachqualifiziert
D-1-90-139-11	Ludwigstraße 30; Ludwigstraße 32. Ehem. Doppelbauernhof, sog. beim Stamaschneider, zweigeschossiges Doppelhaus mit flachem Satteldach, verputzter Blockbau, im Kern 17./18. Jh. Nachqualifiziert
D-1-90-139-31	Nähe Grottenweg. Lourdesgrotte, kleine Parkanlage mit Quelle und Gebetshäuschen, 1895, mit Gedenkstein an König Maximilian II. von 1850. Nachqualifiziert
D-1-90-139-12	Nähe Schellhammergasse. Getreidekasten des sog. Schellhammer-Hofs, obergeschossig, bez. 1663, zweigeschossiger Überbau mit Satteldach und Verlegung 1. Hälfte 19. Jh. Nachqualifiziert
D-1-90-139-20	Rapoltskreut 1; Flur Rapoltskreut. Ehem. Einödhof, sog. beim Eberl, zweigeschossiger verputzter Mittertennbau mit flachem Satteldach, Zierbund und Giebeltenne, 2. Hälfte 18. Jh.; Hofkapelle St. Maria, verputzter Rechteckbau mit Satteldach, 18./19. Jh.; mit Ausstattung. Nachqualifiziert
D-1-90-139-24	Schmauz. Hofkapelle St. Joseph, kleiner verputzter Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor und unverputztem Fassadenturm mit Spitzhelm, 1865/66; mit Ausstattung. Nachqualifiziert
D-1-90-139-32	Stammerstraße 8. Getreidekasten des sog. Küblhöfer-Hofs, erdgeschossig, bez. 1686. Nachqualifiziert
D-1-90-139-29	Sulzer Straße 14. Evang.-Luth. Friedenskirche, genordeter Saalbau mit stark eingezogenem Polygonalchor, seitlichem Flankenturm mit Zeltdach und rechtwinklig angefügter Taufkapelle, in schlichten historisierenden Formen, von Alois Kranebitter, 1928; mit Ausstattung. Nachqualifiziert

D-1-90-139-28	Tiefstollen 1; Tiefstollen 3; Tiefstollen; Tiefstollen 2. Ehem. obertägige Bergwerksanlage am Tiefstollen: ehem. Grubenverwaltung mit Dienstwohnung, sog. Bergamt, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldachbau und risalitartigem Zwerchhaus, 1874/75 (Nr. 1); ehem. Zechenhaus bzw. Grubenschänke, seit 1987 Bergbaumuseum, langgestreckter zweigeschossiger Putzbau mit flachem Satteldach und verputztem Fachwerk-Obergeschoss, gleichzeitig (Nr. 2); ehem. Beamtenwohnhaus, sog. Steigerhaus, zweigeschossiger Traufseitbau mit flachem Satteldach, risalitartigem Zwerchhaus und historisierender Putzgliederung, gleichzeitig (Nr. 3); Hallenkomplex mit ehem. Maschinenhalle, erdgeschossig mit Rundbogenfenstern und Firstaufsatz, in Querrichtung angeschlossen zwei parallele Hallen in unverputztem Ziegelmauerwerk mit Eisenfachwerkbindern, gleichzeitig (Nr. 5); Stollenmundloch, Futtermauern, Stollen und Belüftungsanlage, bez. 1869. Nachqualifiziert
D-1-90-139-26	Unterbuchau 2. Getreidekasten des sog. Unterbuchauer-Hofs, obergeschossig, um 1680, zweigeschossiger Überbau Mitte 19. Jh. Nachqualifiziert
D-1-90-139-27	Windkretz 2. Hofkapelle St. Michael, kleiner Putzbau mit Traufgesims und eingezogenem rechteckigem Chor, 2. Hälfte 18. Jh.; mit Ausstattung. Nachqualifiziert

Im Vergleich zu Stand 25.04.2014 nicht mehr in der Liste für Baudenkmäler aufgeführt:

Hauptstraße 11	Ehemaliges Bauernhaus um 1900 mit älterem Kern. Peißenberg Fl.Nr. 37
Fendt Haus Nr. 3	Traubundwerk, Ende 18. Jh. Peißenberg Fl.Nr. 3365
Rapoltskreuz Kapelle	Hofkapelle St. Maria 18./19. Jh.; mit Ausstattung. Ammerhöfe Fl.Nr. 895

Bodendenkmäler

D-1-8132-0004	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. Nachqualifiziert
D-1-8132-0005	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. Nachqualifiziert
D-1-8132-0006	Grabhügel mit Bestattungen der Bronzezeit. Nachqualifiziert
D-1-8132-0008	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung und Körpergräber des frühen Mittelalters. Nachqualifiziert
D-1-8132-0009	Burgstall des hohen und späten Mittelalters mit abgegangener Kapelle der frühen Neuzeit („St. Jais“). Nachqualifiziert
D-1-8132-0010	Körpergräber des frühen Mittelalters. Nachqualifiziert
D-1-8132-0034	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. Nachqualifiziert
D-1-8132-0046	Straße der römischen Kaiserzeit. Nachqualifiziert
D-1-8132-0047	Straße der römischen Kaiserzeit. Nachqualifiziert
D-1-8132-0048	Straße der römischen Kaiserzeit. Nachqualifiziert
D-1-8132-0133	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Johannes d.T. in Peißenberg und ihrer Vorgängerbauten. Nachqualifiziert
D-1-8132-0134	Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Wallfahrtskirche Maria Aich in Peißenberg und ihres Vorgängerbaus. Nachqualifiziert
D-1-8132-0135	Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kapelle St. Michael am Hohen Peißenberg. Nachqualifiziert

D-1-8232-0024	Burgstall des hohen und späten Mittelalters („castrum Bisinperc“) und untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehem. Burgkapelle St. Georg. Nachqualifiziert
D-1-8232-0025	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. Nachqualifiziert
D-1-8232-0050	Aufgelassenes Kohlebergwerk der Moderne („Zieglmeier-Schachanlage“). Nachqualifiziert

Im Vergleich zu Stand 25.04.2014 nicht mehr in der Liste für Bodendenkmäler aufgeführt:

Frühmittelalterliches Reihengrab, Peißenberg. 20 m ö der Kirche Peißenberg, Flur im Ort. Hauptstraße 16, Peißenberg Flst.Nr. 15, SW 16-16, Fundst.Nr. 8132/0002

Stand 13.10.2015

Im Zuge der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 171 i.V. mit § 139 BauGB hat das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege besondere Hinweise zum Vorhandensein und zum Umgang mit Bodendenkmälern gegeben, insbesondere zu folgenden Bodendenkmälern im Bereich der Planung:

„Im Bereich der Planung liegen nach unserem gegenwärtigen Kenntnisstand folgende Bodendenkmäler:

D-1-8132-0008: Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung und Körpergräber des frühen Mittelalters.

D-1-8132-0010: Körpergräber des frühen Mittelalters.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten, Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Eine aktuelle Kartierung der Bodendenkmäler mit zugehörigem kurzen Listenauszug bietet der öffentlich unter <http://www.blfd.bayern.de/> zugängliche Bayern-Atlas. Zusätzlich weisen wir bei der Verwendung eines Geoinformationssystems auf die Möglichkeit zur Nutzung unseres WMS-Dienstes hin: <http://geoportal.bayern.de/geoportalbayern/anwendungen/suche?4&q=denkmal>

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie im Bereich, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art 7.1 DSchG. Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern)“ (Zitat).

Hinweis: der Darstellung wurde entsprochen, vgl. hierzu Seite 33 / Beschriftung der Karte und Seite 36 / Hervorhebung durch Fettschrift.

Bereich Dorf (nördlicher Bereich)

Schematische Darstellung der zeitlichen Stufen der städtebaulichen Entwicklung - Dorf (nördlicher Bereich)

bis 1810 Bevölkerungsstand 1818 510 Einwohner	ca. 1500 Bauarbeiten an der Pfarrkirche St. Johann 1734 Vollendung der Aichkirche
bis 1914 Bevölkerungsstand 1910 3.972 Einwohner	1847/48 Wiedereröffnung des Mineralbades Sulz, das anschließend eine große Blütezeit erlebte 1866 Fertigstellung des alten Bahnhofes mit „Königsalon“ 1869 Eröffnung des Tiefstollens am Hornanger (südl. von Bad Sulz), bis 1923 1870 Errichtung der „alten Grubenschänke“, heutiges Bergbaumuseum 1872 Errichtung des alten Rathauses als Schulgebäude 1874/76 Errichtung der Bergwerksanlage am Tiefstollen 1878 Bau eines Feuerlöschrequisitenhauses an der Ludwigstraße 1889 Freigabe der Schongauer Straße für den Verkehr 1901 Fertigstellung „Bernrieder Hof“ (heute Bayerischer Hof) 1904 Beginn Umbau der Pfarrkirche St. Johann 1907 Bau der großen Sommerhalle auf dem Guggenberg Bau eines neuen Maschinenhauses sowie einer neuen Kohlensortierhalle mit Kohlenwäsche 1909 Aufbau der elektrischen Beleuchtung 1911 Fertigstellung der Volksschule St. Johann (vierter und vorläufig letzter Bauabschnitt) Fertigstellung des Gebäudes mit der ersten Peißenberger Apotheke an der Hauptstraße (Baumeister Dionys Sendl)
bis 1945 Bevölkerungsstand 1945 7.838 Einwohner (Flüchtlinge)	1919 Beginn der Bebauung des „Dotschenfeldes“ Frankenstraße geht zurück auf Siedlungsgenossenschaft von Bergleuten aus der ehem. Zeche Stockheim in Oberfranken zurück Gründung der Baugenossenschaft, auf deren Initiative die ab 1920 erfolgte Bebauung im Bereich Genossenschaftsstraße, Maistraße, Ebertstraße und Güntherweg zurückzuführen ist. 1925 Eröffnung des neuen Postamtes 1926 Erbauung eines Sudhauses durch Josef Plötz 1927 Errichtung der Bräuastl-Gaststätte 1928 Errichtung der evang.-luth. Kirche
bis 1970 Bevölkerungsstand 1970 9.687 Einwohner (Flüchtlinge)	1960 Fertigstellung des neuen Rathauses
bis 1990	1972 Bebauung der „Leite“ 1975 Neubau einer Turnhalle für die Volksschule Peißenberg-Nord 1977 Neues Feuerwehrgebäude an der Ebertstraße fertiggestellt 1981 Beginn der Erschließung des Baugebietes „Hutterer Leite“ (bis 1982) 1983 Richtfest zum Bergbaumuseum (ehem. Zechenhaus „Grubenschänke“)

Quelle: Markt Peißenberg, Heimatlexikon Geschichte und Gegenwart von A bis Z, Max Biller, 1998, Dritte Auflage, S. 81 f,

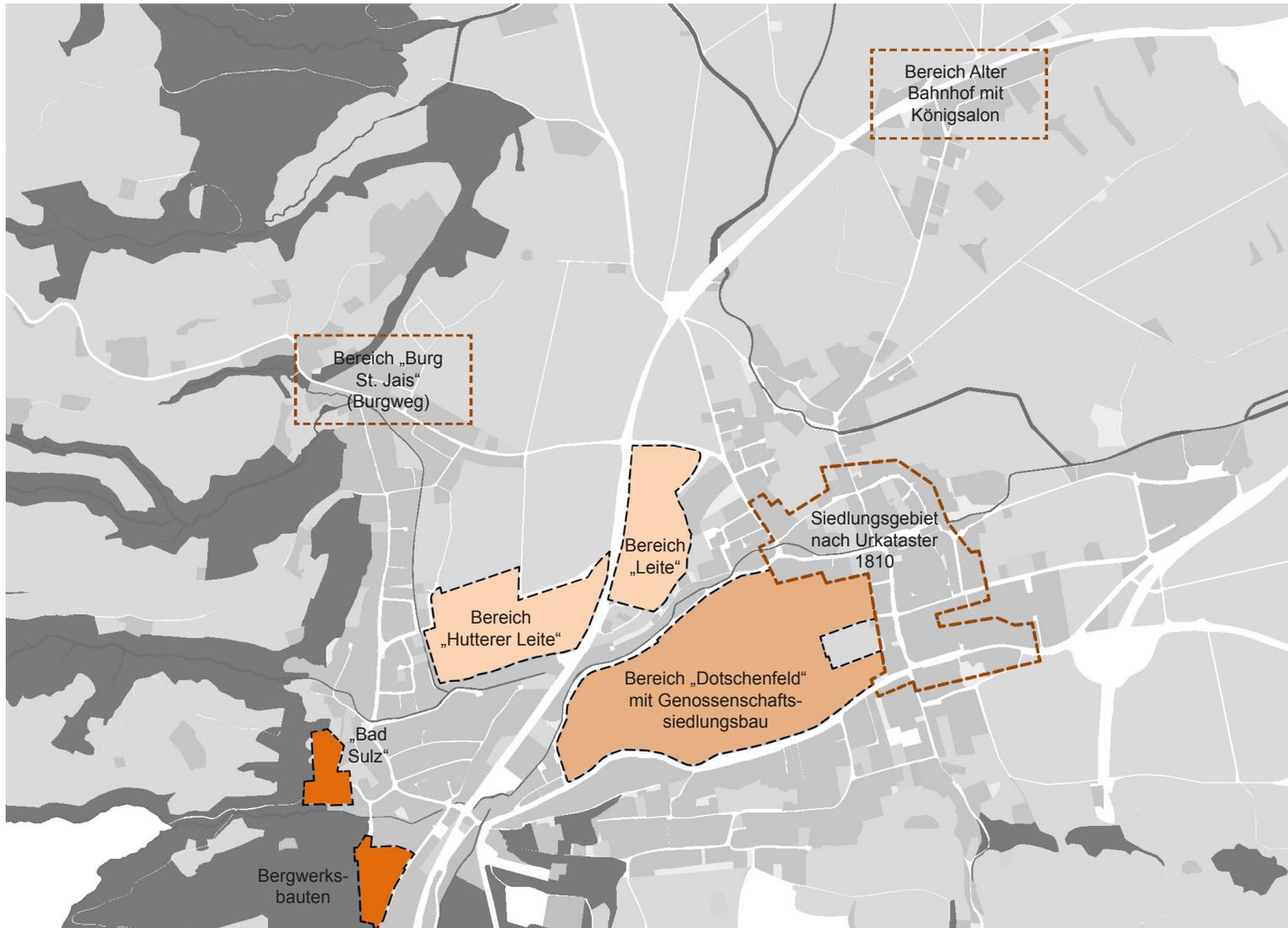
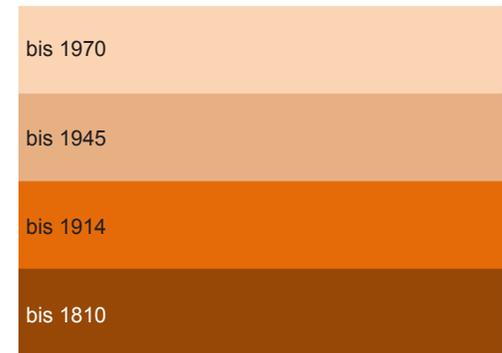


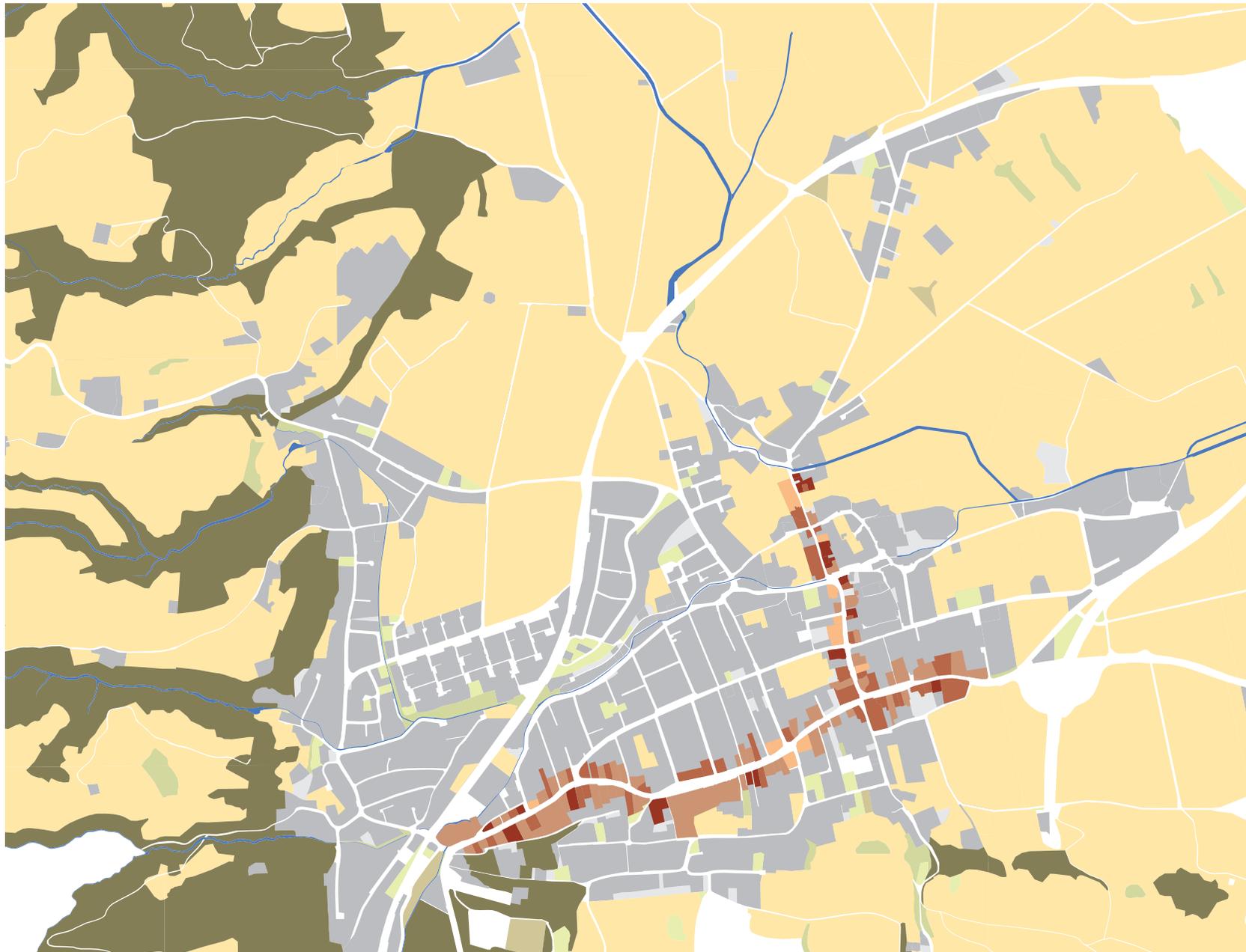
Abbildung 16 - Schematische Darstellung der zeitlichen Stufen der städtebaulichen Entwicklung anhand ausgewählter Bereiche

Dorf (nördlicher Bereich)



Zu den Bergwerksbauten gehören:

- Tiefstollen, seit 1869 (vgl. Straße Tiefstollen)
- Kohlenwäsche 1905-1907 (vgl. Straße Alte Kohlenwäsche)



Karte
Bauzustand Bereich Hauptstraße / Ludwigstraße

Markt Peißenberg
 Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Stadtbau West

Grundlage / Geobasisdaten
 Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Darstellung
 D | S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

Stand
 17.03.2015

- Legende**
- Bauzustand**
- von erheblichen Mängeln geprägter Zustand / erheblicher Sanierungsbedarf
 - von größeren Mängeln geprägter Zustand / größerer Sanierungsbedarf
 - von geringen Mängeln geprägter Zustand / geringer Modernisierungsbedarf
 - von keinen Mängeln geprägter Zustand / kein Modernisierungsbedarf

- Bestand**
- Landwirtschaft
 - Grünflächen
 - Gehölze
 - unkultivierte Fläche
 - Waldflächen
 - Gewässer
 - bebaute Flächen
 - unbebaute Flächen

Analyse des Bauzustandes

Aufgrund der baulich älteren Bereiche im Ortsteil Dorf erfolgt hier auch eine nähere Untersuchung des äußeren Zustandes der Gebäude im städtebaulichen Sinn. Dabei geht es um die Frage, ob insbesondere die Fassaden Merkmale aufweisen, die einen städtebaulichen Handlungsbedarf (z.B. Einrichtung eines kommunalen Fassadenprogramms) auslösen sollten oder nicht.

Die Analyse erfolgte konzentriert in den wichtigen Bereichen

- Hauptstraße (östlicher Ortseingang / Kreisverkehr bis zur Einmündung der Sulzer Straße; hier wurden bisher ca. 91 Fassaden analysiert
- Ludwigstraße (Hauptstraße bis Fendter Bach / Stammerstraße); hier wurden bisher ca. 36 Fassaden analysiert

Die Analyse und Bewertung der Fassaden erfolgte nach folgenden thematischen Kriterien:

- Zustand und Handlungsbedarf (Sanierungs- / Modernisierungsbedarf) bei Putz und Farbanstrich
- Zustand und Handlungsbedarf (Sanierungs- / Modernisierungsbedarf) bei Fenster und Türen

Dabei wurden die erfassten und bewerteten Fassaden in folgende vier Gruppen eingeteilt:

1. Gruppe - von erheblichen Mängeln geprägter Zustand / erheblicher Sanierungsbedarf
2. Gruppe - von größeren Mängeln geprägter Zustand / größerer Sanierungs- bzw. Modernisierungsbedarf
3. Gruppe - von geringen Mängeln geprägter Zustand / geringer Modernisierungsbedarf
4. Gruppe - von keinen Mängeln geprägter Zustand / kein Modernisierungsbedarf

Im Sinne der städtebaulichen Sanierung besteht bei der 3. und 4. Gruppe kein Handlungsbedarf, die 1. und 2. Gruppe bedürfen dagegen einer genaueren Betrachtung.

Bereich Hauptstraße

Von den insgesamt 91 analysierten Fassaden konnten 51 Fassaden (ca. 56 %) der 3. und 4. Gruppe zugeordnet werden, d.h. es besteht augenscheinlich ein überwiegend guter bis sehr guter Zustand, ggf. mit geringem Modernisierungsbedarf.

Allerdings weisen 40 analysierte Fassaden (ca. 44 %) Mängel auf, davon 10 Fassaden (11 %) erhebliche Mängel. Die Zahl der mit größeren bzw. erheblichen Mängeln behafteten Fassaden, bzw. der entsprechenden Gebäude mit äußerlich feststellbaren substantiellen Schwächen, steht auffällig im Widerspruch zur zentralen Lage und Bedeutung der Hauptstraße (Versorgung mit Gütern des kurz- bis mittelfristigen Bedarfes sowie mit Dienstleistungen).

Zahlreiche Gebäude mit äußerlich feststellbaren substantiellen Schwächen weisen insbesondere einen Rückstand bei der Instandhaltung und Unterhaltung auf. Dabei wurde bei der Bauzustandsanalyse noch nicht einmal der meist fehlende äußere bauliche Wärmeschutz im Sinne eines Vollwärmeschutzes erfasst und bewertet. Dies geschah v.a. deshalb nicht, da bei vielen älteren Gebäuden (z.B. alte Bauernhäuser und gründerzeitliche Gebäude) ein äußerer baulicher Vollwärmeschutz zu Gestaltungsproblemen bei der Fassade führen könnte, die hier nicht im Detail analysiert und bewertet werden können. Neben Putz- und Farbmängeln waren es v.a. zahlreiche verbrauchte Fenster die bei der Bewertung eine Rolle gespielt haben. Dabei gehören intakte Fenster zur elementaren künftigen wirtschaftlichen und sicheren Verwendbarkeit der Gebäude. Umgekehrt lassen gerade mangelhafte Fenster gegenwärtig und künftig Probleme bei der Bewirtschaftung der entsprechenden Gebäude erwarten (z.B. Probleme bei Starkregen, Dichtigkeit bei Kälte, usw.).

Bereich Ludwigstraße

Von den insgesamt 36 analysierten Fassaden konnten 15 Fassaden (ca. 42 %) der 3. und 4. Gruppe zugeordnet werden, d.h. es besteht augenscheinlich ein überwiegend guter bis sehr guter Zustand, ggf. mit geringem Modernisierungsbedarf.

Dagegen weisen 21 analysierte Fassaden (ca. 58 %) Mängel auf. Das Gebäude Ludwigstraße 7 stellt als Ruine dabei zweifelsohne einen Sonderfall eines desolaten baulichen Zustandes dar. Allerdings ist die Zahl der mit Mängeln behafteten Fassaden bzw. Gebäude mit äußerlich feststellbaren substantiellen Schwächen relativ hoch. Noch mehr als in der Hauptstraße fallen zahlreiche Gebäude mit einem erheblichen Rückstand bei der Instandhaltung und Unterhaltung ins Gewicht.

Ähnlich wie in der Hauptstraße weisen zahlreiche Gebäude einen Modernisierungsrückstau auf, wobei auch hier ebenfalls noch nicht der meist fehlende äußere bauliche Wärmeschutz berücksichtigt wurde (zu den Gründen siehe oben). Neben Putz- und Farbmängeln waren es wie in der Hauptstraße auch hier v.a. die zahlreichen verbrauchten Fenster, die bei der Bewertung eine Rolle gespielt haben (vgl. hierzu ebenfalls oben). Bei den landwirtschaftlich genutzten Anwesen ist zu berücksichtigen, dass die Gebäude (insbesondere Ställe) erheblichen (auch bauphysikalischen) Belastungen ausgesetzt und damit mit normalen Wohnhäusern nicht vergleichbar sind.

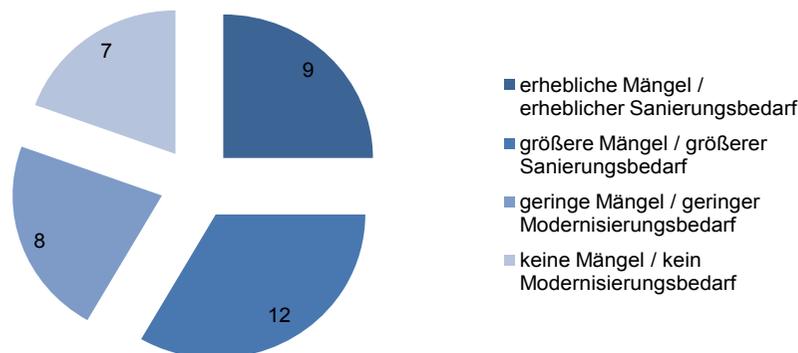
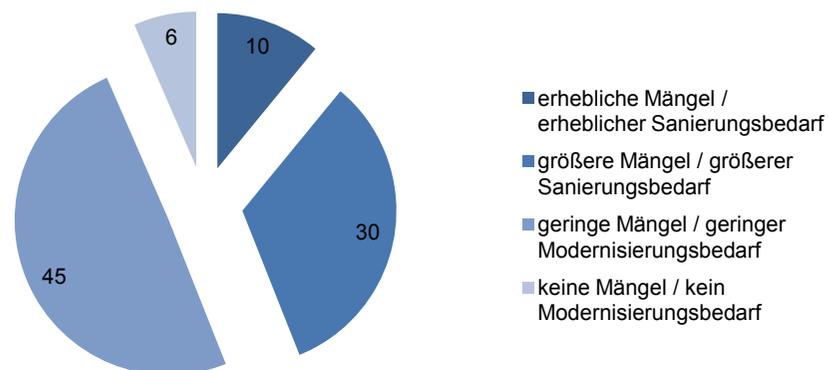


Abbildung (links) 17 - Analyse des Bauzustand nach Kategorien in der Hauptstraße

Abbildung (rechts) 18 - Analyse des Bauzustandes nach Kategorien in der Ludwigstraße

In den näher analysierten Bereichen sind Maßnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Bausubstanz dringend geboten, insbesondere sollen die Eigentümer dabei unterstützt werden die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen. Dabei könnten zugleich auch Modernisierungsmaßnahmen im Inneren der Gebäude initiiert werden, die zwar nicht erfasst wurden, aber aus Erfahrung häufig auch bei äußeren Mängeln angezeigt sind. Die Unterstützung kann von Beratung bis zum Einsatz eines kommunalen Förderprogramms, bzw. erhöhter steuerlicher Absetzungen (vgl. § 7 h EStG) bei förmlicher Festlegung eines Sanierungsgebietes reichen.

Die beiden näher untersuchten Bereiche weisen eindeutig Merkmale der Substanzschwäche auf; auf das Erfordernis einer entsprechenden Substanzschwächenanierung wird später noch eingegangen. Die vorhandenen städtebaulichen Probleme können, wenn keine gezielten Maßnahmen ergriffen werden, auch zur Schwächung intakter Bereiche führen.

Analyse der Funktion

Bei der Analyse der Funktion fällt auf, dass bis auf wenige Ausnahmen nahezu alle Gebäude, d.h. auch die mit baulichen Mängeln behafteten Gebäude, genutzt werden, z.B. auch zu Wohnzwecken, bzw. zu gewerblicher Nutzung. Da es sich dabei teilweise um einfache bzw. reduzierte Nutzungen (z.B. im gewerblichen Bereich) handelt, sind im Vergleich zu üblichen („klassischen“) Gebäudenutzungen und Lagen eindeutige Zuordnungen nicht immer zutreffend möglich: z.B. kann sich die Frage stellen, ob die Räume minder genutzt oder bereits nicht mehr genutzt werden?

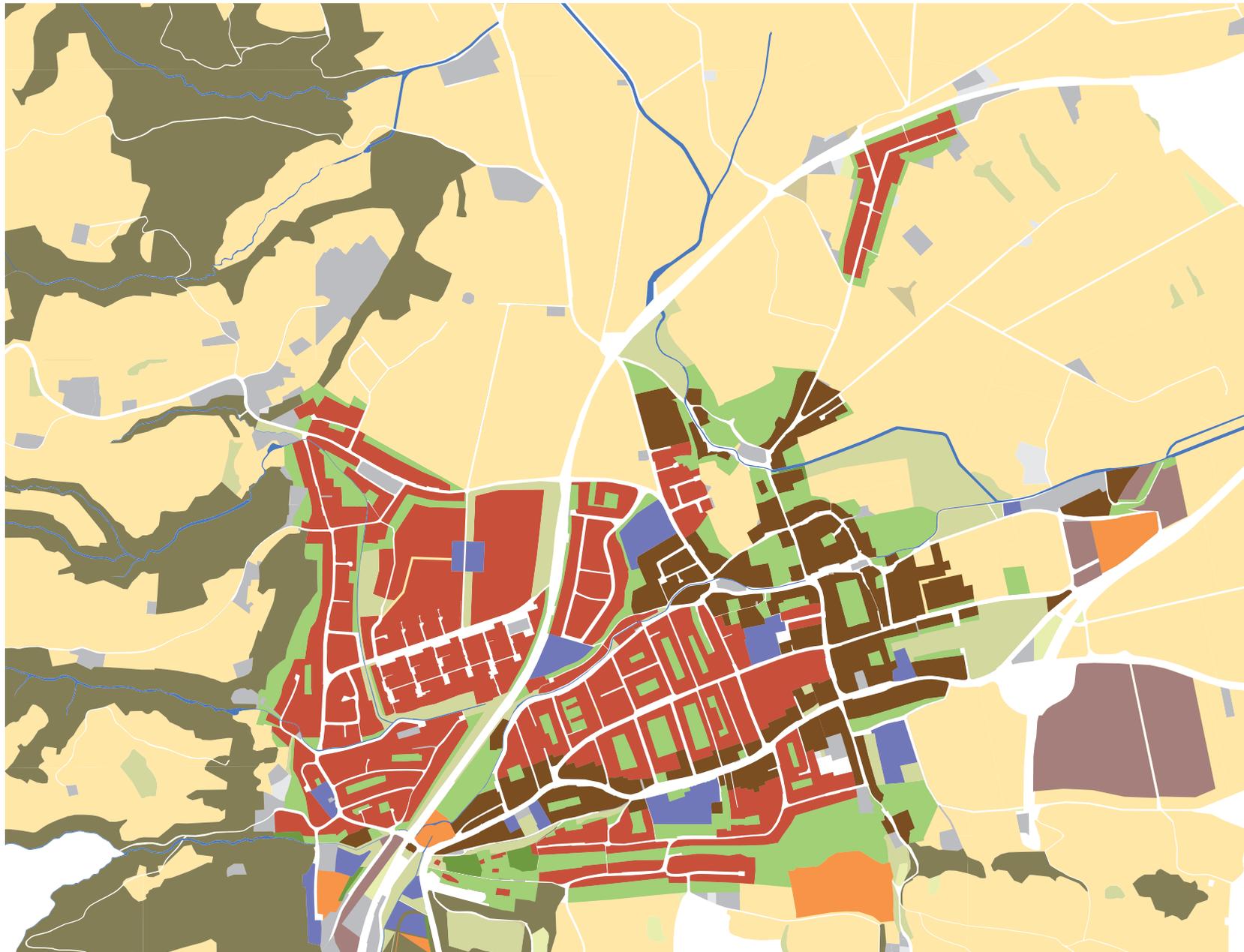
Allein im Bereich der Ludwigstraße können die 58 % der mit baulichen Mängeln der Fassade analysierten Gebäude zugleich als funktional mindestens gefährdet eingestuft werden (wenn nicht bereits eine Beeinträchtigung faktisch gegeben ist): sei es, dass die betreffenden Räume entsprechende Mängel bei den Fenstern (Schaufenstern) aufweisen, oder dass der Gesamteindruck des Gebäudes im Vergleich zu einer üblichen Wohn- und Geschäftslage abträglich ist.

Auch wenn es diesbezüglich keine detaillierte Erfassung gibt, mag der Schluss nahe liegen, dass die mit baulichen Mängeln behafteten Gebäude zugleich als Ressourcen für wenig kostspielige Mieten, Pachten und sonstige Aufwendungen (z.B. von Eigentümern) genutzt werden, bzw. in Anspruch genommen werden. Im Umkehrschluss begründet dies die Annahme, dass für zahlreiche Nutzer ein Ausweichen auf technisch / baulich besser ausgestattete Gebäude wirtschaftlich eher problematisch sein könnte. Da hier soziale Fragen berührt sein können, wurde bewusst auf eine Veröffentlichung einer kartographischen Darstellung, z.B. der Gebäude mit erheblichen Mängeln bzw. mit erheblichem Sanierungsbedarf verzichtet, um z.B. eine mögliche Stigmatisierung im Ansatz zu vermeiden.

Analyse der privaten Grün- und Freiflächen, Hofflächen und Einfahrten

Bereich Hauptstraße

Der Bereich Hauptstraße ist sowohl im Fahrbahnbereich wie auch im Bereich der angrenzenden Privatgrundstücke noch immer vom Charakter der Bundesstraße (B 472 / Ortsdurchfahrt Peißenberg) geprägt, wenngleich die Bundesstraße bereits vor einigen Jahren auf eine Umgehungsstraße verlegt wurde. Auf das hohe Verkehrsaufkommen und der stark vom Schwerlastverkehr geprägten Art des Verkehrs über Jahrzehnte sind folgende häufig anzutreffenden Merkmale zurückzuführen:



**Karte
Funktionen - Ortsteil Dorf**

Markt Peißenberg
Bund-Länder-Städtebauförderungs-
programm Stadtbau West

Grundlage / Geobasisdaten
Bayerisches Landesamt für Vermes-
sung und Geoinformation

Darstellung
D | S Dürsch Institut für Stadtentwick-
lung

Stand
27.05.2014

Legende

Flächen aus dem FNP

- Wohnen
- Mischgebiet
- Gewerbe
- Gemeinbedarf
- Sondernutzung
- Versorgungsanlagen
- Grünflächen - öffentlich
- Grünflächen - privat

Bestand

- Landwirtschaft
- Grünflächen
- Gehölze
- unkultivierte Fläche
- Waldflächen
- Gewässer
- bebaute Flächen
- unbebaute Flächen

1
Abbildung 19 - Bsp. Notwendige „Abschottung“ durch Einfriedungen und Bepflanzungen

- Notwendige „Abschottung“ durch Einfriedungen und Bepflanzungen
- Neben überbreiter Fahrbahn zu schmale nicht wirklich nutzbare Gehbereiche
- Notwendige „Verschließung“ von Hofeinfahrten und Freiflächen
- „Pflegeleichte“ („verschmutzungsresistente“) Oberflächen

2
Abbildung 20 - Bsp. Neben überbreiter Fahrbahn zu schmale nicht wirklich nutzbare Gehbereiche

Im Ergebnis fehlen die „Übergänge“ zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Flächen und Nutzungen, was einen relevanten Anteil an der fehlenden Attraktivität und Verweilqualität des öffentlichen Raumes in der Hauptstraße ausmacht.

3
Abbildung 21 - Bsp. Notwendige „Verschließung“ von Hofeinfahrten und Freiflächen

Bereich Ludwigstraße

Die Ludwigstraße war und ist Teil des „Herzstücks“ des alten Dorfes, traditionell geprägt von Bauernhöfen. Der Ausbau der Kreisstraße hat hier zu ähnlichen Ergebnissen geführt, wie die Funktion der Bundesstraße im Bereich der Hauptstraße: der Dominanz und Überbreite der Fahrbahn steht ein zurückweichen der privaten Grundstücke gegenüber. Anstelle gut gestalteter und lebendiger Übergänge vom öffentlichen zum privaten Raum bilden die für Aufenthalts- und Verweilqualität viel zu schmalen Gehwege einen unattraktiven Abschluss des öffentlichen Raumes. Zugleich schützen sich die privaten Grundstücke verständlicherweise durch Hecken und Einfriedungen.

4
Abbildung 22 - Bsp. Notwendige „Verschließung“ von Hofeinfahrten und Freiflächen

5
Abbildung 23 - Bsp. „Pflegeleichte“ („verschmutzungsresistente“) Oberflächen

6
Abbildung 24 - Bsp. Ludwigstraße mit überbreiter Fahrbahn

Quelle - D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung



Bereich Wörth (südlicher Bereich)

Für den Bereich Wörth (südlicher Bereich) wurde bereits eine Städtebauliche Voruntersuchung im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ durchgeführt, auf deren Grundlage im Jahr 2011 ein Gebiet gemäß § 171 e BauGB festgelegt wurde.³⁶

Schematische Darstellung der zeitlichen Stufen der städtebaulichen Entwicklung - Wörth (südlicher Bereich)

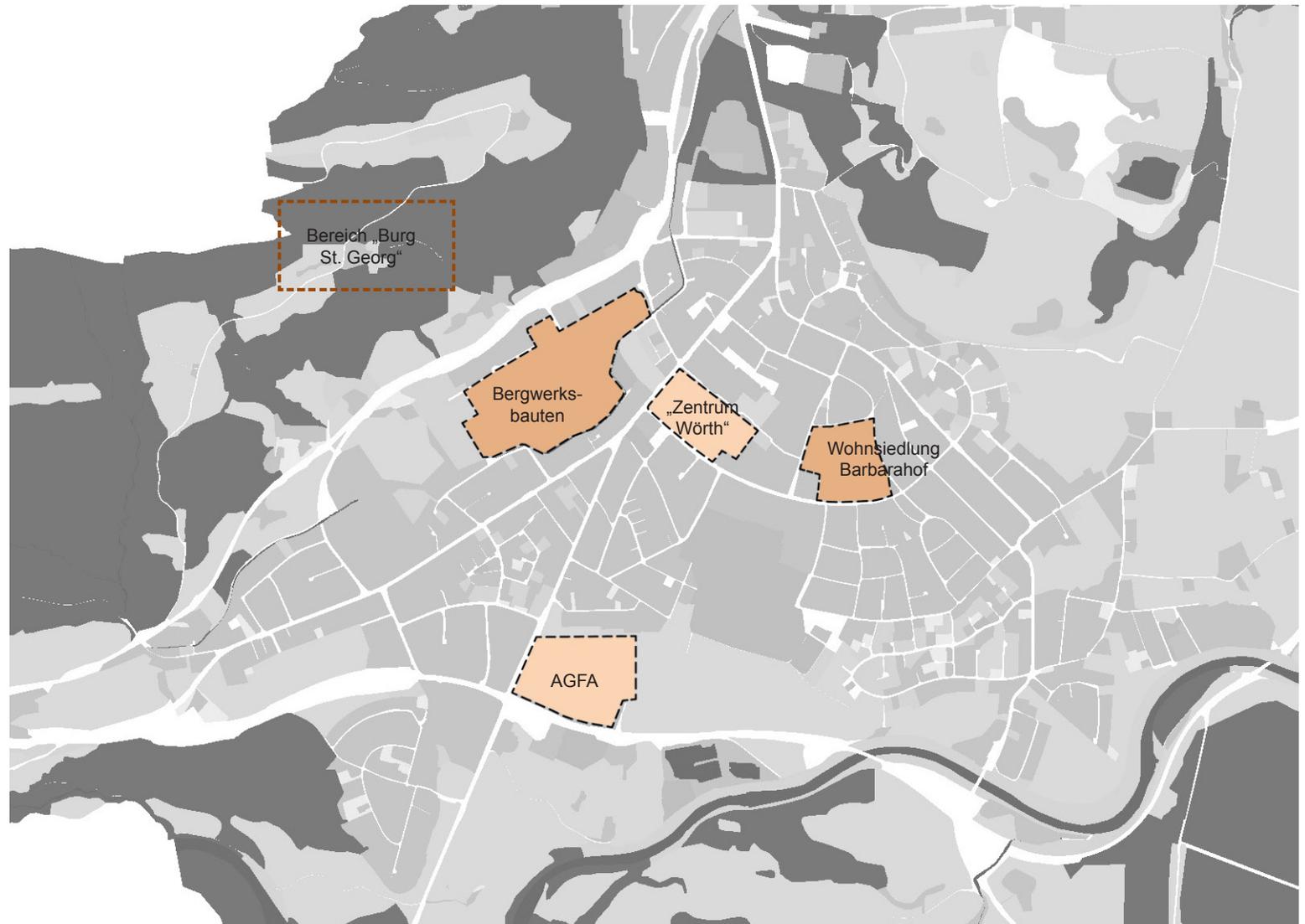
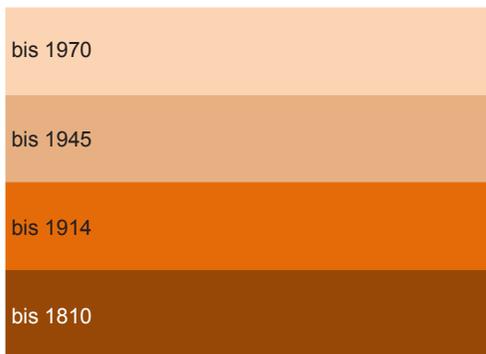
bis 1810	Burg bei St. Georg
bis 1914	1912/1915 Beginn Betrieb der Hauptschachanlage (später Zieglmeierschachanlage genannt) im Bereich nördl. der Schongauer Str. (Anfänge bereits seit 1889 im Bereich des Geländes der Grubenrettungsstelle), bis 1972
bis 1945	
bis 1970	1952 Erster Bauabschnitt der neuen Volksschule in Wörth wird bezugsfertig 1955 Einweihung der Pfarrkirche St. Barbara 1956 Zweiter Bauabschnitt der Schule in Wörth fertiggestellt Neubau eines Betriebsgebäudes des „Peißenberger Kleiderwerkes“ 1962 Dritter Bauabschnitt der Schule in Wörth fertiggestellt 1966 Vierter Bauabschnitt der Schule in Wörth fertiggestellt 1970 Errichtung eines Zweigwerkes durch Agfa Gevaert
bis 1990	1971 Beendigung des Kohlebergbaus und Verfüllung des Zieglmeierschachtes 1972 Sprengung des Förderturms 1975 Fertigstellung Ergänzungsbau beim Schulgebäude Wörth 1980 Neubau für den Kindergarten St. Barbara fertiggestellt 1981 Abschluss Hochwasserschutz an der Ammer Fertigstellung des Jugendzentrums (Umbau des ehem. „Ledigenheims“ der BHS) 1982 Fertigstellung des beheizten Freibades Fertigstellung der „VOBA-Heimbau-Wohnanlage“ an der Wörther Straße 1982 Beginn der Erschließung des Bereiches Wörth Zentrum 1983 Beginn Bebauung Wörth Zentrum

Quelle: Markt Peißenberg, Heimatlexikon Geschichte und Gegenwart von A bis Z, Max Biller, 1998, Dritte Auflage, S. 81 f,

³⁶ Büro für Architektur und Stadtplanung, Dr.-Ing. Franz Dirtheuer, Kathrin Geßl, Andreas Kölblinger, Kathrin Hess, München, mit Büro für Soziale Stadtentwicklung | Training | Beratung | Moderation Eva Bruns, Insa Schlosser, sowie mit Büro für angewandte Stadt- und Sozialforschung Heinritz, Salm und Stegen, nachfolgend wird aus dem Vorabzug Juni 2010 informiert bzw. zitiert.

Abbildung 25 - Schematische Darstellung der zeitlichen Stufen der städtebaulichen Entwicklung anhand ausgewählter Bereiche

Dorf (nördlicher Bereich)



Zu den Bergwerksbauten gehörten u.a.:

- Einfahrt zum Bergwerk (vgl. Schachtstraße)
- Zieglmeierschacht (vgl. Zieglmeierstraße)
- Kohlenwäsche
- Förderturm

Analyse des Bauzustandes

Die nachfolgende Darstellung zeigt die bauliche Entwicklung des Ortsteils Wörth. Ab 1920 erfolgte die Errichtung der ersten Geschosswohnungsbauten im Bereich der Schachtstraße, erst in den 1950er Jahren entstanden der Barbarahof, die ersten Schulgebäude und die Kirche St. Barbara an der Sonnenstraße.

Diese Bereiche sind zugleich für die siedlungsgeschichtliche Entwicklung des insgesamt sehr jungen Ortsteils Wörth von großer Bedeutung.



Abbildung 26 - siedlungsgeschichtliche Entwicklung
Quelle - Städtebauliche Voruntersuchung im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“, Büro für Architektur und Stadtplanung Dr.-Ing. Franz Dirtheuer, mit Büro für Soziale Stadtentwicklung | Training | Beratung | Moderation, sowie mit Büro für angewandte Stadt- und Sozialforschung Heinritz, Salm und Stegen, Seite 22



Abbildung 27 - siedlungsgeschichtliche Entwicklung
Quelle - Städtebauliche Voruntersuchung im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“, Büro für Architektur und Stadtplanung Dr.-Ing. Franz Dirtheuer, mit Büro für Soziale Stadtentwicklung | Training | Beratung | Moderation, sowie mit Büro für angewandte Stadt- und Sozialforschung Heinritz, Salm und Stegen, Seite 22

Die Übersicht der Gebäudetypologien zeigt die Konzentration von Geschosswohnungsbau v.a. im Bereich der Sonnenstraße und nördlichen Wörther Straße.

Die Darstellung des Bauzustandes zeigt bauliche Mängel bzw. Modernisierungsbedarf v.a. im Bereich Südlich der Sonnenstraße, im Bereich Barbarahof sowie z.B. im Bereich der Werdenfelser Straße.

Zurecht wird auf die Erhaltenswürdigkeit der noch aus der Bergbauzeit stammenden Gebäude, z.B. im Bereich der Schachtstraße hingewiesen. Der Barbarahof ist heute bereits durch Sanierungsmaßnahmen der letzten Jahre geprägt, die Gebäude im Bereich der Schachtstraße sind äußerlich in einem guten Zustand (vgl. nächste Seite, Bildbeispiele).

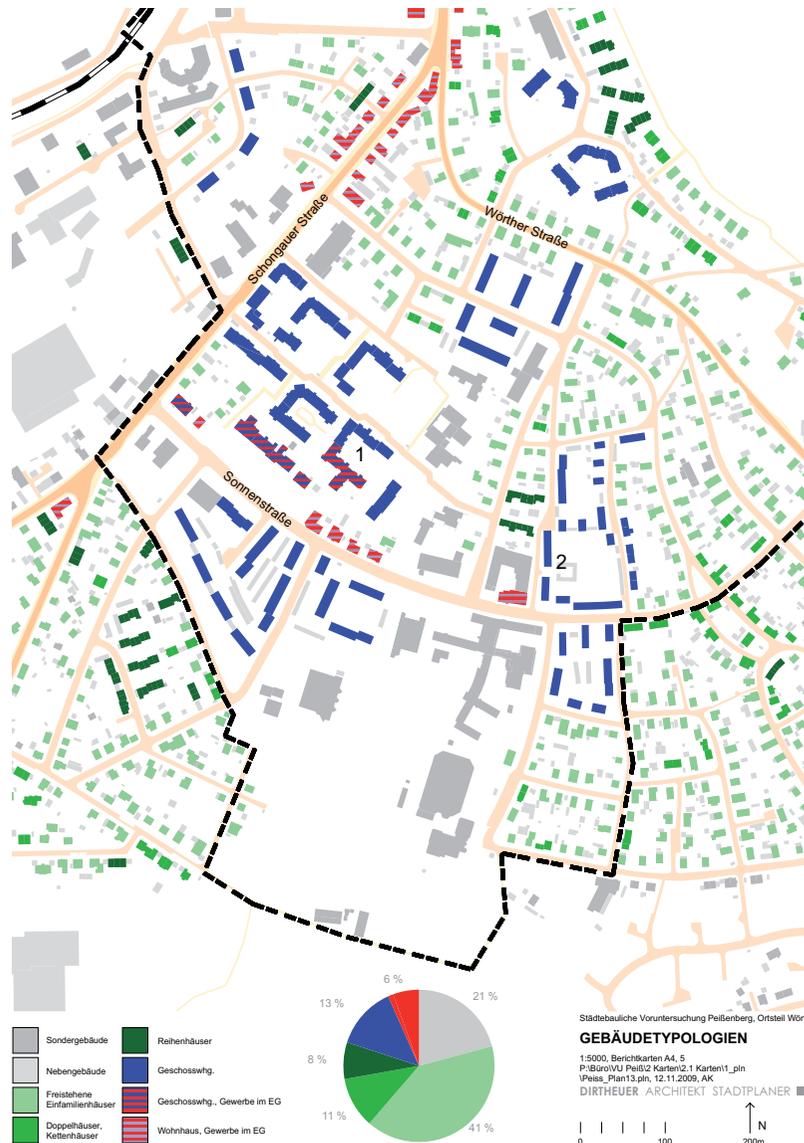


Abbildung 28 - Gebäudetypologien

Quelle - Städtebauliche Voruntersuchung im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“, Büro für Architektur und Stadtplanung Dr.-Ing. Franz Dirtheuer, mit Büro für Soziale Stadtentwicklung | Training | Beratung | Moderation, sowie mit Büro für angewandte Stadt- und Sozialforschung Heinritz, Salm und Stegen, Seite 41

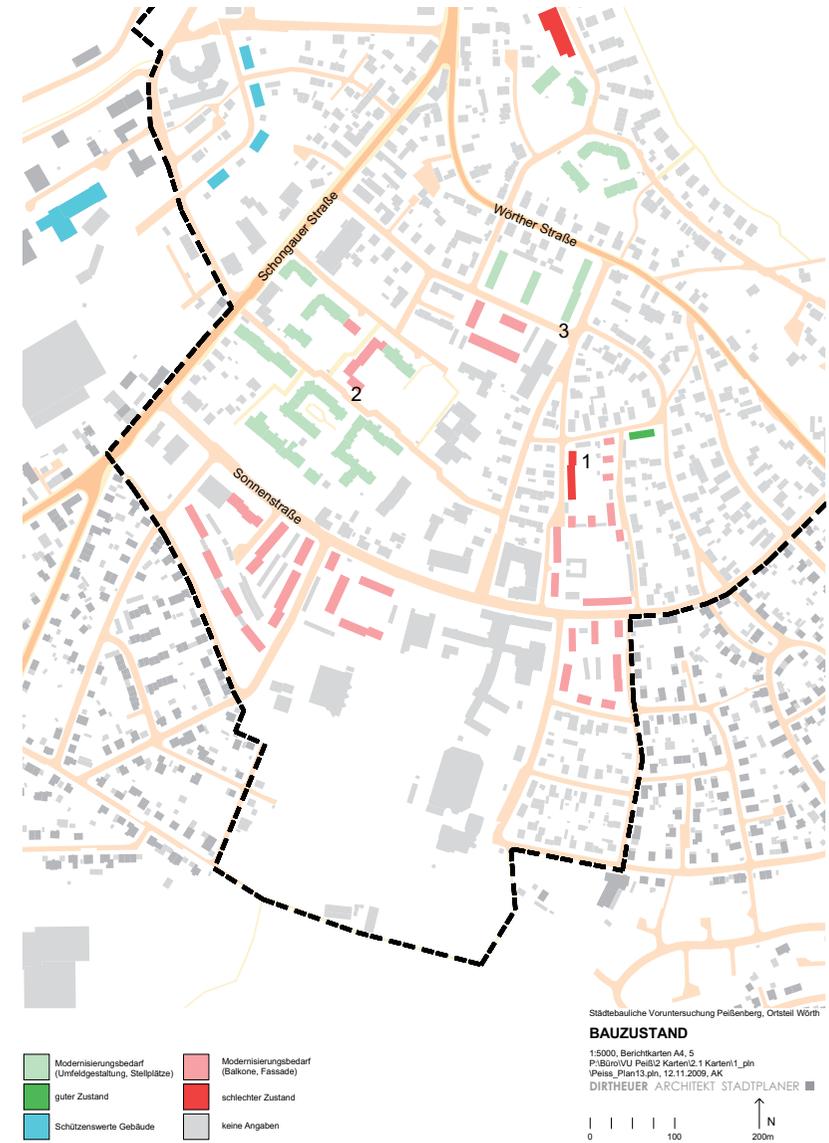


Abbildung 29 - Bauzustand

Quelle - Städtebauliche Voruntersuchung im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“, Büro für Architektur und Stadtplanung Dr.-Ing. Franz Dirtheuer, mit Büro für Soziale Stadtentwicklung | Training | Beratung | Moderation, sowie mit Büro für angewandte Stadt- und Sozialforschung Heinritz, Salm und Stegen, Seite 43



Abbildungen 30 - Beispielgebäude im Bereich der Schachtstraße und Sonnenstraße (St. Barbara und Barbarahof)

Analyse der Funktion

Der Bereich Wörth ist wesentlich durch Wohnnutzung geprägt. Lediglich die Bereiche in der westlichen Sonnenstraße und im Abschnitt der Schongauer Straße zwischen Werdenfelser Straße und Kaufland weisen Laden- und Geschäftsnutzungen auf. Zusätzlich ist in den letzten Jahren im Gewerbegebiet an der Hochreuther Straße ein Einkaufsbereich (An der Grube, z.B. mit Hagebaumarkt, ALDI) entstanden, der in der Darstellung nicht gekennzeichnet ist. Weitere besondere Nutzungsschwerpunkte in Wörth sind zudem das Schulzentrum im Bereich Sonnenstraße / Pestalozzistraße sowie das Sport- und Freizeitgelände im Süden mit dem Freizeit- und Bäder-Park.

Abbildung 31 - Nutzung
Quelle - Städtebauliche Voruntersuchung im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“, Büro für Architektur und Stadtplanung Dr.-Ing. Franz Dirtheuer, mit Büro für Soziale Stadtentwicklung | Training | Beratung | Moderation, sowie mit Büro für angewandte Stadt- und Sozialforschung Heinritz, Salm und Stegen, Seite 63



Abbildung 32 - Grünordnung
Quelle - Städtebauliche Voruntersuchung im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“, Büro für Architektur und Stadtplanung Dr.-Ing. Franz Dirtheuer, mit Büro für Soziale Stadtentwicklung | Training | Beratung | Moderation, sowie mit Büro für angewandte Stadt- und Sozialforschung Heinritz, Salm und Stegen, Seite 51

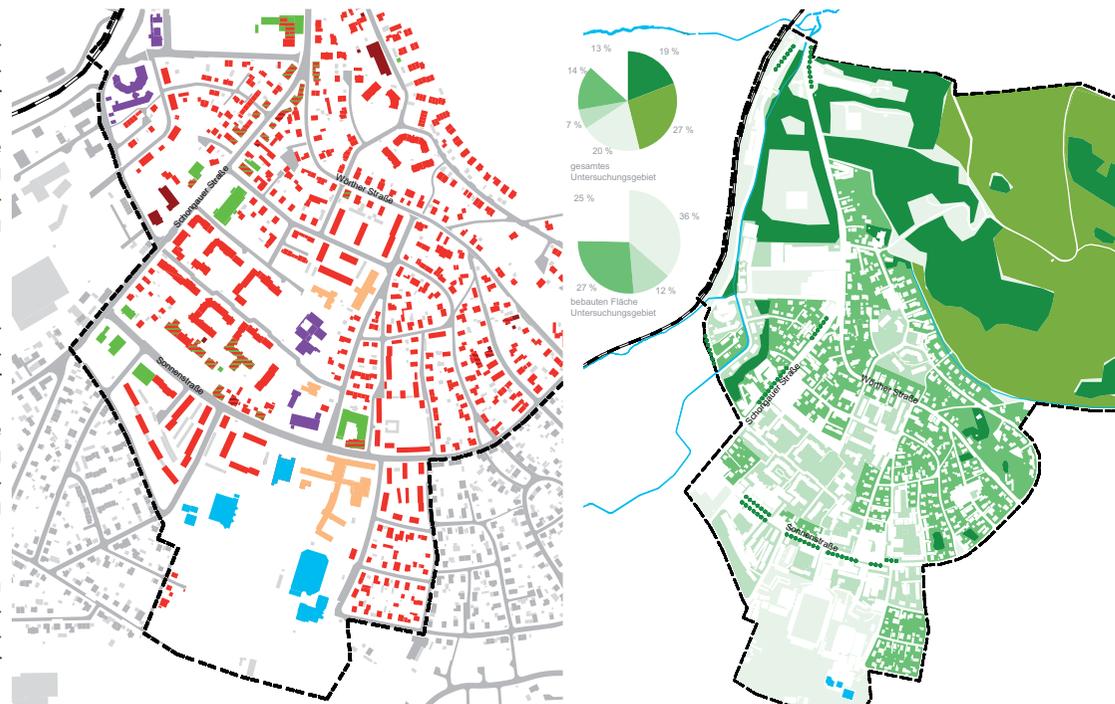
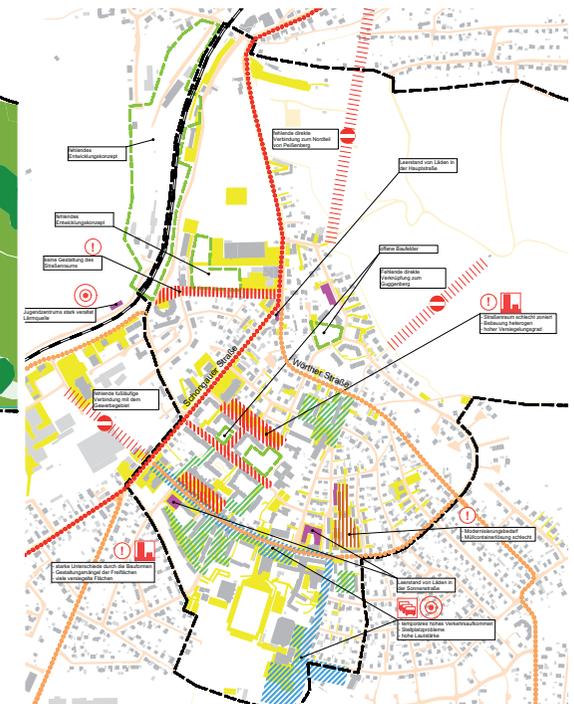
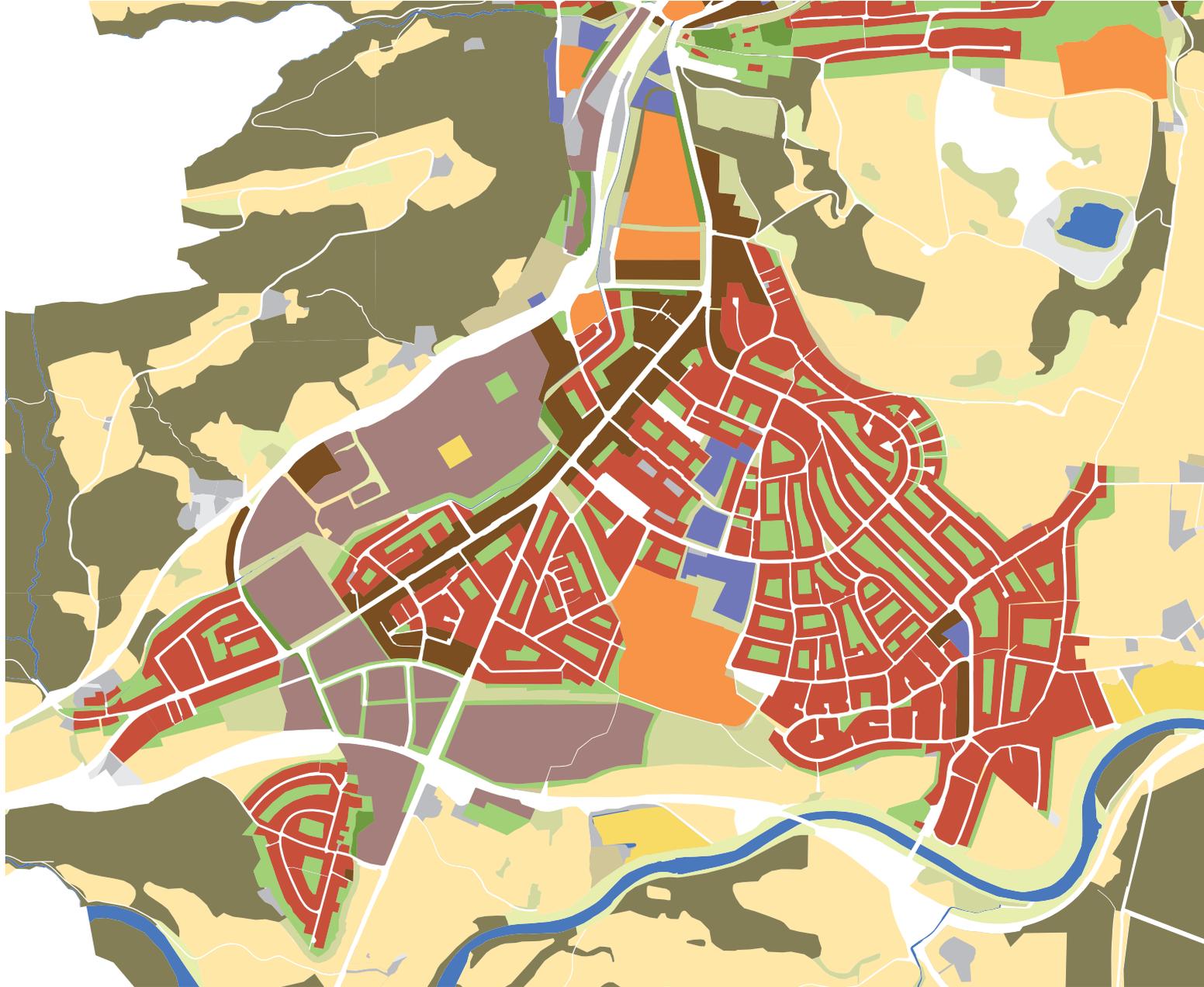


Abbildung 33 - Mängel und Schwächen
Quelle - Städtebauliche Voruntersuchung im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“, Büro für Architektur und Stadtplanung Dr.-Ing. Franz Dirtheuer, mit Büro für Soziale Stadtentwicklung | Training | Beratung | Moderation, sowie mit Büro für angewandte Stadt- und Sozialforschung Heinritz, Salm und Stegen, Seite 71





**Karte
Funktionen - Ortsteil Wörth**

Markt Peißenberg
Bund-Länder-Städtebauförderungs-
programm Stadtbau West

Grundlage / Geobasisdaten
Bayerisches Landesamt für Vermes-
sung und Geoinformation

Darstellung
D I S Dürsch Institut für Stadtentwick-
lung

Stand
27.05.2014

Legende

Flächen aus dem FNP

- Wohnen
- Mischgebiet
- Gewerbe
- Gemeinbedarf
- Sondernutzung
- Versorgungsanlagen
- Grünflächen - öffentlich
- Grünflächen - privat

Bestand

- Landwirtschaft
- Grünflächen
- Gehölze
- unkultivierte Fläche
- Waldflächen
- Gewässer
- bebaute Flächen
- unbebaute Flächen

1
Abbildung 34 - Schongauer Straße
nach Süden



2
Abbildung 35 - Kreuzungsbereich



3
Abbildung 36 - Wörtherstraße nach
Südosten



4
Abbildung 37 - Hans-Böckler-Straße



5
Abbildung 38 - Zieglmaierstraße



6
Abbildung 39 - Wankstraße



Quelle - D I S Dürsch Institut für
Stadtentwicklung

Analyse der privaten Grün- und Freiflächen, Hofflächen und Einfahrten

Der Stadtteil Wörth enthält einen großen Anteil privater Grünflächen, und wirkt deshalb bereits rein äußerlich als „durchgrünter“ Stadtteil. Bei genauerer Betrachtung fehlen aber öffentliche Grünflächen bzw. wichtige Vernetzungen zu angrenzenden öffentlichen Grünbereichen. Da aufgrund der dichten Bebauung innerhalb des engeren Siedlungsgebietes kaum größere Freibereiche geschaffen werden können (und angesichts der großen Freiraumpotentiale in unmittelbarer Umgebung auch nicht werden müssen), ist v.a. die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit dieser nahen Potentialflächen von großer Bedeutung.

Wie bereits die Hauptstraße im Ortsteil Dorf ist auch der Bereich der Schongauer Straße im Ortsteil Wörth sowohl im Fahrbahnbereich wie auch im Bereich der angrenzenden Privatgrundstücke, obwohl die Bundesstraße bereits auf die neue Umgehungsstraße verlegt wurde, noch immer vom Charakter der Bundesstraße (B 472 / Ortsdurchfahrt Peißenberg) geprägt. Auf die damals entsprechend hohe Verkehrsbelastung (auch durch Schwerlastverkehr) sind spezifische Merkmale zurückzuführen, die wiederholt anzutreffen sind (vgl. auch Situation in der Hauptstraße):

- Notwendige „Abschottung“ durch Einfriedungen und Bepflanzungen
- Neben überbreiter Fahrbahn zu schmale nicht wirklich nutzbare Gehbereiche
- Notwendige „Verschließung“ von Hofeinfahrten und Freiflächen
- „Pflegeleichte“ („verschmutzungsresistente“) Oberflächen

Im Ergebnis fehlen deshalb auch hier die „Übergänge“ zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Flächen und Nutzungen, was wesentlich zur fehlenden Attraktivität und Verweilqualität des öffentlichen Raumes beiträgt.

d) Landschaftliche und freiräumliche Entwicklung

Bereich Dorf (nördlicher Bereich)

Abbildung 40 - landschaftliche und freiräumliche Entwicklung Bereich Dorf

Die schematische Darstellung soll die wesentlichen landschaftlichen Zusammenhänge und Verbindungen im Bereich Dorf veranschaulichen:

Der östliche Ausläufer des Hohen Peißenberg setzt sich in der Anhöhe fort, auf welcher der nördliche Bahnhofpunkt liegt.

Zwischen dieser Anhöhe im Norden und dem Guggenberg im Süden liegt das vom Wörthersbach und ab Einmündung auch mit dem Fendterbach gebildete Tal nach Osten (mit Maria Aich)

Quelle - Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Darstellung D I S



Bereich Wörth (südlicher Bereich)

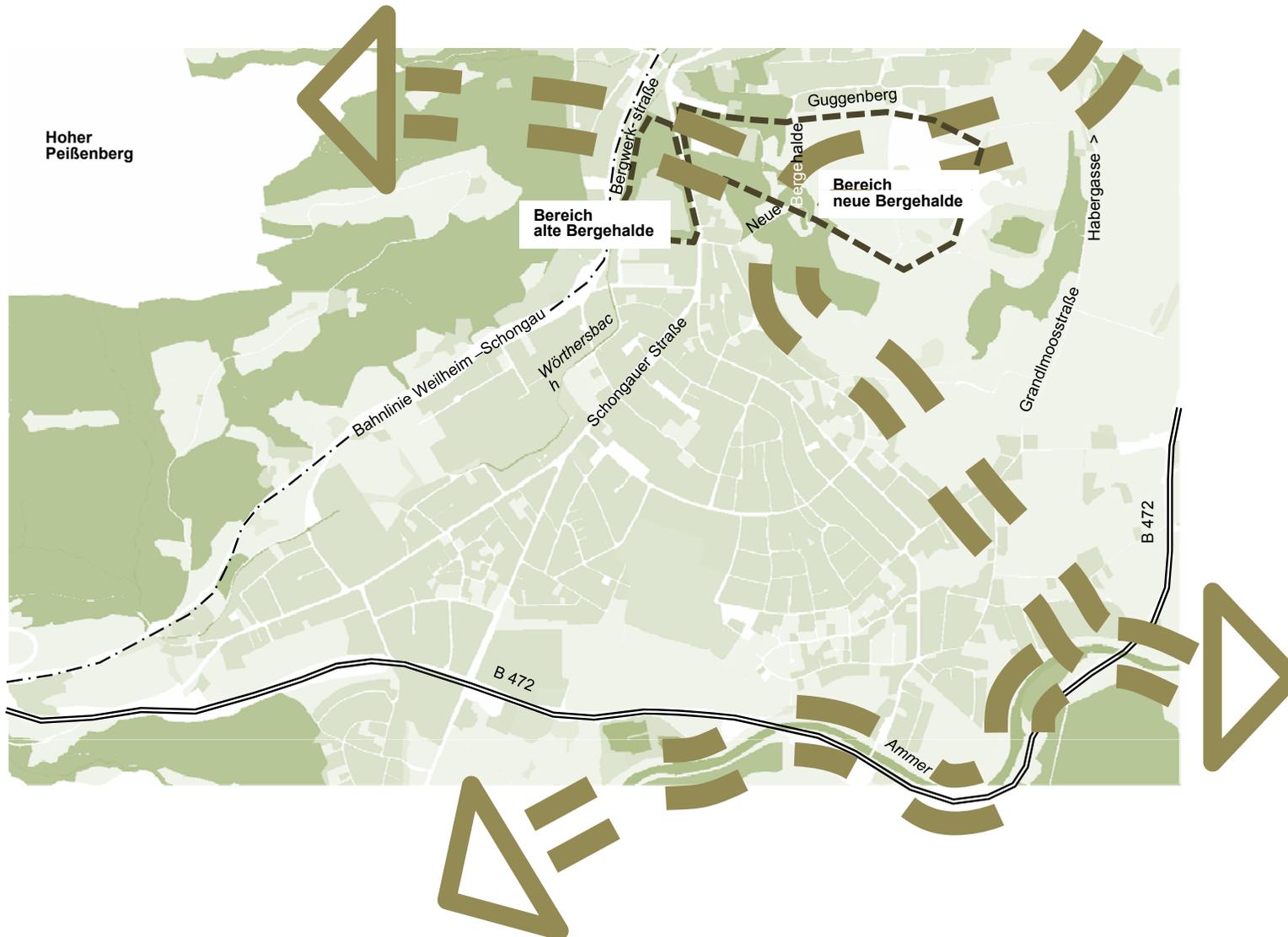


Abbildung 41 - landschaftliche und freiräumliche Entwicklung Bereich Wörth

Die schematische Darstellung soll die wesentlichen landschaftlichen Zusammenhänge und Verbindungen im Bereich Wörth veranschaulichen:

Im Süden bildet die Ammer einen wichtigen Tal- und Landschaftsraum,

im Norden trifft der Ostausläufer des Hohen Peißenberg (mit kurzen Einschnitten im Bereich des Wörthersbach und der Bahn, sowie der Schongauer Straße) auf die alte Bergehalde und anschließend auf den Höhenrücken des Guggenberg mit der südlich vorgelagerten neuen Bergehalde.

Am nordöstlichen Rand bzw. Ende der Siedlung Wörth finden die beiden Landschaftselemente eine Verbindung zueinander.

Quelle - Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Darstellung D I S

Zustand und gestalterische Qualität der öffentlichen Straßen, Wege, Plätze

Gestaltung und Zustand von öffentlichen Plätzen und Räumen

- Die Hauptstraße (Dorf) und in Verlängerung die anschließende Schongauer Straße weisen erhebliche gestalterische Mängel auf; es fehlt an Verweilqualität sowie an räumlicher Gliederung
- Ebenfalls große gestalterische Mängel weist die Ludwigstraße im Abschnitt zwischen Hauptstraße und Bachstraße auf.

Nutzungsfunktion von öffentlichen Plätzen und Räumen

- Es fehlen zentrale öffentliche Platzräume (z.B. Dorf- und Ortsplatz) und es fehlt eine freiräumlich definierte „Mitte“
- Wichtige öffentliche Räume wie z.B. auch im Bereich des Bahnhofes sind nicht ausreichend funktional und gestalterisch definiert (lediglich Stellplätze).

Zustand und gestalterische Qualität der sonstigen öffentlichen Freiräume, z.B. Wegebeziehungen, Aufenthaltsqualität

- Teilweise sehr gut ausgebautes Wegenetz, in Verbindung mit vernetzten Grünbereichen, z.B.
 - Wege- und Grünverbindung entlang Michelsbach
 - Bahnweg
 - Wege- und Grünverbindung zwischen Sulzer Straße/Hauptstraße und Maximiliansweg
 - Weg entlang der Hochreuther Straße
 - Weg unterhalb der neuen Bergehalde zwischen Schongauer Straße Richtung Südosten



Abbildung 42 links oben: Verbindung zwischen Weinhartstraße und Wege- und Grünverbindung entlang dem Michelsbach (Brücke über den Michelsbach)

Abbildung 43 rechts oben: Wege- und Grünverbindung entlang dem Michelsbach



Abbildung 44 links unten: Wörthersbach entlang der Bachstraße

Abbildung 45 rechts unten: Sonnenstraße

Quelle - D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

Abbildung 46 links oben: Verbindung zwischen Weinhartstraße und Wege- und Grünverbindung entlang dem Michelsbach (Brücke über den Michelsbach)



Abbildung 47 rechts oben: Hauptstraße im Ortsteil Dorf (links Gasthof Post, im Hintergrund Kirche St. Johann)



Abbildung 48 links unten: Schongauer Straße, zwischen alter Bergehalde (links) und neuer Bergehalde (rechts)



Abbildung 49 rechts unten: Hauptstraße im Ortsteil Dorf (rechts Postgebäude im Hintergrund Rathaus)



Quelle - D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

2. Analyse demographische Entwicklung

a) Grundlagen

Im nachfolgenden Kapitel werden die demographischen Strukturen und Entwicklungen innerhalb des Marktes Peißenberg dargestellt. Dazu zählen u.a.:

- Bevölkerungsbestand und -entwicklung
- Altersstruktur
- Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung
- Bevölkerungsprognose

Die Datengrundlage bilden die Statistiken des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung (<https://www.statistikdaten.bayern.de/>) sowie die Statistiken des Einwohnermeldeamtes des Marktes Peißenberg (direkter Kontakt). Entsprechend der Statistiken des Bayerischen Landesamtes wird der Fokus auf den Zeitraum zwischen 1972 und 2012 gelegt, um die langfristige Entwicklung des Marktes Peißenberg abbilden zu können. Darüber hinaus werden entsprechend des Datenmaterials weitere Zeiträume gebildet wie zwischen 2000 und 2012 (LfStuDV) sowie den 28.02.2014 (Einwohnermeldeamt).

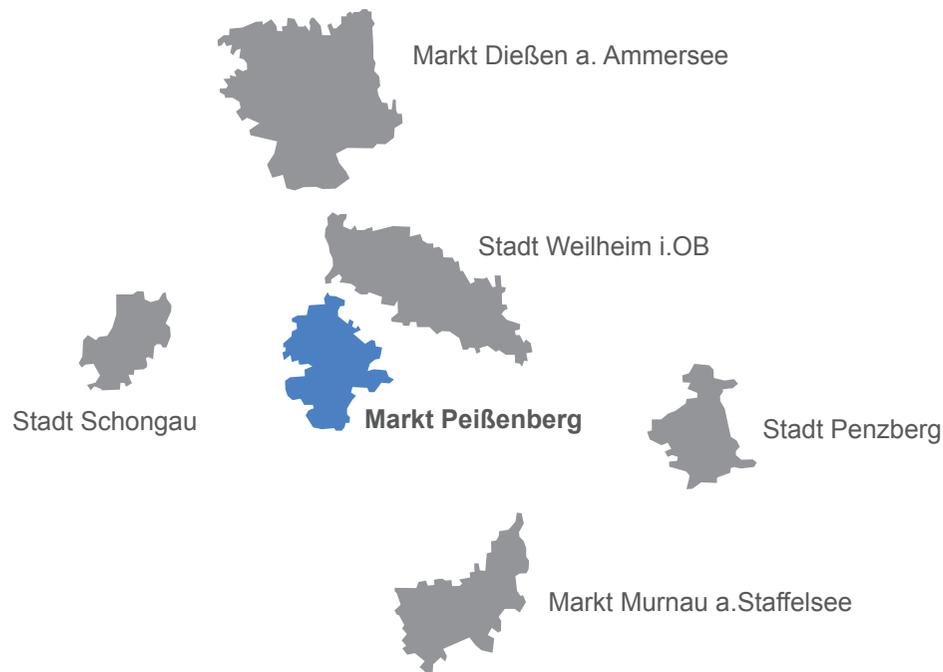
Zur besseren Darstellung und Einschätzung der demographischen Situation des Marktes Peißenberg wird dieser in den nachfolgenden Ausführungen dem Regierungsbezirk Oberbayern und dem Landkreis Weilheim-Schongau gegenübergestellt. Darüber hinaus wird der Markt Peißenberg interkommunal noch mit anderen Kommunen, die sich in regionaler Nähe befinden sowie eine ähnliche Bevölkerungszahl aufweisen, verglichen. Folgende Kommunen wurden zum Vergleich³⁷ herangezogen:

- Weilheim i. OB, St
- Schongau, St
- Penzberg, St
- Dießen a. Ammersee, M
- Murnau a. Staffelsee, M

Innerhalb des Marktes Peißenberg wird ebenfalls eine Differenzierung vorgenommen. Der Markt wird dabei in den nördlichen und südlichen Ortsteil unterteilt. Zum nördlichen Ortsteil zählen Dorf sowie die kleineren Ortsteile Aich, Berghof, Fendt, Ficht, Guggenberg, Im Winkl, Kirnbergl, Schlag, St. Michael, Strallen, Sulz, Thalacker, Tiefstollen, Unterbuchau, Vorm Holz und Windkreut. Demgegenüber gehören zum südlichen Ortsteil Wörth sowie die kleineren Ortsteile Ammerhöfe, Armeleiten, Barbarahof, Buchen, Hochreuth, Hohenwart, Obere Au, Scheithauf, St. Georg und Stadelfeld.

Hinweis: Die Statistiken des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung sowie des Einwohnermeldeamtes des Marktes Pei-

³⁷ Die Betrachtung der Vergleichskommunen erfolgt ausschließlich unter statistischen Gesichtspunkten im Sinne eines interkommunalen Vergleichs. Dabei sollen die statistischen Werte lediglich allgemeine Anhaltspunkte liefern. Qualitative Aussagen und Auswertungen hinsichtlich der Entwicklung der Vergleichskommunen sind damit ausdrücklich nicht verbunden und können an dieser Stelle auch nicht erfolgen.



ßenberg weichen aufgrund der unterschiedlichen Erfassungsverfahren voneinander ab. Um eine Vergleichbarkeit herstellen zu können, basiert der interkommunale Vergleich auf den Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung und die innerörtliche Betrachtung des Marktes Peißenberg basiert auf den Daten des Einwohnermeldeamtes.

b) Bevölkerungsbestand und -entwicklung

Interkommunaler Vergleich

Nach der Landesstatistik lebten Ende 2012 im Markt Peißenberg 12.315 Personen. Davon sind 6.298 Frauen und 6.017 Männer.

Die 12.315 Einwohner der Gesamtbevölkerung Peißenbergs leben auf einer Fläche von 3.268,26 Hektar. Damit ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von rund 3,8 Einwohnern pro Hektar. Gegenüber dem Regierungsbezirk Oberbayern mit 2,5 Einwohnern pro Hektar und dem Landkreis Weilheim-Schongau mit 1,3 Einwohnern pro Hektar weist der Markt Peißenberg eine deutlich höhere Bevölkerungsdichte auf. Mit Blick auf die Vergleichskommunen weist der Markt Peißenberg eine eher durchschnittliche Bevölkerungsdichte auf (vgl. Tabelle 1).

In den letzten 40 Jahren ist die Gesamtbevölkerung von 10.381 Einwohnern (3111211972) auf 12.315 Einwohner (3111212012) angewachsen, was einem Zuwachs um 18,6 Prozent entspricht. Dabei erfolgte die Bevölkerungsentwicklung in verschiedenen Etappen.

Zwischen 1972 und 1979 stieg die Bevölkerung des Marktes Peißenberg von 10.381 Einwohnern (3111211972) auf 10.535 Einwohner (3111211979) unter leichten Schwankungen an. Während bis zum Jahr 1976 ein leichter Zuwachs verzeichnet werden konnte, ging von 1976 bis 1979 die Bevölkerung um 161 Personen von 10.696 auf 10.535 Einwohner zurück. Auffällig ist, dass trotz der Eingemeindung im Jahr 1978 die Bevölkerungszahlen leicht rückläufig waren. Dies ist einem relativ hohen Sterbeüberschuss geschuldet, der durch Zuzugsüberschuss sowie Geburten nicht ausgeglichen werden konnte. Insgesamt stieg die Bevölkerung in diesem Zeitraum um 1,5 Prozent an.

Karte: Vergleichskommunen

Markt Peißenberg
Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm
Stadtumbau West

Kartengrundlage / Geobasisdaten
Landesamt für Vermessung und
Geoinformation Bayern

Darstellung
D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

Stand
April 2014

	Einwohner (3112 2012)	Fläche in Hektar (01101 2013)	Bevölkerungsdichte
Übergeordnete Raumeinheiten			
Regierungsbezirk Oberbayern	4.415.649	1.753.021,48	2,5
Landkreis Weilheim-Schongau	129.568	96.639,36	1,3
Untersuchungsgemeinde			
Markt Peißenberg	12.315	3.268,26	3,8
Vergleichskommunen			
Stadt Weilheim i.OB	21.308	5.549,17	3,8
Stadt Schongau	11.719	2.133,71	5,5
Stadt Penzberg	16.092	2.572,16	6,3
Markt Dießen a. Ammersee	10.198	8.264,74	1,2
Markt Murnau a. Staffelsee	11.453	3.804,77	3,0

Tabelle 1 - Bevölkerungsdichte des Marktes Peißenberg im Vergleich
Quelle - Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, bearbeitet D I S

Im Zeitraum zwischen 1980 und 1989 wuchs die Bevölkerung um 3,0 Prozent von 10.560 im Jahr 1980 auf 10.882 im Jahr 1989 an. Auch diese Phase unterlag leichten Schwankungen. So kam es zwischen 1985 und 1988 zu einem leichten Rückgang der Einwohnerzahlen, bevor diese ab 1988 wieder zunahm. Die Jahre zwischen 1990 und 1999 sind durch ein hohes Wachstum der Bevölkerungszahlen geprägt. Dabei kam es vor allem zu einer positiven Überlagerung in den Anfangsjahren (1990 bis 1994) von einem positiven natürlichen Bevölkerungssaldo sowie einem positiven wanderungsbedingten Bevölkerungssaldo. Insgesamt stieg die Bevölkerung von 11.119 im Jahr 1990 auf 12.149 im Jahr 1999 an. Damit ergab sich ein positives Wachstum zwischen 1990 und 1999 von 9,3 Prozent. Der Zeitraum zwischen 2000 und 2009 unterlag zwar insgesamt einem leichten Zuwachs der Bevölkerung jedoch traten größere Schwankungen auf. Bis zum Jahr 2003 erfuhr der Markt Peißenberg noch ein kontinuierliches Wachstum, in den Jahren danach stagnierte, wuchs oder fiel die Einwohnerzahl fast jährlich wechselnd. Die Zeit ab 2010 ist durch einen kontinuierlichen Rückgang der Einwohnerzahlen geprägt. So ging in diesen drei Jahren die Bevölkerung um 1,9 Prozent zurück. In absoluten Zahlen gab es einen Rückgang der Bevölkerung um 240 Personen.

Im Vergleich zeigt sich, dass der Markt Peißenberg mit einem Bevölkerungszuwachs von 18,6 Prozent im Zeitraum zwischen 1972 und 2012 gegenüber dem Regierungsbezirk Oberbayern (25,8 Prozent), dem Landkreis Weilheim-Schongau (30,1 Prozent) sowie dem Durchschnitt der Vergleichskommunen (30,3 Prozent) einen prozentual geringeren Zuwachs der Bevölkerung verzeichnete. Eine differenzierte Betrachtung der Vergleichskommunen zeigt, dass der Markt Peißenberg nur gegenüber der Stadt Schongau mit 7,2 Prozent eine bessere Entwicklung der Bevölkerungszahlen verzeichnen konnte, alle anderen Vergleichskommunen lagen mit 29 Prozent und mehr, deutlich über dem Wachstum des Marktes Peißenberg.³⁸

³⁸ Prozentualer Zuwachs der Bevölkerung zwischen 1972 und 2012 in den Vergleichskommunen: Stadt Weilheim i. OB 29,0 Prozent, Stadt Schongau 7,2 Prozent, Stadt Penzberg 45,3 Prozent, Markt Dießen a. Ammersee 40,9 Prozent, Murnau a. Staffelsee 29,1 Prozent

Bevölkerungsentwicklung des Marktes Peißenberg zwischen 1972 und 2012

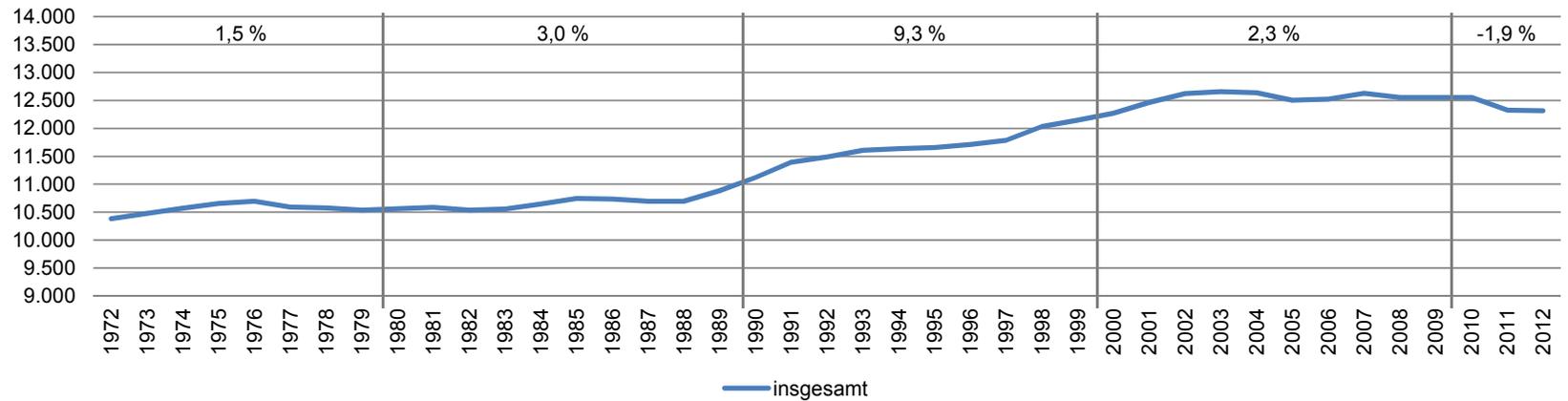


Abbildung 50 - Bevölkerungsentwicklung des Marktes Peißenberg zwischen 1972 und 2012
 Quelle - Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, bearbeitet D I S

Innerörtlicher Vergleich

Zur Ermittlung der Anteile im nördlichen sowie im südlichen Ortsteil von Peißenberg wurde auf Daten des Einwohnermeldeamtes zurückgegriffen, welche sich auf den Stichtag 28.02.2014 beziehen. Zu diesem Zeitpunkt lebten 13.154 Einwohner (28.2.2014) im Marktgemeindegebiet.³⁹ Davon sind 6.444 Einwohner Männer und 6.710 Einwohner Frauen. Eine Aufteilung in den nördlichen und südlichen Ortsteil zeigt, dass rund 43,8 Prozent der Bevölkerung des Marktes Peißenberg im nördlichen Ortsteil und entsprechend 56,2 Prozent im südlichen Ortsteil leben.

Von 13.154 Einwohnern des Marktes Peißenberg sind 935 Personen mit ausländischem Hintergrund. Das bedeutet, dass deren Anteil bei rund 7,1 Prozent liegt, wobei der Anteil mit 7,9 Prozent im südlichen Ortsteil wiederum leicht höher als mit 6,1 Prozent im nördlichen Ortsteil ist.

³⁹ Hinweis: Die Einwohnerzahl des Einwohnermeldeamtes weicht von der Zahl der Einwohner des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung auf Grund unterschiedlicher Erfassungsmethoden deutlich voneinander ab.

Bevölkerungsentwicklung des Marktes Peißenberg zwischen 1972 und 2012 im Vergleich

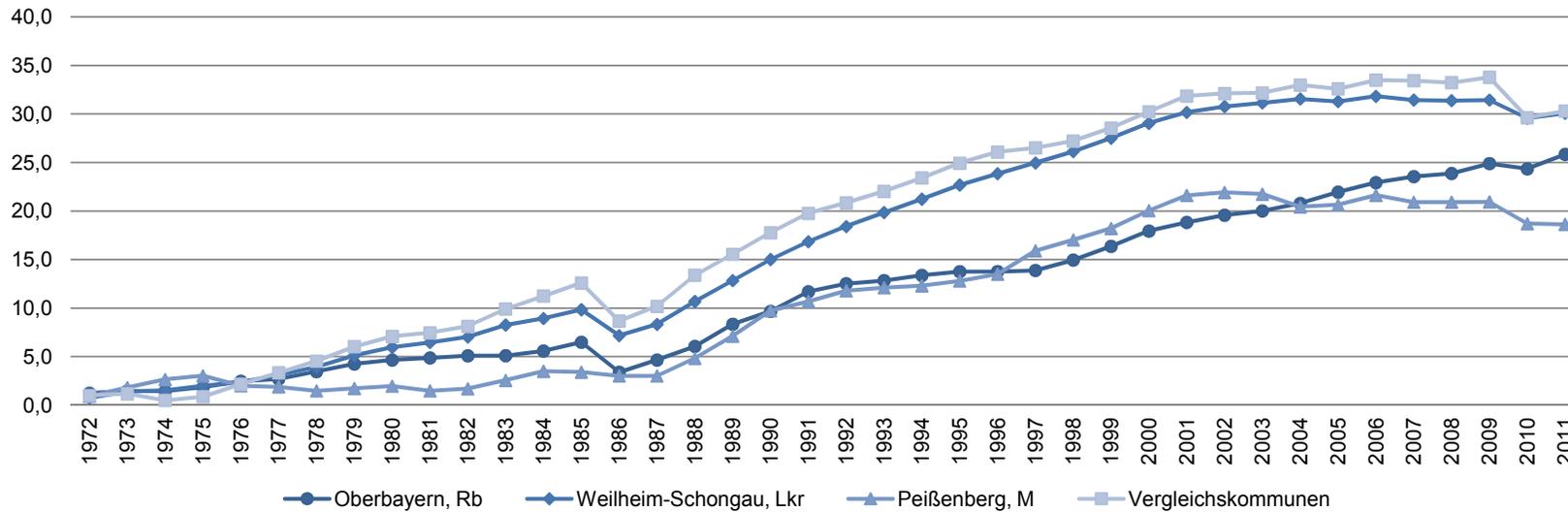


Abbildung 51 – Bevölkerungsentwicklung des Marktes Peißenberg im Vergleich mit Regierungsbezirk Oberbayern, Landkreis Weilheim-Schongau, Vergleichskommunen
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S

	Gesamt		Deutsche		Ausländer	
	absolute Zahl	Anteil in Prozent	absolute Zahl	Anteil in Prozent	absolute Zahl	Anteil in Prozent
Gesamt						
Markt Peißenberg	13.154	100	12.219	100	935	100
Ortsteile						
nördlicher Ortsteil	5.766	43,8	5.415	44,3	351	37,5
östlicher Ortsteil	7.388	56,2	6.804	55,7	584	62,5

Tabelle 2 - Bevölkerungsverteilung des Marktes Peißenberg
Quelle – Einwohnermeldeamt des Marktes Peißenberg, bearbeitet D I S

Entwicklung des Durchschnittsalters des Marktes Peißenberg im Vergleich

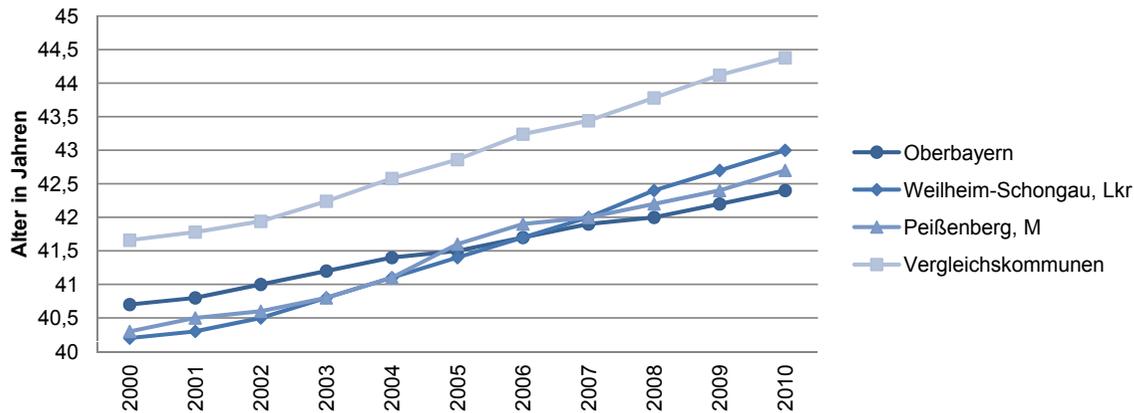


Abbildung 52 – Entwicklung des Durchschnittsalters des Marktes Peißenberg im Vergleich
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S

	Durchschnittsalter		Zunahme des Alters zwischen 2000 und 2010
	31112 2000	31112 2010	
Übergeordnete Raumeinheiten			
Regierungsbezirk Oberbayern	40,7	42,4	1,7
Landkreis Weilheim-Schongau	40,2	43,0	2,8
Untersuchungsgemeinde			
Markt Peißenberg	40,3	42,7	2,4
Vergleichskommunen			
Stadt Weilheim i.OB	41,4	44,1	2,7
Stadt Schongau	40,8	43,5	2,7
Stadt Penzberg	40,9	43,5	2,6
Markt Dießen a. Ammersee	43,0	45,9	2,9
Markt Murnau a. Staffelsee	42,2	44,9	2,7

Tabelle 3 – Entwicklung des Durchschnittsalters des Marktes Peißenberg im Vergleich
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S

c) Altersstruktur der Bevölkerung

Der Fokus dieses Kapitels liegt vor allem auf den Bevölkerungsgruppen der Kinder und Jugendlichen sowie den älteren und hochbetagten Bevölkerungsgruppen. Aufgrund der unterschiedlichen Datengrundlagen werden im interkommunalen Vergleich die Altersgruppen

- 0 – 5 Jahre und 6 – 17 Jahre
- 65 – 79 Jahre und 80 Jahre und älter

betrachtet. Auf Grund von Problemen bei der Bevölkerungsfortschreibung kann die Entwicklung der Altersstruktur im interkommunalen Vergleich nur zwischen 2002 und 2010 erfolgen. Beim innerörtlichen Vergleich werden folgende Altersgruppen betrachtet:

- 0 – 6 Jahre und 7 – 18 Jahre
- 66 Jahre und älter.

Als Betrachtungszeitpunkt des innerörtlichen Vergleiches dient der 28.02.2014. Die oben genannten Bevölkerungsgruppen wurden ausgewählt, da diese die Struktur der Bevölkerung bzw. der gesellschaftlichen Entwicklung am meisten beeinflussen:

- Je weniger Kinder geboren werden, desto weniger Nachkommen werden auch in Zukunft folgen – das Bestandserhaltungsniveau sinkt immer weiter.
- Je höher der Anteil der älteren und hochbetagten Bevölkerungsgruppen, desto größer die Überalterung und die damit verbundenen Folgen und Anpassungen der Infrastruktur.

Interkommunaler Vergleich

Durchschnittsalter

In Verbindung mit dem nachfolgend beschriebenen Anwachsen der Altersgruppen mit 65 Jahren und älter sowie dem Rückgang in der Altersgruppe der unter 18-Jährigen verzeichnet der Markt Peißenberg einen Anstieg des Durchschnittsalters von 40,3 (2000) Jahren auf 42,7 (2010) Jahre (vgl. Abbildung 37). Damit ist der Markt Peißenberg in

den letzten Jahres statistisch um 2,4 Jahre gealtert. Mit einem Durchschnittsalter (31.10.2010) von 42,7 Jahren liegt der Wert des Marktes Peißenberg leicht über dem Durchschnittsalter im Regierungsbezirk Oberbayern (42,4 Jahre), jedoch deutlich unter dem des Landkreises Weilheim-Schongau sowie der Vergleichskommunen (vgl. Tabelle 3).

Im Jahr 2010 lag das Durchschnittsalter bei den Männern im Markt Peißenberg bei 41,2 Jahren. Damit liegt das Durchschnittsalter im Vergleich mit den übergeordneten Raumeinheiten im Durchschnitt des Regierungsbezirkes Oberbayern (41,2 Jahre) sowie leicht unter dem des Landkreises Weilheim-Schongau (41,9 Jahre). Der Vergleich mit den Kommunen zeigt, dass der Markt Peißenberg ein statistisch jüngeres Durchschnittsalter bei den Männern aufweist, denn das niedrigste Durchschnittsalter der Männer liegt in der Stadt Penzberg bei 41,9 Jahren.

Hinsichtlich des Durchschnittsalters bei den Frauen sieht das Bild ähnlich aus, mit dem Unterschied, dass der Markt Peißenberg mit einem Durchschnittsalter bei den Frauen von 44,2 Jahren über dem des Regierungsbezirkes Oberbayern (43,6 Jahre) und des Landkreises Weilheim-Schongau (44,1 Jahre) liegt. Hinsichtlich der Vergleichskommunen weist der Markt Peißenberg ein geringeres Durchschnittsalter bei den Frauen auf, denn das niedrigste Durchschnittsalter (Frauen) im Vergleich liegt mit 44,8 Jahren bei der Stadt Schongau und reicht bis zu 48,1 Jahren im Markt Dießen a. Ammersee.

Kinder im Alter von 0 – 5 Jahren

In Peißenberg leben 688 Kinder im Alter von 0 bis 5 Jahren (31112I2010). Dies entspricht einem Anteil von 5,5 Prozent an der Gesamtbevölkerung. Damit weist der Markt Peißenberg beim Anteil der Kinder den gleichen Wert auf wie der Regierungsbezirk Oberbayern. Gegenüber dem Landkreis Weilheim-Schongau mit 5,3 Prozent weist Peißenberg einen leicht höheren Anteil auf. Die Betrachtung der Vergleichskommunen zeigt, dass der Markt Peißenberg durchweg einen höheren Anteil bei den Kindern im Alter von 0 bis 5 Jahren aufweist. Am nächsten an den Peißenberger Anteil kommt die Stadt Penzberg mit 5,4 Prozent heran, der Markt Dießen a. Ammersee sowie Murnau a. Staffelsee weisen hingegen mit 4,5 Prozent deutlich geringere Anteile auf.

	Kinder im Alter von 0-5 Jahren		Entwicklung der Kinder im Alter von 0-5 Jahren in Prozent	
	31112I2000	31112I2010	31112I2010	31112I2000 – 31112I2010
Übergeordnete Raumeinheiten				
Regierungsbezirk Oberbayern	255.325	242.844	5,5	-4,9
Landkreis Weilheim-Schongau	8.541	6.948	5,3	-18,7
Untersuchungsgemeinde				
Markt Peißenberg	804	688	5,5	-14,4
Vergleichskommunen				
Stadt Weilheim i.OB	1.273	1.127	5,2	-11,5
Stadt Schongau	790	581	4,8	-26,5
Stadt Penzberg	967	885	5,4	-8,5
Markt Dießen a. Ammersee	565	464	4,5	-17,9
Markt Murnau a. Staffelsee	706	548	4,5	-22,4

Tabelle 4 – Kinder im Alter von 0 – 5 Jahren des Marktes Peißenberg im Vergleich
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S

Entwicklung der Kinder im Alter von 0 - 5 Jahren des Marktes Peißenberg im Vergleich zwischen 2000 und 2010

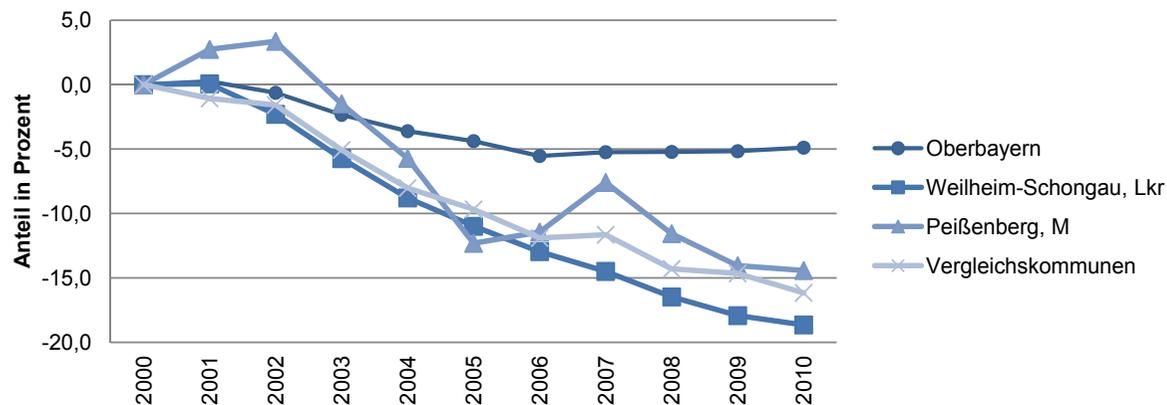


Abbildung 53 – Kinder im Alter von 0 – 5 Jahren des Marktes Peißenberg im Vergleich
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S

	Personen im Alter von 6-17 Jahren		Anteil der Personen im Alter von 6-17 Jahren in Prozent	Entwicklung der Personen im Alter von 6-17 Jahren in Prozent
	31112 2000	31112 2010		
übergeordnete Raumeinheiten				
Regierungsbezirk Oberbayern	498.964	506.456	11,6	1,5
Landkreis Weilheim-Schongau	18.377	17.374	13,3	-5,5
Untersuchungsgemeinde				
Markt Peißenberg	1.892	1.693	13,5	-10,5
Vergleichskommunen				
Stadt Weilheim i.OB	2.788	2.650	12,2	-4,9
Stadt Schongau	1.622	1.517	12,6	-6,5
Stadt Penzberg	2.131	1.957	12,0	-8,2
Markt Dießen a. Ammersee	1.384	1.360	13,2	-1,7
Markt Murnau a. Staffelsee	1.270	1.455	11,9	14,6

Tabelle 5 – Kinder im Alter von 6 – 17 Jahren des Marktes Peißenberg im Vergleich
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S

Im Zeitraum zwischen 2000 und 2010 ist die Zahl der Kinder im Alter von 0 bis 5 Jahren von 804 auf 688 Personen gesunken. Wobei die Zahl bis 2005 zunächst auf 705 Kinder gefallen ist, um anschließend bis 2007 kurzzeitig wieder auf 743 Kinder anzusteigen und danach bis 2010 auf 688 Kinder im Alter von 0 bis 5 Jahren zu fallen (vgl. Abbildung 38). In absoluten Zahlen bedeutet der Rückgang bei den Kindern im Alter von 0 bis 5 Jahren eine Abnahme von -14,4 Prozent (von 804 auf 688). Insgesamt ist der Anteil der Kinder im Alter von 0 bis 5 Jahren an der Gesamtbevölkerung von 6,6 Prozent im Jahr 2000 auf 5,5 Prozent im Jahr 2010 zurückgegangen. Im Vergleich mit den übergeordneten Raumeinheiten zeigt sich, dass der Markt Peißenberg einen höheren Rückgang als der Regierungsbezirk Oberbayern mit -4,9 Prozent verzeichnete, jedoch einen niedrigeren Verlust als der Landkreis Weilheim-Schongau hinnehmen musste. Die Betrachtung der Vergleichskommunen zeigt, dass der Markt Peißenberg einen durchschnittlichen Rückgang verzeichnet, denn während drei Kommunen (Markt Dießen a. Ammersee, Markt Murnau a. Staffelsee und Stadt Schongau) einen höheren Rückgang aufwiesen, ist der Anteil der Kinder zwischen 0 bis 5 Jahren in den Städten Penzberg und Weilheim i. OB. anteilmäßig weniger gesunken (vgl. Tabelle 4).

Kinder und Jugendliche im Alter von 6 – 17 Jahren

Entwicklung der Kinder und Jugendlichen im Alter von 6 - 17 Jahren des Marktes Peißenberg im Vergleich zwischen 2000 und 2010

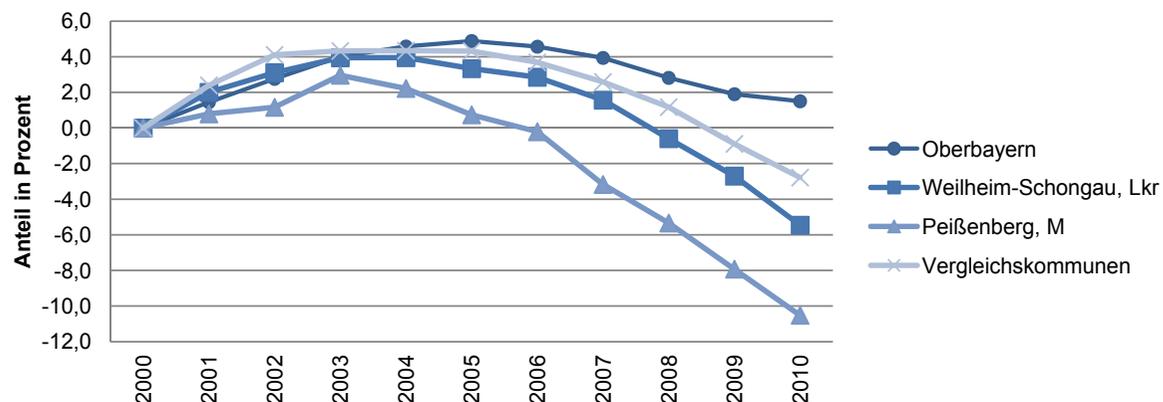


Abbildung 54 – Kinder und Jugendlichen im Alter von 6 – 17 Jahren des Marktes Peißenberg im Vergleich
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S

Von den 12.555 Einwohnern (31112|2010) des Marktes Peißenberg sind 1.693 Personen im Alter zwischen 6 und 17 Jahren. Gemessen an der Gesamtbevölkerung entspricht dies einem Anteil von 13,5 Prozent. Insgesamt verfügt der Markt Peißenberg damit über einen höheren Anteil als die übergeordneten Raumeinheiten Regierungsbezirk Oberbayern und der Landkreis Weilheim-Schongau (vgl. Tabelle 5). Auch gegenüber den Vergleichskommunen weist der Markt Peißenberg einen höheren Anteil auf, denn die Anteile liegen zwischen 11,9 Prozent im Markt Murnau a. Staffelsee und 13,2 Prozent im Markt Dießen a. Ammersee.

Die Entwicklung der Zahl der Kinder und Jugendlichen im Alter von 6 bis 17 Jahren zeigt einen Rückgang um 199 Personen dieser Altersgruppe zwischen 2000 und 2010, bzw. von 1.892 Personen auf 1.693 Personen. In absoluten Zahlen bedeutet dies bei den Personen dieser Altersgruppe einen Rückgang um -10,5 Prozent (von 1.892 auf

1.693). Anteilsmäßig an der Gesamtbevölkerung fielen die Einwohner der Altersgruppe der 6 bis 17-Jährigen von 15,4 Prozent auf 13,5 Prozent zurück. Im Vergleich mit dem Regierungsbezirk Oberbayern, dem Landkreis Weilheim-Schongau sowie den Vergleichskommunen weist der Markt Peißenberg den höchsten Rückgang beim Anteil der 6 bis 17-Jährigen auf. Anhand der Abbildung Kinder und Jugendliche im Alter von 6 bis 17 Jahren ist gut zu erkennen, dass bis 2003 der Anteil der 6 bis 17-Jährigen im Markt Peißenberg noch angewachsen ist und danach kontinuierlich abgenommen hat.

Personen im Alter von 65 – 74 Jahren

Der Markt Peißenberg weist bezogen auf die Gesamtbevölkerung einen Anteil von 11,1 Prozent der Einwohner in der Altersgruppe zwischen 65 und 74 Jahren auf. Damit leben 1.398 Personen (31112|2010) dieser Bevölkerungsgruppe im Markt Peißenberg. Im Vergleich ist der Anteil niedriger als im Landkreis Weilheim-Schongau, der bei 11,3 Prozent liegt, jedoch höher als im Regierungsbezirk Oberbayern mit 10,9 Prozent. Gegenüber den Vergleichskommunen weist der Markt Peißenberg, bis auf die Stadt Penzberg, die ebenfalls einen Anteil von 11,1 Prozent aufweist, einen durchweg niedrigeren Anteil bei den Personen im Alter von 65 – 74 Jahren auf. Im Vergleich mit den Kindern und Jugendlichen (13,5 Prozent) ist ein geringerer Anteil bei den Personen im Alter von 65 Jahren oder älter (11,1 Prozent) zu verzeichnen.

In den Jahren zwischen 2000 und 2010 ist die Zahl der Einwohner im Alter von 65 und 74 Jahren von 1.156 auf 1.398 Personen angewachsen. Dies bedeutet in absoluten Zahlen ausgedrückt einen Anstieg um 20,9 Prozent (von 1.156 auf 1.398) auf. Zugleich ist der Anteil an der Gesamtbevölkerung von 9,4 Prozent um 1,7 Prozentpunkte auf 11,1 Prozent gestiegen. Vergleicht man die Zahl der Einwohner im Alter von 65 und 74 Jahren im Jahr 2000 und im Jahr 2010, weist der Markt Peißenberg mit einem Anstieg von 20,9 Prozent die geringste absolute Zunahme auf. Teilweise stiegen die Anteile um über 60 Prozent (Markt Dießen a. Ammersee, Markt Murnau a. Staffelsee).

Personen im Alter von 75 Jahren oder älter

Im Markt Peißenberg leben 1.165 Personen (31112|2010), die 75 Jahre

	Personen im Alter von 65-74 Jahren		Anteil der Personen im Alter von 65-74 Jahren in Prozent	Entwicklung der Personen im Alter von 65-74 Jahren in Prozent
	31112 2000	31112 2010	31112 2010	31112 2000 – 31112 2010
übergeordnete Raumeinheiten				
Regierungsbezirk Oberbayern	343.093	475.651	10,9	38,6
Landkreis Weilheim-Schongau	11.030	14.801	11,3	34,2
Untersuchungsgemeinde				
Markt Peißenberg	1.156	1.398	11,1	20,9
Vergleichskommunen				
Stadt Weilheim i.OB	1.868	2.667	12,3	42,8
Stadt Schongau	1.078	1.384	11,5	28,4
Stadt Penzberg	1.427	1.797	11,1	25,9
Markt Dießen a. Ammersee	782	1.277	12,4	63,3
Markt Murnau a. Staffelsee	979	1.588	13,0	62,2

Tabelle 6 – Kinder im Alter von 65 - 74 Jahren des Marktes Peißenberg im Vergleich
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S

Entwicklung der Personen im Alter von 65 - 74 Jahren des Marktes Peißenberg im Vergleich zwischen 2000 und 2010

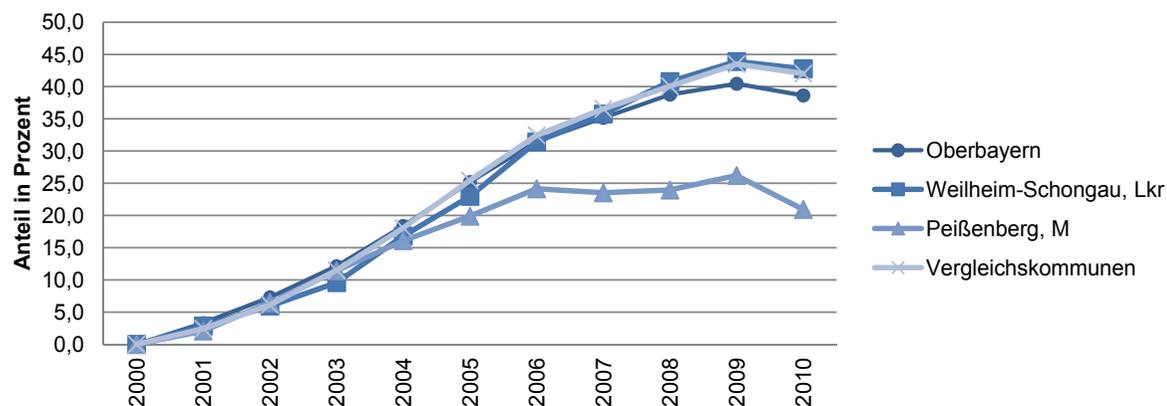


Abbildung 55 – Kinder im Alter von 65 - 74 Jahren des Marktes Peißenberg im Vergleich
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S

	Personen im Alter von 75 Jahren oder älter		Anteil der Personen im Alter von 75 Jahren oder älter in Prozent	Entwicklung der Personen im Alter von 75 Jahren oder älter in Prozent
	31112 2000	31112 2010		
Übergeordnete Raumeinheiten				
Regierungsbezirk Oberbayern	290.690	355.355	8,1	22,2
Landkreis Weilheim-Schongau	9.152	11.559	8,8	26,3
Untersuchungsgemeinde				
Markt Peißenberg	918	1.165	9,3	26,9
Vergleichskommunen				
Stadt Weilheim i.OB	1.725	2.081	9,6	20,6
Stadt Schongau	1.018	1.180	9,8	15,9
Stadt Penzberg	1.165	1.523	9,4	30,7
Markt Dießen a. Ammersee	1.130	1.287	12,5	13,9
Markt Murnau a. Staffelsee	1.101	1.163	9,5	5,6

Tabelle 7 – Kinder im Alter von 75 Jahren oder älter des Marktes Peißenberg im Vergleich
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S

oder älter sind. Dies entspricht einem Anteil von 9,3 Prozent an der Gesamtbevölkerung. Gegenüber dem Regierungsbezirk Oberbayern mit 8,1 Prozent sowie dem Landkreis Weilheim-Schongau mit 8,8 Prozent an der Gesamtbevölkerung, weist der Markt Peißenberg einen höheren Anteil auf. Jedoch mit Blick auf die Vergleichskommunen zeigt sich, dass diese jeweils einen höheren Anteil der Personen im Alter von 75 Jahren und älter an der Gesamtbevölkerung aufweisen, der zwischen 9,4 Prozent bei der Stadt Penzberg sowie 12,5 Prozent im Markt Dießen a. Ammersee liegt.

Während die Entwicklung der Altersgruppe der 65 bis 74 Jährigen zwar erst einen Anstieg, ab 2006 jedoch eine Stagnation zeigte und zwischen 2009 und 2010 rückläufig war, zeigt die Altersgruppe der 75-Jährigen oder älter einen kontinuierlichen Anstieg (vgl. Abbildung Personen im Alter von 75 Jahren oder älter). So stieg zwischen 2000 und 2010 in absoluten Zahlen ausgedrückt die Zahl der Personen im Alter von 75 Jahren von 918 Einwohnern auf 1.165 Einwohner an. Dies bedeutet einen Anstieg von 26,9 Prozent (von 918 auf 1.165). Bei den Vergleichskommunen zeigt die Stadt Penzberg einen Zuwachs um 30,7 Prozent (von 1.165 auf 1.523), der bis auf den Wert in Peißenberg höher als der Zuwachs bei den anderen Vergleichskommunen ist. Peißenberg liegt mit dem Wert von 26,9 Prozent auch über dem durchschnittlichen Zuwachs des Regierungsbezirkes Oberbayern (22,2 Prozent) und dem des Landkreises Weilheim-Schongau (26,3 Prozent).

Entwicklung der Personen im Alter von 75 Jahre oder älter des Marktes Peißenberg im Vergleich zwischen 2000 und 2010

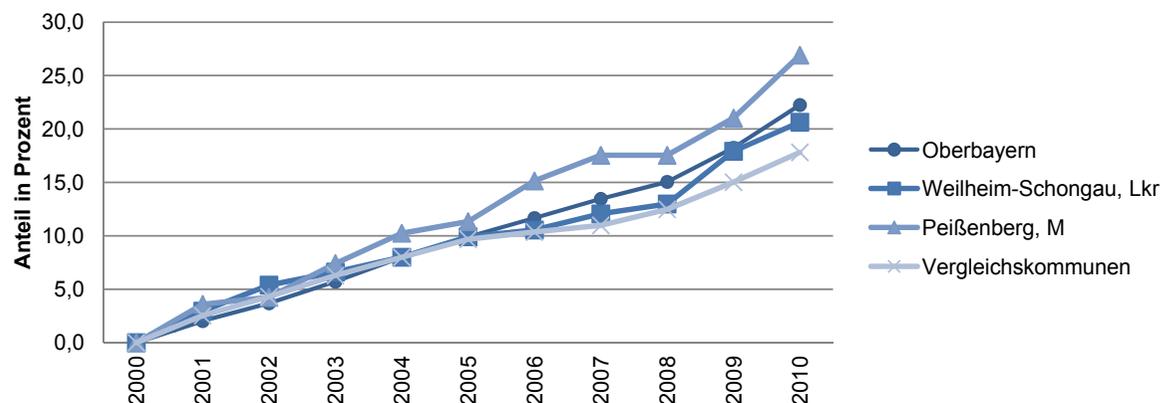


Abbildung 56 – Kinder und Jugendlichen im Alter von 6 – 17 Jahren des Marktes Peißenberg im Vergleich
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S

Innerörtlicher Vergleich

Im Markt Peißenberg leben 787 Kinder im Alter zwischen 0 und 6 Jahren. Dies entspricht einem Anteil von rund 6,0 Prozent gemessen an den Einwohnern des Marktes Peißenberg. In den Ortsteilen weicht der Anteil leicht vom Anteil des gesamten Marktes Peißenberg ab. So zeigt sich, dass der nördliche Ortsteil mit 6,5 Prozent über anteilmäßig mehr Kinder im Alter zwischen 0 und 6 Jahren verfügt als der südliche Ortsteil mit 5,6 Prozent sowie die gesamte Marktgemeinde, gemessen an der jeweiligen Einwohnerzahl des Gebietes. In absoluten Zahlen zeigt sich, dass 376 Kinder im nördlichen Ortsteil und 411 Kinder im südlichen Ortsteil leben.

Von den 13.154 Einwohnern des Marktes Peißenberg sind 1.622 Personen Kinder und Jugendliche im Alter von 7 bis 18 Jahre. Dies ent-

spricht einem Anteil von rund 12,3 Prozent. Wie bereits bei den Kindern zwischen 0 und 6 Jahren, weist der nördliche Ortsteil des Marktes Peißenberg auch bei den Kindern und Jugendlichen zwischen 7 und 18 Jahre einen höheren Anteil gemessen an den jeweiligen Einwohnerzahlen der Bereiche auf. Während dieser im nördlichen Teilbereich bei 12,5 Prozent liegt, beträgt der Anteil im südlichen Ortsteil 12,2 Prozent.

Bei den älteren und hochbetagten Bevölkerungsgruppen zeigt sich, dass der Anteil im gesamten Markt Peißenberg bei 19,5 Prozent liegt. Dies entspricht einer Einwohnerzahl von 2.563 Personen, die 66 Jahre und älter sind. Auf die Ortsteile verteilen sich die Einwohner wie folgt:

- Nördlicher Ortsteil: 1.053 Einwohner im Alter von 66 Jahren und älter
- Südlicher Ortsteil: 1.510 Einwohner im Alter von 66 Jahren und älter

Damit liegt der Anteil der älteren und hochbetagten Einwohner im nördlichen Ortsteil bei 18,3 Prozent und im südlichen Ortsteil bei 20,4 Prozent.

d) Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung einer Kommune wird durch zwei Komponenten geprägt, die Geburten sowie die Sterbefälle. Für eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung benötigt eine Kommune einen Geburtenüberschuss, der jedoch auf Grund des demographischen Wandels in Deutschland nur noch begrenzt vorhanden ist. In den meisten Kommunen überwiegen die Sterbefälle.

Natürlicher Bevölkerungssaldo

Der natürliche Bevölkerungssaldo ergibt sich aus der Differenz der Geburten und der Sterbefälle. Der Markt Peißenberg verzeichnet für das Jahr 2012 eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung von -28 Personen. Dabei stehen in diesem Jahr 102 Geburten 130 Sterbefälle gegenüber. Die Abbildung 60 zeigt die natürliche Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahrzehnte. Gut zu erkennen ist, dass der natürliche Bevölkerungssaldo starken Schwankungen unterlag. Insgesamt befand sich im Zeitraum zwischen 1972 und 2010 der natürliche Bevölkerungssaldo

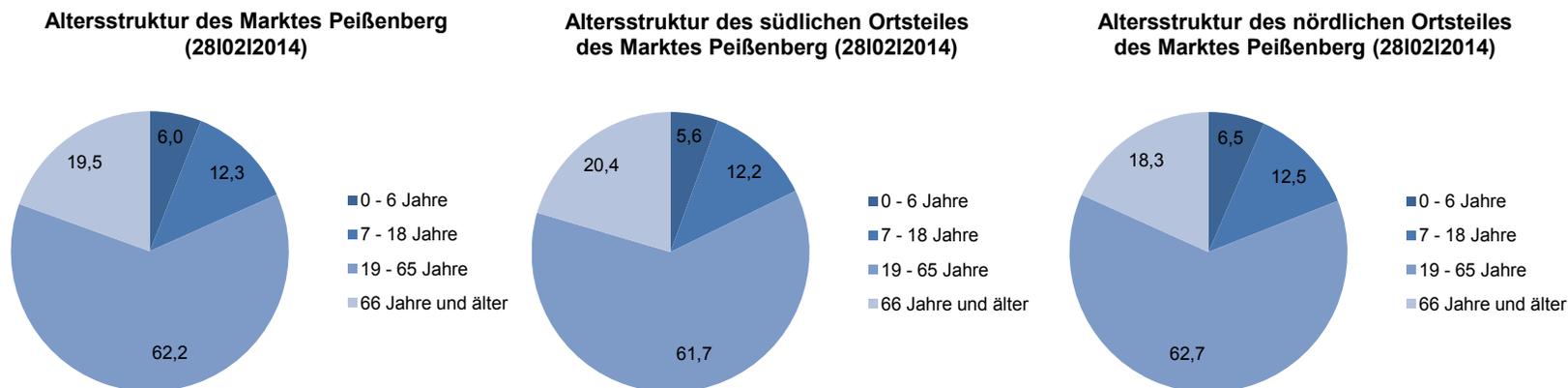
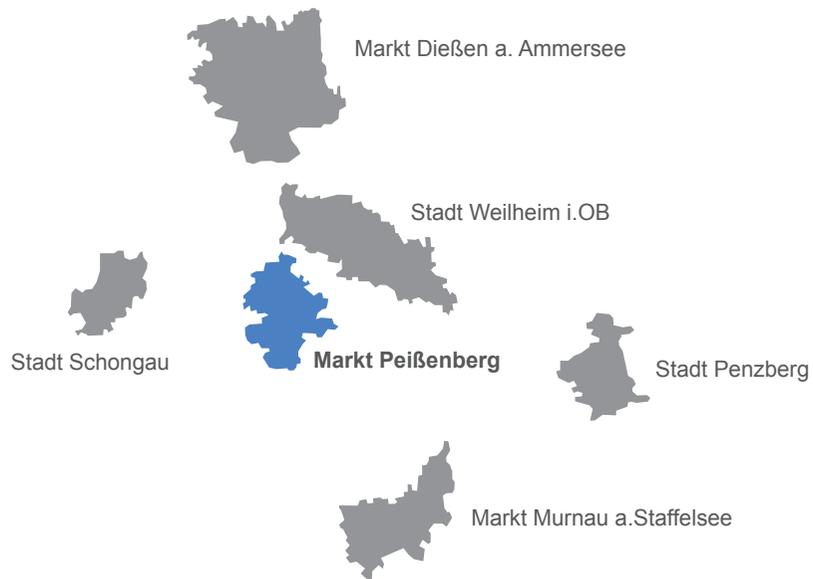


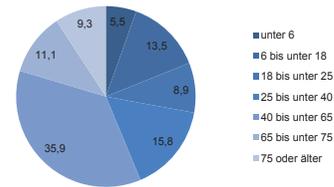
Abbildung 57 - Altersstruktur des Marktes Peißenberg (28104|2014)
Quelle – Einwohnermeldeamt des Marktes Peißenberg; bearbeitet D I S

Abbildung 58 - Altersstruktur des nördlichen Ortsteiles des Marktes Peißenberg (28104|2014)
Quelle – Einwohnermeldeamt des Marktes Peißenberg; bearbeitet D I S

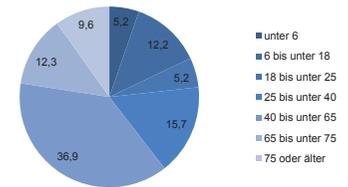
Abbildung 59 - Altersstruktur des südlichen Ortsteiles des Marktes Peißenberg (28104|2014)
Quelle – Einwohnermeldeamt des Marktes Peißenberg; bearbeitet D I S



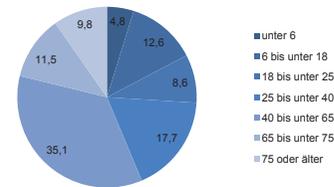
Altersstruktur Markt Peißenberg (31/12/2010)



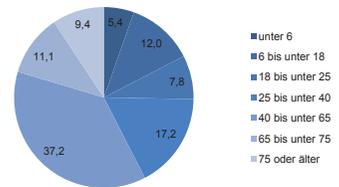
Altersstruktur Stadt Weilheim i.OB (31/12/2010)



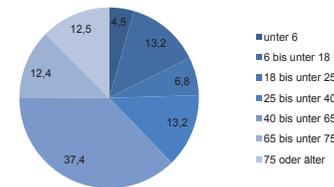
Altersstruktur Stadt Schongau (31/12/2010)



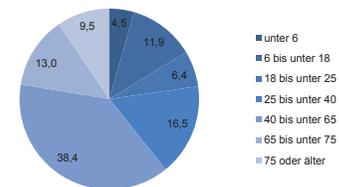
Altersstruktur Stadt Penzberg (31/12/2010)



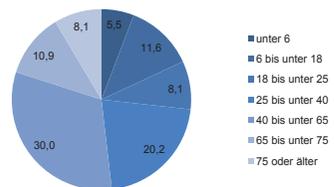
Altersstruktur Markt Dießen a. Ammersee (31/12/2010)



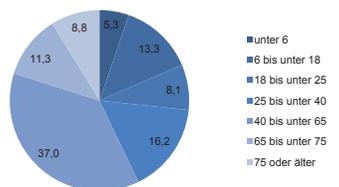
Altersstruktur Markt Murnau a. Staffelsee (31/12/2010)



Altersstruktur Regierungsbezirk Oberbayern (31/12/2010)



Altersstruktur Landkreis Weilheim-Schongau (31/12/2010)



Karte: Vergleichskommunen

Markt Peißenberg
 Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm
 Stadtumbau West

Kartengrundlage / Geobasisdaten
 Landesamt für Vermessung und
 Geoinformation Bayern

Darstellung
 D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

Stand
 April 2014

fast die gesamte Zeit im negativen Bereich. Ausnahmen bilden nur die Jahre zwischen 1990 und 1994 sowie das Jahr 2006. Seinen niedrigsten natürlichen Bevölkerungssaldo erreichte der Markt Peißenberg im Jahr 1974 mit -78 Personen. Den höchsten natürlichen Bevölkerungssaldo verzeichnete der Markt Peißenberg 1994 mit +26 Personen. Insgesamt weist der Markt Peißenberg im Zeitraum zwischen 1972 und 2012 in 35 Jahren einen negativen natürlichen Bevölkerungssaldo auf, d.h. in diesen Jahren übertraf die Zahl der Sterbefälle die der Geburten (Sterbefallüberschuss). Im Vergleich dazu weisen der Regierungsbezirk Oberbayern in 15 Jahren und der Landkreis Weilheim-Schongau in 24 Jahren einen negativen natürlichen Bevölkerungssaldo auf. Bei den Vergleichskommunen zeigt z.B. die Stadt Weilheim i. OB in 34 Jahren sowie z.B. die Stadt Schongau in 27 Jahren einen negativen natürlichen Bevölkerungssaldo.

Im Zeitraum von 1972 bis 2012 wurden im Markt Peißenberg insgesamt 4.599 Geburten verzeichnet. Diesen standen 5.678 Sterbefällen gegenüber. Damit ergibt sich für den Zeitraum ein negatives natürliches Bevölkerungssaldo von -1.079 Personen. Der Markt Peißenberg liegt im allgemeinen Trend der rückläufigen natürlichen Bevölkerungsentwicklung, wie in den meisten Regionen Deutschlands. Eine Unterteilung des Zeitraums in vier Etappen: (1) 1972 – 1979, (2) 1980 – 1989, (3) 1990 – 1999 und (4) ab 2000 zeigt die unterschiedliche Entwicklung. Somit verzeichnete der Markt Peißenberg im Zeitraum zwischen 1972 und 1979 einen negativen natürlichen Bevölkerungssaldo von -374 Personen. Dieser ergab sich aus einer Gegenüberstellung von 737 Geburten und 1.111 Sterbefällen. Die nächste Etappe zeigt einen geringeren negativen Saldo mit -275 Personen. In diesem Zeitraum gab es mehr Geburten. Die 1.090 Geburten standen zwischen 1980 und 1989 1.365 Sterbefällen gegenüber. Der Zeitraum zwischen 1990 und 1999 bildet für den Markt Peißenberg die Etappe, in welcher der niedrigste natürliche Bevölkerungssaldo mit -39 Personen erreicht wurde. Dabei erreichte die Zahl der Geburten fast das Niveau der Sterbefälle. Denn 1.348 Geburten standen 1.387 Sterbefällen gegenüber. Die letzte Etappe ab 2000 ist demgegenüber wieder von einem starken negativen Saldo geprägt. In diesem Zeitraum standen 1.424 Geburten 1.815 Sterbefälle gegenüber, welche für einen negativen natürlichen Bevölkerungssaldo von -391 Personen sorgten.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Marktes Peißenberg zwischen 1972 und 2012

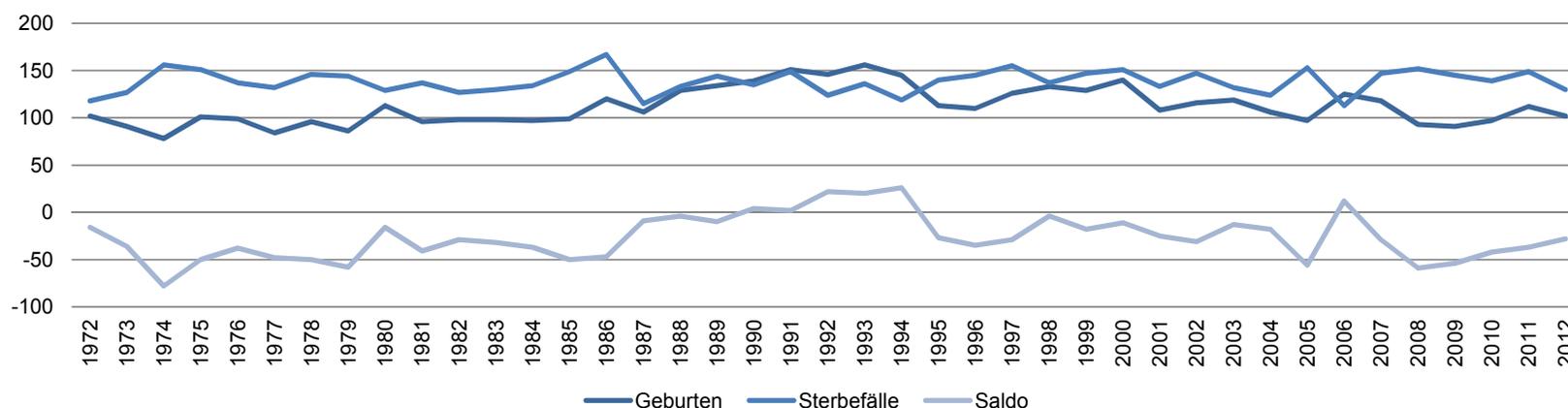


Abbildung 60 – Entwicklung des natürlichen Bevölkerungssaldo des Marktes Peißenberg zwischen 1972 und 2012
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S

Geburten

Im Zeitraum zwischen 1972 und 2012 wurden im Markt Peißenberg insgesamt 4.599 Kinder geboren, wobei die Zahl der Geburten, wie die Abbildung 45 zeigt, starken Schwankungen unterlag. Die meisten Geburten verzeichnete der Markt Peißenberg im Jahr 1993 mit 156 geborenen Kindern. Die Jahre von 1991 bis 1994 waren die Jahre, in denen mehr als 140 Kinder geboren wurden. Diese Zahl konnte nur im Jahr 2000 mit 140 Geburten noch einmal erreicht werden. Die wenigsten Geburten wurden in den Jahren 1974, 1977 und 1979 mit jeweils 78, 84 und 86 Geburten registriert. In allen anderen Jahren konnten mehr als 90 Geburten pro Jahr verzeichnet werden.

Sterbefälle

Wie bereits die Entwicklung der Geburten unterlag ebenfalls die Entwicklung der Sterbefälle in den Jahren zwischen 1972 und 2012 starken Schwankungen. Insgesamt wurden in diesem Zeitraum 5.678 Sterbefälle registriert, wobei die Jahre mit den höchsten Sterbefällen, die Jahre 1986 mit 167 Gestorbenen, 1974 mit 156 Gestorbenen und 1997 mit 155 Sterbefällen waren. Demgegenüber stehen die Jahre mit der niedrigsten Anzahl an Sterbefällen. Diese sind die Jahre 1986 mit 115 Gestorbenen, 1972 mit 118 Gestorbenen sowie 1994 mit 119 Gestorbenen. In allen anderen Jahren wurden mehr als 120 Personen registriert, die gestorben sind.

e) Wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung

Die wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung ist, ebenfalls wie die natürliche Bevölkerungsentwicklung, von zwei Komponenten abhängig, wobei die Differenz der beiden wiederum den wanderungsbedingten Bevölkerungssaldo ergibt. Die beiden Komponenten sind die Zu- und Fortzüge über die Gemeindegrenze hinaus.

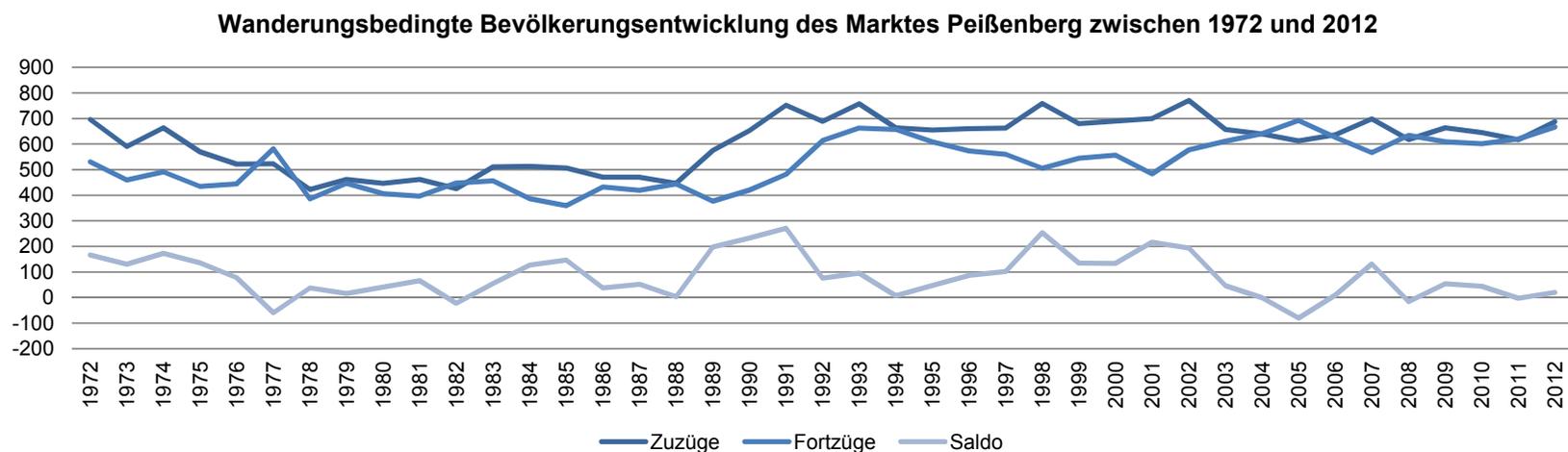


Abbildung 61 – Entwicklung des wanderungsbedingten Bevölkerungssaldo des Marktes Peißenberg zwischen 1972 und 2012
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S

Wanderungssaldo

In der Abbildung 61 ist die wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung dargestellt. Gut zu erkennen ist, dass die Zuzüge die Fortzüge in den meisten Jahren im Zeitraum zwischen 1972 und 2012 übertrafen, auch wenn der wanderungsbedingte Saldo starken Schwankungen unterlag. Anhand der Abbildung ist ebenfalls gut zu sehen, dass nach anfänglich rückläufigen Zahlen der Bewegungen ab den 1990er Jahren wieder mehr Personen zu- bzw. fortgezogen sind. Insgesamt beträgt das Wanderungsvolumen des Marktes Peißenberg im Zeitraum zwischen 1972 und 2012 46.247 Bewegungen. Dabei zogen in diesem Zeitraum insgesamt 24.841 Personen in den Markt Peißenberg und 21.406 Personen wanderten ab. Von den 41 Jahren weist der Markt Peißenberg 6 Jahre mit einem negativen wanderungsbedingten Bevölkerungssaldo auf. Damit ergibt sich für den gesamten Zeitraum ein positiver Wanderungssaldo von insgesamt 3.435 Personen.

Der Markt Peißenberg liegt bei der Betrachtung der Jahre mit einem negativen Wanderungssaldo mit 6 Jahren im Vergleich der übergeordneten Raumeinheiten deutlich hinter dem des Regierungsbezirkes Oberbayern mit 0 Jahren sowie dem des Landkreises Weilheim-Schongau mit 1 Jahr. Auch die Betrachtung der Vergleichskommunen zeigt, dass bis auf die Stadt Schongau, die 10 Jahre mit einem negativen wanderungsbedingten Saldo verzeichnet, alle anderen Vergleichskommunen 4 Jahre bzw. weniger Jahre mit einem negativen Wanderungssaldo aufweisen. Der Markt Peißenberg verzeichnete in den Jahren 2005 mit -80 Personen und 1977 mit -59 Personen seinen höchsten negativen Saldo. Demgegenüber stehen die Jahre 2001 mit 216 Personen, 1990 mit 233 Personen, 1998 mit 253 Personen sowie das Jahr 1991 mit 271 Personen, die einen deutlich positiven wanderungsbedingten Saldo aufwiesen.

Der Zeitraum zwischen 1972 und 1979 ist mit einem insgesamt positiven Wanderungssaldo von 678 Personen gekennzeichnet. Dabei standen in dem Zeitraum 4.450 Zuzügen 3.772 Fortzügen gegenüber. Der sich anschließende Zeitraum zwischen 1980 und 1989 ist von einem leicht höheren Wanderungssaldo geprägt. Dieser lag in diesem Zeitraum bei 705 Personen, wobei 4.828 Personen zuzogen und 4.123 Personen abwanderten. In den 1990er Jahren stieg das Wanderungsvolumen an. Insgesamt führte dies zu einem positiven wanderungsbedingten Saldo von 1.306 Personen zwischen 1990 und 1999. Der Wanderungssaldo bildete sich dabei aus 6.930 Zuzügen und 5.624 Fortzügen. In dem nachfolgenden Zeitraum ab 2000 ging der wanderungsbedingte Saldo trotz eines höheren Wanderungsvolumens zurück. In diesem Zeitraum gab es einen Wanderungssaldo von 746 Personen, der sich aus 8.633 Zuzügen und 7.887 Fortzügen zusammensetzt.

Zuzüge

Der Markt Peißenberg verzeichnet im Zeitraum von 1972 und 2012 insgesamt 24.841 Zuzüge. Das entspricht einem jährlichen Zuzugsdurchschnitt von rund 606 Personen. Dabei wurden die meisten Zuzüge mit 770 Personen im Jahr 2002 verzeichnet. Darüber hinaus gab es noch mehrere Jahre, die mit über 750 Zuzügen ebenfalls hohe Zuzugszahlen verzeichnen konnten. Dazu zählen die Jahre 1991 mit 752 Zuzügen, 1993 mit 757 Zuzügen sowie 1998 mit 757 Zuzügen. Die anderen Jahre lagen deutlich darunter. Demgegenüber gab es auch schwächere Jahre des Zuzugs. Diese waren mit jeweils 423 Personen die Jahre 1978 sowie 1982. Trotz einiger Schwankungen nahmen die Zuzüge bis Mitte der 1970er Jahre ab. Nach einer anschließenden Stagnation zwischen 400 und 500 Zuzügen pro Jahr, stiegen sie ab Ende der 1980er Jahre auf 700 bis 800 Zuzüge pro Jahr an, um auf diesem Niveau zu stagnieren. Erst zu Beginn der 2000er Jahre sanken die Zuzüge leicht auf ein Niveau, das sich zwischen 600 und 700 Zuzügen pro Jahr einpendelte.

Abbildung 62 – Bevölkerungsveränderung zwischen 2009 und 2029 im Vergleich - insgesamt

Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S

Abbildung 63 – Bevölkerungsveränderung 2029 gegenüber 2009 - insgesamt

Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S

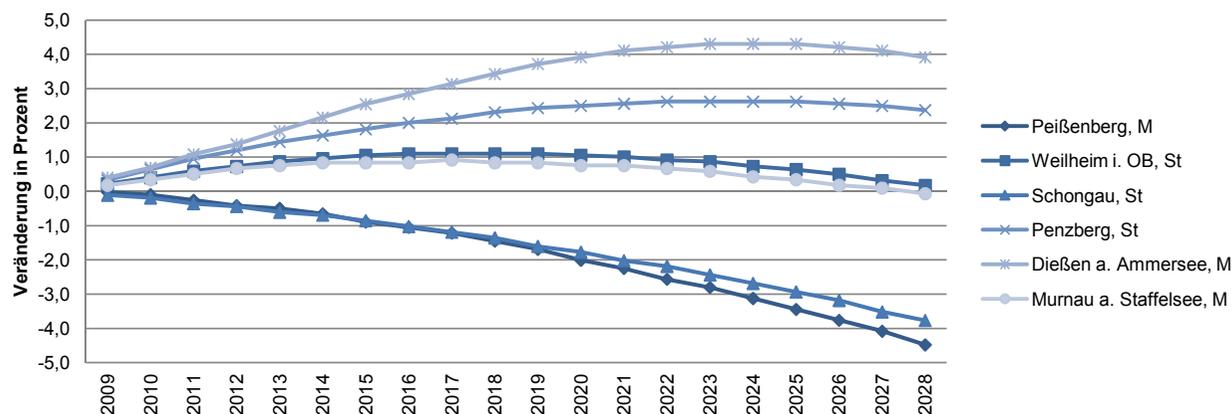
Fortzüge

Insgesamt weist der Markt Peißenberg zwischen 1972 und 212 ein Fortzugsvolumen von 21.406 Personen auf. Das entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Fortzug von rund 522 Personen pro Jahr. Damit liegen die durchschnittlichen jährlichen Fortzüge unter denen der Zuzüge mit rund 606 Personen. Die meisten Fortzüge im Markt Peißenberg wurden mit 692 Personen im Jahr 2005 registriert. Den geringsten Wanderungsverlust hingegen verzeichnete der Markt Peißenberg im Jahr 1985 mit 359 Personen. Die Abbildung 61 zeigt neben den Zuzügen ebenfalls die Entwicklung der Fortzüge. Gut zu erkennen ist, dass es bei den Fortzügen ebenfalls zu größeren Schwankungen gekommen ist, wobei die Grundtendenz der Entwicklung ähnlich der der Zuzüge verlaufen ist. Nach einem leichten Rückgang der Fortzüge und sowie einer anschließenden Stagnation, stiegen gegen Ende der 1980er Jahre die Zahlen der abwandernden Personen leicht an um auf dem höheren Niveau zwischen 600 und 700 Fortzügen zu stagnieren.

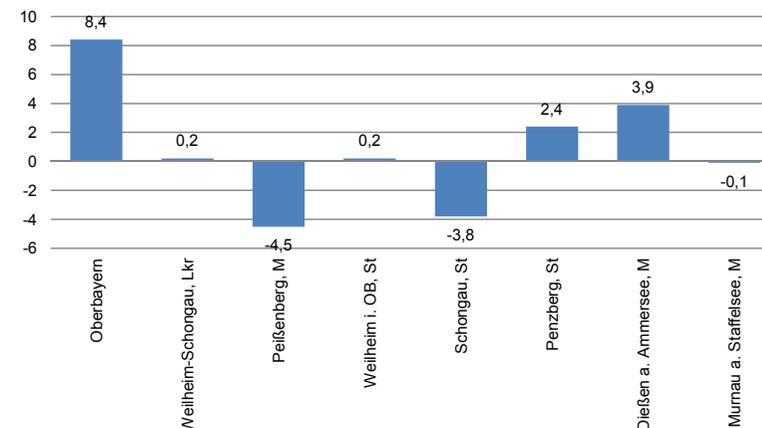
f) Künftige Bevölkerungsentwicklung

Die nachfolgende Bevölkerungsprognose bezieht sich auf die statistischen Auswertungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung. Der Betrachtungszeitraum bezieht sich dabei auf die Jahre 2009 bis 2029. Die Betrachtungsebene bildet der Markt Peißenberg im Vergleich zum Regierungsbezirk Oberbayern, dem Landkreis Weilheim sowie den bereits vorgestellten fünf Vergleichskommunen. Bei der Betrachtung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung insgesamt sowie den Veränderungswerten von 2029 bis 2009 ist ein Vergleich bei allen Vergleichskommunen sowie überregionalen Einheiten möglich. Bei den Entwicklungen ist jedoch nur ein Vergleich auf interkommunaler Ebene möglich, da das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung bei der Entwicklung der überregionalen Einheiten andere Altersgruppen ausgewiesen hat als bei den interkommunalen Einheiten.

Bevölkerungsveränderung zwischen 2009 und 2029 im Vergleich



Bevölkerungsveränderung 2029 gegenüber 2009 - insgesamt



Bevölkerungsprognose – insgesamt

Für den Markt Peißenberg weist die Statistik des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung ein prognostiziertes Wachstum von -4,5 Prozent auf 11.990 Einwohner voraus. Damit weist der Markt Peißenberg im Vergleich zum Regierungsbezirk Oberbayern (+8,4 Prozent) und dem Landkreis Weilheim-Schongau (+0,2 Prozent) einen wesentlich geringeren Prognosewert auf. Auch die Betrachtung der Vergleichskommunen zeigt, dass der Markt Peißenberg mit der prognostizierten Bevölkerungsveränderung bis 2029 mit -4,5 Prozent hinter den anderen Vergleichskommunen liegt. Während die Stadt Schongau mit einer prognostizierten Bevölkerungsveränderung mit -3,8 noch näher an dem Wert vom Markt Peißenberg liegt, weisen die anderen Kommunen deutlich bessere Prognosen auf (vgl. Abbildung 63). Betrachtet man die zukünftig ausgewiesene Entwicklung des Marktes Peißenberg (siehe Abbildung Bevölkerungsveränderung), dann zeigt sich, dass der Markt Peißenberg einem kontinuierlichen Rückgang der Bevölkerung unterlegen ist. Während die Stadt Schongau ebenfalls, allerdings mit leicht geringerem Bevölkerungsrückgang, einen ähnlichen Verlauf zeigt, zeigen die anderen Kommunen in den ersten Jahren einen Zuwachs der Einwohner und erst ab den 2020er Jahren einen leichten Rückgang.

Bevölkerungsprognose – Durchschnittsalter

Im Jahr 2009 weist das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung ein Durchschnittsalter von 42,4 Jahren für den Markt Peißenberg aus. Mit Blick auf das Jahr 2029 wird ein Durchschnittsalter von 47,1 Jahren prognostiziert. Damit altert der Markt Peißenberg statistisch innerhalb der 20 Jahre um 4,7 Jahre. Gegenüber den Vergleichskommunen zeigt sich, dass der Markt Dießen a. Ammersee mit einer statistischen Alterung um 4,8 Jahre leicht über dem Niveau des Marktes Peißenberg liegt, die anderen Kommunen liegen mit 4,0 Jahren in der Stadt Penzberg sowie 4,4 Jahren in der Stadt Schongau unterhalb der statistischen Alterung des Marktes Peißenberg.

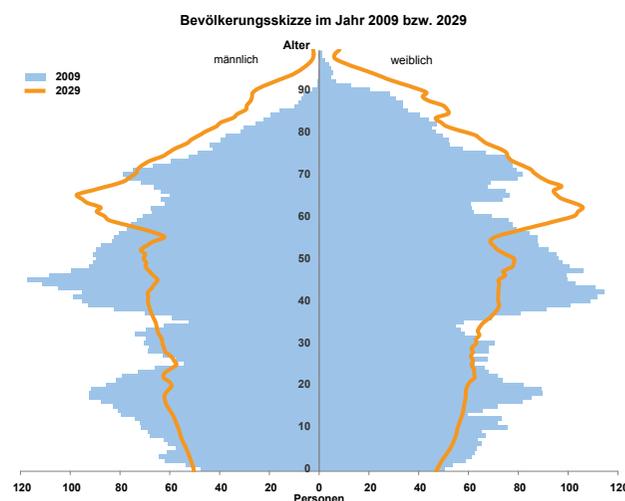
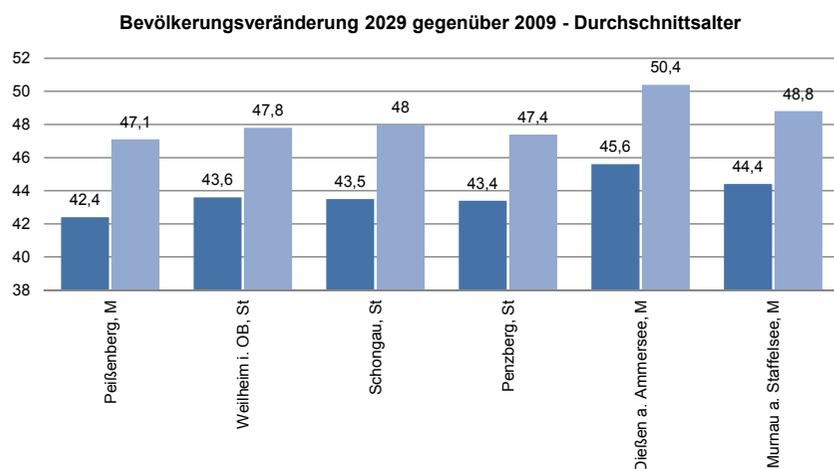


Abbildung 64 – Bevölkerungsveränderung 2029 gegenüber 2009 - Durchschnittsalter

Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S

Abbildung 65 – Bevölkerungsskizze im Jahr 2009 und 2029

Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Abbildung 66 – Bevölkerungsveränderung 2009 und 2029 unter 18 Jahre

Abbildung 67 – Bevölkerungsveränderung 2009 und 2029 unter 18 Jahre

Abbildung 68 – Bevölkerungsveränderung 2009 und 2029 65 Jahre und älter

Abbildung 69 – Bevölkerungsveränderung 2009 und 2029 65 Jahre und älter

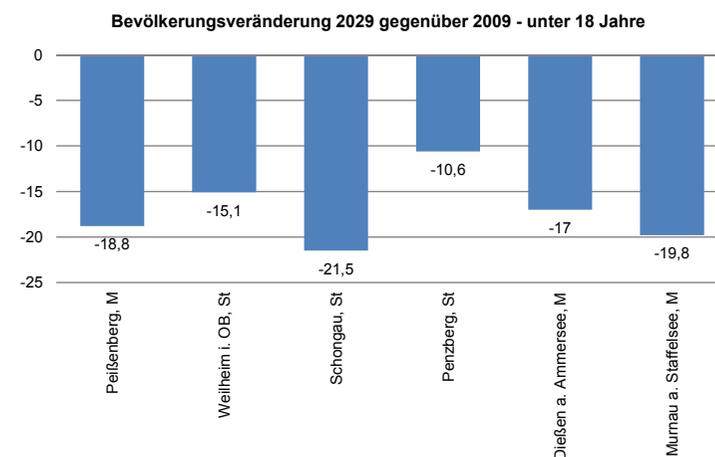
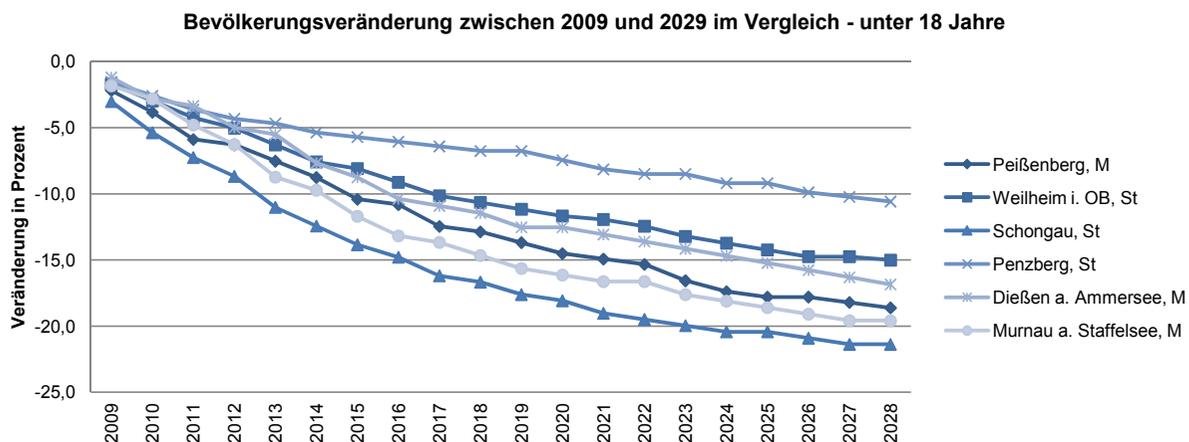
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Auch wenn der Markt Peißenberg statistisch stärker als die anderen Vergleichskommunen, bis auf den Markt Dießen a. Ammersee, altert, so liegt das Durchschnittsalter mit prognostizierten 47,1 Jahren noch unter den anderen Vergleichskommunen (vgl. Abbildung 64). Aufgrund der Zunahme des Durchschnittsalters der Bevölkerung des Marktes Peißenberg, wird sich dieser bei einer prognostizierten rückläufigen Bevölkerungszahl auf deutliche Veränderungen in der Altersstruktur einstellen müssen.

Bevölkerungsprognose – Altersgruppen

Die Bevölkerungsskizze (vgl. Abbildung 65) des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung zeigt sehr gut den Wandel der Altersgruppen. Während die jungen Altersgruppen immer weiter abnehmen werden, nehmen die älteren Bevölkerungsgruppen immer stärker zu. Dadurch wird künftig ein Übergewicht bei den älteren Bevölkerungsgruppen entstehen, welches der Markt Peißenberg durch entsprechende Maßnahmen ausgleichen bzw. künftig seine Infrastruktur entsprechend den Bedürfnissen der älteren Bevölkerungsgruppen anpassen muss. Im nachfolgenden Abschnitt werden die einzelnen Altersgruppen näher erläutert.

In der Abbildung 67 ist die Bevölkerungsveränderung der unter 18-Jährigen bis 2029 im Markt Peißenberg im Vergleich zu den anderen Kommunen dargestellt. Gut zu erkennen ist, dass der Markt Peißenberg mit einem Rückgang von -18,8 Prozent in der Altersgruppe der unter 18-Jährigen rechnen muss. Ebenfalls ist erkennbar, dass der Markt Peißenberg künftig gegenüber den anderen Kommunen in dieser Altersgruppe im Durchschnitt liegt. Während die Stadt Schongau mit -21,5 Prozent sowie der Markt Murnau a. Staffelsee mit -19,8 Prozent einen höheren Rückgang als der Markt Peißenberg zu erwarten haben, weisen die Stadt Weilheim i. OB mit -15,1 Prozent, die Stadt Penzberg mit -10,6 Prozent sowie der Markt Dießen a. Ammersee mit -17,0 Prozent geringere rückläufige Prognosewerte auf. Die künftige Entwicklung der unter 18-Jährigen im Markt Peißenberg ist in der Abbildung 65 dargestellt. Es zeigt sich, dass der Markt Peißenberg trotz einiger Schwankungen bis zum Jahr 2029 kontinuierlich an Einwohnern in der Bevölkerungsgruppe der unter 18-Jährigen abnehmen wird. In absoluten Zahlen ausge-



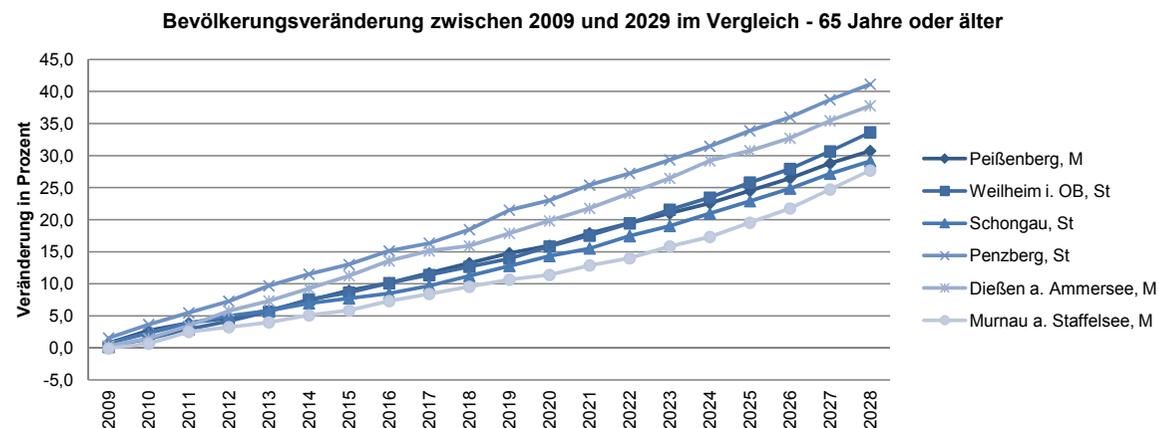
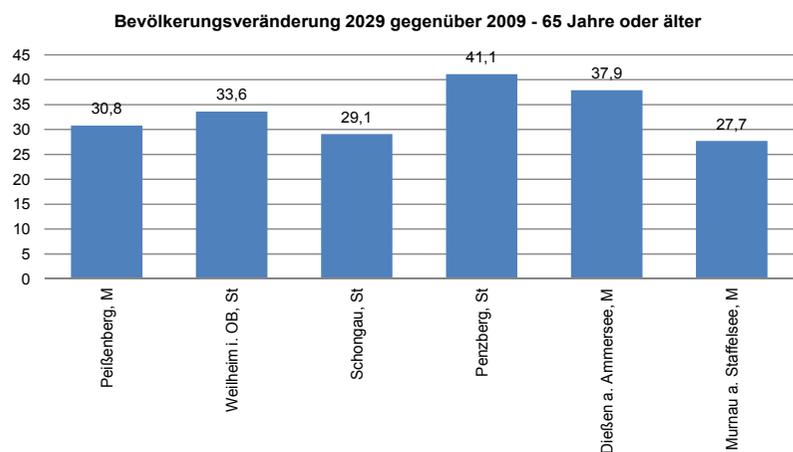
drückt, wird ein Rückgang von 2.433 Personen im Jahr 2009 auf 1.980 Personen im Jahr 2029 erwartet. In den Vergleichskommunen zeigt sich eine ähnliche Entwicklung, wenn auch in unterschiedlich starken Umfang.

An anderes Bild zeigt sich in der Altersgruppe der 65-Jährigen oder älter. Während bei den unter 18-Jährigen ein Rückgang prognostiziert wird, weist das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung bei den 65-Jährigen und älter ein starkes Wachstum aus. Für den Markt Peißenberg wird dabei ein Wachstum in dieser Altersgruppe von 30,8 Prozent bis zum Jahr 2029 prognostiziert. Wie bereits bei den jüngeren Altersgruppen liegt der Markt Peißenberg im Durchschnitt der Vergleichskommunen. Die Städte Weilheim i.OB und Penzberg sowie der Markt Dießen a. Ammersee weisen ein höheres Wachstum in der Altersgruppe der 65-Jährigen oder älter aus und der Markt Murnau a. Staffelsee sowie die Stadt Schongau weisen mit einem künftigen Wachstum von unter 30 Prozent ein geringeres Wachstum auf. Die Entwicklung des künftigen Anteils der Altersgruppe der 65-Jährigen und älter ist in der Abbildung Bevölkerungsveränderung im Jahr 2009 und 2029 65 Jahre und älter dargestellt. Gut zu erkennen ist eine kontinuierliche Zunahme im des Anteils der 65-Jährigen oder älter bis zum Jahr 2029. Auch die Vergleichskommunen weisen eine ähnliche Entwicklung nur auf unterschiedlichem Niveau auf. Insgesamt wird prognostiziert, dass der Markt Peißenberg von 2.570 Personen im Jahr 2009 auf 3.360 Personen im Jahr 2029 steigen wird.

Bevölkerungsprognose – weitere Kennzahlen

Der Jugendquotient zeigt das Verhältnis der erwerbsfähigen Bevölkerung (20-64 Jahre) zu den jüngeren Bevölkerungsgruppen (unter 20 Jahre).⁴⁰ Der Markt Peißenberg weist einen Jugendquotienten von 39,0 im Jahr 2009 auf. Damit liegt der Markt Peißenberg im Vergleich der Kommunen an erster Stelle. Damit weist der Markt Peißenberg das beste Verhältnis bei den Kindern und Jugendlichen gegenüber den erwerbsfähigen Personen auf. Für das Jahr 2029 wird ein Jugendquotient von 34,6 prognostiziert. Dabei fällt der Wert um -4,4 Punkte. Künftig wird der

40 vgl. http://www.bib-demografie.de/nn_1645598/SharedDocs/Glossareintraege/DE/J/jugendquotient.html am 14.04.2014



Markt Peißenberg mit dem Jugendquotient von 34,6 im Vergleich mit den Kommunen immer noch das beste Verhältnis aufweisen (vgl. Tabelle 8). Beim Altenquotient, der das Verhältnis der erwerbsfähigen Bevölkerung (20-64 Jahre) zu den älteren Bevölkerungsgruppen (65 Jahre und älter)⁴¹ aufzeigt, weist der Markt Peißenberg im Jahr 2009 einen Wert von 35,8 Personen auf. Nur die Stadt Penzberg weist ein besseres Verhältnis mit 34,5 Personen auf. Hinsichtlich der Prognose bis 2029 zeigt sich der starke Zuwachs in der Altersgruppe der 65-Jährigen oder älter, denn Altenquotient nimmt von 35,8 im Jahr 2009 auf 52,4 im Jahr 2029 zu. Damit liegt der Markt Peißenberg künftig im Durchschnitt der anderen Vergleichskommunen, denn nun weisen nicht nur die Stadt Penzberg sondern ebenfalls der Markt Murnau a. Staffelsee sowie die Stadt Schongau ein leicht besseres Verhältnis der erwerbsfähigen Bevölkerung zu den älteren Bevölkerungsgruppen auf.

Insgesamt ergibt sich für den Markt Peißenberg ein Gesamtquotient im Wert von 74,8 im Jahr 2009. Bis zum Jahr 2029 wird eine Steigerung des Wertes um 12,2 Punkte auf 87,0 Punkte erwartet. Damit wird der Markt Peißenberg künftig bis auf den Markt Dießen a. Ammersee ein schlechteres Verhältnis bei der Betrachtung der erwerbsfähigen Bevölkerungsgruppen gegenüber den jüngeren bzw. älteren Bevölkerungsgruppen aufweisen (vgl. Tabelle 8).

41 vgl. http://www.bib-demografie.de/cIn_090/nn_1645598/SharedDocs/Glossareintraege/DE/A/altenquotient.html am 14.04.2014

	Jugendquotient			Altenquotient			Gesamtquotient		
	2009	2029	Veränderung	2009	2029	Veränderung	2009	2029	Veränderung
Untersuchungsgemeinde									
Markt Peißenberg	39,0	34,6	-4,4	35,8	52,4	16,6	74,8	87,0	12,2
Vergleichskommunen									
Stadt Weilheim i.OB	35,5	32,1	-3,4	37,8	54,2	16,4	73,2	86,3	13,1
Stadt Schongau	34,3	29,5	-4,8	36,5	52,1	15,6	70,8	81,5	10,7
Stadt Penzberg	34,0	31,9	-2,1	34,5	51,8	17,3	68,5	83,7	15,2
Markt Dießen a. Ammersee	37,2	32,2	-5,0	45,8	65,8	20,0	83,0	97,9	14,9
Markt Murnau a. Staffelsee	31,3	26,4	-5,1	37,4	49,9	12,5	68,7	76,3	7,6

Tabelle 8 – demographische Kennzahlen des Marktes Peißenberg im Vergleich
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S

3. Analyse wirtschaftliche Entwicklung

a) Standort Peißenberg - Strukturkenndaten

Grundlagen

Die nachfolgende Darstellung stellt lediglich einen groben Überblick über die Wirtschaftsstruktur des Untersuchungsgebietes dar. Die statistischen Grundlagen für die Strukturkenndaten bilden zum einen die Statistiken des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung und zum anderen die Daten der Bundesagentur für Arbeit. Weitere Quellen stellen die Daten der Gewerbeliste des Marktes Peißenberg dar sowie die Homepage des Marktes Peißenberg.

Wie bereits bei der Demographie, wird auch in diesem Kapitel der Markt Peißenberg zum einen den übergeordneten Raumeinheiten, d.h. dem

- Regierungsbezirk Oberbayern
- Landkreis Weilheim-Schongau

sowie den interkommunalen Vergleichseinheiten mit folgenden Kommunen

- Stadt Weilheim i. OB
- Stadt Schongau
- Stadt Penzberg
- Markt Dießen a. Ammersee
- Markt Murnau a. Staffelsee

gegenüber gestellt, um eine bessere Einschätzung der Situation des Marktes Peißenberg zu erhalten. Dabei wird darauf hingewiesen, dass nicht alle Daten aus Gründen des Datenschutzes für alle Vergleichseinheiten vorhanden sind, wie z.B. die Daten der Bundesagentur für Arbeit.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

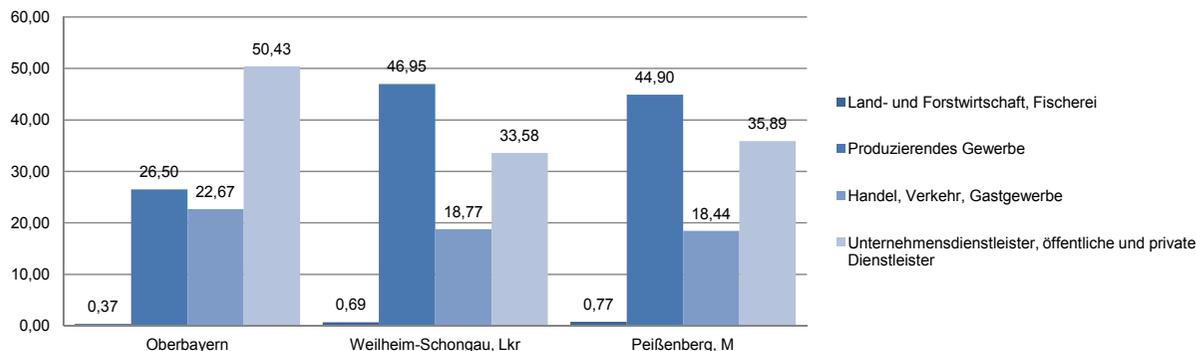
Ein wichtiger Indikator für die Wirtschaftsstruktur sind die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Diese werden unterteilt dargestellt nach Wohnort sowie Arbeitsort. Die statistischen Zahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach dem Wohnort richten sich nach den melderechtlichen Verhältnissen, die vom Arbeitnehmer gegenüber dem Arbeitgeber angegeben werden.⁴² Demgegenüber richten sich die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort nach dem Ort des Beschäftigungsverhältnisses bzw. Betriebes.⁴³

Im Markt Peißenberg gibt es im Jahr 2012 rund 2.842 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort. Am stärksten ist der Bereich des produzierenden Gewerbes mit 44,9 Prozent ausgeprägt. Dort weist der Markt Peißenberg einen niedrigeren Anteil gemessen an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort auf als der Landkreis Weilheim-Schongau, jedoch einen deutlich höheren Anteil als der Re-

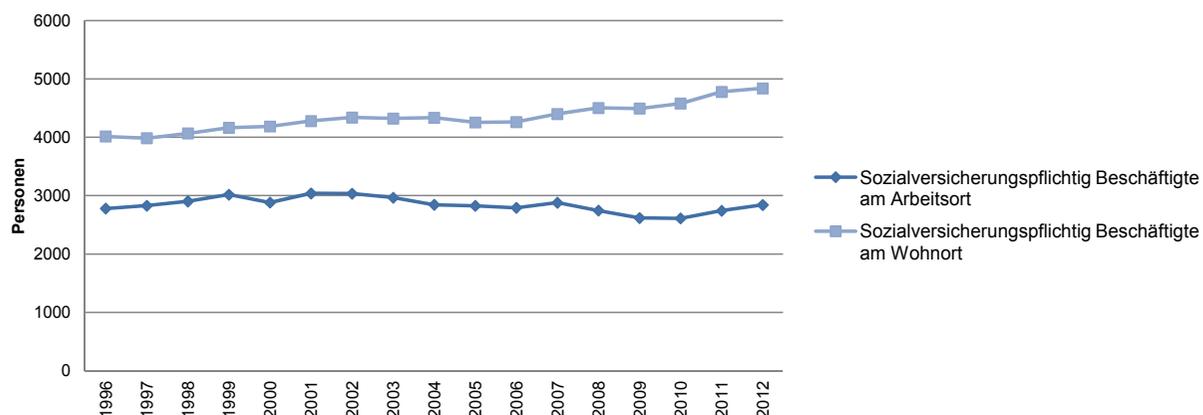
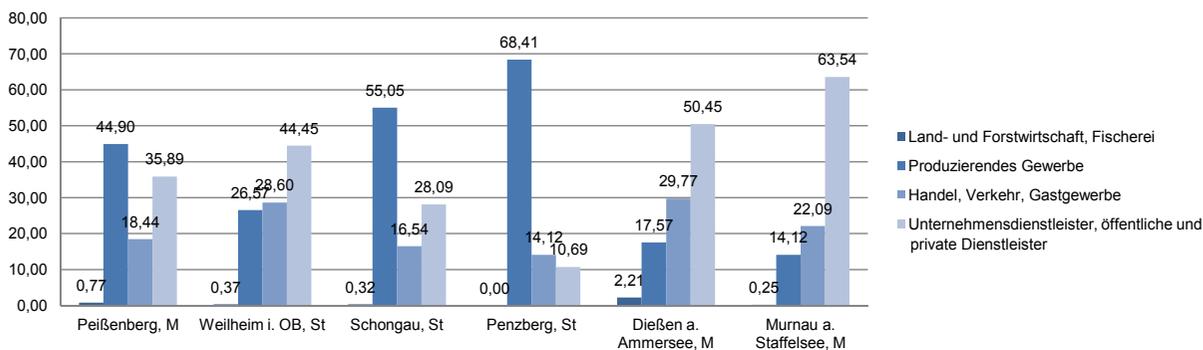
42 https://www.destatis.de/DE/Publikationen/WirtschaftStatistik/Arbeitsmarkt/Beschaefigte_OnlineDatenbank.pdf?__blob=publicationFile am 14.04.2014

43 https://www.destatis.de/DE/Publikationen/WirtschaftStatistik/Arbeitsmarkt/Beschaefigte_OnlineDatenbankpdf?__blob=publicationFile am 14.04.2014

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen 2012 in Prozent



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen



gierungsbezirk Oberbayern (vgl. Abbildung 70). Auch gegenüber dem durchschnittlichen Anteil der Vergleichskommunen mit 42,88 Prozent zeigt, sich, dass der Markt Peißenberg einen leicht höheren Anteil im Bereich des produzierenden Gewerbes aufweist.

Der Anteil der Dienstleister im Markt Peißenberg ist mit 35,9 Prozent ebenfalls hoch. Der Bereich des Handels, Verkehrs und Gastgewerbes spielt hingegen mit 18,4 Prozent eine untergeordnete Rolle. Auch der Anteil der Land- und Forstwirtschaft sowie die Fischerei sind mit 0,8 Prozent sehr gering, wobei der Markt Peißenberg gegenüber dem Regierungsbezirk Oberbayern sowie dem Landkreis Weilheim-Schongau einen höheren Anteil aufweist. Bei den Vergleichskommunen ergibt sich ein ähnliches Bild, dabei wird der Anteil in diesem Wirtschaftsbereich nur durch den des Marktes Dießenbach a. Ammersee mit 2,2 Prozent übertroffen.

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort des Marktes Peißenberg unterlag zwischen 1996 und 2012 leichten Schwankungen. Insgesamt nahm die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort jedoch leicht zu. So stieg die Zahl leicht von 2.780 im Jahr 1996 auf 2.842 im Jahr 2012 an. Die niedrigste Zahl an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort gab es im Jahr 2010 mit 2.611 Beschäftigten und die höchsten Zahl im Jahr 2001 mit 3.039 Personen.

Auch die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort weist Schwankungen auf. Insgesamt stieg die Zahl über die Jahre hinweg an. So nahmen die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 1996 mit 4.015 Personen auf 4.840 Personen kontinuierlich zu.

Die Gegenüberstellung der beiden Kennzahlen sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsplatz sowie am Wohnort zeigt, dass die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort signifikant höher als am Arbeitsplatz ist. Das bedeutet, dass wesentlich mehr Beschäftigte vor Ort, d.h. im Markt Peißenberg wohnen als arbeiten.

Die Beschäftigendichte ergibt sich aus dem Quotienten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsplatz pro Einwohner. Der

Markt Peißenberg weist eine Beschäftigtendichte von 0,23 auf. Damit liegt der Markt deutlich unterhalb der Durchschnittswerte der übergeordneten Raumeinheiten (vgl. Tabelle 9). Bis auf den Markt Dießen a. Ammersee, der eine Beschäftigtendichte von 0,16 Beschäftigten pro Einwohner aufweist, weisen alle anderen Vergleichskommunen mit einem Verhältnis von mindestens 0,44 Beschäftigten pro Einwohner in der Stadt Weilheim i. OB und größer höhere Werte auf. Die Beschäftigtendichte untermauert damit weiterhin die Aussage, dass der Markt Peißenberg eher ein Wohnort als ein Arbeitsort ist.

Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote wird von der Bundesagentur für Arbeit herausgegeben. Aufgrund des Datenschutzes sind die Zahlen nur bis auf die Ebene des Landkreises freigegeben. Deswegen werden nachfolgend nur die Statistiken zur Arbeitslosenquote dargestellt.

Anhand der Abbildung 73 ist die Entwicklung der Arbeitslosenquote in den letzten Jahren gut zu erkennen. Sie ist durch deutliche Schwankungen geprägt. Als positiv zu bewerten ist, dass insgesamt im Zeitraum zwischen 1998 und 2013 die Arbeitslosenquote rückläufig ist. Ebenfalls positiv zu werten ist, dass für den Landkreis Weilheim-Schongau eine niedrigere Arbeitslosenquote als beim Regierungsbezirk Oberbayern sowie dem Freistaat Bayern ausgewiesen wird. Insgesamt ist in diesem Zeitraum im Landkreis die Arbeitslosenquote von 4,9 Prozent im Jahr 1998 auf 2,8 Prozent im Jahr 2013 zurück gegangen.

b) Struktur und Verteilung der Betriebe

Die in dem Markt Peißenberg vorhandenen Betriebe wurden auf der Grundlage der Gewerbeliste des Marktes sowie der Ausweisung der

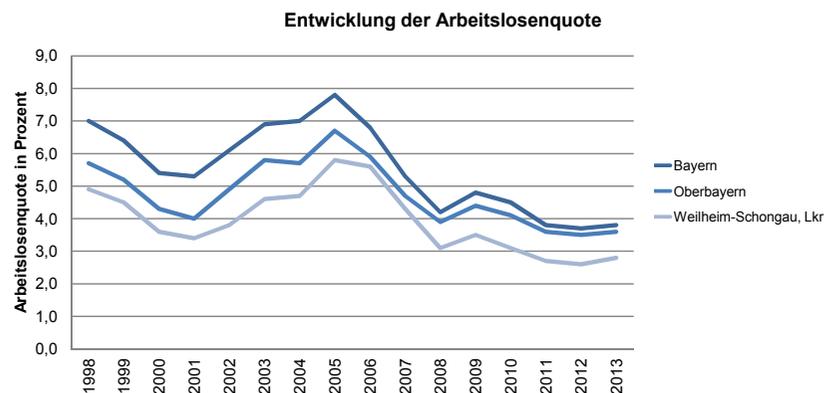
Abbildungen auf Seite 82

Abbildung 70 – Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen 2012 in Prozent

Abbildung 71 – Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen im interkommunalen Vergleich 2012 in Prozent

Abbildung 72 – Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigte des Marktes Peißenberg

Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung



	Einwohner 30I06I2012	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 30I06I2012	Beschäftigtendichte (Quotient)
Übergeordnete Raumeinheiten			
Regierungsbezirk Oberbayern	4.387.330	1.798.573	0,41
Landkreis Weilheim-Schongau	129.507	41.710	0,32
Untersuchungsgemeinde			
Markt Peißenberg	12.348	2.842	0,23
Vergleichskommunen			
Stadt Weilheim i.OB	21.361	9.380	0,44
Stadt Schongau	11.724	9.380	0,80
Stadt Penzberg	16.126	9.575	0,59
Markt Dießen a. Ammersee	10.171	1.673	0,16
Markt Murnau a. Staffelsee	11.420	5.206	0,46

Abbildung 73 – Entwicklung der Arbeitslosenquote der übergeordneten Raumeinheit
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; auf der Basis der Bundesagentur für Arbeit; bearbeitet D I S

Tabelle 9 – Beschäftigtendichte als Quotient der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort pro Einwohner zum 30.06.2012

Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S

	Markt Peißenberg	
	Anzahl	Anteil in %
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	2	0,2
Verarbeitendes Gewerbe	44	4,4
Energieversorgung	58	5,8
Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen	3	0,3
Baugewerbe	103	10,4
Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	302	30,4
Verkehr und Lagerei	27	2,7
Gastgewerbe	40	4,0
Information und Kommunikation	35	3,5
Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	39	3,9
Grundstücks- und Wohnungswesen	27	2,7
Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen	84	8,4
Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	78	7,8
Erziehung und Unterricht	16	1,6
Gesundheits- und Sozialwesen	25	2,5
Kunst, Unterhaltung und Erholung	18	1,8
Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	96	9,6
Gesamt	997	100

Tabelle 10 – Anzahl und Anteil der Betriebe und Unternehmen nach Wirtschaftszweigen klassifiziert

Quelle – Gewerbeliste des Marktes Peißenberg; bearbeitet D I S

Betriebe auf der Homepage des Marktes Peißenberg ermittelt. Insgesamt befinden sich im Marktgemeindegebiet von Peißenberg rund 997 Gewerbeeinheiten, die den unterschiedlichsten Wirtschaftszweigen zugeordnet werden können:

- Land- und Forstwirtschaft, Fischerei
- Verarbeitendes Gewerbe
- Energieversorgung
- Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen
- Baugewerbe
- Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen
- Verkehr und Lagerei
- Gastgewerbe
- Information und Kommunikation
- Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen
- Grundstücks- und Wohnungswesen
- Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen
- Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen
- Erziehung und Unterricht
- Gesundheits- und Sozialwesen
- Kunst, Unterhaltung und Erholung
- Erbringung von sonstigen Dienstleistungen

Von den 997 angemeldeten Gewerbeeinheiten und Unternehmen des Marktes Peißenberg entfallen 445 Gewerbeeinheiten auf den nördlichen Ortsteil und 544 Gewerbeeinheiten auf den südlichen Ortsteil. Da nicht alle Gewerbeeinheiten in der Gewerbeliste eine genaue Zuordnung ermöglichen, konnten nur 989 Gewerbeeinheiten auf die Ortsteile aufgeteilt werden.

Wie die Tabelle auf der nächsten Seite zeigt, kann der größte Anteil der Gewerbebetriebe und Unternehmen dem Wirtschaftszweig Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen mit 30,4 Prozent zugeordnet werden. Daran schließt sich das Baugewerbe mit 10,4 Prozent an. Die anderen Wirtschaftszweige weisen weniger als 10 Prozent auf, wobei die Erbringung von sonstigen Dienstleistungen mit 9,6 Prozent ebenfalls recht hoch ist.

c) Struktur des Einzelhandels

Von den insgesamt 997 Gewerbeeinheiten im Markt Peißenberg können 302 dem Einzelhandel zugeordnet werden. Folgende Branchen-
gruppen konnten im Markt Peißenberg festgestellt werden:

kurzfristige Branchengruppen

- Nahrungs- und Genussmittel
- Schreibwaren / Lotto / Tabak / Zeitschriften
- Apotheke / medizinische Artikel
- Drogerie, Parfümerie, Sanitätsartikel
- Blumen, Pflanzen

mittelfristige Branchengruppen

- Bekleidung
- Heimtextilien / Haushaltswaren / Kurzwaren / Handarbeitsbedarf
- Sportartikel
- Schuhe
- Bücher
- Spielwaren / Hobby / Basteln
- Zoobedarf

langfristige Branchengruppen

- Möbel
- Antiquitäten / Kunstgegenstände
- Eisenwaren / Hausrat / Baumarktartikel
- Glas / Porzellan / Keramik
- Elektrogeräte / Leuchten
- Unterhaltungselektronik
- Optik / Hörgeräte
- Uhren / Schmuck / Mineralien
- Musikinstrumente / Musikalien
- Fahrräder
- Kfz-Zubehör / Kfz
- Büromaschinen / -einrichtung / PC
- Sonstiger Einzelhandel

Die Abbildung 72 zeigt den Anteil der Gewerbeeinheiten unterteilt nach der zuvor genannten Branchenstruktur in Prozent im Markt Peißen-

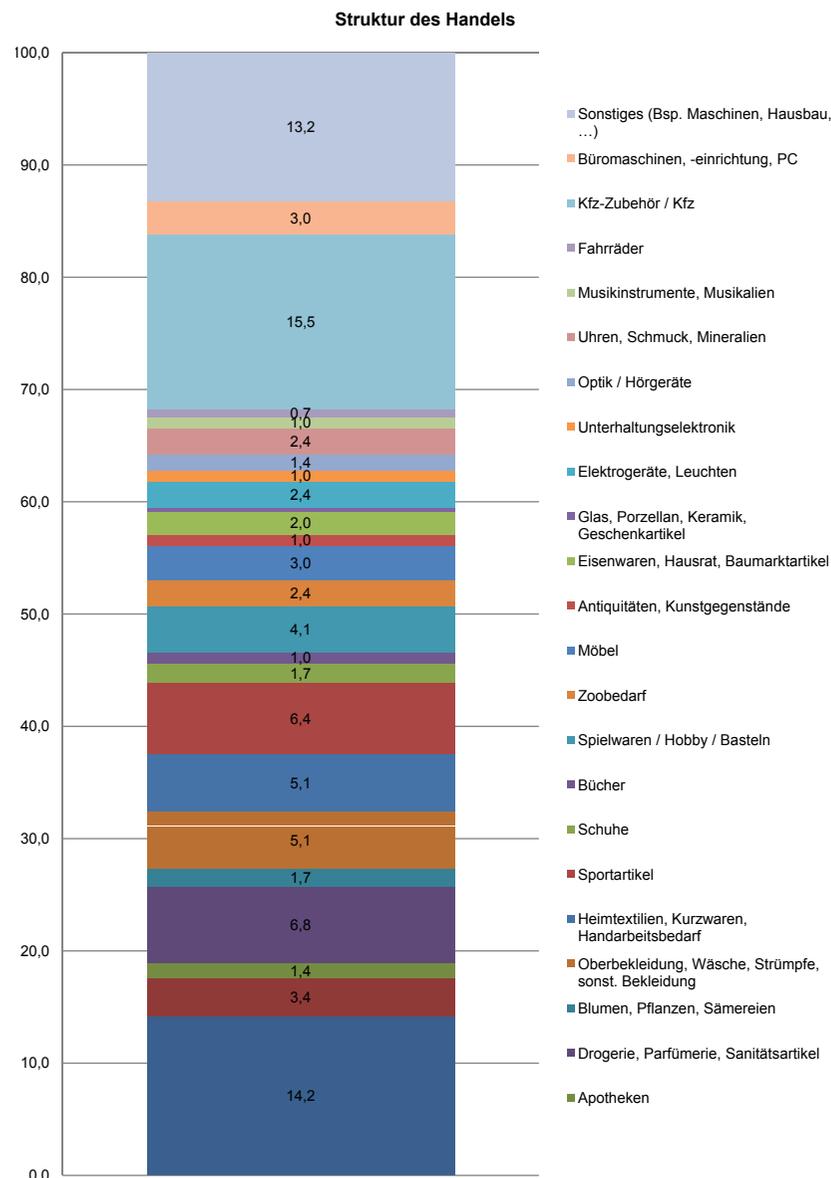


Abbildung 74 – Struktur des Handels
Quelle – Gewerbeliste des Marktes Peißenberg; Darstellung D I S

berg. Festzustellen ist, dass mit 15,5 Prozent der größte Anteil der Unternehmen im Bereich der Kfz und des Kfz-Zubehörs liegt. Danach folgt mit 14,2 Prozent die Nahrungs- und Genussmittelbranche. Insgesamt ist die Grundversorgung im Rahmen des kurzfristigen Bedarfes im Markt Peißenberg gegeben. Dazu zählen unter anderem die Apotheken, Drogerien, Schreibwaren / Lotto / Tabak / Zeitschriften sowie Blumen / Pflanzen. Insgesamt decken die Güter des kurzfristigen Bedarfes rund 27 Prozent ab. Neben dem kurzfristigen Bedarf sind im Markt Peißenberg ebenfalls die Güter des mittel- und langfristigen Bedarfes vorhanden. Rund 26 Prozent der Gewerbeeinheiten liefern dabei die Güter des mittelfristigen Bedarfes und rund 47 Prozent sind im Bereich des längerfristigen Bedarfes tätig.

Handelsunternehmen unterteilt Bedarfsgruppen

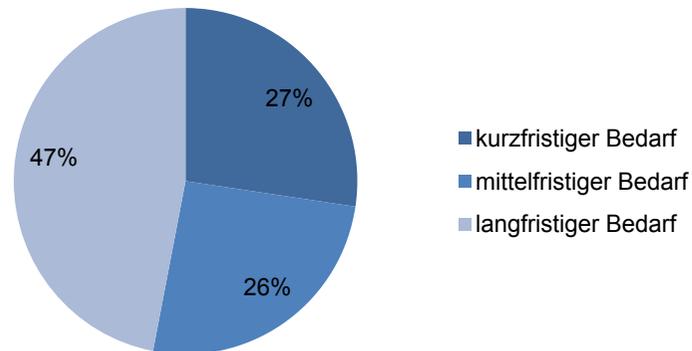


Abbildung 75 – Handelsunternehmen unterteilt nach Bedarfsgruppen
Quelle – Gewerbeliste des Marktes Peißenberg; Darstellung D I S

4. Analyse strukturell-funktionale Entwicklung

a) Grünstruktur und Ökologie / Umwelt

Landschaftsraum, Naturraum

Der Landschaftsraum des Marktes Peißenberg wird zum Einen durch die Ammer, den Wörthersbach / Stadelbach, den Fendterbach mit ihren Talräumen sowie zahlreichen Zuflüssen geprägt. Zum Anderen wird die Landschaft vom östlichen Ausläufer des Hohen Peißenberg sowie dem Guggenberg beeinflusst. Aufgrund des Zusammenklangs von Erhebungen, Tälern mit zahlreichen Flüssen und Bächen ist ein eindrucksvolles topographisches Relief entstanden.

Der Markt Peißenberg kann der Naturraumhaupteinheit D66 – Voralpines Moor- und Hügelland zugeordnet werden. Die zugehörige Naturraumeinheit bildet dabei das Ammer-Loisach-Hügelland (037). Der Naturraum kann in die Großlandschaft des oberschwäbischen und oberbayerischen Alpenvorlandes eingeordnet werden und weist eine Fläche von rund 1.683 km² auf. Der Landschaftstyp entspricht einer Gewässerlandschaft (gewässerreiche Kulturlandschaft).⁴⁴ Im Zuge der Würmeiszeit entstand im Bereich des Ammer-Loisach-Hügellandes eine stark reliefartige Landschaft, die abwechselnd von Hügeln und Senken durchzogen ist. Mit diesem abwechslungsreichen Relief gehen stark wechselnde Standorte zwischen Feucht- und Trockenstandorten einher. Der hohe Waldanteil ist durch Mischwälder, z.B. Buchenwälder, geprägt.

Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete, Biotope

Im südlichen Teil des Marktes Peißenberg gibt es das Landschaftsschutzgebiet (Farbe Hellgrün) „Ammertal, Böbing, Hohenpeißenberg, Peißenberg, Peiting“, welches sich von Westen kommend entlang der Ammer in den Markt Peißenberg ausdehnt. Das Landschaftsschutzgebiet

44 vgl. Bundesamt für Naturschutz: www.bfn.de am 22.05.2014



Abbildungen 76 - Eindrücke der Grün- und Gewässerelemente
Quelle - D | S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

Im Zuge der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 171 i.V. mit § 139 BauGB hat das Landratsamt Weilheim-Schongau folgende Empfehlung gegeben:

„Die Aufenthaltsqualität kann sicher in vielen Bereichen verbessert werden. Um auch das Ziel Ökologie gut zu erreichen, empfehlen wir bei Neugestaltung öffentlicher Grünräume und privater Grünräume sowie deren Übergänge Pflanzen zu wählen, die ökologisch wertvoll sind und einen Beitrag zur Vielfalt leisten. In Peißenberg ist ein noch großes Interesse an Obstgehölze, insbesondere auch typischen alten Sorten erkennbar.

Bei der energetischen Sanierung sind die Nist- und Ruhemöglichkeiten für Gebäudebrüter zu erhalten. Dieses Thema könnte in einem ersten Schritt durch eine Informationsveranstaltung aufgegriffen werden“ (Zitat).

wird teilweise vom Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet Farbe Rosa) „Ammer vom Alpenrand bis zum NSG Vogelfreistätte Ammersee-Südufer“ überlagert. Das FFH-Gebiet verläuft entlang der Ammer durch den gesamten Markt Peißenberg. Ein weiteres FFH-Gebiet befindet sich im Norden von Peißenberg an der Grenze zu Wessobrunn. Dabei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Moore und Wälder westlich Dießen“. ⁴⁵ Neben den großräumigeren Landschaftschutz- und Fauna-Flora-Habitat-Gebieten gibt es eine Vielzahl an Biotopen, die sich in Peißenberg befinden. In der Abbildung 78 sind diese in roter Farbe dargestellt. Dabei grenzt z.B. das Biotop „Eierbach/Kohlgraben und Seitenbäche am Peißenberg“ im Westen an den Hauptort an. Auf der östlichen Seite des Hauptortes befinden sich z.B. „ Sukzessionsstadien auf ehemaliger Bergwerksabraumhalde Peißenberg“ oder „Eilinger Wiesen“ und „Fußwiesen“. Entlang der Ammer zieht dagegen sich z.B. das Biotop „schmale, ammerbegleitende Weiden-Erlen-Eschen-Fichten-Waldbestände südlich von Peißenberg“. ⁴⁶

Potentiell natürliche Vegetation

Die Ammer bildet mit ihrer Talau ein natürliches Gliederungselement. Während im Bereich der Ammer hauptsächlich Edellaubholzreiche Feucht- und Sumpfwälder sowie Auenwälder, dabei speziell submontane, montane und hochmontane Grauerlen-Auenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald; örtlich mit Lavendelweiden-Gebüsch und Buntreitgras-Kiefernwald (E6b o-m-h) vorkommen, befinden sich nördlich und südlich der Ammer hauptsächlich Buchenwälder stark basenreicher bis kalkhaltiger Standorte (N). Diese untergliedern sich jeweils in weitere Untereinheiten. Folgende potentiell natürliche Vegetationseinheiten der Buchenwälder kommen im Markt Peißenberg vor:

- N6aT o (o = submontan) – Waldgersten-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Rundblattlabkraut-Tannenwald
Diese Vegetation bildet eine typische Abfolge von Tannen-Buchenwäldern, welche vorrangig auf Böden vorkommen, die wechselnd feucht sind und unter Kalkeinfluss stehen. ⁴⁷
- N6bT o und N6bT m (o = submontan; m = montan) – Waldgersten-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald oder Grauerlen-(Eschen-)Sumpfwald
Die Waldgersten-Tannen-Buchenwälder sind hauptsächlich in feuchteren bis nassen Standorten mit kalkhaltigen Einfluss zu finden. ⁴⁸
- N6cT m (m = montan) – Waldgersten-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald oder Grauerlen-(Eschen-)Sumpfwald sowie waldfreier Hochmoor-Vegetation oder Torfmoos-Fichtenwald
Diese Vegetation ist ein typische für Moränenzonen die von Feucht-, Nass- sowie auch Hochmoorstandorten geprägt sind. Darüber hinaus verfügt diese Vegetation über eine große Artenvielfalt, wenn sie auf bewegtem Relief auf kleinem Raum vorkommt. ⁴⁹

Geotopschutz

„Auf dem Gemeindegebiet des Marktes Peißenberg befinden sich die im GEOTOPKATASTER BAYERN erfassten Geotope 190G003 und 190G004. Geotope sind erdgeschichtliche Bildungen der unbelebten Natur, die Erkenntnisse über die Entwicklung der Erde und des Lebens vermitteln. Sie umfassen Aufschlüsse von Gesteinen, Böden, Mineralien und Fossilien sowie einzelne Naturschöpfungen und natürliche

⁴⁵ vgl. Landesamt für Umwelt: FIS-Online am 22.05.2014

⁴⁶ vgl. Landesamt für Umwelt: FIS-Online am 22.05.2014

⁴⁷ vgl. Bayerisches Landesamt für Umwelt (2009/2011): Potenzielle Natürliche Vegetation Bayern. Legendeneinheiten. Augsburg, Seite 52

⁴⁸ vgl. Bayerisches Landesamt für Umwelt (2009/2011): Potenzielle Natürliche Vegetation Bayern. Legendeneinheiten. Augsburg, Seite 52

⁴⁹ vgl. Bayerisches Landesamt für Umwelt (2009/2011): Potenzielle Natürliche Vegetation Bayern. Legendeneinheiten. Augsburg, Seite 53

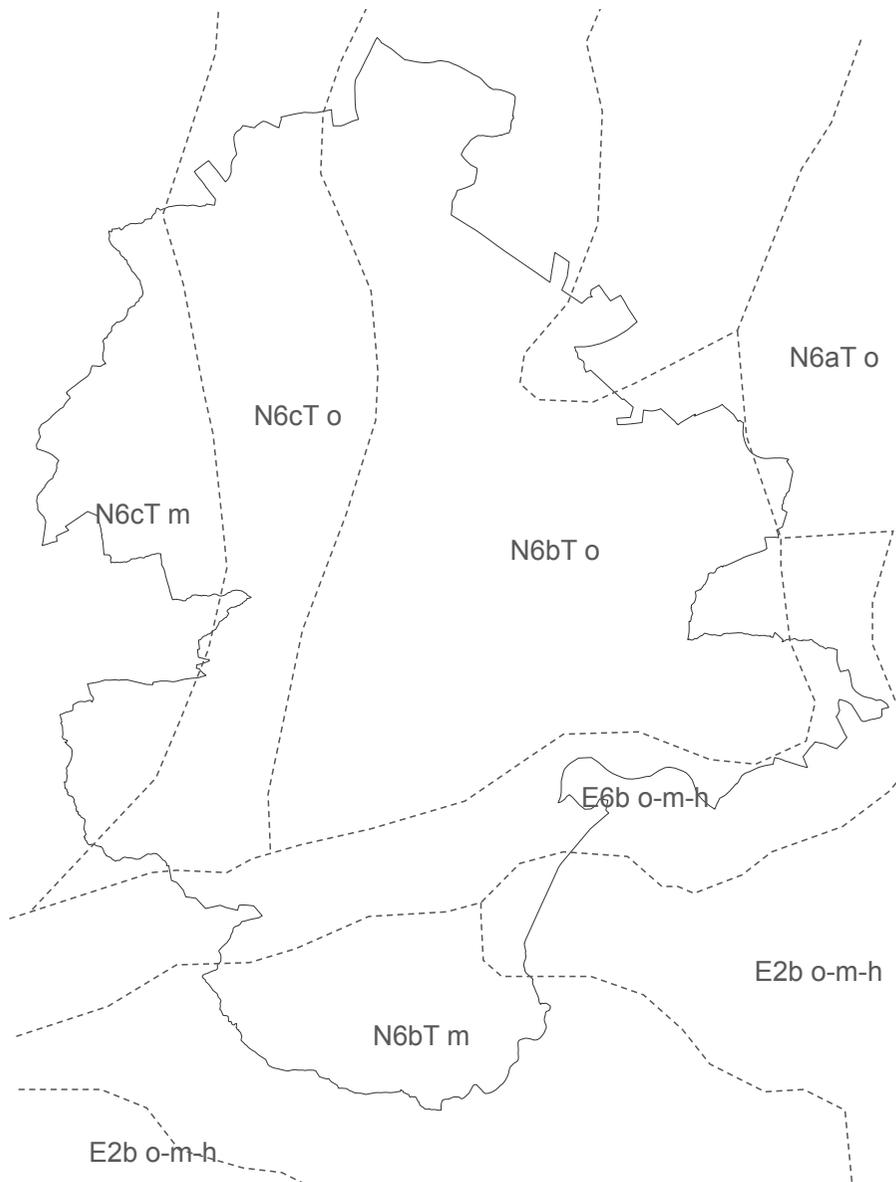


Abbildung 77 - Potenziell natürliche Vegetation
 Quelle - Grunddaten: Bayerisches Landesamt für Umwelt und Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern; Darstellung D I S

Landschaftsteile. Schutzwürdige Geotope zeichnen sich durch ihre besondere erdgeschichtliche Bedeutung, Seltenheit, Eigenart oder Schönheit aus. Für Wissenschaft, Forschung und Lehre sowie für Natur- und Heimatkunde sind die Dokumente von besonderem Wert. Sie können insbesondere dann, wenn sie gefährdet sind und vergleichbare Geotope zum Ausgleich nicht zur Verfügung stehen, eines rechtlichen Schutzes bedürfen. (Definition der AD-HOC-AG GEOTOPSCHUTZ des Bund-/Länderausschusses „Bodenforschung“. 1996). Das Ziel, die wichtigsten Dokumente der erdgeschichtlichen Entwicklung Bayerns zu erhalten, wurde 2006 in das BODENSCHUTZPROGRAMM BAYERN aufgenommen. Der GEOTOPKATASTER BAYERN wird am Bayerischen Landesamt für Umwelt - Abteilung Geologischer Dienst - geführt und unterscheidet fünf Arten von Geotopen:

- Aufschlüsse (künstliche und natürliche),
- geohistorische Objekte (regelmäßige Bergbaurelikte),
- Höhlen,
- Quellen und
- Reliefformen (Dolinen, Blockmeere, Eiszerfallslandschaften usw.).

Zurzeit sind in dieser Inventarliste mehr als 3330 Geotope katalogisiert. Darüber hinaus gibt es gegenwärtig weitere rund 1260 Objekte, über deren Neuaufnahme in den Kataster noch nicht abschließend entschieden wurde. Der Bestand von Objekten im Geotopkataster ist nicht statisch. Vielmehr unterliegt er Schwankungen, die abhängig sind vom Auffinden neuer Objekte und Veränderungen bereits erfasster Geotope, die dadurch ihre Schutzwürdigkeit verlieren können. Auch unterliegt die Bewertung, die sich auf den jeweiligen Gesamtdatenbestand bezieht, Veränderungen. Aus diesen Gründen wird der Datenbestand laufend aktualisiert und regelmäßig neu bewertet. Aus Sicht des Geotopschutzes wäre eine Berücksichtigung der betreffenden Geotope im städtebaulichen Entwicklungskonzept zu begrüßen. Als Begründung hierfür kann die montanhistorische und geotouristische Bedeutung der beiden, mit der zweithöchsten

Im Zuge der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 171 i.V. mit § 139 BauGB hat das Bayerische Landesamt für Umwelt Hinweise zum Geotopschutz gegeben. Diese Hinweise werden nebenstehend wieder gegeben.



Abbildung 78 – Schutzgebiete im Markt Peißenberg
Quelle – Landesamt für Umwelt: FIS-Online

Schutzgebiete

Rosa = Fauna-Flora-Habitat-Gebiete

Hellgrün = Landschaftsschutzgebiete

Rot = Biotope

Moore

Dunkelgrün = vorherrschend Hochmoor und Erdhochmoor, teilweise degradiert

Grün = vorherrschend Niedermoor und Erdniedermoor, teilweise degradiert

Gelb = vorherrschend Anmoorgley und Moorgley, gering verbreitet
Gley über Niedermoortorf, humusreicher Gley und Naßgley, teilweise degradiert

geowissenschaftlichen Bewertung („wertvoll“) klassifizierten Objekte angeführt werden. Die entsprechenden Katasterauszüge sind beigelegt“ (Zitat aus Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vom 26.08.2015).

Bei den beiden Geotopen handelt es sich um
Geotop-Nummer: 190G003 Schaubergwerk Tiefstollen in Peißenberg
Geotop-Nummer: 190G004 Sulzer Stollen und Mittelstollen W von Peißenberg

Geogefahren

„Das LfU behandelt im Themenkomplex der Geogefahren ausschließlich potentielle Gefahren durch Steinschlag, Felssturz, Rutschungen, Hanganbrüche sowie Erdfälle/Dolinen. Mögliche Gefahren durch Muren (z.B. aus dem Buchaugraben oder Michelsbach) sind nicht Gegenstand nachfolgender Betrachtungen. Auch potentiell mögliche Schäden bedingt durch den Altbergbau werden nicht betrachtet. Von Mai 2014 bis Dezember 2017 werden im Rahmen des Projekts „Georisiken im Klimawandel - Gefahrenhinweiskarte Alpenvorland“ Gefahrenhinweiskarten auch für das Gemeindegebiet Peißenberg erstellt. Dabei wurden so genannte Gefahrenhinweisflächen für die Prozesse Steinschlag und Felssturz sowie für Hanganbrüche bereits rechnerisch modelliert, diese sind jedoch noch nicht veröffentlicht. Bereits vorhandene tiefreichende Rutschungen sowie Bereiche mit einer potentiellen Rutschanfälligkeit aufgrund von Morphologie und Geologie werden Ende 2016 vor Ort durch einen Geologen kartiert werden. Nachfolgend werden die derzeit am LfU vorhandenen Informationen getrennt nach den beiden Ortsteilen beschrieben:

Nördlicher Ortsteil „Dorf“

- Gefahrenhinweisflächen für Steinschlag ergeben sich aus der Modellierung westlich von Thalacker, die derzeitigen Siedlungsflächen werden davon jedoch nicht betroffen. Nördlich des Parkplatzes Moosleite finden sich ebenfalls drei kleinere Gefahrenhinweisflächen für Steinschlag, die möglicherweise Gebäude betreffen könnten. Die entsprechenden Stellen wurden nicht in Augenschein genommen bzw. Ort beurteilt.
- Mit sogenannten **Hanganbrüchen** (flachgründige Rutschungen verursacht durch Starkniederschläge) muss westlich der Thalackerstraße gerechnet werden, im Extremfall könnten auch Gebäude betroffen sein. Ferner sind Hanganbrüche laut Modellierung auch oberhalb des Maximilianswegs möglich.
- Hinweise auf **Rutschungen** wurden bisher noch nicht untersucht. Auf Grundlage des Schattenbildes aus dem Digitalen Geländemodell der Bayerischen Vermessungsverwaltung lassen sich Verdachtsflächen vor allem am Westrand des Ortsteils (Schweiber, Thalacker) feststellen.

Südlicher Ortsteil Wörth

- Hinweisflächen für potentiellen **Steinschlag** zeigen sich ausschließlich westlich der Bahnlinie.
- Gleiches gilt auch für Hinweise auf mögliche **Hanganbrüche**. Hierbei zeigen sich jedoch auch Flächen im Waldgebiet der „Oberen Au“. Die Siedlungsflächen dürften davon nicht betroffen sein, im Extremfall könnte aber die Max-Planck-Straße westlich des Tunnels von Hanganbrüchen betroffen sein.
- Verdachtsflächen für **Rutschungen** auf Grundlage des DGM's lassen sich nordwestlich der Bahnlinie sowie in den Waldflächen nahe „Obere Au“ feststellen. Zudem wird im Herbst 2016 das Gebiet um das Grandmoos untersucht werden.

Nach Fertigstellung der Gefahrenhinweiskarte im Landkreis Weilheim-Schongau werden – voraussichtlich gegen Ende des Jahres 2017 - die Ergebnisse auch in Markt Peißenberg vorgestellt“ (Zitat aus Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vom 26.08.2015).

Im Zuge der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 171 i.V. mit § 139 BauGB hat das Bayerische Landesamt für Umwelt Hinweise zu Geogefahren gegeben. Diese Hinweise werden nebenstehend wieder gegeben.

- Der **Wörthersbach** ist ein Gewässer dritter Ordnung und wird vom Michelsbach gespeist. Dabei verläuft der Wörthersbach in West-Ost-Richtung durch den Ortsteil Dorf. Der Wörthersbach kann dem Gewässertyp 3.1 Bäche der Jungmoränen des Alpenvorlandes zugeordnet werden. Dabei ist der Wasserkörper nicht erheblich verändert worden. Hinsichtlich des chemischen Zustandes wird der Wörthersbach als gut eingestuft. Der ökologische Zustand wird jedoch als mäßig eingeschätzt.⁵²
- **Stadelbach** - von Südwesten kommend durchfließt der Stadelbach den Ortsteil Dorf und geht in den Wörthersbach über. Der Stadelbach ist, wie auch der Wörthersbach ein Gewässer dritter Ordnung und der Wasserkörper ist nicht erheblich verändert. Der Stadelbach zählt, wie auch der Wörthersbach zu dem Gewässertyp 3.1 Bäche der Jungmoränen des Alpenvorlandes. Hinsichtlich des chemischen Zustandes wird der Stadelbach als gut eingestuft. Der ökologische Zustand wird jedoch als mäßig eingeschätzt.⁵³
- Der **Fendterbach** ist ein Gewässer dritter Ordnung, welches von Nordwesten kommend den Ortsteil Dorf südöstlich tangiert. Der Fendterbach mündet in den Wörthersbach. Dabei zählt der Fendterbach zum Gewässertyp 3.1 Bäche der Jungmoränen des Alpenvorlandes. Wie der Wörthersbach ist der chemische Zustand als gut eingestuft aber der ökologische Zustand nur als mäßig. Der Fendterbach zählt zu den Wasserkörpern, die nicht erheblich verändert sind.⁵⁴
- **Michelsbach** - der Wörthersbach wird vom Michelsbach gespeist. Der von Westen kommende Michelsbach fließt zwischen Rapoltskreut und St. Michael in den Ortsteil Dorf hinein, wo er im Wörthersbach mündet.
- Auch der **Sulzergaben** ist West-Ost-gerichtet und fließt parallel südlich des Michelsbachs in den Wörthersbach. Südlich des Ortsteils Sulz fließt er in den Wörthersbach.
- Der **Buchaugraben** fließt südlich von Strallen von Westen kommend in den Höllbichlgraben und damit weiter in den Wörthersbach.
- Der **Kreuzgraben** verläuft im Norden des Gemeindegebietes und mündet von Westen kommend in den Fendterbach.
- Der **Pointelgraben** befindet sich Nordwesten des Marktes Peißenberg. Zu Beginn verläuft dieser westlich in Süd-Nord-Ausrichtung an Windkreut vorbei. Anschließend beschreibt er eine Kurve und fließt weiter ostwärts hin zum Rehgraben.
- Der **Rehgraben** verläuft von Nordwesten kommend östlich von Guselsried im Norden des Marktes Peißenberg. Der Rehgraben geht in den Rehbach über.
- Der **Aschgraben** verläuft in West-Ost-Richtung im Norden von Peißenberg. Sein Verlauf führt nördlich am Ortsteil Schlag vorbei. Dabei speist der Aschgraben den Rehbach.
- Der **Rehbach**, welcher vom Rehgraben und Aschgraben gespeist wird, führt weiter in den Fendterbach.
- **Hebelgraben** - aus Westen kommend führt der Hebelgraben in West-Ost-Richtung in den Höllbichlgraben. Dabei verläuft der Hebelgraben südlich von Strallen.
- **Höllbichlgraben** - der erste Bachabschnitt ist west-ost-gerichtet bevor der Höllbichlgraben in Nord-Süd-Richtung weiter fließt. Dabei durchquert der Höllbichlgraben den westlichen Teil des Ortsteiles Dorf und mündet in den Michelsbach.
- Der **Eberlegraben** fließt entlang der Marktgemeindegrenze südlich von Rapoltsgrün bis er in den Sulzgraben mündet.
- Der **Obere Kirchenholzgraben** kommt von Norden aus der benachbarten Gemeinde Wessobrunn und mündet in den Wörthersbach.
- Der **Brendholzgraben** verläuft im südlichen Teilbereich des Marktes Peißenberg. Dabei führt der Brendholzgraben zwischen Buchen und den Ammerhöfen hindurch und mündet in die Ammer.

52 vgl. Fachdaten: Bayerische Wasserwirtschaftsverwaltung; Kartendienst: Bayerische Vermessungsverwaltung - www.bis.bayern.de am 21.05.2014

53 vgl. Fachdaten: Bayerische Wasserwirtschaftsverwaltung; Kartendienst: Bayerische Vermessungsverwaltung - www.bis.bayern.de am 21.05.2014

54 vgl. Fachdaten: Bayerische Wasserwirtschaftsverwaltung; Kartendienst: Bayerische Vermessungsverwaltung - www.bis.bayern.de am 21.05.2014

Abbildung 80 – Wassersensible Bereiche im Markt Peißenberg

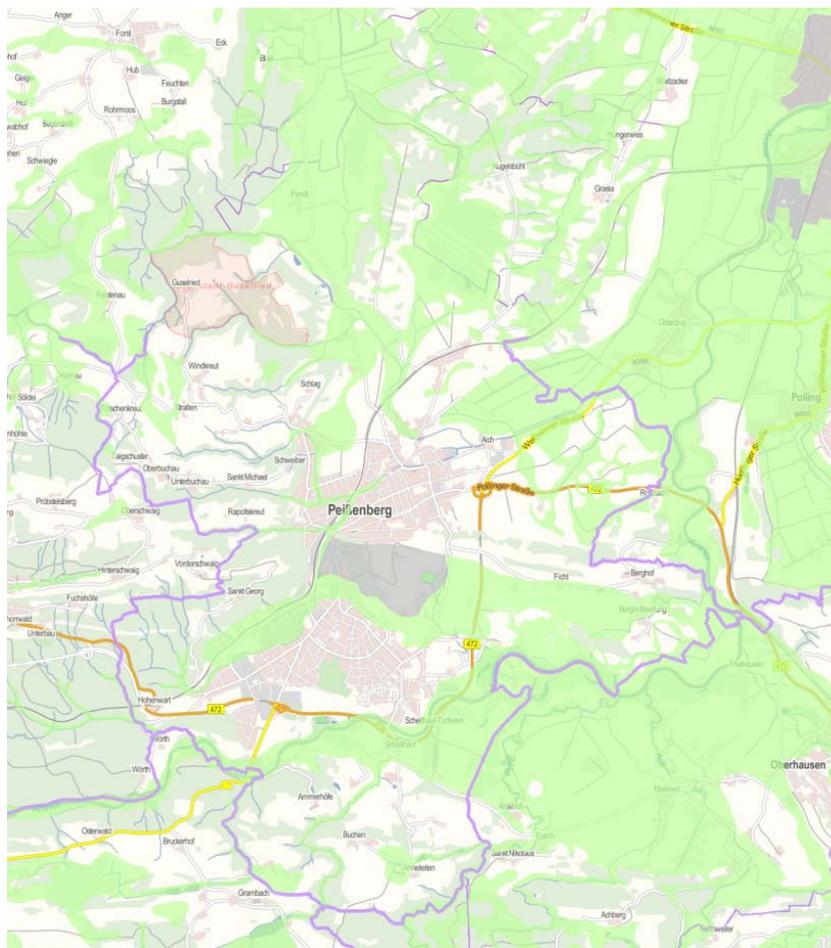
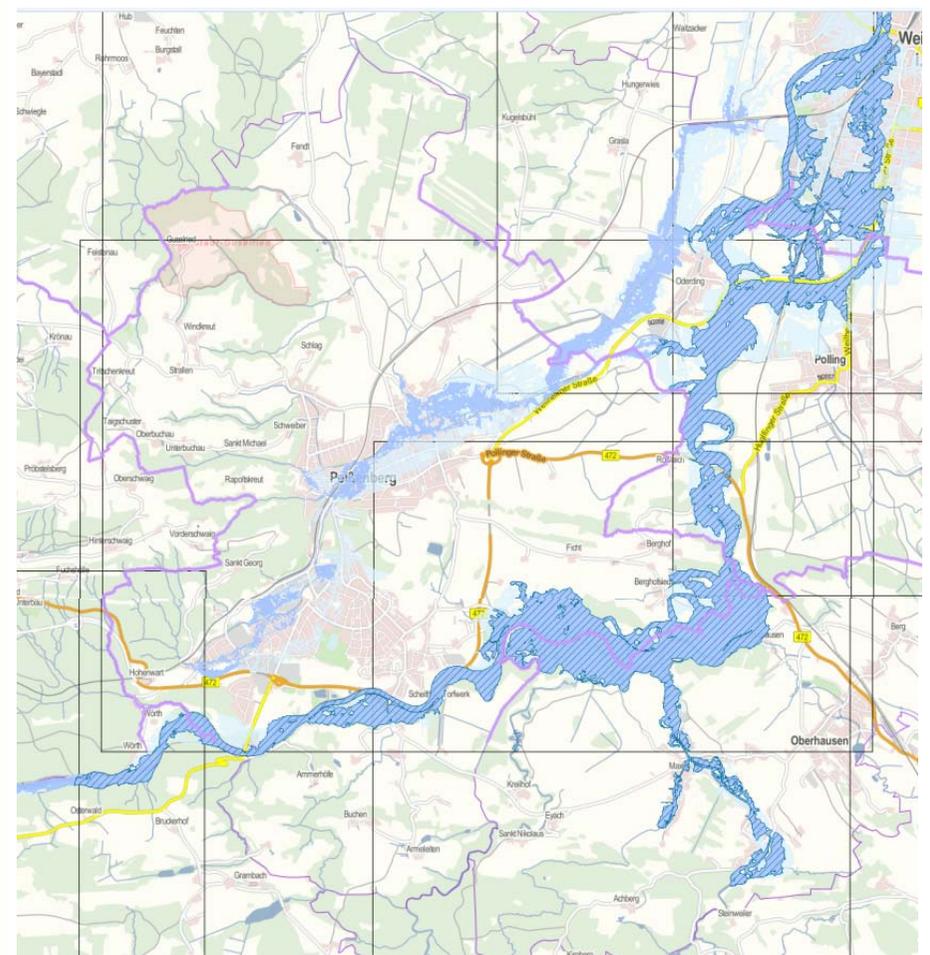


Abbildung 81 – Überschwemmungsgefährdete Gebiete



Quelle – Fachdaten: Bayerischer Kartendienst IÜG: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete - www.geoportal.bayern.de am 21.05.2014

Karte Grün- und Freiflächen

Markt Peißenberg
Bund-Länder-Städtebauförderungs-
programm Stadtumbau West

Grundlage / Geobasisdaten
Bayerisches Landesamt für Vermes-
sung und Geoinformation

Darstellung
D I S Dürsch Institut für Stadtentwick-
lung

Stand
27.05.2014

Legende

Flächen aus dem FNP

- Grünflächen - öffentlich
- Grünflächen - privat

Bestand

- Landwirtschaft
- Grünflächen
- Gehölze
- unkultivierte Fläche
- Waldflächen
- Gewässer
- bebaute Flächen
- unbebaute Flächen



Die fließenden Gewässer werden entsprechend ihrer Größe und Bedeutung in unterschiedliche Ordnungen unterteilt.⁵⁵ Die damit einhergehende öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Unterhaltung der Gewässer verteilt sich je nach Ordnung entweder auf die Wasserwirtschaftsämter oder auf die Kommunen. Für den Markt Peißenberg bedeutet dies, dass für die Unterhaltung der Ammer (Gewässer I. Ordnung) das Wasserwirtschaftsamt zuständig ist und für die Flüsse III. Ordnung, wie der Wörthersbach, Stadlbach und Fendterbach sowie die zahlreichen Wildbäche, der Markt Peißenberg selbst.

Trinkwasserschutzgebiete

Im Markt Peißenberg gibt es zwei Trinkwasserschutzgebiete, das sind die Trinkwasserschutzgebiete Burgstall sowie Obere Au. Das Trinkwasserschutzgebiet Burgstall dehnt sich von Burgstall bis Thalacker und befindet sich nördlich des Ortsteiles Dorf. Das Trinkwasserschutzgebiet Obere Au liegt im Bereich der Ammer an der südlichen Grenze des Marktes Peißenberg. Trinkwasserschutzgebiete sind Bereiche, in denen weitergehende Anforderungen gelten, als dies beim allgemeinen Gewässerschutz gefordert wird.

Hochwasserschutz

Auf den Seiten 92 und 93 sind die überschwemmungsgefährdeten Bereiche dargestellt. Im Zuge des Hochwasserschutzes werden neben den Überschwemmungsgebieten bzw. Hochwasserschutzgebieten von Seiten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ebenfalls wassersensible Bereiche ausgewiesen. Die wassersensiblen Bereiche beziehen sich in erster Linie auf Gebiete, die von Wasser geprägt sind, bei denen jedoch kein definiertes Risiko bezüglich eines möglichen Hochwassers vorher gesagt werden kann. Mit der Ausweisung von wassersensiblen Bereichen sind keine Vorgaben wie bei den Überschwemmungsgebieten gegeben.

Gut erkennbar ist zunächst die Ammer, die entlang ihres Verlaufes als mit zum Teil weit in die Landschaft reichenden Flächen, als Überschwemmungsgebiet dargestellt ist. Dieses Überschwemmungsgebiet ist aber aufgrund bereits durchgeführter Maßnahmen zum Hochwas-

⁵⁵ www.gesetze-bayern.de – Art. 2 Bayerisches Wassergesetz

serschutz für die Siedlungsbereiche Wörth und Dorf nicht mehr als relevant im Sinne von Gefährdung anzusehen.

Dagegen stellen der Wörthersbach / Stadlbach (Wörth) sowie im weiteren Verlauf der Sulzerbach, der Michelsbach und der Fendter Bach als erheblich einzustufende überschwemmungsgefährdete Bereiche dar. Aus diesem Grund wurde bereits eine Hochwasserstudie Peißenberg in Auftrag gegeben.⁵⁶ Grundlage der Projektion ist die Annahme eines hundertjährigen Hochwasserereignisses, seiner heutigen Auswirkungen und der erforderlichen Maßnahmen, um diese Auswirkungen zu vermeiden. Die Abbildungen auf der Seite 93 zeigen die Ermittlung des Überschwemmungsgebietes im IST-Zustand für ein HQ100 in einigen ausgewählten Teilbereichen. Ebenfalls dargestellt sind die erforderlichen bzw. vorgeschlagenen Rückhaltebereiche.

Aus städtebaulicher Sicht ist von Interesse, dass die unbestritten und dringend erforderlichen Maßnahmen des Hochwasserschutzes einmal der Abwehr von Gefahren im Sinne städtebaulicher Probleme bzw. Missstände dienen – die immensen städtebaulichen Folgeschäden eines tatsächlich dergestalt eintretenden Hochwasserereignisses müssen sicher nicht vertieft dargestellt werden – sowie zum anderen aber auch aufgrund ihrer Merkmale und Eigenschaft zugleich auch Potentiale zur Aufwertung städtebaulicher und freiräumlicher Elemente enthalten. Dies gilt in besonderer Weise für die Bäche, die künftig noch mehr als bisher auch Grün- und Wegeverbindungen werden können und sollen. Damit kann ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der Vernetzung innerhalb der Siedlungsstrukturen v.a. auch im ökologischen Sinne erreicht werden. besteht nur der Hinweis, dass in den wassersensiblen Bereichen durchaus mit Überschwemmungen gerechnet werden kann. In der linken Abbildung sind die wassersensiblen Bereiche dargestellt. Gut erkennbar ist, dass neben der Ammer sowie dem Fendterbach, Wörthersbach und Stadelbach, ein Großteil der kleineren Wildbäche ebenfalls dem wassersensiblen Bereichen zugeordnet werden.

Öffentliche Grün- und Freiflächen, z.B.

Analog zur Darstellung der Grünflächen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für den Ortsteil Wörth (vgl. Seite 51) enthält die Abbil-

56 Hochwasserstudie Peißenberg, Steinbacher-CONSULT Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Neusäß



Abbildung 86 – Trinkwasserschutzgebiete im Markt Peißenberg
Quelle – Fachdaten: Bayerische; Wasserwirtschaftsverwaltung; Kartendienst: Bayerische Vermessungsverwaltung - www.bis.bayern.de am 21.05.2014

Im Zuge der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 171 i.V. mit § 139 BauGB hat das Landratsamt Weilheim-Schongau folgende Empfehlung gegeben:

„Die Entscheidung Fahrradnutzung oder Autonutzung für Besorgungen im Nahbereich ist durch viele Faktoren beeinflusst. Ein Faktor sind ausreichende gute Fahrradstellplätze an geeigneten Stellen. Ist es auch hier und da möglich sein Rad evtl. mit Anhänger gut abzustellen, können fast alle Besorgungen ohne Auto erledigt werden“ (Zitat).

Karte Fuß- und Radwegeverbindungen

Markt Peißenberg
Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Stadtbau West

Grundlage / Geobasisdaten
Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Darstellung
D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung
10.03.2015



derung auf Seite 94 für den gesamten Hauptort die relevanten Grünbestandteile. Wie auch bereits bei der Betrachtung des Ortsteils Wörth fällt auch bei der Betrachtung des gesamten Hauptortes auf, dass es zwar zahlreiche "grüne Inseln" gibt, es aber eher an wirksamen Vernetzungen fehlt. Diese über einen mittel- bis längerfristigen Zeitraum herzustellen, sollte ein wichtiger Schwerpunkt der künftigen ökologischen und freiräumlichen Entwicklung sein. Auf die maßgebliche Rolle die dabei den anstehenden Maßnahmen zum Hochwasserschutz zukommen wurde bereits im vorangehenden Abschnitt hingewiesen.

Öffentliche Wegeverbindungen

Die öffentlichen Wegeverbindungen stehen zwar in engen Kontext zu den Grünverbindungen sollen aber an dieser Stelle auch explizit betrachtet werden. In der Darstellung auf Seite 96 sind für den Gesamtort die öffentlichen Wegeverbindungen dokumentiert. Ebenso sind die Verknüpfungen an das übergeordnete Wegenetz dargestellt.

Dabei wird es künftig darauf ankommen die Verbindungen auch attraktiver zu gestalten, dies betrifft z.B. folgende wichtigen Verbindungen

- Verbindung Dorf – Wörth entlang der Hauptstraße / Schongauer Straße
- Wege im Bereich der Hauptstraße
- Verbindung über Guggenberg / Neue Bergehalde
- Weg zum nördlichen Bahnhofpunkt

b) Verkehr

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Der Markt Peißenberg verfügt über keine direkte Anbindung an das Netz der deutschen Autobahnen. Die nächstgelegene Autobahn ist die A95, die östlich des Marktes Peißenberg in Nord-Süd-Richtung verläuft. Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen sind

- Sindelsdorf, ca. 28 km Entfernung
- Murnau / Kochel, ca. 38 km Entfernung

Innerhalb des Marktgemeindegebietes verlaufen folgende Bundes-, Staats- und Kreisstraßen:

- B 472 – Richtung Marktoberdorf und Irschenberg
Die Bundesstraße durchquert das Marktgemeindegebiet erst in Ost-West-Richtung südlich des Ortsteils Wörth und dann weiter Richtung Norden östlich des Ortsteils Wörth bis auf Höhe des Ortsteils Dorf als Ortsumgehung. Früher führte die B 472 von Nordwesten kommend durch den Ortsteil Wörth und Dorf Richtung Südosten. Richtung Westen kann über die B 472 die Gemeinde Hohenpeißenberg und Richtung Osten die Gemeinde Huglfing erreicht werden.
- St 2058 – Richtung Oderding und Böbing
Die Staatsstraße St 2058 durchquert, unterbrochen durch die B 472, den Markt Peißenberg von Böbing kommend bis zur B 472 und von der B 472 Richtung Weilheim i. OB führend von Südwesten nach Nordosten.
- Kr WM 13 – Richtung Hohenpeißenberg
Die Kreisstraße WM 13 verbindet den Ortsteil Dorf mit der Gemeinde Hohenpeißenberg. Sie verläuft in West-Ost-Richtung durch das Marktgemeindegebiet von Peißenberg.
- Kr WM 15 – Richtung Oberhausen
Ausgehend von der B 472 führt die Kreisstraße WM 15 in östliche Richtung südlich des Ortsteils Wörth nach Oberhausen.
- Kr WM 29 – Richtung Kr WM 8
Die Kreisstraße WM 29 zweigt im Norden des Ortsteils Dorf von der Kreisstraße WM 13 ab. Sie führt über Paterzell Richtung Norden bis zur Kreisstraße WM 8. Über die Kreisstraße WM 29 und WM 8 weiterführend über die St 2057 kann Wessobrunn erreicht werden.

Daneben gibt es im Marktgemeindegebiet z.B. folgende wichtige Ortstraßen:

- Bachstraße (Ortsteil Dorf)
- Böbinger Straße (Ortsteil Wörth)
- Ebertstraße (Ortsteil Dorf)
- Hauptstraße (Ortsteil Dorf)

Im Zuge der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 171 i.V. mit § 139 BauGB hat das Landratsamt Weilheim-Schongau folgende Empfehlung gegeben:

„Bei Bauleitplanverfahren bzw. bei der Planung von Wohngebäuden entlang der Haupt- und Schongauer Straße (ehemals B 472) sowie der Ludwig-, Bach- und Forster Straße (WM 13) sind deren Lärmmissionen zu berücksichtigen (z.B. Abstand, Abschirmung, Grundriss)

Karte
Verkehr - Ortsteil Dorf

Markt Peißenberg
Bund-Länder-Städtebauförderungs-
programm Stadtumbau West

Grundlage / Geobasisdaten
Bayerisches Landesamt für Vermes-
sung und Geoinformation

Darstellung
D I S Dürsch Institut für Stadtentwick-
lung

Stand
27.05.2014

Legende

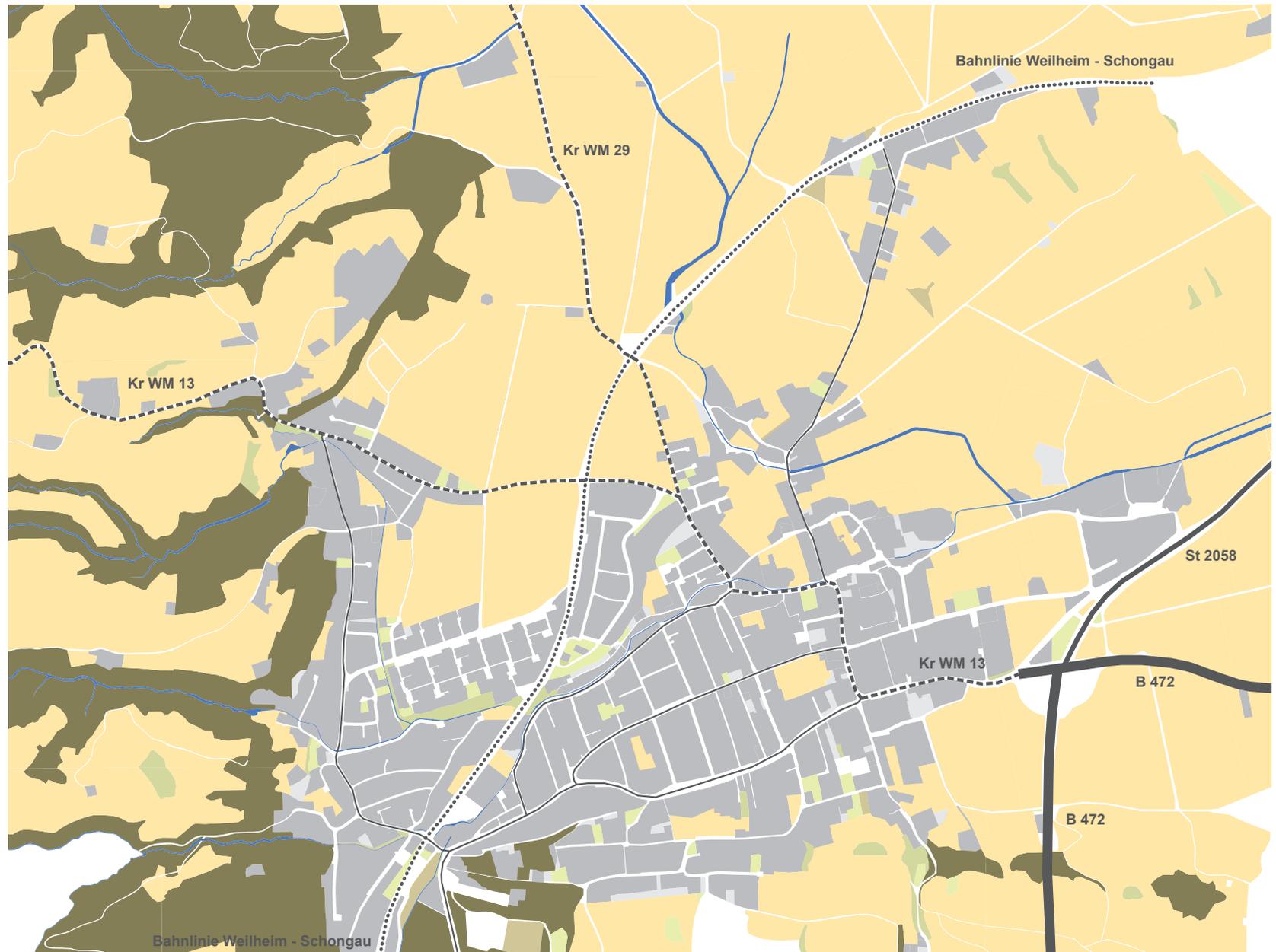
Verkehrsnetz

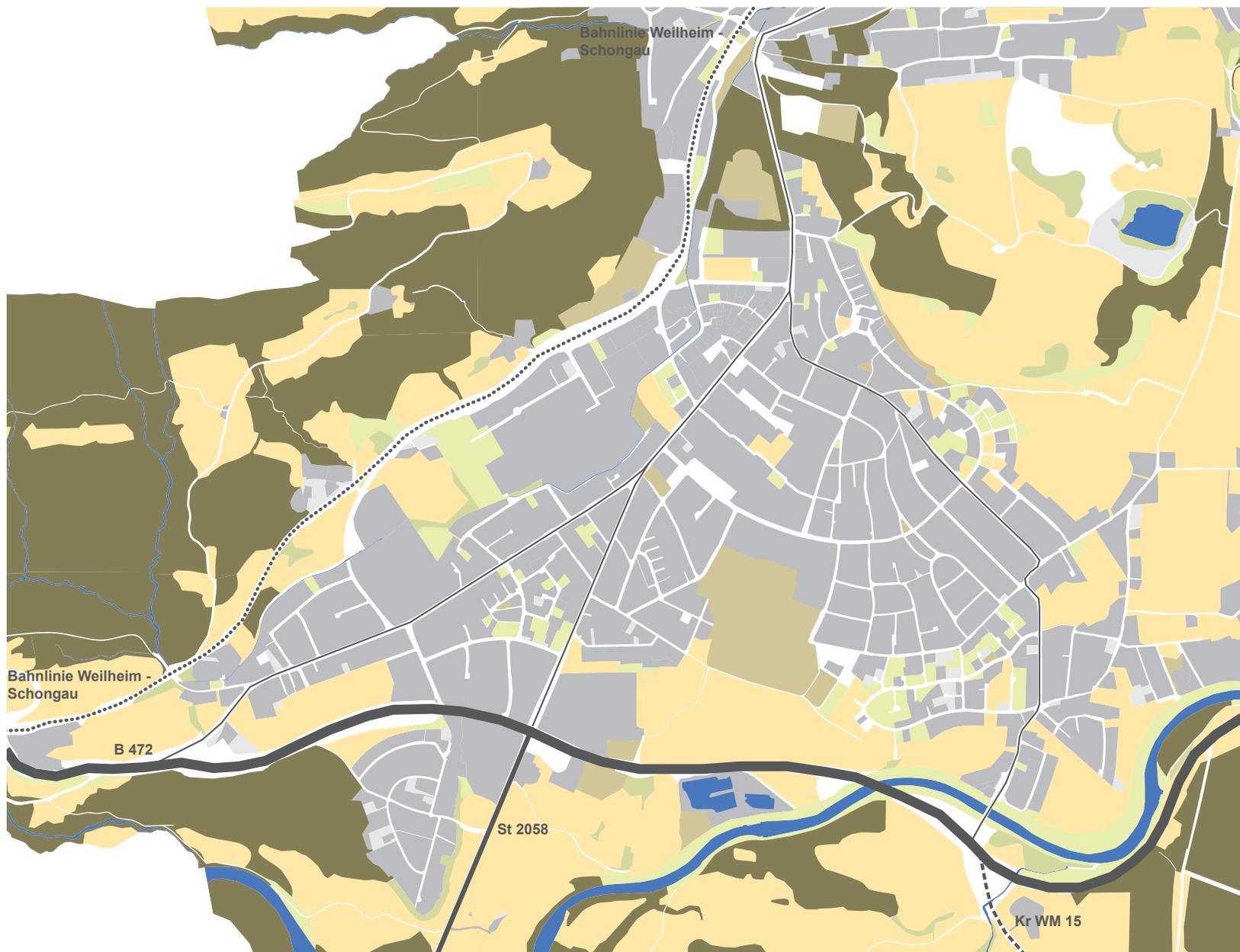
- Bundesstraße
- Staatsstraße
- - Kreisstraße
- weitere wichtige Straßen
- Bahnlinie

Bestand

- Landwirtschaft
- Grünflächen
- Gehölze
- unkultivierte Fläche
- Waldflächen
- Gewässer

- bebaute Flächen
- unbebaute Flächen





**Karte
Verkehr - Ortsteil Wörth**

Markt Peißenberg
Bund-Länder-Städtebauförderungs-
programm Stadtumbau West

Grundlage / Geobasisdaten
Bayerisches Landesamt für Vermes-
sung und Geoinformation

Darstellung
D | S Dürsch Institut für Stadtentw-
icklung

Stand
27.05.2014

Legende

Verkehrsnetz

- Bundesstraße
- Staatsstraße
- - Kreisstraße
- weitere wichtige Straßen
- Bahnlinie

Bestand

- Landwirtschaft
- Grünflächen
- Gehölze
- unkultivierte Fläche
- Waldflächen
- Gewässer
- bebaute Flächen
- unbebaute Flächen

- Ludwigstraße (Ortsteil Dorf)
- Scheithaufstraße (Ortsteil Wörth)
- Schongauer Straße (Ortsteil Wörth)
- Sulzer Straße (Ortsteil Dorf)
- Thalackerstraße (Ortsteil Dorf)
- Thalacker (Ortsteil Dorf)
- Wörther Straße (Ortsteil Wörth)

Straßenverkehrszählung

Die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern hat mit der Abteilung Straßen- und Brückenbau zur Beobachtung der Verkehrsentwicklung und den damit einhergehenden Verkehrsstärken bundesweite Straßenverkehrszählungen zwischen 1970 und 2010 durchgeführt.⁵⁷ Für die Ebene der Staatstraßen sowie Kreisstraßen sind die Darstellungen jedoch nur für 2005 und 2010 zur Verfügung gestellt worden (siehe Abbildungen 87 / 88). Die beiden Jahre unterscheiden sich insofern, als im Jahr 2005 die Verkehrszählung noch entlang des alten Verlaufes der B 472 durchgeführt wurde und im Jahr 2010 bereits die Ortsumfahrung der B 472 im Fokus der Erhebungen stand. Während

⁵⁷ vgl. <http://www.baysis.bayern.de/verkehrsdaten/svz/default.aspx> am 05.05.2014

	2005		2010	
	Kraftfahr- zeuge / 24 h	Schwer- verkehr / 24 h	Kraftfahr- zeuge / 24 h	Schwer- verkehr / 24 h
81329203 (B 472 alt)	15.956	776	-	-
81329189 (B 472 alt)	19.600	878	-	-
82329202 (B 472 alt)	16.700	783	-	-
82329201 (B 472 alt) 2005 / 82329207 (B 472 neu) 2010	10.265	679	6.699	503
82329209 (B 472 neu)	-	-	8.355	485
82329400 (St 2058) 2005 / 82329450 (St 2058) 2010	5.123	164	2.801	91
81329782 (Kr WM 13)	1.920	25	1.577	45
81329780 (Kr WM 13)	3.773	130	4.129	94
81329761 (Kr WM 13)	-	-	9.543	294
82329783 (Kr WM 15)	3.309	162		
81329771 (Kr WM 29)	1.162	74	1.186	53

Tabelle 11 - Verkehrszählungsdaten 2005 und 2010

Quelle - <http://www.baysis.bayern.de/verkehrsdaten/svz/default.aspx> am 05.05.2014; verändert DIS

es im Jahr 2005 9 Zählstellen gab, wurden im Jahr 2010 an 8 Stellen Zählungen durchgeführt. An folgenden Zählstellen gab es Erhebungen:

- Zählstelle 81329203 – B 472 (2005) – Hauptstraße westlich Einmündung Ludwigstraße
- Zählstelle 81329189 – B 472 (2005) – Schongauer Straße nördlich Einmündung Wörther Straße
- Zählstelle 82329202 – B 472 (2005) – Schongauer Straße zwischen Einmündung Wörther Straße und St 2058
- Zählstelle 82329201 – B 472 (2005) – westlich Einmündung St 2058 / Zählstelle 82329207 – B 472 – westlich Einmündung St 2058
- Zählstelle 82329209 – B 472 (2010) – zwischen Hauptstraße und Einmündung Kr WM 15
- Zählstelle 82329208 – B 472 (2010) – zwischen Einmündung St 2058 und Kr WM 15
- Zählstelle 82329400 – St 2058 (2005) – südlich Einmündung B 472 / Zählstelle 82329450 – St 2058 (2010) – südlich Einmündung B 472

2010: 88661520

- Zählstelle 81329782 – Kr WM 13 (2005 und 2010)
- Zählstelle 81329780 – Kr WM 13 (2005 und 2010) – Forster Straße Ecke Bachstraße
- Zählstelle 81329761 – Kr WM 13 (2010) – Hauptstraße östlich Einmündung Ludwigstraße
- Zählstelle 82329783 – Kr WM 15 (2005)
- Zählstelle 81329771 – Kr WM 29 (2005 und 2010)

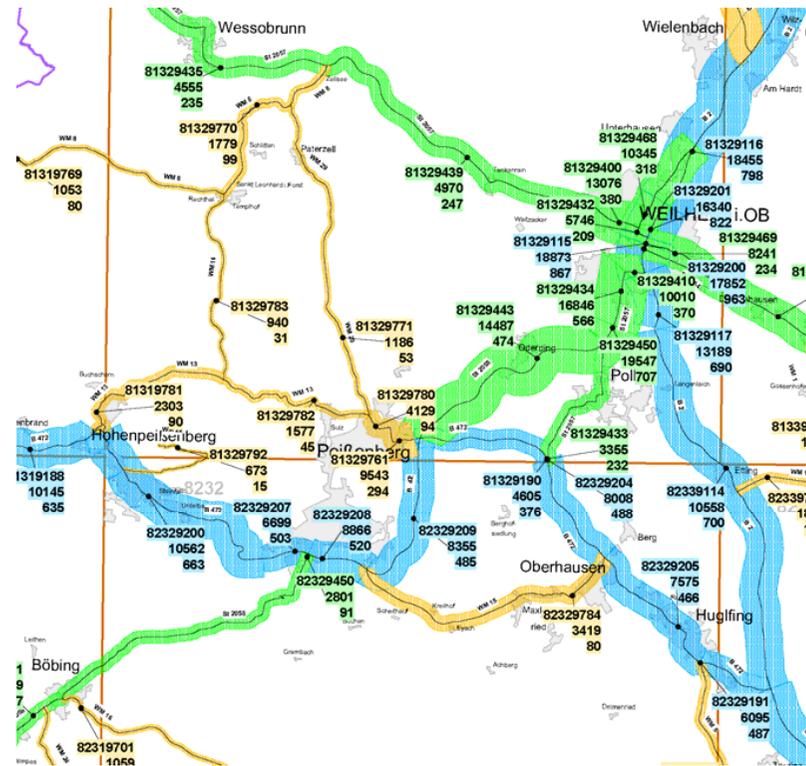
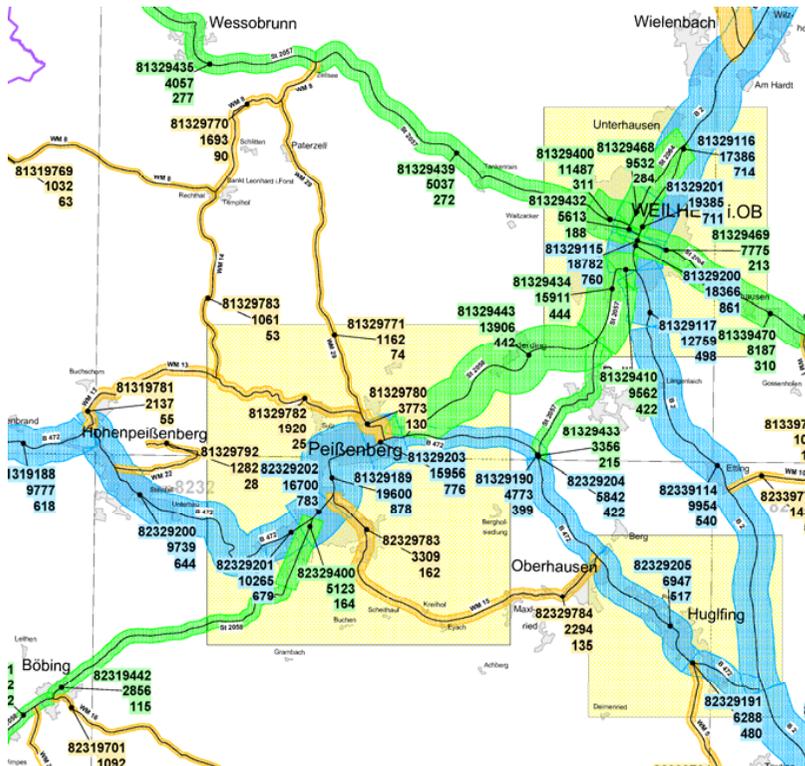


Abbildung 87
Verkehrszählung 2005

Abbildung 88
Verkehrszählung 2010

Quelle - <http://www.baysis.bayern.de/verkehrsdaten/svz/default.aspx>
am 05.05.2014

Die beiden Zählstellen 82329400 und 82329201 aus dem Jahr 2005 weisen gegenüber 2010 unterschiedliche Nummern auf. Entsprechend der Kartenansicht, liegen diese jedoch in beiden Jahren an ähnlichen Stellen.

- B 472

Aufgrund der Verlagerung der B 472 aus der Ortsmitte von Peißenberg können die Daten zwischen 2005 und 2010 nicht direkt miteinander verglichen werden. Gut erkennbar ist jedoch, dass die B 472 im Jahr 2005 an den Zählstellen mit einem Durchschnittswert von 10.000 bis 20.000 Kraftfahrzeugen in 24 Stunden einen hohen Wert aufweist. Die meisten Fahrzeuge pro 24 Stunden wurden dabei auf der Schongauer Straße nördlich der Einmündung der Wörther Straße mit 19.600 Fahrzeugen pro 24 Stunden gezählt. Rund 878 Schwerlastfahrzeuge wurden im selben Zeitraum gezählt. Die niedrigsten Werte wies die Zählstelle westlich der Einmündung St 2058 mit 10.265 Fahrzeugen je 24 Stunden sowie 679 Schwerlastfahrzeugen je 24 Stunden auf. Im Jahr 2010 ist die Ortsumgehung immer noch stark befahren, jedoch liegen die Durchschnittswerte mit 6.699 Fahrzeugen je westlich der Einmündung der St 2058 sowie 8.866 Fahrzeugen je 24 Stunden an der B 472 zwischen der Einmündung St 2058 und der Kr WM 15 deutlich niedriger als im Jahr 2005. Auch beim Schwerlastverkehr haben die Zahlen deutlich abgenommen, so liegen diese im Jahr 2010 zwischen 485 Fahrzeugen und 520 Fahrzeugen je 24 Stunden auf der B 472.

- St 2058

An der St 2058 wurde im Jahr 2005 und 2010 jeweils eine Zählstelle südlich der Einmündung in die B 472 platziert. Wie bereits bei der B 472 ist auf der St 2058 ein deutlicher Rückgang der Fahrzeuge zu erkennen. Während 2005 noch 5.123 Kraftfahrzeuge und 164 Schwerlastfahrzeuge innerhalb von 24 Stunden gezählt wurden, so wurden 2010 nur noch 2.801 Kraftfahrzeuge und 91 Schwerlastfahrzeuge erfasst.

- Kr WM 13

Entlang der Kreisstraße WM 13 wurden 2005 und 2010 drei Zählstellen eingerichtet, wobei zwei der Zählstellen genau vergleichbar sind. Während sich an der Zählstelle außerhalb des Ortsteils Dorf die Zahl der Kraftfahrzeuge von 1.920 je 24 Stunden im Jahr 2005 auf 1.577 Kraftfahrzeuge im Jahr 2010 reduzierte, erhöhte sich der Durchschnitt an der Forster Straße Ecke Bachstraße von 3.773 Kraftfahrzeugen je 24 Stunden im Jahr 2005 auf 4.129 Kraftfahrzeuge je 24 Stunden im Jahr 2010. Den höchsten Wert der Zählstellen an durchfahrenden Kraftfahrzeugen wies die Zählstelle an der Hauptstraße östlich der Einmündung der Ludwigstraße mit 9.543 Kraftfahrzeugen je 24 Stunden auf. Dies lässt vermuten, dass die B 472 als Ortsumgehungsstraße zwar akzeptiert wird, jedoch die alte Ortsdurchfahrt ebenfalls noch stark genutzt wird. Dies zeigt ebenfalls der Durchschnitt von 294 gezählten Schwerlastfahrzeugen im Jahr 2010 an dieser Stelle.

Kr WM 15

Für die Kreisstraße WM 15 wurde nur 2005 eine Erhebung durchgeführt. Dabei lagen die Werte bei den Kraftfahrzeugen bei 3.309 je 24 Stunden und beim Schwerlastverkehr bei 162 Fahrzeugen je 24 Stunden.

Kr WM 29

In den Jahren 2005 und 2010 wurde an der Kreisstraße WM 29 eine Zählstelle an derselben Stelle eingerichtet. Gut zu erkennen ist, dass an dieser Stelle die Zahl der Kraftfahrzeuge je 24 Stunden von 1.162 Fahrzeugen im Jahr 2005 leicht auf 1.186 Fahrzeuge im Jahr 2010 angestiegen ist, jedoch die Zahl der Schwerlastfahrzeuge von 74 Fahrzeugen im Jahr 2005 gegenüber 53 Fahrzeugen im Jahr 2010 rückläufig war.

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, z.B.

Der Markt Peißenberg ist aufgrund der beiden Bahnhöfe Peißenberg Nord sowie Peißenberg direkt an das Streckennetz der Deutschen Bahn angebunden. Die Mit dem Bahnhaltdepunkt Peißenberg Norden, der die Bahnstrecke Schongau – Weilheim bedient, können die Städte Weilheim i. OB sowie Schongau in rund 10 bzw. 30 Minuten erreicht werden. Dabei werden die Bahnhöfe im Stundentakt bedient. Durch die schnelle Verbindung zu den beiden Städten Schongau und Weilheim i. OB ist der Markt Peißenberg darüber hinaus an das nationale Netz der Deutschen Bahn angebunden , wie z.B.

- Weilheim – München
- Weilheim – Garmisch-Partenkirchen
- Weilheim – Augsburg (Oberhausen)
- Weilheim – Tutzing
- Schongau – Landsberg a. Lech

Neben der Anbindung an das Netz der Deutschen Bahn ist der Markt Peißenberg ebenfalls an den Regionalverkehr Oberbayern angebunden. Dabei fahren folgende Buslinien den Markt Peißenberg an :

- 9604 Tauting – Huglfing – Peißenberg und zurück
- 9651 Weilheim – Peißenberg – Rottenbuch – Steingaden – Füssen
- 9656 Weilheim – Peißenberg – Hohenpeißenberg – Peiting – Schongau
- N2 Nachtbuslinie West: Weilheim – Peißenberg – Schongau – Altstadt

Folgende Haltestellen werden durch die Buslinien im Markt Peißenberg bedient:

- Peißenberg Föhrenstraße (Linie 9604)
- Peißenberg Kindergarten (Linie 9604)
- Peißenberg Böhmerwaldstraße (Linie 9604)
- Peißenberg Wörth Kirche (Linie 9604, 9651, 9656)
- Peißenberg Sonnenstraße (Linie 9604, 9651, 9656)
- Peißenberg B.-Schratzlseeer-Straße (Linie 9604)
- Peißenberg GRILLO (Linie 9604, 9651, 9656, N2)
- Peißenberg Westendstraße (Linie 9604)
- Peißenberg Einkaufspark (Linie 9604)
- Peißenberg Bahnhof (Linie 9604, 9651)
- Peißenberg Post (Linie 9604, 9651, 9656, N2)
- Peißenberg Krankenhaus (Linie 9604, 9651, 9656)
- Peißenberg Kriegerdenkmal (Linie 9604, 9651, 9656, N2)
- Peißenberg Kirche St. Johann (Linie 9604, 9651, 9656)
- Peißenberg Moosleite / Bahnhof (Linie 9651, 9656)

- Peißenberg Schongauer-/Wörther Straße (Linie 9651, 9656)
- Peißenberg Ruprich (Linie 9651, 9656)
- Peißenberg Wörther Straße (Linie 9651, 9656)
- Peißenberg Böbinger Straße (Linie 9651)
- Peißenberg Obere Au (Linie 9651)
- Peißenberg Abzw. Sonnenstraße (Linie 9656)
- Peißenberg Zellerweg (Linie 9656)
- Peißenberg Hochreuther Straße (Linie 9656)
- Peißenberg Schongauer-/Rigistraße (Linie 9656)
- Peißenberg Abzw. Böbinger Straße (Linie N2)

Die Linie 9604 fährt einmal am Morgen zwischen 7 und 8 Uhr sowie am zeitigen Nachmittag zwischen 13 und 15 Uhr dreimal unterhalb der Woche, am Samstag einmal gegen Mittag und an Sonn- und Feiertagen wird die Linie nicht bedient. Die Linie 9651 hingegen fährt zwischen 5 und 19 Uhr rund alle anderthalb Stunden unterhalb der Woche und an Samstagen, Sonn- und Feiertagen jeweils einmal morgens, mittags und nachmittags. Die Linie 9656 fährt unterhalb der Woche unregelmäßig, so werden die Haltestellen zwischen 5 und 7 Uhr rund im Stundentakt bedient sowie zwischen 11 und 17 Uhr entweder im Stunden- oder Halbstundentakt. Am Samstag fährt der Bus nur zweimal, einmal gegen 7.30 Uhr und einmal gegen 11:30 Uhr. An Sonn- und Feiertagen werden die Haltestellen nicht bedient. Bei der N2 handelt es sich um einen Nachtbus, der in den Nächten von Freitag auf Samstag sowie von Samstag auf Sonntag zwischen 21 und 5 Uhr rund alle anderthalb Stunden fährt. Insgesamt ist die zeitliche Taktung des Busverkehrs sehr unregelmäßig. Zumal, bis auf das Wochenende, keine Busse am Abend und in der Nacht durch den Markt Peißenberg fahren.

c) Altlasten

Im Rahmen der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger weist das Wasserwirtschaftsamt Weilheim in seiner Stellungnahme auf das Thema „Altlastenverdachtsflächen“ hin:

„In den räumlichen Bereichen des städtebaulichen Konzepts sind nach Kenntnisstand des Amtes mehrere Flächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. April 2011 aufgeführt. Diese im Altlastenverdacht stehenden Flächen sind in gebotener Weise zu berücksichtigen. Besonders im Bereich der alten und neuen Berghalde und des ehemaligen Bergwerksgelände liegen großflächig Altlasten vor. Dies ist insbesondere beim Umgang mit Bodenaushub und bei der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten. Ggf. ist das Gesundheitsamt bzgl. des Pfades Boden-Mensch zu beteiligen“ (Zitat, Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim vom 29.09.2015).

Das Landratsamt Weilheim-Schongau weist darauf hin, dass möglicherweise noch weitere außer den im Altlastenkataster erfassten Altlastenflächen im Gemeindegebiet des Marktes Peißenberg vorhanden sind, welche dem Landratsamt noch nicht bekannt sind und demnach nicht im Altlastenkataster geführt werden. Des Weiteren liegen einige Flächen vor, die nutzungsorientiert aus dem Altlastenkataster entlassen wurden. Bei diesen Flächen können allerdings noch Restbelastungen bestehen, welche beispielsweise abfallrechtlich oder wasserechtlich relevant sind. Ferner besteht bei den betroffenen Flächen die Möglichkeit, dass diese bei etwaigen Nutzungsänderungen wieder in das Altlastenkataster aufgenommen werden. Bei Fragen zu konkreten Flächen bzw. für eine Auskunft aus dem Altlastenkataster können sich Betroffene an das Landratsamt Weilheim-Schongau, Natur- und Umweltschutzverwaltung, wenden (umweltverwaltung@lra-wm.bayern.de). Zudem weist das Landratsamt darauf hin, dass das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ebenfalls bezüglich des Wirkungspfades Boden - Nutzpflanze zu beteiligen ist.

d) Gesundheit und Soziales

Zur sozialen Infrastruktur zählen neben Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge ebenfalls Einrichtungen der Betreuung und schulischen Bildung von Kindern und Jugendlichen, der außerschulischen Bildung (z.B. Volkshochschulen), der Religion, der Hilfe zum Leben sowie alle Einrichtungen für ältere und hilfsbedürftige Personen. Dabei zählen zu den sozialen Einrichtungen nicht nur Einrichtungen die durch eine öffentliche Trägerschaft betrieben werden, sondern auch Einrichtungen bzw. Institutionen, die durch natürliche oder juristische Personen betrieben werden können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine gemeindliche oder staatliche Anerkennung der öffentlichen Aufgaben vorhanden sein muss.⁵⁸

Der Markt Peißenberg verfügt, entsprechend der Kategorie Mittelzentrum über eine gute Infrastrukturausstattung im Bereich der sozialen Einrichtungen, auch wenn diese vom demographischen Wandel betroffen sind. Die Verteilung der sozialen Einrichtungen ist in den Karten auf der Seite 110 und 111 dargestellt. Gut anhand der Abbildungen ist zu erkennen, dass sich die sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen auf die beiden Ortsteile Dorf und Wörth verteilen. Dabei bilden sich im Ortsteil Dorf Schwerpunktbereiche entlang der Hauptstraße, Oskar-Dietlmeier- / Eberstraße sowie Sulzerstraße / St. Michelsweg / Spitzweg- / Thalackerstraße. Im Ortsteil Wörth gibt es zwei Schwerpunktbereiche. Diese liegen zum Einen an der Sonnen- / Pestalozzi- / Wörther-Kirch- / Hans-Böckler- / Ziegelmeierstraße und zum Anderen an der Bergwerkstraße / Zur Alten Berghalte / St. Georgenweg. Im Bereich Gesundheit ist v.a. die zur Krankenhaus GmbH Landkreis Weilheim-Schongau gehörende Klinik Peißenberg zu erwähnen.

Einrichtungen für Kinder und Jugendliche sowie Bildungseinrichtungen

Im Markt Peißenberg gibt es sieben Kindertagesstätten mit Krippen- und Kindergartengruppen. Es befinden sich drei der Kindertagesstätten im Ortsteil Dorf, drei im Ortsteil Wörth und eine in der Nähe des Ortsteiles Fendt. Folgende Einrichtungen sind im Markt Peißenberg vorhanden:

- Kindergarten St. Johann – katholischer Träger im Ortsteil Dorf (1 Krippengruppe, 3 Kindergartengruppen)
- Kindergarten „Regenbogen“ – evangelischer Träger im Ortsteil Dorf (3 Kindergartengruppen)
- „Kinderhaus am Berg“ – freier Träger im Ortsteil Dorf (3 gruppiger integrativer Kindergarten mit Krippe)
- Haus für Kinder „Pumuckl“ – Träger Arbeiterwohlfahrt im Ortsteil Wörth (1 Krippengruppe, 2 Kindergartengruppen, 1 Hortgruppe)
- Kindergarten St. Barbara – katholischer Träger im Ortsteil Wörth (2 Krippengruppen, 3 Kindergartengruppen)
- Kinderhaus an der Ammer – freier Träger „Fortschritt gGmbH“ im Ortsteil Wörth (1 Krippengruppe, 3 integrative Kindergartengruppen)
- Waldkindergarten Weilheim „Die Wurzelkinder“ e.V. bei Fendt, südlich von Paterzell (1 Kindergartengruppe)

Zur schulischen Ausbildung der Kinder und Jugendlichen stehen im Markt Peißenberg unterschiedliche Einrichtungen zur Verfügung. Bis auf ein Gymnasium sowie höhere Bildungseinrichtungen wie Fachhoch- und Berufsschulen befinden sich alle schulischen Einrichtungen in den beiden Ortsteilen Dorf und Wörth. Wobei es eine höhere Konzentration von schulischen Einrichtungen im Ortsteil Wörth gibt. Während es im Ortsteil Dorf nur die Grundschule St. Johann gibt, kommen im Ortsteil Wörth die Josef-Zerhoch-Grundschule und Josef-Zerhoch-Mittelschule, die Staatliche Realschule Peißenberg sowie die Montessorischule (Grund- und Hauptschule) vor.



Abbildungen 89 – Beispiele für Einrichtungen für Kinder und Jugendliche sowie Bildungseinrichtungen
Quelle – D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

58 Rixner / Biedermann / Steger (2010): Systematischer Praxiskommentar BauGB / BauNVO, S. 134

Im Zuge der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 171 i.V. mit § 139 BauGB hat das Landratsamt Weilheim-Schongau folgende Empfehlung gegeben:

.....

- die öffentlichen Spielplätze zentrieren sich mit 4 Stück im Ortsteil Wörth. Dagegen ist nur einer in Dorf angesiedelt. Bei einem Mehrbedarf in Dorf sollten neue Spielflächen eingerichtet werden;

- die Planung des neuen Jugendzentrums in der Ortsmitte ist äußerst positiv;

- bei baulichen Ergänzungen sollte an mögliche Spiel- und Freiräume für Kinder und Jugendliche gedacht werden“ (Zitat).

Zur außerschulischen Betreuung stehen im Markt Peißenberg eine Reihe an Einrichtungen zur Verfügung. Während die Kinderhilfe Oberland gGmbH sowie das Haus für Kinder „Pumuckl“ Hortgruppen zur nachmittäglichen Betreuung anbieten, gibt es noch Mittagsbetreuungen an den Grundschulen St. Johann und Josef-Zerhoch-Grundschule. Darüber hinaus gibt es an der Hauptstraße 25 ebenfalls noch eine Einrichtung mit einer Hortgruppe. Neben bereits genannten Kindertageseinrichtungen, Bildungseinrichtungen und Betreuungsangeboten ist die VHS Peißenberg mit Kursen und Weiterbildungsmöglichkeiten aktiv. Mit der VHS wird nicht nur den Kindern und Jugendlichen ein außerschulisches Bildungsangebot präsentiert, auch für die anderen Generationen aller Altersgruppen wird hier die Möglichkeit geboten, sich weiter zu bilden. Zur außerschulischen Unterstützung gibt es darüber hinaus noch das ABC-Lernkolleg sowie das iför-Institut. Als Einrichtungen für Kinder und Jugendliche sind noch die Bücherei Peißenberg, der Musik Punkt Peißenberg sowie das Jugendzentrum zu nennen, die ebenfalls ihren Beitrag zur Weiterbildung und Erziehung leisten. Im Markt Peißenberg stehen den Kindern und Jugendlichen neben dem Jugendzentrum weitere Freizeitmöglichkeiten in Form von Spiel-, Bolz- und sonstigen Aktionsplätzen zur Verfügung. Es gibt insgesamt fünf öffentliche Kinderspielplätze im Markt Peißenberg, wobei sich diese fast ausschließlich im Ortsteil Wörth befinden (Bürgermeister-Leibold-Straße, Karl-Mangold-Straße, Kramerstraße und Lena-Christ-Straße). Darüber hinaus befindet sich noch ein Kinderspielplatz an der Hutterer Leite. Für die älteren Kinder bzw. Jugendlichen stehen noch zwei Bolzplätze (Auf dem Guggenberg, Alpspitzstraße) sowie zwei Streetballplätze am Sportgelände von Wörth und am Volksfestplatz, eine Skaterbahn am Volksfestplatz, ein Streethockeyfeld am Sportgelände von Wörth sowie eine BMX-Bahn an der alten Berghalde zur Verfügung. Neben den sportlichen Einrichtungen gibt es noch einen Zeltplatz im Markt Peißenberg, der organisierten Jugendgruppen einen Treff- und Übernachtungspunkt bietet.

Altenheime und weitere Einrichtungen für Senioren

Der Markt Peißenberg bietet zwei größere Einrichtungen, die sich mit der Pflege bzw. Betreuung von Senioren beschäftigen. Diese Einrichtungen sind das

- Caritas-Seniorenzentrum St. Ulrich mit 90 Plätzen
- Betreutes Wohnen im „Josef-Lindauer-Haus“ – Paula-Lindauer-Stiftung

Darüber hinaus bietet die ökumenische Sozialstation noch einen Pflegedienst sowie Essen auf Rädern an. Als Ansprechpartner bei der Hilfe der älteren Menschen steht der Seniorenbeirat zur Verfügung, welcher sich aus vielen ehrenamtlichen Helfern zusammensetzt. Im Rahmen der Seniorenbeiratssitzung sowie der Seniorenbürgerversammlung können wichtige Themen, welche die älteren Mitmenschen betreffen, besprochen und weitere Aktivitäten geplant werden.

Privat / caritativ organisierte soziale Einrichtungen / sonstige Einrichtungen / Angebote der sozialen Infrastruktur

Diese Einrichtungen bzw. Angebote gehen teilweise über den Markt Peißenberg hinaus und befinden sich in anderen Orten, jedoch bieten diese Einrichtungen wichtige Angebote, die auch im Markt Peißenberg wahrgenommen werden können. Dazu zählen u.a.

- Behinderten-Kontaktstelle in Peißenberg
- Katholische Beratungsstelle für Schwangerschaftsfragen in Garmisch-Partenkirchen
- Menschen helfen Menschen e.V. in Peißenberg
- FreiwilligenAgentur Weilheim-Schongau in Weilheim

- Sozialpsychiatrischer Dienst in Peißenberg
- Begegnung für Trauernde in Polling
- Mütterberatung vom Gesundheitsamt in Peißenberg
- Sozialpsychiatrischer Dienst in Peißenberg

Gesundheitliche Einrichtungen

Im Markt Peißenberg befinden sich eine Vielzahl von Einrichtungen, die der Gesundheit der Einwohner dienen. Dazu zählen neben elf frei praktizierenden Ärzten, sieben Heilpraktiker, zwei Logopäden, fünf Zahnärzte, sechs Praxen für Krankengymnastik bzw. Massagen sowie vier Apotheken, die sich hauptsächlich in den beiden Hauptorten des Marktes Peißenberg befinden. Als größte gesundheitliche Einrichtungen ist das Krankenhaus in Peißenberg zu nennen, welches sich an der Hauptstraße befindet und eine Vielzahl an gesundheitlichen Einrichtungen wie z.B. Heilpraktiker, Logopäden und Krankengymnastik beherbergt. Insgesamt stehen im Krankenhaus 70 Betten zur Verfügung, wobei 50 auf die Innere Abteilung und 20 auf die Kurzzeitpflege fallen. Darüber hinaus ist als gesundheitliche Einrichtung noch die Kneippanlage am Bahnhof zu nennen, welche allen Bürgerinnen und Bürgern zur Nutzung zur Verfügung steht.

Religiöse Einrichtungen

Im Markt Peißenberg befinden sich verschiedene Pfarrgemeinden und ihre dazugehörigen Kirchen. Insgesamt gibt es sechs Pfarrgemeinden bzw. religiöse Glaubenseinrichtungen im Markt Peißenberg. Dazu zählen die

- Katholische Kirchengemeinde St. Johann (Dorf)
- Katholische Kirchengemeinde St. Barbara (Wörth)
- Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde (Dorf)
- Jehovas Zeugen (Wörth)
- Neuapostolische Kirchengemeinde (Aich)
- Islamische Gemeinde (Wörth)

Sonstige öffentliche und gemeindliche Einrichtungen

Neben den bereits erwähnten sozialen, gesundheitlichen und bildungsorientierten Einrichtungen gibt es im Markt Peißenberg noch eine Vielzahl an weiteren behördlichen und öffentlichen Einrichtungen, die ihre Dienste und Leistungen anbieten. Zu nennen sind dabei unter anderem das Rathaus, der Bauhof, das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr oder auch der Tourismusverein und einige mehr.

Karte
Soziale Einrichtungen und Gesundheit - Ortsteil Dorf

Markt Peißenberg
Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West

Grundlage / Geobasisdaten
Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Darstellung
D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

Stand
20.05.2014

Legende

Soziale Einrichtungen

-  Kindergärten
-  Schulen
-  Hort / Betreuungsgruppe
-  Einrichtungen für Senioren
-  Caritative Einrichtungen
-  weitere Einrichtungen
(Bsp. Bücherei, VHS, Jugendzentrum, ...)

Gesundheitliche Einrichtungen

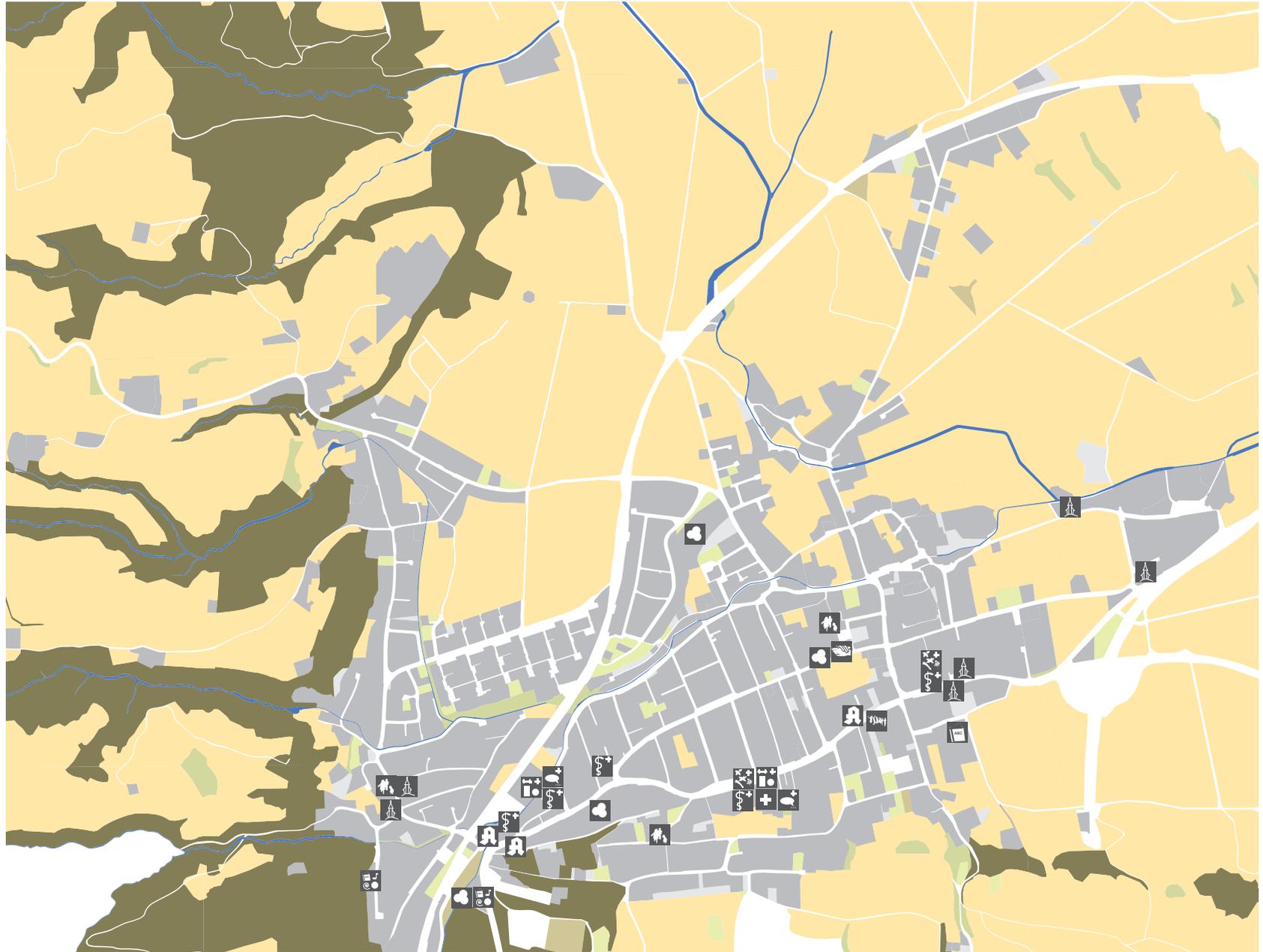
-  Apotheken
-  Ärzte
-  Heilpraktiker
-  Krankengymnastik, Massagen
-  Logopäden
-  Zahnärzte

Religiöse Einrichtungen

-  Bsp. Kirchen, Pfarrämter

Sontige Einrichtungen

-  Bsp. Rathaus, Bauhof, Feuerwehr





**Karte
Soziale Einrichtungen und Gesundheit - Ortsteil Wörth**

Markt Peißenberg
Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West

Grundlage / Geobasisdaten
Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Darstellung
D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

Stand
20.05.2014

Legende

- Soziale Einrichtungen**
-  Kindergärten
 -  Schulen
 -  Hort / Betreuungsgruppe
 -  Einrichtungen für Senioren
 -  Caritative Einrichtungen
 -  weitere Einrichtungen (Bsp. Bücherei, VHS, Jugendzentrum, ...)
- Gesundheitliche Einrichtungen**
-  Apotheken
 -  Ärzte
 -  Heilpraktiker
 -  Krankengymnastik, Massagen
 -  Logopäden
 -  Zahnärzte
- Religiöse Einrichtungen**
-  Bsp. Kirchen, Pfarrämter
- Sontige Einrichtungen**
-  Bsp. Rathaus, Bauhof, Feuerwehr

e) Energie und Wärme

Strom

Zum Thema Energie sei auf die Initiativen und Maßnahmen der Gemeindewerke Peißenberg KU Bezug genommen. Diese sind als Kommunalunternehmen (100 % kommunales Unternehmen der Marktgemeinde Peißenberg) zugleich Stromversorger. Dazu seien aus dem Bericht zur Bürgerversammlung am 8. Oktober 2015 einige Punkte zitiert (www.peissenberg.de):

- „Die Gemeindewerke Peißenberg KU stellten im Geschäftsjahr 2014 die Stromversorgung von Peißenberg mit insgesamt 43,3 GWh (2013 mit 45,0 GWh) sicher. Davon stammten 23,3 GWh direkt vom Vertrieb der Gemeindewerke und 20,0 GWh von anderen Händlern.
- Die Stromabgabe sank durch geringere Nachfrage der Industriebetriebe und der Kleinkunden.
- Der administrative Aufwand durch laufend sich ändernde gesetzliche Vorgaben ist weiterhin enorm. Ebenso erfordert der anhaltende Zubau von EEG-Anlagen Investitionen in Netzverstärkungsmaßnahmen um die zunehmende Einspeisung von elektrischer Energie in das Verteilnetz (z.B. Photovoltaik-Anlagen) zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang haben die Gemeindewerke bis zum Jahresende 2014 eine Mammut-Aufgabe geschafft: Das gesamte Mittelspannungsnetz wurde von 6 kV auf 20 kV umgestellt! Jetzt kann mehr Energie, auch aus EEG-Anlagen, transportiert werden. Dadurch erhöht sich gleichzeitig die Effizienz und es wird einen Beitrag zur CO₂-Einsparung geleistet“ (Zitat).

Wärme - Wärmeversorgung / Erzeugung

Auch hierzu seien aus dem Bericht zur Bürgerversammlung am 8. Oktober 2015 einige Punkte zitiert:

„Zur Sparte Wärmeversorgung / Erzeugung gehören mehrere Erzeugungsanlagen, wie das bereits seit 1996 bestehende BHKW (Blockheizkraftwerk), das seit 2004 in Betrieb genommene BMHW (Biomasseheizwerk) und seit Ende 2011 mehrere Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Seit 1. Oktober 1996 werden das Freibad und die umliegenden Schulen und Turnhallen über das Blockheizkraftwerk (BHKW) mit Wärme versorgt. Der zugleich erzeugte Strom wird an das Versorgungsnetz der Gemeindewerke übergeben. Hierbei beträgt der Anteil der Eigenproduktion Strom, gemessen am Gesamtstromaufkommen, etwa 4%. Das BMHW ist eine reine Wärmeerzeugungsanlage und versorgt ausschließlich das Tiefstollenareal mit Fernwärme.

Im Jahr 2014 hat das BHKW in das öffentliche Stromnetz und die öffentliche Wärmeversorgung (Schulen, Turnhalle Wörth und Freibad) und das BMHW in die Wärmeversorgung des Bergbaumuseums, der Tiefstollenhalle und in das Haus der Vereine folgende Mengen geliefert:

- Stromeinspeisung in MWh 1.673 MWh = 1.673.414 kWh
- Wärmeabgabe in MWh 2.842 MWh = 2.842.000 kWh.
- Gesamtbetriebsstunden des BHKW bis zum 03.09.2015: 106.384 h entspricht ca. 8,51 Mio. km Laufleistung

Der Wirkungsgrad unseres zertifiziert effizienten BHKW's von mehr als 90%, sowie die Verwendung von Holzpellets zur Wärmeerzeugung in unserem BMHW sind ein wesentlicher Beitrag zur AGENDA. Darüber hinaus leistet das BMHW durch den Einsatz von nachwachsenden Rohstoffen einen wichtigen Beitrag im Sinne des nachhaltigen Wirtschaftens. Die zehn PV-Anlagen erzeugten insgesamt 220.141 kWh Strom“ (Zitat).

TEIL B

GESAMTÖRTLICHE BETRACHTUNG

1. Stärken-Schwächen-Profil und städtebauliche Probleme

a) Stärken-Schwächen-Profil

Das Stärken-Schwächen-Profil baut auf den Ergebnissen der Analysen auf und leitet daraus die wesentlichen Stärken (Potentiale) und Schwächen (Defizite) ab. Die Darstellung erfolgt in übersichtlicher tabellarischer Form und gliedert sich inhaltlich wie die Analyse in die Abschnitte

- Städtebaulich-freiräumliche Entwicklung
- Demographische Entwicklung
- Wirtschaftliche Entwicklung
- Strukturell-funktionale Entwicklung

Das Stärken-Schwächen-Profil erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit im Sinne einer umfassenden Aufzählung, vielmehr geht es um relevante Eckpunkte für die Herausarbeitung der Funktionsverluste und die Grundlagen für die künftige städtebauliche Entwicklung, bzw. das zu erarbeitende städtebauliche Entwicklungskonzept. Dabei erhalten die aufgelisteten Punkte auch eine gewisse Prioritätensetzung:

- Stärken (Potentiale) bzw. Schwächen (Defizite) mit sehr hoher Relevanz (dunkelblau)
- Stärken (Potentiale) und Schwächen (Defizite) mit hoher Relevanz (mittelblau)
- Stärken (Potentiale) und Schwächen (Defizite) mit Relevanz (hellblau)

Nr.	Abschnitt Gegenstand	Relevanz sehr hoch	Relevanz hoch	Relevanz
1	Städtebaulich-freiräumliche Entwicklung			
1.1	Stärken Potentiale			
	Kulturlandschaftlich außerordentlich reizvolle Lage im oberbayerischen Pfaffenwinkel, umgeben von mehreren Seen des bayerischen Voralpenlandes, sehr hoher Freizeitwert, ausgezeichnete Naherholungsmöglichkeiten			
	Reizvolle landschaftliche und topographische Einbettung der Ortsteile zwischen den östlichen Ausläufern des Hohen Peißenberg und einem eiszeitlichen Moränenhügel (Guggenberg); dazu bemerkenswerte künstliche Landschaft aus der Zeit des Bergbaus (alte und neue Bergehalde)			
	Noch weitgehend erhaltener alter Dorfkern, mit baukulturell sehenswerten Bauten			
	Interessante Zeugnisse aus der Bergbaugeschichte – heute auch kulturelle Anziehungspunkte (z.B. Tiefstollenhalle, Bergbaumuseum)			
	Unmittelbar nahe bzw. wohnumfeldprägende Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten, z.B. in den Bereichen Auen der Ammer, Hoher Peißenberg, Guggenberg / neue Bergehalde, Grandlmoos, Maria Aich, an den zahlreichen Bächen, usw.			
	Einbindung des Ortes Peißenberg in das regionale Netz der Radwanderwege			
	Überlieferte Zeugnisse des Siedlungs- und Genossenschaftsbaus aus der Zeit des Bergbaus (z.B. Dotschenfeld)			

1.2	Schwächen Defizite	Städtebauliche Funktionsverluste im Bereich des alten Dorfkerns und der Hauptstraße im Ortsteil Dorf, sowie städtebauliche Funktionsverluste im Bereich der Schongauer Straße und des ehemaligen Bergwerksgeländes im Ortsteil Wörth.			
		Starke räumliche Trennung der Ortsteile Dorf und Wörth durch die topographisch-räumlichen Gegebenheiten (Guggenberg, alte und neue Bergehalde)			
		Erhebliche stadträumliche und gestalterische Defizite im Verlauf der Hauptstraße und Schongauer Straße aus der früheren Nutzung als Bundesstraße			
		Noch nicht abgeschlossene und städtebaulich gelöste Nachnutzung der Bergehalde sowie des Bergwerksgeländes im Bereich des ehemaligen Hauptschachanlage			
		Minder genutzte Flächen und Störfaktoren hinsichtlich der benachbarten Wohnbebauung im Bereich des Bauhofes mit Gemeindewerken			
		Fehlender direkter bzw. naher Autobahnanschluss Relevanz hoch			
	Zu lösende Probleme beim Hochwasserschutz (z.B. auch im Hauptort, Ortsteile Dorf und Wörth)				
Nr.	Abschnitt Gegenstand		Relevanz sehr hoch	Relevanz hoch	Relevanz
2	Demographische Entwicklung				
2.1	Stärken Potentiale	Im Markt Peißenberg leben 688 Kinder im Alter von 0 – 5 Jahren (3112 2010). Dies entspricht einem Anteil von 5,5 %. Dieser relativ hohe Anteil ist positiv zu bewerten (gleich wie Regierungsbezirk Oberbayern).			
		Von den 12.555 Einwohnern (3112 2010) des Marktes Peißenberg sind 1.693 Personen im Alter zwischen 6 und 17 Jahren. Dies entspricht einem Anteil von 13,5 %. Insgesamt verfügt der Markt Peißenberg damit über einen besseren Anteil als der Regierungsbezirk Oberbayern und der Landkreis Weilheim-Schongau.			
		Der Markt Peißenberg weist einen Anteil von 11,1 % der Einwohner in der Altersgruppe zwischen 65 und 74 Jahren auf. Damit leben 1.398 Personen (23112 10) dieser Bevölkerungsgruppe im Markt Peißenberg. Im Vergleich ist Anteil niedriger als im Landkreis Weilheim-Schongau, der bei 11,3 % liegt, jedoch höher als im Regierungsbezirk Oberbayern mit 10,9 %. Auch dieser Anteil ist positiv zu bewerten.			

2.2	Schwächen Defizite	<p>Der Markt Peißenberg weist mit einem Bevölkerungszuwachs von 18,6 % im Zeitraum zwischen 1972 und 2012 z.B. gegenüber dem Regierungsbezirk Oberbayern (25,8 %) und dem Landkreis Weilheim-Schongau (30,1 %) einen prozentual geringeren Zuwachs der Bevölkerung auf. Das lässt auf gewisse Defizite z.B. bei der Attraktivität als Zuzugsort schließen (z.B. Probleme bei verkehrlicher Anbindung)</p> <p>In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass im Zeitraum zwischen 1972 und 2012 ein positiver Wanderungssaldo von „nur“ insgesamt 3.435 Personen erreicht wurde.</p> <p>Während die Entwicklung der Altersgruppe der 65 – 74 Jährigen zwar erst einen Anstieg, ab 2006 jedoch eine Stagnation und zwischen 2009 und 2010 rückläufig war, zeigt die Altersgruppe der 75-Jährigen oder älter einen kontinuierlichen Anstieg. Zwischen 2000 und 2010 stieg die Zahl der Personen im Alter von 75 Jahren oder älter von 918 auf 1.165 Einwohner an. Prozentual bedeutet dies einen Zuwachs von 7,5 % auf 9,3 %. Insgesamt nahm die Zahl der Personen im Alter von 75 Jahren oder älter damit um 26,9 % zu. Peißenberg liegt damit über dem durchschnittlichen Zuwachs des Regierungsbezirkes Oberbayern (22,2%) und des Landkreises Weilheim-Schongau (26,3%).</p> <p>Für den Markt Peißenberg weist die Statistik des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung ein prognostiziertes Wachstum von -4,5 % auf 11.990 Einwohner voraus. Damit weist der Markt Peißenberg im Vergleich zum Regierungsbezirk Oberbayern (+8,4 %) und dem Landkreis Weilheim-Schongau (+0,2 %) eine wesentlich schlechtere künftige Prognose auf.</p>			
Nr.	Abschnitt Gegenstand		Relevanz sehr hoch	Relevanz hoch	Relevanz
3	wirtschaftliche Entwicklung				
3.1	Stärken Potentiale	<p>Zugehörig zur Metropolregion München, als einer außerordentlich starken Wirtschaftsregion mit globaler Bedeutung Im Markt Peißenberg gibt es im Jahr 2012 rund 2.842 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort.</p> <p>Ebenfalls positiv zu werten ist, dass für den Landkreis Weilheim-Schongau eine niedrigere Arbeitslosenquote als beim Regierungsbezirk Oberbayern sowie dem Freistaat Bayern ausgewiesen wird. Insgesamt ist in diesem Zeitraum im Landkreis die Arbeitslosenquote von 4,9 % im Jahr 1998 auf 2,8 % im Jahr 2013 zurück gegangen</p> <p>Die Gegenüberstellung der beiden Kennzahlen sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort sowie am Wohnort zeigt sich, dass die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort (4.840) signifikant höher als am Arbeitsort (2.842) ist. Das bedeutet, dass wesentlich mehr Beschäftigte vor Ort, d.h. im Markt Peißenberg wohnen als arbeiten.</p>			
3.2	Schwächen Defizite	<p>Die Beschäftigtendichte ergibt sich aus dem Quotienten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort pro Einwohner. Der Markt Peißenberg weist</p> <p>eine Beschäftigtendichte von 0,23 auf. Damit liegt der Markt deutlich unterhalb der Durchschnittswerte der übergeordneten Raumeinheiten. Bis auf den Markt Dießen a. Ammersee, der eine Beschäftigtendichte von 0,16 Beschäftigten pro Einwohner aufweist, weisen alle anderen Vergleichskommunen mit einem Verhältnis von mindestens 0,44 Beschäftigten pro Einwohner in der Stadt Weilheim i. OB und größer höhere Werte auf. Die Beschäftigtendichte untermauert damit weiterhin die Aussage, dass der Markt Peißenberg eher ein Wohnort als ein Arbeitsort ist.</p>			

Nr.	Abschnitt Gegenstand		Relevanz sehr hoch	Relevanz hoch	Relevanz
4	Strukturell-funktionale Entwicklung				
4.1	Stärken Potentiale	Reichhaltige Landschaft mit hochwertiger Fauna und Flora (vgl. z.B. Landschaftsschutzgebiet und Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) sowie zahlreiche Biotope.			
		Bereits erfolgte Maßnahmen zum Hochwasserschutz im Bereich der Ammer			
		Direkter Anschluss an Bahnlinie			
		Zahlreiche Kindergärten, Schulen bzw. Einrichtungen für Kinder und Jugendliche			
		Bis auf ein Gymnasium sowie höhere Bildungseinrichtungen wie Fachhoch- und Berufsschulen befinden sich alle schulischen Einrichtungen in den beiden Hauptorten Dorf und Wörth.			
		Zahlreiche Einrichtung für Sport und Freizeit			
		Einrichtungen für Senioren			
		Hohe Ausstattung mit sozialer Infrastruktur			
		Bereits fertig gestellte Umgehung der B 472, aber immer noch relativ hohes Verkehrsaufkommen auf der Hauptstraße / Schongauer Straße			
4.2	Schwächen Defizite	Verkehrliche Anbindung des motorisierten Individualverkehrs (IV) nicht der Zugehörigkeit zur Metropolregion München angemessen			
		Über den direkten Bahnanschluss hinaus nur schwach ausgebildeter öffentlicher Personennahverkehr (ÖV) – z.B. ungünstige Taktzeiten, keine Nachtverbindungen			
		Noch durchzuführende Maßnahmen zum Hochwasserschutz im Bereich Wörthersbach usw. im bebauten Ortsbereich			
		Erforderliche Verlagerung und Neuorganisation des Jugendzentrums mit Umfeld			

Tabelle 12 - Stärken - Schwächen - Profil

b) Funktionsverluste

Peißenberg ist in zweierlei Hinsicht von erheblichen Funktionsverlusten betroffen:

- Einmal die Funktionsverluste welche durch das Wegbrechen des Kohlebergbaus und der Schließung des Bergwerks in den 1970er Jahren verursacht wurden und die bis heute noch nicht vollständig überwunden wurden. Zu den noch nicht vollständig gelösten Problemen gehören insbesondere:
 - Verbesserte Integration der alten und der neuen Bergehalde in die Siedlungsstruktur, die bisherige „Barrierewirkung“ zwischen den Ortsteilen Dorf und Wörth soll zugunsten einer besseren Verknüpfung der beiden Ortsteile aufgehoben werden. Die Bergehalde waren ursprünglich Teil des Betriebsgeländes des Zechenbetriebs. Eine Funktionsbrücke verband die beiden Halden (an der Schongauer Straße sind noch die Fundamente zu sehen). Nach der Stilllegung des Zechenbetriebs erfolgte eine weitgehende Bestockung der alten Bergehalde, deren südlicher Bereich z.B. auch als Übungsgelände genutzt wird). Die neue Bergehalde wurde in den vergangenen Jahren bereits als Bereich für Freizeit und Naherholung entwickelt (z.B. Skateranlage, Spazierwege). Ungeachtet dieser positiven Ansätze fehlt eine noch weitergehende Entwicklung, um die mit der Stilllegung des Zechenbetriebs entstandene Funktionslosigkeit zugunsten einer Stärkung des zentralen Bereiches in den beiden Ortsteilen Dorf und Wörth endgültig zu überwinden, insbesondere durch Verbindung der Ortsteile.
 - Verbesserte Integration des Gebietes des ehemaligen Bergbaugeländes (Bereich ehemalige Hauptschachanlage) westlich der Schongauer Straße. Durch die Besonderheit des Kohlebergbaus war das große Gelände lange Zeit ein betrieblich bedingt abgetrennter Bereich. Nach der Schließung der Zeche blieb das Gelände aber auch weiterhin weitgehend städtebaulich isoliert. Die heutigen Nachnutzungen (z.B. Gewerbegebiet an der Hochreuther Straße) sind zwar alle über die Straßen Stadelfeld, Bergwerkstraße und An der Grube, öffentlich erschlossen, gleichwohl fehlt es aber z.B. an der zu erwartenden Durchlässigkeit z.B. mittels kurzer Wege für Fußgänger und Radfahrer. Insbesondere für diese liegt der Bereich immer noch wie ein „Riegel“ zwischen der Schongauer Straße und den ansteigenden Hängen des Hohen Peißenberg (z.B. keine kurze Verbindung zwischen Sonnenstraße und Hochreuther Straße).
- Zum anderen die Funktionsverluste, welche durch den strukturellen Wandel in den vergangenen Jahren hervorgerufen wurden. Zu diesen Funktionsverlusten gehören insbesondere:
 - Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe bzw. Bauernhöfe im Bereich des alten Dorfes. Dieser Funktionsverlust betrifft nicht nur die Identität des alten Dorfes sondern bedeutet auch eine große Herausforderung für den Umgang mit der alten Bausubstanz: den stattlichen Bauernhäusern, den Hofanlagen und den zu den Hofanlagen gehörenden typischen Gärten und Wiesen. Der bereits erfolgte Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe bedeutet auch eine zunehmende Belastung für die noch verbliebenen Betriebe (z.B. heranrückende Wohnnutzung).
 - Wandel beim Einzelhandel und vergleichbaren Einrichtungen der Daseinsvorsorge (z.B. auch Gastronomie) v.a. im Bereich des alten Dorfes, in der Hauptstraße und in der Schongauer Straße bzw. in den versorgungsrelevanten Bereichen der Ortsteile Dorf und Wörth. Die Funktionsverluste zeigen sich hier in Form von Leerständen aber auch von minder genutzten Geschäftsräumen. Der Trend der vergangenen Jahre beim Einzelhandel zur Konzentration von Verkaufsflächen in größeren Bereichen (z.B. Märkte über 400 m²) bzw.

zu Fachmärkten (spezifische Sortimente) führte zu einer Abwendung von kleineren Geschäftsräumen, wie sie für die Gebäude an der Hauptstraße und Schongauer Straße typisch sind. Der damit einhergehende Funktionsverlust betrifft auch die Frage des künftigen Umganges mit den Gebäuden selbst. Für diese Bereiche sind angepasste Nutzungskonzepte zu entwickeln, die auch eine Aufwertung des öffentlichen Raumes einschließen.

- Zu den Bereichen mit Funktionsverlusten kommen auch die Bereiche mit beeinträchtigter Funktion. Dazu gehören insbesondere:
 - Bereich an der Forster Straße – Bau- und Betriebshof vom Bauhof des Marktes Peißenberg und von den Gemeindewerken Peißenberg Dieser Bereich liegt zwischen dem Wohngebiet „Auf der Leite“ (Westen), dem Wohngebiet an der Gögerlstraße (Osten) und dem Wohngebiet Kranebitter Straße (Süden). In dem überwiegend von Wohnbebauung geprägten Gebiet gibt es auch einzelne Gewerbebetriebe (z.B. Kranebitter Straße). Der Standort des Bau- und Betriebshofes ist aus funktionaler Sicht auf Dauer problematisch, zum einen aufgrund der eng aufschließenden Wohnbebauung (Immissionskonflikte) zum anderen aber auch, da der Standort neben der Nachbarschaftsproblematik auch räumlich beengt untergebracht ist. Die zudem gegebene Sanierungsbedürftigkeit der Gebäude gibt konkreten Anlass, eine Verlagerung des Bau- und Betriebshofes an einen geeigneteren Standort anzustreben und das Gelände einer städtebaulichen Neuordnung zuzuführen.
 - Defizite bei sozialen Einrichtungen
 - Neuordnung des Jugendzentrums
Diese Aufgabe soll im Kontext mit der gebietsbezogenen Aufwertung mit gelöst werden.

c) Substanzschwächen und Funktionsschwächen - Bereich Dorf

Wie in Kapitel 1 Analyse städtebaulich-freiräumliche Entwicklung dargelegt, weist Peißenberg im Ortsteil Dorf auch signifikante Substanzschwächen sowie Funktionsschwächen auf:

- Dies betrifft insbesondere die Bereiche Hauptstraße und Ludwigstraße, bei denen ein weiterer Fortbestand der Substanzschwächen im Gebäudebestand auch eine weitere Ausweitung der Funktionsschwächen erwarten ließe.
- Ein weiteres erhebliches Problem im Sinne der Funktionsschwächen stellen die großen innerörtlichen Bereiche mit Überschwemmungsgefahr im Ortsteil Dorf durch die Ortsbäche (Fenderbach, Wörthersbach) dar. Eine Behebung ist dringend geboten, zugleich sollen und können die Maßnahmen zur Vermeidung der Hochwassergefahren synergetisch auch zur Aufwertung des öffentlichen Raumes genutzt werden. Dies gilt insbesondere für den Bereich des Straßenraumes der Bachstraße mit dem Wörthersbach.

Karte - Stärken Potentiale

Markt Peißenberg
Bund-Länder-Städtebauförderprogramm
Stadtumbau West

Grundlage / Geobasisdaten:
Bayrisches Landesamt für Vermessung und
Geoinformation

Darstellung
D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

Stand:
10.03.2015

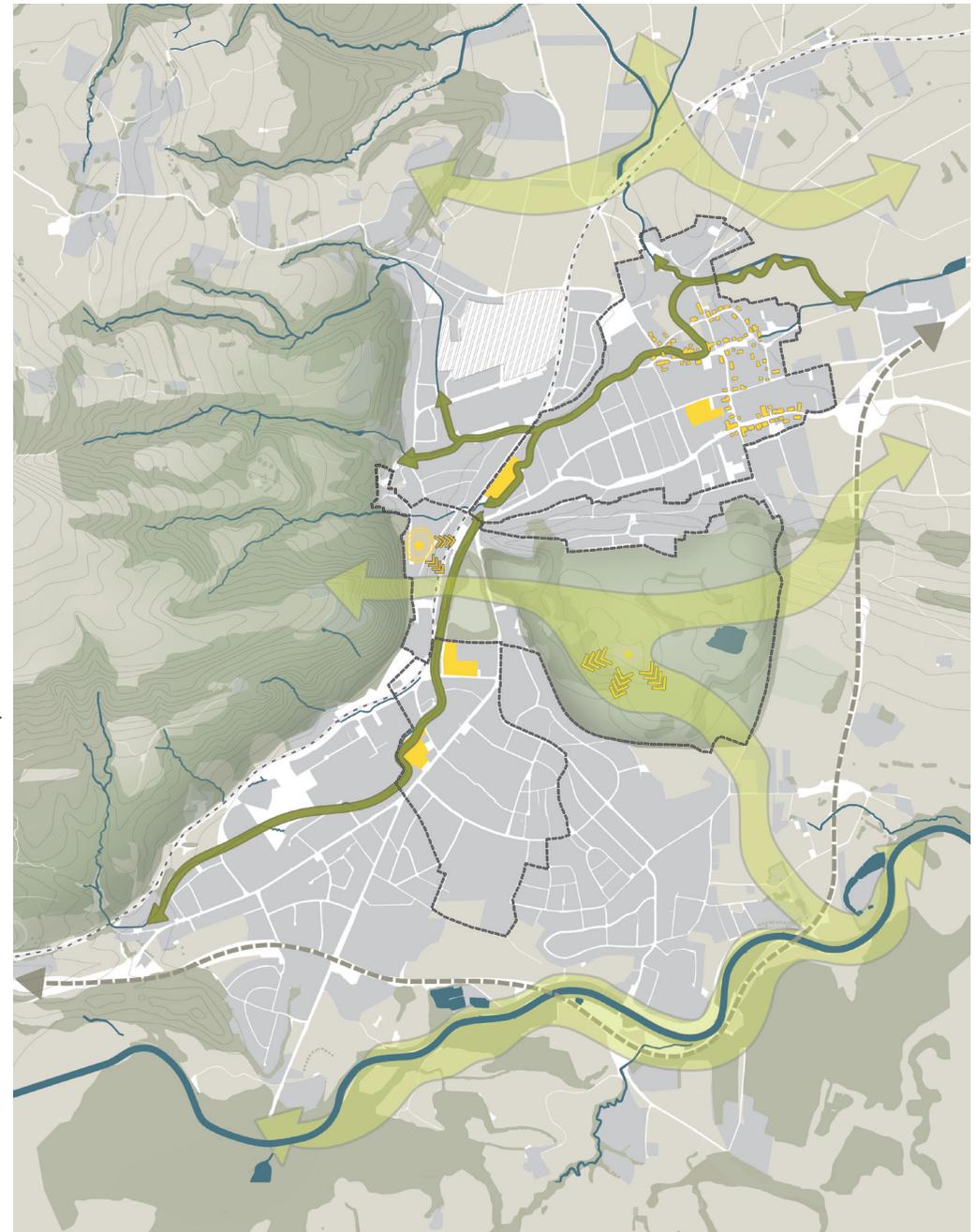
Legende

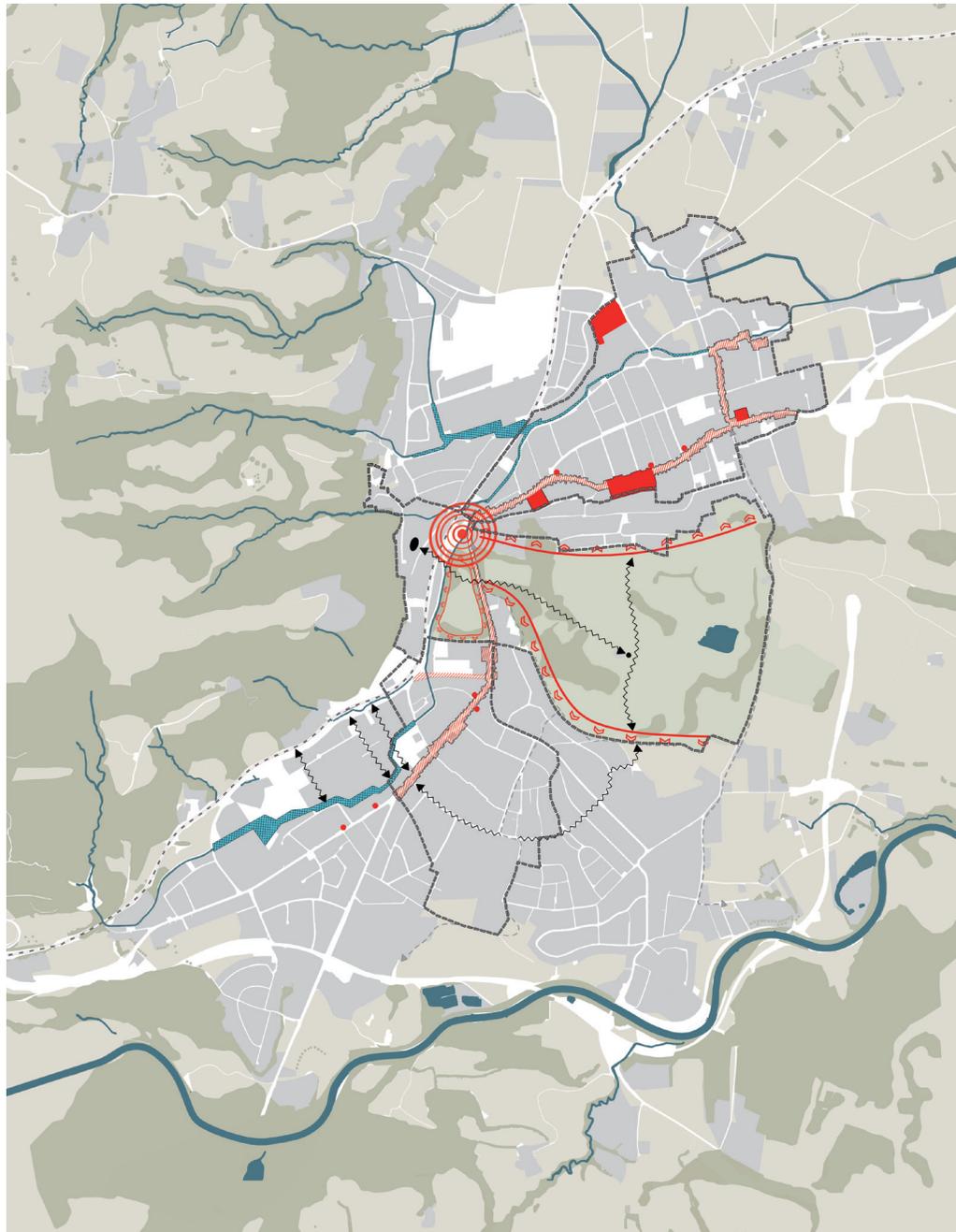
Bestand

-  Grün- und Freiflächen
-  Flächen für Landwirtschaft
-  Waldflächen
-  Grünflächen
-  Bauflächen
-  bebaute Quartiere
-  noch nicht bebaute Quartiere
-  Gewässer
-  fließende und stehende Gewässer
-  Grenze Stadtumbaugebiet
-  Bahngleis

Stärken und Potentiale

-  Flächen für bauliche Ergänzung
-  Orte mit hoher Attraktivität
-  wertvolle ortsbildprägende Baustruktur
-  Grünzüge entlang der Bachbereiche
-  hohes landschaftliches Potential
-  Umgehungsstraße





Karte - Schwächen und Defizite A

Markt Peißenberg
 Bund-Länder-Städtebauförderprogramm
 Stadtumbau West

Grundlage / Geobasisdaten:
 Bayrisches Landesamt für Vermessung und
 Geoinformation

Darstellung
 D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

Stand:
 10.03.2015

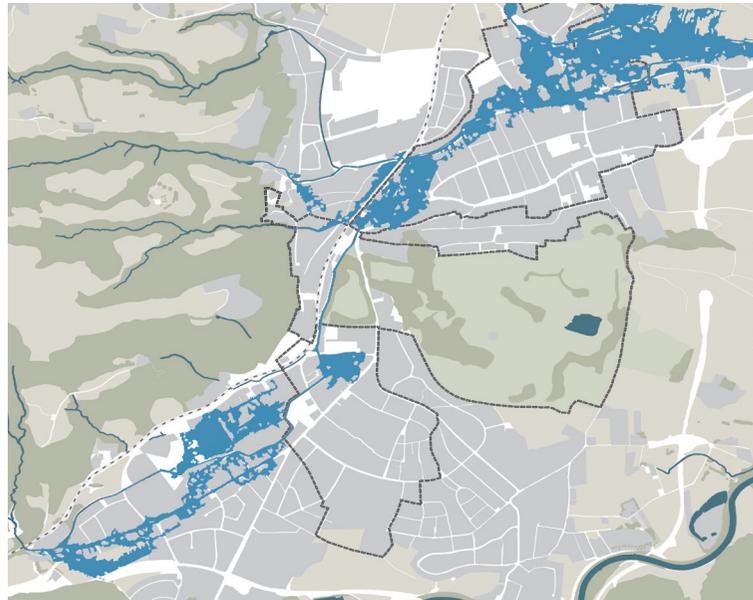
Legende

Bestand

-  Grün- und Freiflächen
-  Flächen für Landwirtschaft
-  Waldflächen
-  Grünflächen
-  Bauflächen
-  bebaute Quartiere
-  Gewässer
-  fließende und stehende Gewässer
-  Grenze Stadtumbaugebiet
-  Bahngleis
-  bestehende Radwegeverbindung

Schwächen und Defizite

-  städtebauliche Defizite
-  Brennpunkt
-  fehlende Raumbildung
-  Funktionsschwächen
-  Leerstände
-  fehlende Fuß- und Radwegeverbindung
-  Barriere
-  Gewässer nicht erlebbar



Karte - Schwächen und Defizite B

Darstellung überschwemmungsgefährdete Gebiete

Markt Peißenberg
Bund-Länder-Städtebauförderprogramm
Stadtumbau West

Grundlage / Geobasisdaten:
Bayerisches Landesamt für Vermessung und
Geoinformation (<http://geoportal.bayern.de>)

Darstellung
D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

Stand:
13.10.2015

Grün- und Freiflächen

Legende

Bestand

 Flächen für Landwirtschaft

 Waldflächen

 Grünflächen

Bauflächen

 bebaute Quartiere

Gewässer

 fließende und stehende Gewässer

 Grenze Stadtumbaugebiet

 Bahngleis

 bestehende Radwegeverbindung

Schwächen und Defizite

 Hochwasserflächen HQ 100 in
Plausibilisierung

2. Ziele und Leitbild, Handlungsfelder – gesamtörtlich

Der Markt Peißenberg kann auf eine spannende Geschichte zurückblicken, die viele Facetten aufweist und Entwicklungen miteinander vereint, die in dieser Konzentration für einen kleineren Ort wie Peißenberg als außergewöhnlich anzusehen sind: zum Beispiel mittelalterlicher Herrschaftssitz (vgl. Burgen der Grafen Preysing), dörflich-landwirtschaftliche Ansiedlung, Jahrhunderte andauernder Abbau von Kohle, struktureller Wandel und weitgehende wirtschaftliche Neuausrichtung nach der Schließung der Zeche Anfang der 1970er Jahre. Gerade die gleichzeitige Präsenz von Landwirtschaft und Bergbau stellten den Ort vor große städtebauliche und soziale Herausforderungen, um das gegensätzlich Erscheinende vor Ort miteinander zu verbinden.

Die Schließung der Zeche Anfang der 1970er Jahre war insoweit ein besonders harter Schlag, als es nicht nur den Verlust von zahlreichen Arbeitsplätzen zu verkraften galt, sondern damals nur wenige Regionen einen so gravierenden Wandel tatsächlich erleben mussten (z.B. Ruhrgebiet). Heute ist der „strukturelle Wandel“ ein gängiger und breit angelegter Begriff: er umfasst die enormen Veränderungsprozesse v.a. in der Demographie und Wirtschaft mit erheblichen Auswirkungen auf nahezu alle Lebensbereiche. Der Markt Peißenberg, der sich vor ca. 40 Jahren bereits mit der Überwindung des Niedergangs des Bergbaus in der oberbayerischen Region und einer eigenen Neuausrichtung befassen musste, steht ebenfalls vor diesem strukturellen Wandel – diesmal allerdings in vergleichbarer Situation mit nahezu allen Nachbarorten - aber vielleicht mit einem tieferen Bewusstsein, den Wandel als Herausforderung tatsächlich anzugehen.

An diesem Punkt soll das Leitbild des vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzeptes anknüpfen: den Wandel als Prozess aktiv gestalten. Daraus könnte ein Leitthema etwa wie folgt abgeleitet werden:

Tradition und Weiterentwicklung in Peißenberg – den Wandel als Prozess aktiv gestalten (vorläufiger Arbeitstitel)

Die besondere Erfahrung in Peißenberg in den vergangenen Jahren hat dabei bereits wichtige Aspekte gezeigt, welche auch künftig von größter Bedeutung sind:

- Der strukturelle Wandel braucht Zeit – dies mag z.B. die im vorliegenden Entwicklungskonzept enthaltene Konzeption für die immer noch nicht abschließend gelöste Situation der neuen Bergehalde am anschaulichsten verdeutlichen.
- Der strukturelle Wandel braucht immer die Verbindung zur Tradition, nur aus einem Bewusstsein für die Vergangenheit entsteht qualitativ Neues – dies zeigt die besondere Herausstellung des alten Dorfkerns und die Einbettung der Bergbaustätten in das künftige Entwicklungskonzept.
- Das „Neue“ ist immer ein Prozess, denn alle Akteure und Betroffenen müssen „mitgenommen“ werden – dies wird in der Beteiligung am städtebaulichen Entwicklungskonzept zum Ausdruck gebracht und an der Strategie der Fortschreibung und Vertiefung.

Daraus lässt sich folgende Leitbildskizze für städtebauliche Entwicklung vor allem des Hauptortes mit den Ortsteilen Dorf und Wörth ableiten

Leitbildskizze

Der Markt Peißenberg ist stolz auf seine ebenso lange zurückreichende wie außergewöhnliche Geschichte und Vergangenheit. Noch heute prägen den Ort die Zeugnisse der alten dörflichen Siedlung wie auch die noch erhaltenen Dokumente aus der Zeit des Bergbaus in Peißenberg. Was als gegensätzlich erschien, die gleichzeitige Präsenz von Landwirtschaft und Bergbau, stellten den Ort vor große städtebauliche und soziale Herausforderungen, wurden aber durch großes berufliches wie soziales Engagement miteinander verbunden. Diese Erfahrung, dass auch scheinbar Gegensätzliches miteinander verbunden werden kann, wenn Ziele und Tatkraft zusammentreffen, soll auch Grundlage sein, den nächsten Wandel aktiv und erfolgreich zu gestalten.

Die Herausforderungen des strukturellen Wandels in Gegenwart und Zukunft sind vielfältig, konzentrieren sich aber im Kontext des gegenständlichen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes vor allem auf die Frage, wie dem demographischen, dem wirtschaftlichen sowie dem ökologischen Wandel Rechnung getragen werden kann und soll. Dabei soll es darum gehen, Leitlinien für eine älter werdende Gesellschaft zu entwerfen, der hohen Flexibilisierung und Dynamik im wirtschaftlichen Bereich konzeptionell zu begegnen, sowie den Klimawandel durch Klimaschutz und Klimaanpassung gerecht zu werden.

Diese erfordert ein strategisch wie komplexes Herangehen. Dabei soll wo möglich auf die Tradition aufgebaut werden, auch um die Identität des Ortes zu bewahren, ebenso soll eine Weiterentwicklung dort erfolgen, wo die Erneuerung unumgänglich ist, um den künftigen Anforderungen tatsächlich entsprechen zu können. Bei alledem soll der Wandel als Prozess aktiv gestaltet werden, unter Einbeziehung vor allem der Bürgerinnen und Bürger!

Was soll bis 2035 erreicht werden?

- Dort wo heute alte und neue Bergehalde im Bereich der Schongauer Straße eine „Engstelle“ bilden, welche zugleich die Ortsteile Dorf und Wörth voneinander topographisch und funktional voneinander trennen, soll es einen völlig neu gestalteten Bereich mit öffentlicher Prägung geben. In diesem Zusammenhang konnte auch für das Jugendzentrum eine adäquate Lösung gefunden werden.
- Der Bereich der alten Hauptschachtanlage ist integriert in die Siedlungsstruktur des Ortseiles Wörth. Neben Funktionen der Versorgung und Arbeitsstätten ist der Bereich Ausgangspunkt für das Naherholungsgebiet Hoher Peißenberg, mit Wanderwegen, Ausflugszielen usw. Die bedeutende Geschichte des Bergbaus ist auch hier eindrucksvoll durch ansprechend gestaltete Elemente dokumentiert.
- Das alte Dorf konnte trotz des Rückgangs der landwirtschaftlichen Betriebe seine Identität bewahren und stellt heute ein außerordentlich reizvolles Gebiet dar, in dem gewohnt aber auch gearbeitet wird.
- Die Hauptstraße und in Verlängerung die Schongauer Straße, einst erheblich durch Funktionsverluste gefährdet, erfuhr im Zuge der Neugestaltung (die Verlegung der B 472 ging bereits voraus) eine deutliche Neuausrichtung. Insbesondere der große Zuwachs an Aufenthaltsqualität ermöglichte auch eine funktionale Neuausrichtung – heute wechseln sich funktional gegliederte Bereiche in lockerer Folge ab.

Ziele

Allgemein

- Anpassung der städtebaulichen Strukturen und der Infrastruktur an eine sich von der Altersstruktur her deutlich verändernde Gesellschaft, vor allem mit Blick auf generationenübergreifende Nutzungsmöglichkeiten und Schaffung von Barrierefreiheit. Dies bedeutet konkret die Förderung barrierefreier Wohnmöglichkeiten und Zugänge zu öffentlichen Einrichtungen, die Förderung spezifischer Wohnmöglichkeiten im Alter (z.B. betreutes Wohnen, selbstbestimmtes Wohnen in Gemeinschaften) sowie die Anpassung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze an die Bedürfnisse von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen.
- Anpassung der städtebaulichen Strukturen und der Infrastruktur an einen wirtschaftlichen Wandel, der mit hoher Flexibilisierung und Dynamik sowohl im unternehmerischen Bereich wie auch bei den Arbeitsplätzen einhergeht. Konkret bedeutet dies, gleiche Arbeitsbedingungen für Frauen und Männer herzustellen sowie die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu verbessern. Im Kontext der Stadtentwicklung bedeutet dies z.B. möglichst kurze Wege zwischen Wohnung und Arbeitsplatz bzw. hohe Mobilität auch für nicht motorisierte Personen (z.B. öffentlicher Personenverkehr, Fuß- und Radwege). Ebenfalls in diese Richtung weisen Konzepte für möglichst flexibel nutzbare Quartiere bzw. Räume (z.B. für Existenzgründer, Benutzer eines Home-Office, usw.), wie sie z.B. in Mischgebieten gut realisierbar sind. Bei der Ausweisung von Gewerbegebieten ist zu berücksichtigen, dass Gebäude und Grundstücke in relativ kurzen Zeiträumen bereits wieder Veränderungen unterworfen sein werden.
- Gestaltung des ökologischen Wandels. Einmal durch Maßnahmen des Klimaschutzes v.a. durch Reduzierung des CO₂-Emissionen, z.B. im Rahmen von Maßnahmen der Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien. Zum anderen aber auch der Klimaanpassung dort, wo die Folgen des Klimawandels bereits unausweichlich sind. Letzteres betrifft in Peißenberg konkret die Gefahr von Überschwemmungen der Bäche infolge von Starkregen.

Stadtumbau (auf der Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes)

- Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in Gebieten, welche erheblich von Funktionsverlusten betroffen sind, z.B. alte und neue Bergehalde, altes Dorf, Hauptstraße/Schongauer Straße (vgl. § 171 a Abs. 1 BauGB). Dies beinhaltet auch Konzepte zur Innenentwicklung vor Außenentwicklung, z.B. auf den vom Stadtumbau betroffenen Flächen (vgl. hierzu bereits enthaltene Vorschläge ab S. 133)
- Zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in den besagten Gebieten sollen insbesondere Anpassungen an die Entwicklung der Bevölkerung und Wirtschaft erfolgen sowie Maßnahmen zum Klimaschutz sowie zur Klimaanpassung realisiert werden (vgl. § 171 a Abs. 2 BauGB).

Handlungsfelder – gesamtörtlich

Handlungsfeld städtebaulich-freiräumliche Entwicklung	Handlungsfeld demographische Entwicklung	Handlungsfeld wirtschaftliche Entwicklung	Handlungsfeld strukturell-funktionale Entwicklung	Handlungsfeld sonstige Aspekte der Entwicklung
<ul style="list-style-type: none"> • Ausrichtung der Bauleitplanung an den künftigen Erfordernissen, insbesondere der Entwicklung der Bevölkerung u. Wirtschaft, sowie an erforderlichen Maßnahmen zum Klimaschutz sowie zur Klimaanpassung, z.B. Innenentwicklung vor Außenentwicklung. • Aufwertung des öffentlichen Raumes, insbesondere, in den Bereichen Hauptstraße, Ludwigstraße Schongauer Straße • Neuordnung des Bereiches alte und neue Bergehalde im Sinne einer verbesserten Verknüpfung der Ortsteile Dorf und Wörth • Verbesserte Integration des Bereiches der ehem. Hauptschachanlage • Weiterentwicklung und Pflege von Natur und Landschaft als großes Potential des Ortes 	<ul style="list-style-type: none"> • Breit angelegte Entwicklung zu einem „Mehrgenerationenort“ für Jung und Alt, z.B. mit guter Vernetzung, Treffpunkten, hilfreichen Angeboten und Anreizen zur Selbsthilfe • Verknüpfung der demographischen Entwicklung mit relevanten anderen Bereichen, z.B. medizinische Versorgung, allgemeine Versorgung, Wohnungsbau, Verkehr, Naherholungsmöglichkeiten 	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf sowie der Chancengleichheit (z.B. v. Frauen u. Männern), hier im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung, v.a. durch gute Mobilität (MIV + ÖV), kurze Wege (Nähe von Wohnung und Arbeitsplatz), gute Vernetzung (auch technische Netze) • Gute Bedingungen für Neuansiedlungen von Betrieben, Existenzgründer und Menschen mit häuslichen Arbeitsplätzen (z.B. Mischgebiete, flexible Bauformen) • Neuordnung des Bereiches alte und neue Bergehalde im Sinne einer verbesserten Verknüpfung der Ortsteile Dorf und Wörth 	<ul style="list-style-type: none"> • Anpassung der Infrastruktur an die Bedürfnisse der Senioren und/bzw. Menschen mit Mobilitätseinschränkungen im Sinne einer altersgerechten Infrastruktur • Anpassung der Entwicklung an die Erfordernisse von Klimaschutz (z.B. Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauches) und Klimaanpassung (z.B. Realisierung des Hochwasserschutzes bei den innerörtlichen Bächen, sowie naturnahe Bewirtschaftung von Niederschlagswasser). • Weiterentwicklung des Fuß- und Radweg-Netzes im Sinne eines Ortes der kurzen Wege (mit Einbindung überörtlicher Rad/Wanderwege) 	<ul style="list-style-type: none"> • Einrichtung eines Stadtumbaumanagements, als zentrale Koordinationsstelle für die anstehenden Aufgaben des Stadtumbaus • Fortführung und Verfestigung der Beteiligung im Rahmen des Stadtumbauprozesses

TEIL C

GEBIETSBEZOGENE BETRACHTUNG

1. Städtebaulicher Rahmenplan und Gebietsbewertungen

Grundlage der Gebietsbewertung ist eine am Flächennutzungsplan des Marktes Peißenberg orientierte Einteilung des Landschafts- und Siedlungsgebietes in mehrere funktionale Teilbereiche. Darauf folgt als nächste Ebene das Ergebnis der Analyse, insbesondere mit den festgestellten Funktionsverlusten, schließlich folgt als wiederum nächste Ebene die gesamtörtliche Zielstellung für die künftige Entwicklung. Aus diesem „mehrschichtigen“ Erkenntnisstand wird eine zusammenfassende Bewertung entsprechend folgender Kategorien abgeleitet:

- „Konsolidierte Gebiete“

Diese Gebiete weisen keine Funktionsverluste auf und entsprechen auch in absehbarer Zukunft den städtebaulichen Zielen und Handlungsfelder insoweit, dass kein signifikanter Handlungsbedarf im Sinne des Stadtumbaus besteht; sinnvolle allgemeine Anpassungen bleiben davon unberührt.

- „Zu erhaltende Gebiete“

Diese Gebiete sind in ihrer Charakteristik und Funktion wichtig für den Ort. Heute werden sie dieser Funktion zwar weitgehend gerecht jedoch sind bereits städtebauliche Mängel und Funktionsverluste vorhanden, welche deutliche Auswirkungen zeigen. Für die Zukunft ist darüber hinaus mit noch erheblicheren Problemen zu rechnen wenn keine städtebaulichen Maßnahmen ergriffen werden.

- „Gebiete des Stadtumbaus“ bzw. „Gebiete städtebaulicher Sanierung“

Die Gebiete des Stadtumbaus haben in der Vergangenheit bereits erhebliche Funktionsverluste erlitten, zu deren Behebung oder Kompensation Maßnahmen des Stadtumbaus bzw. vergleichbare Maßnahmen erforderlich sind. Bei den Gebieten des Stadtumbaus kommt es wesentlich darauf an, ob Funktionsverluste (vgl. § 171 a BauGB) festzustellen sind.

Die Gebiete städtebaulicher Sanierung weisen Substanzschwächen und Funktionsschwächen (im Sinne § 136 ff. BauGB) auf.

Nachfolgend wird zur Vereinfachung davon ausgegangen, dass Gebiete, welche als „konsolidierte Gebiete“ zu betrachten sind, nicht im Einzelnen betrachtet werden. Methodisch werden deshalb zunächst die „Gebiete des Stadtumbaus“ bzw. „Gebiete städtebaulicher Sanierung“ und anschließend die „zu erhaltenden Gebiete“ angesprochen. Für die verbleibenden „konsolidierten Gebiete“ sollen einige zusammenfassende Betrachtungen und Empfehlungen genügen. Um der spezifischen Situation in Peißenberg gerecht zu werden, werden nachfolgend die relevanten räumlichen Bereiche der städtebaulichen Erneuerung in drei Gebieten zusammengefasst (die genauere Beschreibung folgt in den anschließenden Abschnitten):

- B I

Räumlicher Bereich altes Dorf und Hauptstraße

mit entsprechenden Handlungsfeldern und Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung

- B II

Räumlicher Bereich Tiefstollen, alte und neue Bergehalde

mit entsprechenden Handlungsfeldern und Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung

- B III

Räumlicher Bereich Wörth und Schongauer Straße

mit entsprechenden Handlungsfeldern und Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung

Räumliche Begrenzungen im Überblick

B I

Bereich altes Dorf und Hauptstraße - Begrenzungen:

- Im Süden durch den Bereich der Hauptstraße (zwischen der Sulzer Straße im Westen und dem Kreisverkehr im Osten) und die etwa bis zum Fuß des Guggenbergs anschließenden Grundstücke, im städtebaulichen Kontext zur Hauptstraße (vgl. z.B. Fußweg zwischen Hauptstraße und Maximiliansweg, Suiterweg / Habergasse / Schulweg)
- Im Osten etwa durch den Ortsrand mit den Bereichen Friedhof, Holzstraße, Iblherstraße, Aichstraße
- Im Norden etwa durch den Ortsrand mit den Bereichen Ludwigstraße, Stammerstraße und Fendter Straße
- Im Nordwesten unterhalb der Johann-Hirsch-Straße (Baugebiet Leite), anschließend entlang Bahndamm bis zur Sulzer Straße.

B II

Bereich Tiefstollen, alte und neue Bergehalde - Begrenzungen:

- Im Osten durch die Grandlmoosstraße.
- Im Süden östlich der Schongauer Straße bis zur Grandlmoosstraße durch den am Fuß der neuen Bergehalde entlang verlaufenden Fuß- und Radweg;
- im Süden westlich der Schongauer Straße durch den südlichen Rand der alten Bergehalde, in westlicher Verlängerung zur Bahnlinie (Bereiche Zur alten Bergehalde, Bergwerkstraße) und mit Einbeziehung des Bahnüberganges St. Goergenweg
- Im Westen durch den Bereich Alte Kohlenwäsche und den zum Bergbaumuseum führenden Weg, der anschließend (Tiefstollen) bis zur Sulzer Straße führt in den Weg
- Im Norden das betreffende Teilstück die Sulzer Straße (einschließlich ehem. Bad Sulz) bis zur Hauptstraße.

B III

Der Bereich Wörth und Schongauer Straße wird in der Begrenzung des bestehenden „Soziale Stadt“-Gebietes übernommen:

- Im Osten durch die Abfolge von Wörther Straße / Schlettstraße / Frühlingstraße / Sonnenstraße / Flurstraße / Hörnleweg / Pestalozzistraße
- Im Süden durch das Sport- und Freizeitgelände (Teilstück auch Zugspitzstraße) und
- anschließend südwestlich etwa durch die Abfolge von Reberweg und Wettersteinstraße bis zur Schongauer Straße
- Westlich der Schongauer Straße in Verlängerung der Wettersteinstraße bis zur Straße An der Grube, entlang der Straße An der Grube einschließlich der südwestlich angrenzenden Fläche, bis zur Hochreuther Straße
- Im Norden durch die Hochreuther Straße bis zur Bergwerkstraße, sowie des nordwestlichen gelegenen Teilbereiches am St. Georgenweg

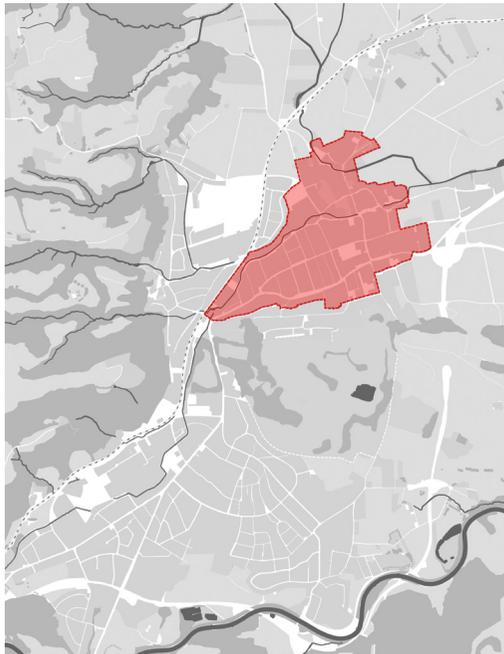


Abbildung 90 - Umgriff B I räumlicher Bereich altes Dorf und Hauptstraße
Quelle - Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Darstellung und Inhalt D I S

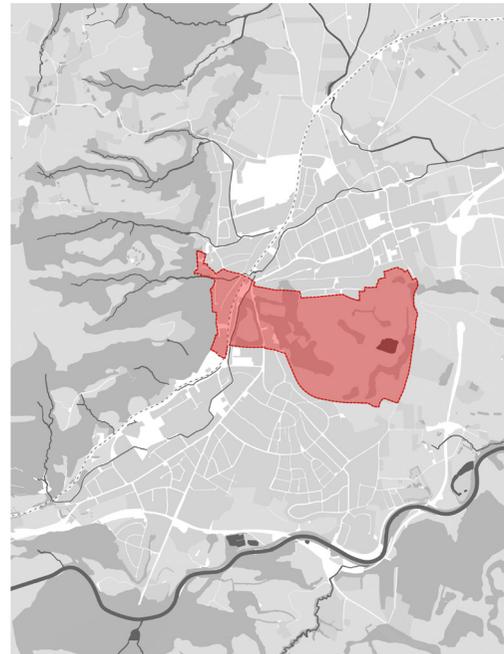


Abbildung 91 - Umgriff B II räumlicher Bereich Tiefstollen, alte und neue Bergehalde
Quelle - Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Darstellung und Inhalt D I S

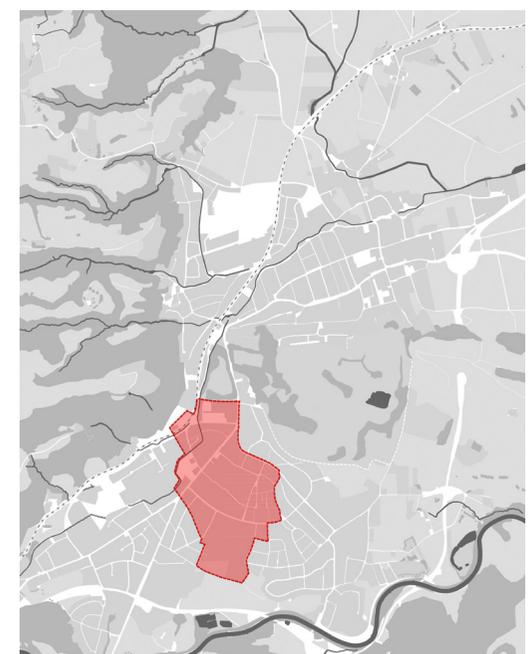


Abbildung 92 - Umgriff B III räumlicher Bereich Wörth und Schongauer Straße
Quelle - Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Darstellung und Inhalt D I S

Städtebaulicher Rahmenplan und Gebietsbewertungen

Im Folgenden wird der Rahmenplan erläutert und es werden Bewertungen zu den einzelnen Gebieten mit den entsprechenden Handlungsfeldern und Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung vorgenommen.

Dabei fließen die gewonnenen Erkenntnisse aus dem Stärken-Schwächen-Profil im städtebaulichen und funktionalen Bereich ebenso ein wie die bereits formulierten Ziele und Leitbildvorstellungen. Daraus folgen grundlegende Empfehlungen für die zukünftige städtebauliche und funktionale Entwicklung, insbesondere in den relevanten räumlichen Bereichen der städtebaulichen Erneuerung. Der Rahmenplan fasst diese Empfehlungen zusammen. Zu den Handlungsfeldern und Maßnahmen im Sinne des Integrierten Handlungskonzeptes erfolgt im Anschluss noch eine vertiefte Betrachtung.

Der städtebauliche Rahmenplan umfasst vor allem den Bereich des Hauptortes Peißenberg, welcher zugleich räumlicher Schwerpunkt der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen wie auch des Einsatzes von öffentlichen Fördermitteln aus dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West sein wird. Dieser Betrachtungsbereich „Hauptort Peißenberg“ umfasst den gewählten Planausschnitt. Auf eine gesonderte Umrandung kann deshalb verzichtet werden, allerdings enthält die Karte Rahmenplan eine schematische Darstellung, welche die Lage des gewählten Planausschnittes im gesamten Markt-gemeindegebiet darstellt.

Innerhalb des Betrachtungsbereiches „Hauptort Peißenberg“ sind die drei relevanten räumlichen Bereiche bzw. Gebiete der städtebaulichen Erneuerung B I, B II und B III (vgl. Seiten 128) in der Darstellung umgrenzt und hervorgehoben.

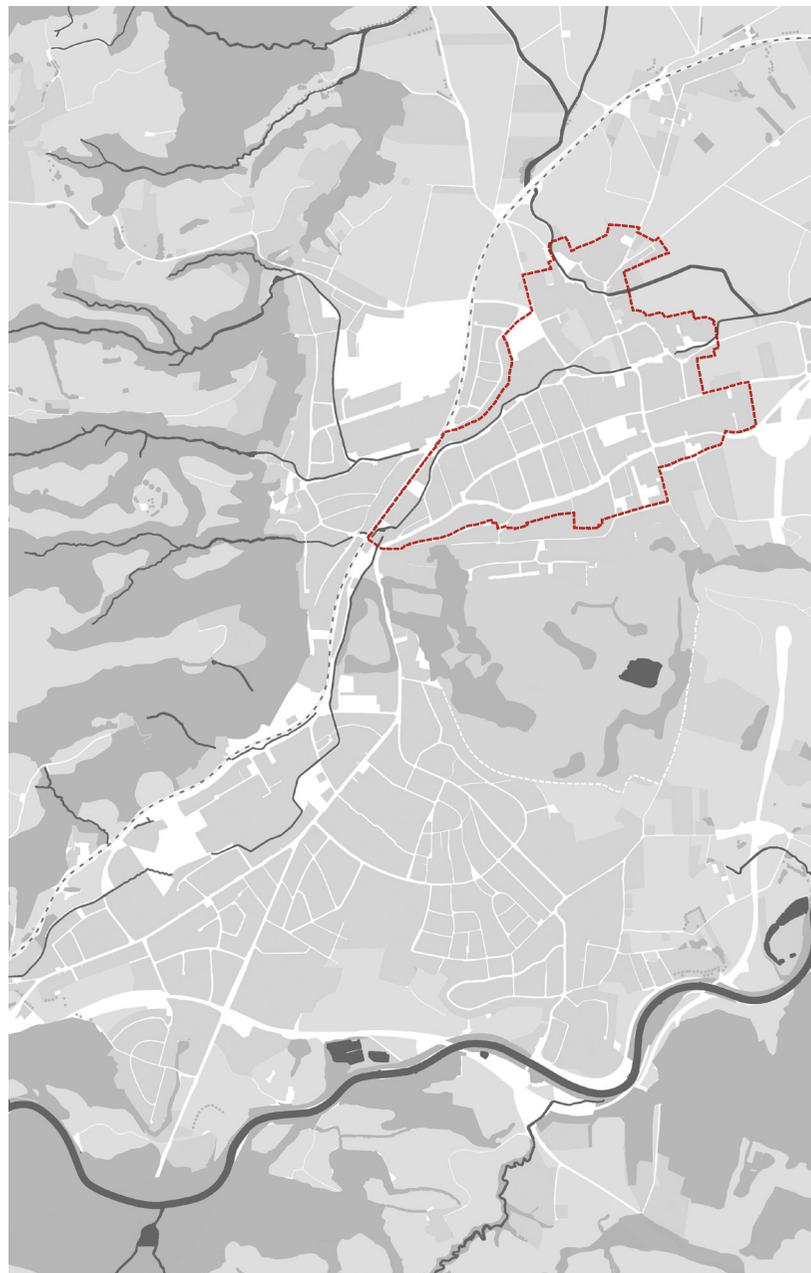


Abbildung 93 - Umgriff B I räumlicher Bereich altes Dorf und Hauptstraße

Quelle - Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Darstellung und Inhalt D I S

Abbildung 94 - Umgriff B II räumlicher Bereich Tiefstollen, alte und neue Bergehalde

Quelle - Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Darstellung und Inhalt D I S



B I Räumlicher Bereich altes Dorf und Hauptstraße

Geschichtliche Bezüge

Der historische Ortsbereich von Peißenberg gliedert sich etwa in drei charakteristische Bereiche, welche auch topographisch bestimmt sind, dabei:

- lag der historische Ortsbereich im Süden um die Kirche St. Johannes etwas höher,
- bildete der mittlere Bereich am Würthersbach eine topographische Vertiefung und
- stieg der nördlich Ortsbereich nach dem Stammerbach wieder leicht an.

Bereich um die Kirche St. Johannes und östliche Hauptstraße

Dieser Bereich stellt den städtebaulich konzentriertesten bzw. prägnantesten Teil des historischen Ortsbereiches, entlang der alten Hauptstraße, dar. Von Osten kommend, führte die alte Hauptstraße nicht wie heute nach Westen weiter, sondern knickte vor dem Gasthof Post nach Norden in die heutige Ludwigstraße ab. Der hier verlaufende östliche Teil der Hauptstraße ist bereits sehr alt und gehört zur historischen Salzstraße.

Bereich um den Würthersbach

Der heutigen Ludwigstraße entsprechend, führt der Verlauf der alten Hauptstraße nach Norden zum Würthersbach. Dort gab es eine Abbiegung der Hauptstraße nach Westen, entsprechend der heutigen Bachstraße, die ebenfalls einen Schwerpunkt der alten Ansiedlung bildete. Am westlichen Ende der alten Bachstraße gab es dann wieder einen Knick in nordwestliche Richtung und die alte Salzstraße verließ den Ort Peißenberg auf der Trasse der heutigen Forster Straße.

Bereich um den Stammerbach

Entsprechend der heutigen Ludwigstraße führte eine Straße weiter nach Norden, welche wie die heutige Ludwigstraße bis zum Stammerbach bzw. etwa zur Stammerstraße führte. Dort gab es nochmal eine kleinere Gruppe von Gebäuden bzw. Gehöften in lockerer Anordnung.

Westliche Hauptstraße

Der westliche Teil der Hauptstraße ist ortsgeschichtlich betrachtet noch relativ jung. Wie Max Biller zur Chronik zu berichten weiß, wurde im Jahre 1889 „die alte Straße nach Schongau (vom Gasthof „Zur Post“ über den Schlager Berg, Strallen und Hetten) „aufgelassen“ (d.h. der Staat übertrug deren Unterhalt den anliegenden Gemeinden) und die neu erbaute Staatsstraße an der Südseite des Hohen Peißenbergs, also die uns bekannte Schongauer Straße, dem Verkehr übergeben“ (Zitat). Wie die historische Karte um 1900 zeigt, erfolgte die Bebauung entlang der neuen Hauptstraße in Richtung Westen recht zügig. Ein Blick in die Denkmalliste zeigt z.B. das Baujahr 1925 für die Anwesen Hauptstraße 35 und 79 (ehem. Postamt). Zugleich erstreckt sich die Bebauung im Übrigen auch nach Norden Richtung Wörthersbach. Zudem sind erste Gebäude Richtung Süden bzw. Guggenberg entstanden. Von siedlungsgeschichtlicher Bedeutung sind auch die nördlich der Hauptstraße auf dem Dotschenfeld entstandenen Genossenschaftsbauten.

Städtebaulicher und funktionaler Bestand – Handlungsbedarf

Dieser historische Ortsbereich entwickelte sich aus einer lange überwiegend landwirtschaftlich geprägten Tätigkeit der Bevölkerung. Die dörfliche Funktion war prägend, die Siedlungsstruktur ist noch deutlich ablesbar. Zwar gibt es immer noch landwirtschaftliche Betriebe im historischen Ortsbereich, jedoch hat sich in den vergangenen Jahrzehnten eine zunehmende Mischung mit weiteren Nutzungen ergeben. Hinzu gekommen sind v.a. Wohngebäude und von Dienstleistern und Gewerbebetrieben genutzte Flächen und Räumlichkeiten. Dies lässt sich z.B. auch an zahlreichen umgebauten bzw. umgenutzten ehemaligen Bauernhäusern ablesen.



Abbildung 95 - Umgriff B III räumlicher Bereich Würth und Schongauer Straße

Quelle - Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Darstellung und Inhalt D I S

Im Zuge der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 171 i.V. mit § 139 BauGB hat das Landratsamt Weilheim-Schongau folgende Empfehlung gegeben:

„Aus unserer Sicht erscheint es für die Identifikation der Peißenberger Bürger mit ihrem Ort besonders wesentlich in Verbindung mit der Aufwertung des öffentlichen Raumes auch die alten schön gestalteten Fassaden an der Hauptstraße zur Geltung zu bringen, um dem bislang vorherrschenden Gefühl, Peißenberg bestehe nur aus einer großen Durchfahrt, entgegenzuwirken.

Wie im Konzept dargelegt, soll die Verweilqualität unter anderem durch die Gestaltung von Plätzen erhöht werden. Wir regen hierzu an, im Dorf eventuell im Bereich der Aufweitung ab dem ehemaligen Gasthaus Blüte und der Bräuastlhalle die Ansiedlung eines kleineren Lebensmittelmarktes, eines Dorfladens mit frischen Produkten aus der Region und Café, zu fördern“ (Zitat).

Die historische Prägung und der dörflich bzw. landwirtschaftliche Charakter sind für die Identität des Ortes von großer Bedeutung und sollen deshalb erhalten und bewahrt werden. Bezogen auf die Flächen bedeutet dies, für die Zukunft einen behutsamen Umgang mit den noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben und ihren Grundstücken. Da der historische Ortsbereich auch zu den Versorgungsbereichen im Gemeindegebiet gehört, bedarf es einer umsichtigen Weiterentwicklung der funktionalen Mischung, damit auch künftig entsprechend vielfältige Angebote realisiert werden können. Für die Bausubstanz bedeutet dies zunächst den Erhalt der noch vorhandenen historisch geprägten Baustruktur. Wie in Kapitel 1 städtebauliche-freiräumliche Analyse aufgezeigt wurde, weist der Gebäudebestand vor allem im Bereich der Hauptstraße und der Ludwigstraße signifikante Substanzschwächen auf. Hier sind bauliche Maßnahmen der Erneuerung wichtig, um auch die städtebauliche Funktion in diesen Bereichen zu stabilisieren. Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind teilweise bereits mehrere hundert Jahre alt und wichtige Zeugen der Ortsgeschichte. Zu dem Ziel, die alte dörfliche Struktur zu erhalten, gehören dabei nicht nur die prägenden Gebäude sondern auch die noch vorhandenen Hofwiesen und Gärten im Ortsbereich. Hinzu kommen aber dringende Aufgaben der Weiterentwicklung. So sind insbesondere die Maßnahmen des Hochwasserschutzes an Wörthersbach und Fendterbach städtebaulich wie landschaftsräumlich zu integrieren. Ebenso sind Maßnahmen zur Revitalisierung von Bereichen mit Leerstand erforderlich. Strukturell handelt es sich um einen Bereich mit teilweise erheblichen Substanz- und Funktionsschwächen.

Übergeordnete Ziele – in Stichpunkten

- Erhalt der wertvollen und ortsbildprägenden Baustruktur, dazu auch Beseitigung vorhandener Mängel im Gebäudebestand
- Weiterentwicklung der funktionalen Potentiale eines vielseitig nutzbaren Bereiches
- Erhalt und Förderung der noch verbliebenen landwirtschaftlichen Betriebe
- Integration der Maßnahmen zum Hochwasserschutz
- Revitalisierung von Bereichen mit Leerständen

B II

Räumlicher Bereich Tiefstollen, alte und neue Bergehalde

Geschichtliche Bezüge

Dieser Bereich gehört zur jüngeren Ortsgeschichte von Peißenberg. Nach der Eröffnung des Tiefstollens am Hornanger im Jahr 1869 gelangte dieser Bereich erstmals zu städtebaulicher Bedeutung, nachdem vorher lediglich die Burg bei der Kapelle St. Georg überliefert ist.

In relativ kurzer Zeit erfolgten z.B. die Errichtung der alten Grubenschänke (1870, heutiges Bergbaumuseum) und Bergwerksanlage am Tiefstollen (1874/76). Bereits im Jahre 1889 erfolgte die Freigabe der Schongauer Straße für den Verkehr, womit der Bereich verkehrlich eingebunden

wurde. Wie Max Biller zur Chronik zu berichten weiß, wurde im Jahre 1889 „die alte Straße nach Schongau (vom Gasthof „Zur Post“ über den Schlager Berg, Strallen und Hetten) „aufgelassen“ (d.h. der Staat übertrug deren Unterhalt den anliegenden Gemeinden) und die neu erbaute Staatsstraße an der Südseite des Hohen Peißenbergs, die uns bekannte Schongauer Straße, dem Verkehr übergeben“ (Zitat). Die Entstehung der alten Bergehalde rührt aus dieser Epoche, als der Bergbau (der vorher v.a. auf der westlichen bzw. südlichen Seite des Hohen Peißenberg bzw. im Bereich Schongau und Peiting stattgefunden hat) erstmalig umfassend auf Peißenberger Gebiet stattfand. Um den Bergbau logistisch zu unterstützen, wurde auch die bislang bis Peißenberg Nord reichende Bahnlinie bis zum heutigen Bahnhof verlängert. 1907 wurden der Bau eines neuen Maschinenhauses sowie einer neuen Kohlsortierhalle mit Kohlenwäsche fertig gestellt.

Erst 1912/1915 begann der Betrieb der Hauptschachanlage (später nach Ausbau und Modernisierung Zieglmeierschachanlage) im Bereich nördlich der Schongauer Straße, nachdem die Anfänge der Nutzung dieses Bereiches bis etwa 1889, betreffend das Gelände der Grubenrettungsstelle, zurückreichten. Die neue Bergehalde war mit der alten Bergehalde über eine Brücke über die Schongauer Straße verbunden und diente der Aufnahme des ausgeschiedenen Materials aus dem Bergbau in der Hauptschachanlage, bis zur Stilllegung im Jahre 1972. Damit wurde deutlich, dass der Bereich der alten und neuen Bergehalde über Jahre betrieblichen Zwecken des Bergbaus dienten und das Gelände und bis in die jüngste Vergangenheit einer üblichen städtebaulichen Entwicklung entzogen war. Lediglich die Schongauer Straße passierte das Gelände. Aus dieser Zeit kommt die geradezu „strikte“ räumliche Trennung zwischen den Ortsteilen Dorf und Wörth.

Städtebaulicher und funktionaler Bestand – Handlungsbedarf

Die Beschreibung des städtebaulichen und funktionalen Bestandes knüpft unmittelbar an den geschichtlichen Grundlagen an. Nach Aufgabe des Bergbaus wurde der Bereich der alten und neuen Bergehalde zwar aus der betrieblich bedingten Abgrenzung herausgenommen, jedoch erfolgte keine wirkliche Reintegration in das Ortsgebiet. Dafür gab es auch naheliegende Gründe. Das auf den Bergehalden abgelagerte Material weist Radonbelastungen auf, was den Aufenthalt von Menschen zumindest gewissen Vorsichtsmaßnahmen unterwirft. Nicht zuletzt deshalb erfolgte z.B. keine unmittelbar anschließende Freizeitnutzung oder ähnliches. Zwischenzeitlich wurden verschiedene positive Initiativen ergriffen das große Areal zugänglich und z.B. für Freizeitwecke nutzbar zu machen. Besonders zu erwähnen ist die Bücherei an der beginnenden Schongauer Straße. Ungeachtet dessen bedarf es aber auch einer funktionalen Neuausrichtung dieses Bereiches. Auch wenn inzwischen erfolgte Begrünung und Gestaltung dies nicht mehr so deutlich erkennen lassen, handelt es sich um eine große Brache des stillgelegten Bergbaus und strukturell um einen Bereich mit hohen Funktionsverlusten, welcher der Nahtstelle zwischen den beiden Ortsteilen nicht gerecht wird. Auch wenn das Gebiet künftig konzeptionell im Ganzen betrachtet werden muss, gibt es aus der Geschichte heraus betrachtet zwei Bereiche, die deshalb nachfolgend kurz charakterisiert werden sollen:

Bereich „westlich der Schongauer Straße“

Gegenwärtig wird der beschriebene Bereich im Sinn des erlittenen Funktionsverlustes durch folgende Punkte in struktureller, städtebaulicher und freiräumlicher Hinsicht beeinträchtigt:

- Barrierewirkung der Bahnlinie (lediglich Übergänge bei Sulzer Straße und beim St. Georgenweg)
Darunter leiden auch die Einrichtungen Bergbaumuseum und Tiefstollenhalle, die für Fußgänger und Radfahrer nicht gut erreichbar sind.

- Eine gewerbliche Nutzung entlang der Straße Alte Kohlewäsche ist städtebaulich naheliegend zumal der Bereich aus der Bergbauzeit entsprechend vorgeprägt ist. Was fehlt, ist ein räumlicher und inhaltlicher Zusammenhang: das Areal sollte seiner außergewöhnlichen Vergangenheit in höherem Maße gerecht werden, z.B. durch die Gestaltung des öffentlichen Raumes, durch Wegebeziehungen, Informationsangebote usw. Wenn es bei einem gewerblich genutzten Bereich bleibt wäre eine Assoziation an einen höherwertigen Gewerbepark „Am alten Bergwerk“ mit gehobenem Image mittel- bis längerfristig vorstellbar (z.B. für Existenzgründer und Neuansiedlungen). Die noch bestehenden alten Anlagen könnten dabei anspruchsvoll eingebunden werden. Die jetzige Straße Alte Kohlenwäsche sollte als Fuß- und Radweg bis zum St. Georgenweg weitergeführt werden (Verbesserung der Durchlässigkeit). Der Bereich Bergwerkstraße und Wörthersbach sollte, unter Einbeziehung des Bahnhofsgebäudes, mittel- bis längerfristig in diesem Sinne eine Aufwertung erfahren. Dieser Bereich ist städtebaulich und freiräumlich als viel höherwertiger einzustufen, als es die heutige Situation erkennen lässt. Der Funktionsverlust besteht darin, dass nach Schließung der Bergwerksanlagen mit den vorhandenen Strukturen (teils improvisierend) weiter gearbeitet wurde, ohne eine tatsächliche Neuordnung anzugehen.
- Über die Straße Stadelfeld verfügt der Bereich über eine wichtige Verbindung nach Osten zur Schongauer Straße, über den südlichen Abschnitt der Bergwerkstraße besteht ein gute Verbindung zum Gewerbegebiet Hochreuther Straße
- Am St. Georgenweg (Nr. 3) befindet sich gegenwärtig das Jugendzentrum (Juze) von Peißenberg, in einem Gebäude, das dringend renovierungsbedürftig wäre, wenn nicht ohnehin eine Verlagerung der bessere Weg wäre. Bei der städtebaulichen Neuordnung ist deshalb ein Standort mit entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten zu integrieren.

Bereich „östlich der Schongauer Straße“

Gegenwärtig wird der beschriebene Bereich im Sinn des erlittenen Funktionsverlustes durch folgende Punkte in struktureller, städtebaulicher und freiräumlicher Hinsicht beeinträchtigt:

- die neue Bergehalde stellt einen Bereich mit großem Freizeit- und Naherholungspotential dar (wozu die bereits eingeleiteten Initiativen viel beigetragen haben), stellt aber immer noch eine große Barriere dar. Von der Wörther Seite fehlen wirklich attraktive Zugänge zur neuen Bergehalde die zugleich auch als naheliegende Abkürzungen über den Guggenberg zum Ortsteil Dorf genutzt werden könnten. Diese Verbindungen sollten zum Teil auch bei Nacht beleuchtet sein. Mit Blick auf den demographischen Wandel sollten die neuen Wege bestimmte Steigungen nicht überschreiten und sicher ausgebaut werden (z.B. Benutzung auch für E-Bikes und elektrisch betriebene mobile Hilfsmittel). Die Knappenkapelle besticht durch ihre Lage und den wundervollen Ausblick. In angemessener Nähe wäre auch ein gastronomisches Ausflugsziel durchaus vorstellbar, wie überhaupt wenigstens eine Wegeverbindung zwischen Dorf und Wörth über die neue Bergehalde eine gewisse Ausstattung (z.B. auch mit WC) haben sollte. Im Unterschied zum Bereich westlich der Schongauer Straße drängt sich auf der neuen Bergehalde hier keine größere bauliche Nutzung auf. Nachgedacht kann über eine mittel- bis längerfristige Ausformung des Siedlungsrandes zur neuen Bergehalde (z.B. Bereich Bürgermeister-Leipold-Straße).

- In Verlängerung der Grandmoosstraße gelangt man über den Guggenberg zum alten Dorf um die Kirche St. Johannes. Auch diese Wegeverbindung sollte deutlich aufgewertet werden. Auch hier gilt, dass künftige Wege mit Blick auf den demographischen Wandel bestimmte Steigungen nicht über schreiten und sicher ausgebaut werden sollten (z.B. Benutzung auch für E-Bikes und elektrisch betriebene mobile Hilfsmittel).

Übergeordnete Ziele – in Stichpunkten

- Grundlegende Neuordnung des wichtigen Bereiches zwischen den Ortsteilen Dorf und Wörth – im Sinne einer Gelenkfunktion mit hochwertigen Nutzungen und attraktiver Gestaltung – vom „Niemandland“ zur „lebendigen Treffpunkt“
In diesem Zusammenhang auch Einordnung eines neuen Standortes für das Jugendzentrum
- Aufgrund der hohen Bedeutung sollte ein Wettbewerb auf der Grundlage einer Machbarkeitsstudie zur tatsächlichen Nutzbarkeit der Halden durchgeführt werden

B III

Räumlicher Bereich Wörth und Schongauer Straße

Geschichtliche Bezüge

An die Ausführungen zu B II Bereich Tiefstollenhalle, alte und neue Bergehalde darf angeknüpft werden. Die westlich der Schongauer Straße liegende ehemalige Zeche steht in engem inhaltlichem Zusammenhang mit der neuen Bergehalde. Die heutigen Straßennamen vermitteln eine Vorstellung von der Ausdehnung dieses großen ehemaligen Hauptschachtes mit zugehörigen Anlagen der nach dem verdienten Bergwerksdirektor Zieglmeier auch „Zieglmeierschacht“ benannt wurde. Die alten Aufnahmen zeigen, wie sehr der Ortsteil Wörth durch die große Bergwerksanlage und ihr Wahrzeichen, den Förderturm, geprägt war. In Nachbarschaft zu den Bergwerksanlagen entstanden Siedlungsbereiche, welche bis heute ortsbildprägend sind (z.B. Wohngebäude entlang der Schachtstraße, Barbarahof).

Ein großer Teil des Siedlungsgebietes Wörth ist bereits ein Gebiet der sozialen Stadt, das auf der Grundlage entsprechender vorausgehender Untersuchungen festgelegt wurde.

Städtebaulicher und funktionaler Bestand - Handlungsbedarf

Nach der Schließung des Bergwerks wurden zwar in relativ kurzer Zeit zahlreiche Bauten und Anlagen beseitigt (so wurde auch der Förderturm gesprengt), jedoch wurde das Gelände strukturell nahezu belassen. Die sich ergebenden Nachnutzungen fanden überwiegend auf den vorgegeben Strukturen (z.B. auch Grundstücke, Straßen, Wege) statt, ohne dass z.B. eine übergeordnete Neuausrichtung stattgefunden hat. Der Funktionsverlust der durch die Stilllegung der Zeche eingetreten ist, wurde nur teilweise ausgeglichen. So finden sich z.B. im Bereich des Gewerbegebietes Hochreuther Straße attraktive Nutzungen und Angebote, die aber nur eingeschränkt z.B. für Fußgänger und Radfahrer aus

dem Ortsteil Wörth erreichbar sind.

Der noch nicht überwundene Funktionsverlust zeigt sich hier in der nicht vollständig erfolgten Integration des ehemaligen Betriebsgeländes in die Siedlungsstruktur. Bezeichnenderweise ist auch die westliche Seite der Schongauer Straße in diesem Bereich durch nicht adäquate Nutzungen geprägt (teilweise Leerstände), obwohl es sich um ein unstreitig höherwertiges Gebiet mit großem Potential handelt. So wie den Grundstücken entlang Westseite der Schongauer Straße die städtebauliche-funktionale Ausrichtung Richtung Hochreuther Straße fehlt, fehlt umgekehrt den in „zweiter Reihe“ liegenden Grundstücken die städtebauliche-funktionale Ausrichtung Richtung Osten zur Schongauer Straße.

Der Stadelbach / Wörthersbach, eigentlich ein großes Potential zur Gestaltung und Gliederung dieses Bereiches, spiegelt in seinem Zustand die ganze Orientierungslosigkeit der Situation wider. Hier bieten die anstehenden Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser eine sehr gute Gelegenheit entsprechende Verbesserungen zu realisieren.

Übergeordnete Ziele – in Stichpunkten

- Abschließende Reintegration des ehemaligen Bergwerksgeländes in die Siedlungsstruktur, durch ein mittel- bis längerfristig angelegtes Konzept der Erschließung und Freiraumgestaltung, dem auch mittel- bis längerfristig eine Ergänzung und Aufwertung der Bebauungs- und Nutzungsstruktur zwischen der Schongauer Straße und der Hochreuther Straße folgen kann und sollte.
- Vordringlich ist eine Verbesserung der Wegeverbindung zwischen der Hochreuther Straße und der Schongauer Straße. In das Netz sollte auch der Wörthersbach eingebunden werden.



Legende

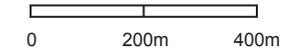
Bestand

-  Grün- und Freiflächen
-  Flächen für Landwirtschaft
-  Waldflächen
-  Grünflächen
- Bauflächen**
-  bebaute Quartiere
-  Gebäude
- Gewässer**
-  fließende und stehende Gewässer
-  Grenze Stadtumbaugebiet
-  Bahngleis
-  Höhenlinien
-  Kirchen
-  Bahnhof
-  Raumbildung Straßenraum
-  Raumkanten
-  Brache als Potentialfläche
-  Potential für bauliche Erneuerung
-  städtebauliche Neuordnung
-  mögliche Fläche für Nachverdichtung
-  historischer Gebäudebestand Dorf
-  Genossenschaftsbauten
-  Straßengestaltung
-  übergeordnete Straßen
-  bestehende Fußwegeverbindungen
-  Erweiterung Fußwegeverbindungen
-  bestehende Radwegeverbindungen

Karte - Rahmenplan

Markt Peißenberg
 Bund-Länder-Städtebauförderprogramm
 Stadtumbau West

Maßstab



Grundlage / Geobasisdaten:
 Bayrisches Landesamt für Vermessung und
 Geoinformation

Darstellung
 D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

Stand:
 10.03.2015

-  Biotope
-  Hochwasserschutzmaßnahme
-  Aufwertung Gewässer
-  extensiv genutzte Wiese
-  intensiv genutzte Wiese
-  grüne Höfe
-  „Skywalk“
-  Kultur- und Freizeitangebot
-  „Passionsweg“
-  Aussichtsplattform
-  „Skulpturenpark“



Legende

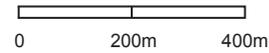
Bestand

-  Grün- und Freiflächen
-  Flächen für Landwirtschaft
-  Waldflächen
-  Grünflächen
-  Bauflächen
-  bebaute Quartiere
-  Gebäude
-  Gewässer
-  fließende und stehende Gewässer
-  Grenze Stadtumbaugebiet
-  Bahngleis
-  Höhenlinien
-  Kirchen
-  Bahnhof
-  Raumbildung Straßenraum
-  Raumkanten
-  Brache als Potentialfläche
-  Potential für bauliche Erneuerung
-  städtebauliche Neuordnung
-  mögliche Fläche für Nachverdichtung
-  historischer Gebäudebestand Dorf
-  Genossenschaftsbauten
-  Straßengestaltung
-  übergeordnete Straßen
-  bestehende Fußwegeverbindungen
-  Erweiterung Fußwegeverbindungen
-  bestehende Radwegeverbindungen

Karte - Rahmenplan - Ortsteil Dorf

Markt Peißenberg
Bund-Länder-Städtebauförderprogramm
Stadtumbau West

Maßstab



Grundlage / Geobasisdaten:
Bayrisches Landesamt für Vermessung und
Geoinformation

Darstellung
D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

Stand:
10.03.2015

-  Biotope
-  Hochwasserschutzmaßnahme
-  Aufwertung Gewässer
-  extensiv genutzte Wiese
-  intensiv genutzte Wiese
-  grüne Höfe
-  „Skywalk“
-  Kultur- und Freizeitangebot
-  „Passionsweg“
-  Aussichtsplattform
-  „Skulpturenpark“



Legende

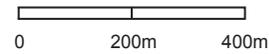
Bestand

-  Grün- und Freiflächen
-  Flächen für Landwirtschaft
-  Waldflächen
-  Grünflächen
-  Bauflächen
-  bebaute Quartiere
-  Gebäude
-  Gewässer
-  fließende und stehende Gewässer
-  Grenze Stadtumbaugebiet
-  Bahngleis
-  Höhenlinien
-  Kirchen
-  Bahnhof
-  Raumbildung Straßenraum
-  Raumkanten
-  Brache als Potentialfläche
-  Potential für bauliche Erneuerung
-  städtebauliche Neuordnung
-  mögliche Fläche für Nachverdichtung
-  historischer Gebäudebestand Dorf
-  Genossenschaftsbauten
-  Straßengestaltung
-  übergeordnete Straßen
-  bestehende Fußwegeverbindungen
-  Erweiterung Fußwegeverbindungen
-  bestehende Radwegeverbindungen

Karte - Rahmenplan - Bereich alte und neue Bergehalde

Markt Peißenberg
Bund-Länder-Städtebauförderprogramm
Stadtumbau West

Maßstab



Grundlage / Geobasisdaten:
Bayrisches Landesamt für Vermessung und
Geoinformation

Darstellung
D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

Stand:
10.03.2015

-  Biotope
-  Hochwasserschutzmaßnahme
-  Aufwertung Gewässer
-  extensiv genutzte Wiese
-  intensiv genutzte Wiese
-  grüne Höfe
-  „Skywalk“
-  Kultur- und Freizeitangebot
-  „Passionsweg“
-  Aussichtsplattform
-  „Skulpturenpark“



Legende

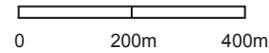
Bestand

	Grün- und Freiflächen
	Flächen für Landwirtschaft
	Waldflächen
	Grünflächen
	Bauflächen
	bebaute Quartiere
	Gebäude
	Gewässer
	fließende und stehende Gewässer
	Grenze Stadtumbaugebiet
	Bahngleis
	Höhenlinien
	Kirchen
	Bahnhof
	Raumbildung Straßenraum
	Raumkanten
	Brache als Potentialfläche
	Potential für bauliche Erneuerung
	städtebauliche Neuordnung
	mögliche Fläche für Nachverdichtung
	historischer Gebäudebestand Dorf
	Genossenschaftsbauten
	Straßengestaltung
	übergeordnete Straßen
	bestehende Fußwegeverbindungen
	Erweiterung Fußwegeverbindungen
	bestehende Radwegeverbindungen

Karte - Rahmenplan - Ortsteil Wörth

Markt Peißenberg
Bund-Länder-Städtebauförderprogramm
Stadtumbau West

Maßstab



Grundlage / Geobasisdaten:
Bayrisches Landesamt für Vermessung und
Geoinformation

Darstellung
D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

Stand:
10.03.2015

	Biotope
	Hochwasserschutzmaßnahme
	Aufwertung Gewässer
	extensiv genutzte Wiese
	intensiv genutzte Wiese
	grüne Höfe
	„Skywalk“
	Kultur- und Freizeitangebot
	„Passionsweg“
	Aussichtsplattform
	„Skulpturenpark“

2. Maßnahmenkonzept

Das Maßnahmenkonzept bildet, aufbauend auf den beschriebenen und begründeten Zielen und Handlungsfeldern sowie dem städtebaulichen Rahmenplan einen weiteren wichtigen Teil des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit integrierten Handlungskonzept. Dabei liegt der Fokus auf den beiden Ortsteilen Dorf und Wörth, sowie der alten und neuen Bergehalde.

Zur besseren Veranschaulichung werden die Maßnahmen in Gruppen den jeweiligen Handlungsfeldern zugeordnet. Die Vorschläge zu den Maßnahmen entstammen zum einen dem Beteiligungsprozess, welcher im Zuge der Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes stattfand (vgl. Dokumentation der Bürgerbeteiligung) und zum anderen den Erkenntnissen aus der fachlichen Analyse der Ist-Situation und den daraus gezogenen Folgerungen.

Die vorgeschlagenen **Maßnahmen** werden folgenden Handlungsfeldern zugeordnet:

- Städtebaulich-freiräumliche Entwicklung, z.B. Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Demographische Entwicklung, z.B. zu einem „Mehrgenerationenort“
- Wirtschaftliche Entwicklung, z.B. gute Mobilität und Vernetzung, kurze Wege, Ansiedlungsmöglichkeiten für Betriebe
- Strukturell-funktionale Entwicklung, v.a. Anpassungen an demographischen Wandel, Ökologie und Klima, sowie Mobilität
- Sonstige Aspekte der Entwicklung, z.B. Stadtumbaumanagement, Verstetigung der Beteiligung und Mitwirkung

Dazu erfolgen auch Empfehlungen zur **zeitlichen Einordnung**. Da es sich um einen Entwicklungsprozess handelt, gibt es insgesamt primär „Zeiträume“ und keine „Termine“ (letztere gibt es später bei Fertigstellungen von Einzelmaßnahmen), zudem sind die Zeiträume oft fließend (z.B. auch um Kontinuität zu erreichen). So entsteht ein grobes Zeitkonzept, das fortzuschreiben und zu konkretisieren ist. Den gewählten Begriffen „kurzfristig“, „mittelfristig“ und „längerfristig“ liegen folgende „Zeiträume“ zugrunde:

- kurzfristig, etwa innerhalb von 2 Jahren,
- mittelfristig, etwa innerhalb von 4 Jahren,
- längerfristig, etwa innerhalb von 5 und mehr Jahren,

jeweils nach Abschluss des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

Schließlich werden zu den einzelnen Maßnahmen später auch **Kosten** und **Finanzierungsmöglichkeiten** ermittelt. Sind es zu Beginn erst grobe Schätzungen, können die Kosten mit der entsprechenden Planung von Einzelmaßnahmen zunehmend konkretisiert werden. Dazu bedarf es auch einer Festlegung, wann die jeweiligen Maßnahmen tatsächlich realisiert werden sollen. Ferner kommen später auch genauere Hinweise auf mögliche öffentliche Förderungen oder auf sonstige Investitions- und Finanzierungsmöglichkeiten hinzu. In diesem Sinne enthält das vorliegende Städtebauliche Entwicklungskonzept noch keine „Kosten“, gleichwohl beginnt die Verwaltung ein Kosten- und Finanzierungskonzept sukzessive aufzubauen, das dem Marktgemeinderat wiederum bei entsprechenden Entscheidungen vorgelegt werden kann.

a) Tabellarische Übersicht der Einzelmaßnahmen

	Bezeichnung der Maßnahmen	Räumlicher Bereich	Verantwortliche Stelle	Zeitraum
1.	Handlungsfeld - Städtebaulich-freiräumliche Entwicklung			
A	Verbesserung der Gestalts- und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum			
1.1	Aufwertung des Bereiches der Hauptstraße im Bereich Dorf (vgl. nachfolgende Erläuterungen)	B I Altes Dorf und Hauptstraße	Landkreis Weilheim Schongau WM 13 Markt Peißenberg	kurz- bis mittelfristig
1.2	Aufwertung der Grün- und Freifläche im Bereich des Rathauses (Dorf) (vgl. nachfolgende Erläuterungen)	B I Altes Dorf und Hauptstraße	Markt Peißenberg	kurz- bis mittelfristig
1.3	Aufwertung der Ludwigstraße, im Bereich zwischen Hauptstraße und Bachstraße (Dorf) (vgl. nachfolgende Erläuterungen)	B I Altes Dorf und Hauptstraße	Landkreis Weilheim Schongau WM 13 Markt Peißenberg	längerfristig
1.4	Aufwertung der Bachstraße im Bereich Ludwigstraße / Iblherstraße (Dorf) (vgl. nachfolgende Erläuterungen)	B I Altes Dorf und Hauptstraße	Markt Peißenberg	längerfristig
1.5	Aufwertung des öffentlichen Raumes im Bereich der Bachstraße im Zuge der Maßnahmen gegen Hochwasser im Verlauf des Wörthersbaches (Dorf) (vgl. nachfolgende Erläuterungen)	B I Altes Dorf und Hauptstraße	Wasserwirtschafts-Behörde mit Markt Peißenberg	kurz- bis mittelfristig
1.6	Städtebauliche Neuordnung des Bereiches „Baubetriebshof“ an der Forster Straße (vgl. nachfolgende Erläuterungen)	B I Altes Dorf und Hauptstraße	Gemeindewerke Peißenberg Markt Peißenberg	mittel- bis längerfristig
1.7	Neugestaltung Bereich alte und neue Berghalde städtebaulich / landschaftsplanerischer Wettbewerb Umsetzung in Abschnitten (vgl. nachfolgende Erläuterungen)	B II Tiefstollen, alte und neue Berghalde	Markt Peißenberg	kurzfristig
1.8	Gestaltung Umfeld neues Juze (vgl. nachfolgende Erläuterungen)	B II Tiefstollen, alte und neue Berghalde	Markt Peißenberg	kurzfristig
1.9	Neugestaltung alte Berghalde (vgl. nachfolgende Erläuterungen)	B II Tiefstollen, alte und neue Berghalde	Markt Peißenberg	mittelfristig

1.10	Aufwertung des Bereiches der Schongauer Straße im Bereich Wörth (vgl. nachfolgende Erläuterungen)	B III Wörth und Schongauer Str.	Markt Peißenberg	mittelfristig
1.11	Aufwertung des öffentlichen Raumes im Bereich des Stadelbaches / Wörthersbach im Zuge der Maßnahmen gegen Hochwasser im Verlauf des Stadelbaches Wörthersbaches (Wörth) (vgl. nachfolgende Erläuterungen)	B III Wörth und Schongauer Str.	Wasserwirtschafts- Behörde mit Markt Peißenberg	mittel- bis länger- fristig
1.12	Neugestaltung neue Berghalde (vgl. nachfolgende Erläuterungen)	B II Tiefstollen, alte und neue Berghalde	Markt Peißenberg	länger- fristig
B	Strukturelle Aspekte und nachhaltige städtebauliche Entwicklung			
1.13	Flächenmanagement, mit - Erfassung der Flächenpotentiale - Systematischer Klärung der Verfügbarkeit - Maßnahmen zur Aktivierung (vgl. nachfolgende Erläuterungen)	alle Bereiche, Maßnahme ist gesamtörtlich ausgerichtet	Markt Peißenberg	kurzfristig
1.14	Energieleitplan (vgl. nachfolgende Erläuterungen)	alle Bereiche, Maßnahme ist gesamtörtlich ausgerichtet	Markt Peißenberg	kurzfristig
2. Handlungsfeld - Demographische und soziale Entwicklung				
2.1	Neuer Standort / Neubau eines Jugendzentrums (vgl. nachfolgende Erläuterungen)	B II Tiefstollen, alte und neue Berghalde	Markt Peißenberg	kurzfristig
2.2	Errichtung von weiteren barrierefreien Wohnungen bzw. Wohnformen, z.B. für ältere Bevölkerungsgruppen (vgl. Rahmenplan, Potentialflächen und nachfolgende Erläuterungen)	alle Bereiche	Private Bauherren und Träger	mittel- bis länger- fristig
2.3	Schaffung von mehr Barrierefreiheit im öffentlichen Raum - z.B. in Verbindung mit den unter 1. genannten Maßnahmen (vgl. nachfolgende Erläuterungen)	alle Bereiche	Markt Peißenberg	mittel- bis länger- fristig

3. Handlungsfeld - Wirtschaftlich-städtebauliche Entwicklung und Mobilität				
3.1	Aufbau / Weiterentwicklung eines gesamtörtlichen Marketings auf der Grundlage einer vertieften Untersuchung der lokalen Ökonomie und mit praktischer Umsetzung und Begleitung (incl. Gewerbe, Kultur und Tourismus) für Peißenberg (vgl. nachfolgende Erläuterungen)	B I bis B III	Markt Peißenberg z.B. mit Handels- und Gewerbeverein Peißenberg e.V. , Kulturverein Peißenberg e.V.	kurz- bis mittel- fristig
3.2	Schaffung einer Informations- und Beratungsstelle für Immobilieneigentümer und Gewerbetreibende / Geschäftsinhaber; i.V. mit Leerstandsmanagement (vgl. nachfolgende Erläuterungen)	B I bis B III	Markt Peißenberg z.B. mit Handels- und Gewerbeverein Peißenberg e.V.	kurz- bis mittel- fristig
3.3	Verbesserung der privaten Gebäude und Freiflächen; Unterstützung privater Eigentümer durch ein kommunales Fassadenprogramm mit Mitteln der Städtebauförderung zur Unterstützung privater Erneuerungsmaßnahmen an Gebäuden und Flächen (z.B. Hofflächen, Vorbereiche) (vgl. nachfolgende Erläuterungen)	B I bis B III	Markt Peißenberg z.B. mit Handels- und Gewerbeverein Peißenberg e.V.	kurz- bis mittel- fristig
3.4	Stärkung der innerörtlichen Nahversorgung und des Einzelhandels z.B. i.V. mit der Maßnahme 1.1 (attraktives Umfeld, Verweilqualität, usw.)	B I, B III	Markt Peißenberg	kurz- bis mittel- fristig
3.5	Verbesserung der Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer („Ort der kurzen Wege“ auch zum innerörtlichen Einkaufen)	B I, B III	Markt Peißenberg	mittel- fristig
3.6	Verbesserte Organisation des ruhenden Verkehrs z.B. im Bereich der Hauptstraße und Schongauer Straße v.a. auch für Geschäfte und Kunden	B I bis B III	Markt Peißenberg	kurz- bis mittel- fristig
4. Handlungsfeld - Strukturell-funktionale Entwicklung				
4.1	Nachhaltige Entwicklung - Innenentwicklung vor Außenentwicklung wo möglich (vgl. z.B. Potentialflächen) (vgl. nachfolgende Erläuterungen)		Markt Peißenberg	kurz- bis mittel- fristig
4.2	Durchführung von Maßnahmen zum Schutz gegen Hochwasser im Ortsbereich, insbesondere Bereiche Wörtherbaches und Fendterbach (vgl. nachfolgende Erläuterungen)		Wasserwirtschaftsbehörde, Markt Peißenberg	kurz- bis mittel- fristig
4.3	Stärkung ökologischer Ressourcen, z.B. Aufwertung von Freiflächen im innerörtlichen Bereich (vgl. nachfolgende Erläuterungen)		Markt Peißenberg	kurz- bis mittel- fristig
4.4	Fortführung der energetischen Entwicklung auf kommunaler Ebene (vgl. nachfolgende Erläuterungen)		Gemeindewerke Peißenberg	

5. Sonstige Aspekte der Entwicklung				
5.1	Weiterführung der begonnenen Beteiligung und Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger am Entwicklungsprozess und Fortsetzung der Informations- und Öffentlichkeitsarbeit		Markt Peißenberg	kurz-, mittel- und längerfristig
5.2	Einrichtung eines zentralen und koordinierenden Managements für Stadtbau und Entwicklungsfragen		Markt Peißenberg	kurz- bis mittel- fristig

Tabelle 13 - Tabellarische Übersicht der Einzelmaßnahmen

Stand 13.10.2015

b) Erläuterungen der Einzelmaßnahmen

1.1 Aufwertung des Bereiches der Hauptstraße im Bereich Dorf

Ausgangssituation

Der Bereich entlang der Hauptstraße zeigt deutliche städtebauliche Funktionsverluste. Der komplette Straßenverlauf fällt durch seinen extrem breiten Straßenraum auf (früher Ortsdurchfahrt B 472). Die deutliche Abgrenzung zwischen öffentlichen und privaten Flächen sorgt für eine starke Anonymität und geringe Verweilqualität. Auffallend sind die vorhandenen Leerstände und mindergenutzten Gebäude. Der harmonische alte Ortseingang im östlichen Teil des Gebietes wird im Bereich der Abzweigung der Ludwigstraße unterbrochen (Tankstelle, Parkplatz). Die ansonsten noch erhaltene räumliche und städtebauliche Geschlossenheit wird in ihrer alten historischen Struktur gestört. Ebenfalls erhebliche städtebauliche Mängel sind auf Höhe der Peißenberger Klinik bzw. zwischen Landesweg und Maistraße vorzufinden. Durch das vom Straßenraum abgesetzte Gebäude des Krankenhauses und die unterschiedlichen Höhenniveaus zwischen der unteren Fahrbahn (Bräuwaistl) und der oberen Fahrbahn entstehen zu wenig definierte und nutzbare Räume. Daher erfordert die Situation eine gezielte städtebauliche Ordnung und Gestaltung. Verbesserungsbedarf besteht auch rund um das Rathaus (vgl. 1.2). Funktionale und gestalterische Mängel kennzeichnen ebenfalls den Einmündungsbereich der Sulzer Straße in die Hauptstraße (Bereich Rigi-Einkaufszentrum, im Anschluss auch Bereich nördliche Bergwerkstraße).

Ziele

Die Zielstellung besteht in einer Neuordnung der angesprochenen Bereiche. Durch eine zukunftsweisende städtebauliche Ausrichtung soll dem Straßenraum seine Funktionalität wiedergegeben werden. Zugleich soll dabei die Leerstandsproblematik angegangen werden. Bauliche Ergänzungen können zudem dafür sorgen, dass die Hauptstraße ihre Funktion als zentraler Bereich stärker zurückgewinnen kann.

Maßnahmenvorschläge und Umsetzung

- Aufwertung des Bereiches Hauptstraße, mit Verkehrs- und Freiflächen;
- Neuordnung der funktionalen Bereiche, Neugestaltung der Oberflächen;



Abbildung 96 - Bereich Abzweigung Ludwigstraße und Hauptstraße

Abbildung 97 - Hauptstraße auf Höhe der Peißenberger Klinik

Abbildung 98 - Aufwertung des Bereiches der Hauptstraße im Bereich Dorf

Quelle - Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Darstellung und Inhalt D I S



Abbildung 99 - Rathaus Markt Peißenberg

Abbildung 100 - Grün- und Freifläche beim Rathaus

Abbildung 101 - Aufwertung der Grün- und Freifläche im Bereich des Rathauses

Quelle - Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Darstellung und Inhalt D I S

- Die Planung (Eberhard von Angerer, Büro für Architektur und Stadtplanung) wurde eingeleitet, erste Bauabschnitte folgen kurzfristig.

1.2 Aufwertung der Grün- und Freifläche im Bereich Rathaus

Ausgangssituation

Die Freifläche wird derzeit zum Parken sowie als Grünanlage genutzt. Weder die funktionale Gliederung, noch die bauliche Fassung und Gestaltung des Bereiches werden der zentralen Lage in der Mitte des Ortes gerecht. Sowohl der heutige Parkplatz als auch die Grünanlage stellen keine adäquaten Elemente dar, um den städtebaulichen Raum funktional und gestalterisch angemessen zu gliedern. Diese Mängel und Defizite wiegen umso schwerer, als dem Hauptort Peißenberg nutzbare zentrale Flächen (z.B. im Sinne eines „Dorfplatzes“) fehlen.

Ziele

Durch eine grundlegende Neustrukturierung soll ein adäquat gestalteter zentraler Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit, im Kontext mit der Aufwertung der Hauptstraße, geschaffen werden. Dies soll in engem funktionalen und gestalterischen Kontext mit der Aufwertung der Hauptstraße erfolgen.

Maßnahmenvorschläge und Umsetzung

- Aufwertung der Grün- und Freifläche im Bereich Rathaus, mit differenzierten Funktionen (verkehrliche, freiräumliche, ökologische) und einem ganzheitlichen Gestaltungskonzept;
- Städtebauliche Neuordnung einschließlich Untersuchung ergänzender baulicher Maßnahmen (z.B. Raum- und Platzbildung);
- Wichtig ist die enge planerische Verknüpfung mit der Aufwertung der Hauptstraße (die Trennung in zwei Maßnahmen soll v.a. die mögliche Gliederung in Abschnitte aufzeigen);
- Die Planung (Eberhard von Angerer, Büro für Architektur und Stadtplanung) wurde eingeleitet, die Realisierung ist in Bauabschnitten möglich.

1.3 Aufwertung der Ludwigstraße, zwischen Hauptstraße und Bachstraße

Ausgangssituation

Die Ludwigstraße stellt, wie die östliche Hauptstraße, einen der zentralen Straßenräume des historischen Dorfes dar. Während die alten Bauernhäuser als Gebäude weitgehend noch erhalten sind und den städtebaulichen Charakter des alten Dorfes noch erkennen lassen, hat der Ausbau der Ludwigstraße zum Verlust wesentlicher Elemente des alten Straßenraumes geführt. Selbstverständlich ist daran zu erinnern, dass die frühere Ortsdurchfahrt der B 472 ab der Ludwigstraße auch zu einer erheblichen Belastung der Kreisstraße geführt hat. Der heutige Straßenraum enthält insbesondere keine Übergänge zwischen den öffentlichen und privaten Flächen und damit auch keine Verweilqualität.

Ziele

Durch eine Anpassung der funktionalen Gliederung und Aufwertung der Gestaltung soll der Zusammenklang zwischen Straßenraum und Bebauung wieder verbessert werden, dies betrifft insbesondere auch die Frage des Straßenquerschnittes sowie die Behandlung der Seitenflächen neben der Fahrbahn.

Maßnahmenvorschläge und Umsetzung

- Aufwertung der Ludwigstraße im Bereich zwischen Hauptstraße und Bachstraße (Dorf)
- Art und Umfang der Maßnahme sind frühzeitig mit dem Straßenbaulasträger (derzeit betreut das Staatliche Bauamt die Straße) abzustimmen.
- Auch hier ist die enge planerische Verknüpfung mit der Aufwertung der Hauptstraße zu berücksichtigen.



Abbildung 102 - Ludwigstraße, Blick Richtung Süden

Abbildung 103 - Ludwigstraße, Blick Richtung Norden

Abbildung 104 - Aufwertung der Ludwigstraße, im Bereich zwischen Hauptstraße und Bachstraße

Quelle - Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Darstellung und Inhalt D I S

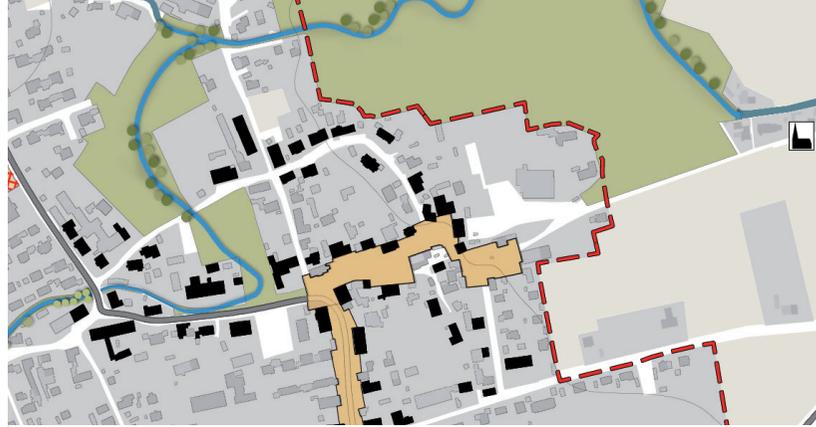


Abbildung 105- Blick in die Bachstraße Richtung Süden

Abbildung 106 - Aufwertung des öffentlichen Raumes im Bereich der Bachstraße im Zuge der Maßnahmen gegen Hochwasser im Verlauf des Würtherbaches

Abbildung 107 - Blick in die Bachstraße

Abbildung 108 - Aufwertung der Bachstraße, im Bereich Ludwigstraße / Iblherstraße

Quelle - Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Darstellung und Inhalt D I S

1.4 Aufwertung der Bachstraße, Bereich Ludwigstraße / Iblherstraße

Ausgangssituation

Die Bachstraße gehört ebenfalls zu den wichtigen Straßenräumen des historischen Dorfes. Nach der Verrohrung des Würtherbaches wird die gegenständliche Fläche derzeit als Straße und zum Parken genutzt. Weder die funktionale Gliederung, noch die Gestaltung der Oberflächen werden der städtebaulichen Qualität und Bedeutung dieses Bereiches gerecht (die Bachstraße ist hier Gemeindestraße).

Ziele

Durch Neugestaltung des öffentlichen Raumes soll ein adäquat gestalteter zentraler Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit, im Kontext mit der aufgewerteten Ludwigstraße geschaffen werden.

Maßnahmenvorschläge und Umsetzung

- Aufwertung der Bachstraße im Bereich Ludwigstraße/Iblherstraße
- Enge planerische Abstimmung mit Aufwertung der Ludwigstraße.

1.5 Aufwertung des öffentlichen Raumes im Bereich Bachstraße, im Zuge der Maßnahmen gegen Hochwasser am Würtherbach

Ausgangssituation

Der Würtherbach gehört heute zu den problematischen Bächen, welche bei einem hundertjährigen bzw. extremen Hochwasserereignis starke Überschwemmungen verursachen würden. Im Zuge der geplanten Maßnahmen zum Schutz vor Überschwemmungen sind auch Korrekturen bzw. Verbesserungen hinsichtlich der Beschaffenheit des Bachbettes und des Bachverlaufes vorgesehen. Dies gibt Anlass, im Kontext dazu auch über mögliche Aufwertung des öffentlichen Raumes in der Bachstraße zu reflektieren.

Ziele

Im Kontext der geplanten Maßnahmen zum Schutz vor entsprechenden Überschwemmungen im Verlauf des Würtherbaches soll auch eine Aufwertung des öffentlichen Raumes in der Bachstraße erfolgen.

Maßnahmenvorschläge und Umsetzung

- Aufwertung des öffentlichen Raumes im Bereich der Bachstraße im Zuge der Maßnahmen im Verlauf des Würtherbaches

1.6 Städtebauliche Neuordnung des Bereiches „Baubetriebshof“ an der Forster Straße

Ausgangssituation

Der Standort des gemeinsamen Baubetriebshofes (Markt Peißenberg, Gemeindewerke Peißenberg) an der Forster Straße birgt Immissionschutzkonflikte mit angrenzenden Wohnbebauungen in sich. Zugleich belegt der Baubetriebshof eine größere Fläche, welche gute Voraussetzungen für eine Arrondierung der umgebenden Wohnbebauung bietet bzw. die auch städtebaulich und funktional adäquat genutzt werden sollte.

Ziele

Aus diesem Grund ist mittel- bis längerfristig eine Verlagerung und städtebauliche Neuordnung dringend zu empfehlen: einmal um den Baubetriebshof hinsichtlich seiner Funktionen zu sichern, aber auch um eine städtebaulich verbesserte Entwicklung in diesem Bereich zu ermöglichen (vgl. z.B. Kontext zum Baugebiet Leite), zugleich wird damit ein Beitrag zur Innenentwicklung vor Außenentwicklung geleistet.

Maßnahmenvorschläge und Umsetzung

- Städtebauliche Neuordnung des Bereiches „Baubetriebshof“ an der Forster Straße
- Dazu muss zunächst ein geeigneter Ersatzstandort gefunden und bezogen werden
- Über ein geeignetes Verfahren der Planung und Vergabe der Grundstücke kann eine beispielgebende Siedlungsstruktur geschaffen werden.
- Aufgrund der vorab erforderlichen Umsetzung des Baubetriebshofes ist erst mit einer mittelfristigen Realisierung zu rechnen



Abbildung 109 rechts - Baubetriebshof, rechts

Abbildung 110 links - Städtebauliche Neuordnung des Bereiches „Baubetriebshofes“ an der Forster Straße

Quelle - Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Darstellung und Inhalt D I S

Im Zuge der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 171 i.V. mit § 139 BauGB hat das Landratsamt Weilheim-Schongau folgende Empfehlung gegeben:

„Die Radonbelastungen/-emissionen der Bergehalden sind bei weiteren Planungen zu beachten. Bei der Suche nach einem neuen Standort für das Jugendzentrum sind die hiervon ausgehenden Lärmimmissionen zu berücksichtigen. Bei der weiteren Überplanung des Bereichs „Alte Kohlenwäsche“ ist die Schutzwürdigkeit von benachbarter Wohnbebauung zu berücksichtigen“ (Zitat).



Abbildung 111 - Tiefstollenhalle

Abbildung 112 - Bergbaumuseum

Abbildung 113 - Symbole des Bergbaus

Quelle - D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

1.7 Neugestaltung Bereich alte und neue Bergehalde - städtebaulich / landschaftsplanerischer Wettbewerb

Ausgangssituation

Im Kern zeigt das vorliegende Städtebauliche Entwicklungskonzept die Bedeutung einer zu schaffenden gemeinsamen Mitte für beiden Ortsteile Dorf und Wörth auf. Die beiden Bergehalden können dabei eine Schlüsselrolle übernehmen. Die alte Bergehalde wird derzeit überwiegend als Verkehrsübungsplatz sowie als Freizeitgelände (z.B. BMX-Bahn genutzt). Die neue Bergehalde stellt sich heute als landschaftlich gestalteter Raum dar, der in Teilen als Festplatz und für Freizeitnutzungen dient. Weder die alte noch die neue Bergehalde werden aber ihrer zentralen Lage gerecht, vielmehr bilden sie eine „Barriere“.

Ziele

Gefordert ist ein räumliches Gesamtkonzept für die künftige Mitte: dieses soll die Bereiche und Funktionen der historischen Bergbaustätten am Fuß des Hohen Peißenberg (Bergbaumuseum, Tiefstollenhalle), der Bahnanlagen, der alten Bergehalde (anschließende Bücherei und neues Jugendzentrum), der Schongauer Straße (Trennwirkung) und der neuen Bergehalde (bis zur Knappenkapelle) in einem übergeordneten städtebaulich-landschaftsplanerischen Gesamtkonzept zusammenfassen. Die Zusammengehörigkeit dieser Bereiche ergibt sich aus der Geschichte des Bergbaus (wie alte Bilder eindrucksvoll dokumentieren), aus dem Verständnis von Kultur und Kulturgeschichte (Weiterentwicklung der Tiefstollenhalle als Veranstaltungsort, Einbeziehung des traditionsreichen Ortsteils Sulz, der Bücherei als Bildungsort und der Knappenkapelle als Ort der Besinnung) sowie der Aktivierung und Entwicklung einer landschaftlichen Besonderheit (erdgeschichtliche „trifft“ industriegeschichtliche Landschaft). Ein Beispiel für eine entsprechend „starke Geste“ mit der die Zusammengehörigkeit dieser Bereiche zu einem großen Ganzen zum Ausdruck gebracht werden kann, mag der vorgeschlagene Sky-Walk dienen, gleichwohl soll er nicht andere Lösungen ausschließen!

Maßnahmenvorschläge und Umsetzung

- Städtebaulich-landschaftsplanerischer Wettbewerb als weit vorausschauende Perspektive,
- Sukzessive Entwicklung des Areals in Abschnitten

1.10 Aufwertung des Bereiches der Schongauer Straße im Bereich Wörth

Ausgangssituation

Der Bereich entlang der Schongauer Straße zeigt, wie auch der Bereich entlang der Hauptstraße, insgesamt deutliche städtebauliche Funktionsverluste. Der komplette Straßenverlauf fällt ebenfalls durch seinen extrem breiten Straßenraum auf (frühere Funktion als Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 472). Die deutliche Abgrenzung zwischen öffentlichen und privaten Flächen sorgt auch hier für eine starke Anonymität und geringe Verweilqualität. Noch auffällender als bei der Hauptstraße sind die angrenzenden Lücken bzw. minder genutzten Grundstücksbereiche.

Ziele

Die Zielstellung besteht in einer Neuordnung der angesprochenen Bereiche. Durch eine zukunftsweisende städtebauliche Ausrichtung soll dem Straßenraum seine Funktionalität wiedergegeben werden. Zugleich soll dabei die Thematik bracher und minder genutzter Grundstücksbereiche angegangen werden. Bauliche Ergänzungen sollen verstärkt dazu beitragen, dass der Straßenraum städtebaulich aufgewertet und die Schongauer Straße ihre Funktion als zentraler Bereich wieder finden kann.

Maßnahmenvorschläge

- Aufwertung des Bereiches der Schongauer Straße - Verkehrs- und Freiflächen,
- Neuordnung der funktionalen Bereiche und Neugestaltung der Oberflächen



Im Zuge der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 171 i.V. mit § 139 BauGB hat das Landratsamt Weilheim-Schongau folgende Empfehlung gegeben:

„Auch im Ortsteil Wörth im Bereich östlich der Kirche St. Barbara wäre ein solcher Markt erfreulich. Peißenberger Bürger und die Umwelt wären dankbar, wenn für die Beschaffung der Lebensmittel nur kürzere Wege eventuell mit dem Rad oder zu Fuß und mit dem Kinderwagen bewältigbare Wege nötig wären. Wesentlich für die Identifikation erscheint auch die Kommunikationsmöglichkeit. Identifikation und Aufenthalt bewirken die Nutzung der gewerblichen Angebote“ (Zitat).

Abbildung 114 - Schongauer Straße

Abbildung 115 - Schongauer Straße

Abbildung 116 - Aufwertung des Bereiches der Schongauer Straße im Bereich Wörth

Quelle - Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Darstellung und Inhalt D I S



Abbildung 117 - Stadelbach

Abbildung 118 - Aufwertung des öffentlichen Raumes im Bereich des Stadelbaches im Zuge der Maßnahmen gegen Hochwasser im Verlauf des Stadelbaches

Quelle - Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Darstellung und Inhalt D I S

1.11 Aufwertung des öffentlichen Raumes im Bereich des Stadelbaches im Zuge der Maßnahmen gegen Hochwasser

Ausgangssituation

Der Stadelbach / Wörthersbach gehört unter heutigen Gegebenheiten zu den problematischen Bächen, welche bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis zu starken Überschwemmungen führen würden. Im Zuge der geplanten Maßnahmen zum Schutz vor entsprechenden Überschwemmungen sind auch Korrekturen bzw. Verbesserungen hinsichtlich der Beschaffenheit des Bachbettes und des Bachverlaufes vorgesehen. Dies gibt Anlass, im Kontext dieser Korrekturen und Verbesserungen eine Aufwertung des öffentlichen Raumes im Bereich des Stadelbaches zu ermöglichen. Dies wäre zugleich ein wichtiger Ansatzpunkt die Wegeverbindungen zwischen der Schongauer Straße und der Hochreuther Straße zu verbessern.

Ziele

Im Kontext der geplanten Maßnahmen zum Schutz vor entsprechenden Überschwemmungen im Verlauf des Stadelbaches soll auch eine Aufwertung des öffentlichen Raumes in diesem Bereich erfolgen.

Maßnahmenvorschläge und Umsetzung

- Aufwertung des öffentlichen Raumes im Bereich des Stadelbaches im Zuge der Maßnahmen gegen Hochwasser im Verlauf des Stadelbaches / Wörthersbaches (Wörth) (vgl. Maßnahmenkonzept 1.11)

1.13 Flächenmanagement

Ausgangssituation

Um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können, ist ein sparsamer Umgang mit dem Gut Boden unabdingbar. Wie in anderen Städten und Gemeinden auch, gibt es im Gemeindegebiet des Marktes Peißenberg ungenutzte Flächen innerhalb der bebauten Gebiete.

Ziele

Diese ungenutzten Flächen stellen ein Potential dar, das mobilisiert werden soll, um zusätzlichen Flächenverbrauch dort zu vermeiden, wo Bedarfe an Bauflächen innerhalb bereits bebauter Gebiete gedeckt werden können (z.B. im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung von Flächen, oder der Nutzung von Baulücken).

Maßnahmenvorschlag und Umsetzung

Mit dem vorgeschlagenen Flächenmanagement wird ein Vorgehen in drei Schritten ermöglicht:

1. Erfassung der Flächenpotentiale, z.B. Baulücken, Brachflächen, leer stehende Objekte, usw.
2. Klärung der Verfügbarkeit für eine adäquate Nutzung durch Befragung der Eigentümer
3. Darauf aufbauend Einleitung möglicher Maßnahmen zur Aktivierung bzw. Nutzbarmachung der betreffenden Grundstücke bzw. Objekte

Die Maßnahme kann z.B. von der Verwaltung mit Unterstützung durch ein externes Fachbüro durchgeführt werden, sie ist zudem ein hilfreiches Instrument im Kontext zur Bauleitplanung.

1.14 Energieleitplan

Ausgangssituation

Im Kontext der bereits unter 1.12 angesprochenen nachhaltigen Entwicklung steht auch der Umgang mit der Energie, insbesondere die Ausrichtung auf die Nutzung erneuerbarer Energien. In Peißenberg gibt es bereits zahlreiche positive Einzelbeispiele (z.B. zahlreiche private Photovoltaikanlagen) es fehlt aber ein gesamtgemeindliches Konzept.

Ziele

Mit dem Energieleitplan soll eine konzeptionelle Grundlage (Ist-Zustand, Potentialanalyse, Maßnahmenvorschläge) geschaffen werden, auf welche Art und Weise ein möglichst energiesparendes und energetisch nachhaltiges Wirtschaften möglich ist.

Maßnahmenvorschlag und Umsetzung

Die Entscheidung, einen Energieleitplan aufzustellen ist bereits gefallen. Sobald die Ergebnisse vorliegen, können diese in fortzuschreibende städtebauliche Konzepte und in die Bauleitplanung einfließen.

2.1 Neuer Standort / Neubau eines Jugendzentrums

Ausgangssituation

Das Jugendzentrum ist derzeit in Räumlichkeiten untergebracht, die den Anforderungen nicht mehr gerecht werden. Daher wurde bereits seitens des Marktes Peißenberg die Entscheidung getroffen, einen Neubau am neuen Standort bei der Bücherei zu errichten.

Ziele

Mit dem Vorhaben soll zugleich die „neue Mitte“ unterstützt werden, neben der Bücherei entsteht ein Bürgerhaus und Jugendzentrum.

Maßnahmenvorschlag und Umsetzung

Bereits im Jahr 2014 hat der Marktgemeinderat die Durchführung eines Architektenwettbewerbs beschlossen. Nach der Entscheidung am 24.03.2015 (Preisgericht) konnte der Marktgemeinderat den ersten Preisträger (abp Architekten, Burian + Pfeiffer und Iohrer.hochrein Landschaftsarchitekten und Stadtplaner) mit der Planung beauftragen. Derzeit erfolgen Klärungen zur Vorbereitung der Baumaßnahme.

2.2 Errichtung von weiteren barrierefreien Wohnungen bzw. Wohnformen für ältere Bevölkerungsgruppen

Ausgangssituation

Der demographische Wandel wird zu einer deutlichen Zunahme des Anteils älteren Bevölkerungsgruppen an der Gesamtbevölkerung führen.

Ziele

Es sollen vielfältige Anreize geschaffen werden, dass bei Wohnungsneubauten und bei umfassenden Sanierungen im Gebäudebestand zusätzlicher barrierefreier Wohnraum geschaffen wird. Dies umfasst die Mobilisierung von Bauland aber auch die Koordination der Förderung

Maßnahmenvorschlag und Umsetzung

Der Maßnahmenvorschlag umfasst zwei wichtige Aspekte: die Mobilisierung von Bauflächen (vgl. auch 1.12. Flächenmanagement) und die Beratung von Eigentümern in Verbindung mit der Koordination von öffentlichen Fördermitteln (vgl. 3.2 und 5.2 Stadtumbaumanagement).

2.3 Schaffung von mehr Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

Ausgangssituation

Anknüpfend an Punkt 2.2 ist auch eine konsequente Verfolgung des Ziels der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum von großer Wichtigkeit.

Ziel

Vorrangig sollen bei allen Neu- und Umgestaltungen zugleich die Aspekte der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum berücksichtigt werden (Synergieeffekte). Darüber hinaus sollen mittel- bis längerfristig weitere Maßnahmen initiiert werden.

Maßnahmenvorschläge und Umsetzung

Auf die entsprechenden Maßnahmenvorschläge des Integrierten Handlungskonzeptes wird Bezug genommen.

3.1 Aufbau / Weiterentwicklung eines Stadtmarketings (incl. Gewerbe, Kultur und Tourismus) für Peißenberg

Ausgangssituation

Es gibt in Peißenberg bereits vielfältige Vereine und Initiativen hinsichtlich Gewerbe, Dienstleistungen, Handel sowie Kultur und Tourismus. Was optimiert werden soll, ist ein übergreifender Ansatz des gesamtörtlichen Marketings, dem Sinne nach als „Marke Peißenberg“ (nur Arbeitsbegriff).

Ziel

Auf der Grundlage einer vertieften Bestandsaufnahme (Gewerbestructur, relevante Strukturen mit Bezug zur gewerblichen / kulturellen / touristischen Wirtschaft und Entwicklung) sollen Vorschläge für ein erfolgreiches Marketing unterbreitet werden. Dieses wiederum bietet eine starke Plattform für alle Akteure.

Maßnahmenvorschläge und Umsetzung

Beauftragung eines Marketingkonzeptes, auf der Grundlage einer vertieften Bestandsaufnahme

3.2 Schaffung einer Informations- und Beratungsstelle für Immobilieneigentümer und Gewerbetreibende

Ausgangssituation

Der deutlich erkennbare Modernisierungstau (z.B. im Ortsteil Dorf) ist Anlass für eine gezielte Aktivierung.

Ziel

Durch gezielte und qualitative Beratung der Immobilieneigentümer sollen Anreize geschaffen werden, die erforderlichen Investitionen zu tätigen, im Bereich der Energieeinsparung, der Modernisierung von Wohnungen (vgl. auch 2.2), sowie der Aufwertung des Wohnumfeldes.

Maßnahmenvorschläge und Umsetzung.

Die Beratung von Immobilieneigentümern erfordert ein komplexes Wissen und Herangehen, das kaum noch von Einzelpersonen geleistet werden kann. Empfohlen wird deshalb eine zentrale Anlaufstelle („Grundwissen“), sowie daran angeknüpft einen verfügbaren „Beraterpool“ (Architekt / Bausachverständiger, Energieberater, Steuerberater, usw.).

3.3 Verbesserung der privaten Gebäude und Freiflächen Unterstützung privater Eigentümer - kommunales Fassadenprogramm

Ausgangssituation

In engem Zusammenhang mit der Beratung (vgl. 3.2) steht die finanzielle Unterstützung von Immobilieneigentümern bei der Aufwertung ihrer Gebäude.

Ziel

Durch ein kommunales Fassadenprogramm (unterstützt durch Finanzhilfen der Städtebauförderung) sollen Anreize geschaffen werden, Maßnahmen zur Aufwertung des Gebäudebestandes tatsächlich durchzuführen. Dies gilt in besonderem Maße für die Denkmäler und ortsbild-

prägenden Bauten. Deren Erhalt und Sanierung sind in der Regel kostenaufwändig. Soweit keine Unterstützung aus anderen Programmen vorrangig ist, kann das kommunale Förderprogramm eine wichtige Anschubfunktion übernehmen.

Maßnahmenvorschläge und Umsetzung

In Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern (Städtebauförderung) kann ein kommunales Förderprogramm festgelegt werden.

3.4 Stärkung der innerörtlichen Nahversorgung und des Einzelhandels

Ausgangssituation

Die Bereiche Hauptstraße in Dorf und Schongauer Straße in Wörth weisen noch einen Bestand zahlreicher Betriebe, Geschäfte, Dienstleister, usw. auf. Es gibt bereits Leerstände, die aber deutlich in der Unterzahl aller Geschäftsräume sind.

Ziel

Aufgrund der allgemein bekannten strukturellen Entwicklung soll die innerörtliche Nahversorgung und der Einzelhandel gestärkt werden.

Maßnahmenvorschläge und Umsetzung

Dazu sollte kurz- bis mittelfristig ein Einzelhandelsgutachten erstellt und ein zentraler Versorgungsbereich geprüft (ggf. festgelegt) werden. Zugleich könnten speziell für den Handel Empfehlungen ausgesprochen werden.

3.5 Verbesserung der Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer

Ausgangssituation

Der Hauptort Peißenberg weist relativ lange Wegstrecken für Fußgänger und Radfahrer auf. Sollen künftig Anreize geschaffen werden, vermehrt auf das KFZ zu verzichten, bedarf es eines attraktiven Wegenetzes für Fußgänger und Radfahrer.

Ziele

Es sollten weiterhin kurze bzw. abkürzende Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer geschaffen werden.

Maßnahmenvorschläge und Umsetzung

Auf die entsprechenden Maßnahmenvorschläge des Integrierten Handlungskonzeptes für Maßnahmen im öffentlichen Raum wird Bezug genommen. Zu empfehlen ist darüber hinaus kurz- bis mittelfristig ein spezieller „Fuß- und Radwegeplan“.

3.6 Verbesserte Organisation des ruhenden Verkehrs

Ausgangssituation

Es gibt eine relativ hohe Zahl an möglichen Stellplätzen in den zentralen Bereichen von Dorf und Wörth. Weniger ortskundigen Kunden und Gästen fehlt aufgrund der großen Ausdehnung (Hauptstraße) und der unterschiedlichen Zuordnung der Flächen die Übersicht.

Ziel

Durch ein strukturiertes und ganzheitliches Parkraumkonzept sollen die für die Betriebe und Geschäfte wichtigen Stellplätze (für Kunden) optimal nutzbar werden. Dies ist eng mit dem Gestaltungskonzept der Hauptstraße und der Schongauer Straße abzustimmen.

Maßnahmenvorschläge und Umsetzung

In enger Abstimmung mit der weiteren Planung der Hauptstraße und Schongauer Straße soll ein Parkraumkonzept erstellt werden.

4.1 Nachhaltige Entwicklung

Ausgangssituation

Zur nachhaltigen Entwicklung gehören insbesondere auch Maßnahmen zur Vermeidung des Flächenverbrauches.

Ziele

Innenentwicklung vor Außenentwicklung – so lässt sich das Ziel auf den Punkt bringen.

Maßnahmenvorschläge und Umsetzung

Die Umsetzung des Zieles ist nicht auf eine Maßnahme beschränkt, sie ist das Ergebnis eines ganzen Bündels von Maßnahmen. Dabei kann auf zahlreiche Maßnahmenvorschläge des Integrierten Handlungskonzeptes bereits Bezug genommen werden.

4.2 Durchführung von Maßnahmen zum Schutz gegen Hochwasser

Ausgangssituation

Wie im Zuge der Analyse aufgezeigt, stellen die derzeit überschwemmungsgefährdeten Bereiche in den Ortsteilen Dorf und Wörth ein dringend zu lösendes Problem dar.

Ziele

Über die außer Frage stehende Zielsetzung, die überschwemmungsgefährdeten Bereiche zu verringern, hinaus sollen die Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser mit den Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes verknüpft werden.

Maßnahmenvorschläge und Umsetzung

Auf die entsprechenden Maßnahmenvorschläge des Integrierten Handlungskonzeptes z.B. im öffentlichen Raum wird Bezug genommen.

4.3 Stärkung ökologischer Ressourcen

Ausgangssituation

Das ökologische System vor allem in den dichter bebauten Siedlungsbereichen kann dadurch gestärkt werden, dass zahlreiche größere und kleinere Flächen ökologische Funktionen übernehmen bzw. übernehmen können (z.B. Nistplätze).

Ziele

Ziel ist deshalb die Aufwertung von öffentlichen und privaten Freiflächen im innerörtlichen Bereich, im Sinne der Nutzbarmachung ökologischer Potentiale.

Maßnahmenvorschläge und Umsetzung

Auf die entsprechenden Maßnahmenvorschläge des Integrierten Handlungskonzeptes für Maßnahmen im öffentlichen Raum wird Bezug genommen. Zusätzlich können im Zuge der Beratung wichtige Impulse gegeben werden.

4.4 Fortführung der energetischen Entwicklung auf kommunaler Ebene

Ausgangssituation

Der Markt Peißenberg verfolgt mit den eigenen Gemeindewerken bereits seit Jahren eine fortschrittliche energetische Entwicklung auf kommunaler Ebene.

Ziele

Ziel ist die Fortführung der energetischen Entwicklung auf kommunaler Ebene.

Maßnahmenvorschläge und Umsetzung

Entsprechende Vorschläge kommen von den Gemeindewerken.

5.1 Weiterführung der begonnenen Beteiligung und Mitwirkung - Verstetigung der Informations- und Öffentlichkeitsarbeit

Ausgangssituation

Die Erstellung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit Integriertem Handlungskonzept erforderte eine intensive Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger. Zahlreiche Wünsche und Vorstellungen der Bürgerinnen und Bürger konnten aufgegriffen werden.

Ziele

Der intensive Beteiligungsprozess soll fortgesetzt und in die Umsetzungsphase übertragen werden.

Maßnahmenvorschläge und Umsetzung

Entsprechende Vorschläge kommen von dem vorgeschlagenen Stadtumbaumanagement.

5.2 Einrichtung eines zentralen und koordinierenden Stadtumbaumanagements

Ausgangssituation

Im Zuge der Erstellung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit Integriertem Handlungskonzept wurde die Beteiligung vom beauftragten Fachbüro (D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung) konzipiert und moderiert. Zugleich übernahm die Verwaltung (insbesondere Bauamt und Kämmerei) bereits die Funktion des kommunalen Ansprechpartners für die Bürgerinnen und Bürger.

Ziele

Der bevorstehende Umsetzungsprozess wird, einhergehend mit den zu realisierenden Maßnahmen und der Konkretisierung der Fragestellungen, zu einer Intensivierung des Abstimmungsbedarfes führen. Dem soll auf adäquate Weise Rechnung getragen werden.

Maßnahmenvorschläge und Umsetzung

Mit einem Stadtumbaumanagement sollen folgende Bereiche zur Unterstützung der Verwaltung abgedeckt werden:

1. Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger, sowie zugehörige Informations- und Öffentlichkeitsarbeit, im Sinne eines „Vor-Ort-Büros“, dazu gehören auch allgemeine Beratungsleistungen
2. Unterstützung der Verwaltung bei der Koordination der investiven und nicht investiven Maßnahmen
3. Unterstützung der Verwaltung bei Dokumentation und Evaluation

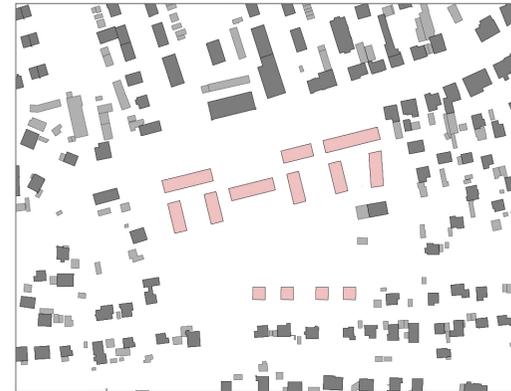
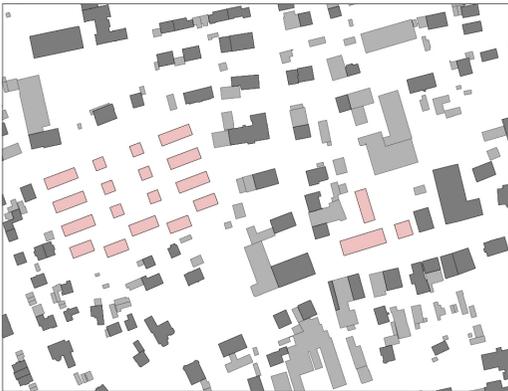


Abbildung 119 - Potentialfläche im Bereich des Krankenhauses, Variante 1

Abbildung 120- Potentialfläche im Bereich des Krankenhauses, Variante 2

Abbildung 121 - Potentialfläche im Bereich der Kreuzung Hauptstraße / Ludwigstraße sowie Potentialfläche im Bereich der östlichen Ebertstraße

Quelle - Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Darstellung und Inhalt D I S

TEIL D

BETEILIGUNG UND AUSBLICK

1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die öffentlichen Aufgabenträger wurden mit Schreiben vom 5. August 2015 um Stellungnahme zum Entwurf des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit Integriertem Handlungskonzept bis zum 29.09.2015 (Frist) gebeten

Stellungnahmen Übersicht – beteiligte Behörden und Antworten

01. Regierung von Oberbayern (Höhere Landesplanungsbehörde) – keine Stellungnahme

02. Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern)

03. Regierung von Oberbayern (Gewerbeaufsicht) – keine Stellungnahme

04. Landkreis Weilheim-Schongau Landratsamt

- Sachbereich Städtebau

- Technischer Umweltschutz

- Fachberatung Gartenkultur und Landschaftspflege

- Sachbereich Kommunale Jugendarbeit

05. Bayerisches Landesamt für Umwelt

06. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

07. Amt für ländliche Entwicklung

08. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – keine Stellungnahme

09. Staatliches Bauamt Weilheim

10. Planungsverband Oberland Geschäftsstelle Region 17 – keine Stellungnahme

11. Wasserwirtschaftsamt Weilheim

12. Industrie- und Handelskammer München und Oberbayern

13. Handwerkskammer für München und Oberbayern

14. Bund-Naturschutz in Bayern e.V.

15. Kreishandwerkerschaft Oberland – keine Stellungnahme

16. Gemeinde Wessobrunn – keine Stellungnahme

17. Gemeinde Böbing – keine Stellungnahme

18. Gemeinde Oberhausen – keine Stellungnahme

19. Gemeinde Hohenpeißenberg – keine Stellungnahme

20. Gemeinde Polling – keine Stellungnahme

21. Gemeinde Huglfing

22. Markt Peißenberg Liegenschaftsverwaltung – keine Stellungnahme

23. Gemeindewerke Peißenberg KU – keine Stellungnahme

Tabelle 14 - Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger

Nr.	Träger	Hinweise, Anregungen und Einwände - auszugsweise zitiert	Vorschlag zur Abwägung
1	Regierung von Oberbayern Höhere Landesplanungs-behörde Maximilianstr. 39 80538 München	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	Der Marktgemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahme abgegeben wurde.
2	Regierung von Oberbayern Bergamt Südbayern Schreiben vom 31.08.2015 Regierung von Oberbayern Maximilianstr. 39 80538 München	„... , bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 05.08.2015 teilen wir Ihnen mit, dass grundsätzlich gegen das oben genannte städtebauliche Entwicklungskonzept mit integriertem Handlungskonzept für den Markt Peißenberg seitens des Bergamtes Südbayern keine Einwände erhoben werden. Da jedoch unterhalb des Marktes Peißenberg ehemals Bergbau betrieben wurde, ist das Bergamt Südbayern zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit sowie zur Wahrung bergbaulicher Interessen im Zuge der Umsetzung dieses Konzeptes zu beteiligen. Dies gilt für die Vorhaben, die das Errichten neuer Gebäude, das Abgraben von Untergrund ab 1 m Tiefe oder Erschütterungen des Untergrundes in jeglicher Form beinhalten“ (Zitat).	Die Ausführungen werden vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen. Das Bergamt Südbayern wird bei der Umsetzung des Konzeptes entsprechend beteiligt.
3	Regierung von Oberbayern Gewerbe aufsichtsamt Heßstr. 130 80797 München	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	Der Marktgemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahme abgegeben wurde.
4	Landkreis Weilheim-Schongau Landratsamt Postfach 1353 82360 Weilheim Schreiben vom 30.09.2015	„... , beiliegende Äußerungen der beteiligten Fachbereiche des Landratsamtes erhalten Sie als Stellungnahme zum vorgelegten städtebaulichen Entwicklungskonzept“ (Zitat).	
4.1	Landkreis Weilheim-Schongau Sachbereich 40.2 Städtebau Stellungnahme vom 25.09.2015	Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: „Aus unserer Sicht erscheint es für die Identifikation der Peißenberger Bürger mit ihrem Ort besonders wesentlich in Verbindung mit der Aufwertung des öffentlichen Raumes auch die alten schön gestalteten Fassaden an der Hauptstraße zur Geltung zu bringen, um dem bislang vorherrschenden Gefühl, Peißenberg bestehe nur aus einer großen Durchfahrt, entgegenzuwirken. Wie im Konzept dargelegt, soll die Verweilqualität unter anderem durch die Gestaltung von Plätzen erhöht werden. Wir regen hierzu an, im Dorf eventuell im Bereich der Aufweitung ab dem ehemaligen Gasthaus Blüte und der Bräuasthalle die Ansiedlung eines kleineren Lebensmittelmarktes, eines Dorfladens mit frischen Produkten aus der Region und Café, zu fördern.	Die Ausführungen werden vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen. Das Angebot, dass das Landratsamt die Marktgemeinde gerne beratend dabei unterstützen wird, die Ziele mit Tatkraft und Umsicht zu verfolgen, wird gerne aufgegriffen. Auf Seite 132 wird folgender Absatz in der Randspalte eingefügt: Im Zuge der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 171 i.V. mit § 139 BauGB hat das Landratsamt Weilheim-Schongau folgende Empfehlung gegeben:

		<p>Auch im Ortsteil Wörth im Bereich östlich der Kirche St. Barbara wäre ein solcher Markt erfreulich. Peißenberger Bürger und die Umwelt wären dankbar, wenn für die Beschaffung der Lebensmittel nur kürzere eventuell mit dem Rad oder zu Fuß und mit dem Kinderwagen bewältigbare Wege nötig wären. Wesentlich für die Identifikation erscheint auch die Kommunikationsmöglichkeit. Identifikation und Aufenthalt bewirken die Nutzung der gewerblichen Angebote.</p> <p>Wir empfehlen, auf die vorteilhafte Pflanzung von Großbäumen entlang der Schongauer Straße und an wesentlichen Stellen im Dorf entlang der Hauptstraße bei der Ausgestaltung des Straßenraumes ein besonderes Augenmerk zu richten.</p> <p>Im Konzept wurde dargelegt, dass innerörtliche Fußwege und die Ausgestaltung von Plätzen sehr nötig und wesentlich seien. Trotz unserer Hinweise kam es bislang zu nachteilig ausgeformten Planungen (fehlender Fußweg zum Gewerbegebiet Wörth im Bereich An der Grube; unglückliche, einer Platzgestaltung entgegenwirkende Dachform für Norma Wörth samt annähernd unbegrüntem Parkplatz; kürzlich die Planung des Wohngebietes am Mühlpointfeld ohne jeglichen Fußweg). Wir bitten deshalb, zukünftig vorausschauend zu planen unter Beachtung der nun definierten Ziele.</p> <p>Die Ziele des Leitbildes könnten für Peißenberg ein sehr angenehmes Ortsbild und die Steigerung der Identifikation der Bürger mit ihrem Ort bewirken. Wir werden die Marktgemeinde gerne beratend dabei unterstützen, diese Ziele mit Tatkraft und Umsicht zu verfolgen“ (Zitat).</p>	<p>„Aus unserer Sicht erscheint es für die Identifikation der Peißenberger Bürger mit ihrem Ort besonders wesentlich in Verbindung mit der Aufwertung des öffentlichen Raumes auch die alten schön gestalteten Fassaden an der Hauptstraße zur Geltung zu bringen, um dem bislang vorherrschenden Gefühl, Peißenberg bestehe nur aus einer großen Durchfahrt, entgegenzuwirken. Wie im Konzept dargelegt, soll die Verweilqualität unter anderem durch die Gestaltung von Plätzen erhöht werden. Wir regen hierzu an, im Dorf eventuell im Bereich der Aufweitung ab dem ehemaligen Gasthaus Blüte und der Bräuwassthalde die Ansiedlung eines kleineren Lebensmittelmarktes, eines Dorfladens mit frischen Produkten aus der Region und Café, zu fördern“ (Zitat).</p> <p>Auf Seite 155 wird folgender Absatz in der Randspalte eingefügt:</p> <p>Im Zuge der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 171 i.V. mit § 139 BauGB hat das Landratsamt Weilheim-Schongau folgende Empfehlung gegeben:</p> <p>„Auch im Ortsteil Wörth im Bereich östlich der Kirche St. Barbara wäre ein solcher Markt erfreulich. Peißenberger Bürger und die Umwelt wären dankbar, wenn für die Beschaffung der Lebensmittel nur kürzere eventuell mit dem Rad oder zu Fuß und mit dem Kinderwagen bewältigbare Wege nötig wären. Wesentlich für die Identifikation erscheint auch die Kommunikationsmöglichkeit. Identifikation und Aufenthalt bewirken die Nutzung der gewerblichen Angebote“ (Zitat).</p>
4.2	<p>Landkreis Weilheim-Schongau Sachbereich 41.2 Technischer Umweltschutz</p> <p>Stellungnahme vom 26.08.2015</p>	<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>„Aus immissionsschutzfachlicher Sicht möchten wir auf folgende Punkte hinweisen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) Die Radonbelastungen/-emissionen der Bergehalden sind bei weiteren Planungen zu beachten. 2.) Bei Bauleitplanverfahren bzw. bei der Planung von Wohngebäuden entlang der Haupt- und Schongauer Straße (ehemals B 472) sowie der Ludwig-, Bach- und Forster Straße (WM 13) sind deren Lärmimmissionen zu berücksichtigen (z.B. Abstand, Abschirmung, Grundriss). 3.) Bei der Suche nach einem neuen Standort für das Jugendzentrum sind die hiervon ausgehenden Lärmimmissionen zu berücksichtigen. 4.) Bei der weiteren Überplanung des Bereichs „Alte Kohlenwäsche“ ist die Schutzwürdigkeit von benachbarter Wohnbebauung zu berücksichtigen“ (Zitat). 	<p>Die Ausführungen werden vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf Seite 154 wird folgender Absatz in der Randspalte eingefügt:</p> <p>Im Zuge der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 171 i.V. mit § 139 BauGB hat das Landratsamt Weilheim-Schongau folgende Empfehlung gegeben:</p> <p>„Die Radonbelastungen/-emissionen der Bergehalden sind bei weiteren Planungen zu beachten. Bei der Suche nach einem neuen Standort für das Jugendzentrum sind die hiervon ausgehenden Lärmimmissionen zu berücksichtigen. Bei der weiteren Überplanung des Bereichs „Alte Kohlenwäsche“ ist die Schutzwürdigkeit von benachbarter Wohnbebauung zu berücksichtigen“ (Zitat).</p>

			<p>Auf Seite 99 wird folgender Absatz in der Randspalte eingefügt:</p> <p>Im Zuge der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 171 i.V. mit § 139 BauGB hat das Landratsamt Weilheim-Schongau folgende Empfehlung gegeben:</p> <p>„Bei Bauleitplanverfahren bzw. bei der Planung von Wohngebäuden entlang der Haupt- und Schongauer Straße (ehemals B 472) sowie der Ludwig-, Bach- und Forster Straße (WM 13) sind deren Lärmimmissionen zu berücksichtigen (z.B. Abstand, Abschirmung, Grundriss)“ (Zitat).</p>
4.3	<p>Landkreis Weilheim-Schongau Sachbereich 41.3 Fachlicher Naturschutz Gartenkultur und Landespflege</p> <p>Stellungnahme vom 14.09.2015</p>	<p>„Das Städtebauliche Entwicklungskonzept mit integriertem Handlungskonzept mit seinen Zielen wird grundsätzlich befürwortet.</p> <p>Im Folgenden einige kleine Anregungen zu den geplanten Entwicklungen:</p> <p>Die Aufenthaltsqualität kann sicher in vielen Bereichen verbessert werden. Um auch das Ziel Ökologie gut zu erreichen, empfehlen wir bei Neugestaltung öffentlicher Grünräume und privater Grünräume sowie deren Übergänge Pflanzen zu wählen, die ökologisch wertvoll sind und einen Beitrag zur Vielfalt leisten. In Peißenberg ist ein noch großes Interesse an Obstgehölze, insbesondere auch typischen alten Sorten erkennbar.</p> <p>Die Barrierefreiheit sollte bei der Neu- und Umgestaltung öffentlicher Räume eine wichtige Bedeutung haben (Inklusion, demographischer Wandel). Bei der Aufenthaltsqualität sind alle Generationen zu beachten (Schulwege, Treffpunkte für junge Gruppen, Senioren, Touristen usw.)</p> <p>Bei der energetischen Sanierung sind die Nist- und Ruhemöglichkeiten für Gebäudebrüter zu erhalten. Dieses Thema könnte in einem ersten Schritt durch eine Informationsveranstaltung aufgegriffen werden.</p> <p>Oft lassen sich in „kleinen“ Ecken wertvolle naturnahe Grünstrukturen schaffen. Umso vielfältiger die Blicke über den Zaun in die Gärten, die Bäume, Blumen sind, umso attraktiver ist es auch mal etwas zu Fuß zu erledigen oder durch die Gemeinde einen Erholungsspaziergang zu machen.</p> <p>Die Entscheidung Fahrradnutzung oder Autonutzung für Besorgungen im Nahbereich ist durch viele Faktoren beeinflusst. Ein Faktor sind ausreichende gute Fahrradstellplätze an geeigneten Stellen. Ist es auch hier und da möglich sein Rad evtl. mit Anhänger gut abzustellen, können fast alle Besorgungen ohne Auto erledigt werden“ (Zitat).</p>	<p>Die Ausführungen werden vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf Seite 86 wird folgender Absatz in der Randspalte eingefügt:</p> <p>Im Zuge der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 171 i.V. mit § 139 BauGB hat das Landratsamt Weilheim-Schongau folgende Empfehlung gegeben:</p> <p>„Die Aufenthaltsqualität kann sicher in vielen Bereichen verbessert werden. Um auch das Ziel Ökologie gut zu erreichen, empfehlen wir bei Neugestaltung öffentlicher Grünräume und privater Grünräume sowie deren Übergänge Pflanzen zu wählen, die ökologisch wertvoll sind und einen Beitrag zur Vielfalt leisten. In Peißenberg ist ein noch großes Interesse an Obstgehölze, insbesondere auch typischen alten Sorten erkennbar.</p> <p>Bei der energetischen Sanierung sind die Nist- und Ruhemöglichkeiten für Gebäudebrüter zu erhalten. Dieses Thema könnte in einem ersten Schritt durch eine Informationsveranstaltung aufgegriffen werden“ (Zitat).</p> <p>Auf Seite 96 wird folgender Absatz in der Randspalte eingefügt:</p> <p>Im Zuge der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 171 i.V. mit § 139 BauGB hat das Landratsamt Weilheim-Schongau folgende Empfehlung gegeben:</p> <p>„Die Entscheidung Fahrradnutzung oder Autonutzung für Besorgungen im Nahbereich ist durch viele Faktoren beeinflusst. Ein Faktor sind ausreichende gute Fahrradstellplätze an geeigneten Stellen. Ist es auch hier und da möglich sein Rad evtl. mit Anhänger gut abzustellen, können fast alle Besorgungen ohne Auto erledigt werden“ (Zitat).</p>

4.4	<p>Landkreis Weilheim-Schongau Sachbereich Kommunale Jugendarbeit</p> <p>Stellungnahme vom 18.09.2015</p>	<p>„... beim Städtebaulichen Konzept der Stadt Peißenberg ist aus Sicht des SG 21 folgendes anzumerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die öffentlichen Spielplätze zentrieren sich mit 4 Stück im Ortsteil Wörth. Dagegen ist nur einer in Dorf angesiedelt. Bei einem Mehrbe- darf in Dorf sollten neue Spielflächen eingerichtet werden. - die Planung des neuen Jugendzentrums in der Ortsmitte ist äußerst positiv - bei baulichen Ergänzungen sollte an mögliche Spiel- und Freiräume für Kinder und Jugendliche gedacht werden“ (Zitat). 	<p>Die Ausführungen werden vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf Seite 106 wird folgender Absatz in der Randspalte eingefügt:</p> <p>Im Zuge der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 171 i.V. mit § 139 BauGB hat das Landratsamt Weilheim-Schon- gau folgende Empfehlung gegeben:</p> <p>„... die öffentlichen Spielplätze zentrieren sich mit 4 Stück im Orts- teil Wörth. Dagegen ist nur einer in Dorf angesiedelt. Bei einem Mehrbedarf in Dorf sollten neue Spielflächen eingerichtet wer- den;</p> <p>die Planung des neuen Jugendzentrums in der Ortsmitte ist äu- ßerst positiv;</p> <p>bei baulichen Ergänzungen sollte an mögliche Spiel- und Frei- räume für Kinder und Jugendliche gedacht werden“ (Zitat).</p>
5	<p>Bayerisches Landesamt für Umwelt Bürgermeister-Ulrich-Straße 160 86179 Augsburg</p> <p>Schreiben vom 26.08.2015</p>	<p>„... Als Landesfachbehörde befassen wir uns v.a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und lan- desweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fach- stellen derzeit nicht abgedeckt werden (z.B. Rohstoffgeologie, Geotop- schutz, Geogefahren, vorsorgender Bodenschutz, Flächenmanage- ment).</p> <p>Von diesen Belangen werden der Geotopschutz, die Geogefahren und das Flächenmanagement berührt. Dazu geben wir im vorliegenden Verfahren folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Geotopschutz:</p> <p>Auf dem Gemeindegebiet des Marktes Peißenberg befinden sich die im GEOTOPKATASTER BAYERN erfassten Geotope 190G003 und 190G004.</p> <p>Geotope sind erdgeschichtliche Bildungen der unbelebten Natur, die Erkenntnisse über die Entwicklung der Erde und des Lebens vermit- teln. Sie umfassen Aufschlüsse von Gesteinen, Böden, Mineralien und Fossilien sowie einzelne Naturschöpfungen und natürliche Land- schaftsteile.</p>	<p>Die Ausführungen werden vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen</p> <p>Auf Seite 77 wird folgender Absatz in der Randspalte eingefügt:</p> <p>Im Zuge der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 171 i.V. mit § 139 BauGB hat das Bayerische Umweltamt Hinwei- se zum Geotopschutz gegeben. Diese Hinweise wurden neben- stehend eingearbeitet</p> <p><i>Redaktioneller Hinweis: Dazu erfolgt die nahezu vollständige Übernahme des der ent- sprechenden Textpassage / Abschnitt zu Geotopschutz des Bay- erischen Landesamtes für Umwelt auf Seite 88 f.</i></p>

		<p>Schutzwürdige Geotope zeichnen sich durch ihre besondere erdgeschichtliche Bedeutung, Seltenheit, Eigenart oder Schönheit aus. Für Wissenschaft, Forschung und Lehre sowie für Natur- und Heimatkunde sind die Dokumente von besonderem Wert.</p> <p>Sie können insbesondere dann, wenn sie gefährdet sind und vergleichbare Geotope zum Ausgleich nicht zur Verfügung stehen, eines rechtlichen Schutzes bedürfen. (Definition der AD-HOC-AG GEOTOP-SCHUTZ des Bund-/Länderausschusses „Bodenforschung“. 1996)</p> <p>Das Ziel, die wichtigsten Dokumente der erdgeschichtlichen Entwicklung Bayerns zu erhalten, wurde 2006 in das BODENSCHUTZPROGRAMM BAYERN aufgenommen.</p> <p>Der GEOTOPKATASTER BAYERN wird am Bayerischen Landesamt für Umwelt - Abteilung Geologischer Dienst - geführt und unterscheidet fünf Arten von Geotopen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufschlüsse (künstliche und natürliche), - geohistorische Objekte (regelmäßige Bergbaurelikte), - Höhlen, - Quellen und - Reliefformen (Dolinen, Blockmeere, Eiszerfallslandschaften usw.). <p>Zurzeit sind in dieser Inventarliste mehr als 3330 Geotope katalogisiert. Darüber hinaus gibt es gegenwärtig weitere rund 1260 Objekte, über deren Neuaufnahme in den Kataster noch nicht abschließend entschieden wurde.</p> <p>Der Bestand von Objekten im Geotopkataster ist nicht statisch. Vielmehr unterliegt er Schwankungen, die abhängig sind vom Auffinden neuer Objekte und Veränderungen bereits erfasster Geotope, die dadurch ihre Schutzwürdigkeit verlieren können. Auch unterliegt die Bewertung, die sich auf den jeweiligen Gesamtdatenbestand bezieht, Veränderungen. Aus diesen Gründen wird der Datenbestand laufend aktualisiert und regelmäßig neu bewertet.</p> <p>Aus Sicht des Geotopschutzes wäre eine Berücksichtigung der betreffenden Geotope im städtebaulichen Entwicklungskonzept zu begrüßen. Als Begründung hierfür kann die montanhistorische und geotouristische Bedeutung der beiden, mit der zweithöchsten geowissenschaftlichen Bewertung („wertvoll“) klassifizierten Objekte angeführt werden. Die entsprechenden Katasterauszüge sind beigelegt.</p> <p>Bei weiteren Fragen zum Geotopschutz wenden Sie sich bitte an Herrn Peter Köstner (Referat 101, Tel. 09281 / 1800-4674)</p>	
--	--	---	--

		<p>Geogefahren</p> <p>„Das LfU behandelt im Themenkomplex der Geogefahren ausschließlich potentielle Gefahren durch Steinschlag, Felssturz, Rutschungen, Hanganbrüche sowie Erdfälle/Dolinen. Mögliche Gefahren durch Muren (z.B. aus dem Buchaugraben oder Michelsbach) sind nicht Gegenstand nachfolgender Betrachtungen. Auch potentiell mögliche Schäden bedingt durch den Altbergbau werden nicht betrachtet.</p> <p>Von Mai 2014 bis Dezember 2017 werden im Rahmen des Projekts „Georisiken im Klimawandel - Gefahrenhinweiskarte Alpenvorland“ Gefahrenhinweiskarten auch für das Gemeindegebiet Peißenberg erstellt. Dabei wurden so genannte Gefahrenhinweisflächen für die Prozesse Steinschlag und Felssturz sowie für Hanganbrüche bereits rechnerisch modelliert, diese sind jedoch noch nicht veröffentlicht. Bereits vorhandene tiefreichende Rutschungen sowie Bereiche mit einer potentiellen Rutschanfälligkeit aufgrund von Morphologie und Geologie werden Ende 2016 vor Ort durch einen Geologen kartiert werden.</p> <p>Nachfolgend werden die derzeit am LfU vorhandenen Informationen getrennt nach den beiden Ortsteilen beschrieben:</p> <p>Nördlicher Ortsteil „Dorf“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gefahrenhinweisflächen für Steinschlag ergeben sich aus der Modellierung westlich von Thalacker, die derzeitigen Siedlungsflächen werden davon jedoch nicht betroffen. Nördlich des Parkplatzes Moosleite finden sich ebenfalls drei kleinere Gefahrenhinweisflächen für Steinschlag, die möglicherweise Gebäude betreffen könnten. Die entsprechenden Stellen wurden nicht in Augenschein genommen bzw. Ort beurteilt. - Mit sogenannten Hanganbrüchen (flachgründige Rutschungen verursacht durch Starkniederschläge) muss westlich der Thalackerstraße gerechnet werden, im Extremfall könnten auch Gebäude betroffen sein. Ferner sind Hanganbrüche laut Modellierung auch oberhalb des Maximilianswegs möglich. - Hinweise auf Rutschungen wurden bisher noch nicht untersucht. Auf Grundlage des Schattenbildes aus dem Digitalen Geländemodell der Bayerischen Vermessungsverwaltung lassen sich Verdachtsflächen vor allem am Westrand des Ortsteils (Schweiber, Thalacker) feststellen. <p>Südlicher Ortsteil Wörth</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweisflächen für potentiellen Steinschlag zeigen sich ausschließlich westlich der Bahnlinie. 	<p>Auf Seite 89 wird folgender Absatz in der Randspalte eingefügt:</p> <p>Im Zuge der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 171 i.V. mit § 139 BauGB hat das Bayerische Umweltamt Hinweise zu Geogefahren gegeben. Diese Hinweise wurden nebenstehend eingearbeitet.</p> <p><i>Redaktioneller Hinweis:</i> <i>Dazu erfolgt die nahezu vollständige Übernahme des der entsprechenden Textpassage / Abschnitt zu Geogefahren des Bayerischen Landesamtes für Umwelt auf Seite 88 f.</i></p> <p>Dazu erfolgt die nahezu vollständige Übernahme des der entsprechenden Textpassage des Bayerischen Landesamtes für Umwelt auf Seite 89 f.</p> <p>Zu den Hinweisen und Informationen hinsichtlich der Geogefahren weist der Marktgemeinderat im Rahmen seiner Abwägung ausdrücklich darauf hin, dass seitens des Marktes Peißenberg keine Veranlassungen bestehen, über die Aufnahme der Hinweise hinaus konkrete Schritte (z.B. gegenüber Grundstückseigentümern) einzuleiten. Dies obliegt ggf. ausschließlich der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde im Benehmen mit dem Bayerischen Landesamt für Umwelt. Soweit die gegenständlichen Bereiche im Kontext zu Umsetzungsmaßnahmen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes stehen, werden die Hinweise des LfU entsprechend berücksichtigt, gleiches gilt sinngemäß, soweit der Markt Peißenberg im Rahmen der Bauleitplanung tätig wird.</p>
--	--	---	---

		<p>- Gleiches gilt auch für Hinweise auf mögliche Hanganbrüche. Hierbei zeigen sich jedoch auch Flächen im Waldgebiet der „Oberen Au“. Die Siedlungsflächen dürften davon nicht betroffen sein, im Extremfall könnte aber die Max-Planck-Straße westlich des Tunnels von Hanganbrüchen betroffen sein.</p> <p>- Verdachtsflächen für Rutschungen auf Grundlage des DGM's lassen sich nordwestlich der Bahnlinie sowie in den Waldflächen nahe „Obere Au“ feststellen. Zudem wird im Herbst 2016 das Gebiet um das Grandmoos untersucht werden.</p> <p>Nach Fertigstellung der Gefahrenhinweiskarte im Landkreis Weilheim-Schongau werden – voraussichtlich gegen Ende des Jahres 2017 - die Ergebnisse auch in Markt Peißenberg vorgestellt. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren, sowie für Detailfragen zu konkreten Planungen wenden Sie sich bitte an Herrn Thomas Gallemann (Referat 102, Tel. 0821 / 9071 – 1368).</p> <p>Flächenmanagement</p> <p>Der Vorrang der Innenentwicklung ist nicht nur im Baugesetzbuch und Landesentwicklungsprogramm vorgeschrieben, er ist auch ein wesentliches Element einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und somit unabdingbarer Bestandteil eines jeden städtebaulichen Konzepts. Eine verstärkte Innenentwicklung kann insbesondere auch Lösungen für das Funktionsloswerden landwirtschaftlicher Bausubstanz im Bestand sowie für die Wohnbedürfnisse einer älter werdenden Bevölkerung bieten. Der Vorrang der Innenentwicklung ist im vorliegenden Entwurf jedoch nur sehr unzureichend berücksichtigt. So taucht die „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ nur einmal tabellarisch auf Seite 160 des Konzeptes auf, jedoch nicht im Analyse- bzw. Bestandsaufnahmeteil. Wir bitten dies zu ergänzen.</p> <p>Das Flächenmanagement, das sich mit der Umsetzung der Innenentwicklung beschäftigt, beinhaltet folgende Bausteine:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Erfassung aller Innenentwicklungspotenziale (z.B. Baulücken, Leerstände, Nachverdichtungspotenziale) 2. Systematische Klärung der Verfügbarkeit durch eine schriftliche Eigentümerbefragung bei Baulücken und Leerständen 3. Einleitung von Maßnahmen zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale inkl. Unterstützung für Bauwillige auf Innenentwicklungsflächen 	<p>Die Ausführungen werden vom Marktgemeinderat wie folgt aufgegriffen:</p> <p>Deutlicher als bisher, wird der Aspekt der Innenentwicklung herausgestellt:</p> <p>Ergänzung auf Seite 123 unter Ziele:</p> <p>„Dies beinhaltet auch Konzepte zur Innenentwicklung vor Außenentwicklung auf den vom Stadtumbau betroffenen Flächen (vgl. hierzu bereits enthaltene Vorschläge auf S. 144)“.</p> <p>Ergänzung auf Seite 124 unter Handlungsfeld „städtebaulich-freiräumliche Entwicklung“, erster Anstrich, neuer letzter Halbsatz: z.B. Innenentwicklung vor Außenentwicklung.</p> <p><i>Ergänzung zu Maßnahme 1.6 Städtebauliche Neuordnung des Bereiches „Baubetriebshof“ an der Forster Straße, Ziele, neuer letzter Halbsatz:</i></p> <p>zugleich wird damit ein Beitrag zur Innenentwicklung vor Außenentwicklung geleistet.</p>
--	--	--	--

		<p>Das Vorgehen ist detailliert in der gemeinsamen Broschüre „Kommunales Flächenmanagement“ des Umwelt- und des Innenministeriums beschrieben, die wir diesem Schreiben beigefügt haben.</p> <p>...</p> <p>Zu den örtlichen und regional zu vertretenden Belangen der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des technischen Umweltschutzes verweisen wie auf die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde) und des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim. Diese stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.</p> <p>...“</p>	<p>Ebenfalls ergänzend zu den bereits aufgezeigten Potentialflächen im innerörtlichen Bereich wird hinzugefügt:</p> <p><i>Ergänzend zu den konkreten Maßnahmenvorschlägen sollten noch folgende private Bereiche als Potentialflächen hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne der Innenentwicklung vor Außenentwicklung überprüft werden ...</i></p> <p>Das vom Bayerischen Landesamt für Umwelt vorgeschlagene Flächenmanagement wird als Maßnahme in des Integrierte Handlungskonzept aufgenommen.</p>
6	<p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Hofgraben 4 80539 München</p>	<p>„... Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p>Bau- und kunstdenkmalpflegerische Belange:</p> <p>Das städtebauliche Entwicklungskonzept für Peißenberg umfasst mit den räumlichen Bereichen B I (Altes Dorf und Hauptstraße) sowie B II (Tiefstollen, alte und neue Berghalde) Gebiete, die einen relativ dichten (Hauptstraße) und für die Peißenberger Stadtgeschichte äußerst bedeutenden (Tiefstollen) Bestand an Baudenkmalern aufweisen (vgl. S. 32-36 des Konzeptes). Sämtliche Maßnahmen, die im Rahmen der Stadtentwicklung an den oder in der Nähe der Baudenkmalern geplant sind, sind mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege frühzeitig abzustimmen.</p> <p>Bodendenkmalpflegerische Belange:</p> <p>Im Bereich der Planung liegen nach unserem gegenwärtigen Kenntnisstand folgende Bodendenkmäler:</p> <p>D-1-8132-0008: Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung und Körpergräber des frühen Mittelalters.</p> <p>D-1-8132-0010: Körpergräber des frühen Mittelalters.</p>	<p>Die Ausführungen werden vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf Seite 36 wird folgender zusätzlicher Absatz aufgenommen :</p> <p>Im Zuge der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 171 i.V. mit § 139 BauGB hat das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege besondere Hinweise zum Vorhandensein und zum Umgang mit Bodendenkmälern gegeben:</p>

		<p>Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten, Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.</p> <p>Eine aktuelle Kartierung der Bodendenkmäler mit zugehörigem kurzen Listenauszug bietet der öffentlich unter http://www.blfd.bayern.de/ zugängliche Bayern-Atlas. Zusätzlich weisen wir bei der Verwendung eines Geoinformationssystems auf die Möglichkeit zur Nutzung unseres WMS-Dienstes hin: http://geoportal.bayern.de/geoportalbayern/anwendungen/suche?4&q=denkmal</p> <p>Im Bereich von Bodendenkmälern sowie im Bereich, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art 7.1 DSchG.</p> <p>Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern)</p> <p>Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in die Planung zu übernehmen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (§5 Abs. 4-5 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90).</p> <p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu“ (Zitat).</p>	<p>„Im Bereich der Planung liegen nach unserem gegenwärtigen Kenntnisstand folgende Bodendenkmäler:</p> <p>D-1-8132-0008: Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung und Körpergräber des frühen Mittelalters.</p> <p>D-1-8132-0010: Körpergräber des frühen Mittelalters.</p> <p>Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten, Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.</p> <p>Eine aktuelle Kartierung der Bodendenkmäler mit zugehörigem kurzen Listenauszug bietet der öffentlich unter http://www.blfd.bayern.de/ zugängliche Bayern-Atlas. Zusätzlich weisen wir bei der Verwendung eines Geoinformationssystems auf die Möglichkeit zur Nutzung unseres WMS-Dienstes hin: http://geoportal.bayern.de/geoportalbayern/anwendungen/suche?4&q=denkmal</p> <p>Im Bereich von Bodendenkmälern sowie im Bereich, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art 7.1 DSchG.</p> <p>Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern)“ (Zitat).</p> <p>Da das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf die Vorschriften zum Flächennutzungsplan Bezug nimmt (§ 5 Abs. 4-5 BauGB) wird noch folgender Satz eingefügt: Soweit die Bereiche Gegenstände von Bauleitplanungen werden, erfolgt auch die entsprechende Darstellung gemäß der Planzeichenverordnung PlanzV 90) in Verbindung mit weitergehenden Hinweisen auf die entsprechenden Schutzbestimmungen (vgl. § 5 Abs. 4-5 BauGB).</p>
--	--	---	---

			Die genannten Bodendenkmäler waren im Entwurf bereits textlich (vgl. Seite 35) und zeichnerisch (Seite 32) enthalten. Zusätzlich werden die beiden vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege benannten Bodendenkmäler in der Zeichnung beschriftet und im Text hervorgehoben.
7	Amt für ländliche Entwicklung Postfach 400649 80706 München	„... gegen die o.a. Planung bestehen von unserer Seite keine Einwände. ...“	Die Ausführungen werden vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.
8	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Postfach 400649 80706 München	„... gegen die o.a. Planung bestehen von unserer Seite keine Einwände. ...“	Die Ausführungen werden vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.
9	Staatliches Bauamt Weilheim Postfach 1662 82356 Weilheim	„... Grundsätzlich haben wir keine Bedenken gegen das städtebauliche Entwicklungskonzept. Im Entwicklungskonzept wird jedoch auch die von uns betreute Kreisstraße WM 13 erwähnt und überplant. Die Kreisstraße ist in einem guten baulichen Zustand. Daher ist von unserer Seite die nächsten Jahre weder ein Um- und Ausbau noch eine Sanierung der Kreisstraße geplant. Ein Umbau der Kreisstraße in Bezug auf das Entwicklungskonzept wäre wohl von der Gemeinde zu planen und zu finanzieren. Zudem müssten die Maßnahmen mit uns abgestimmt werden ...“	Die Ausführungen werden vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen. Insbesondere werden ggf. die angestrebten Maßnahmen im weiteren Verlauf mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim abgestimmt.
10	Planungsverband Oberland Geschäftsstelle Region 17 Postfach 1360 83646 Bad Tölz	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	Der Marktgemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahme abgegeben wurde.
11	Wasserwirtschaftsamt Weilheim Pütrichstrasse 15 82362 Weilheim	„... zur genannten Bauleitplanung nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: 1 BEABSICHTIGTE EIGENE PLANUNGEN UND MASSNAHMEN Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegen im Geltungsbereich des Entwicklungskonzeptes derzeit nicht vor. 2 EINWENDUNGEN MIT RECHTLICHER VERBINDLICHKEIT Keine. 3 FACHLICHE INFORMATIONEN UND EMPFEHLUNGEN	Die Ausführungen werden vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.

		<p>3.1 Lage zu Gewässern</p> <p>Die Überschwemmungsgebiete bei HQ100 der Ammer und des Wörtersbaches wurden ermittelt. Wir empfehlen diese auch darzustellen und zu berücksichtigen.</p> <p>Die Belange des Hochwasserschutzes stellen bei der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB einen abwägungserheblichen Belang dar, der gemäß § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten ist. Ebenso dürfen bei Einzelvorhaben im Außenbereich Belange des Hochwasserschutzes nicht beeinträchtigt werden bzw. dem Vorhaben nicht entgegenstehen (vgl. § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 BauGB); im Innenbereich ist zu prüfen, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Wir empfehlen Flächen die für den geplanten Hochwasserschutz benötigt werden, gleich in das Konzept mit einzubeziehen. Zudem sollte Raum für die Gewässerentwicklung eingeplant werden.</p> <p>3.2 Altlastenverdachtsflächen</p> <p>In den räumlichen Bereichen des städtebaulichen Konzepts sind nach Kenntnisstand des Amtes mehrere Flächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. April 2011 aufgeführt. Diese im Altlastenverdacht stehenden Flächen sind in gebotener Weise zu berücksichtigen. Besonders im Bereich der alten und neuen Berghalde und des ehemaligen Bergwerksgelände liegen großflächig Altlasten vor. Dies ist insbesondere beim Umgang mit Bodenaushub und bei der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten. Ggf. ist das Gesundheitsamt bzgl. des Pfades Boden-Mensch zu beteiligen.</p> <p>3.3 Abwasserentsorgung</p> <p>3.3.1 Häusliches Schmutzwasser Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.</p> <p>3.3.2 Industrieabwasser Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.</p>	<p>Die Überschwemmungsgebiete bei HQ 100 waren im Entwurf bereits enthalten (Seite 94) und werden beibehalten (Seite 92 neu). Zusätzlich wird die Thematik der überschwemmungsgefährdeten Gebiete (vgl. Bayerisches Landesamt für Umwelt, in http://geoprtal.bayern.de) in folgende Texte und Zeichnungen übernommen:</p> <p>Seite 113 (neu) Stärken-Schwächen-Profil / 1.2 Schwächen / Defizite, ergänzt durch: Zu lösende Probleme beim Hochwasserschutz (z.B. auch im Hauptort, Ortsteile Dorf und Wörth)</p> <p>Seite 120 (neu), zusätzlich Karte Schwächen / Defizite B, Darstellung überschwemmungsgefährdete Gebiete Die Empfehlung, Flächen die für den geplanten Hochwasserschutz benötigt werden, gleich in das Konzept mit einzubeziehen, wurde bereits im vorgelegten Entwurf an mehreren Stellen berücksichtigt. Vgl. hierzu Darstellungen auf den Seiten 93, 130, 152 (Aufwertung Bachstraße), 136, 156 (Stadelbach). Weitergehende Planungen werden im Zuge der Bauleitplanung bzw. Landschaftsplanung berücksichtigt.</p> <p>Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS 2.5)</p> <p>Die Ausführungen werden vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	--

		<p>3.3.3 Niederschlagswasserbeseitigung Das Konzept sieht u.a. die Neugestaltung von Freiflächen und Gebäude Neubauten vor. Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden. Daher sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§ 3 Abs. 2 NWFreiV). Anlagen zur Beseitigung von gesammeltem Niederschlagswassers bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Genehmigungsfreiheit besteht, sofern die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der Erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TREN GW erfüllt sind. Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Auffüllungen bedarf immer einer wasserrechtlichen Erlaubnis.</p> <p>Wenig frequentierten Verkehrsflächen wie Spiel- oder Anliegerstraßen, Grundstücks- und Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind in unversiegelter Form z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster nur mit Rasenfuge, Rasengittersteine, durchlässigem Verbundsteinpflaster auszuführen.</p> <p>4 ZUSAMMENFASSUNG</p> <p>Unter Beachtung unserer Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen das vorliegende städtebauliche Entwicklungskonzept. ...“</p>	<p>Die Ausführungen werden vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen. Das Ziel, das Niederschlagswasser, naturnah zu bewirtschaften, wird in das Handlungskonzept übernommen: auf Seite 124, wird unter „Handlungsfeld strukturell-funktionale Entwicklung“, zweiter Anstrich ergänzt: sowie naturnahe Bewirtschaftung von Niederschlagswasser.</p> <p>Eine konkrete Umsetzung bleibt hierbei der Bauleitplanung und den Einzelvorhaben vorbehalten.</p>
12	<p>Industrie- und Handelskammer München und Oberbayern Balanstraße 55-59 81541 München</p> <p>Schreiben Vom 25.09.2015</p>	<p>„... Es ist ausdrücklich zu begrüßen und zu befürworten, dass der Markt Peißenberg vor dem Hintergrund der Umstellung auf das das Bundesländer-Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“ eine Neubewertung des städtebaulichen Handlungsbedarfs vornimmt und sein städtebauliches Entwicklungskonzept fortschreiben möchte. Der große Vorteil bei der Aufstellung städtebaulicher Entwicklungskonzepte besteht darin, dass es sich nicht auf städtebauliche Fragen beschränkt, sondern im Zusammenspiel mit einem integrierten Handlungskonzept eine umfassende Bewertung des Handlungsbedarfs vornimmt.</p> <p>Im Interesse der gewerblichen Wirtschaft regen wir an, bei der weiteren Ausarbeitung die Branchenstruktur und den Unternehmensbesatz im Gemeindegebiet zu analysieren und eine Bewertung der Standortbedingungen vorzunehmen. Hierfür sollten die Unternehmen intensiv in den weiteren Beteiligungsprozess eingebunden werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine allgemeine Übersicht über die Branchenstruktur war im Entwurf bereits enthalten (Seiten 79 bis 84). Mit Blick auf eine vertiefte Betrachtung wird im Maßnahmenkonzept im Zuge des empfohlenen Aufbaus / der Weiterentwicklung eines gesamtörtlichen Marketings, als entsprechende Grundlage eine vertiefte Untersuchung der lokalen Ökonomie mit Vorgeschlagen.</p>

		<p>Ziel sollte es dabei sein, die Anforderungen und die Erwartungen der gewerblichen Wirtschaft an die zukünftige Entwicklung der Marktgemeinde zu ermitteln und in das städtebauliche Entwicklungskonzept einzubringen. Insbesondere sollten Fragen wie der zu erwartende Bedarf an gewerblichen Bauflächen, der Verkehrsanbindung oder auch Fragen des Umgangs mit Werbeanlagen diskutiert werden.</p> <p>Darüber hinaus empfehlen wir, die ortsansässigen Unternehmen über die Gestaltungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit dem Förderprogramm „Stadtumbau West“ zu informieren und sie gegebenenfalls auch über die Konsequenzen einer förmlichen Festlegung eines Stadtumbaugebietes aufzuklären.</p> <p>Gerne bringen wir uns in den weiteren Prozess zur Ausarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ein und stehen Ihnen als Ansprechpartner zur Verfügung. ...“</p>	<p>Dabei sollen zugleich weitergehende Schritte zur praktischen Umsetzung und Begleitung (incl. Gewerbe, Kultur und Tourismus) für Peißenberg vorbereitet werden.</p>
13	<p>Handwerkskammer für München und Oberbayern Abteilung 1.2 Postfach 340138 80098 München</p> <p>Schreiben vom 15.09.2015</p>	<p>„... Im Marktgemeindegebiet sind mehr als 200 Handwerksbetriebe niedergelassen, die über das gesamte Gebiet mit seinen Ortsteilen verteilt sind, insbesondere aber den Ortskern prägen. Diese Tatsache sollte sowohl bei der geplanten Umgestaltung des Ortskerns aber auch bei der Flächennutzungsplanung mit ihrer langfristigen Entwicklungsperspektive eine entsprechende Berücksichtigung finden.</p> <p>Im Sinne der aktuell von der Politik verfolgten Absicht, den Ortskern aufzuwerten, kommt insbesondere dem Handwerk eine stabilisierende Funktion zu. Die in der Regel familiengeführten Betriebe, zumeist am historisch gewachsenen Standort im Ortskern, fungieren als Arbeitgeber und Ausbilder der Jugend vor Ort und sichern mit Dienstleistungen und Waren eine wohnortnahe Versorgung. Durch ihre Standortverbundenheit sind Handwerksbetriebe für Städte und Gemeinden ein zuverlässiger Partner, der auch in Krisenzeiten seinen Standort nicht verlässt, mit seinen wirtschaftlichen Aktivitäten und dem Bereitstellen von Produkten vor Ort Verkehre vermeidet und dadurch nicht zuletzt auch einen wichtigen Beitrag für den nachhaltigen Umgang mit Ressourcen leistet.</p> <p>Zur Erfüllung dieser Funktion in den Städten und Gemeinden nimmt aus der Perspektive kleiner und mittelständischer Handwerksbetriebe vor allem die Planungssicherheit hinsichtlich des Betriebsstandortes einen besonderen Stellenwert ein.</p> <p>Dementsprechend sollten in Gemeinden grundsätzlich Voraussetzungen geschaffen werden, die Nutzungsmischungen von Wohnen und Gewerbe zulassen, ohne dabei die gewerbliche Nutzung zugunsten des Wohnens in ihrem bestehen und ihren Entwicklungsmöglichkeiten zurückzustellen. Dabei ist die Sicherung bestehender und die Ausweisung neuer Misch- bzw. Dorfgebietsflächen nach §6 bzw. 5 BauNVO wünschenswert, deren weitere Entwicklung in der Praxis im Sinne der typischen Eigenart eines gleichwertigen und gleichgewichteten Neben-</p>	<p>Die Ausführungen werden vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.</p>

		einanders von Wohnen und nichtstörenden Gewerbe erfolgen sollte. Andererseits sollte im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen auch berücksichtigt werden, dass nicht nur die Erreichbarkeit von jeglichen Betrieben vor Ort mittels Verkehrswegen gewährleistet ist, sondern ebenso eine ausreichende Zahl an Parkflächen am Betriebsstandort zur Verfügung stehen. Vor allem für Betriebe, die den Vertrieb und den Verkauf ihrer Produkte (u.a. Lebensmittelhandwerke) auch im Handel tätig sind, ist für erfolgreiches Wirtschaften die Erreichbarkeit des Ladengeschäftes durch die Kunden zwingend erforderlich. ..“	
14	Bund Naturschutz in Bayern e.V. Dr.-Johann-Maier-Straße 4 93049 Regensburg		
15	Kreishandwerkerschaft Oberland Kerschensteinerstraße 3 82362 Weilheim	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben	Der Marktgemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahme abgegeben wurde.
16	Gemeinde Wessobrunn Zöpfstraße 1 82405 Wessobrunn	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben	Der Marktgemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahme abgegeben wurde.
17	Gemeinde Böbing Kirchstraße 22 82389 Böbing	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben	Der Marktgemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahme abgegeben wurde.
18	Gemeinde Oberhausen Schulstr. 1 82386 Oberhausen	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben	Der Marktgemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahme abgegeben wurde.
19	Gemeinde Hohenpeißenberg Blumenstraße 2 82383 Hohenpeißenberg	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben	Der Marktgemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahme abgegeben wurde.
20	Gemeinde Polling Kirchplatz 11 82398 Polling	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben	Der Marktgemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahme abgegeben wurde.
21	Gemeinde Huglfing Hauptstr. 32 82386 Huglfing	„... Die Gemeinde Huglfing hat zu dem übersandten Entwurf keine Anmerkung vorzubringen. ...“	Die Ausführungen werden vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.
22	Markt Peißenberg Liegenschaftsverwaltung Hauptstraße 77 82380 Peißenberg	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben	Der Marktgemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahme abgegeben wurde.
23	Kommunalunternehmen Gemeindewerke Peißenberg Hauptstraße 77 82380 Peißenberg	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben	Der Marktgemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahme abgegeben wurde.

2. Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger

Ablauf

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger wurde in fünf Abschnitten unterteilt:

1. Auftaktveranstaltung und Impulsgespräche
2. Erste Bürgerwerkstatt
3. Informationsveranstaltung im Rahmen einer Bürgerversammlung
4. Zweite Bürgerwerkstatt
5. Auslegung des Entwurfes mit Vorstellung der Ergebnisse und Möglichkeit zur Stellungnahme

Im Rahmen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit Integriertem Handlungskonzept wird die Auftaktveranstaltung und Impulsgespräche sowie die erste und zweite Bürgerwerkstatt ausführlich betrachtet und dokumentiert. Im Rahmen der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger gab es zum einen Impulsgespräche mit Personen des öffentlichen Lebens zu folgenden Themenbereichen:

- Wirtschaft und Handel
- Soziales Leben und soziale Infrastruktur
- Kulturelles Leben und kulturelle Infrastruktur
- Sport, Freizeit, Naherholung, Tourismus und touristische Infrastruktur
- Landschaft und Kulturlandschaft

Zum anderen fand am 16. Juli 2014 in der Tiefstollenhalle eine Bürgerwerkstatt statt, welche den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit gab, sich über den Stand des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit Integriertem Handlungskonzept zu informieren und mit ihrer Beteiligung einen wichtigen Beitrag zu leisten.

Ergebnisse aus der Auslegung des Entwurfes

Im Zuge der Auslegung ging eine Stellungnahme beim Markt Peißenberg ein:

1. Gestaltung Ortsmitte und Rathausplatz:

a) Bereits seit Jahrzehnten ist die Schaffung und Gestaltung einer OM ein zentrales Thema. Insbesondere soll damit eine Zusammenführung der beiden Ortsteile erreicht werden. Mit der Absicht, Juze und Bürgerhaus und Cafe i.d. Bahnhofsrückanlage zu errichten – mit der Öffnung zur Schongauer Str. – gelingt dies zwar nur zum Teil, aber immerhin ein Schritt i.d. richtige Richtung. Die „Alte Bergehalde“ be-/verhindert die eigentlich notwendige Verlagerung in eine südlichere Richtung. Zusätzlicher „Störfaktor“ stellt sicherlich auch der ehem. Bahnkiosk mit neuem privaten Eigentümer dar! Ein Versäumnis, diesen Bereich nicht in gdl. Eigentum zu bringen. Etwas schwierig erscheint die enge Nachbarschaft „Juze/Cafe“ und „Cafe/Rigi-Center (Eiscafe)“. Zum Cafe ist noch anzumerken, dass unbedingt ein kleinerer „Privatraum“ zum Rückzug für den Betreiber notwendig wäre.

Zu all diesen Planungen und Bemühungen ist auch eine optische Aufwertung des Bahnhofs mit Umgriff notwendig. Mit den „Modelleisenbahnern“ ist eine Absprache sicher möglich. Planung und Bezuschussung durch die Gemeinde wäre da dann doch angebracht. Nachdem ja nun auch die „Rest-Nutzung“ des Rigi-Centers mit einer „Ersatzlösung“ durch einen Hotel-Betrieb bekannt ist, sollten auch die weiteren Umgriff-Planungen entsprechend ausgerichtet/gestaltet werden, die „Neue Halde“ dabei einbeziehend. (Sanfter Tourismus!) Sinnvoll wäre es sicherlich, dass die Skater-Anlage, trotz der derzeitigen Erneuerung, auf die „Alte Halde“ verlegt wird, um eine Zusammenfassung solcher Freizeit-Anlagen zu erreichen.

Die Ausführungen werden vom Markt-gemeinderat zur Kenntnis genommen. Insbesondere wird registriert, dass die geplante Konzentration von Bücherei und neuem Juze als ein richtiger Schritt in Richtung Ortsmitte angesehen wird.

b) Die vorgesehene Umgestaltung des Rathausplatzes

ist dringend notwendig. Es sollte ein größerer, auch ansprechend gestalteter Platz geschaffen werden, wenn auch dadurch ein sogen. „Stadtplatz“ nicht erzielt werden kann. Er dient vielmehr der Aufwertung des gesamten Ortes und würde sich dann auch für die Abhaltung „kleinerer Ereignisse“ eignen. Neue Standorte für Maibaum und Brunnen wären wahrscheinlich notwendig?!

2. „Neue Bergehalde“:

In der letzten Bürgerwerkstatt wurde richtigerweise auf das große Potenzial mit den vielfältigsten Nutzungsmöglichkeiten hingewiesen und beachtenswerte Vorschläge gemacht. Der „Sky-Walk“ wäre eine großartige Sache (bereits ja auch früher schon angedacht!) in punkto „Attraktivität“ des Ortes und den „Sanften Tourismus“. Man muss sich vorstellen, dass damit fast eine direkte Durchgängigkeit vom Hohen Peißenberg zur Ammer und eine weitere Erschließung der „Neuen Halde“ geschaffen werden könnte. Ein „Muss“ wäre dabei allerdings die Benutzung von Fußgängern und Radfahrern. Weiter wurde auch die Errichtung eines „Amphie-Theaters“ genannt. Unter Ausnutzung von den vorhandenen Gelände-Formen, wäre eine Verwirklichung denkbar und toll. An eine einfachere Gastro-Ausstattung mit Toiletten-Anlage müsste allerdings gedacht werden. Die „Autofreiheit“ müsste auf jeden Fall beibehalten werden. Dazu wird ein erweiterter Ausbau des Wegenetzes notwendig, mit ausreichenden Parkmöglichkeiten (vorhanden?) am Haldenfuß. Auf die weitere Nutzung für Winter-Aktivitäten, insbes. Rodeln am Südhang müsste geachtet werden! Ebenso natürlich an den Schutz der reichlich vorhandenen „Ökoflächen“ mit verschiedensten Pflanzen- und Tierarten.

Dazu ein Vorschlag: Als Ergänzung solcher Flächen könnte eine Zuwegung oder eine längere dafür geeignete Wegstrecke als „Weg der Jahresbäume“ gestaltet werden. Es wird pro Jahr der „Baum des Jahres“ mit entsprechender Beschriftung gepflanzt. Eine schöne Möglichkeit ergäbe sich, mit der jährlichen Pflanzung die beiden Grundschulen einzubeziehen. So könnten die Klassen einer Schule den „Baum des Jahres“ und die anderen eine Nachpflanzung von früheren Jahresbäumen vornehmen. Ersatzweise könnte auch an geeignetem Standort damit ein begehbarer Park angelegt werden. Es kann so auf die Bedeutung von Bäumen f. Mensch, Ökosystem und Nachhaltigkeit hingewiesen werden. (Hinweis auf den Veitshöchheimer „Weg der Jahresbäume“ – siehe Beitrag v. März d.J. in der Zeitschrift „Siedlung und Eigenheim“ – www.eigenheimerverband.de).

Am Ostabhang der Halde in Richtung Grandlmoosstr. geht ein „Trampelpfad“ entlang des „Muschel-/Millibaches“, der eigentlich fast immer „im und unter Wasser“ steht, aber doch sehr stark begangen wird. Bestünde hier evtl. die Möglichkeit, diese „Nassstrecke“ bis zum vorhandenen Geh- und Radweg mit einer Art „Brettlisteig“ zu versehen? Das würde insbes. dem Moorgelände, aber auch den Landwirten und den Nutzern sehr zu Gute kommen. Da auch die Anlegung eines „Skulpturenweges“ angedacht wird, sei erlaubt, darauf hinzuweisen, dass auch diese Überlegungen früher schon gemacht wurden und die örtliche Künstlergruppe „Die Treppe“ (Frau S. Dirschowski und Frau Reichhart) sich damit näher befasst hat. Ob die Gruppe noch besteht, ist nicht bekannt. Noch ein weiterer Nutzungsvorschlag im Sinne von Nachhaltigkeit (Energiewende): Aufgrund der Weitläufigkeit des Haldengeländes wäre auch die Errichtung einer PV-Anlage, südseitig, zur Strom-Erzeugung für die Gemeindewerke denkbar.

3. Entwicklung der beiden Ortsteile:

a) Im „Dorf“ ist zunächst abzuwarten, was sich durch die Schließung des Krankenhauses ergibt. Weitere Baustellen und erhebliche „Störfaktoren“: Tankstelle a.d. Hauptstr. und Hochwassergebiets-Einstufung des Finsterwalder-Geländes (völlig unrealistisch und müsste bereinigt werden!). Beide behindern die geordnete städtebauliche Entwicklung enorm. Ansonsten kommt es in erster Linie auf die Umgestaltung der Ortsdurchfahrt an (Einzelhandels-Bereich mit Aufenthaltsräumen zwischen „Gitarren-Rall und Rigi-Center“, aber auch der Abschnitt „noch Krankenhaus“, „Bräuastlhalle und Blüte“ – also untere Hauptstr.). Das „Gewerbegebiet Ost“ ist dringend notwendig und zwar noch vor der Verwirklichung des WM/Pollinger Gewerbegebietes. Könnte nach hier zumindest die Auslagerung der Tankstelle erfolgen?

b) In „Wörth“ wäre dringend eine optische und gestalteische Aufwertung zwischen „Kaufland“ und mindestens Einmündung Bergwerkstr. als Einzelhandels- und Gastro-Bereich notwendig (unschönster Ortsbereich!). Die Sonnenstr. (1. Abschnitt von der Sparkasse bis zur Kirche) müsste in Teilbereichen als „Zentrum“ mit Aufenthaltsräumen gestaltet werden. Auch eine Sanierung des „Pflaster-Abschnittes“ wäre dringend notwendig“ (Zitat).

Übersicht Folienpräsentation und Fachbeiträge

Eine Zusammenfassung der Fachbeiträge sowie der wichtigsten Ergebnisse der Bürgerwerkstätte werden im Anhang dargestellt, wobei auf die ausführlicheren Dokumentationen zu den Bürgerwerkstätten verwiesen werden darf.

Die erforderliche Aufwertung des Bahnhofumfeldes wird richtig erkannt, entsprechende Planungen werden zeigen, wie dies gelingen kann. Gleiches gilt sinngemäß für den Umgriff des Rigi-Centers.

Die Ausführungen werden vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen, insbesondere die übereinstimmende Einschätzung, dass beim Rathaus ein attraktiver zentraler Bereich geschaffen werden soll

Die Ausführungen werden vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen. Soweit möglich werden die Vorschläge bei der weiteren Planung in die vertiefte Abwägung eingestellt.

3. Ausblick und weiteres Verfahren

Beschluss – Marktgemeinderat Peißenberg

In seiner Sitzung am 22. Oktober 2015 hat sich der Marktgemeinderat des Marktes Peißenberg mit den Ergebnissen der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB (05.08. – 29.09.2015) und der Bürgerinnen und Bürger bzw. Betroffenen gem. § 137 BauGB 16.09.2015 - 12.10.2015), bzw. mit den eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Juli 2015) befasst. Dazu wurden folgende Beschlüsse in öffentlicher Sitzung gefasst (der Beschluss ist im Anhang eingeordnet):

Zur Abwägung:

1.
Der Marktgemeinderat nimmt die im Zuge der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB (05.08. – 29.09.2015) sowie der Bürgerinnen und Bürger bzw. Betroffenen gem. § 137 BauGB 16.09.2015 - 12.10.2015), eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Juli 2015), zur Kenntnis. Die Abwägung erfolgte gem. den im Sachverhalt aufgeführten Vorschlägen der Verwaltung.
2.
Die Bürgerinnen und Bürger bzw. Betroffenen erhielten bereits frühzeitig Gelegenheit zur Beteiligung und Mitwirkung, besonders sei auf die Bürgerwerkstatt am 16.07.2014, die Bürgerversammlung am 09.10.2014, sowie eine weitere Bürgerwerkstatt am 24.07.2015 hingewiesen. Die Beiträge wurden soweit als fachlich und verfahrensbezogen integrierbar entsprechend bereits berücksichtigt.
3.
Den von der Verwaltung vorgelegten und im Zuge der Abwägung erforderlichen Ergänzungen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit Integriertem Handlungskonzept wird zugestimmt. Die Ergänzungen werden Teil des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

Zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept:

1.
Der Marktgemeinderat nimmt das Ergebnis des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit Integriertem Handlungskonzept für den Markt Peißenberg, Stand 22.10.2015, zur Kenntnis. Das Städtebauliche Entwicklungskonzept ist zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.
2.
Das städtebauliche Entwicklungskonzept mit Integriertem Handlungskonzept, Stand 22.10.2015, formuliert Grundzüge der weiteren Entwicklung, insbesondere im Bereich der städtebaulichen Erneuerung und der Städtebauförderung. Die Verwaltung wird in diesem Zusammenhang beauftragt, eine Beschlussvorlage zur Festlegung eines Stadtumbaugebietes gemäß § 171 b BauGB für den räumlichen Bereich II Tiefstollen, alte und neue Bergehalde, sowie eine Beschlussvorlage zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes gemäß § 142 BauGB für den Bereich I Dorf vorzubereiten und dem Marktgemeinderat vorzulegen.
3.
Die Verwaltung wird ferner beauftragt, auf der Grundlage des Ergebnisses des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit Integriertem Handlungskonzept für den Markt Peißenberg, Stand 22.10.2015, zu den einzelnen im Integrierten Handlungskonzept enthaltenen Maßnahmenvorschlägen zu gegebener Zeit einzelne Projektbeschlüsse vorzubereiten.

der bodenrechtliche Handlungsbedarf nicht gegeben ist. Aus diesem Grund wurde lediglich das sogenannte vereinfachte Verfahren (unter Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB) in Betracht gezogen. Weitere Einzelfragen zur Vorbereitung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes bleiben der Prüfung und Ausarbeitung einer entsprechenden Satzung gemäß § 142 BauGB vorbehalten.

Vorbereitung eines Stadtumbaugebietes

B II

Räumlicher Bereich Tiefstollen, alte und neue Bergehalde

Gemäß § 171 b BauGB kann der Markt Peißenberg ein Gebiet, in dem Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen, als Stadtumbaugebiet festlegen. Dazu bedarf es eines gesonderten Beschlusses durch den Marktgemeinderat.

Gemäß § 171 b Abs. 2 BauGB bildet ein von der Gemeinde aufzustellendes städtebauliches Entwicklungskonzept die Grundlage für das Stadtumbaugebiet. In diesem Sinne wird auf das vorliegende Städtebauliche Entwicklungskonzept mit Integriertem Handlungskonzept Bezug genommen.

Weitere Einzelfragen zur Vorbereitung eines Stadtumbaugebietes bleiben der Prüfung und Ausarbeitung einer entsprechenden Beschlussvorlage im Sinne von § 171 b Abs. 1 BauGB vorbehalten.

Beibehaltung eines Gebietes Soziale Stadt

B III

Räumlicher Bereich Wörth und Schongauer Straße

Für diesen Bereich gibt es vorausgehende vorbereitende Untersuchungen auf deren Grundlage ein Gebiet gem. § 171 e BauGB im Jahr 2011 festgelegt wurde. Im Ergebnis dieser vorausgehenden vorbereitenden Untersuchungen wurden bereits Maßnahmen durchgeführt bzw. konnten Maßnahmen der Erneuerung auch im privaten Bereich festgestellt werden. Noch ausstehend ist v.a. die Aufwertung des Bereiches der Schongauer Straße.

Weitere Schritte

Damit hat der Marktgemeinderat bereits die Grundlagen für das weitere Vorgehen beschlossen. Seitens der Verwaltung können die weiteren Schritte vorbereitet werden, dies betrifft insbesondere die Vorbereitung der Gebiete der städtebaulichen Erneuerung.

Bereits im Rahmen der Beteiligung wurde den Betroffenen, bzw. Bürgerinnen und Bürgern sowie den öffentlichen Aufgabenträgern übermittelt, dass vorbehaltlich des abschließenden Verfahrens zur Erstellung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die drei relevanten Bereiche der städtebaulichen Erneuerung folgende Gebietsfestlegungen geprüft werden:

B I

Räumlicher Bereich altes Dorf und Hauptstraße mit entsprechenden Handlungsfeldern und Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung:

Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB im sogenannten vereinfachten Verfahren.

B II

Räumlicher Bereich Tiefstollen, alte und neue Bergehalde mit entsprechenden Handlungsfeldern und Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung:

Beschluss eines Stadtumbaugebietes gem. § 171 b BauGB.

B III

Räumlicher Bereich Wörth und Schongauer Straße mit entsprechenden Handlungsfeldern und Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung: Verweis auf bereits vorhandenes Gebiet gem. § 171 e BauGB (Soziale Stadt).

Dazu wurde ausführlich über die Bestandssituation und die vorgesehenen Maßnahmen informiert.

Empfehlungen

Vorbereitung einer Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB im Bereich Dorf

B I

Räumlicher Bereich altes Dorf und Hauptstraße mit entsprechenden Handlungsfeldern und Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung

Gemäß § 141 Abs. 2 BauGB kann der Markt Peißenberg von vorbereitenden Untersuchungen absehen, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen. Dies ist bei der Vorbereitung einer Sanierungssatzung zu prüfen. Die Ergebnisse des vorliegenden Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit Integriertem Handlungskonzept enthalten zahlreiche Daten und Aspekte, welche in den Kontext der Beurteilungsunterlagen eingestellt werden können.

Aus planungsrechtlicher Sicht kann aus heutiger Sicht und Erkenntnis ein umfassendes Sanierungsverfahren unter Einschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. §§ 152 bis 156a BauGB weder empfohlen noch für zutreffend erachtet werden, zumal insbesondere

ANHANG



Städtebauliches Entwicklungskonzept Markt Peißenberg

**Herzlich willkommen
zur Bürgerwerkstatt!**



1. Teil

**Begrüßung
und
Informationen**

Übersicht der Folienpräsentation und Fachbeiträge

Bürgermeisterin

Ich darf Sie alle ganz herzlich begrüßen. Ich freue mich, dass Sie sich heute Abend Zeit genommen haben in die Tiefstollenhalle zu kommen, auch wenn das Wetter heute Abend recht schön ist.

Peißenberg ist letztes Jahr in das Programm „Stadtumbau West“ gekommen. „Stadtumbau West“, ganz kurz gesagt, ist ein Städtebauförderungsprogramm vom Bund und Freistaat Bayern. Förderfähige Maßnahmen können im Rahmen der förderfähigen Kosten mit Finanzhilfen bis zu 60 Prozent durch Bund und Land bezuschusst werden. Damit kann der Markt Peißenberg an die bisherige Förderung im Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ anknüpfen, die nicht mehr weiter geführt werden kann. Das Programm, damit man es umsetzen und auch Zuschüsse bekommen kann, benötigt ein Städtebauliches Entwicklungskonzept: dabei wird vorher überlegt, was muss ich machen und wo will ich ungefähr hin. Damit haben wir Herrn Dr. Dürsch beauftragt, der einigen bekannt sein dürfte, er war beim Wirtschaftstreffen mit dabei. Herr Dr. Dürsch mit seiner Mitarbeiterin Frau Dipl.-Geogr. Grünberg hat jetzt seit einem halben Jahr unseren Ort angeschaut. Sie haben öfter Begehungen unternommen und viele Gespräche geführt. Es haben auch Impulsgespräche stattgefunden, woran Personen aus verschiedenen Bereichen des öffentlichen Lebens teilgenommen haben. Einmal für das Thema Wirtschaft und Handel, einmal Soziales Leben und soziale Infrastruktur, Kultur Kulturelles Leben und kulturelle Infrastruktur, Sport, Freizeit, Naherholung, Tourismus und touristische Infrastruktur sowie Landschaft und Kulturlandschaft. Jetzt wird Herr Dr. Dürsch aus seiner Sicht erläutern, welche Vorteile er in unserem Ort sieht, was verbessert werden kann und wo es sich lohnt Bereiche gezielt weiterzuentwickeln. Danach bilden wir zusammen Arbeitsgruppen an den Tischen, wo Ihre Ideen gefragt sind, was für Peißenberg gut und wichtig ist. Das wird ungefähr eine Stunde dauern, anschließend können wir die Ergebnisse vorstellen und diese kurz zusammenfassen. Das Ergebnis wird dann auch dem Marktgemeinderat vorgebracht, der dann entscheidet, was demnächst umgesetzt wird. Damit übergebe ich dann auch schon an Herrn Dr. Dürsch. Zuvor möchte ich noch kurz Herrn Dipl.-Ing. Architekt von Angerer vorstellen, er ist vom

Gemeinderat beauftragt worden die Ortsdurchfahrt anzuschauen und zu sagen, was bei der Ortsdurchfahrt verkehrsmäßig machbar ist. In dem Sinne, werden wir versuchen zwischen 21 und 21.30 Uhr zum Schluss zu kommen. Ich wünsche Ihnen und uns allen einen interessanten Vortrag und viele umsetzbare Ideen.

Herr Dr. Dürsch

Vielen Dank Frau Erste Bürgermeisterin Vanni für die freundliche Begrüßung. Ich darf mich im Namen meines Teams ebenfalls bei allen Anwesenden herzlich bedanken, dass heute Abend ein gemeinsamer Dialog zur künftigen Entwicklung des Marktes Peißenberg ermöglicht werden kann. Der heutigen Bürgerwerksatt gingen bereits einige „Impulsgespräche“ mit Vertretern aus verschiedenen Bereichen des öffentlichen Lebens voraus. Einige Damen und Herren aus den „Impulsgesprächen“ sind auch heute Abend gekommen. Wir schlagen vor, zunächst einen kurzen Überblick über den Stand der Arbeiten zu geben und anschließend in Arbeitsgruppen die Themen zu vertiefen.

Hinweis: der kurze Überblick erfolgt anhand einer Folienpräsentation, dazu werden einige Aussagen stichpunktartig zusammengefasst

Worum geht es heute?

Die Beteiligung ist ein wesentliches Element des städtebaulichen Entwicklungsprozesses, die heutige Bürgerwerksatt stellt dabei ein zentrales Element dar; zum Einstieg in die Beteiligung und zur Vorbereitung der Bürgerwerkstatt gab es bereits mehrere Impulsgespräche mit örtlichen Vereinen, Einrichtungen und Stellen zu folgenden Themen:

- „Sport, Freizeit, Naherholung, Tourismus und touristische Infrastruktur“, am 25. Juni 2014,
- „Wirtschaft und Handel“, am 7. Juli 2014,
- „Kulturelles Leben und kulturelle Infrastruktur“, am 11. Juli 2014,
- „Soziales Leben und soziale Infrastruktur“, am 14. Juli 2014

Nachdem im Ortsteil Wörth (Gebiet Soziale Stadt) mehrere Jahre das



Worum geht es heute?

- Beteiligung am städtebaulichen Entwicklungsprozess
- Aufnahme des Marktes Peißenberg in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Stadtbau West
- Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes



Was ist das Ziel des heutigen Abends?

- Gemeinsame Gedanken zu einem Leitbild – was soll Peißenberg in nächster Zukunft erreichen?
- Gemeinsame Vorschläge – was könnten zum Beispiel wichtige bzw. sinnvolle Maßnahmen in diesem Sinne sein?



Wie wollen wir dieses Ziel erreichen?

- Informationen
- Arbeit in kleineren Gruppen
- Präsentation und Zusammenfassung der Ergebnisse

16.07.2014

D | S Dürsch Institut für Stadtentwicklung, im Auftrag des Marktes Peißenberg

Copyright Markt Peißenberg

5

Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Stadt - und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt“ zum Einsatz kommen konnte, erfolgt mit der Aufnahme des Marktes Peißenberg in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ auch eine Betrachtung beider Ortsteile: Dorf und Wörth. Im Kern geht es darum, die künftigen „Stadtumbaugebiete“ (vgl. 171 b Baugesetzbuch) zu definieren und anschließend die erforderlichen Maßnahmen umzusetzen.

Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Im städtebaulichen Entwicklungskonzept soll die Gemeinde die Ziele und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet schriftlich darstellen (vgl. hierzu § 171 b Baugesetzbuch). Bei der Erstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sind die Bürgerinnen und Bürger ebenso zu beteiligen wie auch die öffentlichen Aufgabenträger.

Was ist das Ziel des heutigen Abends?

- Gemeinsame Gedanken zu einem Leitbild – was soll Peißenberg in nächster Zukunft erreichen?

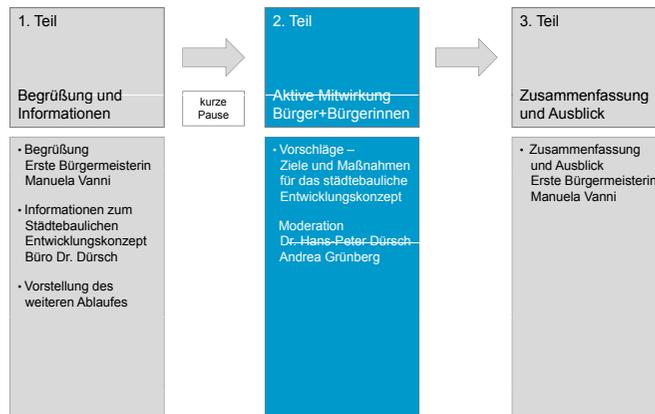
Mit dem Leitbild ist eine übergeordnete Zielstellung gemeint, aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger geht es dabei um die Frage: was ist gewollt, was nicht?

- Gemeinsame Vorschläge – was könnten zum Beispiel wichtige bzw. sinnvolle Maßnahmen in diesem Sinne sein?

Ein Maßnahmenkonzept zur Umsetzung der Ziele des Stadtumbaus gehört zu den wesentlichen Ergebnissen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, deshalb soll auch frühzeitig mit den Bürgerinnen und Bürgern über mögliche Maßnahmen gesprochen werden.

Wie wollen wir dieses Ziel erreichen?

Eine Arbeit in kleineren Gruppen ist eine wichtige Voraussetzung um allen Anwesenden die Möglichkeit zu geben, sich aktiv einbringen zu können - deshalb wurden auch für heute Abend die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen.



16.07.2014

D | S Dürsch Institut für Stadtentwicklung, im Auftrag des Marktes Peißenberg

Copyright Markt Peißenberg

6

1
Analyse
städttebaulich-
freiräumliche
Entwicklung

Nördlicher Ortsteil Dorf - städtebauliche Entwicklung und Situation



Karte - Baudenkmäler und Bodendenkmäler - Ortsteil Dorf
Markt Peißenberg
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Stadtbaubau Amt
Grundzüge / Gebäudeskizzen
Bayerisches Landesamt für Vermessung
und Geoinformation
Kartenformalzeichen
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Darstellung
D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung
Stand
22.05.2014
Legende
Bau- und Bodendenkmäler
■ Baudenkmäler
— Bodendenkmäler
Hinweis: die Bodendenkmäler sind nicht maßstäblich
erfasst

Baudenkmäler und Bodendenkmäler kennzeichnen die historischen Ursprünge

16.07.2014

D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung, im Auftrag des Marktes Peißenberg

Copyright Markt Peißenberg

9

am Wörthersbach entlang nach Westen führend und nach Nordwesten weiter der Forsterstraße folgend.

Damals führte die Straße nördlich um den Hohenpeißenberg in Richtung Peiting (vgl. etwa heutige Forster Straße, die Schongauer Straße wurde erst später gebaut).

Städtebauliche Entwicklung

Die städtebauliche Entwicklung erfolgte in mehreren Etappen. Die ältesten Bereiche des Ortsteiles Dorf sind das alte Siedlungsgebiet entsprechend dem Urkataster, der Bereich Alter Bahnhof mit Königsalton sowie Bereich „Burg St. Jais“ (Burgweg). Darüber hinaus entstanden bis zum ersten Weltkrieg ebenfalls die Bergwerksbauten mit dem Tiefstollen, seit 1869 (vgl. Straße Tiefstollen) und der Kohlenwäsche 1905-1907 (vgl. Straße Alte Kohlenwäsche).

Wichtige Siedlungsbereiche

Als wichtiger Siedlungsbereich ist die Hauptstraße definiert, welche jedoch auffallend lang ist, aber keine Mitte bildet und teilweise unter Funktionsverlusten leidet. Darüber hinaus gibt es noch weitere wichtige Bereiche für die Versorgung die ebenfalls teilweise oder ganz an Funktionsverlusten leiden:

- Alter Dorfkern
- Alte und Neue Bergehalde
- Bereich Forsterstraße mit Betriebsgelände von Bauhof und Gemeindewerke

Die Hauptstraße

Die Hauptstraße lässt sich in bestimmte Bereiche hinsichtlich ihrer Baustruktur sowie Funktion unterteilen. Dementsprechend können für die Bereiche unterschiedliche künftige Maßnahmen vorgeschlagen werden:

1
Analyse
städttebaulich-
freiräumliche
Entwicklung

Nördlicher Ortsteil Dorf - städtebauliche Entwicklung und Situation



Peißenberg um 1810

Das alte Dorf Unterpeißenberg um 1810 (gelb eingezeichnet die historische Salzstraße)

16.07.2014

D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung, im Auftrag des Marktes Peißenberg

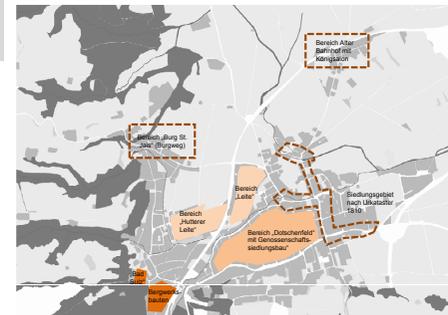
Copyright Markt Peißenberg

10

- Aufwertung im Sinne des historischen Ortsbereiches z.B. im Bereich des alten Ortskerns
- Aufwertung im Sinne der „Stadtviellen mit Gärten“ Siedlungserweiterung in der Gründerzeit - erste Bauten an der neuen Straße nach Schongau – gründerzeitlicher Baustil
- Aufwertung im Sinne einer Neuordnung des öffentlichen des öffentlichen Raumes z.B. Hauptstraße im Bereich des Krankenhauses und der Nebenfabrik sowie im Bereich des Rathauses mit Potential für einen Platzraum
- Aufwertung im Sinne einer räumlichen und gestalterischen Nutzung Bereich Kreuzung Hauptstraße / Sulzer Straße sowie Schongauer Straße

1 Analyse städtebaulich-freiräumliche Entwicklung

Nördlicher Ortsteil Dorf - siedlungsgeschichtliche Entwicklung

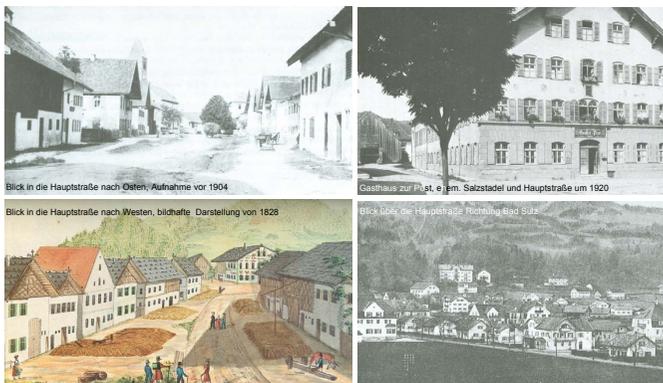


Schematische Darstellung der zeitlichen Stufen der städtebaulichen Entwicklung anhand ausgewählter Bereiche Dorf (nördlicher Bereich)



Zu den ältesten Bereichen gehören neben der Burg und dem alten Dorf auch die alten Anlagen des Bergbaus

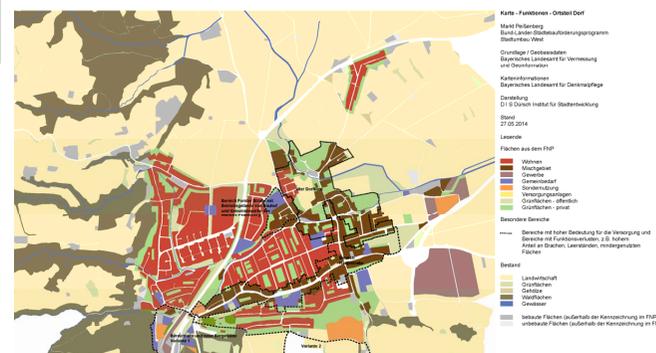
1 Analyse städtebaulich-freiräumliche Entwicklung



Das alte Dorf Unterpeißenberg – historische Ansichten

1 Analyse städtebaulich-freiräumliche Entwicklung

Nördlicher Ortsteil Dorf - heutige Siedlungsstruktur



Heutiger Siedlungsbereich - auffallend die lange Hauptstraße, aber keine „Mitte“

1
Analyse
städttebaulich -
freiräumliche
Entwicklung

Hauptstraße – wichtige Abschnitte



Historischer Bereich – altes Dorf mit ehem. Salzstraße

Aufwertung im Sinne des historischen Ortsbereiches

16.07.2014

D | S Dürsch Institut für Stadtentwicklung, im Auftrag des Marktes Peißenberg

Copyright Markt Peißenberg

14

1
Analyse
städttebaulich -
freiräumliche
Entwicklung

Hauptstraße – wichtige Abschnitte



Siedlungserweiterung in der Gründerzeit -
erste Bauten an der neuen Straße nach
Schongau – gründerzeitlicher Baustil
(„Stadtvillen mit Gärten“)

Aufwertung im Sinne der „Stadtvillen mit Gärten“

16.07.2014

D | S Dürsch Institut für Stadtentwicklung, im Auftrag des Marktes Peißenberg

Copyright Markt Peißenberg

15

1
Analyse
städttebaulich -
freiräumliche
Entwicklung

Hauptstraße – wichtige Abschnitte



Hauptstraße im Bereich des Krankenhauses und der Nebenfahrbahn

Aufwertung im Sinne einer Neuordnung des öffentlichen Raumes

16.07.2014

D | S Dürsch Institut für Stadtentwicklung, im Auftrag des Marktes Peißenberg

Copyright Markt Peißenberg

16

1
Analyse
städttebaulich -
freiräumliche
Entwicklung

Hauptstraße – wichtige Abschnitte



Bereich Rathaus – Potential für einen Platzraum

Aufwertung im Sinne einer Neuordnung des öffentlichen Raumes

16.07.2014

D | S Dürsch Institut für Stadtentwicklung, im Auftrag des Marktes Peißenberg

Copyright Markt Peißenberg

17

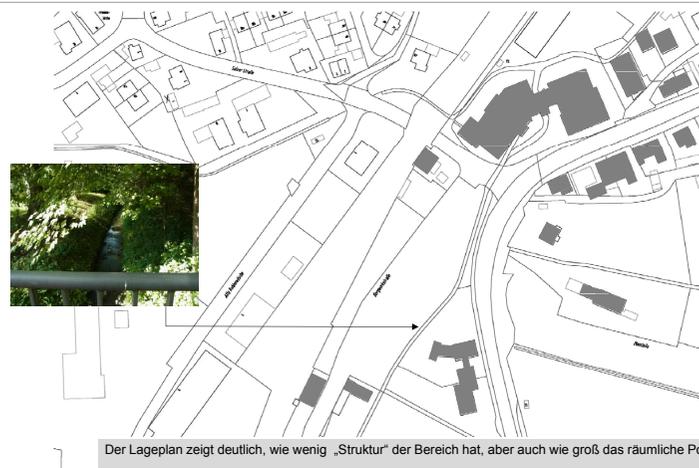
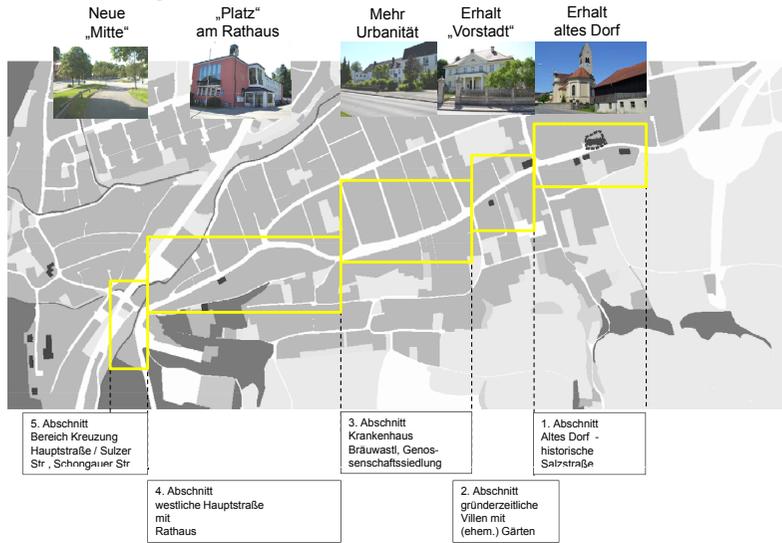
1
Analyse
städttebaulich -
freiräumliche
Entwicklung

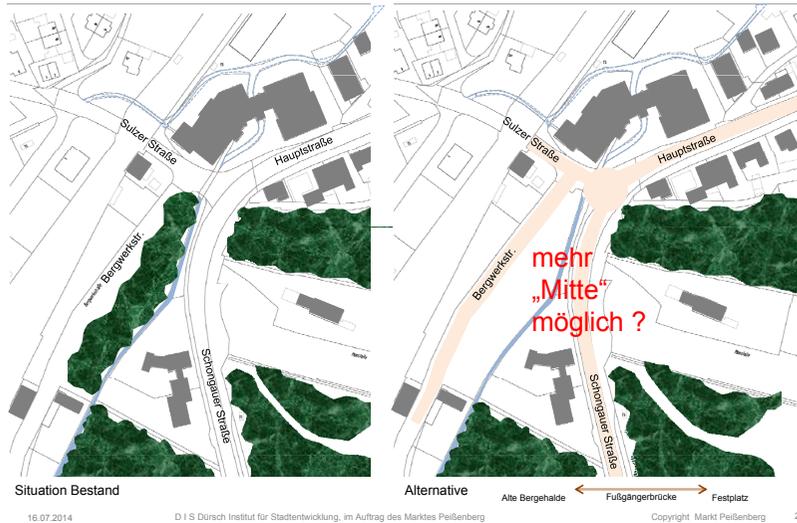
Hauptstraße – wichtige Abschnitte



Bereich Kreuzung Hauptstraße / Sulzer Straße
Beginn Schongauer Straße

Aufwertung im Sinne einer räumlichen und gestalterischen Neuordnung





Neue Mitte

Der Bereich Bahnhof / Bücherei zeigt deutliche strukturelle Mängel auf. Dabei bietet der Bereich ein großes räumliches Potential aufgrund seiner Lage zwischen den beiden Ortsteilen sowie den großen freiräumlichen Flächen. Die Bilder auf den Folien zeigen, wie andere Kommunen öffentliche Bereiche in Verbindung mit Bürgerhäusern gestaltet haben. Darüber hinaus zeigen die Bilder, wie Zugänge zu Bächen und Flüssen geschaffen werden können, damit diese im Stadtraum besser wahrgenommen werden können. Im Bereich der Hauptstraße / Schöngauer Straße bieten sich Möglichkeiten einer attraktiveren Gestaltung des Straßenraumes, zum Beispiel in Form einer Allee.

Nördlicher Ortsteil Wörth - städtebauliche Entwicklung und Situation

Der Ortteil Wörth ist deutlich jüngeren Datums als Dorf. Wörth entstand in erster Linie in Verbindung mit zunehmenden Entwicklung des Koh-





16.07.2014 D | S Dürsch Institut für Stadtentwicklung, im Auftrag des Marktes Peißenberg Copyright Markt Peißenberg 25

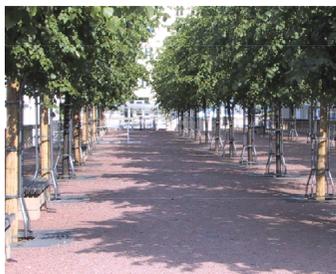
leabbaus. Aufgrund der relativ neu gewachsenen Siedlung sind kaum Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

Städtebauliche Entwicklung

Zu den ältesten Bereichen des Ortsteiles Wörth, die zwischen dem Ersten und Zweiten Weltkrieg entstanden, zählen die Bergwerksbauten sowie die Wohnsiedlung Barbarahof. Daran schließen sich alle anderen Bereiche an, die in der Nachkriegszeit des Zweiten Weltkrieges bis heute entstanden sind.

Wichtige Bereiche

Die wichtigen Bereiche mit hoher Bedeutung für die Versorgung und Bereiche mit Funktionsverlusten stellen im Ortsteil Wörth zum einen die Bereiche der neuen und alten Bergehalde dar und zum anderen den Bereich der Schongauer Straße und der ehemaligen Zeche.



16.07.2014 D | S Dürsch Institut für Stadtentwicklung, im Auftrag des Marktes Peißenberg Copyright Markt Peißenberg 26

1
Analyse
städtebaulich -
freiräumliche
Entwicklung

Südlicher Ortsteil Wörth - städtebauliche Entwicklung und Situation



Karte - Baudenkmäler und Bodendenkmäler - Ortsteil Wörth
Markt Peißenberg
Städtebauliches Entwicklungskonzept
Stadtumbau West
Grundlage: Geobasisdaten
Bayernisches Landesamt für Vermessung
und Geoinformation
Kartensystemdatum:
Bayernisches Landesamt für Denkmalpflege
Darstellung:
D | S Dürsch Institut für Stadtentwicklung
Stand:
22.05.2014
Legende
Bau- und Bodendenkmäler
■ Baudenkmäler
■ Bodendenkmäler
Hinweis: die Bodendenkmäler sind nicht maßstäblich
eingezeichnet

Einige wenige Bodendenkmäler und Baudenkmäler kennzeichnen historischen Ursprünge

16.07.2014 D | S Dürsch Institut für Stadtentwicklung, im Auftrag des Marktes Peißenberg Copyright Markt Peißenberg 27

1 Analyse städtebaulich - freiräumliche Entwicklung

Südlicher Ortsteil Wörth - städtebauliche Entwicklung und Situation



Blick auf die Bergwerksanlage Richtung Südosten, dahinter Wörth, vor 1954



Blick auf die Bergwerksanlage Richtung Südosten, dahinter Wörth vor 1954

Einige wenige Bodendenkmäler und Baudenkmäler kennzeichnen historischen Ursprünge

16.07.2014

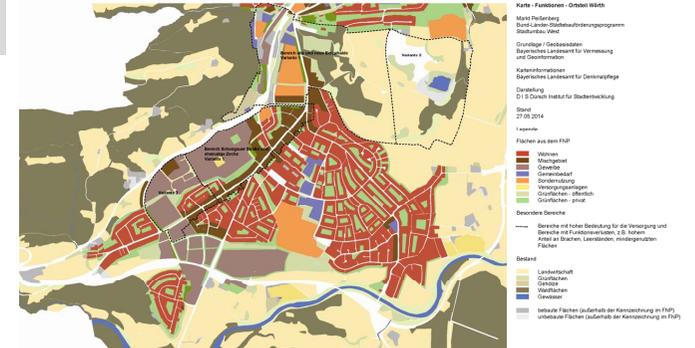
D | S Dürsch Institut für Stadtentwicklung, im Auftrag des Marktes Peißenberg

Copyright Markt Peißenberg

28

1 Analyse städtebaulich - freiräumliche Entwicklung

Südlicher Ortsteil Wörth - heutige Siedlungsstruktur



Einige wenige Bodendenkmäler und Baudenkmäler kennzeichnen historischen Ursprünge

16.07.2014

D | S Dürsch Institut für Stadtentwicklung, im Auftrag des Marktes Peißenberg

Copyright Markt Peißenberg

30

1 Analyse städtebaulich - freiräumliche Entwicklung

Südlicher Ortsteil Wörth - siedlungsgeschichtliche Entwicklung



Einige wenige Bodendenkmäler und Baudenkmäler kennzeichnen historischen Ursprünge

16.07.2014

D | S Dürsch Institut für Stadtentwicklung, im Auftrag des Marktes Peißenberg

Copyright Markt Peißenberg

29

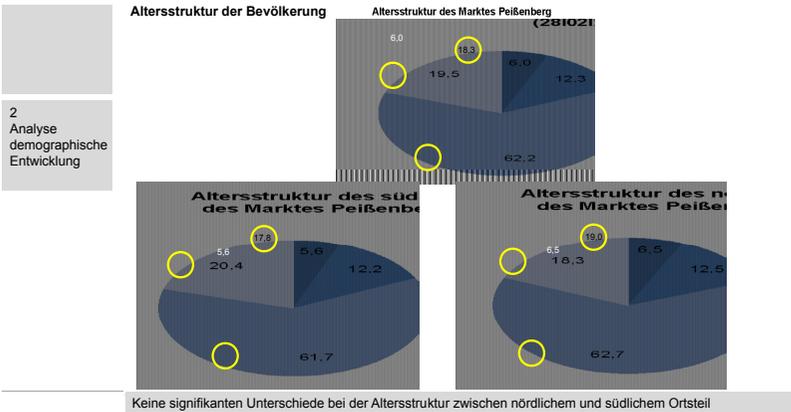


16.07.2014

D | S Dürsch Institut für Stadtentwicklung, im Auftrag des Marktes Peißenberg

Copyright Markt Peißenberg

31



16.07.2014 D | S Dörsch Institut für Stadtentwicklung, im Auftrag des Marktes Peißenberg Copyright Markt Peißenberg 32

Demographische Entwicklung

Altersstruktur

Im Markt Peißenberg leben 787 Kinder im Alter zwischen 0 und 6 Jahren. Dies entspricht einem Anteil von rund 6,0 Prozent gemessen an den Einwohnern des Marktes Peißenberg. In den Ortsteilen weicht der Anteil leicht vom Anteil des gesamten Marktes Peißenberg ab. So zeigt sich, dass der nördliche Ortsteil mit 6,5 Prozent über anteilmäßig mehr Kindern im Alter zwischen 0 und 6 Jahren verfügt als der südliche Ortsteil mit 5,6 Prozent sowie die gesamte Marktgemeinde, gemessen an der jeweiligen Einwohnerzahl des Gebietes.

Von den 13.154 Einwohnern des Marktes Peißenberg sind 1.622 Personen Kinder und Jugendliche im Alter von 7 bis 18 Jahren. Dies entspricht einem Anteil von rund 12,3 Prozent. Während der Anteil im nördlichen Teilbereich bei 12,5 Prozent liegt, beträgt der Anteil im südlichen Ortsteil 12,2 Prozent. Damit ist der nördliche Ortsteil mit Blick auf das Alter statistisch jünger als der südliche Ortsteil.

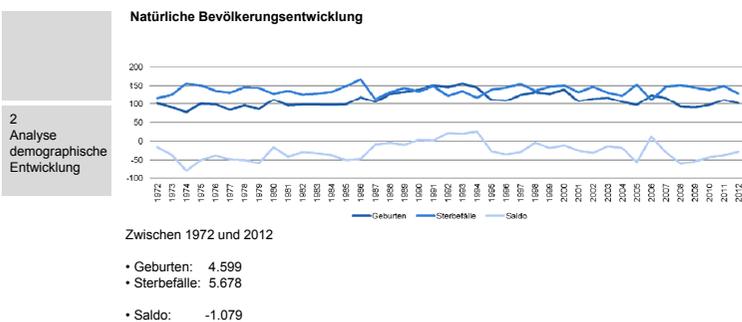
Bei den älteren und hochbetagten Bevölkerungsgruppen zeigt sich, dass der Anteil im gesamten Markt Peißenberg bei 19,5 Prozent liegt. Dies entspricht einer Einwohnerzahl von 2.563 Personen, die 66 Jahre und älter sind. Der Anteil der älteren und hochbetagten Einwohner liegt im nördlichen Ortsteil bei 18,3 Prozent und im südlichen Ortsteil bei 20,4 Prozent.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Das natürliche Bevölkerungssaldo ergibt sich aus der Differenz der Geburten und der Sterbefälle. Der Markt Peißenberg verzeichnet für das Jahr 2012 eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung von -28 Personen. Dabei stehen in diesem Jahr 102 Geburten 130 Sterbefälle gegenüber. Die Folie zeigt die natürliche Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahrzehnte. Gut zu erkennen ist, dass das natürliche Bevölkerungssaldo starken Schwankungen unterlag. Insgesamt überschritten im Zeitraum zwischen 1972 und 2010 fast immer die Sterbefälle die Geburten. Damit zeigt die natürliche Bevölkerungsentwicklung ein deutliches negatives Saldo.

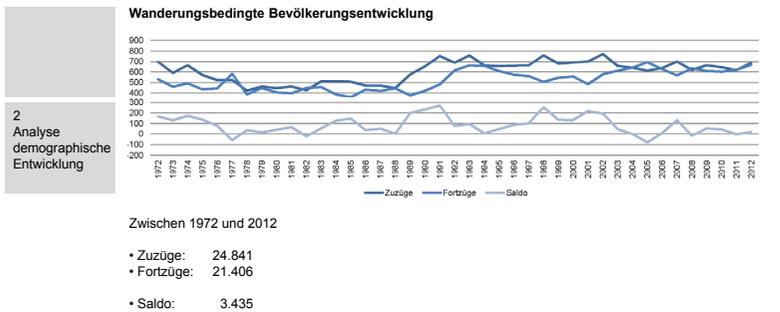
Wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung

In der Folie ist die wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung dargestellt. Gut zu erkennen ist, dass die Zuzüge die Fortzüge in den



Die natürliche Bevölkerungsentwicklung zeigt ein deutliches negatives Saldo

16.07.2014 D | S Dörsch Institut für Stadtentwicklung, im Auftrag des Marktes Peißenberg Copyright Markt Peißenberg 33



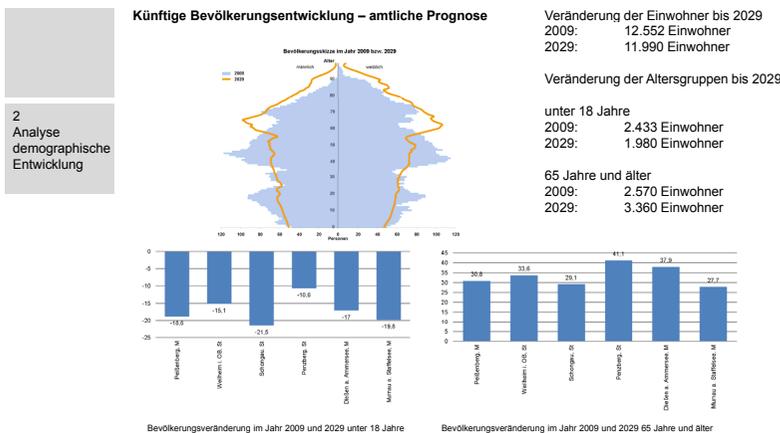
Aus dem Wanderungsgewinn resultiert die Bevölkerungszunahme in den vergangenen Jahrzehnten

16.07.2014

D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung, im Auftrag des Marktes Peißenberg

Copyright Markt Peißenberg

34



16.07.2014

D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung, im Auftrag des Marktes Peißenberg

Copyright Markt Peißenberg

35

meisten Jahren im Zeitraum zwischen 1972 und 2012 übertrafen. Ebenfalls gut zu sehen ist, dass es nach anfänglich rückläufigen Zahlen der Bewegungen ab den 1990er Jahren wieder dazu kam, dass mehr Personen zu- bzw. fortzogen. Insgesamt beträgt das Wandervolumen des Marktes Peißenberg im Zeitraum zwischen 1972 und 2012 46.247 Bewegungen. Dabei zogen in diesem Zeitraum insgesamt 24.841 Personen in den Markt Peißenberg und 21.406 Personen wanderten ab. Damit ergibt sich für den gesamten Zeitraum ein positiver Wanderungssaldo von insgesamt 3.435 Personen. Aus dem Wanderungsgewinn resultiert die Bevölkerungszunahme in den vergangenen Jahrzehnten

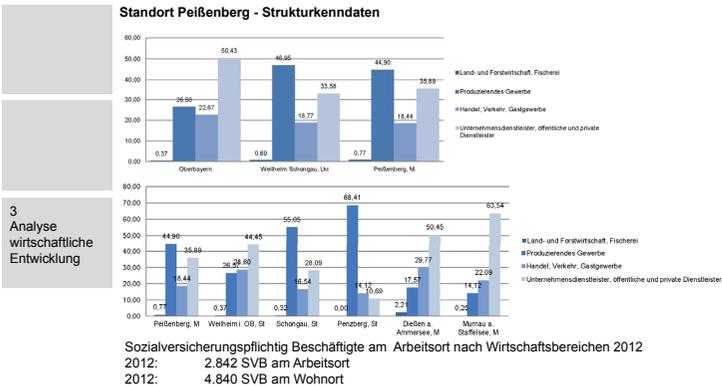
Künftige Bevölkerungsentwicklung

Für den Markt Peißenberg weist die Statistik des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung ein prognostiziertes Wachstum von -4,5 Prozent auf 11.990 Einwohner voraus. Die Bevölkerungsskizze (vgl. Folie) des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung zeigt sehr gut den Wandel der Altersgruppen. Während die jungen Altersgruppen immer weiter abnehmen, werden die älteren Bevölkerungsgruppen immer stärker zunehmen. Dadurch wird künftig ein Übergewicht bei den älteren Bevölkerungsgruppen entstehen, welches der Markt Peißenberg durch entsprechende Maßnahmen ausgleichen muss bzw. künftig seine Infrastruktur entsprechend den Bedürfnissen der älteren Bevölkerungsgruppen anpassen muss. Im nachfolgenden Abschnitt werden die einzelnen Altersgruppen näher erläutert.

Wirtschaftliche Entwicklung

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Im Markt Peißenberg gibt es im Jahr 2012 rund 2.842 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort. Am stärksten ist der Bereich des produzierenden Gewerbes mit 44,90 Prozent ausgeprägt. Der Anteil der Dienstleister im Markt Peißenberg ist mit 35,89 Prozent ebenfalls hoch. Der Bereich des Handels, Verkehrs und Gastgewerbes spielt hingegen mit 18,44 Prozent eine untergeordnete Rolle. Auch der Anteil der Land- und Forstwirtschaft sowie die Fischerei sind mit 0,77 Prozent sehr gering.



16.07.2014 D I S Dörsch Institut für Stadtentwicklung, im Auftrag des Marktes Peißenberg Copyright Markt Peißenberg 36

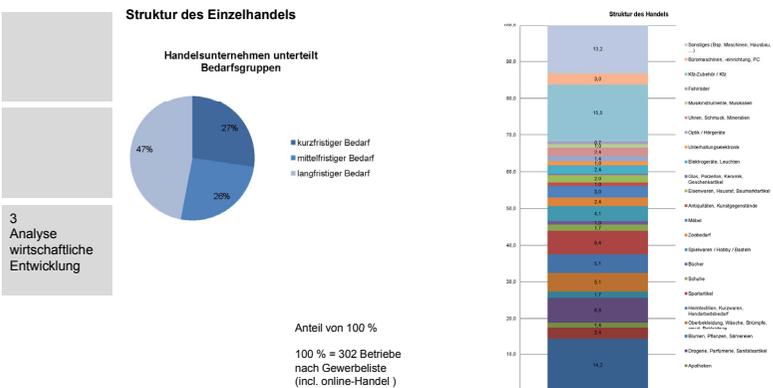
Eine Gegenüberstellung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort sowie am Wohnort zeigt, dass die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort signifikant höher als am Arbeitsort ist. Das bedeutet, dass wesentlich mehr Beschäftigte vor Ort, d.h. im Markt Peißenberg wohnen als Arbeiten.

Struktur der Betriebe

Wie die Tabelle in der Folie zeigt, kann der größte Anteil der Gewerbebetriebe und Unternehmen dem Wirtschaftszweig Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen mit 30,4 Prozent zugeordnet werden. Daran schließt sich das Baugewerbe mit 10,4 Prozent an. Die anderen Wirtschaftszweige weisen weniger als 10 Prozent auf, wobei die Erbringung von sonstigen Dienstleistungen mit 9,6 Prozent ebenfalls recht hoch ist.

Gesundheit und Soziales

Der Markt Peißenberg verfügt, entsprechend der Kategorie Unterzentrum bzw. [mögliches] Mittelzentrum über eine gute Infrastrukturausstattung im Bereich der sozialen Einrichtungen, auch wenn diese vom demographischen Wandel betroffen sind. Die Verteilung der sozialen Einrichtungen ist in den Folien dargestellt. Gut anhand der Folien ist zu erkennen, dass sich die sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen auf die beiden Ortsteile Dorf und Wörth verteilen. Dabei bilden sich im Ortsteil Dorfen Schwerpunktbereiche entlang der Hauptstraße, Oskar-Dietlmeier- / Eberstraße sowie Sulzerstraße / St. Michelsweg / Spitzweg- / Thalackerstraße. Im Ortsteil Wörth gibt es zwei Schwerpunktbereiche. Diese liegen zum Einen an der Sonnen- / Pestalozzi- / Wörther- / Kirch- / Hans-Böckler- / Ziegemeierstraße und zum Anderen an der Bergwerkstraße / Zur Alten Berghalde / St. Georgenweg. Der Markt Peißenberg verfügt, entsprechend der Kategorie als Mittelzentrum, über eine gute Infrastrukturausstattung im Bereich Soziales und Gesundheit.



16.07.2014 D I S Dörsch Institut für Stadtentwicklung, im Auftrag des Marktes Peißenberg Copyright Markt Peißenberg 37

Gesundheit und Soziales

4
Analyse
Strukturell-
funktionale
Entwicklung

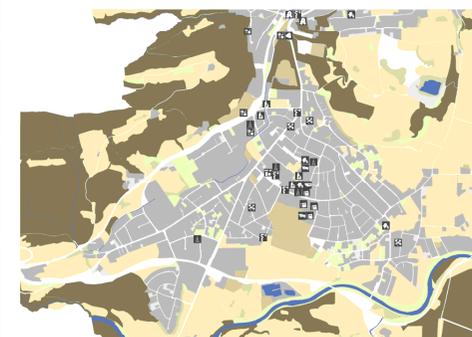


- Karte: Soziale und gesundheitliche Einrichtungen**
- Markt Peißenberg
Bund-Länder-Städtebauförderungsgesetz
Bayerisches Land
Grundzüge / Grundstruktur
Bayerisches Landamt für Vernetzung und Kooperation
Quelle:
D I S Dörsch Institut für Stadtentwicklung
Stand:
20.07.2014
- Legende**
- Soziale Einrichtungen**
- Kinderkrippe
 - Schulen (Grund-, Mittel- und Realschule)
 - Hochschule / Fernstudienangebot
 - Erholungs- / Sportplätze
 - z.B. Sportplatz Peißenberg, St. Ulrich, Betriebsplatz, z.B. Jäger Clubhaus Peißenberg, Peißenberg-Clubhaus
 - Cafeteria / Kantine
 - Wohnheim / Jugendheim
 - z.B. Wohnheim, Jugendheim, Leinweber, Altkrankenhaus, Jugendheim, Jugendheim
- Gesundheitliche Einrichtungen**
- Arztpraxis
 - Apotheken
 - Hilfspraxen
 - Krankengemeinschaft und Messagen
 - Logopäden
 - Zahnärzte
- andere Einrichtungen**
- z.B. Kirchen, Postamt
 - z.B. Rathaus, Bahnhof, Feuerwehr

Gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur im nördlichen Bereich ...

Gesundheit und Soziales

4
Analyse
Strukturell-
funktionale
Entwicklung

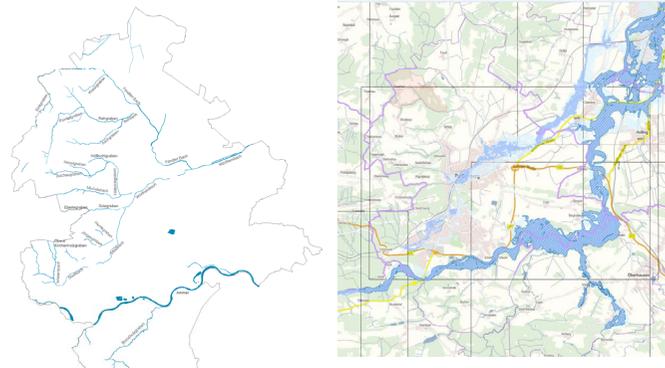


- Karte: Soziale und gesundheitliche Einrichtungen**
- Markt Peißenberg
Bund-Länder-Städtebauförderungsgesetz
Bayerisches Land
Grundzüge / Grundstruktur
Bayerisches Landamt für Vernetzung und Kooperation
Quelle:
D I S Dörsch Institut für Stadtentwicklung
Stand:
20.07.2014
- Legende**
- Soziale Einrichtungen**
- Kinderkrippe
 - Schulen (Grund-, Mittel- und Realschule)
 - Hochschule / Fernstudienangebot
 - Erholungs- / Sportplätze
 - z.B. Sportplatz Peißenberg, St. Ulrich, Betriebsplatz, z.B. Jäger Clubhaus Peißenberg, Peißenberg-Clubhaus
 - Cafeteria / Kantine
 - Wohnheim / Jugendheim
 - z.B. Wohnheim, Jugendheim, Leinweber, Altkrankenhaus, Jugendheim, Jugendheim
- Gesundheitliche Einrichtungen**
- Arztpraxis
 - Apotheken
 - Hilfspraxen
 - Krankengemeinschaft und Messagen
 - Logopäden
 - Zahnärzte
- andere Einrichtungen**
- z.B. Kirchen, Postamt
 - z.B. Rathaus, Bahnhof, Feuerwehr

... wie auch im südlichen Bereich

Gewässer

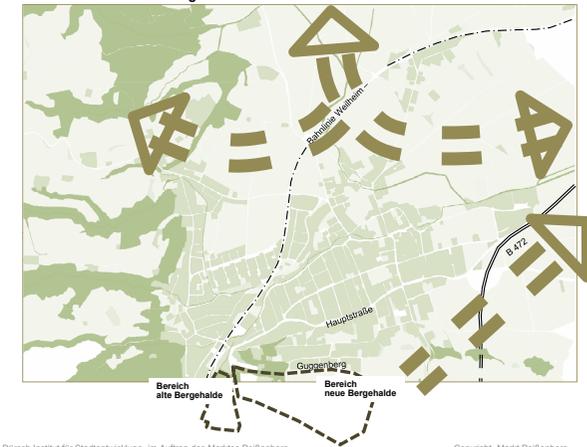
4
Analyse
Strukturell-
funktionale
Entwicklung



Zahlreiche Bäche bereichern das Orts- und Landschaftsbild – für den Hochwasserschutz wird bereits geplant

Freiräumliche Entwicklung und Situation

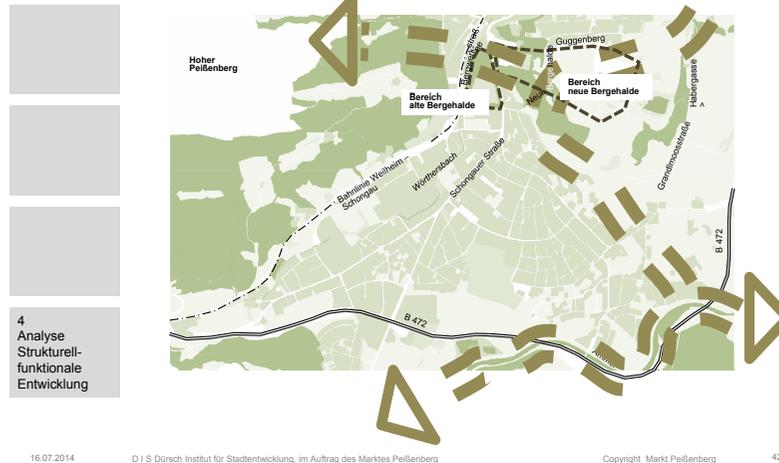
4
Analyse
Strukturell-
funktionale
Entwicklung



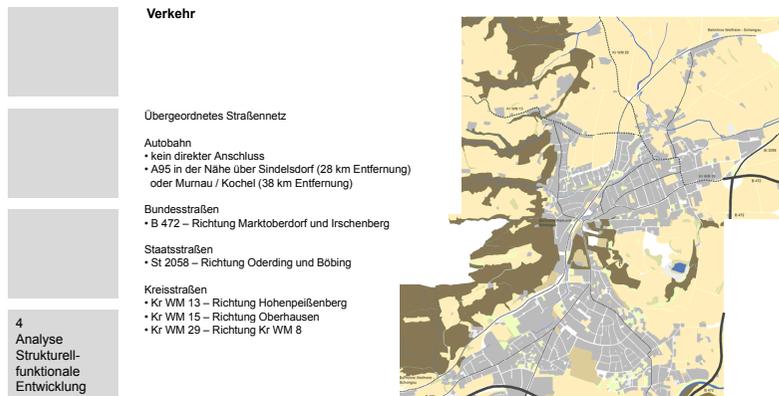
Natur- und Freiräume sowie Gewässer

Insgesamt verfügt der Markt Peißenberg über ein stark ausgeprägtes und vernetztes Gewässersystem im Bereich der fließenden Gewässer, dazu zählen z.B. die Ammer, der Wörthersbach, der Stadlbach, der Fendter Bach und viele kleine Wildbäche. Stehende Gewässer sind keine Größeren im Markt Peißenberg vorhanden. Zahlreiche Bäche bereichern das Orts- und Landschaftsbild – für den Hochwasserschutz wird bereits geplant.

In Peißenberg verläuft entlang der Ammer ein großer Grünzug, der die klimatischen Bedingungen begünstigt. Darüber hinaus verläuft ebenfalls ein Grünzug zwischen den beiden Ortsteilen Dorf und Wörth, der durch die Bergehalden entstanden ist. Zusätzlich werden die Ortsteile von größeren Waldflächen sowie landwirtschaftlich oder natürlich geprägten Flächen umschlossen.

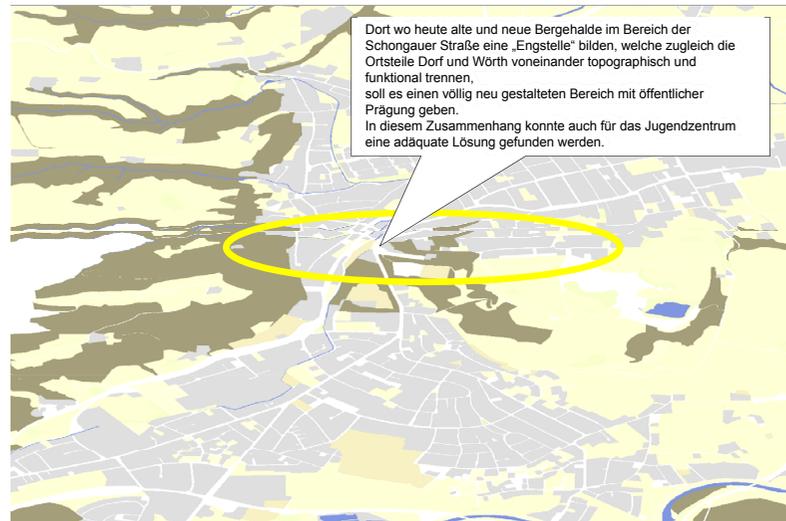


16.07.2014 D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung, im Auftrag des Marktes Peißenberg Copyright Markt Peißenberg 42



Nach Fertigstellung der Umfahrung / B 472 besteht die Möglichkeit der Neugestaltung der Ortsdurchfahrt

16.07.2014 D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung, im Auftrag des Marktes Peißenberg Copyright Markt Peißenberg 43



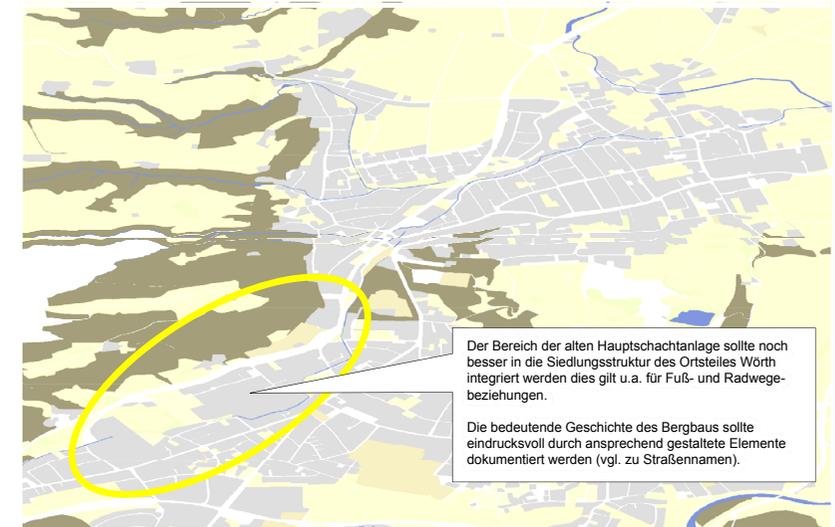


Handlungsfelder

Basierend auf der Analyse ergeben sich für den Markt Peißenberg folgende Handlungsfelder:

- städtebau-räumliche Entwicklung
- demographische Entwicklung
- wirtschaftliche Entwicklung
- strukturell-funktionale Entwicklung
- sonstige Aspekte der Entwicklung

Aufgrund der Grundlage der Handlungsfelder werden im weiteren Verlauf der Erstellung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Maßnahmvorschläge erstellt.



Handlungsfeld städtebaulich-freiräumliche Entwicklung	Handlungsfeld demographische Entwicklung	Handlungsfeld wirtschaftliche Entwicklung	Handlungsfeld strukturell-funktionale Entwicklung	Handlungsfeld sonstige Aspekte der Entwicklung
<ul style="list-style-type: none"> Ausrichtung der Bauleitplanung an den künftigen Erfordernissen Aufwertung des öffentlichen Raumes. Neuordnung des Bereiches alte und neue Bergehalde Verbesserte Integration des Bereiches der ehem. Hauptschichtanlage Weiterentwicklung und Pflege von Natur und Landschaft 	<ul style="list-style-type: none"> „Mehrgenerationenort“ Verknüpfung der demographischen Entwicklung mit relevanten anderen Bereichen 	<ul style="list-style-type: none"> Vereinbarkeit von Familie und Beruf sowie der Chancengleichheit Neuansiedlungen von Betrieben, Existenzgründer und Menschen mit häuslichen Arbeitsplätzen Stärkung der Versorgungsbereiche 	<ul style="list-style-type: none"> altersgerechten Infrastruktur Klimaschutz und Klimaanpassung Weiterentwicklung des Fuß- und Radweg-Netzes 	<ul style="list-style-type: none"> Einrichtung eines Stadumbaumanagements Fortführung und Verstärkung der Beteiligung

Arbeitsgruppen

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gebeten sich in Arbeitsgruppen zusammen zu finden und folgende Themenfelder erarbeiten:

1. Wo sehen Sie den größten Handlungsbedarf?

Dazu hatten die Bürgerinnen und Bürger rote Punkte zur Verfügung um auf einem Luftbild eine Verortung des größten Handlungsbedarfes vorzunehmen.

2. Was ist das Leitbild des Marktes Peißenberg und worin sehen sie die Ziele?

In diesem Zusammenhang stand die Erstellung einer Mind Map. Als zentralen Punkt sollten die Bürgerinnen und Bürger ein Leitmotiv für den Markt Peißenberg erarbeiten und anhand dessen die Ziele und Maßnahmen ableiten, die zur Erreichung des Leitbildes nötig sind.

Im Plenum

Im Anschluss an die Arbeit in den Gruppen sollen die Ergebnisse im Plenum vorgestellt werden.



2. Teil

Aktive Mitwirkung Bürger+Bürgerinnen

1. Frage an die Bürgerinnen und Bürger

Wo sehen Sie den größten Handlungsbedarf?

Alle Bürgerinnen und Bürger erhalten > je 3 farbige Punkte, um die Bereiche zu markieren die ihnen am wichtigsten sind

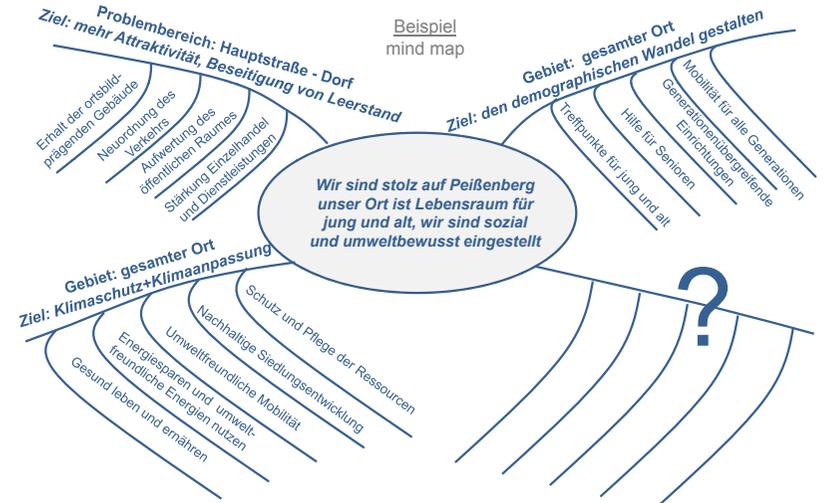


16.07.2014

D | S Dürsch Institut für Stadtentwicklung, im Auftrag des Marktes Peißenberg

Copyright Markt Peißenberg

50

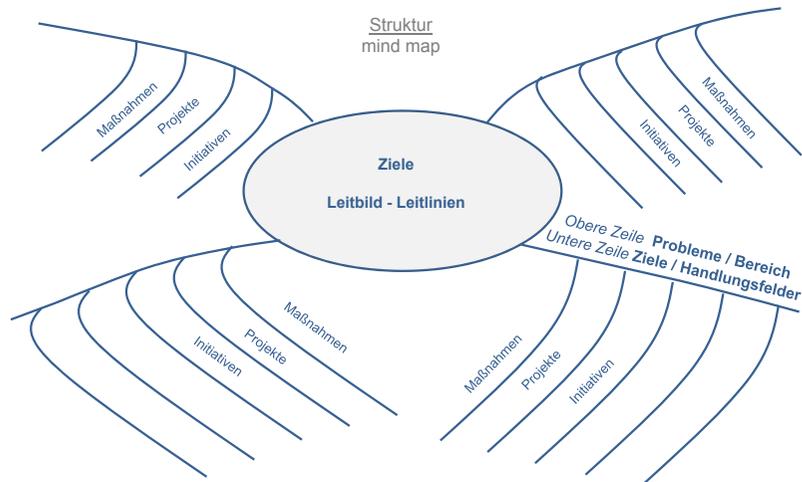


16.07.2014

D | S Dürsch Institut für Stadtentwicklung, im Auftrag des Marktes Peißenberg

Copyright Markt Peißenberg

52



D | S Dürsch Institut für Stadtentwicklung, im Auftrag des Marktes Peißenberg

Copyright Markt Peißenberg

51



16.07.2014

D | S Dürsch Institut für Stadtentwicklung, im Auftrag des Marktes Peißenberg

Copyright Markt Peißenberg

53



3. Teil

Zusammenfassung und Ausblick

16.07.2014

D | S Dürsch Institut für Stadtentwicklung, im Auftrag des Marktes Peißenberg

Copyright Markt Peißenberg

54



Dokumentation der Bürgerwerkstätte - Plakate und Mind Maps

Plakat 1

Peißenberg – Heimat zum Wohlfühlen für jung und alt mit Perspektive

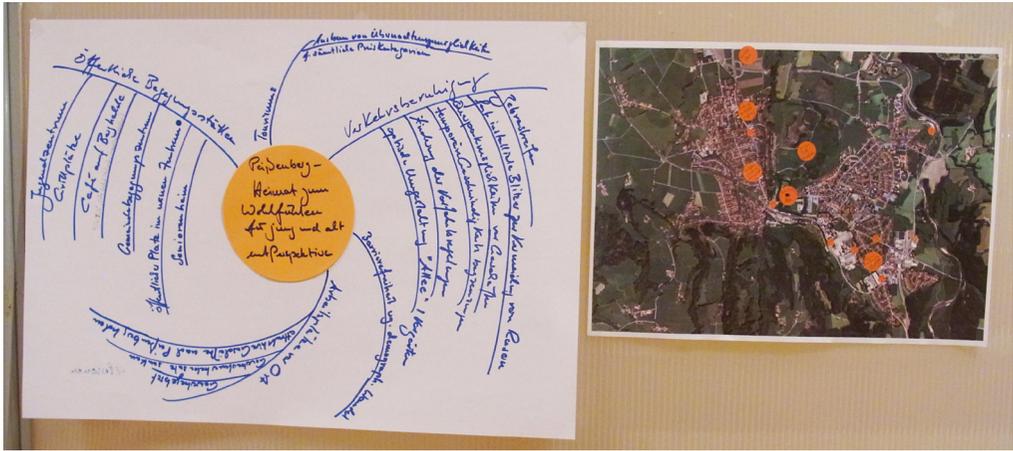
öffentliche Begegnungsstätten
 Jugendzentrum, Grillplätze, Café auf Berghalde, Gemeindebegegnungszentrum, öffentlicher Platz im neuen Zentrum, Seniorenheim

Tourismus
 Ausbau von Übernachtungsmöglichkeiten für sämtliche Preiskategorien

Verkehrsberuhigung
 Zebrastreifen, gut installierte Blitzer zur Verminderung von Raserei, Querparkmöglichkeiten vor Geschäften, temporäre Geschwindigkeitsbegrenzungen, Änderung der Vorfahrtsregelungen, optische Umgestaltung „Allee“, Vorgärten

Barrierefreiheit wegen demographischen Wandel

Arbeitsplätze vor Ort
 Gewerbegebiet, Gewerbesteuerhebesatz senken, attraktive Geschäfte nach Peißenberg holen





Plakat 2

Lebenswertes Peißenberg

Fußweg / Radweg
Anbindung Einkaufspark

- Lebendige Verkehrsberuhigung
- Café, Bistro

Blitzaktion
KiGa „Ammer“

„Bereich Moosleite“
Bürgerhaus, Juze, kulturelles Zentrum
Bergehalde

Gewerbeflächen ausweisen
Gebiet „Ost“

- Abenteuer
- Fahrradwege
- Gehwege
- Erholung

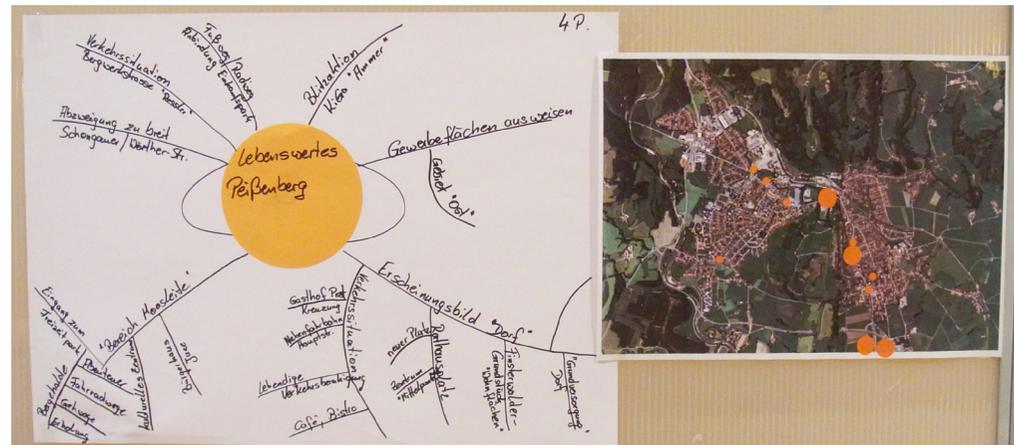
Erscheinungsbild „Dorf“
„Grundversorgung“ Dorf, Finsterwalder
Grundstück „Wohnflächen“, Rathausplatz

Eingang zum Freizeitpark

- Neuer Platz
- Zentrum „Mittelpunkt“ Verkehrssituation
- Gasthof Post Kreuzung
- Nebenfahrbahn Hauptstraße

Abzweigung zu breit
Schongauer Straße / Wörther Straße

Verkehrssituation
Bergwerkstraße „Ressler“





Plakat 3

Peißenberg soll lebenswerter für Einheimische und attraktiver für Besucher werden!

Ortsmitte als Lebensfrohe „Piazza“
 großzügig, hell, Bänke, Konzertmuschel,
 Bäume, Brunnen schafft Kommunikation
 verbindet Dorf und Wörth

**Ortseinfahrt Nord als Visitenkarte von
 Peißenberg (Silhouette -> Kirche, Schu-
 le, ... bewahren)**
 kein Gewerbegebiet Ost!

Neue Bergehalde aufwerten
 bestehende Atmosphäre bewahren (z.B.
 Meditationsweg, Weiher, Wege)
 Anbindung zu 1 „Piazza“
 Sitzgelegenheiten

**Gebiet „Paula-Lindauer-Haus“ in ein
 Gefüge bringen -> optische Aufwertung**
 touristische Nutzung, z.B. Jugendherberge
 attraktive Verbindung zum Bahnhof 1-4

**optische Aufwertung Gewerbegebiet
 insb. Heizkraftwerk**
 Bepflanzung Außenbereich
 Zugangswege
 Heizkraftgebäude ragt heraus u. ist hässlich

**Rathaus – Grundstücksfläche zur kleinen
 Piazza ausbauen**
 Parkplätze nach hinten verlegen

Krankenhaus
 siehe Vorschlag D I S

**vorhandene historische Stätten sichtbar
 machen**
 z.B. Bad Sulz

Sportstättenkonzept entwickeln
 z.B. Sportschule, Feriencamps i.V. mit Ju-
 gendherberge



Plakat 4

Peißenberg soll bunter + charmanter werden und wir wollen mehrere kleine Plätze, die individuell gestaltet sind.

freistehende Gebäude

Maßnahmen / Projekte
Anwerben von Kleingewerbe
Existenzgründer
für Günstige Mieten
befristete Vermietung der freist. Gebäude

Begegnungsstätten

Café oder Biergarten b. Rathaus
Freiflächen für Künstler (parkähnliche Gestaltung, Skulpturen etc.) od. ä. hinter VHS / AWO
oben auf Bergehalde

Hauptstr. – Schongauerstr.

Entschleunigung
Querungshilfen ab Di Vino / Tankstelle bislang keine weitere vorhanden bis Englbauer
Radweg -> Fußgänger müssen derzeit direkt

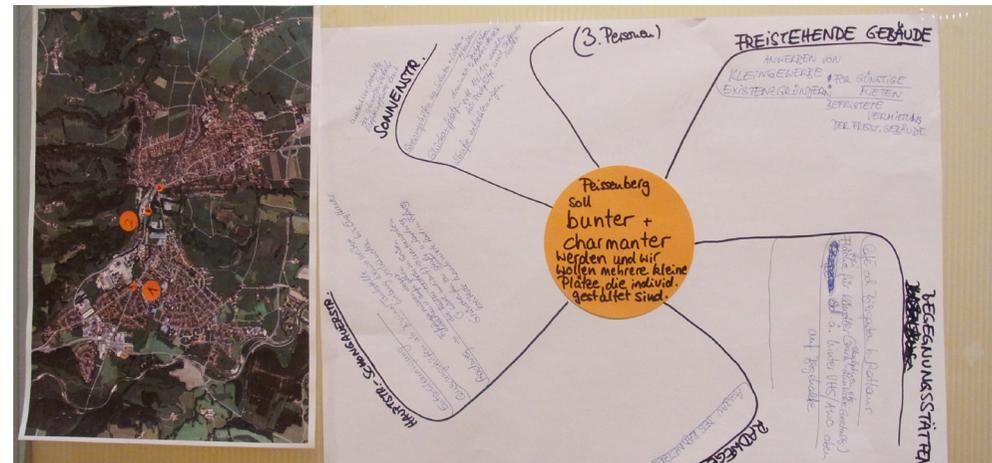
an der Straße gehen (v. Wörth nach Dorf)
-> umtauschen, Grünstreifen zw. Straße u. Radweg, breiterer kombinierter Rad- u. Fußweg

Radwege

Ausbau des Radwegenetzes

Sonnenstraße

unattraktive Gestaltung, zu schneller Verkehr, Kopfsteinpflaster laut
Querungshilfen wg. Schulen + Läden + Altenheim
Glückaufplatz: dominiert v. Parkplätzen + Autos derzeit, evtl halbe halbe machen für Parkplätze und Treffpunkt Markt
Straße entschleunigen





Plakat 5

Mehrgenerationen rund um den Bahnhof

Bad Sulz

alte Kultur wiederbeleben
in Tourismuskonzept einbeziehen
gastronomisch erschließen

Jugendzentrum

Bürgerhaus

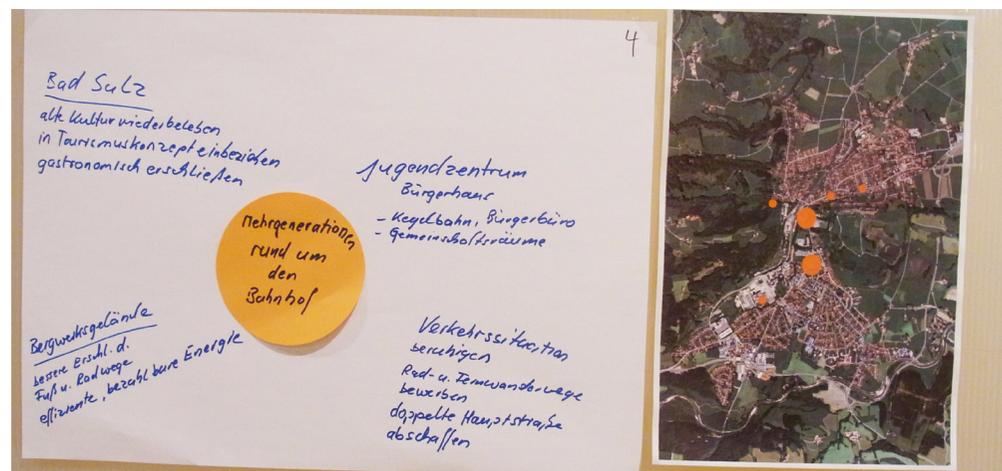
Kegelbahn, Bürgerbüro
Gemeinschaftsräume

Verkehrssituation

Beruhigen
Rad- u. Fernwanderwege bewerben
doppelte Hauptstraße abschaffen

Bergwerksgelände

bessere Erschl. d. Fuß u. Radwege
effiziente, bezahlbare Energie





Plakat 6

Fußgänger (Mensch) vor Auto

fehlender Kommunikationsraum

toller Spielplatz; schöne Plätze, ruhig; öffentliche Toilette; Sitzgruppen; Bänke

Versorgung der älteren Menschen

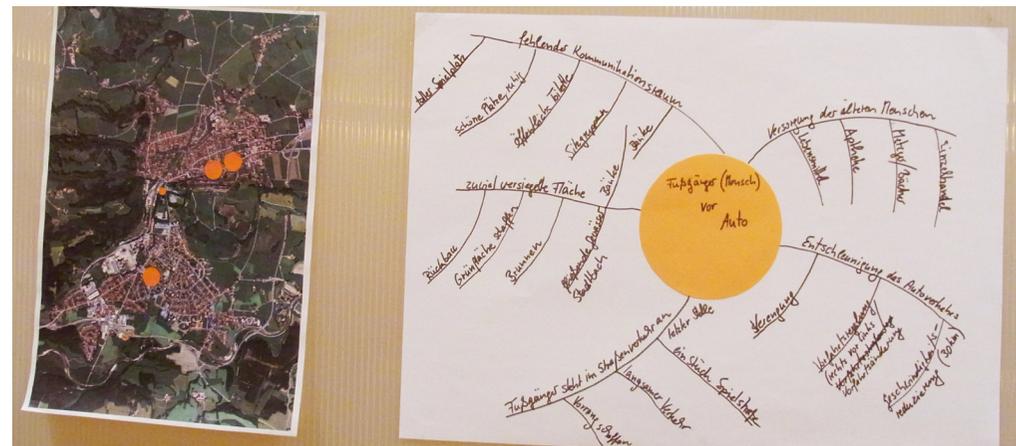
Einzelhandel; Metzger / Bäcker; Apotheke; Lebensmittel

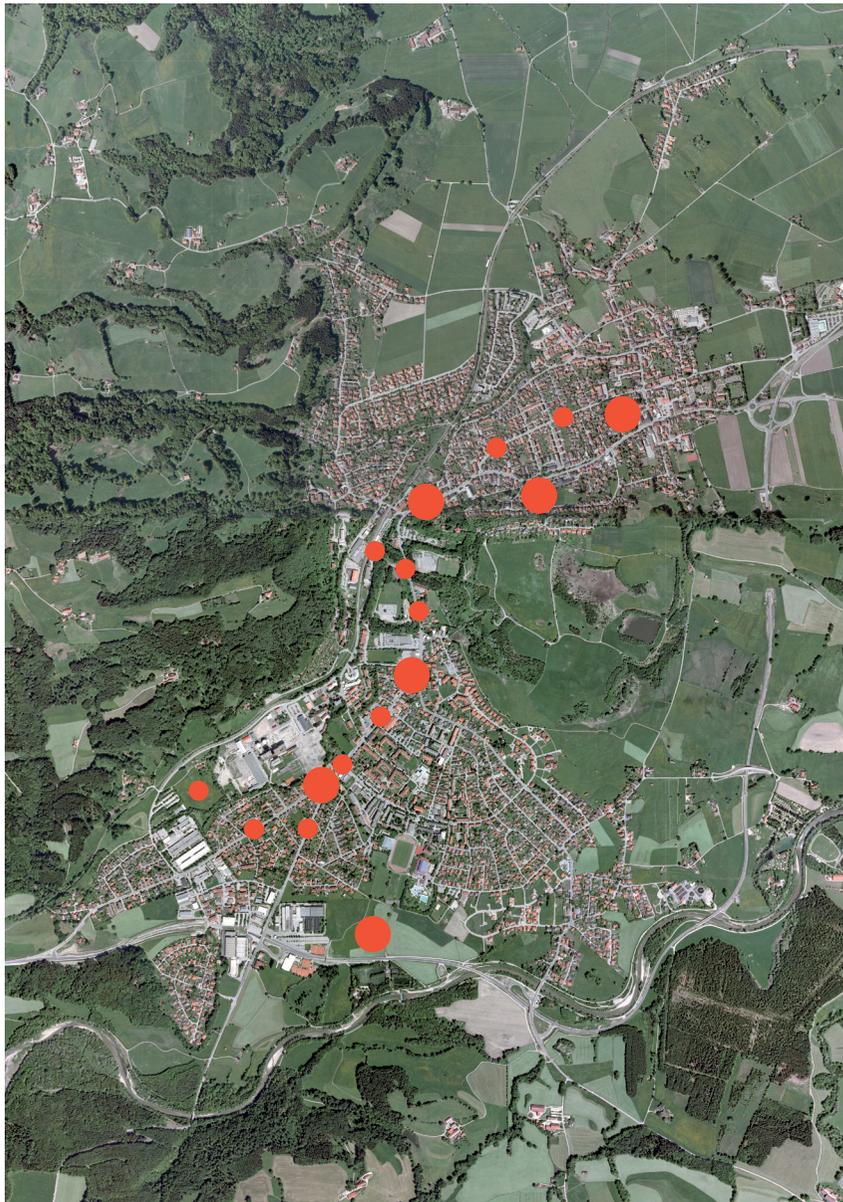
Zuviel versiegelte Fläche

Rückbau
Grünfläche schaffen
Brunnen
fließende Gewässer – Stadtbach
Bänke

Entschleunigung des Autoverkehrs

Verengung; Vorfahrtsregelung (rechts vor links / Vorfahrtsänderung);
Geschwindigkeitsreduzierung (30 km/h)





Plakat 7

Liebenswertes Peißenberg im Zentrum des Pfaffenwinkel

Baugebiete und Gewerbegebiete

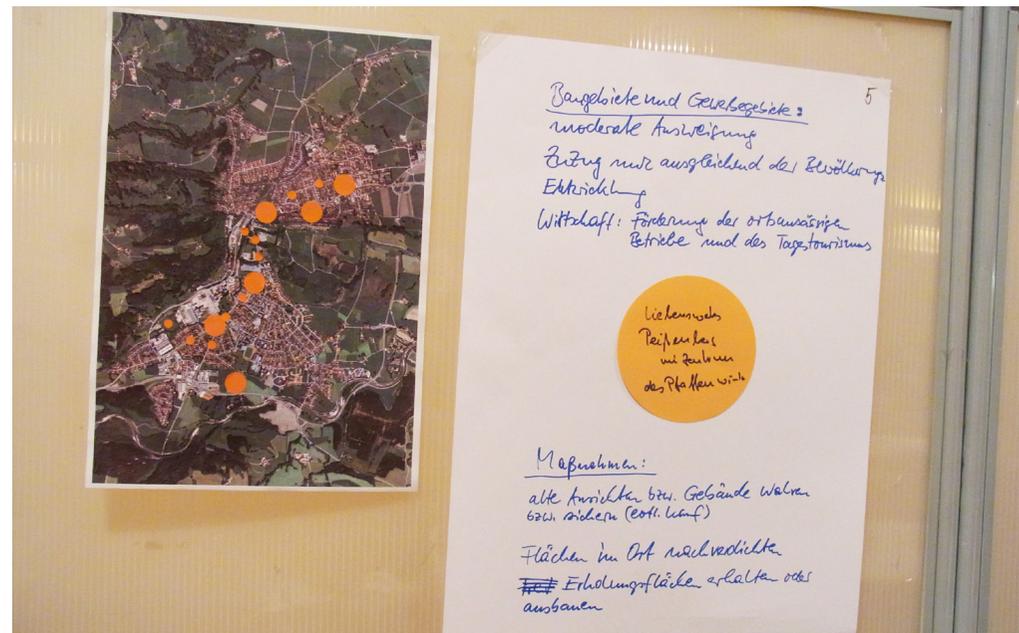
moderate Ausweisung

Zuzug mit ausgleichender Bevölkerungsentwicklung

Wirtschaft: Förderung der ortsansässigen Betriebe und des Tagestourismus

Maßnahmen

alte Ansichten bzw. Gebäude wahren bzw. sichern (evtl. Kauf)





Plakat 8

**Steigerung der Lebensqualität
Nicht Vergrößerung um jeden Preis**

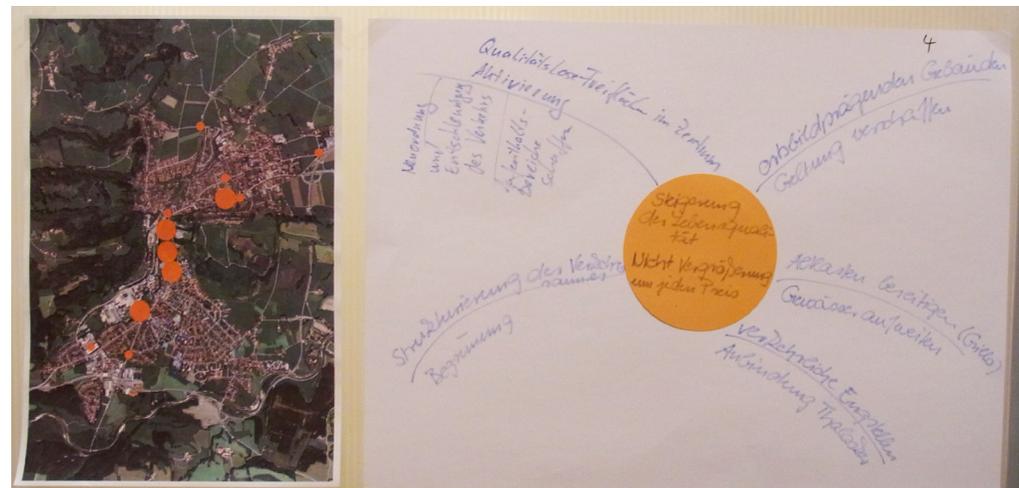
Qualitätslose Freiflächen im Zentrum - Aktivierung
Neuordnung und Entschleunigung des Verkehrs
Aufenthaltsbereiche schaffen

Strukturierung des Verkehrsraumes
Begrünung

Ortsbildprägende Gebäude
Geltung verschaffen

Altlasten beseitigen (Grillo)
Gewässer aufweiten

Verkehrliche Engstellen
Anbindung Thalacker





Plakat 9 - Marktgemeinderat

**Dorf und Wörth endlich eins
Lücken schließen
Chaos beseitigen**

Gewerbegebiet an der Hochreuther Straße, Bereich Holzlerstraße - Ludwigstraße

Verkehrsanbindung

- Zebrastreifen
- Fahrrad
- Fußweg

Strukturkonzept

Dorf hat nur Norma – Versorgung sichern

Bereich Bergwerkstraße, Schongauer Straße, Moosleite

Freizeitpunkt zwischen Bahnhof + Bücherei
Jugendzentrum (Sportanbindung vorhanden)

Bereich Rigi-Center bis Krankenhaus

abgesenkte Gehwege (Parkmöglichkeiten verbessern + Verkehr beruhigen)

Stärken des Einzelhandels

Bereich Maistraße / Hauptstraße

Verkehrsberuhigung – Parallelstr. der Hauptstraße

Bereich Bräuwastl

- Café, Bar ...
- kleiner Treffpunkt für jung und alt

Bereich Stadelfeld, Bergwerkstraße, Schachtstraße und Bereich Pestalozzistraße sowie Bereich Naturcampingplatz Ammertal

Campingplatz ausbauen

- Wohnmobil
 - Jugendherberge
- Tourismus ausbauen
E-Mobilität ausbauen
- mit Gemeindewerke
- Leader Projekt



Überlagerung

Wichtige räumliche Schwerpunkte

- Bereich Hauptstraße / Schongauer Straße
- Bereich alte Bergehalde / neue Bergehalde
- Bereich zwischen Schongauer Straße und Hochreuther Straße

Weitere Bereiche, z.B.

- ehem. Bad Sulz
- Ebertstraße
- Bereich Kreuzung
- Pollinger Straße / B 472
- Bereiche an der Ammer

Worum geht es?
Vorbereitung der Ergebnisse des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes
Beginn der Umsetzung der Ziele und Maßnahmen

Was wird gemacht?
Es gibt Arbeitsgruppen, z. B. für:
- die Arbeit in Gruppen, was ist alles dabei und warum?
- die Arbeit in der Planung
- die Arbeit in der Umsetzung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes
- die Arbeit in der Umsetzung der Ziele und Maßnahmen

Wie ist der Ablauf?
15:00 Uhr Begrüßung
15:15 Uhr Begrüßung
15:30 Uhr Begrüßung
15:45 Uhr Begrüßung
16:00 Uhr Begrüßung
16:15 Uhr Begrüßung
16:30 Uhr Begrüßung
16:45 Uhr Begrüßung
17:00 Uhr Begrüßung
17:15 Uhr Begrüßung
17:30 Uhr Begrüßung
17:45 Uhr Begrüßung
18:00 Uhr Begrüßung
18:15 Uhr Begrüßung
18:30 Uhr Begrüßung
18:45 Uhr Begrüßung
19:00 Uhr Begrüßung
19:15 Uhr Begrüßung
19:30 Uhr Begrüßung
19:45 Uhr Begrüßung
20:00 Uhr Begrüßung
20:15 Uhr Begrüßung
20:30 Uhr Begrüßung
20:45 Uhr Begrüßung
21:00 Uhr Begrüßung
21:15 Uhr Begrüßung
21:30 Uhr Begrüßung
21:45 Uhr Begrüßung
22:00 Uhr Begrüßung
22:15 Uhr Begrüßung
22:30 Uhr Begrüßung
22:45 Uhr Begrüßung
23:00 Uhr Begrüßung
23:15 Uhr Begrüßung
23:30 Uhr Begrüßung
23:45 Uhr Begrüßung
24:00 Uhr Begrüßung
24:15 Uhr Begrüßung
24:30 Uhr Begrüßung
24:45 Uhr Begrüßung
25:00 Uhr Begrüßung

Fragen?
Anfrageformular



Städtebauliches Entwicklungskonzept Markt Peißenberg

**Herzlich willkommen
zur 2. Bürgerwerkstatt!**

Machen Sie mit und kommen Sie zur
BÜRGERWERKSTATT

24. Juli 2015, Bücherei, Schongauer Straße 2
Beginn 19:00 Uhr

1/15 D I S Dürsch Ingenieurbüro Stadt, Markt Peißenberg, Hauptstraße 11, 82098 Peißenberg

Worum geht es?
Vorbereitung der Ergebnisse des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes
Beginn der Umsetzung der Ziele und Maßnahmen

Was wird gemacht?
Es gibt Arbeitsgruppen, z. B. für:
- die Arbeit in Gruppen, was ist alles dabei und warum?
- die Arbeit in der Planung
- die Arbeit in der Umsetzung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes
- die Arbeit in der Umsetzung der Ziele und Maßnahmen

Wie ist der Ablauf?
15:00 Uhr Begrüßung
15:15 Uhr Begrüßung
15:30 Uhr Begrüßung
15:45 Uhr Begrüßung
16:00 Uhr Begrüßung
16:15 Uhr Begrüßung
16:30 Uhr Begrüßung
16:45 Uhr Begrüßung
17:00 Uhr Begrüßung
17:15 Uhr Begrüßung
17:30 Uhr Begrüßung
17:45 Uhr Begrüßung
18:00 Uhr Begrüßung
18:15 Uhr Begrüßung
18:30 Uhr Begrüßung
18:45 Uhr Begrüßung
19:00 Uhr Begrüßung
19:15 Uhr Begrüßung
19:30 Uhr Begrüßung
19:45 Uhr Begrüßung
20:00 Uhr Begrüßung
20:15 Uhr Begrüßung
20:30 Uhr Begrüßung
20:45 Uhr Begrüßung
21:00 Uhr Begrüßung
21:15 Uhr Begrüßung
21:30 Uhr Begrüßung
21:45 Uhr Begrüßung
22:00 Uhr Begrüßung
22:15 Uhr Begrüßung
22:30 Uhr Begrüßung
22:45 Uhr Begrüßung
23:00 Uhr Begrüßung
23:15 Uhr Begrüßung
23:30 Uhr Begrüßung
23:45 Uhr Begrüßung
24:00 Uhr Begrüßung
24:15 Uhr Begrüßung
24:30 Uhr Begrüßung
24:45 Uhr Begrüßung
25:00 Uhr Begrüßung

Fragen?
Anfrageformular



Arbeitsgruppen - Ergebnisse



Machen Sie mit und kommen Sie zur
BÜRGERWERKSTATT

24. Juli 2015, Bücherei, Schongauer Straße 2
Beginn 19:00 Uhr

1/15 D I S Dürsch Ingenieurbüro Stadt, Markt Peißenberg, Hauptstraße 11, 82098 Peißenberg

Worum geht es?
Vorbereitung der Ergebnisse des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes
Beginn der Umsetzung der Ziele und Maßnahmen

Was wird gemacht?
Es gibt Arbeitsgruppen, z. B. für:
- die Arbeit in Gruppen, was ist alles dabei und warum?
- die Arbeit in der Planung
- die Arbeit in der Umsetzung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes
- die Arbeit in der Umsetzung der Ziele und Maßnahmen

Wie ist der Ablauf?
15:00 Uhr Begrüßung
15:15 Uhr Begrüßung
15:30 Uhr Begrüßung
15:45 Uhr Begrüßung
16:00 Uhr Begrüßung
16:15 Uhr Begrüßung
16:30 Uhr Begrüßung
16:45 Uhr Begrüßung
17:00 Uhr Begrüßung
17:15 Uhr Begrüßung
17:30 Uhr Begrüßung
17:45 Uhr Begrüßung
18:00 Uhr Begrüßung
18:15 Uhr Begrüßung
18:30 Uhr Begrüßung
18:45 Uhr Begrüßung
19:00 Uhr Begrüßung
19:15 Uhr Begrüßung
19:30 Uhr Begrüßung
19:45 Uhr Begrüßung
20:00 Uhr Begrüßung
20:15 Uhr Begrüßung
20:30 Uhr Begrüßung
20:45 Uhr Begrüßung
21:00 Uhr Begrüßung
21:15 Uhr Begrüßung
21:30 Uhr Begrüßung
21:45 Uhr Begrüßung
22:00 Uhr Begrüßung
22:15 Uhr Begrüßung
22:30 Uhr Begrüßung
22:45 Uhr Begrüßung
23:00 Uhr Begrüßung
23:15 Uhr Begrüßung
23:30 Uhr Begrüßung
23:45 Uhr Begrüßung
24:00 Uhr Begrüßung
24:15 Uhr Begrüßung
24:30 Uhr Begrüßung
24:45 Uhr Begrüßung
25:00 Uhr Begrüßung

Fragen?
Anfrageformular



2. Teil

Aktive Mitwirkung Bürger+Bürgerinnen

Machen Sie mit und kommen Sie zur
BÜRGERWERKSTATT

24. Juli 2015, Bücherei, Schongauer Straße 2
Beginn 19:00 Uhr

1/15 D I S Dürsch Ingenieurbüro Stadt, Markt Peißenberg, Hauptstraße 11, 82098 Peißenberg




1. Gruppe

Schaut's her – des san mir!

zukunft@peissenberg.de
Zweite Bürgerwerkstatt - Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Markt Peißenberg

Wir wollen zeigen, was wir alles haben und können!



24.07.2015

D | S DÜRSCH INSTITUT FÜR STADTENTWICKLUNG
Dr.-Ing. Hans-Peter Dürsch - Architekt, Stadtplaner, Regierungsbaumeister

90



24.07.2015
16.07.2014

D | S DÜRSCH INSTITUT FÜR STADTENTWICKLUNG
Dr.-Ing. Hans-Peter Dürsch - Architekt, Stadtplaner, Regierungsbaumeister
D | S Dürsch Institut für Stadtentwicklung, im Auftrag des Marktes Peißenberg Copyright Markt Peißenberg

91

1. Gruppe

Schaut's her - des san mir!
Wir wollen zeigen, was wir alles haben und können!

Außenwirkung

- Parkleitsystem
- Eine Infotafel am Ortseingang zu anstehenden Aktivitäten
- Leerstände reaktivieren
- Zentraler Informationspunkt
 - Freibad, Kirchen
 - Turnhallen, Schule
 - Bad Sulz aufwerten
 - Naherholung Berghalde
 - Durchgängige Info-Tafel
- Beschilderung nicht deutlich genug zu den einzelnen Punkten
- Optik Kreisverkehr verschönern
- Historie besser vermarkten nicht nur Berkwerk
- Bessere Darstellung der Wanderwege
 - Burgweg
 - Zeitgeschichtliche Darstellung
 - Fitnespfad
 - Erlebnispfad

2. Gruppe

Wir nutzen unsere Potentiale aus Kulturlandschaft und kulturellem Leben!

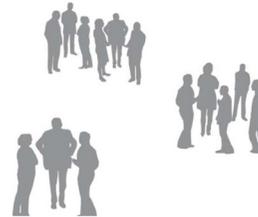
Freizeit & Kultur auf der Halde

- Bockerlbahn auf Neue Halde
- Reaktivierung Brücke
- Skulpturen-Weg
- Trimm Dich Pfad
- Taichi
- Yoga
- Zumba
- Konzerte
- Open Air Kino
- Raumschiff „ORION“

2. Gruppe

Berg - Welt - Kultur

zukunft@peissenberg.de
Zweite Bürgerwerkstatt - städtebauliches Entwicklungskonzept für den Markt Peißenberg

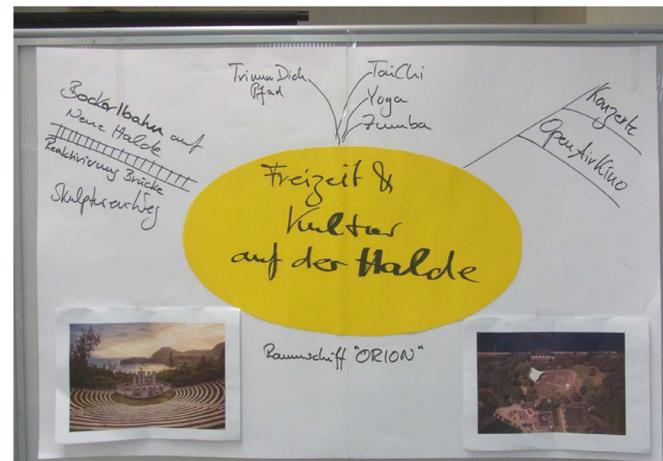


24.07.2015

Wir nutzen unsere Potentiale aus Kulturlandschaft und kulturellem Leben!

D I S DÜRSCH INSTITUT FÜR STADTENTWICKLUNG
Dr.-Ing. Hans-Peter Dürsch - Architekt Stadtplaner Regierungsbaumeister

92



24.07.2015

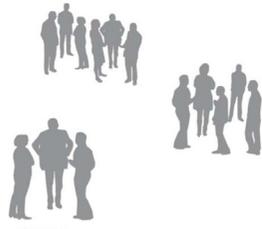
D I S DÜRSCH INSTITUT FÜR STADTENTWICKLUNG
Dr.-Ing. Hans-Peter Dürsch - Architekt Stadtplaner Regierungsbaumeister

93

3. Gruppe

Morgen in Peißenberg – lebendige Viertel

zukunft@peissenberg.de
Zweite Bürgerwerkstatt - städtebauliches Entwicklungskonzept für den Markt Peißenberg



Wir haben Ideen zur Ortsentwicklung

D | S DÜRSCH INSTITUT FÜR STADTENTWICKLUNG
Dr.-Ing. Hans-Peter Dürsch Architekt Stadtplaner Regierungsbaumeister

94

3. Gruppe

Morgen in Peißenberg - lebendige Viertel Wir haben Ideen zur Ortsentwicklung

Lebendige Viertel

- Flaniermeile untere Hauptstraße zur „Blüte“ und „Bräuasthalle“
- Gestaltungswettbewerb: Schöne Plätze in meinem Viertel
- Bahnhof Fassade aufwerten
- Dorfplatz zwischen Gasthof Post und Kirche (Tankstelle und Norma muss weg!)
- Wochenmarkt auf Moosleien-Parkplatz -> für beide Ortsteile!!
- Flaniermeile zwischen Café Fischer u. Carpaccio -> Geschäfte ansiedeln



24.07.2015

D | S DÜRSCH INSTITUT FÜR STADTENTWICKLUNG
Dr.-Ing. Hans-Peter Dürsch Architekt Stadtplaner Regierungsbaumeister

95

Literaturverzeichnis

Bücher und Broschüren

Markt Peißenberg, Heimatlexikon, Geschichte und Gegenwart von A bis Z, Max Biller, Peißenberg, 1998

Büro für Architektur und Stadtplanung, Dr.-Ing. Franz Dirtheuer, Kathrin Geßl, Andreas Kölblinger, Kathrin Hess, München, mit Büro für Soziale Stadtentwicklung | Training | Beratung | Moderation Eva Bruns, Insa Schlosser, sowie mit Büro für angewandte Stadt- und Sozialforschung Heinritz, Salm und Stegen (Vorabzug Juni 2010) Wir in Wörth. Wörth-Zentrum in Peißenberg. Städtebauliche Voruntersuchung im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“. Markt Peißenberg

Bayerische Staatsregierung (2006) Landesentwicklungsprogramm Bayern

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2009/2011): Potenzielle Natürliche Vegetation Bayern. Legendeneinheiten. Augsburg

Hochwasserstudie Peißenberg, Steinbacher-CONSULT Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Neusäß

Rixner / Biedermann / Steger (2010): Systematischer Praxiskommentar BauGB / BauNVO

Internetseiten

http://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwivt/Themen/Landesentwicklung/Dokumente_und_Cover/Instrumente/LEP_08_2013/Anhang_4_-_Regionen.pdf am 05.05.2014

http://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwivt/Themen/Landesentwicklung/Dokumente_und_Cover/Instrumente/LEP_08_2013/Anhang_2_-_Strukturkarte.pdf am 05.05.2014

http://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwivt/Themen/Landesentwicklung/Bilder/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm_Bayern.pdf am 05.05.2014

http://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwivt/Themen/Landesentwicklung/Bilder/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm_Ergaenzendes_Material_-_Einzelhandelspez_Verfl.bereich_der_ZO_in_Bayern.pdf am 05.05.2014

http://www.region-oberland.bayern.de/regplan/Textteil/PDF-Download/Gesamt_Ziele.pdf am 06.05.2014

http://www.region-oberland.bayern.de/regplan/Textteil/PDF-Download/Gesamt_Ziele.pdf, S. 28, am 06.05.2014 und http://www.region-oberland.bayern.de/regplan/Textteil/PDF-Download/Gesamt_Begründung.pdf am 06.05.2014

http://www.bib-demografie.de/nn_1645598/SharedDocs/Glossareintraege/DE/J/jugendquotient.html am 14.04.2014

https://www.destatis.de/DE/Publikationen/WirtschaftStatistik/Arbeitsmarkt/Beschaefigte_OnlineDatenbank.pdf?__blob=publicationFile am 14.04.2014

Bundesamt für Naturschutz: www.bfn.de am 22.05.2014

Landesamt für Umwelt: FIS-Online am 22.05.2014

Bayerische Wasserwirtschaftsverwaltung; Kartendienst: Bayerische Vermessungsverwaltung - www.bis.bayern.de am 21.05.2014

<http://www.baysis.bayern.de/verkehrsdaten/svz/default.aspx> am 05.05.2014

Abbildungs-, Karten- und Tabellenverzeichnis

Abbildungen

Abbildung 1 -	Lage im Raum	19
Abbildung 2 -	Uraufnahme von 1810	28
Abbildung 3 -	Uraufnahme von 1862	28
Abbildung 4 -	Uraufnahme von 1862 mit Salzstraße (gelbe Markierung)	29
Abbildung 5 -	Blick in die Hauptstraße nach Osten, Aufnahme vor 1904	29
Abbildung 6 -	Blick nach Westen, Gasthaus zur Post, ehem. Salzstadel u. Hauptstraße um 1920	29
Abbildung 7 -	Blick über die Hauptstraße Richtung Bad Sulz	29
Abbildung 8 -	Blick in die Hauptstraße nach Westen, bildhafte Darstellung von 1828	29
Abbildung 9 -	Blick von der Zufahrt zum Bergwerk, Aufnahme vor 1954	30
Abbildung 10 -	Blick von der Zufahrt zum Bergwerk, Aufnahme vor 1954	30
Abbildung 11 -	Blick auf die Bergwerksanlage Richtung Südosten, dahinter Wörth, vor 1954	30
Abbildung 12 -	Baudenkmal	32
Abbildung 13 -	Baudenkmal	32
Abbildung 14 -	Baudenkmal	35
Abbildung 15 -	Baudenkmal	35
Abbildung 16 -	Schematische Darstellung der zeitlichen Stufen der städtebaulichen Entwicklung anhand ausgewählter Bereiche	39
Abbildung 17 -	Analyse des Bauzustand nach Kategorien in der Hauptstraße	42
Abbildung 18 -	Analyse des Bauzustandes nach Kategorien in der Ludwigstraße	42
Abbildung 19 -	Bsp. Notwendige „Abschottung“ durch Einfriedungen und Bepflanzungen	45
Abbildung 20 -	Bsp. Neben überbreiter Fahrbahn zu schmale nicht wirklich nutzbare Gehbereiche	45
Abbildung 21 -	Bsp. Notwendige „Verschließung“ von Hofeinfahrten und Freiflächen	46
Abbildung 22 -	Bsp. Notwendige „Verschließung“ von Hofeinfahrten und Freiflächen	46
Abbildung 23 -	Bsp. „Pflegeleichte“ („verschmutzungsresistente“) Oberflächen	46
Abbildung 24 -	Bsp. Ludwigstraße mit überbreiter Fahrbahn	46
Abbildung 25 -	Schematische Darstellung der zeitlichen Stufen der städtebaulichen Entwicklung anhand ausgewählter Bereiche	47
Abbildung 26 -	siedlungsgeschichtliche Entwicklung	48
Abbildung 27 -	siedlungsgeschichtliche Entwicklung	48
Abbildung 28 -	Gebäudetypologien	49
Abbildung 29 -	Bauzustand	49
Abbildungen 30 -	Beispielgebäude im Bereich der Schachtstraße und Sonnenstraße (St. Barbara und Barbarahof)	50
Abbildung 31 -	Nutzung	51
Abbildung 32 -	Grünordnung	51
Abbildung 33 -	Mängel und Schwächen	51
Abbildung 34 -	Schongauer Straße nach Süden	53
Abbildung 35 -	Kreuzungsbereich	53
Abbildung 36 -	Wörtherstraße nach Südosten	53
Abbildung 37 -	Hans-Böckler-Straße	53
Abbildung 38 -	Zieglmaierstraße	53
Abbildung 39 -	Wankstraße	53
Abbildung 40 -	landschaftliche und freiräumliche Entwicklung Bereich Dorf	55
Abbildung 41 -	landschaftliche und freiräumliche Entwicklung Bereich Wörth	56
Abbildung 42 -	Verbindung zwischen Weinhartstraße und Wege- und Grünverbindung entlang dem Michelsbach (Brücke über den Michelsbach)	58
Abbildung 43 -	Wege- und Grünverbindung entlang dem Michelsbach	58
Abbildung 44 -	Wörthersbach entlang der Bachstraße	58

Abbildung 45 -	Sonnenstraße	58
Abbildung 46 -	Verbindung zwischen Weinhartstraße und Wege- und Grünverbindung entlang dem Michelsbach (Brücke über den Michelsbach)	59
Abbildung 47 -	Hauptstraße im Ortsteil Dorf (links Gasthof Post, im Hintergrund Kirche St. Johann)	59
Abbildung 48 -	Schongauer Straße, zwischen alter Bergehalde (links) und neuer Bergehalde (rechts)	59
Abbildung 49 -	Hauptstraße im Ortsteil Dorf (rechts Postgebäude im Hintergrund Rathaus)	59
Abbildung 50 -	Bevölkerungsentwicklung des Marktes Peißenberg zwischen 1972 und 2012	64
Abbildung 51 -	Bevölkerungsentwicklung des Marktes Peißenberg im Vergleich mit Regierungsbezirk Oberbayern, Landkreis Weilheim-Schongau, Vergleichskommunen	65
Abbildung 52 -	Entwicklung des Durchschnittsalters des Marktes Peißenberg im Vergleich	66
Abbildung 53 -	Kinder im Alter von 0 – 5 Jahren des Marktes Peißenberg im Vergleich	67
Abbildung 54 -	Kinder und Jugendlichen im Alter von 6 – 17 Jahren des Marktes Peißenberg im Vergleich	68
Abbildung 55 -	Kinder im Alter von 65 - 74 Jahren des Marktes Peißenberg im Vergleich	69
Abbildung 56 -	Kinder und Jugendlichen im Alter von 6 – 17 Jahren des Marktes Peißenberg im Vergleich	70
Abbildung 57 -	Altersstruktur des Marktes Peißenberg (28I04I2014)	71
Abbildung 58 -	Altersstruktur des nördlichen Ortsteiles des Marktes Peißenberg (28I04I2014)	71
Abbildung 59 -	Altersstruktur des südlichen Ortsteiles des Marktes Peißenberg (28I04I2014)	71
Abbildung 60 -	Entwicklung des natürlichen Bevölkerungssaldo des Marktes Peißenberg zwischen 1972 und 2012	73
Abbildung 61 -	Entwicklung des wanderungsbedingten Bevölkerungssaldo des Marktes Peißenberg zwischen 1972 und 2012	74
Abbildung 62 -	Bevölkerungsveränderung zwischen 2009 und 2029 im Vergleich - insgesamt	76
Abbildung 63 -	Bevölkerungsveränderung 2029 gegenüber 2009 - insgesamt	76
Abbildung 64 -	Bevölkerungsveränderung 2029 gegenüber 2009 - Durchschnittsalter	77
Abbildung 65 -	Bevölkerungsskizze im Jahr 2009 und 2029	77
Abbildung 66 -	Bevölkerungsveränderung 2009 und 2029 unter 18 Jahre	78
Abbildung 67 -	Bevölkerungsveränderung 2009 und 2029 unter 18 Jahre	78
Abbildung 68 -	Bevölkerungsveränderung 2009 und 2029 65 Jahre und älter	79
Abbildung 69 -	Bevölkerungsveränderung 2009 und 2029 65 Jahre und älter	79
Abbildung 70 -	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsplatz nach Wirtschaftsbereichen 2012 in Prozent	82
Abbildung 71 -	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsplatz nach Wirtschaftsbereichen im interkommunalen Vergleich 2012 in Prozent	82
Abbildung 72 -	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigte des Marktes Peißenberg	82
Abbildung 73 -	Entwicklung der Arbeitslosenquote der übergeordneten Raumeinheit	83
Abbildung 74 -	Struktur des Handels	85
Abbildung 75 -	Handelsunternehmen unterteilt nach Bedarfsgruppen	86
Abbildungen 76 -	Eindrücke der Grün- und Gewässerelemente	87
Abbildung 77 -	Potentiell natürliche Vegetation	89
Abbildung 78 -	Schutzgebiete im Markt Peißenberg	90
Abbildung 79 -	Gewässernetz	92
Abbildung 80 -	Wassersensible Bereiche im Markt Peißenberg	94
Abbildung 81 -	Überschwemmungsgefährdete Gebiete	94
Abbildung 82 -	Lageplan 01, mit Retentionsräumen und Objektschutz (Ausschnitt Dorf)	95
Abbildung 83 -	Lageplan 01, mit Retentionsräumen und Objektschutz (Bereich Wörthersbach)	95
Abbildung 84 -	Lageplan 01, mit Retentionsräumen und Objektschutz (Ausschnitt Wörth)	95
Abbildung 85 -	Lageplan 01, mit Retentionsräumen und Objektschutz (Bereich Stadelbach)	95
Abbildung 86 -	Trinkwasserschutzgebiete im Markt Peißenberg	97
Abbildung 87 -	Verkehrszählung 2005	103
Abbildung 88 -	Verkehrszählung 2010	103
Abbildungen 89 -	Beispiele für Einrichtungen für Kinder und Jugendliche sowie Bildungseinrichtungen	107
Abbildung 90 -	Umgriff B I räumlicher Bereich altes Dorf und Hauptstraße	128
Abbildung 91 -	Umgriff B II räumlicher Bereich Tiefstollen, alte und neue Bergehalde	128

Abbildung 92 -	Umgriff B III räumlicher Bereich Wörth und Schongauer Straße	128
Abbildung 93 -	Umgriff B I räumlicher Bereich altes Dorf und Hauptstraße	129
Abbildung 94 -	Umgriff B II räumlicher Bereich Tiefstollen, alte und neue Bergehalde	130
Abbildung 95 -	Umgriff B III räumlicher Bereich Wörth und Schongauer Straße	131
Abbildung 96 -	Bereich Abzweigung Ludwigstraße und Hauptstraße	149
Abbildung 97 -	Hauptstraße auf Höhe der Peißenberger Klinik	149
Abbildung 98 -	Aufwertung des Bereiches der Hauptstraße im Bereich Dorf	149
Abbildung 99 -	Rathaus Markt Peißenberg	150
Abbildung 100 -	Grün- und Freifläche beim Rathaus	150
Abbildung 101 -	Aufwertung der Grün- und Freifläche im Bereich des Rathauses	150
Abbildung 102 -	Ludwigstraße, Blick Richtung Süden	151
Abbildung 103 -	Ludwigstraße, Blick Richtung Norden	151
Abbildung 104 -	Aufwertung der Ludwigstraße, im Bereich zwischen Hauptstraße und Bachstraße	151
Abbildung 105 -	Blick in die Bachstraße Richtung Süden	152
Abbildung 106 -	Aufwertung des öffentlichen Raumes im Bereich der Bachstraße im Zuge der Maßnahmen gegen Hochwasser im Verlauf des Wörthersbaches	152
Abbildung 107 -	Blick in die Bachstraße	152
Abbildung 108 -	Aufwertung der Bachstraße, im Bereich Ludwigstraße / Iblherstraße	152
Abbildung 109 -	Baubetriebshof	153
Abbildung 110 -	Städtebauliche Neuordnung des Bereiches „Baubetriebshofes“ an der Forster Straße	153
Abbildung 111 -	Tiefstollenhalle	154
Abbildung 112 -	Bergbaumuseum	154
Abbildung 113 -	Symbole des Bergbaus	154
Abbildung 114 -	Schongauer Straße	155
Abbildung 115 -	Schongauer Straße	155
Abbildung 116 -	Aufwertung des Bereiches der Schongauer Straße im Bereich Wörth	155
Abbildung 117 -	Stadelbach	156
Abbildung 118 -	Aufwertung des öffentlichen Raumes im Bereich des Stadelbaches im Zuge der Maßnahmen gegen Hochwasser im Verlauf des Stadelbaches	156
Abbildung 119 -	Potentialfläche im Bereich des Krankenhauses, Variante 1	163
Abbildung 120 -	Potentialfläche im Bereich des Krankenhauses, Variante 2	163
Abbildung 121 -	Potentialfläche im Bereich der Kreuzung Hauptstraße / Ludwigstraße sowie Potentialfläche im Bereich der östlichen Ebertstraße	163

Karten

Karte 1	Baudenkmäler und Bodendenkmäler - Ortsteil Dorf	33
Karte 2	Baudenkmäler und Bodendenkmäler - Ortsteil Wörth	34
Karte 3	Bauzustand Bereich Hauptstraße / Ludwigstraße	40
Karte 4	Funktionen - Ortsteil Dorf	44
Karte 5	Funktionen - Ortsteil Wörth	52
Karte 6	Vergleichskommunen	62
Karte 7	Vergleichskommunen	72
Karte 8	Grün- und Freiflächen	96
Karte 9	Fuß- und Radwegeverbindungen	98
Karte 10	Verkehr - Ortsteil Dorf	100
Karte 11	Verkehr - Ortsteil Wörth	101
Karte 12	Soziale Einrichtungen und Gesundheit - Ortsteil Dorf	110
Karte 13	Soziale Einrichtungen und Gesundheit - Ortsteil Wörth	111
Karte 14	Stärken Potentiale	120
Karte 15	Schwächen und Defizite A	121

Karte 16	Schwächen und Defizite B	122
Karte 17	Rahmenplan	134
Karte 18	Rahmenplan - Ortsteil Dorf	136
Karte 19	Rahmenplan - Bereich alte und neue Bergehalde	138
Karte 20	Rahmenplan - Ortsteil Wörth	140

Tabellen

Tabelle 1 -	Bevölkerungsdichte des Marktes Peißenberg im Vergleich	63
Tabelle 2 -	Bevölkerungsverteilung des Marktes Peißenberg	65
Tabelle 3 -	Entwicklung des Durchschnittsalters des Marktes Peißenberg im Vergleich	66
Tabelle 4 -	Kinder im Alter von 0 – 5 Jahren des Marktes Peißenberg im Vergleich	67
Tabelle 5 -	Kinder im Alter von 6 – 17 Jahren des Marktes Peißenberg im Vergleich	68
Tabelle 6 -	Kinder im Alter von 65 - 74 Jahren des Marktes Peißenberg im Vergleich	69
Tabelle 7 -	Kinder im Alter von 75 Jahren oder älter des Marktes Peißenberg im Vergleich	70
Tabelle 8 -	demographische Kennzahlen des Marktes Peißenberg im Vergleich	80
Tabelle 9 -	Beschäftigtendichte als Quotient der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort pro Einwohner zum 30.06.2012	83
Tabelle 10 -	Anzahl und Anteil der Betriebe und Unternehmen nach Wirtschaftszweigen klassifiziert	84
Tabelle 11 -	Verkehrszählungsdaten 2005 und 2010	102
Tabelle 12 -	Stärken - Schwächen - Profil	119
Tabelle 13 -	Tabellarische Übersicht der Einzelmaßnahmen	151
Tabelle 14 -	Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger	174