

ABSCHLUSS- UND INFOVERANSTALTUNG GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT

BAYERDILLING, ETTING, GEMPFIG, HAGENHEIM, MITTELSTETTEN, OBERPEICHING,
SALLACH, STAUDHEIM, ÜBERACKER, UNTERPEICHING, WÄCHTERING, WALLERDORF

STADT RAIN

25.06.2026

- Projektrahmen und Projektverlauf, Beteiligung
- Kurzer Einblick in die Bestandsanalyse
- Liste von Maßnahmenideen – Fokus TOP-Maßnahmenideen
 - Stadtteilübergreifende TOP-Maßnahmenideen
 - TOP-Maßnahmenideen nach Stadtteilen
- Ausblick



Projektrahmen und Projektverlauf



ISEK
GEK und VC



- Konzept zur künftigen Entwicklung der **Stadtteile** für die **nächsten 10 bis 15 Jahre**
- Sammlung von **Maßnahmenideen** zu unterschiedlichen Themenfeldern
 - stadtteilübergreifend und für alle Stadtteile
- Begründung von Maßnahmenideen für **Fördermittel**
- **Aber:** keine Detailplanung für konkrete Umsetzung, keine Verpflichtung zur Umsetzung der enthaltenen Maßnahmenideen



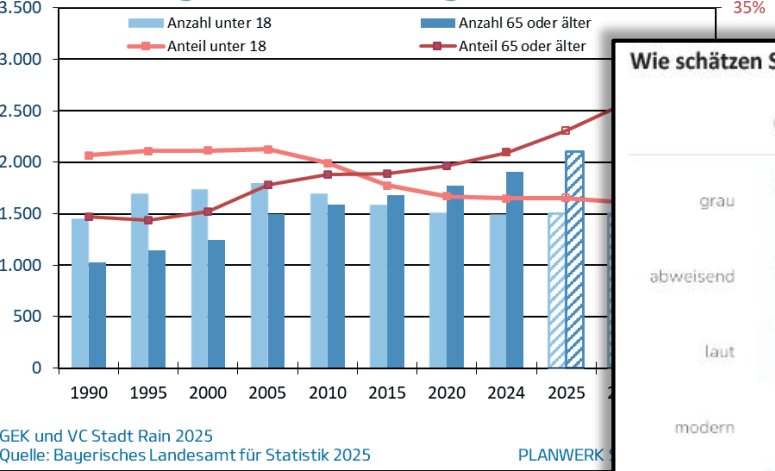




Kurzer Einblick in Bestandsanalyse

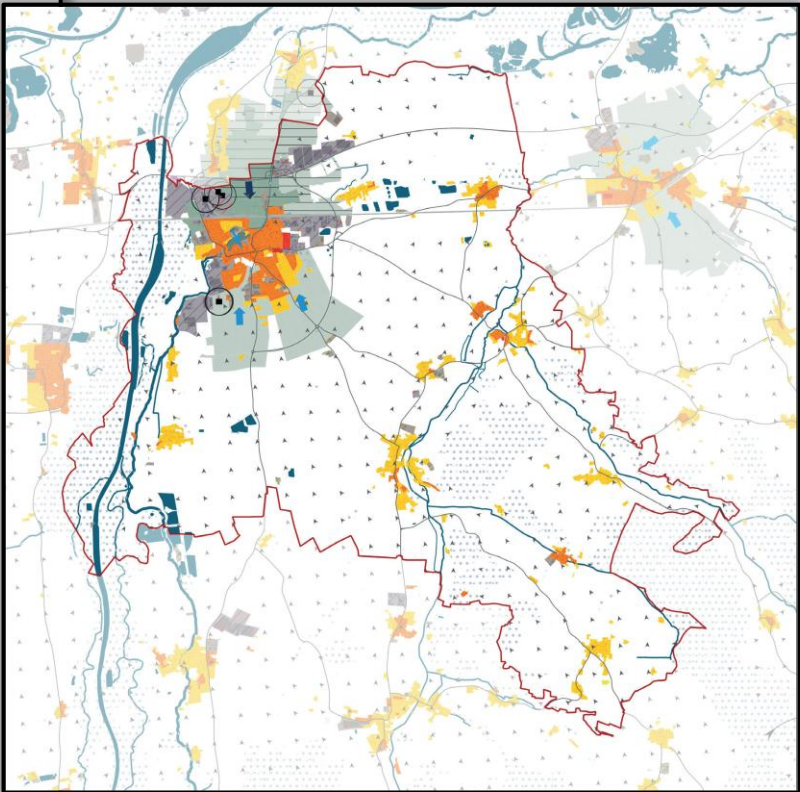


Entwicklung der Altersgruppen der unter 18-Jährigen und der 65-Jährigen u. Älteren im Vergleich 1990 bis 2024



Wie schätzen Sie die Gesamtstadt Rain insgesamt ein?

	Gänzlich	Eher	Neutral	Eher	Gänzlich	Keine Angabe	
grau	0,7 % (1)	12,3 % (17)	7,2 % (10)	47,1 % (65)	13,8 % (19)	18,8 % (26)	grün
abweisend	0,7 % (1)	10,1 % (14)	10,9 % (15)	44,2 % (61)	9,4 % (13)	24,6 % (34)	heimelig
laut	1,4 % (2)	13 % (18)	13 % (18)	35,5 % (49)	7,2 % (10)	29,7 % (41)	leise
modern	0 % (0)	8,7 % (12)	22,5 % (31)	37 % (51)	1,4 % (2)	30,4 % (42)	historisch
dynamisch	3,6 % (5)	21 % (29)	10,1 % (14)	27,5 % (38)	4,3 % (6)	33,3 % (46)	starr
altmodisch	2,9 % (4)	29 % (40)	10,1 % (14)	21 % (29)	3,6 % (5)	33,3 % (46)	kreativ
weltoffen	4,3 % (6)	27,5 % (38)	15,2 % (21)	16,7 % (23)	4,3 % (6)	31,9 % (44)	verschlossen
gut angebunden	8 % (11)	42,8 % (59)	11,6 % (16)	19,6 % (27)	5,1 % (7)	13 % (18)	entlegen
sozial	8 % (11)	29 % (40)	10,9 % (15)	15,2 % (21)	0,7 % (1)	36,2 % (50)	egoistisch
gepflegt	10,1 % (14)	45,7 % (63)	5,8 % (8)	10,1 % (14)	0,7 % (1)	27,5 % (38)	heruntergekommen
sympathisch	18,1 % (25)	55,8 % (77)	10,1 % (14)	6,5 % (9)	0,7 % (1)	8,7 % (12)	unsympathisch



STÄRKEN, SCHWÄCHEN, CHANCEN, RISIKEN

Stärken

- **Hohe Wohn- und Lebensqualität**
Attraktive Wohnlagen, starke Familienorientierung, naturnahe Lage mit hohem Freizeitwert
- **Solide Grundstruktur in Versorgung und Wirtschaft**
Arbeitsplätze in der Kernstadt, gute Nahversorgung, Bildungs- und Sozialangebote
- **Starker gesellschaftlicher Zusammenhalt**
Aktives Vereinsleben, Ehrenamt, Nachbarschaftshilfe, familienfreundliches Profil

Chancen

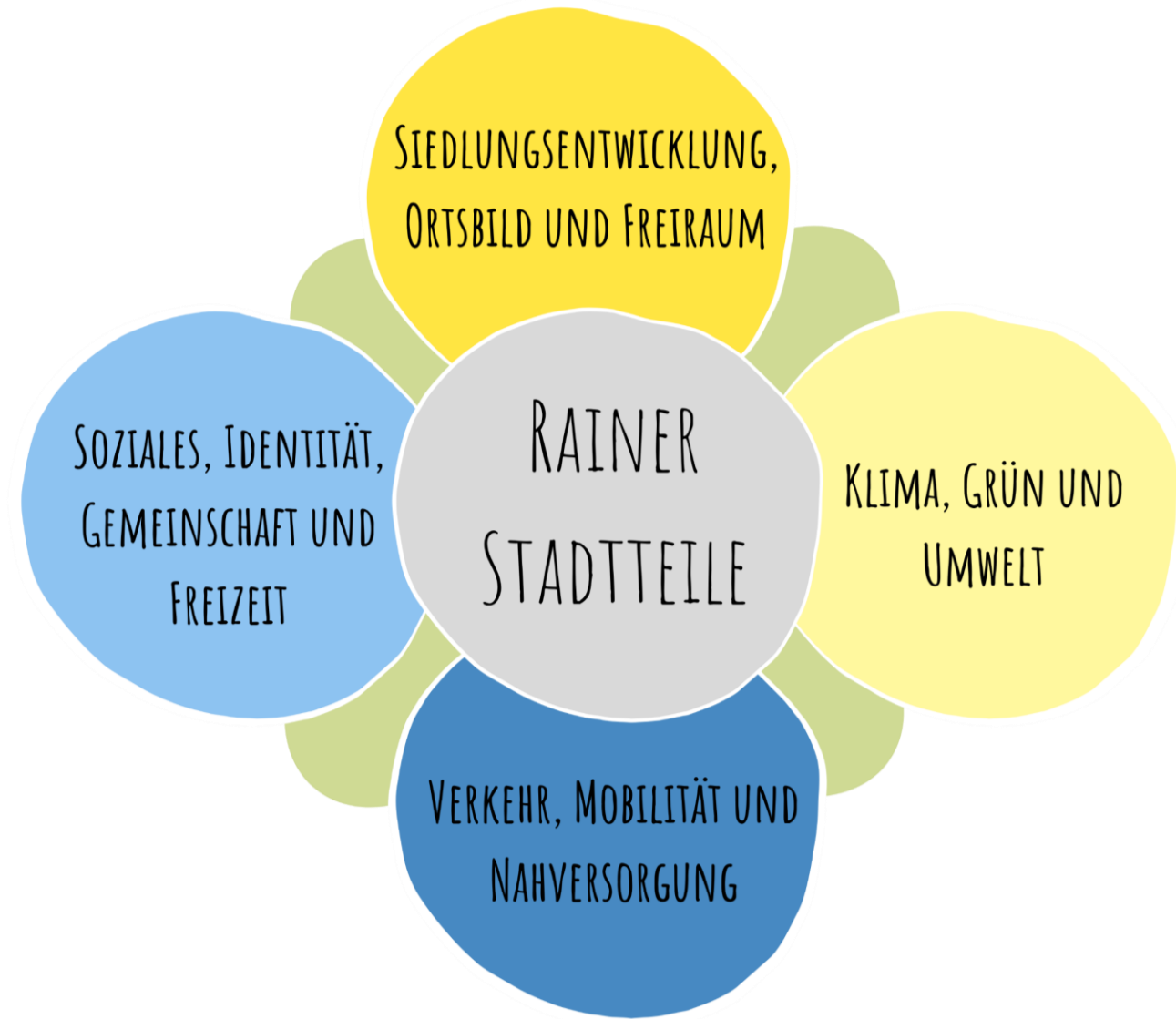
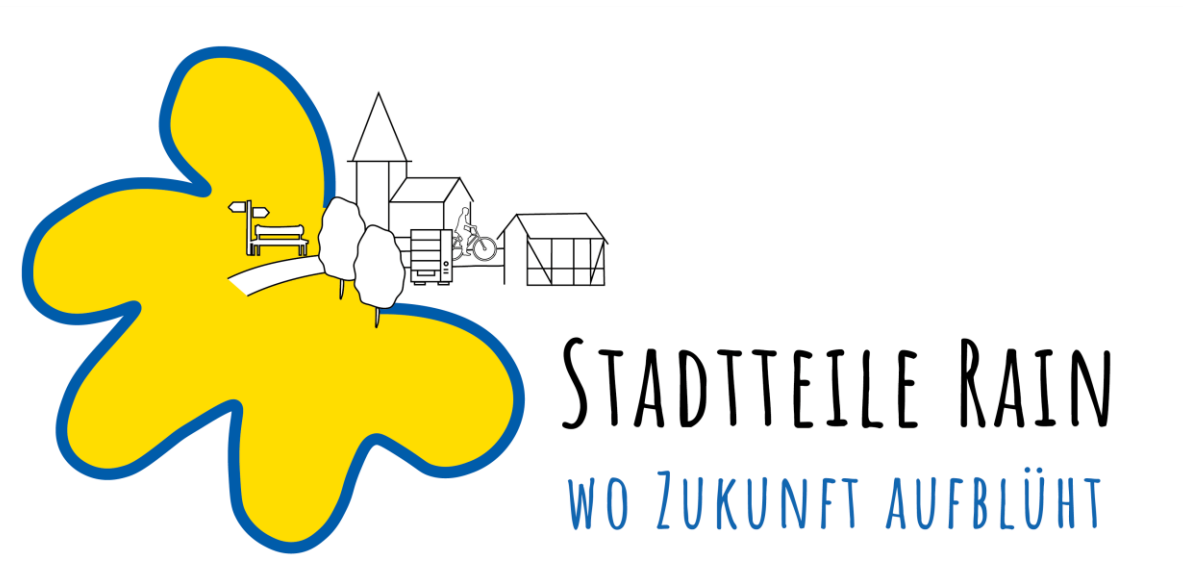
- **Aktive Innenentwicklung & Leerstandsmanagement**
Sanierung, Umnutzung und Belebung bestehender Gebäude statt weiterer Flächenausweisung
- **Klimaschutz und Wärmeplanung als Zukunftsprojekt**
Ausbau erneuerbarer Energien, energetische Sanierung, Klimaanpassung
- **Stärkung regionaler Kreisläufe & Integration**
Unterstützung lokaler Wirtschaft, Selbstvermarktung, Einbindung neu Zugezogener

Schwächen

- **Strukturelle Innenentwicklungsprobleme**
Leerstände, fehlende kleine/altersgerechte Wohnungen, Zersiedelung in Randlagen
- **Hohe PKW-Abhängigkeit und Mobilitätsdefizite**
Lückenhafte Rad- und Fußwege, eingeschränkter ÖPNV, sanierungsbedürftige Straßen und Fußwegen
- **Fossile Heizstrukturen und Flächenverbrauch**
Hoher Anteil nicht-regenerativer Energieträger, Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen

Risiken

- **Demographischer Wandel**
Alterung, zunehmender Leerstand großer Wohnhäuser, steigender Versorgungsbedarf
- **Fortschreitender Klimawandel & Flächenverbrauch**
Hitze, Extremwetter, Verlust von Natur- und Freiflächen
- **Gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Strukturverlust**
Ehrenamtsrückgang, Höfesterben, Fachkräftemangel, mögliche Ausdünnung von Angeboten



Liste von Maßnahmenideen

Fokus TOP-Maßnahmenideen



Hinweis:

Die im GEK dargestellten Maßnahmenideen stellen eine **Sammlung möglicher Entwicklungsansätze** dar und begründen **keinen Anspruch auf Umsetzung**.

Grundlage für die Maßnahmenideensammlung waren unter anderem **durchgeführte Beteiligungsveranstaltungen**; dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht alle Personen aus den jeweiligen Stadtteilen daran teilgenommen haben. Einzelne Wünsche und Anregungen spiegeln daher **subjektive Einschätzungen** wider und sind **nicht zwangsläufig repräsentativ** für die gesamte Ortschaft.

Die tatsächliche Realisierung einzelner Maßnahmenideen hängt von **politischen Beschlüssen**, verfügbaren **finanziellen Mitteln** sowie weiteren Rahmenbedingungen ab. Nicht für alle Maßnahmen stehen **Fördermittel** zur Verfügung; sofern möglich, wurden potenzielle Förderoptionen benannt.

Zudem ist davon auszugehen, dass **nicht sämtliche Maßnahmenideen** innerhalb der nächsten 10–15 Jahre **umsetzbar** sind.

Stadtteilübergreifend	21
Bayerdilling	8
Staudheim	8
Gempfung	5
Überacker	2
Wallerdorf	6
Hagenheim	3
Mittelstetten	5
Etting	4
Oberpeiching	4
Sallach	6
Wächtering	4
Unterpeiching	4
Gesamt	80 Maßnahmenideen

„Katalog“

benötigt politische
Einzelbeschlüsse zur Umsetzung

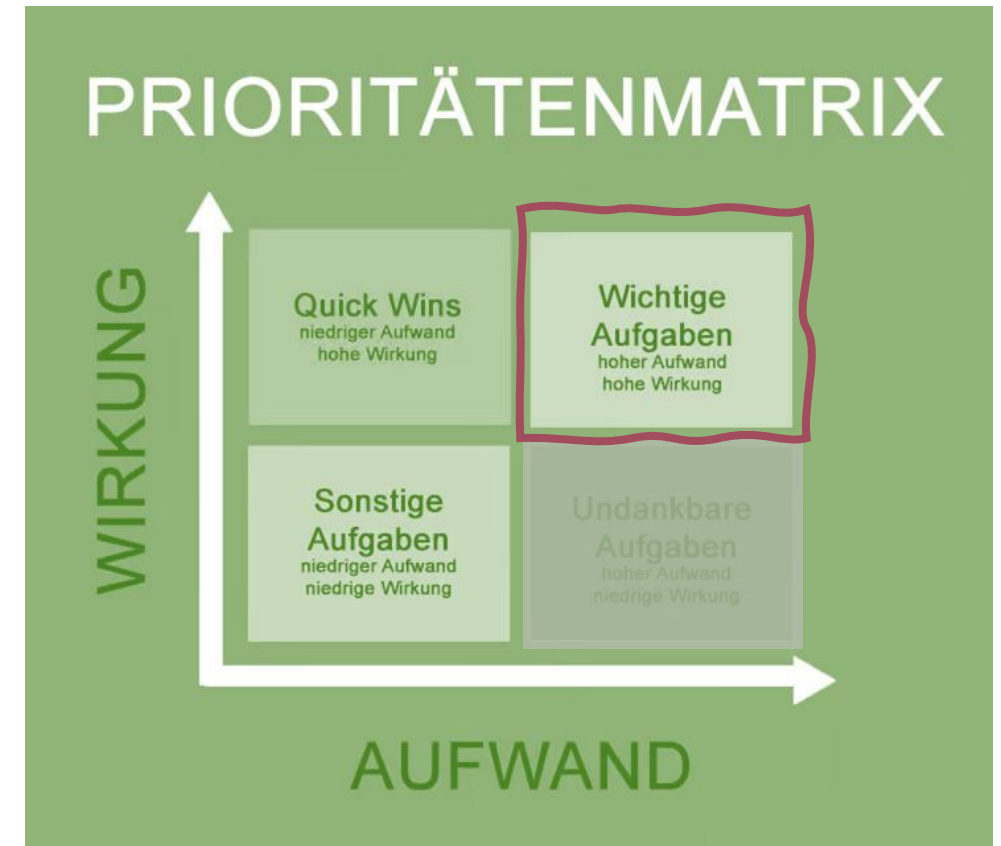
Einstufung erfolgte auf Grundlage von:

- Ergebnissen der Bestandsanalyse
- Rückmeldungen aus der Bürgerbeteiligung
- Austausch mit Stadtverwaltung, -politik und Fördermittelgeber ALE Schwaben

Einstufungen:

TOP → 5 stadtteilübergreifende, 1 je Stadtteil
mittel
hoch

- Nicht alle Maßnahmenideen können sofort gleichzeitig bearbeitet werden
→ Priorisierung notwendig
- Wichtige Aufgaben = TOP-Maßnahmenideen mit hoher Wichtigkeit und hohem Aufwand
- Beispiel: Gestaltung einer Ortsmitte



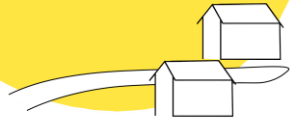
Stadtteilübergreifende TOP-Maßnahmenideen



Aktives Leerstandsmanagement/ aktive Innenentwicklung

- Systematische Erfassung & Aktivierung von Leerständen (Gebäude, Baulücken, Grundstücke) inkl. digitaler Vermarktung
- Beratung und Unterstützung von Eigentümern zu Umnutzung, Sanierung, Fördermitteln und Nachverdichtung
- Vorrang für nachhaltige Innenentwicklung vor Neubau: Bauen im Bestand, Reduzierung des Flächenverbrauchs, Anreize zur Aktivierung

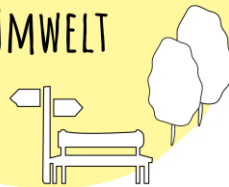
SIEDLUNGSENTWICKLUNG,
ORTSBILD UND FREIRAUM



Maßnahmen zur Sicherung der Biodiversität und diversen Natur

- Aufwertung der Flur durch neue Landschaftsstrukturen (Hecken, Feldgehölze, Streuobstwiesen, Wasserrückhalt)
- Kooperation mit Land- und Forstwirtschaft zur Umsetzung biodiversitätsfördernder Maßnahmen
- Nutzung bestehender Förderprogramme (z. B. FlurNatur) zur finanziellen Unterstützung

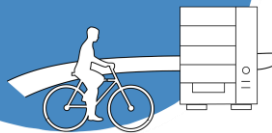
KLIMA, GRÜN UND
UMWELT



Sanierung bestehender Verkehrswege mit Ausbau der Barrierefreiheit

- Erneuerung sanierungsbedürftiger Straßen und Gehwege inkl. Verbreiterung und Beseitigung von Schäden
- Konsequenter Ausbau der Barrierefreiheit (Bordsteinabsenkungen, barrierefreie Zugänge, bessere Beleuchtung)
- Synergien nutzen durch gemeinsame Umsetzung mit Glasfaserausbau und koordinierten Tiefbaumaßnahmen

VERKEHR, MOBILITÄT UND
NAHVERSORGUNG



Schaffung eines Seniorenbeirats / Seniorengremiums

- Etablierung eines beratenden Gremiums zur Unterstützung von Stadtrat und Verwaltung
- Strukturierte Vertretung der Interessen von Senior:innen
- Fortführung bestehender Initiativen (bereits erste Termine stattgefunden)

Schaffung qualitätsvoller Begegnungsorte

- Aufwertung der Ortsmitten zu attraktiven Treffpunkten mit hoher Aufenthaltsqualität
- Integration von Sitzgelegenheiten, Grün-, Spiel- und Bewegungsangeboten bei barrierefreiem Zugang
- Bürgerbeteiligung zur Sicherung der dörflichen Identität

SOZIALES, IDENTITÄT,
GEMEINSCHAFT UND
FREIZEIT



TOP-Maßnahmenideen der Stadtteile



BAYERDILLING

Schaffung eines Dorfmittelpunkts bzw. Dorfkentrums am Feuerwehrhaus

- Gestaltung einer **Natur-Zukunfts-Dorfmitte** (mit ökologisch wertvoller Bepflanzung/Umrandung, Bänken und Aufenthaltsmöglichkeit für Jung und Alt)
- Ergänzung einer barrierefreien Toilette im Feuerwehrhaus
- Aber: Überschwemmungsgebiet HQ100
- Schaffung einer **öffentliche Zugangsmöglichkeit zur Kleinen Paar** (z.B. Gestaltung mit Steinen, Sitzmöglichkeiten, Wassertretanlage, Störsteine)



ETTING

Erneuerung des Bushäuschens mit Platzgestaltung

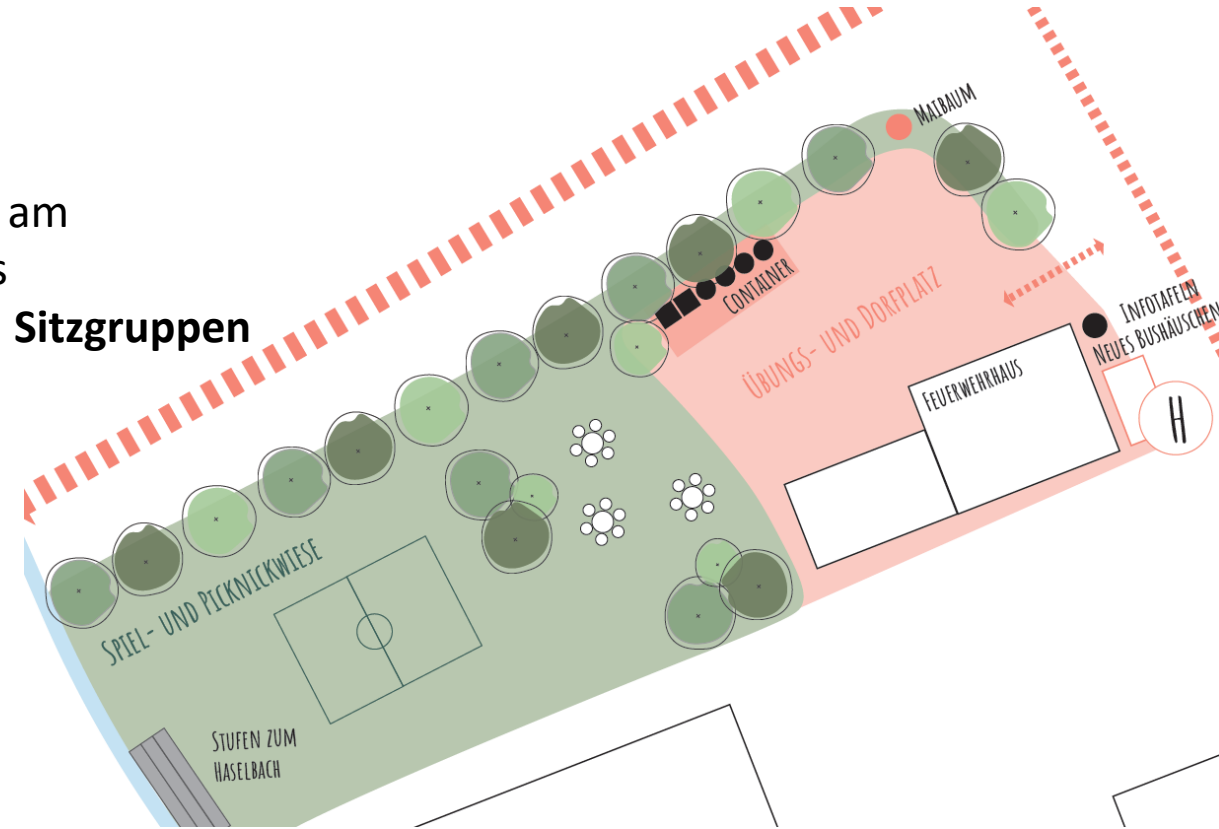
- Erneuerung des **Bushäuschen**
- Aufwertung des Bereichs um das Bushäuschen herum (Integration von **Sitzgelegenheiten** und **Wasserspielelementen**)
- Beachtung von nicht zu lauten Elementen



GEMPfING

Gestaltung einer Ortsmitte am Feuerwehrhaus

- Gestaltung eines **generationsübergreifenden Dorfplatzes** am Feuerwehrhaus; Freihalten des Feuerwehr-Übungsplatzes
- **Verlagerung der Glascontainer**, Aufenthaltsqualität durch **Sitzgruppen**
- Gestaltung eines **Zugangs zum Haselbach**
- **Mobile Spielgeräte**



ÜBERACKER

Attraktivierung rund um die Kapelle

- Gestaltung eines **Rastplatzes** für Radfahrende und kleines Dorfzentrum für Bewohner:innen
- **Rückbau der Abbiegespur** angrenzend an die Kapelle zur Erweiterung des Platzes
- Gestaltungsideen: **Begrünung**, Bezäunung, **Brotzeitbank**

MITTELSTETTEN

Aufwertung des Spielplatzes und Rastplatzes am Ortseingang

- Gestaltung des **Spielplatzes** und Rastplatzes am Ortseingang Richtung Rain
- Einbindung **schattenspendender Elemente** wie Bäume, Pergola o.ä.
- Integration neuer **Spielgeräte** für verschiedene Altersgruppen wie Sandkästen
- Gestaltung des **Rastplatzes** für Radfahrende, z.B. durch weitere Sitzgelegenheiten oder einen Trinkwasserbrunnen
- Begrenzung der **Geschwindigkeit** entlang des Spielplatzes



OBERPEICHING

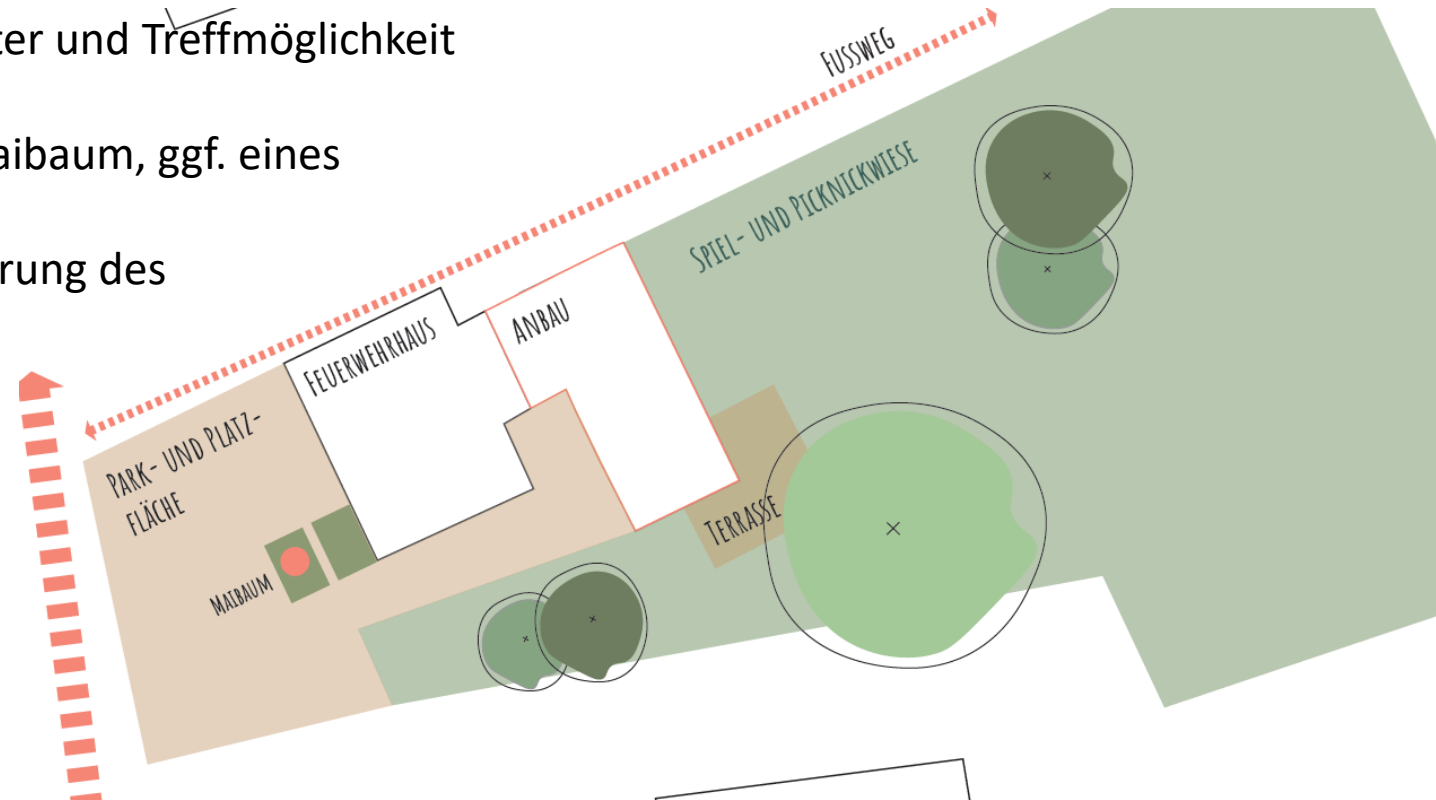
Gestaltung des Kirchemufelds als Dorfmitte

- Gestaltung des asphaltierten Platzes (Spitz östlich vor Kirche)
- **Optische Absetzung** des „Platzbereichs“ auf der Straße (durch Pflasterung, Färbung) und teilweise Begrünung
- Schaffung von **Sitzmöglichkeiten**
- Integration einer **Halterung** für Mai- und Christbaum

SALLACH

Dorfmitte mit Dorfgemeinschaftshaus am Feuerwehrhaus

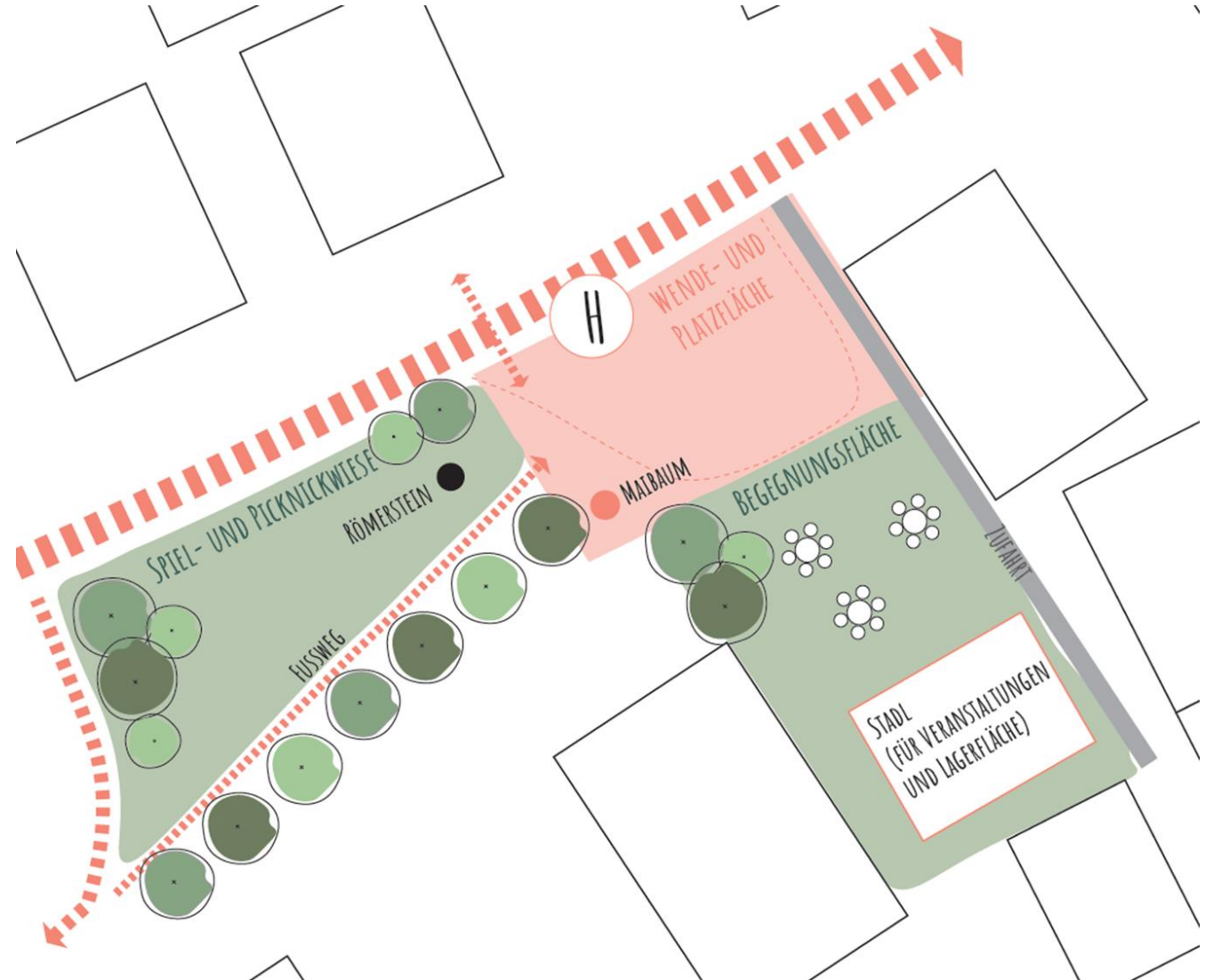
- Umbau des bestehenden Feuerwehrhauses und **Anbau** eines ergänzenden Gebäudes als Dorfgemeinschaftshaus
- Sanierung des **Vorplatzes**, Gestaltung mit Pflaster und Treffmöglichkeit (Sitzbänke und Grillplatz)
- Installation einer neuen Befestigung für den Maibaum, ggf. eines Wasserspenders/Brunnen
- Begrünung und Gestaltung sowie ggf. Vergrößerung des Spielplatzes, ggf. Schaffung einer **Holzterrasse**
- **Barrierefreie** Gestaltung



STAUDHEIM

Gestaltung der Ortsmitte an Bahnweg/ Römerstraße

- Erstellung eines **gesamtheitlichen Konzepts** für den Maibaumplatz und die Kreuzungssituation mit dem Römerstein
- Entwurf einer **alternativen und gezielten Verkehrsführung**, z.B. Belagswechsel, Tempolimit, Entsiegelung und Markierungen
- Ausbildung **verschiedener Bereiche** (Spiel- und Picknickwiese, Wende- und Platzfläche sowie Begegnungsfläche)



UNTERPEICHING

Schaffung eines Dorftreffpunkts am Feuerwehrgerätehaus

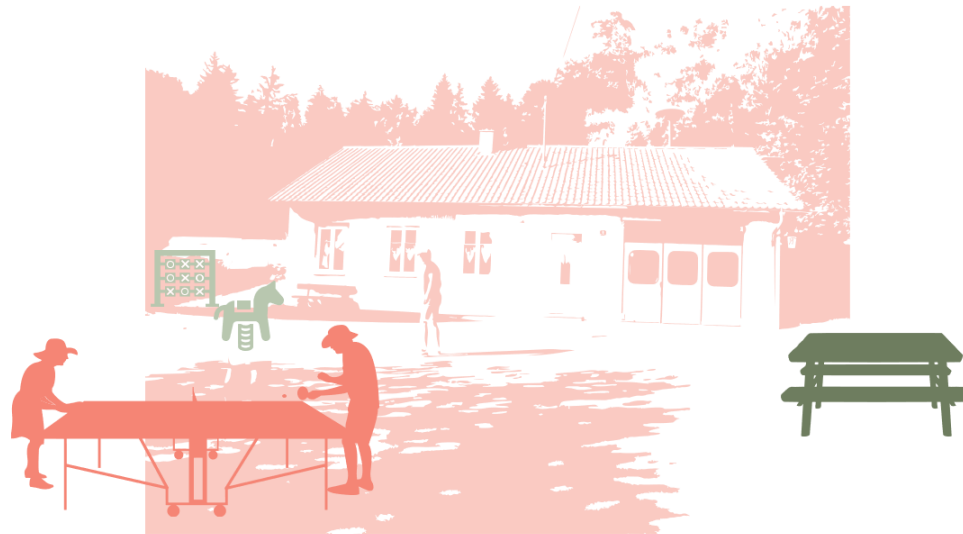
- Prüfung der Mitnutzung bestehender **Versammlungsstätten** in benachbarten Ortsteilen
- Am **Feuerwehrhaus** (auf städtischem Grundstück zwischen Dorfstraße 2 & 4)
- Untersuchung einfacher baulicher Lösung, z.B. kleiner Neubau mit reduziertem Raumprogramm oder **ggf. Anbau** an das Feuerwehrgerätehaus
- Schaffung von Räumlichkeiten für Veranstaltungen für mind. 50 Personen
- Ergänzung von Sanitäreinrichtungen, einer **Küche**, eines **Veranstaltungsraums**, eines gestalteten **Außenbereichs**



WÄCHTERING

Gestaltung des Außenbereichs am Feuerwehrhaus; Entwicklung einer Dorfmitte

- Gestaltung der **Wiese** (im städtischen Besitz)
- Einrichtung einer offenen **Grillstelle** mit **Tischgarnitur**, Ergänzung von einzelnen **Spielgeräten** und einer Tischtennisplatte



WALLERDORF

Sanierung des Dorfgemeinschaftshauses „Alte Schule“ und Umfeldgestaltung

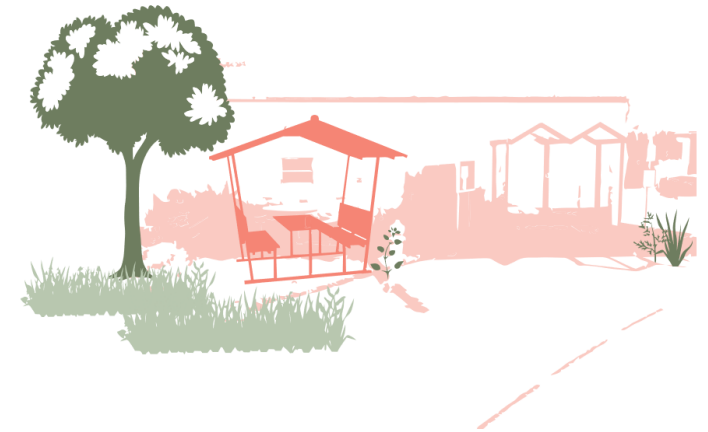
- Erhalt und umfassende **Sanierung** des Gebäudes, insbesondere der **leerstehenden Wohnung** zur Wiedernutzbarmachung
- Ggf. Umnutzung des **1. Obergeschoss als Büro** für die lokale Feuerwehr oder als Gemeindearchiv
- **Umfeldgestaltung / Attraktivierung** der öffentlichen Flächen: Aufstellen eines Bushäuschens, Ergänzung von Anzeigetafeln, Schaffung eines **Gemeinschaftsgartens**, Pflanzung von **Bäumen**, Integration eines Maibaumfundaments



HAGENHEIM

Gestaltung des Dorfplatzes an der Bushaltestelle

- Geteerte Flächen als Dorfplatz gestalten, ggf. über **Pflasterung und Entsiegelung**
- **Sitzmöglichkeiten** (Sitzgruppe mit Überdachung) und Bepflanzung
- Sicherung der **Maibaumbefestigung**
- Bushäuschen: Beleuchtung, Windschutz; Ergänzung einer „**Rückwand**“



Ausblick auf nächste Schritte

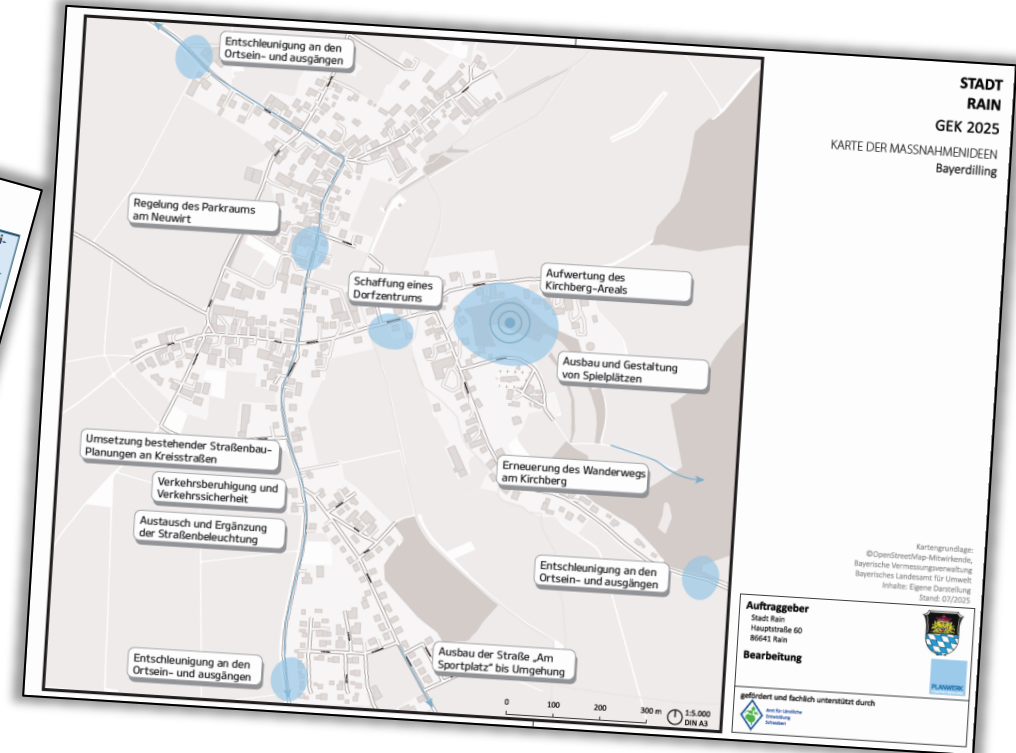


Das GEK bildet die fachliche Grundlage – die konkrete Umsetzung erfolgt durch politische Beschlüsse, Prioritätensetzung und Zusammenarbeit mit Fördergebern.

- ✓ Der Gemeinderat hat das Konzept am 07.04.2026 beschlossen und berät über das weitere Vorgehen
- ✓ Die Maßnahmen werden Schritt für Schritt umgesetzt
- ✓ Einige Projekte sind bereits angestoßen
- ✓ Bei konkreten Vorhaben werden Bürgerinnen und Bürger weiterhin beteiligt
- ✓ Fördermöglichkeiten werden laufend geprüft und genutzt
- ✓ Ansprechpartnerin für die weitere Umsetzung ist Frau Tanja Ruf (dorferneuerung@rain.de, 09090/703 411)

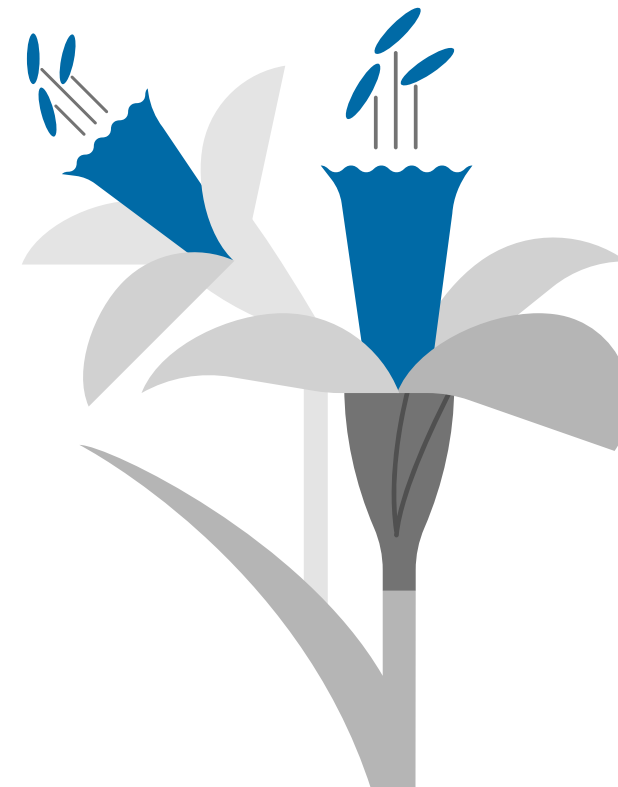
STADTEILÜBERGREIFENDE MASSNAHMENIDEEN		Notwendigkeit der Umsetzung	Zeitliche Machbarkeit
Handlungsfeld Siedlungsentwicklung, Ortsbild und Freiraum			
Leerstandsmanagement & Innenentwicklung	- Systematische Erfassung leerstehender Gebäude/Grundstücke - Unterstützung von Eigentümern bei Suche/Verkauf von Objekten - Motivation von Eigentümern zur Nachverdichtung, Umnutzung, innovative Konzepte, - Beratung zu Nutzungsmöglichkeiten & Förderung - Vermittlung zwischen Eigentümern, Investoren & pot. Nutzern - Aufbau eines Internetportals zur Vermarktung - Bauverpflichtung in Neubaugebieten	TOP	dauerhaft
Ortsverträgliche Wohnkonzepte	- Entwicklung von geeigneten und alternativen Wohnformen - Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotenziale (z.B. restgenutzte /leerstehende Hofstellen, leerstehende Wohngebäude, Baulücken) - Förderung gemeinschaftl. Wohnformen (Mehrgenerationenwohnen) - Leuchtturmprojekte zur Motivation von Eigentümern über Konzeptvergabeverfahren (an Genossenschaften oder Bürgerinitiativen) - Stärkung von Pflege in den Stadtteilen (z.B. „Pflegehaus“ mit Person	hoch	mittel
Maßvolle Ausweisung von Neubaugebieten	- Innenentwicklung vor Außenentwicklung -> Nutzung von Potentialen - Bedarfsgerechte Entwicklung neuer Bauflächen an geeigneten Orten, mit Bauverpflichtung - Bevorzugt auf städtischen Grundstücken mit Zwischenerwerb - Weiterführung von transparenten Vergabekriterien bei Bauprojekten - z.B. auch gute Chancen für Ortsansässige - Berücksichtigung erneuerbarer Wärmeversorgung und Anschluss an bestehende Wärmenetze	hoch	mittel
Handlungsfeld Klima, Grün und Umwelt			
Maßnahmen zur Sicherung der Biodiversität und diversen Natur	- Umsetzung von Maßnahmen, die zur Biodiversitätsförderung beitragen - Herstellung von Struktur- und Landschaftselementen (Feldgehölzen oder Geländestrukturen) - Informationsgabe an Land- und Forstwirtschaft - Nutzung des Förderprogramms FlurNatur	mittel	kurzfristig
Maßnahmen gegen Bodenerosion	- Umsetzung von Maßnahmen, um Bodenerosion zu verhindern - Ausbremsen des Wasserabflusses - Informationsgabe an Land- und Forstwirtschaft - Nutzung des Förderprogramms Bodenschutz	mittel	kurzfristig

MASSNAHMENIDEEN IN STAUDHEIM		Notwendigkeit der Umsetzung	Zeitliche Machbarkeit
Gestaltung der Ortsmitte	- Ausgangssituation: unübersichtliche Verkehrssituation an Kreuzung Römerstraße/Bahnweg; ungestaltete Fläche des Maibaumplatzes - Gestaltung der Ortsmitte: Erstellung eines Konzepts für den Maibaumplatz und die Kreuzungssituation mit dem Römerstein - Entwurf einer alternativen und gezielten Verkehrsführung, z.B. durch Tempolimit, Entseglung und Markierungen - Ausbildung verschiedener Bereiche (Spiel- und Picknickwiese, Wende-/Platzfläche, Begegnung) - Schaffung von Querungsmöglichkeiten über die Römerstraße - Erneuerung des Bushäuschens; Versetzung der Haltestelle an die Straße - Versetzung des Römersteins mehr ins Zentrum des Dorfplatzes - Bau eines Stadis/Überdachung zur Lagerung für Vereine/Events	TOP	mittel
Erhöhung der Verkehrssicherheit im Ort	- Prüfung einer Lichtsignalanlage oder eines Fußgängerüberwegs an der Kreuzung Bahnweg/Römerstraße - Installation eines Spiegels an der Abzweigung Dorfleite zu Unteren Dorfleite zur besseren Übersicht - Installation von Straßenbeleuchtung (z.B. im Bereich Haschner-Römerstein)	hoch	mittel
Aufwertung Spielplatz „Wastlweg“	- Ausgangssituation: Spielplatz teils in ungepflegtem Zustand, insbesondere großer Baumbestand problematisch - Regelmäßige Pflege und Reinigung des Spielplatzes durch Verantwortlichen der Stadt oder aus Staudheim	mittel	kurzfristig
Verbesserung der Fußwegeverbindungen	- Ausgangssituation: fehlende Verbindung zwischen „alter“ (südlicher) und „neuer“ (nördlicher) Unteren Dorfleite - Schaffung eines Fußweges zwischen Eck Untere Saumwiesen und Untere Dorfleite	mittel	kurzfristig
Sanierung des Pfarrhauses in kirchlichem Besitz und Umfeldgestaltung	- Reaktivierung des Pfarrhauses durch Sanierung des Gebäudes und Gestaltung des Vorplatzes; durch Unterstützung der engagierten Bürgerschaft - Gespräch mit Kirche (Stadt als Initiator, nicht als Umsetzer) - Erstellung eines auf das Pfarrhaus abgestimmten Nutzungskonzepts (möglich: Wiedereinführung des Jugendtreffs, weitere Räumlichkeiten für Vereine, Veranstaltungen) - Ausbau einer Wegebefestigung an der Wasserstelle am Friedhof (bereits in Umsetzung) - Ausbau eines barrierefreien Zugangs zur Kirche	mittel	mittel



✓ wir stehen für einzelne Rückfragen zur Verfügung
✓ nach ca. 30 Minuten nochmal Zeit für Rückfragen
im Plenum

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit
und Ihre Mitarbeit in den vergangenen
Monaten!



PLANWERK

STADTENTWICKLUNG

DEM RAUM BEWEGUNG GEBEN