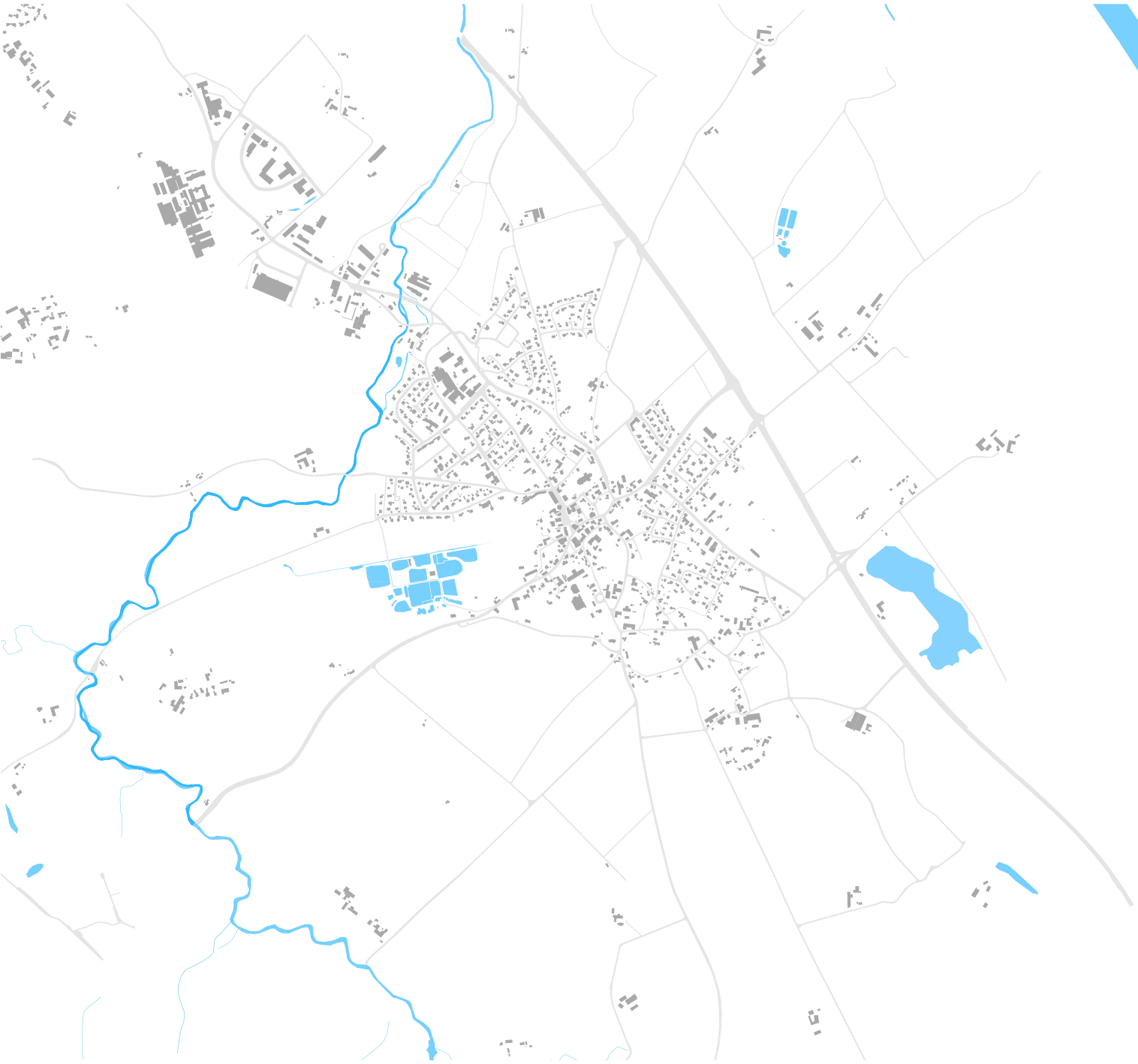
Gemeinde Fridolfing

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT



München, Juni 2017

DRAGOMIR
STADTPLANUNG

Auftraggeberin:

GEMEINDE FRIDOLFING
Hadrianstraße 28
83413 Fridolfing

Vertreten durch:
Herrn Johann Schild, 1. Bürgermeister
Fachliche Betreuung:
Herr Andreas Kirchner, Bauamtsleiter

Auftragnehmerin:

DRAGOMIR STADTPLANUNG

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Str. 29
80335 München

Bearbeitung durch:
Dipl. Ing. (FH) Martin Birgel, M.Sc Urban Design, Architekt und Stadtplaner, ByAK, SRL

Dipl. Ing. (FH) Sigrid Hacker, Landschaftsarchitektin, ByAk

M.Sc. Constanze Bock, Umweltplanung und Ingenieursökologie

M.Sc. Agnes Schindler, Stadt- und Regionalplanung

in Zusammenarbeit mit:

isr INSTITUT FÜR STADT- UND REGIONALMANAGEMENT

isr - Institut für Stadt- und Regionalmanagement

Bearbeitung durch:
Prof. Dr. Joachim Vossen
Nymphenburger Str. 29
80335 München

Das intergrierte städtebauliche Entwicklungskonzept Fridolfing wurde im Bayerischen Städtebauförderprogramm mit Mitteln des Freistaats gefördert.

Bayern. Die Zukunft.

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung ... 2
1.1 Anlass und Zielsetzung ... 3
1.2 Rechtliche Ausgangslage und Rahmenbedingungen ... 3
1.3 Planungsgebiet ... 5
1.3.1 Umgriff ... 5
1.3.2 Lage im Raum ... 5
1.3.3 Struktur der Gemeinde ... 5

2 Planungsprozess und Beteiligungsverfahren ... 8
2.1 Planungsprozess ... 9
2.2 Mobiler Stand ... 9
2.3 Wirtshausgespräch ... 11

3 Bestandsaufnahme ... 14
3.1 Grundlagen ... 15
3.1.1 Regionalplanung ... 15
3.1.2 Flächennutzungsplan ... 17
3.1.3 Vorhergehende Planungen ... 17
3.2 Verflechtung der Ortsteile ... 19
3.3 Bindungen ... 20
3.4 Grün- und Freiflächen ... 21
3.5 Verkehr ... 23
3.6 Einzelhandel ... 25
3.6.1 Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in Fridolfing ... 25
3.6.2 Übergeordnete Grundlagen des Zentrale Orte Systems ... 27
3.6.3 Gemeindegebiet und Kaufkraft im Nahbereich Fridolfing ... 27
3.6.4 Geschäftsflächenbestand und EZH-Angebot im Ortszentrum ... 29
3.6.5 Kundenbefragung am Point of Sale ... 32
3.6.6 Marketing und Internetauftritt ... 33
3.6.7 Zusammenfassende Bewertung der Einzelhandelssituation ... 34
3.7 Siedlungsstrukturen und Nutzungen ... 35
3.7.1 Siedlungsstrukturtypen ... 35
3.7.2 Nutzungsstruktur ... 36
3.7.3 Gebäudenutzungen im Ortskern ... 37
3.8 Ortsbild ... 39
3.9 Flächen- und Nachverdichtungspotenzial ... 41
3.9.1 Überbaute Grundstücksflächen ... 41
3.9.2 Geschossflächenzahl ... 42
3.9.3 Flächenanalyse- Wohnbauflächenpotenzial ... 43
3.10 Tourismus ... 45
3.10.1 Die Ausgangssituation ... 45
3.10.2 Das touristische Angebot in Fridolfing ... 46
3.11 Statistik und Wachstumsszenarien ... 47
3.11.1 Bevölkerungsentwicklung ... 47
3.11.2 Bevölkerungswachstum und Prognose ... 49
3.12 Schalltechnische Untersuchung ... 51
3.12.1 Hadrianstraße ... 51
3.12.2 Gemeindewiese ... 52
3.12.3 Bräustadl ... 53

4 Querschnittsbezogene Analyse ... 56
4.1 Defizite und Konflikte ... 57
4.2 Potenziale und Qualitäten ... 60

5 Handlungsfelder und Ziele ... 64
5.1 Handlungsfelder ... 65
5.2 Ziele ... 65
5.2.1 Historisches Ortszentrum ... 65
5.2.2 Ländlich-Dörflich geprägte Siedlungsstrukturen ... 65

5.2.3 Neuere Siedlungsbereiche 66
5.2.4 Ortsteile und übriges Gemeindegebiet 66

6 Entwicklungskonzept und Maßnahmen 68
6.1 Entwicklungskonzept 69
6.1.1 Historisches Ortszentrum 71
6.1.2 Ländlich-dörflich geprägte Siedlungsstrukturen 77
6.1.3 Neuere Siedlungsgebiete 79
6.1.4 Ortsteile und übriges Gemeindegebiet 80
6.2 Exkurs: Zukünftige Entwicklung des Fridolfinger Bräustadls als Angebotserweiterung im Ortszentrum 83
6.2.1 Konzeptionierung anhand eines Nutzungskonzepts 83
6.2.2 Mögliche Betreibermodelle 83
6.2.3 Integrierte Nutzungskonzepte: Ökomodellregion 84
6.2.4 Fazit Nutzungskonzept Bräustadl 87
6.3 Ansätze einer touristischen Positionierung vor dem Hintergrund aktueller touristischer Trends 87

7 Entwicklungskonzepte der drei Vertiefungsbereiche 90
7.1 Rahmenbedingungen für die Entwicklung der innerörtlichen Brachflächen 91
7.2 Fläche an der Hadrianstraße/Unterwirt 92
7.3 Bräustadlareal 93
7.3.1 Variante A1 93
7.3.2 Variante A2 94
7.3.3 Variante C 96
7.4 Gemeindewiese 97
7.4.1 Variante A 97
7.4.2 Variante B 98
7.4.3 Variante D 99

8 Ausblick - die nächsten Schritte 102

9 Maßnahmen-, Kosten-, und Finanzierungsübersicht 106

10 Sanierungsgebiet 116

Anlagen

Anlage 1: Zwischenentwürfe
Anlage 2: Planset
Anlage 3: Dokumentation Mobiler Stand
Anlage 4: Dokumentation Wirtshausgespräch im Februar 2017
Anlage 5: Schalltechnische Voruntersuchung

ZUSAMMENFASSUNG

BESTANDSAUFNAHME

Grundlage des Entwicklungskonzeptes ist eine umfassende sektorale Bestandsaufnahme. Diese erfolgte anhand von Auswertungen vorhandener Gutachten, Daten und Planungen sowie durch Ortsbegehungen und Kartierungen der Ist-Situation. Dargestellt werden die Ergebnisse in einzelnen Karten zu jedem Thema.

Die Bestandserhebung gliedert sich in die gesamtgemeindliche Betrachtung zur Veranschaulichung der Verflechtungen zwischen den Ortsteilen, den wesentlichen Landschaftsbestandteilen und dem Hauptort sowie in eine detaillierte Betrachtung des Hauptortes Fridolfing. Die detaillierte Untersuchung des Hauptortes erfolgte dabei u.a. zu den Themen Grün- und Freiflächen, Verkehr, Siedlungsstruktur, Nutzungen, Ortsbild sowie Flächen- und Nachverdichtungspotenziale.
Darüber hinaus wurden in der Erfassung aller „Bindungen" Biotope, Überschwemmungsgebiet, rechtskräftige Bebauungspläne, Boden- und Baudenkmäler, und das Sanierungsgebiet kartiert. Hierbei zeigt sich, dass das bestehende Sanierungsgebiet fast den ganzen historische Ortskern abdeckt. In diesem Bereich wurden über die Städtebauförderung bereits zahlreiche Aufwertungsmaßnahmen umgesetzt. Negativ prägend ist der Leerstand des ehemailgen Bräustadls und die untergenutzten Flächen um das ehemalige Rathaus und die Gemeindewiese.
Die Ortsmitte hebt sich durch ihre höhere Nutzungsmischung bestehend aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und öffentliche Nutzungen vom Rest des Hauptortes ab. Die neueren Wohnbaugebiete befinden sich im nördlichen und östlichen Anschluss zur Ortsmitte und sind über verschiedene Bebauungspläne gesichert.
Charakteristisch für Fridolfing ist die Götzinger Achen, die sich im Norden Fridolfings befindet und von zahlreichen Biotopen begleitet wird. Ihr Überschwemmungsgebiet definiert den nördlichen Siedlungsrand des Hauptortes.
Im Rahmen der Betrachtung der Grün- und Freiflächen wurde darüber hinaus der ländliche Charakter Fridolfings deutlich. Neben der Götzinger Achen prägen zahlreiche innerörtliche Grünflächen und Wiesen mit hochwertigem Baumbestand den Charakter und den öffentlichen Raum des Hauptortes. Das vielfältige Angebot an Sport- und Spielflächen für alle Altersklassen ist in Fridolfing hervorzuheben.
Fridolfing besitzt das für den ländlichen Raum typische ÖPNV Angebot. Fridolfing selbst hat nur eine ungenügende ÖPNV Anbindung über zwei Bushaltstellen mit geringer Taktung, welche jedoch durch das Angebot des „Variobus" als Rufsystem ergänzt werden.
Die größeren Einfahrtsstraßen nach Fridolfing weisen darüber hinaus teilweise eine mangelhafte Gestaltung mit zu hohen Durchfahrtsgeschwindigkeiten und gefährliche Kreuzungspunkte auf.
Zahlreiche Flächen- und Nachverdichtungspotenziale prägen das Ortsbild. Sie sind als Baulücken sowie als für das Ortsbild prägende Wiesen und Weideflächen ersichtlich.

ANALYSE

DEFIZITE UND KONFLIKTE: Die Ortsmitte Fridolfings besitzt, trotz der erfolgreichen und umfassenden Sanierung, drei wesentliche Brach- und Entwicklungsflächen, die sich direkt in der Ortsmitte befinden und das allgemein positive Ortsbild negativ beeinflussen. Besonders das Areal des Bräustadls besitzt aufgrund seiner zentralen Lage eine wichtige Funktion, der es derzeit nicht gerecht wird.
Weiterhin wird Fridolfing von zahlreichen Baulücken in den neueren Wohngebieten geprägt, die weitläufige Unterbrechungen im Siedlungszusammenhang darstellen.
Daneben besitzt Fridolfing zahlreiche Defizite in der Verkehrssicherheit, den inner-

örtlichen fußläufigen Wegeverbindungen und der Straßenraumgestaltung von wichtigen Straßenzügen um den Ortskern. Beispielhaft hierfür ist die Tittmoninger Straße, die eine wichtige fußläufige Verbindung zum Nahversorger darstellt, jedoch keinerlei Fuß- oder Radweg besitzt. Zudem fehlen verschiedene Querungsmöglichkeiten für Fußgänger, wodurch gefährliche Kreuzungspunkt wie z.B. an der Simon-Spannbrucker-Straße entstehen. Auch die Schulwegesicherheit ist mangelhaft und stellt ein hohes Defizit dar.
Die fehlende Zugänglichkeit der Götzinger Achen sowie das zugehörige Überschwemmungsgebiet stellt für die Entwicklung Fridolfings ein Konfliktpunkt dar. Während einerseits der Erhalt des Naturraums Götzinger Achen favorisiert wird, soll andererseits die Erfahrbarkeit des Baches möglich sein. Zudem ist das Überschwemmungsgebiet entscheidend für die weitere Siedlungsentwicklung Fridolfings. Schon heute stellen Starkregenereignisse für die nördlichen Wohngebiete eine Gefahr dar.

POTENZIALE UND QUALITÄTEN: Fridolfing zeichnet sich durch seine Ortsmitte und die dort erfolgreich durchgeführte Sanierung aus. Die in diesem Zuge geschaffenen hochwertig gestalteten Straßenräume, die Reaktivierung der Erdgeschosszonen, die Errichtung von Aufenthaltsbereichen und die sanierten, prägenden Gebäude wie z.B. das Rathaus und der Naschmarkt tragen zu einer erhöhten Aufenthaltsqualität und Belebung der Ortsmitte bei. Die innerörtlich gelegenen Entwicklungsflächen des Bräustadl, der Gemeindewiese und der Wiese am Unterwirt besitzen ein hohes Potenzial, diese positive Entwicklung der Ortsmitte weiter zu gestalten und eine weitere Belebung der Ortsmitte herbeizuführen.
Die erhaltenen und teilweise sanierten Hofstellen, die markanten Hangkanten, die großzügigen Frei- und Grünflächen sowie der erhaltenswerte und prägende Baumbestände tragen maßgeblich zu dem ländlichen Charakter Fridolfings bei. Die lockere Bebauung der ländlich-dörflichen Siedlungsbereich besitzet ein hohes Potenzial zur behutsamen und maßstabsgerechten Nachverdichtung für u.a. Wohnnutzungen. Im Kontrast dazu bieten die neueren Wohnsiedlungen ebenfalls das Potenzial für weitere Wohnnutzungen, da hier einige Baulücken vorhanden sind.
Das weitere Gemeindegebiet besitzt eine hohe Qualität an Natur- und Naherholungsräumen, insbesondere mit den Salzachauen und der Götzinger Achen.

EINZELHANDEL

Der Ortskern von Fridolfing zeichnet sich durch ein Angebot von Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie aus. Das gastronomische Angebot im Ortszentrum reicht von der Eisdiele über ein Bistro, den Naschmarkt als Café mit Regionaltheke bis hin zum Slow-food orientierten Wirtshaus. Der einzige Lebensmittelvollsortimenter ist jedoch außerhalb des Ortszentrums im Gewerbegebiet angesiedelt. Das Branchenangebot zeigt sich insgesamt ausgedünnt und ist charakterisiert durch eine geringe Sortimentstiefe und Sortimentsbreite. Der Auftritt der Einzelhandelsbetriebe (Schaufenster, Ladengestaltung) ist in vielen Bereichen verbesserungswürdig. Die fußläufige Nahversorgung ist für große Bereiche des Ortes nicht gegeben. Der Online-Auftritt als wichtiger zukünftiger Entwicklungsgarant des Einzelhandels ist stark verbesserungsbedürftig. Es gibt einige untergenutzte bzw. brachliegende Flächen, die aufgrund ihrer zentralen Lage ein hohes Entwicklungspotenzial für den Einzelhandel aufweisen, wie z.B. das Bräustadlareal. Die vorhandenen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote tragen in ihrer Konzentration insgesamt zu einer Belebung der Ortsmitte bei. Der Naschmarkt stellt ein attraktives Gastronomieangebot mit regelmäßigen Veranstaltungen und Erlebniswert im Ortszentrum dar. Gleichzeitig sorgt er gemeinsam mit dem vorhandenen Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger, Getränkemarkt) zumindest für ein rudimentäres Angebot im Rahmen der Nachversorgung. Die Geschäfte sind überwiegend durch barrierefreie Eingangsbereiche zu erreichen. Das Vorhandensein

eines großflächigen Bekleidungsgeschäftes im Ortszentrum ist positiv zu bewerten. Eine belebte und ansprechende Ortsmitte, die Besucher anzieht, kann nur erreicht und langfristig gehalten werden, wenn ein breites und attraktives Angebot an Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie vorhanden ist. Deshalb gilt es, die ansässigen Händler vor Ort zu stärken und Rahmenbedingungen für ein investitionsfreundliches Klima zu schaffen, wodurch auch Neuansiedlungen von Betrieben erreicht werden können. Ein Magnet für den Einzelhandel, wie es der sanierte Bräustadl sein könnte, stärkt den Ort, schafft Frequenzen und bringt für die anderen ansässigen Einzelhändler Kopplungseffekte. Weitere Maßnahmen im Marketingbereich wie beispielsweise Events, Kampagnen - die teilweise schon erfolgreich durchgeführt werden - können die regionale und überregionale Wahrnehmbarkeit des Standorts verbessern und so zu einer höheren Frequenz führen.

TOURISMUS

Die Gemeinde Fridolfing ist Bestandteil der bedeutenden Kulturlandschaft des „Rupertiwinkel", der ein vielgestaltiges Hügelland vor der imposanten Kulisse der Berchtesgadener und Salzburger Alpen darstellt. Auch der Fridolfinger See trägt zur Attraktivität dieser Kulturlandschaft bei. In der Region um Fridolfing wird intensiv Ackerbau betrieben. Die bäuerlich-familiär strukturierte Landwirtschaft bietet damit einen wichtigen Faktor für den Erholungswert für die Region. Landschaftserlebnis, Landleben und Natur stehen als stabiler Tourismustrend seit Jahren hoch im Kurs und erweisen sich nach wie vor als wachsender Trend. Hier kann Fridolfing anknüpfen bzw. Fridolfing hat bereits dieses Thema über die Ökomodellregion aufgegriffen. Die Aufgabe ist einen ökologisch orientierten Qualitätstourismus, fernab vom Leistungsstress (auch vom touristischen Leistungsstress) mit dem Motiv der Entschleunigung, der „Auszeit" zu etablieren. Zielgruppe ist hier z. B. der umwelt- und gesundheitsbewusste Gast, der seinem „gestressten Alltag" entfliehen will (siehe hierzu auch die Maßnahmenvorschläge).

ZIELE

Zusammen mit dem Gemeinderat wurden die Ziele für das ISEK und somit für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde formuliert. Grundlage hierfür waren die Ergebnisse der querschnittsbezogenen Analyse und der Bürgerbeteiligungen. Die Ziele sind nach den Handlungsräumen historisches Ortszentrum, ländlich-dörflich geprägte Siedlungsstruktur, neuere Siedlungsbereiche sowie Ortsteile und übriges Gemeindegebiet sortiert. Als wichtiger Zwischenschritt des ISEK wurden die Handlungsfelder und Ziele in einer Broschüre zusammengefasst und veröffentlicht.
Die Ziele des Handlungsfeldes „historisches Ortszentrum" sehen zum einen die Aktivierung der innerörtlichen Brachflächen vor. Zum anderen steht die Attraktivität und die Angebotsbreite des Einzelhandels im Fokus. Weiterhin wird der Ausbau und der Erhalt der sozialgemeinschaftlichen Infrastruktur, aber auch der prägenden Vegetationsbestände sowie die Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes angestrebt.
Das Handlungsfeld „ländlich dörflich geprägte Siedlungsstrukturen" stellt zum einen den Erhalt der charakteristischen Wiesen- und Weideflächen in den Mittelpunkt der Entwicklung. Im Zuge dessen wird eine behutsame und maßstabsgerechte Nachverdichtung sowie Neuausweisung von Wohnbauland angestrebt. Zum anderen sollen, um die dörfliche Identität zu bewahren, vorhandene kulturelle Elemente, Fußwegeverbindungen und Vegetationsstrukturen bewahrt, aufgewertet und ausgebaut werden. Die Stärkung und Erweiterung des Tourismusangebotes mit dem Schwerpunkt „authentischer ländlicher Raum" wird ebenfalls verfolgt.
Für die neueren Siedlungsbereiche wird die Zielsetzung der behutsamen und flächensparenden Ausweisung von durchgrünten vielfältigen Wohngebieten angestrebt. Dabei gilt es, besonders vorhandenen öffentliche Grün- und Freiflächen aufzuwerten und bedarfsgerecht auszubauen. Weiterhin sollen attraktive Fuß- und

Radwege geschaffen werden, die u.a. die Neubaugebiete mit der Ortsmitte verbinden und zur Aufwertung der Straßenräume beitragen.
Das letzte Handlungsfeld beinhaltet Zielsetzungen, welche die Ortsteile und das übrige Gemeindegebiet betreffen. In diesen Bereichen wird, gleich wie in den neueren und ländlich geprägten Wohngebieten, eine behutsame und flächensparende Weiterentwicklung und eine Innenentwicklung d.h. u.a. die bevorzugte Nutzung von Brachflächen und Reaktivierung von Leerständen angestrebt. Auch die Bewahrung der landschaftsprägenden Elemente wie z.B. der Salzachauen oder der Götzinger Achen soll für die Naherholung und den Tourismus verfolgt und deren Erlebbarkeit gestärkt werden. Die hierfür notwendigen Anbindungen, d.h. verkehrlichen Anbindungen zwischen den Ortsteilen und Hauptort sollen geschaffen und sicher ausgebaut werden.

MASSNAHMEN

Das Entwicklungskonzept für Fridolfing besteht zum einen aus der Planzeichnung und zum anderen aus dem Maßnahmenkatalog. In diesem Katalog sind spezifische Maßnahmen ausformuliert, die es zur Umsetzung des ISEK und dessen Ziele bedarf. Der Maßnahmenkatalog gliedert sich demnach nach den bereits erläuterten Handlungsräumen und den zugehörigen Zielen.
Die Maßnahmen sind jeweils mit Prioritäten, Zeithorizont, überschlägiger Kostenschätzung und den Finanzierungsmöglichkeiten bzw. notwendigen Akteuren hinterlegt. Die Prioritäten der einzelnen Maßnahmen wurden vom Gemeinderat im Rahmen der 4. Sitzung zum ISEK gemeinsam erarbeitet. Die geschätzten Kosten sind nur grob als Annäherung zu verstehen.
Zentrales Element des ISEK ist die Entwicklung der drei innerörtlichen Brachflächen. Um diese einer adäquaten Nutzung zuzuführen, sind vorbereitend u.a. eine Einschätzung der vorhandenen Gebäudesubstanz sowie ein Altlastengutachten notwendig. Anschließend ist ein kooperatives Plangutachten angestrebt, welches von Architekturbüros begleitet wird und die Ideen der Bürger einbezieht. Die Fläche der Gemeindewiese soll zukünftig als zentraler Standort für soziale und kulturelle Nutzungen dienen und aufgrund dessen einen Ausbau und eine bessere Anbindung an die Ortsmitte erhalten. Zur Stärkung der Nutzungen wie Gastronomie oder Einzelhandel in der Ortsmitte soll ein Einzelhandelscoaching etabliert werden, das die Eigentümer und Einzelhändler unterstützt und Möglichkeit zur Modernisierung aufzeigt. Gemeinsam soll das Leuchtturmprojekt Bräustadl hierfür entwickelt werden.
Zum Erhalt des ländlichen Charakters sollen sowohl im Hauptort als auch im gesamten Gemeindegebiet prägende Vegetations- und Landschaftselemente gepflegt, erhalten und weiter entwickelt werden; inklusive einer entsprechenden Bewusstseinsbildung durch Aktionen mit den Bürger*innen.
Die behutsame Nachverdichtung und Reaktivierung von Leerständen soll durch ein Beratungsangebot für Eigentümer durch die Gemeinde gefördert und vorangetrieben werden. Auch der Bau von kleinen altersgerechten, barrierefreien und preiswerten Wohnungen soll zukünftig von der Gemeinde gezielt unterstützt werden.
Die Neuausweisungen von Wohngebieten sollten dabei immer unter dem Aspekt einer flächensparenden Entwicklung sowie eine bewussten Durchgrünung erfolgen. Diese Ziele sollen im Rahmen der zu erstellenden Bebauungspläne berücksichtigt werden.
Überörtliche Rad- und Fußwege sollen ausgebaut werden. Im Hauptort Fridolfing gilt es zusätzlich, gefährliche Knotenpunkte durch neue und sichere Querungsmöglichkeiten für Fuß- und Radfahrer zu sichern. Fehlende Fußwege wie z.B. entlang der Tittmoninger Straßen sollen errichtet werden. Die Erstellung eines Schulwegeplans soll die Sicherheit für Kinder erhöhen.
Dies sind nur bespielhaft ein paar der Maßnahmen für die zukünftige Entwicklung Fridolfings. Die umfassende Maßnahmentabelle liegt bei.

Einführung

1

1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Gemeinde Fridolfing hat sich aufgrund ihrer landschaftlich reizvollen Lage im Rupertiwinkel und der Nähe zu den Mittelzentren Burghausen und Freilassing sowie der Nähe zu Salzburg in Österreich als ein gefragter Wohn- und Gewerbestandort etabliert. Auch für die Zukunft ist daher eine hohe Nachfrage nach Bau- und Gewerbegrund zu erwarten.
Der Umgang mit diesem Wachstumsdruck und die Gestaltung der zukünftigen Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sind von entscheidender Bedeutung für die Gemeinde. Es gilt insbesondere, den Bedarf an Wohnraum mit der Sicherung der Lebensqualität und des Orts- und Landschaftsbildes zu vereinbaren und gleichzeitig sorgfältig auf die Balance zwischen der Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen zu achten.
Die Ortsmitte Fridolfings wurde in den letzten Jahren umfangreich und erfolgreich saniert, was zur Aufwertung des Ortsbildes und zur Belebung der Ortsmitte geführt hat. Nach Abschluss der Sanierungen haben sich inzwischen neue Rahmenbedingungen für drei große brachliegende bzw. untergenutzte Flächen im Ortskern ergeben. Es gilt, diese im Kontext der gesamtgemeindlichen Entwicklung zu betrachten und Lösungen zur Neuordnung, Aktivierung und Aufwertung dieser Flächen zu erarbeiten. Darüber hinaus ist es in diesem Zuge auch entscheidend, eine weitere Belebung des Ortskerns durch eine Verbesserung des Nahversorgungsangebots und die Beseitigung städtebaulicher Missstände in Fridolfing zu erreichen.
Für die Bewältigung dieser komplexen Aufgabe benötigt die Gemeinde ein tragfähiges Konzept, das für die nächsten 15 -20 Jahre als Leitfaden für die weiteren Entscheidungen des Gemeinderats zur zukünftigen Entwicklung dient.
Aus diesem Grund hat der Gemeinderat am 30.06.2016 beschlossen, ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) zu erstellen. Hierfür wurde das Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH aus München mit isr, dem Institut für Stadt- und Regionalmanagement Hr. Prof. Dr. Vossen, für den Fachbereich Einzelhandel und Tourismus beauftragt. Durch Landschaftsarchitektinnen aus dem Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH wurde hierbei auch der Fachbereich der Landschafts- und Freiraumplanung bearbeitet. Dieses interdisziplinäre Team deckt somit alle für Fridolfing derzeit besonders relevanten Fachbereiche ab.
Ein wesentlicher Baustein des Planungsprozesses war die intensive Einbindung der Bürgerschaft bei der Erarbeitung der Kernthemen sowie der Entwicklung von Zielen und Maßnahmen für die Zukunft von Fridolfing.

1.2 Rechtliche Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Die Gemeinde Fridolfing bewarb sich erfolgreich für die Aufnahme in die Städtebauförderung. Eine entsprechende Rahmenbewilligung der Regierung von Oberbayern wurde der Gemeinde Fridolfing im Zuge dessen erteilt. Seitdem befindet sich die Gemeinde im Bayerischen Förderprogramm. Am 18.07.2016 wurde für die Einzelmaßnahme „ISEK Ortskern“ ein Zuwendungsbescheid erteilt.
Entsprechend den Städtebauförderungsrichtlinien und der aktuell gültigen Verwaltungsvereinbarung 2017 (VV2017) zwischen Bund und Länder zur Städtebauförderung ist als Grundlage für die Förderung von Maßnahmen innerhalb eines Sanierungsgebiets die Erstellung eines ISEKs erforderlich. Im ISEK sind die Stärken und Schwächen in einer querschnittsbezogenen Analyse aller relevanten Fachbereiche herauszuarbeiten, darauf aufbauend die Sanierungsziele sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen unter Einbindung und Beteiligung der Bürger*innen zu erarbeiten.

Abb. 1: Untersuchungsbereich Hauptort Fridolfing

1.3 Planungsgebiet

1.3.1 Umgriff

Das Untersuchungsgebiet des ISEKs orientiert sich am Siedlungsgebiet des Hauptortes Fridolfing. In diesem Maßstab wurden u.a. die Themen Verkehr, Nutzung, Ortsbild sowie Grün- und Freiräume untersucht. Die Ortsteile wurden hinsichtlich ihrer Verflechtungen im gesamtplanerischen Kontext berücksichtigt, eine detailliertere Analyse der Ortsteile, die teilweise bereits in Programmen wie der Dorferneuerung intensiv betrachtet wurden, war aber nicht Aufgabe des ISEKs.
Neben der Betrachtung des Hauptorts liegt der Fokus des ISEKs auf den bereits erwähnten innerörtlichen Entwicklungsflächen. Dabei handelt es sich um die Fläche am Bräustadl, die Fläche an der Gemeindewiese und die Grünfläche an der Hadrianstraße östlich des Unterwirts. Diese wurden detaillierter betrachtet und verschiedene jeweilige Entwicklungsvarianten (siehe Kap. 7) ausgearbeitet.

1.3.2 Lage im Raum

Fridolfing ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Traunstein und liegt direkt an der österreichischen Grenze. Durch das Gemeindegebiet verlaufen die B20 sowie verschiedene Staatsstraßen, die den Ort mit der Autobahn A8 (München-Salzburg) verbinden. Der im Ortsteil Götzing gelegene Bahnhof bindet die Gemeinde regional an Salzburg, Landshut und Rosenheim an. Fridolfing liegt im Salzachtal und gehört zum Alpenvorland. Geprägt wird die Gemeinde von zahlreichen kleineren Bächen und Stillgewässern wie der Salzach, der Götzinger Achen und dem Fridolfinger See.

1.3.3 Struktur der Gemeinde

Fridolfing und seine Ortsteile sind typische Siedlungen des ländlichen Raums. Die Gemeinde hat ca. 4.300 Einwohnern (Stand 2016), wovon der überwiegende Teil im Hauptort Fridolfing lebt.
Zur Gesamtgemeinde zählen die drei Ortsteile Fridolfing, Pietling und Götzing sowie weitere zahlreiche ländlich geprägte Weiler und Einzelgehöfte.
Die Siedlungsstruktur des Hauptortes lässt sich in verschiedene Charaktere unterteilen. Zum einen in die historisch geprägte Ortsmitte mit ortsbildprägenden Gebäuden, zum anderen in ländliche Siedlungsbereiche, welche sich überwiegend im südöstlichen Teil Fridolfings befinden. Des Weiteren weist der Hauptort zahlreiche neue Wohngebiete auf. Die Grenze der Siedlungsgebiete wird nach Norden durch das Überschwemmungsgebiet der Götzinger Achen definiert.
Im Norden Fridolfings ist an die Bebauung anschließend das Gewerbegebiet Strohhof gelegen, welches aufgrund des großen Arbeitsplatzangebots regionale Bedeutung besitzt. Neben klassischen Gewerbebetrieben sind hier auch Industrieeinrichtungen wie z.B. eine Chemiefabrik angesiedelt.

Abb. 2: Luftbild des Gemeindegebiets Fridolfing

Planungsprozess und Beteiligungsverfahren

Trotz des engen Zeitplans für den Planungsprozess wurden intensive Abstimmungen sowohl mit der Gemeindeverwaltung, als auch mit den Bürger*innen geführt. Darüber hinaus wurden 3 Expertengespräche zum Thema Ortsentwicklung und Tourismus durchgeführt. Die Abstimmung mit den Bürger*innen erfolgte über einen Mobilen Stand zu Beginn des Prozesses und wurde in einer Planungswerkstatt gegen Ende des ISEKs fortgeführt. Auf den folgenden Seiten sind die einzelnen Abläufe näher erläutert.

2

2.1 Planungsprozess

Das ISEK Fridolfing wurde auf Wunsch der Gemeinde zeitlich sehr straff organisiert. Die Abstimmung der einzelnen Planungsschritte erfolgte daher direkt über den Gemeinderat. Damit wurde sowohl die Einrichtung eines Steuerkreises als auch die damit üblicherweise nötige regelmäßige Rückabstimmung mit dem Gemeinderat überflüssig. Der Planungsprozess konnte so wesentlich beschleunigt werden.
Neben der Bestandsaufnahme, der querschnittsbezogenen Analyse und der Erarbeitung der Handlungsfelder und Ziele wurden mit einem Mobilen Stand und einem Wirtshausgespräch Öffentlichkeitsbeteiligungen durchgeführt, die nachfolgend noch näher erläutert werden.
Den gesamten Planungsprozess über wurde eine intensive Abstimmung mit der Verwaltung gepflegt, vor jeder Gemeinderatssitzung gab es einen Vor-Ort-Abstimmungstermin zwischen Gemeinde und Planern, bei Bedarf auch mit wesentlich von der Planung Betroffenen.
Der Beteiligungsprozess wurde über die Gemeindezeitung und die Homepage der Gemeinde von Beginn an mitgeführt. Über eine anfangs veröffentlichte Projekt-Email-Adresse konnten sich die Bürger direkt an die Planer wenden, ein Angebot, das auch zahlreich in Anspruch genommen wurde. Die hohe Beteiligung am Planungsprozess zeigt, dass die Informationen zum ISEK über diese Wege erfolgreich bei der Bevölkerung Fridolfings ankamen.

2.2 Mobiler Stand

Aufgrund des erwähnten, engen zeitlichen Rahmens wurde entschieden, bereits früh im Prozess eine erste Beteiligungsveranstaltung durchzuführen. Diese sollte neben ersten Informationen über das ISEK und die Bekanntmachung bei den Bürger*innen auch Informationen von Seiten der Bürgerschaft für den Gemeinderat und die Planer liefern.
Als Beteiligungsformat wurde hierfür der „Mobile Stand“ gewählt. Das Konzept sieht vor, dass ein Stand in Form eines gelben Zeltes an einer lokalen Veranstaltung, die von einem großen Querschnitt der Bevölkerung besucht wird, angegliedert wird. Der Stand bietet den Bürger*innen die Möglichkeit, unkompliziert ihre Meinung zu äußern bzw. ihre Anliegen vorzubringen. So wird gewährleistet, dass möglichst viele Bürger*innen durch das Format erreicht werden, auf den ISEK-Prozess aufmerksam werden und ihre Meinung zu aktuellen Mängeln und Qualitäten äußern können. Darüber hinaus soll bei den Bürger*innen das Interesse geweckt werden, auch an zukünftigen Veranstaltungen teilzunehmen.
Der Mobile Stand in Fridolfing war so aufgebaut, dass die Bürger*innen auf einem großen Luftbild der Gesamtgemeinde und auf drei Detailausschnitten der Ortsmitte grüne und rote Punkte kleben konnten. Mit den grünen Punkten wurden „besonders schöne Orte“ markiert, mit den roten Punkten „Orte mit Verbesserungsbedarf“ aufgezeigt. Erläuterungen zu den geklebten Punkten wurden von den anwesenden Planern mit schriftlichen Anmerkungen auf dem Plan festgehalten.
Darüber hinaus wurden Postkarten bereits vorab über die Gemeindezeitung verteilt, diese lagen aber auch am Stand aus und konnten beschriftet und an eine Stellwand gepinnt werden. Teilweise wurden die Karten auch zur Bearbeitung von den Bürger*innen mit nach Hause genommen und später bei der Gemeinde abgegeben.

Der Mobile Stand fand am 26.11.2016 auf dem Fridolfinger Christkindlmarkt statt und wurde gut besucht. Eine detaillierte Auswertung der Beteiligung und Ergebnisse ist als Anlage Nr. 3 beigelegt. Wichtige Themen aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger sind:

- Sanierung und Nutzung von Bestandsgebäuden
- Wohnen im Alter
- Qualitative und bezahlbare Baulandentwicklung
- Verbessertes Einzelhandelsangebot
- Eine Kneipe oder Bar
- Lebensmittel- und Drogeriemarkt
- Ausreichend Stellplätze für das Ortszentrum
- Vielfältiges Freizeitangebot
- Musikräume/ Bühne/ Kunst/ Kultur
- Grünanlagen/ Grünflächengestaltung/ Straßenräume
- Ärztliche/ Medizinische Versorgung

Abb. 3: Impressionen vom Mobilen Stand

2.3 Wirtshausgespräch

Als zweiter Schritt der Bürgerbeteiligung wurde ein Wirtshausgespräch durchgeführt. Dieses diente dazu, neben dem Entwicklungskonzept für die gesamte Gemeinde auch die Konzeptideen, die von den Planern in Abstimmung mit der Verwaltung und dem Gemeinderat für die Entwicklungsflächen Bräustadl und Gemeindewiese entworfen wurden, mit den Bürger*innen intensiv zu diskutieren. Für die Fläche an der Hadrianstraße war zu diesem Zeitpunkt bereits klar, dass die Fläche nicht bebaut werden wird. Dieser Konsens bestand sowohl im Gemeinderat, als auch in der über den Mobilen Stand beteiligten Bevölkerung.
Das Format eines Wirtshausgesprächs hat sich für Bürgerveranstaltungen bewährt, da hier eine entspannte Gesprächsatmosphäre herrscht und durch diese Art der Beteiligung intensiv an den vorliegenden Planungen gearbeitet werden kann. Die Teilnehmer saßen à 10 bis 12 Personen an Tischen zusammen. Auf den jeweiligen Tischen waren Pläne wie eine Art „Tischdecke“ vorbereitet, welche gemeinsam von den Anwesenden anhand konkreter Fragestellungen bearbeitet wurden. Durch die Kleingruppen konnte intensiv diskutiert, aber auch ergebnisorientiert gearbeitet werden. Vorteil der Kleingruppen ist dabei auch, dass sich alle Beteiligten trauen, ihre Meinung zu äußern und ihre Ideen einzubringen. Dadurch wird die Diskussion nicht nur von einigen dominanten Rednern bestimmt.
In Fridolfing fand die Bürgerbeteiligung am 01. Februar 2017 im Gasthaus Wimmer statt. Dabei bearbeiteten die Gruppen je drei Tischdecken mit Plänen zu:

- Qualitäten/Potenziale und Defizite/Konflikte
- Entwicklungskonzept
- jeweils drei Konzeptvarianten für die Entwicklungsflächen „Gemeindewiese“ und „Bräustadl“

Je Tischdecke hatten die Bürger*innen ca. 20 min Arbeitszeit, dann wurde der nächste Plan aufgedeckt. Am Ende der Veranstaltung wurden von den Planern alle Hinweise gesammelt und im Plenum zusammengetragen. Hier konnten letzte Ergänzungen von Seiten der Bürger*innen vorgenommen werden. Eine ausführliche Dokumentation der Veranstaltung liegt als Anlage 4 bei.

Abb. 4: Impressionen vom Wirtshausgespräch

Bestandsaufnahme

Die Bestandserhebung gliedert sich in zwei Unterpunkte:

- in eine gesamtgemeindliche Betrachtung zur Veranschaulichung der Verflechtungen zwischen den Ortsteilen, den wesentlichen Landschaftsbestandsteilen und dem Hauptort
- in eine detaillierte Betrachtung des Hauptortes

Hierbei wurden in einzelnen Plänen die relevanten Themen für das Entwicklungskonzept, wie z.B. Nutzungen, Gebäudestruktur, Frei- und Grünräume etc. jeweils getrennt erarbeitet, dargestellt und ausgewertet.
Diese intensive Bestandserhebung dient zur fundierten Herleitung der Analyse in Form von Potenzialen und Qualitäten sowie von Defiziten und Konflikten (siehe Kapitel 4).

3

3.1 Grundlagen

3.1.1 Regionalplanung

Fridolfing gehört zur Planungsregion Südostoberbayern und befindet sich im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Freilassing.

Die Regionalplanung stuft Fridolfing als Kleinzentrum ein, das sich auf der Entwicklungsachse mit regionaler Bedeutung zwischen Altötting/Burghausen und Freilassing befindet. Nach den regionalen Planungszielen ist Fridolfing als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft. Bereiche der Gemeinde entlang der Salzach, der Götzinger Achen und ihrer Seitenbäche sind als landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt (siehe Abb. 6 und 7).
Östlich des Fridolfinger Sees ist ein Vorranggebiet für Kies/Sand festgelegt, entlang der Götzinger Achen und der Salzach ein Überschwemmungsgebiet (siehe Abb. 6 und 7). Im Regionalplan dargestellte Radrouten führen durch den Ort Fridolfing.

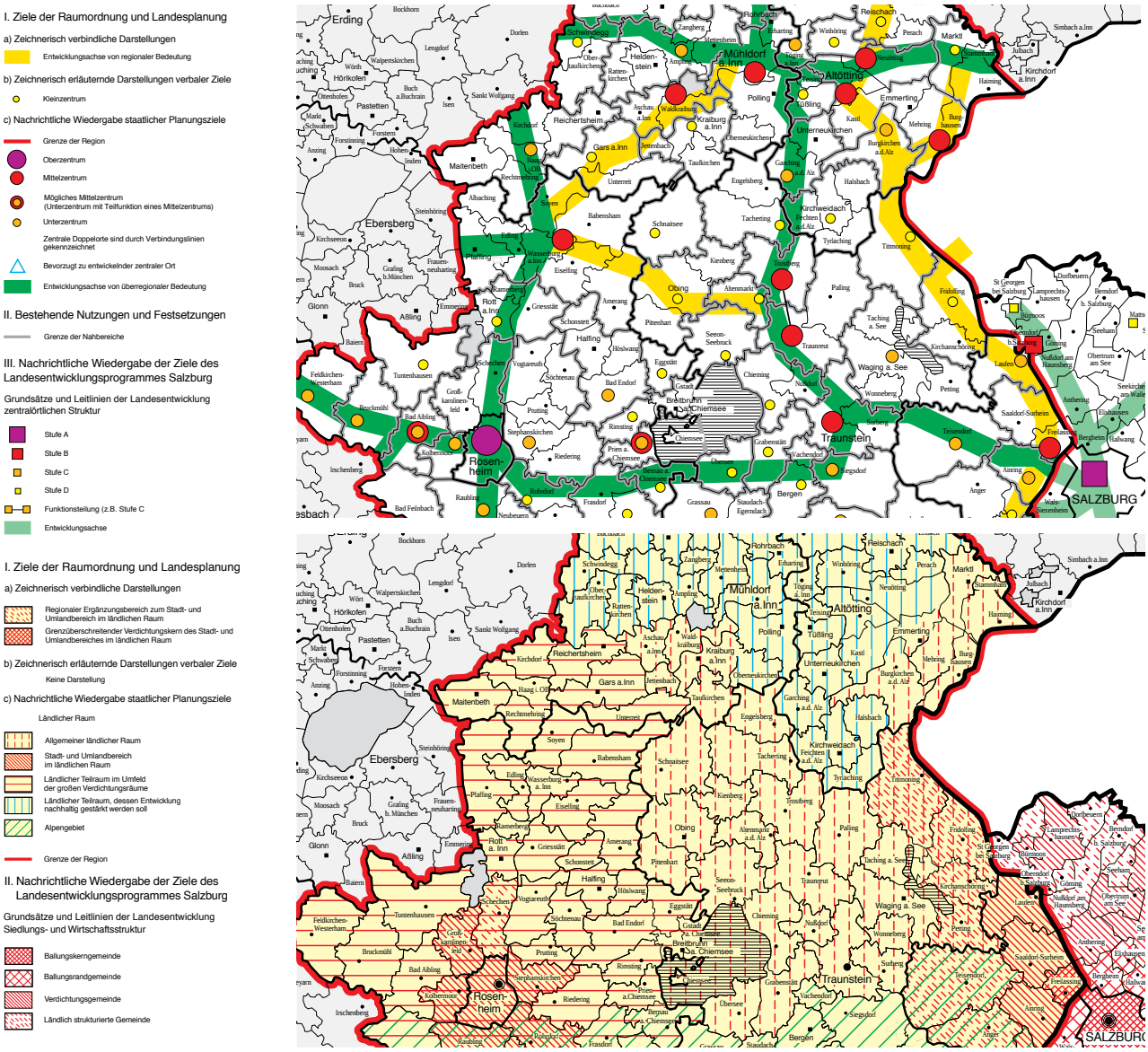


Abb. 5: Raumstruktur

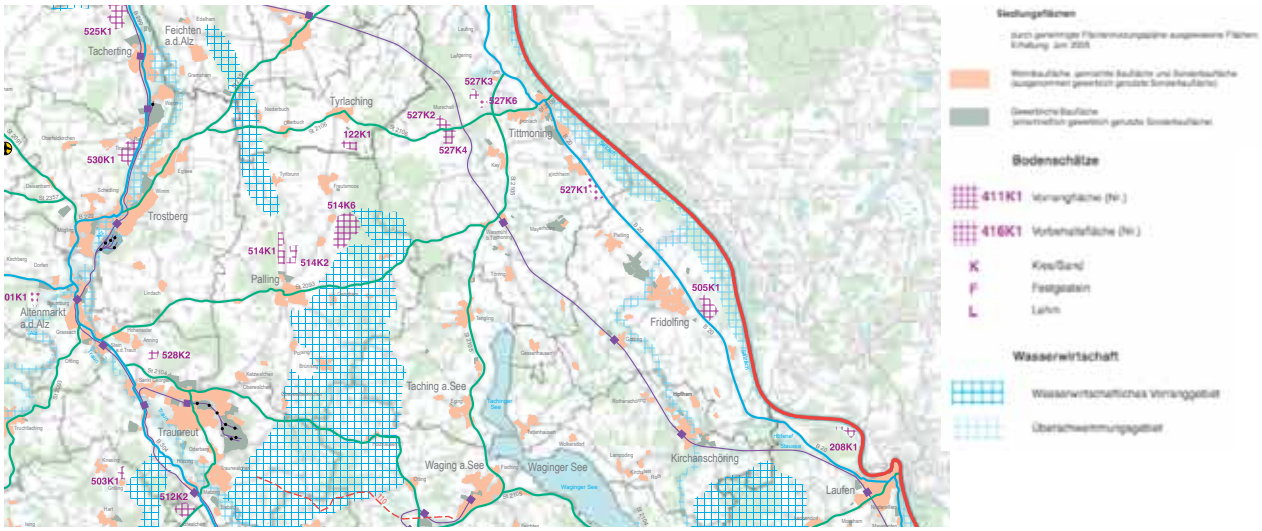


Abb. 6: Landschaft und Erholung gem. Regionalplan

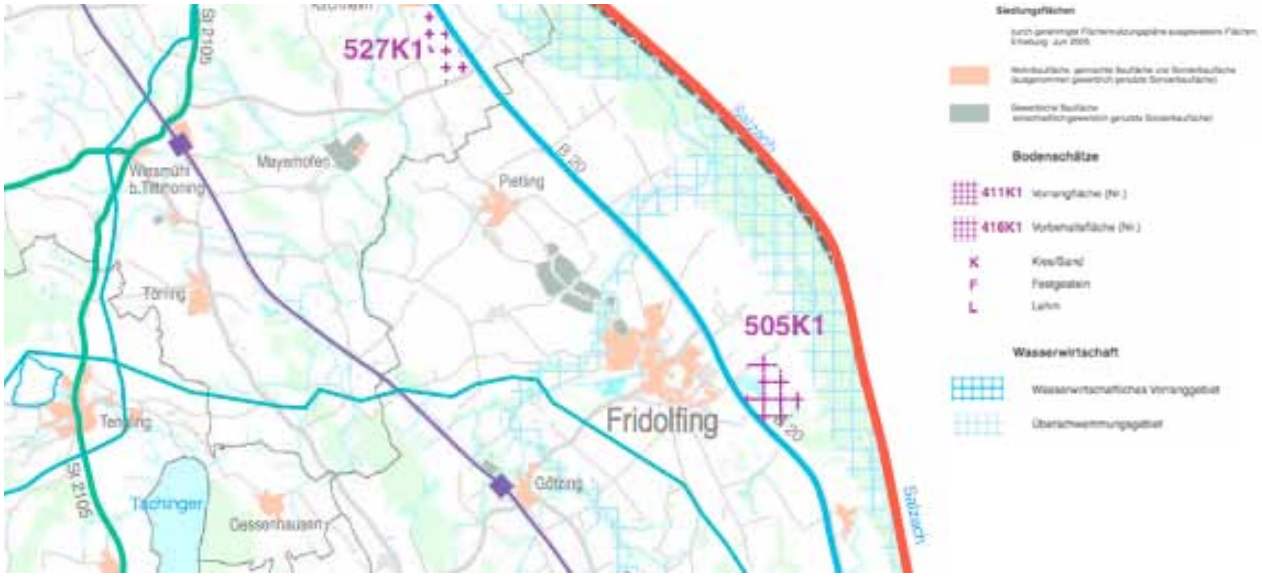


Abb. 7: Landschaft und Erholung gem. Regionalplan

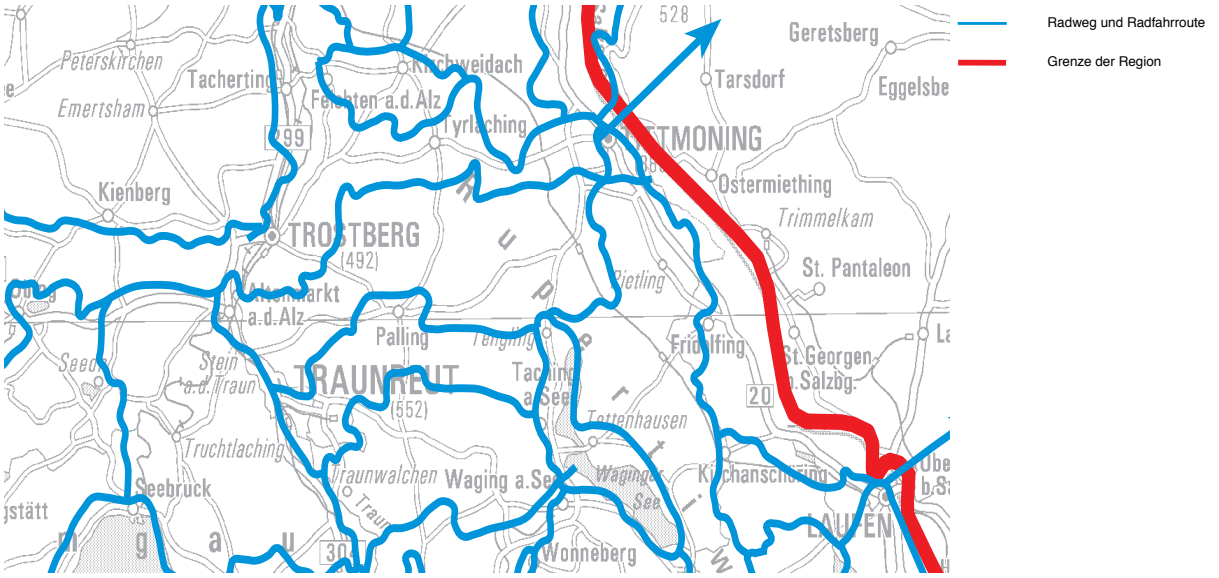


Abb. 8: Radwegenetz

3.1.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Ortskern Fridolfings größtenteils Dorfgebiet dar. In den anschließenden Siedlungsgebieten ist Wohnen vorgesehen. Im Ortszentrum sind die Grund- und Mittelschule als Gemeinbedarfsflächen angelegt, genauso wie das Grundstück des Rathauses, der Raiffeisen-Volksbank (ehem. Postfläche), des Bauhofs, der Bibliothek und des Pfarrheims. Weiterhin befinden sich im Ortszentrum zahlreiche Grünflächen, bei denen es sich überwiegend um private bzw. kirchliche Grundstücke wie z.B. das Krankenhausareal, das benachbarte Villengrundstück oder den Friedhof der Kirche handelt.
Im weiteren Siedlungsbereich sind vielfältige Grünflächen dargestellt. Außerhalb des Orts handelt es sich um Ackerland und Intensivgrünland mit Vorrang für Landwirtschaft. Darüber hinaus wird das südliche Gemeindegebiet Fridolfings von größeren Grünflächen durchzogen. Vereinzelt finden sich Wald oder Wasserflächen, wie die großflächige Seerosenzucht. Die Flächen nördlich der Götzinger Achen sind überwiegend als Gewerbegebiet dargestellt.

3.1.3 Vorhergehende Planungen

Sanierung Ortsmitte
Fridolfings Ortsmitte erfuhr in den letzten 15 Jahren eine umfassende Sanierung des öffentlichen Raums. Grundlage war das bereits 1998 gesatzte Sanierungsgebiet „Fridolfing-Ortsmitte“. In einem ca. 1,9 ha großen Gebiet rund um das Rathaus und den Markt bis zur Hadrianstraße fanden gezielte und erfolgreiche Aufwertungen statt. Dabei stechen besonders folgende Projekte heraus:

- Neugestaltung der Ortsmitte und von Teilen der Rupertistraße,
- die Neugestaltung der Wegeverbindungen im Ortskern,
- die Revitalisierung des „Naschmarkts“
- die Sanierung des ehemaligen Pfarrhauses als neues Rathaus

Hierbei ist auch die Revitalisierung des alten Gebäudebestandes zu erwähnen, die unter großem privaten Engagement stattfand wie z.B. beim „Naschmarkt“ oder „Unterwirt“.
Die im Rahmen des ISEKs fokussierten Entwicklungsflächen waren bereits damals Bestandteil des Sanierungsgebietes, jedoch erfolgte in diesen Bereichen aus verschiedensten Gründen keine Entwicklung.

Öko-Modellregion Waginger See – Rupertiwinkel
Fridolfing hat sich mit neun anderen Kommunen zur staatlich anerkannten Öko-Modellregion Waginger See - Rupertiwinkel zusammengeschlossen. Ziel ist es, biologische Produktion und regionale Weitervermarktung zu entwickeln und umzusetzen. Die enge Kooperationen der Gemeinden mit Landwirten, Vereinen, Bildungseinrichtungen und Tourismusverbänden spielt dabei ebenso eine wichtige Rolle wie einzelne spezifische Themen, unter anderem der Erhalt der Biodiversität, die Gewässer-Reinhaltung und der Klimawandel.

ILE Waginger See – Rupertiwinkel
Fridolfing ist Teilnehmer des integrierten ländlichen Entwicklungskonzepts „Waginger See - Rupertiwinkel“. Mit diesem Konzept soll eine interkommunale Zusammenarbeit der Gemeinden im Rupertiwinkel auf ganzheitliche, nachhaltige und zukunftsorientierte Weise ermöglicht werden. Alle Handlungs- und Planungsansätze sind gemeindeübergreifend. Im Mai 2015 erschien der Abschlussbericht zum „Integrierten ländlichen Entwicklungskonzept“ für die Region Waginger See – Rupertiwinkel. Seitdem werden die darin erarbeiteten Ziele und Maßnahmen verfolgt und realisiert. Derzeit erarbeiten die Kommunen z.B. ein gemeinsames Wander- und Radwegekonzept.

LEADER

Die Region Traun-Alz-Salzach ist mit insgesamt 15 Gemeinden als LEADER-Region in die aktuelle Förderperiode 2014-2020 aufgenommen worden. Eines der Startprojekte war der „Naturlehrpfad" in Fridolfing.

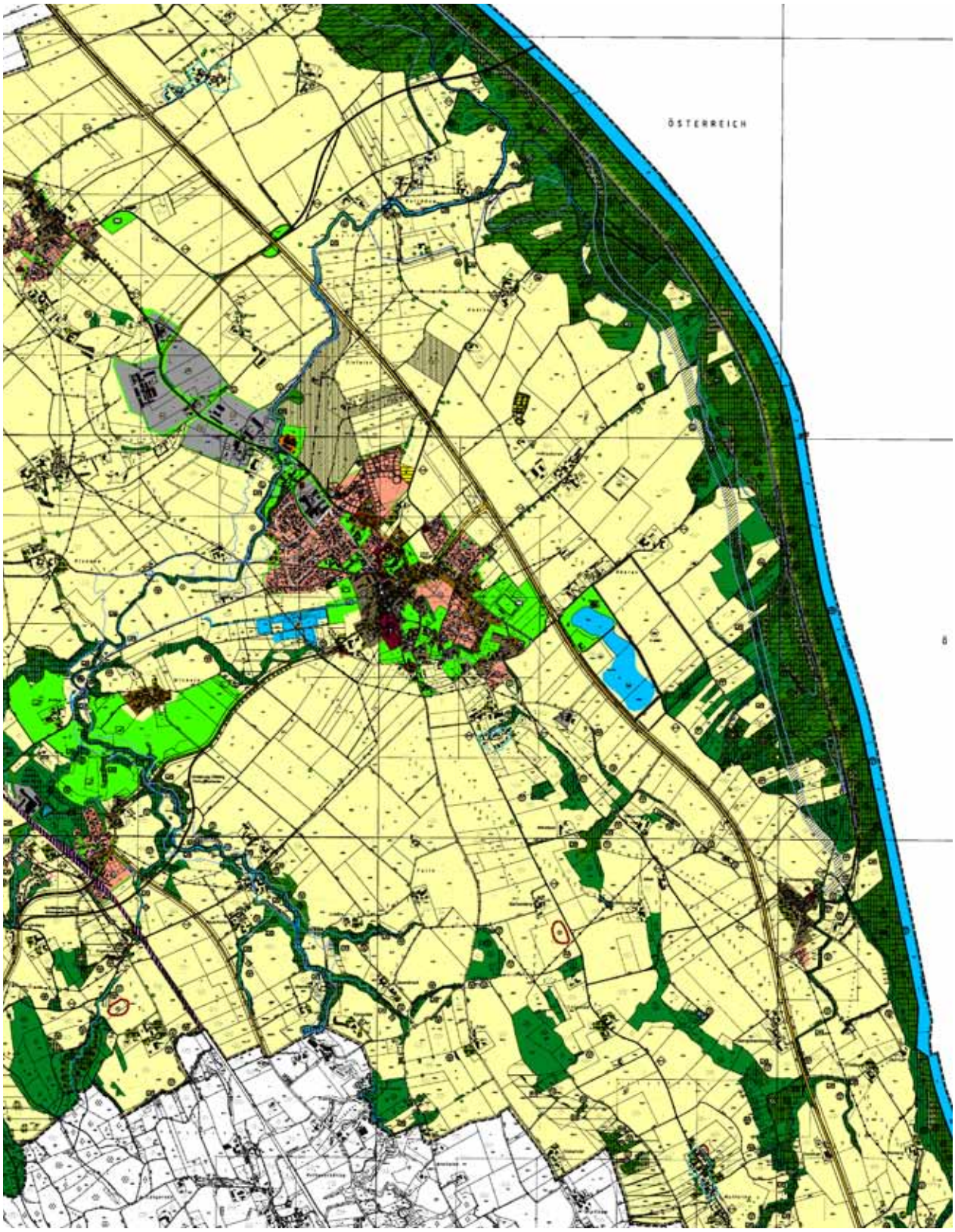


Abb. 9: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

3.2 Verflechtung der Ortsteile

Die Gemeinde Fridolfing besteht aus dem Hauptort Fridolfing und den Ortsteilen Pietling und Götzing.
Der Ortsteil Götzing befindet sich westlich des Hauptorts, ist durch die Kreisstraße TS 26 an Fridolfing angebunden und verfügt über den einzigen Bahnhaltpunkt der Gemeinde auf der Bahnstrecke Landshut-Freilassing. Götzing hat zudem zwei Bushaltepunkte und zwei Gewerbebetriebe. Im Norden des Orts ist ein Golfplatz gelegen, der eine Gaststätte betreibt. Zwischen Golfplatz und dem Ort Götzing befindet sich eine großflächige Gewerbebrache, das Areal einer ehemaligen Ziegelei.
Der Ortsteil Pietling befindet sich nördlich von Fridolfing und ist über die Tittmoninger Straße mit dem Hauptort verbunden. In Pietling gibt es mehrere Gewerbebetriebe und eine Gaststätte Der Ort hat eine kleine Kirche, zwei Bushaltepunkte und ist wie Götzing über eine Radroute mit Fridolfing verbunden. Weitere Radrouten führen zur Salzach und in die Auenbereiche an der Salzach.
Im historischen Ortszentrum Fridolfings sind die meisten Einzelhandelsangebote, Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe konzentriert. Die Pfarrkirche Mariä-Himmelfahrt bestimmt das Ortsbild durch ihre Größe wesentlich und wird ergänzt durch die Filialkirche St. Johann im Süden Fridolfings.
Im Hauptort befinden sich zwei Haltepunkte für den ÖPNV, ein dritter befindet sich im Gewerbegebiet Strohhof. Sie verbinden den Ort u.a. mit Laufen, Tittmoning, Burghausen und Freilassing.
Das gesamte Gemeindegebiet prägen Wälder, Wiesen sowie Landwirtschaften. Die Nähe zur österreichischen Grenze mit der Salzach und den Salzachauen als Naherholungsraum ist positiv zu bewerten.

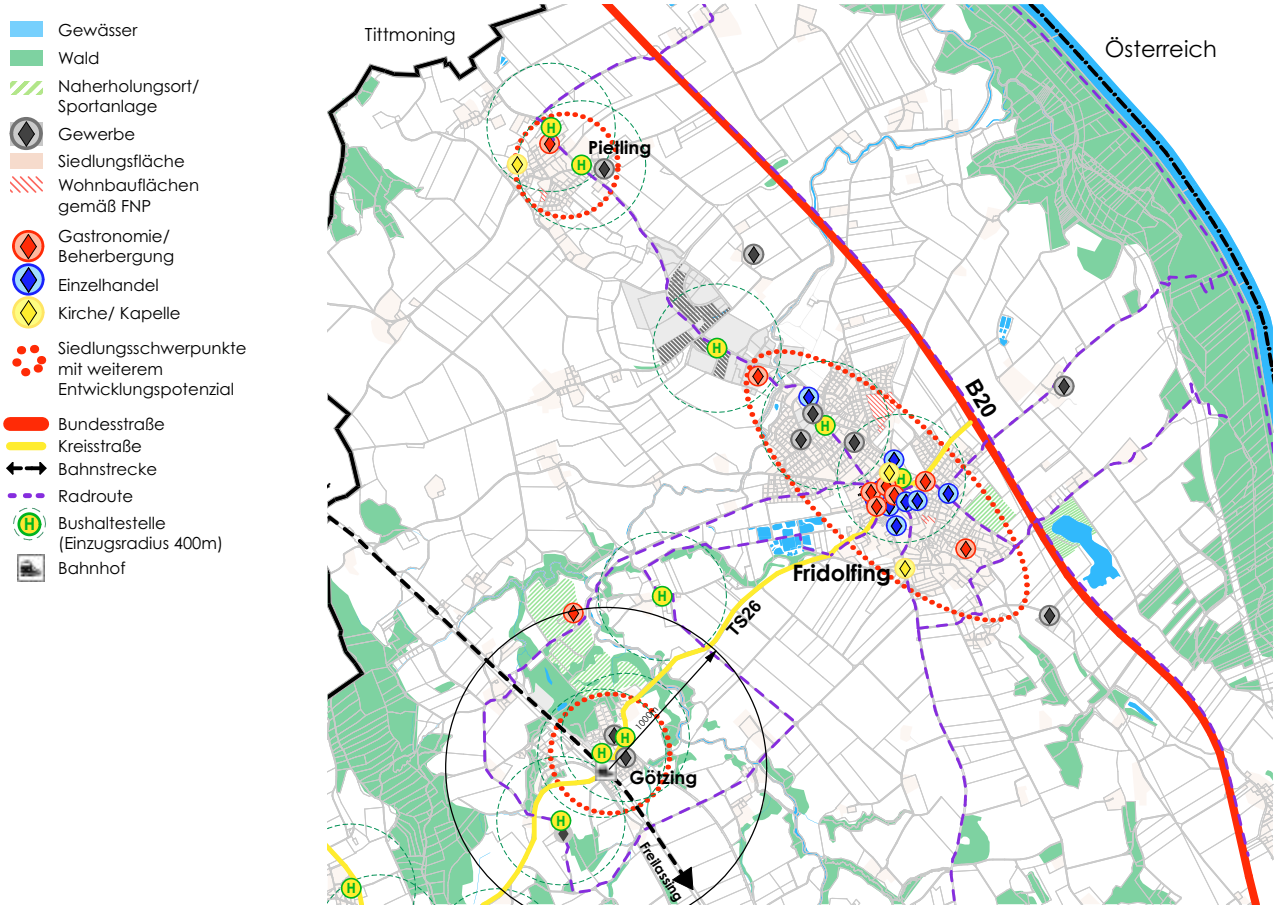


Abb. 10: Verflechtung der Ortsteile

3.3 Bindungen

In Fridolfing finden sich fünf Bodendenkmäler, die relativ gleichmäßig über das Siedlungsgebiet verteilt sind, des Weiteren sind zahlreiche Baudenkmäler vorhanden. Diese liegen fast alle innerhalb des bestehenden Sanierungsgebiets, welches sich im Wesentlichen über den historisch gewachsenen Ortsteil erstreckt.
Entlang der Götzinger Achen befinden sind mehrere kartierte Biotopflächen. Darüber hinaus liegt nordöstlich der Siedlung Winkeln eine als Biotopfläche gekennzeichnete Gehölzstruktur. Weiterhin als Biotopflächen eingetragen sind die Gehölze am südlichen Ende der Seerosenteiche sowie im Süden Fridolfings zwischen der Straße Am Kloster und In der Point. Die sich nördlich fortsetzenden Strukturen sind ebenfalls Biotope.
Hochwassergefahrenflächen (HQ100) finden sich entlang der Götzinger Achen, reichen aber nicht nennenswert an das Siedlungsgebiet heran. Dennoch kommt es in Verbindung mit Starkregenereignissen durch Rückstau immer wieder zu Überschwemmungen im nördlichen Siedlungsbereich.
Die Wohngebiete außerhalb des historisch gewachsenen Kerns sind bis auf die Gebiete, die aus ehemals landwirtschaftlichen Gehöften im Süden als sehr aufgelockerte Wohngebiete bebaut sind, über Bebauungspläne gesichert. Auch für die verschiedenen Gewerbegebiete im Norden Fridolfings liegen Bebauungspläne vor (vgl. Abb. 11).

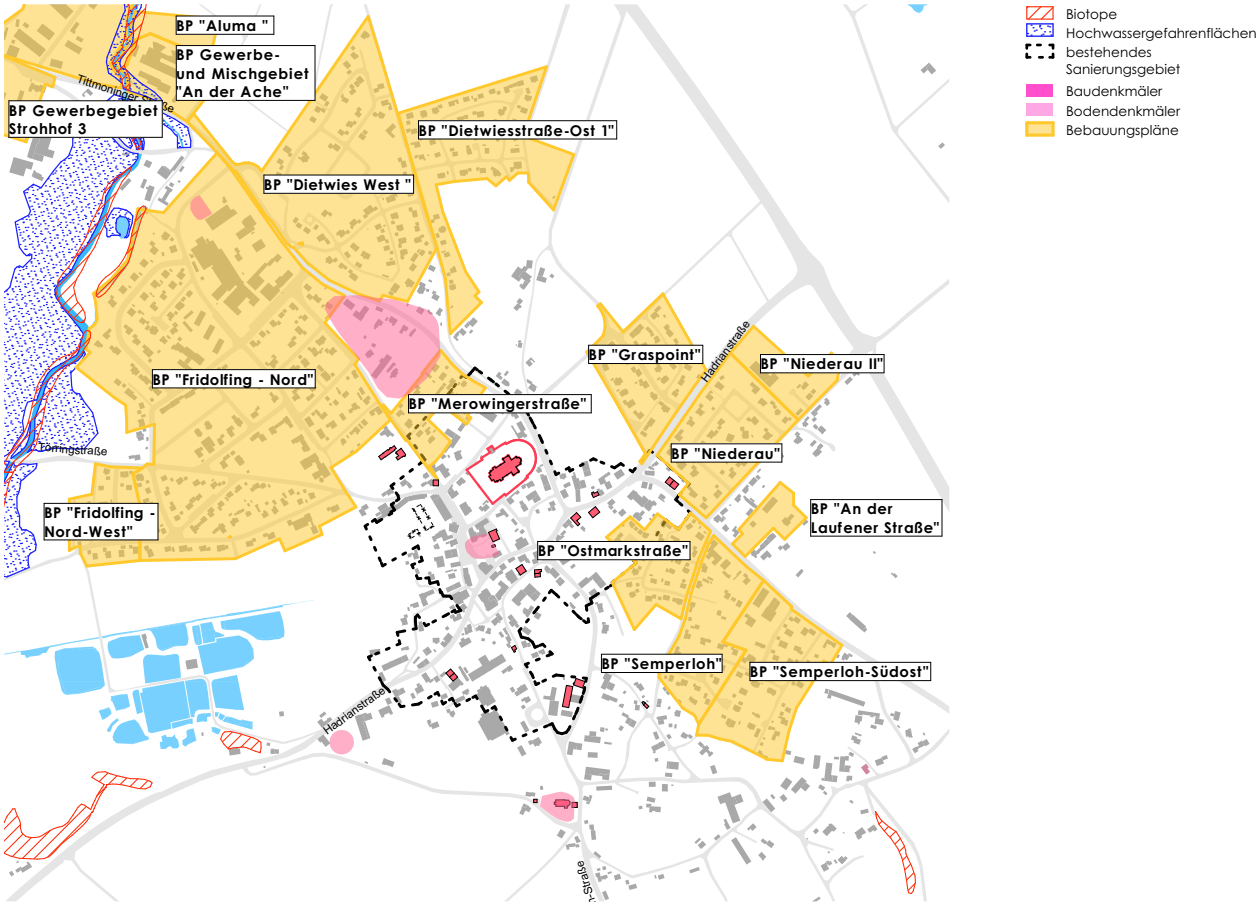


Abb. 11: Bindungen

3.4 Grün- und Freiflächen

Topographie: Fridolfing ist topographisch besonders geprägt von den durch den Ort verlaufenden Hangkanten, die von Gehölzen gesäumt sind. Diese Grünzuge verleihen dem Ort ein besonders abwechslungsreiches Erscheinungsbild und schafft eine reizvolle Atmosphäre mit interessanten Blickbeziehungen.
Die Hangkante wird an den landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen besonders positiv wahrgenommen, sei es als Weidefläche im Sommer oder als Schlittenberg im Winter. Die historische Bebauung im Ortszentrum nimmt die natürliche Topographie durch daran angepasste Gebäude und die Anlage kleiner Treppenanlagen auf, wodurch ein stimmungsvolles Ortsbild entsteht.

Vegetationsstrukturen: Neben der Durchgrünung des Orts durch die bewachsene Hangkante stellt die Götzinger Achen mit den uferbegleitenden Gehölzen einen weiteren Grünzug im Ort dar. Der bewachsene Bachverlauf ist bisher nur stellenweise zugänglich, es fehlen Brücken an wesentlichen Querungspunkten und Fußwege, die am Gewässer entlang führen. Die Götzinger Achen schlängelt sich von Westen vom Golfplatzgelände aus am nördlichen Ortsrand Fridolfings entlang nach Osten, wo sich eine große Baumschule befindet. Die Umgebung Fridolfings ist typisch für den ländlichen Raum von vielen Feldern und Wiesen dominiert. Der vergleichsweise hohe Anteil an als Grünland bewirtschafteten und extensiv genutzten Wiesenflächen schafft einen sehr ursprünglichen landwirtschaftlichen Charakter. Hin und wieder finden sich eingezäunte Weideflächen. Durch die Art der landwirtschaftlichen Nutzungen in Verbindung mit der abwechslungsreichen Topographie entsteht eine ansprechende Kulturlandschaft mit Erholungscharakter.
Die südlich des Ortszentrums gelegenen Bereiche zeigen durch ihre Bebauungsdichte und Gebäudestruktur die ehemals landwirtschaftlich dominierte Nutzung des Gebiets auf. In diesem Gebiet finden sich auch noch innerörtliche Wiesenflächen, die als ortsbildprägend einzustufen sind. Im Bereich des Krankenhauses sowie an der Rupertistraße sind einige großflächige Grundstücke mit auffallend starker Durchgrünung vorhanden, hierbei handelt es sich teilweise um Streuobstwiesen. Ebenso gibt es zahlreiche ortsbildprägende Bäume im Straßenraum oder an Grundstücksrändern, welche den angrenzenden Straßenraum z.B. der Tittmoninger-, Ruperti- und Krankenhausstraße positiv beeinflussen und so die Aufenthaltsqualität steigern.
Die Ortsränder nach Süden hin, die durch den sanften Übergang von weniger dicht besiedelten Gebieten mit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen in die freie Landschaft gekennzeichnet sind, unterstützen den ländlichen Charme Fridolfings.

Frei- und Erholungsflächen: Im Süden des relativ zentral gelegenen Volksfestplatzes befindet sich entlang des Moosgrabens eine Kleingartenanlage.
Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung finden sich am Sportplatz, der neben Fußballplätzen auch einen Spielplatz und einen Skatepark bietet. Darüber hinaus gibt es einen Kletterturm in der Nähe des Jugendzentrums am Bauhof. Relativ gleichmäßig im Ort verteilt finden sich mehrere Kinderspielplätze.
Im Sommer bietet der Fridolfinger See ein ansprechend angelegtes Badeufer zur Naherholung. Öffentliche Grünflächen zur Naherholung sind mit Ausnahme der Spielplätze im Ort nicht vorhanden.

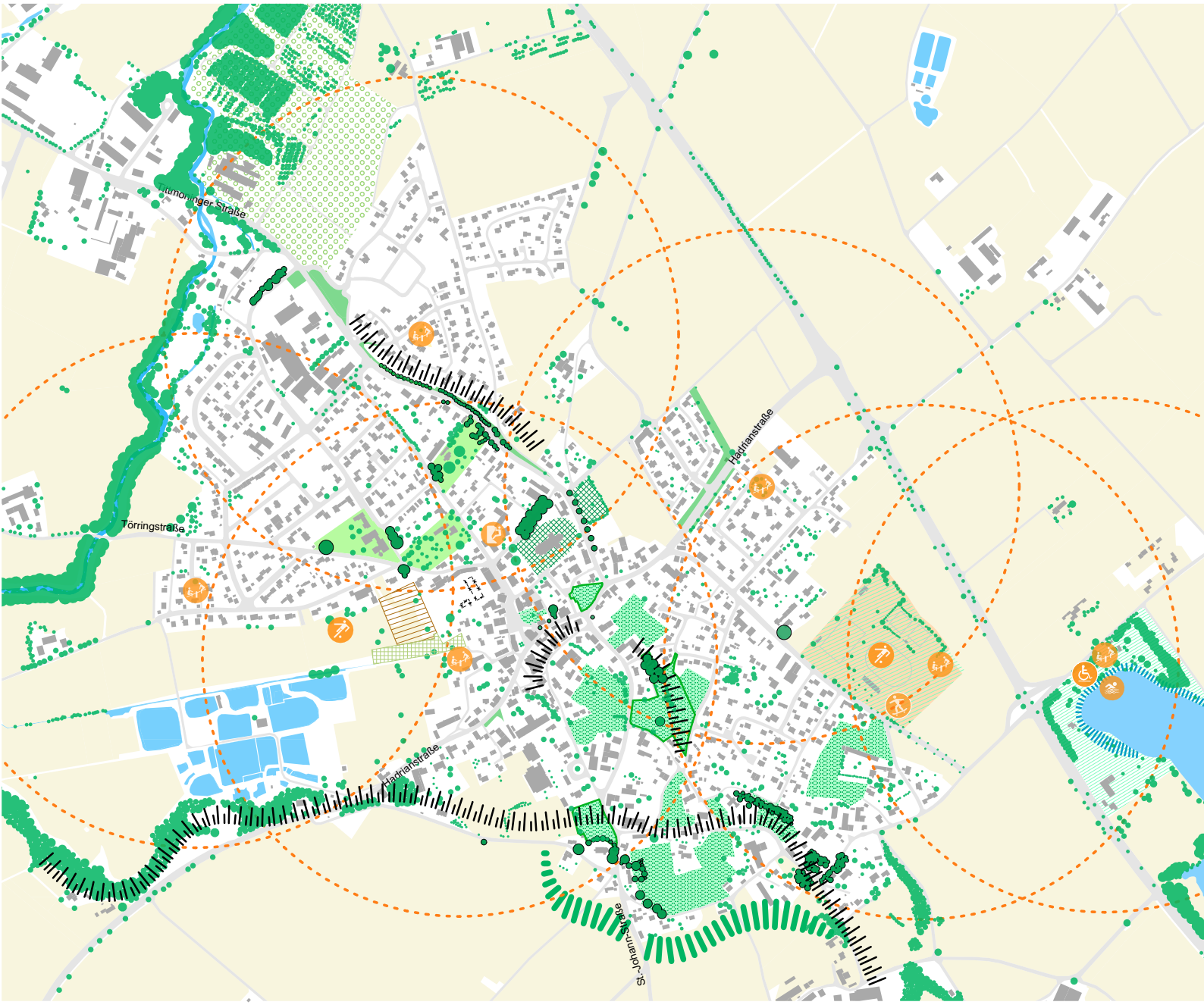


Abb. 12: Grün- und Freiflächen

- erhaltenswerter Baumbestand
- besonders prägender Baumbestand
- Landwirtschaftliche Nutzflächen
- Friedhof
- Kleingartensiedlung
- Innerörtliche Grünfläche/ ortsbildprägende Wiese od. Weide
- besonders erhaltenswerte innerörtliche Wiesen
- Grundstück mit auffallend prägender Durchgrünung
- öffentliche Grünfläche
- Straßenbegleitende Grünfläche
- erhaltenswerter Ortsrand
- Baumschule
- Hangkante
- Sportanlage
- Volksfestplatz
- Spielplatz
- Sportplatz / Bolzplatz
- Skatepark
- Badesee
- barriere Badestelle
- Kletterturm
- gestaltete und öffentlich zugängliche Ufersituation

3.5 Verkehr

Individualverkehr: Fridolfing ist durch die direkte Lage an der B20 zwischen Tittmoning und Laufen gut an die nächstgrößeren Zentren und Salzburg als nächste Großstadt angebunden. Von Götzing her führt die Kreisstraße TS26 von Traunstein und Waging am See nach Fridolfing und stellt auch hier eine gute Verbindung sicher. Die Tittmoninger Straße bindet als Hauptstraße den Ortsteil Pietling und die nördlich gelegenen Gewerbegebiete an. Durch die teils historisch bedingte Straßenführung und entsprechende Bebauung ergeben sich einige unübersichtliche und gefährliche Kreuzungsstellen im Ort. Besonders zu erwähnen ist hier die Kreuzung Hadrian-/Rupertistraße. Zwischen den Häusern Hadrianstraße 2 und 35 befindet sich im Straßenquerschnitt eine markante Engstelle, die durch die historische Bebauung entstanden ist und durch ihre prominente Lage maßgeblich zur Entschleunigung des Durchgangsverkehrs beiträgt. Die Engstelle wurde im Rahmen der Sanierung der Ortsmitte Fridolfings neu gestaltet und aufgewertet. Dabei wurde der Straßenquerschnitt so gewählt, dass ein Begegnungsverkehr zweier Kfz noch möglich ist. De facto hält die Mehrheit der Fahrzeuge bei Gegenverkehr an. Das Beibehalten des Straßenquerschnitts führt dazu, dass die begleitenden Fußwege auf der nördlichen Seite extrem schmal und nur bedingt nutzbar sind. Es besteht für Fußgänger allerdings die Möglichkeit das Haus Hadrianstraße 2 nördlich zu umgehen. Dies stellt eine attraktive und barrierefreie Verbindung in den Ortskern dar. Im Gegensatz zu der oben beschriebenen Engstelle im Ortskern haben die Ruperti-, Hadrian- und Tittmoninger Straße bedingt durch ihre Defizite in der räumlichen Gestaltung einen Durchgangsstraßencharakter und verleiten in Folge häufig zu erhöhten Geschwindigkeiten.

Ruhender Verkehr: Direkt im Ortszentrum sind zahlreich Parkplätze vorhanden, die durch in Laufnähe befindliche größere Parkplätze wie z.B. an der Gemeindewiese/ Kirche oder am Friedhof ergänzt werden. Außerhalb des Ortskerns gibt es weitere großflächig versiegelte, in privatem Besitz befindliche Parkplätze. Unter anderem befinden sich diese im Gewerbegebiet beim Edeka, beim Gasthaus Wimmer, am Sportplatz und am Feuerwehrhaus.

Fuß- und Radwege: Bedingt durch die topographischen Verhältnisse führen einige kleinere Treppenanlagen vom Ortszentrum Richtung Süden, wo sich unter anderem die Schule befindet. An mehreren Punkten im Ort sind bauliche Querungsstellen für Fußgänger an den größeren Straßen vorhanden, vor allem in der Törringstraße in der Nähe des Kindergartens, in unmittelbarer Nähe zur Schule und am Ortsausgang der Hadrianstraße sowie an der Tittmoninger Straße auf Höhe der alten Tankstelle. Es gibt zudem auch zahlreiche Wanderwege vom Ortszentrum in die Landschaft, wovon einige thematisch passend benannt sind und über die Gemeinde beworben werden so z.B. der Seerosenwanderweg. Durch den Ort führen zudem Radrouten in alle Richtungen, wobei es sich dabei selten um gebaute Radwege handelt, sondern eher um strategische Wegeführungen.

ÖPNV: Für den öffentlichen Nahverkehr stehen drei Bushaltepunkte des Regionalbusses im Hauptort zur Verfügung. Sowohl Richtung Götzing, als auch Richtung Pietling finden sich weitere Haltepunkte. Die Haltestellen verbinden den Ort u.a. mit Tittmoning, Traunstein, Freilassing und Laufen. Das südliche Siedlungsgebiet Fridolfings, die Neubaugebiete im Norden sowie Teile der westlichen Wohngebiete befinden sich weiter als 400 m von einer Haltestelle entfernt. Ergänzt wird das ÖPNV-Angebot mit dem Vario-Bus. Der Vario-Bus ist ein alternatives ÖPNV-Konzept, das vom Landkreis Traunstein zur Verfügung gestellt wird. Es handelt sich hierbei um einen Bus, der den Fahrgast auf Anruf an der gewünschten Haltestelle abholt. Hierfür ist lediglich ein Anruf (mindestens zwei Stunden vor Abfahrt) und die Zahlung eines geringen Entgelts notwendig. Der Vario-Bus verfügt über deutlich mehr Haltestellen im Ort als der Regionalbus.

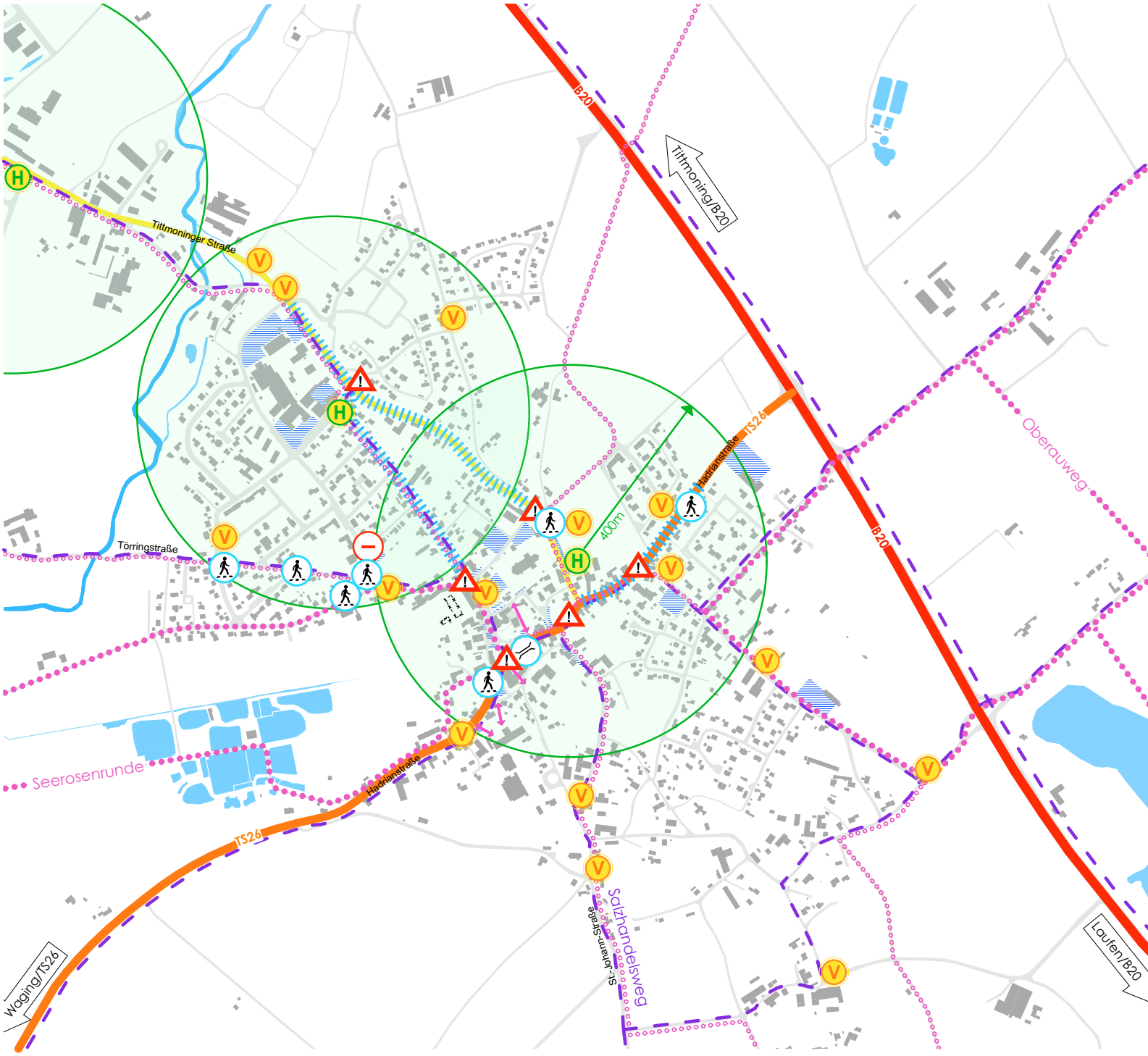


Abb. 13: Verkehr

- Staatsstraße
- Kreisstraße
- Hauptstraße
- Radroute
- Wanderweg (mit überörtlicher Bedeutung)
- Wanderweg (mit innerörtlicher Bedeutung)
- innerörtliche Wegeverbindung
- Straßenraum mit schwacher räumlicher Gestaltung (Durchgangscharakter)
- Parkplatzfläche
- Engstelle
- Bushaltestelle (Einzugsradius 400m)
- Haltestelle Variobus
- Bauliche Querungsstellen für Fußgänger
- gefährliche bzw. unübersichtliche Kreuzung
- Einbahnstraße

3.6 Einzelhandel

3.6.1 Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in Fridolfing

Der Einzelhandelssektor in Deutschland ist einem enormen Wettbewerbsdruck ausgesetzt, der sich in einer kontinuierlichen Anpassung der Betriebsformen- und Standortstrukturen widerspiegelt. Hiervon sind neben den großen Zentren auch die kleinen Gemeinden betroffen. Mit den sich verändernden Betriebsformen im Einzelhandel hin zu Filialisten, Fachmärkten und Discountern haben sich die Standortentscheidungen längst verändert. Häufig werden die kleineren Kommunen aufgrund mangelnder Kaufkraft vollständig gemieden oder der innerörtliche, eigentümergeführte Einzelhandel wird durch Fachmarktzentren in Ortsrandlagen geschwächt und verdrängt. In den kleinen Gemeinden wird dieser Prozess im Vergleich zu den größeren Städten umso wirksamer, da er in diesen Regionen aufgrund des ohnehin schon geringen Angebots des eigentümergeführten Fachhandels sofort auffällig wird und dieses Angebots oftmals vollständig verschwindet.
Darüberhinaus stellen sich durch die Einführung des Internets tiefgreifende Veränderungen im Einzelhandelssektor ein. Erkennbar wird dies durch den jährlich steigenden Marktanteil des Online-Shoppings. Hieraus ergibt sich schon seit Jahren eine starke Verbindung aus stationärem Einzelhandel und dem damit verbundenen Onlineangebot, dem sogenannten Multi-Channeling.

Abb. 14: Entwicklung E-Commerce 2005 - 2015; Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, 2016

Durch soziodemographische Veränderungen und technische Fortschritte ergeben sich aber nicht nur auf der Angebotsseite fundamentale Veränderungen, sondern auch auf Konsumenten- bzw. Nachfrageseite. Vor allem in strukturschwachen Räumen kommt es durch Bevölkerungsrückgang zu enormem Nachfragerückgängen. Zudem bewirkt insgesamt die höhere Markttransparenz im Einzelhandel (Internetangebote, Erreichbarkeit größerer Zentren) auch eine höhere Vergleichsmöglichkeit des Angebotes und dadurch ein gesteigertes Anspruchsniveau der Konsumenten. In kleineren Gemeinden verstärken diese Aspekte die mangelnde Kaufbereitschaft.
Auch das Aufkommen neuer Konsumbedürfnisse (z. B. Freizeitaktivitäten) beeinträchtigt den Wirtschaftszweig: die privaten Einkommen bzw. Konsumausgaben sind zwar zumindest bis zu Beginn des 21. Jahrhunderts stetig gestiegen, jedoch hat der Einzelhandel hiervon nur unterproportional profitiert. Der Anteil des Einzelhandels an den gesamten Konsumausgaben sinkt kontinuierlich. Auffällig hierbei

ist, dass die Konsumgüter, welche im Einzelhandel erworben werden, prozentual an Bedeutung verlieren. Insbesondere erkennbar ist dieser Trend bei den Ausgaben für Nahrungsmittel, deren Anteil deutlich gesunken ist.

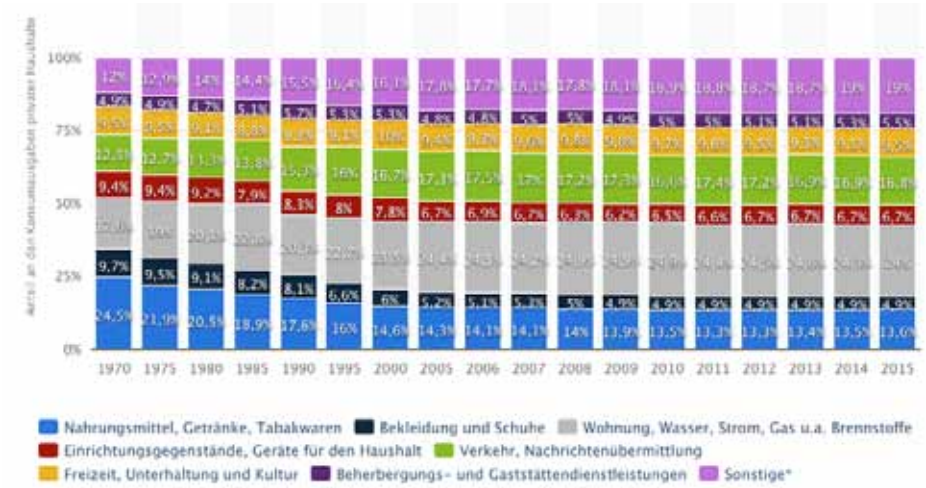


Abb. 15: Verteilung der Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland nach Verwendungszwecken von 1970 - 2015; Quelle: Statista, 2016

Durch Veränderungen sowohl auf Seiten des Angebotes als auch auf Seiten der Nachfrage ergibt sich somit eine deutliche Veränderung der Einzelhandelsstruktur in Städten und Gemeinden.

Innerörtlich ist in vielen Gemeinden - ähnlich wie in Fridolfing - keine vollständige Grund- oder Nahversorgung im fußläufig erreichbaren Bereich mehr gegeben. Kleinflächige Supermärkte sind aus den Wohngebieten und Gemeinden verschwunden, da der Konkurrenzdruck der großen Filialen mit der Zeit zu hoch wurde. Hieraus entsteht dann z. B. ein Versorgungsproblem für immobile ältere Bevölkerungsteile, das oft nur noch über das Lebensmittelhandwerk (Bäckerei, Metzgerei) eingedämmt wird.

Zu einer qualifizierten Nahversorgung gehört ein ausreichendes Angebot aus dem periodischen Angebotsbereich wie etwa dem von Lebensmitteln, Drogeriewaren, Zeitschriften, Schreibwaren oder dem einer Apotheke. Dabei sollten diese Angebote in einer zumutbaren Entfernung zum Wohnort liegen. So kann im ländlichen Bereich bereits mit einem kleinen Lebensmittelgeschäft von bis zu 400 m² in zumutbarer Entfernung die Versorgung gesichert werden.

Dass Fridolfing mit diesem Problem nicht alleine konfrontiert ist, verdeutlicht die nachfolgende Abbildung, die die Luftliniendistanz von Einwohnern zum nächsten Supermarkt oder Discounter darstellt. Die Landgemeinden und Kleinstädte fallen hier besonders durch ihre hohen Prozentanteile größerer Entfernungen auf.

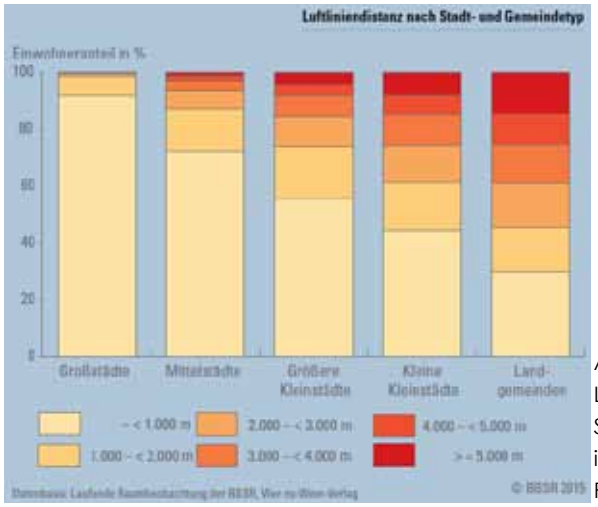


Abb. 16: Einwohnergewichtete Luftliniendistanz zum nächsten Supermarkt oder Discounter 2013 in Meter; Quelle: BBSR, Laufende Raumbeobachtung, 2015

3.6.2 Übergeordnete Grundlagen des Zentrale Orte Systems

Die Gemeinde Fridolfing gehört zur Planungsregion Südostoberbayern (Planungsregion 18) und hier zum Landkreis Traunstein und ist als Kleinzentrum klassifiziert. Zu den Funktionen eines Kleinzentrums gehört es, überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrzunehmen. „In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden“ (LEP Bayern, 2013, S. 23).

Darüberhinaus soll jedes Kleinzentrum 11 der nachfolgend aufgeführten 13 Kriterien der Einstufung der Zentralen Orte in Bayern erfüllen:

- 10 Mio. € Einzelhandelsumsatz (GfK-Schätzung)
- 850 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
- 500 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Einpendler
- Postfiliale, -agentur
- Bank, Sparkasse
- Arzt, Allgemeinarzt
- Zahnarzt
- Gebietsarzt, ohne Allgemeinarzt
- Apotheke
- Einrichtung mit ambulantem Pflegedienst
- Grundschule
- Bushaltestelle (mind. 3 Fahrtenpaare pro Tag)
- Sitz einer Verwaltungsgemeinschaft

Die Gemeinde Fridolfing übernimmt damit für mehrere angrenzende Gemeinden zentralörtliche Versorgungsfunktionen. Die Einwohnerzahlen des Nahbereichs Fridolfing mit der Gemeinde Kirchanschöring verfügte am 01.11.2014 über 5.903 Personen (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Abteilung Landesentwicklung und Heimat).

[1]Die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte werden bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt (LEP Bayern, 2013, S. 7)

3.6.3 Gemeindegebiet und Kaufkraft im Nahbereich Fridolfing

Das Gemeindegebiet von Fridolfing umfasst die Einwohner der Gemeinde Fridolfing sowie die Einwohner aus den weiteren Ortsteilen. Insgesamt wohnen im Marktgebiet ca. 5.903 Einwohner. Daraus folgt ein Kaufkraftpotenzial für Fridolfing und sein gesamtes Marktgebiet auf der Datengrundlage von 2015 von insgesamt 37,3 Mio. €.

Die Kaufkraftbindung in Fridolfing, als der im Marktgebiet zur Verfügung stehenden Kaufkraft die im Einzelhandel von Fridolfing umgesetzt wird, weist vor allem im Lebensmitteleinzelhandel mit einem Wert von ca. 76 % einen für Orte dieser Größe guten Zentralitätswert auf. Im Sortimentsbereich von Bekleidung werden hingegen mit knapp 9 % nur äußerst geringe Werte erzielt. Ähnlich sieht es für andere Sortimentsbereiche aus, für die nur sehr geringe Verkaufsflächen und damit einhergehend nur eine geringe Kaufkraftbindung vorhanden ist.
Den Kern des nahversorgungsrelevanten Angebots im Ortszentrum Fridolfing machen kleinflächige inhabergeführte Bäckereien und eine Metzgerei von einer Gesamtverkaufsfläche von rund 185 qm aus. Einzig großflächiger Lebensmitteleinzelhandel repräsentiert in Form eines „Vollsortimenters“ der Aktivmarkt Bräumann (Edeka).

Abb. 17: Aktiv Markt Bräumann; Quelle: ISR, 2016

Mit dem existierenden Lebensmittelangebot des Vollsortiments werden – unterstellt man eine fußläufige Erreichbarkeit von 300 m bzw. 600 m – Teile des Ortszentrums sowie große südliche und auch westliche Bereiche der Gemeinde nicht abgedeckt, was vor dem Hintergrund des demographischen Wandels zu einem ernstzunehmenden Versorgungsproblem werden kann. Die mangelnde wohnortnahe Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs ist für die Bewohner eine Einschränkung der Lebensqualität und schwächt die Attraktivität des Ortes als Lebens- und Wohnstandort. Selbst wenn der Wocheneinkauf meist noch mit dem PKW erledigt wird, stellt die Einkaufsmöglichkeit in kurzer Distanz doch eine beträchtliche Erleichterung dar.

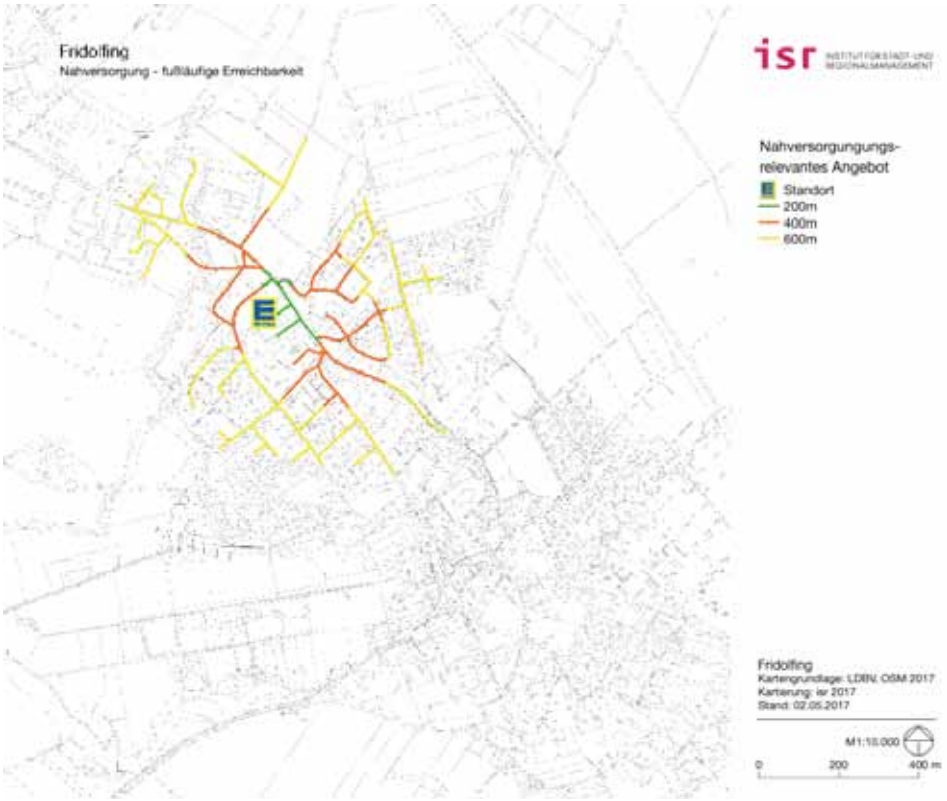


Abb. 18: Fußläufige Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes „aktiv markt"; Quelle: ISR, 2016

3.6.4 Geschäftsflächenbestand und EZH-Angebot im Ortszentrum

Das einzelhandelsrelevante Ortszentrum von Fridolfing umfasst im Ortskern hauptsächlich die Hadrian- und die Rupertistraße. Darüber hinaus findet sich noch entlang der Tittmoninger Straße und hier vor allem im Gewerbegebiet Fridolfing Nord der schon angesprochene „aktiv markt“ als wichtiger Versorgungsstandort.

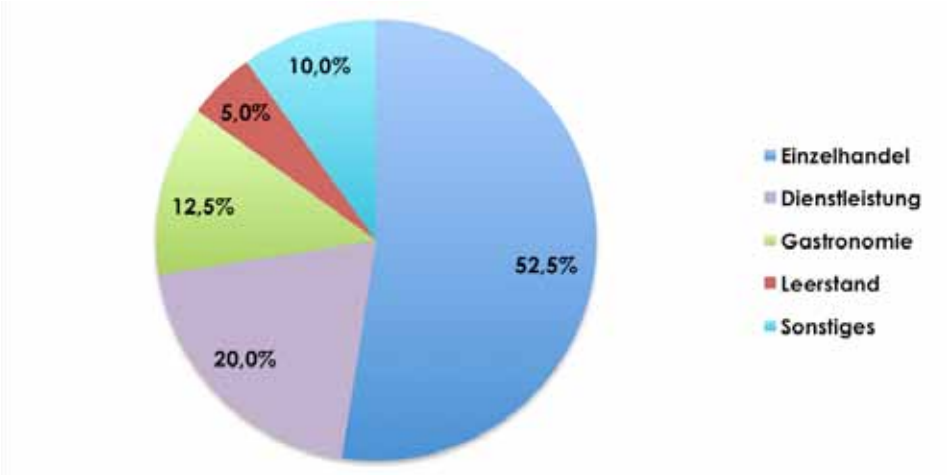


Abb. 19: Geschäftsflächennutzungen im Ortszentrum Fridolfing - Hauptnutzungen; Quelle: ISR, 2016 (eigene Erhebung)

Von den im Ortszentrum vorhandenen Geschäftsflächen entfallen allein 52,5 % auf Einzelhandelsnutzungen. 20 % entfallen auf den Bereich der sog. einzelhandelsnahen Dienstleistungen, worunter Angebotsformen wie Friseurbetriebe sowie Bank- und Postfiliale zusammengefasst werden. Abb. 19 zeigt eine Aufstellung der relativen Zusammensetzung der Geschäftsflächennutzungen.
Zum Zeitpunkt der Kartierung im Mai 2016, wurden insgesamt nur zwei Leerstände erfasst, die somit nur einen minimalen Anteil ausmachten. Darüber hinaus finden sich jedoch in einigen ursprünglichen Geschäftsflächen einzelhandelsfremde Nutzungen, die dem Einzelhandel Flächen entziehen, aber dennoch mit einer Nutzung belegt sind. Sie sind im Rahmen der Kartierung meist unter „Sonstiges“ erfasst worden. Der Leerstand stellt aber aktuell (Basis Mai 2016) keine Belastung dar.

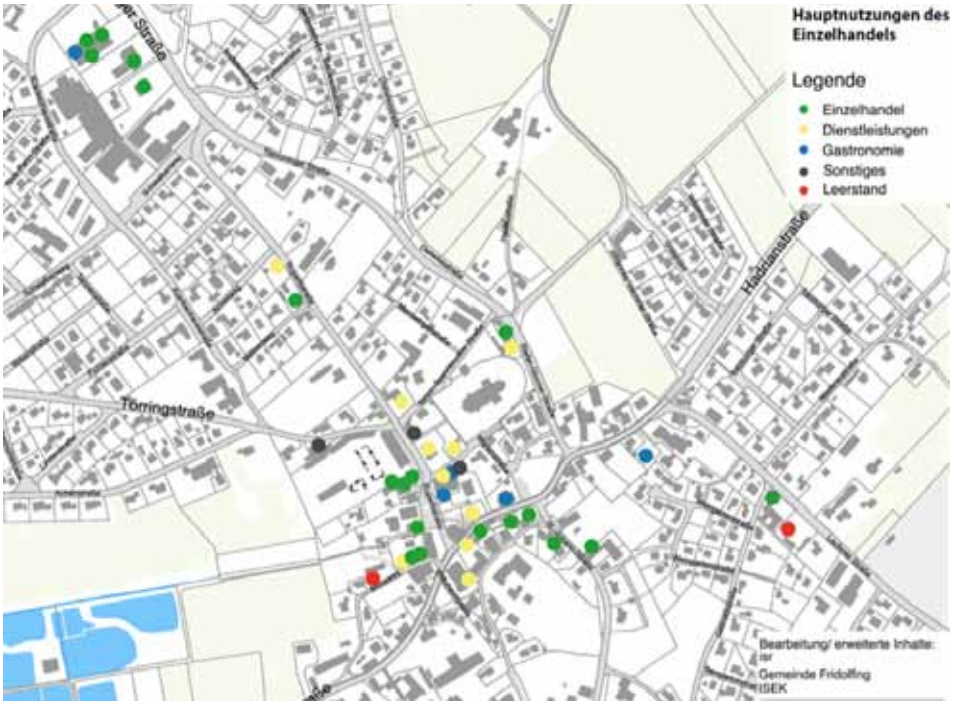


Abb. 20: Gemeinde Fridolfing - Hauptnutzungen im Einzelhandel; Quelle: ISR, 2016 (eigene Erhebung)

In Fridolfing befinden sich insgesamt 40 Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen. Abb. 20 zeigt die räumliche Lage dieser Betriebe, differenziert nach Hauptnutzungen. Das inhabergeführte Einzelhandelsangebot verfügt in Fridolfing noch über eine gewisse Angebotsvielfalt (vgl. Abb. 21) und zeigt im Ortszentrum eine Angebotskonzentration. In diesem Zusammenhang können noch Kopplungskäufe möglich werden, was sich günstig auf Anziehung bzw. Bindung von Kunden auswirkt.

Abb. 21: Einzelhandelssortimente in Fridolfing; Quelle: ISR, 2016

Bedeutende Branche innerhalb des Einzelhandelsangebots in Fridolfing ist der Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit einem Anteil von fast 43%, auf den Bereich von Bekleidung, Elektronik oder Bürowaren folgt ein weitaus geringerer Anteil mit 9,5%.

Die Verkaufsflächenstruktur ist im Ortszentrum eher kleinteilig. Abb. 22 macht deutlich, dass fast 80 % aller Geschäfte im Ortzentrum unter 100 m² Verkaufsfläche liegen. Hierbei handelt es sich jedoch nur um einen Verkaufsflächenanteil von ca. 35 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandels.

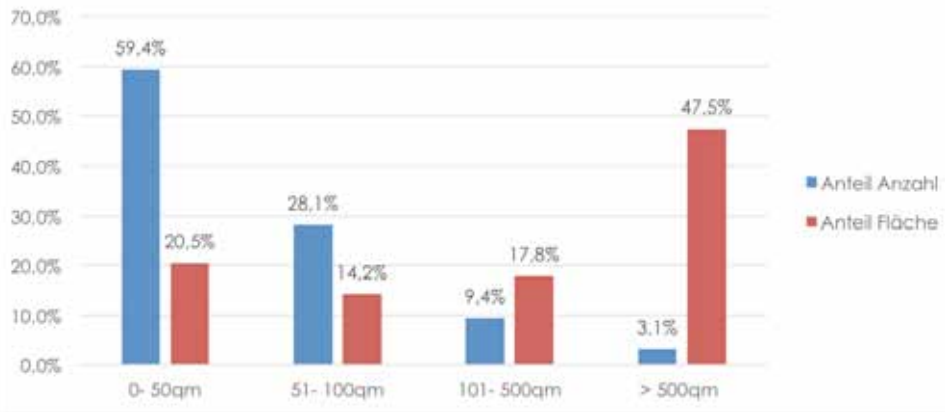


Abb. 22: Anteil der Geschäfte und Verkaufsflächen des Einzelhandels nach Größenklassen
Quelle: ISR, 2016

Der große Anteil von geringen Verkaufsflächen ist betriebswirtschaftlich gesehen (abgesehen von Betrieben mit hoher Flächenproduktivität wie z. B. bei Apotheken) eher nachteilig für das einzelne Geschäft und birgt vor allem die Gefahr, dass das Angebot für die Kunden aufgrund mangelnder Sortimentstiefe und -breite unattraktiv wird. Hierdurch verliert der Einkaufsstandort Ortszentrum an Attraktivität.
Neben den Fachgeschäften sind vor allem die Angebote des Lebensmitteleinzelhandels für die Nahversorgung der Bevölkerung relevant. Sie können zumindest die mangelnde Versorgung durch einen Lebensmittelmarkt teilweise abmildern. Zu ihnen sind die Betriebe des Lebensmittelhandwerks (3 Bäckereien, 1 Metzger) zu zählen. Zusätzlich erfüllt auch der Naschmarkt als Betrieb des Lebensmittelhandwerks diese Funktion, wird aber im Weiteren aufgrund seiner bedeutenden Gastronomiefunktion dem Bereich der Gastronomie zugeordnet. Die vorhandenen Betriebe des Lebensmittelhandwerks in Fridolfing helfen mit ihrem Angebot das bestehende Angebot der Lebensmittelversorgung im Sinne der Nahversorgung zu erweitern.
Für die Nahversorgung ist herauszuheben, dass vor allem der vorhandene Edeka in der Tittmoninger Straße als sogenannter Vollsortimenter mit ca. 1.600 m² Verkaufsfläche ein wichtiges Angebot am Rand des Ortszentrums darstellt (vgl. Abb. 20).
Neben den verschiedenen Aspekten der Einzelhandelsstrukturen und des Einzelhandelsangebots ist auch der „Einzelhandelsauftritt“ in Fridolfing ein wichtiger Aspekt der Einzelhandelsattraktivität. Der Einzelhandel gehört zu den wenigen Wirtschaftsbereichen, in denen der Kunde/die Kundin direkt und intensiv den „Wirtschaftsraum“ betritt. Hier ist es entscheidend, eine attraktive Einkaufsatmosphäre und ansprechende Präsentation nach außen zu realisieren. Dabei ist die Schaufensterpräsentation vor allem für das Ortszentrum ein wesentliches Ausstattungsmerkmal, dass die Aufenthaltsqualität und die Attraktivität bestimmt.

Abb. 23: Schaufenster- und Fassadenbeispiele in Fridolfing; Foto: Quelle: ISR, 2016

Auch der Zugang zum Geschäft, die Sichtbeziehung von der Straße aus sowie der barrierefreie Zugang (mehr als zwei Drittel der Geschäftsflächen hatten einen ebenerdigen, barrierefreien Zugang) sind grundlegende Elemente, die über das Aufsuchen eines Geschäfts entscheiden. Die Basis für einen erfolgreichen Geschäftsabschluss wird somit schon vor der Eingangstür gelegt.
Über mehrfache Begehungen und fotographische Dokumentation konnte ein qualitatives Bild vom Außenauftritt des Einzelhandels in Fridolfing gemacht werden. Insgesamt zeigt sich, dass das Ortszentrum von Fridolfing in dieser Beziehung sehr heterogen aufgestellt ist. Neben gut bis sehr gut gestalteten Fassaden- und Schaufensterbereichen lassen auch einige Fassaden Verbesserungen zu. Hier besteht auf jeden Fall noch im Sinne eines gemeinsamen qualitativ hochwertigen Außenauftritts Handlungsbedarf.
Ähnlich wichtig für den Gesamtauftritt des Einzelhandels ist zudem die Situation bzw. Gestaltung des öffentlichen Raums der entscheidend die Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Umgebung bestimmt. Hier hat die Gemeinde Fridolfing einiges vorzuweisen und bietet gerade im innerörtlichen Bereich der Rupertistraße eine hervorragende städtebauliche Qualität bzw. Aufenthaltsqualität. Lediglich das Bräustadlareal am Ende des Marktplatzes muss hiervon ausgenommen wer-

den, da es aufgrund des Leerstands eine unattraktive Wirkung hat aber über ein sehr großes Entwicklungspotential verfügt.

3.6.5 Kundenbefragung am Point of Sale

Bei der Betrachtung des Einkaufsverhaltens wurden 38 Kunden sowohl am „aktiv Markt" und im Ortszentrum im Mitte Dezember 2016 befragt. Überwiegendes Motiv der Befragten war der Wunsch einzukaufen (vgl. Abb. 24). In diesem Zusammenhang konnte festgestellt werden, dass das Einzugsgebiet lokal eng begrenzt und vor allem auf das Gemeindegebiet konzentriert ist. Zu den Wohnstandorten der Befragten gehörten Fridolfing mit rund 65%; Kirchanschöring mit 20% und Palling mit 15%. Von entscheidendem Interesse für den Einzelhandel ist also das innergemeindliche Einzugsgebiet.

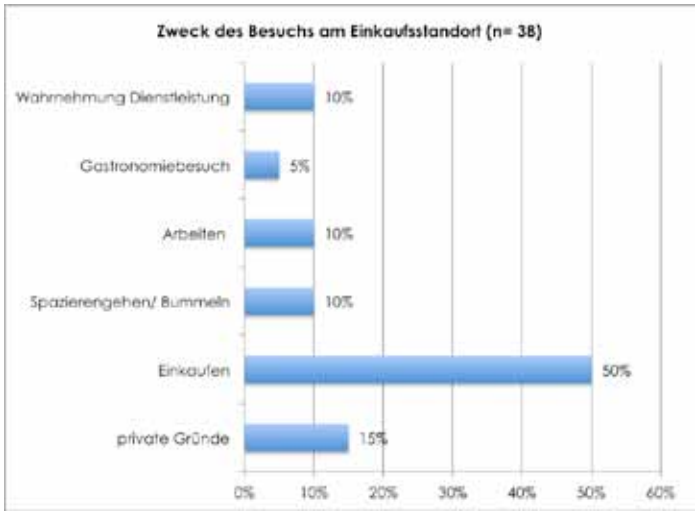


Abb. 24: Schaufenster- und Fassadenbeispiele in Fridolfing; Foto: Quelle: ISR, 2016

Bei der Betrachtung des Einkaufsverhaltens der Kunden an den Angebotsstandorten zeigt es sich deutlich, dass hierbei der Zweck des Einkaufs und hier vor allem des Lebensmitteleinkaufs überwiegt, während andere Vorhaben (z.B. Gastronomiebesuch) in den Hintergrund treten. Zu den sonstigen Gründen des Aufenthaltes zählen u.a. die Arbeit vor Ort oder die Wahrnehmung von Dienstleistungen (z. B. Arztbesuch).
Diese überwiegende Bedeutsamkeit der Einkaufsfunktion, kombiniert mit dem lokal eng begrenzten Einzugsgebiet unterstreicht die große Nahversorgungsrelevanz der Gemeinde.

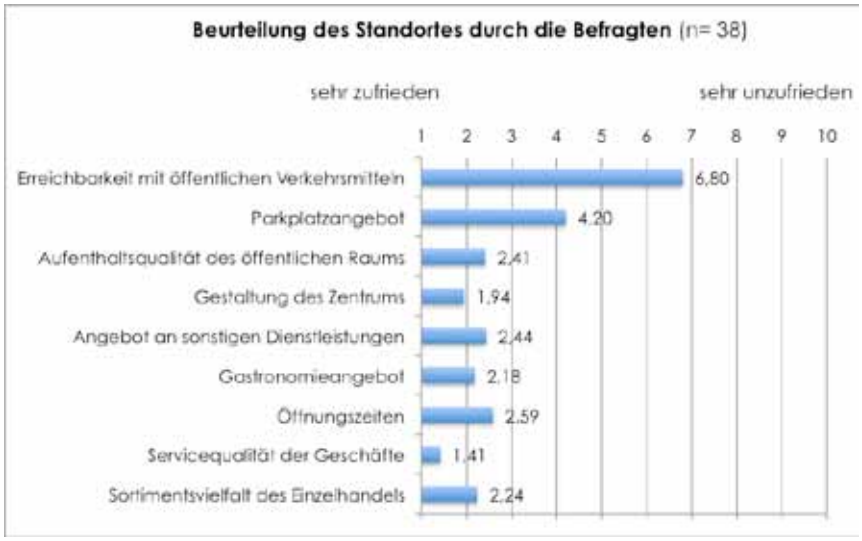


Abb. 25: Beurteilung des Standortes durch die Befragten; Foto: Quelle: ISR, 2016

Bei der Beurteilung des Einzelhandelsstandorts wurden, mit der Ausnahme der Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln - durchgehend gute Wertungen ausgesprochen. Besonders gut wurden die Servicequalität und die Gestaltung des Zentrums bewertet. Kritische Punkte gab es vor allem beim Parkplatzangebot. Hier muss jedoch immer berücksichtigt werden, dass im Rahmen der Befragung in den meisten Fällen Kunden befragt wurden, die mit hoher Wahrscheinlichkeit dem Angebot positiv gegenüberstanden. Kritische oder unzufriedene Kunden bleiben in der Regel dem Einkaufsstandort fern.
Für das Ortszentrum wird in erster Linie das Fehlen eines Drogerieangebots, eines Blumenladens und eines Optikers bemängelt. Zudem sollte im Ortskern ein Lebensmittelangebot entstehen. Gleichzeitig wurde ein zusätzliches Angebot im Bekleidungsbereich angeregt. Auf dem Gebiet der Gastronomie wurde auch das Fehlen einer Musikkneipe sowie ein Angebot von Biolebensmittel genannt.

3.6.6 Marketing und Internetauftritt

In der Gemeinde Fridolfing existiert ein aktiver Gewerbeverband, der seit 1974 mit dem Gewerbeverband Traunstein und Umgebung e. V. zusammengeschlossen ist. Der Gewerbeverband organisiert Veranstaltungen (z. B. Dorffest, Christkindlmarkt), arbeitet mit Schulen zusammen, nimmt an überregionalen Veranstaltungen teil („Truna“ in Traunstein) und treibt das Marketing für den Einzelhandel vorwärts (Werbeflyer „Fridolfing Attraktiv & Stark - Dorfmitte“). Darüber hinaus ist Fridolfing eine Fairtrade-Gemeinde, die sich für fairen Handel einsetzt.

Abb. 26: Standortflyer - Fridolfing - Attraktiv & Stark; Foto: Quelle: Gewerbeverband Fridolfing

Im Bereich Internetauftritt und Einzelhandel lässt der Standort jedoch noch einige Möglichkeiten aus. Viele Angebote sind im Internet nicht präsent und nur rudimentär vorhanden. Empfehlenswert wäre hier zumindest eine attraktive gemeinsame Internetpräsenz des Fridolfinger Einzelhandels auf dem die wichtigsten Informationen zum grundsätzlichen Produktangebot, Kontakt, Öffnungszeit sowie eine „Verlinkung“ zur entsprechenden eigenen Geschäftshomepage präsentiert werden.

3.6.7 Zusammenfassende Bewertung der Einzelhandelssituation

Die Gemeinde Fridolfing teilt die Probleme vieler kleinerer Gemeinden in peripheren Regionen. Teile der Lebensmittelversorgung bzw. Nahversorgung befinden sich auf Flächen außerhalb des direkten Ortszentrums, der attraktive inhabergeführte Einzelhandel ist durch einen mangelnden Branchenmix sowie fehlender Sortimentsbreite und -tiefe gekennzeichnet. Darüber hinaus lässt die Qualität des Einzelhandelsauftritts in einigen Bereichen zu wünschen übrig.
Für eine Einzelhandelsentwicklung im Ortszentrum sind ausreichend vorhandene Flächen, die dem stetig wachsenden Flächenbedarf des Einzelhandels entgegenkommen notwendig; dieses Flächenpotential ist aber im Augenblick nicht vorhanden.
Eine Verbesserung des Einzelhandelsangebots in der Ortsmitte wäre sicher ein großer Gewinn für die Gemeinde und würde die Attraktivität und die Identifikation mit Fridolfing merklich steigern. Die gewünschte Ansiedlung eines Drogeriemarkts in der Ortsmitte ist dabei aufgrund des schon angesprochenen fehlenden Flächenangebots schwierig. Notwendig hierfür wäre als eine erste Voraussetzung eine vorhandene Verkaufsfläche von etwa 400 $m^{2.}$ Auch ein Dorf-, Nachbarschafts- oder Nahversorgungsladen könnte diese Funktion erfüllen. Solch eine Einrichtung führt als Basisangebot ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-Sortiment z. B. im Drogeriebereich und hätte den Vorteil, die beeinträchtigte Nahversorgungssituation zu verbessern. Flächen in dieser Größe könnten bei Neubauprojekten im Ortsinneren oder auch durch die Sanierung des Bräustadls realisiert werden.
Erfolgversprechend sind auch sogenannte Multifunktionsläden ganz unterschiedlicher Themenbereiche, die dem Kunden interessante Kopplungsmöglichkeiten bieten und auf diese Weise zu einer stärkeren Kundenbindung und Attraktivität auf der Basis des bestehenden Einzelhandels führen. So ließe sich ein Apothekenangebot mit einem Drogerieangebot oder ein Bekleidungsangebot mit Schuhen, Parfum oder einer Stilberatung kombinieren.
Ein weiterer möglicher Förderansatz für den innerörtlichen Einzelhandel - auch im Interesse der Nahversorgung - kann über einen regelmäßig stattfindenden Wochen- oder Bauernmarkt z. B. im 14-tägigen Rhythmus realisiert werden. Diese Einrichtungen haben in den letzten Jahren eine zunehmende Bedeutung erlangt. Vor allem das Thema Frische und regionale Lebensmittel spielen dabei eine große Rolle. Die Verbraucher sind bereit, mehr Geld für „gute“ Produkte auszugeben. Natur- und Biomärkte gewannen in den letzten Jahren mehr Umsatzzuwächse als der Lebensmitteleinzelhandel insgesamt. Die regionale Herkunft wird dabei vom Verbraucher inzwischen höher bewertet als ein biologischer Anbau.
Ein großer Teil der Verbraucher kauft mehrmals im Monat regionale Lebensmittel, nahezu die Hälfte sogar wöchentlich (Studie A.T. Kearney, 2013). Die Verbraucher verbinden dabei mit regionalen Lebensmitteln vor allem ein besseres Sortiment und eine Unterstützung der regionalen Wirtschaft. Zudem weist ein Markt einen ausgeprägten Erlebnischarakter auf. Geschmack, Erlebnis und Qualität sind die wichtigsten Kaufentscheidungen.
Die Kombination von Frische- und Bioprodukten sowie regionalen Produkten sowohl im Food, als auch im Non-Food-Bereich, z. B. in Form eines kleinen regionalen Kaufhauses, ist ebenso ein authentisches Konzept, das Kunden gezielt an den innerörtlichen Standort zieht. Angebote dieser Art können vom großflächigen Einzelhandel nicht geleistet werden; sie werten u. a. das touristische Angebot auf. Gerade seit Einkaufen über die Deckung des täglichen Grundbedarfs hinaus immer mehr zur Freizeitbeschäftigung und zum Freizeiterlebnis wird, steigt die Bedeutung des Schaufensters und auch der attraktiven Fassadengestaltungen (z. B. über Beleuchtung, Farbe, Begrünung, Beschilderung etc.) als Werbemittel. Die Kundinnen und Kunden sind dabei weitgehend an eine hohe Qualität gewöhnt, wie sie diese aus den größeren Zentren kennen.

3.7 Siedlungstypen und Nutzungen

3.7.1 Siedlungstypen

Bei Betrachtung der Siedlungsstruktur Fridolfings zeichnen sich vier verschiedene Typen ab:

- Gewerbe im Norden
- Wohnsiedlungen der jüngeren Zeit im Norden und Südosten
- Dorfkern
- Ländlich-dörflich geprägte Strukturen im Süden

Wohnsiedlungen der jüngeren Zeit im Norden und Südosten: Die nördlich gelegenen Wohngebiete der jüngeren Zeit weisen neben den typischen Ein- und Zweifamilienhäusern auch verdichteten Wohnungsbau auf. Dieser Geschosswohnungsbau ist bereits komplett bewohnt und wird in den neuen Wohnbaugebieten östlich der Tittmoninger Straße aufgrund der aktuellen Nachfrage erweitert. Dennoch sind die Wohngebiete Fridolfings überwiegend von freistehenden Einfamilienhäusern mit großzügigen Grundstücken geprägt.

Dorfkern: Neben dem Schulareal mit Grund- und Mittelschule sind noch die Kirche mit Friedhof und Pfarrheim, sowie der Bauhof, die Bücherei und der Jugendtreff als soziale Einrichtungen im Dorfkern untergebracht. Der Dorfkern zeichnet sich zudem durch eine hohe Nutzungsmischung von Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie aus. Weiterhin besitzt die Bebauung eine höhere Dichte als in den neuen Wohngebieten. Der öffentliche Raum wird von hochwertigen und belebten Plätzen geprägt.

Ländlich-dörflich geprägte Strukturen im Süden: Die südlichen Siedlungsbereiche, die sogenannten „ländlich-dörflich geprägten Strukturen“, sind vor allem von großzügigen Grundstücken und noch bestehenden sowie ehemaligen Hofstellen, geprägt. Durch die landwirtschaftliche Nutzung finden sich in diesem Gebiet auch zahlreiche Wiesenflächen.

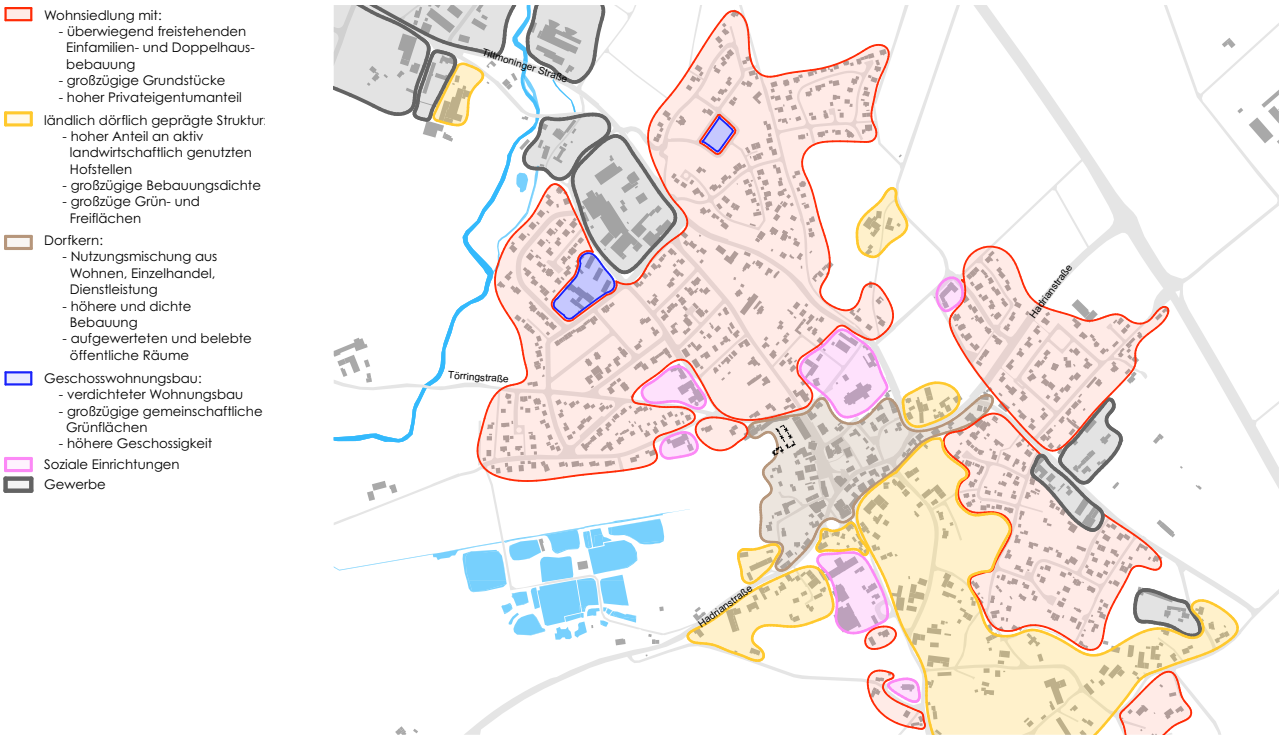


Abb. 27: Siedlungsstrukturtypen

3.7.2 Nutzungen

Die Hauptnutzung in Fridolfing ist Wohnen. Zwei deutliche Schwerpunkte finden sich in den Siedlungsbereichen im Nordwesten und Südosten Fridolfings.
Die genannten Siedlungsbereiche weisen einige Brachflächen auf. Besonders in den Siedlungsbereichen im Nordwesten rund um den Schwalbenweg und die Birken- und Tannenstraße bestehen aufgrund von Eigentumsverhältnissen zahlreiche langjährige Baulücken und geben diesem Wohngebiet einen zersiedelten Charakter. Die Grundstücke zwischen Tittmoninger- und Rupertistraße sind teils sehr locker bebaut und werden ihrer zentralen Lage durch die geringe Dichte der Bebauung nicht gerecht.
Die neuen Baugebiete „Dietwies“ sind dagegen nahezu vollständig bebaut. Die dort noch bestehenden Brachen sind bisher noch nicht bebaute Grundstücke, wobei aufgrund der hohen Nachfrage davon ausgegangen werden kann, dass diese in Kürze veräußert und bebaut werden.
Die Wohngebiete beidseitig der Laufener Straße sind ebenfalls jüngeren Datums und weisen nur geringfügig Brachflächen zwischen den bebauten Grundstücken auf.
Neben den klar durch Wohnnutzung geprägten Gebieten findet sich im Süden des Orts ein weniger verdichteter Bereich mit noch einigen aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen und einigen bereits aufgegebenen. Durch den ländlichen Charakter des Gebiets unterscheidet sich dieser Bereich in der Wahrnehmung wesentlich von den genannten Wohngebieten.
Die sozialen Nutzungen ordnen sich im Wesentlichen rund um den Dorfkern an, der von Mischnutzung bestimmt ist und neben Gastronomie und Dienstleistungen auch Einzelhandel beheimatet. Als weitere Nutzung findet sich das Sportareal mit nördlich zur Wohnbebauung hin angegliederten kleinteiligeren Gewerbeeinheiten. Das Gewerbe ist überwiegend im Norden des Hauptortes angesiedelt. Hier befinden sich die großen Gewerbeanlagen, die für viele Bewohner und Externe den Arbeitsplatz stellen. Fridolfing stellt mit seinen Gewerbebetrieben mehr Arbeitsplätze zur Verfügung als im Ort eigentlich notwendig wären und erhält damit eine überörtliche Bedeutung als Arbeitsstandort.

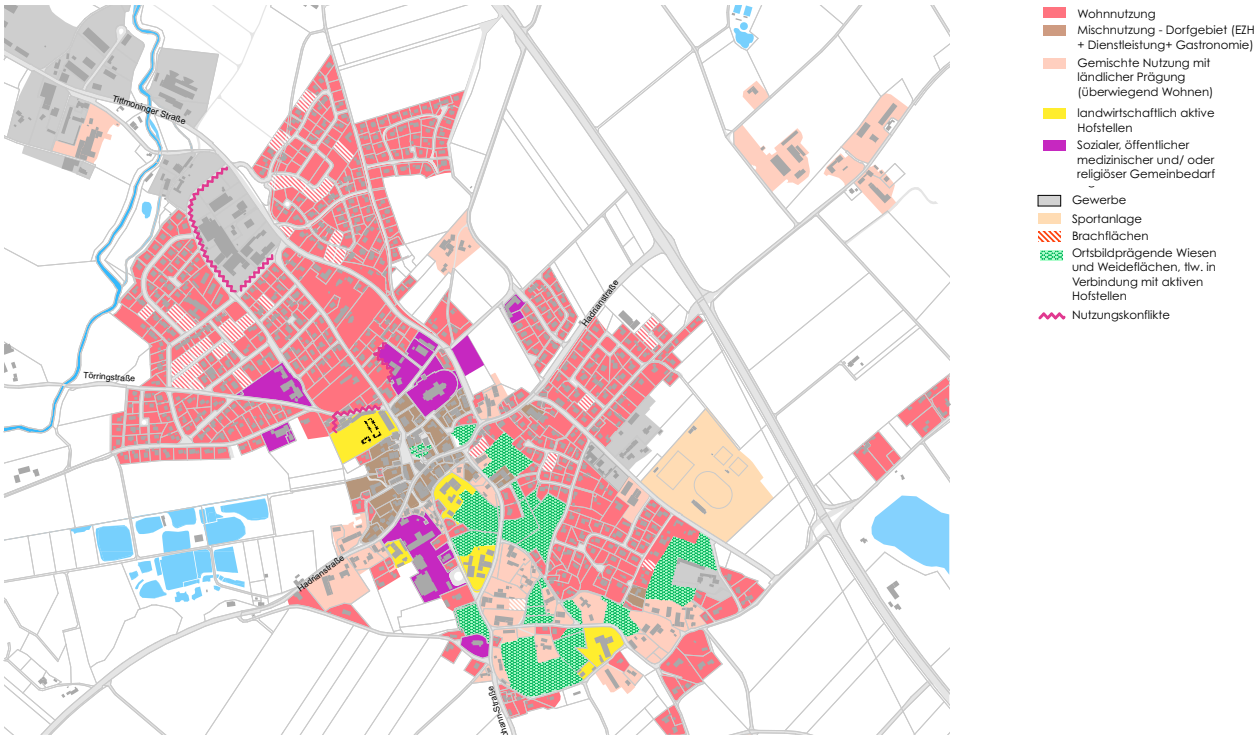


Abb. 28: Nutzungsstrukur

3.7.3 Gebäudenutzungen im Ortskern

Im Ortskern selbst liegt eine Mischnutzung vor, die vor allem durch kleinteiligen Einzelhandel, Gastronomie und öffentliche Nutzungen bestimmt ist.
Wie auf der Abbildung 29 zu erkennen ist, befinden sich im Ortszentrum viele Nutzungen zentriert an einer Stelle. Der einzige Lebensmittelvollsortimenter ist außerhalb des Ortszentrums im Gewerbegebiet angesiedelt.
Das gastronomische Angebot im Ortszentrum reicht von der Eisdiele über ein Bistro und den Naschmarkt als Café mit Regionaltheke bis hin zum Slow-food orientierten Wirtshaus.
Es finden sich mehreren Praxen zur medizinischen Versorgung und diverse soziale Einrichtungen wie Pfarrheim, Jugendtreff, Schule oder Kinderhaus im Ortszentrum. Daneben gibt es auch vereinzelt Leerstände oder Gebäude, die nicht ihrer Lage entsprechend genutzt werden.
Einige sehr zentrumsnahe Flächen wie z.B. das Bräustadlareal, die Flächen um die Gemeindeweise sowie die ehemalige Tankstelle an der Tittmoninger Straße sind untergenutzt oder leerstehend.

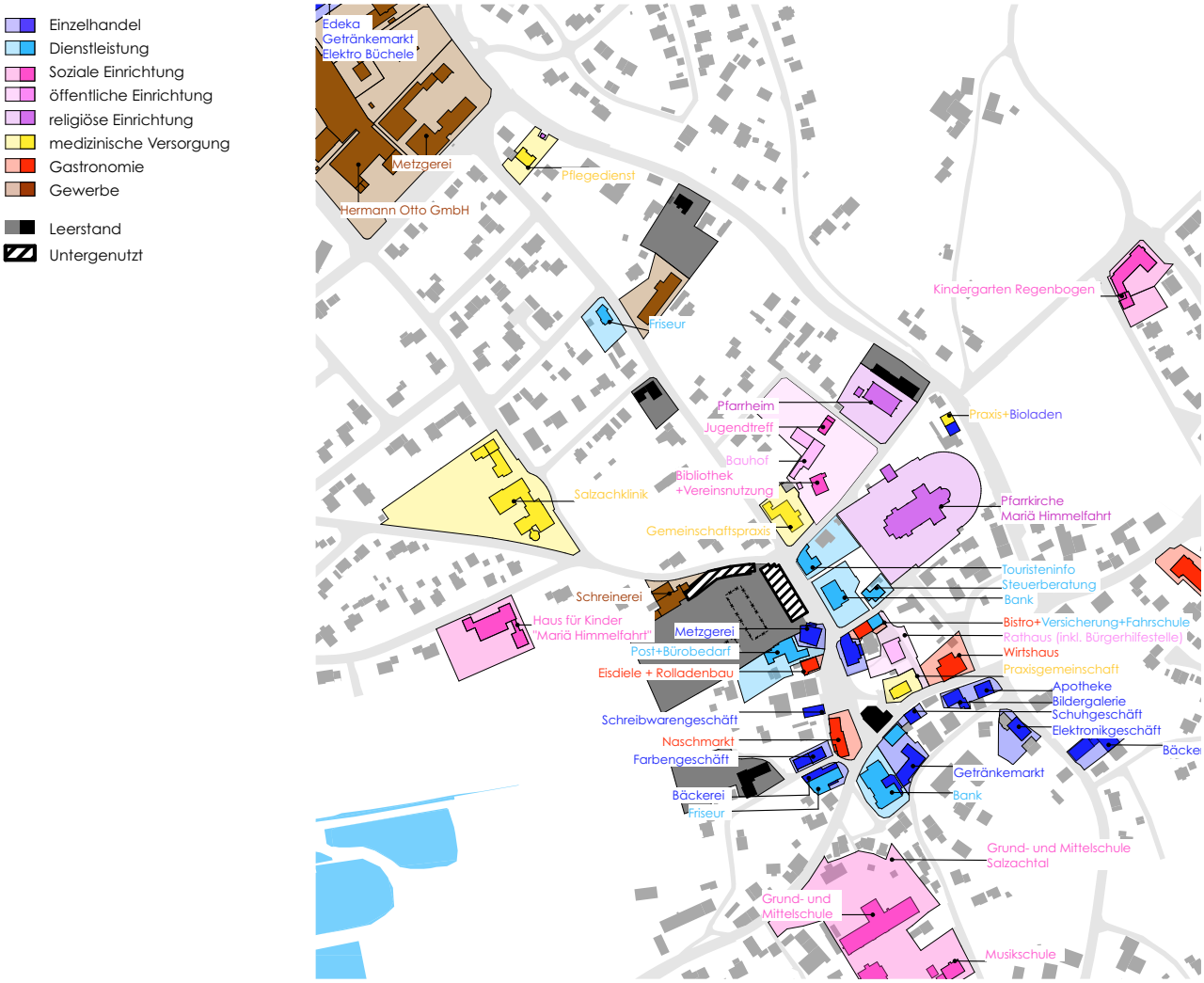


Abb. 29: Gebäudenutzungen im Ortskern

Spitzer

3.8 Ortsbild

Fridolfing wird in seiner Außenwahrnehmung im Wesentlichen durch die im Jahr 1893 fertiggestellte Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt bestimmt, die den Ort durch ihren hohen Kirchturm und ihr imposantes Aussehen prägt. Der Kirchturm ist von weitem zu erkennen und sticht unter den anderen Kirchtürmen der Umgebung durch seine Höhe und Gestaltung deutlich hervor.
Das Rathaus, das im sanierten ehemaligen Pfarrhof untergebracht ist, wirkt durch seine Höhe und exponierte Lage im Ortszentrum prägend und identitätsstiftend auf das Ortsbild. Die neu gestalteten Vor- und Freibereiche tragen gemeinsam mit dem historischen Gebäude zu einer positiven Außenwirkung bei. Der Marktplatz mit den rundum angeordneten historischen Gebäuden wurde kürzlich neugestaltet und stellt eine attraktive Ortsmitte dar, die zum Verweilen einlädt.
Das für das Ortsbild der Ortsmitte ebenfalls besonders prägnante und denkmalgeschützte Gebäude Hadrianstraße Nr. 2 direkt am Eingang zur Platzsituation steht derzeit leer. Dieses Gebäude schafft durch seine direkte Lage an der Straße mit seiner Außenwand eine verkehrliche Engstelle. Diese verleiht dem Straßenraum besonderen Charme und gibt Fridolfing einen gewissen Wiedererkennungswert.
Am nördlichen Ende des Marktplatzes befindet sich der Bräustadl mit einem großzügigen nach Westen ausgerichteten Hofgelände, das derzeit hauptsächlich als Abstellort für landwirtschaftliche Maschinen genutzt wird und daher seiner zentralen Lage mit dieser Art der Nutzung nicht gerecht wird. Der Bräustadl als historisches Gebäude mit Backsteinfassade und großen Holztoren ist im Ortszentrum besonders markant und stellt einen wichtigen Identifikationspunkt im Ort dar. Derzeit verfällt das Gebäude zusehends.
Über den gesamten Ort verteilt finden sich immer wieder Brunnen, Kapellen, markante Bäume und Denkmäler, die Fridolfing sein ganz persönliches und individuelles Aussehen verleihen. Im südlichen Siedlungsbereich entsteht durch die vorhanden Gehöfte und dazwischenliegende Flächen ein ländlich geprägter Charakter. Im Altort und nach Süden hin häufen sich die identitätsstiftenden Elemente, wie Kapellen, Marterl oder Feldkreuze. Im Ortskern verlaufen zahlreiche wichtige Fußwegeverbindungen, teilweise auch über Treppen in schmalen Gassen und schaffen eine malerische Atmosphäre.
Die Einfallstraßen nach Fridolfing, besonders die Tittmoninger Straße, die Rupertiund die Hadrianstraße weisen ungefasste Straßenräume und großzügige Straßenquerschnitte auf, so dass teilweise mit deutlich erhöhter Geschwindigkeit gefahren wird. Im Bereich der Tittmoniger Straße entsteht in Ermangelung eines Fußwegs und dichtem Bewuchs mit teilweise großen Bäumen der Eindruck einer außerörtlichen Straße. Die Rupertistraße ist im nördlichen Bereich für ihre heutige Funktion teilweise überdimensioniert und weist einen schlechten Allgemeinzustand auf.

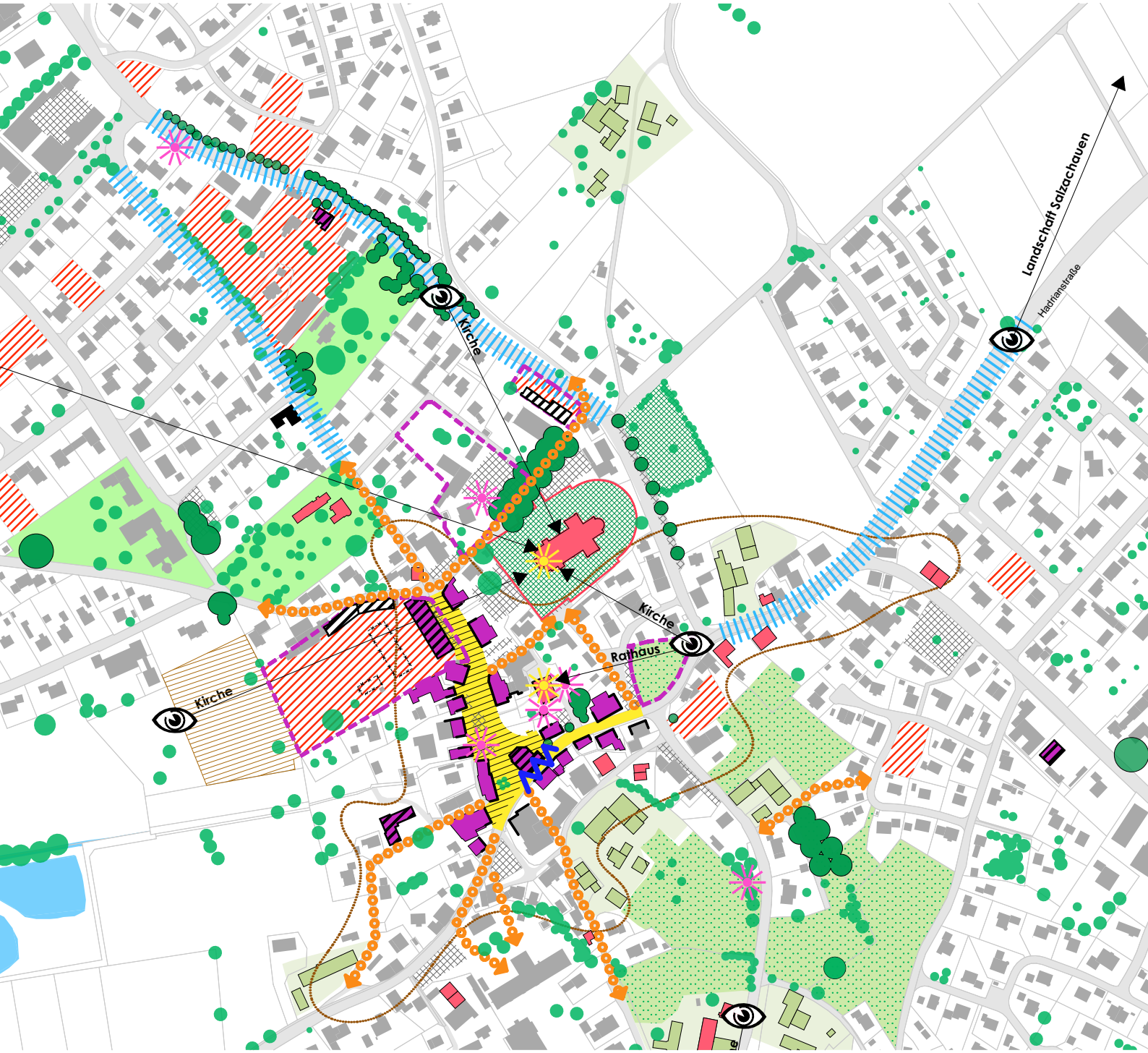


Abb. 30: Ortsbild

Ortsbildprägende Vegetation, Frei- und Grünflächen
- erhaltenswerter Baumbestand
- besonders prägender Baumbestand
- Grundstück mit prägenden Baumbestand
- Friedhof
- Ortsbildprägende Wiesen und Weideflächen
- Attraktive Hofstellen aufgrund von ihrer Substanz, Situierung und Gestalt

Ortsbildprägende Struktur und Gestaltung
- Altort mit ländlichen geprägten Straßenräumen, öffentlichenRäumen und Gebäudestrukturen
- attraktiver Straßenraum
- großflächiger Parkplatz
- Ortsbildprägendes Element
- Fernwirkung
- Baudenkmal
- ortsbildprägendes prägendes Gebäude
- Raumkante
- Blickbeziehung

Ortsbildprägende Straßen- und Wegestrukturen
- wichtige Wegebeziehung
- Überdimensionierter Straßenraum mit unattraktiver Gestaltung
- Engstelle im Straßenraum

Ortsbildprägende Flächen
- Volksfestplatz
- untergenutzte oder brachliegende Flächen
- Gebäudeleerstand bzw. Unternutzung
- Potenzialgrundstücke in der Ortsmitte

3.9 Flächen- und Nachverdichtungs-potenzial

3.9.1 Überbaute Grundstücksflächen

Berechnungsgrundlage der Analyse sind die vorhandenen Hauptgebäude und die Grundstücksfläche pro Blockumgriff. Baulücken und Brachflächen wurden aus der Grundstücksfläche pro Block herausgerechnet.
Der ländliche Charakter Fridolfings spiegelt sich in den Grundstücksgrößen und den überbauten Flächen wieder. Bei vielen der privaten Grundstücke handelt es sich um Flächen mit einer Größe von 800 bis 1.000 m², die aber im Durchschnitt nur mit 10 - 20 % überbaut sind. Dadurch entsteht der für den ländlichen Raum typische Eindruck von großzügigen und locker bebauten Wohngebieten. Beispielhaft sind hierfür die Wohngebiete westlich und östlich der Tittmoninger Straße, sowie die im südlichen, ländlich-dörflich strukturierten Bereich gelegenen Grundstücksflächen.
In den Wohngebieten finden sich aber auch Grundstücke, die eine noch geringere Flächenausnutzung aufweisen. Einige dieser Grundstücke mit unter 10% überbauter Fläche befinden sich in unmittelbarerer Nähe zum Ortszentrum, so z.B. an der Hadrianstraße.
Das Ortszentrum Fridolfings weist im Gegensatz zu den Wohngebieten überbaute Grundstücksflächen zwischen 30 und 50 % auf und ist somit, trotz der insgesamt geringen Flächenausnutzung, wesentlich dichter bebaut als die benachbarten Wohngebiete.

- 10%
- 10 - 20%
- 21 - 30%
- 31 - 40%
- 41 - 50%

- Sozialer, öffentlicher medizinischer und/ oder religiöser Gemeinbedarf
- Gewerbe
- Brachflächen

Bezugsfläche pro Block. Betrachtung der Bebauung mit Hauptgebäuden.

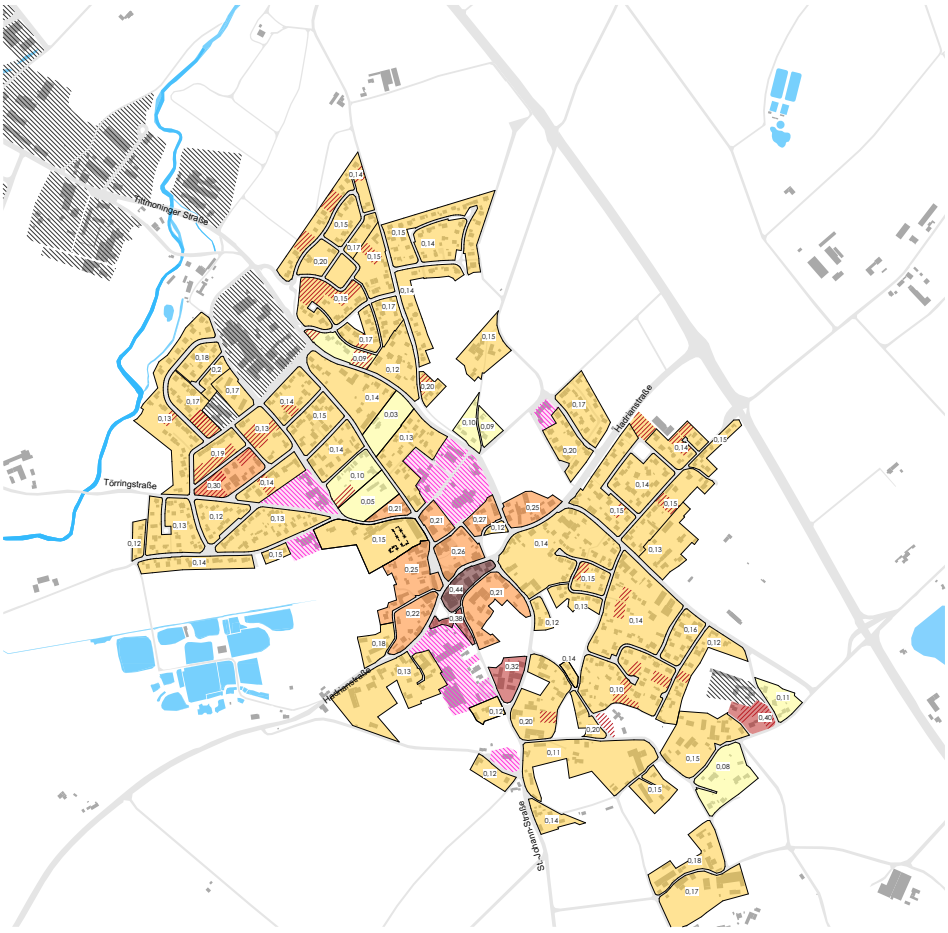
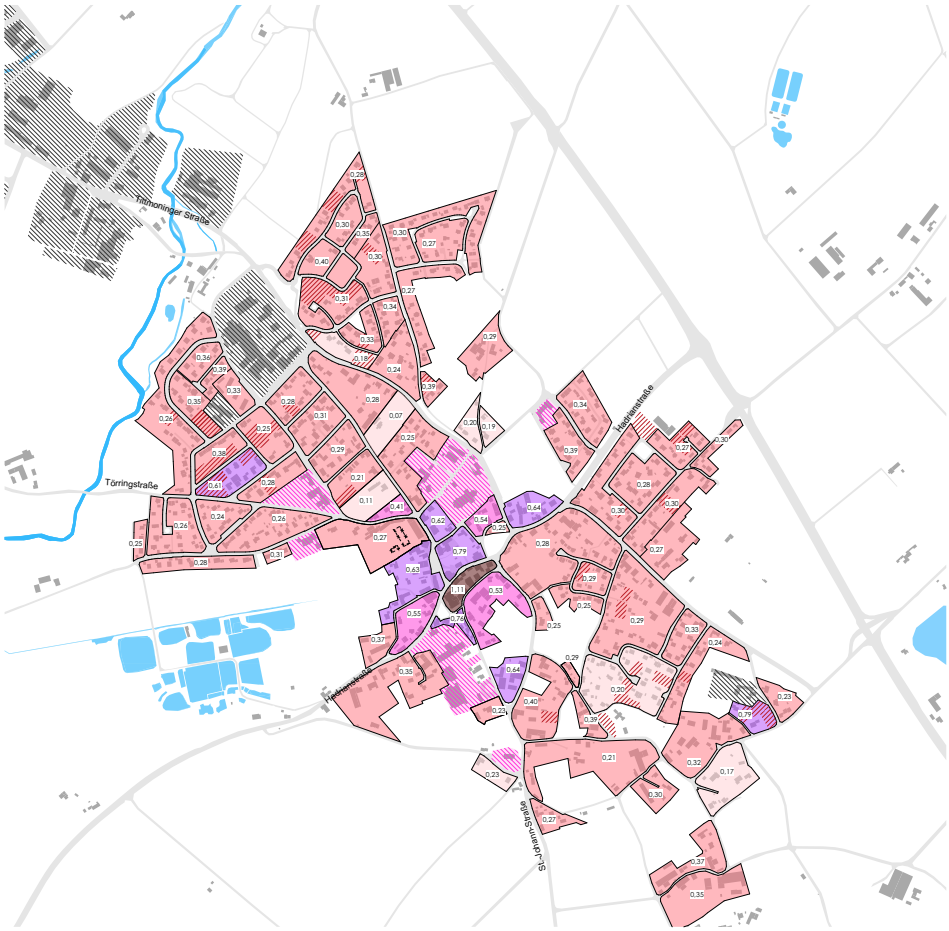


Abb. 31: Überbaute Grundstücksflächen

3.9.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche pro Grundstücksfläche (GFZ) vorhanden sind. Im Rahmen der Analyse wurde die durchschnittliche Geschossfläche pro Blockumgriff ermittelt. Diese stellt überschlägig die vorhandene Dichte dar. Als Berechnungsgrundlage wurden lediglich die Hauptgebäude betrachtet, Brachflächen und Baulücken wurden aus der Grundstücksfläche des Blocks herausgerechnet. Weiterhin wurde zur Berechnung eine durchschnittliche Geschossigkeit ermittelt und angenommen.
Im Wesentlichen gleicht das Ergebnis dem der in Kapitel 3.9.1 beschrieben Gebiete. Die Wohngebiete westlich und östlich der Tittmoninger Straße sowie südlich des Ortszentrums sind von einer GFZ zwischen 0,21 und 0,40 geprägt und weisen somit eine für Wohngebiete sehr geringe GFZ auf.
Das Ortszentrum mit einer durchschnittlichen GFZ von 0,6 und 0,8 ist, wie bereits festgestellt, dichter bebaut. Aufgrund der geringen Geschossigkeiten sind jedoch auch diese Werte für ein Dorfgebiet (gemäß FNP) relativ gering.



0,00 - 0,20
0,21 - 0,40
0,41 - 0,60
0,61 - 0,80
> 0,81

Sozialer, öffentlicher medizinischer und/ oder religiöser Gemeinbedarf

Gewerbe

Brachflächen

Bezugsfläche pro Block.
Betrachtung der Bebauung mit Hauptgebäuden.
Je Block wurde eine durchschnittliche Geschossigkeit angenommen

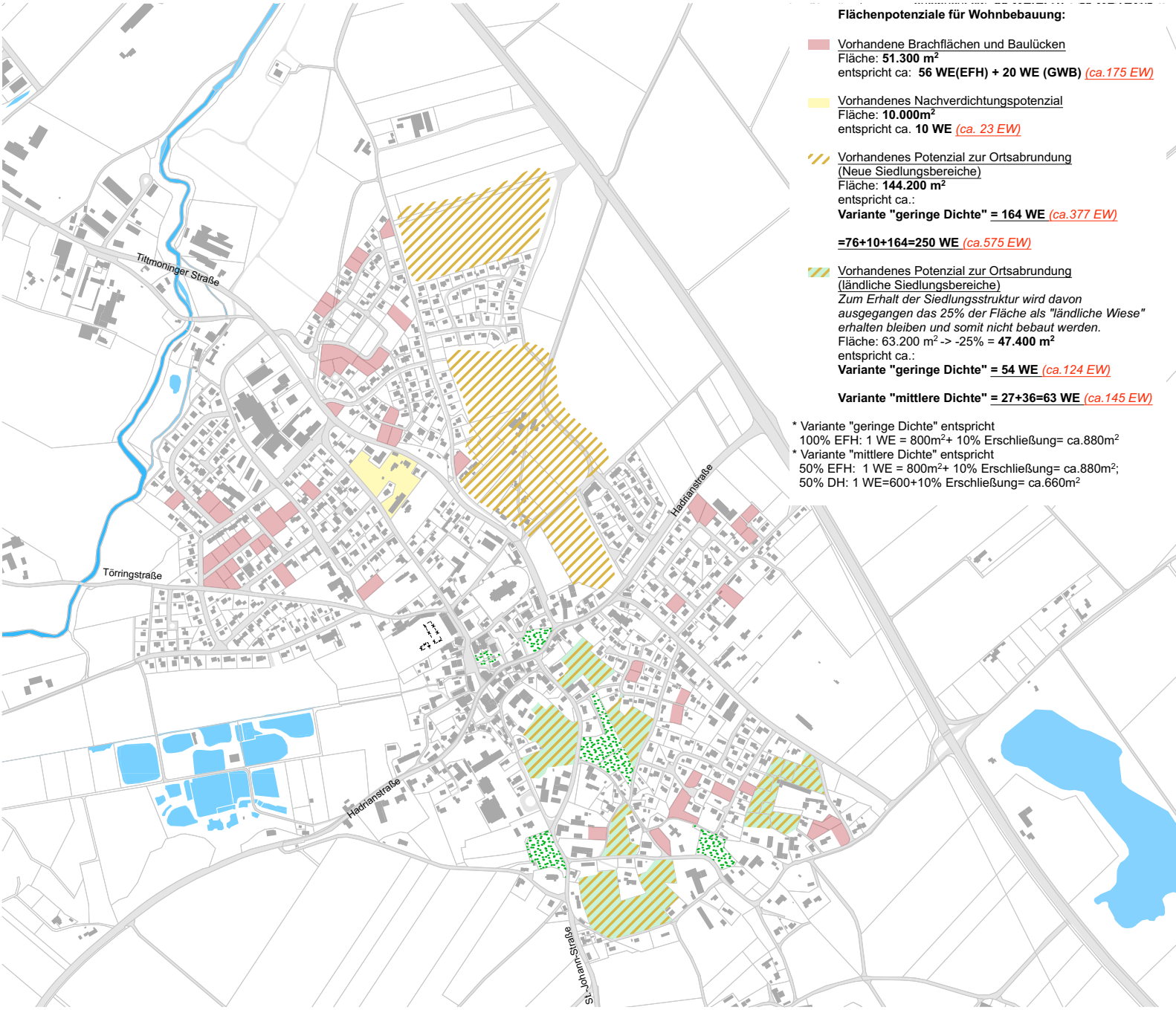
Abb. 32: Geschossflächenzahl

3.9.3 Flächenanalyse- Wohnbauflächenpotenzial

Die Flächenanalyse zur Ermittlung des Wohnbauflächenpotenzials zeigt vier Ebenen:

- a) Flächen für Nachverdichtung in Form von bereits erschlossenen und parzellierten Brachflächen und Baulücken: Flächendeckend über den ganzen Ort verteilt, jedoch besonders häufig in den älteren Siedlungserweiterungen, befinden sich Brachflächen und Baulücken, die bereits längere Zeit nicht entwickelt wurden. Insgesamt handelt es sich um ca. 51.300 m² Grundstücksfläche. Bei einer Bebauung dieser Flächen mit einem Mix aus Einfamilienhäusern und vereinzeltem Geschosswohnungsbau besitzen diese Flächen das Potenzial für ca. 76 Wohneinheiten (WE).
- b) Flächen für Nachverdichtung auf großzügigen Grundstücken: Zusätzliches Nachverdichtungspotenzial besteht auf den derzeit nur sehr gering bebauten Grundstücken insbesondere entlang der Tittmoninger Straße. Hieraus ergibt sich ein Potenzial von ca. 10 WE.
- c) Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im direkten Anschluss bzw. als Lückenschluss zwischen bestehenden Siedlungsbereichen: Aufgrund der aktuellen Entwicklungen und des hohen Nachfragebedarfs an Wohnraum wurde im Rahmen des ISEKs eine großzügige Ortsabrundung im Nordosten Fridolfings untersucht. Diese Flächen sind derzeit landwirtschaftlich genutzt und weisen aufgrund ihrer Lage ein hohes Potenzial zur Erweiterung des Siedlungsgebiets auf. Es handelt sich hierbei um eine Fläche von ca. 144.200 m², die bei Umsetzung einer geringen Dichte (d.h. einer Bebauung bestehend aus Einfamilienhäusern) die Errichtung von ca. 164 WE ermöglicht.
- d) Lückenschlüsse bzw. Ortsrandabrundungen in den ländlich-dörflich strukturierten Siedlungsgebieten: Im südlich gelegenen, ländlich-dörflich strukturierten Siedlungsgebiet Fridolfings finden sich zahlreiche große innerörtliche Flächen, die einen hohen Freiflächenwert aufweisen (vgl. Kapitel 3.4). Diese Flächen werden teilweise aufgrund ihrer zentralen Lage langfristig ebenfalls als potenzielle Wohnbauflächen betrachtet, sofern sie nicht als ortsbildprägend und damit als erhaltenswert eingestuft wurden (vgl. Abb.3.4). Um den bereits benannten ländlichen Charakter in diesen Bereichen zu erhalten, sollten jeweils 25 % der für Nachverdichtung angedachten Flächen als „ländliche Wiesen“ erhalten und nicht bebaut werden. Damit ist eine behutsame Nachverdichtung in diesem Bereich prinzipiell möglich, orientiert sich aber an dem vorhandenen Charakter der Bebauung hinsichtlich seines großen Grünflächenanteils. Somit ergibt sich ein Wohnbauflächenpotenzial von rund 47.400m², was bei einer geringen Bebauungsdichte ca. 54 neuen Wohneinheiten entspricht.

Fazit:
Bei voller Verfügbarkeit aller betrachteten Flächen besitzt Fridolfing aktuell das Potenzial für rund 300 neue Wohneinheiten. Aufgrund der Grundstücksbesitzverhältnisse kann jedoch nur von einer Realisierungsquote von 50% des Potenzials in den nächsten 15-20 Jahren ausgegangen werden. Dadurch wären rund 150 Wohneinheiten in den nächsten Jahren voraussichtlich realisierbar.
Im Rahmen der Betrachtung wurden die Ortsteile Pietling und Götzing nicht untersucht. Auch hier finden von Seiten der Gemeinde derzeit Überlegungen über mögliche Wohnbauflächenausweisungen statt. Prinzipiell sollte das Wachstum in den Ortsteilen auf ein verträgliches Maß beschränkt werden, um den Hauptort und die dort vorhandene Infrastruktur durch eine Konzentration der Wohnnutzung nachhaltig zu stärken.



Flächenpotenziale für Wohnbebauung:

Vorhandene Brachflächen und Baulücken
Fläche: **51.300 m²**
entspricht ca: **56 WE(EFH) + 20 WE (GWB)** *(ca.175 EW)*

Vorhandenes Nachverdichtungspotenzial
Fläche: **10.000m²**
entspricht ca. **10 WE** *(ca. 23 EW)*

Vorhandenes Potenzial zur Ortsabrundung (Neue Siedlungsbereiche)
Fläche: **144.200 m²**
entspricht ca.:
Variante "geringe Dichte" = 164 WE *(ca.377 EW)*

=76+10+164=250 WE *(ca.575 EW)*

Vorhandenes Potenzial zur Ortsabrundung (ländliche Siedlungsbereiche)
Zum Erhalt der Siedlungsstruktur wird davon ausgegangen das 25% der Fläche als "ländliche Wiese" erhalten bleiben und somit nicht bebaut werden.
Fläche: 63.200 m² -> -25% = **47.400 m²**
entspricht ca.:
Variante "geringe Dichte" = 54 WE *(ca.124 EW)*

Variante "mittlere Dichte" = 27+36=63 WE *(ca.145 EW)*

* Variante "geringe Dichte" entspricht
100% EFH: 1 WE = 800m²+ 10% Erschließung= ca.880m²
* Variante "mittlere Dichte" entspricht
50% EFH: 1 WE = 800m²+ 10% Erschließung= ca.880m²;
50% DH: 1 WE=600+10% Erschließung= ca.660m²

Abb. 33: Flächenanalyse - Wohnbauflächenpotenzial

vorhandene Brachflächen und Baulücken
vorhandenes Nachverdichtungspotenzial
vorhandenes Potenzial zur Ortsabrundung - neue Siedlungsbereiche (mittlere Dichte)
vorhandenes Potenzial zur Ortsabrundung - ländliche Siedlungsbereiche (mittlere Dichte)

Flächenpotenziale für Wohnbebauung:

Annahme: ca. 50% der Flächenpotenziale für Wohnbebauung sind bis 2030 realisierbar

	FLÄCHE	WOHNEINHEITEN	EINWOHNER
Vorhandene Brachflächen und Baulücken	**ca. 25.650 m²**	**38**	**87**
Vorhandenes Nachverdichtungspotenzial	**ca. 5.000 m²**	**5**	**11**
Vorhandenes Potenzial zur Ortsabrundung (Neue Siedlungsbereiche) - mittlere Dichte	**ca. 72.100 m²**	**82**	**189**
Vorhandenes Potenzial zur Ortsabrundung (ländliche Siedlungsbereiche) - mittlere Dichte	**ca. 23.700 m²**	**32**	**74**
GESAMT:	**ca. 126.450m²**	**157**	**362**

Zuzüglich möglicher Entwicklungen in der Ortsteilen Pietling und Götzing

3.10 Tourismus

3.10.1 Die Ausgangssituation

Die Gemeinde Fridolfing ist Bestandteil der bedeutenden Kulturlandschaft des „Rupertiwinkel", der ein vielgestaltiges Hügelland vor der imposanten Kulisse der Berchtesgadener und Salzburger Alpen darstellt. Als Bestandteil einer Moränenlandschaft findet man hier eine abwechslungsreiche Naturlandschaft mit sanften Oberflächenformen. Zu den dominanten Elementen gehören die vorhandenen Stillgewässer wie der Tachinger See und der gleich Fridolfing benachbarte Waginger See. Auch der Fridolfinger See trägt zur Attraktivität dieser Kulturlandschaft bei. In der Region um Fridolfing wird intensiv Ackerbau betrieben. Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt bei fast 27 ha und mehr als die Hälfte der Landwirte wirtschaften im Haupterwerb (Quelle: Statistik-Atlas Bayern 2013). Die bäuerlich-familiär strukturierte Landwirtschaft bietet dabei einen wichtigen Faktor für den Erholungswert für die Region.
Die Region „Waginger See - Rupertiwinkel" ist eine anerkannte „Ökomodell-Region", deren Gemeinden das Ziel verfolgen die Produktion heimischer Bio-Lebensmittel und das Bewusstsein für regionale Identität voranzubringen. Dabei spielen Kooperationen der Gemeinden mit Landwirten, Vereinen und Verbänden, Bildungseinrichtungen und Tourismusverbänden sowie die Themen Biodiversität, Gewässer-Reinhaltung und Klimawandel eine wichtige Rolle.
Die Vermarktung der touristischen Angebote wird gestützt durch Rad- und Wanderwege, Badeseen, Städtetourismus sowie Natur- und Walderlebnispfade. Kulturelle Veranstaltungen, Traditionen und Vereinsfeste erweitern das naturräumliche Angebot. Bis auf Waging mit ca. 240.000 Übernachtungen im Jahr fällt die touristische Bedeutung in den anderen Orten (Kirchanschöring ca. 35.000 Übernachtungen, Tittmoning ca. 14.000 Übernachtungen, Petting ca. 14.500 Übernachtungen) jedoch eher bescheiden aus. Die touristischen Destinationen im Chiemgau kommen demgegenüber auf über 400.000 Übernachtungen pro Jahr.
Fridolfing verzeichnet in den Jahren seit 2010 stetig steigende Übernachtungszahlen auf, die 2014 bei 13.639 Besucher lagen. Dabei stieg die Bettenauslastung auf 47% im selben Jahr. Die steigenden Tourismuszahlen folgen damit einem bayernweiten Trend, der auch noch im Jahre 2016 anhält.

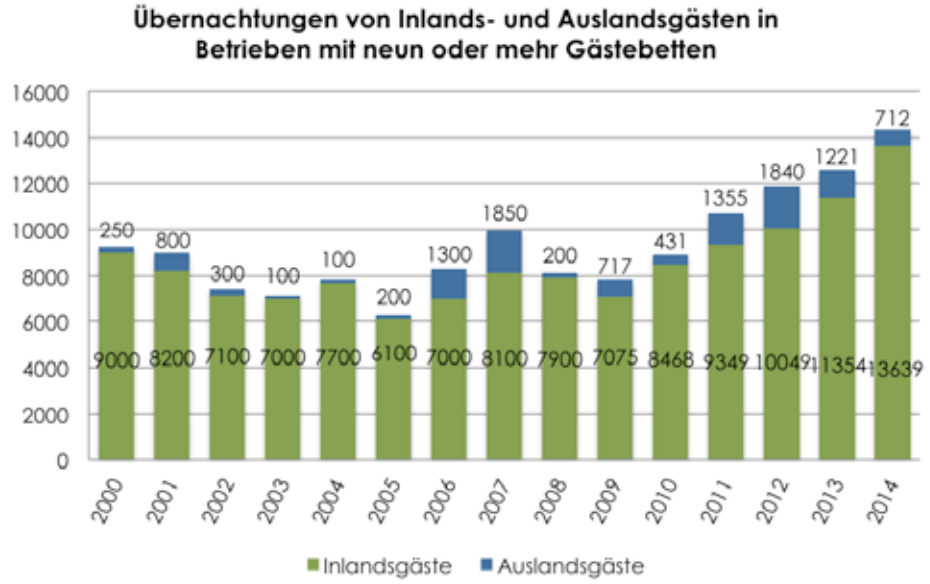


Abb. 34: Gästeübernachtungen 2000 - 2014 in Fridolfing; Quelle: Statistik Kommunal 2014 - Gemeinde Fridolfing

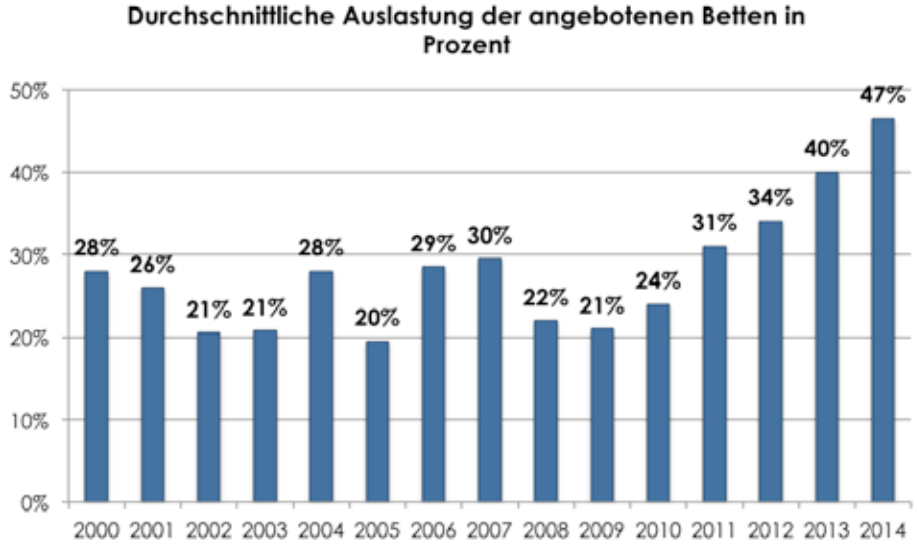


Abb. 35: Bettenauslastung 2000 - 2014 in Fridolfing; Quelle: Statistik Kommunal 2014 - Gemeinde Fridolfing

3.10.2 Das touristische Angebot in Fridolfing

Das Übernachtungsangebot in Fridolfing besteht aus Ferienhöfen/Ferien auf dem Bauernhof, Ferienwohnungen und Einzelzimmern in Gästehäusern. Dabei reichen die Angebote von einzelnen Ferienwohnungen bis zu Angeboten von bis zu 32 Zimmern. Die Gemeinde listet insgesamt 11 Unterkünfte in Fridolfing, die auch über eine entsprechende Internetsuche zu erreichen sind. Dabei ist die Präsenz der Unterkünfte auf den unterschiedlichen Portalen sehr unterschiedlich. Ein positives Beispiel ist hier der Thomahof, der auf vielen Portalen präsent ist.
Eine eigene, aussagekräftige und attraktiv gestaltete Vermieter-Webseite mit Buchungssystem ist dabei nicht bei allen Unterkünften vorhanden. Sie ist jedoch das wichtigste Marketinginstrument bei der optimalen Präsentation eines Ferienhauses oder einer Ferienwohnung. Da heute ein großer Teil der Buchungen über das Internet getätigt werden und potentielle Gäste ihre Reisezielentscheidung oft erst vor dem PC-Bildschirm treffen, sollten die individuellen Webseiten besondere Beachtung erfahren. Dies reicht von der Einbindung in Google Maps und Google My Business bis zur Bearbeitung von Buchungsanfragen.
Die touristischen Angebote in Fridolfing sind vielfältig. Badesee, Barfußpfad, Naturlehrpfad, Rundwanderwege, Radwege (z. B. Salzhandelsradweg, Tauernradweg) gehören u. a. zu den Angeboten, die mit dem Naturraum eng verbunden sind.
Zu den Besonderheiten gehört in Fridolfing die Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, die zwischen 1891 und 1893 im neoromanischen Stil erbaut und als die größte Dorfkirche Deutschlands gilt. Darüber hinaus existiert vor Ort eine 9-Loch-Golfanlage auf der auch Firmenevents durchgeführt werden können.
Eine weitere Besonderheit sind die außergewöhnlichen Seerosenteiche in Fridolfing. Auf dem Seerosenrundweg, der ausgehend von Fridolfing durch Anthal, über Rautenham, Engelschalling nach Eizing uns von dort aus zurück nach Fridolfing führt gehört zu Europas größter Seerosenzucht.
Neben diesen Angeboten besteht im Kontext von Kultur, Brauchtum und Geselligkeit ein ausgeprägtes Veranstaltungsangebot. Kostenlose Gästeabende, Schießabende, Asphaltstockschießen, Dorf- und Sommernachtsfeste, Open Air Festivals, Führungen durch Mühlen oder über den Ameisenlehrpfad und Familienwanderungen etc. gehören dazu. Auch die Veranstaltungen der Gastronomie wie z. B. die des Naschmarkts, der Rupertihalle oder des Unterwirts (z. B. Slow Food) tragen zu diesem Angebot bei.
Insgesamt ist Fridolfing damit bestimmt von einem nachhaltigen, familiären, sanften Tourismus, abseits der großen massentouristischen Attraktionen, der deutlich von seiner ländlichen/landwirtschaftlichen Kontext geprägt ist.

3.11 Statistik und Wachstumsszenarien

Wichtige Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung Fridolfings werden anhand des Bevölkerungswachstums, der Demografie sowie der Wohnflächenentwicklung untersucht, um den Einfluss dieser Größen auf die Planung abzuschätzen. Hierfür wurden die Daten des bayerischen Landesamts für Statistik und der Gemeinde ausgewertet und beurteilt.

3.11.1 Bevölkerungsentwicklung

Gesamtbevölkerung: Abbildung 36 zeigt, dass die Bevölkerung Fridolfings stetig wächst. Die Betrachtung beginnt 1960 mit ca. 2.930 Einwohnern, im Jahr 2000 hat die Gemeinde erstmalig über 4.000 Einwohner. Seitdem wächst die Bevölkerung weiter stetig an und erreicht 2016 eine Bevölkerungszahl von 4.306 Einwohnern, was einen Zuwachs von rund 300 Einwohnern in den letzten 16 Jahren bedeutet. Von diesen 300 neuen Einwohner zogen allein in den Jahren 2015 und 2016 160 Personen nach Fridolfing. Ursache dafür ist die Entwicklung von Wohnbauflächen und die Umsetzung des kommunalen Wohnungsbaus. Die Gemeinde hat in den letzten Jahren neue Wohnbaugebiete (Bereich Dietwies) realisiert und entwickelt, wobei festgestellt werden konnte, dass derzeit ein hoher Nachfragedruck nach neuen Wohnbauflächen und Wohnungen in Fridolfing besteht.
Dieser Trend ist auch beim Vergleich mit den Nachbarkommunen feststellbar, vgl. Abb XXX). In der gesamten Region wird das Wachstum überwiegend durch die Ausweisung von neuen Wohnbaugebieten bestimmt. Aufgrund der hohen Nachfrage werden diese innerhalb kürzester Zeit erfolgreich verkauft und bebaut.

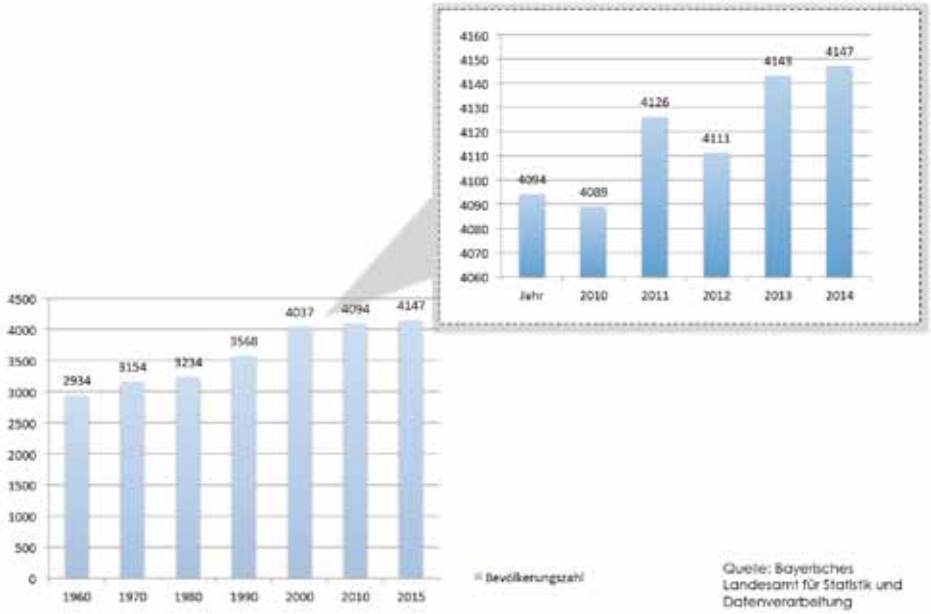


Abb. 36: Gesamtbevölkerung

Natürliches Bevölkerungswachstum: Fridolfing weist seit wenigen Jahren wieder mehr Geburten als Sterbefälle auf und hat somit ein natürliches Bevölkerungswachstum. Eine Ursache dafür kann die Ausweisung von Wohnbauland in den letzten Jahren und der damit verbundene Zuzug von jungen Familien sein. Dieser Trend ist in Fridolfing jedoch nicht stetig. In der Vergangenheit war ebenfalls eine umgekehrte Entwicklung, d.h. mehr Sterbefälle als Geburten, zu erkennen.

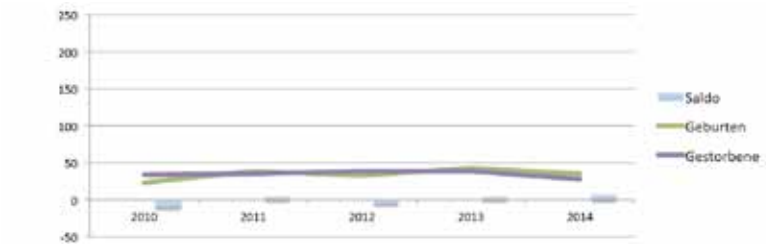


Abb. 37: Natürliches Wachstum

Bevölkerung – Wanderung: Zwischen 2010 und 2013 wurden in Fridolfing mehr Zuzüge als Wegzüge verzeichnet. 2013 bis 2014 hat sich dieses Szenario umgekehrt und mehr Menschen zogen von Fridolfing weg als zu. Seit 2014 ist jedoch wieder ein erhöhter Zuzug zu verzeichnen.

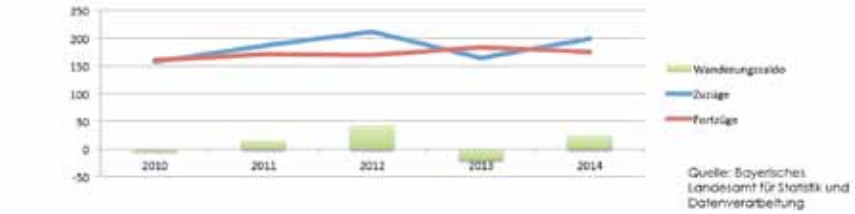


Abb. 38: Bevölkerungswanderung

Altersgruppen: Die Verteilung und Entwicklung innerhalb der verschiedenen Altersgruppen zeigt, dass auch in Fridolfing die Folgen des demographischen Wandels anhand einer langsam aber kontinuierlich älter werdenden Gesellschaft ablesbar sind. Die Altersklassen der unter 18jährigen, d.h. „unter 6 Jahre“ „6 bis unter 15 Jahre“ und 15 bis unter 18 Jahre“ sind seit 1960 gesunken. Zusammen haben diese Altersklassen damals 22 % der Gesamtbevölkerung Fridolfings ausgemacht, heute sind es lediglich 17 %.
Die Altersgruppe der Erwerbstätigen, d.h. die 18 bis unter 65-Jährigen bilden zusammen den Großteil der Bevölkerung mit rund 64 % aus. Diese Altersklassen machten bereits 1960 einen Anteil von 63 % an der Gesamtbevölkerung aus, was bedeutet, dass der Anteil dieser Bevölkerungsgruppe der Erwerbstätigen kontinuierlich gleichgeblieben ist.
Die älteste Gruppe ist die der über 65-jährigen mit heute knapp 20 %. Diese Gruppe ist gegenüber dem Jahr 1960 um ca. 2 % angestiegen.

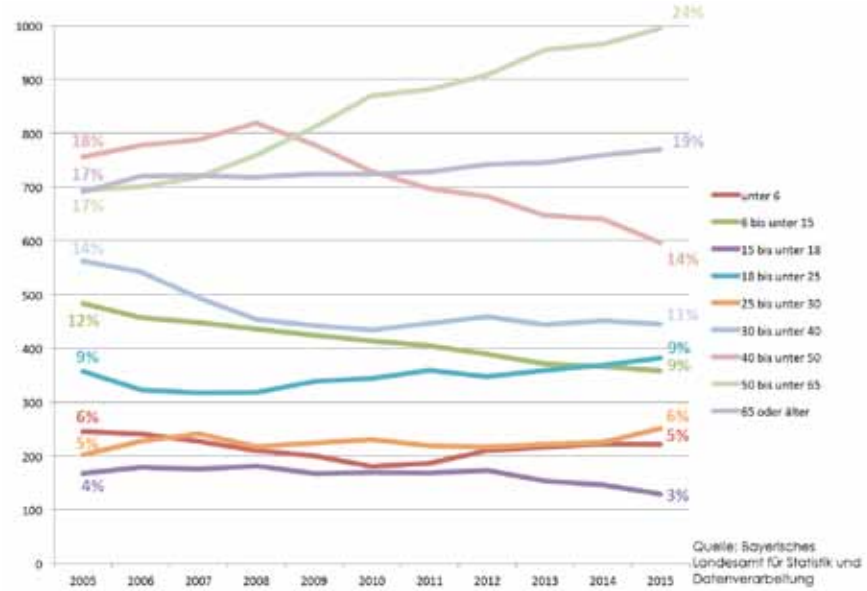


Abb. 39: Altersgruppen

3.11.2 Bevölkerungswachstum und Prognose

Statistisches Landesamt: Das Landesamt für Statistik prognostiziert in seiner Hauptvariante „konstanter Trend" des Demografiespiegels für Bayern (Stand 2011) bis 2030 ein durchschnittliches Wachstum von -0,12 % pro Jahr für Fridolfing. Diese Prognose zeigt jedoch schon für das Jahr 2015 eine große Abweichung von der Realität. Es wird eine Bevölkerungszahl von 4.166 Einwohner für 2016 prognostiziert, nach aktuellen Einwohnermeldedaten hat Fridolfing jedoch bereits 4.306 Einwohner. Somit ergibt sich eine Abweichung von 140 Einwohnern (vgl. Abb. 40).
Das statistische Landesamt zeigt drei weitere Wachstumsszenarien auf. Zum einen die sogenannte „natürliche Vorausberechnung", die von einer Schrumpfung der Bevölkerung um ca. -0,25 % ausgeht. Zum anderen die Variante des „verminderten Zuzugs" die ebenfalls eine Schrumpfung von -0,37 % vorsieht. Das Maximalszenario des statistischen Landesamtes geht von einem Bevölkerungswachstum von +0,16% aus und ist somit das einzige der Szenarien, das ein Wachstum für Fridolfing prognostiziert.

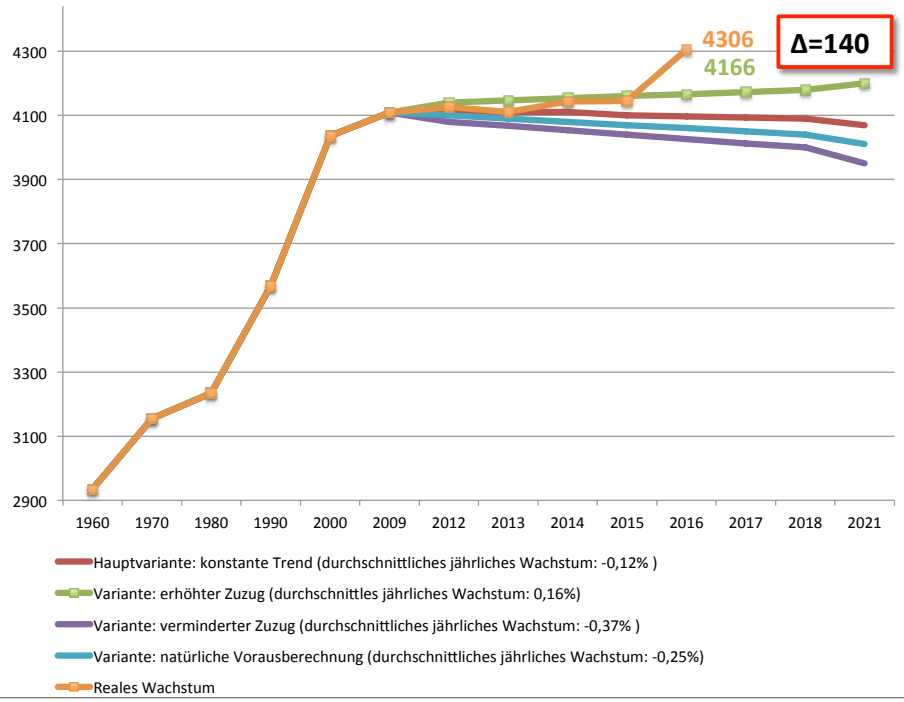


Abb. 40: Prognosefehler

Reale Entwicklung: Aufgrund der Differenz zwischen den aktuellen Bevölkerungsentwicklungen in Fridolfing und den Prognosen des statistischen Landesamtes wurden die Wachstumsentwicklungen der vergangenen Jahre genauer betrachtet. Hierbei wurden die realen Bevölkerungszahlen und das reale Wachstum Fridolfings in den letzten 10 Jahren und in den letzten 15 Jahren untersucht. Die Betrachtung der Bevölkerungszahl in den letzten 10 Jahren ergibt ein durchschnittliches jährliches Wachstum von 0,35%. Die Betrachtung der vergangenen 15 Jahre ergibt ein durchschnittliches jährliches Wachstum von 0,38%. Das bedeutet, dass die reale Entwicklung der vergangenen Jahre doppelt so hoch ist wie das für Fridolfing prognostizierte Wachstum nach dem „erhöhter Zuzug"-Szenario des Landesamts. Im Rahmen des ISEKs wurden drei Wachstumsszenarien für Fridolfing entwickelt.

Hierfür wurden die folgenden drei Entwicklungen/ Daten zur Erstellung einer Prognose verwendet:

- Reale Entwicklung der Bevölkerungszahl in den letzten 10 Jahren (d.h. durchschnittliches jährliches Wachstum von 0,35 %)
- Reale Entwicklung der Bevölkerungszahl in den letzten 15 Jahren (d.h. durchschnittliches jährliches Wachstum von 0,38 %)
- Durchschnittliches jährliches Wachstum gemäß der Prognose des statistischen Landesamtes „erhöhter Zuzug“

Auf Grundlage dieser Parameter wurden Bevölkerungszahlen für die nächsten Jahre errechnet. Es ergibt sich somit eine prognostizierte Bevölkerungszahl für das Jahr 2032 zwischen 4.418 Einwohnern (Prognose des Landesamts für Statistik) und 4.575 Einwohnern (Prognose 0,38 % durchschnittliches jährliches Wachstum) für Fridolfing.

Die verschiedenen dargestellten Varianten für das zukünftige Bevölkerungswachstum Fridolfings zeigen auf, dass sich die Gemeinde in verschiedenste Richtungen entwickeln könnte. Aufgrund der derzeitigen erhöhten Nachfrage an Wohnraum in Fridolfing ist es Aufgabe der Gemeinde, die zukünftige Entwicklung durch behutsame und zeitlich gestaffelte Neuausweisung von Wohnbauflächen bewusst zu steuern.
Im Rahmen des ISEKs wurde hierbei deutlich, dass aufgrund der großen Potenziale für Nachverdichtung und Innenentwicklung versucht werden sollte, prioritär diese Flächen zu aktivieren, bevor größere neue Entwicklungsflächen ausgewiesen werden.

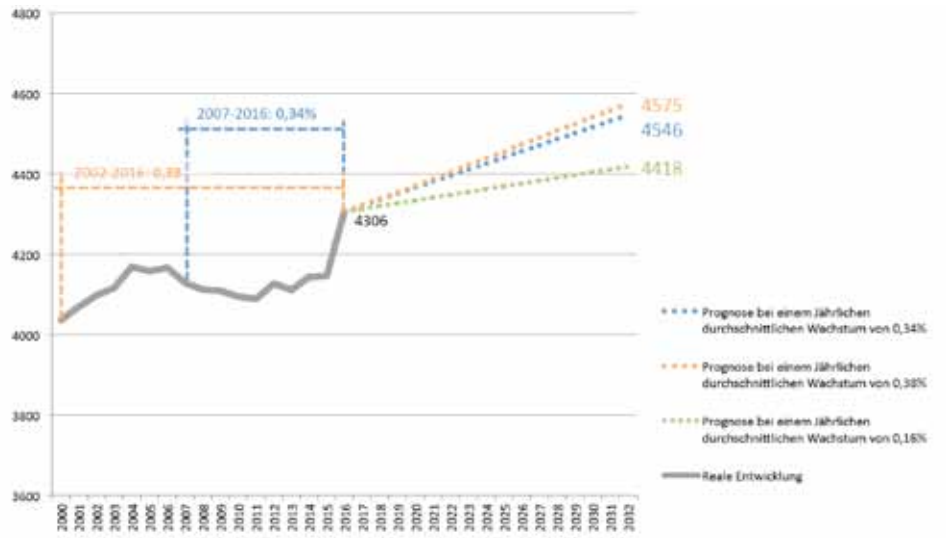


Abb. 41: Ermittlung der Wachstumsraten

3.12 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen des ISEKs erfolgte eine gezielte schalltechnische Untersuchung der drei innerörtlichen Entwicklungsflächen Bräustadl, Gemeindewiese und Hadrianstraße. Im Folgenden wird die schalltechnische Untersuchung, die im Anhang xxx vollständig beiliegt, kurz zusammen gefasst und wesentliche Erkenntnisse daraus, die es bei Entwicklung der Flächen zu beachten gilt, werden dargestellt.

3.12.1 Hadrianstraße

Die derzeitige Grünfläche besitzt eine Größe von rund 2.400 m². Sie wird von der Marienstraße im Norden, der Stafan-Glonner Straße im Nordosten und im Südosten von der Hadrianstraße begrenzt. Aufgrund der Lage zwischen diesen Straßen muss die Entwicklungsfläche zunächst unter dem Aspekt des Verkehrslärms und dessen Auswirkungen auf künftige Nutzungen untersucht werden. Es wird angenommen, dass in der Hadrianstraße ca. 2.500 Fahrten pro Tag erfolgen. Alle weiteren Straßen besitzen ein geringeres Verkehrsaufkommen, wodurch weitere Lärmkonflikte ausgeschlossen werden können.
Das dargestellte Verkehrsaufkommen verursacht einen Verkehrslärmpegel von bis zu 64/57 dB(A) Tag/Nacht auf der Wiese am Unterwirt. Das bedeutet, dass die für ein Wohngebiet zulässigen Immissionsschutzwerte (59/49 dB(A)) um bis zu 5dB(a) tags/nachts überschritten werden. Die für ein Misch-, Kern- und Dorfgebiet tagsüber zulässigen Werte von 64dB(A) werden eingehalten, jedoch nachts um 3dB(A) überschritten.
Daraus ergibt sich, dass schutzbedürftige Freiflächen nicht unmittelbar an der Hadrianstraße gelegen sein dürfen und somit im hinteren Bereich der Grünfläche angeordnet sein müssen. Die vorhandene Lärmsituation hat weiterhin zur Folge, dass die Ansiedlung eines Misch- und Kerngebietes bzw. Dorfgebietes einen Abstand von 12 m zur Hadrianstraße benötigt. Die Realisierung eines Wohngebietes wäre aufgrund des Verkehrslärms nicht ohne schallschutztechnische Maßnahmen wie z.B. Grundrissorientierung möglich.
Westlich der Entwicklungsfläche befindet sich die Gaststätte „Unterwirt". Diese be-

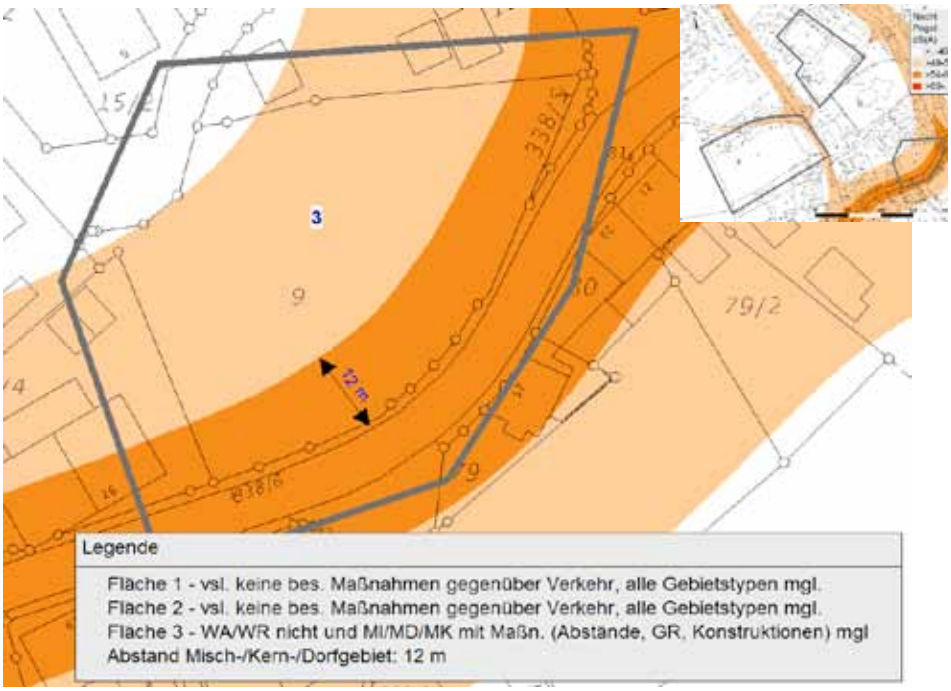


Abb. 42: Verkehrsgeräusche Hadrianstraße

sitzt eine Freischankfläche sowie einige Parkplätze. Ausgehend davon wurde der verursachte Anlagenlärm zusätzlich zum Verkehrslärm untersucht. Auch hier zeigt das Ergebnis, dass in den Nachtstunden eine Überschreitung der für Wohngebiete zulässigen Lärmbelastung entsteht und somit eine Wohnbebauung der Fläche nur mit aufwendigen schallschutztechnischen Maßnahmen möglich wäre.

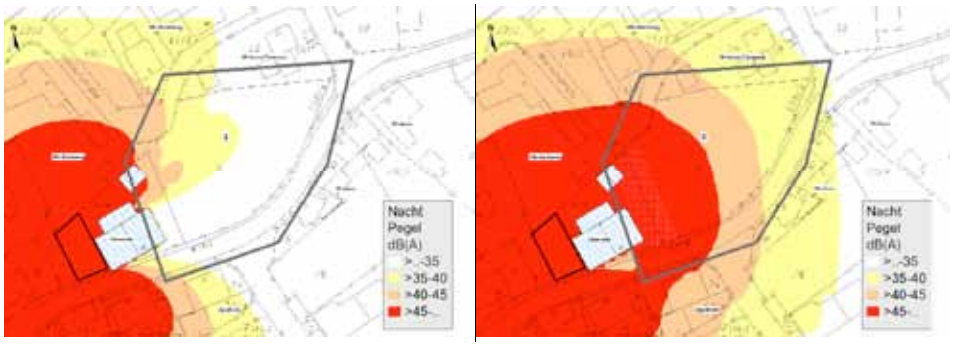


Abb. 43: Verkehrsgeräusche Hadrianstraße

3.12.2 Gemeindewiese

Die Gemeindewiese wird im Süden von der Simon-Spannbrucker-Straße begrenzt. Diese weist, wie bereits erläutert, kein großes Verkehrsaufkommen auf und zählt zur Kategorie der Anliegerstraßen, wodurch von keinem relevanten Verkehrslärmpegel ausgegangen werden kann. Die Nutzungskategorien Wohnen, Mischnutzung und Gewerbe sind im Gebiet somit möglich, da auch davon ausgegangen werden kann, dass der erforderliche Schallschutz der Innenräume durch passive Maßnahmen hergestellt werden kann. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass schutzbedürftige Freiflächen mit Aufenthaltsqualität ggf. 8 m von der angrenzenden Straße abgerückt werden müssen und somit z.B. Parkanlagen oder private Gärten nicht unmittelbar an der Simon-Spannbrucker-Straße vorgesehen werden sollten.
Neben dem Verkehrslärm besitzt der Anlagenlärm der Nutzungen des Kletterturms

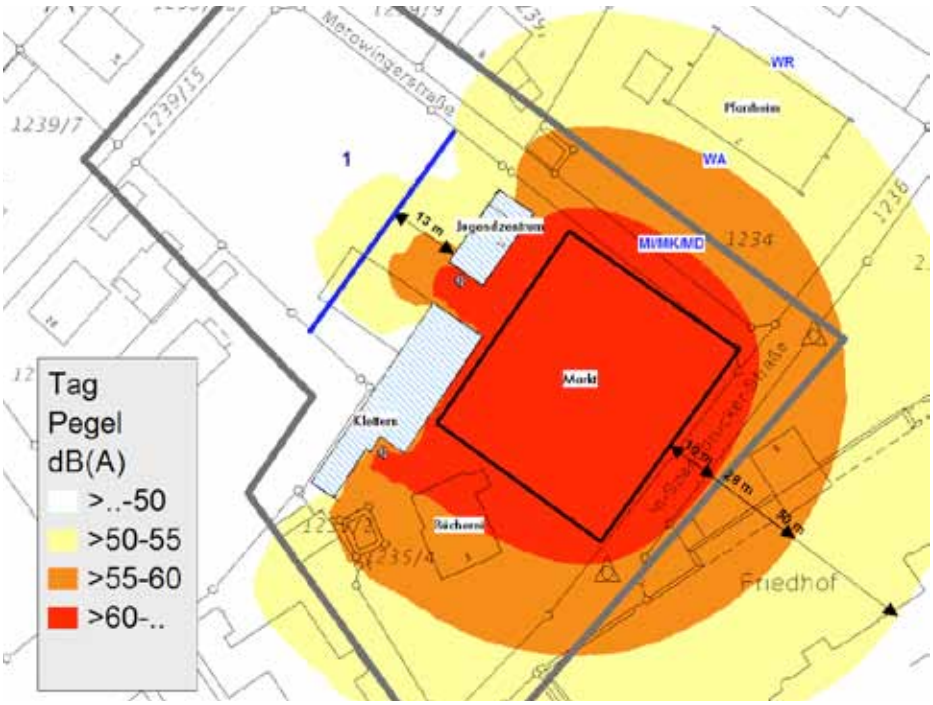


Abb. 44: Anlagenlärm Gemeindewiese

und des Jugendtreffs eine wichtige Bedeutung. Die öffentlichen Stellplätze sind hingegen zur Berechnung des Anlagenlärms nicht relevant. Die durch den Kletterturm und das Jugendzentrum verursachte Lärmbelastung hat zur Folge, dass ein Mindestabstand von mindestens 8 m für Misch-, Kern und Dorfgebiete eingehalten werden muss. Der Mindestabstand von allgemeinen Wohngebieten beträgt 13 m und für reine Wohngebiete 23 m. Dennoch ist es möglich, die Platzfläche tagsüber als Marktfläche und temporären Parkplatz zu nutzen. Die Fläche kann, um Lärmkonflikte mit der bestehenden Nachbarschaft zu vermeiden, weiterhin für bis zu zehn nächtliche Veranstaltungen pro Jahr genutzt werden.

3.12.3 Bräustadl

Das Areal des Bräustadlgeländes ist von der Törringstraße im Norden und der Rupertistraße im Osten begrenzt. Beide Straßen besitzen in diesem Bereich eine geringe Verkehrsbelastung. Weiterhin ist das Gelände mit der umliegenden Bebauung, bestehend aus der Schreinerei und dem Bräustadl, nahezu vollständig vom Straßenraum abgeschirmt. Hieraus ergibt sich, dass das Gelände nahezu keinem relevanten Verkehrslärmpegel unterliegt.
Die im Norden gelegene Schreinerei, die Metzgerei und die Postfiliale sind relevante Gewerbelärmquellen (Anlagenlärm) für die rückwärtigen Bereiche des Bräuareals. Für die Postfiliale und die Metzgerei kann aufgrund von vergleichbaren Betrieben und der Tatsache, dass der Betrieb nur tagsüber erfolgt davon ausgegangen werden, dass keine relevanten Geräusche im Plangebiet auftreten.
Zur Ermittlung der Lärmemissionen der Schreinerei wurde zunächst ein standardisierter Schreinereibetrieb als Grundlage herangezogen. Im Rahmen des ISEKs erfolgt später eine konkrete Abfrage der Schreinerei durch einen sogenannten „Lärmerhebungsbogen“ und mehrere Telefonate und dem Gespräche mit dem Inhaber der Schreinerei, Familie Messner.
Die vom Betrieb ausgehenden Emissionen bedingen einen Mindestabstand für

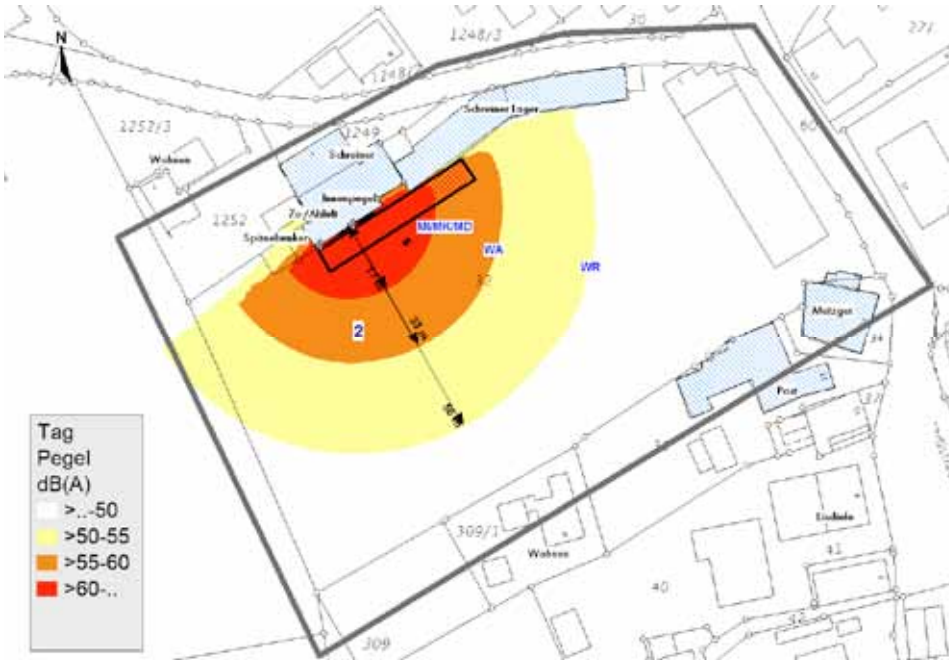


Abb. 45: Anlagenlärm Bräustadl

Misch-, Kern- und Dorfgebiete von mindesten 8 m, für Wohngebiete von rund 13 m sowie von reinen Wohngebieten 23 m. Die beschriebenen Mindestabstände sind am Tag einzuhalten, für die Nachtstunden ergeben sich weitaus höhere Abstände. Die Einhaltung dieser Mindestabstände führt dazu, dass der Großteil der Entwicklungsfläche nicht ohne schallschutztechnische Maßnahmen für eine Wohnbebauung bebaut werden kann. Sollte dennoch eine Bebauung des Gebiets nachverfolgt werden, gilt es, die Ausrichtung der Gebäude, eine Grunrissorientierung der Wohnungen sowie weitere schallschutztechnische Maßnahmen (z.B. nicht öffenbare Fenster nach Norden) zur realisieren. Nur so können gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht werden. Eine andere Möglichkeit wäre, schallschutztechnische Maßnahmen an der Schreinerei selbst zu realisieren, um die von ihr ausgehenden Emissionen zu mindern.

Abb. 46: beispielhafte Bebauung des Bräuareals

Querschnittsbezogene Analyse

Basierend auf der Bestandsaufnahme werden in der Bestandsbewertung die wesentlichen Analyseergebnisse aufgezeigt. Diese sind in zwei Kapitel strukturiert. Im Kap. 4.1 werden die vorhandenen Missstände (Defizite) und die möglichen Konflikte im Untersuchungsgebiet dargestellt. Anschließend werden in Kap. 4.2 die derzeitig vorhandenen Qualitäten und die sich für das Gebiet ergebenden Potenziale erläutert.

4

4.1 Defizite und Konflikte

Nachfolgend sind die im Rahmen der Analyse erarbeiteten und in Abbildung 47 dargestellten Defizite und Konflikte textlich erläutert:

Historisches Ortszentrum

- Ungenügende und fehlende Querungsmöglichkeiten für Fußgänger sind an drei Stellen der stark befahrenen Tittmoninger Straße vorzufinden. Zusätzlich gibt es in der Tittmoninger Straße zwei weitere gefährliche Kreuzungen, die von den Bürger*innen als unübersichtlich beschrieben werden.
- Weitere gefährliche und unübersichtliche Kreuzungspunkte befinden sich in der Rupertistraße und der Hadrianstraße.
- Zudem befinden sich in der Rupertistraße und der Tittmoninger Straße keine bzw. schlecht ausgebaute, zu schmale und hinsichtlich des Belags mangelhafte Gehwege, die besonders für ältere Menschen die Wege des täglichen Bedarfs, z.B. zum Nahversorger im Norden Fridolfings erschweren. Dieses Defizit wird vom überdimensionierten Straßenraum und einer fehlenden Gestaltung des Straßenraums in beiden Straßen verstärkt.
- Die Anbindung und Zugänglichkeit der Volksfestwiese ist aufgrund ihrer Lage mangelhaft.
- Im Ortszentrum sind zahlreiche Leerstände bzw. untergenutzte Einzelhandelsflächen zu verzeichnen.
- Der Bräustadl ist stark sanierungsbedürftig und wirkt sich somit derzeit negativ auf das innerörtliche Erscheinungsbild Fridolfings aus.
- Weitere innerörtliche Gewerbebetriebe wie die Schreinerei oder der Bauhof bedingen aufgrund ihrer direkten Nachbarschaft zu Wohngebieten Konflikte, vor allem hinsichtlich Lärmimmissionen.
- Im Ortszentrum sind einzelne Leerstände bzw. untergenutzte Einzelhandelsflächen vorhanden.
- Das Branchenangebot ist ausgedünnt charakterisiert durch eine geringe Sortimentstiefe und Sortimentsbreite.
- Der Auftritt der Einezlhandelsbetriebe (Schaufenster-, Ladengestaltung ist in vielen Bereichen verbesserungswürdig.
- Die fußläufige Nahversorgung ist für große Bereiche des Ortes nicht gegeben.
- Der Online-Auftritt des Einzelhandels ist stark verbesserungsbedürftig.
- In Fridolfing fehlt ein abendlicher Treffpunkt wie eine Kneipe oder Bar, in der ein unkompliziertes und geselliges Beisammensein möglich ist.
- Für Vereine oder andere bürgerschaftliche Interessensgruppen gibt es derzeit keinen passenden Treffpunkt bzw. Räumlichkeiten, die entsprechend des Bedarfs genutzt werden können (z.B. Übungsraum für die Blaskapelle).
- Bei von Vereinen organisierten Festen besteht ein hoher Aufwand, die benötigte Infrastruktur zur Verfügung zu stellen. Nach Aussage der Vereine hindert dieser enorme Aufwand die Vereine an mehr Aktivitäten.
- Die Räumlichkeiten der Gemeindebücherei sind beengt und für den Bedarf der Bücherei nicht mehr ausreichend.
- Es gibt einige untergenutzte bzw. brachliegende Flächen, die aufgrund ihrer zentralen Lage ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen, wie z.B. das Bräustadlareal.
- In der Nähe des Ortszentrums gibt es nur den Spielplatz bei der ehemaligen Gaststätte Bax. Dieser Spielplatz liegt auf privatem Grund, einen gemeindlichen Spielplatz in der Nähe des Ortszentrums gibt es nicht.

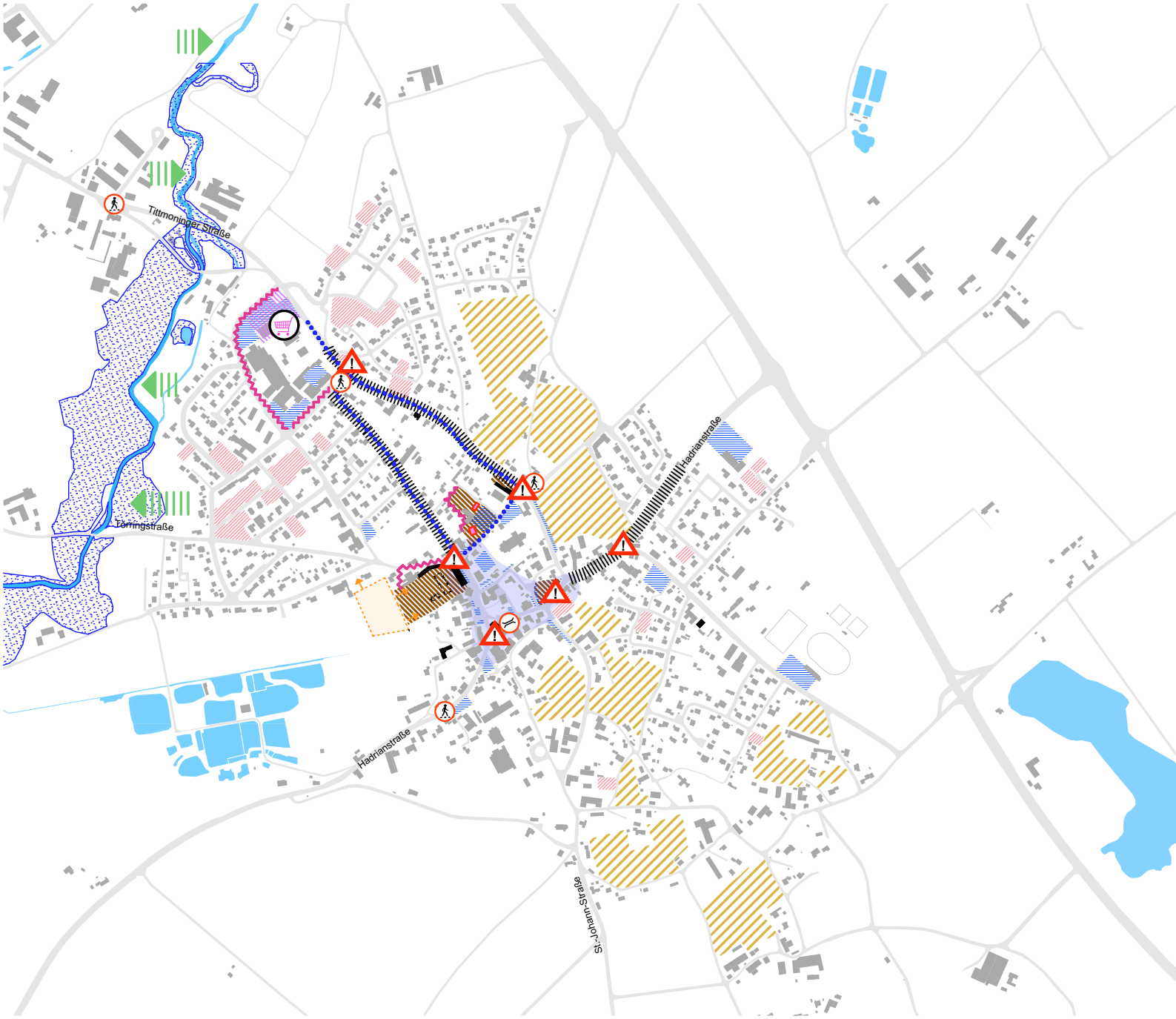


Abb. 47: Defizite und Konflikte

Vegetation, Frei- und Grünflächen
- Überschwemmungsgebiet
- mangelhafte Zugänglichkeit der Götzinger Achen

Nutzungen und Flächen
- Leerstand/ Unternutzung
- Defizite im Einzelhandel
- großflächiger Einzelhandel am Ortsrand
- soziale und kulturelle Einrichtungen mit Erweiterungsbedarf
- innerörtliche Brachfläche
- innörtliche Brachflächen mit hohem Entwicklungsbedarf

Ortsbild
- Überdimensionierter Straßenraum mit unattraktiver Gestaltung
- großflächiger Parkplatz
- große Lücken im Dorfzusammenhang
- fehlende/ mangelhafte Querungsmöglichkeit
- fehlende/ mangelhafte Wegeverbindungen
- gefährliche Kreuzung
- Engstelle für Fußgänger
- Nutzungskonflikte
- mangelhafte Anbindung und Zugänglichkeit

Neuere Siedlungsbereiche

- Entwicklungsflächen für Wohnnutzung sind überwiegend im nördlichen Siedlungsbereich zu finden. Hierbei handelt es sich um Baulücken und Brachen, die privaten Eigentümern gehören und die bisher keiner Nutzung zugeführt wurden.
- Die Gewerbegebiete befinden sich im Norden Fridolfings. Dies führt im Bereich des Schwalbenwegs und der Krankenhausstraße zu Nutzungskonflikten im Bezug auf Immissionen mit den angrenzenden Wohngebieten.
- Der am Ortsrand gelegene Nahversorger EDEKA ist aufgrund seiner Entfernung vom Ortszentrum sowie seiner Anbindung an die Wohngebiete im Süden fußläufig schlecht zu erreichen.
- Am östlichen Ortsrand von Fridolfing finden sich außerdem großflächige Lücken im Siedlungszusammenhang.
- Die Götzinger Achen stellt für die Bewohneri*nnen einen wertvollen Naherholungsraum dar. Aufgrund privater Flächen am Südufer des Baches ist die Götzinger Achen nur teilweise erlebbar. Am nördlichen Ufer sind abschnittsweise Feldwege zum Spazieren entlang des Baches vorhanden, die jedoch meist im Feld verlaufen und keine zweite Anbindung besitzen.

Ländlich-dörflich strukturierte Siedlungsbereiche

- Die bestehenden Fußwegebeziehungen bedürfen teilweise einer Aufwertung und eines barrierefreien Ausbaus, soweit dies topographisch sinnvoll möglich ist.
- Bei Nachverdichtung durch Wohnbebauung besteht in diesem Gebiet die Gefahr des Verlusts des dörflichen Charakters.
- Darüberhinaus sind auch die bestehenden reizvollen Blickbeziehungen, die sich durch die topographischen Verhältnisse in diesem Gebiet ergeben, durch nachverdichtende Bebauung gefährdet.

4.2 Potenziale und Qualitäten

Neben den aufgeführten Defiziten und Konflikten gibt es zahlreiche Qualitäten und Potenziale in Fridolfing. Diese sind nachfolgend kurz erläutert und in Abbildung 48 dargestellt.

Historisches Ortszentrum

- Durch die Sanierung der Ortsmitte wurde ein hochwertiger öffentlicher Raum geschaffen, der zum Verweilen einlädt und damit zu einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität beigeträgt. Die an die Ortsmitte anschließenden Gebäude sind überwiegend mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten im Erdgeschoss genutzt und tragen in ihrer Konzentration zu einer Belebung der Ortsmitte bei. Den Rahmen für den öffentlichen Raum bilden hier vor allem die ortsbildprägenden Gebäude wie z.B. die Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, das Rathaus oder der Bräustadl.
- Der Naschmarkt stellt ein attraktives Gastronomieangebot mit regelmäßigen Veranstaltungen im Ortszentrum dar. Gleichzeitig sorgt er gemeinsam mit dem vorhandenen Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger, Getränkemarkt) zumindest für eine rudimentäres Angebot im Rahmen der Nachversorgung.
- Die Geschäfte sind überwiegend durch barrierefreie Eingangsbereiche zu erreichen.
- Das vorhandensein eines großflächigen Bekleidungsgeschäftes im Ortszentrum ist positiv zu bewerten.
- Eine Besonderheit Fridolfings ist die bereits erwähnte Mariä Himmelfahrtskirche. Sie ist eine der größten Dorfkirchen Deutschlands. Aus dem Ort ergeben sich zahlreiche reizvolle Blickbeziehungen zur Kirche, die dadurch einen wichtigen Identifikationspunkt für den Gesamtort bildet.
- Aufgrund der noch nicht entwickelten Grundstücke wie dem Bräustadlareal und der Gemeindewiese besitzt Fridolfing innerörtliche Flächen, die zur Belebung der Ortsmitte und auch im Interesse der Nahversorgung neugeordnet und aktiviert werden und damit zu einer weiteren Aufwertung beitragen können.
- Das Bräustadl-Gebäude als ortsbildprägendes Gebäude stellt bereits jetzt eine große Qualität für das Ortszentrum dar und bietet darüber hinaus noch ein großes Potenzial zur Sanierung zu einem attraktiven historischen Gebäude mit aktiven Nutzungen für z.B. Einzelhandel.
- Die bestehenden Gebäude auf der Gemeindewiese bieten Potenzial für eine sinnvolle Neuordnung und evtl. auch Sanierung.
- Die Vorhandenen Gebäudeleerstände bieten ebenfalls das Potenzial zur Aktivierung und weiteren Belebung der Ortsmitte.
- Fridolfing wird von einem hochwertigen, ortsbildprägenden und erhaltenswerten Baumbestand geprägt. Beispielhaft hierfür ist die Birkenallee in der Simon-Spannbrucker Straße, der Baumbestand entlang der Tittmoninger Straße oder entlang der Hangkanten im südlichen Siedlungsbereich.
- Im Ort sind zahlreiche begrünte Grundstücke vorhanden, die sich positiv auf das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums auswirken, so z.B. im Bereich der Weingartenstraße oder der Wildshuter Straße.
- Die gewerblich genutzten Seerosenteiche, die den Ortseingang Fridolfings von Götzing kommend bestimmen, sind für Bürger*innen aber auch für Touristen ein attraktives Naherholungsziel.
- Die Grünfläche an der Hadrianstraße östlich des Unterwirts bietet Potenzial zur Aufwertung und Nutzung als wertvolle innerörtliche Grünfläche.
- Der sanierte hochwertige, historische Gebäudebestand stellt eine große Qualität für das Ortszentrum dar.

- Durch raumbildende Vegetation wie Alleen oder Solitärbäume erhält der Ort einen besonderen Charakter und Wiedererkennungswert sowie attraktive öffentliche Räume.
- Vorhandene innerörtliche Freiflächen schaffen eine hohe Aufenthaltsqualität im Ort.

Neuere Siedlungsgebiete

- Bereits erschlossene Baulücken im Norden bieten aufgrund der zentralen Lage ein hohes Entwicklungspotenzial. Im Osten der Siedlung sind überwiegend Flächen zur Ortsabrundung vorhanden.
- Ein landschaftlich wertvoller Bereich ist die Götzinger Achen, die mit ihrer umgebenden Vegetations- und Artenvielfalt großes Potenzial für einen naturnahen und ökologisch hochwertigen Naherholungsraum bietet.
- Der Sportplatz sowie der Fridolfinger See dienen den Bewohner*innen zur Naherholung und stellen eine hohe Qualität dar.

Ländlich-dörflich-strukturierte Siedlungsbereiche

- Zur kleineren Kirche St. Johann im Süden des Ortsteils bieten sich auf Grund ihrer exponierten Hanglage zahlreiche Blickbeziehungen.
- Auch die quer durch den Ort verlaufende Hangkante schafft eine reizvolle Topographie und ermöglicht wichtige innerörtliche Blickbeziehungen.
- Der ländliche Charakter wird von zahlreichen ortsbildprägenden Wiesen wie z.B. an der St. Johann-Straße geschaffen, die aufgrund ihrer hohen Qualität erhalten werden sollen. Zwischen diesen sind hin und wieder noch aktive Hofstellen gelegen, die besonders den südlichen, landwirtschaftlich und kulturhistorisch geprägten Siedlungsbereich Fridolfings auszeichnen.
- Die zum Teil locker bebauten Siedlungsbereiche Fridolfings bieten ein hohes Flächenpotenzial für Nachverdichtung im Zuge der Schaffung weiterer Wohnbebauung. Die ländlich geprägten Flächen im Süden sind aufgrund ihrer zentralen Lage für Wohnnutzungen geeignet, müssen aber der Umgebung entsprechend eher mit niedrigen Dichten und hohem Durchgrünungsanteil entwickelt werden.

Ortsteile und übriges Gemeindegebiet

- Das gut ausgebaute Fuß- (Wander-) und Radwegenetz, welches das Gemeindegebiet bereits durchzieht, stellt eine hohe Qualität für die Erlebbarkeit des Freiraums dar.
- Die Salzachauen bieten großes Potenzial als naturnaher und erlebbarer Naherholungsraum.
- Der vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Raum bietet ein attraktives Potential für einen familienorientierten Tourismus (Urlaub auf dem Bauernhof)

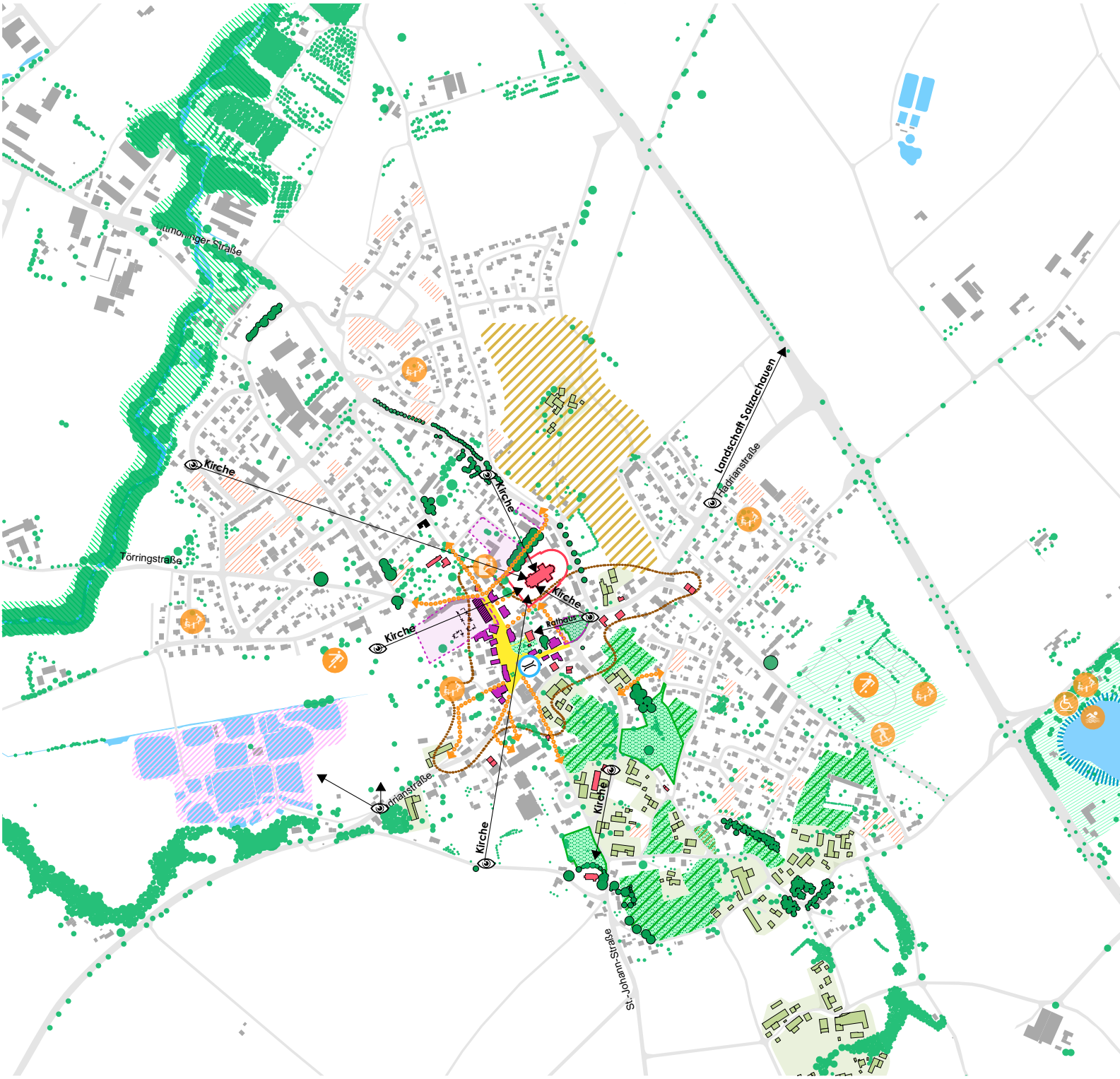


Abb. 48: Qualitäten und Potenziale

Vegetation, Frei- und Grünflächen
- landschaftlich wertvoller Bereich
- ortsbildprägende Wiesenflächen
- vorrangig zu erhaltende Freiflächen
- wertvoller Naherholungsbereich
- potenzielle Entwicklungsflächen im ländlichen Siedlungsbereich

- attraktive landwirtschaftliche Hofstellen
- touristische Attraktion Seerosenteiche
- erhaltenswerter Baumbestand
- besonders prägender Baumbestand
- attraktives Sport- und Freizeitangebot

Nutzungen und Flächen
- Potenzialgrundstücke in der Ortsmitte
- Gebäude mit Entwicklungspotenzial
- Entwicklungsfläche für Wohnen
- Potenzial zur Ortsabrundung
- Badebereich

Ortsbild
- Baudenkmale
- ortsbildprägende Gebäude
- Altort
- hochwertig gestalteter Straßenraum
- wichtige Wegebeziehungen
- attraktive Engstelle im Straßenraum

Handlungsfelder und Ziele

Die Handlungsfelder und Ziele bilden den Abschluss der ersten Stufe des Planungsprozesses. Sie stellen den Rahmen für die eigentliche Entwicklungsplanung dar und bilden die Grundlage für alle weiteren Planungsschritte des ISEKs.
Entwickelt wurden die Ziele und Handlungsfelder aus den Ergebnissen der Bürgerbeteiligungen, Gemeinderatssitzungen und den Bestandsanalysen.
Hierbei wurden vier übergeordnete, räumlich definierte Handlungsfelder für Fridolfing erarbeitet, die in nachfolgender Grafik dargestellt sind.

5

5.1 Handlungsfelder

Die Handlungsfelder Fridolfings beziehen sich auf die räumliche Struktur der Gemeinde und lassen sich somit in folgende Bereiche aufteilen:

- Historisches Ortszentrum
- Ländlich-dörflich geprägte Siedlungsstruktur
- Neuere Siedlungsbereiche
- Ortsteile und übriges Gemeindegebiet

5.2 Ziele

Für jedes Handlungsfeld wurden zusammen mit dem Gemeinderat in den Sondersitzungen zum ISEK Ziele formuliert, die in intensiven Diskussionen weiterentwickelt und verbessert wurden.
Als wichtiger Zwischenschritt des integrierten Entwicklungskonzepts wurden die Handlungsfelder und Ziele in einer Broschüre zusammengefasst und auf der Homepage der Gemeinde zur Verfügung gestellt. Im Einzelnen handelt es sich um die nachfolgenden, entsprechend den Handlungsfeldern sortierten Ziele:

5.2.1 Historisches Ortszentrum

- Z.01: Aktivierung der Brachflächen und Leerstände im Ortszentrum zur Stärkung der Ortsmitte in ihrer vielfältigen Gemeinschaftsfunktion und als zentraler Wohnstandort
- Z.02: Stärkung der Attraktivität und Angebotsbreite in Einzelhandels- und Gastronomieeinrichtungen zur Belebung und Stärkung des Ortszentrums sowie Förderung von Neuansiedlungen
- Z.03: Ausbau und Erhalt der sozialgemeinschaftlichen und gesundheitlichen Infrastruktur zur Sicherung Fridolfings als attraktiver Wohnstandort für Familien
- Z.04: Erhalt des besonders prägenden ländlichen Vegetationsbestands in Zusammenhang mit der Gestaltung und Weiterentwicklung des öffentlichen Raums im Ortskern
- Z.05: Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes sowie der Verkehrssicherheit zur Erhöhung der Attraktivität und Akzeptanz des Ortszentrums

5.2.2 Ländlich-dörflich geprägte Siedlungsstrukturen

- Z.06: Erhalt charakteristischer Wiesen- und Weideflächen mit besonderer Wertigkeit für das Ortsbild
- Z.07: Behutsame und den ländlichen, ortstypischen Strukturen angepasste Nachverdichtung sowie Neuausweisung von Bauland
- Z.08: Bewahren und Aufwerten der vorhandenen kulturellen Elemente, Fußwegeverbindungen und Vegetationsstrukturen im Sinne der dörflichen Identität
- Z.09: Stärkung und Erweiterung des Tourismusangebots – Schwerpunkt authentischer ländlicher Raum

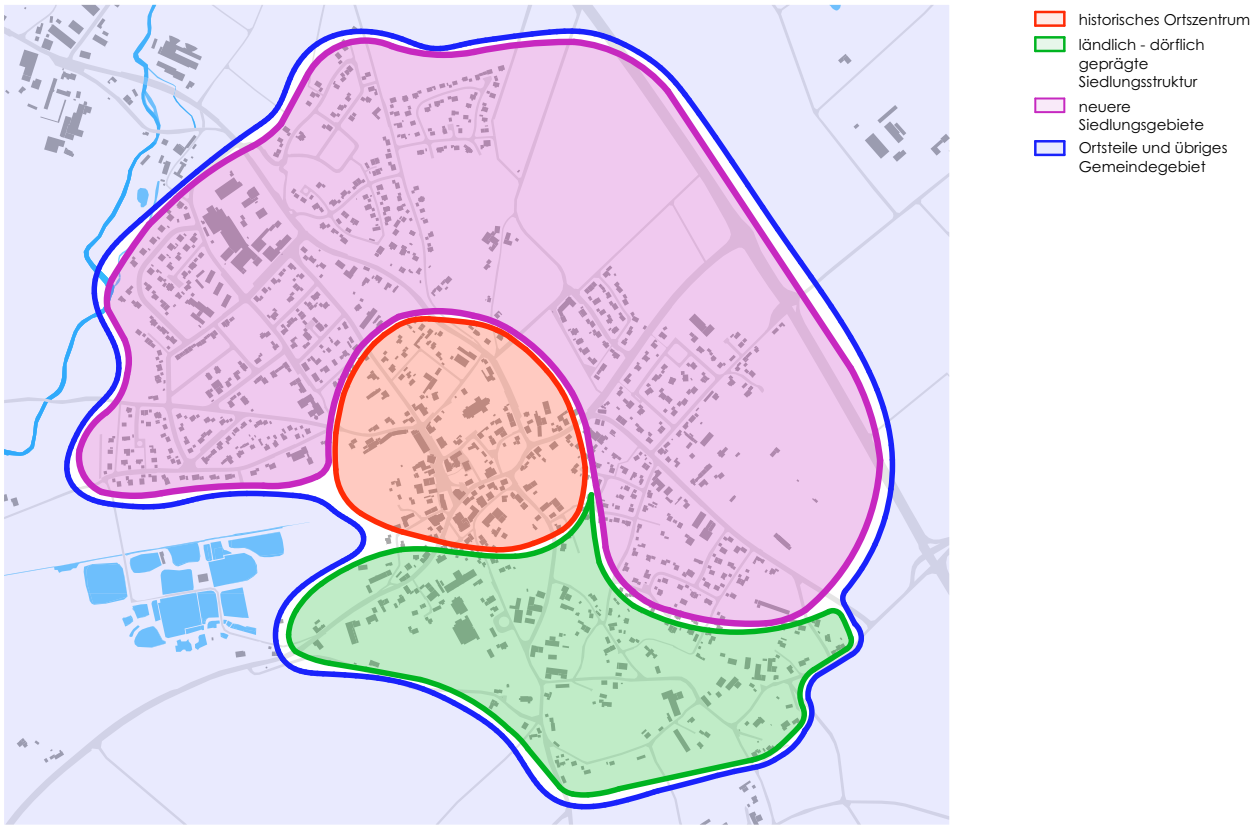


Abb. 49: Handlungsfelder

5.2.3 Neuere Siedlungsbereiche

- Z.10: Behutsame und flächensparende Ausweisung von durchgrünten und vielfältigen Wohngebieten
- Z.11: Schaffung attraktiver Fuß- und Radwegeverbindungen von den Neubaugebieten in das Ortszentrum inklusive gestalterischer Aufwertung der wesentlichen Straßenräume
- Z.12: Erhalt und Aufwertung der vorhandenen öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie der innerörtlichen Spielplätze und bedarfsgerechter Ausbau bei zukünftiger Entwicklung

5.2.4 Ortsteile und übriges Gemeindegebiet

- Z.13: Behutsame und flächensparende Weiterentwicklung der Ortsteile Pietling und Götzing unter bevorzugter Innenentwicklung und Umnutzung von Brachflächen und Leerständen vor Außenentwicklung
- Z.14: Bewahrung der besonders landschaftsprägenden Elemente (Salzachauen, Götzinger Achen) für Naherholung und Tourismus mit entsprechender Erreich- und Erlebbarkeit
- Z.15: Schaffung von sicheren und gut nutzbaren verkehrlichen Verknüpfungen zwischen den Ortsteilen und dem Hauptort Fridolfing

Entwicklungskonzept und Maßnahmen

Im Rahmen des integrierten Entwicklungskonzepts wurden die Erkenntnisse der vorgehenden Planungsschritte und die Planungsziele in ein räumliches Konzept übertragen und entsprechend weiterentwickelt.

6

6.1 Entwicklungskonzept

Zunächst erfolgte die Ausarbeitung des Entwicklungskonzeptes für den Hauptort Fridolfing. Vertieft wurden drei Entwicklungsflächen im Ortszentrum herausgefiltert und Detailkonzepte dafür erarbeitet. Das Entwicklungskonzept für den Hauptort sowie die Detailkonzepte für die drei innerörtlichen Entwicklungsflächen wurden im Rahmen der Sitzungen des Gemeinderats zum ISEK-Prozess immer wieder mit den Gemeinderäten und der Verwaltung diskutiert und konkretisiert. Im Rahmen eines Wirtshausgespräches mit den Bürgeri*nnen am 01. Februar 2017 erfolgte die Vorstellung des Entwicklungskonzeptes und der Vertiefungsbereiche in der Öffentlichkeit. Erneut wurden die Konzepte intensiv diskutiert. Die gesammelten Anregungen der Bürger*innen wurden von den Planern berücksichtigt und in die Entwürfe der Konzepte eingearbeitet (siehe Kap. 2 und vgl. Anlage 3 und 4).
Zur Erläuterung und Konkretisierung des Entwicklungskonzepts wurde ein Maßnahmenkatalog erarbeitet. In diesem sind spezifische Maßnahmen ausformuliert, die es im weiteren Verlauf des ISEKs umzusetzen gilt, um die Ziele des ISEKs erreichen zu können.
Der Maßnahmenkatalog gliedert sich nach den bereits erläuterten vier Handlungsräumen auf. Diese gliedern sich wiederum in die im Kapitel xxx dargestellten 15 Ziele auf, welche sich dann in verschiedene Maßnahmen unterteilen.
Die Maßnahmen sind jeweils mit Priorität, Zeithorizont, überschlägiger Kostenschätzung und den Finanzierungs- und Akteursmöglichkeiten hinterlegt.
Die Prioritäten werden folgendermaßen definiert:

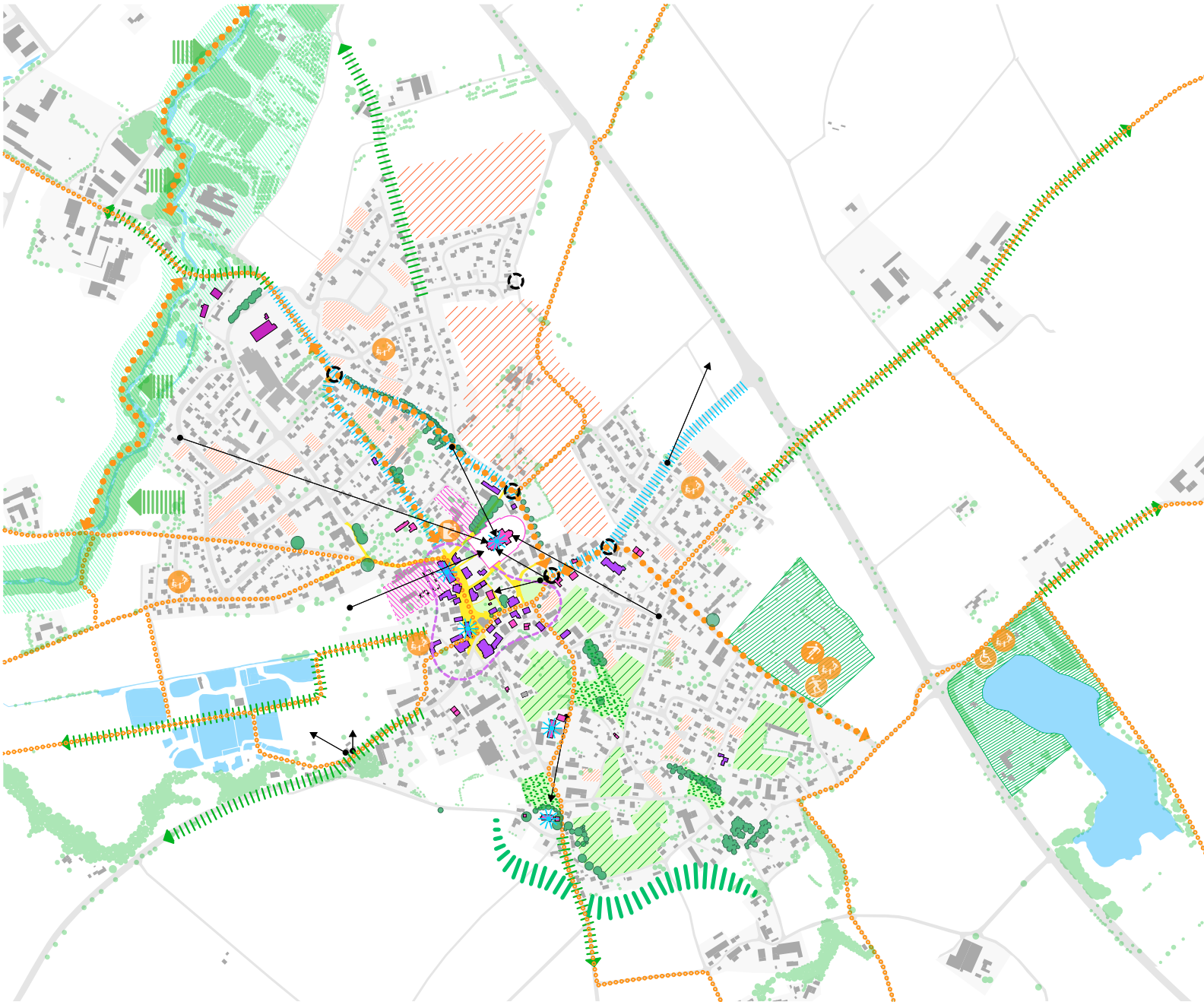
- Priorität 1 bedeutet, dass die Maßnahme als zwingend erforderlich erachtet wird, um die Zielsetzungen des ISEKs erreichen zu können.
- Priorität 2 erhalten Maßnahmen, die als erforderlich für die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes erachtet werden.
- Priorität 3 sind Maßnahmen, die wünschenswert sind,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

Die Prioritäten der einzelnen Maßnahmen wurden mit den Gemeinderäten in der 4. Gemeinderatssitzung zum ISEK-Prozess gemeinsam erarbeitet. Hierbei erhielt jeder Gemeinderat 20 Punkte um die wichtigsten Maßnahmen zu markieren.
Bei den Zeithorizonten sind folgende Zeitspannen hinterlegt:

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

Die geschätzten Kosten sind nur als grobe Annäherung zu verstehen. Der Zeithorizont der im ISEK hinterlegten Maßnahmen ist sehr weit gefasst, wodurch die Baupreisentwicklungen nicht absehbar ist. Bei vielen Werten handelt es sich um Schätzungen, die auf Erfahrungswerten aus vergleichbaren Projekten beruhen.

Um das Entwicklungskonzept auf möglichst verständliche Weise zu erläutern, wird es nach den räumlich verorteten Handlungsfeldern untergliedert und anhand der Ziele und Maßnahmen erläutert.



- Aktivierung von Brachflächen und Leerstände
- Förderung von vielfältigen und kommunalen, barrierefreien und preiswerten Wohnungen
- innerörtliche Entwicklungsflächen
- Baudenkmäler und ortsbildprägende Gebäude
- Gebäude mit Fernwirkung
- hochwertige Straßenraumgestaltung
- Bewahrung und Berücksichtigung ortsbildprägender Blickachsen
- Erhalt bzw. Etablierung von aktiven Erdgeschossnutzungen
- Stärkung der Attraktivität und des Angebotes in Einzelhandel und Gastronomie
- Schaffung von sicheren und erkennbaren Querungsbereichen
- bestehende Wanderwege
- Erhalt bzw. Ausbau wichtiger Wegeverbindungen
- Herstellung einer ansprechenden Straßenraumgestaltung
- Stärkung der Zugänglichkeit und des Landschaftsbezugs der Götzinger Achen
- Pflege und Sicherung des Naturraums Götzinger Achen mit seiner hochwertigen Vegetationsstruktur
- Freihaltung der innerörtlichen, ortsbildprägenden, landwirtschaftlich geprägten Wiesenflächen von Bebauung
- Pflege und dauerhafter Erhalt hochwertiger, innerörtlicher Grünflächen
- langfristige Entwicklungsflächen im ländlichen Siedlungsbereich
- Erhalt und Pflege von Spiel-, Sport- und Naherholungs-flächen
- Erhalt des Landschaftsbildes durch Ausbau und Entwicklung der hochwertigen Ortsränder
- prägender Baumbestand

6.1.1 Historisches Ortszentrum

Aktivierung der Brachflächen und Leerstände im Ortszentrum

Die vorhandenen Brachflächen und Leerstände wurden im Zuge der vorhergehenden Sanierung nur zum Teil einer neuen Nutzung überführt. Geblieben ist u.a. der Bräustadl als eine zentrale, untergenutzte Fläche mit prägendem Gebäudebestand, die es zu aktivieren und aufzuwerten gilt. Als neue Nutzungen für das Areal und insbesondere für den Gebäudebestand sind aktive Nutzungen wie Einzelhandel oder Gastronomie mit dem Fokus auf eine Kneipe/Bar evtl. Veranstaltungsräume oder Büro- bzw. ein geringerer Anteil an Wohnflächen angedacht. Die Fridolfinger Bürger*innen äußerten in den Beteiligungsveranstaltungen durchgängig den Wunsch nach einem sozialen Treffpunkt in Form einer Kneipe oder Bar, der ein ungezwungenes Zusammensein ermöglicht. Bisher sind die nächsten Anlaufpunkte bei abendlichen Unternehmungen nach Aussagen der Bürgeri*nnen in Tittmoning.

Die Flächen, die sich hinter dem Bräustadl nach Westen orientieren, sollen einer Wohnnutzung zugeführt werden. Dabei ist denkbar, dass aufgrund der zentralen Lage betreutes Wohnen, altengerechtes Wohnen oder ähnliche Formen des Wohnens für Senioren in direktem Anschluss an den Bräustadl entstehen könnten. Im weiteren Verlauf nach Westen sind familienfreundliche Wohnungen geplant, aber auch kleine Wohnungen für Singles.

Als Grundlage für die Umnutzung des Bräustadls und die Entwicklung des Areals ist es erforderlich, dass der Bräustadl auf seine Gebäudesubstanz untersucht und mögliche Altlasten vom Grundstück entfernt werden. Darüber hinaus sind entsprechende Vereinbarungen bzw. vertragliche Regelungen mit dem Eigentümer erforderlich.

Um für diese prominente Stelle in der Ortsmitte eine der Lage entsprechende Qualität zu sichern, wird vorgeschlagen, ein kooperatives Plangutachten mit ausgewählten Architekturbüros durchzuführen. Dies soll dazu beitragen, unter intensiver Bürgerbeteiligung und mit Hilfe mehrerer Architekten eine attraktive und gelungene Lösung für die Umnutzung des Bräustadls zu finden, die die vielfältigen Ansprüche an das Areal miteinander in Einklang bringt. Im Zuge der Umsetzungen der Konzepte für das Bräustadlareal sind neben planungsrechtlichen Voraussetzungen auch eventuell nötige Sanierungen durchzuführen.

Im Zuge der Erarbeitung des ISEKs, aufgrund zahlreicher Rückmeldungen aus den Bürgerbeteiligungen und der Klausurtagung des Gemeinderats im März 2017 hat sich herauskristallisiert, dass die kulturellen und vereinsbezogenen Nutzungen konzentriert um die Gemeindewiese untergebracht werden sollen. Die Gemeindewiese soll demnach weiterhin als Veranstaltungsort für größere Feste und Feierlichkeiten erhalten bleiben. Hierzu ist es erforderlich, vor Ort die notwendigen Infrastrukturen für Feierlichkeiten zu schaffen, so dass es für Vereine mit geringerem Aufwand möglich ist, Feste zu organisieren und durchzuführen. Neben der Infrastruktur für Festlichkeiten wird es auf dem Areal der Gemeindewiese auch darum gehen, neue Räumlichkeiten für andere soziale Einrichtungen wie z.B. das Jugendzentrum zu schaffen. Mit der Entscheidung die Gemeindewiese als Veranstaltungsort zu nutzen, entfällt einer der ursprünglichen Ansätze, dafür einen großzügigen Platz für Veranstaltungen hinter dem Bräustadl zu schaffen. Bei Lage des Veranstaltungsplatzes auf der Gemeindewiese ist eine zweite große Platzfläche hinter dem Bräustadl nicht mehr sinnvoll, da zwei Platzflächen in dieser Dimension nicht benötigt werden und nicht hinreichend bespielt werden können. Deshalb ist hinter dem Bräustadl nur eine kleinere Platzfläche geplant, die eher als Erweiterung der Dorfmitte und als Freischankfläche für die neue Gastronomie im Bräustadl zu sehen ist.

Die dritte der ursprünglich untersuchten Entwicklungsflächen, die Wiese östlich des Unterwirts an der Hadrianstraße, soll als innerörtliche Grünfläche nutzbar gemacht und entsprechend gestaltet und möbliert werden. Denkbar ist an dieser Stelle auch die Neuanlage einer Streuobstwiese. Wichtig für den Charakter des Orts ist es, dass an dieser Stelle die markante Blickbeziehung zum Rathaus und auf die Giebelseite des Unterwirts gewahrt bleibt.

Um die Gemeindewiese als zukünftiges Zentrum Fridolfings für Kultur und Vereine zu entwickeln, soll dieser Bereich über eine Aufwertung des Straßenraums der Si-

mon-Spannbrucker-Straße und der privaten Vorbereiche besser an die Ortsmitte angebunden werden. Dabei gilt es, bestehende Strukturen und Merkmale der gestalteten Ortsmitte wie z.B. den Straßenbelag aufzugreifen und fortzuführen. Weiterhin gilt es die umliegenden Raumkanten der benachbarten Bebauung wie z.B. das Leichenhaus oder die Friedhofsmauer zu erhalten, aufzuwerten und in die Aufwertung der Simon Spannbrucker Straße einzubinden. Zudem soll die prägende Birkenallee erhalten bleiben und in die Neugestaltung integriert werden.
Um die Attraktivität der Ortsmitte zu bewahren, müssen Leerstände reaktiviert werden und frühzeitig über Gespräche mit den Eigentümern nach Lösungen in Form von z.B. auch Zwischennutzungen gesucht werden. Das Thema der Zwischennutzung könnte insbesondere für die Aktivierung des Bräustadls relevant werden, da bis Fertigstellung des Plangutachtens und Umsetzung durch einen Investor noch einige Zeit vergehen wird, der Bräustadl aber bereits wirkungsvoll durch eine Zwischennutzung aktiviert werden könnte. Vorstellbar ist eine vielfältige Nutzung z.B. als Indoor- Sportareal kombiniert mit einem foodtruck (mobiler Essensstand), der mit relativ geringem Aufwand platziert und betrieben werden kann. Dadurch könnte ein abendlicher Treffpunkt für verschiedene Altersgruppen entstehen, die sich zum treiben von Sport,zum zusehen oder einfach nur zum Austausch bei einem kleinen Snack treffen.
Über ein Impulsprojekt dieser Art kann eine positive Außenwirkung für das ISEK erreicht werden und die Motivation der Bürger*innen, sich weiter aktiv einzubringen, gestärkt werden. Ein vielfach geäußerter Wunsch der Bürger nach einem niederschwelligen sozialen Treffpunkt für die Abendstunden würde so gezielt und zeitnah erfüllt. Generell sollte vor allem für die Ortsmitte im Hinblick auf eine stetig älter werdende Gesellschaft darauf geachtet werden, dass eine barrierefreie Zugänglichkeit für Einzelhandel, Dienstleistungen aber auch Gastronomie geschaffen wird.

1	**Aktivierung der Brachflächen und Leerstände im Ortszentrum zur Stärkung der Ortsmitte in ihrer vielfältigen Gemeinschaftsfunktion und als zentraler Wohnstandort**	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung
1.1	**Einschätzung und Prüfung der erhaltenswerten vorhanden Gebäudesubstanz** auf den innerörtlichen zentralen Entwicklungsflächen **in Bezug auf zukünftige Nutzungen:** • Bräustadl • ehemaliges Rathaus	**1** 8 Pkt.	kurzfristig	ca. 15.000€	60% Städtebauf. 40% Kommune
1.2	**Einschätzung** und Prüfung der Entwicklungsfläche Bräustadl **auf Altlasten**	**1** 10 Pkt.	kurzfristig	ca. 5.000€	60% Städtebauf. 40% Kommune
1.3	**Kooperatives Plangutachten** mit 3-4 geladenen Architekturbüros für die Sanierung und Umnutzung des Bräustadls unter Einbeziehung der Bürger und zukünftigen Nutzern. Berücksichtigung folgender Zielsetzungen: • Stärkung des Einzelhandels und der Gastronomie durch die Bereitstellung markengängiger Flächen • Vielfältiges Nutzungsangebot im EG und OG • Flexibilität in den Nutzungsverteilungen • Attraktive Freiflächengestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität • Schaffung von neuen Wegeverbindungen durch das Gebäude • Barrierefreier Ausbau des Gebäudes • Ortsbildverträgliche Integration des Stellplatzbedarfs für die neuen Nutzungen	**1** 3 Pkt.	kurzfristig	ca. 60.000€	60% Städtebauf. 40% Kommune
1.4	**Frühzeitige Kontaktaufnahme zu den Grundstückseigentümern der Entwicklungsflächen**, evtl. Grunderwerb der benötigten Flächen	**1**	kurzfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
1.5	**Bauliche Herrichtung der Gemeindewiese als eine multifunktionale barrierefreie Platzfläche** inkl. eines Bühnengebäudes für verschiedene Feste und Veranstaltungen entsprechend den Ergebnissen des Plangutachtens (Vgl. M.1.3, 3.3., 3.5 und 3.7.)	**1** 14 Pkt.	kurzfristig-mittelfristig	ca. 360.000 €	60% Städtebauf. 40% Kommune
1.6	Bauliche Schaffung (ggf. Neubau) von **Räumlichkeiten für soziale und kulturelle Nutzungen** in direkter Umgebung zu einer **multifunktionalen Platzfläche** (vgl. M.1.5) unter Wahrung der Barrierefreiheit entsprechend den Ergebnissen des Plangutachtens (Vgl. M.1.3) • Ausbau, Erweiterung sowie ggf. Verlagerung des bestehenden Jugendzentrums • …	**1** 11 Pkt.	kurzfristig-mittelfristig	ca. 2,8 Mio. € (gemäß BKI) inkl. ca. 300.000€	Bei Sanierung: 60% Städtebauf. 40% Kommune bei Neubau: 100% Kommune

1.7	Bauliche **Herrichtung** einer dem ländlichen Raum angepassten und ausreichend begrünten **Platzfläche hinter dem Bräustadl** als Erweiterung der Dorfmitte, entsprechend den Ergebnissen des Plangutachtens (Vgl. M.1.3).	**1** 1 Pkt.	kurzfristig-mittelfristig	ca. 260.000€	60% Städtebauf. 40% Kommune
1.8	**Sanierung bzw. Neubau des Bräustadl-Gebäudes** als ortsbilprägendes Gebäude in der Ortsmitte entsprechend den Ergebnissen des Plangutachtens (Vgl. M.1.3)	**1**	kurzfristig-mittelfristig	ca. 1,7 Mio. € (Neubau gemäß BKI)	Bei Sanierung: 60% Städtebauf. 40% Kommune bei Neubau: 100% Kommune
1.9	**Bau und Förderung von kleinen, altersgerechten, barrierefreien und preiswerten Wohnungen** in Zentrumsnähe: • inkl. barrierefreier Wegeverbindungen und Freiflächengestaltung z.B. auf dem Bräustadlareal und der Gemeindewiese • Für die Zielgruppen: ältere Menschen, Singles, junge Familien	12 Pkt.	kurzfristig-langfristig	Bräustadl-Areal: ca. 6,8 Mio. € + 1 Mio. € Stellpl. Gemeindewiese: ca. 2,1 Mio. € + 530.000€	Kommune/ Handlungsempfehlung für die Gemeinde Mögliche Förderprogramm: „Wohnungspakt Bayern", Kommunales Wohnraumförderprogramm (Komm-WEP)
1.10 1.11	Ausarbeitung der städtebaulichen landschaftsplanerischen Konzepte des ISEK für die Entwicklungsfläche des Bräustadls und anschließende Aufstellung eines Bebauungsplans **Neugestaltung des öffentlichen Straßenraums und der privaten Vorbereiche in der Simon-Spannbrucker-Straße inkl. der Schaffung neuer Fußwege** sowie Aufwertung und Sanierung der flankierenden Bauwerke (z.B. Leichenhaus, Friedhofsmauer) zur verbesserten Anbindung der Entwicklungsfläche an die Ortsmitte in Ergänzung zu den bereits neu gestalteten Bereichen	**1** **1**	kurzfristig-mittelfristig kurzfristig-mittelfristig	ca. 30.000€ ca. 90.000€	Kommune 60% Städtebauf. 40% Kommune
1.12	**Neugestaltung der Wiese am Unterwirt** zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung und Bewahrung der Blickachse zum Rathaus, durch: • Möblierung mit z.B. Sitzmöglichkeiten, Infotafeln, …. • Bepflanzung z.B. in Form einer Streuobstwiese... • **...**	**1** 13 Pkt.	kurzfristig	ca. 70.000€	60% Städtebauf. 40% Kommune
1.13	Aufbau eines **Leerstands- und Flächeninformationsblattes** – Kontinuierliche Erfassung von Leerständen und proaktive Vermeidung von Leerständen – Kooperation mit Eigentümern	**3**	mittelfristig-langfristig	ca. 5.000€ pro Jahr	Kommune ggf. 60% Städtebauf. 40% Kommune
1.14	**Dialog mit Eigentümern** zum Zweck einer aktiven Nutzung und Aufwertung ihrer Grundstücke u.a. Entwicklung von Zwischennutzungskonzepten mit Eigentümern **in ortsbildsensiblen Bereichen z.B. Bräustadl, ortsbildprägendes Gebäude am Knotenpunkt Hadrianstraße/ Rupertistraße …**	**1**	kurzfristig-langfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
1.15	Schaffung von **barrierefreien Zugängen in Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie**	**2**	langfristig	-	Private / Investor + Handlungsempfehlung für die Gemeinde
1.16	Punktuelle **Betreuung und Beratung** durch u.a. einen Sanierungsarchitekten zur Realisierung von Projekten und Maßnahmen des ISEKs	**3**	kurzfristig-langfristig	ca. 5.000 € pro Jahr	60% Städtebauf. 40% Kommune

Stärkung der Attraktivität des Einzelhandels- und Gastronomieangebotes

Eine belebte und ansprechende Ortsmitte, die Besucher anzieht, kann nur erreicht und langfristig gehalten werden, wenn ein breites und attraktives Angebot an Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie vorhanden ist. Deshalb gilt es, die ansässigen Händler vor Ort zu stärken und Rahmenbedingungen für ein investitionsfreundliches Klima zu schaffen, wodurch auch Neuansiedlungen von Betrieben erreicht werden können. Ein Magnet für den Einzelhandel, wie es der sanierte Bräustadl sein könnte, stärkt einen Ort, schafft Frequenzen und bringt für die anderen ansässigen Einzelhändler Kopplungseffekte. Weitere Maßnahmen im Marketingbereich wie beispielsweise Events, Kampagnen - die teilweise schon erfolgreich durchgeführt werden - können die regionale und überregionale Wahrnehmbarkeit des Standorts verbessern und so zu einer höheren Frequenz führen.
Hierzu gehört auch ein qualitativ ansprechender „Gesamt"-Internetauftritt", der die Geschäfte in Fridolfing als „Informationstor" repräsentiert.

	Stärkung der Attraktivität und Angebotsbreite in Einzelhandels- und Gastronomieeinrichtungen zur Belebung und Stärkung des Ortszentrums sowie Förderung von Neuansiedlungen	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung
2.1	Unterstützung und Erweiterung des Einzelhandelsangebots im Ortskern durch ein **Stadt- und Einzelhandelscoaching** zur Modernisierung und Qualitätsverbesserung im Bereich Einzelhandel und Dienstleistungen: • Beratung des Einzelhandels im Interesse der Etablierung eines breiteren Einzelhandelsangebots durch **Nutzungskopplungen und Realisierung in Kombination mit touristischen Angeboten** • Innerörtliches, **kleines Nahversorgungsangebot in Nutzungskopplung** realisieren (Kiosk, „Kolonialwaren" etc.) • **Initiierung einer Kampagne „Unser Ortshändler"** zur Imageaufwertung und Positionierung des örtlichen Einzelhandels (z. B. Initiieren einer „Kauf-Lokal" Kampagne zur Bewusstseinsbildung) • **Qualitätsverbesserung bezüglich des Auftritts des Einzelhandels** (Fassaden- und Schaufenstergestaltung, Ladengestaltung, Gestaltungskonzept) – Schaufensterwettbewerb • **Service- und Qualitätsinitiative Einzelhandel – Serviceleistungen** im Einzelhandel verbessern und ausbauen (Pre-Sales-Service, After-Sales-Service) • **Förderung von Events im Ortszentrum** zur Belebung der Dorfmitte und Stärkung des ansässigen Einzelhandels (z. B. großes „Picknick in Weiß") - Arbeitskreis Einzelhandel und Ortsmitte im Gewerbeverband gründen • Verkaufsoffenen Sonntag kombiniert mit Kultur- oder Sportveranstaltung etablieren • Schaffung eines **Wochenmarkts mit regionalen Anbietern** am Dorfplatz mit Mittagsangeboten für die Beschäftigten im Gewerbegebiet • **Einzelhandelsflyer/Imageflyer** als Marketinginstrument etablieren. • Online-Angebote und Medienkompetenz initiieren bzw. erweitern (Onlineauftritt, Multichannel, gemeinsamer Webshop etc.)	**2** 4 Pkt.	kurzfristig-mittelfristig	ca. 24.000 € pro Jahr zzgl. 8.000 € Kommunikationsmittel 12.000 € Umsetzung 8.000 € Kommunikationsmittel 8.000 € Kommunikationsmittel 6.000 € 10.000 €	60% Städtebauf. 40% Kommune, Kommune Einzelhandelscoaching
2.2	Nutzungskonzept für den **Bräustadl als innerörtlicher „Leuchtturm"** entwickeln und umsetzen	**1** 5 Pkt.	kurzfristig	Siehe 1.3	Siehe 1.3
2.3	Frühzeitige Kontaktaufnahme und Konzeptentwicklung zur Sanierung, Erneuerung und **Nachnutzung der Rupertihalle**	**2** 7 Pkt.	kurzfristig	ca. 10.000€	Kommune + Handlungsempfehlung für die Gemeinde

Sozialgemeinschaftliche und gesundheitliche Infrastruktur

Anziehungspunkte wie die Salzachklinik müssen in ihrer Funktion gestärkt werden und gegebenenfalls durch den Ausbau der medizinischen Versorgungsinfrastruktur ergänzt werden.

Für einen relativ kleinen Ort wie Fridolfing mit dörflichen Strukturen ist eine starke Dorfgemeinschaft besonders wichtig. Damit diese bestehen kann, müssen Möglichkeiten zum Austausch und Gelegenheiten für gemeinschaftliche Treffen geschaffen werden. Dazu zählen Spielplätze oder ein Jugendzentrum für ältere Kinder, genauso wie sportliche Angebote, die Nutzung der Bücherei oder vergleichbare gemeinschaftliche, kulturelle Aktivitäten.

Im Ortszentrum gibt es bisher nur den auf privatem Gelände befindlichen Spielplatz der ehemaligen Gaststätte Bax. Dieser hat als innerörtlicher Treffpunkt eine besondere Bedeutung und sollte daher erhalten bleiben, bzw. eine entsprechende Alternative in Zentrumsnähe geschaffen werden.

Ein eventueller Wegfall des Spielplatzes muss durch Gespräche mit dem Eigentümer geprüft werden und ggf. nach einer Alternative gesucht werden. Es soll langfristig ein zentrumsnaher Spielplatz erhalten bzw. neu errichtet werden.

3	**Ausbau und Erhalt der sozialgemeinschaftlichen und gesundheitlichen Infrastruktur zur Sicherung Fridolfings als attraktiver Wohnstandort für Familien**	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung
3.1	**Ausbau des Klinikum Standortes und der notwendigen Erweiterung des Stellplatzangebotes**	**2** 6 Pkt.	mittelfristig	-	Investor / Salzachklink
3.2	**Bewusste Platzierung des Themas Gesundheit und medizinische Versorgung** im Hauptort durch die Etablierung und Errichtung von themenentsprechenden Nutzungen wie z.B. Apotheken, Kneippanlagen, Pflege- und Fitnessangeboten	**3** 1 Pkt.	mittelfristig	Projekt und Konzept abhängige	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
3.3	Ausbau und Erweiterung sowie ggf. Verlagerung des bestehenden **Jugendzentrums**	**1** 2 Pkt.	kurzfristig-mittelfristig	Siehe M.1.6	Siehe M.1.6
3.4	Schaffung und Erhalt von **Treffpunkten für ältere Jugendliche** außerhalb des bestehenden Jugendzentrums z.B. durch die Errichtung von Jugend- und Grillplatzes	**2**	mittelfristig-langfristig	ca. 20.000€	Kommune, ggf. 60% Städtebauf. 40% Kommune
3.5	Errichtung einer **temporären Schlittschuhbahn** in der Ortsmitte zur Erweiterung des Freizeitangebots für verschiedene Altersklassen auch für Nutzung als Eisstockbahn	**3** 1 Pkt.	kurzfristig-mittelfristig	ca. 5.000€ Aufbau / Jahr	Handlungsempfehlung für die Gemeinde in Zusammenarbeit mit den Vereinen / Einzelhändlern und Tourismusmarketing ggf. 60% Städtebauf. 40% Kommune
3.6	**Sanierung und Erweiterung des alten Rathauses** als ein wesentlicher Bestandteil des „kulturellen und sozialen Zentrums Fridolfings" an der Gemeindewiese	**1** 8 Pkt.	kurzfristig-mittelfristig	ca. 504.000€	60% Städtebauf. 40% Kommune
3.7	Durchführung von identitäts- und gemeinschaftsstärkenden **Veranstaltungen für Neubürger** zur Stärkung der Dorfgemeinschaft wie z.B. Begrüßungsvorstellungen von Vereinen	**3** 1 Pkt.	kurzfristig-mittelfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
3.8	Weitere Anpassung der vorhandenen Spielplätze an die Bedürfnisse der Nutzer bzgl. Ausstattung mit Spielgeräten und Mobiliar Ehemaliger Gasthof Bax: • Erhalt und Ausbau zum Erlebnisspielplatz • …	**2**	mittelfristig-langfristig	ca. 20.000€	Kommune ggf. 60% Städtebauf. 40% Kommune
3.9	Neuerrichtung eines im Ortskern gelegenen Spielplatzes bzw. Sanierung zentraler, bestehender Spielplätze	**1**	langfristig	ca. 70.000-10.000€	Kommune ggf. 60% Städtebauf. 40% Kommune

Ländlicher Vegetationsbestand und Gestaltung des öffentlichen Raums

Zur Bewahrung des besonderen Ortsbildes mit hochwertigen Grünstrukturen und ländlichem Charakter ist der Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen im Ortskern ein wichtiges Anliegen der Gemeinde. Die bereits vorhandenen Vegetationsstrukturen wie z.B. die Birkenallee in der Simon-Spannbrucker-Straße zwischen Gemeindewiese und Kirche oder prägende Solitärbäume an der Törringstraße müssen unbedingt erhalten und gepflegt werden. Im Zuge einer Entwicklung der innerörtlichen Brachflächen ist auf eine ausreichende Durchgrünung zu achten.

Die Götzinger Achen als ortsnaher Naturraum soll behutsam und naturnah erlebbar gemacht werden. Weiterhin sollen Blühstreifen entlang der Straßen angelegt werden um den dörflichen Charakter des Ortsbilds zu stärken.

4	**Erhalt des besonders prägenden ländlichen Vegetationsbestands in Zusammenhang mit der Gestaltung und Weiterentwicklung des öffentlichen Raums im Ortskern**	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung
4.1	**Pflege und dauerhafter Erhalt von Solitärbaumen und Vegetationselementen insbesondere:** • Birkenallee nördlich der Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt • Eiche an der Kreuzung Krankenhausstraße/ Törringstraße • Grünfläche vor dem Rathaus • Grünfläche am Unterwirt	**3** 1 Pkt.	kontin.	ca. 2.400 € /Jahr	Handlungsempfehlung für die Gemeinde/ Bauhof
4.2	Ausbau der **Wegeverbindungen zur und entlang der Götzinger Aachen** als wichtiger Baustein in der Freiraumsystematik des Orts (siehe M 14.6)	**2** 4 Pkt.	mittelfristig	Siehe M.14.6	Siehe M 14.6
4.3	Überzeugungsarbeit und Förderung von blühenden Randstreifen mit heimischen Staudengemischen auf privaten Vorbereichen/ Flächen u.a. Nutzung als Bienenwiesen zur Unterstützung des ländlichen Charakters: • an der östlichen Ortseinfahrt an der Hadrianstraße • unterhalb der Schule-Hadrianstraße • …	**3** 2 Pkt.	kurzfristig-mittelfristig	ca. 600€	Kommune/ Handlungsempfehlung für die Gemeinde

Fuß- und Radwegenetz, Verkehrssicherheit

Ein Dorf wie Fridolfing wird durch den Fuß- und Radverkehr belebt, der durch seine kurzen Wege im Ort attraktiv ist. Damit diese Verkehrsmittel oft und gerne genutzt werden, muss eine entsprechende Infrastruktur zur Verfügung stehen. Neben einer Neugestaltung des Straßenraums wie an der Tittmoninger Straße, welche bisher keinen sicheren Gehweg aufweist, geht es auch um Umgestaltungen von Straßenräumen. Diese sind durch die räumliche Dominanz des motorisierten Verkehrs im Straßenquerschnitt und wenig ansprechender Gestaltung unattraktiv für Fußgänger. Neben den grundlegenden baulichen Voraussetzungen ist vor allem auch auf die Durchgängigkeit der Wegeverbindungen und auf sichere Querungsmöglichkeiten an stark befahrenen Straßen zu achten.

Dabei soll der Fokus besonders auf den Wegen zur Schule liegen Langfristig soll ein Schulwegekonzept erarbeitet werden, um den Bring- und Holverkehr an den Schulen sicher zu ermöglichen.

Die kleinen – teils sehr malerischen, wenn auch nicht immer barrierefreien Wege - die quer durch den Ortskern vor allem Richtung St. Johann führen, sollen in ihrem Charakter weitestgehend erhalten und wo möglich, barrierefrei gestaltet werden.

Neben Verbesserungen der verkehrlichen Situation war die Stellplatzsituation im Ortskern immer wieder ein Thema bei den Bürgerbeteiligungen. Hier ging es vor allem um die Erarbeitung eines Konzepts zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs bei größeren Veranstaltungen. Insbesondere durch die zukünftige Entwicklung von heute temporär auch als Parkplatz genutzten Flächen (Bräustadl und Gemeindewiese) bedarf es eines schlüssigen Konzeptes wie der teilweise Wegfall dieser Stellplätze zukünftig kompensiert werden kann.

5	**Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes sowie der Verkehrssicherheit zur Erhöhung der Attraktivität und Akzeptanz des Ortszentrums**	Priorität	Zeithorizont	Kosten-schätzung	Finanzierung
5.1	Schaffung von **sicheren und erkennbaren Querungs- und Kreuzungsbereichen** für alle Verkehrsteilnehmer insbesondere für Fußgänger und Radfahrer zur besseren Erreichbarkeit des Ortszentrums: • Stefan-Glonner-Straße – Simon-Spannbrucker-Straße • Stefan-Glonner-Straße - Hadrianstraße • Hadrianstraße – Laufener Straße • Rupertistraße – Tittmoninger Straße	**2** 4 Pkt.	mittelfristig	ca. 80.000€	GVFG Mittel + ggf. zusätzlich Städtebauf. und Kommune
5.2	**Herrichtung einer ansprechenden und verkehrsberuhigenden Straßenraumgestaltung mit ausreichend breiten durchgängigen Fußwegen** und **entsprechender Begrünung** bei den ins Zentrum führenden Straßen • Tittmoninger Straße • Rupertistraße • Hadrianstraße	**1** 5 Pkt.	Mittelfristig-langfristig	ca. 203.000€ ca. 303.000€ ca. 105.000€	Kommune ggf. 60% Städtebauf. 40% Kommune
5.3	**Erhalt und Aufwertung der ortstypischen kleinen Nebenwege** / ggf. barrierefreier Ausbau sofern möglich: • Zuwegung zur Schule • Hadrianstraße - Römerweg	**3**	langfristig	ca. 32.000€ ca. 11.000€	60% Städtebauf. 40% Kommune
5.4	Entwicklung eines **gesamtheitlichen Konzepts zur Verbesserung des Stellplatzangebots** in der Ortsmitte bei größeren Veranstaltungen (z.B. Ausschilderung / temporäre Umnutzung von Platzflächen)	**3** 1 Pkt.	mittelfristig	ca. 10.000 €	60% Städtebauf. 40% Kommune
5.5	Erstellen eines **Schulwegeplans** für den Hauptort in Verbindung mit den Ortsteilen inkl. dem Identifizieren und Beseitigen von Gefahrenstellen sowie der Markierung von sicheren Schulwegen und der Erarbeitung eines Informationsblatts für Eltern.	**2** 1 Pkt.	kurzfristig	ca. 5.000€	60% Städtebauf. 40% Kommune

6.1.2 Ländlich-dörflich geprägte Siedlungsstrukturen

Charakteristische Wiesen- und Weideflächen
Der durch die lockere Bebauung und vorhandenen Grünstrukturen entstandene Charakter des südlichen, eher ländlich geprägten Teils von Fridolfing soll bewahrt werden. Die besonders ortsbildprägenden innerörtlichen Wiesenflächen sollen daher von Bebauung freigehalten und bewusst erhalten werden. In diesem Zusammenhang sind auch Bewusstseinsbildungsmaßnahmen für die Wertigkeit der Kulturlandschaft angedacht, die z.B. in Form von Infotagen an der Grundschule oder Wiesenfeste vermittelt werden kann.

6	**Erhalt charakteristischer Wiesen- und Weideflächen mit besonderer Wertigkeit für das Ortsbild**	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung
6.1	**Freihalten der innerörtlichen, ortsbildprägenden, landwirtschaftlich geprägten Wiesenflächen von Bebauung**: die Hangkante zwischen St.-Johann-Straße und Ostmarktstraße (u.a. Nutzung als Schlittenberg westlich des Römerwegs unterhalb der St. Johann Kirche- St. Johann Straße (u.a. zum Erhalt der Blickbeziehung zur Kirche) ...	**1** 4 Pkt.	kontinuierliche	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
6.2	**Bewusstseinsbildung** für die Wertigkeit der Kulturlandschaft durch z.B. Infotag an der Schule, Wiesenfest und Wiesenpicknicks, Wanderungen durch den Ort u.ä.	**3**	kontinuierliche	ca. 5.000€	Handlungsempfehlung für die Gemeinde / Bundnaturschutz, Gartenbauverein, Imkereiverein ...

Ländliche, ortstypische und angepasste Nachverdichtung
Im Zuge der Politik des Flächensparens und der zentrumsnahen Lage der meisten Wiesenflächen ist eine behutsame und angepasste Nachverdichtung bzw. Neuausweisung von Flächen im inneren Siedlungszusammenhang – mit Ausnahme der genannten besonders prägenden Freiflächen - angestrebt. Der erhaltenswerte Charakter mit vielen Wiesenflächen soll aber auch in den Nachverdichtungsbereichen gewahrt werden.
Zum Erhalt und zur Sicherung der teils aufgegebenen landwirtschaftlichen Hofstellen soll von Seiten der Gemeinde ein Beratungsangebot für die Eigentümer bereitgestellt werden. Hierbei sollen die Eigentümer möglichst frühzeitig, durch positive Beispiele und eine Erstberatung über die Potenziale zur Umnutzung und Sanierung informiert werden.
Die besonders ortsbildprägenden Ortsränder und Übergänge in die Landschaft sollen gewahrt werden, um den Charakter Fridolfings als ländlich geprägter Ort zu erhalten.

7	**Behutsame und den ländlichen ortstypischen Struktur angepasste Nachverdichtung sowie Neuausweisung von Bauland**	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung
7.1	Behutsame Nachverdichtung auf evtl. zukünftig brachliegenden landwirtschaftlich genutzten zentrumsnahen Flächen **für innerörtliches Wohnen** unter Beachtung ausreichender Durchgrünungsmaßnahmen (Vgl. M.4.3) und einer ortsbildverträglichen Bebauung (ggf. Schaffung von Baurecht)	**1** 6 Pkt.	langfristig	Gemäß HOA + siehe M.4.3	Kommune
7.2	Frühzeitige Kontaktaufnahme, Beratung und Konzeptentwicklung bei drohendem Leerstand landwirtschaftlicher Gehöfte zum Erhalt der prägenden Hofstellen für u.a. Wohnnutzung durch **Bereitstellung eines Beratungsangebots von der Gemeinde für Eigentümer** (z.B. Einrichtung einer Bauherren- und Grundstückseigentümerberatung)	**2** 1 Pkt.	kurzfristig	siehe 1.18	60% Städtebauf. 40% Kommune
7.3	**Erhalt der besonders ortsbildprägenden Ortsränder** und Übergänge in die freie Landschaft • u.a. südlich der Zwieselstraße, Götzinger Achen	**3** 1 Pkt.	langfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde

Kulturelle Elemente, Fußwegeverbindungen und Vegetationstrukturen
Neben der baulichen und strukturellen Prägung sollen auch vorhandene kulturelle Elemente wie Wegekreuze, Kapellen und Marterl, prägende Vegetationsstrukturen oder wichtige Rad- und Fußwegeverbindungen inklusive Rastmöglichkeiten gesichert werden.
Zur Stärkung der ländlichen Identität sollen prägende Vegetationselemente durch z.B. Infoschilder bekannt gemacht und in ihrer Bedeutung gestärkt werden. Weiterhin sollen Bürger zu Baumpatenschaften und Baumpflegeaufgaben motiviert werden.

8	**Bewahren und Aufwerten der vorhandenen kulturellen Elemente, Fußwegeverbindungen und Vegetationsstrukturen im Sinne der dörflichen Identität**	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung
8.1	**Erhalt und Pflege der überörtlichen Rad- und Wanderwege** sowie Schaffung von attraktiven Rastmöglichkeiten z.B. Bänke, Mülleimer, Wegebelag	**1** 5 Pkt.	kontinuierliche	ca. 10.000 €	ggf. LEADER
8.2	**Bewahrung und Pflege prägender Vegetationselemente** wie z.B.: • Baumstrukturen auf den Weideflächen zwischen Ostmark- und St.-Johann Straße • Obstgärten • Vegetationsbestand entlang der Götzinger Achen • Vegetationsbestand an der St.-Johann-Straße	**2** 3 Pkt.	kontinuierliche	ca. 2.400 € /Jahr	Kommune/ Bauhof + private Eigentümer
8.3	**Bekanntmachung prägender Vegetationselemente** durch z.B. Infoschilder zu Geschichte und Entstehung	**3** 1 Pkt.	kurzfristig	ca. 5.000€	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
8.4	**Erhalt wichtiger kultureller Elemente** wie Kapellen, Wegkreuze, Marterl etc.	**2** 5 Pkt.	kontinuierliche	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
8.5	**Motivierung der Bevölkerung zur Übernahme von Baumpatenschaften oder Baumpflegeaufgaben.**	**3**	kontinuierliche	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde

Tourismusangebot mit dem Schwerpunkt ländlicher Raum
Für Fridolfing soll außerdem eine Stärkung und Erweiterung des touristischen Angebots erreicht werden. Dabei soll das touristische Konzept insbesondere die Themenbereiche der ländlichen Qualitäten und Stärken aufgreifen. In ausgewählten Ferienbauernhöfen rund um Fridolfing ist dies schon der Fall. Klassische Zielgruppen dafür sind Großeltern und Familien. Um ein touristisch attraktives Konzept zu schaffen, sind neben authentischen Erlebnissen in der Dorfgemeinschaft und touristisch interessanten Angeboten auch die Erstellung eines Tourismus- und Positionierungskonzepts sowie ein darauf abgestimmtes Marketingkonzept notwendig.

9	**Stärkung und Erweiterung des Tourismusangebots – Schwerpunkt authentischer ländlicher Raum**	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung
9.1	**Entwicklung eines Tourismus- bzw. Positionierungskonzepts** vor dem Hintergrund der aktuellen Trends und der ländlichen Region (zurück zur Natur – es gibt sie noch die guten–einfachen–Dinge, Entschleunigung, burn-out Vermeidung, Sinnsuche, Selbstverwirklichung etc.). Gemeinsames **Marketingkonzept** entwickeln.	**1** 8 Pkt.	kurzfristig	ca. 15.000€ ca. 15.000€	60% Städtebauf. 40% Kommune
9.2	**Angebote im Bereich der „ländlichen Qualitäten/Stärken"** entwickeln und ausbauen – Zielgruppe Großeltern und Enkel/Familienurlaub (traditionelle Ernte, Wasserspiele, Staudämme, Spiele im Stadl, Übernachten im Heu, Ponyreiten, Bogen herstellen, Baumhäuser – auch zum Übernachten für Kinder, Marmelade einmachen, Kuchen/Brot backen, Handwerkscheune für einfache Arbeiten bzw. Werkstücke, Repaier Cafè, gemeinschaftlicher Backofen etc.)	**2** 3 Pkt.	mittelfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
9.3	Gesunde **Ernährungsangebote ausbauen** und dabei **Ernährungstrends berücksichtigen** (vegetarisch, vegan, gemeinschaftliches Kochen/Backen, gemeinschaftliches Essen, einfaches Sattwerden – gut und unkompliziert, iss nichts, was deine Großmutter nicht als Essen erkannt hätte)	**2** 2 Pkt.	langfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
9.5	Authentische **Teilhabe am örtlichen Gemeindeleben fördern**. Öffnung der Vereinsfeste, kirchlichen Feste etc. und aktive Teilnahme von Gästen fördern	**3**	kontinuierlich	-	Kommune

6.1.3 Neuere Siedlungsgebiete

Flächensparende und vielfältige Wohnbaulandentwicklung

Die neuen Siedlungsgebiete im Norden Fridolfings, sollen durch zentrumsnahe und flächensparende Neuausweisungen behutsam ergänzt werden. Dabei sollen vielfältige Wohnformen für verschiedene Zielgruppen wie Familien, private Baugemeinschaften oder generationenübergreifende Projekte geschaffen werden. Hierzu gehören insbesondere auch kleinere Grundstücksgrößen und Bauplätze für kompaktere Baugruppen für junge Familien. Eine soziale Durchmischung des Gebiets soll durch geförderten Wohnungsbau erreicht werden.
Um in diesen Wohngebieten dem ländlichen Charakter gerecht zu werden, soll auch hier Wert auf eine starke Durchgrünung gelegt werden. Die Schaffung von Grünzäsuren, blühenden Randstreifen und Grünverbindungen kann dafür in den Neubaubereichen auch bei Neuaufstellung von Bebauungsplänen geregelt werden.

10	**Behutsame und flächensparende Ausweisung von durchgrünten und vielfältigen Wohngebieten**	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung
10.1	**Konzentration des Siedlungswachstums** durch zentrumsnahe und flächensparende Ausweisung **im Hauptort und in den Ortsteilen Götzing und Pietling** zur Bereitstellung von kurzen Wegen zu Nahversorgern, öffentlicher + sozialer Infrastruktur und ÖPNV	**1** 5 Pkt.	kontinuierlich	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
10.2	Schaffung eines **vielfältigen und flexiblen Angebots an Wohnformen** unter besonderer Berücksichtigung der Zielgruppen Familien, Singles und Senioren u.a. durch kommunalen oder genossenschaftlichen Wohnungsbau	**1** 6 Pkt.	kontinuierlich	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
10.3	**Förderung des sozialen Wohnungsbaus** für schwache Bevölkerungsgruppen u.a. durch Ausnutzung von entsprechenden Förderprogrammen zur Schaffung von kostengünstigem Wohnungsbau	**1** 6 Pkt.	kontinuierlich	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
10.4	Schaffung vom Grünzäsuren, blühenden Randstreifen, ausreichender Begrünung, Wegeverbindungen und Verbindungen in die Landschaft u.a. auch bei der **Neuaufstellung von Bebauungsplänen** (Vgl. M.4.3)	**2** 4 Pkt.	kontinuierlich	Siehe M.4.3	Handlungsempfehlung für die Gemeinde

Fuß- und Radwegeverbindungen inkl. Gestaltung der wesentlichen Straßenräume

Um die Neubaugebiete gut an die Ortsmitte anzubinden, müssen attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen ins Ortszentrum geschaffen werden. Dabei sollen auch die wesentlichen Straßenräume durch eine ansprechende Straßenraumbegrünung und ausreichend breite Fuß- und Radwege aufgewertet werden. Die Pflege der ortbildprägenden Bäume und die Entwicklung ländlicher Grünstrukturen in den neuen Siedlungsgebieten soll ebenfalls vorangetrieben werden.

11	**Schaffung attraktiver Fuß- und Radwegeverbindungen von den Neubaugebieten in das Ortszentrum inklusive gestalterischer Aufwertung der wesentlichen Straßenräume**	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung
11.1	**Entwicklung und Pflege der ortsbildprägenden Bäume und ländlichen Grünstrukturen** in den neuen Siedlungsbereichen und in den Ortsteilen	**3**	kontinuierlich	Sieh M.8.2	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
11.2	Beachtung einer **ausreichenden Straßenraumbegrünung** und ausreichend breiten Fuß- und Radwegen bei Neuaufstellung von Bebauungsplänen. (Vgl. M.4.3)	**2** 4 Pkt.	kontinuierlich	+ (Vgl. M.4.3)	Handlungsempfehlung für die Gemeinde

Öffentliche Grün- und Freiflächen
Die vorhandenen öffentlichen Grün- und Freiflächen in den neuen Siedlungsbereichen als gemeinsame soziale Treffpunkte im Quartier und sollen erhalten und ausgebaut werden. Ein Erhalt und Ausbau der innerörtlichen Spielplätze bzw. eine Erweiterung um einen Bolzplatz in der Salzburgerstraße oder der Keltenstraße wäre sinnvoll.
Das Sportareal mit seinem vielfältigen Nutzungsangeboten soll ebenfalls erhalten und entsprechend der zukünftigen Bedarfe ausgebaut und erweitert werden.

12	**Erhalt und Aufwertung der vorhandenen öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie der innerörtlichen Spielplätze und bedarfsgerechter Ausbau bei zukünftiger Entwicklung**	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung
12.1	Errichtung eines **Bolzplatzes in den neuen Siedlungsbereichen** z.B. in der Nähe des Spielplatzes an der Keltenstraße oder Erweiterung des Spielplatzes in der Salzburgerstraße um einen Bolzplatz	**3**	langfristig	ca. 20.000€	Kommune
12.2	**Erhalt des Sportplatzes** mit seinen begleitenden Sportflächen und Gebäuden entsprechend den künftigen Bedarfen	**2** 5 Pkt.	kurzfristig-langfristig	ca. 2.500 € pro Jahr	Kommune

6.1.4 Ortsteile und übriges Gemeindegebiet

Flächen- und Weiterentwicklung
Die Ortsteile Pietling und Götzing sollen behutsam und flächensparend, bei bevorzugter Innenentwicklung und Umnutzung von Brachflächen und Leerständen, weiterentwickelt werden. Dafür soll über die Bauherrenberatung frühzeitig mit Eigentümern Kontakt aufgenommen werden, um Brachflächen und Baulücken aktivieren zu können. Die Reaktivierung und Umnutzung von leerstehenden Gebäuden stellt ebenso einen wichtigen Ansatzpunkt für die Ortsentwicklung dar. Dies betrifft insbesondere das Areal der alten Ziegelei in Götzing, das größeres Entwicklungspotenzial für eine adäquate Nachnutzung besitzt.
Neuausweisung von Flächen für Wohnungsbau sind angepasst an den umgebenden ländlichen Raum in direktem Siedlungszusammenhang möglich, sollten aber der Innenentwicklung nachgelagert erfolgen.
Die gewerbliche Entwicklung im Gemeindegebiet sollte angeknüpft an die bereits bestehenden Gewerbeflächen erfolgen. Dabei können jedoch auch dem Wohnen gegenüber verträgliche Gewerbenutzungen z.B. durch Umnutzung von ehemaligen Hofstellen in Dorfzentren angeordnet werden.

13	**Behutsame und flächensparende Weiterentwicklung der Ortsteile Pietling und Götzing unter bevorzugter Innenentwicklung und Umnutzung von Brachflächen und Leerständen vor Außenentwicklung**	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung
13.1	**Aktivierung von Brachflächen und Baulücken** durch frühzeitige Kontaktaufnahme, Beratung und Konzeptentwicklung mit den Eigentümern (ggf. Schaffung von Baurecht).	**1** 7 Pkt.	kurzfristig-langfristig	siehe M.1.18	siehe M.1.18
13.2	**Reaktivierung und Umnutzung von leerstehenden Gebäuden** durch Beratung der Eigentümer, ggf. Vermittlung von Interessenten und Aufzeigen von Fördermöglichkeiten • **Aktivierung und Nachnutzung der alten Ziegelei in Götzing** • **…**	**1** 1 Pkt.	kurzfristig-langfristig	siehe M.1.18	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
13.3	**Konzentration der gewerblichen Entwicklung** durch behutsame und bewusste Erweiterungen der bestehenden Gewerbeflächen	**1** 3 Pkt.	kontinuierlich	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
13.4	**Behutsame** und dem ländlichen Raum angepasst **Neuausweisung von Wohnbaugebieten**	**2**	kurzfristig-langfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde

Landschaftlich prägende Elemente

Die besonders landschaftsprägenden Elemente wie die Salzachauen oder die Götzinger Achen sollen als Naherholungsräume für die ansässige Bevölkerung und Touristen bewahrt, gleichzeitig aber in ihrer Erlebbarkeit und Zugänglichkeit gestärkt werden.

Dazu müssen Wegeverbindungen strukturell durch Baumpflanzungen gegliedert und gestärkt werden sowie der Erhalt und Ausbau von Fuß- und Radwegeverbindungen sichergestellt werden. Dabei geht es vor allem um Wege in die freie Landschaft, die in Form eines Spazier- und Wegekonzepts entwickelt werden können. Zu möglichen Umsetzungsprojekten zählen der Radweg zwischen Götzing und Kirchanschöring, eine neue Brücke im Bereich der Achenstraße bei Winkeln oder eine Fußwegeverbindung vom Ortskern zu den Seerosenteichen durch Errichtung eines Stegs. Ein schlüssiges Beschilderungskonzept für dieses Freizeit-Wegenetz wird derzeit bereits über eine Förderung als LEADER- Projekt umgesetzt.

Im Zuge der Erlebbarmachung der Landschaft soll die Götzinger Achen als wertvoller Lebens- und Naturraum gesichert, aber auch punktuell zugänglich gemacht werden. Die Zugänge sollen unter Beachtung der naturräumlichen Wertigkeit der Flussauen gesetzt werden und die Habitatstrukturen und Lebensräume heimischer Tierarten besonders gefördert werden. Die Anlage eines naturnahen Spazierwegs unter Beachtung der naturschutzrechtlichen Belange soll zur Erlebbarkeit des Flusses angelegt werden. Eine Eingrünung der Ortsränder zur klaren Siedlungsabgrenzung und zum Erhalt des typischen Landschaftsbildes kann durch die Anlage von Heckenstrukturen und Feldgehölze erreicht werden.

Der Fridolfinger See als Naherholungsgebiet soll bezüglich seiner Freizeitbereiche weiter ausgebaut werden.

14	**Bewahrung der besonders landschaftsprägenden Elemente (Salzachauen, Götzinger Achen) für Naherholung und Tourismus mit entsprechender Erreich- und Erlebbarkeit**	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung
14.1	Schaffung von **straßenbegleitenden Grünstrukturen** (z.B. zum Fridolfinger See an der Salzachstraße, Haslaustraße, Hadrianstraße ...)	**2**	kurzfristig-langfristig	.	Kommune
14.2	**Ausbau und Erhalt von Fuß-und Radwegeverbindungen in die Landschaft mit begleitender Begrünung** Erarbeitung eines umfassenden **Wegekonzeptes mit Spazier- und Rundwegen** zur Naherholung • Errichtung eines Radweges zwischen Götzing und Kirchanschöring • Errichtung einer **Brücke im Bereich der Achenstraße** (im Bereich Winkeln; neu Ausgleichsfläche) • **Wegeverbindung für Fußgänger zu den Seerosenteichen** (vom Ortskern über den Moosweg) durch die Errichtung eines Stegs.	**1** 8 Pkt.	kurzfristig-langfristig	ca. 15.000€ ca. 45.000€ ca. 210.000€	Kommune ggf. LEADER oder Tourismusförderung, ggf. 60% Städtebauf. 40% Kommune
14.3	**Entwicklung und Erhalt des Landschaftsbildes** durch Ortsrandeingrünung, Heckenstrukturen und Feldgehölze	**2** 3 Pkt.	Kontinuierlich	ca. 9.000€	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
14.4	Sicherstellung einer **verträglichen Bewirtschaftung der ufernahen landwirtschaftlichen Flächen** der Götzinger Achen und Salzachauen	**3**	Kontinuierlich	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
14.5	Maßnahmen zur naturverträglichen Erschließung und dem Erhalt der Götzinger Achen als wertvoller Lebens- uns Naturraum: • Schaffung von **punktuellen Zugängen zur Götzinger Achen unter Beachtung der naturräumlichen und ökologischen Wertigkeit der Flussauen** • **Anlage eines Spazierweges** (soweit naturschutzrechtlich vertretbar) zwischen Tittmoninger Straße und Törringstraße und im Bereich Winkeln sowie Ausbau und Erhalt des Sparzierweges zwischen Tittmoninger Straße und der B20 • **Erhalt und Förderung von Habitatstrukturen und Lebensräumen** von heimischen Tierarten	**2** 2 Pkt.	kurzfristig-langfristig	ca. 103.000€	Kommune/ ggf. LEADER
14.6	Erhalt und Ausbau **der Freizeitbereiche am Fridolfinger See** unter Beachtung der naturschutzfachlichen Aspekte (u.a. Ausbau und Aufwertung der vorhandenen Gastronomie...)	**3**	langfristig	ca. 30.000€	Kommune ggf. Tourismusförderung oder LEADER
14.7	Errichtung eines ortsnahen Stegs für Fußgänger und Radfahrer über die Salzach	**3**	langfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde

Verkehrliche Verknüpfungen
Die Einfahrtsgeschwindigkeit wird vor allem im Ortsteil Pietling als zu hoch wahrgenommen. Um die Einfahrtsgeschwindigkeit zu senken sollte dem Fahrer z.B. durch Willkommensschilder oder die Pflanzung von Baumtoren mit entsprechend optischen Straßenverengungen verdeutlicht werden, dass er sich innerhalb einer Ortschaft befindet. Bezüglich der Durchfahrt der Kreisstraße TS26 durch den Ortsteil Götzing sind Gespräche mit dem zuständigen Straßenbauamt hinsichtlich einer Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit erforderlich.
In einigen Bereichen im Gemeindegebiet fehlen sichere Querungsmöglichkeiten der Straßen für den Fuß- und Radverkehr und sollten daher z.B. an der Tittmoniger Straße auf Höhe Strohhof geschaffen werden.
Um die Verbindung der Ortsteile mit dem Hauptort und den nächstgelegenen Städten zu gewährleisten, sollte der bereits bestehende Variobus weiter ausgebaut und seine Leistungsfähigkeit verbessert werden. Im Zusammenspiel damit kann ein gemeindliches Elektroauto im Rahmen eines Carsharing-Modells ein ergänzendes Angebot zur Verbesserung der Mobilität darstellen. Darüber hinaus wird hierdurch die Bewusstseinsbildung für nachhaltige Mobilität unterstützt.

15	**Schaffung von sicheren und gut nutzbaren verkehrlichen Verknüpfungen zwischen den Ortsteilen und dem Hauptort Fridolfing**	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung
15.1	**Bauliche Maßnahme zur Reduzierung der Einfahrtsgeschwindigkeit** am Ortseingang Pietling z.B. Errichtung eines Baumtors, deutlicher Willkommensschilder	**1** 6 Pkt.	mittelfristig	ca. 20.000€	GVFG/ Kommune
15.2	**Abstimmung mit dem Straßenbauamt zur Klärung der Möglichkeiten zu Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit** im Bereich TS26 Kreuzung Bergfriedstraße (Ortseingang Götzing)	**3** 2 Pkt.	mittelfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
15.3	**Schaffung von sicheren Querungsmöglichkeiten den Bereichen:** der Tittmoninger Straße im Bereich Strohhof **für Fußgänger und Radfahrer**	**3**	langfristig	ca. 20.000€	GVFG
15.4	**Bewusste Lenkung des Schwerlastverkehrs um den Hauptort.**	**3**	langfristig		
15.5	**Verbesserung der Attraktivität des** Variobusses in den Ortsteilen (ggf. auch der Leistungsfähigkeit)	**3**	langfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
15.6	**Etablierung eines gemeindlichen Elektroautos** im Rahmen eines Carsharing Projektes zur Verbesserung der Mobilität aller Altersklassen im ländlichen Raum sowie der Bewusstseinsprägung für nachhaltige Mobilität	**2** 9 Pkt.	kurzfristig	ca. 40.000€ (Anschaffung eines Autos zzgl. Unterhalt)	BMVI - Förderrichtlinie Elektromobilität vor Ort - / Modellregion EM
15.7	**Errichtung einer Elektrotankstelle** zur Verbesserung der Mobilität aller Altersklassen im ländlichen Raum sowie der Bewusstseinsprägung für nachhaltige Mobilität	**2**	kurzfristig	Projektabhängig	ggf. BMVI - Förderrichtlinie Elektromobilität vor Ort - / Modellregion EM

6.2 Exkurs: Zukünftige Entwicklung des Fridolfinger Bräustadls als Angebotserweiterung im Ortszentrum

Das Bräustadlgebäude verfügt sowohl aus der Sicht des Tourismus als auch des Einzelhandels über ein hohes innerörtliches Nutzungspotential. Er ist mit seinem nach Westen ausgerichteten Hofgelände und seinen markanten Holztoren ein markantes Gebäude mit vielen zukünftigen Nutzungspotenzialen (siehe hierzu auch 6.1.1 und nachfolgend).
Im Rahmen einer Klausurtagung der Gemeinde Fridolfing vom 10. März 2017 wurden dabei Möglichkeiten zukünftiger Nutzungen thematisiert und anschließend im Gemeinderat diskutiert. Die vorgestellte Präsentation soll hier in Ausschnitten vorgestellt und kurz erläutert werden.

6.2.1 Konzeptionierung anhand eines Nutzungskonzepts

Ausgangspunkt jeder Konzeptionierung ist ein integriertes Nutzungskonzept, das Fridolfinger Themen bzw. Positionen aufgreift wie z. B. den attraktiven ländlichen Raum oder die Ökomodellregion. Beispiel wäre hier die Einrichtung eines lokalen Kaufhauses. Die Alternative hierzu wäre eine „freies Nutzungskonzept“, das Investorenorientiert funktionierende Nutzungen zulässt.
Im Verlauf des ISEK wurde ein mobiler Stand für Bürgeranregungen eingerichtet, die im Kontext des Bräustadl verschiedene Nutzungen vorgeschlagen haben, wie z.B. Bayerisch Pub, Kneipp-Oase oder Kletterhalle. Die Dokumentation der Bügerbeteiligung anhand des Mobilen Stands liegt als Anhang 3 bei und listet weitere Anregungen und Ideen der Bürger auf.
Eine mögliche Vorgehensweise im Kontext eines Nutzungskonzeptes wäre folgende: Für den Bräustadl müsste eine Bestandsaufnahme der baulichen Situation durch ein Architekturbüro vorgenommen werden und eine Schätzung der Sanierungskosten stattfinden. Auf dieser Grundlage müssten dann auch die Voraussetzungen für Fördermöglichkeiten für die Sanierungsmaßnahmen geklärt werden. Auf Basis dieser Voraussetzung kann dann das Nutzungskonzept entwickelt werden.

6.2.2 Mögliche Betreibermodelle

Als Betreibermodell für den Bräustadl sind mehrere Möglichkeiten vorstellbar. Mögliche Betreiber könnten sein:

- Gemeinde Fridolfing
- Verein als Träger (u.U. gemeinnützig)
- Genossenschaft
- Investor/Mieter/Pächter
- Sponsoren

Je nach Betreibermodell können dann vorausschauende Kalkulationen prognostiziert werden.

Einnahmen aus Ausbildung- und Veranstaltungsbetrieb	Anzahl Kurse / Teilnehmer	Belegung / Tage	Kursgebühren / Person und Tag	
Architekten	10 à 25	30	40 € / Person	30.000
Handwerk	3 à 16	13	40 € / Person	9.600
Schule / Jugend	Schule / Jugend 30 à 20	120	80 € / Tag	12.000
Private Interessenten	10 à 15	10	40 € / Person	6.000
Touristen	30 à 18 (3 Tage)	60	40 € / Person	54.000
Ausstattung		245/Jahr		
Jahr				81.600
Monat				6.800

Die vorliegende Kalkulation erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und fußt auf geschätzten Belegungszahlen.

Betreibermodell

Organisationsform	Eingetragene gemeinnützige Genossenschaft oder gemeinnützige GmbH (Träger: Stadt Traunstein, Landkreis Traunstein, Handwerkskammer) Diese Rechtsform der Genossenschaft ist neben dem Verein die unkomplizierteste Rechtsform, die auch den Beitritt von Unternehmen und privaten Personen ermöglicht und somit die Trägerschaft erweitern kann. Die finanzielle Belastung kann damit sinken.	
Gebäude - Miete	Lager, Werkstatt, Bürogebäude (BGF 660 qm, NF 577 qm), BGF: 6/73 € / qm Baukosten: ca. 450.000,-	5.384,- €
Nebenkosten	Energie, Strom, Telefon, etc.	
Management	1 Stelle in Vollzeit + Hilfskraft (inklusive Sozialkosten) mögliche Förderung durch die Städtebauförderung (60% nicht berücksichtigt)	6.700,- €
Ausbildung - Kurse	verschiedene Ausbilder kursbezogen im Tagesatz (Referenzwert) 320,- €, 260 Tage wird von Teilnehmern gekauft/bezahlt	7.067,- €
Kursmaterial		
Öffentlichkeitsarbeit	Homepage, Kommunikationsinstrumente	1.000,- €
Ausstattung (Maschinen, Möbierung)		
Gesamt/Monat		20.151,- €
Kosten der (vorläufigen 3) Betreiber/Monat		6.650,- €

Abb. 50: Betreibermodelle

6.2.3 Integrierte Nutzungskonzepte: Ökomodellregion

Für den Bräustadl sind verschiedene Nutzungskonzepte denkbar. Diese werden nachfolgend ausführlich erläutert.

Nutzungskonzept Regionales Kaufhaus (Frische, Bio, Markt, trad. Handwerk)

Im Erdgeschoss:
Gastronomische Einrichtung, z.B. Bayerisch Pub oder mit Außenbereich im Innenhof der Anlage (z.B. Biergarten oder Sonnenterrasse) wahlweise ergänzt durch:

- Kleinkunstbühne für Kabarett-Auftritte, Lesungen oder Konzerte
- Regionales Kaufhaus

Im Obergeschoss:
Veranstaltungsräume verschiedener Größen, Flächen für Wohnungen oder Büros.

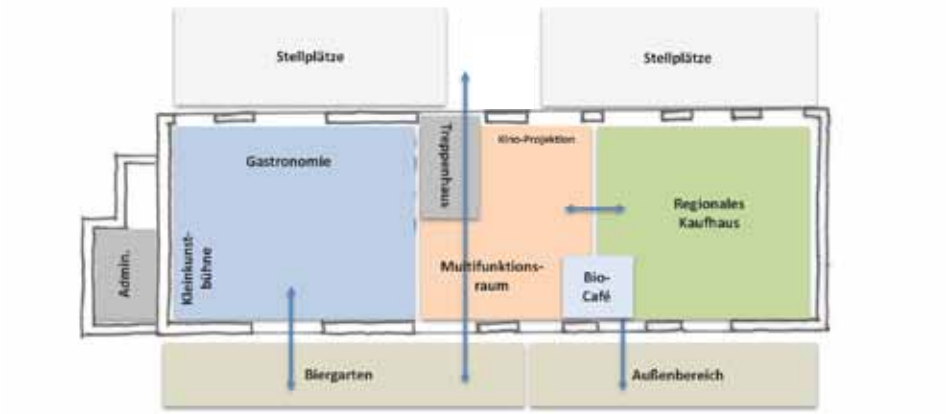


Abb. 51: Bräustadl als Regionales Kaufhaus - EG

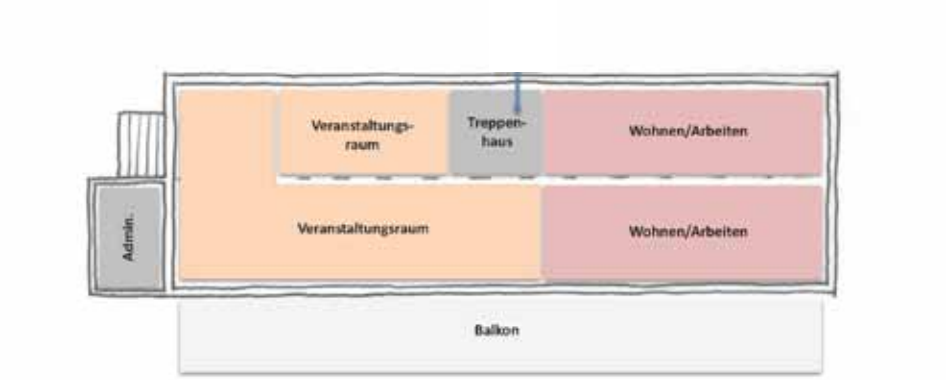


Abb. 52: Bräustadl als Regionales Kaufhaus - OG

Abb. 53: Beispiele für ein Regionales Kaufhaus

Nutzungskonzept Gesundheit und Wellness

Im Erdgeschoss:
Gastronomische Einrichtung, z.B. Bayerisch Pub oder mit Außenbereich im Innenhof der Anlage (z.B. Biergarten oder Sonnenterrasse), wahlweise ergänzt durch eine Kleinkunstbühne für Kabarett-Auftritte, Lesungen oder Konzerte. Anknüpfend an das Angebot im OG außerdem medizinische Versorgung z.B. durch eine Apotheke ergänzt durch ein modernes Einzelhandelsangebot mit regionalen Bio-Produkten, eventuell erweitert durch Wellness und Trend-Produkte (evtl. inkl. Hofladen im Außenbereich / Sommerbetrieb) und ein Bio-Café (mit Zugang zum Einzelhandelsangebot / Synergieeffekt).

Im Obergeschoss:
Mit einem Schwerpunkt auf Medizin sind folgende Nutzungen vorstellbar:
Ärztliche Versorgung durch neueste Praxisstandards z.B. Orthopädie und Sportmedizin ergänzt durch Physiotherapie und rehabilitative Angebote, denkbar sind auch Fitnessangebote, z.B. Kardiotraining ergänzt durch ein attraktives Wellnessangenot z.B. Sauna, Massagen.
Mit einem Schwerpunkt auf Wellness ist auch vorstellbar, dass ein breites Fitnessangebot und großzügige Wellness- und Saunaangebote geschaffen werden, diese könnten von einer Massagepraxis ergänzt werden.

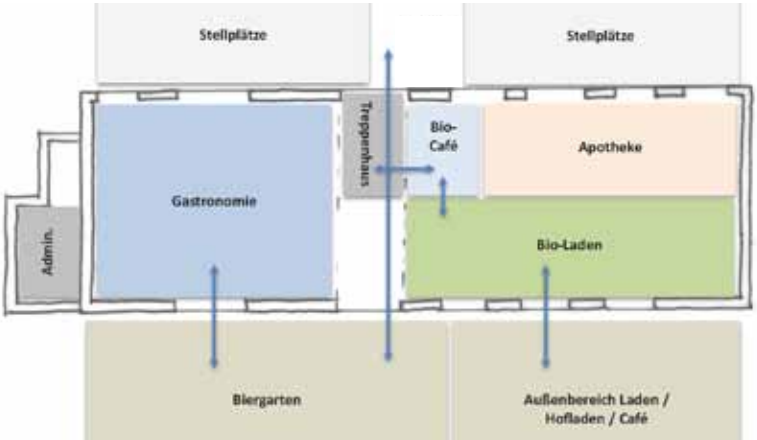


Abb. 54: Bräustadl mit Nutzungskonzept Medizin/Wellness - EG

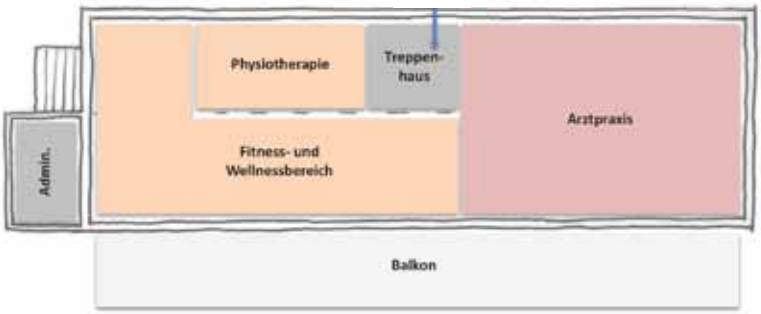


Abb. 55: Bräustadl mit Nutzungskonzept Medizin/Wellness- OG

Abb. 56: Beispiele für Nutzungskonzept Medizin/Wellness

Nutzungskonzept Traditionelle Werte

Im Erdgeschoss:
Gastronomische Einrichtung, z.B. Bayerisch Pub oder mit Außenbereich im Innenhof der Anlage (z.B. Biergarten oder Sonnenterrasse), wahlweise ergänzt durch traditionelles Handwerk, Kunst und Ausstellungen, aber auch Traditionsgeschäfte mit Erlebnischarakter.

Im Obergeschoss:
Veranstaltungsräume ergänzt durch Spezialanbieter im Bereich Bekleidung / Trachten und Sport.

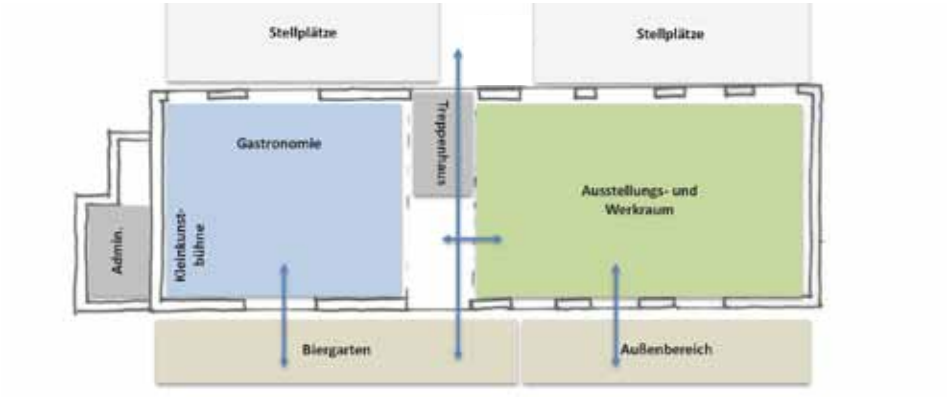


Abb. 57: Bräustadl mit Nutzungskonzept traditionelle Werte- EG

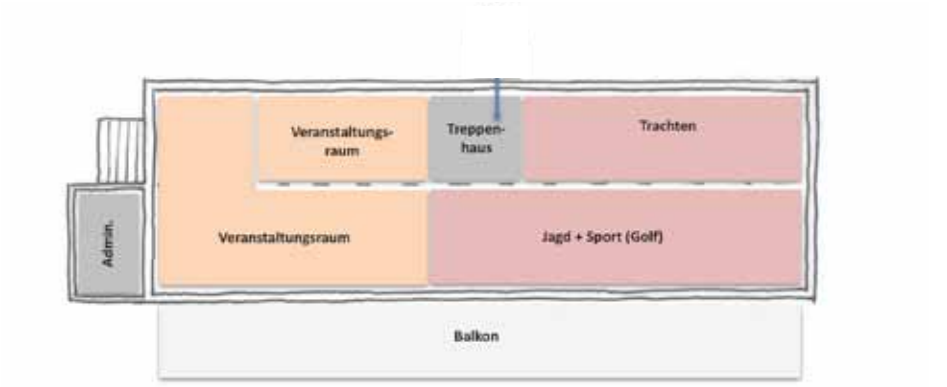


Abb. 58: Bräustadl mit Nutzungskonzept traditionelle Werte- OG

Abb. 59: Beispiele für das Nutzungskonzept traditionelle Werte

6.2.4 Fazit Nutzungskonzept Bräustadl

Zusammenfassend sind mögliche Nutzungen für den Bräustadl, die im Verlauf der Diskussion häufig genannte wurden, aufgelistet. Hierzu gehörte auch der Vorschlag eine kleine „Erlebnis"-Brauerei im Stadl einzurichten.

- Kneipe/Pub
- Apotheke/Sanitätsgeschäft
- Erlebniseinkauf, spezialisierter Einzelhandel – mit Handwerk (z.B. Schaubäckerei), Nahversorgungseffekt
- Büro / Co-working- Spaces
- Brauerei
- Veranstaltungsräume 50-60 Personen
- Fremdenverkehrsbüro

Generell sollte ein realistisches Konzept mit investorenorientierter Ausrichtung entwickelt werden und gleichzeitig minderwertige Nutzungen und zu starke Konkurrenzangebote ausgeschlossen werden.

In der anschließenden Diskussion wurden weitere Möglichkeiten der Nutzung des Bräustadl diskutiert. Grundsätzlich wurde von allen Seiten betont, dass mit der Entwicklung des Stadls keine finanziellen Risiken für die Gemeinde eingegangen werden dürfen.

6.3 Ansätze einer touristischen Positionierung vor dem Hintergrund aktueller touristischer Trends

Anknüpfend an das bestehende Leistungsangebot in Fridolfing lassen sich die nachfolgenden Schlussfolgerungen vor dem Hintergrund aktueller touristischer Trends thematisieren.
Landschaftserlebnis und Landleben steht als stabiler Trend seit Jahren hoch im Kurs und erweist sich nach wie vor als wachsender Trend. Die Begriffe verkörpern eine starke emotional geprägte Sehnsuchtsmetapher (Landliebe), deren Anziehungskraft sich der gestresste Mensch des 21. Jahrhunderts nur schwer entziehen kann. Natur, Landleben und Landschaft bilden als „heile Welt" eine ästhetische, entlastende Alternative zur hektischen Hightechwelt. Sie übernimmt dabei die Funktion eines sogennanten „Outdoor-Cocooning", eines Zurückziehens in eine Welt des „Echten und Ursprünglichen", des „Wahren und Guten", fernab von touristischen Leistungsstress.
Mit Natur wird mittlerweile ein Konsumgut, wird Idylle, Gesundheit und Genuss, Chic und mit Trendiness und Selfness assoziiert. Sie wird ein Raum für Entschleunigung, der es erlaubt aus dem Alltag auszubrechen und alternative Erfahrungen zu machen. Sie fungiert auch als spiritueller Ort, der es erlaubt zu mir zu finden, mich zu besinnen und mir den wahren Dingen des Lebens bewusst zu werden.
Dabei ist die Sehnsucht nach einem Rückzugsort, nach Halt und nach Idylle gerade ein Charakteristikum der jüngeren Generation. Sie ist einerseits hypermodern, flexibel und leistungsbereit, gleichzeitig hat man den Wunsch nach Erdung und nach Rückzugsbereichen. Angesichts einer übertechnisierten und unsicher erlebten Lebenswirklichkeit sehnt sich die neue Generation nach Stabilität, Sicherheit und Kontrolle. Sie findet sie in einer überschaubaren, geregelten Welt. Hier kann man von den täglichen Anforderungen zurücktreten; „es gibt sie noch die guten Dinge".
Entsprechende Muster lassen sich auch in anderen Bereichen finden wie z. B. bei

der sportlichen Betätigung. Es geht nicht mehr darum Höchstleistungen zu erbringen, sondern Sportlichkeit als Lebensbestandteil im täglichen Leben - und das bis ins hohe Alter - zu integrieren. Aktive Gesundheit, Selbstbestätigung und körperliche Fitness werden zu einer Grundvoraussetzung in der modernen Gesellschaft, aber nicht mehr im Höchstleistungsbereich. In diesem Kontext gehört auch ein begleitendes medizinisches Angebot, welches im Bereich der Prävention (z. B. burnout) Beratung zur Verfügung stellen kann.
Vergleichbares lässt sich im Kontext des Themas Ernährung und Frischeprodukte beobachten. Das Thema Genuss und Ernährung wird immer stärker eng mit körperlichem und geistigem Wohlbehagen verbunden. Essen stiftet Genuss und Gemeinschaft. Die Aufmerksamkeit gilt nicht mehr primär Marken oder klassischen Luxusprodukten der Herkunft, Haltung bzw. Anbau der Produkte, Natürlichkeit, Ursprünglichkeit, Frische und Regionalität zählen. Angebote, die ich im eigenen Umfeld täglich wahrnehmen kann möchte ich zumindest auch am Ferienort vorfinden.
Kunden werden immer differenzierter und stellen hohe Ansprüche an ihre Ernährung und an die Gastronomie. Dies schlägt sich nicht nur im Essen, sondern auch im begleitenden Erlebnis wieder. Konzepte der Erlebnisgastronomie bei denen den Gästen neben dem Essen eine zusätzliche Unterhaltung oder ein bestimmtes Ambiente im Rahmen der Ausstattung geboten wird (Dinner Shows, Theater, Tanz, Zirkus, Varieté etc.) gehören zum modernen Angebot. Wichtig ist dabei immer eine authentische Glaubwürdigkeit, die den Charakter, die Identität des Ortes deutlich werden lässt.
Hier kann Fridolfing anknüpfen bzw. Fridolfing hat bereits dieses Thema über die Ökomodellregion aufgegriffen. Die Aufgabe ist einen ökologisch orientierten Qualitiätstourismus, fernab vom Leistungsstress (auch vom touristischen Leistungsstress) mit dem Motiv der Entschleunigung, der „Auszeit“ zu etablieren. Zielgruppe ist hier z. B. der umwelt- und gesundheitsbewusste Gast, der seinem „gestressten Alltag“ entfliehen will (siehe hierzu auch die Maßnahmenvorschläge).

Entwicklungskonzepte der drei Vertiefungsbereiche

Die Entwicklungsflächen Bräustadl, die Gemeindewiese und die Wiese an der Hadrianstraße wurden im Rahmen des ISEKs vertieft untersucht. Sie befinden sich im Eigentum der Gemeinde, können in absehbarer Zeit erworben werden oder stehen für eine Entwicklung zur Verfügung. Im ISEK sollten diese Flächen in einem Gesamtzusammenhang betrachtet werden und ein schlüssiges Gesamtkonzept für alle drei Flächen entwickeln werden.
Dabei wurden in einem ersten Schritt mögliche Nutzungsverteilungen auf den Flächen dargestellt, in einem weiteren Schritt wurden detailliertere Konzepte für die Flächen erarbeitet, in welchen mögliche Arten der Bebauung und Erschließung sowie die Situierung der Platz- und Freiflächen dargestellt wurden.

7

7.1 Rahmenbedingungen für die Entwicklung der innerörtlichen Brachflächen

Im Rahmen des ISEK-Prozesses wurden für die Entwicklungsflächen Hadrianstraße, Bräustadl und Gemeindewiese verschiedene Konzepte dargestellt und mit dem Gemeinderat in den Sitzungen zum ISEK-Prozess abgestimmt und diskutiert. Dabei wurden im laufenden Prozess immer wieder Anpassungen vorgenommen, Konzepte neu entwickelt, aber auch verworfen.
Entlang der Unterhachinger Straße sollen zwei Gewerbegebiete entstehen. Das westlich gelegene GE 2 reicht weniger weit in den regionalen Grünzug hinein als in den beiden anderen Konzepten. Das Gebiet ist mit ca. 1,5 ha etwas kleiner als in Konzept A. Das östlich der Unterhachinger Straße befindliche GE 3 ist wie in Konzept A gestaltet.

Rahmenbedingungen für die Überplanung der Flächen waren folgende:

- Die Gemeinde benötigt Räumlichkeiten für ihre Vereine z.B. Proberäume für die Blaskapelle, Räumlichkeiten für das Jugendzentrum, Lagermöglichkeiten für den Heimatverein usw.
- Die Räumlichkeiten der Gemeindebücherei sind zu beengt. Eine Erweiterung ist zeitnah gewünscht.
- Für Dorffeste oder Veranstaltungen von Vereinen ist im Ort keine Veranstaltungsfläche mit geeigneter Infrastruktur vorhanden. Derzeit finden diese Veranstaltungen (wie z.B. der Holzmarkt) auf der Gemeindewiese statt, sämtliche dafür nötige Infrastruktur muss für jeden Anlass mühevoll organisiert werden. Eine Grundinfrastruktur (z.B. eine Bühne, Nebenräume oder Lagerflächen) für derartige Veranstaltungen wäre wünschenswert, um den organisatorischen Aufwand für die Vereine gering zu halten.
- Eine Veranstaltungsfläche im Ortszentrum sollte strategisch so gewählt werden, dass mögliche Emissionen von Veranstaltungen die umliegenden Wohnnutzungen nicht beeinträchtigen.
- Fridolfing stellt derzeit einen gefragten Wohnstandort dar. Die Gemeinde möchte daher Flächenpotenziale für zentrumsnahes Wohnen im Ortskern aktivieren. Dabei liegt auch ein besonderer Fokus auf der Entwicklung von altengerechtem/betreutem Wohnen.
- In den Bürgerbeteiligungsveranstaltungen wurden verstärkt ein abendlicher sozialer Treffpunkt in Form einer Kneipe/Bar gewünscht, sowie auch eine Stärkung des Einzelhandelsangebots im Ortskern.
- Für den Bräustadl wurde festgelegt, dass keine minderwertigen Nutzungen untergebracht werden und ggf. Gastronomieangebote nicht in Konkurrenz zum Naschmarkt entstehen sollen.
- Der Betrieb, der nördlich des Bräustadls gelegenen Schreinerei soll durch eine neue Entwicklung auf den südlichen Flächen nicht eingeschränkt werden. Eine Erweiterung der Schreinerei durch die eine Verbesserung des Lärmschutzes im Quartier erreicht werden kann, ist vorstellbar. Detailliertere Aussagen zur Lärmbelastung durch den Schreinereibetrieb und zu möglichen Schutzmaßnahmen sind im Schallgutachten aufgezeigt (siehe Anhang 5).

Ein wesentlicher Schritt in der Konkretisierung der Konzeptvarianten war neben den Ergebnissen aus der Bürgerbeteiligung auch die Richtungsvorgabe durch den Gemeinderat, der auf der Klausurtagung im März 2017 Eckpunkte zu den Entwicklungsflächen festgelegt hat. Dazu zählt, dass die kultur- und vereinsspezifischen Nutzungen samt Veranstaltungsplatz auf das Areal der Gemeindewiese konzentriert werden sollen.

Auf den folgenden Seiten sind die Ergebnisse dieses intensiven Austausches und Abstimmungsprozesses dargestellt, auf die sich der Gemeinderat im Rahmen der Gemeinderatssitzungen zum ISEK-Prozess geeinigt hat.
Es handelt sich dabei um eine begrenzte Anzahl an verschiedenen noch weiter zu verfolgenden Alternativen für die verschiedenen Flächen.
Alle weiteren, im Laufe des Prozesses entwickelten Varianten und Überlegungen inkl. der Grobkonzepte zur Nutzungsverteilung, verworfene Varianten und Vorversionen sind als Anhang 1 zum Bericht beigefügt.

7.2 Fläche an der Hadrianstraße/Unterwirt

Die Entwicklungsfläche befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Gasthof Unterwirt und grenzt direkt an die Hadrianstraße. Es handelt sich um eine derzeit begrünte Fläche die in den Randbereichen Stellplätze für die Ortsmitte bereitstellt. Eine potenzielle Wohnbebauung kann nur unter Berücksichtigung der schalltechnischen Gesichtspunkte geplant werden, die ein Abrücken von der Hadrianstraße vorgeben. Eine Bebauung der Fläche würde außerdem die als wichtig einzustufende Blickbeziehung auf das Rathaus stören.
Im Rahmen des ISEK-Prozesses wurde daher sehr bald zusammen mit dem Gemeinderat der Konsens gefunden, diese Fläche als Freifläche zu erhalten und somit keine bauliche Entwicklung anzustreben.
Im Rahmen des Wirtshausgesprächs wurde diese Idee ebenfalls von den Bürger*innen mitgetragen und diverse Gestaltungsideen vorgebracht. Grundkonsens war eine dem ländlichen Raum angepasste Bepflanzung z.B. als Streuobstwiese sowie eine Nutzbarmachung durch Möblierung mit Bänken, Infotafeln oder ähnlichem. Aufenthaltsbereiche sind aus Gründen des Schallschutzes aber eher im nördlichen Bereich der Freifläche anzuordnen. Generell soll an dieser Stelle eine Freifläche für die Gemeinschaft entstehen.

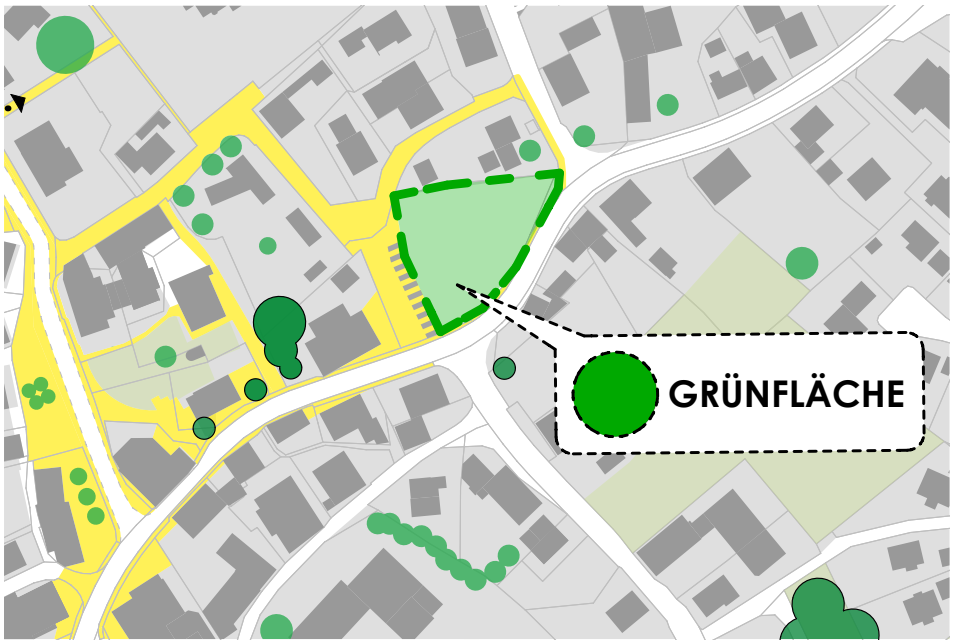


Abb. 60: Grünfläche an der Hadrianstraße

7.3 Bräustadlareal

Für das Bräustadlareal wurde die Vielzahl an untersuchten Varianten auf drei mögliche Konzepte reduziert, Variante A1, Variante A2 und Variante C. Diese werden im Folgenden kurz beschrieben:

7.3.1 Variante A1

In diesem Konzept soll der Bräustadl die Ortsmitte mit einem attraktiven Einzelhandels- und Gastronomieangebot ergänzen. Freischankflächen für die Gastronomie erstrecken sich in den west-orientierten Hof. Zugänge zum Gebäude sind von beiden Seiten geplant, wobei die Achse zur Kirche Mariä-Himmelfahrt bewusst gestärkt werden soll. Dafür soll das Gebäude im mittleren Bereich in Verlängerung des Weges zur Kirche Mariä-Himmelfahrt einen Durchgang durch Öffnung eines der vorhanden Tore bekommen. Hinter dem Bräustadlgebäude ist eine trapezförmige, kleinere Platzfläche angelegt, welche sich von Süden nach Norden verengt. Im Süden wird diese Fläche von einem schräg angeordneten, L-förmigen Gebäude begrenzt, wodurch ein gut gefasster und ein ausgewogener Raum entsteht. Nördlich anschließend liegt ein längliches Nord-Süd-orientiertes Gebäude, durch das eine Fassung des Hofes zur Törringstraße hin erreicht wird. Zwischen den beiden Gebäuden verläuft ein Fußweg nach Westen, der das dahinterliegende neue Wohngebiet anbindet. Das Gebäude an der Törringstraße soll mit öffentlichen / gewerblichen und/oder sozialen Nutzungen belegt werden. In den Obergeschossen wäre durchaus auch eine Wohnnutzung denkbar. Zur Straße hin ist eine Reihe Querparkplätze vorgesehen. Das L-förmige Gebäude könnte als eine Anlage für betreutes oder seniorengerechtes Wohnen vorgesehen werden. Zum Platz hin könnten Zugänge, Erschließungszonen und Gemeinschaftsflächen orientiert werden, während nach Westen die privaten Freibereiche angeordnet werden können. Durch die Anordnung des Platzes als Hofsituation mit einem Gebäuderiegel nach Westen kann der auf dem Platz entstehende Lärm wirkungsvoll aus dem anschließenden Wohngebiet gehalten werden.

Das westlich anschließende neue Wohnquartier wird von Norden über eine Stichstraße von der Törringstraße zu einer Quartierstiefgarage erschlossen. Begleitend zur Straße sind im Norden Besucherstellplätze angelegt. Das Areal ist mit sechs jeweils zweigeschossigen Häusern mit Satteldach für Geschosswohnungsbau geplant und fügt sich somit trotz der relativ hohen Dichte harmonisch in das Ortsbild ein. Die zwei nördlichen Gebäude im Anschluss an die Schreinerei sind Nord-Süd-orientiert, die übrigen Gebäude sind Ost-West-orientiert. Bedingt durch die Lärmemissionen der im Norden gelegenen Schreinerei muss zwischen Schreinereigebäude und Bebauung ein Abstand von mindestens 17 m eingehalten werden. Zudem müssen die Wohnungen in diesen nördlichen Gebäuden eine Grundrissorientierung aufweisen, d.h. dass keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zur Schreinerei hin orientiert sein können.

Die Anlieferung für die Schreinerei erfolgt im Norden über die Törringstraße. An dieser Stelle wurde auch die Möglichkeit zur Anlieferung mit einem Sattelschlepper über Schleppkurven nachgewiesen (siehe Abb. 61). Dort befindet sich der neue Ladebereich für die Schreinerei. Eine, wie derzeit vorhandene südorientierte Anlieferung würde sehr große Flächenbedarfe für Lieferzonen sowie An- und Abfahrtsbereiche, inkl. der erforderlichen Wendeflächen bedürfen, was eine Entwicklung der südlich gelegenen Flächen verhindern bzw. unwirtschaftlich machen würde. Aus diesen Gründen erfolgt die Anlieferung der Schreinerei in

Einzelhandel
Gastronomie
Dienstleistungen
öffentliche/ gewerbliche/ soziale Nutzung
Wohnen
betreutes Wohnen

Geschosswohnungsbau
Anzahl Grundstücke: 6
Anzahl Wohneinheiten: 37
GF: ca. 3.730 m²
Einwohner: 85
Stellplatzbedarf: ca. 60 St.

betreutes Wohnen
GF: ca. 1.500 m²
Stellplatzbedarf: ca. 10 St.

sonstige Nutzung
Büro/ Dienstleistungen
GF: ca. 500 m²
Stellplatzbedarf: ca. 15 St.

Abb. 61: Bräustadl - Variante A1

allen drei Konzepten von Norden.
Das Wohnquartier kann durch die Schaffung einer Quartierstiefgarage mit geringem Erschließungsaufwand erschlossen werden. Bis auf die genannte Stichstraße zur Abfahrt in die Tiefgarage ist das Gebiet rein über Fußwege erschlossen und darüber auch an den Platz hinter dem Bräustadl und an die Ortsmitte angebunden.

7.3.2 Variante A2

Das Konzept gleicht dem der Variante A1. Auch hier ist für das Bräustadlgebäude eine aktive Nutzung in Form von Einzelhandel und Gastronomie angedacht. Auch wird die Achse zur Kirche Mariä-Himmelfahrt aufgegriffen und die Freischankfläche der im Bräustadl angesiedelten Gastronomie ist auf die Hoffläche rückwärtig orientiert. Der Platz ist trapezförmig, aber insgesamt in seiner Ausdehnung etwas kleiner. Auch das ebenfalls L-förmig angeordnete betreute oder altengerechte Wohnen sowie das nördlich davon situierte Gebäude für öffentliche, gewerbliche oder soziale Nutzungen sind etwas kleiner dimensioniert als in Variante A1. Zwischen den beiden Gebäuden führt ein begrünter Weg aus der Hofsituation ins Wohnquartier, welches über eine Stichstraße von der Törringstraße aus nach Süden erschlossen ist. Auch hier ist eine Quartierstiefgarage vorgesehen, welche über die Stichstraße erschlossen wird. Entlang der Nord-Süd verlaufenden Straße reihen sich auf der östlichen Seite Querparkplätze an, die sowohl als Besucherparkplätze für das Wohnquartier als auch als Parkplätze für Besucher des Bräustadl genutzt werden können.
Bei den Wohnungen im Quartier handelt es sich um Geschosswohnungsbauten mit großzügigen Freibereichen, die sich in der Höhenentwicklung wie in Variante A1 an den umgebenden Gebäuden mit zwei Geschossen plus Satteldach orientieren. Das Quartier ist durchgezogen mit Fußwegen, die auf einem kleinen Quartiersplatz zusammenführen und das Wohnquartier mit dem Platz des Bräustadls

verbinden.
Großer Unterschied der Variante A2 zu A1 ist, dass in Variante A2 eine Erweiterung der Schreinerei vorgesehen wird. Diese sieht einen ca. 7 m breiten Riegel im Süden des Schreinereigebäudes vor, der sich etwas über die jetzige Gebäudelänge erstreckt. So kann die Schreinerei ihre Erweiterungsvorstellung verwirklichen und der Betrieb am Ort gehalten werden. Interessant für die Entwicklung des Wohnquartiers ist die Erweiterung der Schreinerei dahingehend, dass bei Neubau Lärmschutzmaßnahmen im Gebäude realisiert werden können. Dies hätte den Vorteil, dass bei entsprechendem Ausbau der Lärmschutzmaßnahmen im Gebäude keine aufwendigen oder kostenintensiven Lärmschutzmaßnahmen an den neuen Wohngebäuden mehr notwendig sind. Es müssten in diesem Fall aus Lärmschutzgründen weder Abstände eingehalten noch Grundrisse entsprechend orientiert werden, was eine freiere Gestaltung des Quartiers und ein attraktiveres Wohnen ermöglichen würde. Die Erweiterung der Schreinerei mit einer Anlieferung im Norden kann demnach als Gewinn gesehen werden kann.

- Einzelhandel
- Gastronomie
- Dienstleistungen
- öffentliche/ gewerbliche/ soziale Nutzung
- Wohnen
- betreutes Wohnen

Geschosswohnungsbau
Anzahl Grundstücke: 6
Anzahl Wohneinheiten: 38
GF: ca. 3.800 m²
Einwohner: 87
Stellplatzbedarf: ca. 60 St.

betreutes Wohnen
GF: ca. 1.350 m²
Stellplatzbedarf: ca. 10 St.

sonstige Nutzung
Büro/ Dienstleistungen
GF: ca. 470 m²
Stellplatzbedarf: ca. 10 St.

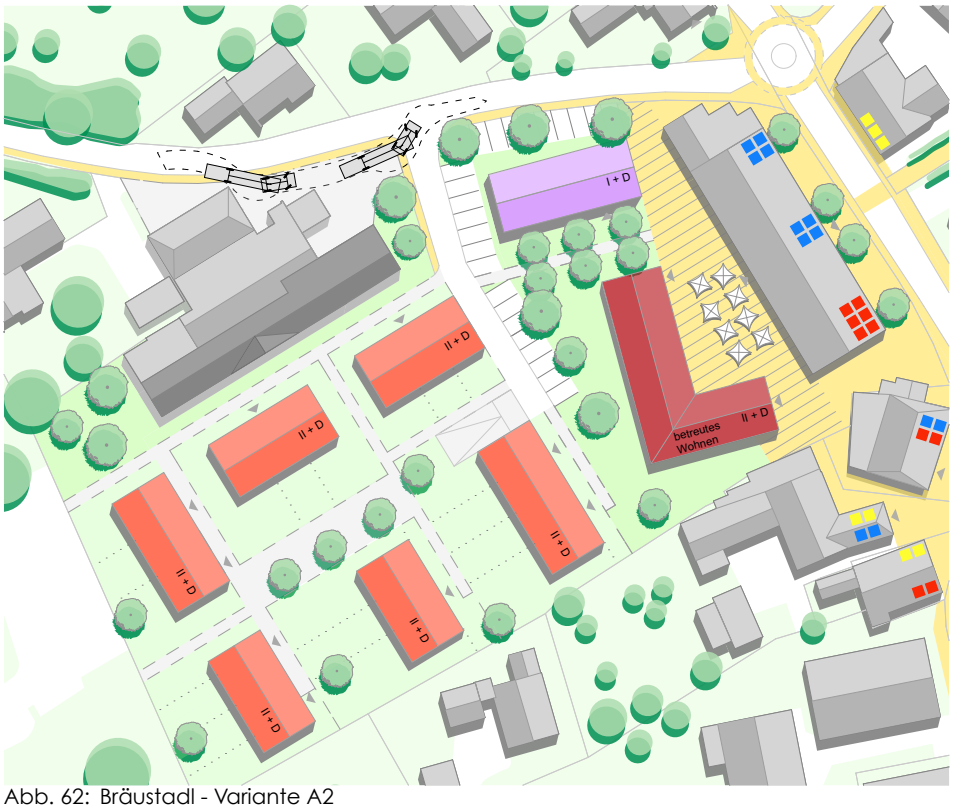
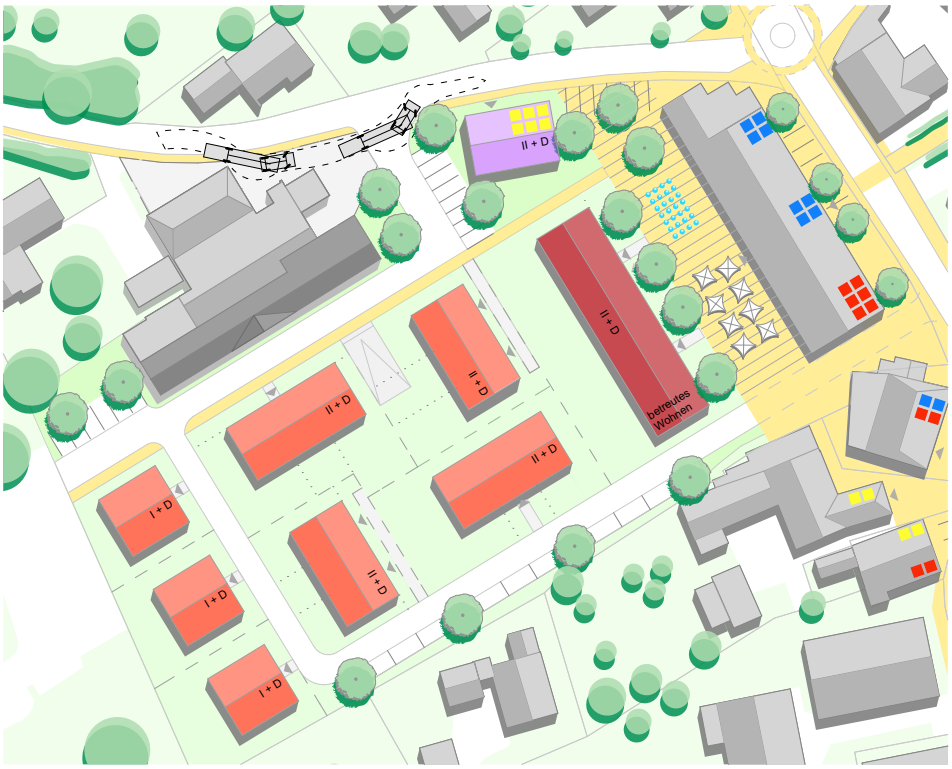


Abb. 62: Bräustadl - Variante A2

7.3.3 Variante C

Die Konstante der drei Varianten ist, dass im Bräustadlgebäude Einzelhandel und Gastronomie als aktive Erdgeschossnutzungen vorgesehen sind. Auch in Variante C soll die Verbindung zur Pfarrkirche gestärkt werden, indem die Achse des Fußweges zur Kirche aufgegriffen wird. Der rückwärtige Platz ist rechteckig angeordnet und zieht sich über die gesamte Länge des Gebäudes. Hier sind die Freischankflächen für die im Gebäude angedachte Gastronomie untergebracht. Eine Belebung und attraktive Gestaltung wäre hier z.B. über ein Wasserspiel auf dem Platz möglich. Der Platz schließt direkt an die Törringstraße an und weist dort einige Stellplätze auf. Als Pendant zum Bräustadl ist entlang des Platzes ein Ostwest-orientiertes Gebäude für betreutes Wohnen angedacht. Dieses Gebäude ist wie in den anderen Varianten direkt über den Platz erschlossen, wobei der Platz in dieser Variante zusätzlich eine Nord-Süd geführte Baumreihe als Fassung aufweist. Die Erschließung des Quartiers erfolgt über eine Ringstraße, die von der Törring-



Einzelhandel
Gastronomie
Dienstleistungen
öffentliche/ gewerbliche/ soziale Nutzung
Wohnen
betreutes Wohnen

Geschosswohnungsbau
Anzahl Grundstücke: 7
Anzahl Wohneinheiten: 37
GF: ca. 3.730 m²
Einwohner: 85
Stellplatzbedarf: ca. 60 St.

betreutes Wohnen
GF: ca. 1.230 m²
Stellplatzbedarf: ca. 10 St.

sonstige Nutzung
Büro/ Dienstleistungen
GF: ca. 450 m²
Stellplatzbedarf: ca. 10 St.

Abb. 63: Bräustadl - Variante C

straße auf das südlichste Ende des Bräustadlplatzes geführt wird, so dass die Platzfläche im Süden überfahren werden kann, um zwischen Metzgerei und Bräustadl wieder auf die Rupertistraße in die Ortsmitte zu kommen.
Die Schreinerei wird wie in der vorhergehenden Variante A2 erweitert und Lärmschutzmaßnahmen werden im Gebäude realisiert, so dass aus Lärmschutzgründen weder Abstände eingehalten, noch Grundrissorientierungen erfolgen müssen. Die Anlieferung erfolgt im Norden.
Auch hier ist im Quartier eine Tiefgarage vorgesehen, deren Zufahrt im Norden gelegen ist, um den Verkehr möglichst zu Beginn der Straße im Quartier abzuwickeln. Neben den vier Geschosswohnungsbauten finden sich in dieser Variante am westlichen Ende des Areals drei Punkthäuser. Diese runden das Wohnquartier zur westlich angrenzenden Volksfestwiese mit einer etwas kleinteiligeren Bebauung ab und schaffen so einen aufgelockerten Siedlungsrand. Die unterschiedlichen Gebäudeformen ermöglichen die Schaffung von verschiedensten Wohnformen für unterschiedliche Nutzergruppen. Entlang der Ringerschließung entstehen einige zusätzliche oberirdische Parkplätze für Anlieger, allerdings bedingt diese Art der Erschließung auch einen vergleichsweise hohen Flächenverbrauch. Zudem wird durch die Ringstraße Verkehr im Quartier erzeugt, der die Wohnqualität stört.

7.4 Gemeindewiese

Auch für die Gemeindewiese wurden mehrerer Varianten untersucht, die am Ende auf drei Varianten reduziert wurden (Variante A, B und D) und nachfolgend kurz erläutert werden.

7.4.1 Variante A

Variante A zeigt die Gemeindewiese mit der derzeit vorhandenen Platzfläche und innenliegender Begrünung. Die Birkenallee wird erhalten, genauso wie die unter den Bäumen befindlichen Parkplätze. Das Gebäude des alten Rathauses (derzeitige Bücherei) bleibt bestehen, wird aber mit einem Anbau Richtung Ortsmitte

Dienstleistungen
öffentliche/ gewerbliche/ soziale Nutzung
Wohnen

Geschosswohnungsbau
Anzahl Grundstücke: 3
Anzahl Wohneinheiten: 10
GF: ca.1.030 m²
Einwohner: 23
Stellplatzbedarf: ca. 15 St.

sonstige Nutzung
Büro/ Dienstleistungen
GF: ca. 2.240 m²
Stellplatzbedarf: ca. 35 St

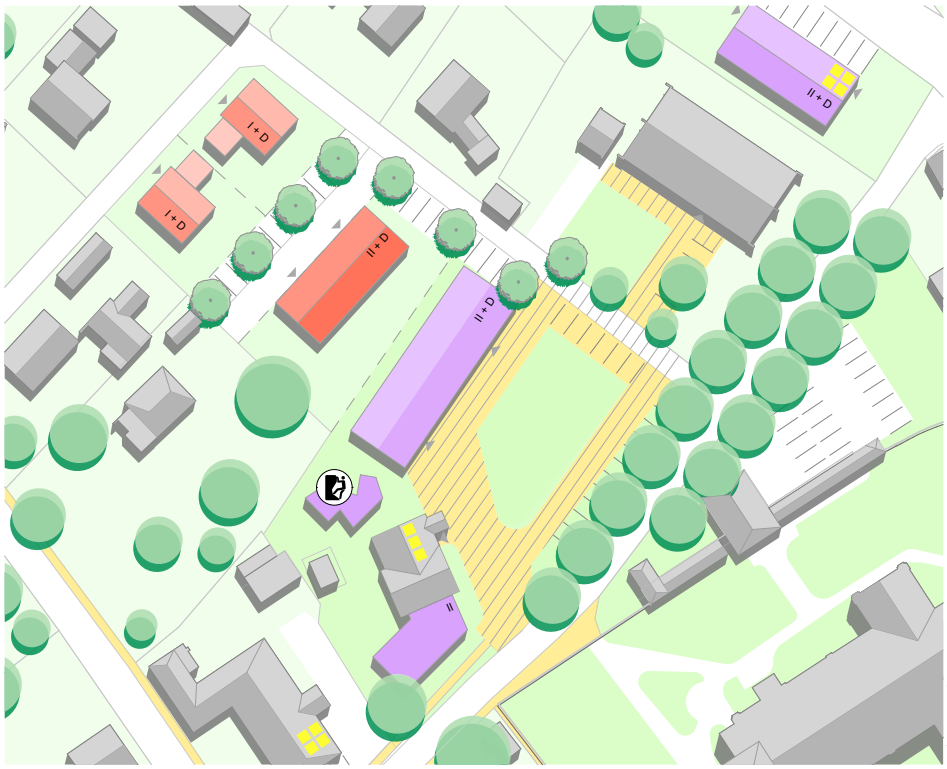
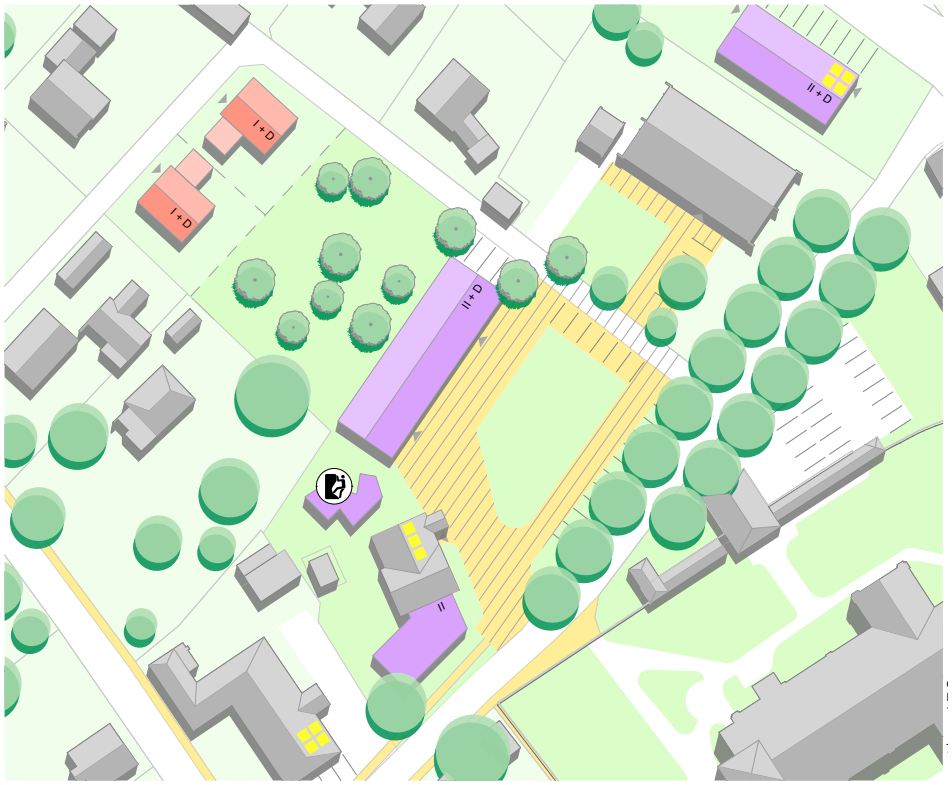


Abb. 64: Gemeindewiese - Variante A

erweitert, um den erhöhten Platzbedarf der Bücherei zu decken. Der Kletterturm als Anziehungspunkt bleibt hinter dem Büchereigebäude erhalten. Ein neues längliches Gebäude definiert die nördliche Platzkante und schließt direkt an den Kletterturm an. In diesem Gebäude soll die für Veranstaltungen nötige Infrastruktur untergebracht, eine Bühne integriert, Proberäume für die Blasmusik und weitere Räume für Vereine vorgesehen werden. Das Gebäude wird über die bestehende Platzfläche erschlossen, die weiterhin als Veranstaltungsfläche dient. Nördlich des Neubaus und durch dieses abgeschirmt von der Platzfläche entsteht ein Gebäude mit Geschosswohnungsbau und Südgärten. Die Erschließung des Wohngebäudes erfolgt über eine nördlich angelegte Stichstraße mit begrünten oberirdischen Stellplätzen für die Bewohner des Gebäudes. Nördlich daran schließen nochmals zwei Parzellen für Einfamilienhäuser an, die über die nördlich gelegene Bestandsstraße erschlossen werden. Auch diese Gebäude verfügen über einen Südgarten. Die Abschirmung der nördlich der Gemeindewiese liegenden Gebäude ist aus Schallschutzgründen nötig, daher muss in jedem Fall eine Riegelbebauung realisiert werden, die horizontal am nördlichen Rand der Gemeindewiese verläuft.
Für die ehemalige Tankstelle ist in allen Varianten ein Neubau vorgesehen. Im Erdgeschoss könnte dabei eine gewerbliche Nutzung realisiert werden, während in den Obergeschossen auch eine nach Westen orientiert Wohnnutzung möglich ist.

7.4.2 Variante B

Variante B ist fast identisch zu Variante A. Einziger Unterschied ist, dass in dieser Variante das Wohngebäude hinter dem Veranstaltungsgebäude fehlt und stattdessen eine Grünfläche vorgehalten wird. In dieser Variante lässt es sich die Gemeinde offen, ob diese Fläche bebaut wird oder als innerörtliche Grünfläche erhalten bleiben soll.



Dienstleistungen
öffentliche/ gewerbliche/ soziale Nutzung
Wohnen

Geschosswohnungsbau
Anzahl Grundstücke: 2
Anzahl Wohneinheiten: 4
GF: ca. 330 m²
Einwohner: 9
Stellplatzbedarf: ca. 6 St.

sonstige Nutzung
Büro/ Dienstleistungen
GF: ca. 2.850 m²
Stellplatzbedarf: ca. 45 St.

Abb. 65: Gemeindewiese - Variante B

7.4.3 Variante D

Variante D wurde aufbauend auf einer Bürgeranregung entwickelt. Diese Variante bindet die Bestandsgebäude in eine Neubebauung ein. Das alte Rathaus als Bibliothek bleibt bestehen und wird, wie in Variante A nach Westen erweitert. Zwischen dem alten Rathaus und dem Neubau im Norden der Platzfläche spannt sich die nach Osten zum Platz orientierte Bühne auf. Durch diese Konstruktion entsteht eine sehr gute Lärmabschirmung für die dahinterliegende Wohnbebauung.
Die den Platz fassende Riegelbebauung ist weniger tief, dafür länger als die Bebauung in den Varianten vorher, und schließt im Norden an ein Gebäude des jetzigen Bauhofs an. Dieses Gebäude besitzt im Gegensatz zu den anderen Bestandsgebäuden auf dem Areal eine gute Bausubstanz und kann ohne Umbauten weiterhin gut als Lagefläche genutzt werden. Es wird nach Osten erweitert, so dass großzügige Lagerräume oder auch Räume für das Jugendzentrum, die Blasmusik und ähnliches entstehen. Ganz im Norden sind wie in Variante A die beiden Einfamilienhäuser angeordnet.

Dienstleistungen
öffentliche/ gewerbliche/ soziale Nutzung
Wohnen

Geschosswohnungsbau
Anzahl Grundstücke: 2
Anzahl Wohneinheiten: 4
GF: ca. 330 m²
Einwohner: 9
Stellplatzbedarf: ca.6 St.

sonstige Nutzung
Büro/ Dienstleistungen
GF: ca. 2.850 m²
Stellplatzbedarf: ca. 45 St.

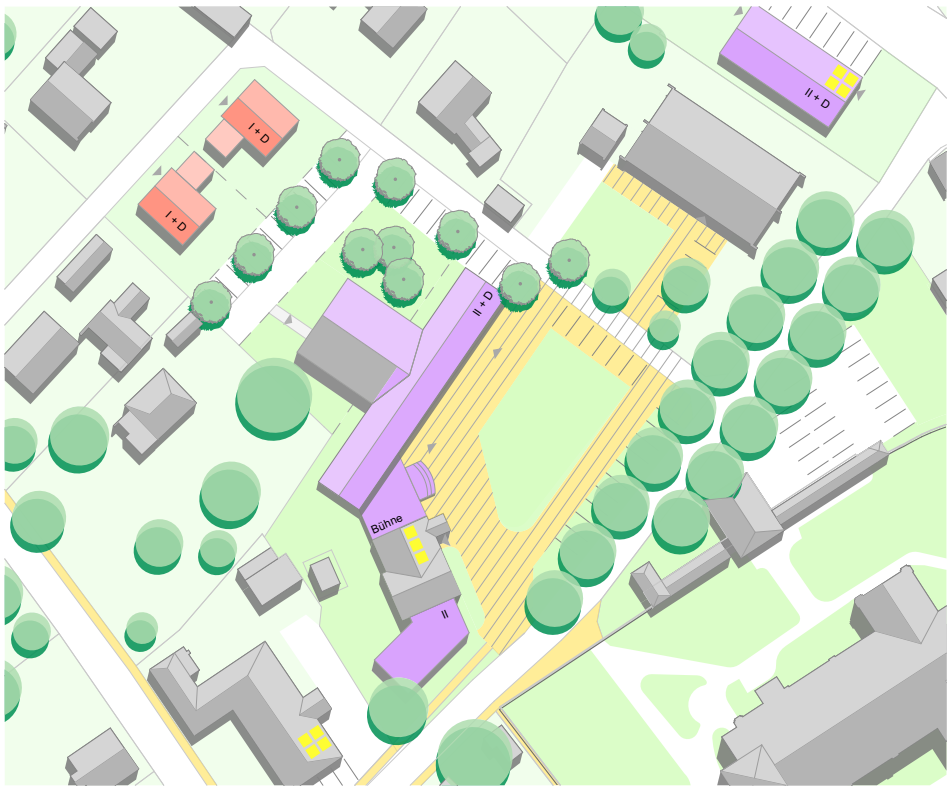


Abb. 66: Gemeindewiese - Variante D

Ausblick
die nächsten Schritte

8

Ein Beschluss über das Sanierungsgebiet inklusive Satzung entfällt für die Gemeinde Fridolfing, da bereits ein Sanierungsgebiet besteht.
Ab Sommer/Herbst 2017 können somit erste Maßnahmen unter Einsatz von Fördermitteln im Sanierungsgebiet umgesetzt werden.
Neben der Durchführung erster wichtiger Maßnahmen in Form von Gutachten zur Gebäudesubstanz des Bräustadls oder Altlastengutachten zum Bräustadlgelände sollten auch erste Impulsprojekte möglichst zeitnah in Angriff genommen werden. Durch die Umsetzung solcher Maßnahmen wird den Bürger*innen gezeigt, dass der Prozess des ISEKs weiter voranschreitet. Diese Gelegenheit kann auch dafür genutzt werden, öffentlichkeitswirksam einen Auftakt zur Umsetzung der weiteren folgenden Maßnahmen zu setzen. Im Folgenden sind die Maßnahmen aus dem Maßnahmenkatalog aufgeführt, die im Programmjahr 2017 bereits begonnen werden sollen. Diese Maßnahmen sind bereits in der Bedarfsanmeldung für das Jahr 2017 aufgenommen worden (außer M.1.15).

- M.1.1 Gutachten zur Gebäudesubstanz für den Bräustadl im Bezug auf Umnutzung für zukünftige Nutzungen.
- M.1.15 Dialog mit Eigentümer*innen zum Zweck einer aktiven Nutzung und Aufwertung ihrer Grundstücke u.a. Entwicklung von Zwischennutzungskonzepten mit Eigentümer*innen in ortsbildsensiblen Bereichen z.B. Bräustadl, ortsbildprägendes Gebäude am Knotenpunkt Hadrianstraße/ Rupertistraße.
- M.1.3 Kooperatives Plangutachten für die innerörtlichen Entwicklungsflächen zur Umsetzung/Konkretisierung der im ISEK erarbeiteten Nutzungskonzepte unter Einbeziehung der Bürger *innen und zukünftiger Nutzer*innen.
- M.2.1 Stadt- und Einzelhandelscoaching zur Modernisierung und Qualitätsverbesserung im Bereich Einzelhandel und Dienstleistungen.
- M.7.2 Bauherren- und Grundstückseigentümerberatung zur frühzeitigen Kontaktaufnahme, Beratung und Konzeptentwicklung bei drohendem Leerstand landwirtschaftlicher Gehöfte.
- M.5.1 Schaffung einer sicheren und erkennbaren Kreuzung und Querungsmöglichkeit im Kreuzungsbereich Hadrianstraße/ Tittmoninger Straße zur besseren Erreichbarkeit des Ortszentrums für Fuß- und Radverkehr.

Die folgenden Maßnahmen sind für die Förderperioden ab 2018 bereits angemeldet:

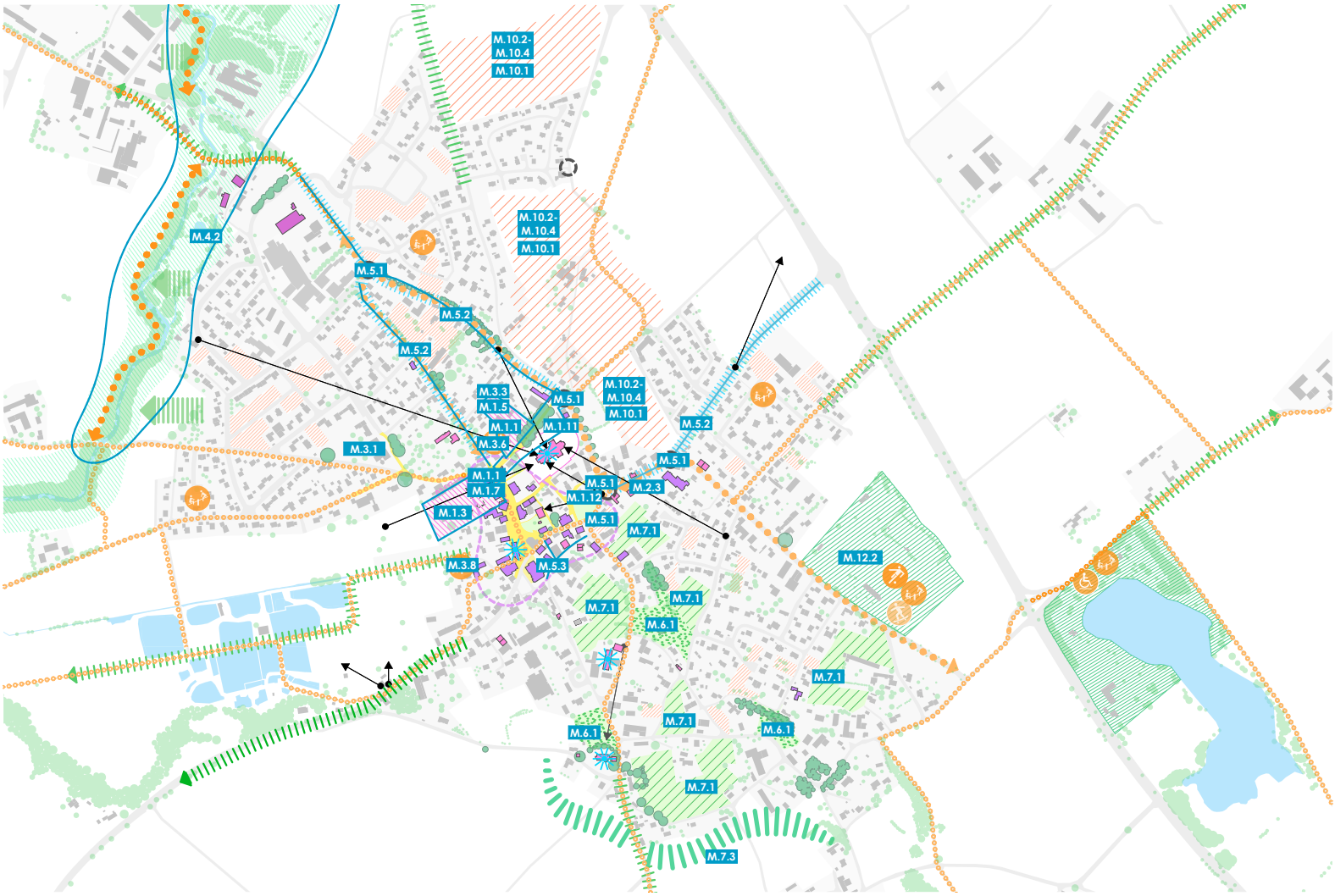
- M.1.8 Sanierung / Umnutzung des Bräustadls entsprechend dem Ergebnis des Plangutachtens.
- M.1.7 Schaffung einer multifunktionalen Platzfläche entsprechend dem Ergebnis des Plangutachtens.

Als ein öffentlichkeitswirksames Impulsprojekt eignet sich M.1.15 besonders im Hinblick auf eine Aktivierung des Bräustadls durch eine Zwischennutzung. Diese Zwischennutzung sollte bereits so ausgerichtet sein, dass der Bräustadl die Funktion eines Treffpunkts übernimmt.

Maßnahmen-, Kosten-, und Finanzierungsübersicht

9

Nach § 149 BauGB ist eine Kosten- und Finanzierungsübersicht zu erstellen, um die Finanzierbarkeit der Sanierungsmaßnahmen und damit die zügige Durchführung zu sichern. Der Aufbau des Ziele- und Maßnahmenkatalogs ist im Kapitel 6.1 ausführlich dargestellt.
Je nach Planungs- und Bearbeitungsstand müssen die Maßnahmen im Laufe des Planungsprozesses konkretisiert werden und dann zu gegebener Zeit eine detailliertere Kostenschätzung erfolgen.
In der nachfolgenden Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht werden sämtliche Maßnahmen tabellarisch, im Sinne der Städtebauförderrichtlinien aufgelistet. Die Maßnahmen werden nach den Kategorien: Vorbereitung, Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen, Baumaßnahmen und Sonstiges, eine Gliederung der Städtebauförderung sortiert.
Grundsätzlich wird die städtebauliche Entwicklung der Ortsmitte unterstützt. Zuwendungen der Städtebauförderung umfassen maximal 60 % der förderfähigen Kosten, der kommunale Eigenanteil beträgt mindestens 40 %. Zuschüsse aus der Städtebauförderung richten sich nach den geltenden Städtebauförderrichtlinien und sind zu den Einzelmaßnahmen abzustimmen. Dabei werden auch Finanzbeteiligung oder Kostenübernahmen weiter öffentlicher Stellen abgeklärt.



Maßnahmenplan

- M.1.1 Prüfung der Gebäudesubstanz und ttw. auf Altlasten
- M.1.3 Kooperatives Plangutachten
- M.1.5 Bauliche Herrichtung der Gemeindewiese
- M.1.7 Bauliche Herrichtung der Platzfläche und Sanierung des Bräustadl
- M.1.11 Neugestaltung der Simon-Spannbrucker Straße
- M.1.12 Neugestaltung der Wiese am Unterwirt
- M.2.3 Nachnutzungskonzept der Rupertihalle
- M.3.1 Ausbau des Klinkumstandortes
- M.3.3 Ausbau und Erweiterung des Jugendzentrums
- M.3.4 Sanierung des alten Rathauses
- M.3.8 Ausbau und Erhalt des Spielplatzes
- M.4.2 Ausbau der Wegeverbindungen zur und entlang der Göttinger Achen
- M.5.1 Schaffung sicherer Kreuzungsbereiche
- M.5.2 Verkehrsberuhigende Straßenraumgestaltung
- M.5.3 Erhalt und Ausbau Ortsbild typischer Nebenwege
- M.6.1 Freihaltung ortsbildprägender Wiesenflächen
- M.7.1 Behutsame Nachverdichtung von zentrumsnahen Flächen
- M.7.3 Erhalt der prägenden Ortsränder
- M.10.1 Konzentration des Siedlungswachstums durch flächensparende Neuausweisung
- M.10.2 - M.10.4 Schaffung eines vielfältigen Angebots an Wohnformen, Förderung sozialen Wohnungsbaus, Schaffung von Grünzäsuren
- M.12.2 Erhalt des Sportplatzes

Maßn. Nr.	Maßnahme	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung
	Vorbereitung				
1.1	**Einschätzung und Prüfung der erhaltenswerten vorhanden Gebäudesubstanz** auf den innerörtlichen zentralen Entwicklungsflächen **in Bezug auf zukünftige Nutzungen:** • Bräustadl • ehemaliges Rathaus	**1** 8 Pkt.	kurzfristig	ca. 15.000€	60% Städtebauf. 40% Kommune
1.2	**Einschätzung** und Prüfung der Entwicklungsfläche Bräustadl **auf Altlasten**	**1** 10 Pkt.	kurzfristig	ca. 5.000€	60% Städtebauf. 40% Kommune
1.3	**Kooperatives Plangutachten** mit 3-4 geladenen Architekturbüros für die Sanierung und Umnutzung des Bräustadls unter Einbeziehung der Bürger und zukünftigen Nutzern. Berücksichtigung folgender Zielsetzungen: • Stärkung des Einzelhandels und der Gastronomie durch die Bereitstellung markengängiger Flächen • Vielfältiges Nutzungsangebot im EG und OG • Flexibilität in den Nutzungsverteilungen • Attraktive Freiflächengestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität • Schaffung von neuen Wegeverbindungen durch das Gebäude • Barrierefreier Ausbau des Gebäudes • Ortsbildverträgliche Integration des Stellplatzbedarfs für die neuen Nutzungen	**1** 3 Pkt.	kurzfristig	ca. 60.000€	60% Städtebauf. 40% Kommune
1.10	Ausarbeitung der städtebaulichen landschaftsplanerischen Konzepte des ISEK für die Entwicklungsfläche des Bräustadls und anschließende Aufstellung eines Bebauungsplans	**1**	kurzfristig-mittelfristig	ca. 30.000€	Kommune
2.2	Nutzungskonzept für den **Bräustadl als innerörtlicher „Leuchtturm“** entwickeln und umsetzen	**1** 5 Pkt.	kurzfristig	Siehe 1.3	Siehe 1.3
2.3	Frühzeitige Kontaktaufnahme und Konzeptentwicklung zur Sanierung, Erneuerung und **Nachnutzung der Rupertihalle**	**2** 7 Pkt.	kurzfristig	ca. 10.000€	Kommune + Handlungsempfehlung für die Gemeinde
5.4	Entwicklung eines **gesamtheitlichen Konzepts zur Verbesserung des Stellplatzangebots** in der Ortsmitte bei größeren Veranstaltungen (z.B. Ausschilderung / temporäre Umnutzung von Platzflächen)	**3** 1 Pkt.	mittelfristig	ca. 10.000 €	60% Städtebauf. 40% Kommune
5.5	Erstellen eines **Schulwegeplans** für den Hauptort in Verbindung mit den Ortsteilen inkl. dem Identifizieren und Beseitigen von Gefahrenstellen sowie der Markierung von sicheren Schulwegen und der Erarbeitung eines Informationsblatts für Eltern.	**2** 1 Pkt.	kurzfristig	ca. 5.000€	60% Städtebauf. 40% Kommune
6.2	**Bewusstseinsbildung** für die Wertigkeit der Kulturlandschaft durch z.B. Infotag an der Schule, Wiesenfest und Wiesenpicknicks, Wanderungen durch den Ort u.ä.	**3**	kontinuierliche	ca. 5.000€	Handlungsempfehlung für die Gemeinde / Bundnaturschutz, Gartenbauverein, Imkereiverein ...
8.3	**Bekanntmachung prägender Vegetationselemente** durch z.B. Infoschilder zu Geschichte und Entstehung	**3** 1 Pkt.	kurzfristig	ca. 5.000€	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
9.1	**Entwicklung eines Tourismus- bzw. Positionierungskonzepts** vor dem Hintergrund der aktuellen Trends und der ländlichen Region (zurück zur Natur – es gibt sie noch die guten–einfachen–Dinge, Entschleunigung, burn-out Vermeidung, Sinnsuche, Selbstverwirklichung etc.). Gemeinsames **Marketingkonzept** entwickeln.	**1** 8 Pkt.	kurzfristig	ca. 15.000€ ca. 15.000€	60% Städtebauf. 40% Kommune
15.2	**Abstimmung mit dem Straßenbauamt zur Klärung der Möglichkeiten zu Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit** im Bereich TS26 Kreuzung Bergfriedstraße (Ortseingang Götzing)	**3** 2 Pkt.	mittelfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
15.4	**Bewusste Lenkung des Schwerlastverkehrs um den Hauptort.**	**3**	langfristig		

Maßn. Nr.	Maßnahme	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung
	ORDNUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN				
Ordnungsmaßnahmen					
1.5	**Bauliche Herrichtung der Gemeindewiese als eine multifunktionale barrierefreie Platzfläche** inkl. eines Bühnengebäudes für verschiedene Feste und Veranstaltungen entsprechend den Ergebnissen des Plangutachtens (Vgl. M.1.3, 3.3., 3.5 und 3.7.)	**1** 14 Pkt.	kurzfristig-mittelfristig	ca. 360.000 €	60% Städtebauf. 40% Kommune
1.7	Bauliche **Herrichtung** einer dem ländlichen Raum angepassten und ausreichend begrünten **Platzfläche hinter dem Bräustadl** als Erweiterung der Dorfmitte, entsprechend den Ergebnissen des Plangutachtens (Vgl. M.1.3).	**1** 1 Pkt.	kurzfristig-mittelfristig	ca. 260.000€	60% Städtebauf. 40% Kommune
1.11	**Neugestaltung des öffentlichen Straßenraums und der privaten Vorbereiche in der Simon-Spannbrucker-Straße inkl. der Schaffung neuer Fußwege** sowie Aufwertung und Sanierung der flankierenden Bauwerke (z.B. Leichenhaus, Friedhofsmauer) zur verbesserten Anbindung der Entwicklungsfläche an die Ortsmitte in Ergänzung zu den bereits neu gestalteten Bereichen	**1**	kurzfristig-mittelfristig	ca. 90.000€	60% Städtebauf. 40% Kommune
1.12	**Neugestaltung der Wiese am Unterwirt** zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung und Bewahrung der Blickachse zum Rathaus, durch: • Möblierung mit z.B. Sitzmöglichkeiten, Infotafeln, …. • Bepflanzung z.B. in Form einer Streuobstwiese... • **...**	**1** 13 Pkt.	kurzfristig	ca. 70.000€	60% Städtebauf. 40% Kommune
1.13	Aufbau eines **Leerstands- und Flächeninformationsblattes** – Kontinuierliche Erfassung von Leerständen und proaktive Vermeidung von Leerständen – Kooperation mit Eigentümern	**3**	mittelfristig-langfristig	ca. 5.000€ pro Jahr	Kommune ggf. 60% Städtebauf. 40% Kommune
1.15	Schaffung von **barrierefreien Zugängen in Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie**	**2**	langfristig	-	Private / Investor + Handlungsempfehlung für die Gemeinde
1.16	Punktuelle **Betreuung und Beratung** durch u.a. einen Sanierungsarchitekten zur Realisierung von Projekten und Maßnahmen des ISEKs	**3**	kurzfristig-langfristig	ca. 5.000 € pro Jahr	60% Städtebauf. 40% Kommune
3.1	**Ausbau des Klinikum Standortes und der notwendigen Erweiterung des Stellplatzangebotes**	**2** 6 Pkt.	mittelfristig	-	Investor / Salzachklink
3.4	Schaffung und Erhalt von **Treffpunkten für ältere Jugendliche** außerhalb des bestehenden Jugendzentrums z.B. durch die Errichtung von Jugend- und Grillplatzes	**2**	mittelfristig-langfristig	ca. 20.000€	Kommune, ggf. 60% Städtebauf. 40% Kommune
3.5	Errichtung einer **temporären Schlittschuhbahn** in der Ortsmitte zur Erweiterung des Freizeitangebots für verschiedene Altersklassen auch für Nutzung als Eisstockbahn	**3** 1 Pkt.	kurzfristig-mittelfristig	ca. 5.000€ Aufbau / Jahr	Handlungsempfehlung für die Gemeinde in Zusammenarbeit mit den Vereinen / Einzelhändlern und Tourismusmarketing ggf. 60% Städtebauf. 40% Kommune
3.8	Weitere Anpassung der vorhandenen Spielplätze an die Bedürfnisse der Nutzer bzgl. Ausstattung mit Spielgeräten und Mobiliar Ehemaliger Gasthof Bax: • Erhalt und Ausbau zum Erlebnisspielplatz • ...	**2**	mittelfristig-langfristig	ca. 20.000€	Kommune ggf. 60% Städtebauf. 40% Kommune
3.9	Neuerrichtung eines im Ortskern gelegenen Spielplatzes bzw. Sanierung zentraler, bestehender Spielplätze	**1**	langfristig	ca. 70.000-10.000€	Kommune ggf. 60% Städtebauf. 40% Kommune
4.2	Ausbau der **Wegeverbindungen zur und entlang der Götzinger Aachen** als wichtiger Baustein in der Freiraumsystematik des Orts (siehe M 14.6)	**2** 4 Pkt.	mittelfristig	Siehe M.14.6	Siehe M 14.6

5.1	Schaffung von **sicheren und erkennbaren Querungs- und Kreuzungsbereichen** für alle Verkehrsteilnehmer insbesondere für Fußgänger und Radfahrer zur besseren Erreichbarkeit des Ortszentrums: • Stefan-Glonner-Straße – Simon-Spannbrucker-Straße • Stefan-Glonner-Straße - Hadrianstraße • Hadrianstraße – Laufener Straße • Rupertistraße – Tittmoninger Straße	**2** 4 Pkt.	mittelfristig	ca. 80.000€	GVFG Mittel + ggf. zusätzlich Städtebauf. und Kommune
5.2	**Herrichtung einer ansprechenden und verkehrsberuhigenden Straßenraumgestaltung mit ausreichend breiten durchgängigen Fußwegen** und **entsprechender Begrünung** bei den ins Zentrum führenden Straßen • Tittmoninger Straße • Rupertistraße • Hadrianstraße	**1** 5 Pkt.	Mittelfristig-langfristig	ca. 203.000€ ca. 303.000€ ca. 105.000€	Kommune ggf. 60% Städtebauf. 40% Kommune
5.3	**Erhalt und Aufwertung der ortstypischen kleinen Nebenwege** / ggf. barrierefreier Ausbau sofern möglich: • Zuwegung zur Schule • Hadrianstraße - Römerweg	**3**	langfristig	ca. 32.000€ ca. 11.000€	60% Städtebauf. 40% Kommune
7.2	Frühzeitige Kontaktaufnahme, Beratung und Konzeptentwicklung bei drohendem Leerstand landwirtschaftlicher Gehöfte zum Erhalt der prägenden Hofstellen für u.a. Wohnnutzung durch **Bereitstellung eines Beratungsangebots von der Gemeinde für Eigentümer** (z.B. Einrichtung einer Bauherren- und Grundstückseigentümerberatung)	**2** 1 Pkt.	kurzfristig	siehe 1.18	60% Städtebauf. 40% Kommune
8.1	**Erhalt und Pflege der überörtlichen Rad- und Wanderwege** sowie Schaffung von attraktiven Rastmöglichkeiten z.B. Bänke, Mülleimer, Wegebelag	**1** 5 Pkt.	kontinuierliche	ca. 10.000 €	ggf. LEADER
12.1	Errichtung eines **Bolzplatzes in den neuen Siedlungsbereichen** z.B. in der Nähe des Spielplatzes an der Keltenstraße oder Erweiterung des Spielplatzes in der Salzburgerstraße um einen Bolzplatz	**3**	langfristig	ca. 20.000€	Kommune
12.2	**Erhalt des Sportplatzes** mit seinen begleitenden Sportflächen und Gebäuden entsprechend den künftigen Bedarfen	**2** 5 Pkt.	kurzfristig-langfristig	ca. 2.500 € pro Jahr	Kommune
13.2	**Reaktivierung und Umnutzung von leerstehenden Gebäuden** durch Beratung der Eigentümer, ggf. Vermittlung von Interessenten und Aufzeigen von Fördermöglichkeiten • **Aktivierung und Nachnutzung der alten Ziegelei in Götzing** • **…**	**1** 1 Pkt.	kurzfristig-langfristig	siehe M.1.18	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
14.3	**Entwicklung und Erhalt des Landschaftsbildes** durch Ortsrandeingrünung, Heckenstrukturen und Feldgehölze	**2** 3 Pkt.	Kontinuierlich	ca. 9.000€	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
14.4	Sicherstellung einer **verträglichen Bewirtschaftung der ufernahen landwirtschaftlichen Flächen** der Götzinger Achen und Salzachauen	**3**	Kontinuierlich	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
14.5	Maßnahmen zur naturverträglichen Erschließung und dem Erhalt der Götzinger Achen als wertvoller Lebens- uns Naturraum: • Schaffung von **punktuellen Zugängen zur Götzinger Achen unter Beachtung der naturräumlichen und ökologischen Wertigkeit der Flussauen** • **Anlage eines Spazierweges** (soweit naturschutzrechtlich vertretbar) zwischen Tittmoninger Straße und Törringstraße und im Bereich Winkeln sowie Ausbau und Erhalt des Sparzierweges zwischen Tittmoninger Straße und der B20 • **Erhalt und Förderung von Habitatstrukturen und Lebensräumen** von heimischen Tierarten	**2** 2 Pkt.	kurzfristig-langfristig	ca. 103.000€	Kommune/ ggf. LEADER
14.6	Erhalt und Ausbau **der Freizeitbereiche am Fridolfinger See** unter Beachtung der naturschutzfachlichen Aspekte (u.a. Ausbau und Aufwertung der vorhandenen Gastronomie...)	**3**	langfristig	ca. 30.000€	Kommune ggf. Tourismusförderung oder LEADER
14.7	Errichtung eines ortsnahen Stegs für Fußgänger und Radfahrer über die Salzach	**3**	langfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
15.1	**Bauliche Maßnahme zur Reduzierung der Einfahrtsgeschwindigkeit** am Ortseingang Pietling z.B. Errichtung eines Baumtors, deutlicher Willkommensschilder	**1** 6 Pkt.	mittelfristig	ca. 20.000€	GVFG/ Kommune

15.3	**Schaffung von sicheren Querungsmöglichkeiten den Bereichen:** der Tittmoninger Straße im Bereich Strohhof **für Fußgänger und Radfahrer**	**3**	langfristig	ca. 20.000€	GVFG
Erschließungsmaßnahmen					
14.1	Schaffung von **straßenbegleitenden Grünstrukturen** (z.B. zum Fridolfinger See an der Salzachstraße, Haslaustraße, Hadrianstraße ...)	**2**	kurzfristig-langfristig	.	Kommune
14.2	**Ausbau und Erhalt von Fuß-und Radwegeverbindungen in die Landschaft mit begleitender Begrünung** Erarbeitung eines umfassenden **Wegekonzeptes mit Spazier- und Rundwegen** zur Naherholung • Errichtung eines Radweges zwischen Götzing und Kirchanschöring • Errichtung einer **Brücke im Bereich der Achenstraße** (im Bereich Winkeln; neu Ausgleichsfläche) • **Wegeverbindung für Fußgänger zu den Seerosenteichen** (vom Ortskern über den Moosweg) durch die Errichtung eines Stegs.	**1** 8 Pkt.	kurzfristig-langfristig	ca. 15.000€ ca. 45.000€ ca. 210.000€	Kommune ggf. LEADER oder Tourismusförderung, ggf. 60% Städtebauf. 40% Kommune

Maßn. Nr.	Maßnahme	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung
	BAUMASSNAHMEN				
1.6	Bauliche Schaffung (ggf. Neubau) von **Räumlichkeiten für soziale und kulturelle Nutzungen** in direkter Umgebung zu einer **multifunktionalen Platzfläche** (vgl. M.1.5) unter Wahrung der Barrierefreiheit entsprechend den Ergebnissen des Plangutachtens (Vgl. M.1.3) • Ausbau, Erweiterung sowie ggf. Verlagerung des bestehenden Jugendzentrums • …	**1** 11 Pkt.	kurzfristig-mittelfristig	ca. 2,8 Mio. € (gemäß BKI) inkl. ca. 300.000€	Bei Sanierung: 60% Städtebauf. 40% Kommune bei Neubau: 100% Kommune
1.8	**Sanierung bzw. Neubau des Bräustadl-Gebäudes** als ortsbilprägendes Gebäude in der Ortsmitte entsprechend den Ergebnissen des Plangutachtens (Vgl. M.1.3)		kurzfristig-mittelfristig	ca. 1,7 Mio. € (Neubau gemäß BKI)	Bei Sanierung: 60% Städtebauf. 40% Kommune bei Neubau: 100% Kommune
1.9	**Bau und Förderung von kleinen, altersgerechten, barrierefreien und preiswerten Wohnungen** in Zentrumsnähe: • inkl. barrierefreier Wegeverbindungen und Freiflächengestaltung z.B. auf dem Bräustadlareal und der Gemeindewiese • Für die Zielgruppen: ältere Menschen, Singles, junge Familien	12 Pkt.	kurzfristig-langfristig	Bräustadl-Areal: ca. 6,8 Mio. € + 1 Mio. € Stellpl. Gemeindewiese: ca. 2,1 Mio. € + 530.000€	Kommune/ Handlungsempfehlung für die Gemeinde Mögliche Förderprogramm: „Wohnungspakt Bayern“, Kommunales Wohnraumförderprogramm (Komm-WEP)
3.3	Ausbau und Erweiterung sowie ggf. Verlagerung des bestehenden **Jugendzentrums**	**1** 2 Pkt.	kurzfristig-mittelfristig	Siehe M.1.6	Siehe M.1.6
3.6	**Sanierung und Erweiterung des alten Rathauses** als ein wesentlicher Bestandteil des „kulturellen und sozialen Zentrums Fridolfings“ an der Gemeindewiese	**1** 8 Pkt.	kurzfristig-mittelfristig	ca. 504.000€	60% Städtebauf. 40% Kommune

Maßn. Nr.	Maßnahme	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung
	SONSTIGES				
Städtebauliche Beratung					
1.4	**Frühzeitige Kontaktaufnahme zu den Grundstückseigentümern der Entwicklungsflächen**, evtl. Grunderwerb der benötigten Flächen	**1**	kurzfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
1.14	**Dialog mit Eigentümern** zum Zweck einer aktiven Nutzung und Aufwertung ihrer Grundstücke u.a. Entwicklung von Zwischennutzungskonzepten mit Eigentümern **in ortsbildsensiblen Bereichen z.B. Bräustadl, ortsbildprägendes Gebäude am Knotenpunkt Hadrianstraße/ Rupertistraße …**	**1**	kurzfristig-langfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
1.16	Punktuelle **Betreuung und Beratung** durch u.a. einen Sanierungsarchitekten zur Realisierung von Projekten und Maßnahmen des ISEKs	**3**	kurzfristig-langfristig	ca. 5.000 € pro Jahr	60% Städtebauf. 40% Kommune
6.1	**Freihalten der innerörtlichen, ortsbildprägenden, landwirtschaftlich geprägten Wiesenflächen von Bebauung**: • die Hangkante zwischen St.-Johann-Straße und Ostmarktstraße (u.a. Nutzung als Schlittenberg • westlich des Römerwegs • unterhalb der St. Johann Kirche- St. Johann Straße (u.a. zum Erhalt der Blickbeziehung zur Kirche) • …	**1** 4 Pkt.	kontinuierlich	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
7.1	Behutsame Nachverdichtung auf evtl. zukünftig brachliegenden landwirtschaftlich genutzten zentrumsnahen Flächen **für innerörtliches Wohnen** unter Beachtung ausreichender Durchgrünungsmaßnahmen (Vgl. M.4.3) und einer ortsbildverträglichen Bebauung (ggf. Schaffung von Baurecht)	**1** 6 Pkt.	langfristig	Gemäß HOA + siehe M.4.3	Kommune
7.3	**Erhalt der besonders ortsbildprägenden Ortsränder** und Übergänge in die freie Landschaft u.a. südlich der Zwieselstraße, Götzinger Achen	**3** 1 Pkt.	langfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
10.1	**Konzentration des Siedlungswachstums** durch zentrumsnahe und flächensparende Ausweisung **im Hauptort und in den Ortsteilen Götzing und Pietling** zur Bereitstellung von kurzen Wegen zu Nahversorgern, öffentlicher + sozialer Infrastruktur und ÖPNV	**1** 5 Pkt.	kontinuierlich	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
10.2	Schaffung eines **vielfältigen und flexiblen Angebots an Wohnformen** unter besonderer Berücksichtigung der Zielgruppen Familien, Singles und Senioren u.a. durch kommunalen Wohnungsbau	**1** 6 Pkt.	kontinuierlich	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
11.2	Beachtung einer **ausreichenden Straßenraumbegrünung** und ausreichend breiten Fuß- und Radwegen bei Neuaufstellung von Bebauungsplänen. (Vgl. M.4.3)	**2** 4 Pkt.	kontinuierlich	+ (Vgl. M.4.3)	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
13.1	**Aktivierung von Brachflächen und Baulücken** durch frühzeitige Kontaktaufnahme, Beratung und Konzeptentwicklung mit den Eigentümern (ggf. Schaffung von Baurecht).	**1** 7 Pkt.	kurzfristig-langfristig	siehe M.1.18	siehe M.1.18
13.3	**Konzentration der gewerblichen Entwicklung** durch behutsame und bewusste Erweiterungen der bestehenden Gewerbeflächen	**1** 3 Pkt.	kontinuierlich	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
13.4	**Behutsame** und dem ländlichen Raum angepasst **Neuausweisung von Wohnbaugebieten**	**2**	kurzfristig-langfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde

Verfügungsfonds					
2.1	Unterstützung und Erweiterung des Einzelhandelsangebots im Ortskern durch ein **Stadt- und Einzelhandelscoaching** zur Modernisierung und Qualitätsverbesserung im Bereich Einzelhandel und Dienstleistungen: • Beratung des Einzelhandels im Interesse der Etablierung eines breiteren Einzelhandelsangebots durch **Nutzungskopplungen und Realisierung in Kombination mit touristischen Angeboten** • Innerörtliches, **kleines Nahversorgungsangebot in Nutzungskopplung** realisieren (Kiosk, „Kolonialwaren" etc.) • **Initiierung einer Kampagne „Unser Ortshändler"** zur Imageaufwertung und Positionierung des örtlichen Einzelhandels (z. B. Initiieren einer „Kauf-Lokal" Kampagne zur Bewusstseinsbildung) • **Qualitätsverbesserung bezüglich des Auftritts des Einzelhandels** (Fassaden- und Schaufenstergestaltung, Ladengestaltung, Gestaltungskonzept) – Schaufensterwettbewerb • **Service- und Qualitätsinitiative Einzelhandel – Serviceleistungen** im Einzelhandel verbessern und ausbauen (Pre-Sales-Service, After-Sales-Service) • **Förderung von Events im Ortszentrum** zur Belebung der Dorfmitte und Stärkung des ansässigen Einzelhandels (z. B. großes „Picknick in Weiß") - Arbeitskreis Einzelhandel und Ortsmitte im Gewerbeverband gründen • Verkaufsoffenen Sonntag kombiniert mit Kultur- oder Sportveranstaltung etablieren • Schaffung eines **Wochenmarkts mit regionalen Anbietern** am Dorfplatz mit Mittagsangeboten für die Beschäftigten im Gewerbegebiet • **Einzelhandelsflyer/Imageflyer** als Marketinginstrument etablieren. • Online-Angebote und Medienkompetenz initiieren bzw. erweitern (Onlineauftritt, Multichannel, gemeinsamer Webshop etc.)	**2** 4 Pkt.	kurzfristig-mittelfristig	ca. 24.000 € pro Jahr zzgl. 8.000 € Kommunikationsmittel 12.000 € Umsetzung 8.000 € Kommunikationsmittel 8.000 € Kommunikationsmittel 6.000 € 10.000 €	60% Städtebauf. 40% Kommune, Kommune Einzelhandels-coaching
3.2	**Bewusste Platzierung des Themas Gesundheit und medizinische Versorgung** im Hauptort durch die Etablierung und Errichtung von themenentsprechenden Nutzungen wie z.B. Apotheken, Kneippanlagen, Pflege- und Fitnessangeboten	**3** 1 Pkt.	mittelfristig	Projekt und Konzept abhängige	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
3.7	Durchführung von identitäts- und gemeinschaftsstärkenden **Veranstaltungen für Neubürger** zur Stärkung der Dorfgemeinschaft wie z.B. Begrüßungsvorstellungen von Vereinen	**3** 1 Pkt.	kurzfristig-mittelfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
4.1	**Pflege und dauerhafter Erhalt von Solitärbaumen und Vegetationselementen insbesondere:** • Birkenallee nördlich der Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt • Eiche an der Kreuzung Krankenhausstraße/ Törringstraße • Grünfläche vor dem Rathaus Grünfläche am Unterwirt	**3** 1 Pkt.	kontin.	ca. 2.400 € /Jahr	Handlungsempfehlung für die Gemeinde/ Bauhof
4.3	Überzeugungsarbeit und Förderung von blühenden Randstreifen mit heimischen Staudengemischen auf privaten Vorbereichen/ Flächen u.a. Nutzung als Bienenwiesen zur Unterstützung des ländlichen Charakters: • an der östlichen Ortseinfahrt an der Hadrianstraße • unterhalb der Schule-Hadrianstraße • …	**3** 2 Pkt.	kurzfristig-mittelfristig	ca. 600€	Kommune/ Handlungsempfehlung für die Gemeinde
8.2	**Bewahrung und Pflege prägender Vegetationselemente** wie z.B.: • Baumstrukturen auf den Weideflächen zwischen Ostmark- und St.-Johann Straße • Obstgärten • Vegetationsbestand entlang der Götzinger Achen • Vegetationsbestand an der St.-Johann-Straße	**2** 3 Pkt.	kontinuierlich	ca. 2.400 € /Jahr	Kommune/ Bauhof + private Eigentümer
8.4	**Erhalt wichtiger kultureller Elemente** wie Kapellen, Wegkreuze, Marterl etc.	**2** 5 Pkt.	kontinuierlich	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
8.5	**Motivierung der Bevölkerung zur Übernahme von Baumpatenschaften oder Baumpflegeaufgaben.**	**3**	kontinuierlich	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde

9.2	**Angebote im Bereich der „ländlichen Qualitäten/Stärken"** entwickeln und ausbauen – Zielgruppe Großeltern und Enkel/Familienurlaub (traditionelle Ernte, Wasserspiele, Staudämme, Spiele im Stadl, Übernachten im Heu, Ponyreiten, Bogen herstellen, Baumhäuser – auch zum Übernachten für Kinder, Marmelade einmachen, Kuchen/Brot backen, Handwerkscheune für einfache Arbeiten bzw. Werkstücke, Repaier Cafè, gemeinschaftlicher Backofen etc.)	**2** 3 Pkt.	mittelfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
9.3	Gesunde **Ernährungsangebote ausbauen** und dabei **Ernährungstrends berücksichtigen** (vegetarisch, vegan, gemeinschaftliches Kochen/Backen, gemeinschaftliches Essen, einfaches Sattwerden – gut und unkompliziert, iss nichts, was deine Großmutter nicht als Essen erkannt hätte)	**2** 2 Pkt.	langfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
9.5	Authentische **Teilhabe am örtlichen Gemeindeleben fördern**. Öffnung der Vereinsfeste, kirchlichen Feste etc. und aktive Teilnahme von Gästen fördern	**3**	kontinuierlich	-	Kommune
10.3	**Förderung des sozialen Wohnungsbaus** für schwache Bevölkerungsgruppen u.a. durch Ausnutzung von entsprechenden Förderprogrammen zur Schaffung von kostengünstigem Wohnungsbau	**1** 6 Pkt.	kontinuierlich	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
10.4	Schaffung vom Grünzäsuren, blühenden Randstreifen, ausreichender Begrünung, Wegeverbindungen und Verbindungen in die Landschaft u.a. auch bei der **Neuaufstellung von Bebauungsplänen** (Vgl. M.4.3)	**2** 4 Pkt.	kontinuierlich	Siehe M.4.3	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
11.1	**Entwicklung und Pflege der ortsbildprägenden Bäume und ländlichen Grünstrukturen** in den neuen Siedlungsbereichen und in den Ortsteilen	**3**	kontinuierlich	Siehe M.8.2	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
15.5	**Verbesserung der Attraktivität des** Variobusses in den Ortsteilen (ggf. auch der Leistungsfähigkeit)	**3**	langfristig	-	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
15.6	**Etablierung eines gemeindlichen Elektroautos** im Rahmen eines Carsharing Projektes zur Verbesserung der Mobilität aller Altersklassen im ländlichen Raum sowie der Bewusstseinsprägung für nachhaltige Mobilität	**2** 9 Pkt.	kurzfristig	ca. 40.000€ (Anschaffung eines Autos zzgl. Unterhalt)	BMVI - Förderrichtlinie Elektromobilität vor Ort - / Modellregion EM
15.7	**Errichtung eine Elektrotankstelle** zur Verbesserung der Mobilität aller Altersklassen im ländlichen Raum sowie der Bewusstseinsprägung für nachhaltige Mobilität	**2**	kurzfristig	Projektabhängig	ggf. BMVI - Förderrichtlinie Elektromobilität vor Ort - / Modellregion EM

Sanierungsgebiet

10

Durch die vorausgegangene Sanierung des Ortskerns wurde bereits im Jahr 1998 ein Sanierungsgebiet nach §142 Abs. 3 BauGB festgelegt.
Die im ISEK erarbeiteten Schwerpunkte städtebaulicher Missstände hinsichtlich Substanz und Funktion, die durch die Sanierung wesentlich verbessert werden sollen (§136, Abs. 2 BauGB) liegen innerhalb des damals festgelegten Umgriffs des Sanierungsgebiets. Eine Änderung des Sanierungsgebietes ist somit zunächst nicht erforderlich. Eine Erweiterung des Sanierungsgebietes ist jedoch grundsätzlich auch zu einem späteren Zeitpunkt noch möglich, um die defizitären Einfallstraßen wie z.B. die Tittmoninger Straße durch eine Sanierung zu verbessern.
Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB sind im bestehenden Sanierungsgebiet ausgeschlossen. Die Vorschriften des § 144 Abs. 1 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge werden nach der aktuell gültigen Satzung des Sanierungsgebiets angewendet. Die Vorschriften nach §144 Abs. 2 werden somit nicht angewendet.

Durch die bereits in weiten Teilen durchgeführte Sanierung ist in Fridolfing nur mit unerheblichen, sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen. Darüber hinaus ist auch nicht mit einer Erschwernis des Sanierungsverfahrens durch plötzliche durch die Sanierung ausgelöste spekulative Entwicklungen auf dem Bodenmarkt zu rechnen. Somit sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im dritten Teil des Baugesetzbuchs (Bodenrecht §§ 152–156a BauGB) nicht anzuwenden. In der Sanierungssatzung kann deshalb weiterhin die Anwendung dieser Vorschriften ausgeschlossen werden (§ 142 Abs. 4 BauGB). Die Sanierung findet somit weiterhin im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) statt.

Im vereinfachten Verfahren ist es nicht notwendig, sämtliche Vorhaben und Rechtsvorgänge einer sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht zu unterwerfen. Die Auswahl der erforderlichen Genehmigungsvorbehalte ist nach dem Umfang der Zielsetzung der Sanierung zu treffen.
Für die weitere Sanierung von Fridolfing sind die sanierungsrechtlichen Bestimmungen des § 144 Abs. 1 BauGB im Sanierungsgebiet weiterhin erforderlich, da sich einzelne Vorhaben auf Privatgrundstücken negativ auf die Ziele der Sanierung auswirken könnten. Nach § 144 Abs. 1 BauGB unterliegen Bauvorhaben und schuldrechtliche Verträge über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr der schriftlichen Genehmigung durch die Gemeinde Fridolfing.
Eines Genehmigungsvorbehaltes gemäß § 144 Abs. 2 BauGB bedarf es nicht. § 144 Abs. 2 BauGB betrifft den gesamten Grundstücksverkehr, dessen Regulierung und Steuerung zur Umsetzung der Sanierungsziele nicht erforderlich ist. Der Ausschluss von § 144 Abs. 2 BauGB bedingt, dass gemäß § 143 Abs. 2 Satz 4 BauGB der Sanierungsvermerk im Grundbuch entfällt. Der Verzicht auf die Anwendung des § 144 Abs. 2 BauGB steht auch einer zügigen Durchführung der Sanierung nicht entgegen.

Die anzustrebenden Festsetzungen des Sanierungsgebietes entsprechen ebenfalls den bereits heute gültigen der aktuellen Sanierungssatzung. Aus diesem Grund kann das bestehende Sanierungsgebiet weiterhin unverändert Gültigkeit behalten. Es ist zum jetzigen Zeitpunkt keine Änderung des Umgriffs erforderlich, eine spätere Erweiterung jedoch möglich.

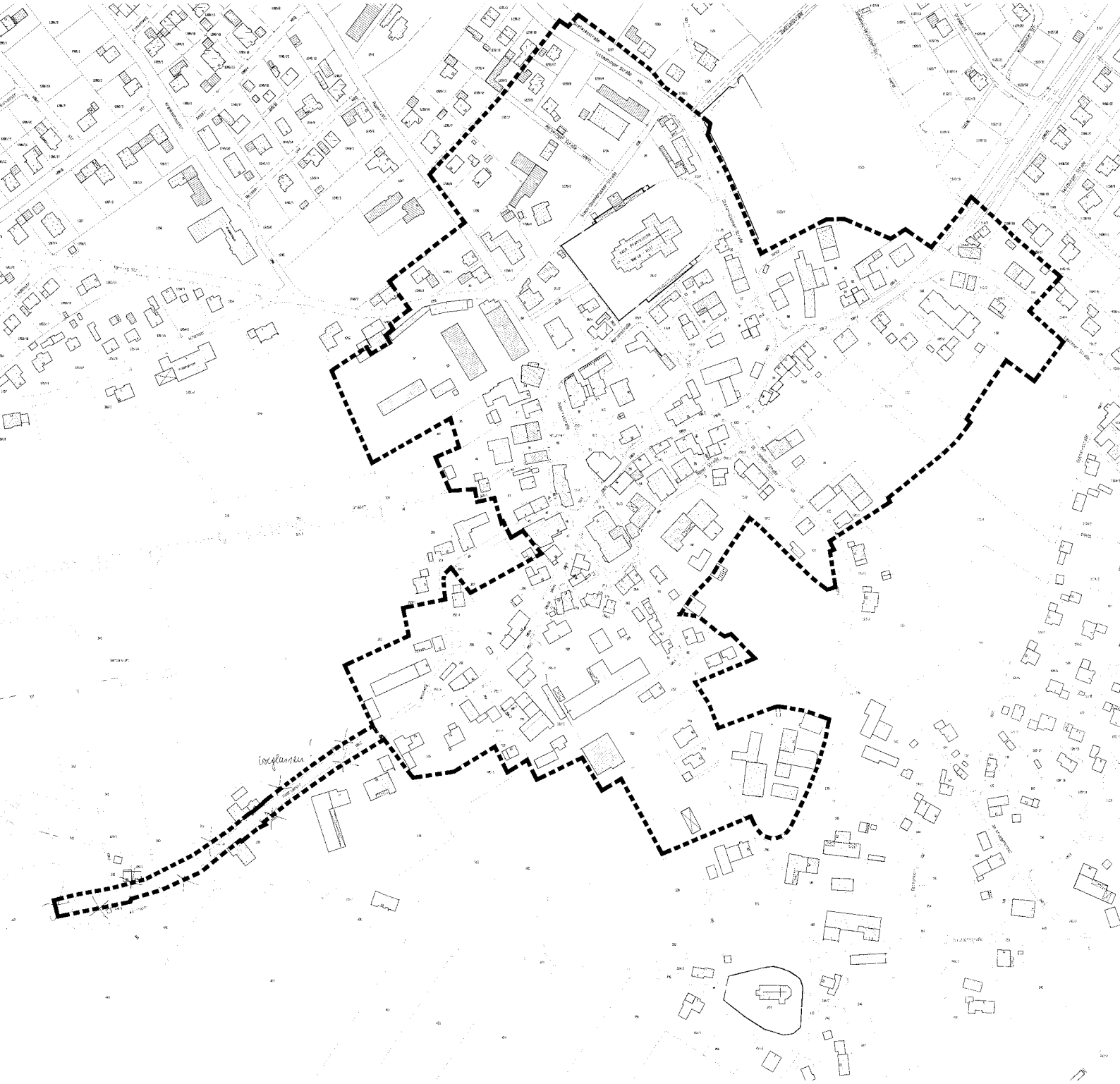


Abb. 67: Weiterhin bestehendes Sanierungsgebiet „Ortsmitte“

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Untersuchungsbereich Hauptort Fridolfing 4
Abb. 2: Luftbild des Gemeindegebiets Fridolfing 6
Abb. 3: Impressionen vom Mobilen Stand 10
Abb. 4: Impressionen vom Wirtshausgespräch 12
Abb. 5: Raumstruktur 15
Abb. 6: Landschaft und Erholung gem. Regionalplan 16
Abb. 7: Landschaft und Erholung gem. Regionalplan 16
Abb. 8: Radwegenetz 16
Abb. 9: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 18
Abb. 10: Verflechtung der Ortsteile 19
Abb. 11: Bindungen 20
Abb. 12: Grün- und Freiflächen 22
Abb. 13: Verkehr 24
Abb. 14: Entwicklung E-Commerce 2005 - 2015; Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, 2016 25
Abb. 15: Verteilung der Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland nach Verwendungszwecken von 1970 - 2015; Quelle: Statista, 2016 26
Abb. 16: Einwohnergewichtete Luftliniendistanz zum nächsten Supermarkt oder Discounter 2013 in Meter; Quelle: BBSR, Laufende Raumbeobachtung, 2015 26
Abb. 17: Aktiv Markt Bräumann; Quelle: ISR, 2016 28
Abb. 18: Fußläufige Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes „aktiv markt“; Quelle: ISR, 2016 28
Abb. 19: Geschäftsflächennutzungen im Ortszentrum Fridolfing - Hauptnutzungen; Quelle: ISR, 2016 (eigene Erhebung) 29
Abb. 20: Gemeinde Fridolfing - Hauptnutzungen im Einzelhandel; Quelle: ISR, 2016 (eigene Erhebung) 29
Abb. 21: Einzelhandelssortimente in Fridolfing; Quelle: ISR, 2016 30
Abb. 22: Anteil der Geschäfte und Verkaufsflächen des Einzelhandels nach Größenklassen Quelle: ISR, 2016 30
Abb. 23: Schaufenster- und Fassadenbeispiele in Fridolfing; Foto: Quelle: ISR, 2016 31
Abb. 24: Schaufenster- und Fassadenbeispiele in Fridolfing; Foto: Quelle: ISR, 2016 32
Abb. 25: Beurteilung des Standortes durch die Befragten; Foto: Quelle: ISR, 2016 32
Abb. 26: Standortflyer - Fridolfing - Attraktiv & Stark; Foto: Quelle: Gewerbeverband Fridolfing 33
Abb. 27: Siedlungsstrukturtypen 35
Abb. 28: Nutzungsstrukur 36
Abb. 29: Gebäudenutzungen im Ortskern 37
Abb. 30: Ortsbild 40
Abb. 31: Überbaute Grundstücksflächen 41
Abb. 32: Geschossflächenzahl 42
Abb. 33: Flächenanalyse - Wohnbauflächenpotenzial 44
Abb. 34: Gästeübernachtungen 2000 - 2014 in Fridolfing; Quelle: Statistik Kommunal 2014 -

Gemeinde Fridolfing 45
Abb. 35: Bettenauslastung 2000 - 2014 in Fridolfing; Quelle: Statistik Kommunal 2014 - Gemeinde Fridolfing 46
Abb. 36: Gesamtbevölkerung 47
Abb. 37: Natürliches Wachstum 48
Abb. 38: Bevölkerungswanderung 48
Abb. 39: Altersgruppen 48
Abb. 40: Prognosefehler 49
Abb. 41: Ermittlung der Wachstumsraten 50
Abb. 42: Verkehrsgeräusche Hadrianstraße 51
Abb. 43: Verkehrsgeräusche Hadrianstraße 52
Abb. 44: Anlagenlärm Gemeindewiese 52
Abb. 45: Anlagenlärm Bräustadl 53
Abb. 46: beispielhafte Bebauung des Bräuareals 54
Abb. 47: Defizite und Konflikte 58
Abb. 48: Qualitäten und Potenziale 62
Abb. 49: Handlungsferlder 66
Abb. 50: Betreibermodelle 83
Abb. 51: Bräustadl als Regionales Kaufhaus - EG 84
Abb. 52: Bräustadl als Regionales Kaufhaus - OG 84
Abb. 53: Beispiele für ein Regionales Kaufhaus 84
Abb. 54: Bräustadl mit Nutzungskonzept Medizin/Wellness - EG 85
Abb. 55: Bräustadl mit Nutzungskonzept Medizin/Wellness- OG 85
Abb. 56: Beispiele für Nutzungskonzept Medizin/Wellness 85
Abb. 57: Bräustadl mit Nutzungskonzept traditionelle Werte- EG 86
Abb. 58: Bräustadl mit Nutzungskonzept traditionelle Werte- OG 86
Abb. 59: Beispiele für das Nutzungskonzept traditionelle Werte 86
Abb. 60: Grünfläche an der Hadrianstraße 92
Abb. 61: Bräustadl - Variante A1 94
Abb. 62: Bräustadl - Variante A2 95
Abb. 63: Bräustadl - Variante C 96
Abb. 64: Gemeindewiese - Variante A 97
Abb. 65: Gemeindewiese - Variante B 98
Abb. 66: Gemeindewiese - Variante D 99
Abb. 67: Weiterhin bestehendes Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ 104

Quellen LITERATUR

Allgemeine Daten aus dem Internet

- Gemeinde Fridolfing: www.frdiolfing.de, Stand 2017

Übergeordnete und vorhandene Planungen:

- Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg.): Statistik Kommunal, Stand 2016
- Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Demographie- Spiegel für Bayern, Stand Mai 2011
- Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Regonalisierte Bevölkerungsvorrausberechnung für Bayern bis 2032, Demografisches Profil für den Landkreis Dachau, Stand 2014
- Gemeinde Fridolfing: Flächennutzungsplan, Stand 2003
- Regionaler Planungsverband München (Hrsg): ‚Regionalplan München (14)', Stand 2005
- Planungsgruppe Strasser+Partner (Hrsg.): Badesee Fridolfing 2012-2013, Stand 2012
- Planungsgruppe Strasser+Partner (Hrsg.): Generationswohnen, Stand 2015
- Gemeinde Fridolfing (Hrsg.): Bürgerversammlung, Stand 2016
- Alexandra Wierer (Hrsg.): Berufs- und Studien Orientierung im Mittelschulverband Salzachtal
- Identität&Image (Hrsg.): Integiertes ländliches Entwicklungskonzept „Waginger See - Rupertiwinkel", Stand 2015

Statistische Daten aus dem Internet:

- Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg) unter: https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online?Menu=Willkommen

Internet-Kartendienste:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: ‚Bayerischer Denkmalatlas', unter: http://www.blfd.bayern.de/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer, Stand 23.03.2016
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: ‚Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz', unter: http://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/index.htm, Stand 23.03.2016
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: ‚Bayern-Atlas', unter: http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?X=5326527.76&Y=4444644.10&zoom=12&lang=de&topic=bvv&bgLayer=atkis, Stand 23.03.2016

Sonstiges:

- Digitalesflurstückkataster, Gemeinde Fridolfing, Stand 2016