

Gemeinde Auerbach

2025

ISEK+VU



Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
mit Vorbereitenden Untersuchungen (VU)



PLANWERK STADTENTWICKLUNG NÜRNBERG

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

Gemeinde Auerbach
Hauptstraße 8
94530 Auerbach

KONZEPT UND BEARBEITUNG

PLANWERK STADTENTWICKLUNG
Dr. Preising, Schramm & Sperr Stadtplaner PartG mbB
Äußere Sulzbacher Straße 29
90491 Nürnberg

Gunter Schramm, M.A., Stadtplaner ByAK
Maja Kurz, B.A.
Sophia Heilscher, M.A.
Theresa Bauer, B.A., B.A.



KARTENGRUNDLAGE

Bay. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
Bundesamt für Kartographie und Geodäsie,
OpenStreetMap-Mitwirkende

DATENGRUNDLAGE

Statistisches Bundesamt, Bayerisches Landesamt für Statistik,
Gemeinde Auerbach, eigene Erhebungen

GRAFIKEN UND BILDER

PLANWERK STADTENTWICKLUNG (sofern nicht anders angegeben)

Förderung durch Städtebauförderung Regierung von Niederbayern

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Inhalt

1	Einführung	1
1.1	Anlass und Zielsetzung	1
1.2	Vorgehensweise Ablauf	3
2	Begleitender Beteiligungsprozess	5
2.1	Beteiligung gemäß § 137 BauGB	6
2.2	Auftaktveranstaltung	6
2.3	Ortsrundgang	6
2.4	Online-Beteiligung	7
2.4.1	Online-Befragung	7
2.4.2	Web-Mapping	8
2.4.3	Gesprächsrunde zu den Ortsteilen mit Schlüsselpersonen	9
2.4.4	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	9
3	Grundlagen	11
3.1	Lage im Raum, naturräumliche Einordnung	11
3.2	Planungsvorgaben	12
3.3	Naturraum	13
3.4	Ortsteile der Gesamtgemeinde	14
3.5	Geschichte und Siedlungsentwicklung	18
3.6	Bauleitplanung	20
4	Bestandsanalyse	23
4.1	Gemeindeentwicklung, Städtebau und Ortsbild	23
4.1.1	Untersuchungsgebiet	23
4.1.2	Bauliche Strukturen	25
4.1.3	Denkmäler und ortsbildprägende Gebäude	26
4.1.4	Freiraum-/ Grün und Wasserstrukturen	29
4.1.5	Städtebauliche Werte und Mängel	30
4.2	Klimaanpassung und Klimaschutz	32
4.2.1	Hitzeschutz und Wassersensibilität	32
4.2.2	Klima Niederbayern	33
4.2.3	Hitzebelastung und Gesundheit	34
4.2.4	Ergebnisse Online-Beteiligung	35
4.3	(Erneuerbare) Energie	36
4.4	Verkehr	39
4.4.1	Motorisierter Individualverkehr	39
4.4.2	Öffentlicher Personennahverkehr	40

4.4.3	Rad- und Fußverkehr	42
4.4.4	Ergebnisse Online-Beteiligung	42
4.5	Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	43
4.5.1	Einwohnerstand und Bevölkerungsentwicklung	43
4.5.2	Altersstruktur, demografischer Wandel	43
4.6	Wohnen	48
4.6.1	Wohnungsmarktstruktur und -entwicklung	48
4.6.2	Wohnsituation von Senioren	49
4.6.3	Ergebnisse Online-Beteiligung	50
4.7	Medizinische Versorgung, Pflege	50
4.8	Wirtschaft und Versorgung	52
4.8.1	Beschäftigtenstruktur und -entwicklung	52
4.8.2	Berufspendler	53
4.8.3	Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie	54
4.9	Soziale Einrichtungen, Bildung	56
4.9.1	Bildung und Betreuung	56
4.9.2	Angebote für Kinder, Jugendliche und Familien	57
4.9.3	Angebote für Senioren	57
4.10	Freizeit, Kultur, Naherholung	57
4.10.1	Freizeit-, Sport- und Kulturangebote	57
4.10.2	Freizeitradwege und Wanderwege	58
4.10.3	Ergebnisse Online-Beteiligung	58
4.10.4	(Weitere) Naherholungsangebote	59
5	Zusammenfassende SWOT-Analyse	63
6	Handlungsfelder und Ziele	67
7	Maßnahmen	71
7.1	Maßnahmenliste	71
7.2	Maßnahmenplan	77
7.3	Maßnahmensteckbriefe	78
8	Sanierungsgebiet, Sanierungsverfahren	87
9	Weiteres Vorgehen	93
10	Anhang	95

Abbildungen

Abb. 1: Untersuchungsgebiet	2
Abb. 2: Ablaufplan	3
Abb. 3: Impression Auftraktveranstaltung	6
Abb. 4: Impression Ortsspaziergang	6
Abb. 5: Plakat Online-Beteiligung	7
Abb. 6: Online-Umfrage: Wohnort Teilnehmende	7
Abb. 7: Online-Umfrage: Alter Teilnehmende	8
Abb. 8: Online-Umfrage: Haushaltsform Teilnehmende	8
Abb. 9: Ausschnitt Regionalplan Donau-Wald 2008 Karte Bodenschätze Stand 2021	12
Abb. 10: Ausschnitt LEP Bayern 2023	12
Abb. 11: Naturschutzgebiete LfU 2022	13
Abb. 12: Übersicht Ortsteile	14
Abb. 13: Impressionen Oberauerbach	15
Abb. 14: Impressionen Engolling	16
Abb. 15: Impressionen Loh	17
Abb. 16: Auerbach 1945 (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)	18
Abb. 17: Straßenführung (Bildrechte: Staatliches Bauamt Passau)	18
Abb. 18: Straßenführung (Bildrechte: Staatliches Bauamt Passau)	18
Abb. 20: Ansicht auf Auerbach von Berging (Jahr nicht bekannt), Bild: Gemeinde Auerbach	19
Abb. 22: Luftbild auf den OT Engolling (aus dem Jahr 1977), Bild: Gemeinde Auerbach	19
Abb. 19: Jubiläum der Gemeinde Auerbach 1988, Bild: Gemeinde Auerbach	19
Abb. 21: Kirche und altes Schulhaus Auerbach (Jahr nicht bekannt), Bild: Gemeinde Auerbach	19
Abb. 23: Luftbild auf den OT Oberauerbach (Jahr nicht bekannt), Bild: Gemeinde Auerbach	19
Abb. 24: Flächennutzung Hauptort Auerbach	20
Abb. 26: Abgrenzung Untersuchungsgebiet	24
Abb. 25: Online-Umfrage: Wichtige Themen Entwicklung Ortsmitte	24
Abb. 27: Gemischtwaren Kauer	25
Abb. 28: Ortsmitte	25
Abb. 29: Übersicht Bausubstanz	26
Abb. 30: Katholisches Pfarramt	26
Abb. 31: St. Pankratius und Margaretha	27
Abb. 32: Ehem. Gasthaus Zum Kirchenwirt mit Metzgerei	27
Abb. 33: Bau- und Bodendenkmäler (Denkmalatlas Bayern)	28
Abb. 34: Ortsbildprägendes Wohnhaus Hauptstraße	28
Abb. 35: Ortsbildprägendes Mauerwerk	28
Abb. 36: Grün- und Freiflächen Auerbach	29

Abb. 37: Online- Umfrage: Zustimmung zu Aufenthaltsorten	30
Abb. 38: Städtebauliche Struktur Auerbach	31
Abb. 39: Mikroklima	32
Abb. 40: Risiko bei HQextrem	33
Abb. 41: Mittlere Lufttemperatur 1971-2000 (links) und Änderung der Temperatur 1951-2019 (rechts) (Quelle: Klimasteckbrief Niederbayern 2022, Bayerisches Landesamt für Umwelt)	34
Abb. 43: Temperaturveränderung 1979-2023 in Region um Auerbach (meteoblue)	35
Abb. 42: Online-Umfrage: Zustimmung zu Klimaschutz	35
Abb. 44: Stromerzeugung und Energieträger Gemeinde Auerbach (Energieatlas LfU 2022)	36
Abb. 45: Anteil an erneuerbaren Energien am Gesamtstromverbrauch (Energieatlas LfU 2022)	36
Abb. 46: Anteil Wasserkraft am Gesamtstromverbrauch (Energieatlas LfU 2022)	37
Abb. 47: Übersicht Energieträger Heizung	38
Abb. 48: Ausschnitt Verkehrsmengen (Verkehrsmengenatlas BAYSIS)	39
Abb. 50: Ausschnitt Wabenplan ÖPNV (wabenplan.vdw-mobil.de)	40
Abb. 49: Logo mifaz.de (Abbildung Landkreis Deggendorf)	40
Abb. 51: Übersichtskarte Rufbusse im Landkreis Deggendorf (Abbildung Landkreis Deggendorf)	41
Abb. 52: ÖPNV	41
Abb. 53: Online-Umfrage: Zustimmung zu Verkehrsanbindungen	42
Abb. 54: Bevölkerungsentwicklung 1990-2022	43
Abb. 55: Bevölkerungsveränderung 2000-2022	43
Abb. 56: Geburten und Sterbefälle	44
Abb. 58: Altersstruktur im Vergleich	44
Abb. 57: Aufteilung der Altersklassen	44
Abb. 59: Entwicklung der unter 18-Jährigen mit Vorausberechnung	45
Abb. 60: Übersichtskarte Anteil der unter 18-Jährigen im Bezirk	45
Abb. 61: Entwicklung der 65-Jährigen und Älteren mit Vorausberechnung	46
Abb. 62: Verteilung der 65-Jährigen und Älteren	47
Abb. 63: Baufertigstellungen - Wohnungen; Bestand an Wohnungen nach Raumzahl	48
Abb. 64: Durchschnittliche Haushaltsgröße	48
Abb. 65: Durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf und Haushaltsgröße	49
Abb. 67: Altersverteilung der Ärzte (Quelle: Versorgungsatlas KVB 2024, eigene Darstellung)	50
Abb. 66: Online-Umfrage: Zustimmung zu Wohn- und Arbeitsstandort	50
Abb. 68: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	52
Abb. 69: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	52
Abb. 70: Arbeitsplatzdichte	52

Abb. 73:	Ziele Auspendler	53
Abb. 71:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen	53
Abb. 72:	Ein- und Auspendler	53
Abb. 74:	Ziele Einpendler	53
Abb. 75:	Online-Umfrage: Zustimmung zu Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie	54
Abb. 76:	Einrichtungen zur Daseinsvorsorge	55
Abb. 77:	Grundschulsprengel	56
Abb. 78:	Mittelschulsprengel	56
Abb. 80:	Online-Umfrage: Zustimmung zu Freizeit und Naherholung	57
Abb. 79:	Online-Umfrage: Zustimmung zu Angeboten für Jung und Alt	57
Abb. 82:	Ausschnitt Wanderrouten (himmlisch wandern in Niederbayern, Tourismusverband Ostbayern e.V.)	58
Abb. 81:	Online-Umfrage: Bekanntheit der Freizeit- und Naherholungsangebote	58
Abb. 83:	Ausschnitt Guntersteig (Guntersteig, Landkreis Deggendorf)	58
Abb. 84:	Online-Umfrage: Bekanntheit und Nutzung von Rad- und Wanderwegen	59
Abb. 85:	Online-Umfrage: Zufriedenheit mit Rad- und Wanderwegen	59
Abb. 86:	Online-Umfrage: Zufriedenheit mit weiteren Angeboten im Bereich Freizeit und Naherholung	59
Abb. 87:	Online-Umfrage: Bekanntheit und Nutzung von weiteren Angeboten im Bereich Freizeit und Naherholung	59
Abb. 88:	Rad- und Wanderwege	60
Abb. 89:	Freizeit und Naherholungsangebote	61
Abb. 90:	Online-Umfrage: Stärken der Gemeinde	63
Abb. 91:	Online-Umfrage: Schwächen der Gemeinde	64
Abb. 92:	Online-Umfrage: wichtige Themen für die Gemeindeentwicklung	67
Abb. 93:	Maßnahmenplan	77
Abb. 94:	Kommunale Gebäude	78
Abb. 95:	Ehem. Gasthaus Zum Kirchenwirt und Mauerbestand	79
Abb. 96:	Kreuzung Hauptstr. / Engollinger Str.	81
Abb. 97:	Ehem. nah & gut	82
Abb. 98:	Ehem. Metzgerei und Skizze für HEIMATVIERTEL Quartier (HEIMATVIERTEL)	83
Abb. 99:	Ehem. Schreinerei und Grundstück	85
Abb. 100:	Ehem. Gasthaus Zum Kirchenwirt	86
Abb. 101:	Sanierungsgebiet	92



1 EINFÜHRUNG

1.1 Anlass und Zielsetzung

Das vorliegende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) mit vorbereitenden Untersuchungen (VU) gibt der Gemeinde Auerbach Maßnahmenvorschläge für die nächsten 10 bis 15 Jahre der Ortsentwicklung an die Hand. Der Fokus des ISEKs liegt vor allem auf dem Hauptort Auerbach. Es hat die Funktion als Gesamtstrategie für die weitere Entwicklung der Gemeinde und des Hauptortes und ist somit wichtige Grundlage für die Begründung von Städtebaufördermaßnahmen. Die vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurden in erster Linie im beschlossenen Untersuchungsgebiet (UG) in Auerbach durchgeführt. Im Prozess der Konzepterstellung wurden jedoch ebenfalls die drei größeren Ortsteile der Gemeinde betrachtet.

Zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen erfolgte am 20.06.2024 ein Beschluss des Gemeinderats, mit dem das Untersuchungsgebiet (UG) festgelegt wurde. Aus den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) kann ein Sanierungsgebiet (SG) hervorgehen, das entsprechend dem Sanierungs- und Handlungsbedarf abgegrenzt wird. Im Sanierungsgebiet können über die Städtebauförderung städtebauliche Maßnahmen gefördert werden. Dies erleichtert auch die Umsetzung der im ISEK vorgeschlagenen Maßnahmen. Zudem bringt das Sanierungsgebiet Vorteile für Eigentümern im Sanierungsgebiet mit sich, u.a. eine bessere steuerliche Abschreibungsmöglichkeit für Sanierungsmaßnahmen. Die Notwendigkeit der Abgrenzung

eines Sanierungsgebietes soll geprüft werden. Auch Einzelmaßnahmen sind im bayerischen Programm über die Städtebauförderung förderfähig. Um negativen Entwicklungen entgegenzuwirken, bestehende Missstände zu entschärfen und bevorstehende Herausforderungen bewältigen zu können, möchte die Gemeinde Auerbach in Zusammenarbeit mit den Akteuren vor Ort sowie mit Unterstützung der Städtebauförderung die zukünftige Ortsentwicklung aktiv gestalten. Das erstellte integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) soll hierfür auf die örtlichen Herausforderungen angepasste Lösungen abbilden. Ein Schwerpunkt liegt dabei auf der Entwicklung des Ortskerns des Hauptortes. Dabei ist zunächst die Gesamtgemeinde Auerbach zu betrachten und in einer weiteren Stufe eine Vertiefung im Ortskern vorzunehmen.

Für den Bereich des Ortskerns des Hauptortes Auerbach sollen konkrete Entwicklungsszenarien und -ziele entwickelt werden, da in der Ortsmitte mehrere Entwicklungspotenziale kumulieren. Die Gemeinde hat in der Vergangenheit durch verschiedene Grunderwerbe (z.B. ehem. Gasthaus Kirchenwirt, ehem. Schreinerei) Rahmenbedingungen geschaffen, die für die Zukunft spannende Entwicklungen denkbar und möglich werden lassen. Als weiterem Punkt bietet die geplante Verlagerung der Bundesstraße B 533, die derzeit den Hauptort durchquert, hervorragende Voraussetzung für die zukünftige Entwicklung des Hauptortes Auerbach. Mit den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen werden die Grundlagen für die Festlegung eines Sanierungsgebiets gelegt.

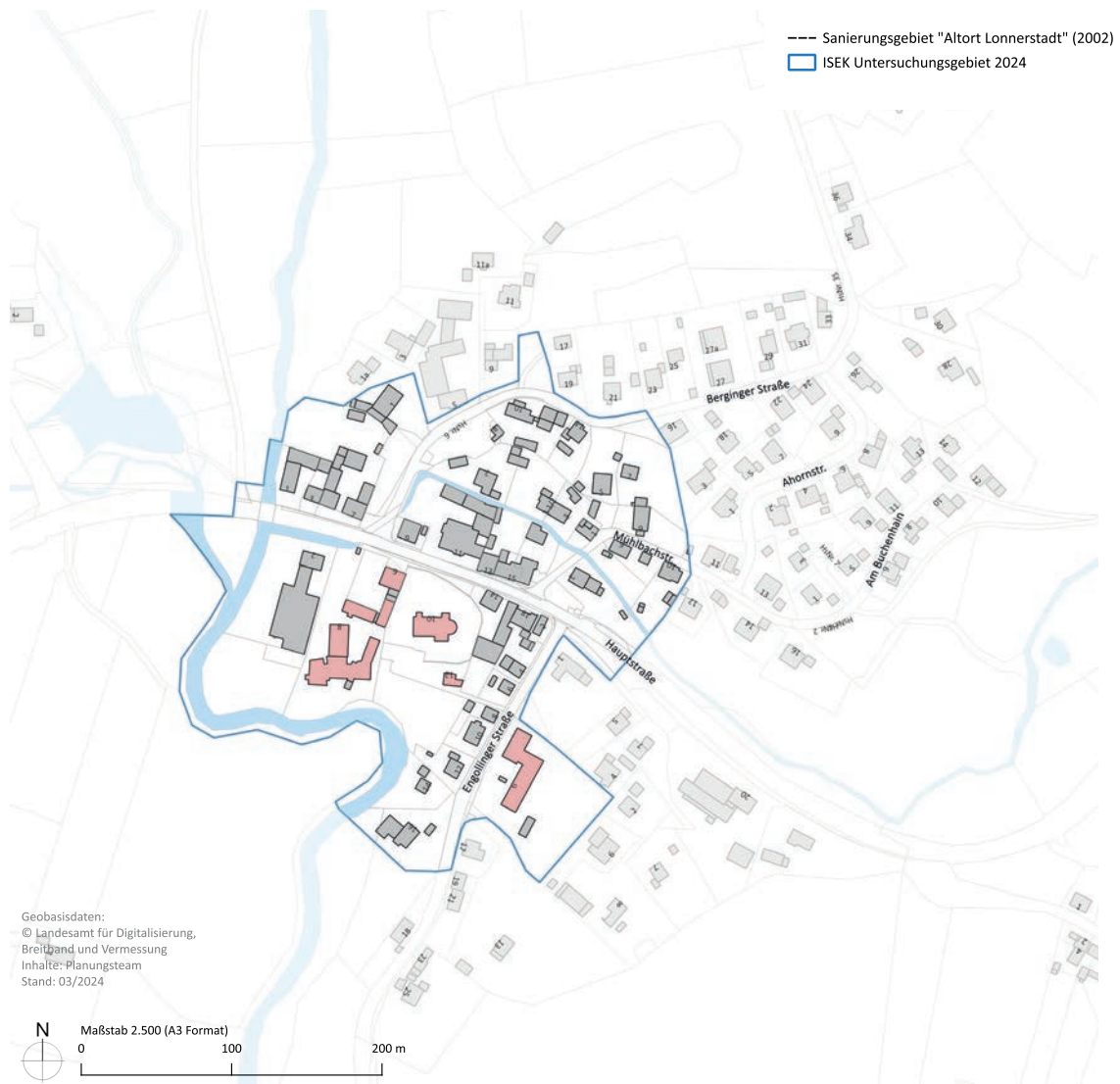


Abb. 1: Untersuchungsgebiet

1.2 Vorgehensweise Ablauf

Das ISEK greift vorhandene Planungen in der Gemeinde Auerbach auf. Mit dem ISEK wurden neben weiteren fachlichen Analysen Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken der Gemeinde Auerbach gemeinsam mit der Bevölkerung und Akteuren erarbeitet, um daraus in unterschiedlichen Handlungsfeldern die Ziele für die Ortsentwicklung und Maßnahmenvorschläge für die Gemeinde Auerbach festzulegen.

Die Erstellung des ISEK mit VU wurde von verschiedenen Beteiligungsformaten begleitet, an denen sich die Bürgerinnen und Bürger Auerbachs rege beteiligten. Die daraus entstandenen Ergebnisse wurden auf Relevanz geprüft und zu großen Teilen in das ISEK aufgenommen.

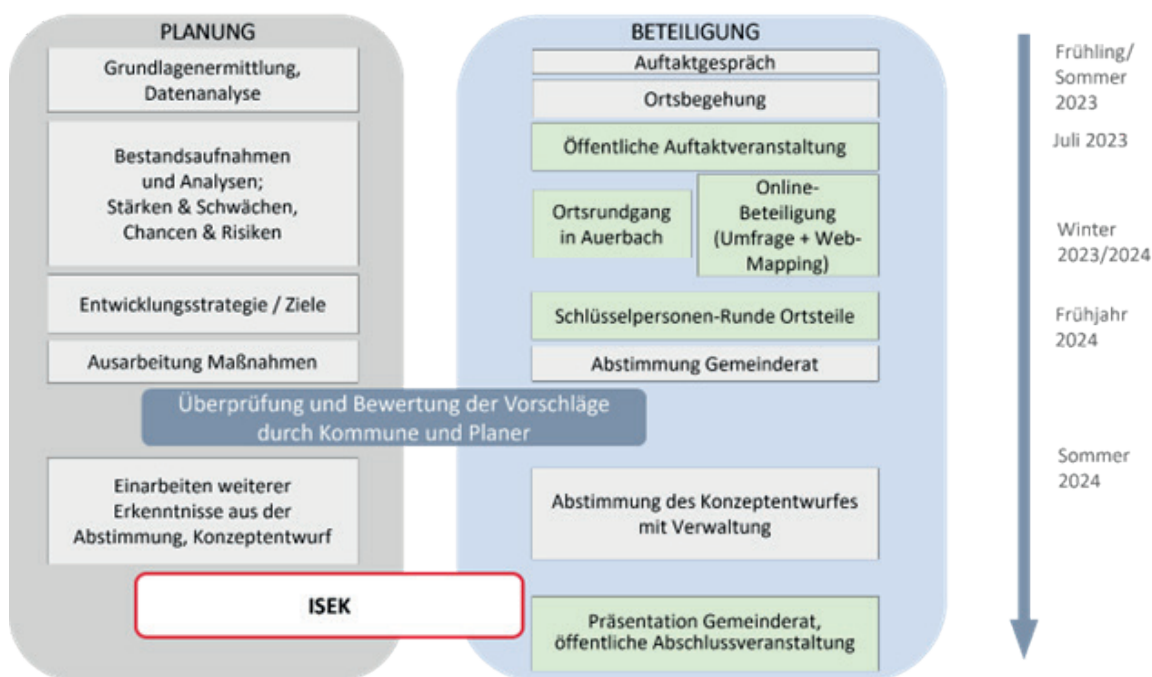


Abb. 2: Ablaufplan





Ein wichtiger Aspekt bei der Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) ist neben der Einbeziehung der Gemeindeverwaltung und der Politik auch die Einbeziehung der Bevölkerung sowie von weiteren örtlichen Akteuren. Nachfolgend wird der Beteiligungsprozess zur Erstellung des ISEK für die Gemeinde Auerbach dargestellt. Insgesamt wurden unterschiedliche Methoden für die Beteiligungsmöglichkeiten gewählt. An den verschiedenen Beteiligungsformaten wurde zahlreich und aktiv

teilgenommen, jedoch stellen diese keine repräsentativen Abstimmungen o.ä. dar, sondern dienen vielmehr einem Stimmungsbild bzw. der Abfrage von Einschätzungen sowie Sammlung von Anregungen und Ideen. Die Ergebnisse aus den einzelnen Bausteinen wurden im Laufe des Prozesses immer wieder aufgegriffen, geprüft und weiterentwickelt. In den folgenden Unterkapiteln werden diese Formate genauer beschrieben.

2.1 Beteiligung gemäß § 137 BauGB

Nach BauGB § 137 soll die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

Die Öffentlichkeit wurde neben den folgenden Beteiligungsformaten über das Auerbacher Gmoa-

blatl in den Ausgaben Winter 2024, Frühjahr 2024 und Sommer 2024 über die Erstellung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) mit Vorbereitenden Untersuchungen (VU) informiert. V.a. in der Ausgabe Sommer 2024 des Gmoablatts wurde darauf hingewiesen, dass vorbereitende Untersuchungen (VU gem. § 141 BauGB) durchgeführt werden sollen, mit dem Ziel der Ausweisung eines Sanierungsgebiets.

2.2 Auftaktveranstaltung

Als Auftakt des ISEKs der Gemeinde Auerbach fand am 20.07.2023 im ehem. Gasthaus zum Kirchenwirt in der Ortsmitte Auerbachs eine Auftaktveranstaltung für alle Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde statt. Insgesamt nahmen an dieser Veranstaltung rund 60 Personen teil. Nach einer kurzen Einführung und der Vorstellung von ersten Erkenntnissen sammelten die Teilnehmenden gemeinsam Stärken, Schwächen, Ideen und Anregungen zu folgenden Themenfeldern:

- Soziales, Miteinander
- Gesundheit, Daseinsvorsorge
- Natur, Umwelt, Klima und Energie
- Mobilität, öffentlicher Raum, Innenentwicklung

(Dokumentation im Anhang)



Abb. 3: Impression Auftaktveranstaltung

2.3 Ortsrundgang

Der Ortsrundgang durch den Hauptort Auerbach am 24.10.2023 war nach der Auftaktveranstaltung im Juli, der zweite Beteiligungsbaustein für das ISEK. Auch hier wurden alle Bürgerinnen und Bürger öffentlich eingeladen. Insgesamt nahmen rd. 30 Personen an der Veranstaltung teil. Die vorgeschlagene Route durch den Hauptort wurde im Vorfeld auf Grundlage bisheriger Erkenntnisse und in Absprache mit der Gemeindeverwaltung festgelegt. Ziel des Ortsrundgangs war es, wichtige Themen und Probleme aufzunehmen und Bedarfe, Verbesserungsvorschläge, Nutzungsmöglichkeiten, Handlungsansätze und Projektideen vor Ort zu sammeln. Von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern wurden zahlreiche Inhalte genannt.



Abb. 4: Impression Ortsspaziergang

Die meisten Anregungen bezogen sich auf die Innenentwicklung und die Nutzung der leer-

stehenden Schreinerei, des leerstehenden Gasthofs sowie auf die Entwicklung der örtlichen Nahversorgung. Darüber hinaus kam der Wunsch auf, die Ortsmitte an der Hauptstraße/ Berginger Straße aufzuwerten und die Parkplätze in der Nähe neu zu gestalten. Ebenfalls wurde die Gestaltung des Innenhofes des ehem. Gasthofes in Zusammenhang mit dem sich dort befindenden offenen Mauerwerk und der Integration des Mapferdinger Baches diskutiert. Auch die Kreuzung Mühlbachstraße/Hauptstraße wurde thematisiert.

(Dokumentation im Anhang)

2.4 Online-Beteiligung

Im Rahmen einer Online-Beteiligung konnten die Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Auerbach im Zeitraum vom 24.10.2023 bis zum 20.11.2023 ihre Meinungen, Einschätzungen, Ideen und Anregungen anonym äußern. Die Online-Beteiligung bestand aus zwei unterschiedlichen Bausteinen: Online-Befragung und Web-Mapping (interaktive Karte). Beide Bausteine waren verlinkt und durch die Gemeinde Auerbach über unterschiedliche Kanäle verbreitet worden.

(Dokumentation im Anhang)

2.4.1 Online-Befragung

Im Rahmen der Online-Befragung konnten die Teilnehmenden ihre Meinungen, Eindrücke und Einschätzungen zu vielfältigen Bereichen der Gemeinde Auerbach darstellen. Insgesamt haben 77 Personen unterschiedlichen Alters an der Online-Befragung teilgenommen.

Die Online-Befragung verband verschiedene inhaltliche Funktionen, u.a.:

- Allgemeine Einschätzung der Gemeinde Auerbach
- Abfrage von allgemeinen Stärken und Schwächen sowie vermissten Einrichtungen oder Betrieben
- Sammlung von Entwicklungsvorschlägen zur Gemeinde Auerbach
- Abfrage des Nutzungsverhaltens bezüglich der Angebote und Einrichtungen im Bereich Freizeit und Naherholung und deren Beurteilung
- Abfrage von in der Gemeinde anzugehenden Themen der Ortsentwicklung



Abb. 5: Plakat Online-Beteiligung

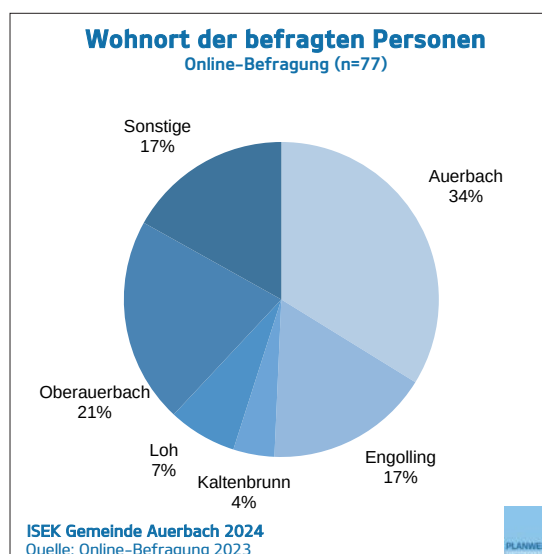


Abb. 6: Online-Umfrage: Wohnort Teilnehmende

Der Großteil der Teilnehmenden (34%) stammt aus dem Hauptort Auerbach. Jedoch nahmen auch viele Personen aus den weiteren Ortsteilen (v.a. Oberauerbach mit 20%) teil.

Mit der Umfrage konnten alle Altersklassen erreicht werden. Jedoch bildeten die unter 18-Jährigen mit nur einem Prozentpunkt einen sehr geringen Anteil. Im Zuge dessen empfiehlt es sich, die Bedarfe von Kindern und Jugendliche über

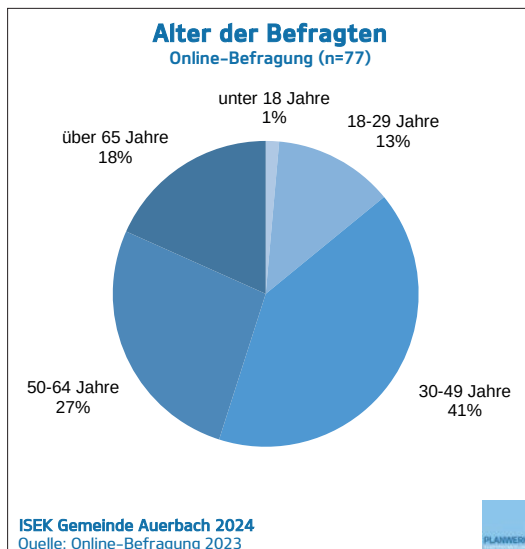


Abb. 7: Online-Umfrage: Alter Teilnehmende

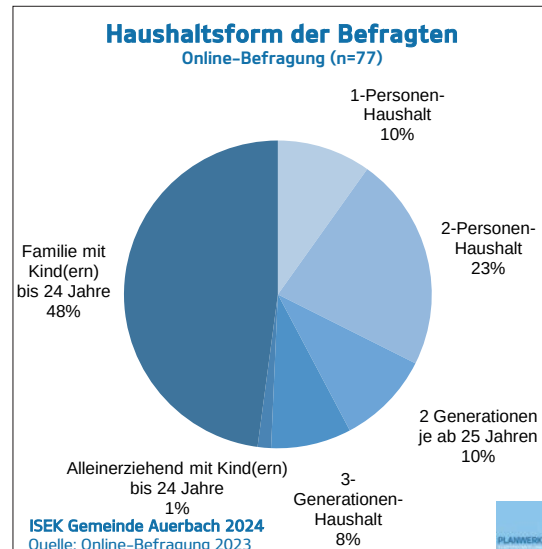


Abb. 8: Online-Umfrage: Haushaltsform Teilnehmende

weitere, auf diese Altersgruppe abgestimmte, Beteiligungsformate zu ermitteln.

Knapp die Hälfte (48%) der Teilnehmenden lebt in einer Familie mit Kindern.

Den befragten Personen war vor allem der Erhalt der Nah- und Grundversorgung, die Gestaltung der Straßen und öffentlichen Plätze sowie Entwicklung der Ortsmitte und Sanierung von Gebäuden wichtig.

2.4.2 Web-Mapping

Im Rahmen des Web-Mappings konnten Anregungen und Ideen zur Entwicklung der Gemeinde Auerbach in einer interaktiven, digitalen Karte eingetragen werden. Dabei konnten Punkte gesetzt oder Linien (z.B. Wege) gezeichnet und beschrieben werden. Außerdem konnten Einträge, die sich in der Karte nicht räumlich zuordnen ließen, in einer Liste eingetragen werden. Bereits von anderen Personen gesetzte Einträge konnten gelesen und kommentiert sowie mit Zustimmung („finde ich auch“) oder mit Ablehnung („finde ich nicht“) versehen werden. Über den Zeitraum der aktiven Eintragungsmöglichkeit hinaus waren die Einträge weitere zwei Wochen auf der Plattform öffentlich einzusehen.

Insgesamt wurden 13 Punkte, Linien bzw. nicht verortete Einträge abgegeben. V.a. in Auerbach und Oberauerbach wurden Einträge gemacht. Die meisten Einträge wurden zur Kategorie „Mobilität und Verkehr“ verfasst, darauffolgend waren gleichauf „Naherholung, Freizeit, Aufenthalt“ und „Öffentlicher Raum, Innenentwicklung“. Auf die Einträge wurde insgesamt 56-mal mit „finde

ich auch“ und rd. 30-mal mit „finde ich nicht“ reagiert.

Der Großteil der Einträge wurde im Ortskern des Hauptortes Auerbachs und dem angrenzenden Ortsteil Oberauerbach verortet.

In den Einträgen schlugen die Bürgerinnen und Bürger u.a. vor:

- Schaffung eines attraktiven Dorfmittelpunktes (in Oberauerbach und Auerbach)
- Einrichtung eines Wasserspielplatzes und eines Klettergartens
- Ausbau der Wander- und Radwege
- Verstärkung von Umweltschutzmaßnahmen (u.a. Luftverschmutzung/ Energieverbrauch)
- Erhöhung der Verkehrssicherheit z.B. durch Geschwindigkeitsbeschränkung, Verkehrsspiegel, Kreisverkehr, Warnleuchten an gefährlichen Fußgängerüberwegen/Kreuzungen

(Karte des Web-Mappings im Anhang)

2.4.3 Gesprächsrunde zu den Ortsteilen mit Schlüsselpersonen

Bereits im Ortsrundgang sowie in der Online-Beteiligung kristallisierten sich einzelne Themen vor allem für die Entwicklung des Hauptorts Auerbach heraus. In Absprache mit der Gemeindeverwaltung sollten jedoch auch die drei größeren Ortsteile (Loh, Oberauerbach und Engolling) der Gemeinde genauer betrachtet werden. Aus diesem Grund wurden am 18.03.2024 unterschiedliche Vertreterinnen und Vertreter der Vereine und sozialen Einrichtungen, mit Fokus auf die genannten Ortsteile, zur Gesprächsrunde eingeladen. Dabei ging es im Wesentlichen darum, die unterschiedlichen Stärken und Schwächen in den Ortsteilen und vertiefende Anregungen, Vorschläge zu diskutieren und herauszuarbeiten.

Nach einer Einführung und einer kurzen Vorstellungsrunde der Teilnehmenden wurden von den Teilnehmenden verschiedene Punkte und Themen zu den Ortsteilen diskutiert sowie Ideen und mögliche Maßnahmen für die Zukunft des jeweiligen Ortsteils gesammelt. Insgesamt konnten in der eineinhalbstündigen Veranstaltung konstruktive Vorschläge für die Zukunft verfasst werden. Die Ergebnisse finden sich auch in den Ortsteilsteckbriefen in Kapitel 3.4 wieder.

(Dokumentation im Anhang)

2.4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Als Grundlage für die erforderliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets gemäß § 142 BauGB hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 17.10.2025 den Entwurf des Berichts zum ISEK in der Fassung vom 10.10.2025 vorbehaltlich einzuarbeitender Ergänzungen bzw. Änderungen gebilligt und das förmliche Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange sowie eine öffentliche Auslegung beschlossen.

Für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange liegt der überarbeitete Entwurf des Berichts in der Fassung vom 10.10.2024 im Zeitraum vom 30.10.2024 bis einschließlich 03.12.2024 öffentlich im Rathaus Auerbach zur Einsicht aus und konnten auf der Internetseite der Gemeinde abgerufen werden. Mit ortsüblicher Bekanntmachung wurde auf die öffentliche Auslegung hingewiesen. Die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über das Beteiligungsverfahren informiert und um Stellungnahme mit Frist bis zum 03.12.2024 gebeten.

Insgesamt sind 8 Stellungnahmen von Behörden

und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bei der Gemeinde eingegangen. Von Privatpersonen wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Am 06.03.2025 hat der Marktgemeinderat über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange beraten und einstimmig den von den Planungsbüros vorgelegten Abwägungsvorschlägen zugestimmt. Diese beinhalten keine bzw. nur geringe Änderungen und Ergänzungen. Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept wurde am 06.03.2025 einstimmig vom Marktgemeinderat als Leitlinie der künftigen Ortsentwicklung und Abwägungsgrundlage für künftige Planungen beschlossen.

Das ISEK ist ortsüblich bekannt zu machen.





3.1 Lage im Raum, naturräumliche Einordnung

Die Gemeinde Auerbach liegt im Landkreis Deggendorf im Regierungsbezirk Niederbayern. Nordwestlich von Auerbach befindet sich die Stadt Deggendorf. Diese ist in ca. 15-20 Minuten per Kfz zu erreichen (15 km). Auerbach liegt auf rd. 300 bis rd. 500 m ü. NHN und hat eine Gesamtfläche von 24,07 km². Davon entfallen 175 ha auf Siedlungsfläche, 88 ha auf Verkehrsfläche, 2.130 ha auf Vegetationsfläche und 15 ha auf Gewässerfläche. Ein Großteil der Gemeindeflächen wird landwirtschaftlich genutzt. Prägend ist die Topografie, welche

sowohl die umliegenden Naturräume und landwirtschaftlich genutzten Flächen formt als auch die Verteilung der Gemeindeteile verstärkt. Zudem befindet sich Auerbach südwestlich im Naturpark Bayerischer Wald. Das Gemeindegebiet wird somit durch einen wertvollen Naturraum geprägt. Die Gesamtgemeinde verzeichnet rd. 2150 Einwohner (nach Zensus 2022), die im Hauptort Auerbach und in den 44 weiteren Gemeindeteilen wohnen.

Seit der Gründung, im Jahr 2015, ist Auerbach Mitglied in der ILE Sonnenwald und unterstützt hierbei die Eigenmarke „Heimatviertel“.

3.2 Planungsvorgaben

Laut Strukturkarte der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) liegt die Gemeinde Auerbach im allgemeinen ländlichen Raum. Die nächstgelegenen zentralen Orte sind Plattling und Deggendorf, die aufgrund ihrer räumlichen Nähe im LEP 2023 als Doppel-Oberzentrum markiert sind. Diese bringen eine überregionale Versorgungsfunktion mit sich. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Osterhofen. Um ein ausreichendes flächendeckendes Versorgungsangebot zur Verfügung zu stellen, muss eine gute Erreichbarkeit der zentralen Orte für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen sichergestellt werden. Dies spielt auch für Auerbach eine wichtige Rolle, das sich am Rande von Regionen mit Verdichtungsansatz befindet.

Laut der Karte „Bodenschätze“ des Regionalplans Donau-Wald 2008 befindet sich im Gemeindegebiet ein Vorranggebiet für Bodenschätze, für die Gewinnung von Granit (Erhebungsstand 2021). Der Steinbruch befindet sich unmittelbar nordwestlich des Hauptortes (GR17). Laut der Karte "Windenergie" des Regionalplanes

Donau-Wald 2008 befindet sich das komplette Gemeindegebiet im Ausschlussgebiet für Windenergie.

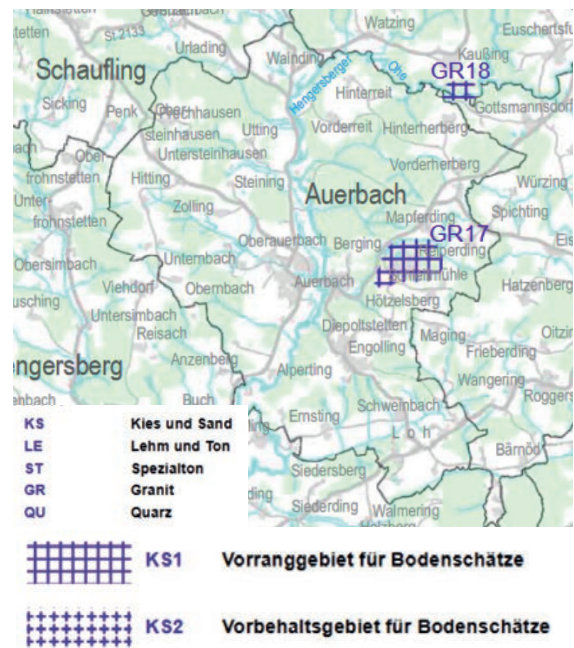


Abb. 9: Ausschnitt Regionalplan Donau-Wald 2008
Karte Bodenschätze Stand 2021

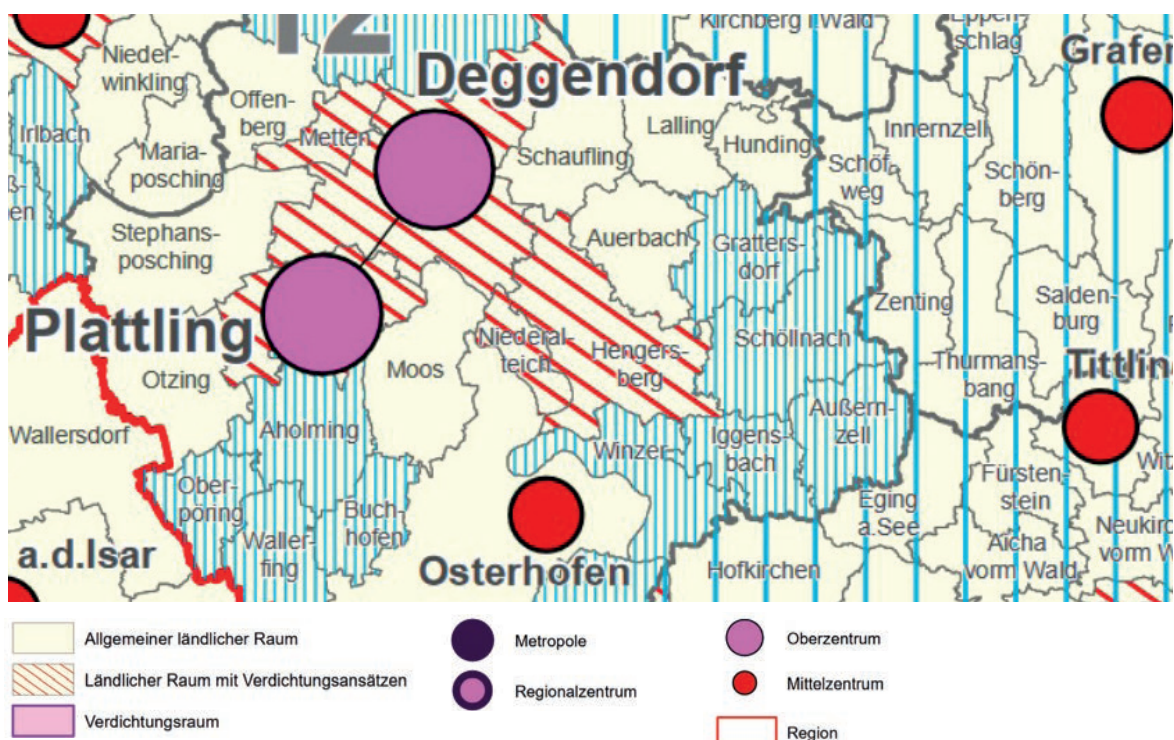


Abb. 10: Ausschnitt LEP Bayern 2023

3.3 Naturraum

Der Naturraum der Gemeinde Auerbach ist land- und forstwirtschaftlich geprägt. Wertvolle naturräumliche Potenziale bestimmen das Landschaftsbild und die Siedlungsstruktur. Im Gemeindegebiet befinden sich mehrere Fließgewässer, u.a. die Hengersberger Ohe, der Mapferdinger Bach, der Auerbach, der Schweinbach, der Eglseegegraben, der Totenbach und der Geßnachbach. Die Gemeinde Auerbach befindet sich im Naturpark Bayerischer Wald. Dieser wird von mehreren Landschaftsschutzgebieten durchzogen, die auch durch das Gemeindegebiet Auerbach verlaufen. Das Gemeindegebiet wird durch einen wertvollen

Naturraum geprägt. Das allgemeine Erscheinungsbild der Landschaft gilt es zu bewahren.

Zudem erstreckt sich zwischen den Ortsteilen Auerbach und Oberauerbach, in nördliche Richtung, ein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet. Dieses Gebiet entlang der Hengersberger Ohe dient dem Schutz von Tier- und Pflanzenarten sowie diversen Lebensräumen. In der Biotopkartierung (Flachland) sind in diesem Gebiet mehrere Flächen mit geschützten Biotopen ausgewiesen. Auch südlich von Auerbach, entlang der B 533, befinden sich größere Flächen von geschützten Biotopen.

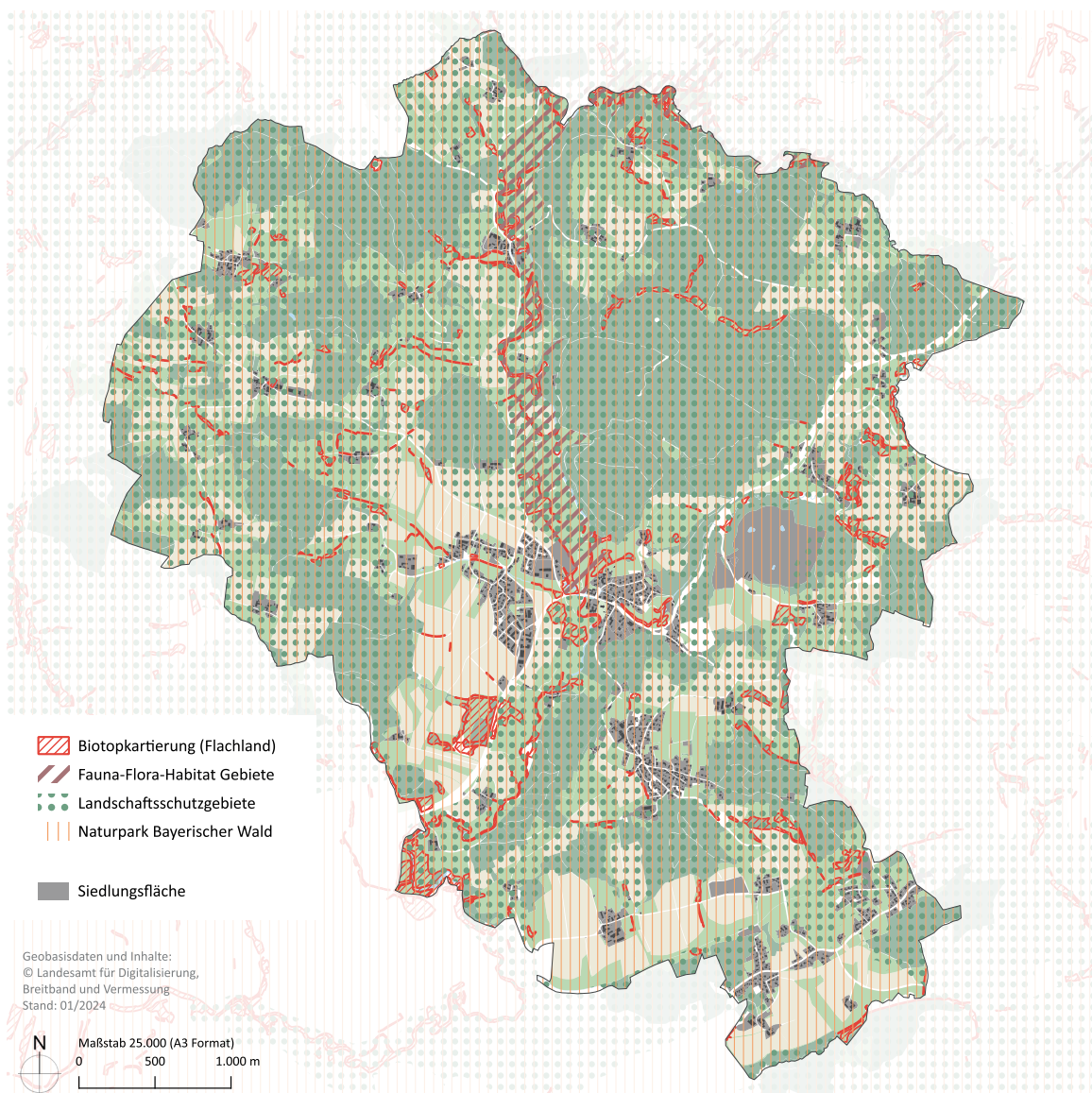


Abb. 11: Naturschutzgebiete LfU 2022

3.4 Ortsteile der Gesamtgemeinde

Die Gesamtgemeinde besteht aus dem Hauptort Auerbach, sowie 44 weiteren Ortsteilen. Im Rahmen des ISEKs wurden die drei größeren Ortsteile, Oberauerbach, Engolling sowie Loh betrachtet. Im Folgenden werden diese in Form von Ortsteilsteckbriefen dargestellt. In diesen finden sich auch die im Rahmen der Schlüsselpersonenrunde gemeinsam entwickelten Ideen und wichtigen Themen für deren zukünftige Entwicklung wieder. Der Ortsteil **Oberauerbach** befindet sich westlich vom Hauptort Auerbach. In Oberauerbach wohnen 375 Personen (Stand 2022). Hier befindet u.a. ein Gewerbegebiet sowie ein neues Ärztehaus. In **Engolling** wohnen 417 Personen (Stand 2022). Dieser Ortsteil liegt südlich von Auerbach. Auch hier sind unterschiedliche Ge-

werbe angesiedelt und als gastronomisches Angebot gibt es das Gasthaus „Bergwirt“. Im Ortsteil **Loh** wohnen 376 Personen. Dieser Ortsteil befindet sich südöstlich des Hauptortes. Eine Besonderheit ist der dort vorhandene Solarpark. Sowohl in Oberauerbach, Engolling, als auch in Loh befindet sich kein Nahversorger. Da der Nahversorger nah & gut im Hauptort Auerbach schließt, sind Personen aus den Ortsteilen und auch aus dem Hauptort auf die Versorgungsangebote in Hengersberg angewiesen. Als ergänzendes Angebot wird in der ehemaligen Metzgerei im Hauptort die Möglichkeit geschaffen, regionale Produkte in Form einer Dorfladenbox vor Ort zu erwerben.



Abb. 12: Übersicht Ortsteile



Lage	Westlich angrenzend an den Hauptort Auerbach
ÖPNV	Linie 4120, Linie 4127, Linie 4163, Linie 6159/30, Rufbus, Mitfahrzentrale
Einrichtungen und Besonderheiten	- Naturnahe Lage - Ärztelhaus, Pflegedienst - Grüne Mitte - Weiher und Naherholungsgebiet zwischen Oberauerbach und Auerbach - Aktives Vereinsleben - Wanderwege: Gunthersteig, Goldsteig Zuweg, Steinhausener Wanderweg, Wanderweg Grubhof, Winterwanderweg, Kneippweg, Wanderwegenetz Naturpark Bayerischer Wald - Radwegenetz Landkreis Deggendorf
Umwelt, Klima, Energie	- Wassersensible Bereiche und Festgesetztes Überschwemmungsgebiet entlang der Hengersberger Ohe - Wassersensible Bereiche entlang des Auerbachs - Im Naturpark Bayerischer Wald Angrenzende Landschaftsschutzgebiete, Flachlandbiotope und FFH-Gebiete

Einwohner:innen	Unter 18	18 bis < 65	65 und älter	Gesamt	Bevölkerungs-entwicklung 1987-2022
Anzahl	73	236	66	375	(1987:141) +234
Anteil in %	19%	63%	18%	100%	+rd. 63%

Wichtige Themen für die zukünftige Entwicklung	- Parkplatz im Gewerbegebiet (Parker blockieren den Gehweg) - Erweiterung des Gewerbegebiets - Schotterplatz, der als Parkplatz für LKWs und Busse genutzt wird, soll aufgewertet werden: Möglichkeit der Schaffung eines Dorfplatzes mit Maibaum - Gehweg neben dem Auerbach soll naturbelassen erhalten bleiben - Wander- und Flurwege weiter ausbauen - Verkehrssituation in der Josef-Klämpfl Straße: ggf. Kreisverkehr Kreuzung zur Oberauerbacher Straße, bessere Beschilderung, wird aktuell als Abkürzung genutzt Positiv aktuell und soll für die Zukunft erhalten bleiben: Ärztelhaus und Pflegedienst
---	--

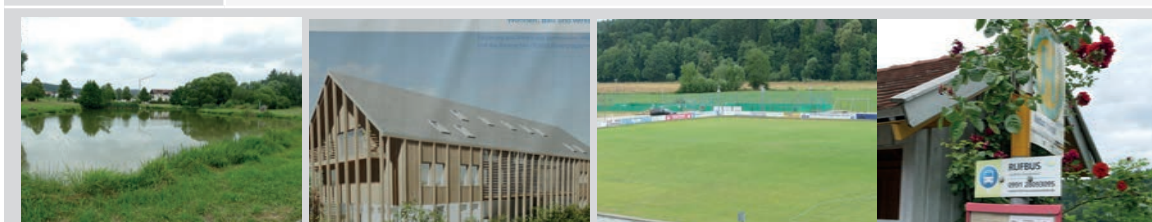


Abb. 13: Impressionen Oberauerbach



Lage	▪ Südlich des Hauptortes Auerbach
ÖPNV	▪ Linie 4120, Linie 4163, Rufbus, Mitfahrzentrale
Einrichtungen und Besonderheiten	▪ Ruhige Lage und Ausblick ▪ Gasthaus Bergwirt ▪ Pferdepenion ▪ Aktives Vereinsleben ▪ Nachbarschaftlicher Zusammenhalt ▪ Spielplatz ▪ Wanderwege: Zierbergweg, Große Maginger Runde, Wanderweg Grubhof ▪ Radwegenetz Landkreis Deggendorf führt durch den Ort
Umwelt, Klima, Energie	▪ Kaum Gefahrenstellen für Hochwasser und Überschwemmung ▪ Im Naturpark Bayerischer Wald ▪ Angrenzende Landschaftsschutzgebiete und Flachlandbiotope

Einwohner:innen	Unter 18	18 bis < 65	65 und älter	Gesamt	Bevölkerungs-entwicklung 1987-2022
Anzahl	63	278	76	417	(1987:298) +119
Anteil in %	15%	67%	18%	100%	+29%

Wichtige Themen für die zukünftige Entwicklung	▪ Ausbau des ÖPNV-Angebotes ▪ Gaststätte soll erhalten werden = Erhalt eines wichtigen sozialen Treffpunkts ▪ Ausbau der Fußwege, keine Gehwege an Loher Straße ▪ Engstelle an Dorfstraße zur Hauptstraße ▪ Verkehrssicherheit am Bushäuschen v.a. für Schulkinder – direkt an der Hauptstraße gelegen ▪ Dorfmitte schaffen, Platz erneuern und begrünen ▪ Ruhezone in der Dorfmitte schaffen ▪ Programm Dorferneuerung ▪ Ausbau der Radwege ▪ Wanderweg nach Auerbach erneuern- Aktivierung Alter Weg ▪ Gehweg-Verbindung Engolling-Auerbach ausbauen/ verbessern
---	--

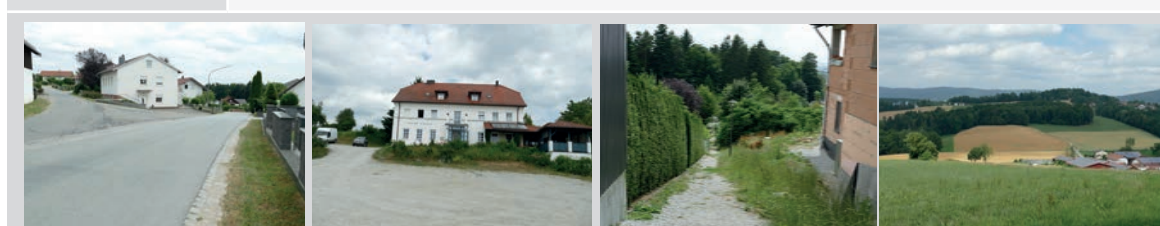


Abb. 14: Impressionen Engolling



Lage	▪ Südlich des Hauptortes Auerbach
ÖPNV	▪ Linie 4120, Linie 4163, Rufbus, Mitfahrzentrale
Einrichtungen und Besonderheiten	▪ Naturnahe Lage ▪ Bürgerhaus/ Alte Schule ▪ Aktives Dorf / Vereinsleben ▪ Seniorenclub ▪ Wanderweg: Zierbergweg ▪ Radwegenetz Landkreis Deggendorf
Umwelt, Klima, Energie	▪ Wassersensible Bereiche entlang des Schweinbachs und des Haselöder Grabens ▪ Im Naturpark Bayerischer Wald ▪ Landschaftsschutzgebiete und Flachlandbiotope ziehen sich durch den Ort

Einwohner:innen	Unter 18	18 bis < 65	65 und älter	Gesamt	Bevölkerungs- entwicklung 1987-2022
Anzahl	77	235	64	376	(1987:259) +87
Anteil in %	20%	63%	17%	100%	+32%

Wichtige Themen für die zukünftige Entwicklung	▪ Verkehrsberuhigung an den Ortseingängen, ggf. durch Verkehrsinseln ▪ Übungsplatz für die Feuerwehr beim Heizwerk errichten ▪ Sanierung der ehemaligen Metzgerei Winkler ▪ Bürgerhaus wird derzeit lediglich vom Seniorenclub, einmal im Monat genutzt: Altes Schulhauses (Bürgerhauses) mit mehr Angeboten bespielen ▪ Öffentliche Toiletten einrichten, Bedarf beim Friedhof ▪ Erweiterung des Friedhofs um einen Waldfriedhof ▪ Ausbau der Angebote für Kinder und Jugendliche
---	--

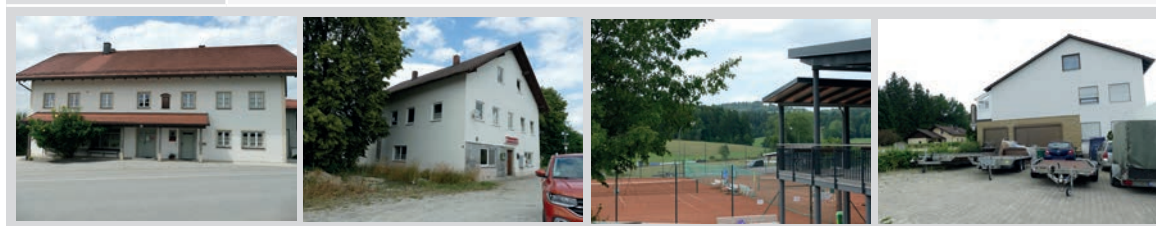


Abb. 15: Impressionen Loh

3.5 Geschichte und Siedlungsentwicklung

Nach historischen Quellen zufolge wurde Auerbach 788 das erste Mal erwähnt. Namensgebend für die Gemeinde ist der Bach Urpah (heute Auerbach), welcher durch die Ohe fließt. Die Siedlungsentwicklung erfolgte im Rahmen der Grundherrschaft des benachbarten Klosters Niederaltaich. Mönche nutzten das heutige Gemeindegebiet ab Mitte des 8. Jahrhunderts für Weideflächen ihrer Auerochsen und den Bau einer Kapelle. Über die Jahrhunderte entstanden neben Auerbach auch andere Siedlungen und alleinstehende Höfe.

Im Jahr 1972 fand die Gebietsreform statt. Hierbei wurden die kleinen einzelnen Siedlungen und Höfe zu einem Gemeindegebiet zusammengefasst. Die zusammengefassten Siedlungen waren hierbei Auerbach, Engolling und Urlading. Nach der Gebietsreform wies die Gemeinde eine Einwohnerzahl von ca. 1.500 Personen auf. Seither gehört die Gemeinde Auerbach zum Landkreis Deggendorf in Niederbayern.

Die Gemeinde ist bis heute von Landwirtschaft und dem Anbau landwirtschaftlicher Erzeugnisse geprägt. Auffällig ist im Hauptort Auerbach die gedrängte Baustruktur im historischen Ortskern. Zu Beginn des 18. Jahrhunderts wurde die Pfarrkirche St. Pankratius und Margareta, für die dann selbstständige Pfarrei, erbaut.

Seit jeher liegt Auerbach an einem wichtigen Verkehrsweg. Die heutige Hauptstraße (B 533), der Hauptdurchgangsweg durch die Gemeinde, eine vielbefahrene Straße. Im September 2023 war jedoch bereits der Spatenstich für die neue Umgehungsstraße. Dies bedeutet, dass nördlich-östlich von Auerbach, nahe dem Steinbruch die Umgehungsstraße beginnen und südlich von Oberauerbach auf die B 533 stoßen soll. Für die geplante Umgehungsstraße (Abb. 17, rote Linie) wird ein Tunnel erbaut und muss das Überschwemmungsgebiet Hengersberger Ohe durchquert werden.

Über die Jahrzehnte siedelten sich vor allem Personen in Oberauerbach und Auerbach an. Diese beiden großen Siedlungsgebiete sind seit Beginn durch die Ohe getrennt.



Abb. 16: Auerbach 1945 (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)



Abb. 17: Straßenführung (Bildrechte: Staatliches Bauamt Passau)



Abb. 18: Straßenführung (Bildrechte: Staatliches Bauamt Passau)

Zwei besonders auffällige Veränderungen in der Siedlungsentwicklung ist zum einen die Begradigung des Mapferdinger Bachs im Hauptort Auerbach sowie in den 90er Jahren die jeweiligen großen Baugebieterschließungen im Gemeindegebiet. Durch den Bedarf an Bauland vergrößerten sich vor allem die Teilorte Oberauerbach und Engolling.

Für die Vorarbeiten des Tunnelbaus wurde im Sommer 2024 der Mapferdinger Bach auf einer Länge von 140 Metern erneut verlegt.



Abb. 19: Jubiläum der Gemeinde Auerbach 1988, Bild: Gemeinde Auerbach



Abb. 20: Ansicht auf Auerbach von Berging (Jahr nicht bekannt), Bild: Gemeinde Auerbach



Abb. 21: Kirche und altes Schulhaus Auerbach (Jahr nicht bekannt), Bild: Gemeinde Auerbach



Abb. 22: Luftbild auf den OT Engolling (aus dem Jahr 1977), Bild: Gemeinde Auerbach



Abb. 23: Luftbild auf den OT Oberauerbach (Jahr nicht bekannt), Bild: Gemeinde Auerbach

3.6 Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist die Grundlage der gemeindlichen Entwicklung. Der Gemeinde Auerbach obliegt dabei die Planungshoheit, wobei Bürgerinnen und Bürger, Träger öffentlicher Belange (TÖB) und Fachbehörden bei der Erstellung mit eingebunden werden müssen.

Der FNP umfasst das gesamte Gemeindegebiet. Sein Inhalt ist rechtswirksam, übergeordnet (vorbereitender Bauleitplan) und beeinflusst damit die zukünftigen städtebaulichen Planungen. Es fließen Aussagen aus dem BauGB, BauNVO; Bay-NatSchG, LEP und RP mit ein.

Der aktuelle FNP der Gemeinde Auerbach stammt aus dem Jahr 2019 und wurde über Änderungsverfahren in Teilen immer wieder angepasst.

Das Untersuchungsgebiet der VU ist im Flächennutzungsplan im Wesentlichen als gemischte Bauflächen dargestellt. Zudem befinden sich auch einzelne Wohnbauflächen im Untersuchungsgebiet. Für den Bereich des Rathauses mit Kindergarten, Kirche und für die Schule ist eine Gemeinbedarfsfläche dargestellt und der Friedhof ist als öffentliche Grünfläche gekennzeichnet.

Der Hauptort Auerbach insgesamt besteht weiterhin vorwiegend aus Wohnbauflächen. Das Gemeindegebiet (inkl. Ortsteile) ist, abseits des besiedelten Ortsbereichs überwiegend durch landwirtschaftliche Flächen sowie großzügige Waldflächen geprägt.

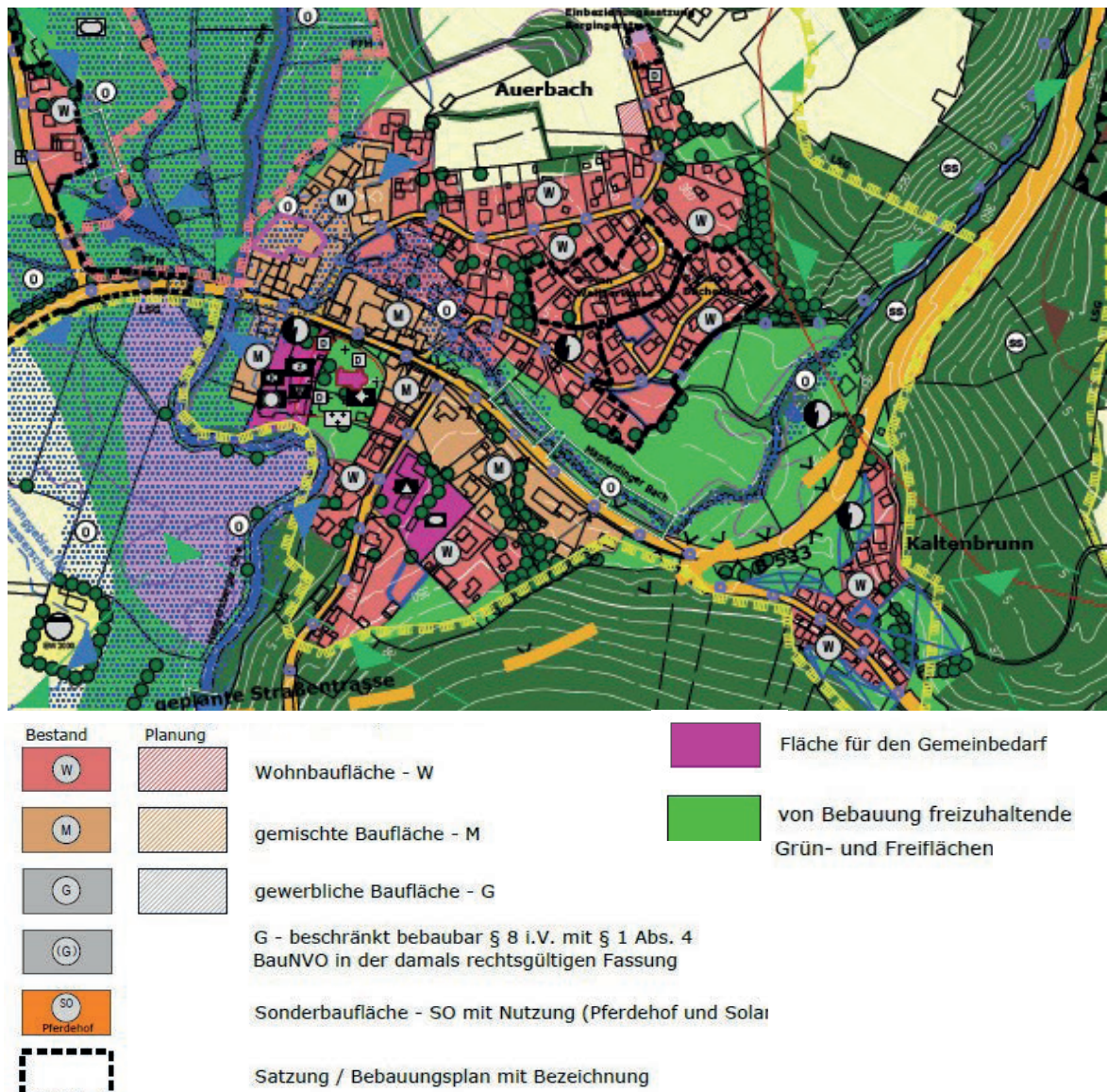


Abb. 24: Flächennutzung Hauptort Auerbach

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hierbei enthalten die Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die überwiegende Zahl der qualifizierten und einfachen Bebauungsplänen der Gemeinde Auerbach dient der Schaffung von Wohnbauland, der Ansiedlung von Gewerbegebieten oder der Schaffung von Flächen für Photovoltaikanlagen. Aktuell sind 16 Bebauungspläne rechtskräftig (Stand Mai 2023):

- Bebauungsplan Buchenhain
- Bebauungsplan Wallnerwiese (Ahornstraße)

Auch für die Ortsteile gibt es einige Bebauungspläne sowie die Aussagen aus dem FNP, die als Grundlage für weitere Entwicklungen zu berücksichtigen sind.

Oberauerbach

- Bebauungsplan Gewerbehöfe
- Bebauungsplan Gewerbehöfe 1. Erweiterung
- Bebauungsplan Gewerbehöfe 2. Erweiterung
- Bebauungsplan Oberauerbach I
- Bebauungsplan Oberauerbach II
- Bebauungsplan Pfarrerrfeld
- Bebauungsplan Pfarrerrfeld DB. Nr. 3 (Waschanlage Raiba)
- Bebauungsplan Pfarrerrfeld DB. Nr. 4 (Komm. Wohnungsbau)

Engolling

- Bebauungsplan Alter Weg
- Bebauungsplan Engolling Süd
- Bebauungsplan Engolling Süd – Erweiterung Hollerbachweg

Sonstige

- Bebauungsplan Heigl-Bugl (Loh)
- Bebauungsplan Schweinbach (SO Solarpark)
- Bebauungsplan SO Pferdehof Prechhausen





4 BESTANDSANALYSE

4.1 Gemeindeentwicklung, Städtebau und Ortsbild

Im Rahmen der ISEK-Erstellung wurden Vorbereitende Untersuchungen (VU) durchgeführt. Hierbei liegt der Fokus auf dem Ortskern des Hauptortes Auerbach. Die Ergebnisse der VU

werden in den folgenden Kapiteln dargestellt. Im Anschluss findet eine Betrachtung verschiedener Themenfelder auf Gesamtgemeinde-Ebene statt.

4.1.1 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich von West nach Ost entlang der Hauptstraße und schließt Bereiche entlang der Berginger Straße, Mühlbachstraße und Engollinger Straße mit ein. Die durch den Hauptort verlaufenden Bäche (Hengersberger Ohe und Mapferdinger Bach) sowie wertvolle Grünstrukturen am westlichen Ortseingang

wurden ebenfalls im Rahmen einer nachhaltigen und klimasensiblen Ortsentwicklung mit ins Untersuchungsgebiet aufgenommen. Das Untersuchungsgebiet wird im Norden durch die Berginger Straße und im Süden durch die Hengersberger Ohe eingerahmt.

Im Rahmen der Online-Umfrage wurden wichtige Themen für die Weiterentwicklung der Ortsmitte in Auerbach abgefragt. Die meisten Teilnehmenden nannten im Zuge dessen die Verkehrsberuhigung, die Schaffung von öffentlichen Treffpunkten sowie die Verschönerung des Ortsbildes.

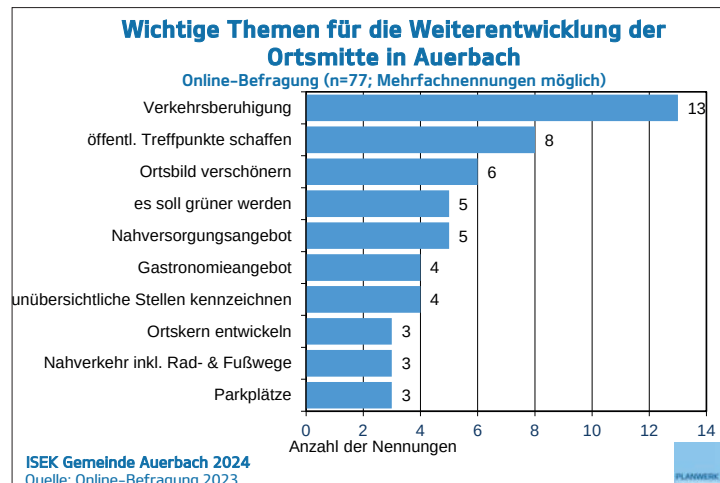


Abb. 25: Online-Umfrage: Wichtige Themen Entwicklung Ortsmitte

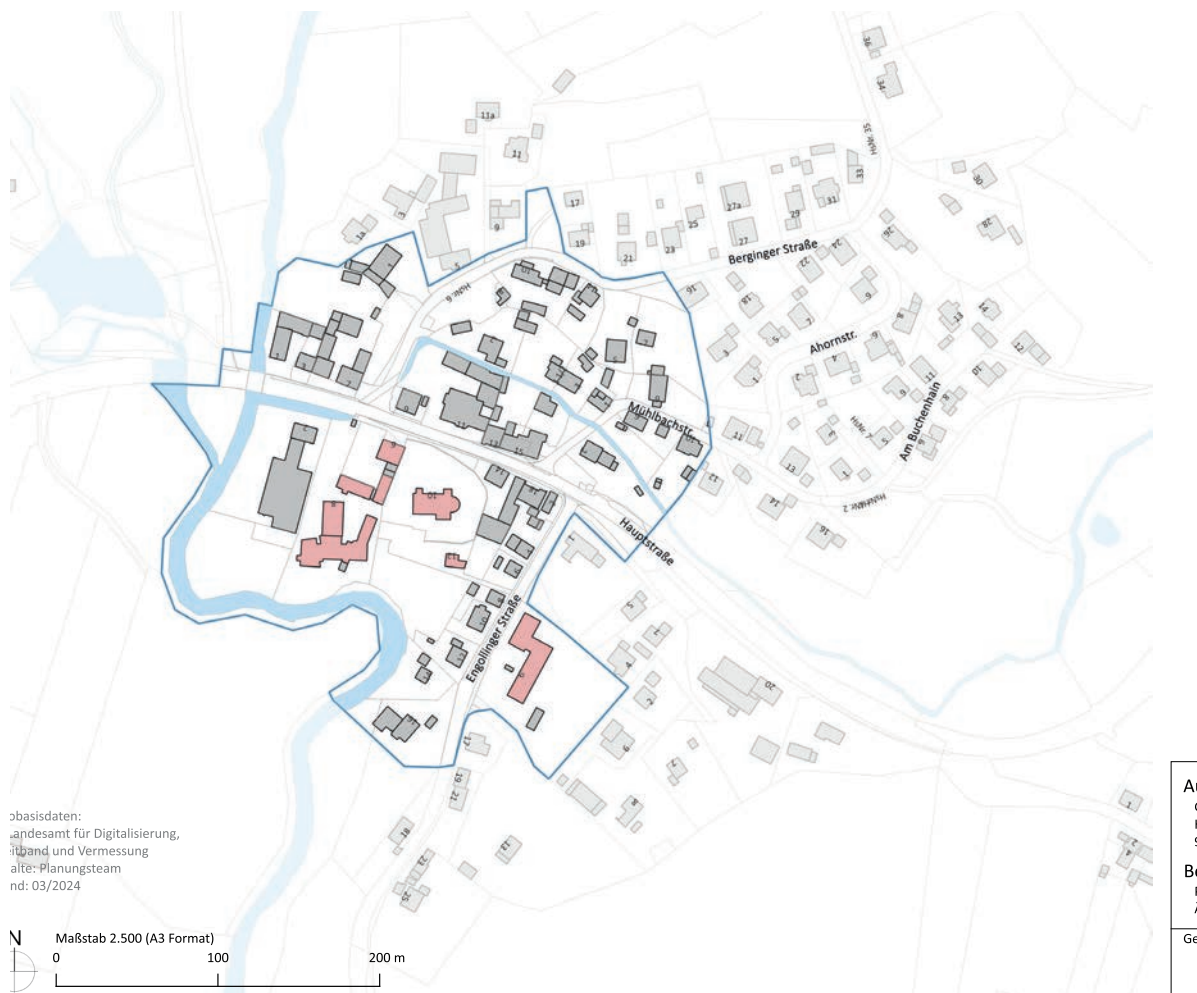


Abb. 26: Abgrenzung Untersuchungsgebiet

4.1.2 Bauliche Strukturen

Siedlungsentwicklung und funktionale Mitte

Ein zentrales historisches Element des Hauptortes Auerbach ist die Hauptstraße, die den Ort durchzieht. Die Hauptstraße stellte die Lebensader Auerbachs dar. Zahlreiche Einrichtungen waren hier verortet, z.B. die katholische Kirche, das Gasthaus Hofmann (Zum Kirchenwirt) mit Metzgerei, eine Bäckerei, eine Post, ein Gemischtwaren Laden und das Rathaus. Der Bereich entlang der Hauptstraße stellte somit den funktionalen Ortskern dar.

Das ist er auch heute noch, auch wenn sich die Nutzung mehrerer Gebäude über die Jahre verändert hat. Mehrere Gebäude stehen nun leer oder werden lediglich geringfügig genutzt (z.B. Gasthaus zum Kirchenwirt, ehem. Gemischt-



Abb. 27: Gemischtwaren Kauer

Hauptstraße und zusammenhängende Ortsmitte

Die Hauptstraße spielte zu Beginn des 19. Jahrhunderts eine andere Rolle als heute. Sie war eher als Platzsituation gestaltet. Alle Verkehrsteilnehmenden teilten sich den Raum. Zudem gab es damals einen deutlich geringeren Anteil an motorisiertem Verkehr. Die Bereiche und Einrichtungen auf den gegenüberliegenden Seiten der Straße waren somit stärker miteinander vernetzt.

Heute stellt die Hauptstraße im Hauptort Auerbach mit ihrer hohen Frequentierung eine Barriere dar, die den Ort durchzieht. Durch die geplante Umgehungsstraße wird die Verkehrsmenge entlang der Hauptstraße zurückgehen. Hiermit besteht die Chance, dass sich die gegenüber-

warenladen). Teilweise hat sich die Nutzung auch in eine Wohnnutzung gewandelt.

Dieser historische Kernbereich setzt sich als kompakteres räumliches System von den später entstandenen, bebauten Bereichen ab, dies wird v.a. entlang der Hauptstraße deutlich. Das Kerngebiet entlang der Hauptstraße wird von unmittelbar am Straßenrand stehende Wohngebäude und gewerblich genutzte Gebäude mit großen Kubaturen und durch weiter zurückliegende Nebengebäude räumlich gefasst. Eine Straßenraum einrahmende Bebauung ist auch in der Engollinger Straße zu erkennen. Deutlich weniger prägnant ausgebildet sind die Raumkanten in der Berginger Straße und der Mühlbachstraße.

V.a. nach den 1970er Jahren wächst der Hauptort und weitet sich entlang der Berginger Straße, Engollinger Straße und Mühlbachstraße aus. Im nordöstlichen und topografisch etwas höhergelegenen Teil des Hauptortes, zwischen Berginger Straße und Mühlbachstraße entsteht ab ca. 1980 ein neueres Baugebiet, das durch die zwei Straßen Am Buchenhain und Ahornstraße durchzogen wird.

liegenden Seiten der Straße wieder annähern und sich wieder eine zusammenhängende Ortsmitte über die Hauptstraße hinweg herausbilden kann.



Abb. 28: Ortsmitte

Gebäudezustand

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde durch Sichtprüfung der Gebäudezustand eingeschätzt, Garagen und Nebengebäude wurden dabei ausgeschlossen. Dafür wurden die Gebäude im Untersuchungsgebiet in vier Kategorien unterteilt: Sehr guter und guter Gebäudezustand, Gebäude mit absehbarem und dringendem Handlungsbedarf. Gebäude mit absehbarem Handlungsbedarf

schließen anstehende übliche Wartungsarbeiten ein. Der Großteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet ist in einem guten Gebäudezustand. Nur wenige Gebäude sind der letzten Kategorie „dringender Handlungsbedarf“ zugehörig. Dazu gehört das leerstehende Gebäude in der Mühlbachstraße 9, sowie die geringfügig genutzten Gebäude am westlichen Ortseingang (Hauptstr. 1 und 3).

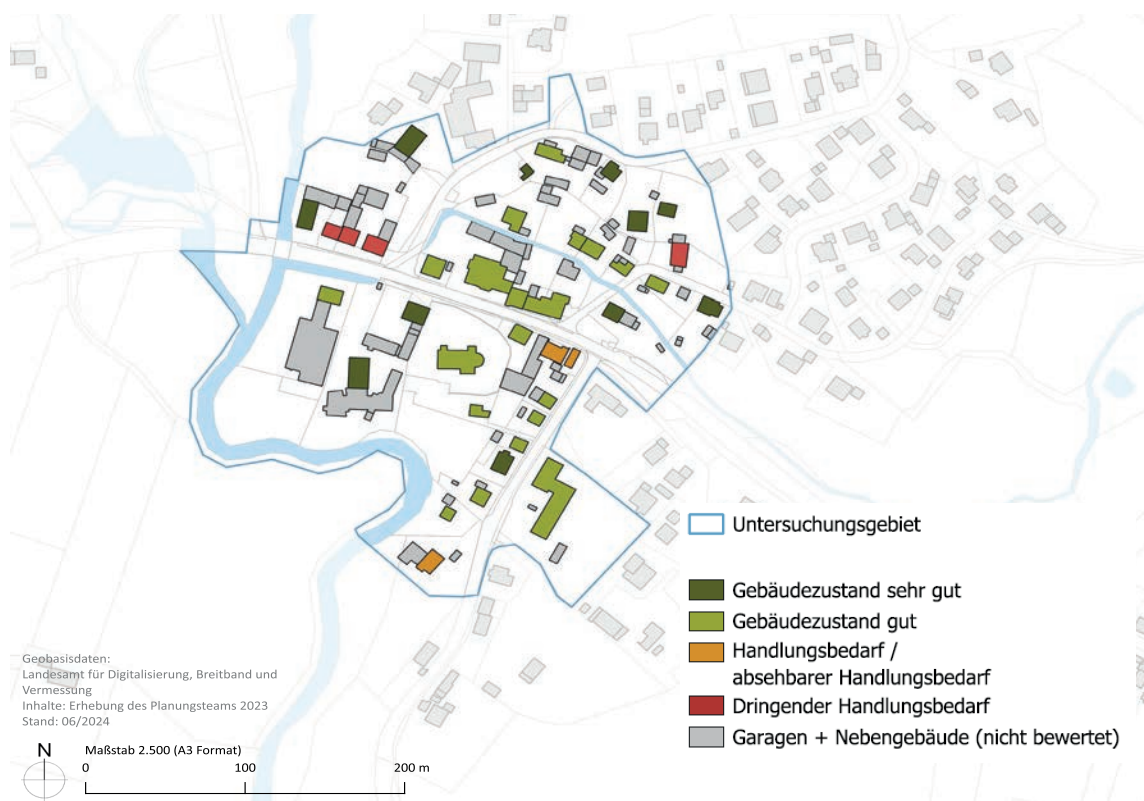


Abb. 29: Übersicht Bausubstanz

4.1.3 Denkmäler und ortsbildprägende Gebäude

Im Folgenden werden die Bau- und Bodendenkmäler im Hauptort Auerbach aufgeführt. Eine Auflistung mit weiteren Bau- und Bodendenkmälern in der Gesamtgemeinde befindet sich im Anhang.

Baudenkmäler im Hauptort Auerbach

Pfarrhaus

D-2-71-113-1

Hauptstraße 6

Pfarrhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit farbiger Putzgliederung, bez. 1698.



Abb. 30: Katholisches Pfarramt

St. Pankratius und St. Margareta

Hauptstraße 10

D-2-71-113-2

Saalkirche, Pfarrkirche, katholische Kirche

Kath. Pfarrkirche St. Pankratius und Margareta, barocker Saalbau mit eingezogenem Chor und nördlichem Kuppeldachstuhl, Anfang 18. Jh., um 1760 verlängert; mit Ausstattung.

Bodendenkmal im Hauptort Auerbach

D-2-7144-0004

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Kirchhofes und der Kath. Pfarrkirche St. Pankratius und Margareta in Auerbach.

Ortsbildprägende Gebäude

Neben den denkmalschutzrechtlich erfassten Bau- und Bodendenkmälern finden sich im Ort einiges als Ortsbildprägend zu wertende Strukturen und Gebäude. Diese üben einen für die Region und den Ort prägenden Einfluss auf das gesamte Ortsbild und die baukulturelle Identität des Ortes aus.

Ehem. Gasthof Zum Kirchenwirt mit Metzgerei

Das Gebäude des ehem. Gasthofs zum Kirchenwirt mit Metzgerei besitzt zum einen aufgrund seiner langjährigen Nutzung als Gasthaus und Metzgerei einen historischen Wert und zum anderen aufgrund seiner traditionellen baulichen Gestalt. Das Gebäude befindet sich in zentraler Lage an der Hauptverkehrsachse (Hauptstraße) im Hauptort Auerbach. Die große Gebäudekubatur mit dazugehörigem Innenhof und weiteren Nebengebäuden sowie traditionelle bauliche und gestalterische Elemente, wie die helle Fassade mit dunklen Akzenten um die Fenster, führen zu einer Einstufung als Ortsbildprägendes Gebäude.

Wohngebäude Hauptstr. 9

Dieses Wohngebäude mit einer großen Gebäudekubatur und historischen und traditionellen gestalterischen Elementen befindet sich gut wahrnehmbar und zentral gelegen an der Hauptverkehrsachse durch den Hauptort (Hauptstraße).



Abb. 31: St. Pankratius und Margaretha

Katholische Kirche St. Pankratius und St. Margareta und Pfarrhaus

Die Pfarrkirche bildet zusammen mit der Friedhofsmauer und dem Pfarrhaus ein Ortsbildprägendes Gebäudeensemble. Das Ortsbild des Kernbereichs von Auerbach wird von der denkmalgeschützten Pfarrkirche als städtebauliche Dominante überragt.



Abb. 32: Ehem. Gasthaus Zum Kirchenwirt mit Metzgerei

Das Gebäude stellt einen wichtigen Baustein im dörflichen Gefüge dar. Wie auch das sich daneben befindende Gebäude des ehem. Gasthauses Zum Kirchenwirt rahmt das Wohnhaus mit seiner Stirnseite den Straßenraum in der Hauptstraße ein und bildet gemeinsam mit den umliegenden Gebäuden den geschützten Innenhof des ehem. Gasthofes. Das Gebäude in der Hauptstr. 9 bildet gemeinsam mit dem Gebäude des ehem. Gasthauses Zum Kirchenwirt aufgrund der ähnlichen Größe, Form und Gestalt ein ortsbildprägendes Gebäudeensemble.



Abb. 34: Ortsbildprägendes Wohnhaus Hauptstraße

Historisches Mauerwerk

Im rückwärtigen Bereich des ehem. Gasthauses Zum Kirchenwirt befindet sich ein historisches offenes Mauerwerk, das ebenfalls ein wertvolles ortsbildprägendes Element darstellt. Trotz der Nähe zum Gebäudeensemble aus ehem. Gasthaus Zum Kirchenwirt und dem sich daneben befindenden Wohngebäude, ist es aufgrund der eigenen Gestalt nicht dem Ensemble zuzuordnen. Viel mehr fügt sich das Mauerwerk durch die naturbelassene Gestaltung und die vorhandenen Grünstrukturen sehr gut in die vom Mapferdinger Bach geprägte Umgebung ein. Mapferdinger Bach, Mauerwerk und ruhiger Innenhof des ehem. Gasthauses Zum Kirchenwirt könnten gestalterisch sowie funktional noch besser in Verbindung gebracht werden.



Abb. 35: Ortsbildprägendes Mauerwerk

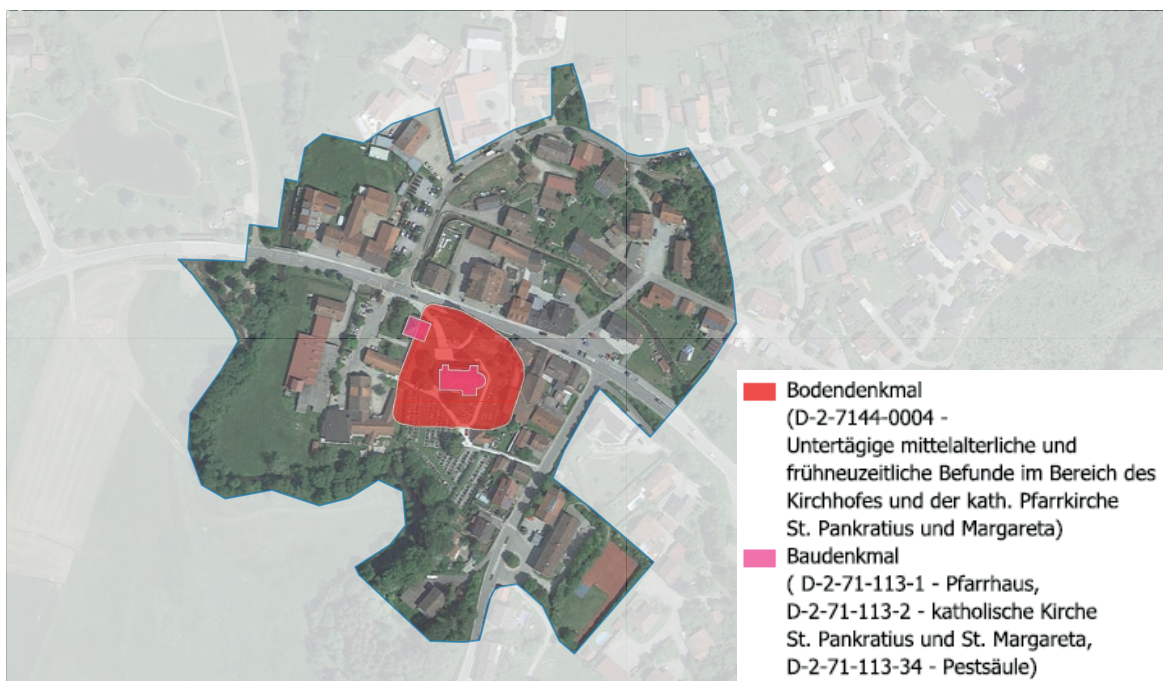


Abb. 33: Bau- und Bodendenkmäler (Denkmalatlas Bayern)

4.1.4 Freiraum-/ Grün und Wasserstrukturen

Den Hauptort Auerbach prägten bereits in der Vergangenheit wertvolle Grünstrukturen und Wasserläufe. Die Hengersberger Ohe, der Mapferdinger Bach und der Auerbach stellen auch heute ein Charaktermerkmal des Hauptortes dar und wirken sich gleichzeitig positiv auf das Ortsklima aus.

Die Grünstrukturen befinden sich meist in privaten Gärten oder auf Grundstücken am Ortsrand. Innerorts sind vereinzelt Bäume zu finden die als ortsbildprägend bezeichnet werden können. An mehreren Stellen entlang der Hauptstraße und auf dem Parkplatz in der Berginger Straße wurden Grünelemente berücksichtigt. Zudem ist der Friedhof eine wichtige innerörtliche Grünfläche.

Sehr positiv zu bewerten ist der Mapferdinger Bach, der offen durch das Untersuchungsgebiet verläuft. Im Bereich der Berginger Straße wurde eine Begrünung entlang des Bachs berücksichtigt. An weiteren Stellen verläuft dieser durch ein Betonbett ohne zusätzliche Begrünung. Ein öffentlicher Zugang zum Bach innerorts ist derzeit allerdings nicht gegeben.

Ein weiterer schützenswerter Bereich ist am westlichen Ortseingang des Hauptortes zu finden. Hier gabelt sich die Hengersberger Ohe, und bildet den Auerbach und Mapferdinger Bach. Gemeinsam mit Bäumen und Grünstrukturen stellt dieser Bereich einen wertvollen Naturraum mit angenehmen Klima dar.

Einen hohen Versiegelungsgrad weisen im Untersuchungsgebiet v.a. das Umfeld und der Innenhof des ehem. Gasthofes Zum Kirchenwirt, der Rathausparkplatz und die als Parkplatz genutzte Fläche am östlichen Ortsausgang auf.

Hoch versiegelte Bereiche stellen Hitzeinseln dar und wirken sich negativ auf das Ortsklima und auf die Aufenthaltsqualität aus. Zudem kann Regenwasser auf diesen Flächen z.B. bei Starkregenereignissen nicht abfließen, da keine Versickerung möglich ist.

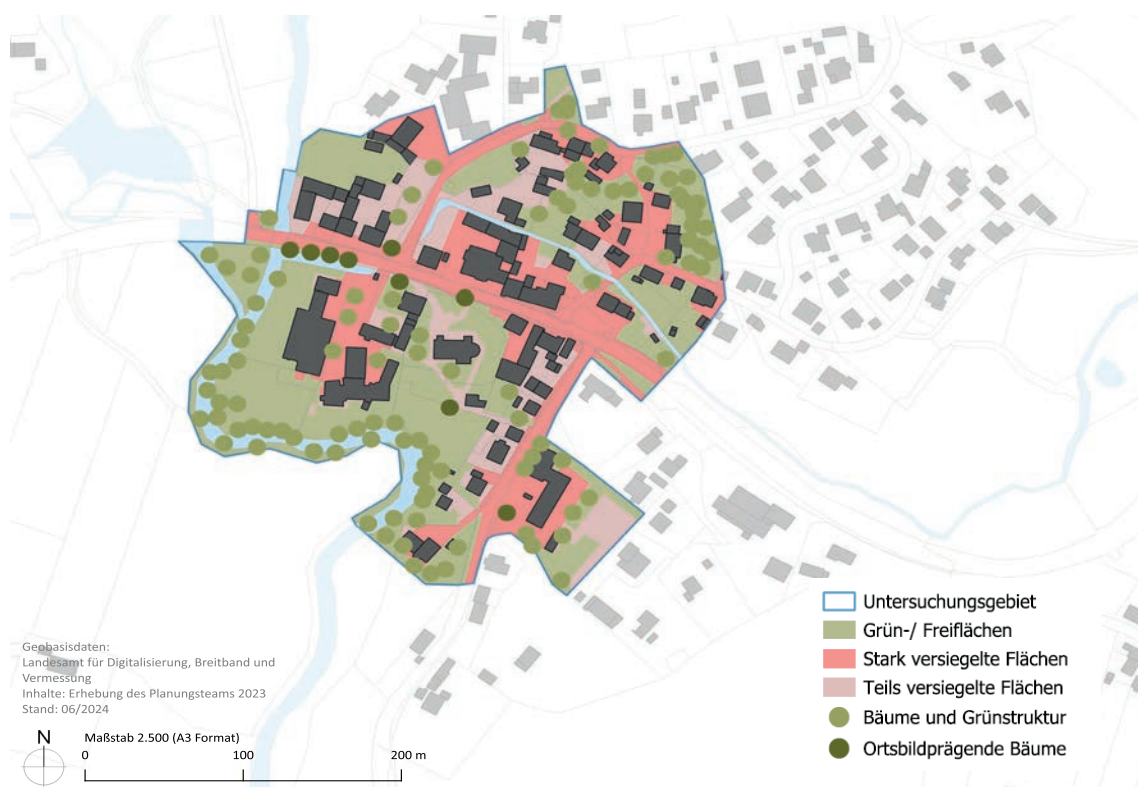


Abb. 36: Grün- und Freiflächen Auerbach

4.1.5 Städtebauliche Werte und Mängel

Städtebauliche Werte

Die Gemeinde Auerbach hat einen dörflichen und naturnahen Charakter und ist ein Ort mit kurzen Wegen. Die Anordnung der Gebäude bildet entlang der Hauptstraße klare, den Straßenraum definierende Grenzen.

Im Rahmen der Ortsbegehung wurde eine Vielzahl an Gebäuden als in gutem bzw. sehr gutem Zustand eingestuft. Der Großteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet ist in einem guten Gebäudezustand.

In zentraler Lage befinden sich die katholische Kirche mit Friedhof und dem angrenzenden Bereich mit Kindergarten, Bücherei und Rathaus. Diese

Flächen wurden größtenteils barrierefrei, attraktiv und teilweise mit Fassadenbegrünung gestaltet.

Eine wesentliche Stärke im Untersuchungsgebiet ist der offen verlaufende Mapferdinger Bach, der für das Ortsklima eine wichtige Rolle spielt (und eine Lebensader für weitere Grünstrukturen darstellen kann). An mehreren Stellen wurden Grünstrukturen im öffentlichen Raum berücksichtigt.

Das charaktervolle Mauerwerk beim ehem. Gasthof Zum Kirchenwirt bringt Entwicklungspotenzial mit sich.

Städtebauliche Mängel

Die Hauptstraße durchzieht das Untersuchungsgebiet und bringt als Bundesstraße eine hohe Verkehrsbelastung mit sich. Somit stellt die Straße eine Barriere dar, die das Untersuchungsgebiet in einen nördlichen und südlichen Teil trennt. Die Verbindung der gegenüberliegenden Bereiche ist nur eingeschränkt vorhanden. Das Queren der Hauptstraße gestaltet sich v.a. bei der Kreuzung zur Engollinger Str. (Schulweg) schwierig. Eine Umgehung ist derzeit im Bau, die eine Veränderung der Verkehrssituation mit sich bringt.

Bei einzelnen Gebäuden besteht beim Gebäudezustand „dringender Handlungsbedarf“. Dazu gehört das leerstehende Gebäude in der Mühlgasse 9, sowie die geringfügig genutzten Gebäude am westlichen Ortseingang (Hauptstr. 1 und 3).

Zudem befinden sich im Untersuchungsgebiet mehrere leerstehende, und mindergenutzte Gebäude, darunter die ehem. Schreinerei, das ehem. Gasthaus Zum Kirchenwirt und der ehem. Nah & Gut. Demnach ist ein Funktionsverlust im Hauptort Auerbach festzustellen.

Das historische Mauerwerk beim ehem. Gasthof Zum Kirchenwirt wird derzeit nicht genutzt. Ein innerörtlicher Zugang des Mapferdinger Bachs ist nicht gegeben. Am Brunnenbereich an der Hauptstraße wird Aufwertungsbedarf festgestellt.

Im Untersuchungsgebiet werden Bereiche mit einem hohen Versiegelungsgrad festgestellt (Umfeld und Innenhof des ehem. Gasthofes Zum Kirchenwirt, der Rathausparkplatz und die als Parkplatz genutzte Fläche am östlichen Ortsausgang). Trotz der Naturnähe und mehreren Grünelemente gibt es im Untersuchungsgebiet wenige Angebote zur Naherholung und öffentliche Aufenthaltsangebote im Schatten. In der Online-Umfrage gab die Hälfte der Teilnehmenden an, dass es (eher) keine schönen Aufenthaltsorte im öffentlichen Raum gibt.

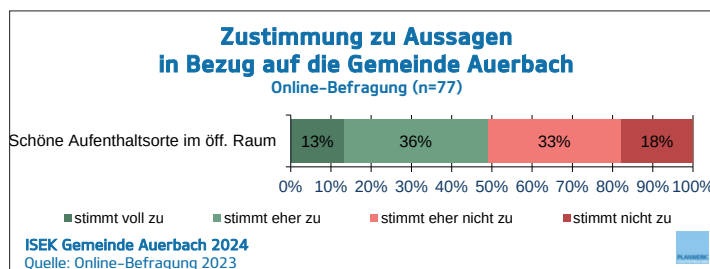
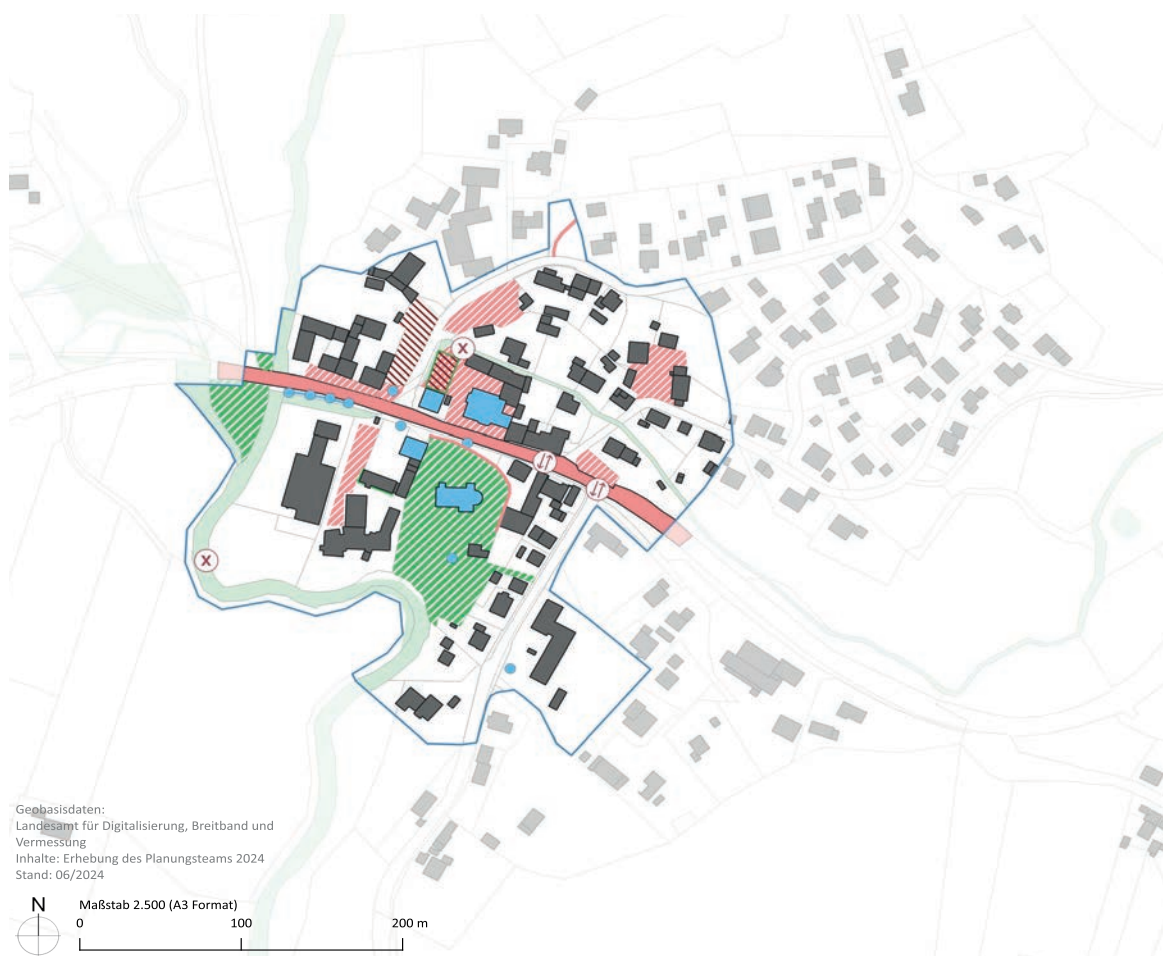


Abb. 37: Online- Umfrage: Zustimmung zu Aufenthaltsorten



- | | |
|---|--|
| Untersuchungsgebiet | Ortsbildprägende Gebäude |
| Wertvolle / attraktiv gestaltete Fläche | ● Ortsbildprägende Bäume |
| Historisches Mauerwerk | Funktionaler Mangel |
| Fassadenbegrünung | Gestalterischer Mangel |
| Gewässer | Verkehrsbelastung |
| | ↯ Mangelhafte fußläufige Verbindung |
| | ✕ Fehlender Zugang zum Wasser |
| | — Sanierungsbedarf |

Abb. 38: Städtebauliche Struktur Auerbach

4.2 Klimaanpassung und Klimaschutz

4.2.1 Hitzeschutz und Wassersensibilität

Wesentliche Themenfelder im Kontext der Klimaanpassung sind die Hitze und Wassersensibilität. Das letzte Thema beinhaltet dabei Schutz vor Starkregen als auch der sensible Umgang mit Wasser vor allem in Dürreperioden.

Bebaute Gebiete sind besonders Hitze anfällig, vor allem wenn diese Flächen ohne Beschattung sind und einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen. Hitzeschutz betrifft demnach den öffentlichen Raum, sowohl im Sinne der Außenanlagen als auch in innerhalb der öffentlichen Gebäude. Darüber hinaus sind private Wohnungen betroffen, insbesondere Aufenthaltsräume in den oberen Geschossen oder Wohnungen, welche über eine schlechte Wärmedämmung verfügen.

Heizen sich Wohnungen stark auf, werden kühle Ausweichräume im Öffentlichen Raum aufgesucht, was die Dringlichkeit betont Hitzeschutzmaßnahmen für diese durchzuführen. Gefährlich wird es für Zielgruppen, die gesundheitlich angeschlagen oder mobil eingeschränkt sind und ihre aufgeheizte Wohnung nur schwer verlassen können.

Ein Ansatzpunkt zur Vermeidung von Hitzeinseln sind Frischluftschneisen. Wie der folgenden Abbildung zu entnehmen ist, führt ein Frischluftstrom entlang der Auerbach, von der Richtung Oberauerbach hinzu der Hengersberger Ohe und von da aus weiter Richtung Kaltenbrunn. Ein wei-

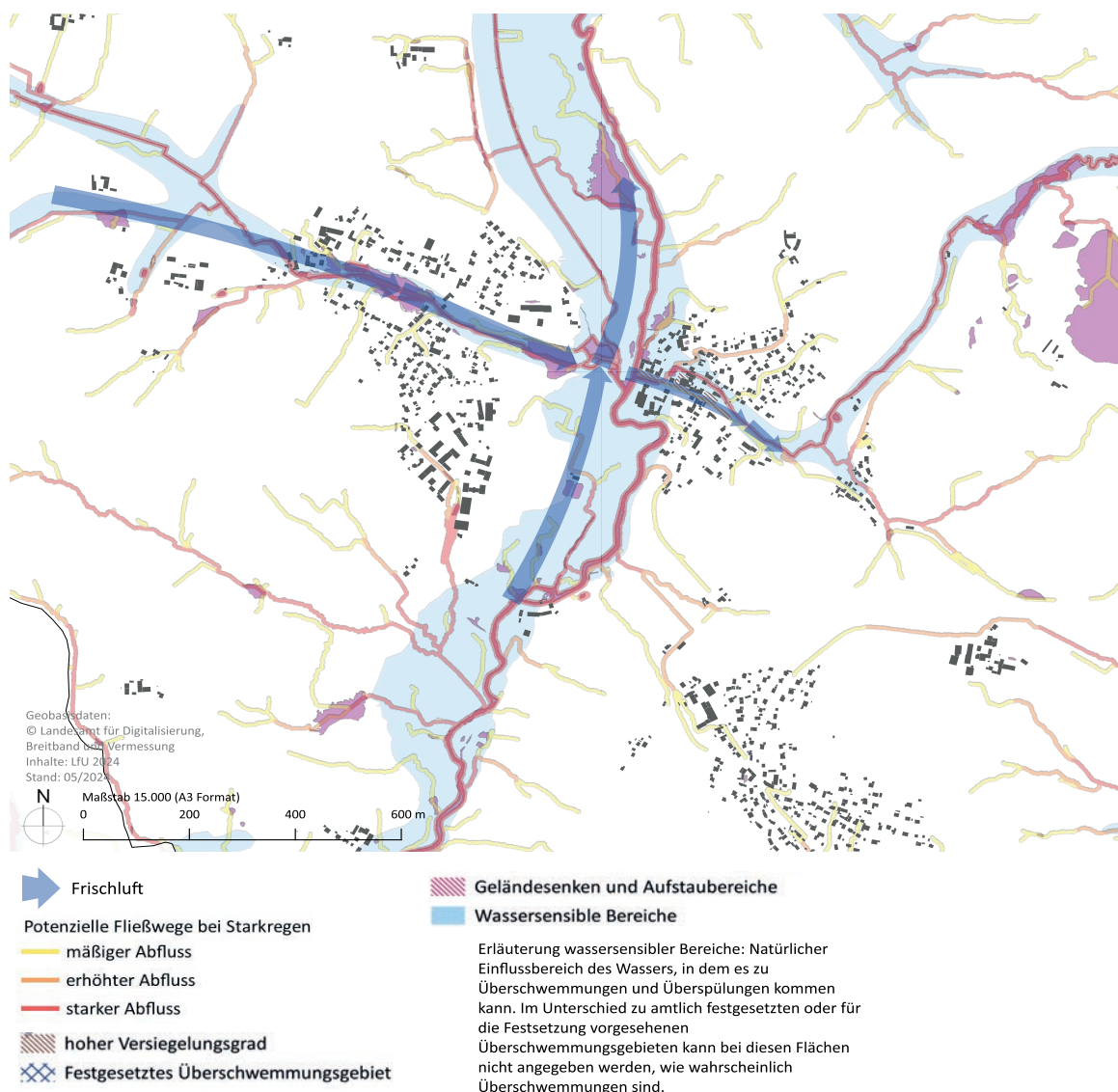


Abb. 39: Mikroklima

terer Frischluftstrom fließt entlang der Hengersberger Ohe vom Süden herkommend gen Norden.

Ein Hochwasserrisiko betrifft vorrangig Gebiete in Nähe von Gewässern. In der Gemeinde Auerbach ist besonders das Gebiet, um die Hengersberger Ohe genauer zu betrachten. Es bestehen großflächig festgesetzte Überschwemmungsgebiete entlang der Hengersberger Ohe.

Als Hochwassergefahrenflächen im Falle eines Extremhochwassers, welches eine sehr niedrige Eintrittswahrscheinlichkeit aufweist, sind laut dem UmweltAtlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hauptsächlich der Hauptort Auerbach, genauer die Grundstücke an der Hauptstr. 1,3 und 5 betroffen.

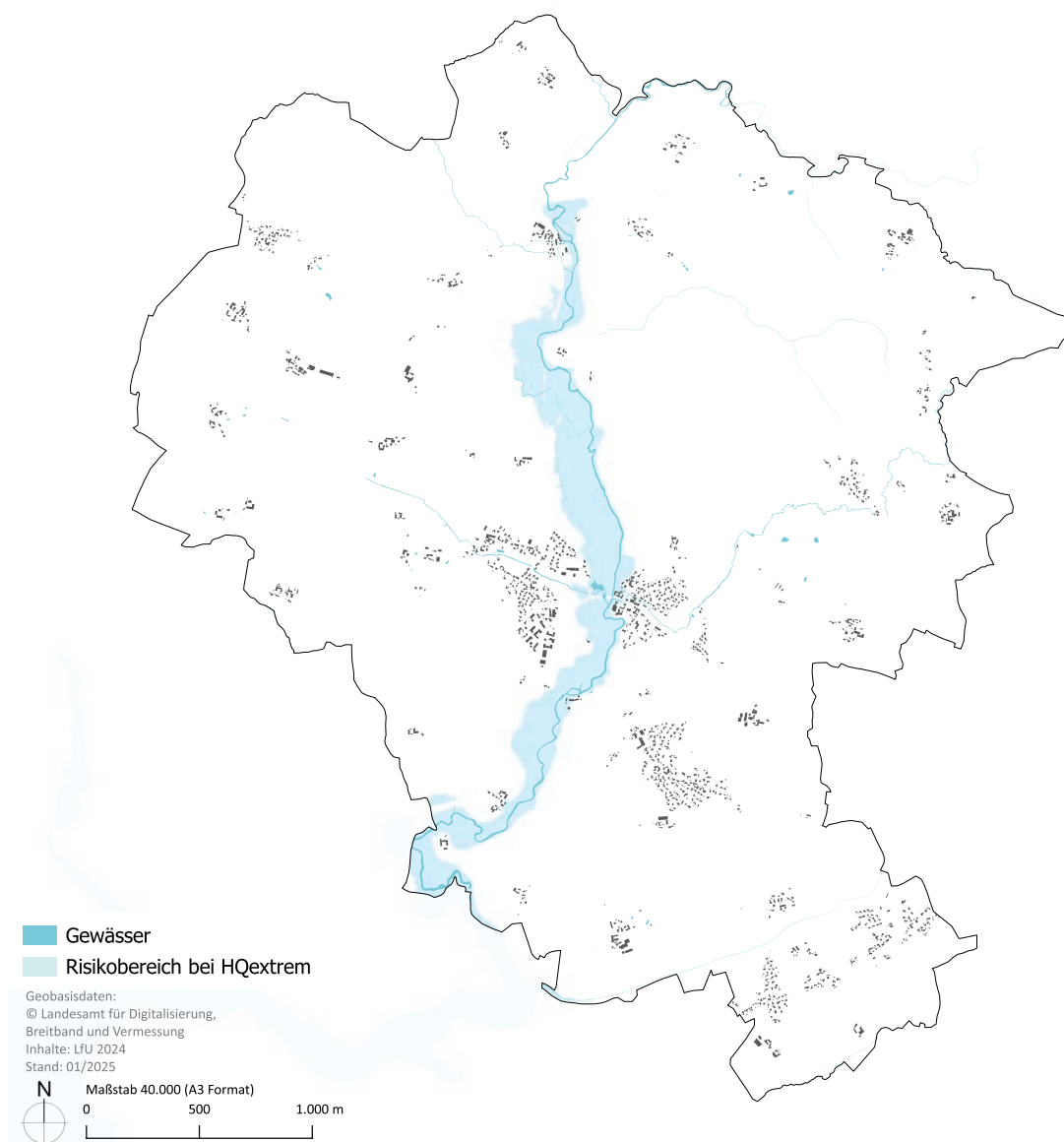


Abb. 40: Risiko bei HQextrem

4.2.2 Klima Niederbayern

Jahresmitteltemperatur

In Niederbayern befinden sich zwei Klimaregionen: die Donauregion und das Ostbayerische Hügel- und Bergland. Die Gemeinde Auerbach befindet sich am äußersten Rand der Donauregion, angrenzend an das Ostbayerische Hügel- und

Bergland. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 8,2 °C im Zeitraum von 1971 bis 2000 und liegt damit im obersten Bereich der Skala.

Hitzetage

Als Hitzetage werden Tage mit Temperaturen über 30 °C verstanden. In der Vergangenheit (von 1971-2000) betrug in der Donauregion der Mittelwert rund fünf Hitzetagen pro Jahr. Die zukünftigen Werte werden anhand von zwei Szenarien prognostiziert. Zum einen unter Einhaltung einer globalen 2°C-Obergrenze und zum anderen ohne Klimaschutzmaßnahmen. Innerhalb des erstgenannten Szenarios werden für die Donauregion im Mittel um vier zusätzliche Tage veranschlagt. Ohne Klimaschutz wird jedoch mit 24 weiteren Hitzetagen gerechnet, was fast das Fünffache des Referenzwertes ist.

Meteoblue zeigt eine Schätzung der mittleren Jahrestemperatur für das Gebiet Auerbach (räum-

liche Auflösung von 30km). Als Datenquelle wird ERAS, die fünfte Generation der atmosphärischen Reanalyse des globalen Klimas verwendet. Im Zeitraum 1979-2023 ist ein Anstieg der mittleren Jahrestemperatur von 8,4° auf 10,5°, also um rd. 2° zu erkennen.

Starkregentage

Die mittlere jährliche Anzahl der Starkregentage lag von 1971-2000 bei einem Wert von 1,2 in der Donauregion. Der Trendwert der Starkregentagen innerhalb der Zeitspanne von 1951-2019 beträgt +0,4. Im Ostbayerischen Hügelland und Bergland hingegen liegt der Wert bei +0,8, was der obersten Grenze der Skala entspricht.

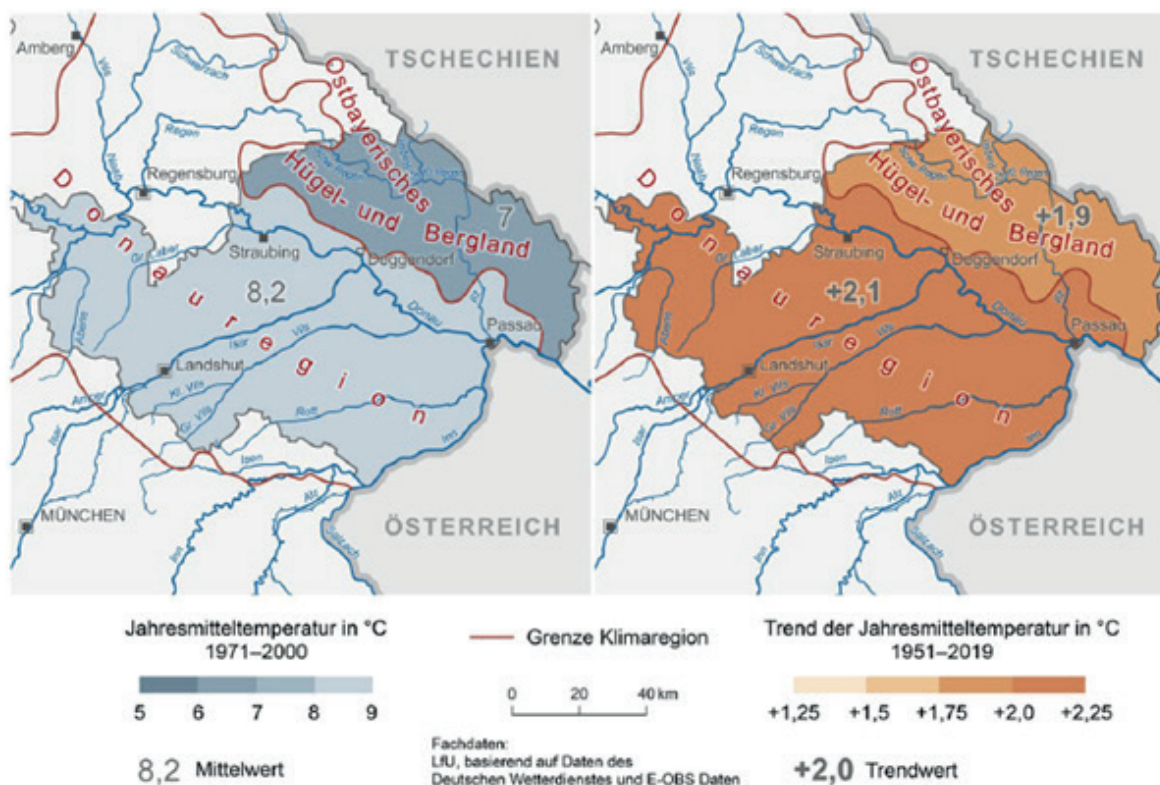


Abb. 41: Mittlere Lufttemperatur 1971-2000 (links) und Änderung der Temperatur 1951-2019 (rechts)
(Quelle: Klimasteckbrief Niederbayern 2022, Bayerisches Landesamt für Umwelt)

4.2.3 Hitzebelastung und Gesundheit

Hitzebedingte Mortalität

Die hitzebedingte Mortalität bezeichnet die hitzebedingten Sterbefälle im Zeitraum des Sommers, also der Kalenderwochen 15 bis 38. Im Jahr 2023 wurden deutschlandweit rund 3.200 hitze-

bedingte Sterbefälle geschätzt. Mit höherem Alter stieg auch die geschätzte Anzahl an Sterbefällen deutlich an:

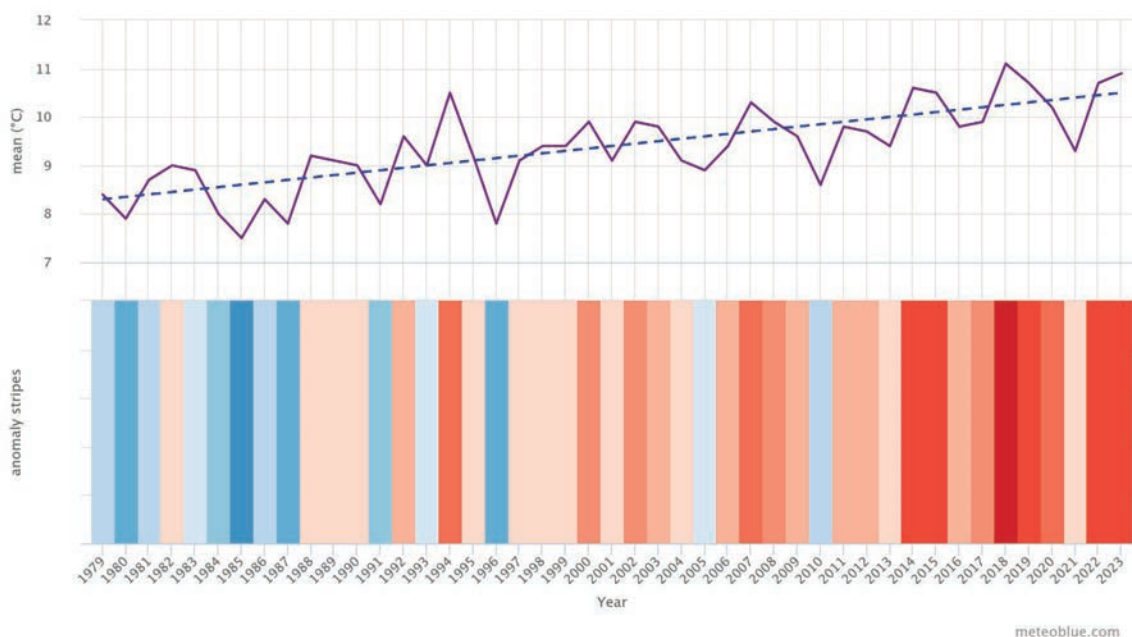


Abb. 43: Temperaturveränderung 1979-2023 in Region um Auerbach (meteoblue)

Altersgruppe	Geschätzte Anzahl Sterbefälle (Mittelwert)
<65 Jahre	140
65-74 Jahre	350
75-84 Jahre	900
85+ Jahre	1.800

Die aktuell geschätzte Anzahl der hitzebedingten Sterbefälle im Zeitraum der Kalenderwochen (KW) 15 bis 26/2024 beträgt 470. Auch in diesem Jahr sind deutliche Unterschiede zwischen den Altersgruppen zuerkennen:

Altersgruppe	Geschätzte Anzahl Sterbefälle (Mittelwert)
<65 Jahre	30
65-74 Jahre	50
75-84 Jahre	130
85+ Jahre	260

„Grund dafür: Unsere körpereigene Temperaturregulierung kommt rasch an ihre Grenzen. Je nach Temperatur und Dauer der Hitzeexposition reichen die Reaktionen des menschlichen Organismus von leichter Hitzeerschöpfung oder Schlafstörungen über schwere Gesundheitsfolgen und Organschäden bis hin zu hitzebedingten Sterbefällen“ (Robert Koch Institut [RKI], 2024).

Vulnerable Gruppen

- Ältere Menschen (65+)
- Kinder
- Schwangere, ungeborene Säuglinge
- (chronisch) kranke Menschen
- Pflegebedürftige
- Menschen mit Behinderung
- Menschen mit arbeitsplatzbedingten Risiken
- Menschen mit verhaltensbedingten Risiken (z.B. durch Sport)

Zu beachten ist, dass eine Person nicht ausschließlich nur zu einer Gruppe hinzu geordnet werden kann. So sind Überschneidungen möglich, wonach eine Person Mehrfachbelastungen unterliegen kann.

4.2.4 Ergebnisse Online-Beteiligung

Knapp zwei Drittel der Befragten stimmen der Aussage eher zu, dass bereits aktiv im Sinne des Klimaschutzes gehandelt wird. 40% der Befragten stehen dem konträr gegenüber.

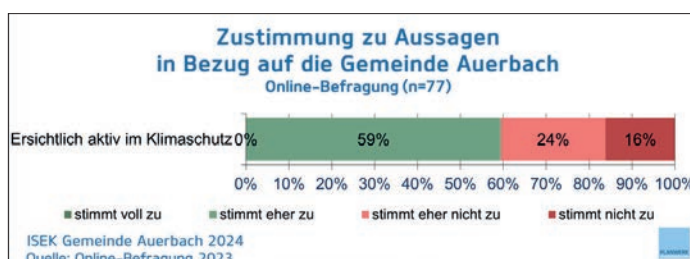


Abb. 42: Online-Umfrage: Zustimmung zu Klimaschutz

4.3 (Erneuerbare) Energie

Erneuerbare Energie

Der Stromverbrauch der Gemeinde Auerbach liegt im Jahr 2022 laut dem Energieatlas Bayern bei 10.420 MWh/a. Der Anteil an erneuerbaren Energien am Stromverbrauch in Auerbach liegt 2022 insgesamt bei 56 % (Stand 12.2022). Dieser Anteil setzt sich aus PV-Dach- und Freiflächen (95 %) und Wasserkraft (5 %) zusammen.

Seit 2012 ist die Stromerzeugung von erneuerbaren Energien angestiegen. Jedoch erzeugt die Gemeinde weniger Strom (ca. 6 GWh), als sie verbraucht (ca. 10 GWh).

Um die Gemeinde für die Zukunft zu rüsten, soll die Erzeugung von erneuerbaren Energien im Rahmen des Klimawandels und im Rahmen der Energiewende weiterverfolgt und ausgebaut werden. Weiteres Potenzial ist vorhanden. U.a. sollte künftig auch Wert auf Technologien der Stromspeicherung gelegt werden. Durch Stromspeicher lassen sich auch kurzfristige Phasen der so genannten „Dunkelflaute“ mit erneuerbaren Energien überbrücken.

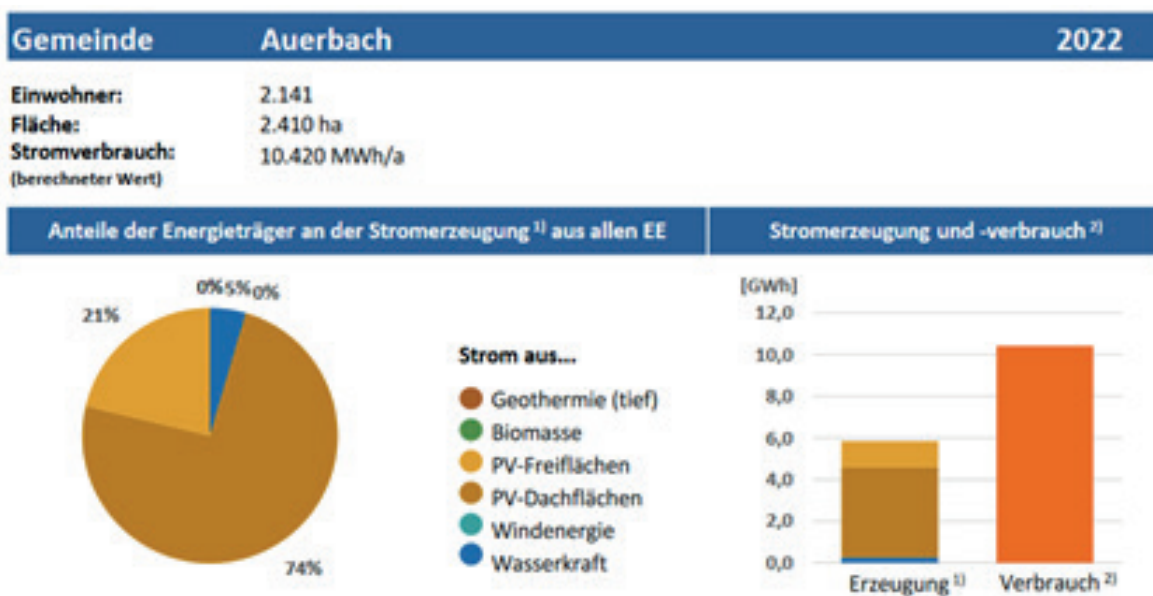


Abb. 44: Stromerzeugung und Energieträger Gemeinde Auerbach (Energieatlas LfU 2022)

Photovoltaik

In der Gemeinde Auerbach wird im Bereich der erneuerbaren Energien vordergründig Solarenergie genutzt. Hierbei sind primär Dachanlagen und sekundär Freiflächenanlagen installiert (u.a. Freiflächenanlage bei Schweinbach, PV-Dachflächenanlagen v.a. im Gewerbegebiet Oberauerbach, weitere PV-Anlagen auf gewerblich und privat genutzten Gebäuden). Innerhalb der Gemeinde sind zumeist kleinere Anlagen von bis zu 100KWp oder von 100KWp bis 1MWp verbaut. Der Ausbaugrad der PV-Anlagen beträgt rund 20%. Es verbleibt ein PV-Potenzial auf Dachflächen (Stromproduktion) von rund 16.000 MWh. Nach Nutzungsarten der Gebäude bestehen PV-Dachflächenpotenziale vor allem bei unbeheizten Gebäuden (ca. 50%) und bei Wohngebäuden (ca. 35%).

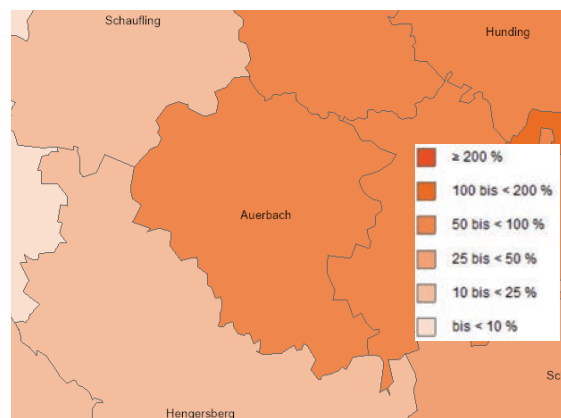


Abb. 45: Anteil an erneuerbaren Energien am Gesamtstromverbrauch (Energieatlas LfU 2022)

Wasserkraft

Bei Kaltenbrunn, Rothmühle und Prechhausen befinden sich kleinere Wasserkraftanlagen (Mühlen). Diese sind der Leistungsklasse bis zu 499 kW zugeordnet.

Windenergie

Die Gemeinde Auerbach befindet sich, wie auch die umliegenden Gemeinden laut dem Regionalplan 2006 in einem Ausschlussgebiet für die Erzeugung von Windenergie. In der Gebietskulisse des Energieatlas Bayern ist die Region um Auerbach als „nicht untersuchte Fläche zu geringer Windhöflichkeit (kleiner 4,8 m/s)“ gekennzeichnet.

Biogas / Biomasse

In der Gemeinde Auerbach befinden sich keine Biomethan oder Biomasseanlagen.

Das Energiepotenzial aus Walderbholz liegt bei >6 bis <=9 GJ je ha Gemeindefläche.

Das Energiepotenzial aus Flur und Siedlungsholz liegt bei >1 bis 2 GJ je ha Gemeindefläche.

Heizung

Das neue Heizungsgesetz legt fest, dass ab dem 1. Januar 2024 neu eingebaute Heizungen zu mindestens 65 % erneuerbaren Energien nutzen müssen. Ziel ist es, dass ab 2045 keine fossilen Brennstoffe mehr zum Heizen genutzt werden. Für bestehende Gebäude gelten Übergangsfristen. Es gibt keine sofortige Austauschpflicht für bereits vorhandene Heizungen. Bei Planungen von neuen Heizungen, sollte somit auf nachhaltige und klimafreundliche Lösungen gesetzt werden.

Laut den im Rahmen des Zensus 2022 erhobenen Daten werden in Deutschland drei Viertel aller

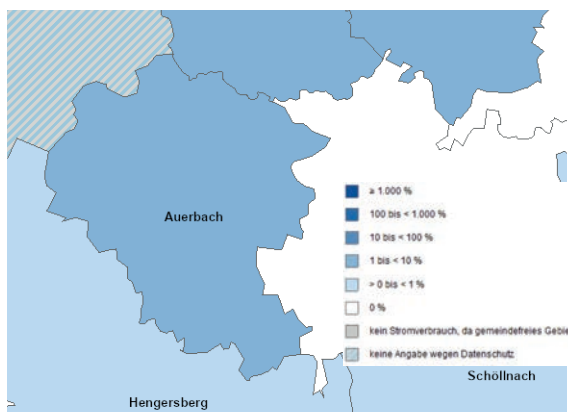


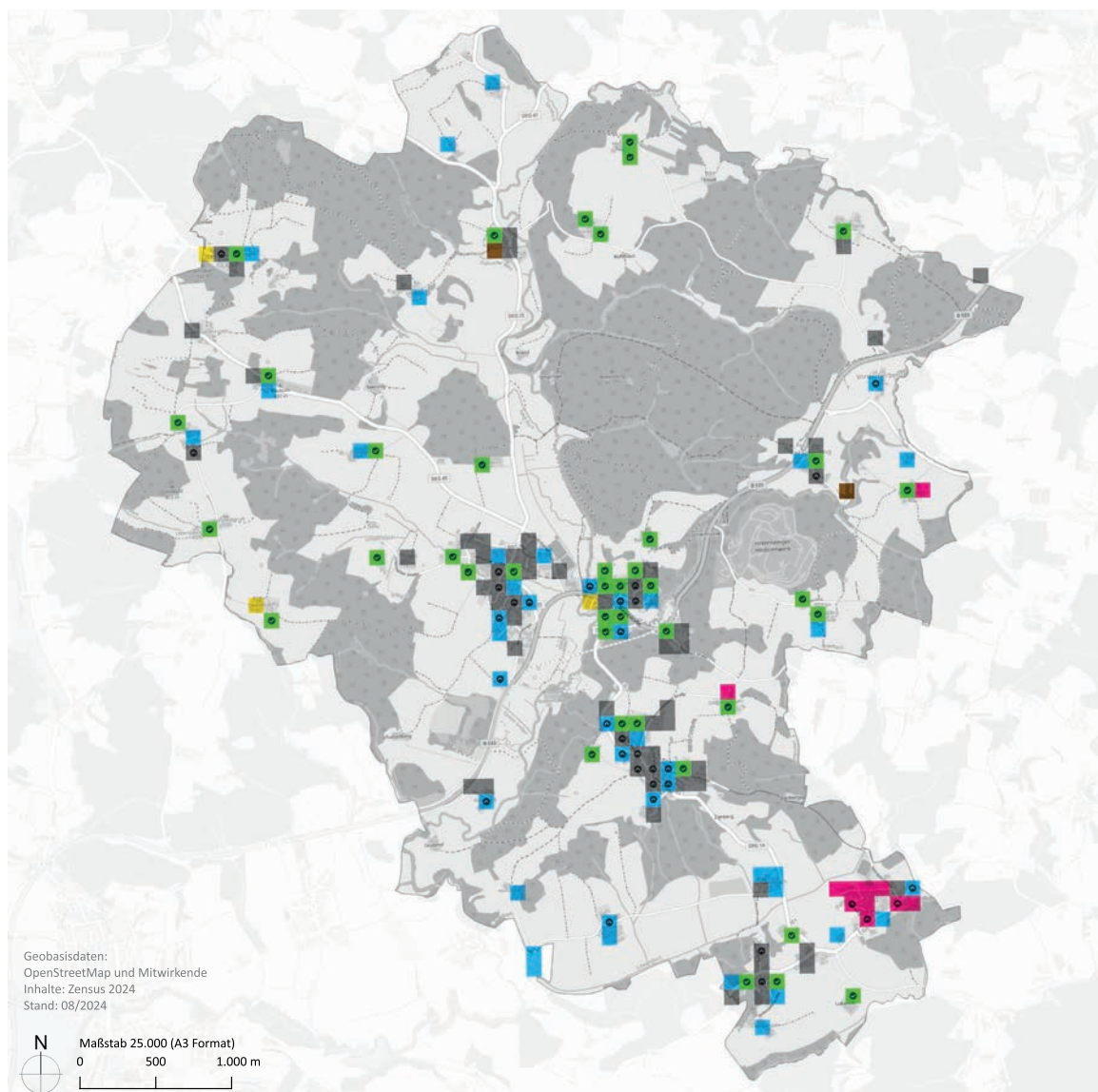
Abb. 46: Anteil Wasserkraft am Gesamtstromverbrauch (Energieatlas LfU 2022)

Wärmenetze

In der Gemeinde Auerbach befinden sich keine Wärmenetze. Über die ILE wurde bereits angedacht ein Nahwärmeprojekt zu starten und darüber auch mehrere Gebäude im Ortskern Auerbach anzuschließen. Die Planungen wurden bisher nicht weiterverfolgt.

Wohnungen mit Gas oder Öl beheizt. Auch in der Gemeinde Auerbach wird v.a. mit Gas und Öl geheizt. Häufig wird auch eine Kombination von mehreren Energieträgern genutzt. Vereinzelt werden Wohnungen in Auerbach auch durch erneuerbare Energien (Holz, Solar-/Geothermie, Biomasse/-gas, Wärmepumpe, sonstige Stromheizungen) geheizt.

Durch die Umsetzung des bereits angedachten Nahwärmenetzes könnte der Anteil an Gebäuden, die mit erneuerbaren Energien geheizt werden, deutlich erhöht werden.



Energieträger

- Gas
- Fernwärme
- Erneuerbare Energie (Holz, Solar-/Geothermie, Biomasse/-gas, Wärmepumpe, sonstige Stromheizungen ungeachtet des Stromanbieters)
- Öl, Kohle
- kein Energieträger
- Kombination von mehreren zu gleichen Teilen
- keine Daten

Anteil erneuerbarer Energien

- überwiegend EE (über 50% Anteil)
- EE im Aufbau (20% bis 50% Anteil)

Abb. 47: Übersicht Energieträger Heizung

4.4 Verkehr

4.4.1 Motorisierter Individualverkehr

Als wesentliche Verkehrsstraße führt die Bundesstraße B 533 von der Autobahn A3 in Richtung Nordosten zum Bayrischen Wald durch den Hauptort Auerbach. Eine Umgehungsstraße für Auerbach ist bereits in Planung. Diese soll südlich der Ortschaft, grob gesehen von der Rothmühle hin zur Maginger Straße verlaufen. Damit einhergehend folgt eine ruhigere Verkehrslage im Ort. Somit bieten sich einerseits neue Möglichkeiten für die Gestaltung der Ortsmitte sowie der Nutzung der Hauptstraße. Andererseits wirkt sich der geringere Durchgangsverkehr auch auf vorhandene Einkaufsmöglichkeiten aus. Vom Hauptort Auerbach ist die A3 in knapp zehn Minuten zu erreichen. Die nächstgelegene größte

Ortschaft Deggendorf, welche zugleich Oberzentrum ist, ist in circa einer Viertelstunde mit dem Pkw erreichbar.

Eine Ladestation für E-Fahrzeuge befindet sich am Rathaus, zentral im Hauptort Auerbach.

Verkehrsmengen

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) betrug 2021 auf der B 533 an der Zählstelle östlich von Auerbach rund 6400 Kfz/24h. Die DTV des Schwerverkehr (SV) betrug im selben Jahr auf der B 533 rund 600 Kfz/24h. Auffällig ist, dass im Vergleich zu den umliegenden Kreisstraßen die DEG25, welche nördlich von

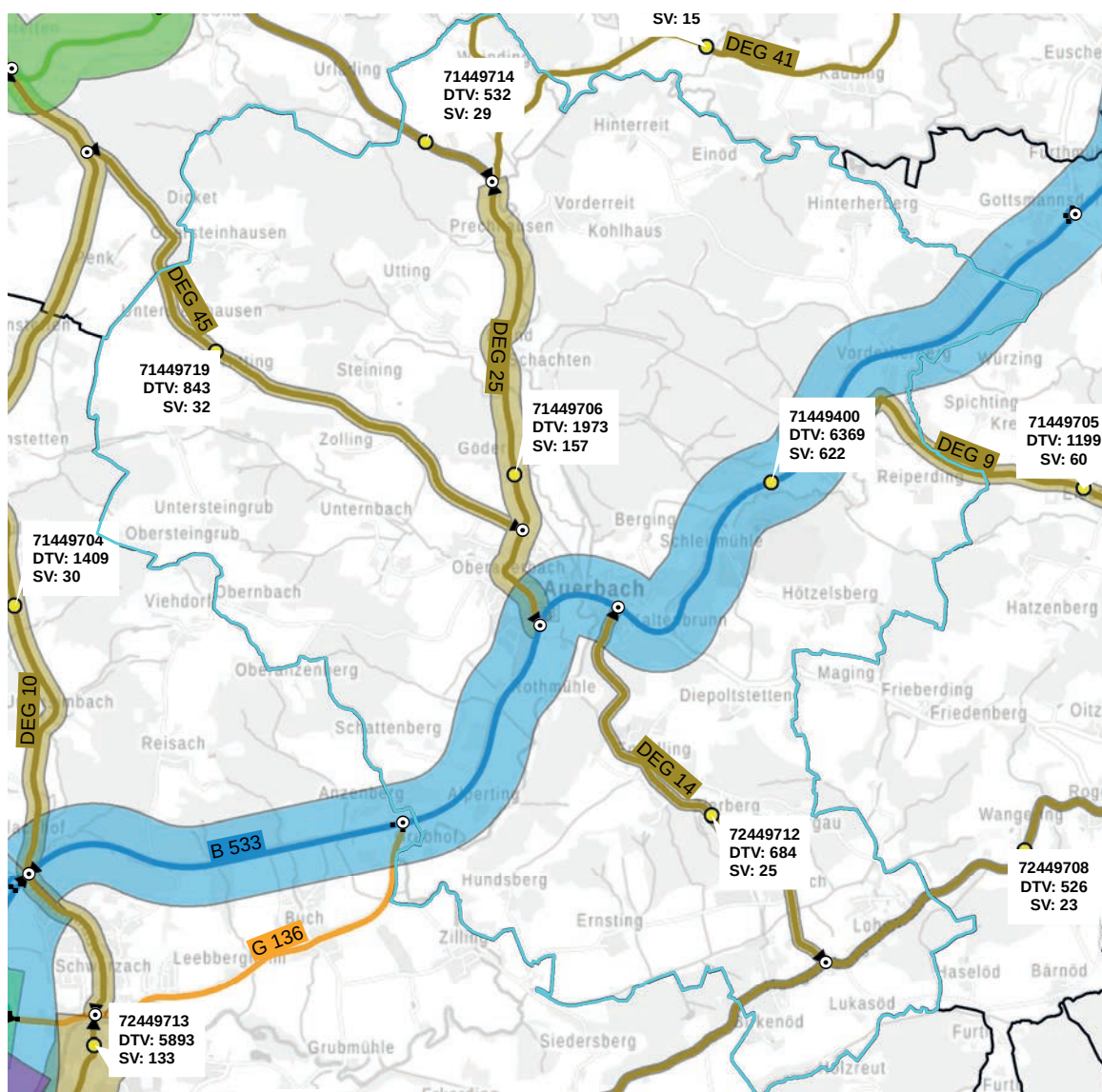


Abb. 48: Ausschnitt Verkehrsmengen (Verkehrsmengenatlas BAYSIS)

Auerbach verläuft, ein recht hohes Verkehrsaufkommen von circa 2000 Kfz/24h (DTV) und knapp 160 Kfz/24h (SV) aufweist.

Mitfahrzentrale

Der Landkreis Deggendorf bietet auf seiner Webseite eine Plattform an, auf der Pendler und Pendlerinnen Mitfahrgelegenheiten anbieten bzw. finden können. Die Nutzer und Nutzerinnen können sich kostenlos registrieren und ihr Angebot bzw. ihre Suche konkretisieren. Die Plattform wird aktuell von mehreren Personen genutzt.



Abb. 49: Logo mifaz.de
(Abbildung Landkreis Deggendorf)

4.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Busliniennetz VDW

Die Gemeinde Auerbach ist angeschlossen an den Verkehrsverbund Donauwald. Dieser beinhaltet vier Landkreise: Regen, Freyung-Grafenau, Deggendorf und Passau. Der Hauptort Auerbach wird von vier Buslinien bedient:

4120 Freundorf/Grattersdorf-Deggendorf
(Mo-Fr, 6x am Tag; Sa 1x am Tag)

4163 Frohnstetten-Schaufling-Auerbach-Schöllnach (Mo-Fr, 3x am Tag)

6159 Sondorf/Kirchberg-Lalling-Hengersberg-Deggendorf (Mo-Fr, 4x am Tag, Sa 1x am Tag)

8230 Deggendorf-Auerbach-Grattersdorf (Rufbus)

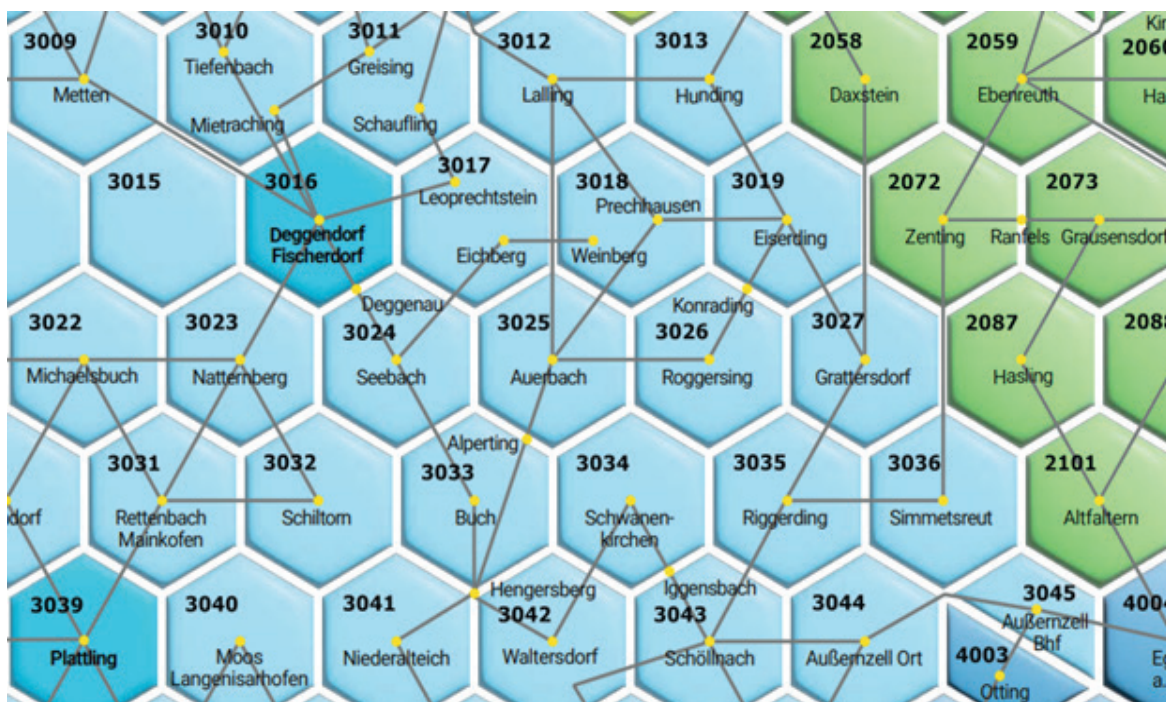


Abb. 50: Ausschnitt Wabenplan ÖPNV (wabenplan.vdw-mobil.de)

Rufbus

Das vorhandene ÖPNV-Angebot wird durch ein Rufbus-Angebot ergänzt. Im Landkreis Deggendorf werden insgesamt 11 Rufbuslinien angeboten. Mindestens 1 Stunde vor Abfahrt von 6:30 Uhr bis

21 Uhr kann die Fahrt im Liniennetz angemeldet werden. Durch den Ort Auerbach fährt die Linie 8230 (Strecke Deggendorf-Grattersdorf).



Abb. 51: Übersichtskarte Rufbusse im Landkreis Deggendorf
(Abbildung Landkreis Deggendorf)

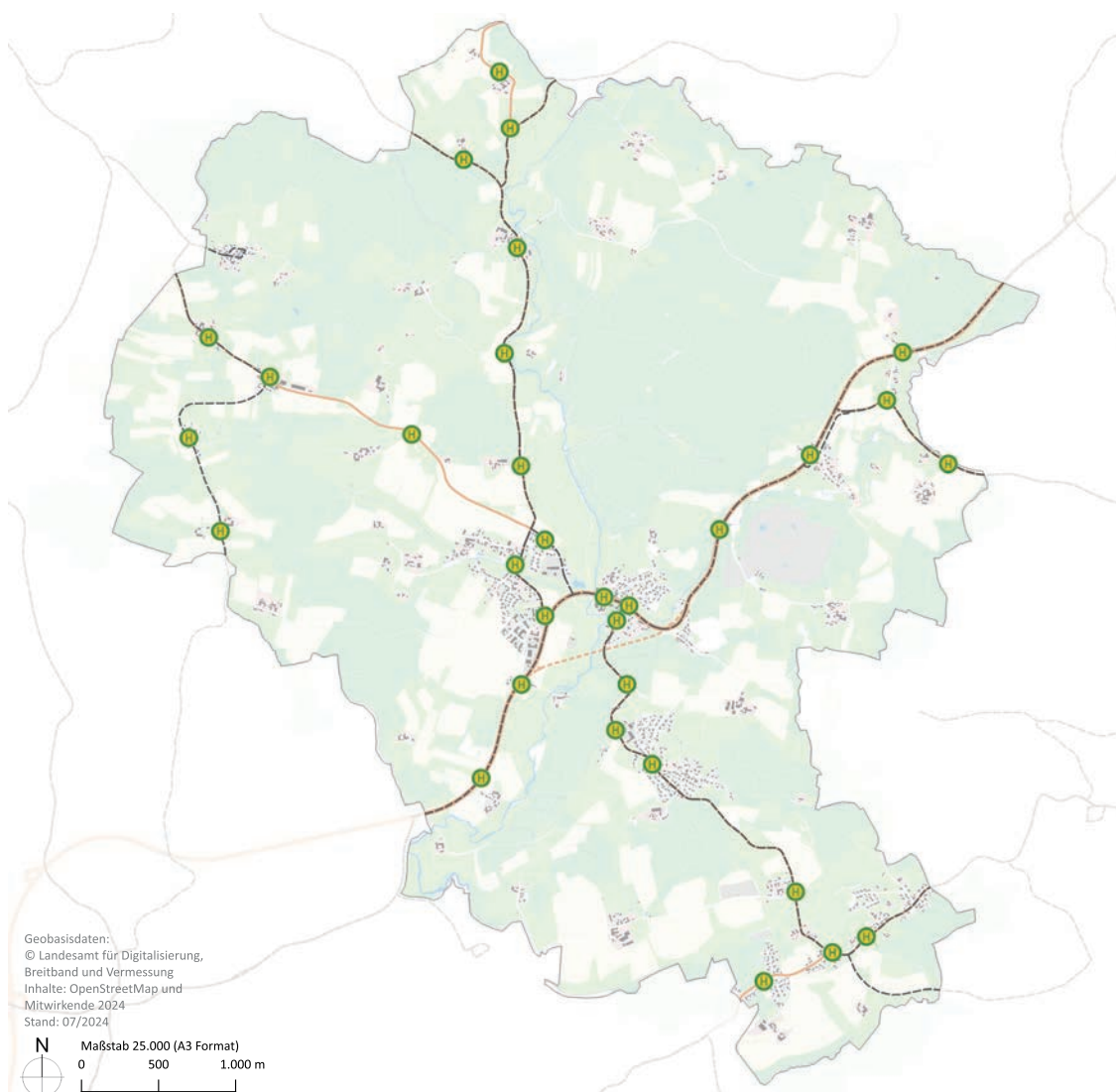


Abb. 52: ÖPNV

4.4.3 Rad- und Fußverkehr

Innerhalb der Ortschaft sind in den Wohnstraßen wenig bis keine Geh- oder Radwege vorhanden. Allgemein ist der Straßenraum in den Wohnstraßen eng. Mehrere Verkehrsteilnehmende teilen sich den Straßenraum ohne Zonierung. Im Rahmen des Ortsspaziergangs wurde über die mögliche Gestaltung des Straßenraums der Wohnstraßen diskutiert. Eine Anpassung des Straßenraumes in Wohnstraßen durch die Schaffung von barrierefreien und ebenerdigen Gehwegen erscheint v.a. in der Berginger Straße sinnvoll. Die aktuelle Gehwegsituation entlang der Haupt-

straße ist im Rahmen der Möglichkeiten entlang einer Bundesstraße als gut zu bewerten. Was fehlt sind Querungshilfen, v.a. entlang des Schulweges, u.a. über die Hauptstraße aus Höhe der Engollinger Straße. Durch den Bau der Umgehungsstraße entstehen entlang der Hauptstraße neue Gestaltungsmöglichkeiten, die die Verkehrssicherheit für Fuß- und Radverkehr deutlich verbessern.

Eine Übersicht zu den vorrangig touristisch relevanten Rad- und Wanderwegen befindet sich im Kapitel 4.10.2.

4.4.4 Ergebnisse Online-Beteiligung

Das Ergebnis der Online-Befragung zeigt, dass das Straßennetz, was vor allem dem Motorisierten Individualverkehr betrifft, als gut angesehen wird. So stimmten 60% der Befragten der Aussage voll zu und 35% stimmten eher zu, dass gute Straßenanbindungen vorhanden sind. Anders sieht es bei den Ergebnissen für die Fahrradverbindungen und die Anbindungen der ÖPNV

aus. Knapp über die Hälfte der Befragten verneint die Aussage, dass gute Fahrradverbindungen vorliegen, ein Drittel stimmt dem gar nicht zu. Rund 80% der Befragten sieht die ÖPNV-Anbindungen als nicht ausreichend an. Beinahe die Hälfte der Befragten stimmt der Aussage, dass eine ausreichende ÖPNV-Anbindung vorliegt, nicht zu.

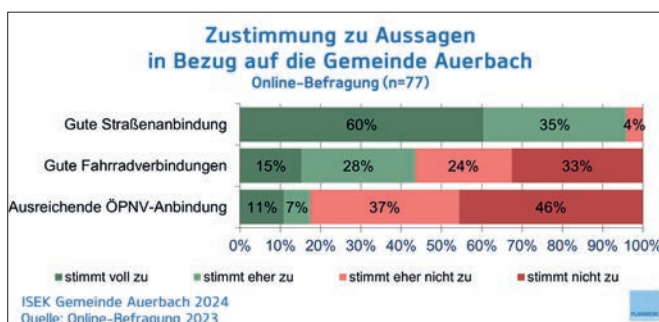


Abb. 53: Online-Umfrage: Zustimmung zu Verkehrsanbindungen

4.5 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

4.5.1 Einwohnerstand und Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Auerbach hat nach aktueller Datenlage des Bayerische Landesamtes für Statistik (Stand 2024) rund 2.150 Einwohnerinnen und Einwohner.

Im Zeitraum 1990 bis 2022 verzeichnet die Gemeinde insgesamt einen Bevölkerungsanstieg von ca. 10 Prozentpunkten. Zwischen 1990 und 2010 wächst die Gemeinde etwas stärker als der bayernweite Durchschnitt. Ab ca. 2010 ist die Bevölkerungsentwicklung in Auerbach weniger dynamisch, die Bevölkerungszahl bleibt annähernd gleich bei rund 2.100 Personen. Der Knick in der Bevölkerungskurve um 2011 lässt sich durch den Zensus 2011 erklären, im Zuge dessen wurden die Datengrundlagen neu erfasst und angepasst. Die Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung zum Jahr 2033 zeigt einen leichten Anstieg von 2%.

Die Bevölkerungsentwicklung ist zurückzuführen auf die natürliche Bevölkerungsveränderung durch Geburten und Sterbefälle sowie den Wanderungssaldo. Im Zeitraum von 2017 bis 2022 sind in der Gemeinde Auerbach durchschnittlich mehr Geburten als Sterbefälle dokumentiert. Der gemittelte Saldo der Jahre 2017 bis 2022 aus Geburten und Sterbefälle beträgt in der Gemeinde rund 0,2% und liegt damit als einziger Wert im Vergleich zur überkommunalen Ebene oder den Vergleichsgemeinden im positiven Bereich.

Der Wanderungssaldo der Gemeinde weist zwischen 2000 bis 2022 starke Schwankungen auf. In den Jahren 2000, 2004, 2005 sowie 2016 und 2020 liegen deutlich mehr Fortzüge als Zuzüge vor. Im Jahr 2012 besitzt die Bevölkerungsveränderung den größten Zuwachs aufgrund eines signifikanten positiven Wanderungssaldos. Der gemittelte Saldo der Jahre 2017 bis 2022 aus Zu- und Fortzügen beträgt in der Gemeinde rund 0,2% und liegt damit im Vergleich deutlich hinter dem bayernweiten Durchschnitt.

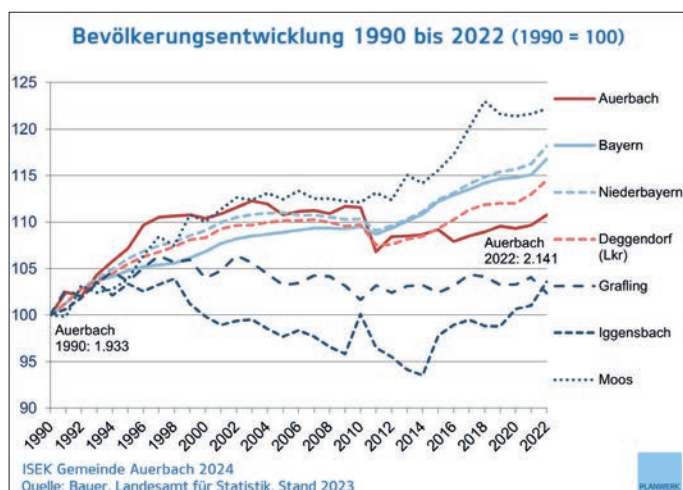


Abb. 54: Bevölkerungsentwicklung 1990-2022

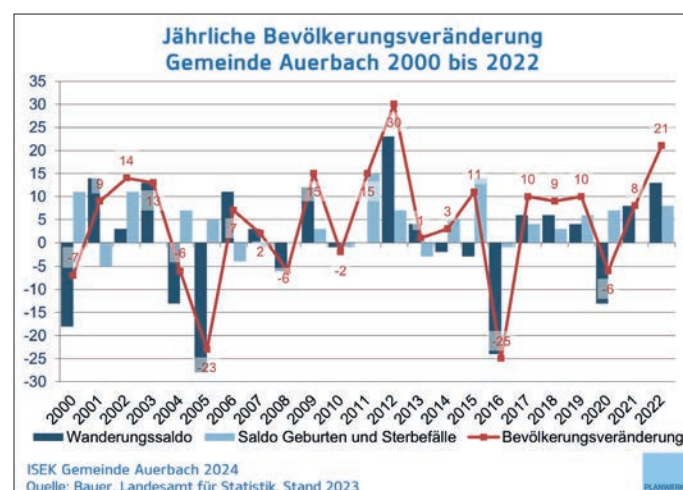


Abb. 55: Bevölkerungsveränderung 2000-2022

Oft verlassen Jugendliche und junge Erwachsene ihren Heimatort aufgrund ihres weiteren Bildungs- bzw. Berufsweges. Umso wichtiger ist es, das Leben und (mobiles) Arbeiten in Auerbach attraktiv zu gestalten, um gut ausgebildete Personen an die Gemeinde zu binden und ein Zurückkommen in die Gemeinde interessant zu machen.

4.5.2 Altersstruktur, demografischer Wandel

Die Betrachtung der Altersstruktur zeigt, dass die Altersgruppe der 50-Jährigen bis unter 65-Jähri-



Abb. 56: Geburten und Sterbefälle

gen die prozentual (mit knapp 25%) am stärksten vertretene Gruppe ist, gefolgt von den 65-Jährigen und älter (ca. 18%). Die Gruppe der 40- bis unter 50-Jährigen liegt zum Zeitpunkt der Datenerhebung mit rund 14% anteilmäßig knapp über den 30- bis unter 40-Jährigen.

Im Vergleich der Altersstruktur der Gemeinde Auerbach mit der der Vergleichsgemeinden (Grafling, Iggenbach und Moos), dem Landkreis Deggendorf und Bayern ist zu erkennen, dass der Anteil der unter 6-Jährigen sowie der Anteil der 6 bis unter 18-Jährigen leicht über den Werten der Vergleichsgemeinden oder des Landes liegen. Weiterhin sticht heraus, dass der Anteil derjenigen Personen mit 65 Jahren und älter in der Gemeinde Auerbach geringer ausfällt als die der eben genannten Vergleichswerte. Demnach ist Auerbach eine recht junge Gemeinde.

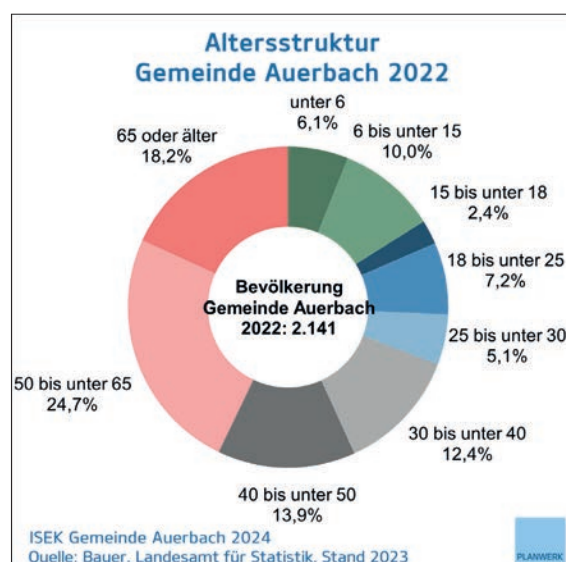


Abb. 57: Aufteilung der Altersklassen

Entwicklung der Altersgruppe der unter 18-Jährigen

Die Anzahl der unter 18-Jährigen in der Gemeinde Auerbach ist von 1990 bis 1995 gestiegen (von 482 auf 524 Personen unter 18 Jahren). Seit dem Jahr 1995 bis 2022 nimmt sowohl die Anzahl der unter 18-Jährigen in der Gemeinde ab, als auch deren Anteil an der Gesamtbevölkerung. Seit 2015 pendelt sich der Anteil der Altersgruppe bei ca. 18,5% ein.

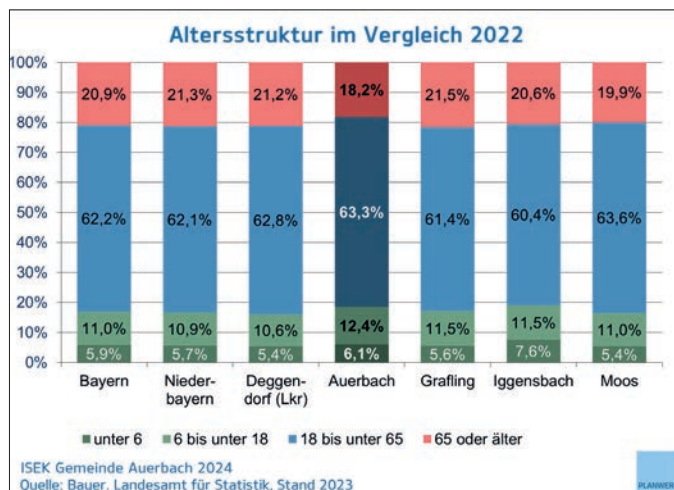


Abb. 58: Altersstruktur im Vergleich

Im Vergleich dazu findet auf regionaler Ebene eine andere Entwicklung statt. So liegen seit 1995 die Werte des Landkreises, des Bezirks und Bayerns deutlich über denen der Gemeinde Auerbach. Laut der Vorausberechnung des Bayerischen

Landesamtes für Statistik wird die Anzahl an unter 18-Jährigen weiter leicht sinken, bis 2033 auf 390 Personen.

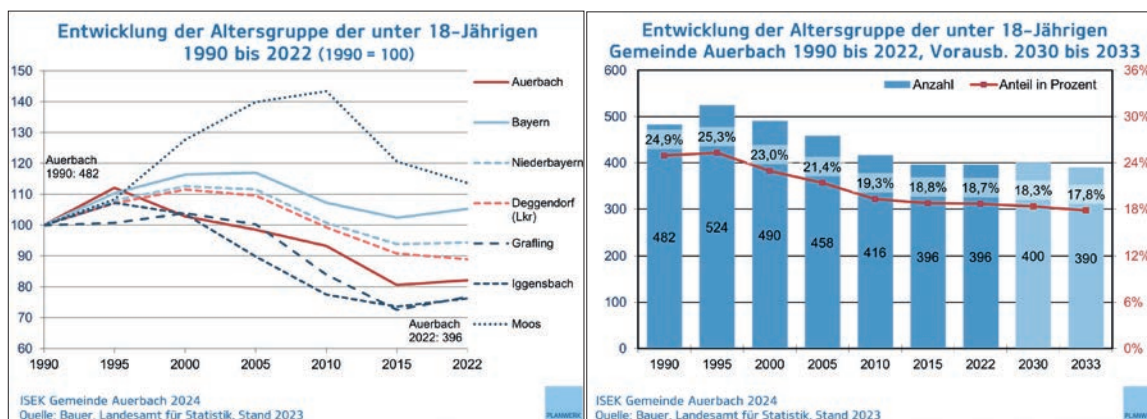


Abb. 59: Entwicklung der unter 18-Jährigen mit Vorausberechnung

Der Anteil der unter 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung ist im nördlichen Teil Oberauerbachs und dem östlichen Teil Lohs am höchsten.

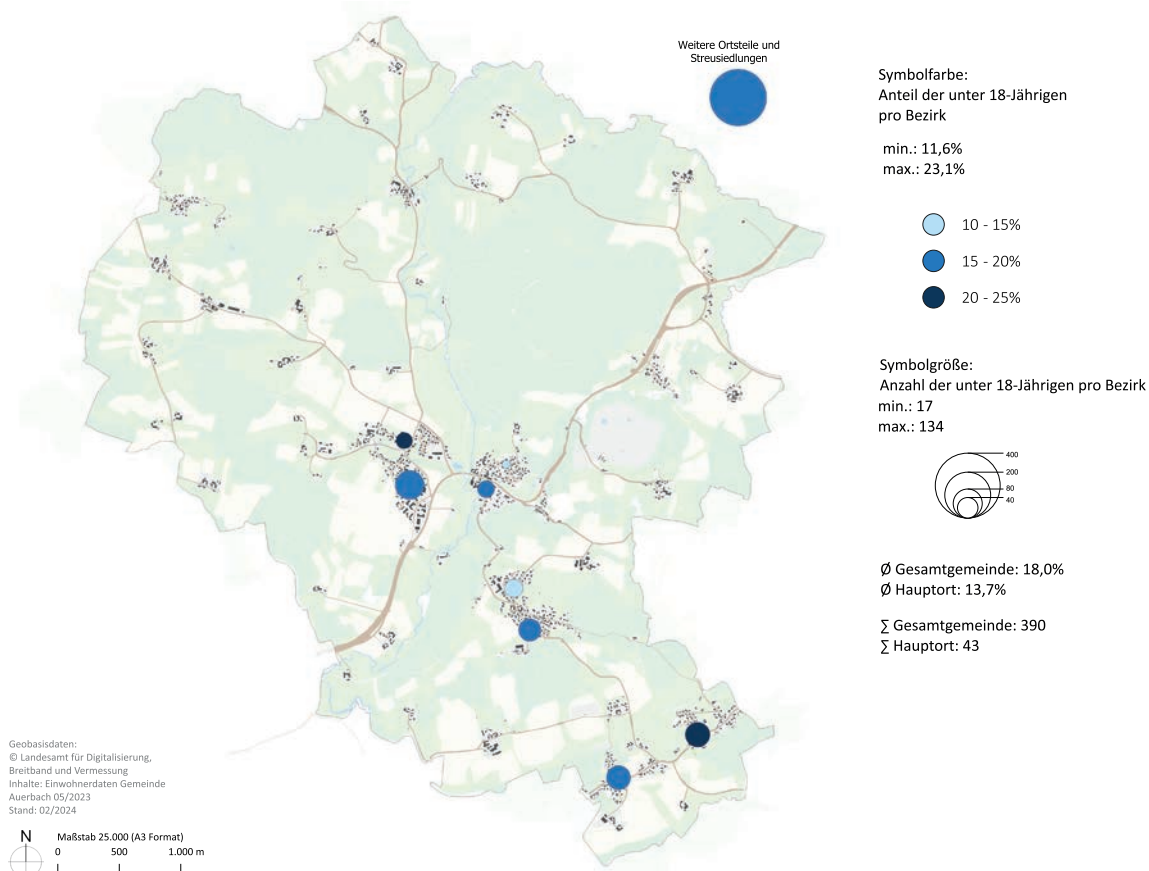


Abb. 60: Übersichtskarte Anteil der unter 18-Jährigen im Bezirk

Entwicklung der Altersgruppe der 18- bis unter 65-Jährigen

Im Zeitraum von 1990 bis 2010 verläuft die Entwicklung der Gruppe der Personen im erwerbsfähigen Alter positiv und steigt von 1.254 auf 1.454 an. Ab dem Jahr 2010 ist die Entwicklung stagnierend und sinkt auf 1.356 Personen im Alter von 18

bis unter 65 Jahren. Unter Anbetracht der Daten der vergangenen Jahre ist für Auerbach ein negativer Trend der Entwicklung dieser Altersgruppe zu erkennen, wohingegen auf überregionaler Ebene sich eine positive Weiterentwicklung abzeichnet.

Entwicklung der Altersgruppe der 65-Jährigen und Älteren

Seit 1990 ist ein Anstieg der Anzahl der Personen im Alter von 65 Jahren und älter in der Gemeinde Auerbach vorhanden. Seit 2015 ist der Anstieg wesentlich dynamischer und wächst bis 2022 um circa 50 Prozentpunkte an. Laut der Vorausberechnung des Bayerischen Landesamtes wird sich dieses dynamische Wachstum zukünftig fortsetzen.

Der Anteil der 65-Jährigen und Älteren an der Gesamtbevölkerung ist in der Gesamtgemeinde im nördlichen Bereich Engollings, im nördlichen Bereich Oberauerbachs sowie in den weiteren kleineren Ortsteilen und Streusiedlungen am höchsten.

Der demografische Wandel ist in Bezug auf die Altersstruktur in der Gemeinde Auerbach, wie auch in den Vergleichskommunen in vol-

lem Gange. Die absehbar weitere Zunahme der Seniorenzahlen in den kommenden Jahren bringt vermutlich eine steigende Zahl an Hochbetagten und Pflegebedürftigen mit sich. Entsprechende Wohnangebote und die Erreichbarkeiten von Einrichtungen zur Daseinsvorsorge auch ohne Auto sind in diesem Zusammenhang wichtig.

Allerdings wird auch die Zahl an agilen und aktiven Personen im jungen Seniorenalter steigen, die sich, wenn sich eine geeignete Möglichkeit bietet, ehrenamtlich engagieren. Durch vermehrtes bürgerschaftliches Engagement können z.B. Einrichtungen und Angebote im sozialen und kulturellen Bereich aufgelebt werden und neue Angebote entstehen. Die Mobilisierung von aktiven Senioren für ein Ehrenamt kann somit großes Potenzial mit sich bringen.

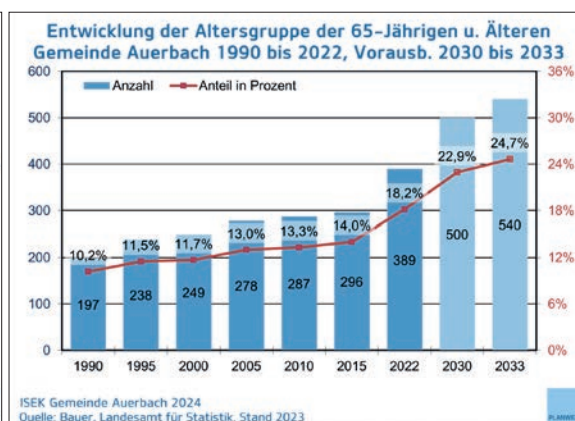
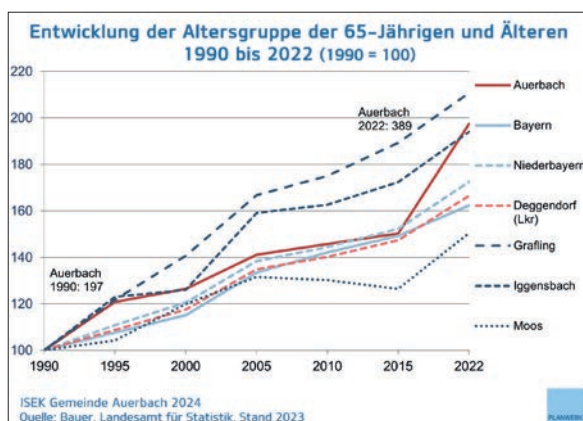


Abb. 61: Entwicklung der 65-Jährigen und Älteren mit Vorausberechnung

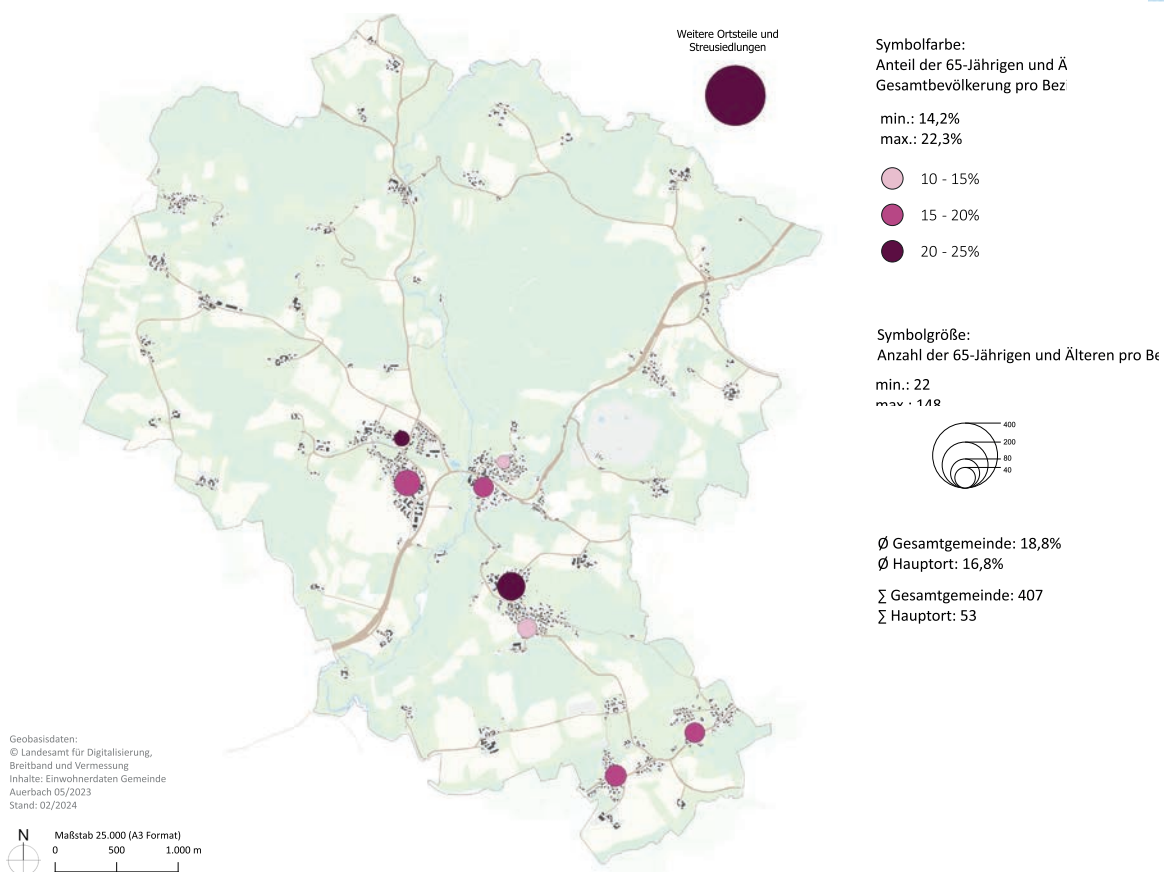


Abb. 62: Verteilung der 65-Jährigen und Älteren

4.6 Wohnen

4.6.1 Wohnungsmarktstruktur und -entwicklung

Vor allem in den 90er Jahren ist ein starker Zuwachs an Wohngebäuden zu erkennen. Diese Vielzahl an Baufertigstellungen steht in Zusammenhang mit dem Bevölkerungswachstum in dieser Zeit. Seit 2000 ist v.a. in den Jahren 2021, 2016, 2005 und 2004 eine rege Bautätigkeit zu erkennen. Insgesamt wurden vorrangig Wohngebäude mit 1 oder 2 Wohnungen (Einfamilienhäuser) fertiggestellt.

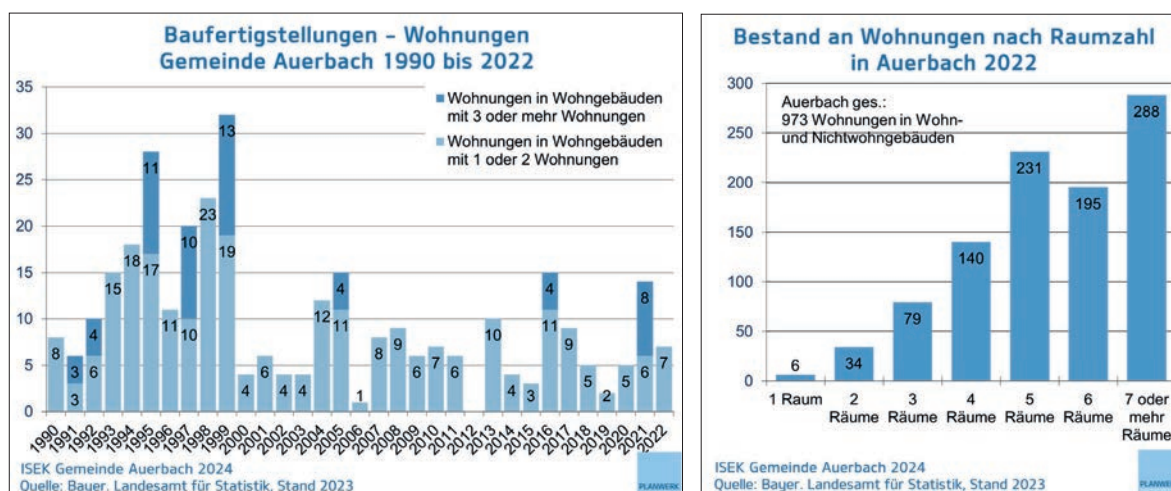


Abb. 63: Baufertigstellungen - Wohnungen; Bestand an Wohnungen nach Raumzahl

Dies ist auch bei der Betrachtung der Raumzahl der bestehenden Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden zu erkennen. Hier sticht vor allem die Zahl bzw. der Anteil an großen Wohneinheiten (5 bis 7 oder mehr Räumen) hervor. Demnach gibt es in der Gemeinde Auerbach kaum kleine Wohnungen mit ein oder zwei Räumen.

Jedoch ist auch in der Gemeinde Auerbach eine sinkende durchschnittliche Haushaltsgröße zu erkennen (1990: 3,1 Personen pro Wohnung; 2022: 2,2 Personen pro Wohnung). Damit folgt sie dem deutschlandweiten Trend.

Bei Betrachtung der durchschnittlichen Haushaltsgröße zeigt sich, dass diese in der Gemeinde Auerbach mit 2,2 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern pro Wohnung im Jahr 2022, wie auch in der Vergangenheit, etwas größer ist als im gesamten bayerischen Durchschnitt, der in den letzten Jahren bei 2,0 liegt. Damit wird die Annahme unterstützt, dass in der Gemeinde Auerbach vergleichsweise viele Familien wohnen.

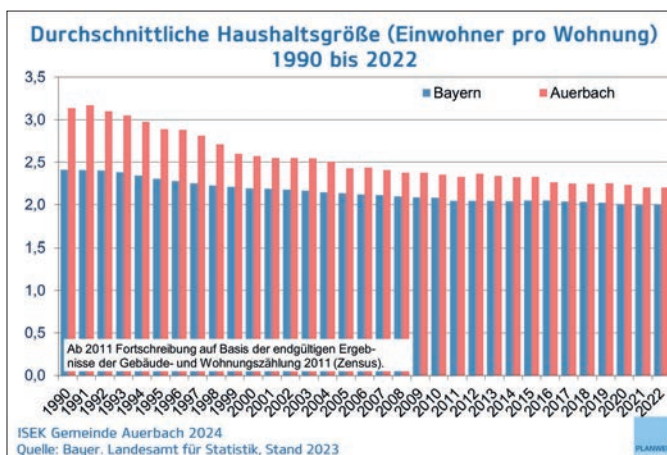


Abb. 64: Durchschnittliche Haushaltsgröße

Von 2019 bis 2021 stieg die Summe der Wohnfläche der insgesamt neu errichteten Wohngebäude an, von rund 380m² auf rund 2.060m². Im Jahr 2022 nahm dieser Trend wieder ab und es kamen durch Baufertigstellungen in diesem Jahr noch circa 1.650m² hinzu.

Da laut einer Studie des BBSR die Bevölkerungszahl in Deutschland bis 2040 leicht sinken wird, jedoch gleichzeitig die Zahl der Haushalte weiter zunehmen wird (u.a. mehr Singlehaushalte), wird sich in Deutschland tendenziell die Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße weiter fortsetzen.

Verbunden mit einer kleiner werdenden Haushaltsgröße steigt in der Gemeinde Auerbach die durchschnittliche Wohn-

fläche pro Kopf über die Jahre 1990 bis 2022 von rund 36m² auf 55m².

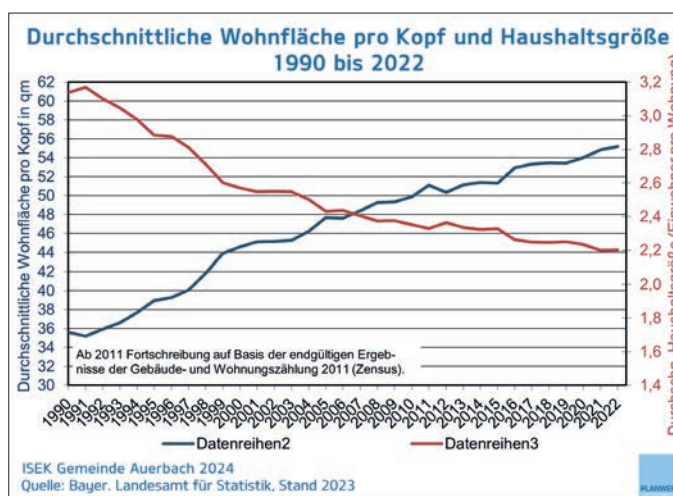


Abb. 65: Durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf und Haushaltsgröße

4.6.2 Wohnsituation von Senioren

Besonders zu betrachten im Bezug auf die Wohnungssituation ist die Zielgruppe der Senioren und Seniorinnen. Diese bildet aufgrund verschiedener Faktoren einen Sonderstatus.

Wie in der vorangegangenen Betrachtung, der Entwicklung der Altersgruppen, zu erkennen ist, nimmt die Anzahl der Personen über 65 Jahren in der Gemeinde Auerbach in den letzten Jahren stetig zu. Dies ist nicht nur ein regionales Phänomen, sondern entspricht der allgemeinen Alterung unserer Gesellschaft.

Oftmals bleiben Personen bis ins hohe Alter an ihrem Wohnortstandorten, welche im ländlichen Raum zumeist Einfamilienhäuser bzw. Landhäuser mit Gehöft sind. Ergo stehen diesen große Wohn- und Grundstücksflächen zur Verfügung, deren Bewirtschaftung bzw. Instandhaltung im hohen Alter vermehrt eine Herausforderung darstellt. Zudem

ist aufgrund der zumeist alten Bausubstanz dieser Immobilien, eine Barrierefreiheit nicht gegeben.

Hier bietet sich die Möglichkeit, dass die großflächigen Wohneinheiten Familien zur Verfügung gestellt werden, was zu einer besseren Flächennutzung führt. Dies bedingt, dass als Option zu den großflächigen Einfamilien- und Landhäusern ausreichend seniorengerechte Angebote zu schaffen sind. Dies können neben Pflegeheimen auch alternative Wohnkonzepte sein. Gemeinschaftliche Wohnformen existieren in vielfältigen Ausführungen und können auch generationsübergreifende Konzepte umfassen.

Bezogen auf die Gemeinde Auerbach befindet sich das nächstgelegene Seniorenzentrum mit betreutem Wohnen in der circa fünf Kilometer entfernten Ortschaft Lalling.

4.6.3 Ergebnisse Online-Beteiligung

Die Ergebnisse der Online-Befragung zur Gemeinde Auerbach als Wohnungs- bzw. Arbeitsstandort fallen insgesamt sehr positiv aus. So haben über die Hälfte der Befragten der Aussage voll zugestimmt, dass die Gemeinde Auerbach ein guter Wohnstandort ist. Knapp 40% stimmten der Aussage eher zu. Rund 70% der Befragten sehen die Gemeinde als guten Arbeitsstandort. Circa 30% der Befragten stehen dieser Aussage negativ gegenüber.

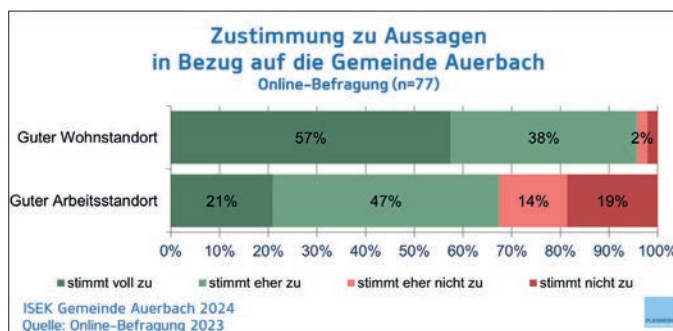


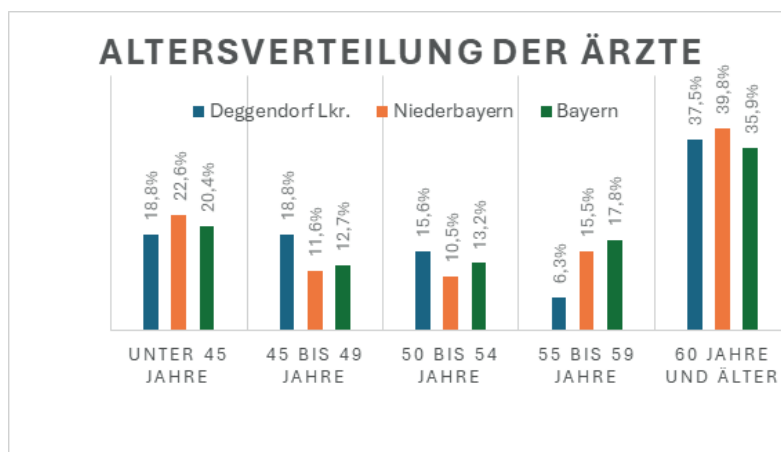
Abb. 66: Online-Umfrage: Zustimmung zu Wohn- und Arbeitsstandort

4.7 Medizinische Versorgung, Pflege

Der Versorgungsatlas der KVB zum Stand 2024 gibt an, dass 32 Hausärzte und Hausärztinnen (Personenzählung) eine Niederlassung im Landkreis Deggendorf aufweisen. Damit wird ein Versorgungsgrad von 93,31% erreicht. Dabei sind 37,5% der Ärzte und Ärztinnen 60 Jahre oder älter, im Vergleich zu Bayern betrifft dies 35,9%. Somit ist der prozentuale Anteil im Landkreis größer als im bayernweiten Vergleich. Das Durchschnittsalter hingegen beträgt im Landkreis 54,0 Jahre und liegt damit leicht unter dem Niveau Bayerns (55,0 Jahre) oder Niederbayerns (55,2 Jahre).

Informationen zu Standorten von Einrichtungen zur medizinischen Versorgung, sind im digitalen Pflegewegweiser zu finden. Wesentliche Einrichtungen der medizinischen Versorgung sind Hausärzte und Allgemeinmediziner sowie Kinder- und Jugendmediziner.

vier Hausärzte und Allgemeinmediziner zu erreichen. Die genaue Ortsangabe ist der Tabelle 1 auf der folgenden Seite zu entnehmen. Innerhalb von zehn Kilometer sind 26 Hausärzte und Allgemeinmediziner ansässig sowie zwei Kinder- und Jugendmediziner. In einem 25 Kilometerradius sind 100 Hausärzte und Allgemeinmediziner sowie 15 Kinder- und Jugendmediziner zu erreichen. Von einer genauen Auflistung wird hier abgesehen.



Vom Ort Auerbach aus sind innerhalb von fünf Kilometer

Abb. 67: Altersverteilung der Ärzte (Quelle: Versorgungsatlas KVB 2024, eigene Darstellung)

Ein Überblick zu weiteren medizinischen Einrichtungen sowie deren grobe Verortung sind im Folgenden dargestellt:

Ambulante Pflege- und Betreuungsdienste

- In ca. 5km Radius: Auerbach, Buch, Hengersberg und Lalling
- In ca. 6 -10km Radius: Niederalteich, Schöllnach, Deggendorf

Stationäre Pflegeeinrichtungen

- In ca. 5km Radius: Hengersberg (keine freien Plätze), Lalling (keine freien Plätze)
- In ca. 6 -10km Radius: Schöllnach, Winzer, Deggendorf

Intensivpflege und ambulant betreute WG

- In ca. 5km Radius: /
- In ca. 6 -10km Radius: Hengersberg

Tagespflege

- In ca. 5km Radius: Hengersberg, Lalling
- In ca. 6 -10km Radius: Deggendorf

Kliniken

- In ca. 5km Radius: /
- In ca. 6 -10km Radius: Deggendorf und Schaufling

	Innerhalb 5 km	Innerhalb 10 km	Innerhalb 25 km
Hausarzt/ Allgemeinmedizin	4	26	100
	Auerbach, Hengersberg	Auerbach, Hengersberg, Lalling, Schöllnach, Deggendorf, Iggersbach, Winzer	/
Kinder- und Jugendmedizin	0	2	15
		Hengersberg, Deggendorf	/

Tabelle 1: Ärzte in der Umgebung

4.8 Wirtschaft und Versorgung

4.8.1 Beschäftigtenstruktur und -entwicklung

Sowohl die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort als auch am Wohnort ist seit 2008 in der Gemeinde Auerbach gestiegen.

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist dabei, um circa 50 Prozentpunkte (419 Personen) gestiegen. Der Anstieg fällt dabei deutlich höher aus als der des Landes Bayern oder des Landkreises. Die Vergleichsgemeinden Grafring und Moos weisen eine stärkere Entwicklung auf und haben im Jahr 2022 um die Hälfte mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort.

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort ist in dem genannten Zeitraum um knapp 15 Prozentpunkte (955 Personen) angestiegen. Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort verläuft ab 2015 in der Gemeinde Auerbach deutlich weniger dynamisch als in Bayern, im Landkreis oder in den meisten Vergleichsgemeinden.

In Betrachtung der Entwicklung der Arbeitsplatzdichte sind die Werte Bayerns, Niederbayerns und des Landkreises Deggendorf wesentlich höher als die der Gemeinde Auerbach sowie der Vergleichsgemeinden. Jedoch ist diese von 175 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten pro 1.000 Einwohner im erwerbsfähigen Alter in 2008 auf 298 im Jahr 2022 gestiegen.

Insgesamt lässt sich ableiten, dass die Gemeinde vorwiegend Wohnort als Arbeitsort ist.

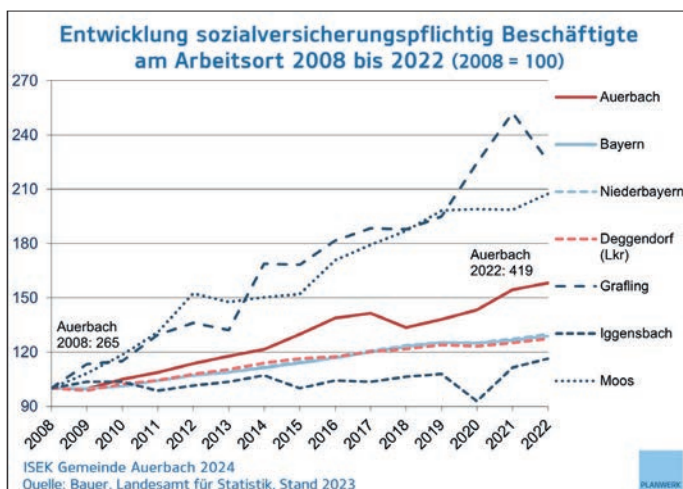


Abb. 68: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort

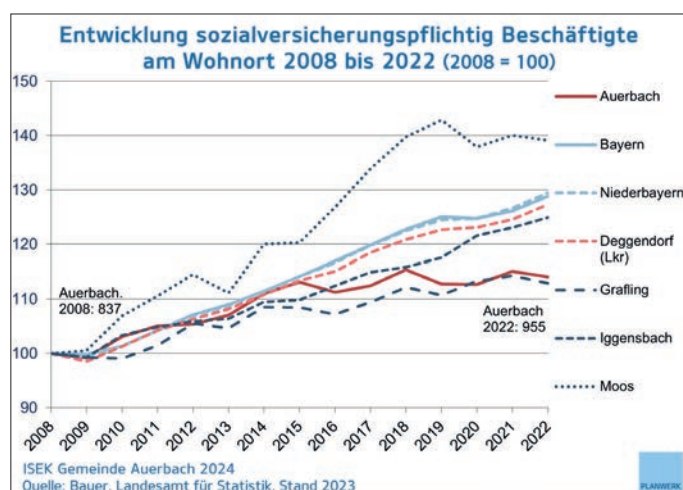


Abb. 69: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort

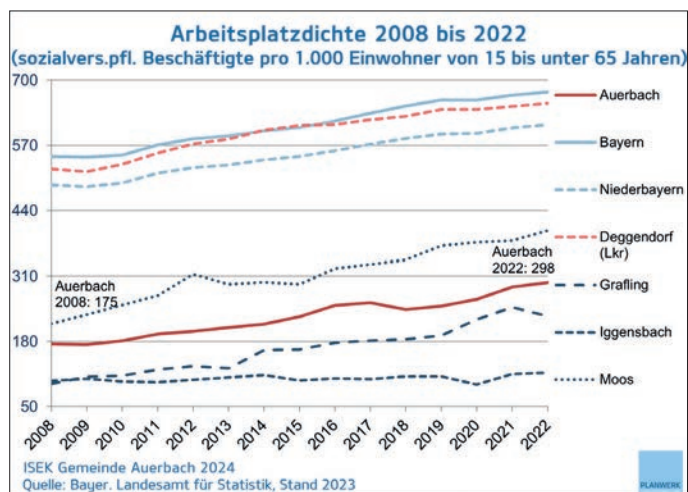


Abb. 70: Arbeitsplatzdichte

Der Wirtschaftsbereich mit den meisten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Jahr 2022 ist in der Gemeinde Auerbach der Sektor des produzierenden Gewerbes. Im Vergleich zur überkommunalen Ebene ist dieser auch verstärkter ausgeprägt, so sind über die Hälfte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Auerbach in diesem Bereich tätig.

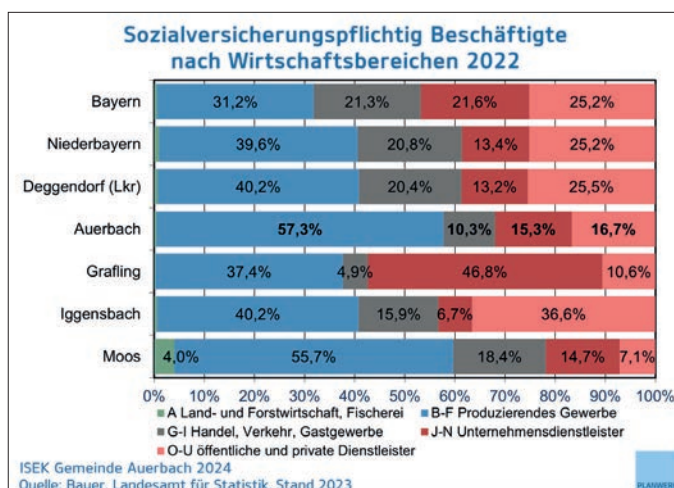


Abb. 71: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen

4.8.2 Berufspendler

Seit 2008 ist der Anteil an Auspendler deutlich höher als der der Einpendler. Über die Jahre betrachtet ist die Anzahl an Auspendler nur gering angestiegen wohingegen die Anzahl an Einpendler im Vergleich zu 2008 (171 Personen) im Jahr 2022 sich beinahe verdoppelt hat (309 Personen).

Das häufigste Ziel der Auspendler war im Jahr 2021 eindeutig die Stadt Deggendorf, am zweithäufigsten wurde nach Hengersberg gependelt.



Abb. 72: Ein- und Auspendler

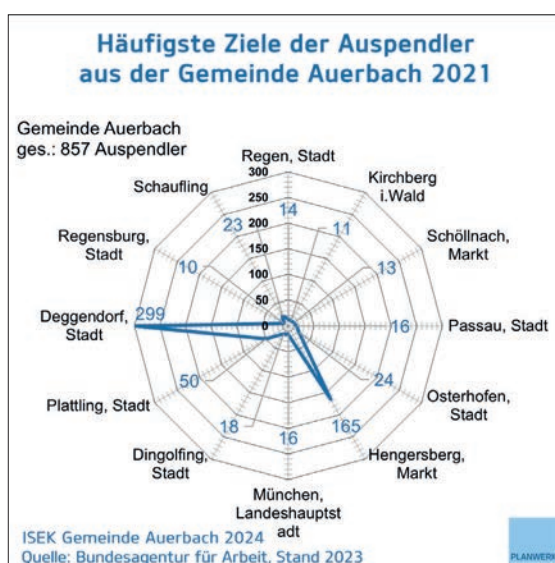


Abb. 73: Ziele Auspendler



Abb. 74: Ziele Einpendler

4.8.3 Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie

Die Ergebnisse der Online-Umfrage zeigen, dass der Großteil der teilnehmenden Bürgerinnen und Bürger (rd. 80%) das Angebot an Dienstleistungen als ausreichend empfindet. Die Wertschätzung der Gemeinde zum Thema Regionalität hat ebenfalls viel Zuspruch erhalten. Das örtliche Gastronomieangebot wurde von rd. 80% der Teilnehmenden als nicht ausreichend beurteilt.

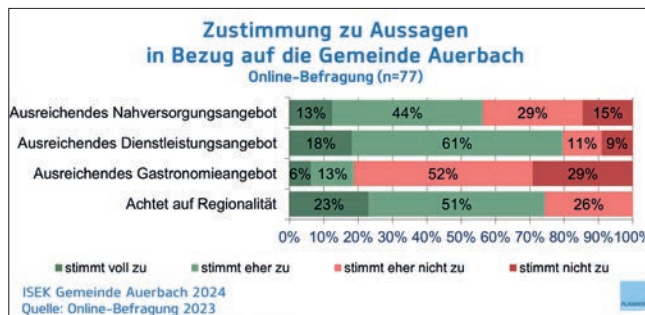


Abb. 75: Online-Umfrage: Zustimmung zu Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie

Ebenfalls wurde in der Befragung das Stimmungsbild zum Angebot der Nahversorgung abgefragt. Da die Befragung bereits im Herbst 2023 stattfand, beurteilten die Hälfte der Befragten das vorhandene Angebot als ausreichend. Im Laufe des ISEK-Prozesses ist es jedoch dazu gekommen, dass der nah & gut, als einziger Nahversorger in der Gemeinde Auerbach ab Herbst 2024 die Filiale schließen wird. In Gesprächen mit Personen aus Auerbach, u.a. auch während weiterer Beteiligungsformate im Rahmen des ISEK wurde hierzu eine große Sorge geäußert. Die aktuelle Poststelle ist an den nah & gut angebunden, ob ab Herbst 2024 diese ebenfalls schließen muss, ist zum aktuellen Stand des Berichts nicht weiter bekannt.

Als neues Angebot zur Nahversorgung wird im Hauptort Auerbach das "HEIMATVIERTEL-Quartier" eröffnet. Dies ist ein Projekt der ILE Sonnenwald e.V., welche die Marke HEIMATVIERTEL für die Vermarktung von regionalen Produkten aufgebaut hat. Der Verkaufsladen in Auerbach soll sich neben dem alten Gasthaus Zum Kirchenwirt, in der ehemaligen Metzgerei, befinden. Die Räumlichkeiten werden für die Nutzung dementsprechend umgebaut. Betreiber des Ladens wird die HEIMATVIERTEL Genossenschaft. Das Projekt wird mit Hilfe des Unternehmens „Dorfladenbox“ errichtet. Hintergrund des Projekts ist die Vermarktung von regionalen Produkten und der Erwerb von ausgewählten Lebensmitteln aus der Region in Auerbach. Das HEIMATVIERTEL-Quartier kann den ehem. nah & gut mit seinem umfangreichen Angebot nicht ersetzen. Das HEIMART-

VIERTEL-Quartier wird nur ausgewählte Produkte verkaufen. Für weitere Lebensmittel müssen die Bewohnerinnen und Bewohner der Gemeinde Auerbachs in Zukunft in umliegende Orte fahren. Die nächsten Supermärkte liegen rund 10 km entfernt. Nördlich von Auerbach befinden sich zwei Supermärkte in Lalling und Rohrstetten. Im Osten des Gemeindegebiets, vor allem für die Ortsteile Loh und Engolling gut erreichbar, befinden sich die vier Supermärkte in Schöllnach und Schwanenkirchen. Weitere Supermärkte, welche vor allem durch den Pendlerverkehr günstig gelegen sind, sind fünf Märkte in Hengersberg.

Neben dem HEIMATVIERTEL-Quartier sind im Hauptort Auerbach das Gasthaus "Zur Säge" und ein Getränkemarkt am östlichen Ortseingang vorhanden. Das Gasthaus „Zur Säge“ bietet neben Speisen ebenfalls ihren Saal für kulturelle oder private Veranstaltungen an. Hierdurch können örtliche Theatergruppen oder Gesangsvereine auftreten.

Die zweite Gaststätte in der Gemeinde Auerbach befindet sich im Ortsteil Engolling: „Gasthof Strasser“. Neben den Speisen dient der Gasthof ebenfalls als Unterkunft mit unterschiedlich verfügbaren Zimmern.

Eine Bankfiliale ist im Ortsteil Oberauerbach verortet.



Abb. 76: Einrichtungen zur Daseinsvorsorge

4.9 Soziale Einrichtungen, Bildung

4.9.1 Bildung und Betreuung

In der Gemeinde Auerbach befindet sich eine Grundschule. Der Grundschulsprenkel umfasst die gesamte Gemeinde Auerbach, sodass die Kinder aus den umliegenden Ortsteilen die Grundschule im Hauptort besuchen.

Grundschulen in der näheren Umgebung befinden sich in Hengersberg, Schöllnach und Lalling. Ebenfalls befinden sich im Umkreis von rund 15 Kilometern die weiterführenden Schulen in Hengersberg, Schöllnach, Niederalteich oder diverse Bildungsmöglichkeiten in der Kreisstadt Deggendorf.

Für die Kinderbetreuung bietet die Gemeinde Auerbach einen Kindergarten mit Krippe im Hauptort Auerbach. Im Angebot des Kindergartens St. Margaretha sind zwei Gruppen mit insgesamt 24 Krippenplätzen ab einem Jahr verfügbar. Kindergartenkinder werden in vier Gruppen aufgeteilt, insgesamt können bis zu 80 Kindergartenkinder betreut werden können. Es handelt sich um eine katholische Kindertageseinrichtung und gehört dem Orts Caritasverband Auerbach an.

Ab 2026 wird ein Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung für Grundschulkindern schrittweise eingeführt. Demnach müssen in den Schulen

in Deutschland hochwertige Betreuungs- und Bildungsangebote am Nachmittag geschaffen werden. Dies gilt es in den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Im Bereich Erwachsenenbildung werden über die katholische Erwachsenenbildung im Landkreis Deggendorf e.V. in Niederalteich oder der VHS in Deggendorf verschiedene Angebote in der Nähe der Gemeinde zur Verfügung gestellt. Weitere außerschulische Bildungsmaßnahmen in der Gemeinde sind der Naturlehrpfad sowie die Bücherei. Der Naturlehrpfad beginnt in der Hengersberger Ohe, zwischen Auerbach und Oberauerbach, und bildet einen Rundgang durch den Wald, entlang der Kneippanlage und den Streuobstwiesen.

Die Bücherei befindet sich in der unmittelbaren Nähe vom Rathaus und dem Kindergarten in Auerbach. Die Bücherei hat drei Mal in der Woche geöffnet und wird durch Ehrenamtliche vor Ort betreut. Verschiedene Aktionen, wie Ferienprogramm, Kreativangebote oder Spielenachmittage werden ebenso veranstaltet.

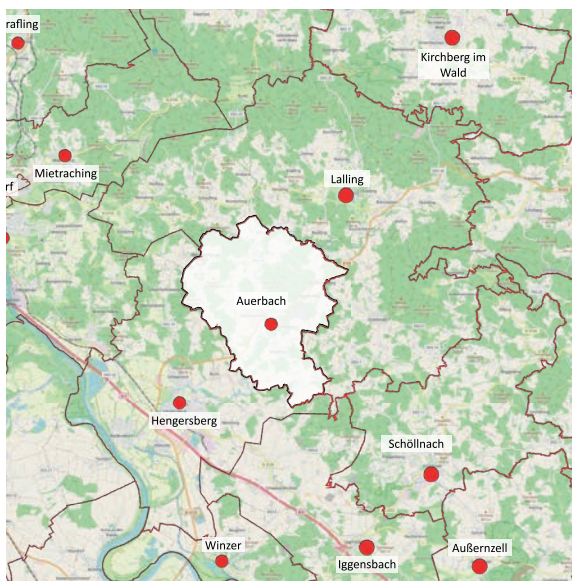


Abb. 77: Grundschulsprenkel



Abb. 78: Mittelschulsprenkel

4.9.2 Angebote für Kinder, Jugendliche und Familien

In der Gemeinde Auerbach gibt es mehrere Spielplätze. Im Rahmen des Beteiligungsprozesses wurde der Wunsch nach einem Wasserspielplatz deutlich. Für Kinder wird ebenfalls jährlich ein Ferienprogramm während der Sommerferien angeboten. Für die Freizeitgestaltung spielt vor allem das Vereinsleben in der Gemeinde Auerbach eine wichtige Rolle. Hierauf wird im nächsten Kapitel genauer eingegangen.

Einen Jugendtreff gibt es in der Gemeinde Auerbach nur im Hauptort im Pfarrgebäude. Weitere Treffpunkte sind inoffiziell oder haben sich durch Treffen in den Vereinen in deren Räume verlegt. Mit den Beteiligungsformaten im Rahmen

des ISEK konnten nur wenige Kinder und Jugendliche erreicht werden. Für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde ist es wichtig, die Bedarfe dieser Zielgruppe abzufragen um entsprechend darauf reagieren zu können. Im Zuge dessen bietet es sich an, eine eigenes Beteiligungsformat für Kinder und Jugendliche durchzuführen.

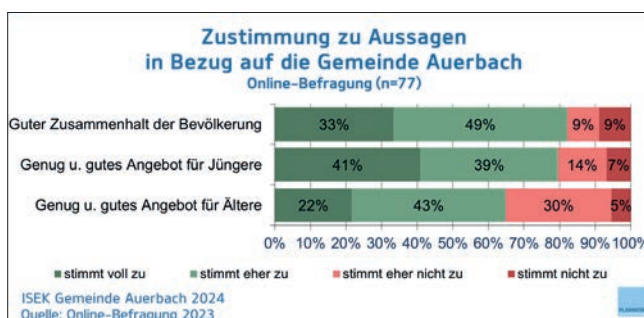


Abb. 79: Online-Umfrage: Zustimmung zu Angeboten für Jung und Alt

4.9.3 Angebote für Senioren

In der Gemeinde Auerbach sind aktuell zwei Seniorenclubs aktiv. Treffen finden in Loh sowie in Auerbach statt. Während des Beteiligungsprozesses kam hier der Wunsch auf, die Treffen besser zu durchmischen, sodass die unterschiedlichen Bürgerinnen und Bürger aus den

verschiedenen Ortsteilen sich besser vernetzen. Aufgrund der zudem notwendigen organisatorischen Arbeit war es eine Anregung, die Treffen zusammenzulegen und einen großen Seniorenclub zu gründen. In der Online-Befragung wurde deutlich, dass weitere Angebote für ältere Menschen fehlen.

4.10 Freizeit, Kultur, Naherholung

4.10.1 Freizeit-, Sport- und Kulturangebote

In der Gemeinde Auerbach sind verschiedene Vereine, wie bspw. Sportvereine, freiwillige Feuerwehr, Gesangsverein, eine Theatergruppe oder ein Obst und Gartenbauverein ansässig. Neben den regulären Angeboten werden auch unterschiedliche Veranstaltungen von den Vereinen organisiert. Im Rahmen der Online-Befragung stimmten fast zwei Drittel der Befragten der Aussage zu, dass ein genügendes und gutes Freizeitangebot in der Gemeinde vorliegt. Circa ein Drittel der Befragten stimmen dieser Aussage nicht zu. Der Hauptteil der Befragten (80%) stimmt der Aussage zu, dass die Gemeinde über gute Naherholungsmöglichkeiten verfügt. Weiterhin bestätigten circa zwei Drittel der Befragten, dass Gruppen öffentliche Gebäude zur Verfügung gestellt werden. Zu der Bekanntheit und Nut-

zung der Freizeit- und Naherholungsangeboten gaben beinahe alle Befragten an, von den Vereinsangeboten sowie von den Sport- und Tennisplätzen zu wissen. Drei Viertel der Befragten nutzten die Angebote der Vereine in den letzten zwei Jahren. Knapp 40% der Befragten nutzen

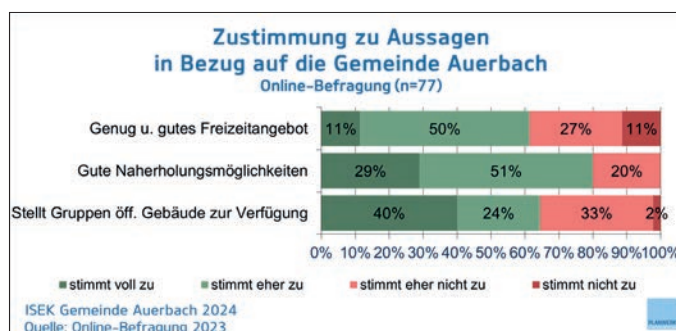


Abb. 80: Online-Umfrage: Zustimmung zu Freizeit und Naherholung

die Sport- und Tennisplätze in den vergangenen zwei Jahren. Über die Hälfte gab an zwar von den Plätzen zu wissen, hat diese aber innerhalb der letzten zwei Jahre nicht genutzt.

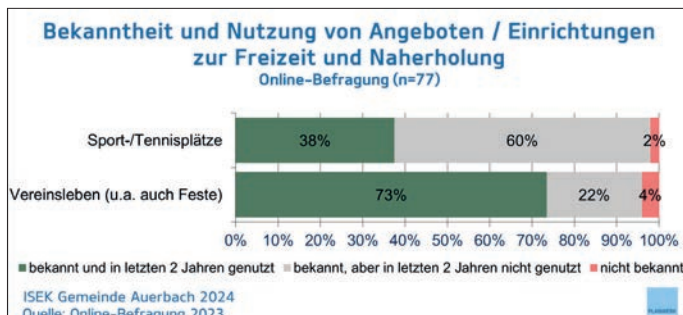


Abb. 81: Online-Umfrage: Bekanntheit der Freizeit- und Naherholungsangebote

4.10.2 Freizeitradwege und Wanderwege

Radwegenetz

In der unmittelbaren Umgebung von Auerbach befindet sich ein dichtes Netz an Radwegen. Die Radwege führen vorrangig entlang der Isar und Donau sowie deren Nebenflüsse. Als die überregional bedeutendsten Radwege sind der

Donau-Radweg, der Isarradweg sowie der Vilstalradweg zu nennen. Diese führen nicht direkt durch Auerbach, aber Nahe am Ort vorbei. Nach dem Bayernnetz für Radler führt ein Radweg in Nord-Süd-Ausrichtung durch Auerbach.



Abb. 82: Ausschnitt Wanderrouen (himmlisch wandern in Niederbayern, Tourismusverband Ostbayern e.V.)



Abb. 83: Ausschnitt Guntersteig (Guntersteig, Landkreis Deggendorf)

Wanderwege

Unweit von Auerbach, durch Deggendorf und an Hengersberg vorbei, führen zwei Mehrtagesrouten. Zum einen der 220km lange Donau-Panoramaweg und zum anderen der Europäische Pilgerweg VIA NOVA. Zwischen Deggendorf, Hengersberg und Plattling befindet sich als Tagesroute die Isarmündungsrunde. Von Niederalteich

nach Dobrá Voda führt der insgesamt 160km lange Fernwanderweg Gunthersteig. Die erste der vier Etappen führt von Niederalteich nach Lalling durch Unterauerbach.

Kleinräumig betrachtend befinden sich in der Gemeinde Auerbach weitere zahlreiche örtliche Wanderwege.

4.10.3 Ergebnisse Online-Beteiligung

Innerhalb der Online-Befragung wird deutlich, dass die Spazier- und Wanderwege bei den Befragten sehr bekannt sind. So antworteten fast alle Beteiligten der Umfrage (86%), dass ihnen das

Angebot der Wege bekannt ist. Fast 90% nutzten die Spazier- und Wanderwege auch in den letzten zwei Jahren. Weiterhin sind 80% der Befragten mit den Spazier- und Wanderwegen zufrieden, ein

hoher Anteil von 40% sogar sehr zufrieden. Fast 15% sind mit dem Angebot eher unzufrieden, ein geringer Anteil sehr unzufrieden.

Bezüglich der Radwege zu Freizeitwecken gaben über die Hälfte der Befragten an, dass sie diese kennen und auch in den letzten zwei Jahren genutzt haben. Fast 30% der Befragten haben die Wege in den letzten zwei Jahren zwar nicht genutzt, ihnen sind diese jedoch bekannt. 14% der Befragten gaben an, dass ihnen die Radwege nicht bekannt sind. Im Vergleich sind zum einen die Spazier- und Wanderwege bekannter als die Radwege und zum anderen wurde die Spazier- und Wanderwege von einem deutlich höheren Anteil der Befragten auch in den vergangenen zwei Jahren genutzt. Vergleichsweise fällt zudem die Zufriedenheit zu den Radwegen für Freizeitwecken negativer aus als die zu den Spazier- und Wanderwegen. Das Stimmungsbild der Befragten äußert sich dabei leicht negativ. Zunächst sind die Antworten der Befragten zwar ausgeglichen; die eine Hälfte gab an, zufrieden zu sein, während die andere Hälfte das

Gegenteil äußerte. Jedoch äußerten sich nur 11% der Befragten, dass sie mit den Radwegen sehr zufrieden sind, wohingegen gut doppelt so viele Beteiligte gaben, sehr unzufrieden mit diesen zu sein.

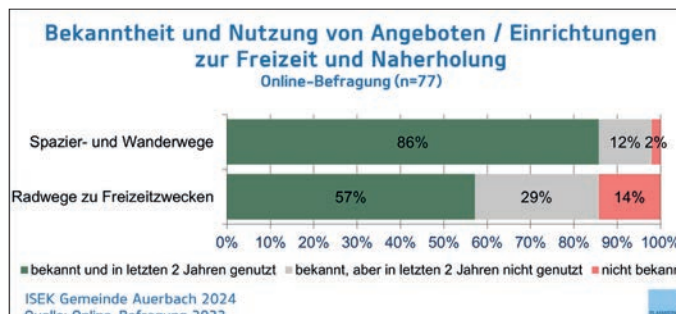


Abb. 84: Online-Umfrage: Bekanntheit und Nutzung von Rad- und Wanderwegen



Abb. 85: Online-Umfrage: Zufriedenheit mit Rad- und Wanderwegen

4.10.4 (Weitere)

Naherholungsangebote

Des Weiteren gibt es folgende Naherholungsangebote unmittelbar vor Ort:

- Kneippanlage
- Naturerlebnispfad
- Sinnespfad

Alle drei Angebote haben bei den Befragten einen hohen Bekanntheitsgrad. Der Sinnespfad ist der unter den Beteiligten am wenigsten bekannte, so gaben 15% der Befragten an, diesen nicht zu kennen. Sowohl bei der Kneippanlage als auch bei dem Naturerlebnispfad gaben über die Hälfte der Befragten an, dass sie diese in den letzten zwei Jahren genutzt haben. Der Sinnespfad wurde von genau der Hälfte der Befragten in den letzten Jahren genutzt. Insgesamt sind bei allen drei Angeboten

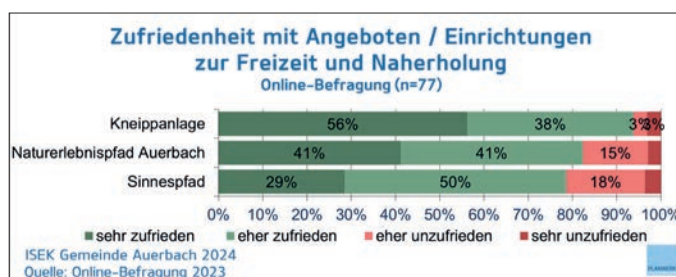


Abb. 86: Online-Umfrage: Zufriedenheit mit weiteren Angeboten im Bereich Freizeit und Naherholung

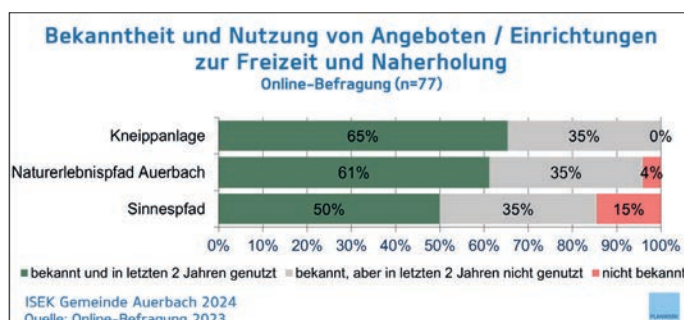


Abb. 87: Online-Umfrage: Bekanntheit und Nutzung von weiteren Angeboten im Bereich Freizeit und Naherholung

der Großteil der Befragten zufrieden mit diesen. Am positivsten wird die Kneippanlage empfunden. Circa 20% der Befragten gaben sowohl bei dem Naturerlebnispfad als auch bei dem Sinnespfad an, nicht zufrieden mit diesen zu sein.

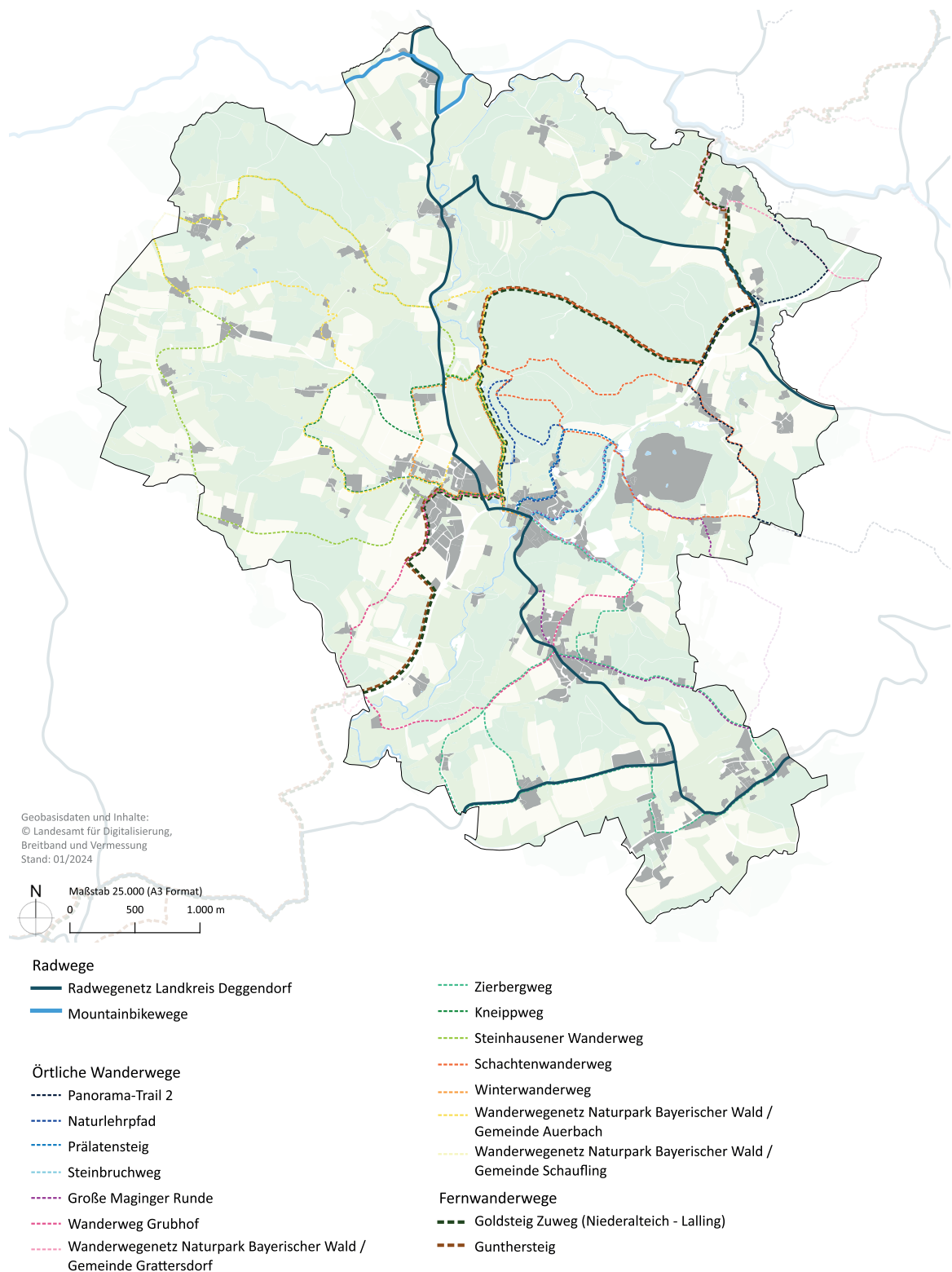


Abb. 88: Rad- und Wanderwege

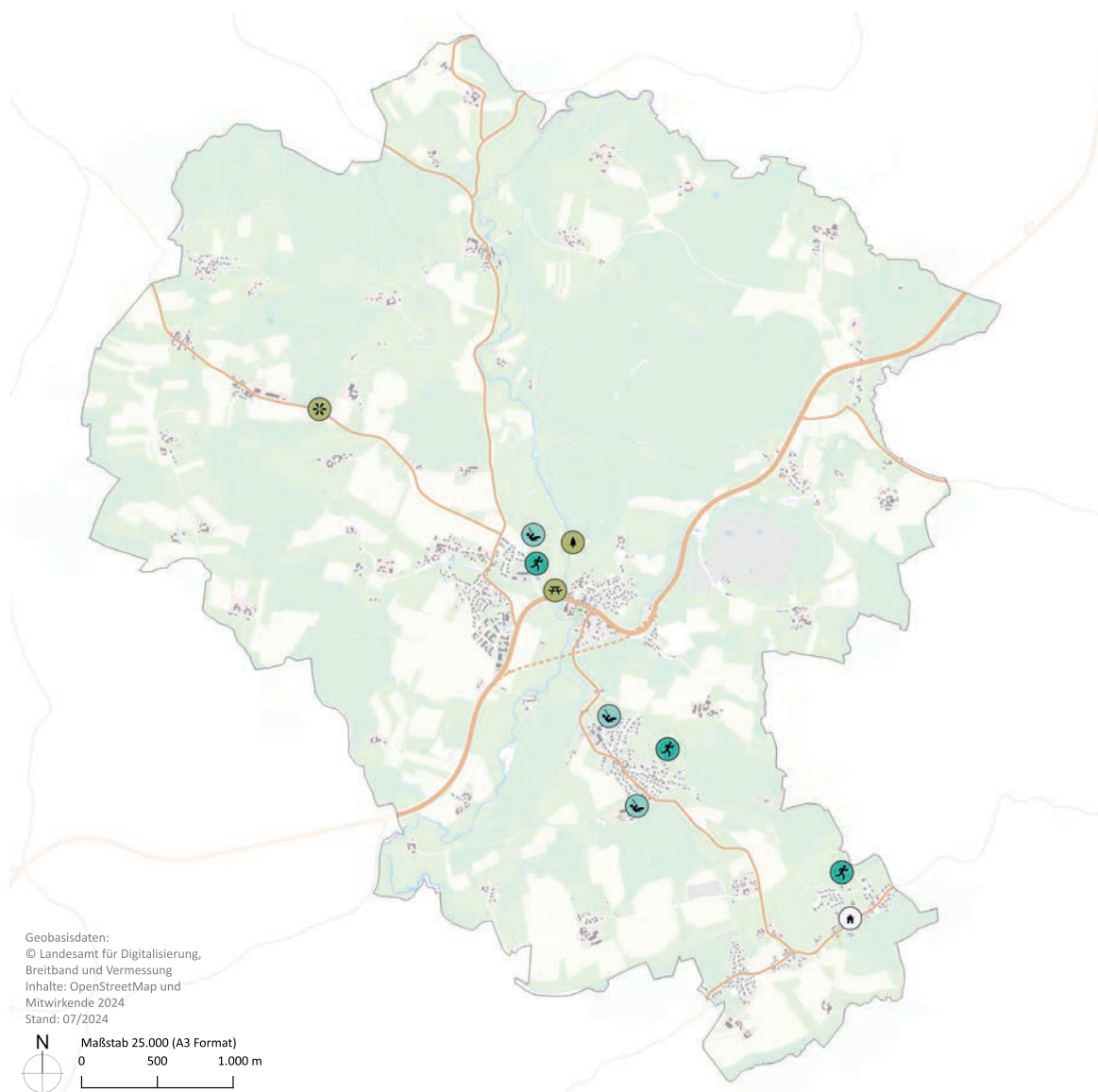
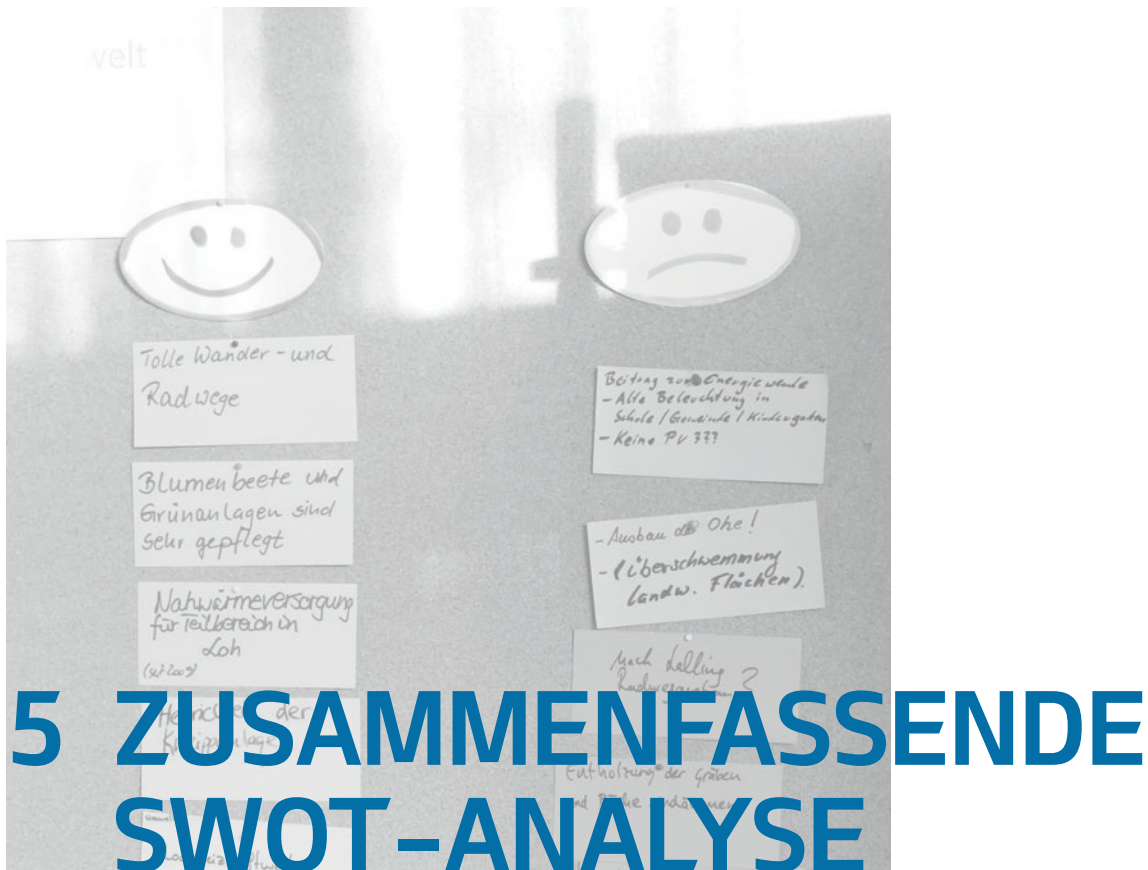


Abb. 89: Freizeit und Naherholungsangebote



Auf Grundlage der Bestandsanalysen werden nun zusammenfassend die Stärken und Schwächen der Gemeinde Auerbach dargestellt. Dies ist ein wesentlicher Bestandteil des ISEK mit VU und stellt die Basis für die darauffolgende Erarbeitung von Maßnahmen dar. Die Stärken-Schwächen-Analyse dient der Positionsbestimmung und Strategieentwicklung in der strategischen Planung. Mit der Analyse sollen Schlüsselfunktionen identifiziert werden, die für das Erreichen eines bestimmten Ziels wichtig sind.

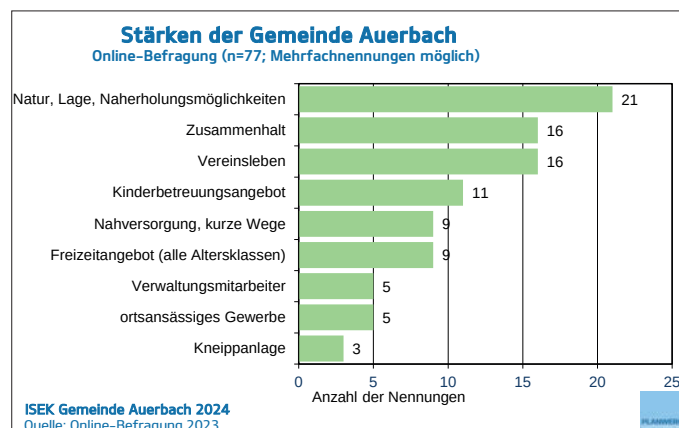


Abb. 90: Online-Umfrage: Stärken der Gemeinde

Auch im Rahmen der Online-Befragung wurden Stärken und Schwächen der Gemeinde Auerbach abgefragt. Von den insgesamt 77 Teilnehmenden werden v.a. die Natur, Lage und Naherholungsmöglichkeiten in der Gemeinde geschätzt. Auch der Zusammenhalt und das Vereinsleben werden als Stärke genannt.

Gegenüber den positiven Äußerungen wurden in der Online-Befragung in der Summe weniger negative Äußerungen, also Schwächen der Gemeinde Auerbach, abgegeben. Hier werden am häufigsten der Durchgangsverkehr im Hauptort bemängelt. Auch das Fehlen von Angeboten für Kinder und Jugendliche wird hier genannt.

Aufgrund von Erkenntnissen aus den Analysen im Rahmen des ISEK mit VU und Eindrücken aus den Beteiligungsformaten konnten für die Gemeinde Auerbach folgende wesentliche Stärken und Schwächen identifiziert werden:

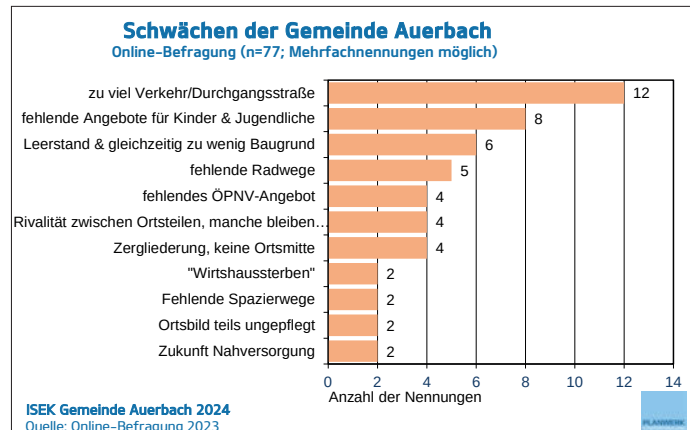


Abb. 91: Online-Umfrage: Schwächen der Gemeinde

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
- Gute Straßenanbindung - Kurze Wege im Hauptort	- Verkehrsbelastung aufgrund von Durchgangsverkehr (Umgehungsstraße in Planung) - Trennung des Hauptortes durch Bundesstraße B533 -> fehlende „richtige Ortsmitte“ - ÖPNV-Angebot ausbaufähig - Rufbus wird wenig genutzt - Teilweise fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum - Bewohner sind auf ihr Auto angewiesen
- Aktives Vereinsleben - Guter Zusammenhalt - Funktionierende Seniorenclubs vorhanden - Aktive Mitgliedschaft in ILE	- Wenig Diversität im Vereinsangebot (meistens gleicher Vereinszweck in allen Ortsteilen) - Mangelnde Informationen zu den Angeboten bzw. Neuigkeiten/ Planungen in der Gesamtgemeinde (u.a Rufbus, Seniorenclub)
- Schulstandort im Hauptort - Medizinische Versorgung gesichert (Ärztelhaus in Oberauerbach, Apothekendienste u.a. aus Hengersberg) - Mehrere Anbieter von regionalen Produkten in der Umgebung	- Fehlende Nahversorgungsangebote - Fehlende Gastronomie (z.B. Café, Eisdielen) - Betreuungsangebote für Senioren fehlen - Kaum kleinere (Miet-)Wohnangebote für jüngere Personen

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
▪ Naturnahe Lage im Naturpark Bayerischer Wald ▪ Gute Naherholungsangebote vorhanden ▪ Gutes Angebot an Rad- und Wanderwegen	▪ Überschwemmung der landwirtschaftlichen Flächen bei Starkregen entlang der Ohe
▪ Mehrere Wasserelemente im Hauptort ▪ Gepflegte Grünstrukturen im Hauptort vorhanden	▪ Leerstände und mindergenutzte Gebäude vorhanden
▪ Glasfaserausbau findet statt ▪ Ausbau eines Nahwärmenetzes geplant	▪ Alte Beleuchtung in öffentlichen Einrichtungen (z.B. Schule, Kindergarten) ▪ Keine PV-Anlagen auf den Dächern öffentlicher Gebäude (z.B. Schule, Rathaus)

CHANCEN	RISIKEN
▪ Vernetzung der Seniorenclubs ▪ Nutzung der Potenzialgebäude (u.a. ehem. Schreinerei, ehem. Gasthaus Kirchenwirt) ▪ Regenwassermanagement	▪ Bestandsgebäude werden nicht genutzt (Wohnraumpotenziale) ▪ Einschränkung des Mobilitätsverhaltens vieler Personen (u.a. Kinder) durch Fokus auf Kfz-Verkehr ▪ Einkaufen ist in Zukunft nur mit dem Auto möglich ▪ Negative Auswirkungen des Klimawandels auf Mensch und Natur ▪ Unangenehmes Erlebnis des öffentlichen Raumes aufgrund von Hitze ▪ Vernachlässigung des Miteinanders in der Gesellschaft ▪ Fehlende Angebote für junge Generationen ▪ Pflege- Hilfs-, Wohn- und Versorgungsangebote für ältere Personen fehlen

Tabelle 2: SWOT



6 HANDLUNGSFELDER UND ZIELE

In der Online-Umfrage wurden wichtige Themen für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Auerbach abgefragt. Das Ergebnis zeigt, dass alle aufgeführten Themen als wichtig empfunden werden. Besonders wichtig ist den Teilnehmenden der Ausbau der Nah- und Grundversorgung, die Gestaltung von Straßen und Plätzen sowie die Sanierung von Gebäuden.

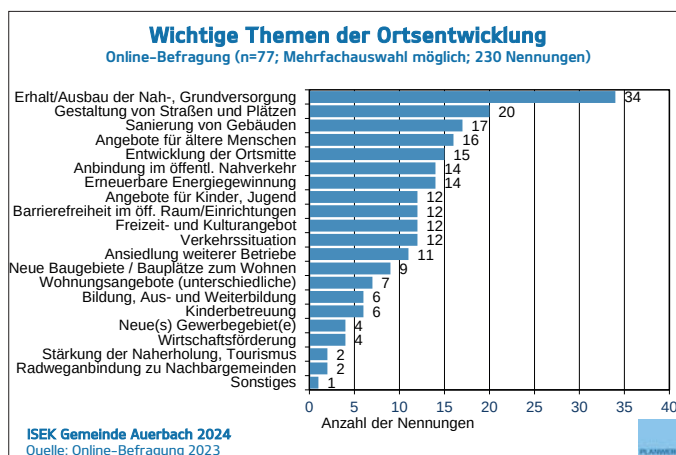


Abb. 92: Online-Umfrage: wichtige Themen für die Gemeindeentwicklung

Im Zuge des ISEK-Prozesses haben sich Handlungsfelder herauskristallisiert. Die Handlungsfelder dienen zum einen der Strukturierung des Entwicklungsprozesses und stellen zum anderen sicher, dass im Rahmen des ISEK mit VU ein möglichst breites Spektrum an Themenfeldern abgedeckt wird.

Die Themen die von den Bürgerinnen und Bürgern als wichtig empfunden werden sollen sich hier wiederfinden.

Im Folgenden werden die Handlungsfelder mit Zielen und Maßnahmenvorschlägen gefüllt.

Hierbei ist zu beachten, dass die einzelnen Handlungsfelder nicht für sich stehen, sondern miteinander vernetzt sind. Maßnahmen und Ziele lassen sich oft mehreren Handlungsfeldern zuordnen.



- **Natur, Klima & Energie (K)**
- **Öffentlicher Raum & Innenentwicklung (I)**
- **Mobilität & Verkehr (M)**
- **Daseinsvorsorge (D)**
- **Soziales & Miteinander (S)**
- **Naherholung, Freizeit, Aufenthalt (F)**

Ziel der städtebaulichen Entwicklung sollte die Sicherstellung einer langfristig positiven Entwicklung des Wohnstandorts Auerbachs mit seinen öffentlichen Räumen und Funktionen sein, um Auerbach auch in Zukunft als lebenswerten Raum mit funktionierender Versorgung, guter Gemeinschaft, intakter Natur und mit baukulturellem Wert zu erhalten und zu gestalten. Wichtig ist dabei auch die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Anpassung der Ortsentwicklung an die Folgen des Klimawandels sowie die Orientierung an Prinzipien der Nachhaltigkeit im Umgang mit Raum,

Boden und Ressourcen sowie die naturnahe Gestaltung von Freiräumen und Einbindung der Gemeinde Auerbach in die hochwertige landschaftliche Umgebung.

Diese allgemeine Zielstellung wird im Folgenden auf die einzelnen Handlungsfelder für die Entwicklung der Gemeinde Auerbach übertragen und in thematische Handlungsziele überführt.



Klima, Natur und Energie

- Entsiegelung und Renaturierung
- Begrünung im Kontext einer hohen Biodiversität sowie hitzeresistenter Bepflanzung
- Ausbau der wassersensiblen Ortsentwicklung und Klimaanpassung
- Ausbau erneuerbare Energie



Öffentlicher Raum und Innentwicklung

- Schaffung einer zusammenhängenden Ortsmitte
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Aufwertung des Ortsbildes
- Belebung des Ortskerns und der leerstehenden minder-genutzten Gebäude



Mobilität und Verkehr

- Verbesserung Verkehrssicherheit
- Ausbau der Barrierefreiheit
- Stärkung des Fuß- und Radwegverkehrs
- Verknüpfung und Ausbau verschiedener Mobilitätsformen



Daseinsvorsorge

- Erhalt von Nahversorgungsstrukturen
- Ausbau der Vermarktung von regionalen und biologisch er-wirtschafteten Produkten
- Schaffung geeigneter und flexibler Wohnangebote für alle Bevölkerungsgruppen (inkl. Pflege- und allgemeine Hilfs-angebote)
- Stärkung und Weiterentwicklung des gastronomischen An-gebotes



Soziales und Miteinander

- Ausbau von Begegnungsorten
- Förderung der ortsteilübergreifenden Identität
- Verbesserte Kommunikation von Angeboten und Ver-anstaltungen
- Ausbau Vernetzung der vorhandenen Einrichtungen, Ver-eine, sonstiger sozialer Infrastruktur und Bürgerschaft



Naherholung, Freizeit und Aufenthalt

- Ausbau kultureller Angebote und Freizeitangebote für alle Generationen
- Erhalt der Naturräume sowie der naturräumlichen Quali-täten
- Verbindung von Naturraum, Freizeit und Naturschutz



7.1 Maßnahmenliste

Die entwickelten und vorgeschlagenen Maßnahmen und Projekte für die Gemeinde Auerbach sind den folgenden, im Prozessverlauf formulierten Handlungsfeldern zugeordnet:

- K: Natur, Klima & Energie
- I: Öffentlicher Raum und Innenentwicklung
- M: Mobilität, Verkehr
- D: Daseinsvorsorge
- S: Soziales & Miteinander
- F: Naherholung, Freizeit und Aufenthalt

Die vorgeschlagenen und zunächst in ihrer Gesamtheit dargestellten Maßnahmen und Projekte stellen ein Zielkonzept dar und können nur über einen Zeitraum von mehreren Jahren und jeweils in Abhängigkeit von der kommunalen Finanzkraft, der rechtlichen Möglichkeiten usw. realisiert werden. Bei manchen Maßnahmen und Projekten hängt die Umsetzung auch von der Mitwirkung Privater bzw. von Unternehmen und weiteren Beteiligten ab. Dies alles impliziert, dass sicher nicht alle Maßnahmen und Projekte in den nächsten 10 bis 15 Jahren bzw. überhaupt verwirklicht werden können.



Über die konkrete Umsetzung von Maßnahmen und Projekten hat schließlich, unter Berücksichtigung der Finanzierung, rechtlicher u.a. Rahmenbedingungen, jeweils der Gemeinderat zu entscheiden.

In der folgenden Maßnahmenliste werden alle Maßnahmen und Projekte für das aktuelle ISEK mit VU sortiert nach Handlungsfeldern dargestellt.

Alle Maßnahmen sind mit einer Priorität versehen. Die Priorisierung der Maßnahmen erfolgte durch den Gemeinderat. Einzelnen Maßnahmen wurde aufgrund der Einschätzung des Planungsteams eine höhere Priorität zugewiesen:

- ↑ sehr hoch
(↑: Priorität durch das Planungsteam hochgestuft)
- ↗ hoch
- mittel

Zudem wurde den Maßnahmen ein Zeithorizont zum gewünschten Umsetzungsbeginn zugeteilt:

-  kurzfristig: 2025, 2026
-  mittelfristig: 2027 - 2029
-  langfristig: 2030 und später
-  dauerhaft

Begründbare und erforderliche Verschiebungen sind grundsätzlich möglich.

Des Weiteren sind die Maßnahmen nach einer ersten groben Kostenschätzung in drei Kostenklassen eingeteilt. Der Kostenumfang vieler Maßnahmen kann nicht konkret abgeschätzt werden, da viele Einflussfaktoren einbezogen werden müssten (z.B. Teilumsetzungen, Kostensteigerungen, Umsetzungsumfang, wiederkehrende Projekte etc.). In der ausführlichen Maßnahmenliste (siehe Anhang) sind sowohl die Kosten, die Kostenaufteilung und Zuwendungen sowie mögliche Partner für die Umsetzungen genauer genannt.

Im Bericht wird auf folgende Kostenklassen zurückgegriffen, die als Orientierung dienen sollen. Diese entsprechen der geschätzten öffentlichen Investition inkl. Förderung:

- € gering: < 50.000 €
- €€ mittel: 50.000 - 500.000 €

€€€ hoch: über 500.000 €

Eine weitere Angabe in der folgenden Maßnahmenliste betrifft mögliche Fördermittelgeber bzw. Ansprechpersonen zur Förderung sowie zuständige Stellen, die bei einer Umsetzung einzubinden sind, und mögliche bzw. benötigte Projektpartnerinnen und Partner hinsichtlich Beratung, Planung und / oder Umsetzung.

Generell gilt das Prinzip der Nachrangigkeit der Städtebauförderung, d.h. zunächst müssen eventuell andere in Frage kommende Programme oder Fördermöglichkeiten in Anspruch genommen werden. Dies ist jeweils mit der Regierung von Niederbayern / Sachgebiet Städtebau, Bauordnung zu klären.

In Bezug auf eine mögliche Förderung ist bei der Umsetzung darauf zu achten, dass zeitlich befristete Sonderförderprogramme oder zusätzliche Förderprogramme seitens Bund, Land oder anderer Fördergebiete in den nächsten Jahren hinzukommen oder auslaufen können. Eine Förderung kann somit zum Zeitpunkt der Umsetzung auch durch andere Stellen als die genannten möglich sein.

Einzelne Privatmaßnahmen können mit Hilfe eines kommunalen Förderprogramms finanziell unterstützt werden.

Im Zusammenhang mit den vorgeschlagenen Maßnahmen und Projekten wird darauf hingewiesen, dass bei weiteren Detailplanungen die jeweils betroffenen Fachstellen (z.B. Denkmalschutz, Naturschutz, Wasserrecht, Energieversorgung, Verkehr, staatliches Bauamt usw.) einzubeziehen und ggf. frühzeitig Abstimmungen zu treffen sind.

Im abgebildeten Maßnahmenplan sind alle vorgeschlagenen Maßnahmen, soweit möglich, verortet. Nicht konkret verortbare Maßnahmen sind am rechten Rand des Maßnahmenplans eingetragen. Im Anhang ist der Maßnahmenplan im Format DIN A3 eingefügt. Zudem befindet sich im Anhang eine Kosten- und Finanzierungsübersicht der Maßnahmen.

In den Maßnahmensteckbriefen im folgenden Kapitel werden die vorgeschlagenen Maßnahmen und Projekte, die mit einer sehr hohen Priorität gekennzeichnet sind, jeweils ausführlicher beschrieben.

Nr.	Maßnahme	Beschreibung	Priorität	Kosten	Zeitraum Umsetzungs- beginn
-----	----------	--------------	-----------	--------	-----------------------------------

Natur, Klima & Energie (K)					
K1	Ausbau der erneuerbaren Energieerzeugung, u.a. durch PV-Anlagen auf öffentlichen Gebäuden	u.a. Schule, Rathaus	↑	€€€	
K2	Regenwassermanagement und Hochwasserschutz	Gefahren durch Starkregenereignisse nehmen zu; Wasser das an einer Stelle zu viel ist, kann ggf. an anderer Stelle genutzt werden, ggf. Erstellung eines Integrierten Entwässerungskonzeptes	↗	NN	
K3	Umstellung auf umweltfreundliches / intelligentes Beleuchtungssystem	Vermeidung von unnötiger Lichtverschmutzung; Kostenersparnis durch effiziente Leuchtmittel und Lichtmanagement-Systeme	↗	€€	
K4	Renaturierung versiegelter Flächen	im Zuge des Klimawandels stellen versiegelte Flächen Hitzeinseln dar, Begrünung bringt eine Kühlfunktion mit sich und erhöht die Aufenthaltsqualität	→	NN	
K5	Schaffung eines Nahwärmenetzes	bereits über ILE angedacht; Möglichkeit weiterverfolgen	→	NN	

Öffentlicher Raum & Innenentwicklung (I)					
I1	Gestaltung des Hofbereichs des ehem. Gasthauses "Zum Kirchenwirt" als attraktiven Aufenthaltsort im Freien	Begrünung und Entsiegelung des Innenhofes; Schaffung von Sitzmöglichkeiten; Verschattung; Rückbau einer Scheune/Garage und Öffnung und Schaffung einer Zugänglichkeit des Mapferdinger Bachs (z.B. Stufen zum Bach als Sitzmöglichkeiten); Gestaltung des offenen Mauerwerks als Veranstaltungsort/Freilichtbühne	↑	€€€	
I2	Nach Bau der Umgehungsstraße: Gestaltung der Hauptstraße	U.a. durch Begrünung, Platzcharakter durch einheitlichen Bodenbelag, Verkehrsberuhigende Maßnahmen	↗	NN	
I3	Aufwertung Rathausplatz	Verbindung mit Grundstück ehem. Schreinerei, Strukturierung und Entsiegelung	↗	€€	
I4	Aufbau und Pflege einer Flächenmanagement-Datenbank	Zur Erfassung der Leerstände und Baulücken um die Innenentwicklung voranzutreiben	↗	Personalkosten	



Nr.	Maßnahme	Beschreibung	Priorität	Kosten	Zeitraum Umsetzungsbeginn
15	Aktivierung von Leerständen und mindergenutzten Gebäuden (u.a. Mühlbachstr. 9)		↗	€€	
16	Energetische Sanierung von öffentlichen Gebäuden		↗	NN	
17	Weiterentwicklung des Brunnenbereichs an der Hauptstraße zum Bindeglied zw. Rathausplatz und Bereich des ehem. Gasthauses zum Kirchenwirt, inkl. Durchgang / Brücke vom Brunnenbereich zum Tor im Mauerwerk	Gestaltung des Platzes um den Baum, z.B. mit integrierten Sitzmöglichkeiten und Wasserspiel	→	€	
18	Gestaltung der als Parkplatz genutzten Fläche neben nah & gut		→	€€	
19	Finanzierung von Beratungsstunden für Privatpersonen zu Sanierung und Gestaltung von Gebäuden	Tipps für eine attraktive, ortsbildgerechte Gestaltung von Gebäuden	→	€	

Mobilität & Verkehr (M)					
M1	Ausbau Geh- und Radwegnetz (unter Berücksichtigung von Barrierefreiheit)	u.a. Verbesserung der Anbindung der Ortsteile (v.a. Engolling) an den Hauptort; barrierefreie Gestaltung und Ausbau von Gehwegen	↑	NN	
M2	Schaffung sicherer Querungsmöglichkeiten für Fuß- und Radverkehr (insb. entlang Schulweg)	Schaffung einer Querungshilfe über die Hauptstraße an der Kreuzung zur Engollinger Straße	↑	€€	
M3	Schaffung eines zusätzlichen P+R Parkplatzes zur Entlastung des Parkplatzes in der Berginger Str.	Prüfung Standort südl. Abzw. zur Umgehungsstraße; ggf. inkl. Ausbau der Sharing-Angebote	→	€€	
M4	Weiterentwicklung des Parkplatzes in der Berginger Str.	z.B. Schaffung von E-Ladestationen; unterhalb der Parkflächen Auffangmöglichkeit für Regenwasser (Mulden-Rigolen-System)	→	€	
M5	Ausbau der Bushaltestellen in der Gesamtgemeinde (klimagerecht und verkehrssicher)	u.a. Aufstellen von Bushäuschen, Schattenspendern, Sitzmöglichkeiten, Begrünung (z.B. auch Fassadenbegrünung der Bushäuschen)	→	€	
M6	Mehr Werbung für Rufbusangebot	Angebot vorhanden, wird kaum genutzt	→	€	

Nr.	Maßnahme	Beschreibung	Priorität	Kosten	Zeitraum Umsetzungs- beginn
Daseinsvorsorge (D)					
D1	Machbarkeitsstudie/Konzept zur Nachnutzung des nah & gut und Erhalt der Poststelle	Ermittlung der Möglichkeiten für eine Nachnutzung der Ladenflächen; z.B. Zweigstelle mobile Pflege; Zweigstelle/Räumlichkeit für ILE; Laden in dem Privatpersonen Regalfächer mieten können, um Selbstgemachtes zu verkaufen, Jugendtreff	↑	€	
D2	Einrichtung und Betrieb eines Ladens zur Vermarktung von regionalen Produkten	Unterstützung des Betriebes des HEIMATVIERTEL Quartiers, z.B. in Form von Öffentlichkeitsarbeit, Akquise von Besucherinnen bzw. Besuchern	↑	€€€	
D3	Erweiterung und Sicherung von Pflege- und Hilfsangeboten	Erweiterung des Pflegeangebotes; Kurse für Seniorinnen und Senioren ; Ansprechpartnerin / Ansprechpartner für Bürokratie und weitere Angelegenheiten; Nachbarschaftshilfe; Information zu gemeinschaftlichen und generationenübergreifenden Wohnformen	↑	€€	

Soziales & Miteinander (S)					
S1	Nachnutzung der ehem. Schreinerei als multifunktionalen Begegnungsort	(Mehrfunktionale) Nachnutzung der ehem. Schreinerei z.B. als Repair- / Handwerks Café, Jugendtreff	↑	€€€	
S2	Machbarkeitsstudie Nachnutzung ehem. Gasthof Zum Kirchenwirt	Prüfung der Nutzungsmöglichkeiten, z.B. Nutzung des Gasthauses in Kombination mit dem Mauerbestand nebenan als Eventlocation; Kombination mit multifunktionalem niedrigschwelligem Treffpunkt; Gemeinsame Kochaktionen; Wohnnutzung in den oberen Geschossen; Gemeinschaftliches Wohnprojekt; Co- Working-Space	↑	€	
S3	Neugestaltung „Schwarzes Brett“ am Rathaus als digitaler Infokasten		↗	€	
S4	Ausbau der Informationsvermittlung über die Gemeinde	Weiterverfolgung der Auerbach-App, Newsletter / Messenger-Gruppe	↗	€	
S5	Durchführung einer Jugendbefragung / - workshop und Schaffung von entsprechenden Angeboten	ggf. in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Deggendorf	↗	€	
S6	Veranstaltungsreihe durch alle Ortsteile	z.B. Open Air-Kino an besonderen Orten	→	€	



Nr.	Maßnahme	Beschreibung	Priorität	Kosten	Zeitraum Umsetzungs- beginn
Naherholung, Freizeit und Aufenthalt (F)					
F1	Ausbau und Pflege des Rad- und Wanderwegenetzes inkl. Vermarktung und Hinweisen entlang der Wege zu den Angeboten/Aufenthaltsorten		↗	NN	
F2	Kulturelle Bespielung des offenen Mauerwerks beim ehem. Gasthof "Zum Kirchenwirt"	z.B. Schaffung einer Open-Air-Bühne für Konzerte, Theater, usw.; Open-Air Kino; buchbar für Veranstaltungen und Feiern	↗	€€	
F3	Errichtung von Wasserspielplätzen	Schaffung von Abkühlungsorten für Kinder und Familien; Zugang zu Wasser, Verschattung; z.B. an Ohe auf Grundstück der ehem. Schreinerei	→	€	
F4	Instandsetzung und barrierefreier Umbau Kneippanlage		→	€	

7.2 Maßnahmenplan



Weitere, nicht verortete Maßnahmen:

Natur, Klima & Energie

- K2** - Regenwassermanagement und Hochwasserschutz
- K3** - Umstellung auf umweltfreundliches / intelligentes Beleuchtungssystem
- K4** - Renaturierung versiegelter Flächen
- K5** - Schaffung eines Nahwärmenetzes

Öffentlicher Raum & Innenentwicklung

- I4** - Aufbau und Pflege einer Flächenmanagement-Datenbank
- I6** - Energetische Sanierung von öffentlichen Gebäuden
- I9** - Finanzierung von Beratungstunden für Privatpersonen zu Sanierung und Gestaltung von Gebäuden

Mobilität & Verkehr

- M1** - Ausbau Geh- und Radwegnetz (unter Berücksichtigung von Barrierefreiheit)
- M3** - Schaffung eines zusätzlichen P+R Parkplatzes zur Entlastung des P in der Berginger Str.
- M5** - Ausbau der Bushaltestellen in der Gesamtgemeinde (klimagerecht und verkehrssicher)
- M6** - Mehr Werbung für Rufbusangebot

Daseinsvorsorge & Gesundheit

- D3** - Erweiterung und Sicherung von Pflege- und Hilfsangeboten

Soziales & Miteinander

- S6** - Veranstaltungsreihe durch alle Ortsteile
- S4** - Ausbau der Informationsvermittlung über die Gemeinde
- S5** - Durchführung einer Jugendbefragung -/workshop und Schaffung von entsprechenden Angeboten

Naherholung, Freizeit und Aufenthalt

- F1** - Ausbau und Pflege des Rad- und Wanderwegenetzes inkl. Vermarktung und Hinweisen entlang der Wege zu den Angeboten/Aufenthaltsorten
- F4** - Instandsetzung und barrierefreier Umbau Kneippanlage

— Sanierungsgebiet

Abb. 93: Maßnahmenplan

7.3 Maßnahmensteckbriefe

Maßnahme	ISEK mit VU Gemeinde Auerbach	
K1	Ausbau der erneuerbaren Energieerzeugung, u.a. durch PV-Anlagen auf öffentlichen Gebäuden	

Situation

In der Gemeinde Auerbach wird im Bereich der erneuerbaren Energien vordergründig Solarenergie genutzt. Hierbei sind primär Dachanlagen und sekundär Freiflächenanlagen installiert (u.a. Freiflächenanlage bei Schweinbach, PV-Dachflächenanlagen v.a. im Gewerbegebiet Oberauerbach, weitere PV-Anlagen auf gewerblich und privat genutzten Gebäuden). Auf mehreren Dächern kommunaler Gebäude befinden sich zum aktuellen Stand keine PV-Anlagen.

Ziel

Ausbau der erneuerbaren Energie

Maßnahmen

Ausbau der erneuerbaren Energieerzeugung, u.a. durch PV-Anlagen auf Dächern öffentlicher/kommunaler Gebäude (Grundschule, Rathaus, Kindergarten, ehem. Schreinerei, ehem. Gasthaus Zum Kirchenwirt)



Gesamtgemeinde

Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
€ € €	 kurzfristig	sehr hoch
		hoch
		mittel
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung)	EFRE (EU), BAfA, Reg. v. Niederbayern	



Abb. 94: Kommunale Gebäude

Maßnahme	ISEK mit VU Gemeinde Auerbach	
I1	Gestaltung des Hofbereichs des ehem. Gasthauses „Zum Kirchenwirt“ als attraktiven Aufenthaltsort im Freien	

Situation

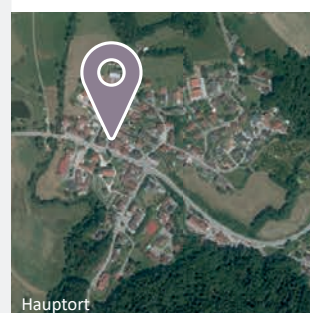
Der zentral gelegene ehem. Gasthof Zum Kirchenwirt steht derzeit leer. Das Grundstück beinhaltet neben dem Gebäude des Gasthofes auch einen Innenhof sowie Scheunen. Am westlichen Rand des Grundstücks befindet sich ein charaktervolles offenes Mauerwerk, das derzeit ebenfalls nicht genutzt wird. Nördlich an das Grundstück angrenzend, verläuft der Mapferdinger Bach und zieht sich weiter durch den Hauptort. Dieser spielt eine wichtige Rolle für das Ortsklima. Seine Funktion als kühlendes Element könnte jedoch noch besser ausgeschöpft werden, was auch die Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte erhöhen würde. Der gesamte Bereich, Gasthof, Innenhof, Mauerwerk und Bach, bilden einen zentralen Platz im Hauptort, der attraktiv gestaltet und mit verschiedenen Funktionen bespielt werden kann.

Ziel

Schaffung eines attraktiven zentralen Treffpunktes mit hoher Aufenthaltsqualität; Verbesserung der Zugänglichkeit des Mapferdinger Bachs; Schaffung von Abkühlungselementen; Stärkung des kulturellen Angebotes

Maßnahmen

- Begrünung und Entsiegelung des Innenhofes
- Schaffung von Sitzmöglichkeiten
- Verschattung
- Rückbau einer Scheune/Garage und Öffnung und Schaffung einer Zugänglichkeit des Mapferdinger Bachs (z.B. Stufen zum Bach als Sitzmöglichkeiten)
- Gestaltung des offenen Mauerwerks als Veranstaltungsort/Freilichtbühne



Kostenklasse	Umsetzungsbeginn	Priorität
€ € €	 mittelfristig	sehr hoch
		hoch
		mittel
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung)	Reg. v. Niederbayern (StBauF, Klimaschutz, Bayern barrierefrei), LAG (LEADER)	



Abb. 95: Ehem. Gasthaus Zum Kirchenwirt und Mauerbestand

Maßnahme	ISEK mit VU Gemeinde Auerbach
----------	-------------------------------

M1	Ausbau Geh- und Radwegnetz (unter Berücksichtigung von Barrierefreiheit)	
-----------	--	---

Situation

Vor allem in den Wohnstraßen sind im Hauptort Auerbach, sowie auch in mehreren Ortsteilen kaum Gehwege vorhanden. Alle Verkehrsteilnehmenden teilen sich hier ohne Zonierung den Straßenraum. Aufgrund des meist eher geringen Anteils an Kfz-Verkehr wird hier an vielen Stellen kein Handlungsbedarf gesehen. An anderen Stellen, wie z.B. in der Berginger Straße im Hauptort erscheint ein ebenerdiger Gehweg sinnvoll. Auch im Zusammenhang mit der Schaffung eines sicheren Schulweges, sind Gehwege sowie auch Querungshilfen (vgl. M2) wichtig. Auch das Radwegenetz ist ausbaufähig, v.a. um die Ortsteile an den Hauptort Auerbach und die Gesamtgemeinde an die umliegenden Orte mit ihren Versorgungsangeboten anzubinden.

Ziel

Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fuß- und Radverkehr; Verbesserung der Anbindung der Ortsteile; Ausbau der Barrierefreiheit

Maßnahmen

- Ausbau von Geh- und Radwegen
- Schaffung eines Radwegs zwischen Auerbach, Oberauerbach, Engolling und Loh



Gesamtgemeinde

Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
NN	 kurzfristig	sehr hoch
		hoch
		mittel
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung)	Reg. v. Niederbayern (StBauF, Klimaschutz, Bayern barrierefrei), LAG (LEADER)	

Maßnahme	ISEK mit VU Gemeinde Auerbach
----------	-------------------------------

M2	Schaffung sicherer Querungsmöglichkeiten für Fuß- und Radverkehr (insb. entlang Schulweg)	
----	---	---

Situation

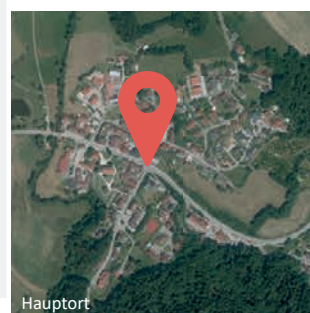
Im Hauptort Auerbach befindet sich eine Grundschule. Für viele Kinder aus dem Hauptort stellt die Querung der vielbefahrenen Hauptstraße an der Kreuzung zur Engollinger Straße eine Hürde dar. An dieser Stelle fehlt eine Querungshilfe.

Ziel

Verbesserung der Verkehrssicherheit

Maßnahmen

Schaffung einer Querungshilfe über die Hauptstraße an der Kreuzung zur Engollinger Straße



Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
€ €		sehr hoch
		hoch
		mittel
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung)	Reg. v. Niederbayern (StBauF, Bayern barrierefrei)	



Abb. 96: Kreuzung Hauptstr. / Engollinger Str.

Maßnahme	ISEK mit VU Gemeinde Auerbach	
D1	Machbarkeitsstudie/Konzept zur Nachnutzung des Nah & Gut und Erhalt der Poststelle	

Situation

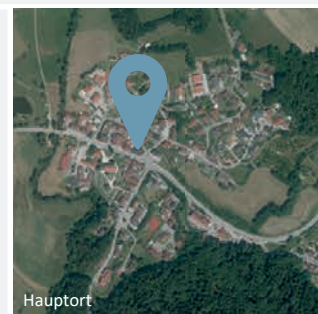
Der Nah & Gut im Hauptort Auerbach spielte für die Nahversorgung in der Gemeinde eine wichtige Rolle. Da dieser nun schließt, stellt sich die Frage einer Nachnutzung der Ladenräume. Die aktuelle Poststelle ist dort noch vorhanden, diese gilt es zu erhalten. Im selben Gebäude stehen auch Praxisräume zur Verfügung, da die Arztpraxis nach Oberauerbach in das neue Ärztehaus zieht.

Ziel

Erhalt der Nutzungsvielfalt in der Ortsmitte; Nachnutzung und Aktivierung von leerstehenden und mindergenutzten Gebäuden

Maßnahmen

Ermittlung der Möglichkeiten für eine Nachnutzung der Ladenflächen; z.B. Zweigstelle mobile Pflege; Zweigstelle/Räumlichkeit für ILE; Laden in dem Privatpersonen Regalfächer mieten können, um Selbstgemachtes zu verkaufen, Jugendtreff



Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
€	 kurzfristig	sehr hoch
		hoch
		mittel
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung)	Reg. v. Niederbayern (StBauF), Wirtschaftsförderung, Landkreis, ILE	



Abb. 97: Ehem. nah & gut

Maßnahme	ISEK mit VU Gemeinde Auerbach	
D2	Einrichtung und Betrieb eines Ladens zur Vermarktung von regionalen Produkten	

Situation

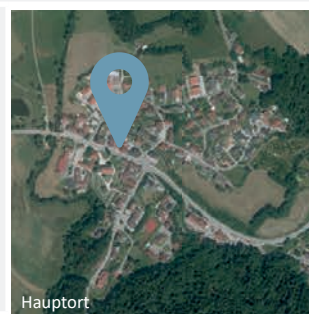
Als neues Angebot zur Nahversorgung wird im Hauptort Auerbach 2024 das HEIMATVIERTEL Quartier eröffnet. Dies ist ein Projekt der ILE Sonnenwald e.V., welche die Marke HEIMATVIERTEL für die Vermarktung von regionalen Produkten aufgebaut hat. Der Verkaufsladen in Auerbach befindet sich neben dem ehem. Gasthaus Zum Kirchenwirt, in der ehem. Metzgerei. Hintergrund des Projekts ist die Vermarktung von regionalen Produkten und Lebensmitteln. Da der Nah & Gut als bisher einziger Nahversorger in der Gemeinde Auerbach nicht mehr zur Verfügung steht, spielt das HEIMATVIERTEL Quartier eine wichtige Rolle für die Gemeinde. Gleichzeitig werden regionale (landwirtschaftliche) Betriebe unterstützt.

Ziel

Sicherung der Nahversorgung; Regionale Wertschöpfung

Maßnahmen

Unterstützung des Betriebes des HEIMATVIERTEL Quartiers, z.B. in Form von Öffentlichkeitsarbeit, Akquise von Beschickern bzw. Beschickerinnen



Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
€ € €	 kurzfristig	sehr hoch
		hoch
		mittel
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung)	Reg. v. Bayern (StBauF), Wirtschaftsförderung, Landkreis, ILE, LAG (LEADER)	



Abb. 98: Ehem. Metzgerei und Skizze für HEIMATVIERTEL Quartier (HEIMATVIERTEL)



Maßnahme ISEK mit VU Gemeinde Auerbach		
D3	Erweiterung und Sicherung von Pflege- und Hilfsangeboten	
Situation Die Zahl an älteren Personen nimmt stark zu, im Zuge dessen sind neben der medizinischen Versorgung weitere Pflege- und Hilfsangebote von großer Bedeutung.		
Ziel Erweiterung und Sicherung der Pflege- und Hilfsangebote; Inklusion		
Maßnahmen ▪ Erweiterung des Pflegeangebotes ▪ Kurse für Seniorinnen und Senioren ▪ Ansprechpartnerin / Ansprechpartner für Bürokratie und weitere Angelegenheiten ▪ Nachbarschaftshilfe ▪ Information zu gemeinschaftlichen und generationenübergreifenden Wohnformen		 Gesamtgemeinde
Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
€ €	 mittelfristig	sehr hoch
		hoch
		mittel
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung)	Externe Anbieter	

Maßnahme	ISEK mit VU Gemeinde Auerbach
----------	-------------------------------

S1	Nachnutzung der ehem. Schreinerei als multifunktionalen Begegnungsort	
----	---	---

Situation

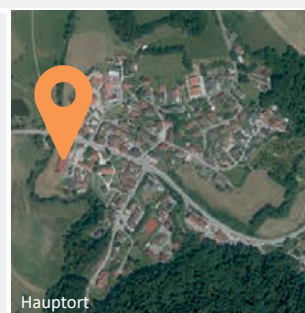
Im Hauptort Auerbach befindet sich eine leerstehende ehem. Schreinerei, die sich im Besitz der Gemeinde befindet. Die Gebäude inkl. Werkstatt und den zugehörigen Grünflächen bringen ein hohes Entwicklungspotenzial mit sich. Teilweise werden die Flächen bereits genutzt, für Weihnachtsmarkt oder weitere Veranstaltungen.

Ziel

Schaffung eines multifunktionalen und generationsübergreifenden Begegnungsort

Maßnahmen

(Mehrfunktionale) Nachnutzung der ehem. Schreinerei z.B. als Repair- / Handwerks Café, Jugendtreff



Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
€ € €	 kurzfristig	sehr hoch
		hoch
		mittel
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung)	Reg. v. Niederbayern (StBauF, Bayern barrierefrei), ILE	



Abb. 99: Ehem. Schreinerei und Grundstück

Maßnahme	ISEK mit VU Gemeinde Auerbach	
S2	Machbarkeitsstudie Nachnutzung ehemaliger Gasthof "Zum Kirchenwirt"	

Situation

In der Ortsmitte des Hauptorts Auerbachs befindet sich das leerstehende ehem. Gasthaus Zum Kirchenwirt, das sich im Besitz der Gemeinde befindet und ein ortsbildprägendes Gebäude darstellt. Dieses wichtige Gebäude inkl. Innenhof bringt ein hohes Entwicklungspotenzial mit sich. Die ehem. Funktion des Gasthauses als Treffpunkt und Veranstaltungsort könnte aufgegriffen werden. Der sich nebenan befindende offene Mauerbestand sollte im Zuge dessen mitgedacht werden.

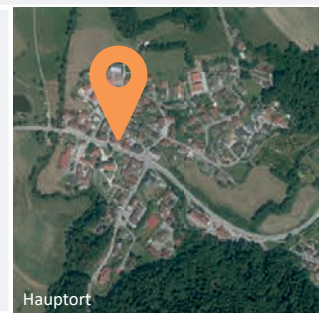
Ziel

Schaffung eines multifunktionalen und generationsübergreifenden Begegnungsort

Maßnahmen

Prüfung der Nutzungsmöglichkeiten, z.B.

- Nutzung des Gasthauses in Kombination mit dem Mauerbestand nebenan als Eventlocation
- Kombination mit multifunktionalem niedrigschwelligem Treffpunkt
- Gemeinsame Kochaktionen
- Wohnnutzung in den oberen Geschossen
- Gemeinschaftliches (betreutes) Wohnprojekt
- Co-Working-Space



Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
€	 kurzfristig	sehr hoch
		hoch
		mittel
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung)	ILE, Reg. v. Niederbayern (StBauF, Bayern barrierefrei), LAG (LEADER)	



Abb. 100: Ehem. Gasthaus Zum Kirchenwirt



8 SANIERUNGSGEBIET, SANIERUNGSVERFAH- REN

Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Am 20.06.2024 beschloss der Gemeinderat Auerbach den Beginn und die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß § 141 Abs. 3 BauGB (Einleitungsbeschluss). Das Untersuchungsgebiet für die vorbereitenden Untersuchungen ist in Kapitel 4.1.1 dargestellt.

Die Öffentlichkeit wurde in Form einer Auftaktveranstaltung am 20.07.2023 sowie über das Auerbacher Gmoabladl in den Ausgaben Winter 2024, Frühjahr 2024 und Sommer 2024 über die Erstellung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) mit Vorbereitenden Untersuchungen (VU) informiert. Dabei wurde auch darauf hingewiesen, dass vorbereitende Untersuchungen (VU gem. § 141 BauGB) durchgeführt werden sollen, mit dem Ziel der Ausweisung eines Sanierungsgebiets. Das festgelegte Untersuchungsgebiet erstreckt sich im Hauptort Auerbach von West nach Ost entlang der Hauptstraße und schließt Bereiche entlang der Berginger Straße, Mühlbachstraße und Engollinger Straße mit ein. Das Untersuchungsgebiet wird im Norden durch die Berginger Straße und im Süden durch die Hengersberger Ohe eingerahmt.

Für dieses Untersuchungsgebiet fanden die vorbereitenden Untersuchungen (VU) im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) statt. Dabei wurden städtebauliche, funktionale und stadtklimatische Mängel festgestellt. Folgende Defizite wurden festgestellt:

- Fehlende zusammenhängende Ortsmitte (Trennung wichtiger Bereiche durch die B533)
- Leerstehende und mindergenutzte Gebäude im Ortskern
- Verstreuter baulicher wie energetischer Sanierungsbedarf
- Verkehrs- und Immissionsbelastung entlang der B533, eingeschränkte Verkehrssicherheit
- Gefahrenstellen im Straßenraum

- Fehlende Querungshilfen über die B533
- Fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Mangelnde Angebote an gastronomischen aber auch sozialen und freizeitorientierten
- Mangelnde Diversität an unterschiedlichen Wohnraumangeboten im Ortskern
- Hoher Versiegelungsgrad mit dem Risiko der Bildung von Hitzeinseln

Basierend auf den Ergebnissen der Analyse, der Bürgerbeteiligung wie auch Beteiligung Träger öffentlicher Belange und den dargestellten Zielsetzungen wird der Umgriff wie nebenstehend abgegrenzt als Sanierungsgebiet empfohlen.

Das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Auerbach“ umfasst eine Fläche von rd. 5,3 Hektar. Im Vergleich zum Untersuchungsgebiet entfallen beim Sanierungsgebiet Flächen am nördlichen Rand und entlang der Hengersberger Ohe aufgrund der dort nur bedingt gegebenen Sanierungserfordernis. Innerhalb des vorgeschlagenen Umgriffs können die Zielsetzungen der Gemeinde hinsichtlich der im ISEK mit VU in Kapitel 6 dargelegten Ziele durch die Durchführung der in Kapitel 7 geschilderten Maßnahmen umgesetzt werden. Die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen verteilen sich über das gesamte Gebiet des Ortskerns. Die Defizite, die den Ort negativ prägen, sollen durch die Aufwertung des baulichen Bestands vor allem in Hinblick auf Innenentwicklung und Klimawandel, die Intensivierung öffentlicher Nutzungen und die Stärkung des sozialen Zusammenhalts minimiert werden. Die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sollten im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung des Ortes möglichst zügig und zeitnah durchgeführt werden. Aufgrund der vorgeschlagenen Maßnahmen und deren Umsetzbarkeit wird als Zeitraum für die Durchsetzung eine Dauer von maximal 15 Jahren empfohlen.

Sanierungsverfahren

Vorschlag zur Wahl des Sanierungsverfahrens:

Es wird empfohlen das vereinfachte Sanierungsverfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) zu wählen. Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet ist durch gestreute städtebauliche Missstände/Mängel gekennzeichnet. Die empfohlenen Maßnahmen beziehen sich primär auf den öffentlichen Raum (Aufwertung des Straßen- und Freiraums sowie von Plätzen, Anpassung an den Klimawandel), die Nachverdichtung und Nachnutzung überwiegend erschlossener, untergenutzter oder brachfallender Grundstücke im Innenbereich ohne grundlegende Neuordnung der Grundstücke, den Ausbau und die Stärkung eines qualitativollen Kultur-, Freizeit und Erholungsangebots sowie auf die Stärkung des Miteinanders in der Gesellschaft. Die notwendigen Maßnahmen im privaten Bereich dienen vor allem der Anreizförderung für Modernisierungsmaßnahmen und der Unterstützung der Privaten. Umfassende Neugestaltungen zur Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht erforderlich. Damit sind durch die durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen keine erheblichen Bodenwertsteigerungen (§154 BauGB) zu erwarten.

Deshalb ist das umfassende Verfahren nicht erforderlich und die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gemäß §§152-156a BauGB würde zu keiner Erleichterung des Verfahrens führen. Daher ist die Anwendung der §§ 152-156a BauGB auszuschließen. Innerhalb des vereinfachten Verfahrens kann die Gemeinde nach ihrem Ermessen unterschiedliche verfahrensrechtliche Gestaltungen wählen (§ 142 Abs. 4 HS.2 BauGB).

In der Sanierungssatzung kann die Anwendung folgender Vorschriften ausgeschlossen werden:

- Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 (Sanierungsrechtliche Genehmigung von Bauvorhaben – ähnlich Veränderungssperre nach § 14 BauGB)

- Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (schriftliche Genehmigungspflicht bei Grundstücksveräußerungen, Aufhebung von Baulasten etc.) oder
- Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB insgesamt

Hinzuweisen ist auf die erhöhte steuerliche Absetzungsmöglichkeiten für Herstellungs- oder Anschaffungskosten nach § 7h Einkommensteuergesetz (EStG), die Regelung über den Abzug von Erhaltungsaufwand nach § 11a EStG sowie die Steuerbegünstigung nach § 10f EStG im Sanierungsgebiet.

Nach Würdigung der Ergebnisse der VU und unter Berücksichtigung der Beteiligung der TÖBs und der Öffentlichkeit wird folgendes Vorgehen empfohlen:

Die Vorschriften des §144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung. Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB wird ausgeschlossen.

Mit der Anwendung der Bestimmungen des § 144 BauGB wären aus aktueller Sicht keine wesentlichen Vorteile in der Umsetzung der Sanierung zu erwarten.

Im Rahmen der laufenden Evaluation über die Umsetzung der Sanierungsziele, bei Entwicklung möglicher neuer Missstände und Mängel oder den beschlossenen Sanierungszielen entgegenlaufenden Entwicklungen, kann im weiteren Verfahren über die Notwendigkeit der teilweisen oder gänzlichen Anwendung des § 144 BauGB erneut beraten und die Sanierungssatzung gegebenenfalls geändert bzw. angepasst werden.

Satzung der Gemeinde Auerbach über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Auerbach“ vom 06.03.2025.

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art 3 Gesetz zur Änderung des LNG Beschleunigungsgesetzes und zur Änderung des Energiewirtschaftsgesetzes und zur Änderung des Baugesetzbuchs vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) sowie Art 23 Gemeindeordnung des Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) erlässt die Gemeinde Auerbach folgende Satzung:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebiets

- (1) Das im Lageplan gekennzeichnete Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Ortsmitte Auerbach“.
- (2) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücks-teile innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Fläche (5,3 ha).
- (3) Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Sanierungsziele

- (1) Die Sanierungsziele entsprechen den im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) mit vorbereitenden Untersuchungen (VU) dargelegten Zielen. Die im Rahmen der Untersuchungen erhobenen städtebaulichen Missstände sind zu beseitigen, die funktionalen Mängel sind zu beheben sowie vorhandene Potenziale zu entwickeln. Ziel der städtebaulichen Sanierung ist die Sicherstellung einer langfristig positiven Entwicklung der Gemeinde Auerbach und ihrer öffentlichen Räume und Funktionen, um Auerbach auch in Zukunft als Wohnstandort und lebenswerten Raum mit funktionierender Versorgung, intakter Natur und Gemeindestruktur mit baukulturellem Wert zu erhalten und gestalten. Wichtig ist dabei auch die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Anpassung der Ortsentwicklung an die Folgen des Klimawandels sowie die Orientierung an Prinzipien der Nachhaltigkeit im Umgang mit Raum, Boden und Ressourcen sowie die naturnahe Gestaltung von Freiräumen und Einbindung der Gemeinde Auerbach in die hochwertige landschaftliche Umgebung.
- (2) Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB zeigen klare Defizite und Mängel auf und liefern eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für die Notwendigkeit der städtebaulichen Sanierung.

§ 3

Verfahren

- (1) Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) durchgeführt.
- (2) Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 4

Festlegung der Sanierungsfrist

- (1) Die Sanierung soll innerhalb einer Frist von 15 Jahren stattfinden. Die Frist beginnt mit Datum der Bekanntmachung der vorliegenden Satzung.

§ 5

Genehmigungsverfahren

- (1) Die Vorschriften des § 144 Abs. 1 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.
- (2) § 143 Abs. 2 BauGB entfällt (keine Mitteilung der Grundstücke sowie die anschließende Eintragung beim Grundbuchamt).

§ 6

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung wird gemäß § 143 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

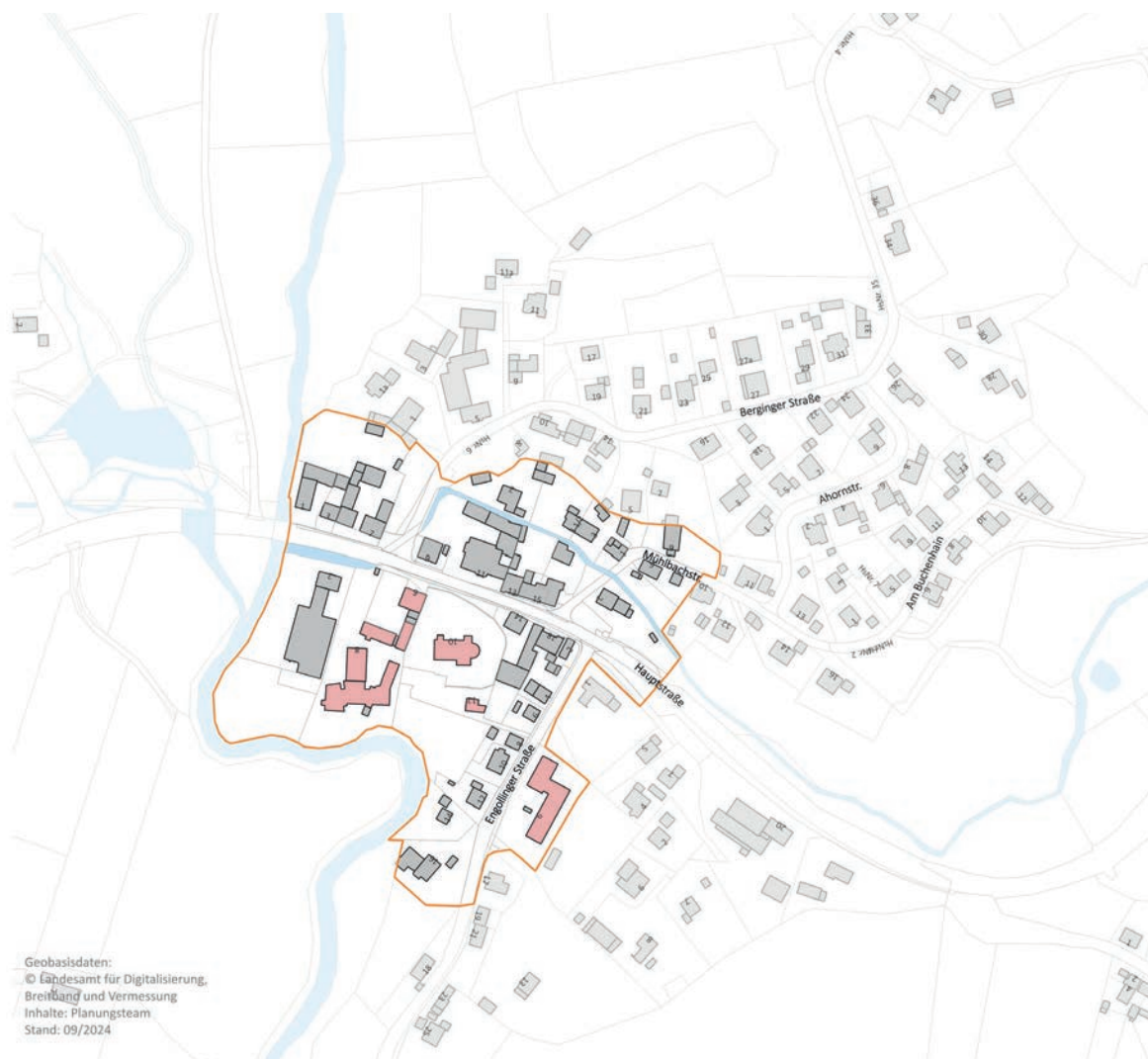
Anlage: Lageplan Sanierungsgebiet „Ortsmitte Auerbach“

Auerbach, 06.03.2025

Gemeinde Auerbach

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Auerbach unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).



Sanierungsgebiet "Ortsmitte Auerbach"
Fläche: 5,3 ha

Abb. 101: Sanierungsgebiet



9 WEITERES VORGEHEN

Die Gemeinde Auerbach hat das vorliegende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) mit Vorbereitenden Untersuchungen (VU) erarbeiten lassen, um den Weg der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde mit einem Zeithorizont von etwa 10 bis 15 Jahren aufzuzeigen, Alternativen zu diskutieren und einen langfristig ausgerichteten und von den lokalen Akteurinnen und Akteuren sowie Bürgerinnen und Bürgern mitgetragenen Prozess zu initiieren.

Gleichzeitig ist das Vorliegen eines vom Gemeinderat beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts mit VU oder eines vergleichbaren Planungskonzepts auch Voraussetzung zur Beantragung von Städtebaufördermitteln.

Die im vorliegenden integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) mit VU beschriebenen Ziele zur Entwicklung der Gemeinde Auerbach mit den vorgeschlagenen Maßnahmen und Projekten sind deshalb als Selbstbindungsplan vom Gemeinderat zu beschließen. Um das Konzept in einem abgestimmten Prozess mit Gemeindeverwaltung und -politik auf eine breite Basis zu stellen, wurde dessen Erarbeitung von der Gemeindeverwaltung und dem Gemeinderat begleitet. Die im ISEK mit VU vorgeschlagenen Maßnahmen und Projekte wurden im Gemeinderat am 29.07.2024 vorgestellt und im Anschluss von den Gemeinderatsmitgliedern (online) priorisiert. Über die konkrete Umsetzung von Maßnahmen und Projekten hat im Einzelnen jeweils der Gemeinderat zu entscheiden.

Auf der Basis des Beschlusses des ISEK mit VU vom 06.03.2025 kann die weitere Abstimmung des Entwicklungsprozesses mit dem Fördergeber der Städtebauförderung (Regierung von Niederbayern) stattfinden sowie die Mittelbeantragung (Bedarfsmitteilung) erfolgen.

Auch können im ISEK aufgeführte Maßnahmen und Projekte gemeinsam mit der Lokalen Aktionsgruppe (LAG) Landkreis Deggendorf und der ILE Sonnenwald umgesetzt werden.

Da die Ortsentwicklung ein laufender Prozess ist, können und sollen Ziele und Maßnahmen laufend beobachtet und überprüft werden, um bei Bedarf Inhalte anpassen und Fehlentwicklungen entgegen steuern zu können. Im Rahmen eines Monitorings und einer Selbstevaluierung sollte aufgezeigt werden, ob innerhalb eines be-

stimmten Zeitraums Maßnahmen realisiert worden sind, die die Gemeinde umsetzen wollte, und sollte geprüft werden, aus welchen Gründen Maßnahmen nicht umgesetzt worden sind. Auch sollte die Umsetzung von Maßnahmen bewertet werden. Zudem kann hinterfragt und geprüft werden, welche Maßnahmen in der nächsten Zeit angegangen werden sollten, um die erklärten Ziele der Gemeindeentwicklung zu erreichen. Monitoring und Selbstevaluierung können z.B. durch den Gemeinderat in Zusammenarbeit mit der Verwaltung erfolgen.



10 ANHANG

- Pläne jeweils im Format DIN A3
- Dokumentation Auftaktveranstaltung
- Dokumentation Ortsrundgang und Bürgerwerkstatt
- Dokumentation der Schlüsselpersonenrunde
- Ergebnisse aus der Online-Beteiligung
- Ausführliche Maßnahmenliste mit Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Dokumentation der TÖB sowie Abwägungen
- Dokumentation der Beschlüsse (Auszug aus dem Protokoll)

