

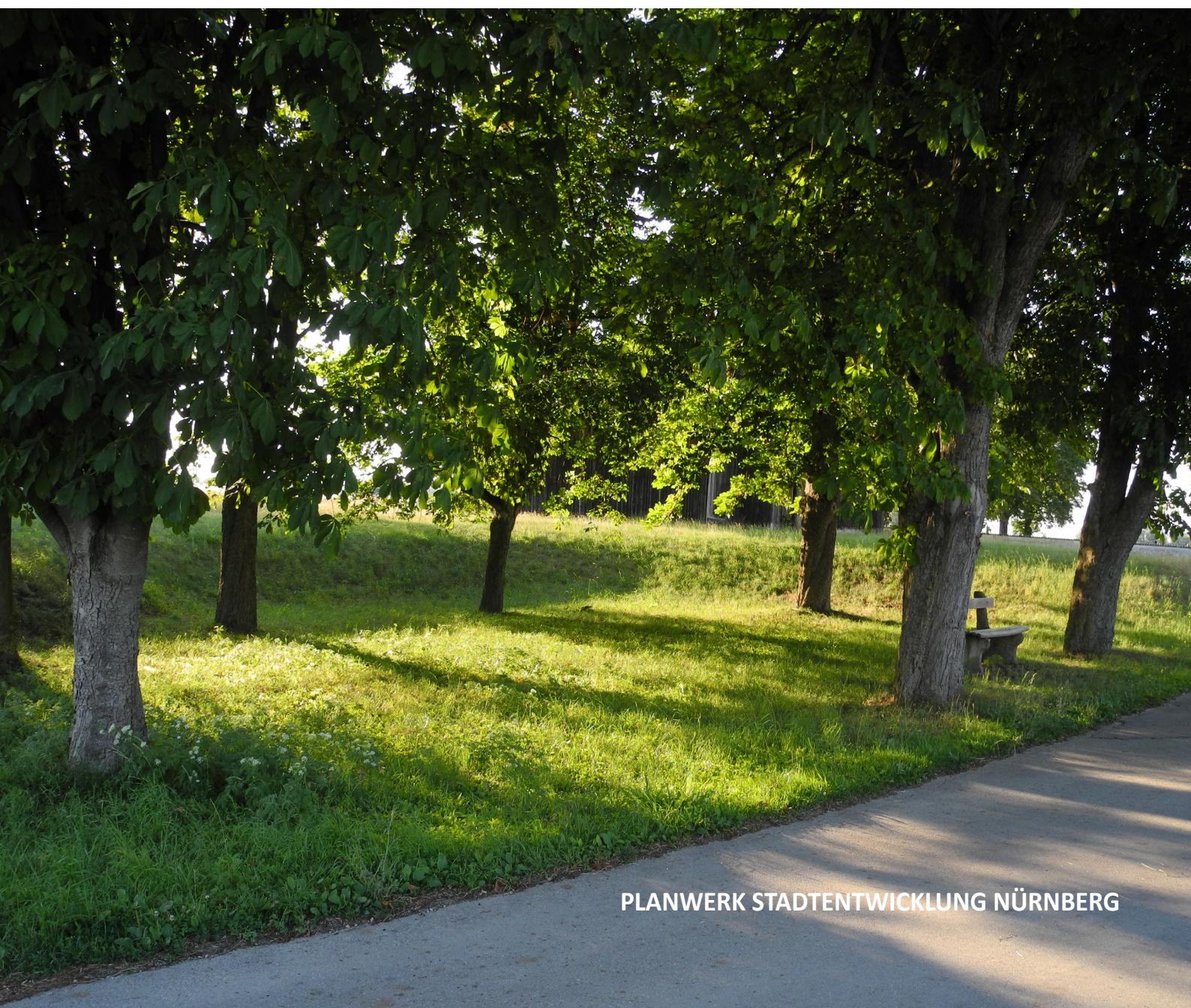
Stadt Rain

2026

GEK



Gemeindeentwicklungskonzept



PLANWERK STADTENTWICKLUNG NÜRNBERG

Stadt Rain

Gemeindeentwicklungskonzept

2026

Nürnberg, den 14.04.2026



IMPRESSUM

AUFTRAGGEBERIN

Stadt Rain
Hauptstraße 60
86641 Rain

KONZEPT UND BEARBEITUNG

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

Gunter Schramm, M.A. Stadtplaner ByAK und Geograf, Soziologe, Politologe
Lena Kalmbach, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung
Klara Kemmler, B.Sc. Regionalmanagement
Anna Weinberger, M.Sc. Stadt- und Raumplanung

KARTENGRUNDLAGE

Landesamt für Vermessung und Geoinformation, München
© OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

DATENGRUNDLAGE

Statistisches Bundesamt und Bayerisches Landesamt für Statistik
Bayerisches Landesamt für Umwelt
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
Landkreis Donau-Ries
Stadt Rain
Eigene Erhebungen

GRAFIKEN UND BILDER

PLANWERK STADTENTWICKLUNG

GEFÖRDERT DURCH



Amt für Ländliche Entwicklung
Schwaben



Inhalt

1.	Einleitung	1
1.1	Anlass und Zielsetzung	1
1.2	Projektverlauf und Beteiligung	2
1.2.1	Auftaktveranstaltung	3
1.2.2	Online-Befragung	4
1.2.3	Digitale Ideen-Karte	6
1.2.4	Fachgespräche	7
1.2.5	Ortsrundgänge	7
1.2.6	Jugendbeteiligung	8
1.2.7	Seniorenworkshop	9
1.2.8	Arbeitskreise/Bürgerworkshops	9
1.2.9	Abschlussveranstaltung	10
2.	Bestands- und Situationsanalyse	11
2.1	Räumliche und planerische Einordnung	11
2.1.1	Lage im Raum und planungsrechtliche Einordnung	11
2.1.2	Naturräumliche Einordnung	12
2.1.3	Historische Entwicklung und Siedlungsstruktur	14
2.1.4	Relevante Planungen und Konzepte	15
2.2	Sozial- und Strukturdaten	16
2.2.1	Bevölkerungsentwicklung	16
2.2.2	Wohnungsbestand und Bautätigkeit	18
2.2.3	Beschäftigte und Wirtschaft	20
2.3	Verkehr und Mobilität	21
2.3.1	Kfz-Verkehr	21
2.3.2	Rad- und Fußverkehr	23
2.3.3	Öffentlicher Personennahverkehr und ergänzende Mobilitätsangebote	23
2.4	Daseinsvorsorge und soziale Infrastruktur	24
2.4.1	Nah- und Grundversorgung	24
2.4.2	Medizinische Versorgung	25
2.4.3	Kinderbetreuung und Angebote für Kinder und Jugendliche	25
2.4.4	Senioreneinrichtungen und -angebote	26
2.5	Freizeit, Ehrenamt und Kultur	26
2.6	Landschaft, Natur und Landwirtschaft	29
2.7	Klima und Energie	31
2.7.1	Klimaschutz und -anpassung	31

2.7.2	Erneuerbare Energien und Wärmeversorgung	36
2.8	Gesamtbewertung: Stärken-Schwächen-Analyse	39
3.	Betrachtung der Stadtteile	45
3.1	Bayerdilling	45
3.1.1	Lage und Siedlungsstruktur	45
3.1.2	Daseinsvorsorge, Soziales und Dorfleben	46
3.1.3	Mobilität und Erreichbarkeit	47
3.1.4	Leerstand und Innenentwicklungspotenziale	47
3.1.5	Stärken-Schwächen-Analyse	48
3.2	Staudheim	49
3.2.1	Lage und Siedlungsstruktur	49
3.2.2	Daseinsvorsorge, Soziales und Dorfleben	49
3.2.3	Mobilität und Erreichbarkeit	50
3.2.4	Leerstand und Innenentwicklungspotenziale	50
3.2.5	Stärken-Schwächen-Analyse	51
3.3	Gempfung mit Überacker	53
3.3.1	Lage und Siedlungsstruktur	53
3.3.2	Daseinsvorsorge, Soziales und Dorfleben	53
3.3.3	Mobilität und Erreichbarkeit	54
3.3.4	Leerstand und Innenentwicklungspotenziale	54
3.3.5	Stärken-Schwächen-Analyse	55
3.4	Wallerdorf mit Hagenheim	56
3.4.1	Lage und Siedlungsstruktur	56
3.4.2	Daseinsvorsorge, Soziales und Dorfleben	56
3.4.3	Mobilität und Erreichbarkeit	56
3.4.4	Leerstand und Innenentwicklungspotenziale	57
3.4.5	Stärken-Schwächen-Analyse	59
3.5	Mittelstetten	60
3.5.1	Lage und Siedlungsstruktur	60
3.5.2	Daseinsvorsorge, Soziales und Dorfleben	60
3.5.3	Mobilität und Erreichbarkeit	61
3.5.4	Leerstand und Innenentwicklungspotenziale	62
3.5.5	Stärken-Schwächen-Analyse	62
3.6	Etting	63
3.6.1	Lage und Siedlungsstruktur	63
3.6.2	Daseinsvorsorge, Soziales und Dorfleben	63
3.6.3	Mobilität und Erreichbarkeit	64

3.6.4	Leerstand und Innenentwicklungspotenziale	64
3.6.5	Stärken-Schwächen-Analyse	65
3.7	Oberpeiching	66
3.7.1	Lage und Siedlungsstruktur	66
3.7.2	Daseinsvorsorge, Soziales und Dorfleben	66
3.7.3	Mobilität und Erreichbarkeit	67
3.7.4	Leerstand und Innenentwicklungspotenziale	67
3.7.5	Stärken-Schwächen-Analyse	67
3.8	Sallach	69
3.8.1	Lage und Siedlungsstruktur	69
3.8.2	Daseinsvorsorge, Soziales und Dorfleben	69
3.8.3	Mobilität und Erreichbarkeit	69
3.8.4	Leerstand und Innenentwicklungspotenziale	70
3.8.5	Stärken-Schwächen-Analyse	71
3.9	Wächtering	72
3.9.1	Lage und Siedlungsstruktur	72
3.9.2	Daseinsvorsorge, Soziales und Dorfleben	72
3.9.3	Mobilität und Erreichbarkeit	72
3.9.4	Leerstand und Innenentwicklungspotenziale	74
3.9.5	Stärken-Schwächen-Analyse	74
3.10	Unterpeiching	75
3.10.1	Lage und Siedlungsstruktur	75
3.10.2	Daseinsvorsorge, Soziales und Dorfleben	75
3.10.3	Mobilität und Erreichbarkeit	76
3.10.4	Leerstand und Innenentwicklungspotenziale	76
3.10.5	Stärken-Schwächen-Analyse	77
4.	Leitbild, Ziele und Maßnahmen	79
4.1	Stadtteilübergreifende Entwicklung	79
4.1.1	Leitbild	79
4.1.2	Handlungsfelder und Entwicklungsziele	80
4.1.3	Stadtteilübergreifende Maßnahmenideen	82
4.2	Stadtteilbezogene Leitbilder und Maßnahmenideen	96
4.2.1	Bayerdilling	96
4.2.2	Staudheim	100
4.2.3	Gempfung mit Überacker	105
4.2.4	Wallerdorf mit Hagenheim	111
4.2.5	Mittelstetten	118

4.2.6	Etting	122
4.2.7	Oberpeiching	125
4.2.8	Sallach	128
4.2.9	Wächtering	132
4.2.10	Unterpeiching	136
4.2.11	Zusammenfassende Liste der Maßnahmenideen für die Stadtteile	140
5.	Weiteres Vorgehen	145
6.	Anhang	147

Abbildungen

Abb. 1:	Deckblatt Bericht VC mit FM	1
Abb. 2:	Zeitstrahl des Projektverlaufs	2
Abb. 3:	Impressionen Auftaktveranstaltung	3
Abb. 4:	Ergebnisse Online-Befragung	4
Abb. 5:	Ergebnisse Online-Befragung	5
Abb. 6:	Impressionen Ortsrundgänge	7
Abb. 7:	Ergebnisse Jugendbefragung	8
Abb. 8:	Impressionen Seniorenworkshop	9
Abb. 9:	Impressionen Arbeitskreise	9
Abb. 10:	Ausschnitt Stukturkarte, Landesentwicklungsprogramm Bayern	12
Abb. 11:	Bevölkerungsentwicklung 1960 bis 2024	16
Abb. 12:	Bevölkerungsprognose bis 2039	17
Abb. 13:	Entwicklung der Altersgruppen der unter 18-Jährigen und der 65-Jährigen und Älteren im Vergleich	17
Abb. 14:	Baufertigstellungen 1990 bis 2024	19
Abb. 15:	Durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf und Haushaltsgröße 1990 bis 2024	19
Abb. 16:	Entwicklung der Altersgruppen der unter 18-Jährigen und der 65-Jährigen und Älteren im Vergleich	21
Abb. 17:	Blick auf Parkplatz und Verkehrsraum vor dem Neuwirt in Bayerdilling	23
Abb. 18:	Busfahrplan in Gempfung	24
Abb. 19:	Lechbus- und Bushaltestelle in Unterpeiching	24
Abb. 20:	SB-Hofladen in Bayerdilling	24
Abb. 21:	Kartoffelhäusle in Staudheim	24
Abb. 22:	Kindergarten in Bayerdilling	25
Abb. 23:	Kindergarten in Gempfung	25
Abb. 24:	Radtour Blumenstadt-Runde	27
Abb. 25:	Wanderkarte in Bayerdilling	27
Abb. 26:	Altstadt Rain	27

Abb. 27: Aussicht auf Landschaft vom Kirchberg in Bayerdilling	29
Abb. 28: Bachlauf in Etting	29
Abb. 29: Zugang zur Auenlandschaft und zum Lech in Unterpeiching	29
Abb. 30: Offenkundig leerstehende Hofstelle in Wallerdorf	30
Abb. 31: Jährliche Durchschnittstemperatur in Rain, 1979-2024	32
Abb. 32: Mittlere monatliche Temperatur und Niederschlagsmenge zwischen August 2024 und Juli 2025	32
Abb. 33: Erzeugte Strommenge durch erneuerbare Energieträger 2022	36
Abb. 34: Energieträger der Heizung 2022	37
Abb. 35: Ergebnis der Online-Befragung: Einschätzung der Gesamtstadt Rain	42
Abb. 36: Ergebnis der Online-Befragung: Einschätzung der Gesamtstadt Rain als Lebens- und Wohnstandort	43
Abb. 37: Kirche in Bayerdilling	46
Abb. 38: Pfarrhof in Bayerdilling	46
Abb. 39: Kreuzung in Bayerdilling	46
Abb. 40: FFW in Bayerdilling	46
Abb. 41: Kleine Paar in Bayerdilling	46
Abb. 45: Gasthaus Sonne in Staudheim	49
Abb. 42: Dorfplatz in Staudheim	49
Abb. 43: FFW in Staudheim	49
Abb. 44: Pfarrhaus in Staudheim	49
Abb. 46: Kreuzung in Staudheim	50
Abb. 47: Radweg in Staudheim	50
Abb. 48: Schmäler Fußweg in Gempfung	53
Abb. 49: Pfarrhof in Gempfung	53
Abb. 50: FFW in Gempfung	53
Abb. 51: Haselbach in Gempfung	53
Abb. 52: Ortsdurchfahrt und Kapelle in Hagenheim	56
Abb. 53: Alte Schule in Wallerdorf	56
Abb. 54: Kirche St. Georg Mittelstetten	60
Abb. 55: Feuerwehrhaus Mittelstetten	60
Abb. 56: Vorfahrtsstraße Mittelstetten	60
Abb. 57: Dorfgemeinschaftshaus Mittelstetten	60
Abb. 58: Kirche St. Peter und Paul Etting	63
Abb. 59: Bushaltestelle Etting	63
Abb. 60: Schützenheim Etting	63
Abb. 61: Badestelle Etting	63

Abb. 62:	Haus der Vereine Oberpeiching.....	66
Abb. 63:	Spielplatz Oberpeiching.....	66
Abb. 64:	Kirche St. Mariä Heimsuchung Oberpeiching.....	66
Abb. 65:	Feuerwehrhaus Sallach.....	69
Abb. 66:	Buck Sallach.....	69
Abb. 67:	Fußweg Sallach.....	70
Abb. 68:	Busaushang Sallach.....	70
Abb. 69:	Kirche St. Albanus Wächtering.....	72
Abb. 70:	Feuerwehrhaus Wächtering.....	72
Abb. 71:	Bushaltestelle Wächtering.....	73
Abb. 72:	Zugang zum Lech Unterpeiching.....	75
Abb. 73:	Gasthaus Braun Unterpeiching.....	75
Abb. 74:	Kirche St. Jakob Unterpeiching.....	75
Abb. 75:	Feuerwehrgerätehaus Unterpeiching.....	75

Tabellen

Tabelle 1:	SWOT-Analyse Handlungsfeld Ortsbild, Wohnen und Innenentwicklung.....	39
Tabelle 2:	SWOT-Analyse Handlungsfeld Natur, Klima, Umwelt und Energie.....	39
Tabelle 3:	SWOT-Analyse Handlungsfeld Mobilität und Verkehr.....	40
Tabelle 4:	SWOT-Analyse Handlungsfeld Freizeit, Soziales und Gemeinschaft.....	40
Tabelle 6:	SWOT-Analyse Handlungsfeld Wirtschaft und Landwirtschaft.....	41
Tabelle 5:	SWOT-Analyse Handlungsfeld Versorgung.....	41
Tabelle 7:	SWOT-Analyse Bayerdilling.....	47
Tabelle 8:	SWOT-Analyse Staudheim.....	51
Tabelle 9:	SWOT-Analyse Gempfung mit Überacker.....	54
Tabelle 10:	SWOT-Analyse Wallerdorf mit Hagenheim.....	57
Tabelle 11:	SWOT-Analyse Mittelstetten.....	61
Tabelle 12:	SWOT-Analyse Etting.....	64
Tabelle 13:	SWOT-Analyse Oberpeiching.....	67
Tabelle 14:	SWOT-Analyse Sallach.....	70
Tabelle 15:	SWOT-Analyse Wächtering.....	73
Tabelle 16:	SWOT-Analyse Unterpeiching.....	76

Karten

Karte 1: Screenshot der Ideen-Karte	6
Karte 2: Schutzgebiete	13
Karte 3: Haufendorf Gempfung	14
Karte 4: Straßendorf Mittelstetten	14
Karte 5: Verkehrsaufkommen 2021	22
Karte 6: Rad- und Wanderwege	28
Karte 7: Planungshinweiskarte Klima	34
Karte 8: Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken Bayerdilling	48
Karte 9: Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken Staudheim	52
Karte 10: Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken Gempfung und Überacker	55
Karte 11: Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken Wallerdorf	58
Karte 12: Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken Hagenheim	59
Karte 13: Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken Mittelstetten	62
Karte 14: Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken Etting	65
Karte 15: Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken Oberpeiching	68
Karte 16: Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken Sallach	71
Karte 17: Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken Wächtering	74
Karte 18: Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken Unterpeiching	77
Karte 19: Karte der Maßnahmenideen Bayerdilling	96
Karte 20: Karte der Maßnahmenideen Staudheim	100
Karte 21: Karte der Maßnahmenideen Gempfung und Überacker	105
Karte 22: Karte der Maßnahmenideen Wallerdorf	111
Karte 23: Karte der Maßnahmenideen Hagenheim	112
Karte 24: Karte der Maßnahmenideen Mittelstetten	118
Karte 25: Karte der Maßnahmenideen Etting	122
Karte 26: Karte der Maßnahmenideen Oberpeiching	125
Karte 27: Karte der Maßnahmenideen Sallach	128
Karte 28: Karte der Maßnahmenideen Wächtering	132
Karte 29: Karte der Maßnahmenideen Unterpeiching	136



Hinweis: Die im GEK dargestellten Maßnahmenideen stellen eine Sammlung möglicher Entwicklungsansätze dar und begründen keinen Anspruch auf Umsetzung. Grundlage für die Sammlung der Maßnahmenideen 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 Maßnahmen hängt von politischen Beschlüssen, verfügbaren finanziellen Mitteln sowie weiteren Rahmenbedingungen ab. Nicht für alle Maßnahmenideen 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.



1. EINLEITUNG

1.1 Anlass und Zielsetzung

Mit der Erstellung des Gemeindeentwicklungskonzepts (GEK) will die Stadt Rain einen Fahrplan für die zukünftige Entwicklung ihrer Stadtteile erarbeiten. Da für die Kernstadt bereits 2019 ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt wurde, werden im GEK ausschließlich die Stadtteile nach ihren Besonderheiten und Bedürfnissen, Chancen und Risiken betrachtet. Mit der Konzepterstellung wurde das Planungsbüro PLANWERK Stadtentwicklung aus Nürnberg beauftragt.

Das GEK ermittelt ausgehend von einer Basisanalyse und Ergebnissen verschiedener Beteiligungsformaten die Handlungsbedarfe in den Stadtteilen Rains. Weiter fließen wesentliche Erkenntnisse aus dem Vitalitäts-Check (VC) ein, in welchem Innenentwicklungspotenziale sowie die Versorgungsstruktur der einzelnen Stadtteile analysiert und bewertet werden. Unter Berücksichtigung der gegenseitigen Verflechtungen und Funktionszuweisungen der Stadtteile soll aufgezeigt werden, in welche Richtung sich diese mittel- bzw. langfristig entwickeln können und sollten. Gemeinsam mit der Bevölkerung, Akteur:innen der Stadt- und Regionalentwicklung sowie der Verwaltung werden die gemeinsame Strategie, Ziele und Maßnahmenideen abgestimmt.

Das GEK und der VC werden mit Förderung des Amtes für Ländliche Entwicklung Schwaben erstellt. Das GEK stellt die Grundlage für verschiedene Fördermittel dar, wodurch die spätere Umsetzung von Projekten erleichtert wird. Der Bericht des Vitalitäts-Checks liegt als separates Dokument vor. Aufgrund von Eigentümerdaten unterliegt es dem Datenschutz und ist daher nicht öffentlich zugänglich. Nicht datenschutzrelevante Erkenntnisse sind in das GEK eingeflossen und werden wiederholt aufgegriffen.



Abb. 1: Deckblatt Bericht VC mit FM

1.2 Projektverlauf und Beteiligung

Ein wesentlicher und wichtiger Bestandteil bei der Konzepterstellung ist die Einbeziehung der Bevölkerung, der Stadtverwaltung und der Lokalpolitik. Die Legitimität, Qualität und Akzeptanz für den Planungsprozess und der im Konzept festgehaltenen Ergebnisse soll dadurch erhöht werden. Die Bürgerschaft und lokale Akteur:innen haben dadurch die Möglichkeit, ihre Meinungen und Bedürfnisse zu äußern und sich somit aktiv in den Planungsprozess miteinzubringen.

Für die Projektlaufzeit wurde auf *senf.app*, einer digitalen Informations- und Beteiligungsplattform, über den Projektverlauf, Beteiligungsbau- steine und öffentliche Termine informiert. Über dieses Tool wurden zudem mehrere Online-Um- fragen durchgeführt und die digitale Ideenkarte

eingrichtet. Die Dokumentationen aller Be- teiligungen wurden auf *senf.app* veröffentlicht. Zudem befinden sich diese im Berichtsanhang.

Nach Finalisierung des Berichtsentwurfs mit Maß- nahmen- und Zielplanung wurden die Erge- bnisse dem Stadtrat vorgestellt. Dabei konnten noch Rückfragen gestellt und Anmerkungen vor- genommen werden. Am 14.04.2026 wurde das Konzept final durch den Stadtrat beschlossen. Damit gilt das Gemeindeentwicklungskonzept als Leitlinie für die Entwicklung der Stadtteile in den künftigen Jahren.

Im Folgenden werden die einzelnen Beteiligungs- formate näher vorgestellt.



Abb. 2: Zeitstrahl des Projektverlaufs

1.2.1 Auftaktveranstaltung

Am 12.02.2025 fand im Landgasthof Schwarzwirt in Bayerdilling die öffentliche Auftaktveranstaltung zum GEK statt. Noch vor offiziellem Beginn der Veranstaltung konnten die Teilnehmenden ihren Wohnort mit einem Klebpunkt auf einer Karte von Rain markieren. Es zeigte sich, dass jeder Stadtteil vertreten war.

Zu Beginn begrüßte Bürgermeister Rehm die rund 40 anwesenden Bürger:innen, Ortschaftsleiter:innen und Stadträt:innen zur Veranstaltung. Eine Vertreterin des Amtes für Ländliche Entwicklung Schwaben gab eine Einführung zu den Möglichkeiten und Handlungsfeldern der Ländlichen Entwicklung.

Nach einer Vorstellung erster Erkenntnisse durch das Planungsteam wurde in eine Arbeitsphase übergeleitet. In dieser wurden Stärken und Schwächen, aber auch Handlungsansätze und Projektideen zu den folgenden Themen für die Stadtteile Rains gesammelt und erarbeitet:

- Ortsbild, Wohnen und Innenentwicklung
- Natur, Klima, Umwelt und Energie
- Freizeit, soziale Angebote und Gemeinschaft
- Mobilität, Nahversorgung und Gewerbe

Die Ergebnisse wurden anschließend im Plenum vorgestellt mit der Möglichkeit zur Diskussion und Ergänzung. Detaillierte Ergebnisse der einzelnen Themenecken sind in der Dokumentation der Veranstaltung näher aufgeführt.

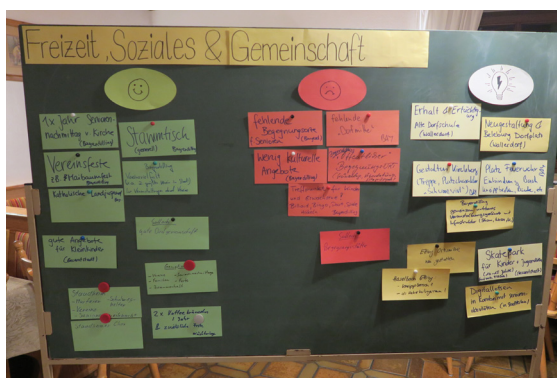
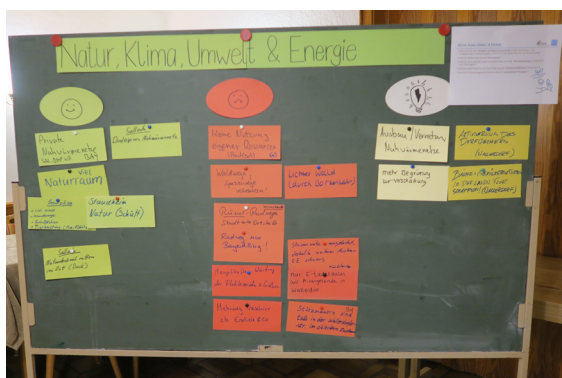


Abb. 3: Impressionen Auftaktveranstaltung

1.2.2 Online-Befragung

Als weiterer Beteiligungsbaustein wurde vom 12.02. bis 23.03.2025 eine Online-Befragung durchgeführt, da auf diesem Wege die breite Bevölkerung erreicht werden kann. Das Beteiligungsformat wurde auf zahlreichen Wegen, darunter der Homepage der Stadt und den sozialen Medien, im Mitteilungsblatt #RAINinformativ, beworben.

In der Online-Befragung konnten die Teilnehmenden ihre Einschätzung der Gesamtstadt sowie zu Stärken, Schwächen und Entwicklungsansätzen ihres eigenen Stadtteils abgeben. Zudem konnten die Stadtteile im Hinblick auf verschiedene Aspekte bewertet und Verbesserungsvorschläge

genannt werden. Abschließend wurden die Teilnehmenden nach den für sie wichtigsten Zukunftsthemen befragt.

Insgesamt haben während der sechswöchigen Laufzeit 199 Personen teilgenommen.

Auszugsweise sind auf der folgenden Seite Ergebnisse der Befragung dargestellt, darunter die Zufriedenheit mit Rain insgesamt, das Alter sowie der Wohnort der Befragten und die aus ihrer Sicht wichtigsten Zukunftsthemen.

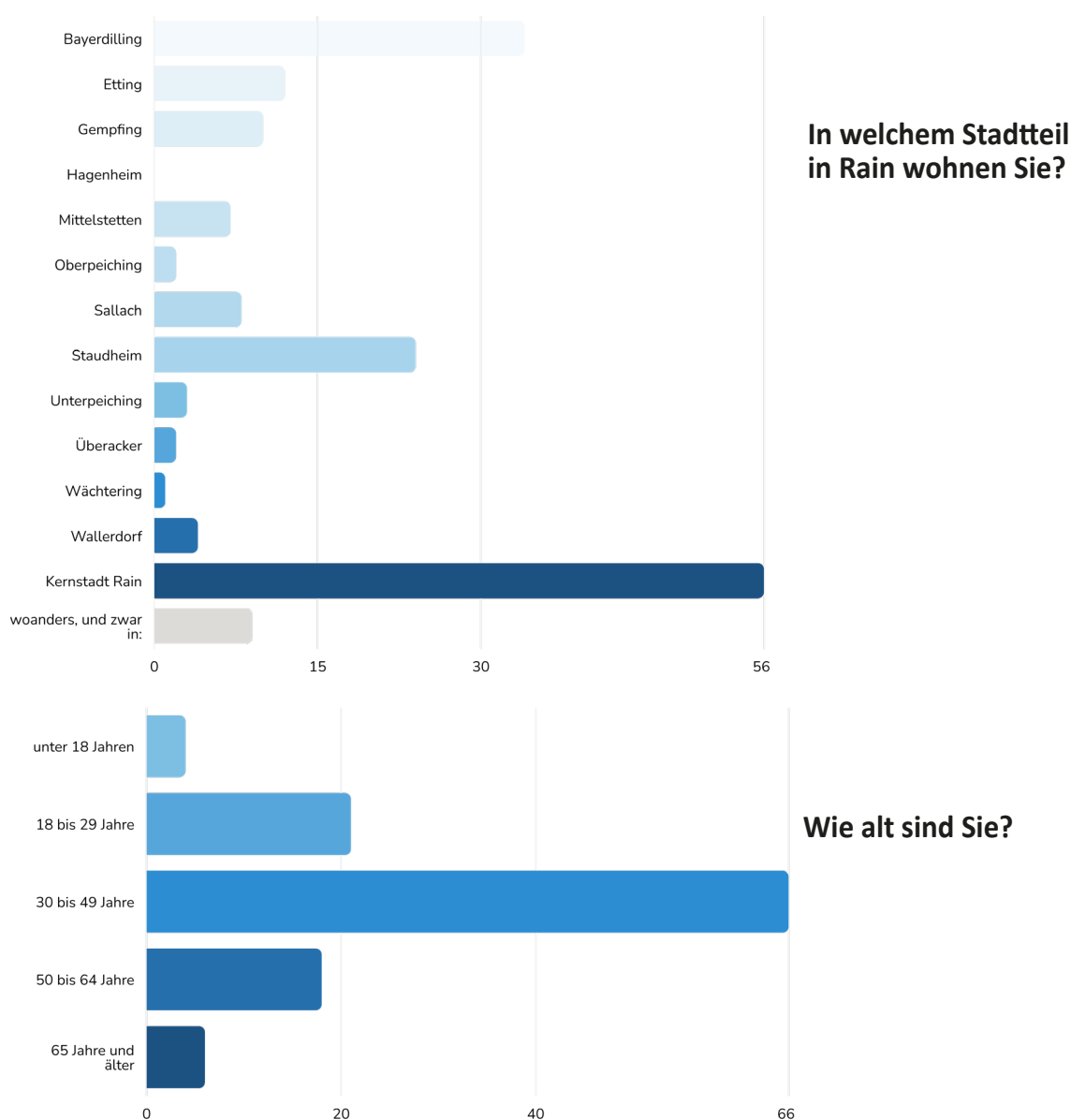


Abb. 4: Ergebnisse Online-Befragung

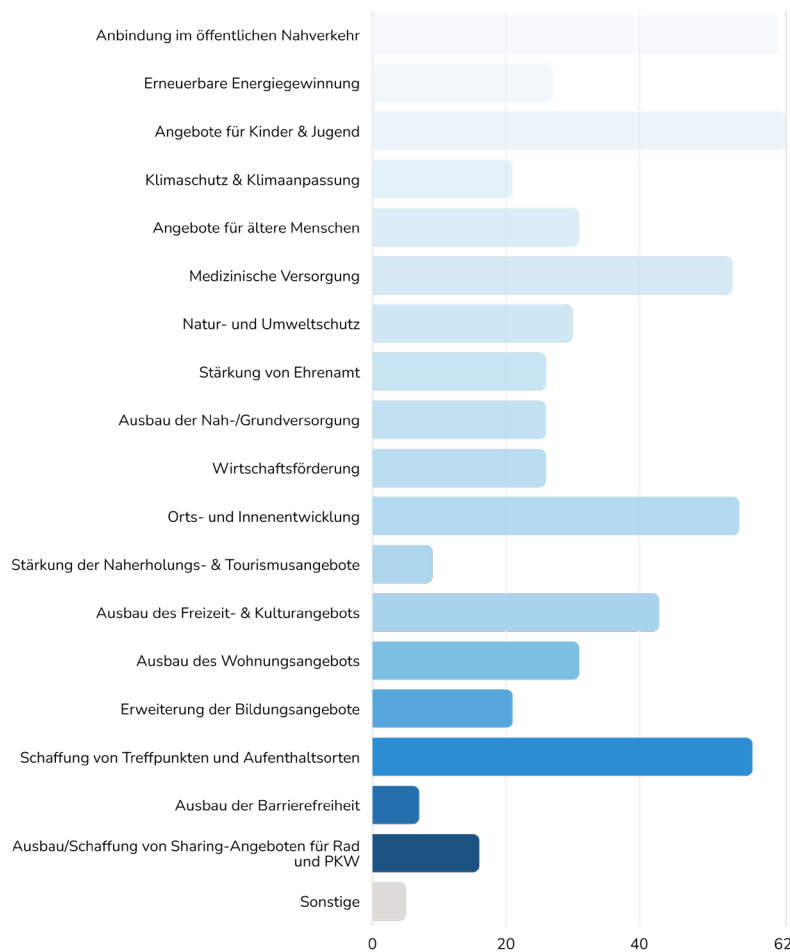
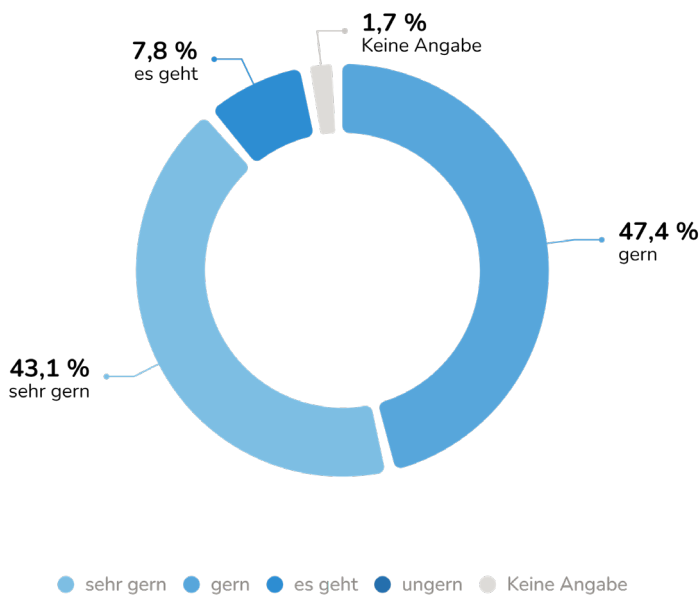


Abb. 5: Ergebnisse Online-Befragung

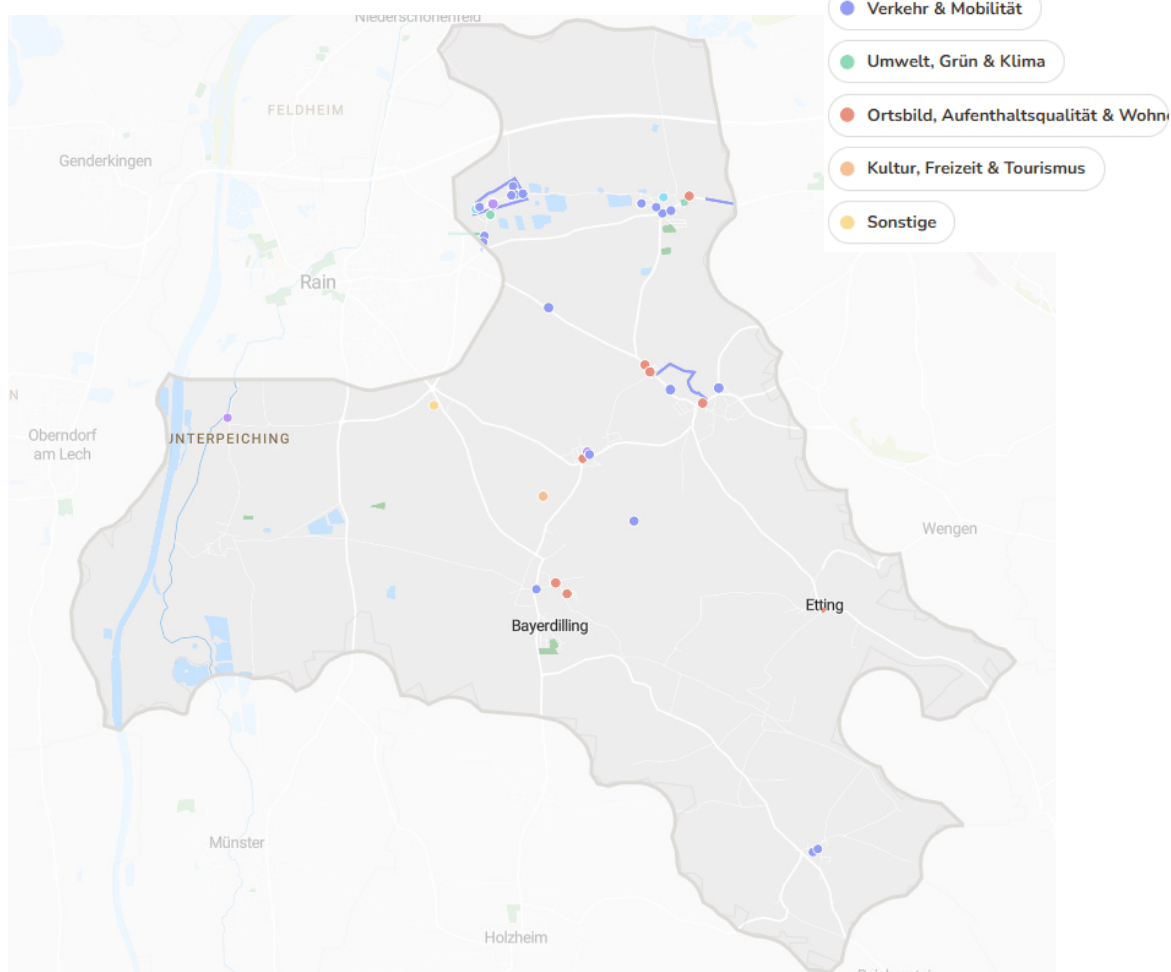
1.2.3 Digitale Ideen-Karte

Im selben Zeitraum (12.02. bis 23.03.2025) konnten die Bürger:innen ihre Ideen für die Stadtteile Rains in der digitalen Ideenkarte eintragen. Die Beiträge konnten sieben Themen zugeordnet und in Form von Punkten oder Linien verortet werden. Zudem gab es die Möglichkeit, eingetragene Ideen zu kommentieren oder mit „Gefällt Mir“ zu markieren. Insgesamt gab es 58 Beiträge, 6 Kommentare und 50 Gefällt-Mir-Angaben.

KATEGORIE	ANZAHL DER BEITRÄGE
Verkehr und Mobilität	30
Ortsbild, Aufenthaltsqualität und Wohnen	13
Umwelt, Grün und Klima	5
Soziales, Dorfgesellschaft und Ehrenamt	4
Wirtschaft, Handel und Versorgung	2
Kultur, Freizeit und Tourismus	2
Sonstige	2

In Mittelstetten, Staudheim und Überacker wurden die meisten Beiträge, in Wächtering, Oberpeiching und Hagenheim wurden keine Beiträge vorgenommen. Zudem waren 3 Beiträge nicht verortet.

STADTTEIL	ANZAHL DER BEITRÄGE
Mittelstetten	19
Staudheim	9
Sallach	9
Gempfung mit Überacker	4 und 4
Bayerdilling	6
Wallerdorf mit Hagenheim	2 und 0
Etting	1
Unterpeiching	1
Oberpeiching	0
Wächtering	0



Karte 1: Screenshot der Ideen-Karte

1.2.4 Fachgespräche

Am 03.07.2025 fand das Fachgespräch zum Thema Freizeit und Tourismus im Landratsamt Donau-Ries in Donauwörth statt. Gemeinsam mit dem Regionalmanagement und dem Ferienland Donau Ries sowie dem Büro für Stadtentwicklung und Tourismus Rain und der Dorferneuerung Rain wurden die Ist-Situation, Herausforderungen und Lösungsansätze vertiefend behandelt.

Die wichtigsten Erkenntnisse:

■ Freizeit in Kernstadt und den Stadtteilen

- einzelne attraktive touristische Angebote in Kernstadt und vereinzelt in den Stadtteilen
- Kernstadt und Stadtteile funktionieren im Bereich Freizeit und Tourismus unabhängig voneinander
- Aktuell Zielgruppe 50 plus und Radfahrende
- Freizeit: viele Angebote über Vereine

■ Zukunft Stadtteile

- Innovative Unterkünfte (z.B. Cabins, mobile homes) für Erlebbarkeit des Lechs; Zielgruppe: Radfahrende
- Alltagsradwege, Gastronomie, Regiothek zur Vernetzung von Direktvermarkter:innen
- Nachhaltiger und sanfter Tourismus

■ Ausblick

- Schaffung von Angeboten für Freizeit und Individualtourismus (POI, USP)
- Stärkerer Fokus auf Familien mit Kindern, Verjüngung des Angebots
- ggf. Projekte zur Kunst (Wanderausstellungen, Kunstpfade)

Mit den Anwesenden wurden die vom Planungsteam geplanten Routen, die auf den Ergebnissen der Bestandsanalyse und weiteren Beteiligungsformaten basieren, abgelaufen. Nach Bedarf wurden die Routen im Laufe des Rundgangs abgeändert. Die Anwesenden hatten die Möglichkeit, sich einzubringen und Anmerkungen, Potenziale und Entwicklungsansätze zu äußern. Durch die vorab erfolgte Analyse und durchgeführten Beteiligungsformate konnte bei den Rundgängen gezielt auf einzelne relevante Themen eingegangen werden.



1.2.5 Ortsrundgänge

An drei verschiedenen Terminen fanden im Juni und Juli parallel Ortsrundgänge in den einzelnen Stadtteilen statt:

- 30.06.2025: Etting, Oberpeiching, Wächtering und Unterpeiching
- 02.07.2025: Bayerdilling, Wallerdorf mit Hagenheim
- 03.07.2025 Staudheim, Mittelstetten, Sallach und Gempfling mit Überacker

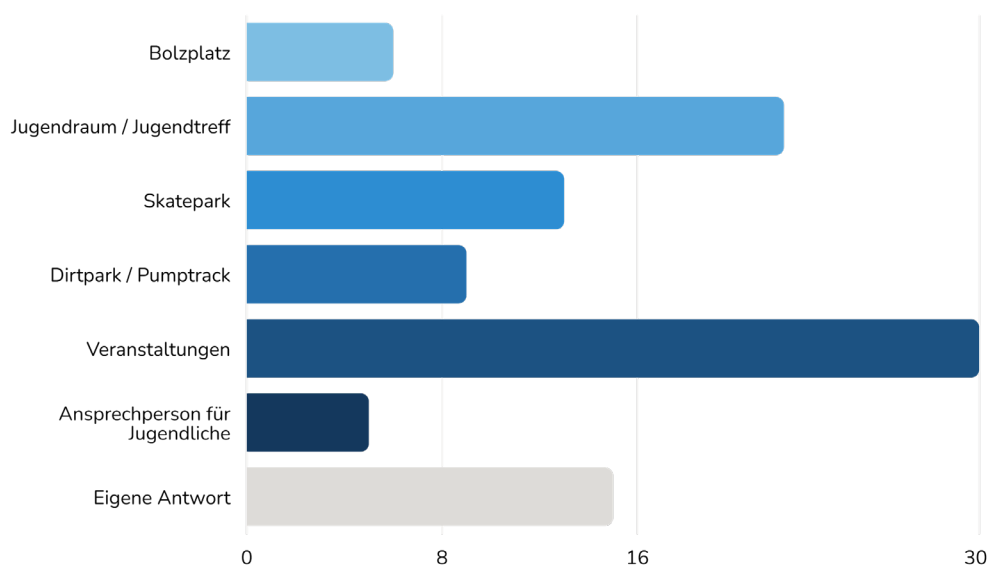
Abb. 6: Impressionen Ortsrundgänge

1.2.6 Jugendbeteiligung

Im Zeitraum von 31.08.2025 bis 05.10.2025 waren die Jugendlichen aus den Stadtteilen Rains im Alter zwischen 14 und 22 Jahren zur Teilnahme an einer Online-Befragung aufgerufen. Damit sollte sichergestellt werden, dass auch die Belange der jungen Bevölkerung gehört werden und Berücksichtigung im Konzept finden. Dabei wurden u.a. Fragen zur Freizeitgestaltung, zur Mobilität und zu den Absichten der Zukunftsgestaltung (möchtest du auch später noch in Rain wohnen bleiben?) gestellt. Insgesamt nahmen 70 Jugendliche aus

der Kernstadt, Bayerdilling, Wallerdorf, Gempfung, Staudheim, Hagenheim und Unterpeiching teil. Als wesentliche Erkenntnis wurde gezogen, dass es zu wenige Angebote und Aufenthaltsorte für Jugendliche gibt, wobei vor allem Veranstaltungen und ein Jugendtreff sowie ein Skatepark bzw. Dirtpark/Pumptrack als Wünsche geäußert wurden. Auch die ÖPNV-Anbindung sowie die lückenhafte Beteiligung der Jugend wurden bemängelt. Allerdings wurden die Ländlichkeit, Ruhe und das soziale Umfeld als positiv hervorgehoben.

Welche Angebote für Jugendliche vermisst du in deinem Wohnort?



Was findest du in Zukunft am wichtigsten für deinen Wohnort?

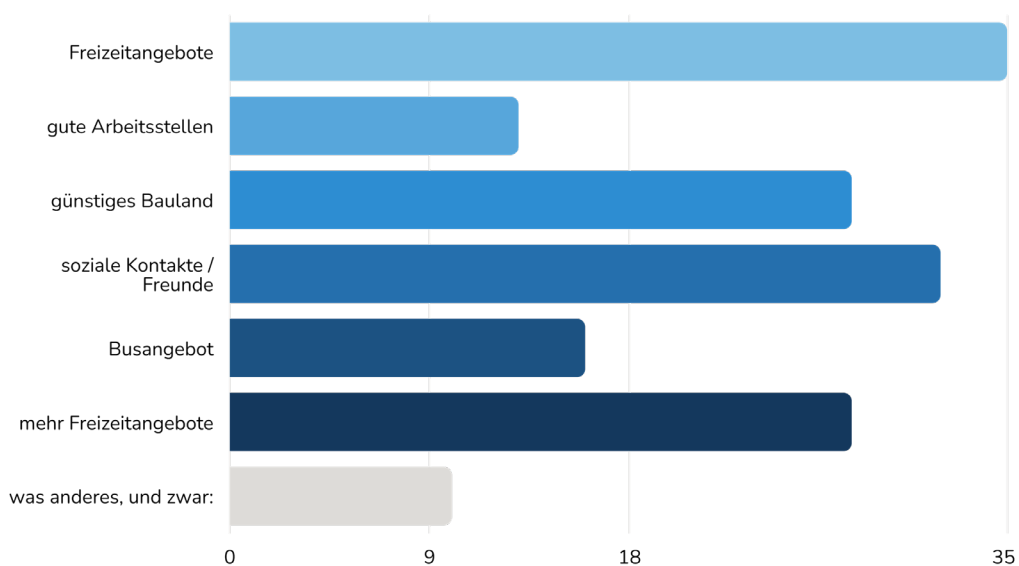


Abb. 7: Ergebnisse Jugendbefragung

1.2.7 Seniorenworkshop

In Hinsicht auf den demografischen Wandel wurden in einem separaten Workshop die Bedürfnisse von Senior:innen vertieft. Dieser fand am 06.10.2025 in Oberpeiching statt. Vor Ort beteiligten sich rund 15 Teilnehmende an verschiedenen Themenbereichen zu Stärken, Schwächen und Projektideen. Die Ergebnisse der Themenecken Wohnen und Pflege, Medizin und Nahversorgung, Verkehr und Barrierefreiheit sowie Soziales und Freizeit wurden dabei auf Moderationskarten auf den Pinnwänden festgehalten. Als positiv hervorgehoben wurden u.a. kleine Nahversorger, die Sozialstation, der Rufbus und bisherige gegenseitige Hilfe. Die Teilnehmenden wünschten sich einen Ausbau der Nachbarschaftshilfe, um verschiedene Versorgungsangebote (Nahversorgung, Medizin, Soziales) wahrnehmen zu können. Zudem waren den Teilnehmenden Verkehrssicherheit und soziale Angebote (Ortswechsel Seniorentreff, Workshops) wichtig.



Abb. 8: Impressionen Seniorenworkshop



1.2.8 Arbeitskreise/Bürgerworkshops

Zur Vertiefung der bislang gesammelten Ergebnisse und zur weiteren Erarbeitung von Maßnahmenideen wurden Arbeitskreise mit der Bürgerschaft abgehalten. Dazu fanden an folgenden Terminen Sitzungen in folgenden Stadtteilen statt:

- 13.11.2025: Zukunft Unterpeiching
- 13.11.2025: Zukunft Sallach
- 19.11.2025: Zukunft der nördlichen Stadtteile (Staudheim, Mittelstetten, Gempfung, Überacker)
- 19.11.2025: Zukunft der südlichen Stadtteile (Bayerdilling, Etting, Hagenheim, Oberpeiching, Wächtering, Wallerdorf)

In allen Arbeitskreisen konnten die Teilnehmenden die ausgelegten Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Karten kommentieren und ergänzen sowie in Zusammenarbeit Maßnahmenideen entwickeln und verorten. Zudem sollten in Unterpeiching und Sallach bisherige Überlegungen zur Schaffung eines 'Dorfgemeinschaftshauses' konkretisiert werden.



Abb. 9: Impressionen Arbeitskreise



1.2.9 Abschlussveranstaltung

...



2. BESTANDS- UND SITUATIONSANALYSE

2.1 Räumliche und planerische Einordnung

2.1.1 Lage im Raum und planungsrechtliche Einordnung

Die Stadt Rain liegt am äußeren südöstlichen Rand des Landkreises Donau-Ries.

Die Kommune grenzt im Norden an die Gemeinden Niederschönenfeld und Genderkingen, im Westen an die Gemeinde Oberndorf am Lech, im Süden an die Gemeinden Münster und Holzheim sowie an den Markt Pöttmes, im Osten an die Gemeinde Ehekirchen, an das gemeindefreie Gebiet Esterholz sowie an den Markt Burgheim.

Im gesamten Stadtgebiet Rains leben 9.127 Einwohner:innen (Stand Dez. 2024) verteilt auf über 24 Gemeindeteile. Das vorliegende Konzept behandelt die größeren Stadtteile, d.h. in der weiteren Betrachtung werden dabei folgende Stadtteile analysiert:

- Bayerdilling
- Staudheim
- Gempfung mit Überacker
- Wallerdorf mit Hagenheim
- Mittelstetten

- Etting
- Oberpeiching
- Sallach
- Wächtering
- Unterpeiching

Das gesamte Stadtgebiet umfasst eine Fläche von rund 77,1 km² und gehört damit zu den großflächigen Kommunen des Landkreises Donau-Ries.

Raumordnerisch wird Rain – wie alle weiteren Kommunen im Landkreis – dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Die Stadt gehört zur Planungsregion 9 Augsburg und dem entsprechenden Regionalplan. In dem Landesentwicklungsprogramm Bayern - Raumstrukturkarte ist die Stadt Rain als Mittelzentrum ausgewiesen; damit nimmt sie wichtige Funktionen in der Sicherung der Daseinsvorsorge für die Nachbarkommunen und die Region ein. Die nächstgelegenen Oberzentren stellen die Kreisstädte Donauwörth und Dillingen a.d. Donau dar. Nahe liegen zudem auch das Regionalzentrum Ingolstadt sowie die als Metropole gekennzeichnete Stadt Augsburg.

2.1.2 Naturräumliche Einordnung

Die Stadt Rain wird der naturräumlichen Haupteinheit Donau-Ilser-Lech-Platte (D64)¹ zugeordnet. In der Untereinheit wird das nördliche Stadtgebiet der Einheit Donauried (045), das zentrale bis südwestliche Stadtgebiet der Einheit Lech-Wertach-Ebenen (047) und das südöstliche Stadtgebiet der Einheit Aindlinger Terrassentreppe (048)² zugeteilt. Diese Einteilungen beruhen vor allem auf der Geologie, Hydrologie und Bodenbeschaffenheit der Landschaft.

Das Donauried (045) ist eine ehemals moorige Ebene mit geringer Besiedlung, aber intensiver Nutzung. Seit der Donaukorrektur Mitte des 19. Jahrhunderts wird es - geschützt durch Hochwasserdeiche - landwirtschaftlich genutzt. Der Abbau hochwertiger Kiesvorkommen hat rund 700 Baggerseen entstehen lassen, die auch touristisch genutzt werden.

In der Lech-Wertach-Ebene (047) nimmt der Ackerbau nach Norden, d.h. in Richtung Rain, deutlich zu. Entlang des Lechs erstreckt sich ein fast durchgehendes Auwaldband.

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- Verdichtungsraum

Raum mit besonderem Handlungsbedarf

- Kreisregionen
- Einzelgemeinden

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

- Metropole
- Regionalzentrum
- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Region

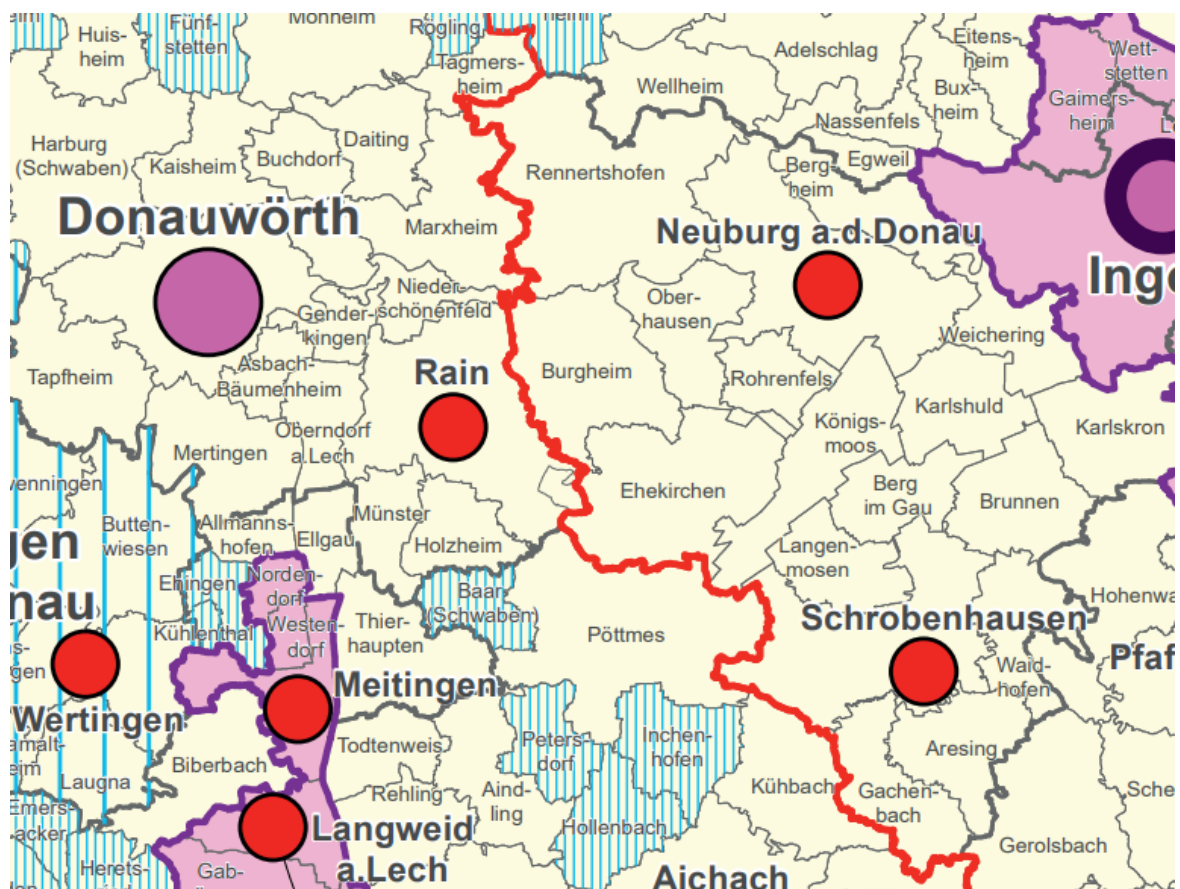


Abb. 10: Ausschnitt Stukturkarte, Landesentwicklungsprogramm Bayern

Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

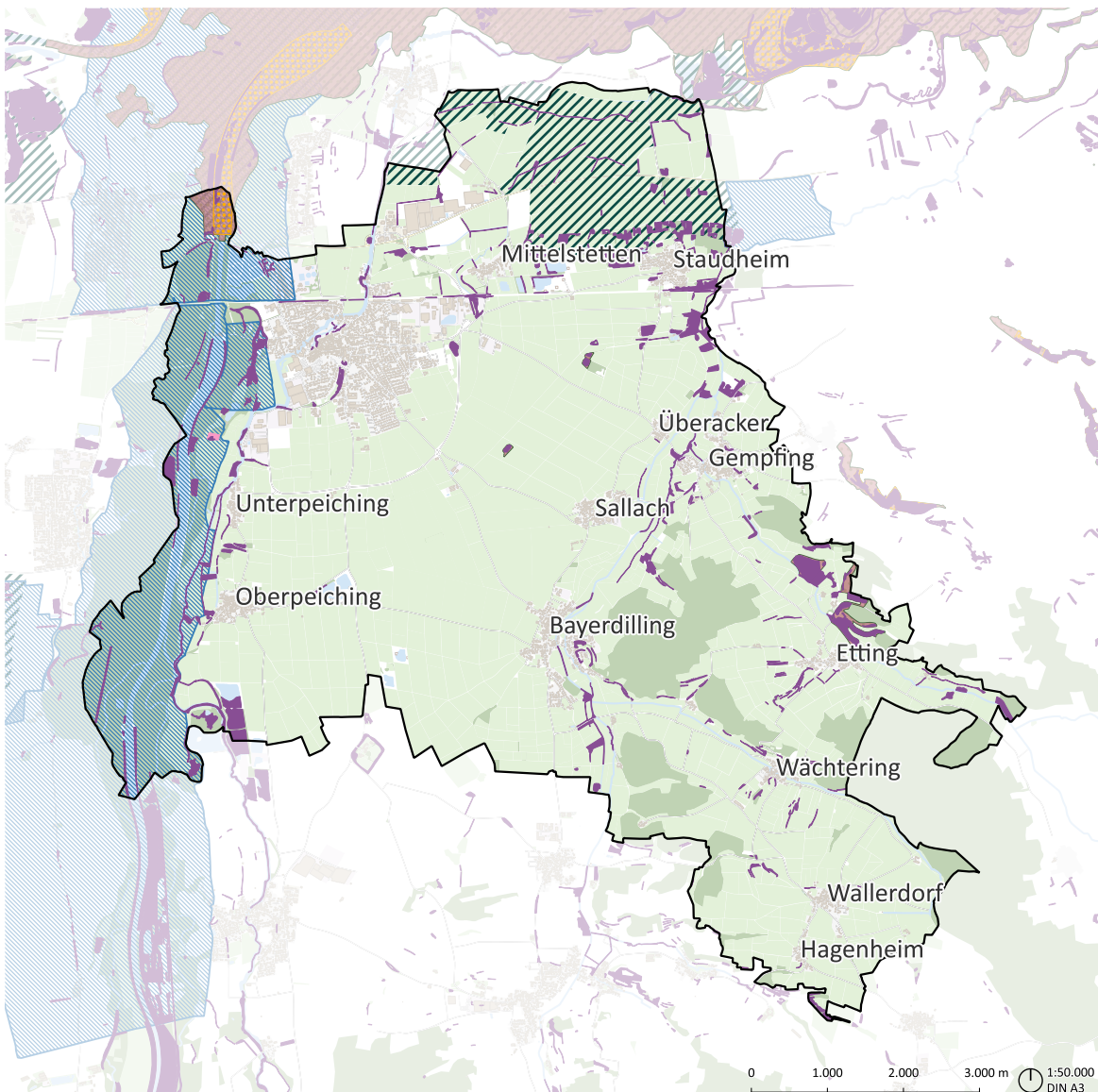
Die Aindlinger Terrassentreppe (048), in deren Südosten Rain liegt, kennzeichnet sich durch tief eingeschnittene, meist asymmetrische Bachtäler. Das Gelände steigt in Richtung Osten an. Auf den lößbedeckten Böden dominiert Ackerbau; Grünland findet sich vor allem in den Talbereichen.

Die Stadt Rain ist topografisch stark von der Lechebene geprägt. Im Westen und Norden dominieren flache, intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Richtung Süden und Osten steigt das Gelände an und ist von Waldgebieten um Bayerdilling, Wächtering und Etting geprägt. Strukturgebend sind hier die Bachläufe der Kleinen Paar, des Siegenbachs und des Haselbachs.

Wichtige Schutzgebiete sind das Trinkwasserschutzgebiet entlang des Lechs sowie das Vogelschutzgebiet an den Donauseitenkanälen nördlich von Mittelstetten und Staudheim. Zudem bestehen zahlreiche ausgewiesene Flachlandbiotop auf dem gesamten Stadtgebiet.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete befinden sich entlang des Lechs, der Kleinen Paar, des Haselbachs, des Siegenbachs sowie entlang der Donau-Seitenkanäle im nordöstlichen Stadtgebiet bei Mittelstetten und Staudheim. In diesen Gebieten haben die

- Flachlandbiotop
- Fauna-Flora-Habitat
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Naturschutzgebiet
- Trinkwasserschutzgebiet
- Vogelschutzgebiet



Karte 2: Schutzgebiete

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht. D.h. die Belange müssen in den nachgeordneten Planungsebenen wie der Bauleitplanung berücksichtigt sowie überlegt abgewogen werden.

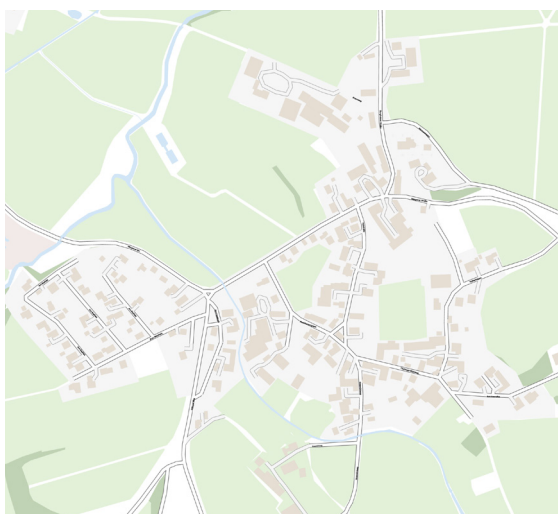
2.1.3 Historische Entwicklung und Siedlungsstruktur

Zum 01. Juli 1972 schlossen sich die Einzelgemeinden Gempfung, Überacker, Oberpeiching, Sallach und Staudheim im Zuge der Gebietsreform zur Großgemeinde Rain zusammen. Im Jahr 1975 wurden nachträglich die Gemeinden Bayerdilling, Etting, Wächtering und Wallerdorf eingemeindet. Die heutigen Stadtteile Mittelstetten sowie Unterpeiching kamen im Jahr 1977 bzw. 1978 dazu. Im Zuge der Eingemeindung von Unterpeiching bildete sich aus diesen Stadtteilen die Stadt Rain und zudem die Verwaltungsgemeinschaft Rain, dieser die Stadt Rain bis zum 01.07.2021 angehörte. Die Verwaltungsgemeinschaft Rain umfasst nunmehr Genderkingen, Niederschönenfeld, Holzheim und Münster.

Seit dem späten 17. Jahrhundert bis ins 19. Jahrhundert entstanden in den heutigen Stadtteilen zahlreiche Baudenkmäler, die bis heute erhalten geblieben sind. Insbesondere die Kirchen und Kapellen in jedem Stadtteil sowie vereinzelt Pfarrhäuser, Gasthöfe und Wohnhäuser zeugen von der langen Geschichte der Siedlungen. Frühere Bauwerke aus noch älteren Zeiten sind dagegen meist nur in Form von Überresten oder archäologischen Spuren erhalten.

Der historische Ortskern entwickelte sich bei den meisten Stadtteilen entlang von Verkehrsachsen als Straßendorf oder lediglich um ein besonderes Zentrum herum als Haufendorf. Mittelpunkt des Ortes bildeten die Kirchen, die bis heute noch als Baudenkmäler erhalten sind. Zwischen den 1980er und 1990er Jahren kam es zu Nachverdichtungsprozessen und zu kleineren bis größeren Ortserweiterungen, häufig in Form von ausgewiesenen Neubaugebieten. Die Ortserweiterungen wurden zum Teil durch topografische Gegebenheiten oder Gewässer begrenzt. Der historische Ortskern ist oftmals von größeren Hofstellen geprägt und grenzt sich deutlich von der Bebauung der Neubaugebiete ab. Die Neubaugebiete setzen sich hauptsächlich aus Ein- und Zweifamilienhäusern zusammen. Die ehemals landwirtschaftlich geprägten Stadtteile dienen heute überwiegend zur Wohnnutzung, vereinzelt sind noch Versorgungseinrichtungen zu finden. Viele der Hofstellen sind mittlerweile leerstehend oder nur noch restgenutzt. In den Stadtteilen Rains sind nur wenige Gewerbebetriebe zu finden.

Auf die einzelnen Stadtteile wird in Kapitel 3 näher eingegangen.



Karte 3: Haufendorf Gempfung



Karte 4: Straßendorf Mittelstetten

2.1.4 Relevante Planungen und Konzepte

Im Zuge des vorliegenden Gesamtkonzepts werden bestehende Planungsgrundlagen und Konzepte der Stadt mit einbezogen. Diese werden nachfolgend kurz zusammengefasst und bilden einen wesentlichen Baustein der Analyse für das GEK.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Teil der Bauleitplanung, in welchem die Stadt grundlegende planerische Aussagen über die von ihr angestrebte Bodennutzung und bauliche Entwicklung trifft. Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Rain ist vom Jahr 2018 und wurde seitdem mehrfach geändert. Änderungen des Flächennutzungsplans wurden vorwiegend im Zuge von verbindlichen Bauleitplanverfahren (Aufstellung von Bebauungsplänen) vorgenommen.

Bebauungspläne

Die aktuellen Bebauungspläne aus den Stadtteilen können jederzeit auf der Homepage der Stadt eingesehen oder bei der Verwaltung angefragt werden.

Weitere Beschlüsse, kommunale Konzepte und Satzungen

- Satzungen (einsehbar auf der Homepage der Stadt oder anfragbar bei der Verwaltung)
- Richtlinie der Stadt Rain zur Vergabe von Baugrundstücken nach bestimmten formulierten Kriterien
- Vitalitäts-Check mit Flächenmanagement
- Freiflächen-Photovoltaik
 - max. 1,5 % Gesamtausweisung des Stadtgebietes (entspricht 115,5 ha) nach Eingang
 - max. 10 % der jeweiligen Gemarkung
 - Betriebssitz und Steuerlast in der Stadt Rain
 - Kein Widerspruch zum Flächennutzungsplan
 - Anlagen der Standortsicherung von ortsansässigen Gewerbebetrieben sind priorisiert
 - Berücksichtigung der Vorprüfung/Empfehlung der Abteilung Stadtentwicklung (Standortvorteile)
 - Konkrete Gespräche mit den Antragstellern werden erst geführt, wenn die Eigentümer informiert sind und die Eigentümer entsprechende Investoren an der Hand haben.
 - Der Stadtrat behält sich auch bei Einhaltung

des Kriterienkatalogs eine Einzelfallentscheidung vor.

Konzepte auf Landkreis- und Regionalebene

- Nachhaltigkeitsstrategie „Donau Ries 2030 global nachhaltig“
 - Langfristige Ausrichtung des Landkreises auf ökologische, soziale und wirtschaftliche Nachhaltigkeit
 - Chancen für Stadtteile: Förderung von Nahversorgung, erneuerbare Energien, PV-Anlagen auf landwirtschaftlichen Gebäuden und Erhalt der Kulturlandschaft
- Flächeneinspar- und Innenentwicklungskonzept „Zukunftsland Donau-Ries“
 - Nutzung innerörtlicher Flächen und Reduzierung neuer Baugebiete auf der „grünen Wiese“, Sensibilisierung und Bewusstseinsbildung der Bürgerschaft
 - Chancen für Stadtteile: Beratung bei der konzeptionellen Ortsentwicklung (u.a. Belebung des Ortskerns, Nachnutzung landwirtschaftlicher Gebäude)
- Bildungsregion Donau-Ries
 - Stärkung von Bildung, Jugendarbeit, Übergangsmanagement und Teilhabe, insb. in ländlichen Räumen
 - Chancen für Stadtteile: Förderung von mobilen Bildungsformaten wie z.B. Lesebussen, Jugendangebote
- Digitalisierungskonzept Donau-Ries
 - Digitale Verwaltungsservices für Bürgerschaft
 - Chancen für Stadtteile: z.B. Online-Bürgerdienste und digitale Plattformen, Routen- und Fahrplan App, digitaler Veranstaltungskalender
- Mobilitätskonzept „DoRies“ (früher „Nö-Mobil“) Donau-Ries
 - Ausbau des ÖPNVs und Schaffung einer Alternative zum PKW, insb. im ländlichen Raum
 - Chancen für Stadtteile: flexible Anrufsammeltaxen wie z.B. Lechbus

2.2 Sozial- und Strukturdaten

Eine Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahrzehnte sowie der Prognose der weiteren Entwicklung ist elementar für das Erkennen aktueller und zukünftiger Herausforderung und Handlungsbedarf. Darüber hinaus bestehen enge Zusammenhänge zwischen der Bevölkerungsentwicklung und der Wohn(bau)landentwicklung sowie der notwendigen Anpassung der Infrastruktur.

2.2.1 Bevölkerungsentwicklung

In Rain lebten im Jahr 1960 insgesamt 5.781 Menschen. Seitdem konnte ein Zuwachs um 58 % bis 2024 (9.127 Einwohner) verzeichnet werden. Von 1972 bis 1978 wurden die heutigen Stadtteile im Rahmen der Gebietsreform eingemeindet. Dies hatte jedoch keine bemerkenswerten Auswirkungen auf die Statistik der Bevölkerungsentwicklung in diesem Jahrzehnt, da die Statistik sich auch rückblickend immer auf die heutige Gebietsabgrenzung bezieht. Zwischen 1990 und 2000 verzeichnete die Stadt einen hohen Bevölkerungsanstieg (+21 %). Diese Entwicklung deckt sich mit der hohen Anzahl der Baufertigstellungen in diesem Zeitraum.

Bei den Wertingen und Beilngries, die aufgrund ihrer Größe, Anzahl an Stadtteilen und Einwohnerzahl als Vergleichskommunen rangezogen wurden, ist eine ähnlich dynamische Entwicklung wie in Rain erkennbar. Im Vergleich zur Stadt Rain entwickelte sich die Bevölkerung in Wertingen zwischen 1960 und 2024 prozentual stärker, in Beilngries hingegen schwächer. Im Gegensatz dazu verzeichnete die Vergleichsstadt Eichstätt seit 1980 einen Bevölkerungsrückgang und seitdem eine wenig dynamische Entwicklung, wodurch sie sich deutlich von den wachstumsstärkeren Städten wie Wertingen, Beilngries und Rain abhebt.

Die gesamte Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, d.h. der Differenz aus Geburten und Sterbefällen, sowie dem Wanderungssaldo, d.h. der Differenz aus Zu- und Fortzügen, zusammen. In Rain ist seit Anfang der 2000er ein negativer Bevölkerungssaldo zu verzeichnen, d.h. die Anzahl der Sterbefälle liegt über der Anzahl der Geburten. Gleichzeitig liegt die Anzahl der Zuzüge seit 2000 überwiegend über der Anzahl der Fortzüge, woraus eine insgesamt positive Bevölkerungsentwicklung resultiert.

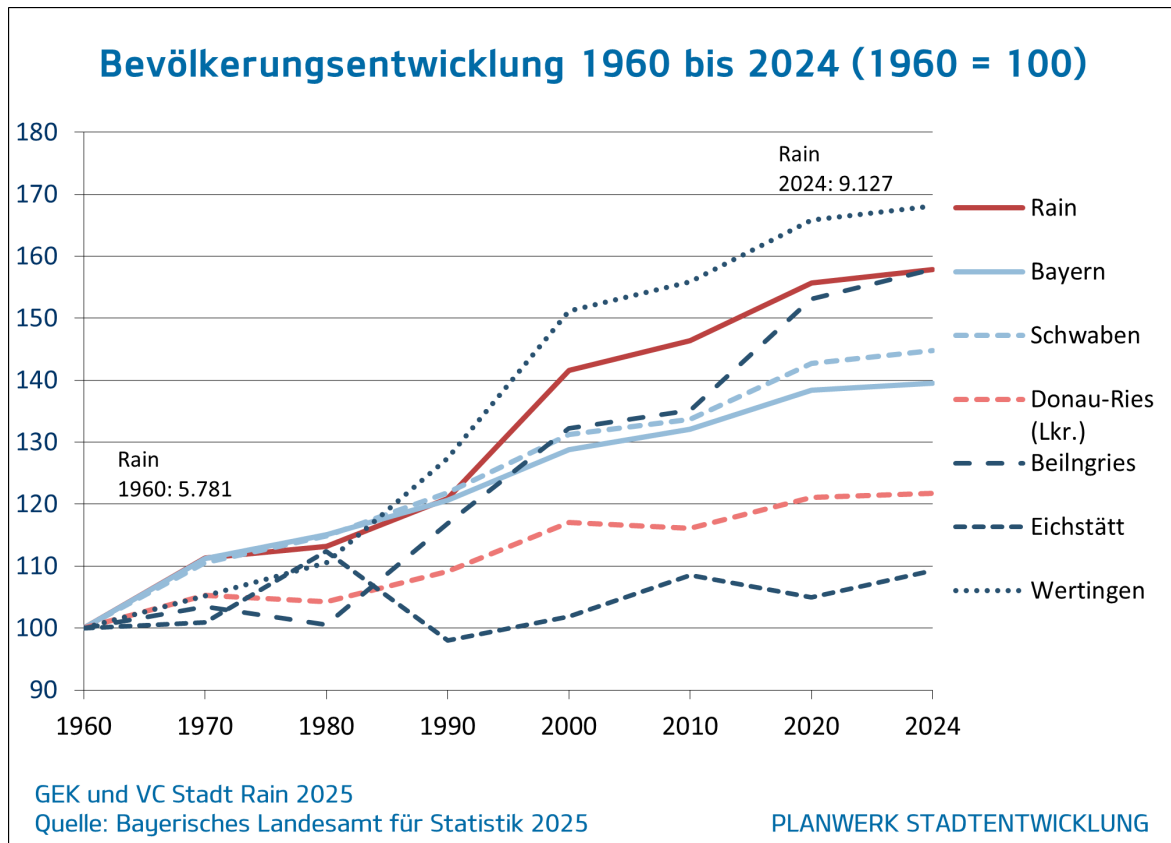
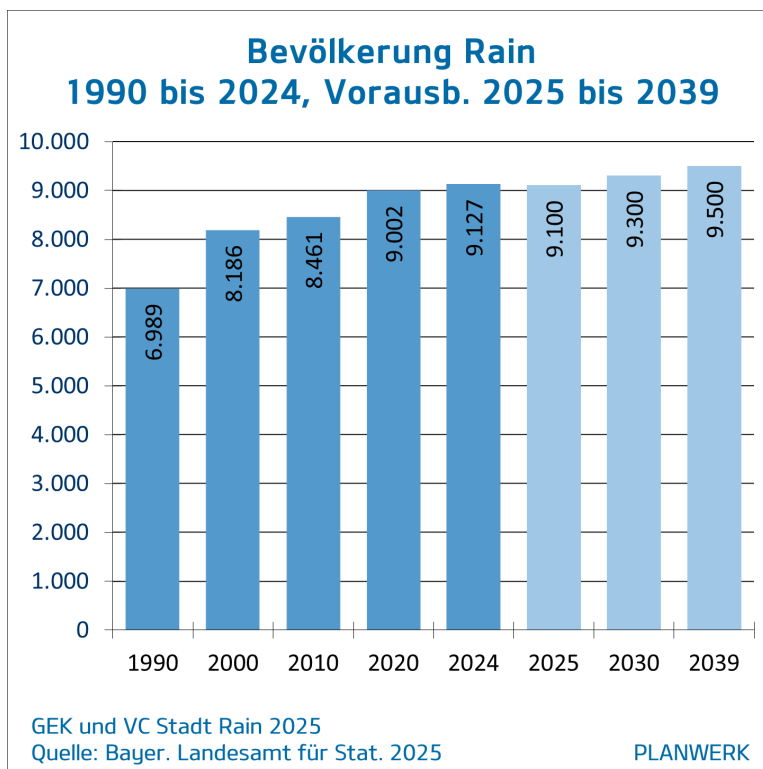


Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung 1960 bis 2024



Bevölkerungsprognose

Abgeleitet aus den Entwicklungen der vergangenen Jahre, prognostiziert das Bayerische Landesamt für Statistik eine Bevölkerungszunahme in Rain in den kommenden Jahren. Für das Jahr 2039 wird mit rund 9.500 Einwohner:innen in der Stadt gerechnet. Allerdings muss hierzu angemerkt werden, dass die Berechnungen auf Bevölkerungszahlen aus dem Jahr 2019 basieren, d.h. die Einwohner:innenzahl kann sich bereits nach Eintreten nicht vorhersehbarer Trends und Entwicklungen als überholt herausstellen. Für Rain waren die Bevölkerungsprognosen für die Jahre 2020 bis 2024 dennoch stimmig mit der tatsächlichen Entwicklung.

Abb. 12: Bevölkerungsprognose bis 2039

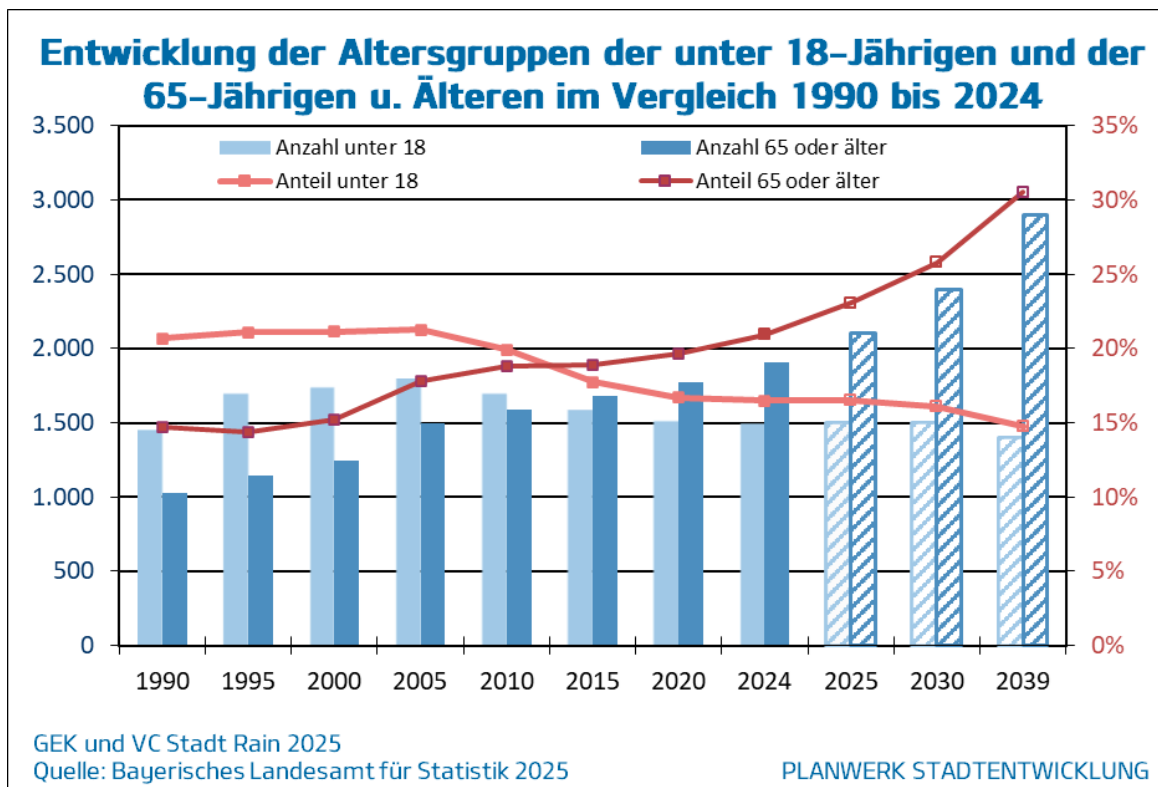


Abb. 13: Entwicklung der Altersgruppen der unter 18-Jährigen und der 65-Jährigen und Älteren im Vergleich

Altersstruktur

Neben der Bevölkerungsentwicklung gibt die Altersstruktur und Veränderung der einzelnen Altersgruppen Erkenntnisse zu zukünftigen Handlungsbedarfen in der Kommune.

Zwischen 1990 und 1995 nahm die Zahl der unter 6-Jährigen zu. Anschließend setzte ein kontinuierlicher Rückgang ein, der bis 2015 anhielt. Auf eine kurzzeitige Zunahme der Zahl bis 2020 folgte erneut eine leichte Abnahme. Die Zahl der 6- bis unter 18-Jährigen verzeichnete bis 2005 einen starken Anstieg, worauf jedoch bis heute eine Abnahme folgte. Dahingegen nimmt die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter seit 1990 mit leichten Schwankungen kontinuierlich zu. Rain hebt sich hier im Vergleich zur landkreis- und bayernweiten Entwicklung positiv ab. Zudem nimmt die Altersgruppe der 65-Jährigen und Älteren seit 1990 wie im übrigen Bayern kontinuierlich zu. Waren es 1990 noch 1.029 Personen, sind es 2024 bereits 1.910 Personen (+86 %) in dieser Altersgruppe.

Für das Jahr 2039 ist für die Altersgruppe der unter 18-Jährigen ein zunehmender Rückgang prognostiziert, für die Altersgruppe der 65-Jährigen und Älteren hingegen eine kontinuierliche Zunahme.

Auf Grundlage dieser Entwicklungen sollten in der Stadt weiterhin Angebote für Kinder und Jugendliche und junge Erwachsene gesichert werden, um auch in Zukunft attraktiv für diese Altersgruppe und auch für potenziell zuziehende Familien zu sein.

Durch die zunehmende Zahl der Senior:innen gibt es eine erhöhte Nachfrage nach barrierefreien und altersgerechten Freizeitangeboten, ausreichend Teilhabemöglichkeiten sowie seniorenrechtlichen und kleineren Wohnungen.

Räumliche Verteilung

In den 1970er-Jahren wurden die heutigen zwölf Stadtteile in die Stadt Rain eingemeindet. Dadurch vergrößerte sich Rain flächenmäßig erheblich. Die zuvor eigenständigen Gemeinden entwickelten sich über Jahrhunderte hinweg eigenständig und waren stark landwirtschaftlich geprägt, wovon zahlreiche Hofstellen zeugen. Heute stellen die Stadtteile attraktive Wohnorte dar. In der Kern-

stadt Rain leben mit 6.990 Einwohner:innen rund 60 % der Gesamtbevölkerung. Der größte Stadtteil Bayerdilling folgt mit 708 Einwohner:innen.

Mehr zu den einzelnen Stadtteilen findet sich in Kapitel 3.

2.2.2 Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Durch die ruhige Wohnlage, die Nähe zur Natur und der guten Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, ist die Gesamtstadt Rain ein attraktiver Wohnstandort. Letzterem stimmten in der Online-Befragung 47,9 % der Befragten eher und 24,7 % voll zu.

Im Jahr 2024 lag der Wohnungsbestand in Rain bei 4.339 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Seit 1990 beträgt der prozentuale Zuwachs an Wohnungen 1,7 % pro Jahr. In der Mitte der 90er-Jahre ist eine rege Bautätigkeit festzustellen, wohingegen die Bautätigkeit zwischen 2007 und 2019 gering war. Eine Ausnahme stellt in diesem Zeitraum das Jahr 2013 mit insgesamt 87 Wohnungsfertigstellungen dar. Seit 2020 ist die Bautätigkeit erneut angestiegen (s. Abb. 14).

In Rain werden derzeit wenig neue Baugebiete ausgewiesen. Das neue Baugebiet in der Kernstadt „Baugebiet Mittelfeld“ mit 16 Bauplätzen und einer Grundstücksgröße von rund 750 m² soll voraussichtlich 2026 erschlossen werden.

Zwischen 1990 und 2024 wurden 990 Wohngebäude neu errichtet. Der größte Teil entfällt hierbei auf Einfamilienhäuser (89 %). Weiter wurden in diesem Zeitraum 98 Mehrfamilienhäuser mit drei oder mehr Wohnungen gebaut. Das Wohnangebot in Rain ist dennoch divers: von den bestehenden 4.339 Wohneinheiten entfallen etwas mehr als die Hälfte (52,5 %) auf Wohneinheiten mit fünf oder mehr Räumen. Ein- oder Zweizimmerwohnungen machen knapp 10 % aus.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße in Bayern liegt bei rund 100 m². Rain liegt hierbei mit 112,5 m² deutlich darüber. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf stieg in Rain zwischen den Jahren 1990 und 2024 von 37,3 m² auf 53,5 m² an, hatte jedoch einen weniger starken Anstieg als der Landkreis Donau-Ries. Gleichzeitig sank

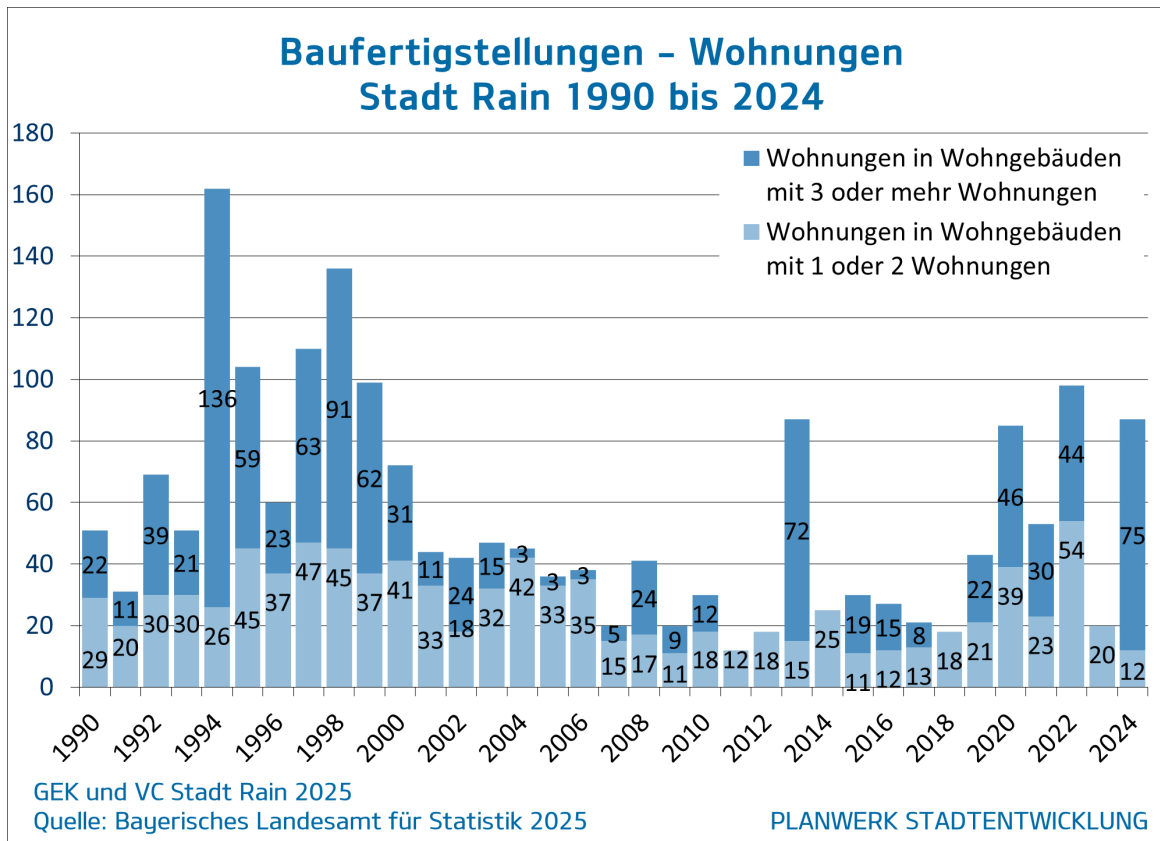


Abb. 14: Baufertigstellungen 1990 bis 2024

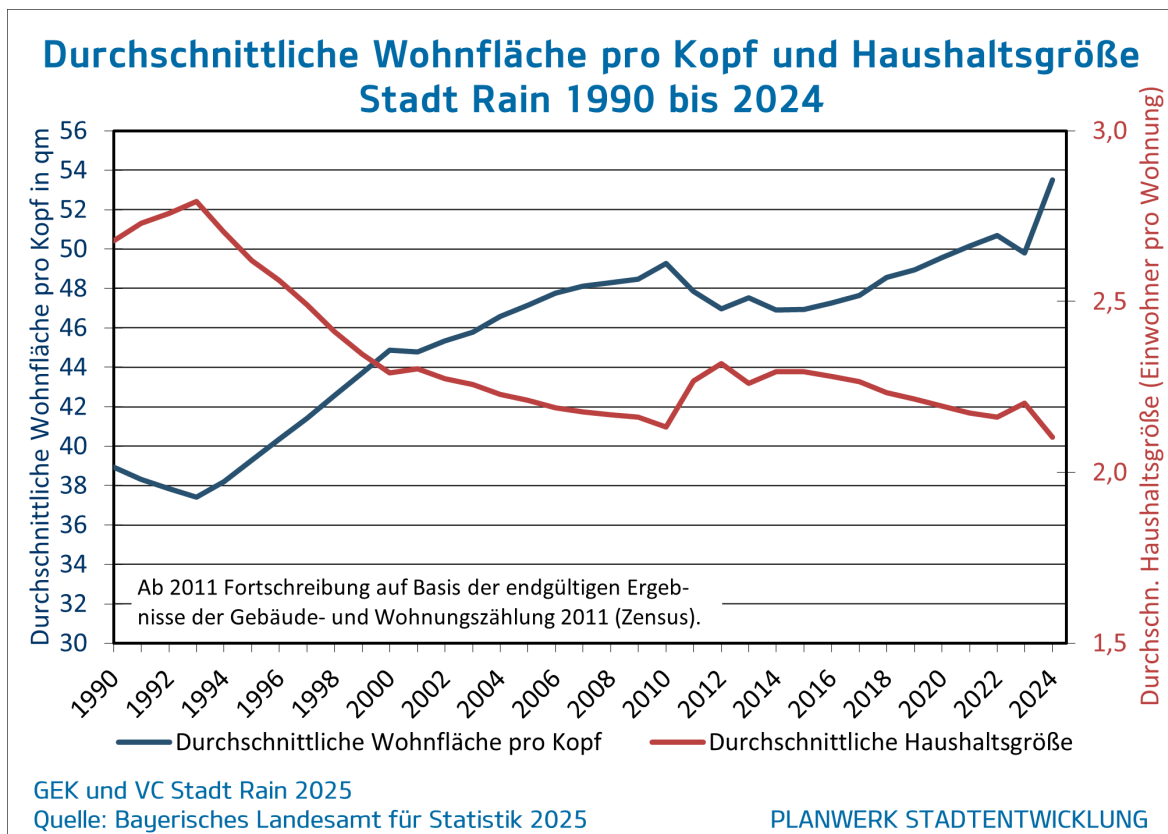


Abb. 15: Durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf und Haushaltsgröße 1990 bis 2024

die durchschnittliche Haushaltsgröße pro Kopf in diesem Zeitraum von 2,7 auf 2,1 Personen pro Wohneinheit.

Das Wohnungsangebot in der Stadt Rain stellt eine attraktive Mischung aus kleineren Wohneinheiten und Ein- oder Zweifamilienhäusern dar. In Hinblick auf den demografischen Wandel und die damit einhergehende Nachfrage nach altersgerechtem und kleinerem Wohnraum gilt es, dieses Angebot auch zukünftig auszubauen.

Exkurs: Innenentwicklung

Innenentwicklung zielt darauf ab, den zukünftigen Flächenbedarf durch die Nutzung bereits erschlossener Flächen zu decken und eine verstärkte Flächeninanspruchnahme an den Siedlungsrandern zu reduzieren. In der Online-Befragung gaben 46,6 % an, dass Orts- und Innenentwicklung in den nächsten Jahren angegangen werden sollte.

Für die Stadtteile Rains konnten insgesamt 176 Innenentwicklungspotenziale erhoben werden, der überwiegende Teil davon in Bayerdilling. In Sallach konnte die größte Dichte an Innenentwicklungspotenzialen und damit einhergehend der größte Handlungsbedarf festgestellt werden. Die wenigsten Potenziale sind in Unterpeiching vorhanden. In Staudheim besteht besonderer Handlungsbedarf aufgrund der Vielzahl an leerstehenden oder restgenutzten Hofstellen.

Um die Innenentwicklungspotenziale auszuerschöpfen, ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit den Eigentümer:innen leerstandsgefährdeter bzw. bereits leerstehender Objekte empfehlenswert. Dadurch können zukünftige Entwicklungen besser eingeschätzt sowie rechtzeitig Planungen initiiert werden. Leerstände und Beeinträchtigungen im Ortsbild können dadurch langfristig vermieden werden.

2.2.3 Beschäftigte und Wirtschaft

Rain ist aufgrund seiner Lage in der Metropolregion München sowie der guten Verkehrsanbindung durch die B 16 sowie das Schienennetz ein attraktiver Arbeits- und Wirtschaftsstandort. Der Aussage, dass Rain ein attraktiver Arbeitsort ist, stimmten 52,1 % der Befragten eher und 19,2 % der Befragten voll zu.

Im Zeitraum von 2008 bis 2024 ist ein starker Anstieg der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort zu verzeichnen. Bis 2016 ist diese Entwicklung beinahe identisch mit der des Landkreises, ab 2016 steigt die Anzahl in Rain stark an. Die Arbeitsplatzdichte in Rain ist in den vergangenen zehn Jahren gestiegen und liegt mit durchschnittlich 743 Arbeitsplätzen pro 1.000 Einwohner:innen über dem landkreisweiten sowie bayerischen Durchschnitt von 713 bzw. 656 Arbeitsplätzen pro 1.000 Einwohner:innen. Diese Entwicklung zeugt von einer positiven wirtschaftlichen Bedeutung und zunehmenden Attraktivität der Stadt als Unternehmensstandort.

Bis auf wenige Ausnahmen war Rain in den vergangenen Jahren eine Einpendlerkommune. Die Zahl der Einpendler:innen nahm seit 2008 um 1.317 Personen zu und lag 2024 bei 3.266 Personen. Im Gegensatz dazu stieg die Zahl der Auspendler:innen seitdem um nur 894 Personen an. Die meisten Einpendler:innen kamen laut der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit im Jahr 2021 aus Donauwörth sowie Burgheim, das häufigste Ziel der Auspendler:innen war Donauwörth.

Im Vergleich zum Landkreis sowie den Vergleichsstädten Beilngries, Eichstätt und Wertingen ist der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den einzelnen Wirtschaftssektoren in Rain inzwischen recht ausgewogen. Machte im Jahr 2015 der Anteil der Beschäftigten im Wirtschaftssektor Handel, Verkehr und Gastgewerbe mit 44,7 % noch den größten Anteil aus, ist dieser auf 28,2 % (2024) zurückgegangen. Im Wirtschaftssektor Unternehmensdienstleistungen hingegen verdreifachte sich der Anteil der Beschäftigten auf 30,2 % (2024) und macht inzwischen den größten Anteil aus. Das produzierende Gewerbe nahm sowohl 2015 als auch 2024 rund ein Viertel ein. Mit 3,1 % verzeichnet Rain im Vergleich zum Landkreis (1,1 %) und zu Bayern (0,6 %) einen hohen Anteil an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei. Dies lässt sich u.a. auf die dort ansässigen Betriebe, wie die Gärtnersiedlung Rain und das Gartencenter Dehner, Aviko (Hersteller von Kartoffelprodukten) und ein Werk der Südzucker AG, zurückführen.

Insgesamt sind im Stadtgebiet mehrere klassische Gewerbegebiete ausgewiesen, welche sich überwiegend am nördlichen, östlichen und südlichen Ortsrand der Stadt Rain befinden. Weitere Gewerbegebiete sind in Mittelstetten, und Bayerdilling vorzufinden. Der Großteil der Gewerbegebiete ist strategisch günstig ans Schienennetz sowie die Bundesstraße angebunden.

In Rain ist der Verein „Wir aus Rain e.V.“ bereits seit über 30 Jahren als Wirtschaftsvereinigung aktiv. Dieser organisierte bereits zahlreiche Veranstaltungen und Aktionen zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt Rains sowie mehrere Gewerbeshows. Zudem bietet die Stadt Rain seit 2022 an zwei Terminen im Jahr ein Unternehmerfrühstück mit wechselnden Gastgeber:innen an, bei welchen Kontakten geknüpft, Erfahrungen ausgetauscht und bestehende Geschäftsbeziehungen vertieft werden können. Organisiert wird die Veranstaltung von der Stadt Rain in Zusammenarbeit mit dem Gewerbeverband „Wir aus Rain“, dem Innenstadtmanagement und den jeweiligen Gastgeber:innen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das Thema Wirtschaft und Wirtschaftsförderung in Rain seit langem einen hohen Stellenwert haben. Auch weiterhin wird dies ein Zukunftsthema bleiben, wie auch 22 % der Befragten bei der Online-Umfrage angaben.

2.3 Verkehr und Mobilität

Aufgrund der Lage der Stadtteile Rains im ländlichen Raum spielen die Themen Mobilität und Erreichbarkeit eine große Rolle. Im hohen Maße betroffen davon sind Bewohnende aus den Stadtteilen, um wichtige Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen zu erreichen, sowie Berufspendler:innen, die in den Hauptort oder in die umliegenden Städte und Gemeinden fahren.

2.3.1 Kfz-Verkehr

Das Stadtgebiet Rain ist durch die nördlich verlaufene Bundesstraße B16 überörtlich angebunden. Die Bundesstraße verläuft in Ost-West Ausrichtung zu größeren Städten (Richtung Osten nach Ingolstadt, Richtung Westen nach Donauwörth). Mit knapp 7.750 Fahrzeugen pro Tag ist

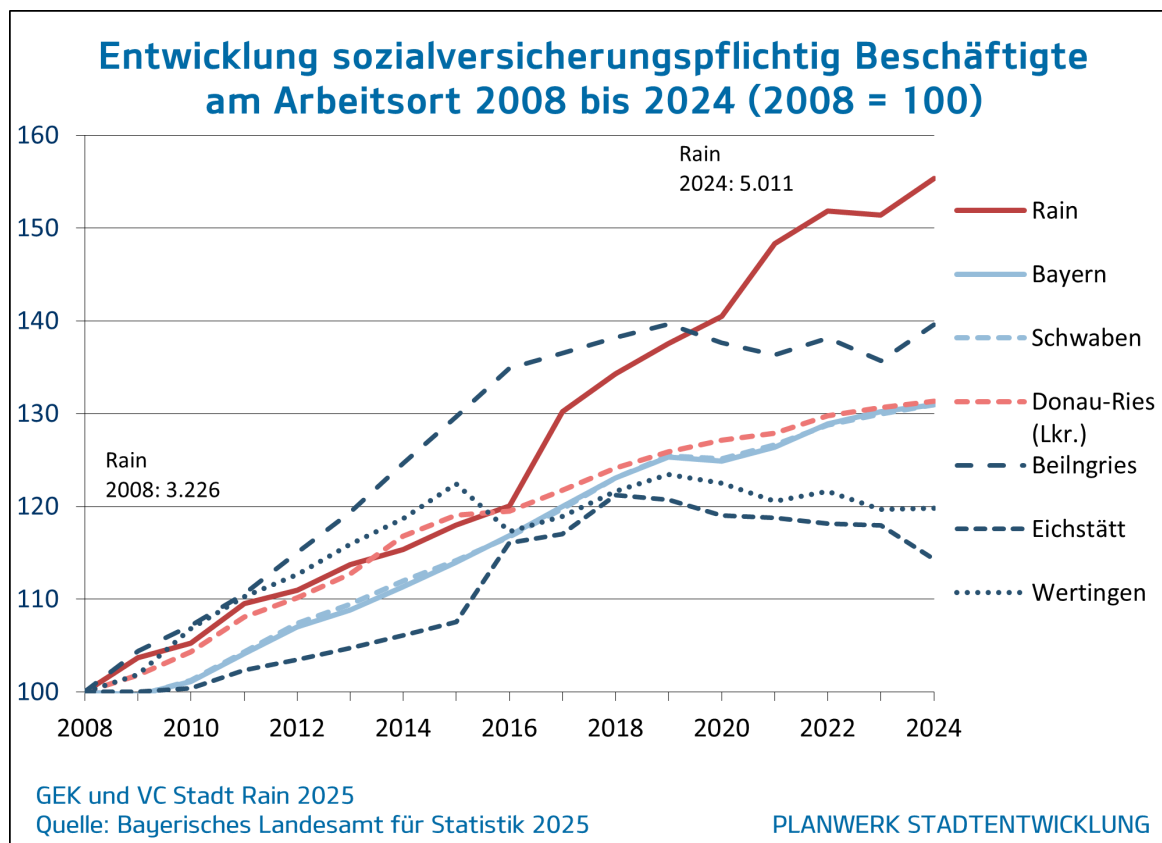


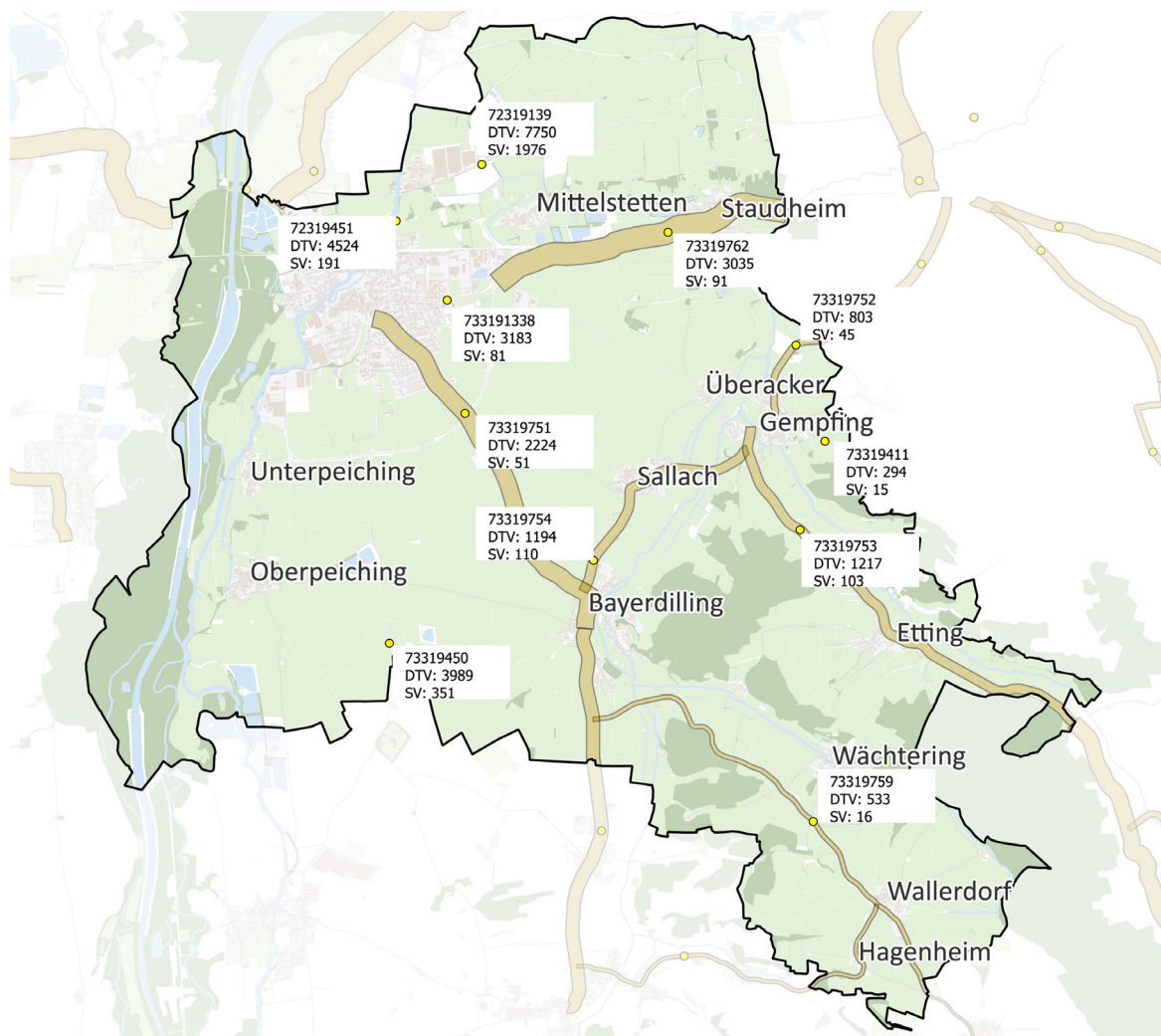
Abb. 16: Entwicklung der Altersgruppen der unter 18-Jährigen und der 65-Jährigen und Älteren im Vergleich

die Bundesstraße nicht sehr stark belastet (Stand: Straßenverkehrszählung 2021). Von dort aus führt die Staatsstraße St2027 um den Hauptort herum und zweigt nach Osten zu den Stadtteilen Gempfung und Überacker ab. Die restlichen Stadtteile werden über Gemeinde- und Kreisstraßen angebunden. Das Verkehrsaufkommen von weiteren Straßen innerhalb des Stadtgebiets wird in Karte 5 abgebildet. Dabei gibt es gelbe Messpunkte, an denen das durchschnittliche tägliche Verkehr pro Tag (DTV) und die Anzahl an Schwerlastverkehr pro Tag (SV) aufgezeigt wird.

Bei der Erreichbarkeit der Stadtteile sind große Differenzen zu erkennen. So befinden sich um den Hauptort herum einige Stadtteile wie Unterpeiching, Bayerdilling und Mittelstetten in räumlicher Nähe, andere Stadtteile wie Wallerdorf, Wächtering und Hagenheim sind nur mit längeren Fahrten zu erreichen.

Generell ist eine hohe Abhängigkeit und Nutzung vom eigenen PKW zu beobachten, was im ländlichen Raum als sehr typisch zu erachten ist. Das spiegelt sich in der (gefühlte) hohen Verkehrsbelastung auf den Haupt- und Durchgangsstraßen in den Stadtteilen wider. Neben dem PKW stellen auch Schwerlast- und landwirtschaftlicher Verkehr eine große Herausforderung für die Verkehrsführung und -sicherheit von anderen Verkehrsteilnehmenden dar. Die größten Verkehrsmengen sind auf den Kreisstraßen vom Hauptort Richtung Burgheim (ca. 3.000 Fahrzeuge pro Tag) sowie vom Hauptort Richtung Holzheim (ca. 2.200 Fahrzeuge pro Tag) zu beobachten. Diese Mengen sind statistisch zwar nur als normale bis mäßige Belastung einzustufen; in der persönlichen Wahrnehmung kann dies jedoch differenzieren.

In den Stadtteilen wird hauptsächlich auf privaten Grundstücken geparkt. Kleinere Abstellmöglichkeiten befinden sich u.a. bei Versorgungsein-



Karte 5: Verkehrsaufkommen 2021
Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung (BAYSIS)

richtungen wie Gastronomiebetrieben und Vereinsheimen, z.B. am Landgasthof Schwarzwirt Bayerdilling und am Vereinsheim FC Staudheim.

Öffentliche E-Ladestationen sind lediglich im Hauptort und nicht in den Stadtteilen installiert, was insbesondere für Bewohner:innen ohne private Ladeoption herausfordernd ist.



Abb. 17: Blick auf Parkplatz und Verkehrsraum vor dem Neuwirt in Bayerdilling

2.3.2 Rad- und Fußverkehr

Das Rad ist, wie bei den Ortsrundgängen mehrfach erwähnt, ein beliebtes Fortbewegungsmittel im Stadtgebiet Rain. Durch das Stadtgebiet führen vier ausgewiesene Radrouten: der bekannte Fernwanderweg „Romantische Straße“ sowie der Radweg „Lech-Donau“ verlaufen am Lech und damit an den Stadtteilen Oberpeiching und Unterpeiching entlang.

Der Radweg „Kleine Paar“ führt vom Hauptort aus in den Süden Richtung Holzheim und kreuzt dabei den Stadtteil Bayerdilling. Vor Bayerdilling zweigt dieser in den Fernradweg „Via Danubia“ ab, welcher Überacker und Staudheim passiert.

Insgesamt ist nur ein baulich separater Radweg im Stadtgebiet vorhanden, lediglich einer vom Hauptort nach Bayerdilling. Hauptsächlich werden die Radfahrenden auf der Straße geführt, was durch die starke Nutzung durch den LKW- und landwirtschaftlichen Verkehr zu unsicheren Bedingungen für die Radfahrenden führt.

Im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Entwicklungskonzepts wurden durch die Bürger:innen immer wieder Lücken im Radnetz angemerkt und Entwicklungspotenziale aufgezeigt, die den Alltagsradverkehr, aber auch den touristischen Radverkehr, verbessern könnten.

Gewünscht wird hier u.a. die Erstellung eines Gesamtkonzepts für das Stadtgebiet, die bessere Beschilderung der Radstrecken, z.T. die Umleitung von (Schwerlast-)Verkehr auf übergeordnete Straßen sowie die Ausweisung von baulich separierten Radwegen auf den Straßen.

Im Alltag wird ein Großteil der Wege von vielen Bewohnenden zu Fuß zurückgelegt. In den Stadtteilen sind an vielen Stellen zu schmale, sanierungsbedürftige Gehwege vorzufinden. Der Ausbau dieser Stellen, auch in Hinsicht auf Barrierefreiheit, ist von großer Bedeutung für den Alltag der Bewohnenden.

2.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr und ergänzende Mobilitätsangebote

In etwa parallel zur Bundesstraße B16 verläuft die Bahnstrecke nördlich des Stadtgebiets. Von der Kernstadt aus gibt es eine regelmäßige Anbindung nach Donauwörth und Neuburg an der Donau. Obwohl die Bahnlinie die Stadtteile Mittelstetten und Staudheim passiert, bestehen hier bislang keine Bahnhaltspunkte. Das wurde ebenfalls in den Ortsrundgängen in Staudheim thematisiert.

In den Stadtteilen dominiert im Bereich des ÖPNVs die Nutzung des Busverkehrs. Die Buslinien 310 (Genderkingen-Rain), 312 (Wallerdorf-Rain) und 314 (Hemerten-Rain) durchqueren die Stadtteile. Diese sind aktuell stark auf den Schülerverkehr ausgerichtet und werden von Bewohner:innen bis auf die Schüler:innen nur wenig genutzt. Erneuerungsbedarf besteht mittlerweile bei vielen der Bushäuschen, u.a. in Etting, Mittelstetten, Staudheim und Wächtering.

Ergänzend zu Bus- und Bahnverkehr bietet der Landkreis Donau-Ries den Bürger:innen ein alternatives Mobilitätsangebot: den Rufbus „Lechbus“. Dieser erfreut sich laut der Stadt an hohen Nachfragezahlen. Auf den Ortsrundgängen berichteten Bürger:innen von ihren Erfahrungen. Grundsätzlich wird das Angebot als sehr positiv und wichtig wahrgenommen, insbesondere für Jugendliche oder ältere Personen. Die Intensivität der Nutzung des Angebots ist in den Stadtteilen selbst allerdings sehr unterschiedlich. Zurzeit plant das Landratsamt, den Lechbus in das neue landkreisweite Rufbus-Angebot „DoRies-mobil“ zu überführen, welches ab August 2026 starten soll. Für

die Nutzung des neuen Angebots ändert sich bis auf festgelegte Haltestellen in den Stadtteilen nichts. Im Rahmen der Umstrukturierung regt die Stadt Rain an, die Anbindungen nach Burgheim, Marxheim sowie an die Bahnhöfe Mertingen und Asbach-Bäumenheim zu schaffen.

Die ÖPNV-Anbindung spielt insbesondere für die Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen und Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle. Auch bei dem weiter anhaltenden demographischen Wandel und damit einhergehenden Mobilitäts Herausforderungen für die ältere Bevölkerung ist auf ein breites Angebot als Alternative zum PKW zu achten.

2.4 Daseinsvorsorge und soziale Infrastruktur

Eine gut ausgebaute Daseinsvorsorge und soziale Infrastruktur ist von zentraler Bedeutung für das Lebensgefühl im Wohnort. Damit wird die Lebensqualität aller Generationen gesichert. Dazu gehören die Nah- und Grundversorgung, medizinische Betreuung, Bildungs- und Beratungsangebote für Kinder und Jugendliche sowie Angebote für ältere Menschen. Besonders

für die ländlich geprägten Stadtteile Rains ist es entscheidend, diese Infrastrukturen möglichst wohnortnah oder zumindest gut erreichbar zur Verfügung zu stellen. Die Analyse zeigt jedoch, dass viele dieser Angebote stark auf die Kernstadt konzentriert sind.

2.4.1 Nah- und Grundversorgung

Die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist vor allem in der Kernstadt Rain gewährleistet. Hier befinden sich mehrere Supermärkte, Discounter und Drogeriemärkte. Zwar gibt es in Bayerdilling noch eine Bäckerei mit erweitertem Sortiment sowie einen SB-Dorfladen, allerdings fehlen in den übrigen Stadtteilen entsprechende Einrichtungen vollständig, sodass die Bewohnerinnen und Bewohner auf die Kernstadt oder umliegende Städte angewiesen sind.

Als ergänzendes Angebot existieren in einigen Stadtteilen Direktvermarktungsangebote von lokalen Anbieter:innen wie sogenannte Kartoffel- oder Eierhäuschen, die eine punktuelle Versorgung bereitstellen. Dennoch bestehen für große Bevölkerungsteile außerhalb der Kernstadt

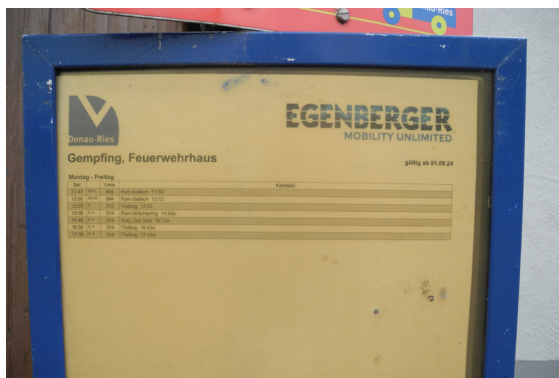


Abb. 18: Busfahrplan in Gempfung



Abb. 20: SB-Hofladen in Bayerdilling



Abb. 19: Lechbus- und Bushaltestelle in Unterpeiching



Abb. 21: Kartoffelhäusle in Staudheim

weite Wege zur Deckung des täglichen Bedarfs, was insbesondere für mobilitätseingeschränkte Menschen problematisch ist.

2.4.2 Medizinische Versorgung

Die medizinische Versorgung konzentriert sich ebenfalls auf die Kernstadt. Hier befinden sich Hausarztpraxen sowie verschiedene Facharztangebote. Im Seniorenworkshop wurde jedoch angemerkt, dass auch dieses Angebot nicht ausreichend sei und für Arztbesuche teils weite Wege auf sich genommen werden müssen. In den Stadtteilen ist keine ärztliche Versorgung angesiedelt. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Donauwörth, was im Ernstfall mit teils weiten Fahrzeiten verbunden ist.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und einer alternden Bevölkerung stellt die fehlende wohnortnahe medizinische Versorgung ein zunehmendes Problem dar, insbesondere für ältere oder nicht mobile Menschen. Der bereits bestehende Bürgerbus „Lechbus“ stellt einen sinnvollen Ansatz zur Verbesserung der Erreichbarkeit dar. Darüber hinaus könnten neue Versorgungsformen wie Telemedizin oder die Einrichtung von rollenden Landarztpraxen das Angebot ergänzen.

2.4.3 Kinderbetreuung und Angebote für Kinder und Jugendliche

In der Kernstadt Rain existiert ein breites Angebot an Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen. Neben zwei Kitas, einem Kindergarten, einem Waldkindergarten und einer Kinderkrippe mit einer Nebenstelle ist auch das schulische Angebot gut ausgebaut: Die Johannes-Bayer-Grundschule, die Gebrüder-Lachner-Mittelschule und die staatliche Realschule befinden sich in der Kernstadt. Das nächstgelegene Gymnasium ist in Donauwörth zu finden.

In den Stadtteilen gibt es zwei Kindergärten: den zweigruppigen Kindergarten in Bayerdilling, der Kinder aus mehreren umliegenden Stadtteilen betreut, und den eingruppigen Kindergarten „Storchennest“ in Gempfung. Schulische Einrichtungen fehlen in den Stadtteilen vollständig.

Freizeitangebote für Jugendliche sind vorwiegend in der Kernstadt vorhanden. Dazu gehören der Jugendtreff in der Kegelbahn des Pfarrzentrums (getragen vom Verein Jugendpartner Rain), die Musikschule, die Stadtbücherei, das Hallenbad, ein Baggerweiher, diverse Sportvereine sowie ein umfangreiches Ferienprogramm. In Bayerdilling ist zudem ein Jugendraum der KLJB Bayerdilling zu finden. Jugendräume wurden ebenfalls in Mittelstetten, Staudheim und Wächtering geschaffen. Allerdings fehlt es in den Stadtteilen darüber hinaus an modernen Angeboten wie z. B. einem Pumptrack oder ausgewiesenen Treffpunkten im öffentlichen Raum.

Der Jugendrat, der zwischen 2021 und 2023 bestand, wurde aufgrund mangelnder Beteiligung wieder eingestellt. Im Stadtrat gibt es derzeit zwei Jugendreferenten.

Eine Herausforderung stellt die Erreichbarkeit der zentralen Angebote dar. Viele Jugendliche in den Stadtteilen sind auf das Auto und dadurch auf Familienangehörige angewiesen, da Radwege lückenhaft und der ÖPNV schlecht ausgebaut



Abb. 22: Kindergarten in Bayerdilling



Abb. 23: Kindergarten in Gempfung

sind. Empfehlenswert ist daher der Ausbau dezentraler Angebote sowie die Schaffung besserer Mobilitätslösungen für junge Menschen.

Die Ergebnisse der Online-Befragung unterstreichen die Relevanz dieses Themenfeldes: „Angebote für Kinder und Jugendliche“ wurden als wichtigstes Themenfeld für die kommenden 10-15 Jahre für die Gesamtstadt benannt. Auch die demografische Entwicklung zeigt Handlungsbedarf: Die Zahl der unter 18-Jährigen ist in den vergangenen Jahren zurückgegangen. Um weiter attraktiv für zuziehende Familien zu sein, gilt es, familienfreundliche Angebote auszubauen sowie Veranstaltungen und Beteiligungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche zur Verfügung zu stellen.

2.4.4 Senioreneinrichtungen und -angebote

Die Seniorenversorgung in Rain erfolgt derzeit über das Donau-Ries Seniorenheim und den Seniorenwohnpark – beide betrieben durch die Donau-Ries Kliniken. Zudem bietet die Sozialstation der Gemeinnützigen GmbH ambulante Kranken- und Altenpflege an. Freizeitangebote für Senior:innen finden sich in Vereinen, bei der VHS sowie im Rahmen kirchlicher und ehrenamtlicher Initiativen.

Eine organisierte Nachbarschaftshilfe existiert nicht, jedoch übernimmt der Helferkreis Rain e.V. unterstützende Aufgaben für Menschen in Notlagen. Das bestehende Angebot wurde im Seniorenworkshop als positiv gewertet. Darüber hinaus stehen sogenannte Digitallotsen als niedrigschwelliges Angebot zur Verfügung. Ein:e Seniorenbeauftragte:r ist derzeit nicht benannt.

Angesichts der aktuellen Altersstruktur – rund ein Fünftel der Bevölkerung ist 65 Jahre oder älter – und der Prognose des Bayerischen Landesamts für Statistik, wonach dieser Anteil bis 2039 auf etwa 30 % ansteigen wird, ist eine strategische Weiterentwicklung der Seniorenpolitik dringend erforderlich.

Empfehlenswert ist die Einrichtung eines seniorenenbezogenen Gremiums, bestehend aus ehrenamtlich Engagierten, Fachleuten aus der Seniorenhilfe und Vertretern sozialer Einrichtungen. Ziel sollte

sein, bestehende Angebote zu sichern, neue Bedarfe frühzeitig zu erkennen und wohnortnahe Unterstützungsstrukturen aufzubauen – insbesondere auch in den Stadtteilen. Bereits während der Erstellung dieses Konzepts wurden dafür erste Schritte gegangen und eine Veranstaltung dazu durchgeführt.

2.5 Freizeit, Ehrenamt und Kultur

Die Stadt Rain liegt in der Donau-Lech-Region und ist Teil des Ferienlands Donauries. Zudem gehört die Stadt seit 2009 zu den Mitgliedsorten der Romantischen Straße.

Rain bietet für Einheimische und Besucherinnen und Besucher ein vielfältiges Angebot aus Kultur und Freizeit. Viele Freizeit- und kulturelle Angebote sind im Hauptort vorzufinden. Eine Besonderheit ist, dass auch in den Stadtteilen einige beliebte Kulturstätten mit Veranstaltungen vorhanden sind und stattfinden. Ein Fachgespräch dazu ergab, dass die Kernstadt und die Stadtteile in diesem Bereich unabhängig voneinander funktionieren und unterschiedliche Interessentengruppen bedienen.

Das kulturelle Angebot in Rain wird durch Veranstaltungen wie die KulturNachtRain, StadtparkMomente, Jazz- und Klassikkonzertabende oder das Sommerkino bespielt. Auf dem Schlossgelände des herzoglichen Schlosses aus dem 15. Jahrhundert findet die Schlossweihnacht statt.

Eine kulturelle Besonderheit stellt das Peichinger Bauerntheater im Stadtteil Oberpeiching dar. Seit 1965 werden hier bäuerliche Komödien aufgeführt, seit 2010 treten in Gastspielen auch hochkarätige Künstler:innen auf. Das Theater befindet sich im „Haus der Vereine“, einem ehemaligen Schulhaus, welches mit Unterstützung der Stadt Rain und ehrenamtlich geleisteten Arbeitsstunden umgebaut und erweitert wurde. Ein weiteres kulturelles Highlight ist im Stadtteil Gempfung mit dem Gempfinger Pfarrhof vorzufinden. Neben historisch-volkskundlichen Ausstellungen setzen Kunst- und Werkausstellungen sowie Konzerte, Vorträge und Lesungen besondere kulturelle Akzente

Der Dehner Blumenpark und Natur-Lehrgarten ist einer der Hauptanziehungspunkte der Blumenstadt. Der Park dient als Erholungsort für Einheimische und wird jährlich von rund 1 Millionen Gästen besucht. Der Grüngürtel-Stadtrundweg führt durch weitere Parkanlagen und an Sehenswürdigkeiten wie dem Stadtpark, dem herzoglichen Schloss, der Mariengrotte oder dem Wasserturm vorbei und um die Altstadt herum.

Entlang der Hauptstraße, welche durch die Altstadt führt, reihen sich Bürgerhäuser aus dem 17. und 18. Jahrhundert. Ein Ensemble bilden hier das Rokoko-Rathaus und das Tilly-Denkmal.

Mehr über die Stadtgeschichte gibt es im Heimatmuseum zu erfahren, das Jean-Daprai-Museum ist ein Forum für surrealistische und moderne Malerei. Das Geburtshaus der Musikergeschwister Lachner, welche einer Rainer Organistenfamilie entstammen, wurde 1989 als Museum öffentlich zugänglich gemacht. Hier werden die Lebensverhältnisse der Familie widergespiegelt sowie über das künstlerische Schaffen der Gebrüder Lachner informiert. In den von April bis Oktober stattfindenden offenen Stadtführungen können Interessierte mehr über die Stadt erfahren.

Zusätzlich zur Kultur wird das Angebot in Rain für die Einwohner:innen durch diverse Freizeitangebote wie das Hallenbad mit Sauna, der Stadtbücherei oder Fitnessstudios ergänzt.

Rain bietet durch die Auenlandschaft des Lech und der Hügellandschaft eine reizvolle Umgebung. Mehrere Wanderwege verlaufen durch die Kernstadt sowie am Lech entlang Richtung Unterpeiching. Weitere Rundwanderwege sind in Bayerdilling und Wächtering vorhanden. Das Wanderwegenetz ist jedoch nicht flächendeckend im gesamten Stadtgebiet ausgebaut und es besteht nahezu keine Verbindung zwischen den Stadtteilen und der Kernstadt.

Ebenso verlaufen die meisten Radwege durch die Kernstadt, teilweise bestehen Verbindungen nach Bayerdilling und Staudheim sowie südlich am Lech entlang, durch Unterpeiching und Oberpeiching. In den Ortsrundgängen wurde häufig der schleppende Ausbau und die fehlenden Verbindungen zwischen den Stadtteilen und der Kernstadt bemängelt.

Einkehrmöglichkeiten und Unterkünfte sind ausgeglichen in Kernstadt und Stadtteilen vorzufinden. Der Neuwirt, ein Hotel und Gasthof in Bayerdilling sowie Helmers Gästehaus in Gempfung sind beliebte Unterkünfte im Stadtgebiet.

Das gemeinschaftliche Leben in den Stadtteilen wird maßgeblich durch die Vielzahl engagierter Vereine geprägt. Ihre Bedeutung spiegelt sich auch in der Online-Befragung wider: 68,5 % der Teilnehmenden bestätigten, dass das Vereinsleben eine zentrale Rolle spielt. Mit zahlreichen Festen und Veranstaltungen tragen die Vereine aktiv zur sozialen Gestaltung des Miteinanders bei. In Rain gibt es insgesamt über 100 Vereine.



Abb. 24: Radtour Blumenstadt-Runde
Quelle: Stadt Rain



Abb. 25: Wanderkarte in Bayerdilling
Quelle: Stadt Rain



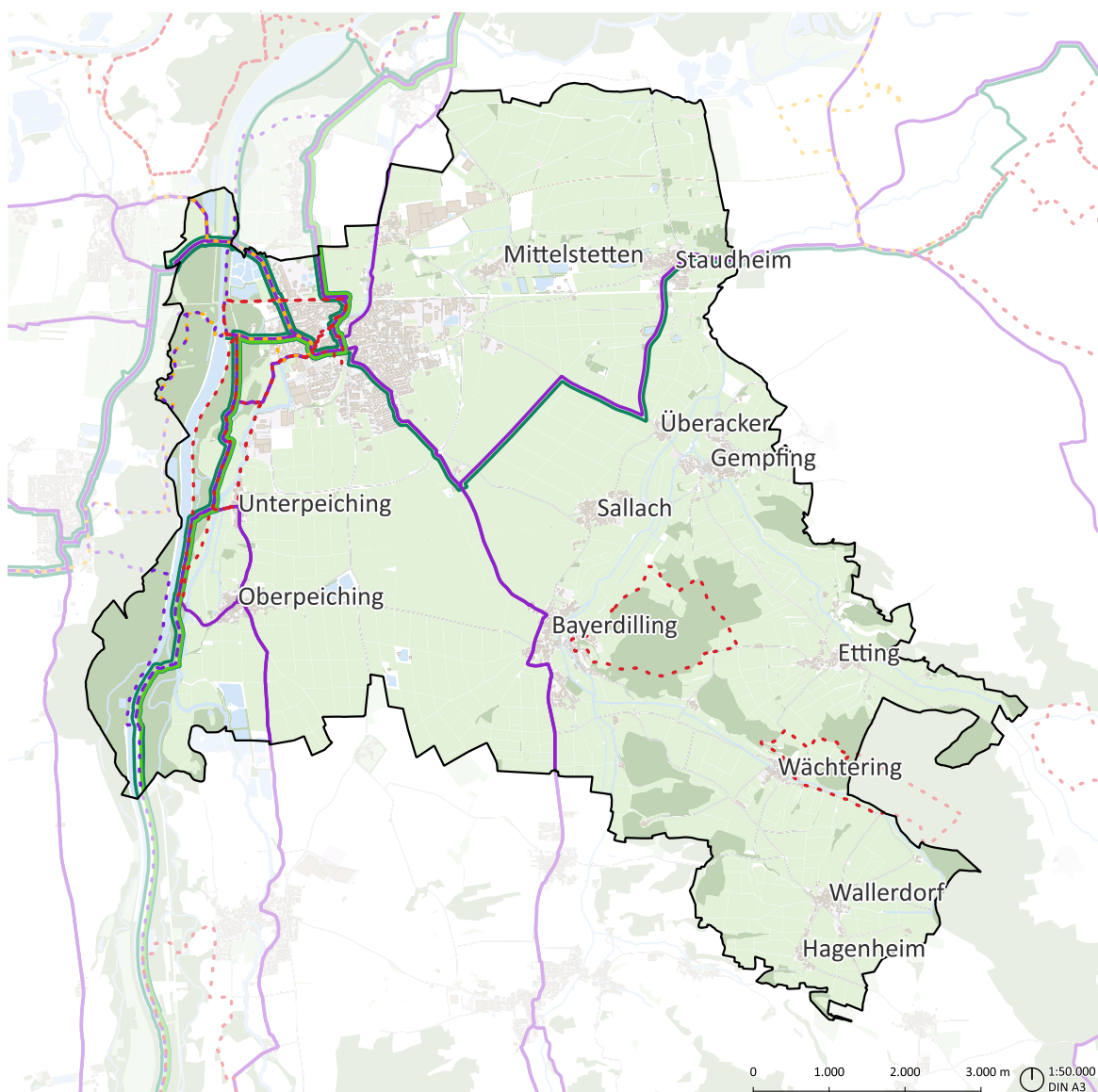
Abb. 26: Altstadt Rain
Quelle: Stadt Rain

Auch die Nachbarschaftshilfe hat einen hohen Stellenwert – 64,4 % der Befragten stimmten zu, dass sie ein wichtiger Bestandteil des Zusammenlebens ist. In den Ortstrundgängen wurde häufig die Dorfgemeinschaft und der Zusammenhalt positiv hervorgehoben.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Rain bereits eine gute Grundlage an Kultur- und Freizeitangeboten sowie gastronomischen Einrichtungen hat. Die Angebote könnten jedoch auf die Stadtteile ausgeweitet und dadurch die Beziehung zwischen Kernstadt und Stadtteilen gestärkt werden. Im Fachgespräch wurden der Ausbau der naturnahen Naherholung und des sanften Tourismus im Grünen als mögliche und vielversprechende

Ansätze genannt. Zudem kommt den Vereinen eine hohe Bedeutung in Rain zu – hier gilt es, die Nachfolge zu sichern.

- - - Örtlicher Wanderweg
- - - Wanderweg
- - - Fernwanderweg
- Radweg
- Bayernnetz für Radler
- Fernradweg



Karte 6: Rad- und Wanderwege

2.6 Landschaft, Natur und Landwirtschaft

Die Stadt Rain und die ländlich strukturierten Stadtteile sind landwirtschaftlich geprägt von der Flusslandschaft des Lechs, weiten Ackerflächen, Feuchtwiesen und Waldgebieten. Das Gebiet bietet landschaftliche Besonderheiten und attraktive Naherholungsmöglichkeiten. Die Stadtteile betten sich in die leichte Hügellandschaft ein; so hat man zum Beispiel vom Kirchberg in Bayerdilling eine Aussicht auf die Ackerflächen, ferne Waldflächen und die Siedlung.

Die Stadtteile Oberpeiching und Unterpeiching liegen direkt am Lech. Der insgesamt 255 km lange Fluss ist umgeben von Auwäldern, Altarmen und Feuchtwiesen. Durch das Gebiet verläuft eine Vielzahl an örtlichen Wander- und Radwegen, die Zugang zu Naherholung und interessanten Haltepunkten bieten.

Südöstlich vom Hauptort liegen einige kleinere Waldflächen mit vereinzelt örtlichen Wanderwegen. Zudem ist das Stadtgebiet geprägt von vielen kleinen Bachläufen wie dem Haselbach und der Kleinen Paar sowie mehreren Baggerseen, die sich räumlich insbesondere auf Staudheim, Mittelstetten und Oberpeiching konzentrieren.

Die Stadt Rain befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Geopark Ries, dem großräumigen anerkannten UNESCO Global Geopark rund um das Nördlinger Ries. Die Stadt Rain profitiert somit von interessanten Ausflugszielen in den Geopark und dem Natur- und Bildungstourismus.

In der Online-Umfrage wurden Natur und Naherholung als Stärke der Stadtteile aufgenommen. Die Stadtteile Rains werden von 47 % der Befragten als eher grün empfunden. Deutlichen Zuspruch bekam auch die Aussage, dass die Umgebung Rains zum Spazieren einlädt.

Der Großteil der Flächennutzung des Stadtgebiets geht auf die rd. 6.482 ha Vegetationsfläche zurück (84 %), der Großteil davon auf landwirtschaftliche Fläche. Zudem weist die Stadt Rain mit 2,6 % einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Gewässerflächen in Relation zu den Vergleichsstädten auf.

Die ländlich geprägten Stadtteile und die Rolle von Landwirtschaft in den Stadtteilen spiegeln sich in den Zahlen wider. Mit rd. 154 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche und einem Anteil von 3,1 % Beschäftigten im primären Sektor ist die Landwirtschaft in der Stadt Rain noch gut vertreten. Im Vergleich dazu liegt der Landkreis nur bei 1,1 % oder die Vergleichskommune Beilngries bei 0,9 %. Neben intensivem Ackerbau mit Produkten wie Getreide, Mais und Zuckerrüben spielt der Gartenbau - insbesondere durch das Unternehmen Dehner - eine wichtige Rolle. Aktivitäten im Gartenbau sind auch in der Umgebung



Abb. 27: Aussicht auf Landschaft vom Kirchberg in Bayerdilling



Abb. 28: Bachlauf in Etting



Abb. 29: Zugang zur Auenlandschaft und zum Lech in Unterpeiching

der Stadtteile zu beobachten. In den Stadtteilen gibt es zudem kleinere Viehzucht- und Direktvermarktungsbetriebe. Landwirtschaftliche Hofstellen prägen damit weiterhin das Ortsbild der ländlich geprägten Stadtteile.

Allerdings geht, dem allgemeinen Trend folgend, auch in der Stadt Rain die Anzahl an landwirtschaftlicher Nutzung und Betrieben zurück. Seit dem Jahr 2015 ist ein Rückgang an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im primären Sektor in der Stadt Rain zu verzeichnen (-1 %). Blickt man auf die Betriebsgrößenstruktur, zeigen sich ebenfalls über die Jahre Veränderungen. Bedingt durch die Technisierung und Modernisierung in der Landwirtschaft erfolgt ein Wandel weg von vielfältigen landwirtschaftlichen Kleinbetrieben hin zu landwirtschaftlichen Großbetrieben. Zwischen dem Jahr 2005 und 2020 reduzierte sich die Zahl an landwirtschaftlichen Betrieben von 187 auf 119 Betriebe (-57 %). Die Abnahme ist insbesondere in kleineren Betrieben von 0-20 ha zu beobachten. Die Anzahl an Betrieben über 20 ha ist dahingegen relativ stabil geblieben.

Der Rückgang der landwirtschaftlichen Nutzung und Betriebe spiegelt sich in leerstehenden oder nur noch restgenutzten Hofstellen wider. Zum Zeitpunkt der Erhebungen im Rahmen des Flächenmanagements (Stand 2025) wurden in den betrachteten Stadtteilen insgesamt acht leerstehende Hofstellen mit 1,0 ha Gesamtfläche und elf restgenutzte Hofstellen mit insgesamt 2,4 ha Gesamtfläche identifiziert. Jedoch wird der Strukturwandel in der Landwirtschaft, welcher sich seit den 1950er Jahren abzeichnet, künftig voraussichtlich zu einem Anstieg der Anzahl an Hofstellen mit Restnutzungen sowie ggf. auch der leerstehenden Hofstellen führen. Um



Abb. 30: Offenkundig leerstehende Hofstelle in Wallerdorf

dieser Entwicklung entgegenzuwirken, sind passende Strategien notwendig. Mögliche Nutzungsstrategien umfassen die Umwandlung in Künstlerstätten, Mehrgenerationenwohnen oder Kultur- und Veranstaltungsräume. Bei schlechter Bausubstanz kann ein Aufkauf mit anschließendem Abriss erfolgen, um die Fläche für Wohnungsbau oder den Bau von Einfamilienhäusern zu nutzen.

Die Landwirtschaft und Flächennutzung gewinnen – insbesondere im Zuge des Klimawandels – zunehmend an Bedeutung. Extreme Wetterereignisse wie Starkregen, Bodenerosion, Sturzfluten und lange Trockenperioden führen bereits heute zu Ernteaussfällen und verschlechtern langfristig die Bewirtschaftungsgrundlagen. Daher ist es umso wichtiger, die landwirtschaftliche Nutzung an die natürlichen Gegebenheiten anzupassen, um klimabedingten Risiken gezielt entgegenzuwirken. Eine zentrale Rolle spielen dabei der Schutz und die Renaturierung von Wasserflächen und Wäldern sowie Maßnahmen zur Wasserrückhaltung und -speicherung. Ebenso gewinnt die Schaffung strukturreicher Landschaftselemente – wie Feldhecken, Ackerrandstreifen, Baumreihen oder Windschutzstreifen – zunehmend an Bedeutung. Diese Maßnahmen sollten Stadtteilübergreifend umgesetzt werden, in topografisch stärker betroffenen Stadtteilen wie Bayerdilling oder Wächtering jedoch besonders intensiv. Eine größere Vielfalt im Anbau sowie der Ausbau einer kreislaforientierten Wirtschaftsweise können zusätzlich die Widerstandsfähigkeit der Landwirtschaft erhöhen.

Unterstützt werden solche Ansätze durch Förderprogramme wie „FlurNatur“ und „boden:ständig“ der Ämter für Ländliche Entwicklung. Diese helfen, Agrarlandschaften ökologisch aufzuwerten, Erosion und Nährstoffausträge zu reduzieren, Hochwasser vorzubeugen und die Biodiversität zu fördern.

2.7 Klima und Energie

2.7.1 Klimaschutz und -anpassung

Klimaschutz und Klimaanpassung stellen elementare Themen für die zukünftige Stadtentwicklung dar. Dabei ist zwischen Klimaschutz und Klimaanpassung zu unterscheiden.

Mit Klimaschutz (Mitigation) sollen die Ursachen des Klimawandels gemindert werden, um die Erderwärmung zu begrenzen und damit die Erreichung von Kippunkten zu vermeiden und die planetaren Grenzen einzuhalten. Dazu zählen beispielsweise:

- Förderung erneuerbarer Energien
- Schonung von Ressourcen
- Etablierung von Kreisläufen
- Ausbau der grünen und blauen Infrastruktur
- Reduzierung von Treibhausgasen (z.B. Stadt der kurzen Wege, Fahrradstadt)

Die Klimaanpassung (Adaption) wiederum bezeichnet den Umgang mit bereits erfolgten Veränderungen oder zukünftig eintretenden Folgen des Klimawandels. Dazu zählen Maßnahmen wie:

- Hochwasser-, Hitze- und Katastrophenschutz
- klimagerechte Bauweisen und grüne und blaue Infrastruktur
- Gesundheitsvorsorge
- Waldmanagement
- Anpassung von Landnutzung und Flächenmanagement
- Einrichtung von Frühwarnsystemen und Kontrollen

Für die kommunale Entwicklung stehen hinsichtlich des kommunalen Klimaschutzes eine treibhausgasneutrale Verwaltung, klimaverträgliche Siedlungsentwicklung sowie energieeffizientes Bauen und Sanieren im Vordergrund. Im Rahmen der Klimaanpassung liegt das Augenmerk auf der Vorsorge vor Extremereignissen wie Hitze, Starkregen oder Trockenheit, auf einer klimagerechten Freiraum- und Grünraumplanung und auf wassersensibler Ortsentwicklung.

Da es sich um ein Querschnittsthema handelt, sind alle siedlungsrelevanten Handlungsfelder vom Klimawandel betroffen bzw. können von Maßnahmen profitieren. Vulnerable Personengruppen

benötigen besondere Aufmerksamkeit, da sie aufgrund ihrer Benachteiligung (Wohnsituation, eingeschränkte Mobilität, gesundheitliche Beeinträchtigungen, niedriges Bildungsniveau usw.) schlechter auf veränderte und / oder bedrohliche Bedingungen reagieren können.

Klimatische Einordnung und historische Entwicklung

Die Stadt Rain gehört klimatisch zur Donauregion, die sich innerhalb Bayerns von Neu-Ulm im Westen bis Passau im Osten, von Weiden i.d.Opf. im Norden bis Mühldorf a.Inn im Süden erstreckt.

Bereits in den zurückliegenden Jahrzehnten hat sich das Klima in der Donauregion verändert (Trend von 1951 bis 2019): so zeigen sich ein Anstieg der Jahresmitteltemperatur um 2,1 °C, heißere Sommer mit einer Zunahme von zehn Hitzetagen im Jahr, warme Winter mit einer Abnahme um 16 Eistage im Jahr, häufigere Starkregenereignisse mit einer Zunahme von 0,4 Tagen sowie eine Abnahme von 14 % Niederschlag im Sommer.

Der Anstieg der Jahresmitteltemperatur setzt sich fort: ohne Klimaschutz wird eine Zunahme in der Donauregion bis Ende des Jahrhunderts im Mittel um 3,8 °C (maximal 4,7 °C) gegenüber dem Bezugszeitraum 1971 bis 2000 erwartet, mit ambitioniertem Klimaschutz dagegen um 1,1 °C (maximal 1,6 °C). Dazu werden heißere Sommer mit mehr Hitzetagen (+24 Tage um das Jahr 2085 (Szenario ohne Klimaschutz)) und mehr Tropennächten (+7 Nächte um 2085 (Szenario ohne Klimaschutz)) prognostiziert. Mit intensiven Niederschlägen bis hin zu Starkregenereignissen muss häufiger gerechnet werden; dabei werden sich die Niederschläge zum Ende des Jahrhunderts im Sommer verringern und im Winter erhöhen, wobei im Winter davon immer weniger als Schnee fällt. Dennoch kann es auch zu plötzlichen Schneefällen mit großen Schneemengen kommen, auf die die Stadt genauso vorbereitet sein muss.³

Wie in der Abb. 32 sichtbar, lagen die Temperaturen in den Monaten August 2024 bis Juni 2025 durchgehend über dem Durchschnittswert der letzten 45 Jahre. In dem oberen Diagramm stellt die schwarze Linie die monatlichen Durchschnittstemperaturen der letzten 12 Monate dar, während die dicke rote Linie den langjährigen Monatsdurchschnitt darstellt.

3 Quelle: Klimainformationssystem Bayern

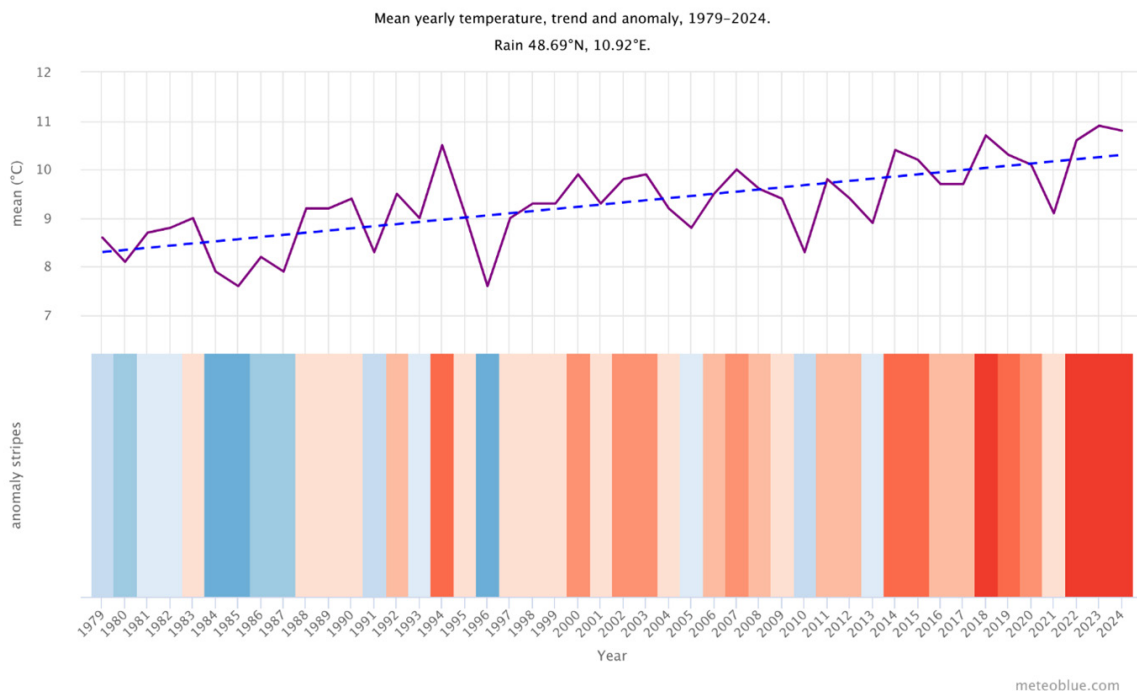


Abb. 31: Jährliche Durchschnittstemperatur in Rain, 1979–2024
Quelle: Meteoblue

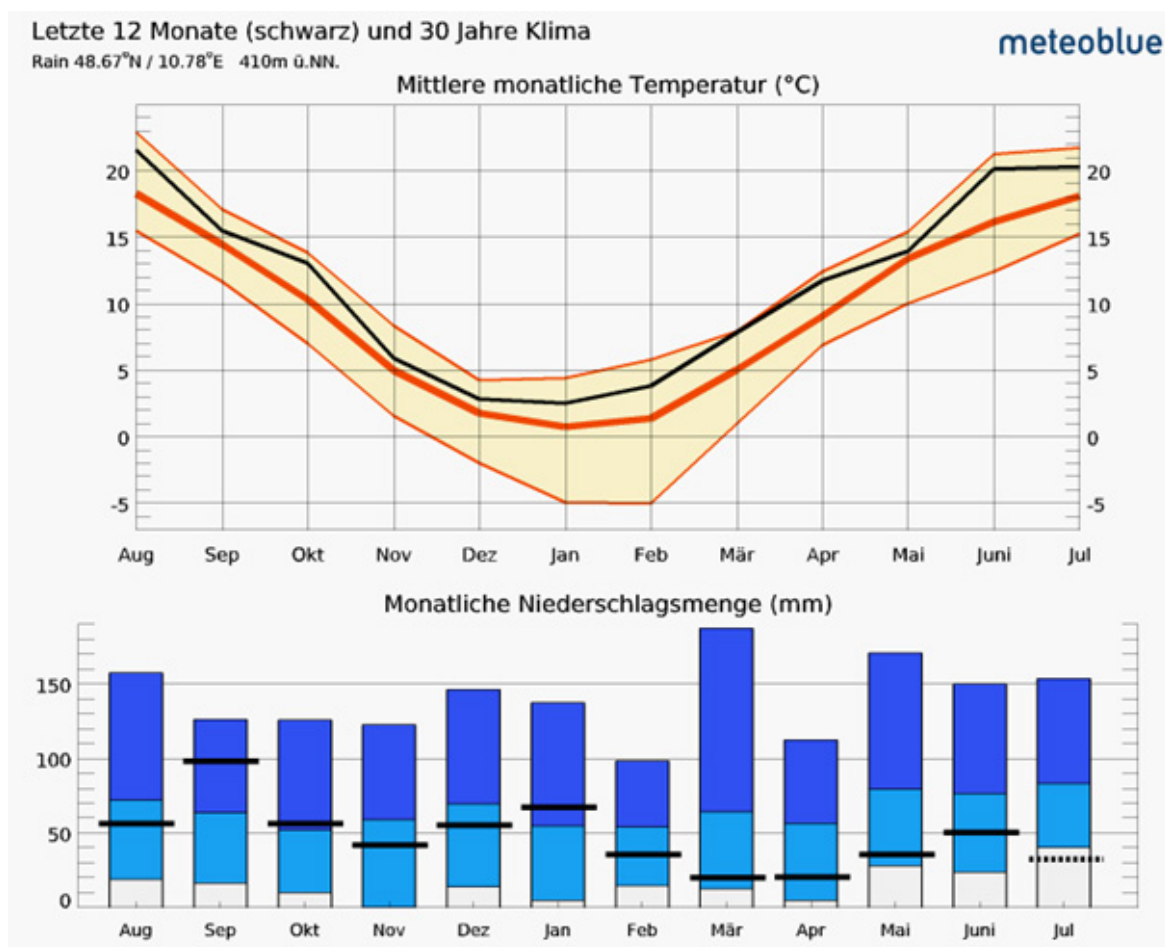


Abb. 32: Mittlere monatliche Temperatur und Niederschlagsmenge zwischen August 2024 und Juli 2025
Quelle: Meteoblue

schnitt der letzten 30 Jahre zeigt. Der orange-farbene Bereich um die rote Linie veranschaulicht die natürlichen Schwankungen dieser Werte und zeigt den minimalen und maximalen monatlichen Durchschnitt innerhalb dieses Zeitraums. Während die mittlere Jahrestemperatur 1979 für Rain noch bei 8,6 °C lag, wurde 2024 bereits ein Wert von 10,8 °C erreicht. In Hinsicht auf Starkregenereignisse wird in Abb. 32 die monatliche Niederschlagsmenge aufgezeigt. Schwarze Balken zeigen die aktuellen Monatswerte, während die blauen Balken den minimalen, durchschnittlichen und maximalen Niederschlag des 30-jährigen Klimamittels darstellen. Aus dem Diagramm lässt sich schließen, dass die Temperaturen der letzten 12 Monate meist nahe am 30-jährigen Mittel lagen, während der Niederschlag stärker schwankte und einzelne Monate deutlich trockener oder nasser als das Klimamittel ausfielen.⁴

Handlungsfelder

Wesentliche Themenfelder im Kontext der Klimaanpassung sind demnach Hitze und Wassersensibilität. Letzteres bezieht sich dabei auf den Schutz vor Starkregen sowie auf den sensiblen Umgang mit Wasserressourcen vor allem in Dürreperioden. In diesem Zusammenhang kommt der Dorfökologie eine zentrale Rolle zu: Sie fördert ein klimaangepasstes, naturnahes Siedlungsumfeld und trägt dazu bei, die ökologischen Funktionen innerhalb bebauter Gebiete zu erhalten und zu stärken. Maßnahmen wie naturnaher Wasserrückhalt (z.B. Mulden, Versickerungsflächen, Rückhaltebecken) gewinnen dabei zunehmend an Bedeutung. Ebenso stellt die Wasserspeicherung (z.B. durch Zisternen, Nutzung von Regenwasser) ein wichtiges Element zur Stärkung der Resilienz gegenüber Trockenphasen dar.

Bebaute Gebiete sind besonders hitzeanfällig, vor allem wenn Flächen Beschattung fehlt und sie einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen. Diese Bereiche stellen Hitzeinseln dar. Bebaute und versiegelte Flächen speichern die Hitze des Tages bis in die Nacht hinein und geben sie wieder an die darüber lagernde Luft ab. Zusätzlich erzeugen die Bewohner:innen Wärme durch ihre Aktivitäten; zudem entsteht Wärme durch Gewerbe und Industrie sowie den Verkehr. Bei der Neuplanung eines Quartiers sollte daher von Beginn an ein geringer Versiegelungsgrad, eine gute

Durchlüftung und eine entsprechende Begrünung angestrebt werden. In den Stadtteilen der Stadt Rain kann durch gezielte dorfökologische Maßnahmen (Wasserrückhaltung, Entsiegelung, Baumpflanzungen, Erhalt von Grünstrukturen) das Mikroklima verbessert und das Risiko klimabedingter Belastungen reduziert werden.

Schutzgut- und Planungshinweiskarte

Die folgende Karte zu den Schutzgütern Klima und Luft zeigt die klimawandelbedingte Hitzebelastung für die Bevölkerung in der Stadt Rain. Dabei wird zum einen in den Wirkräumen (Räume, in denen Belastungen für den menschlichen Organismus auftreten können) der aktuelle Stand dargestellt und welche Belastungen je nach Stärke der Klimaveränderung erwartet werden. Zum anderen finden sich Informationen zu Ausgleichsräumen (Räume, die potenziell Klimafunktionen bereitstellen) und Kaltluftabflüssen, durch die der Belastung entgegengewirkt werden kann. Ausgleichsräume sind vegetationsgeprägte und unbebaute Flächen, in denen kühlere und frischere Luft gebildet wird und die durch einen Luftaustausch an Wirkräume angebunden sind. Den Ergebnissen zugrunde liegen die Emissions-szenarien RCP, die der Weltklimarat nutzt. Diese unterscheiden zwischen einem Szenario mit Klimaschutz (RCP 2.6), bei dem die 2 °C-Grenze eingehalten wird, einem mit gemäßigttem Klimaschutz (RCP 4.5 – schwacher Klimawandel) und einem ohne Klimaschutz (RCP 8.5 – starker Klimawandel) (siehe Abschlussbericht landesweite Schutzgutkarte Klima/Luft für die Landschaftsrahmenplanung).

Menschliche Gesundheit

Als bereits heute ungünstig für den menschlichen Organismus werden keine Bereiche in den Siedlungsgebieten der Stadtteile Rains eingestuft. Allerdings wird dahingehend prognostiziert, dass weite Teile der Stadtteile humanklimatisch ungünstig bei anhaltendem (starkem) Klimawandel sein werden. Dies betrifft große Siedlungsbereiche in Staudheim, Gempfung, Überacker sowie Wächtering und einzelne Bereiche Bayerdillings.

Ein bedeutender Teil der Siedlungsbereiche ist vor allem dann betroffen, wenn keine Maßnahmen zum Klimaschutz (starker Klimawandel) unternommen werden. In diesen Bereichen kann mit

4 Quelle: Meteoblue

Wirkraum (sommerliche Nachtsituation)
in Belastungsstufen 1-5
mit | ohne Wohn-/Schlaf Funktion

- 5: bereits heute humanbioklimatisch ungünstig
- 4: ungünstig bei nur schwachem Klimawandel
- 3: ungünstig bei starkem Klimawandel
- 2: weniger günstig bei Klimawandel
- 1: (sehr) günstig heute & zukünftig

Ausgleichsraum (sommerliche Nachtsituation)
mit | ohne Wohn-/Schlaf Funktion

- sehr hohe Bedeutung
- hohe Bedeutung
- erhöhte Bedeutung
- Wälder & Forsten zur aktiven Hitzeerholung (am Tag)

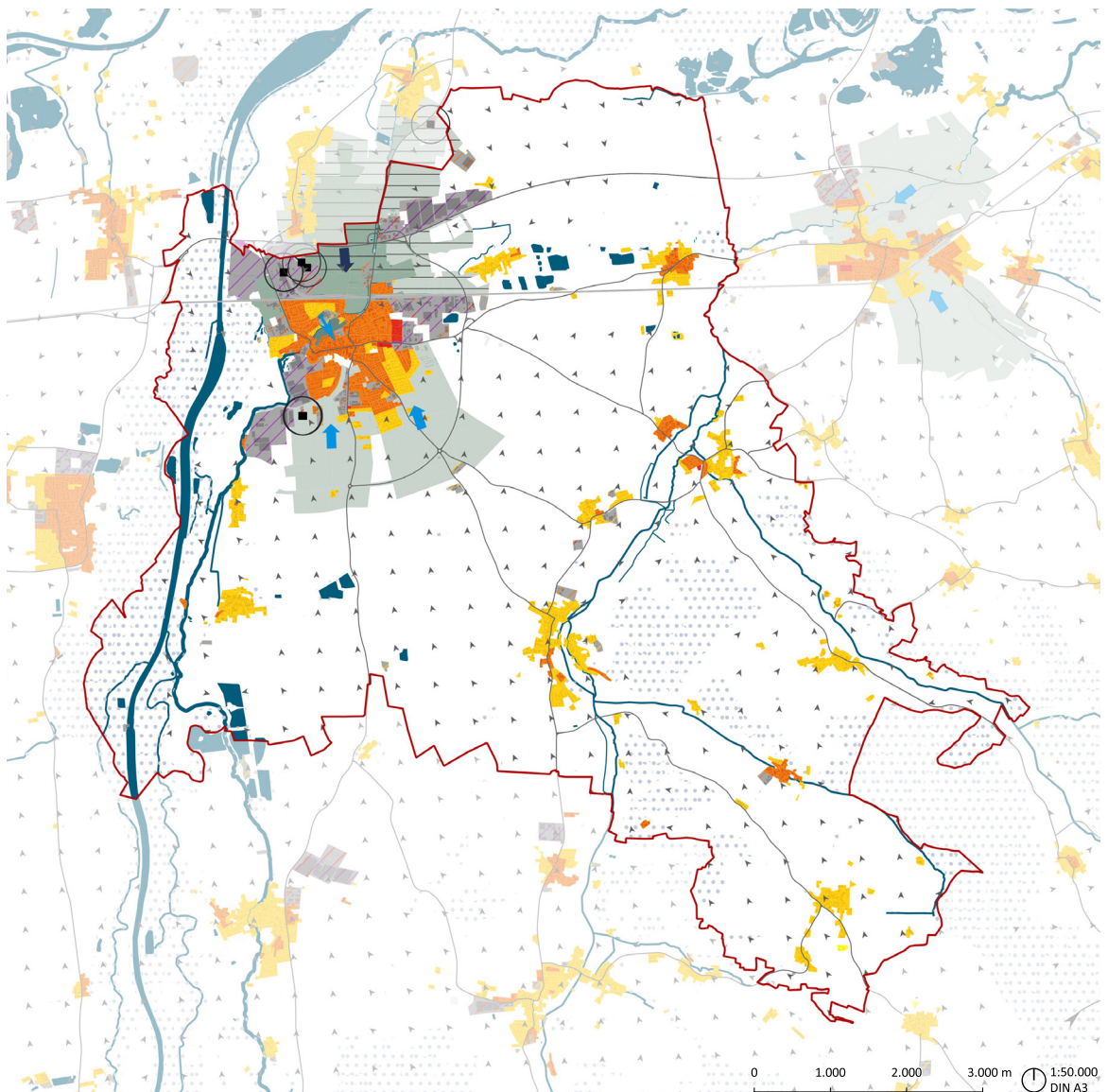
Kaltluftprozessgeschehen

lineare Leitbahnen bzw. flächenhafter Abfluss
luftthygienisch nicht belastend | belastend

- in Richtung Wirkraum (Belastungsstufen 4-5)
- in Richtung Wirkraum (Belastungsstufen 1-3)

Zugehörigkeit zu regio. Kaltluftströmungssystem

- Generelle Fließrichtung der Kaltluft
- Horizontalströmung 22 bis 5 Uhr (20m über Grund)
- Großemittenten mit einem hohen Zusatzbelastungspotential
- hohe verkehrsbedingte Zusatzbelastung



Karte 7: Planungshinweiskarte Klima

geeigneten Maßnahmen ein gesundes Wohn- und Arbeitsumfeld auch in Zukunft erhalten bzw. geschaffen werden.

Frischluf

Grünflächen dienen der Regulierung des Ortsklimas. Eine Fläche mit hohem Versiegelungsgrad, dem ein geringer Anteil an Vegetation und natürlicher Oberfläche gegenübersteht, heizt sich stärker auf. Während der nächtlichen Abkühlung fließt kühlere Umgebungsluft aus ortsnahe Grün beziehungsweise Freiflächen in das wärmere Siedlungsgebiet ein. Da der bodennahe Zustrom mit geringen Strömungsgeschwindigkeiten erfolgt, kann dieser Luftaustausch nur entlang von Flächen ohne blockierende Strömungshindernisse erfolgen, insbesondere über sogenannte Kaltluftleitbahnen.

Ein größerer Kaltluftabfluss findet in Rain über die großflächigen Ackerflächen im zentralen Stadtgebiet aus südlicher Richtung statt. Zudem wirken die Auenbereiche südlich der Donau und nördlich von Mittelstetten als Abflussbereiche. Diese Bereiche sollten auch in Zukunft so behandelt werden, dass der Kaltluftabfluss erhalten bleibt und besonders belasteten Gebieten zugutekommt.

Dichte Bebauung wirkt als Barriere für Frisch-/Kaltluftströme. Somit findet dort ein weniger guter Luftaustausch und damit eine weniger gute Hitze-regulierung statt, was u. a. negative Auswirkungen auf die Lebens- und Aufenthaltsqualität hat. Dies macht sich zwar vor allem in Großstädten bemerkbar, kann aber auch in Rain in dichter besiedelten sowie stark versiegelten Bereichen (z.B. Gewerbe-/Industriegebiet) oder bei großen quer stehenden Gebäuden (Gewerbe-/Industriehallen) zum Tragen kommen. Dagegen können Grünareale oder Wasserelemente als „grüne / blaue Trittsteine“ das Vordringen von Kaltluft in die Siedlungsbereiche unterstützen. Gute Beispiele hierfür sind die Grünstrukturen entlang der Kleinen Paar und des Flutkanals in Bayerdilling, die aufgrund der Überschwemmungsgefahr von Bebauung freizuhalten sind. Auch einzelne Straßenzüge in den Siedlungsbereichen fungieren in Fließrichtung des Winds als Kalt-/Frischlufschneisen.

Verschattung, Grün- und Baumstrukturen

Ein weiteres zentrales Thema für ein gutes Ortsklima ist die Verschattung. Verschattung ist v. a. entlang von Fuß- und Radwegen, an Bushaltestellen, an öffentlichen Plätzen und Aufenthaltsorten wichtig und kann zum einen durch natürliche Elemente wie Bäume, aber z.B. auch durch Sonnensegel oder Pergolen geschaffen werden. Dies sollte insbesondere bei angedachten Umgestaltungen von öffentlichen Räumen und Dorfplätzen (s. Maßnahmenliste) berücksichtigt werden.

Als großflächige Ausgleichsräume mit kühlender Funktion werden die Grün- und Waldflächen im südöstlichen Stadtgebiet rund um Bayerdilling, Gempfung, Etting und Wächtering definiert.

Die Vernetzung von Grünstrukturen auch innerhalb des Siedlungskörpers ist außerdem wichtig, um den Lebensraum von Flora und Fauna zu erweitern. Bei zukünftigen Bauvorhaben gilt es, Kaltluftbahnen und Grünstrukturen zu berücksichtigen und Versiegelung so weit wie möglich zu reduzieren.

Die Stadt Rain verfügt über etwas mehr als 1.900 ha Wald- und Grünfläche, über die Frischluf produziert wird und die tagsüber eine Erholungsfunktion für die Bevölkerung darstellt. Das sind knapp 25 % des Stadtgebiets; ein wesentlicher Teil davon entfällt auf die Waldflächen im Osten Rains. Auf den Erhalt der Wald- und Grünflächen ist, aufgrund ihrer wichtigen Bedeutung in der Schaffung eines angenehmen Mikroklimas, im gesamten Stadtgebiet hinzusteuern.

Damit innerörtliche Grün- und Freiflächen ihr Potenzial an klimaökologischen Dienstleistungen sowohl für die Tag- als auch für die Nachtsituation umfänglich ausschöpfen können, sollten sie möglichst vielfältige Mikroklimata bereitstellen. Dies wird durch einen Mix aus größeren Freiflächen, Einzelbäumen, Baum und Buschgruppen sowie Wasserelementen erreicht.

Wasser

Durch das Stadtgebiet fließen der Lech mit Seitenarmen (wie Münsterer Alte und Friedberger Ach), Seitenkanäle der Donau (wie Lüßkanal und Rinnegraben) sowie Bäche wie die Kleine Paar, der Haselbach oder der Siegenbach. Als stehende

Gewässer befinden sich zahlreiche Baggerweiher im Stadtgebiet, welche zum Abbau von Kies oder Kiessand genutzt wurden und mittlerweile zur Naherholung dienen. Die Weiher befinden sich südlich und östlich von Oberpeiching sowie rund um Mittelstetten. Zudem haben sich entlang des Lechs auch einige Weiher gebildet.

Entlang des Lechs sowie der Kleinen Paar sind festgesetzte Überschwemmungsgebiete ausgewiesen. Dadurch sind vor allem Siedlungsbereiche in Bayerdilling, Gempfung und Überacker potenziell betroffen. Entsprechend ist bei der weiteren Siedlungsentwicklung, insbesondere bei der Ausweisung neuer Baugebiete, darauf zu achten, diese Bereiche von Bebauung freizuhalten.

Als wassersensible Bereiche weist der Umweltatlas Bayern zudem auch zahlreiche Bereiche im Stadtgebiet Rains aus. Damit werden Flächen gekennzeichnet, die im natürlichen Einflussbereich von Wasser liegen und von Überschwemmungen und Überspülungen betroffen sein können. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Davon betroffen sind insbesondere die Stadtteile Bayerdilling, Etting, Wächtering, Sal-lach, Gempfung und Überacker.

Bei Starkregenereignissen fließt das Wasser überwiegend über das Straßennetz ab und von da entweder in die Kanalisation oder in Richtung der umliegenden Weiher. Geländesenken, in denen sich Regenwasser aufstauen kann, finden sich so in fast allen Siedlungsbereichen der Stadtteile.

Vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenereignisse und der flächendeckenden Betroffenheit wassersensibler Bereiche in fast allen Stadtteilen ist es notwendig, Aspekte der Wasserbewirtschaftung und Klimaanpassung in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Siedlungsentwicklung, Freiraumgestaltung und Infrastrukturmaßnahmen müssen so ausgerichtet werden, dass Rückhalt, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser frühzeitig mitgedacht und gezielt umgesetzt werden können.

2.7.2 Erneuerbare Energien und Wärmeversorgung

Der gesamte Stromverbrauch in der Stadt Rain lag laut dem Energieatlas Bayern im Jahr 2022 bei 55.579 MWh. Dem gegenüber stand eine Stromproduktion mit Erneuerbaren Energien im Stadtgebiet von 158.295 MWh, was einem berechneten Anteil von rund 285 % entspricht. D.h. im Stadtgebiet Rains wird fast dreimal so viel

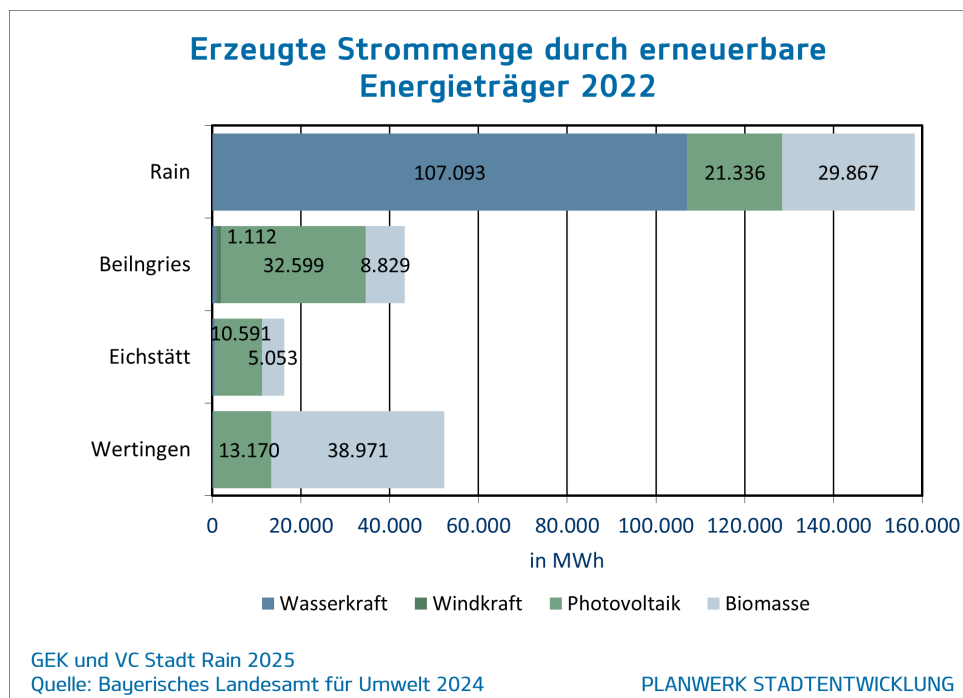


Abb. 33: Erzeugte Strommenge durch erneuerbare Energieträger 2022

Strom über erneuerbare Energieträger erzeugt, wie durch ansässige Verbraucher (Privat, Industrie, Handel etc.) verbraucht wird.

Im gesamten Stadtgebiet befinden sich keine Windkraftanlagen. Zudem sind keine Anlagen der Geothermie vorhanden.

Der Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes Augsburg hat am 07. Dezember 2022 beschlossen, ein Änderungsverfahren für den Regionalplan durchzuführen. Dabei sind die von Bundes- und Landesregierung geänderten Kriterien für die Zulässigkeit von Windenergieanlagen zugrunde zu legen. Ziel des Regionalen Planungsverbands ist es, die Flächenvorgaben des Bundes und des Freistaats Bayerns zu erfüllen und hierzu mindestens 1,8% der Regionsfläche als Vorranggebiete für die Windenergie festzulegen. Hierbei wurden in der Stadt Rain Suchräume mit rund 291 ha Fläche ausgewiesen.

Wasserkraftanlagen

Der mit Abstand größte Teil der erneuerbaren Energieerzeugung in Rain basiert auf der Nutzung von Wasserkraft. Damit wurden im Stadtgebiet im Jahr 2022 rund 107.093 MWh erzeugt, was einem Anteil von ca. 68 % an der gesamten Energieerzeugung über regenerative Energieträger entspricht.

Im Stadtgebiet befinden sich sieben Wasserkraftanlagen; die zwei größten davon stellen Laufkraftwerke entlang des Lechs dar. Zudem liegt entlang der Friedberger Ach je eine Anlage bei der Kittelmühle, bei der Heiliggeistmühle, bei der Straubingermühle sowie bei der Hammermühle. Nördlich von Gempfung an der Schlagmühle ist zudem eine Anlage an der Kleinen Paar zu finden.

Biomasseanlagen

Darüber hinaus finden sich nach dem Energieatlas 16 Biomasseanlagen im Stadtgebiet, von denen einige sowohl Strom als auch Wärme erzeugen. Insgesamt wurden darüber im Jahr 2022 29.867 MWh Strom erzeugt.

Photovoltaikanlagen

Über Photovoltaikanlagen im Stadtgebiet wurden im Jahr 2022 21.336 MWh Strom erzeugt, was einem Anteil von ca. 20 % an der gesamten Energieerzeugung über regenerative Energieträger entspricht. In den Stadtteilen stellt der Großteil der Anlagen Dachanlagen auf Wohn- oder Gewerbe-/Industriegebäuden dar. Eine Ausnahme ist die Freiflächenanlage im Südwesten Staudheims, über welche 2022 rund 560 MWh erzeugt wurden.

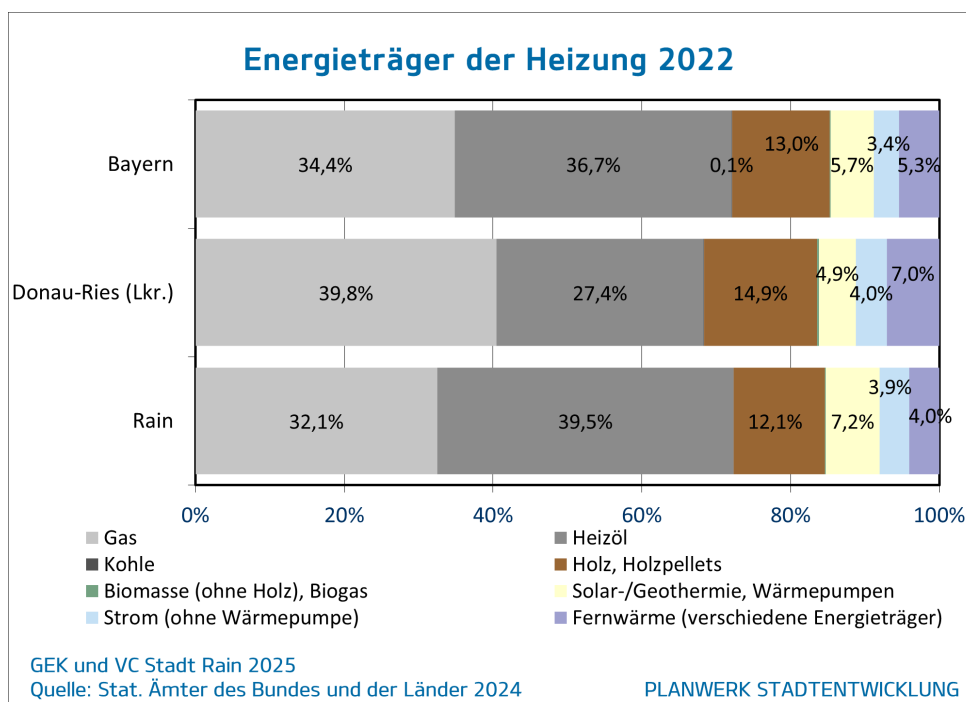


Abb. 34: Energieträger der Heizung 2022

Laut Energieatlas Bayern verbleibt zudem ein bisher ungenutztes technisches PV-Potenzial auf Dachflächen von fast 100.000 MWh - basierend auf einem Kriterienkatalog und ohne konkrete Prüfung und Kontrolle vor Ort.

Wärmeversorgung und Heizungsträger

Zum aktuellen Stand sind im Stadtgebiet Rains drei Wärmenetze vorzufinden. Eins befindet sich im Gewerbe-/Industriegebiet an der Unterpeichinger Straße, im Südwesten der Kernstadt. Damit werden acht Unternehmen beheizt. Als Energieträger dient Erdgas. Zudem besteht jeweils ein Wärmenetz in den Stadtteilen Sallach und Bayerdilling; diese werden vorrangig aus Biogasanlagen bzw. biogasbetriebenen Blockheizkraftwerken gespeist.

Für einige weitere Unternehmen wird im Energieatlas Bayern zudem Potenzial als mögliche Abwärmequelle angegeben. Im Gewerbegebiet Kühgrund nahe Mittelstetten bietet Aviko Deutschland GmbH eine potenzielle Abwärmemenge von 10 - 25 GWh, die Rain Biomasse Wärmegesellschaft mbH 5 - 10 GWh. Zudem ist Potenzial in der kommunalen Kläranlage Rain/Lech (bei der Hammerlmühle) in der Nutzung von Abwärme aus dem kommunalen Abwasser gegeben.

Aktuell wird der kommunale Wärmeplan für die Stadt Rain erstellt. Im Entwurf finden sich bis dato (Stand 21.01.2025) zwei für die Stadtteile und damit für das GEK relevante Maßnahmen. Für die bestehenden Wärmenetze in Sallach und Bayerdilling soll eine Machbarkeitsstudie durchgeführt werden, in welcher geprüft werden soll, inwieweit die Netze weiterentwickelt und weitere Haushalte an die Netze angeschlossen werden können. Dies kommt nicht nur im Bestand zum Tragen, sondern auch bei künftig eventuell geplanten Wohnbaulandentwicklungen. Zudem wurde Oberpeiching als Fokusgebiet in der Wärmeplanung definiert; hier soll der Fokus auf die dezentrale Wärmeversorgung über erneuerbare Energieträger gelegt werden.

Dies gewinnt - nicht nur in Oberpeiching - insbesondere bei den Ergebnissen des Zensus von 2022 an Bedeutung. Dabei wurden die Energieträger der Heizungen in Wohnungen erfasst. Fast 72 % der Wohnhaushalte in Rain nutzen Heizöl

oder Erdgas als Energieträger. Hier ist Bedarf an Heizungsaustausch bzw. energetischer Sanierung in ihrer Gesamtheit gegeben.

Fazit

Um die weitestgehende Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern sowohl bei der Strom- als auch Wärmeerzeugung zu erreichen, ist ein weiterer Ausbau der Erneuerbaren Energien erforderlich; besonderen Stellenwert können hier in Rain Dachsolaranlagen oder Biomasseanlagen haben.

Zusätzlich ist es notwendig, sich weiterhin mit Energieeffizienz und Einsparmöglichkeiten auseinanderzusetzen. Aufgrund zunehmender Elektrifizierung im Verkehr (E-Mobilität) und im Wärmesektor sowie weiterer Siedlungsentwicklung steigt der Strombedarf im Stadtgebiet eher an.

Auch mit dem Klimawandel geht ein steigender Stromverbrauch einher, da mittlerweile auch in Deutschland außerhalb der Heizperiode immer häufiger Temperaturen erreicht werden, die eine künstliche Kühlung von Räumen erfordern. Klimaanlagen werden i.d.R. über Strom betrieben. An heißen Tagen kann es dann zu Spitzenzeiten zu einer Überlastung des Energienetzes kommen. Hier gilt es, z.B. durch lokale Speicherung überschüssiger Energie und Energieeinsparung, Wege zu finden, solche Überlastungen zu verhindern. Dabei kann zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Berichts noch nicht gesagt werden, wie weit sich die Speichermöglichkeiten bis 2030 verbessern werden.

Grundsätzliche Energieeinsparmöglichkeiten finden sich bei:

- Kläranlagen und Wasserversorgung; größter Energieverbrauch durch Belüftung, Pump- und Rührwerke, Schlammbehandlung
- Straßen- und Innenbeleuchtung
- Wärmeversorgung von Gebäuden – z.B. Energiekonzepte, Sanierung des Gebäudebestands
- Industrie und Gewerbe – z.B. Systemverbesserungen von Druckluftpressen und Pumpen, Einsatz von Wärmerückgewinnung, energieeffiziente Bürotechnik
- Nutzerverhalten

2.8 Gesamtbewertung: Stärken-Schwächen-Analyse

Aufgrund von Erkenntnissen aus der Bestandsanalyse und der Beteiligung (siehe u.a. Abb. 35 und Abb. 36) konnten für die Stadtteile Rains die folgenden Stärken, Chancen, Schwächen und Risiken identifiziert werden. Diese sind grundsätzlich im gesamtstädtischen Kontext zu bewerten. Für die einzelnen Stadtteile sind die gesammelten Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken im Kapitel 3 dargestellt.

ORTSBILD, WOHNEN UND INNENENTWICKLUNG

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
▪ Großflächige Wohnraumangebote für Familien vorhanden ▪ Attraktive Wohnlagen und Neubaugebiete ▪ Ansprechende Innenstadt ▪ Diverse Stadtteile mit eigenem Charakter	▪ Leerfallende Wohngebäude und Hofstellen ▪ Verlust alter Bausubstanz ▪ Zersiedelung durch Baugebiete in Randlage ▪ Fehlende Dorfmitten in den Stadtteilen ▪ Fehlende altersgerechte Wohnangebote ▪ Fehlende kleinflächige Wohnungen (1- bis 2-Zimmer-Wohnungen)
CHANCEN	RISIKEN
▪ Zuzug und Belebung von Leerständen ▪ Unterstützung von Eigentümer:innen bei der Sanierung ▪ Aktives und stetiges Leerstandsmanagement	▪ Demographischer Wandel -> perspektivische Zunahme des Leerstands, insb. großflächiger Wohnräume ▪ Steigende Baukosten -> Investitionsstau

Tabelle 1: SWOT-Analyse Handlungsfeld Ortsbild, Wohnen und Innenentwicklung

NATUR, KLIMA, UMWELT UND ENERGIE

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
▪ Nähe zu Natur und viel Naturraum ▪ Wanderwege und ausgeschriebene Laufstrecken ▪ Relativ kleinteilige Landschaft mit Hecken und Randstreifen ▪ Z.T. private Nahwärmenetze ▪ Überdurchschnittliche Produktion an erneuerbarem Strom durch Wasserkraft	▪ Flächenverluste der Vegetation zu Gunsten der Siedlungs- und Verkehrsfläche ▪ Hoher Anteil an nichtregenerativen Energieträgern der Heizungen in Wohngebäuden
CHANCEN	RISIKEN
▪ Naherholung in Natur (Wald, Seen, Fluss, Topografie, Flur) ▪ Kommunale Wärmeplanung ▪ Ausbau der Erneuerbaren Energien ▪ Energetische Sanierung ▪ Maßnahmen der Klimaanpassung und Steigerung der Aufenthaltsqualität	▪ Fortschreitender Klimawandel mit Auswirkungen (Hitze, Dürre, Extremwetterereignisse) ▪ Anhaltender Flächenverbrauch durch Baumaßnahmen im Außenbereich

Tabelle 2: SWOT-Analyse Handlungsfeld Natur, Klima, Umwelt und Energie

MOBILITÄT UND VERKEHR

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
▪ Lechbus als Ergänzung des klassischen ÖPNV-Angebots ▪ Z.T. private Nachbarschaftshilfe als Unterstützung für Fahrten ▪ Bahnhof in der Kernstadt mit regionaler Anbindung ▪ Kurze Wege innerhalb der Stadtteile ▪ Z.T. gute Radrouten	▪ Große Abhängigkeit vom PKW ▪ Kein Nachtbetrieb im ÖPNV, tagsüber geringe Taktung, Unzuverlässigkeit der Bahn ▪ Z.T. schmale und nicht barrierefreie Gehwege ▪ Fehlende Radwegeverbindungen ▪ Z.T. sanierungsbedürftige Straßen ▪ Z.T. sanierungsbedürftige Gehwege ▪ Überhöhte Geschwindigkeiten in Ortsdurchfahrten -> hohe Verkehrs- und Lärmbelastung ▪ Fehlende E-Ladestationen in Stadtteilen ▪ Fehlende Beleuchtung
CHANCEN	RISIKEN
▪ Stärkung des Rad- und Fußverkehr ▪ Verkehrsberuhigung und Begrenzung der Höchstgeschwindigkeiten	▪ Nichtanpassung an sich verändernde Mobilitätsverhalten (z.B. E-Mobilität)

Tabelle 3: SWOT-Analyse Handlungsfeld Mobilität und Verkehr

FREIZEIT, SOZIALES UND GEMEINSCHAFT

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
▪ Kinder- und familienfreundlicher Ort (viele Angebote für diese Altersgruppen) ▪ Vielfältige und viele Freizeitangebote ▪ Solidarität, Nachbarschaftshilfe und generationsübergreifender Zusammenhalt ▪ Attraktive Angebote (Veranstaltungen, Markt, Kultur, verkaufsoffener Sonntag, Vereinsleben) ▪ Angebote der naturnahen Naherholung ▪ Seniorentreff	▪ Fehlende soziale Treffpunkte im öffentlichen Raum ▪ Zu wenig Vernetzung zwischen den Stadtteilen sowie zur Kernstadt ▪ Fehlende Ehrenamtliche ▪ Schwierige Nachfolgesuche in Vereinen ▪ Zu groß für „dörfliches Miteinander“ ▪ Sehr starke Ausrichtung auf Kinder und Familien (nicht auf Jugendliche, Singles, junge Erwachsene etc.) ▪ Seniorentreff immer am selben Ort
CHANCEN	RISIKEN
▪ Integration neu Zuziehender ▪ Leicht steigende Einwohnerzahlen prognostiziert	▪ Alterung und fehlende Ehrenamtliche ▪ Abnehmender Zusammenhalt und Singularisierung in der Bevölkerung

Tabelle 4: SWOT-Analyse Handlungsfeld Freizeit, Soziales und Gemeinschaft

WIRTSCHAFT UND LANDWIRTSCHAFT

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
▪ Zahlreiche Arbeitsplätze in der Kernstadt ▪ Lage nahe von Zentren ▪ aktuell Glasfaserausbau zur Ermöglichung von flexiblen Arbeitsformen wie Homeoffice	▪ „Höfesterben“ in der Landwirtschaft ▪ Fehlende Arbeitsplätze in den Stadtteilen ▪ Wenig Angebote im Bereich Tourismus (Tagesausflüge)
CHANCEN	RISIKEN
▪ Chance für Selbstvermarkter durch Selbstbedienung ▪ Förderung regionaler Wirtschaftskreisläufe	▪ Nutzungskonflikte zwischen Siedlungstätigkeiten, Landwirtschaft und Naherholung ▪ Fachkräftemangel

Tabelle 6: SWOT-Analyse Handlungsfeld Wirtschaft und Landwirtschaft

VERSORGUNG

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
▪ Bildungsangebote in der Kernstadt ▪ 2 Kindergärten in Stadtteilen mit privatem Engagement ▪ Spezialisierte Versorgung in der Kernstadt ▪ Sozialstation ▪ Kleine Nahversorger in Stadtteilen (z.B. Kartoffelhäusle in Staudheim) ▪ Rewe-Abholservice ▪ Edeka-Abholservice (Lieferung in Stadtteile nach telefonischer Absprache)	▪ Breite Nahversorgung in Kernstadt, vereinzelte Angebote in Bayerdilling oder Staudheim ▪ Medizinische Versorgung im Hauptort ▪ Große Entfernung zu medizinischen Facheinrichtungen (wenige in Hauptort von Rain) ▪ Risiko schwindender gastronomischer Angebote
CHANCEN	RISIKEN
▪ Ausbau der Telemedizin ▪ Ausbau der Nachmittags-/Ferienbetreuung	▪ Auswirkungen des demographischen Wandels: Alterung und steigender Bedarf an medizinischen Angeboten

Tabelle 5: SWOT-Analyse Handlungsfeld Versorgung

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

Abb. 35: Ergebnis der Online-Befragung: Einschätzung der Gesamtstadt Rain

Wie schätzen Sie die Gesamtstadt Rain als Lebens- und Wohnstandort ein?

	trifft überhaupt nicht zu	trifft eher nicht zu	trifft eher zu	trifft voll und ganz zu	Keine Angabe
Die Gesamtstadt Rain ist ein attraktiver Wohnstandort.	6,8 % (5)	12,3 % (9)	47,9 % (35)	24,7 % (18)	8,2 % (6)
Die Gesamtstadt Rain ist ein attraktiver Arbeitsstandort.	6,8 % (5)	13,7 % (10)	52,1 % (38)	19,2 % (14)	8,2 % (6)
In der Kernstadt Rain kann man sich mit allem Wichtigem des täglichen Bedarfs gut versorgen.	6,8 % (5)	9,6 % (7)	21,9 % (16)	54,8 % (40)	6,8 % (5)
In den Stadtteilen kann man sich mit allem Wichtigem des täglichen Bedarfs gut versorgen.	43,8 % (32)	21,9 % (16)	16,4 % (12)	11 % (8)	6,8 % (5)
In der Gesamtstadt Rain und ihrer Umgebung kann man sehr gut spazieren gehen und Rad...	11 % (8)	12,3 % (9)	34,2 % (25)	37 % (27)	5,5 % (4)
Nachbarschaftshilfe und gegenseitige Unterstützung sind ein wichtiger Bestandteil in der...	13,7 % (10)	16,4 % (12)	52,1 % (38)	12,3 % (9)	5,5 % (4)
Die Vereine spielen in der Gesamtstadt Rain eine wichtige Rolle für das Miteinander.	6,8 % (5)	17,8 % (13)	42,5 % (31)	26 % (19)	6,8 % (5)
Zwischen den Stadtteilen und der Kernstadt besteht ein enges Zusammenhörigkeitsgefühl.	30,1 % (22)	46,6 % (34)	12,3 % (9)	1,4 % (1)	9,6 % (7)
Die Stadtteile sind gut an den ÖPNV angebunden.	45,2 % (33)	27,4 % (20)	15,1 % (11)	0 % (0)	12,3 % (9)
Der Bahnhof in Rain ist von den Stadtteilen aus gut erreichbar.	21,9 % (16)	41,1 % (30)	26 % (19)	2,7 % (2)	8,2 % (6)
Die Breitbandanbindung in den Stadtteilen ist gut.	19,2 % (14)	28,8 % (21)	32,9 % (24)	4,1 % (3)	15,1 % (11)
So manches Eck in den Stadtteilen hätte Aufwertungsmaßnahmen nötig.	6,8 % (5)	9,6 % (7)	24,7 % (18)	52,1 % (38)	6,8 % (5)

Abb. 36: Ergebnis der Online-Befragung: Einschätzung der Gesamtstadt Rain als Lebens- und Wohnstandort





3. BETRACHTUNG DER STADTTEILE

Die Stadt Rain verfügt über eine großflächige Kernstadt, in welcher sich die Angebote und Versorgungseinrichtungen für die Gesamtstadt bündeln. Darüber hinaus ist das restliche Stadtgebiet in 12 Stadtteile strukturiert. Die stark zentrierte Ausrichtung auf die Kernstadt zeigt sich zudem in den folgenden Einwohnerzahlen (Stand September 2024):

Kernstadt Rain (und einzelne Weiler)	6.990
Bayerdilling	708
Staudheim	484
Gempfung mit Überacker	392
Wallerdorf mit Hagenheim	272
Mittelstetten	233
Etting	197
Oberpeiching	180
Sallach	158
Wächtering	113
Unterpeiching	110

Das Gemeindeentwicklungskonzept beschäftigt sich vorrangig mit den Stadtteilen. Daher werden diese in den folgenden Kapiteln hinsichtlich ihrer Siedlungsstruktur, Gemeinschaft, Verkehrsangeboten und Innenentwicklungspotenzialen charakterisiert werden, woraus sich Stärken und Schwächen, vor allem aber Potenziale für die Ortsentwicklung ergeben.

Wallerdorf und Hagenheim sowie Gempfung und Überacker werden dabei aufgrund ihrer nahen geographischen Lage kombiniert betrachtet.

3.1 Bayerdilling

3.1.1 Lage und Siedlungsstruktur

Der Stadtteil Bayerdilling liegt im südlichen Rand des Stadtgebiets Rains in Richtung Pessenburgheim (Holzheim). Mit 708 Einwohner:innen (Stand 12.09.2024) stellt Bayerdilling den bevölkerungsreichsten Stadtteil in Rain dar; in den vergangenen zehn Jahren wuchs die Einwohnerzahl um rund 60 Personen an, d.h. um ca. 9 %.

Der Siedlungskörper wird stark durch den Flutkanal und die Kleine Paar, welche beide in Nord-Süd-Richtung den Ort durchqueren, strukturiert. Durch die teilende Wirkung entstanden zwei Siedlungsbereiche im Osten sowie im Westen Bayerdillings. Der östliche Siedlungsbereich wird dominiert durch den Kirchberg mit Kirche, Pfarramt und Kindergarten sowie durch den Gasthof an der Wallerdorfer Straße. Während der östliche Siedlungsbereich relativ kleinflächig ist, weist der westliche eine deutlich größere Fläche mit zahl-

reichen Gebäuden auf. Er orientiert sich in Nord-Süd-Richtung und ist als Straßendorf mit einzelnen Auswüchsen zu definieren.

Als Gebäudetypen dominieren in Bayerdilling einzelstehende Einfamilienhäuser, insbesondere in den südlichen, jüngeren Baugebieten, sowie landwirtschaftliche Gehöfte mit Nebengebäuden, welche entlang der Hauptstraßenzüge Pessenburgheimer Straße, Rainer Straße, Wallerdorfer Straße und Sulzer Straße angereiht sind.

3.1.2 Daseinsvorsorge, Soziales und Dorfleben

Bayerdilling ist als größter Stadtteil der Stadt Rain insgesamt sehr gut mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge ausgestattet. Die Bäckerei Schiml mit erweitertem Sortiment des täglichen Bedarfs, der SB-Dorfladen am nördlichen Ortsausgang sowie eine Post-Filiale sichern eine wohnortnahe Grundversorgung. Ergänzend stellt die Tankstelle eine für die Ortsgröße besondere zusätzliche Infrastruktur dar.

Das soziale Leben ist gestaltet durch aktive Vereine und mehrere zentrale Treffpunkte.

Die Feuerwehr dient als wichtiger Ort der Dorfgemeinschaft. Eine besondere Rolle spielen die zwei großen Gastwirtschaften, die als soziale Mittelpunkte fungieren, Vereinsleben ermöglichen und das Dorfleben deutlich prägen.

Für Familien besteht mit dem Kindergarten am Kirchberg ein wohnortnahes Betreuungsangebot. Jugendliche finden im Jugendraum der KLJB Bayerdilling einen eigenen, etablierten Treffpunkt. Das Sportareal im Süden mit Vereinsheimen ergänzt die sozialen Infrastrukturen und bietet vielfältige Möglichkeiten. Für Senioren findet in Bayerdilling lediglich ein jährlicher Seniorennachmittag von der Kirche statt. Es bedarf weiterer Angebote im Stadtteil.



Abb. 39: Kreuzung in Bayerdilling



Abb. 37: Kirche in Bayerdilling



Abb. 40: FFW in Bayerdilling



Abb. 38: Pfarrhof in Bayerdilling

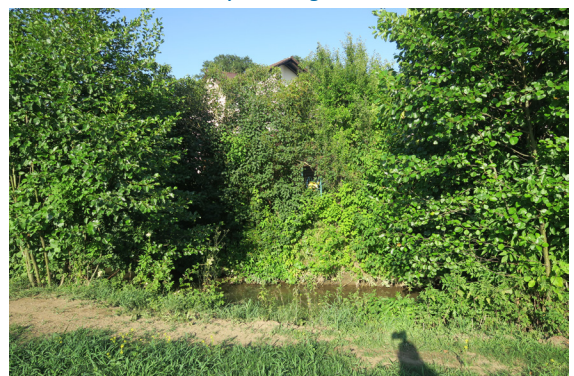


Abb. 41: Kleine Paar in Bayerdilling

3.1.3 Mobilität und Erreichbarkeit

Bayerdilling ist verkehrlich gut an die Kernstadt angebunden. Über die Bayerdillinger Straße beträgt die Fahrzeit mit dem PKW lediglich rund fünf Minuten. Der öffentliche Verkehr wird durch die Buslinie 312 (Wallerdorf – Rain) gewährleistet, deren Angebot jedoch sehr begrenzt ist: Mit nur ein bis zwei Fahrtenpaaren werktags besteht lediglich eine sporadische Anbindung, die vor allem für Berufspendelnde kaum attraktiv ist.

Positiv hervorzuheben ist der geteerte und baulich von der Fahrbahn getrennte Radweg entlang der Bayerdillinger Straße in Richtung Kernstadt. Er ermöglicht eine sichere und komfortable Radverbindung für Alltags- und Freizeitwege. Innerhalb des Ortes weisen die Fußwege teilweise Sanierungsbedarf auf. Besonders die hohen Bordsteinkanten in Kreuzungsbereichen beeinträchtigen die Barrierefreiheit und erschweren die sichere Nutzung. Als problematisch werden auch die hohen Geschwindigkeiten in den Haupterschließungsstraßen gesehen.

3.1.4 Leerstand und

Innenentwicklungspotenziale

Der Stadtteil Bayerdilling verfügt mit 46 Objekten und einer Gesamtfläche von fast 8 ha über das höchste Innenentwicklungspotenzial der Stadtteile von Rain. Davon sind der Großteil klassische Baulücken (17 Potenziale) und Wohngebäude mit Leerstandsrisiko (elf Potenziale). Besonders größere Baulücken im Norden und Osten bieten Chancen für alternative Wohnformen oder Versorgungseinrichtungen. Zudem wurden geringfügig bebaute Grundstücke mit insgesamt 3,1 ha Fläche identifiziert, die trotz Aktivierungshürden ein bedeutendes Potenzial für die Nachverdichtung darstellen. Ergänzt wird das Innenentwicklungspotenzial durch acht leerstehende Wohngebäude und eine leerstehende Hofstelle mit insgesamt fast 1 ha. Letztere liegen größtenteils in Nebenlagen und befinden sich mehrheitlich in äußerlich gutem Zustand.

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
▪ Gute Verkehrsanbindung an Hauptort und B16 ▪ Gute Radanbindung nach Rain und Holzheim ▪ Ruhige Lage ▪ Attraktives Ortsbild durch offene Freiflächen (Wald- und landwirtschaftliche Flächen, Kirchberg, Kleine Paar) ▪ Nähe zu Waldflächen und örtlichen Wanderwegen ▪ Vielfalt an Versorgungsangeboten (2 Gastronomiebetriebe, Bäckerei, Hofladen, Postannahme, Tankstelle) ▪ Soziale Einrichtungen (Kindergarten) ▪ Aktives Dorfleben und Vereinsleben (Veranstaltungen, 5 Vereinshäuser, Jugendtreff) ▪ Kirchberg mit schöner Aussicht auf Bayerdilling und Umgebung; Zugang zu Waldstück mit örtlichem Wanderweg ▪ Angebote für Kinder und Jugendliche (Spielplatz, Jugendtreff im KLJB) ▪ Angebote für Senior:innen (Seniorenachmittag 1x jährlich von der Kirche)	▪ Mäßige ÖPNV-Anbindung (B 312 auf Schülerverkehr ausgerichtet; Lechbus wird nur selten wahrgenommen) ▪ Nicht ausreichend Parkmöglichkeiten an den Gasthäusern ▪ z.T. schlechter Zustand einiger Haupt- und Nebenstraßen ▪ Hohe Geschwindigkeiten und unübersichtliche Kurve in der Rainer Str./Pessenburger Str. ▪ Schmale Fußwege (z.T. hohe Bordsteine) ▪ Viele Leerstände und Baulücken (höchstes Innenentwicklungspotenzial im Vergleich zu den anderen Stadtteilen) ▪ Rückgang von Lebensmittelnahversorgung (nur noch Dorfladen und Bäcker) ▪ Keine ärztliche Versorgung ▪ Fehlender Festplatz für Vereine (z.B. FFW-Haus) ▪ Zu wenig Angebot für ältere Kinder und Jugendliche ▪ Wenig kulturelle Angebote mit Ausnahme des Theatervereins
CHANCEN	RISIKEN
▪ Gestaltung einer Ortsmitte	▪ Potenzielle Hochwasserproblematik durch Kleine Paar und Flutkanal

Tabelle 7: SWOT-Analyse Bayerdilling

3.1.5 Stärken-Schwächen-Analyse

Bayerdilling weist eine gute Verkehrsanbindung, attraktive Freiflächen sowie ein vielfältiges Versorgungs- und Freizeitangebot inklusive aktiven Vereinslebens auf. Trotz dieser Stärken bestehen Schwächen bei der ÖPNV-Anbindung, der Verkehrssicherheit sowie bei der Infrastruktur wie zu schmalen Fußwegen. Zudem gibt es zahlreiche Leerstände, eine rückläufige Nahversorgung und eine unzureichende Internetanbindung. Entwicklungsansätze sollten die Verbesserung von Verkehrssicherheit und -angeboten, die Förderung der Innenentwicklung, die Sicherung sozialer und kultureller Angebote sowie Maßnahmen gegen Hochwasserrisiken umfassen.

Stärken:	Schwächen:
attraktive Fläche	unattraktive Fläche
Treffpunkt	schlechte ÖPNV-Anbindung
Kindergarten	hohe Verkehrsbelastung
Gastronomie	sanierungsbedürftige Gehwege
Postannahmestelle	
Nahversorgung	Chancen:
Jugendtreff	Potenzialfläche
Tankstelle	Herausforderungen:
gute Anbindung an Hauptort (MIV und Rad)	Hochwasserrisiko durch Gewässer
Aussichtspunkt	Gewässer (Kleine Paar und Flutkanal)



Karte 8: Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken Bayerdilling

3.2 Staudheim

3.2.1 Lage und Siedlungsstruktur

Am nordöstlichen Rand des Stadtgebiets hat sich Staudheim entwickelt, der zweitgrößte Stadtteil Rains. Über die Römerstraße oder die Umgehungsstraße B16 ist der Stadtteil gut an den Hauptort innerhalb von 5 km angebunden. Südlich verläuft die Bahnschneise, allerdings ohne Haltepunkt in Staudheim. Die Umgebung Staudheims zeichnet sich durch viele landwirtschaftliche Flächen, einzelne kleinere Waldflächen sowie einige nahegelegene Baggerseen aus. Mit 484 EW und einem Bevölkerungswachstum von ca. 25 % zwischen den Jahren 2014 und 2024 ist Staudheim ein attraktiver Wohnort.

Im Nordosten des Stadtteils steht die Kirche St. Quirinus. Von dort aus hat sich westlich der Kirche „in Strahlen“ der historische Ortskern Staudheims entwickelt. Vergleichbare kleinteiligere Strukturen mit klassischen Ein- und Zweifamilienhäusern wurden im Westen des Stadtteils gebaut. Wichtige historische Zeugnisse sind wie in den anderen Stadtteilen die Kirche St. Quirinus, das Pfarrhaus direkt daneben und das Feuerwehrhaus, bei dem es sich um das alte Schulhaus handelte.



Abb. 45: Gasthaus Sonne in Staudheim

3.2.2 Daseinsvorsorge, Soziales und Dorfleben

Im zweitgrößten Stadtteil Rains sind mehrere Angebote der Daseinsvorsorge angesiedelt. Im Zentrum des Ortes - unmittelbar am Maibaumplatz - bietet die Fischzucht Saumquelle Produkte wie Fisch, Eier und Honig an. Zudem befindet sich in Staudheim gegenüber der Kirche ein Kartoffelhäusle mit regionalen Produkten von einem Landwirt aus Oberpeiching. Die Pizzeria Da Franco im Zentrum sowie das Gasthaus Sonne an der Kirche ergänzen die zwei kleinen Nahversorger um gastronomische Angebote. Das Gasthaus Sonne ist derzeit nur nach Bedarf geöffnet und nur kurzfristig gesichert, d.h. das Angebot besteht voraussichtlich nur noch ein bis drei Jahre.

Das soziale Leben ist geprägt von mehreren Treffpunktmöglichkeiten, dem aktiven Vereinsleben und der aktiven Bürgerschaft. In Staudheim werden zurzeit zwei Dorfmitten wahrgenommen: das Areal rund um die St. Quirinus Kirche, das Pfarrhaus, das Feuerwehrhaus und das Gasthaus Sonne sowie der Bereich rund um den Maibaumplatz. Die Freiwillige Feuerwehr hat seinen Sitz im alten Schulhaus. Der Platz wird als eher funktional eingeschätzt, da er ausschließlich als Zufahrt und



Abb. 43: FFW in Staudheim



Abb. 42: Dorfplatz in Staudheim



Abb. 44: Pfarrhaus in Staudheim

Übungsplatz genutzt wird, und Gestaltungen darüber hinaus Hindernisse für die Nutzung des Vereins darstellen könnten. Großer Handlungsbedarf besteht insbesondere im Pfarrhaus, welches sich derzeit in einem schlechten baulichen Zustand befindet und zurzeit nicht mehr, wie ursprünglich, als Jugendtreff genutzt werden kann. Hier äußerte die Bürgerschaft auch Mithilfe bei der Renovierung und Reaktivierung des Gebäudes. Die räumliche Ortsmitte befindet sich am Maibaumplatz und Bushäuschen. Die Schotterfläche wird hauptsächlich zum Wenden für Busse und manchmal für Veranstaltungen genutzt; dazu stellt ein Privater seinen anliegenden Stadl als zusätzlichen Innenbereich zur Verfügung. Zusammen mit der schwierigen Kreuzungssituation Römerstraße/Bahnweg wünscht sich die Bürgerschaft eine gemeinsame Platzgestaltung, die vielfältig genutzt werden kann. Für die ältere Bürgerschaft stehen keine separaten Angebote bereit.

3.2.3 Mobilität und Erreichbarkeit

Staudheim ist innerhalb von 5 km über die Römerstraße gut an den Hauptort und die B16 angebunden. Über den Lechbus und die Buslinie 310 stehen der Bürgerschaft öffentliche Verkehrsmöglichkeiten zur Verfügung, diese sind allerdings begrenzt und werden wenig in Anspruch genommen. Ein großes Thema in Staudheim ist die Verkehrssicherheit im Ort: Die hohe Lkw- und Verkehrsbelastung auf der Römerstraße, die problematische Kreuzungssituation an der Ecke Römerstraße/Bahnweg sowie die teils zu engen Gehwege, wie etwa am Feuerwehrhaus, führen zu einem unsicheren Gefühl für Fußgänger:innen und Radfahrende im täglichen Straßenverkehr.

3.2.4 Leerstand und

Innenentwicklungspotenziale

Mit 34 identifizierten Objekten und einer Gesamtfläche von 4,8 ha weist Staudheim eine überdurchschnittliche Dichte an Innenentwicklungspotenzialen auf (70,2 Potenziale pro 1.000 EW). Der Großteil ist auf elf klassische Baulücken, acht leerstandsgefährdete Wohngebäude und acht restgenutzte Hofstellen zurückzuführen. Im Vergleich zu den anderen Stadtteilen ist in Staudheim eine erhöhte Anzahl an restgenutzten und leerstehenden Hofstellen vorzufinden, welche sich räumlich im und nahe des historischen Ortskerns konzentrieren. Insgesamt kommt der Vermarktung der Baulücken, der Kontaktaufnahme mit Eigentümer:innen sowie der Suche nach Möglichkeiten für den Umgang mit Hofstellen eine wichtige Bedeutung in Zukunft zu. Die Bürgerschaft Staudheims berichtete bei den Ortsrundgängen zwar von einer Akzeptanz der Situation mit den Hofstellen im Ort. Unzufrieden sind sie jedoch mit dem ungepflegten Zustand der Baulücken. Die Bürgerschaft des Stadtteils erachtet Leerstand als wichtiges Thema für die Innenentwicklung ihres Stadtteils, beklagt allerdings die begrenzten Möglichkeiten die Potenziale wahrzunehmen. Laut der Bürgerschaft besteht oft keine Verkaufsbereitschaft von den jeweiligen Eigentümer:innen oder die Verkaufsbereitschaft ist nicht bekannt. Ein wichtiges Potenzial ist das Pfarrhaus im Nordosten des Stadtteils, bei dem Verkaufsbereitschaft seitens des Eigentümers besteht. Hierfür muss ein passendes Konzept entwickelt werden, wie das ortsbildprägende Gebäude auf lange Sicht wieder genutzt werden kann.



Abb. 46: Kreuzung in Staudheim



Abb. 47: Radweg in Staudheim

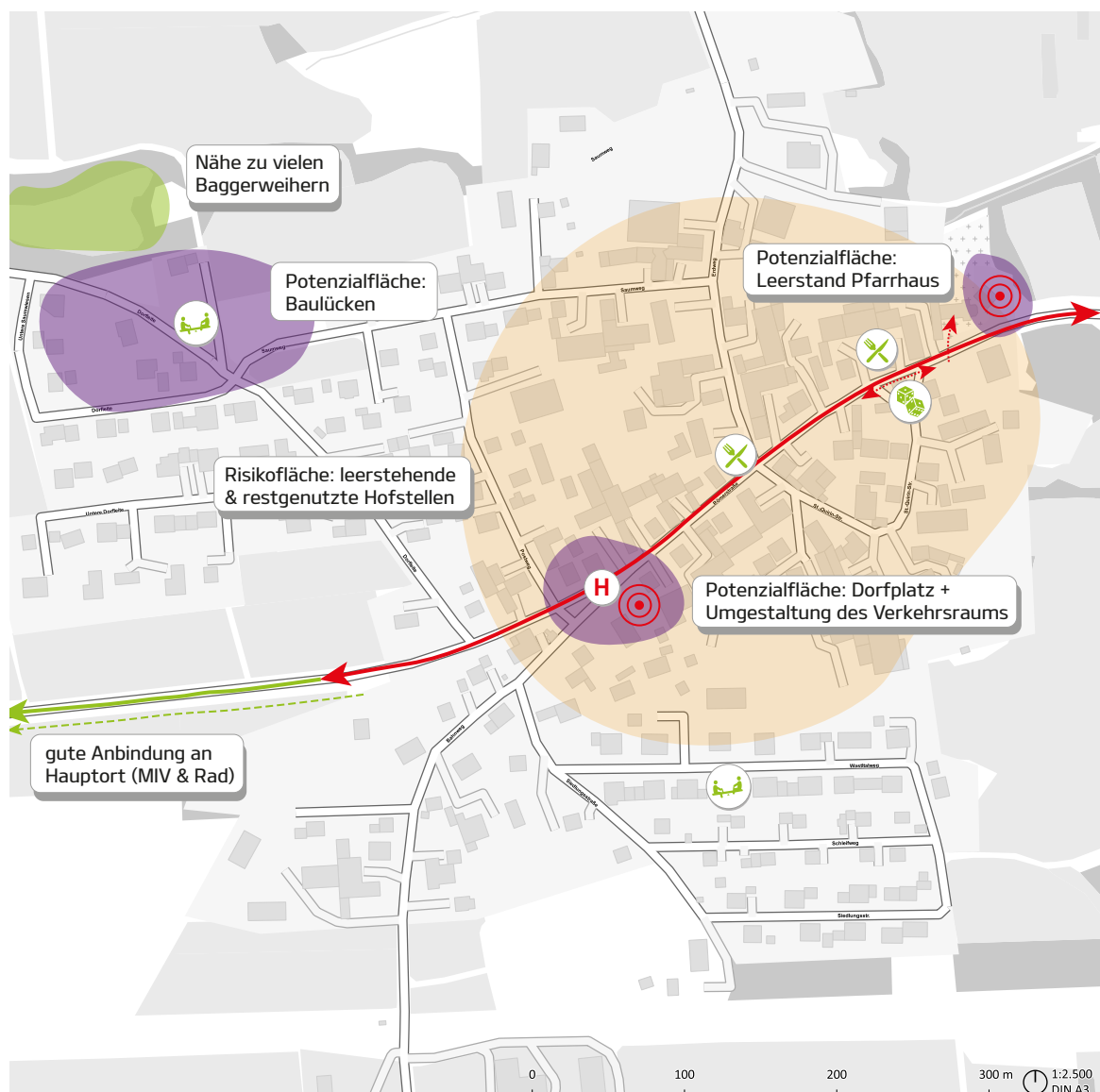
3.2.5 Stärken-Schwächen-Analyse

Positiv stechen in Staudheim die gute Anbindung an den Hauptort mit dem PKW und dem Rad, das aktive Vereinsleben sowie die zwei Gastronomiebetriebe heraus. Ein großes Ausbaupotenzial besteht weiterhin in der gefühlt hohen Verkehrsbelastung, welche sich in überhöhten Geschwindigkeiten zeigt. Als problematisch wird ebenfalls die Verkehrsführung an der Kreuzung Römerstraße/Bahnweg sowie die Wendemöglichkeit am Bushäuschen betrachtet. Trotz einigen Potenzialen gibt es in Staudheim bisher keinen attraktiv gestalteten Treffpunkt. Wichtige Ansatzpunkte sind hier das aktuell leerstehende und

sanierungsbedürftige Pfarrhaus sowie der Dorfplatz, der zusammen mit einer gewünschten Umstrukturierung der Kreuzung Römerstraße/Bahnweg geplant werden sollte.

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
▪ Gute Anbindung an Hauptort und B16 (5 km) ▪ Gute Radanbindung nach Rain und Burgheim ▪ Ruhige Wohngegend ▪ Fußläufige Erreichbarkeit zu mehreren Baggerseen (Naherholung) ▪ 2 Gastwirtschaften (Pizzeria Da Franco, Gasthaus Sonne) ▪ Aktives Dorf- und Vereinsleben (Feuerwehr, FC Staudheim, Chor) ▪ Bürgerliches Engagement (Nachbarschaftshilfe, Schulweghelfer) ▪ „junges“ familienfreundliches Dorf ▪ Jugendraum im Feuerwehrhaus ▪ 2 Spielplätze (Dorfleite, Wastlweg) ▪ Kleiner Nahversorger (Kartoffelhäusle mit kleiner Auswahl an regionalen Produkten, Fischzucht mit mehreren Produkten)	▪ Mäßige ÖPNV-Anbindung (kein Bahnhof; Buslinie 310 auf Schülerverkehr ausgerichtet; Lechbus wird kaum in Anspruch genommen) ▪ Hohe LKW-Belastung auf Römerstraße (geringe Verkehrssicherheit) ▪ Z.T. sanierungsbedürftige Straßen ▪ Schwierige Kreuzungssituation Römerstraße / Bahnweg (schwierige Verkehrsführung) ▪ Keine separaten Radwege zum Hauptort (mit LKWs und PKWs auf der Straße geführt ist gefährlich) ▪ Z.T. zu schmale, nicht barrierefreie Gehwege (z.B. am Feuerwehrhaus) ▪ Hohe Dichte an Baulücken, Leerständen, leerstandsgefährdeten Flächen und restgenutzten Hofstellen ▪ Leerstehendes Pfarrhaus (ehemaliger Jugendtreff) stark sanierungsbedürftig ▪ Kaum Versorgungseinrichtungen ▪ Kaum gestaltete Ortsmitte (erneuerungsbedürftiges Bushäuschen, kein DGH) ▪ Spielplatz Wastlweg mit erneuerungsbedürftigen Geräten ▪ Kein barrierefreier Zugang zur Kirche ▪ Wenig Angebote für Senior:innen (z.B. Seniorennachmittag)
CHANCEN	RISIKEN
▪ Gestaltung eines attraktiven Dorfplatzes sowie Umgestaltung des Verkehrsraums ▪ Reaktivierung des Pfarrhauses ▪ Ausschöpfung des Innenentwicklungspotenzials (Baulücken, Hofstellen)	▪ Hohe Dichte an Baulücken, Leerständen, leerstandsgefährdeten Flächen und restgenutzten Hofstellen

Tabelle 8: SWOT-Analyse Staudheim



Karte 9: Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken Staudheim

Stärken:	Schwächen:
attraktive Fläche	unattraktive Fläche
Spielplatz	Treffpunkt
Jugendtreff	schlechte ÖPNV-Anbindung
Gastronomiebetrieb	Verkehrsbelastung
gute Anbindung an Hauptort	Gehwege
gute Radanbindung	
Chancen:	Herausforderungen:
Potenzialfläche	Hofstellen

3.3 Gempfung mit Überacker

3.3.1 Lage und Siedlungsstruktur

Die Stadtteile Gempfung und Überacker liegen im Osten des Stadtgebiets und unterscheiden sich deutlich in ihrer Größe und Siedlungsstruktur. Gempfung ist mit 0,26 km² deutlich größer als Überacker und weist eine Mischung aus historischem Ortskern und Neubaugebiet auf. Der historische Kern rund um die St. Vitus Kirche wurde durch neue Wohngebiete mit Ein- und Zweifamilienhäusern erweitert, wobei auffallend große Grünflächen bestehen blieben. Der Ort ist von zwei Bächen, dem Haselbach und der Kleinen Paar, durchzogen. Gempfung hat eine hohe Denkmaldichte mit mehreren prägenden Objekten (wie die St. Vitus Kirche, das Pfarrhaus, die Friedhofskapelle, das ehemalige Kaplanhaus und das ehemalige Gasthaus in der Wengener Straße). Überacker hingegen blieb in seiner Entwicklung begrenzt, mit nur wenigen Erweiterungen und einem erhaltenen Haufendorf-Charakter rund um die Kapellenstraße.

3.3.2 Daseinsvorsorge, Soziales und Dorfleben

Im Bereich der Daseinsvorsorge verzeichnen Gempfung und Überacker bis auf Treffpunkte und kirchliche Einrichtungen keine Versorgungseinrichtungen.

Gempfung und Überacker zeichnen sich durch einen guten Zusammenhalt untereinander sowie ein aktives Vereinsleben und kulturelle Angebote aus. Wichtige Versorgungspunkte ballen sich im Norden von Gempfung. Dort befindet sich die Kirche St. Vitus, die Frauenkapelle, der Kindergarten und der Pfarrhof. Der Förderverein Gempfinger Pfarrhof e.V. stellt eine große Besonderheit dar. Das Gebäude des Pfarrhofs stand aufgrund von allgemeinem Priestermangels lange leer. Durch die Gründung des Vereins und das Engagement von mittlerweile etwa 200 Mitglieder können u.a. Lesungen, Vorträge, Konzerte und Ausstellungen vor Ort stattfinden. Laut den Beteiligungsformaten im Zuge des GEKs gilt Gempfung als „Kulturzentrum Rains“. Zusätzlich zum Förderverein haben auch der Schützenverein und die Freiwillige Feuerwehr jeweils ein Vereinshaus im Ort. Das Feuerwehrhaus birgt mit seiner zentralen Lage ein Potenzial für eine qualitätsvolle Dorfmitte und einen weiteren attraktiven Treffpunkt in Gempfung.



Abb. 48: Schmalere Fußweg in Gempfung



Abb. 49: Pfarrhof in Gempfung



Abb. 50: FFW in Gempfung



Abb. 51: Haselbach in Gempfung

In Überacker befinden sich bis auf die Marienkapelle keine Versorgungseinrichtungen und Treffpunktmöglichkeiten. Aufgrund des guten Zusammenhalts zwischen den benachbarten Stadtteilen spielt sich das Dorfleben Überackers viel in Gempfung ab.

3.3.3 Mobilität und Erreichbarkeit

Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet sind Gempfung und Überacker gut an den Hauptort und die anderen Stadtteile angebunden. Über die St2027 erreicht man den Hauptort und die B16 innerhalb von 5-6 km. Über den öffentlichen Nahverkehr besteht nur eine mäßige Anbindung. Insbesondere zwischen Gempfung und Überacker, aber auch zu den anderen Stadtteilen, wäre eine geeignete und sichere Radverbindung von Bedeutung. In Gempfung selbst stellt die stark befahrene Wengener Straße eine große Barriere dar. Im Ort erschweren unübersichtliche Kreuzungs-

situationen, zum Beispiel an der Kreuzung Wengener Straße/Ettinger Weg oder Wengener Straße/Burgheimer Straße, die Sicherheit im Alltagsverkehr. Zudem kommen teilweise fehlende oder zu schmale Gehwege, zum Beispiel im Bereich des Kindergartens.

3.3.4 Leerstand und

Innenentwicklungspotenziale

Im Stadtteil Gempfung wurden insgesamt 22 Innenentwicklungspotenziale mit einer Fläche von 7,6 ha identifiziert, während in Überacker lediglich ein kleineres Potenzial mit 0,1 ha besteht. In Gempfung entfallen 0,8 ha auf sechs klassische Baulücken, verteilt über den gesamten Ort, darunter im Neubaugebiet im Westen sowie im historischen Ortskern. Ergänzt wird das Potenzial durch leerstehende Wohngebäude (0,2 ha) und mehrere leerstehende oder restgenutzte Hofstellen (0,6 ha), vor allem im südlichen Bereich des alten Ortskerns.

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
▪ Gute Anbindung an Hauptort und B16 (5-6 km) ▪ Gute Radanbindung nach Rain und Burgheim ▪ Ruhige Wohngegend ▪ Markante Ortseingänge ▪ Nähe zu umliegenden Wald- und Grünflächen sowie zahlreichen Wander- und Radwegen ▪ Nähe zu Kleine Paar und durch Gempfung laufender Haselbach ▪ Kindergarten Gempfung ▪ Funktionale Ortsmitte für Veranstaltungen ▪ Aktives Vereinsleben mit 2 Vereinshäusern und Veranstaltungen ▪ Guter Zusammenhalt im Ort und zwischen Gempfung und Überacker ▪ Angebote für Senior:innen: Seniorennachmittage ▪ Spielplatz und Bolzplatz ▪ Kunst und Kultur (viel durch den Förderverein des Pfarrhofs) ▪ Pfarrhof > hohes bürgerschaftliches Engagement	▪ Mäßige ÖPNV-Anbindung (Buslinie 312 und 314 auf Schülerverkehr ausgerichtet) ▪ Keine gute Radverbindung zu anderen Stadtteilen ▪ Fehlender Radweg zwischen Überacker und Gempfung ▪ Barrierewirkung durch stark befahrene Wengener Straße ▪ Z.T. fehlende, unsichere und sanierungsbedürftige Gehwege (z.B. unsicherer Gehweg zum Kindergarten) ▪ Unübersichtliche Kreuzungssituation Wengener Straße / Ettinger Weg ▪ Sanierungsbedürftiges Bushäuschen ▪ Nur vereinzelte Bauplätze und Leerstände (insb. im Neubaugebiet) ▪ Keine Versorgungsinfrastruktur ▪ Stark veraltetes Kanalnetz im Altort ▪ Keine qualitätsvolle Ortsmitte oder Platz ▪ Rückgang von Baumbestand (u.a. ortsbildprägender Kastanien) ▪ fehlende Gestaltung des Platzes um die Kapelle und der Verkehrsinsel in Überacker
CHANCEN	RISIKEN
▪ Gestaltung der Ortsmitte am Feuerwehrhaus ▪ Ausschöpfung der Innenentwicklungspotenziale (Baulücken und Leerstände)	▪ Hochwassergefahrenflächen zwischen Gempfung und Überacker durch Gewässer Haselbach und Kleine Paar ▪ Herausforderungen bei der Nachfolgesuche in Vereinen

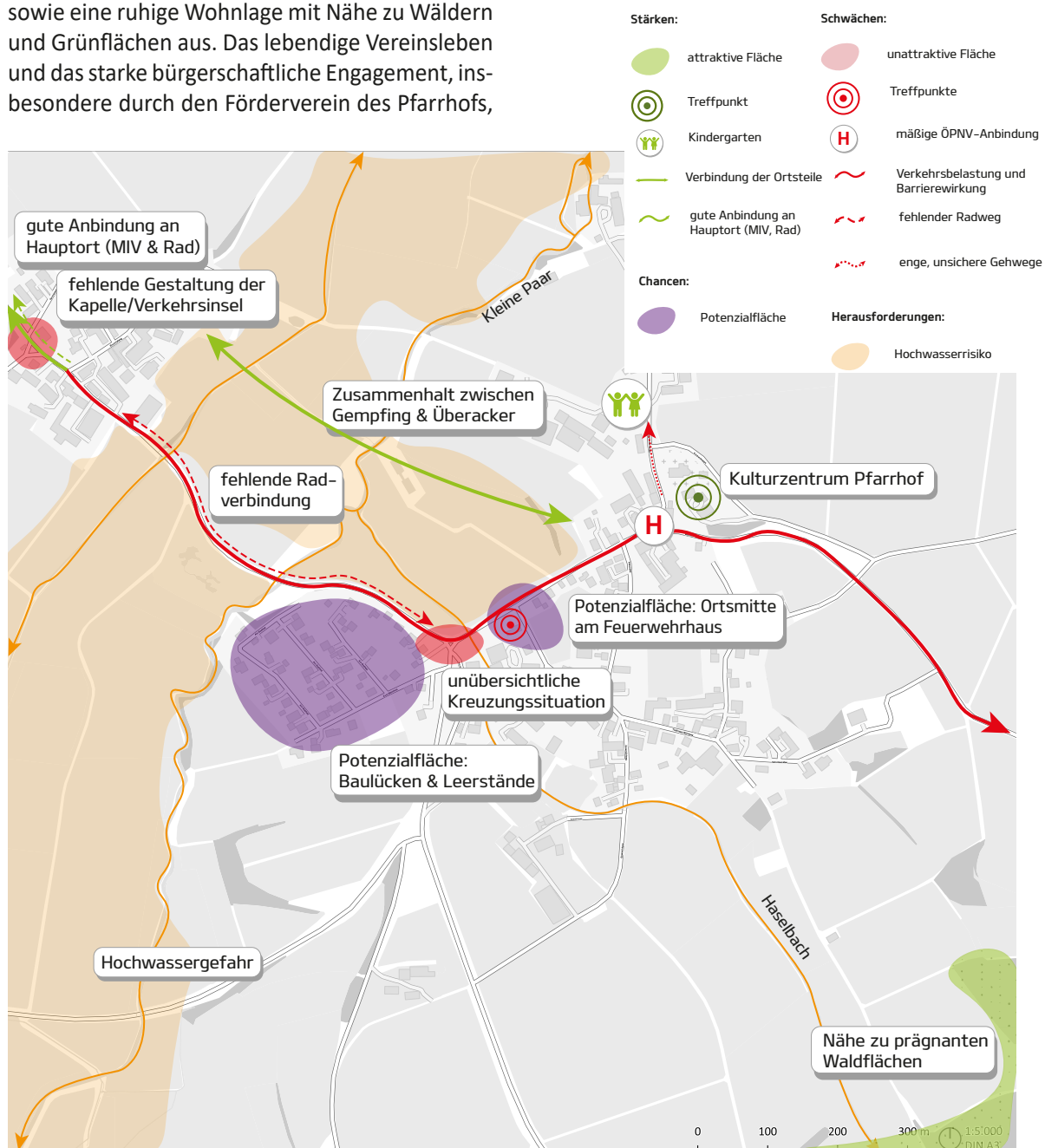
Tabelle 9: SWOT-Analyse Gempfung mit Überacker

Besonders hervorzuheben ist das große Flächenpotenzial in der Kategorie „Wohnen im Wandel“ mit rund 6,1 ha, das auf dem gesamten Stadtteil verteilt liegt. Viele dieser Grundstücke befinden sich im Besitz älterer Eigentümer:innen, sodass mittelfristig mit einem Eigentümerwechsel und damit verbundenen Umnutzungs- oder Entwicklungsoptionen zu rechnen ist.

3.3.5 Stärken-Schwächen-Analyse

Gempfung und Überacker zeichnen sich durch eine gute Anbindung an den Hauptort und die B16 sowie eine ruhige Wohnlage mit Nähe zu Wäldern und Grünflächen aus. Das lebendige Vereinsleben und das starke bürgerschaftliche Engagement, insbesondere durch den Förderverein des Pfarrhofs,

prägen die Gemeinschaft. Gleichzeitig bestehen Herausforderungen wie eine eingeschränkte ÖPNV-Anbindung, fehlende durchgängige Radwege und teilweise unsichere Gehwege. Zudem fehlen Versorgungsangebote vor Ort, und die Infrastruktur, etwa das Kanalnetz, ist veraltet. Zukünftige Entwicklungen sollten daher den Ausbau sicherer Mobilitätsverbindungen, die Verbesserung der Infrastruktur sowie die Sicherung generationenübergreifender Begegnungsräume fokussieren.



Karte 10: Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken Gempfung und Überacker

3.4 Wallerdorf mit Hagenheim

3.4.1 Lage und Siedlungsstruktur

Am südlichen Rand des Stadtgebiets haben sich Wallerdorf und das dazugehörige Hagenheim entwickelt. Die beiden Stadtteile liegen am weitesten von der Kernstadt entfernt. Über die Kreisstraßen, u.a. Reichersteiner Straße und Bayerdillinger Straße, sind die Orte innerhalb von rund 12 km an die Kernstadt angebunden. Sie liegen auf einem Hochplateau, der Aindlinger Terrassentreppe, und damit deutlich über dem restlichen Stadtgebiet. Die Umgebung von Wallerdorf und Hagenheim zeichnet sich durch eine hohe Anzahl an landwirtschaftlichen Flächen und vereinzelter Waldflächen aus. Zwischen den Jahren 2014 und 2024 gab es einen vergleichbar hohen Bevölkerungszuwachs von 27 %. Aktuell (Stand 2024) leben damit in den beiden Orten zusammen insgesamt 272 Personen. Sie werden durch die Bürger:innen als attraktive Wohnorte bewertet. Wallerdorf hat sich, im Gegensatz zu Hagenheim, nach Osten und Süden hin in den vergangenen Jahrzehnten entwickelt.

3.4.2 Daseinsvorsorge, Soziales und Dorfleben

Die nahe beieinanderliegenden Stadtteile Wallerdorf und Hagenheim verfügen über ein starkes Gemeinschaftsgefühl, aktive Vereine sowie ein ausgeprägtes Dorfleben.

Zentrale Bezugspunkte in Wallerdorf sind die Kirche St. Nikolaus auf dem Lindenberg und die gegenüberliegende Alte Schule als Dorfgemeinschaftshaus sowie das Feuerwehrhaus. Die Kirche wurde 2021 renoviert; für den Platz bestehen

weitere Gestaltungsideen, unter anderem der Wunsch nach einem Nikolausbrunnen und einer Bank als Treffmöglichkeit.

Die Alte Schule weist im Erdgeschoss (Küche, Veranstaltungsraum) sowie in der seit zwei Jahren leerstehenden Gemeindewohnung im Obergeschoss Sanierungsbedarf auf. Die angrenzende Grünfläche bietet Potenzial für eine Neugestaltung. Zudem ist die Zufahrt zum Feuerwehrgerätehaus sehr schmal und sollte optimiert werden.

Ziel ist es, die Ortsmitte zwischen Kirche und Alter Schule gestalterisch und funktional besser zu verknüpfen. Auch der am Ortsrand und auf Privatgrund liegende Spielplatz sollte mittelfristig auf öffentlichen Grund, möglicherweise zur Alten Schule, verlegt werden.

In Hagenheim prägen die Marienkapelle und der Maibaumplatz das dörfliche Leben. Die Kapelle benötigt eine Renovierung von Fassade, Innenraum und Umfeld; zudem wird eine zeitweise Öffnung gewünscht. Der Maibaumplatz ist ein wichtiger Treffpunkt und wird durch den seit 1980 aktiven Maibaumverein belebt. Die bestehende Teerfläche mit Sitzgelegenheit soll zu einem qualitätsvollen Aufenthaltsbereich aufgewertet werden.

3.4.3 Mobilität und Erreichbarkeit

Wallerdorf und Hagenheim sind über die Reichersteiner Straße und die Bayerdillinger Straße (beides Kreisstraßen) an die Kernstadt angebunden. Die PKW-Erreichbarkeit ist damit solide, jedoch ist der öffentliche Verkehr nur eingeschränkt nutzbar. Die Buslinie 312 (Wallerdorf – Rain) bietet nach



Abb. 52: Ortsdurchfahrt und Kapelle in Hagenheim



Abb. 53: Alte Schule in Wallerdorf

Rain lediglich zwei Fahrten morgens an Schultagen, während am Nachmittag eine regelmäßige Rückfahrtmöglichkeit besteht. Damit richtet sich das Angebot vor allem an Schüler:innen.

Ergänzend wird der Lechbus von allen Altersgruppen häufig genutzt und stellt ein wichtiges Mobilitätsangebot dar. Ein Ausbau der Abendverbindungen wird von den Bürger:innen ausdrücklich gewünscht.

Die Radanbindung weist deutliche Defizite auf: Der Ausbau ist lückenhaft, und der Radverkehr muss häufig auf den Hauptstraßen geführt werden, was ein Sicherheitsrisiko darstellt. Zusätzlich

wurde von der Bürgerschaft die fehlende Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Wallerdorf und Hagenheim negativ hervorgehoben.

Die Straßen in beiden Stadtteilen weisen eine mittelhohe Verkehrsbelastung auf und müssen für den landwirtschaftlichen Verkehr ausgelegt sein. Dies erhöht Anforderungen an den Straßenzustand und die Verkehrssicherheit.

3.4.4 Leerstand und

Innenentwicklungspotenziale

In Wallerdorf wurden insgesamt 14 Objekte mit einer Gesamtfläche von 4,4 ha und in Hagenheim 3 Objekte mit einer Gesamtfläche von 0,5 ha

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
▪ Lechbus wird von allen Altersgruppen viel genutzt ▪ Nähe zu Natur (Wald) ▪ Gemeinschaftshaus „Alte Schule“ als gesellschaftliche Ortsmitte mit reger Nutzung für Vereine und Veranstaltungen ▪ Kirche als geistliche Mitte (Gottesdienste) ▪ Guter Zusammenhalt im Ort (Nachbarschaftshilfe und Unterstützung)	▪ Schlechte Anbindung an den Hauptort und die B16 (11-12 km) ▪ Mäßige ÖPNV-Anbindung (Buslinie 312 auf Schülerverkehr ausgerichtet) ▪ Hohe Geschwindigkeits- und LKW-Belastung auf der Kreisstraße ▪ Z.T. schlechter Zustand der Straßen (Richtung Wächtering, Reichersteinerstr. 20-22, Furthweg 10/12) ▪ Lückenhaftes und unsicheres Radwegenetz ▪ Z.T. schlechter Zustand der Gehwege und Bordsteine ▪ Keine Versorgungseinrichtungen ▪ Fehlende Fuß-/Radwegeverbindung zwischen den beiden Stadtteilen Wallerdorf: ▪ Keine Verbindung der zwei Ortsmitten (Alte Schule und Kirche) ▪ Sanierung des Gemeinschaftshauses und Gestaltung des Außenbereichs notwendig ▪ Herausforderungen in der Nachfolgesuche bei Vereinen und für Dorfleben Hagenheim: ▪ Renovierung der Marienkapelle ▪ Kaum gestalterter Maibaumplatz ▪ Bushaltestelle nicht ausgebaut (Wartende stehen im Grünen)
CHANCEN	RISIKEN
▪ Ausschöpfung der Innenentwicklungspotenziale ▪ Verbindung der beiden Ortsmitten (Kirche und Alte Schule)	▪ Keine Bauplätze oder nur private Objekte, die nicht zum Verkauf stehen

Tabelle 10: SWOT-Analyse Wallerdorf mit Hagenheim

identifiziert. Daraus ergibt sich für Wallerdorf ein hohes Innenentwicklungspotenzial, in Hagenheim hingegen ist dieses nahezu ausgeschöpft.

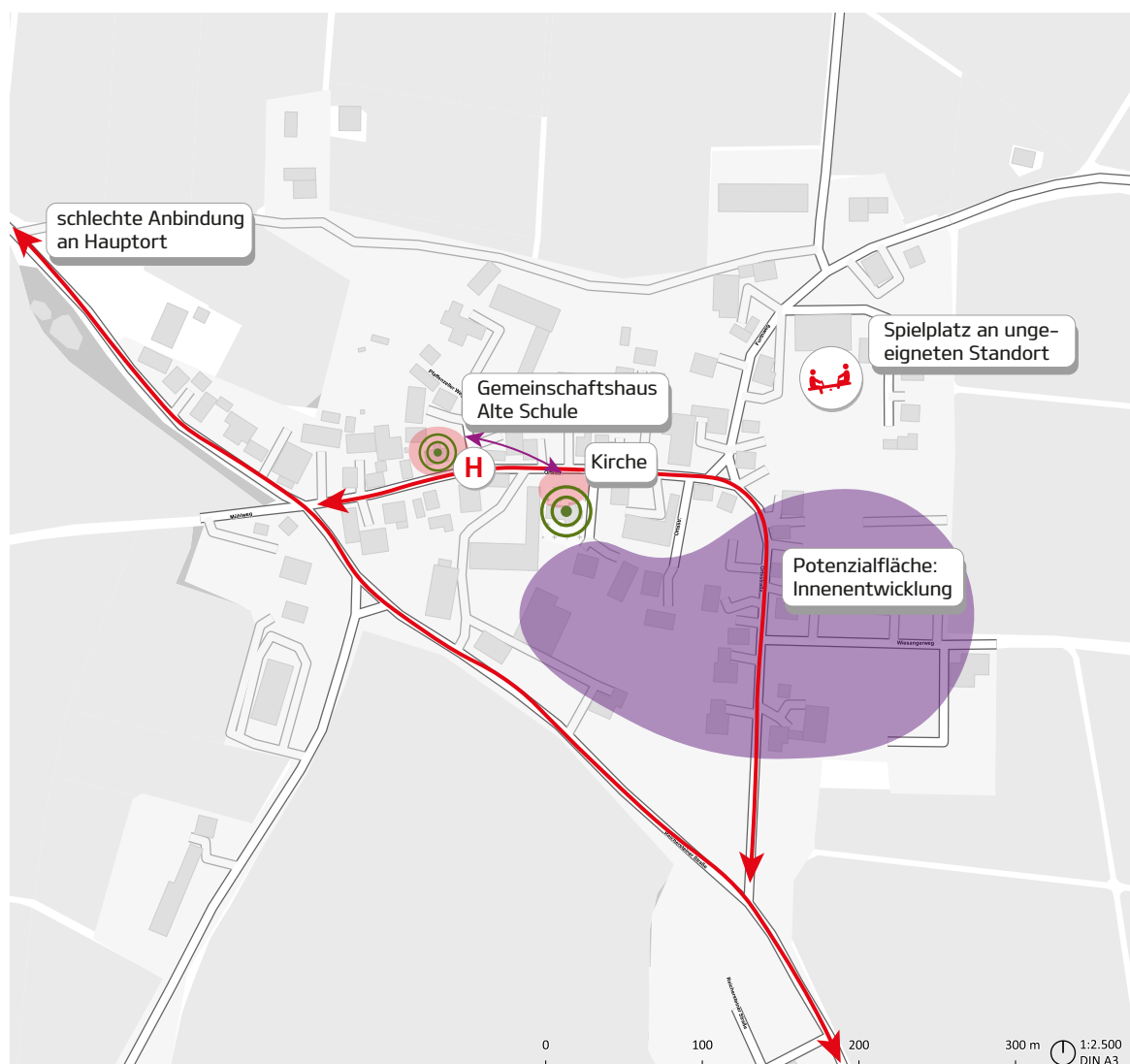
In Wallerdorf wurden fünf klassische Baulücken im Südosten am Wiesangerweg identifiziert, sowie zwei leerstehende Hofstellen und eine Hofstelle mit Restnutzung. Weiter sind zwei leerstehende Wohngebäude im Ortskern sowie am westlichen Siedlungsrand und vier leerstandsgefährdete Wohngebäude vorhanden.

In Hagenheim steckt das Potenzial in zwei leerstehenden Wohngebäuden am Ortseingang von Wallerdorf kommend sowie einem leerstandsgefährdeten Wohngebäude.

Laut der Bürgerschaft stehen keine der beiden leerstehenden Hofstellen zum Verkauf bereit. Auch wurde beklagt, dass es bauwillige Personen gibt, allerdings kein Bauland zur Verfügung stünde.

Aufgabe der Stadt wird zukünftig die Beratung und Information u.a. zur Sanierung sowie die Unterstützung der Eigentümer:innen bei der Aufwertung sein.

Stärken:	Schwächen:
 Treffpunkt	 unattraktive Fläche
Chancen:	 schlechte ÖPNV-Anbindung
 Potenzialfläche	 hohe Verkehrsbelastung, z.T. hohe Geschwindigkeiten & schlechte Anbindung an Hauptort
 Verbindung der Ortsmitten	 Kindergarten



Karte 11: Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken Wallerdorf

3.4.5 Stärken-Schwächen-Analyse

Die Stadtteile Wallerdorf und Hagenheim sind geprägt durch einen sehr guten Zusammenhalt und gegenseitiger Unterstützung. Zentrale Orte, wie das Gemeinschaftshaus und die Kirche in Wallerdorf oder die Marienkapelle und der Maibaumplatz in Hagenheim, werden rege benutzt, bedürfen jedoch einer Sanierung bzw. einer gestalterischen Aufwertung. Die Anbindung der beiden Stadtteile an den Hauptort über zentrale Verbindungsstraßen ist mäßig. Das ÖPNV-Angebot ist weitestgehend auf den Schulverkehr ausgerichtet, der Lechbus wird jedoch von allen Altersgruppen häufig genutzt. Die Straßen und Fußwege befinden sich teilweise in einem schlechten Zustand und es besteht streckenweise eine hohe Geschwindigkeits- und Lärmbelastung durch u.a. Schwerlast-

oder landwirtschaftlichen Verkehr. Das Radwegnetz ist bisher lückenhaft ausgebaut. Bauplätze oder leerstehende Gebäude stehen kaum zur Verfügung. Auch Versorgungseinrichtungen wie Praxen, Schulen oder Nahversorger sind in den Stadtteilen nicht vorhanden.



Karte 12: Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken Hagenheim

3.5 Mittelstetten

3.5.1 Lage und Siedlungsstruktur

Der Stadtteil Mittelstetten liegt im Norden des Stadtgebiets, direkt östlich angrenzend an die Kernstadt. Über die Straße Am Kühgrund ist sie innerhalb von 1 km zu erreichen. Zwei größere Gewerbegebiete befinden sich nördlich und südlich des Stadtteils. Mittelstetten ist hauptsächlich durch umliegende Acker- und Wiesenflächen sowie mehrere Baggerseen geprägt.

Der historische Ortskern formte sich entlang der Georgistraße. Das Straßendorf, das als solches noch zu erkennen ist, wurde insbesondere ab den 1960ern stark nachverdichtet. Ab den 1990ern wurden zwei Neubaugebiete im Nordosten des Stadtteils ausgewiesen, welche aus Ein- und Zweifamilienhäusern bestehen. In den letzten zehn Jahre weist Mittelstetten im Gegensatz zu den anderen Stadtteilen ein überdurchschnittliches Einwohner:innen-Wachstum von 105 auf 233 EW (+ 122 %) auf. Das ist auf das vergleichbar große Neubaugebiet im Nordosten zurückzuführen. Ein

wichtiges Baudenkmal ist neben der Kirche St. Georg ein ehemaliges Gasthaus in der Georgi-straße 8.

3.5.2 Daseinsvorsorge, Soziales und Dorfleben

Mittelstetten profitiert in Hinsicht auf Daseinsvorsorge von der Nähe zum Hauptort mit wichtigen Einrichtungen und zwei Gewerbegebieten, die sich in unmittelbarer Nähe zu Mittelstetten befinden.

Das Dorfleben in Mittelstetten spielt sich hauptsächlich in der Ortsmitte statt. In Mittelstetten ist die Ortsmitte rund um die Kirche St. Georg, das Dorfgemeinschaftshaus und das Feuerwehrhaus zu verorten. Auf der Straßenseite der Kirche steht ebenfalls das erneuerungsbedürftige Bushäuschen, welche beide nicht barrierefrei zugänglich sind. Auf der anderen Straßenseite wurde vor wenigen Jahren erst das Dorfgemeinschaftshaus neu gebaut, in dem auch ein Jugendtreff untergebracht ist.



Abb. 54: Kirche St. Georg Mittelstetten



Abb. 56: Vorfahrtsstraße Mittelstetten



Abb. 55: Feuerwehrhaus Mittelstetten



Abb. 57: Dorfgemeinschaftshaus Mittelstetten

Hinter dem Dorfgemeinschaftshaus steht das Feuerwehrhaus, welches von der Freiwilligen Feuerwehr genutzt wird. Obwohl alle wichtigen Einrichtungen auf einen Punkt im Stadtteil konzentriert sind, besteht der Wunsch, diese Ortsmitte noch attraktiver zu gestalten. Der Spielplatz im Süden des Stadtteils ist vor allem in Hinsicht auf Beschattung ausbaufähig. Direkt daneben ist ein beliebter Haltepunkt für Radfahrende, dessen Gestaltung einen positiven Effekt auf den Ortseingang in Mittelstetten hätte.

3.5.3 Mobilität und Erreichbarkeit

Mittelstetten liegt unmittelbar direkt am Hauptort und ist mit dem Auto und dem Fahrrad innerhalb von einem Kilometer über die Stra-

ße „Am Kühgrund“ zu erreichen. Zwar wird das Fahrrad für diese Strecke viel genutzt, aufgrund der hohen Verkehrs- und insbesondere LKW-Be- lastung kommt es auf der Strecke allerdings zu einem unsicheren Fahrgefühl. Eine besondere Gefahrenstelle stellt die enge Bahnunterführung dar, durch die schwierige Sichtverhältnisse herrschen. Als Alternative zum Auto oder Fahrrad bie- tet die Buslinie 310 nur eine mäßige Anbindung an den Hauptort und die umliegenden Stadtteile. Der Lechbus wird in Mittelstetten kaum in An- spruch genommen. Die hohe Verkehrsbelastung, die durch die Nähe zum Hauptort und die zwei Gewerbegebiete verursacht wird, spiegelt sich ebenfalls auf der Georgistraße wider, die durch den Ort führt.

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
▪ direkte Anbindung an den Hauptort und B16 (1 km) und Nähe zum Bahnhof ▪ Geringe Dichte an Innenentwicklungspotenzialen (30 Potenziale pro 1.000 EW) ▪ Extremes Einwohner:innen-Wachstum im letzten Jahrzehnt (122 %) durch Neubaugebiet ▪ Nähe zu zwei größeren Gewerbegebieten ▪ Ortsmitte mit Feuerwehrhaus, Kirche und 2017 gebautes Dorfgemeinschaftshaus (DGH wird positiv angenommen) ▪ Spielplatz ▪ Rastplatz am Ortseingang (Richtung Rain) für viele Radfahrende ▪ Nähe zu Baggerseen	▪ Mäßige ÖPNV-Anbindung (Buslinie 310 auf Schülerverkehr ausgerichtet) ▪ Z.T. sanierungsbedürftige Straßen ▪ Unzureichende Beschilderung ▪ Erneuerungsbedürftiges Bushäuschen ▪ Unsichere Radwege (zum Hauptort wird auf der Straße mit hoher LKW-Be- lastung geführt; kein sicherer Radweg Richtung Neu- hof (über Autobrücke geführt)), kein guter Radweg nach Staudheim ▪ Z.T. zu schmale Gehwege ▪ Hohe Lärm-, Licht- und Geruchsemissionen durch stark befahrene Straße, Landwirtschaft, Gewerbe und Industrie ▪ Störung des Landschaftsbildes durch angrenzende Industrie ▪ Wenig Bauplätze ▪ Wenige Baulücken oder Leerstände für interessierte Ortsansässige ▪ Kaum Versorgungseinrichtungen bis auf Treffpunkte ▪ Keine richtig gestaltete Dorfmitte ▪ Hohe Lautstärke in Dorfgemeinschaftshaus und daraus hinaus ▪ Zugang zur Kirche nicht barrierefrei ▪ Spielplatz nicht beschattet ▪ Wenig Grün im Ort
CHANCEN	RISIKEN
▪ Gestaltung der Ortsmitte (Kirche, DGH und Feuerwehrhaus) über die Straße hinweg ▪ Gestaltung eines Ortseingangs mit Rastplatz für Radfahrende und Spielplatz	▪ Verstärkende Lärm- und Verkehrsproblematik

Tabelle 11: SWOT-Analyse Mittelstetten

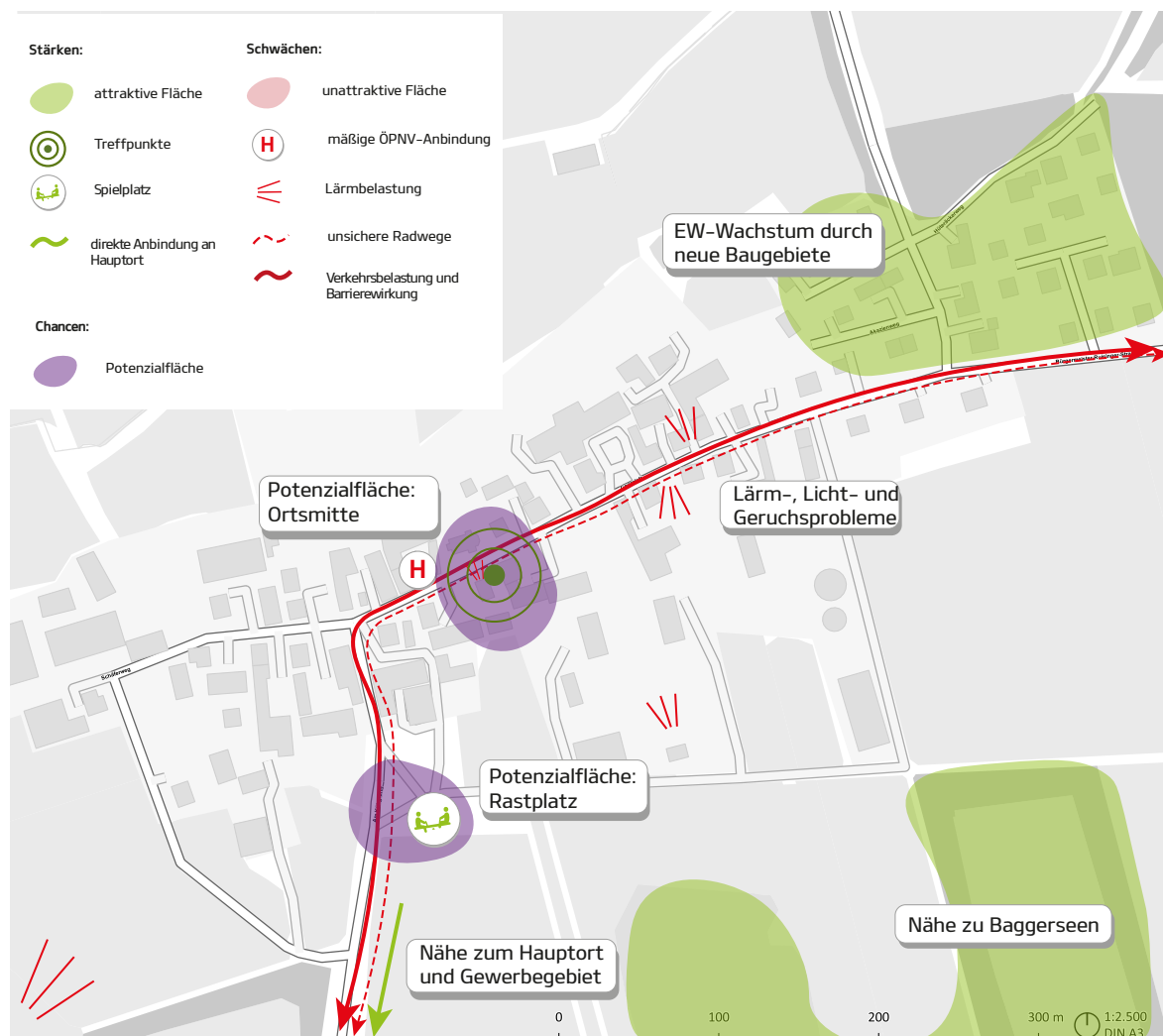
3.5.4 Leerstand und

Innenentwicklungspotenziale

In Mittelstetten wurden sieben Innenentwicklungsflächen mit einer Gesamtfläche von 2,3 ha identifiziert. Mit 30,0 Potenziale pro 1.000 EW handelt es sich bei Mittelstetten im Vergleich zu anderen Stadtteilen um die geringste Dichte an Innenentwicklungspotenzialen. Es wurden zwei klassische Baulücken, zwei geringfügig bebaute Grundstücke, eine restgenutzte Hofstelle, ein leerstehendes Wohngebäude und ein leerstandsgefährdetes Objekt identifiziert. In den Beteiligungsformaten wurden der Mangel an Baulücken sowie an Baulücken und Leerständen für interessierte Ortsansässige angemerkt. Eine hohe Priorität besteht in Mittelstetten bei der maßvollen Schließung der Baulücken sowie der stetigen Kontaktaufnahme mit Eigentümer:innen.

3.5.5 Stärken-Schwächen-Analyse

Die Stärken von Mittelstetten liegen in seiner sehr guten Anbindung an den Hauptort sowie zwei größere Gewerbegebiete, wodurch im Gegensatz zu anderen Stadtteilen weniger Herausforderungen mit der Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen und weiteren Angeboten bestehen. Zudem bieten das neue Dorfgemeinschaftshaus, der Rastplatz und der Spielplatz weitere attraktive Angebote des Stadtteils. Dagegen ist Mittelstetten geprägt von hohen Lärm-, Licht- und Geruchsemissionen, die durch die stark belastete Straße, die Landwirtschaft, Gewerbe und Industrie verursacht werden. Zudem bedürfen die vereinzelt Plätze im Ort zukünftig an mehr gemeinsamer Betrachtung und gemeinsamer Gestaltung.



Karte 13: Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken Mittelstetten

3.6 Etting

3.6.1 Lage und Siedlungsstruktur

Etting grenzt südöstlich an die Stadtgebietsgrenze. Über die DON 31 und die St 2027 ist der Hauptort innerhalb von 9 km zu erreichen. Die Siedlung hat sich um die Kirche St. Peter, dem einzigen Baudenkmal, entwickelt und ist geprägt von vielen landwirtschaftlichen Gebäudestrukturen. Ausschließlich im Westen des Stadtteils fanden kleine Erweiterungen mit dem Bau von Einfamilienhäusern statt. Etting ist umgeben von vielen landwirtschaftlich genutzten Acker- und Wiesenflächen sowie kleineren Waldflächen. Am Ort entlang läuft der Haselbach, bei welchem eine informelle Badestelle eingerichtet wurde.

3.6.2 Daseinsvorsorge, Soziales und Dorfleben

Etting verfügt über ein aktives Dorf- und Vereinsleben mit starkem Zusammenhalt zwischen Jung und Alt. Die Kirche St. Peter und Paul wird derzeit renoviert, ebenso der kleine Vorplatz, der künftig zusätzliche Aufenthaltsqualität bieten soll.

Wichtigster sozialer Ort ist das Vereinshaus (Schützenheim) mit gut nutzbarem Außenbereich. Die Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes sind aktuell jedoch eingeschränkt: der Veranstaltungsraum im Keller ist wegen eines fehlenden zweiten Rettungswegs gesperrt, der Kellerabgang ist dabei bereits fertiggestellt, nach Lieferung der Tür kann das Vorhaben mit dem Wanddurchbruch fertiggestellt werden. Zudem fehlen allgemeine Lagermöglichkeiten für die Vereine.

Der Anteil der Kinder und Jugendlichen ist hoch. Neben Spielplatz, Bolzplatz auf einem Privatgrundstück und einer informellen Badestelle am Haselbach gibt es bislang wenige öffentliche, frei zugängliche Angebote für diese Altersgruppe. Der Spielplatz bedarf einer Aufwertung.

Die Versorgungsinfrastruktur ist sehr gering ausgeprägt. Etting ist stark vom Hauptort und der Erreichbarkeit per Pkw oder ÖPNV abhängig, was insbesondere weniger mobile Personen einschränkt.



Abb. 58: Kirche St. Peter und Paul Etting



Abb. 60: Schützenheim Etting



Abb. 59: Bushaltestelle Etting



Abb. 61: Badestelle Etting

3.6.3 Mobilität und Erreichbarkeit

Etting liegt rund neun km vom Hauptort entfernt und ist damit einer der abgelegeneren Stadtteile. Die Erreichbarkeit ist stark PKW-orientiert: mit dem Auto beträgt die Fahrzeit nur etwa zehn Minuten, während die beiden Buslinien 312 und 314 den Ort zwar bedienen, jedoch sehr unregelmäßig und nur wenige Fahrtenpaare pro Tag anbieten. Ergänzend steht der Lechbus als Rufbusangebot zur Verfügung, der jedoch eher als Zusatz für regelmäßigen Linienverkehr fungiert.

Der Bushaltestellenbereich ist erneuerungsbedürftig und bietet aktuell keine hohe Aufenthaltsqualität.

Ein wesentliches Defizit ist das fehlende durchgängige und sichere Radwegenetz, insbesondere in Richtung Hauptort. Dadurch sind Alltagswege per Fahrrad weniger attraktiv und teilweise unsicher. Eine gut ausgebauten Verbindung nach Gempfung führt Radfahrende über den Tödtinger Weg.

Zudem befinden sich einige Straßen und Gehwege im Ort in sanierungsbedürftigem Zustand und sind nicht barrierefrei, besonders im Bereich des Brunnenhofwegs. Auf der Gempfinger Straße werden häufig hohe Geschwindigkeiten beobachtet, was die Verkehrssicherheit zusätzlich beeinträchtigt.

3.6.4 Leerstand und

Innenentwicklungspotenziale

In Etting wurden insgesamt acht Innenentwicklungspotenziale mit einer Gesamtfläche von 2,6 ha erhoben. In Relation zur geringen Siedlungsfläche und geringen EW-Zahl besteht in Etting eine hohe Dichte an Innenentwicklungspotenzialen.

Identifiziert wurden vier klassische Baulücken, ein geringfügig bebautes Grundstück und drei leerstandsgefährdete Wohngebäude. Bei letzterem handelt es sich um Eigentümer:innen, die das Alter von 75 Jahren überschreiten. Im Stadtteil sind keine Leerstände zu verzeichnen.

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
▪ Ruhige, idyllische Lage ▪ Schönes Ortsbild (Gebäude, einzigartiger Charakter) ▪ Wenige Baulücken und keine Leerstände ▪ Nähe zur Natur (Waldfläche, Hügellandschaft, Haselbach) ▪ Informelle Badestelle bei Haselbach (Zugang über privates Grundstück) ▪ Aktives Vereins- und Dorfleben (Veranstaltungen) ▪ Guter Zusammenhalt im Ort (gegenseitige Unterstützung und gutes Miteinander zwischen Jung und Alt) ▪ Vereinshaus Schützenheim als sozialer Treffpunkt ▪ Schöner Spielplatz für Kinder	▪ Mäßige Anbindung an Hauptort und B16 (9 km) ▪ Mäßige ÖPNV-Anbindung (Buslinie 312 und 314 auf Schülerverkehr ausgerichtet) ▪ Bushäuschen erneuerungsbedürftig ▪ Kein durchgängiges und sicheres Radnetz (u.a. zum Hauptort und nach Gempfung) ▪ Z.T. sanierungsbedürftige Straßen und Gehwege, z.T. nicht barrierefrei ▪ Hohe Geschwindigkeiten des Kfz-Verkehrs, v.a. Gempfinger Straße ▪ Kaum Versorgungseinrichtungen ▪ Gesperrter Veranstaltungsraum im Schützenheim ▪ Fehlende Lagermöglichkeit für Vereine ▪ Wenig Angebote für Kinder und Jugendliche (neben Vereinen und privaten Fußballplatz nur private Events) ▪ Lückenhafte Umzäunung des Spielplatzes (wichtig für die Sicherheit von Kindern, da direkt nebenan viel Verkehr ist)
CHANCEN	RISIKEN
▪ Ausbau der informellen Badestelle ▪ Ausbau der Angebote für zahlreiche U18-Jährige	

Tabelle 12: SWOT-Analyse Etting

Die Bewerbung der entsprechenden Baulücken sowie die Begleitung der anstehenden Eigentümer:innenwechsel werden zukünftige Aufgaben der Stadt, um das Innenentwicklungspotenzial von Etting vollends auszuschöpfen.

der ÖPNV-Anbindung, der Schaffung eines durchgängigen und sicheren Radnetzes sowie der Ausbesserung von Straßen und Gehwegen. Bei einer großen Anzahl an unter 18-Jährigen ist zudem die Integration von mehr Angeboten von Kindern und Jugendlichen von Bedeutung.

3.6.5 Stärken-Schwächen-Analyse

Der Stadtteil Etting ist geprägt durch sein aktives Vereins- und Dorfleben sowie einen guten Zusammenhalt im Ort, der sich hauptsächlich am Schützenheim oder im Privaten abspielt. Landschaftlich profitiert Etting durch seine Nähe zu umliegenden Waldflächen und dem Haselbach. Am Haselbach besteht bereits eine informelle Badestelle, die insbesondere im Sommer Bürger:innen zum Abkühlen einlädt. Auch in Etting besteht ein großer Handlungsbedarf im Bereich Verkehr und Mobilität, u.a. mit der Verbesserung



Karte 14: Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken Etting

3.7 Oberpeiching

3.7.1 Lage und Siedlungsstruktur

Der Stadtteil Oberpeiching befindet sich rund 5 km südlich der Kernstadt Rains und liegt am Nordrand der einstigen Römerstraße. Über die Staatsstraße St 2047 ist die Kernstadt erreichbar. Die Umgebung von Oberpeiching ist durch landwirtschaftliche Flächen geprägt, der Lech befindet sich nur wenige hundert Meter westlich des Ortes. Die Einwohnerzahl hat sich von 200 (2014) auf 180 (2024) reduziert – dies entspricht einem Rückgang von 10 %. Oberpeiching hat sich in den vergangenen Jahrzehnten baulich nach Süden und Westen hin entwickelt.

3.7.2 Daseinsvorsorge, Soziales und Dorfleben

Zentrum des dörflichen Lebens in Oberpeiching ist die Kirche Mariä Heimsuchung, die die Ortsmitte prägt. Der angrenzende Platz an der Straßengabelung wird bereits als Festplatz genutzt und soll durch weitere Gestaltung zusätzlich aufgewertet werden. Da der Bereich weiterhin für

landwirtschaftlichen Verkehr überfahrbar bleiben muss, soll der Platzcharakter vor allem optisch herausgearbeitet werden.

Eine besondere soziale Einrichtung ist das „Haus der Vereine“ im ehemaligen Schulhaus. Das Gebäude wurde mit Unterstützung der Stadt Rain und umfangreicher ehrenamtlicher Leistungen umgebaut und erweitert. Es beherbergt u. a. das Peichinger Bauerntheater, das regelmäßig Aufführungen anbietet und seit 1987 auch Gastspiele ausrichtet. Damit bildet es einen wichtigen kulturellen Baustein im Ort.

Der Spielplatz ist in gutem Zustand und mit vielen Spielgeräten ausgestattet, sodass er ein attraktives Angebot für Familien darstellt.

Insgesamt bietet Oberpeiching solide Grundlagen für ein aktives Dorfleben, das durch weitere Maßnahmen gestärkt werden kann.



Abb. 62: Haus der Vereine Oberpeiching



Abb. 63: Spielplatz Oberpeiching



Abb. 64: Kirche St. Mariä Heimsuchung Oberpeiching

3.7.3 Mobilität und Erreichbarkeit

Oberpeiching verfügt über eine gute Radverkehrs-anbindung: Im Norden besteht eine sichere Verbindung nach Rain, im Süden eine durchgehende Route nach Thierhaupten. Damit bietet der Radverkehr eine attraktive Alternative zum PKW.

Der öffentliche Verkehr erfolgt über die Buslinie 314 (Hemerten – Rain). Die Anbindung ist jedoch sehr eingeschränkt: nach Rain fährt der Bus an Schultagen lediglich zweimal am Morgen, während am Nachmittag eine regelmäßige Rückfahrtmöglichkeit nach Rain bzw. Wettingen besteht. Für Pendelnde und außerhalb der Schulzeiten ist der ÖPNV damit kaum nutzbar.

Innerhalb des Ortes befinden sich einige Straßen in schlechtem Zustand, was die Verkehrssicherheit beeinträchtigt.

3.7.4 Leerstand und

Innenentwicklungspotenziale

In Oberpeiching konnten insgesamt acht Innenentwicklungspotenziale mit einer Gesamtfläche von 1,1 ha erhoben werden. Das Innenentwicklungspotenzial ist hier nahezu ausgeschöpft.

Identifiziert wurden zwei klassische Baulücken im Süden am Hubweg, sowie sechs Wohngebäude mit Leerstandsrisiko, was bedeutet, dass die Eigentümer:innen über 75 Jahre alt sind. Die Potenziale ballen sich südlich der Lechstraße.

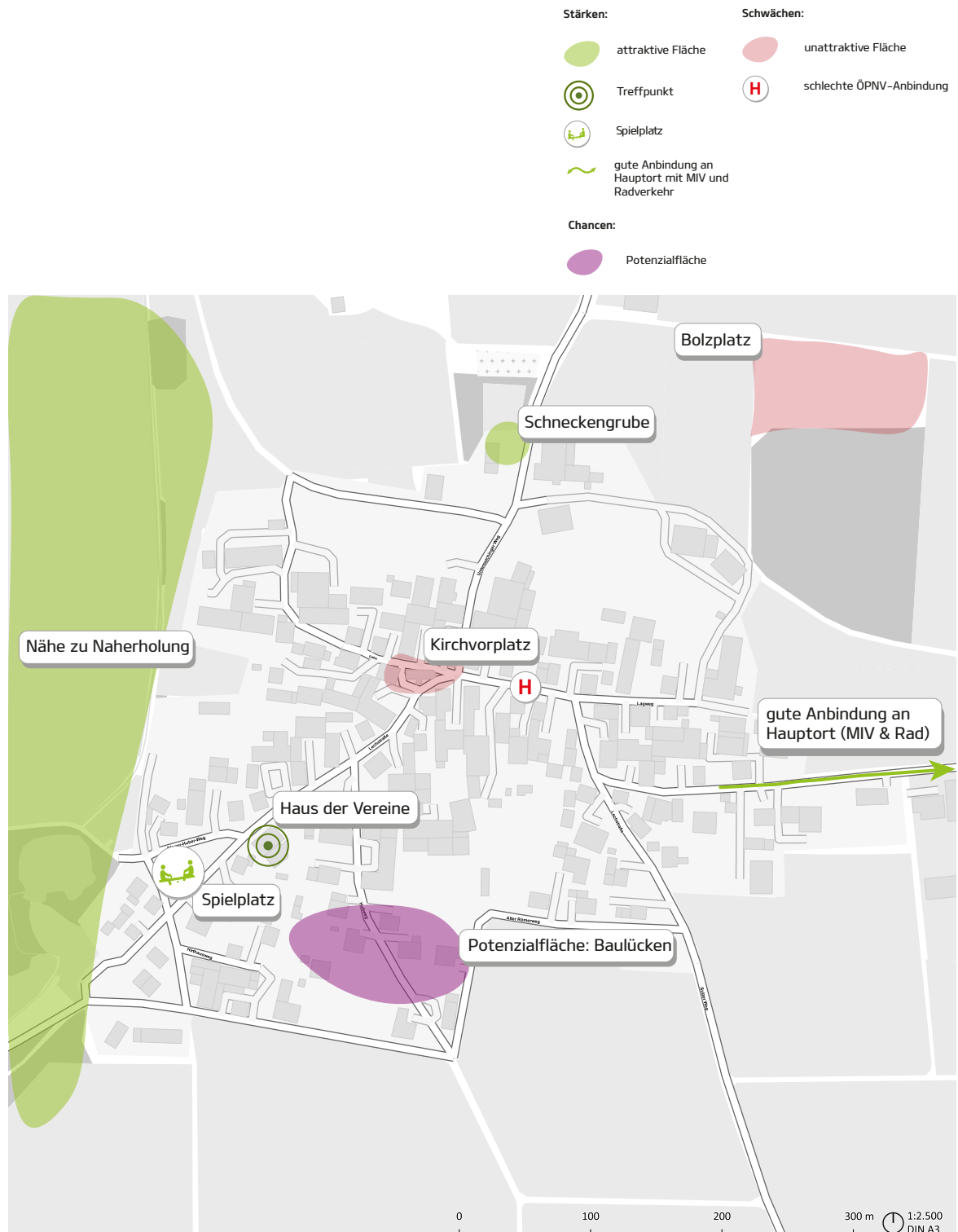
Östlich sowie südlich sind drei Entwicklungspotenziale in Form von potenziellen Erweiterungsflächen laut Flächennutzungsplan vorhanden. Das Innenentwicklungspotenzial gilt es vollends auszuschöpfen. Eine entsprechende Kontaktpflege mit den Eigentümer:innen und die Begleitung von Baumaßnahmen bedarf es in Zukunft.

3.7.5 Stärken-Schwächen-Analyse

In Oberpeiching besteht eine gute Anbindung an die Kernstadt mit dem PKW, gleichzeitig ist der ÖPNV überwiegend auf den Schulverkehr ausgerichtet. Die Straßen befinden sich teilweise in einem schlechten Zustand. Oberpeiching stellt durch die ruhige Wohnlage, die Nähe zur Natur und Angebote für Kinder einen guten Standort für Familien dar, dennoch gab es im letzten Jahrzehnt einen Bevölkerungsrückgang von 10 %. Durch die wenigen Bauplätze ist das Innenentwicklungspotenzial nahezu ausgeschöpft. Das Haus der Vereine mit Bauerntheater gilt als Alleinstellungsmerkmal für die Gesamtstadt Rain.

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
- Gute Anbindung an Hauptort (5 km) - Ruhige Wohnlage - Wenig ungenutzte Innenentwicklungspotenziale (nur 2 Baulücken) - Zahlreiche U18-Jährige - Bevölkerungsrückgang im letzten Jahrzehnt (-10 %) - Nähe zum Lech und mehreren Baggerseen, zahlreichen Wander- und Radwegen (Naherholung) - Haus der Vereine (mit Bauerntheater) als Veranstaltungsort und Treffpunkt - Spiel- und Bolzplatz - Kleiner Platz „Schneckengrube“	- Schlechte ÖPNV-Anbindung (Buslinie 314 nur auf Schülerverkehr ausgerichtet) - Z.T. sanierungsbedürftige Straßen - Wenig Bauplätze - Keine Versorgungseinrichtungen - Gestaltung des Kirchvorplatzes - Bolzplatz in schlechtem Zustand - Kleiner Platz „Schneckengrube“ wenig gestaltet, Bank erneuerungsbedürftig - Bolzplatz wenig gepflegt und daher wenig in Benutzung
CHANCEN	RISIKEN
Ausschöpfung der Innenentwicklungspotenziale (Baulücken)	

Tabelle 13: SWOT-Analyse Oberpeiching



Karte 15: Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken Oberpeiching

3.8 Sallach

3.8.1 Lage und Siedlungsstruktur

Der Stadtteil Sallach liegt zentral im Stadtgebiet und befindet sich nur wenige Kilometer von der Kernstadt entfernt. Die Kreisstraße DON 33 durchquert den Ort und stellt eine direkte Verbindung zwischen den Stadtteilen Bayerdilling und Gempfung her. Mit derzeit 158 Einwohner:innen zählt Sallach zu den kleineren Stadtteilen der Stadt; in den vergangenen 10 Jahren hat sich die Einwohnerzahl relativ konstant bis minimal rückläufig (-1 %) entwickelt.

Das ursprünglich als Haufendorf angelegte Dorf entwickelte sich entlang der Ringstraße, die eine Schleife zur Ulrichstraße bildet. Die St.-Ulrich-Kirche befindet sich am südwestlichen Rand des historischen Kerns und wirkt heute leicht vom Ursprungskern abgesetzt. Sie grenzt unmittelbar an das Betriebsgelände eines großflächigen landwirtschaftlichen Unternehmens (Appel Spargel- und Erdbeerhof GmbH & Co. KG) und ist dadurch von der Straße aus kaum wahrzunehmen.

Ab den 1980er Jahren entstand nordöstlich des historischen Kerns ein umfangreiches Neubaugebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Zwischen diesem und dem historischen Siedlungskern ist eine räumliche Trennung deutlich erkennbar.

3.8.2 Daseinsvorsorge, Soziales und Dorfleben

In Sallach sind keine Versorgungseinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten oder Dienstleistungen vorhanden, was sicherlich auf die geringe Einwohnerzahl zurückzuführen ist. Allerdings liegt die Kernstadt mit ihren diversen Angeboten nur wenige Kilometer entfernt (s.u.).

Sallach zeichnet sich durch seine Dorfgemeinschaft und starkes Zusammengehörigkeitsgefühl aus, was sich auch in den starken Vereinsaktivitäten zeigt. Als Treffpunkt dient aktuell das Feuerwehrhaus, welches jedoch mittlerweile den Anforderungen nicht mehr entspricht. Daher bestehen Überlegungen zum Neu-/Umbau mit der Integration von Räumlichkeiten bzw. mit Anbau eines Dorfgemeinschaftshauses. Darüber hinaus weist der Stadtteil die Besonderheit des Treff-

punkts „Sallacher Buck“ im öffentlichen Raum aus, welcher im Grunde eine begrünte Erhöhung im Ortskern mit Kastanienbaumbestand und Sitzmöglichkeiten darstellt. Zudem befindet sich darunter ein kleiner historischer Keller. Der Treff wird durch die Dorfgemeinschaft selbstorganisiert und rege genutzt.

3.8.3 Mobilität und Erreichbarkeit

Durch den Stadtteil Sallach führt die Kreisstraße DON33 in Ost-West-Richtung. Darüber besteht Anbindung an das südlich gelegene Bayerdilling und das östlich gelegene Gempfung. In ca. 3,5 Kilometern ist darüber hinaus der Siedlungsrand der Kernstadt Rain zu erreichen. Über Feldwege kann so auch mit dem Fahrrad die Stadt mit ihren Versorgungsangeboten in relativ kurzen Wegen erreicht werden.

Eine Busanbindung besteht über die Buslinie 312, welche Wallerdorf mit Rain verbindet. Allerdings ist dieser stark an den Schülerverkehr angepasst, weshalb nur wenige Fahrtenpaare pro Tag sowie auch nur an den Werktagen angeboten werden.



Abb. 65: Feuerwehrhaus Sallach



Abb. 66: Buck Sallach



Abb. 67: Fußweg Sallach



Abb. 68: Busaushang Sallach

In Sallach weisen zahlreiche Fußwege schadhafte Oberflächenbeläge auf und sind dringend zu erneuern, um Verkehrssicherheit herzustellen.

3.8.4 Leerstand und

Innenentwicklungspotenziale

Im Stadtteil Sallach wurden 19 Innenentwicklungspotenziale mit einer Gesamtfläche von 2,7 ha identifiziert – im Vergleich zu Etting mit ähnlicher Größe und Einwohnerzahl, aber nur acht Potenzialflächen, ist das ein deutlicher Hinweis auf eine kleinteilige, aber insgesamt bedeutende Innenentwicklungsperspektive. Die Potenziale konzentrieren sich vor allem im nordöstlich gelegenen Neubaugebiet in Form von klassischen Baulücken und leerstandsgefährdeten Grundstücken. Die neun Baulücken, größtenteils am Ortsrand gelegen, umfassen 0,9 ha und bieten gute Voraussetzungen für die Schaffung neuer Wohneinheiten.

Ein besonderes Aktivierungspotenzial stellt eine restgenutzte Hofstelle in zentraler Lage dar, deren Nähe zu öffentlichen Einrichtungen auch

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
▪ Gute Anbindung an Hauptort und B16 ▪ Gute Radanbindung an Hauptort (über Feldweg) ▪ Ruhige Wohngegend ▪ Mehrere freie Bauplätze im Neubaugebiet ▪ Naturdenkmal / Grünfläche Buck als Haupttreffpunkt des Stadtteils (Veranstaltungen im Freien) ▪ Guter Zusammenhalt im Ort (aktives Vereinsleben) ▪ Bolzplatz	▪ Mäßige ÖPNV-Anbindung (Buslinie 312 hauptsächlich auf Schülerverkehr ausgerichtet, Lechbus wird kaum genutzt) ▪ Schlechte Radanbindung an die anderen Stadtteile ▪ Zu schmale, nicht barrierefreie Fußwege, viele in desolatem Zustand ▪ V.a. im östlichen Wohngebiet leerstandsgefährdete Wohngebäude ▪ Kaum Versorgungseinrichtungen ▪ Ausbaupotenzial der Grünfläche Buck (u.a. Gefahr durch herabfallende Äste) ▪ Zu geringe Kapazität des Feuerwehrhauses ▪ Fehlendes Dorfgemeinschaftshaus und Versammlungsort ▪ Zahlreiche Ü65-Jährige (wenig spezielle Angebote für Senioren oder generationsübergreifende Angebote)
CHANCEN	RISIKEN
▪ Gestaltung des Treffpunkts Bucks ▪ Ausschöpfung der Innenentwicklungspotenziale (v.a. Baulücken im Neubaugebiet und perspektivische Leerstände)	▪ Weiter anhaltende Alterung der Bevölkerung ▪ Geringe Verkaufsbereitschaft der Eigentümer:innen von Baulücken

Tabelle 14: SWOT-Analyse Sallach

3.9 Wächtering

3.9.1 Lage und Siedlungsstruktur

Wächtering befindet sich etwa 10 km südöstlich von der Kernstadt Rain entfernt und liegt zwischen zwei Höhenrücken eingebettet. Die nächstgelegenen Stadtteile sind Etting (nördlich), Wallerdorf mit Hagenheim (südlich) und Bayerdilling in nordwestlicher Richtung. Die Kernstadt ist über die Kreisstraße DON30 erreichbar. Zu Wächtering gehören auch der Weiler Nördling mit der Wallfahrtskirche St. Leonhard sowie die Einöden Strauppen, Hausen und Holzmühle.

Die Umgebung ist überwiegend von landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Im Norden des Ortes angrenzend ist eine Waldfläche, weitere befinden sich östlich und westlich des Stadtteils. Der Siegenbach verläuft mitten durch den Ort. Im Sommer 2024 kam es hier durch Hochwasser zu Überschwemmungen. Der Stadtteil selbst ist mit seinen zahlreichen Hofstellen ebenfalls landwirtschaftlich geprägt. Zwischen den Jahren 2014 und 2024 gab es einen Bevölkerungszuwachs von 16 %, insgesamt leben hier 113 Personen.

Die Kirche St. Albanus befindet sich leicht erhöht am südlichen Rand der Ortschaft. Am nördlichen Ortsrand steht das in Eigeninitiative erbaute Feuerwehrhaus.

3.9.2 Daseinsvorsorge, Soziales und Dorfleben

Wächtering verfügt über eine aktive Dorfgemeinschaft, jedoch über keine eigene Nahversorgung. Auch fehlendes Handynetz und geringe Angebote für die vielen über 65-Jährigen stellen Herausforderungen für die Daseinsvorsorge dar.



Abb. 69: Kirche St. Albanus Wächtering

Zentrale Treffpunkte sind das Feuerwehrhaus am nördlichen Ortsrand sowie die Kirche St. Albanus, die leicht erhöht am südlichen Rand liegt. Das Feuerwehrhaus dient als mietbarer Veranstaltungsraum mit Küche, Ofen und Sanitäranlagen und wird für Feste intensiv genutzt. Der Außenbereich sollte gestaltet und um kleinere Spielgeräte ergänzt werden, um den Ort auch für Familien attraktiver zu machen.

Die Kirche St. Albanus gehört zum Pfarramt Bayerdilling. Innen besteht Renovierungsbedarf an der Decke und auch der Außenbereich sowie insbesondere der Zugang zur Kirche sollten neu strukturiert werden. Denkbar sind zudem Info tafeln zur Kirche für Radfahrer:innen sowie eine einfache Rastbank.

Der westlich gelegene Spielplatz benötigt eine deutliche Aufwertung: neue Sitzgarnitur sowie vielfältige Spielgeräte für unterschiedliche Altersgruppen. Eine Tischtennisplatte wird von der Bürgerschaft zudem gewünscht.

3.9.3 Mobilität und Erreichbarkeit

Wächtering weist eine grundsätzlich ruhige Verkehrssituation auf; der Kfz- und LKW-Verkehr ist deutlich geringer als in den umliegenden Stadtteilen. Gleichzeitig bestehen jedoch Herausforderungen bei der Erreichbarkeit von Einrichtungen in der Kernstadt.

Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die Buslinie 312 (Wallerdorf – Rain). Diese bietet jedoch nur eine sehr eingeschränkte Taktung mit einem einzelnen Fahrtenpaar am Tag – zudem ausschließlich an Schultagen. Die Linie ist stark auf den Schülerverkehr ausgerichtet; der Lechbus wird vorrangig



Abb. 70: Feuerwehrhaus Wächtering

von jüngeren Bewohner:innen genutzt. Insgesamt ist die ÖPNV-Versorgung daher als mäßig einzustufen.

Das Bushäuschen auf der westlichen Straßenseite der Albanusstraße bedarf einer Erneuerung. Zudem liegt es für den Busverkehr recht versteckt und es besteht der Wunsch nach einem besser sichtbaren Standort.

Im Bereich der Verkehrsinfrastruktur bestehen punktuelle Mängel: Einige Straßen, etwa am Ortsausgang Richtung Agathenzell, sowie Teile des Gehwegenetzes befinden sich in schlechtem Zustand und sollten perspektivisch saniert werden.



Abb. 71: Bushaltestelle Wächtering

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
▪ Wenig Auto- und LKW-Verkehr im Vergleich zu den anderen Stadtteilen ▪ Ruhige Lage zum Wohnen ▪ Keine Baulücken und wenig Leerstände im Ort ▪ Zahlreiche U18-Jährige (junges Dorf) ▪ Siegenbach läuft durch den Ort ▪ Nähe zu Wald- und Erholungsflächen, Schlossberg und Kühlberg sowie örtlichen Wanderwegen ▪ Gesellschaftliche Ortsmitte am Feuerwehrhaus mit mietbaren Veranstaltungsraum, Küche und WCs ▪ Spielplatz im Zentrum des Ortsteils	▪ Schlechte Anbindung an den Hauptort und B16 ▪ Mäßige ÖPNV-Anbindung (Buslinien 312 und 314 auf Schülerverkehr ausgerichtet, Lechbus wird hauptsächlich von jungen Bewohnern genutzt), schlechte Anbindung an weiterführende Schulen ▪ Z.T. schlechter Zustand der Straßen (z.B. am Ortsausgang Richtung Agathenzell und Richtung Bayerdilling) und Gehwege ▪ Bushäuschen erneuerungsbedürftig ▪ Schlechter Zustand des Brückengeländers ▪ Große leerstehende Hofstelle im Ort (Potenzial) ▪ Keine Versorgungseinrichtungen (keine Ärzte, Bildung und Nahversorgung) ▪ Renovierungsbedürftige Kirche, wenig gestalteter Außenbereich ▪ Keine gestaltete Dorfmitte (räumliche Ortsmitte) ▪ Gestaltung des Außenbereichs vor dem Feuerwehrhaus ▪ Z.T. nur geringes bürgerliches Engagement ▪ Ausbaufähiger Spielplatz (Schaukel defekt, alte Sitzgarnitur, Spielgeräte auf eine bestimmte Altersgruppe ausgerichtet)
CHANCEN	RISIKEN
▪ Gestaltung der räumlichen Ortsmitte (u.a. Erneuerung des Bushäuschens) ▪ Ausschöpfung der Innenentwicklungspotenziale (Hofstelle, leerstandsgefährdete Flächen) ▪ Gestaltung der gesellschaftlichen Ortsmitte am Feuerwehrhaus (u.a. Verlegung des Spielplatzes in nördlichen Bereich, Installation einer Grillstelle)	▪ Hochwassergefahren (starkes Hochwasser im Sommer 2024) ▪ Zahlreiche Ü65-Jährige (wenig Angebote für Senior:innen), Leerstandsrisiken

Tabelle 15: SWOT-Analyse Wächtering

3.9.4 Leerstand und

Innenentwicklungspotenziale

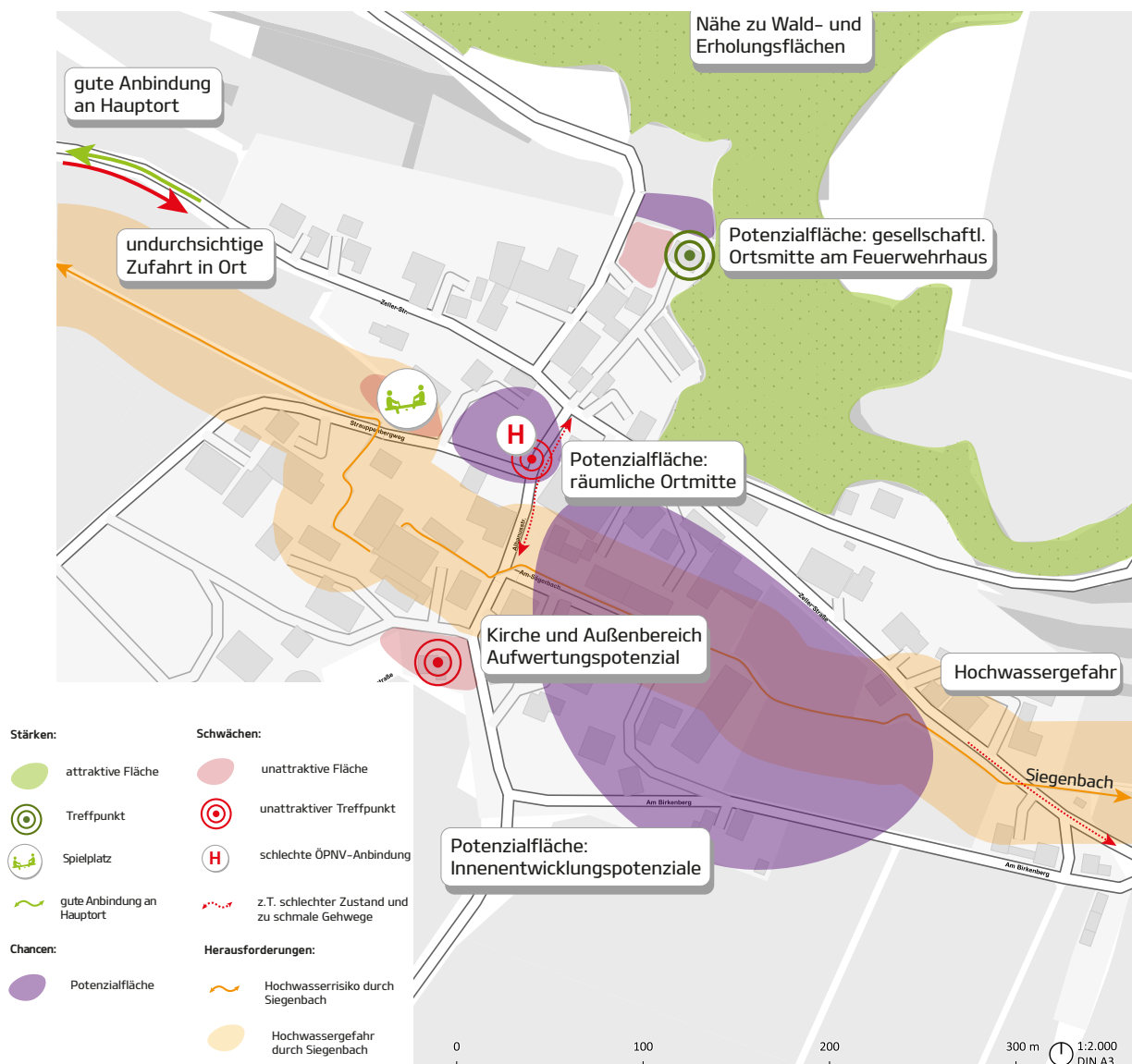
In Wächtering wurden insgesamt acht Innenentwicklungspotenziale mit einer Gesamtfläche von 3,5 ha identifiziert. In Relation zur geringen Siedlungsfläche und geringen Einwohnerzahl besteht hier eine hohe Dichte an Innenentwicklungspotenzialen.

In Wächtering wurden zwei geringfügig bebaute Grundstücke, eine leerstehende Hofstelle und fünf Wohngebäude mit Leerstandsrisiko erhoben. Bei letzterem handelt es sich um Eigentümer:innen, die das Alter von 75 Jahren überschreiten.

Die Begleitung des Eigentümer:innenwechsels und Belegung des Leerstands wird zukünftig Aufgabe des weiteren Flächenmanagements sein.

3.9.5 Stärken-Schwächen-Analyse

Stärken von Wächtering sind die ruhige und naturnahe Wohnlage und der vergleichsweise geringe Auto- und LKW-Verkehr. Jedoch ist der Stadtteil schlecht an den Hauptort angebunden, der ÖPNV ist überwiegend auf den Schulverkehr ausgerichtet und der Lechbus wird hauptsächlich von jungen Bewohner:innen genutzt. In Wächtering ist der Anteil der Altersgruppe der über 65-Jährigen hoch, dennoch gibt es für ebendiese kaum Angebote. Versorgungseinrichtungen sind keine vorhanden. Das Feuerwehrhaus stellt das gesellschaftliche Zentrum von Wächtering dar, der Außenbereich bedarf einer gestalterischen Aufwertung. Der Siegenbach kann Hochwasser führen, weshalb eine Umleitung des Wassers auf umliegende Freiflächen notwendig ist.



Karte 17: Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken Wächtering

3.10 Unterpeiching

3.10.1 Lage und Siedlungsstruktur

Bei Unterpeiching handelt es sich mit 110 EW um den kleinsten der Stadtteile Rains. Der Stadtteil grenzt nahezu an den südlichen Bereich des Hauptortes an, genauer gesagt das Gewerbe- und Logistikzentrum Kittelmüllerberg. Mit der Lage am westlichen Rand des Stadtgebiets grenzt Unterpeiching an das attraktive Naherholungsgebiet am Lech an. Damit besteht für die Bewohnende des Stadtteils ein attraktives Angebot an Wald- und Wasserflächen, Wander- und Radwegen.

Der landwirtschaftlich geprägte Ortskern, der heute noch zu erkennen ist, entwickelte sich ursprünglich entlang der Dorfstraße. Der Charakter des Straßendorfes blieb trotz kleineren Orts-erweiterungen erhalten. Die Kirche St. Jakob ist das einzige Baudenkmal Unterpeichings.

3.10.2 Daseinsvorsorge, Soziales und Dorfleben

Die räumliche, allerdings nicht funktionale Ortsmitte Unterpeichings stellt die Kirche St. Jakob dar. Der sich dort befindliche begrünte Platz wird

lediglich als Standort für den Maibaum genutzt. Als aktueller Haupttreffpunkt dient der Landgasthof Braun mit mehreren Räumen und einem kleinen Biergarten; Vereinsversammlungen oder Veranstaltungen werden dort abgehalten. Allerdings ist der Betrieb der Gastronomiestätte lediglich noch kurzfristig gesichert und wird vermutlich in wenigen Jahren aufgegeben werden. Daher besteht ein dringender Bedarf nach einer Ortsmitte bzw. einem Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft. Überlegungen bestehen, das bereits bestehende Feuerwehrgerätehaus um einen Anbau eines Dorfgemeinschaftshauses zu ergänzen und Räume für Veranstaltungen des regen Vereinslebens zu bieten. Die potenzielle Fläche ist in kommunaler Hand, wird aktuell nur als Bolzplatz genutzt und wäre daher auch kurzfristig verfügbar für einen Neu-/Anbau.

Darüber hinaus bestehen keine Versorgungseinrichtungen in Unterpeiching; allerdings sind die Angebote in der Kernstadt Rain in nur wenigen Fahrtminuten zu erreichen.



Abb. 72: Zugang zum Lech Unterpeiching



Abb. 74: Kirche St. Jakob Unterpeiching



Abb. 73: Gasthaus Braun Unterpeiching



Abb. 75: Feuerwehrgerätehaus Unterpeiching

3.10.3 Mobilität und Erreichbarkeit

Unterpeiching liegt südwestlich der Kernstadt; die ersten Ausläufer in Form von Gewerbe- und Industriebetrieben grenzen fast an die Bebauung in Unterpeiching an. Daher besteht eine nahe Anbindung von Unterpeiching aus an die Kernstadt sowie die B16, welche in 3 km Fahrtweg zu erreichen ist.

Die ÖPNV-Anbindung wird über die Buslinie 314 gewährleistet, welche Hemerten und Rain verbindet. Allerdings ist sie stark auf den Schülerverkehr ausgerichtet und bietet nur wenige Fahrtenpaare pro Tag an. Zudem wurde in den Beteiligungen gespiegelt, dass das Lechbus-Angebot zwar als wichtig für Mobilitätseingeschränkte und Senior:innen erachtet wird, allerdings selten genutzt wird, da es als wenig benutzerfreundlich eingeschätzt wird.

Angemerkt wird zudem die unsichere Radwegführung Richtung Kernstadt; Radfahrende werden entlang von Gewerbe- und Industriebetrieben mit entsprechendem (Schwer-)Lastverkehraufkommen geleitet. Überhöhte Geschwindigkeiten sorgen zudem für eine gefühlte Unsicherheit auf dem Fahrrad.

Die Gehwege innerhalb Unterpeichings sind zum wesentlichen Teil in desolatem Zustand – fehlende abgesenkte Bordsteine, zu geringe Gehwegbreiten und schadhafte Oberflächen.

3.10.4 Leerstand und Innenentwicklungspotenziale

In Unterpeiching wurden lediglich sechs Innenentwicklungspotenziale, insgesamt 2,0 ha Gesamtfläche, identifiziert. Damit ist das Innenentwicklungspotenzial nahezu ausgeschöpft. Das Potenzial steckt in zwei klassischen Baulücken östlich der Dorfstraße, einem geringfügig bebauten Grundstück im Süden sowie zwei leerstandsgefährdeten Wohngebäuden. Bei einem zusätzlichen, nicht beim Flächenmanagement erfassten Grundstück handelt es sich wie bereits erwähnt um den Landgasthof Braun, der aktuell als Haupttreffpunkt gilt.

Bei den Ortsrundgängen wurde eine hohe Nachfrage nach Bauplätzen geäußert. Dahingehend ist die entsprechende Bewerbung der Baulücken von Bedeutung. In Hinblick auf den Landgasthof ist ein intensiver Austausch mit dem jetzigen Eigentümer wichtig sowie die Auseinandersetzung mit einer zukünftigen Treffpunktmöglichkeit.

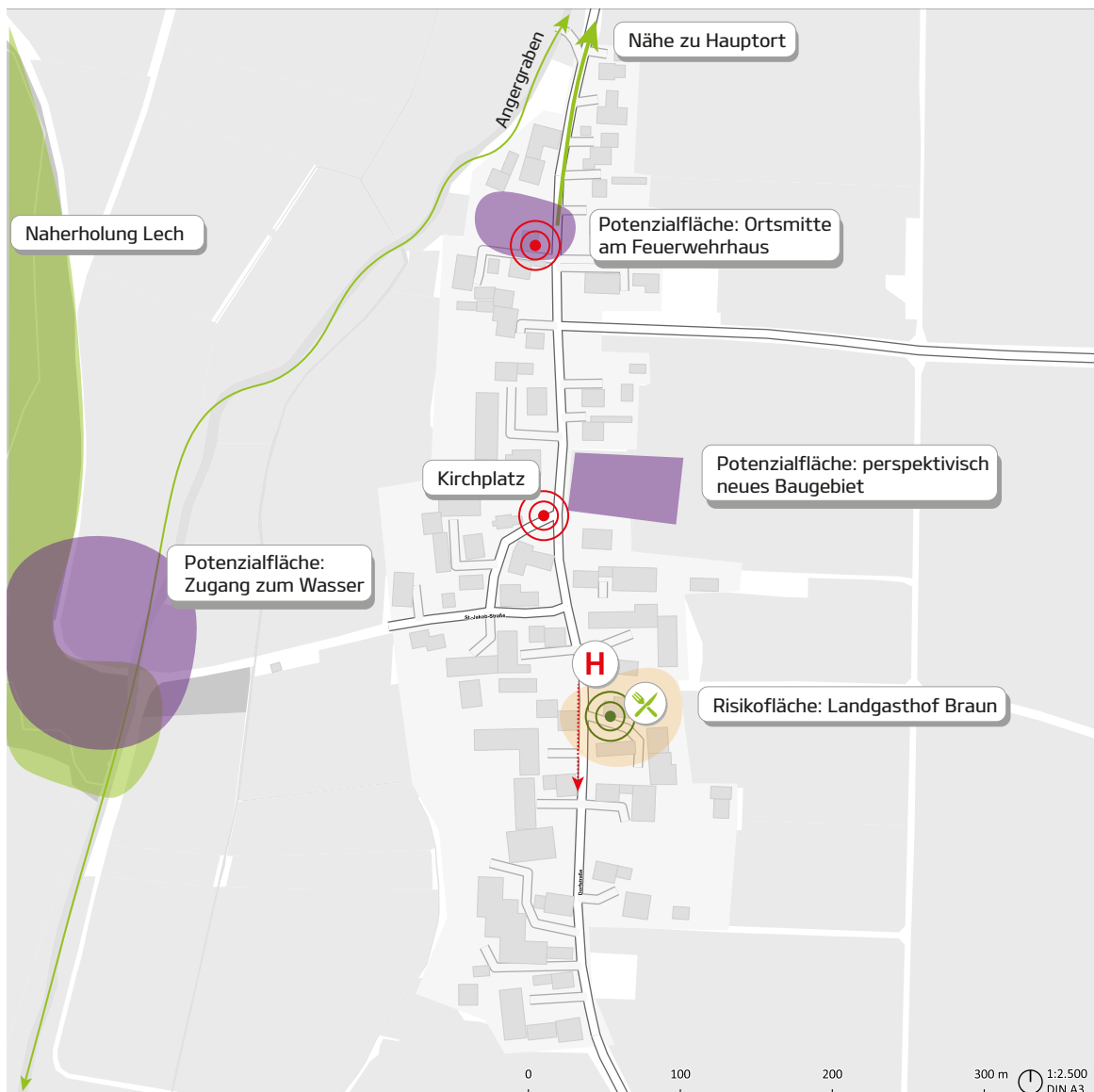
STÄRKEN	SCHWÄCHEN
▪ Gute Anbindung an den Hauptort und die B16 (3 km) ▪ Ruhige Wohngegend ▪ Potenzial für Innenentwicklung nahezu ausgeschöpft (nur zwei Baulücken) ▪ Stabile EW-Zahlen ▪ Nähe zum Lech, zahlreichen Wander- und Radwegen sowie Waldflächen ▪ Landgasthof Braun als gastronomisches Angebot und Treffpunktmöglichkeit > guter Zusammenhalt im Ort ▪ Kirchplatz als funktionaler Ort ▪ Bolzplatz	▪ Mäßige ÖPNV-Anbindung (Buslinie 314 auf Schülerverkehr ausgerichtet; Lechbus wird wenig genutzt) ▪ Lechbus-Angebot wird als wichtig erachtet für Mobilitätseingeschränkte und Senioren, wird wenig genutzt, da wenig benutzerfreundlich ▪ Z.T. schlechter Zustand und keine Barrierefreiheit der Gehwege (z.B. wenige abgesenkte Bordsteine, zu geringe Gehwegbreiten, Gehwege sanierungsbedürftig) ▪ Unsichere Radwegführung Richtung Hauptort (überhöhte Geschwindigkeiten, hohe LKW-Belastung) ▪ Kaum Versorgungseinrichtungen
CHANCEN	RISIKEN
▪ Gestaltung der Ortsmitte am Feuerwehrhaus und angrenzender Wiesenfläche ▪ Perspektivisch neues Baugebiet gegenüber der Kirche ▪ Zugangsmöglichkeit zum Gewässer	▪ ggf. Landgasthof Braun nur kurz- bis mittelfristig gesichert > danach ggf. fehlende Treffpunktmöglichkeit

Tabelle 16: SWOT-Analyse Unterpeiching

3.10.5 Stärken-Schwächen-Analyse

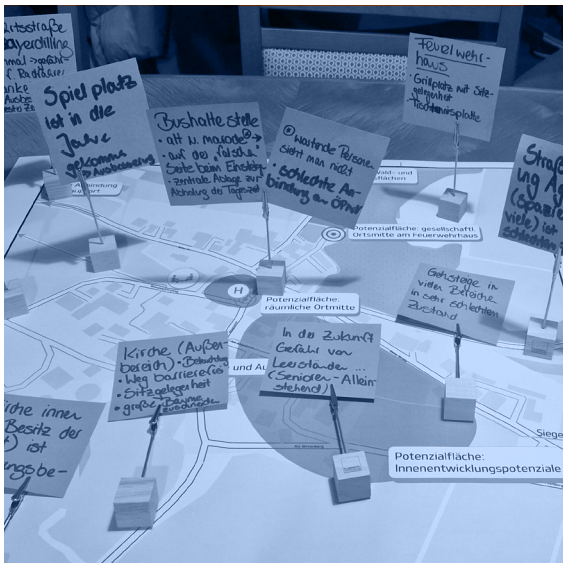
Gegenwärtig zeichnet sich Unterpeiching durch den Landgasthof Braun mit seinem gastronomischen Angebot und zentralen Treffpunkt sowie durch die fußläufige Erreichbarkeit zum Lech aus. In Hinsicht auf die zukünftige Entwicklung des Stadtteils bedarf es ein neues Konzept für die Dorfgemeinschaft, da das Angebot des Landgasthofs nur noch kurzfristig gesichert ist. Überhöhte Geschwindigkeiten, eine hohe LKW-Belastung und zu schmale und sanierungsbedürftige Gehwege sorgen auf der Dorfstraße für ein unsicheres Gefühl. Zukünftig muss ein geeigneter Umgang mit dem Wegfall des Landgasthofes als zentraler Begegnungsort und dem perspektivisch neuem Baugebiet gegenüber der Kirche gefunden werden.

Stärken:	Schwächen:
 attraktive Fläche	 unattraktive Fläche
 Treffpunkt	 unattraktiver Treffpunkt
 Gastronomiebetrieb	 schlechte ÖPNV-Anbindung
 gute Anbindung an Hauptort und Angergraben	 z.T. sanierungsbedürftige Gehwege
Chancen:	Herausforderungen:
 Potenzialfläche	 langfristige Sicherung des Angebots fragwürdig aufgrund eines Eigentümer:innenwechsels



Karte 18: Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken Unterpeiching





4. LEITBILD, ZIELE UND MASSNAHMENIDEEN

4.1 Stadtteilübergreifende Entwicklung

Im Folgenden werden das Leitbild, Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmenideen für die zukünftige Entwicklung der Stadtteile aufgezeigt.

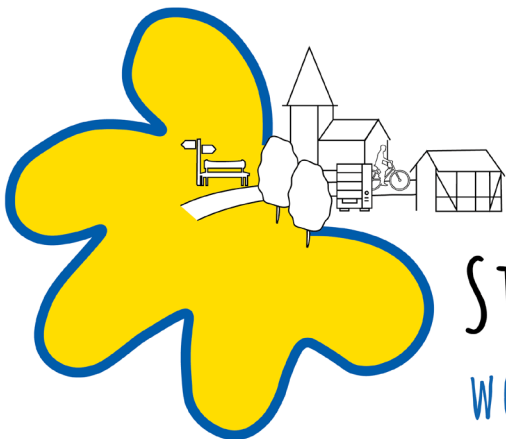
Das Leitbild stellt die übergeordnete Vision für die Zukunft der Stadtteile dar, welche sich in den vier Handlungsfeldern und deren Zielsetzungen wiederfindet.

Aufbauend auf den Handlungsfeldern und Zielsetzungen wurden Maßnahmenideen entwickelt. Jedem Handlungsfeld sind mindestens zwei Maßnahmenideen zugeordnet. Manchen Maßnahmen sind mehrere Handlungsfelder zugeordnet.

4.1.1 Leitbild

Im Zentrum des Leitbildes ist eine Blume abgebildet, welche als Symbol in der Stadt Rain eine wichtige Rolle einnimmt. In der Blume vereint sind Komponenten von Tradition und zukunftsorientierter, moderner Ortsentwicklung. Diese stehen für Vernetzung, Versorgung und Gemeinschaft, die für die Bürgerschaft das Fundament für eine lebenswerte, offene und nachhaltige Stadt für alle Generationen bilden.

Dieses Leitbild bildet die Grundlage für die Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen.



STADTTEILE RAIN

WO ZUKUNFT AUFBLÜHT

4.1.2 Handlungsfelder und Entwicklungsziele

Nachfolgend werden die stadtteilübergreifenden Handlungsfelder und darunter fallende Ziele formuliert.

Diese wurden in Zusammenarbeit mit der Stadt Rain erarbeitet und definieren die zukünftige Entwicklung der zwölf Stadtteile Rains.

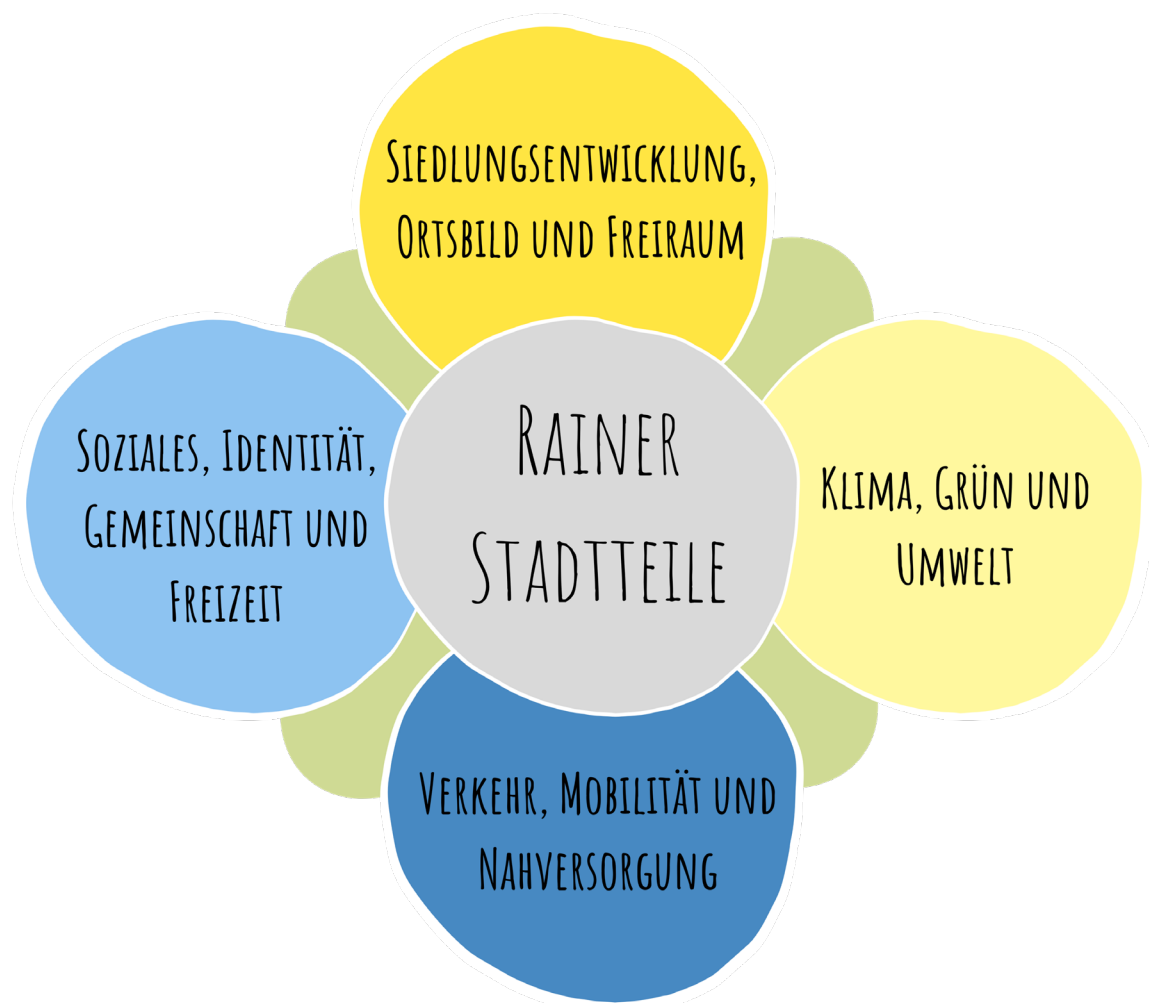
Grundlage für die Handlungsfelder und Entwicklungsziele sind die Analyse der Bestandsituation, die Beteiligungsbausteine und Gespräche mit der Verwaltung von Rain.

In der Online Umfrage wurden Angebote für Kinder und Jugendliche (52,5 %), die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (51,7 %) und die Schaffung von Treffpunkten und Aufenthaltsorten (48,3 %) als wichtigste Zukunftsthemen für die Stadtteile ausgewählt. Auch die Orts- und Innenentwicklung, die medizinische Versorgung und der Ausbau des Freizeit- und Kulturangebots

sind für die Teilnehmenden der Umfrage von Bedeutung für die zukünftige Entwicklung der Stadtteile.

Die gesammelten Erkenntnisse und Einschätzungen finden sich in den vier Handlungsfeldern mit formulierten Zielsetzungen wieder.

Die Handlungsfelder sind in der unteren Grafik als Blütenblätter einer ganzen Blume dargestellt, die im Zusammenspiel dazu beitragen, das Leitbild umzusetzen, d.h. dass die Zukunft der Stadtteile Rains aufblüht.





Ziele:

- Schaffung von qualitätsvollen Ortsmitten
- Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Sicherung der wertvollen Ortsbilder
- Maßvolle Siedlungsentwicklung mit gezielter Innenentwicklung
- Reaktivierung leerstehender Gebäude, insbesondere Hofstellen, und Vermeidung weiterer Leerstände
- Vorrangige Entsiegelung und Begrünung



Ziele:

- Sicherung der Kultur- und Naturlandschaften
- Erhöhung der Biodiversität
- Nutzung erneuerbarer Energiequellen
- Sicherung der Lebensqualität durch Klimafolgenanpassung
- Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in allen Belangen
- Sicherung landwirtschaftlicher Produktionsgrundlagen



Ziele:

- Sicherung und Bewerbung von alternativen Mobilitätsangeboten zum PKW
- Schaffung sicherer und attraktiver Radwegeverbindungen
- Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung
- Ausbau der Verkehrssicherheit für Fußgänger:innen
- Ausbau der Barrierefreiheit auf öffentlichen Wegen und in öffentlichen Einrichtungen



Ziele:

- Stärkung des Zusammenhalts innerhalb und zwischen den Stadtteilen
- Sicherung und Ergänzung von Treffpunkten
- Bereitstellung von gesellschaftlichen Veranstaltungen und Angeboten für alle Altersgruppen
- Unterstützung des Ehrenamts, der Vereine und Aktivengruppen
- Schaffung naturnaher Naherholungsangebote

4.1.3 Stadtteilübergreifende Maßnahmenideen

Die Maßnahmenideen stellen konkrete mögliche Umsetzungsschritte des Gemeindentwicklungskonzepts dar. In diesem Kapitel folgen die stadtteilübergreifenden Maßnahmenideen, die (fast) alle Stadtteile betreffen, und nachfolgend die Maßnahmenideen, die ausschließlich die jeweiligen Stadtteile tangieren.

Die Sammlung der Maßnahmenideen ist dabei jeweils in zwei Tabellen aufgeteilt: eine Tabelle mit Beschreibung der Maßnahmenideen und eine Tabelle mit der Zuordnung von Priorität, Zeithorizont, Kosten, Klimawirksamkeit, Akteuren und möglichen Förderinstrumenten.

Alle Maßnahmenideen sind mit einer **Notwendigkeit bzw. Wichtigkeit der Umsetzung** (Priorisierung durch die Stadtverwaltung und -politik):

TOP
hoch
mittel

Dabei wurden Rückmeldungen aus Veranstaltungen der Bürgerbeteiligung berücksichtigt. Die Priorisierung bildet den Stand März/April 2026 ab. Die tatsächlich priorisierte Umsetzung obliegt politischen Beschlüssen.

Innerhalb der Kategorie TOP in den Stadtteilen wurden fünf sogenannte **Schlüssel-Maßnahmenideen** definiert und mit einem Sternchen versehen. Diese sind innerhalb der zwölf TOP-Maßnahmen prioritär durch die Stadtverwaltung und -politik zu verfolgen.

sowie mit einem **Zeithorizont zur gewünschten Umsetzung bzw. zeitlichen Machbarkeit** versehen:

kurzfristig: 2026 - 2028
mittelfristig: 2029 - 2033
langfristig: 2034 und später

Des Weiteren sind die Maßnahmenideen nach einer ersten groben **Kostenschätzung** in vier Kostenklassen eingeteilt. Der Kostenumfang vieler Maßnahmenideen kann nicht konkret abgeschätzt werden, da viele Einflussfaktoren einbezogen werden müssten (z.B. Teilumsetzungen, Kostensteigerungen, Umsetzungsumfang, wiederkehrende Projekte etc.). Aus diesem Grund wird auf folgende Kostenklassen zurückgegriffen, die der Stadt als Orientierung dienen sollen. Diese entsprechen der geschätzten Investition inkl. Förderung:

€	<50.000 €
€€	50.000 - 250.000 €
€€€	250.000 - 750.000 €
€€€€	>750.000 €

Als **klimawirksam** gelten solche Maßnahmenideen, die (auch bereits im Kleinen) dazu beitragen, den Klimaschutz zu stärken oder Klimaanpassungsmaßnahmen voranzutreiben. Dazu gehören z.B. Maßnahmen der nachhaltigen Mobilität, Entsiegelungs- oder Begrünungsmaßnahmen. Auch die Reaktivierung leerstehenden Gebäudebestands fällt unter diese Kategorie.

Die aufgeführten möglichen **Akteure** können sowohl eine beratende Funktion oder einen Planungsauftrag innehaben, in der Umsetzung mitwirken oder finanzielle Unterstützung bieten.

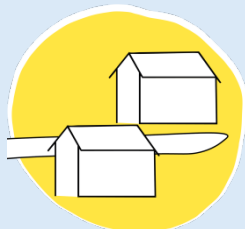
Vor jeder Umsetzung einer einzelnen Maßnahmenidee sollte eine Recherche zu geeigneten **Förderinstrumenten** erfolgen (Programme, Wettbewerbe des Bundes und Landes aus den unterschiedlichsten Ressorts etc.).

In den **Steckbriefen** werden die vorgeschlagenen Maßnahmenideen, die mit einer sehr hohen Priorität („TOP“) gekennzeichnet sind, jeweils ausführlicher beschrieben. Dort werden umfassendere TOP-Maßnahmenideen je mit einer Entwurfszeichnung dargestellt; die weiteren TOP-Maßnahmenideen werden jeweils mit einer stilisierten Collage skizziert.

Die Listen der Maßnahmenideen finden sich zudem im Anhang.

STADTEILÜBERGREIFEND

Handlungsfeld



SIEDLUNGSENTWICK-
LUNG, ORTSBILD UND
FREIRAUM

Beschreibung der Maßnahmenideen

Aktives Leerstandsmanagement/ aktive Innenentwicklung

- Systematische Erfassung und Bewertung leerstehender Gebäude und Grundstücke
- Unterstützung von Eigentümern bei der Suche und dem Verkauf von Objekten
- Motivation von Eigentümern zur Nachverdichtung im Bestand, Umnutzung, innovative Konzepte, Erhalt von Bausubstanz
- Nachhaltige Innenentwicklung (Bauen im Bestand, Umnutzung, Reduzierung des Flächenverbrauchs)
- Beratung von Eigentümern zu Nutzungsmöglichkeiten, Sanierung und Förderprogrammen
- Vermittlung zwischen Eigentümern, Investoren & pot. Nutzern
- Anreize zur Aktivierung von Leerstand (Fördermittel, steuerliche Vorteile)
- Aufbau eines Internetportals zur Vermarktung
- Maßnahmen zur Schließung von Baulücken, z.B. durch Bauverpflichtung in Neubaugebieten

Ortsverträgliche Wohnkonzepte

- Entwicklung von geeigneten und alternativen Wohnformen
- Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotenziale (z.B. restgenutzte und leerstehenden Hofstellen, leerstehenden Wohngebäuden, Baulücken) durch gezielte Eigentümer-Befragung
- Stärkung sozialer Durchmischung und Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen)
- Entwicklung von Leuchtturmprojekten zur Motivation von weiteren Eigentümer über städtischen Zwischenerwerb und Konzeptvergabeverfahren z.B. an Genossenschaften oder Bürgerinitiativen
- Stärkung von Pflege in den Stadtteilen (z.B. „Pflegehaus“ mit Pflegeperson in jedem Stadtteil)

Maßvolle Ausweisung von Baugebieten

- Vorrang von Innenentwicklung vor Außenentwicklung -> Nutzung von erfassten Innenentwicklungspotenzialen
- Bedarfsgerechte Entwicklung neuer Bauflächen an geeigneten Standorten, mit der Auflage der Bauverpflichtung
- Bevorzugt auf städtischen Grundstücken mit Zwischenerwerbsmöglichkeit
- Schaffung von transparenten Vergabekriterien bei der Vergabe von Bauplätzen, z.B. auch gute Chancen für Ortsansässige

Handlungsfeld



KLIMA, GRÜN UND
UMWELT

- Dabei Berücksichtigung erneuerbarer Wärmeversorgung und Prüfung Anschluss an bestehende Wärmenetze (in Bayerdilling und Sallach)

Beispiele aus den Stadtteilen:

- Unterpeiching: gegenüber von Kirche (bereits Entwurf vorhanden)

Beschreibung der Maßnahmenideen

Maßnahmen zur Sicherung der Biodiversität und diversen Natur

- Umsetzung von Maßnahmen, die zur Biodiversität in der Flur beitragen
- Herstellung von Struktur- und Landschaftselementen wie Hecken, Feldgehölzen oder Geländestrukturen für den dezentralen Wasserrückhalt, Streuobstwiesen
- Ansprache und Informationsgabe an Land- und Forstwirtschaft
- Nutzung des Förderprogramms FlurNatur der ländlichen Entwicklung

Maßnahmen gegen Bodenerosion

- Umsetzung von Maßnahmen, um Bodenerosionsprozessen insbesondere bei Starkregenereignissen und/oder Überflutungen entgegenzuwirken
- Sicherung der landwirtschaftlichen Grundlage durch Ausbremsen des Wasserabflusses und Speicherung des Wassers in Rückhaltungen
- Ansprache und Informationsgabe an Land- und Forstwirtschaft
- Nutzung des Förderprogramms boden:ständig der ländlichen Entwicklung

Erhalt und Pflege prägender Grünstrukturen, Grün- und Baumpflegekonzept

- Schutz und Erhalt ortsbildprägender Bäume, Grünzüge und Freiräume
- Regelmäßige Pflege, Kontrolle und fachgerechter Rückschnitt

Ausbau von Freiflächen-PV

- Nutzung von Freiflächen für Freiflächen-Photovoltaik (z.B. ungenutzte landwirtschaftliche Flächen)
- Ausschluss ungeeigneter Bereiche und Herausfiltern von geeigneten bzw. bevorzugten PV-Standorten
- Flächenpriorisierung und Unterstützung für Entscheidungsfindung
- Bereits Kriterienkatalog zur Freiflächen-Photovoltaik vorhanden

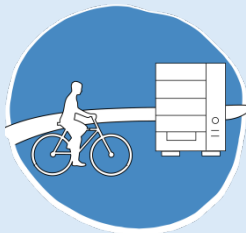
Förderung von Versickerung und Wasserrückhalt

- Rückbau nicht benötigter versiegelter Flächen in den Stadtteilen
- Förderung von natürlicher Versickerung durch Entsiegelung, versickerungsfähige Beläge, Anlage von Versickerungsmulden oder -becken, Begrünung
- Förderung von Wasserspeicherung und -rückhalt durch entsprechende Rückhalteflächen und Retentionsräume
- Erhalt und Entwicklung von natürlichen Überschwemmungsflächen

Umfassende Begrünungsmaßnahmen und Entsiegelung

- Begrünung zur Abmilderung der Auswirkungen extremer Wetterereignisse wie Hitzewellen oder Starkregen
- Vielfältiges Grün als natürliche Klimaanlage, die die Umgebungstemperatur senkt und Wärmeinseleffekt in Siedlungsbereichen reduziert
- Entsiegelung zur besseren Wasseraufnahme und -speicherung sowie zur Prävention von Überschwemmungen

Handlungsfeld



VERKEHR, MOBILITÄT &
NAHVERSORGUNG

Beschreibung der Maßnahmenideen

Sanierung bestehender Verkehrswege mit Ausbau der Barrierefreiheit

- Erneuerung des Oberflächenbelags von sanierungsbedürftigen Straßen und Gehwegen zur Beseitigung von Unebenheiten und Schäden
- Verbreiterung von Gehwegen, im Zuge dessen Absenkung von Bordsteinen an Querungsstellen zum Ausbau von Barrierefreiheit
- Ausbau von barrierefreien Eingängen (z.B. an Bushaltestellen oder Eingängen zu kirchlichen Einrichtungen)
- Verbesserung der Beleuchtung entlang wichtiger Verkehrsachsen
- Gemeinsamer Ausbau mit dem Glasfaserausbau, sodass bei ohnehin notwendigen Aufgrabungen in desolaten Bereichen der Fußweg vollständig erneuert wird

Beispiele aus den Ortsteilen:

- Bayerdilling: In Kreuzungsbereichen, z.B. Wallerdorfer Straße östlich der Sulzer Straße
- Bayerdilling: Straßensanierung Rainer Str., Sallacher Str., Pessenburgheimer Str.
- Etting: insb. Brunnenhofweg
- Gempfung: Verbreiterung des Fußweges zum Kindergarten
- Mittelstetten: Sanierung Straße Richtung Niederschönenfeld

- Mittelstetten: Vergrößerung des Gehwegs Abknickung Georgstraße und Bgm.-Ruisinger Straße (aktuell sorgt enger Gehweg für Unfallgefahr)
- Sallach: Ausbessern Fußwege u.a. Ringstraße
- Staudheim: Sanierung Bahnweg, Wastltalweg
- Wächtering: Sanierung Agathenzeller Weg/Zeller Straße; Brückengeländer erneuern
- Hagenheim: Randsteinsanierung in Reichersteinerstraße

Erarbeitung eines gesamtstädtischen Radwegekonzepts

- Ausgangssituation: Lücken im Radwegenetz, z.T. unsichere Radwegeführung auf stark befahrenen Straßen; gute Anbindung an Hauptort und einzelne Stadtteile notwendig, um wichtige Versorgungseinrichtungen zu erreichen
- Aufbau auf dem sich in Arbeit befindlichen landkreisweiten Konzept
- Analyse bestehender Radverkehrsnetze und Lückenschlüsse zwischen den Stadtteilen
- Erhebung aktueller Verkehrsströme und Bedarfe
- Erstellung eines ganzheitlichen und stadtübergreifenden Konzepts
- Prüfung von innerörtlichen Radschutzstreifen und ggf. Temporeduzierung
- Ggf. Ausbau über bestehende Wege (z.B. Feldwege)
- Wichtige Faktoren für das Konzept: Geeignete und sichere Verkehrsführung, gute Beschilderung, Durchgängigkeit, ggf. Infotafeln
- Abstimmung mit beteiligten Kommunen und Landratsamt

Spezifische Routen aus den Stadtteilen:

- Entlang der Kreisstraße (Etting)
- Gempfung-Rain/Bayerdilling/Sallach/Überacker/Etting
- Gempfung: Tödtinger Weg
- Überacker-Rain
- Mittelstetten-Rain
- Mittelstetten-Neuhof
- Mittelstetten-Staudheim
- Sallach-in andere Stadtteile (nur geteilter Feldweg nach Rain), v.a. nach Bayerdilling und Gempfung
- Staudheim: Untere Dorfleite-Rain
- Staudheim: Alternative zu auf der Straße geführten Radweg-Rain
- Wallerdorf-Pöttmes/Rain/Bayerdilling/Hagenheim

Erhöhung der Verkehrssicherheit in Ortsdurchgangsstraßen

- Erhöhung der Sicherheit für Verkehrsteilnehmende durch verschiedene Maßnahmen:
-

-
- Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung: Prüfung von Tempo 30 oder streckenbezogenen Tempolimits, „Smiley-Tafeln“ oder Verkehrsinseln
 - Bauliche Maßnahmen: Fußgängerüberwege, Gehwegeerweiterungen oder sichere Radwegeanlagen (z.B. Schutzstreifen)
 - Verbesserung des Überblicks an Kreuzungen (z.B. mit Spiegel oder klarer Beschilderung)

Beispiele aus den Ortsteilen:

- Bayerdilling: Höchstgeschwindigkeit 30, vor allem in Rainer Straße / Pessenburgheimer Straße
 - Bayerdilling: Geschwindigkeitskontrollen
 - Bayerdilling: Spiegel anbringen an Kreuzung Sulzer Straße / Flurstraße
 - Bayerdilling: Entschleunigungsmaßnahmen an Ortseingängen
 - Gempfung: Begrenzung der Geschwindigkeit auf Wengener Straße, dort auch Straßenquerungen
 - Staudheim: Temporeduzierung auf Römerstraße
 - Staudheim: Umleitung des LKW-Verkehrs auf Umgehungsstr.
 - Staudheim: Verkehrssicherheit v.a. auf Schulweg und am Bushäuschen notwendig
 - Unterpeiching: Begrenzung der Geschwindigkeit an Ortseingängen und Ortsausgängen
 - Unterpeiching: Einführung einer abknickenden Vorfahrtsstraße südlich von Dorfstraße kommend in Tillyweg
 - Wallerdorf: Verkehrsberuhigung an Reichersteinerstraße
-

Erneuerung veralteter Bushäuschen

- Ausgangssituation: In fast allen Stadtteilen erneuerungsbedürftige Bushäuschen
 - Austausch alter Wartehäuschen durch moderne, witterungsgeschützte Modelle
 - Augenmerk auf barrierefreie Gestaltung (ausreichend Sitzelemente, taktile Elemente, kontrastreiche Gestaltung)
 - Möglichkeit zur Integration digitaler Infotafeln
 - Ggf. Prüfung der Standorte (z.B. in Wächtering ist Bushäuschen aktuell auf der falschen Straßenseite)
-

Stärkung der Nahversorgung

- Sicherstellung bestehender Nahversorgungsangebote in den Stadtteilen (v.a. Sicherstellung der Nachfolge von Gasthaus Sonne in Staudheim und Gasthaus Braun in Unterpeiching)
 - Schaffung alternativer Nahversorgungsangebote wie Automatenläden, Kartoffelhäusle (vgl. Staudheim), Selbstbedienungsläden, ehrenamtlich organisierter Mittagessen, Nachbarschaftshilfe
 - Ergänzung bestehenden Nahversorgern mit regionalen Angeboten in anderen Ortsteilen
-

- Ansprache kleiner Nahversorger zu Fördermöglichkeiten (Kleinstunternehmensförderung)

Sicherung und Bewerbung alternativer Mobilitätsangebote

- Ausgangssituation: Rufbus „Lechbus“ (jetzt DoRies), der bislang nur sporadisch von einzelnen Bürger:innen genutzt wird
- Bekräftigung der Notwendigkeit des Angebots gegenüber dem Landkreis
- Öffentlichkeitsarbeit und Bewerbung des Angebots über das Mitteilungsblatt, Social Media und die Website
- Ggf. Ansprache des Landkreises bei weiteren notwendigen Haltepunkten

Handlungsfeld



SOZIALES, IDENTITÄT,
GEMEINSCHAFT UND
FREIZEIT

Beschreibung der Maßnahmenideen

Schaffung eines Seniorenbeirats/Seniorengremiums

- Entwicklung eines politischen Gremiums zur Beratung der Stadtverwaltung
- Vertretung der Bedürfnisse der Senior:innen
- Mehrere Abstimmungstermine haben dazu bereits stattgefunden

Schaffung von qualitätsvollen Begegnungsorten

- Ausgangssituation: in allen Stadtteilen Ortsmitten mit Potenzial für qualitätsvolle Begegnungsorten, die noch ausgeschöpft werden müssen (konkreteres s. jeweils bei Stadtteilen)
- Planung von Aufenthaltsorten und Treffpunkten mit hoher Aufenthaltsqualität
- Integration von Sitzgelegenheiten, Spiel- und Bewegungsangeboten, Grünflächen
- Barrierefreie Zugänge für alle und inklusiver Zugang für alle
- Erhalt dörflicher Struktur
- Beteiligung der lokalen Bürgerschaft, z.B. über Workshops

Stärkung von Angeboten für Senior:innen

- Stärkung von Nachbarschaftshilfe (z.B. über konkrete Ansprechpartner:in oder digitale Plattformen)
- Schaffung von geeigneten Treffpunktmöglichkeiten, abgestimmt auf die Bedürfnisse von Senior:innen
- Möglichkeit für einen Ortswechsel für den bestehenden Seniorentreff
- Workshops mit allgemeinen Informationen, Aufklärung zu Betrugsfällen und Unterstützungsangeboten

Ausbau von Angeboten für die Jugend

- Ausgangssituation: bislang wenig Angebote für Jugendliche bis auf vereinzelte Jugendtreffs in Bayerdilling oder Mittelstetten
 - Aufwertung bestehender Strukturen (z.B. Bolzplätze, Jugendtreffs, Ortswechsel Jugendtreff)
 - Förderung von Begegnungs- und Bewegungsangebote für Jugendliche (Pop-up-Jugendcafé, niedrigschwellige Aufenthaltsorte im Freien wie Grillplätze, Pump Track, Rampen)
 - Veranstaltungen: „Junge Dorfmacher“-Projektreihe (Workshops, wie Jugendliche eigene kleine Projekte umsetzen (Graffitiwand, Baumbank, Wegweiser)) oder Ortsübergreifender Jugendaktionstag / Jugendfestival (rotierend)
 - Nachhaltigkeitsaktionen (Müllsammelchallenge, Baum-Pflanzaktion)
 - Verbesserung der Erreichbarkeit für Jugendliche durch die Ausweitung des Lechbus auf das Wochenende und die Abend- und Nachtstunden
 - Projektbudget für Jugendliche, konkrete Maßnahmenumsetzung (Selbstwirksamkeit)
-

Stärkung des Ehrenamts und der Vereine

- Vernetzung von verschiedenen Akteuren und Vereinen
 - Analoge und digitale Vernetzungsarbeit (z.B. Aufbau von Netzwerken und Plattformen für Ehrenamtliche und Vereine; digitale Infotafeln)
 - Sicherstellung von Räumlichkeiten in den Stadtteilen
 - Finanzielle Unterstützung, Fördermittel oder Zuschüsse für Projekte und Infrastruktur
 - Anerkennungskonzepte wie Ehrungen, Auszeichnungen oder Öffentlichkeitsarbeit
-

Digitale Anschlagstafeln für alle Stadtteile/Einführung der Heimat-Info-App

- Aufstellung digitaler Informationsdisplays in allen Stadtteilen und/oder Einführung einer Heimat-Info-App für Verbreitung von Informationen und Vernetzungsarbeit
 - Gewährleistung von Informationen zu Veranstaltungen, aktuellen Themen etc.
 - Plattform für Bürger:innen, Vereine und Verwaltung
 - Einfache Bedienung, Barrierefreiheit und Mehrsprachigkeit berücksichtigen
 - Verantwortung evtl. über Ortssprecher:innen
-

STADTEILÜBERGREIFEND

Maßnahmenidee	Notwendigkeit der Umsetzung	Zeitliche Machbarkeit	Kosten	klimawirksam	Akteure	Pot. Förderinstrumente
HANDLUNGSFELD SIEDLUNGSENTWICKLUNG, ORTSBILD UND FREIRAUM						
Aktives Leerstandsmanagement/ aktive Innenentwicklung	TOP	dauerhaft	€ (jährlich)	ja	Bauamt, ggf. externer Dienstleister	DorfR (ALE Schwaben)
Ortsverträgliche Wohnkonzepte	hoch	mittelfristig	€€€€	ja	Eigentümer:innen, Architekturbüro/externer Dienstleister	DorfR (ALE Schwaben), KfW, Bundesförderung für effiziente Gebäude (BMWSB)
Maßvolle Ausweisung von Neubaugebieten	mittel	mittelfristig	€€	nein	Bauamt, Lokalpolitik, Flächeneigentümer:innen	-
HANDLUNGSFELD KLIMA, GRÜN UND UMWELT						
Maßnahmen zur Sicherung der Biodiversität und diversen Natur	TOP	kurzfristig	€€	ja	Landwirt:innen, ALE Schwaben	EU-LIFE (EU), Bundesprogramm Biologische Vielfalt (BMUKN), KommKlimaFör (StMUV), FlurNatur (ALE Schwaben), Streuobst für alle (ALE Schwaben)
Maßnahmen gegen Bodenerosion	hoch	kurzfristig	€€	ja	Landwirt:innen, ALE Schwaben	EU-LIFE (EU), bodenständig (ALE Schwaben)
Erhalt und Pflege prägender Grünstrukturen, Grün- und Baumpflegekonzept	hoch	mittelfristig	€ (jährlich)	ja	Bauhof, Vereine, Dorfgemeinschaften	LNPR (StMUV), KommKlimaFör (StMUV), FlurNatur (ALE Schwaben)

Ausbau von Freiflächen-PV	mittel	mittelfristig	€€	ja	Landkreis, externer Dienstleister	KommKlimaFÖR (StMUV)
Förderung von Versickerung und Wasserrückhalt	mittel	dauerhaft	€	ja	Privaten Eigentümer:innen, Wasserverband, Planungsbüro	FlurNatur (ALE Schwaben), KfW, Natürlicher Klimaschutz (BMUKN)
Umfassende Begrünungsmaßnahmen und Entsiegelung	mittel	dauerhaft	€€	ja	Private Eigentümer:innen, Planungsbüro	Natürlicher Klimaschutz (BMUKN)
HANDLUNGSFELD VERKEHR, MOBILITÄT UND NAHVERSORGUNG						
Sanierung bestehender Verkehrswege mit Ausbau der Barrierefreiheit	TOP	mittelfristig	€€€€	nein	Staatliches Bauamt, Ordnungsamt, Tiefbauamt, Anrainer/ggf. Grundstückseigentümer:innen, ALE Schwaben	RZStra (Regierung von Schwaben), KommKlimaFÖR (StMUV)
Erarbeitung eines gesamtstädtischen Radwegenetzkonzepts	hoch	kurzfristig	€€	ja	Landkreis, Ferienland Donau-Ries, externer Dienstleister	RZStra (Regierung von Schwaben), Innovative Projekte zur Verbesserung des Radverkehrs in Deutschland (BMV), KommKlimaFÖR (StMUV)
Erhöhung der Verkehrssicherheit in Ortsdurchgangsstraßen	hoch	mittelfristig	€€€	ja	Staatliches Bauamt, Ordnungsamt, Tiefbauamt, Anrainer/ggf. Grundstückseigentümer:innen	RZStra (Regierung von Schwaben)
Erneuerung veralteter Bushäuschen	mittel	kurzfristig	€€	nein	Bauamt, Landkreis	RZÖPNV (Regierung von Schwaben); DorfR (ALE Schwaben)

Stärkung der Nahversorgung	mittel	mittel- fristig	€€	nein	lokales Ge- werbe	Kleinstunternehmens- förderung (ALE Schwaben)
Sicherung und Bewerbung alternativer Mobilitätsangebote	mittel	dauer- haft	€	ja	Landkreis, Verwaltung	-
HANDLUNGSFELD SOZIALES, IDENTITÄT, GEMEINSCHAFT UND FREIZEIT						
Schaffung eines Seniorenbeirats/Seniorengremiums	TOP	kurz- fristig	€	nein	Seniorenbeauftragte, lokale Senior:innen	„Demokratie leben!“ (BMBFSFJ)
Schaffung von qualitätsvollen Begegnungsorten	TOP	mittel- fristig	€€€€	nein	Dorfgemeinschaften, Ortssprecher:innen, Bauamt	DorfR (ALE Schwaben)
Stärkung von Angeboten für Senior:innen	hoch	mittel- fristig	€€	nein	Seniorengremium, Ortssprecher:innen	ESF Plus „Stärkung der Teilhabe älterer Menschen“ (BMBFSFJ)
Ausbau von Angeboten für die Jugend	hoch	mittel- fristig	€€	nein	lokale Jugend, Jugendbeauftragte	DorfR (ALE Schwaben)
Stärkung des Ehrenamts und der Vereine	hoch	dauer- haft	€€	nein	Vereine, Dorfgemeinschaften	-
Digitale Anschlagstafeln für alle Stadtteile/Einführung der Heimat-Info-App	mittel	lang- fristig	€€-€€€	nein	Anbieter:innen, Ortssprecher:innen	Heimat-Digital-Förderrichtlinie (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat)

TOP-Maßnahmenidee: Aktives Leerstandsmanagement/aktive Innenentwicklung

AUSGANGSSITUATION:

In den Stadtteilen wurden im Rahmen des Vitalitäts-Checks mit Flächenmanagement leerstehende und untergenutzte Gebäude sowie unbebaute Grundstücke und Gebäude mit Leerstandsrisiko (insgesamt 176 Potenziale) erhoben. Diese innerörtlichen Potenziale werden bislang nicht vollständig genutzt, während gleichzeitig neuer Flächenbedarf durch Außenentwicklung entsteht. Aufbauend auf den gesammelten Ergebnissen fehlt bislang ein dauerhaftes, aktives Leerstandsmanagement, das Eigentümer:innen gezielt anspricht, berät und bei der Aktivierung ihrer Immobilien unterstützt. Informationsdefizite zu Nutzungsmöglichkeiten, Förderprogrammen und Vermarktungswegen sowie fehlende Anreize erschweren häufig die Reaktivierung bestehender Bausubstanz.

ZIELE UND MASSNAHMEN:

Mit dieser Maßnahme soll die Innenentwicklung in den Stadtteilen gezielt gestärkt und Leerstände sowie minder oder nichtgenutzte Flächen aktiviert werden. Hierzu soll ein aktives Leerstandsmanagement geschaffen werden, das Eigentümer:innen bei Verkauf, Sanierung oder Umnutzung unterstützt und zwischen Eigentümer:innen, Investor:innen und potenziellen Nutzer:innenn vermittelt. Durch Beratung zu Nutzungsmöglichkeiten und Förderprogrammen – etwa zur Nachverdichtung im Bestand oder zum Erhalt bestehender Bausubstanz – sollen Entwicklungspotenziale ausgeschöpft werden. Ergänzend werden Anreize zur Leerstandsaktivierung geschaffen, beispielsweise durch Fördermittel und eine Förderfibel. Der Aufbau eines Internetportals zur Vermarktung der Objekte sowie Maßnahmen zur Schließung von Baulücken (über Bauverpflichtung oder Baugebot) können dies ergänzen.

TOP-Maßnahmenidee: Maßnahmen zur Sicherung der Biodiversität und diversen Natur

AUSGANGSSITUATION:

Die Flur zwischen den Stadtteilen Rains ist – vor allem im südlichen Stadtgebiet – stark landwirtschaftlich geprägt und weist aufgrund der gering ausgeprägten Topographie nur wenige strukturgebende Landschaftselemente auf. Dadurch besteht Handlungsbedarf hinsichtlich Biodiversität und Naturvielfalt. Insbesondere Hecken, Feldgehölze, Streuobstwiesen oder kleinere Geländestrukturen, die als Lebensräume sowie zur ökologischen Aufwertung dienen können, sind bislang nur begrenzt vorhanden.

ZIELE UND MASSNAHMEN:

Zur Stärkung der Biodiversität und der vielfältigen Natur- und Kulturlandschaft sollen Maßnahmen in der Flur umgesetzt werden. Vorgesehen ist die Entwicklung von Hecken, Feldgehölzen, Streuobstwiesen sowie weiteren Struktur- und Landschaftselementen, die Lebensräume schaffen. Die Umsetzung sollte in enger Zusammenarbeit mit der Land- und Forstwirtschaft erfolgen sowie eine gezielte Ansprache und Information dieser vorsehen. Zur finanziellen Unterstützung sollen bestehende Förderprogramme der Ländlichen Entwicklung, insbesondere das Programm FlurNatur sowie der Streuobstwiesenpakt, genutzt werden.

TOP-Maßnahmenidee: Sanierung bestehender Verkehrswege mit Ausbau der Barrierefreiheit

AUSGANGSSITUATION:

In den meisten Stadtteilen weisen einige bestehende Verkehrswege – insbesondere Gehwege und Straßen – bauliche Mängel auf. Schäden am Oberflächenbelag, Unebenheiten, schmale Gehwege sowie fehlende oder nicht ausreichend ausgebaute Querungsstellen beeinträchtigen die Verkehrssicherheit. Zudem ist eine umfassende Barrierefreiheit nicht gewährleistet, was insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen, ältere Menschen, Kinder sowie Personen mit Kinderwagen oder Rollatoren Unfallrisiken birgt.

Darüber hinaus ist die Beleuchtung entlang einzelner Verkehrsachsen teilweise unzureichend, was die Sicherheit – insbesondere abends und nachts – einschränkt. Im Zuge laufender bzw. geplanter Infrastrukturmaßnahmen (z. B. Glasfaserausbau) ergeben sich zudem Synergiepotenziale, um Verkehrsflächen bei ohnehin notwendigen Aufgrabungen ganzheitlich zu erneuern.

ZIELE UND MASSNAHMEN:

Ziel der Maßnahme ist die nachhaltige Sanierung bestehender Verkehrswege unter besonderer Berücksichtigung der Barrierefreiheit und Verkehrssicherheit. Durch eine bedarfsgerechte Erneuerung von Straßen- und Gehwegoberflächen sollen Schäden beseitigt und sichere, komfortable Wegeverbindungen für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen werden.

Konkret umfasst die Maßnahme:

- die Erneuerung sanierungsbedürftiger Oberflächenbeläge von Straßen und Gehwegen zur Beseitigung von Unebenheiten, Rissen und Schadstellen,
- die Verbreiterung von Gehwegen sowie die Absenkung von Bordsteinen an Querungsstellen (Barrierefreiheit),
- den Ausbau barrierefreier Zugänge, z. B. an Bushaltestellen sowie an öffentlichen und kirchlichen Einrichtungen,
- die Verbesserung der Straßen- und Wegebeleuchtung entlang wichtiger Verkehrsachsen.

Durch die Maßnahmen wird eine sichere und zukunftsfähige Verkehrsinfrastruktur geschaffen, die den Anforderungen einer alternden Gesellschaft sowie einer nachhaltigen Ortsentwicklung gerecht wird.

TOP-Maßnahmenidee: Schaffung eines Seniorenbeirats bzw. Seniorengremiums

AUSGANGSSITUATION:

In der Stadt Rain ist der demografische Wandel erkennbar. Der Anteil älterer Bürger:innen in der Stadt nimmt stetig zu und wird prognostiziert auch in der näheren Zukunft weiter zunehmen. Gleichzeitig verändern sich die Anforderungen an kommunale Angebote, Infrastruktur und soziale Teilhabe. Um die Interessen, Bedürfnisse und Anliegen der älteren Generation frühzeitig und strukturiert in kommunale Entscheidungsprozesse einzubringen, besteht Bedarf nach einer institutionalisierten Vertretung.

ZIELE UND MASSNAHMEN:

Zukünftig sollen Angebote für alle Altersgruppen bereitgestellt werden, unter anderem auch für Senior:innen. Vorgesehen ist die Entwicklung eines Seniorengremiums, das die Verwaltung in relevanten Angelegenheiten beratend unterstützt. Dieses soll als feste Beteiligungsstruktur etabliert werden und Empfehlungen zu Themen einbringen, die die Lebensqualität älterer Menschen in der Stadt betreffen. Ziel ist die Vertretung der Bedürfnisse und Interessen der Senior:innen, und dabei sowohl die Perspektive der Betroffenen als auch die fachliche Expertise einzubinden.

Ein erster Runder Tisch zur Gewinnung interessierter Mitwirkende hat bereits am 08.10.2025 stattgefunden. Die dort bekundeten Interessen und eingebrachten Anregungen bilden die Grundlage für die weitere Ausgestaltung des Gremiums. Darauf aufbauend sollten weitere Treffen in einem regelmäßigen Turnus abgehalten werden.

TOP-Maßnahmenidee: Schaffung von qualitätsvollen Begegnungsorten

AUSGANGSSITUATION:

In allen Stadtteilen sind Ortsmitten oder zentrale Bereiche vorhanden, die grundsätzlich über Potenzial für qualitätsvolle Begegnungsorte verfügen. Diese Potenziale sind bislang jedoch nur teilweise ausgeschöpft. Die jeweiligen Besonderheiten und Rahmenbedingungen der einzelnen Stadtteile sind gesondert zu betrachten (siehe detaillierte Ausführungen zu den einzelnen Stadtteilen).

ZIELE UND MASSNAHMEN:

Die Maßnahmen zielen darauf ab, den Zusammenhalt innerhalb und zwischen den Stadtteilen zu stärken und bestehende Treffpunkte zu sichern sowie durch attraktive Begegnungsorte für alle zu ergänzen.

Hierbei ist die Integration von Sitzgelegenheiten, Spiel- und Bewegungsangeboten sowie qualitätsvollen Grünflächen vorgesehen. Durch eine ausgewogene Gestaltung sollen sowohl kommunikative Treffpunkte als auch ruhige Aufenthaltsbereiche entstehen. Ein besonderer Fokus soll auf der barrierefreien und inklusiven Gestaltung liegen. Ziel ist es, je Stadtteil einen attraktiven öffentlichen Raum zu schaffen, der allen Bevölkerungsgruppen gleichermaßen offensteht.

Gleichzeitig ist der Erhalt der gewachsenen dörflichen Struktur und des ortstypischen Charakters sicherzustellen. Neue Gestaltungsmaßnahmen sollen sich sensibel in das bestehende Ortsbild einfügen und die Identität der jeweiligen Stadtteile stärken. Die Beteiligung der lokalen Bürgerschaft bildet einen zentralen Baustein im Realisierungsprozess. Durch geeignete Beteiligungsformate, beispielsweise Workshops oder Ortsbegehungen, sollen Anregungen, Bedürfnisse und Ideen frühzeitig aufgenommen und in die Planung integriert werden.

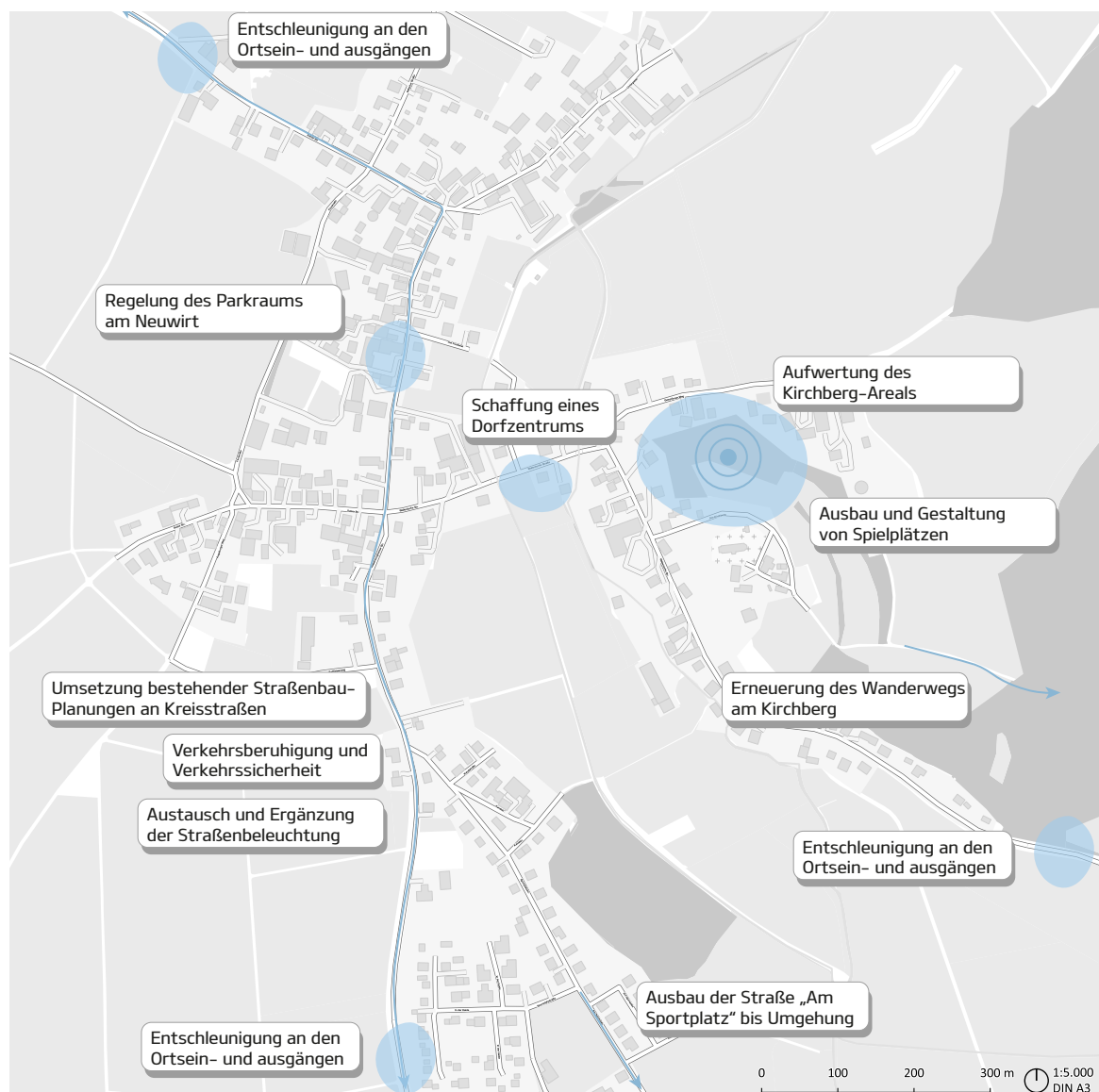
4.2 Stadtteilbezogene Leitbilder und Maßnahmenideen

4.2.1 Bayerdilling

Ziele:

- Ausbau der Verkehrssicherheit, insb. durch Geschwindigkeitsreduzierung und Ausbau der Barrierefreiheit
- Freihaltung des Überschwemmungsgebiets in Zusammenhang mit der Schaffung und Stärkung einer Ortsmitte
- Aufwertung der Anbindung des Kirchbergs, Ausbau des touristischen Potenzials
- Sicherung der Freizeitmöglichkeiten (Gasthäuser, Wanderweg)
- Zugänglichkeit der Kleinen Paar zur Naherholung
- Sicherung und ggf. Ausbau der Nahversorgung

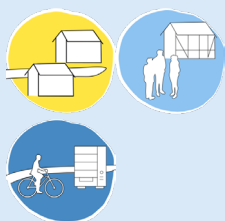
Karte der Maßnahmenideen:



Karte 19: Karte der Maßnahmenideen Bayerdilling

BAYERDILLING

Handlungsfeld(er)



Beschreibung der Maßnahmenideen

Schaffung eines Dorfmittelpunkts bzw. Dorfzentrums

- Ausgangssituation: Bayerdilling ist in seiner Siedlungsstruktur stark zerklüftet; keine klare Ortsmitte erkennbar
- Gestaltung einer Natur-Zukunfts-Dorfmitte (mit ökologisch wertvoller Bepflanzung/Umrandung, Bänken und Aufenthaltsmöglichkeit für Jung und Alt)
- Möglicher Ort: Platz vor dem Feuerwehrhaus
- Platz für Veranstaltungen / Dorfplatz
- Ergänzung einer barrierefreien Toilette im Feuerwehrhaus
- Aber: Überschwemmungsgebiet HQ100 (kam in den letzten Jahrzehnten selten zu dramatischen Überschwemmungen)
- Schaffung einer öffentlichen Zugangsmöglichkeit zur Kleinen Paar (z.B. Gestaltung mit Steinen, Sitzmöglichkeiten, Wassertretanlage, Störsteine)

Aufwertung des Kirchberg-Areals

- Ausgangssituation: Treppe zur Kirche stark erneuerungsbedürftig, da eingeschränkte Sicherheit
- Erneuerung des Weges/der Treppe von der Mittelplattform nach unten bzw. insgesamt Gestaltung eines erfahrbaren Weges (z.B. mit Informationen zur Historie, Beschilderung)
- Installation von Sitzbänken für Rast und Ausblick
- Parkplatz: Entsiegelung bzw. Gestaltung mit wasserdurchlässigen Belägen und Kennzeichnung von Parkständen (maßvolle Entsiegelung, da es sich um die Zufahrt zur Kirche, Kindergarten und Landjugendheim handelt)

Umsetzung bestehender Straßenausbau-Planungen an Kreisstraßen

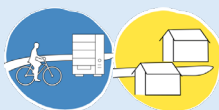
- Aktuell Ansprache des Landkreises durch die Stadt
- Vor Umsetzung Sanierung von Kanälen und Wasserleitungen

Erneuerung des Wanderweges am Kirchberg

- Ausgangssituation: aufgeschwemmte Oberflächen, teilweise nicht begehbar
- Erneuerung des Belags, weiterhin naturnahe Gestaltung

Ausbau und Gestaltung von Spielplätzen

- Ausstattung aktueller Spielplätze mit mehr Spielgeräten und Sitzmöglichkeiten, ansprechendere Gestaltung
- Ggf. Austausch überholter Geräte
- Zudem Ergänzung neuer Spielplätze in Siedlungsbereichen mit entsprechender Unterversorgung



Austausch und Ergänzung der Straßenbeleuchtung

- Austausch und Erneuerung der bestehenden Beleuchtung
- Ergänzung in einzelnen Bereichen bei bislang fehlender Beleuchtung

Ausbau der Straße „Am Sportplatz“ bis Umgehung

- Ausgangssituation: Südlicher Bereich der Straße „Am Sportplatz“ ist lediglich geschottert, wird aber durch PKW- und Radfahrende frequentiert
- Aus Gründen der Verkehrssicherheit Ausbau der Straße, Asphaltieren bis zum Ortsende
- Klärung rechtlicher und finanzieller Umsetzbarkeit

Regelung des Parkraums am Neuwirt

- Im Zuge einer Straßensanierung
- Kennzeichnung von Parkständen im öffentlichen Raum und ggf. Ausweisung von Parkverboten

BAYERDILLING

Maßnahmenidee	Notwendigkeit der Umsetzung	Zeitliche Machbarkeit	Kosten	klimawirksam	Akteure	Pot. Förderinstrumente
Schaffung eines Dorfmittelpunkts bzw. Dorfkerns	TOP	langfristig	€€€€	ja	Planungsbüro, Eigentümer:innen, Dorfgemeinschaft, Vereine, Gewerbe	DorfR (ALE Schwaben)
Aufwertung des Kirchberg-Areals	hoch	mittelfristig	€€€€	ja	Planungsbüro, Eigentümer:innen, Dorfgemeinschaft, Kirche	DorfR (ALE Schwaben)
Umsetzung bestehender Straßenausbau-Planungen an Kreisstraßen	hoch	mittelfristig	€€€€	nein	Staatliches Bauamt, Tiefbau, Anlieger:innen	RZStra (Regierung Schwaben)
Erneuerung des Wanderweges am Kirchberg	mittel	kurzfristig	€	ja	Eigentümer:innen, Forstflächen, Lkr.-Tourismus	RÖFE (Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Tourismus), DorfR (ALE Schwaben)
Ausbau und Gestaltung von Spielplätzen	mittel	kurzfristig	€€	nein	Lokale Kinder und Jugendliche	DorfR (ALE Schwaben)

Austausch und Ergänzung der Straßenbeleuchtung	mittel	kurzfristig	€	nein	Energieunternehmen	RZStra (ALE Schwaben); Komm-KlimaFöR (StMUV)
Ausbau der Straße „Am Sportplatz“ bis Umgehung	mittel	mittelfristig	€€€	nein	Planungsbüro, Tiefbau, Anlieger:innen	RZStra (Regierung Schwaben)
Regelung des Parkraums am Neuwirt	mittel	mittelfristig	€	nein	Dorfgemeinschaft, Ordnungsamt, Wirtshaus	RZStra (Regierung Schwaben)

TOP-Maßnahmenidee: Gestaltung eines Dorfmittelpunkts bzw. Dorfkentrums in Bayerdilling

AUSGANGSSITUATION:

Bayerdilling weist eine stark zerklüftete Siedlungsstruktur auf, weshalb eine klare Ortsmitte derzeit nicht erkennbar ist. Zwar bestehen einzelne Treffpunkte wie das Sportheim, Gaststätten und Vereinsheime, jedoch fehlt ein allgemein zugänglicher, öffentlicher Raum mit Aufenthaltsqualität für die Dorfgemeinschaft. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde mehrfach der Wunsch nach einem Treffpunkt geäußert.

Das Feuerwehrhaus liegt an einem zentralen Punkt des Ortsteils und bietet sich daher als Örtlichkeit für eine entsprechende Maßnahme an. Der vorgelagerte Platz wird überwiegend funktional genutzt (u.a. als Übungsfläche der Feuerwehr); die daran angrenzende Grünfläche ist einfach gestaltet und besitzt bislang kaum Aufenthaltsqualität.

Östlich des Platzes verläuft der Bachlauf der Kleinen Paar. Der gesamte Bereich inkl. Feuerwehrhaus, Platz und Grünfläche ist als festgesetztes Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.

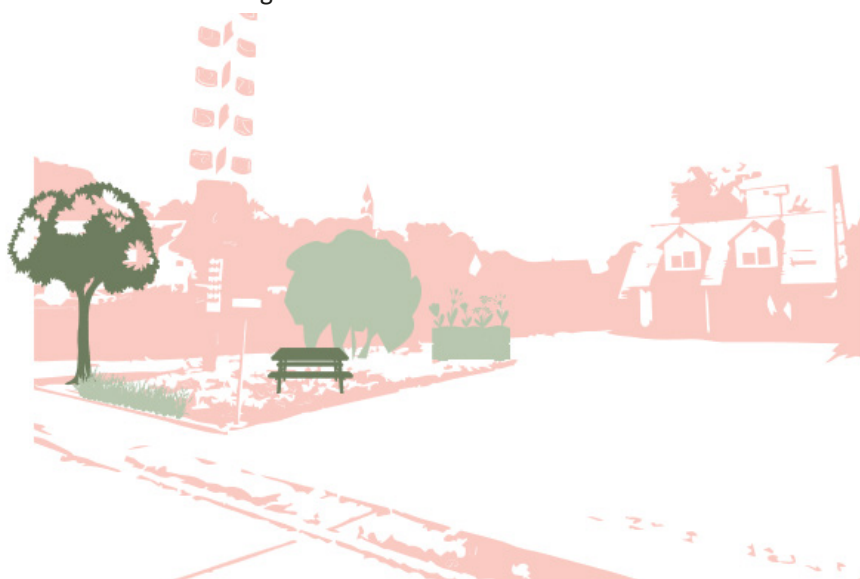
ZIELE UND MASSNAHMEN:

Ziel der Maßnahme ist es, im Zentrum des Ortsteils eine hochwasserangepasste Ortsmitte mit Aufenthaltsqualität zu schaffen. Durch eine

behutsame und wasservertägliche Gestaltung soll ein multifunktionaler Treffpunkt für Jung und Alt entstehen.

Die Ortsmitte soll als offen gestalteter, überflutbarer Freiraum konzipiert werden. Dabei ist sicherzustellen, dass der Hochwasserabfluss nicht beeinträchtigt wird. Daher soll die Planung in enger Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt erfolgen.

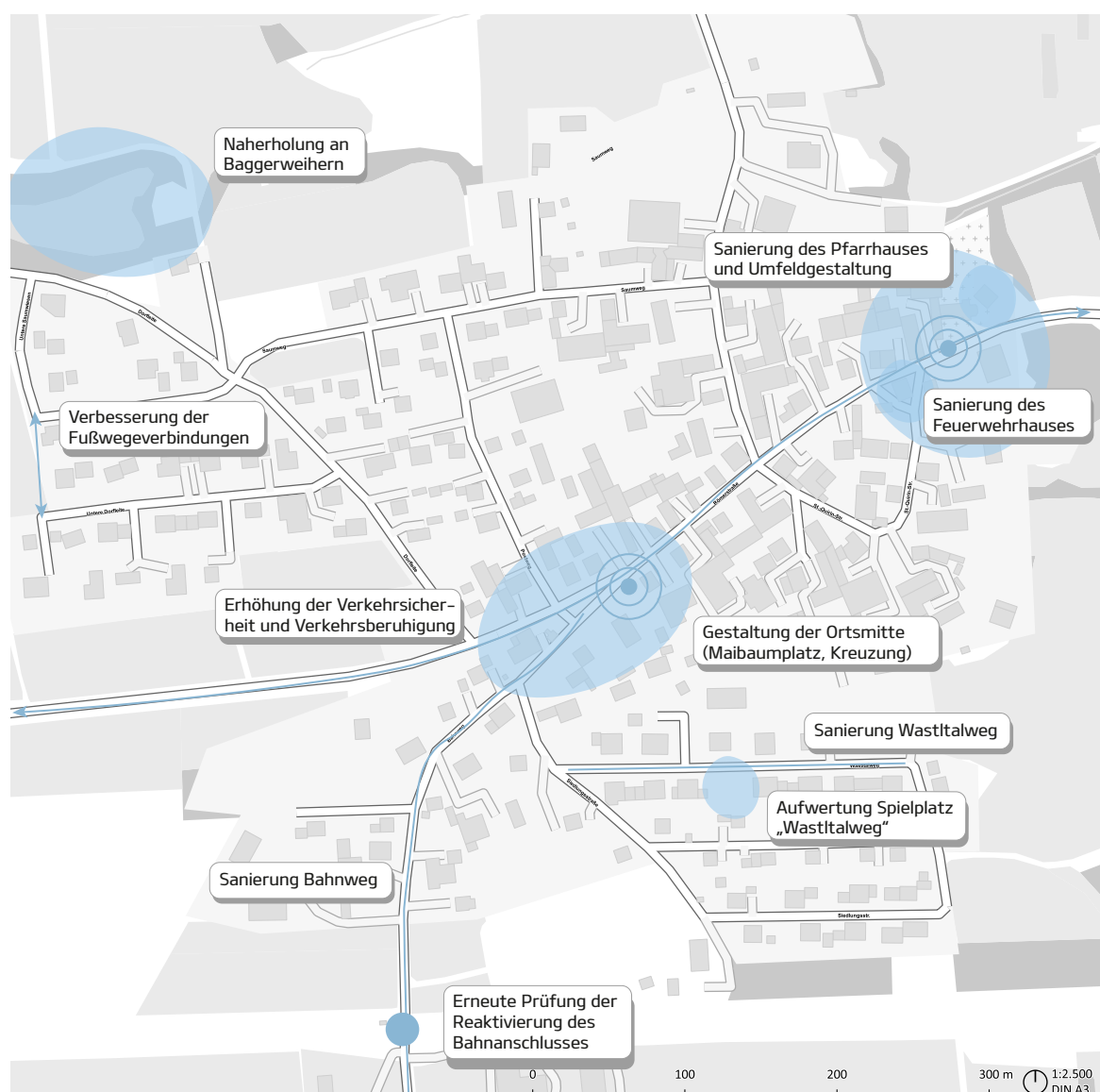
Vorgesehen sind eine naturnahe Gestaltung der Grünfläche sowie eine behutsame Öffnung und Aufwertung des Uferbereichs der Kleinen Paar. Durch Elemente wie Sitz-, Tritt- und Störsteine soll ein erlebbarer Zugang zum Gewässer geschaffen werden, ohne den Gewässerquerschnitt einzunengen. Zudem sollte eine barrierefreie Toilette im bestehenden Feuerwehrhaus eingerichtet werden, um den Platz auch für längere Veranstaltungen nutzbar zu machen.



4.2.2 Staudheim

Ziele:

- Ausbau der Verkehrssicherheit, Schaffung einer sicheren Verkehrsführung für den Busverkehr
- Ausbau der Barrierefreiheit (Fußwege, Kirche)
- Schaffung eines attraktiven Dorfplatzes in der Ortsmitte
- Reaktivierung des Pfarrhauses als Jugendtreff

Karte der Maßnahmenideen:

Karte 20: Karte der Maßnahmenideen Staudheim

STAUDHEIM

Handlungsfelder



Beschreibung der Maßnahmenideen

Gestaltung der Ortsmitte

- Ausgangssituation: unübersichtliche Verkehrssituation an Kreuzung Römerstraße/Bahnweg; ungestaltete Fläche des Maibaumplatzes
- Gestaltung der Ortsmitte; Erstellung eines gesamtheitlichen Konzepts für den Maibaumplatz und die Kreuzungssituation mit dem Römerstein
- Entwurf einer alternativen und gezielten Verkehrsführung, z.B. durch Belagswechsel, Tempolimit, Entsiegelung und Markierungen
- Ausbildung verschiedener Bereiche (Spiel- und Picknickwiese, Wende- und Platzfläche sowie Begegnungsfläche)
- 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 Stadls oder einer Überdachung zur Lagerung für Vereine und Veranstaltungen

Erhöhung der Verkehrssicherheit im Ort

- Prüfung einer Lichtsignalanlage oder eines Fußgängerüberweges 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)

Aufwertung Spielplatz „Wastltalweg“

- Ausgangssituation: Spielplatz oft in ungepflegten Zustand, insbesondere großer Baumbestand problematisch
- Regelmäßige Pflege und Reinigung des Spielplatzes durch Verantwortlichen der Stadt oder aus Staudheim

Verbesserung der Fußwegeverbindungen

- Ausgangssituation: fehlende Verbindung zwischen „alter“ (südlicher) und „neuer“ (nördlichen) Unteren Dorfleite
- Schaffung eines Fußweges zwischen Eck Untere Saumwiesen und Untere Dorfleite



Sanierung des Pfarrhauses in kirchlichem Besitz und Umfeldgestaltung

- Ausgangssituation: sanierungsbedürftiges, leerstehendes Pfarrhaus am Orteingang/Ortsausgang Richtung Burgheim
- Reaktivierung des Pfarrhauses durch Sanierung des Gebäudes und Gestaltung des Vorplatzes; durch Unterstützung der engagierten Bürgerschaft (vgl. Bauerntheater Oberpeiching)
- Gespräch mit Kirche
- Erstellung eines auf das Pfarrhaus abgestimmtes Nutzungskonzept (möglich wäre die Wiedereinführung des Jugendtreffs, weitere Räumlichkeiten für Vereine, freie Räumlichkeiten, Veranstaltungen)
- Ausbau einer Wegebefestigung an der Wasserstelle am Friedhof (bereits in Umsetzung)
- Ausbau eines barrierefreien Zugangs zur Kirche
- Stadt als Initiator, nicht als Umsetzer

Sanierung des Feuerwehrhauses (im Rahmen des Feuerwehrbedarfsplans)

- Ausgangssituation: rein funktionaler Ort; Feuerwehrhaus entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen; denkmalgeschütztes und ortsbildprägendes Gebäude
- Sanierung des Feuerwehrhauses anhand des Feuerwehrbedarfsplan, in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde

Erneute Prüfung der Reaktivierung des Bahnanschlusses

- Erhebung des aktuellen Bedarfs zur Nutzung des potenziellen Bahnhaltepunkts in Staudheim
- Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG, bereits mehrere gescheiterte Versuche durch die Stadt
- Wenn möglich, Reaktivierung der Bahnhaltestelle und Erneuerung des Bahnhäuschen am Bahnweg

Naherholung an Baggerweiern

- Verbesserung der Zugänglichkeit zu den Baggerweiern durch besser ausgebauten Wegeverbindungen und Beschilderung
- Steigerung der Aufenthaltsqualität durch Sitzgelegenheiten, einen kleinen Steg oder Beschattungsmaßnahmen
- Mögliche weitere Ideen: Liegewiese, Pommesbude oder Sprungturm
- Flächen derzeit im Privatbesitz

STAUDHEIM

Maßnah- menidee	Not- wendig- keit der Umset- zung	Zeitli- che Mach- bar- keit	Kosten	klima- wirk- sam	Akteure	Pot. Förderinstrumente
Gestaltung der Ortsmitte ★	TOP	mittel- fristig	€€€€	ja	Planungsbüro, Dorfgemein- schaft	DorfR (ALE Schwaben), Denk- malförderung (BLfD)
Erhöhung der Verkehrssicher- heit im Ort	hoch	mittel- fristig	€€	nein	Planungsbüro, Straßenbe- hörde	RZStra (ALE Schwaben), Komm- KlimaFör (StMUV)
Aufwertung Spielplatz „Wast- Italweg“	mittel	kurz- fristig	€	ja	Lokale Kinder und Jugendli- che, Bauhof	DorfR (ALE Schwaben)
Verbesserung der Fußwege- verbindungen	mittel	kurz- fristig	€€	ja	Planungsbüro, Anlieger:innen	RZStra (ALE Schwaben)
Sanierung des Pfarrhauses (in kirchlichem Be- sitz) und Um- feldgestaltung	mittel	mittel- fristig	€€€€	nein	Planungsbüro, Dorfgemein- schaft, Denk- malschutzbe- hörde, Kirche	DorfR (ALE Schwaben), BEG (BMWE)
Sanierung des Feuerwehrhau- ses (im Rahmen des Feuerwehr- bedarfsplans)	mittel	mittel- fristig	€€€	nein	Planungsbüro, Dorfgemein- schaft, Denk- malschutzbe- hörde	Feuerwehr-Zuwendungsrichtli- nien (Regierung Schwaben)
Erneute Prüfung der Reaktivie- rung des Bahn- anschlusses	mittel	lang- fristig	€€€€	ja	Deutsche Bahn AG, Ver- kehrsverbund	RZÖPNV (ALE Schwaben)
Naherholung an Baggerweihern	mittel	lang- fristig	€	ja	Naturschutz- behörde, Landkreis, pri- vate Eigentü- mer	RÖFE (Bayerisches Staatsminis- terium für Ernährung, Landwirt- schaft, Forsten und Tourismus)

TOP-Maßnahmenidee: Gestaltung der Ortsmitte in Staudheim

AUSGANGSSITUATION:

Im Ort bestehen zwar einzelne Treffpunktmöglichkeiten, jedoch fehlt bislang eine klar definierte Ortsmitte als zentraler Ort für ein aktives Dorfleben. Von der Bürgerschaft wird die Ortsmitte grundsätzlich im Bereich des Maibaumplatzes verortet. Dort besteht allerdings Ausbaubedarf: Das bestehende Bushäuschen ist erneuerungsbedürftig und für Veranstaltungen im Inneren wird bislang gelegentlich ein privater Stadl genutzt, was jedoch keine langfristige Lösung darstellt. Insgesamt ist die Fläche nur gering gestaltet und weist eine unsichere Wege- und Verkehrsführung auf. Wendemanöver der Busse auf dem Platz führen zudem zu unsicheren Situationen für Schüler:innen.

Zusätzlich besteht eine unübersichtliche Verkehrssituation im direkten Umfeld an der Kreuzung Römerstraße/Bahnweg, auf der sich derzeit der Römerstein befindet. Seitens der Bürgerschaft besteht der Wunsch, diese beiden Bereiche gemeinsam zu betrachten und ein gesamtheitliches Konzept für den Maibaumplatz und sein Umfeld zu entwickeln.

ZIELE UND MASSNAHMEN:

Ziel ist die Schaffung einer sicheren Verkehrsführung, insbesondere für den Busverkehr, sowie die Entwicklung eines attraktiven Dorfplatzes in der Ortsmitte. Ein Entwurf soll beispielhaft aufzeigen, wie diese Ziele durch konkrete Maßnahmen umgesetzt werden können.

Kern der Planung ist eine alternative Verkehrsführung. Durch die Verlegung des Bahnwegs kann die bestehende Unübersichtlichkeit entschärft und eine zusammenhängende Platzsituation ausgebildet werden. Der Römerstein kann dabei auf einer Grünfläche besser in Szene gesetzt werden, ergänzt durch eine Spiel- und Picknickwiese.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit ist vorgesehen, die Bushaltestelle an die Römerstraße zu verlegen und die Wendebewegung des Busses neu zu organisieren. Eine Querungshilfe auf Höhe der neuen Bushaltestelle erhöht zusätzlich die Sicherheit für Schüler:innen. Die entstehende Wende- und Platzfläche dient zugleich als Begegnungsraum für die Ortsgemeinschaft.

Der Platz wird durch eine stärkere Begrünung und Sitzmöglichkeiten im Außenbereich aufgewertet. Ein neu errichteter Stadl ermöglicht Veranstaltungen sowie Lagerflächen für Vereine und stellt eine dauerhafte Infrastruktur bereit. Der Maibaum verleiht dem Platz Identität und macht ihn klar als Maibaumplatz erlebbar.



4.2.3 Gempfung mit Überacker

Ziele:

- Entschärfung gefährlicher Verkehrssituationen
- Verkehrssicherheit insbesondere für Fußgänger:innen und Schulkinder
- Attraktivierung der Ortsmitte am Feuerwehrhaus
- Freihaltung des Überschwemmungsgebiets
- Stärkung des Zusammenhalts zwischen den Stadtteilen
- Sicherung des breiten Kulturangebots (Kulturzentrum Pfarrhof mit Veranstaltungen, Kunstobjekte, Filmfest)

Karte der Maßnahmenideen:



Karte 21: Karte der Maßnahmenideen Gempfung und Überacker

GEMPFFING

Handlungsfeld(er)



Beschreibung der Maßnahmenideen

Gestaltung einer Dorfmitte am Feuerwehrhaus

- Ausgangssituation: funktionaler Platz am Feuerwehrhaus, mit dem Maibaumfest und Bach als Aushängeschild Gempfings
- Gestaltung eines generationsübergreifenden Dorfplatzes am Feuerwehrhaus; dabei Freihalten von Übungsplatz der Feuerwehr beachten
- Vergrößerung des Platzes durch Verlagerung der Glascontainer an einen abgegrenzten Bereich auf dem Platz; Gestaltung der Container in Kooperation mit dem Kindergarten Gempfung; Begrünung zur Verschönerung der Container, alternativ Einhausung durch Holzlatten für Sicherheit
- Steigerung der Aufenthaltsqualität durch Sitzgruppen und Begrünung
- Gestaltung eines Zugangs zum Haselbach (ggf. Renaturierung des Bachs, Stufen) und Integration von Wasser- und Grünelementen (z.B. Wasserspielplatz, Kneippbecken, Bäume als natürliche Schattenspende, Obstbäume, Beerenhecken zum Ernten)
- Erneuerung des Bushäuschens
- Schaffung von Angeboten speziell für größere und kleinere Kinder (z.B. mobile Spielgeräte, mobile Skater-Rampe)
- Überprüfung und Erneuerung des Maibaumfundaments

Ausbau der Verkehrssicherheit an der Kreuzung Wengener Straße/Ettinger Weg und Verkehrsberuhigung

- Ausgangssituation: unübersichtliche Verkehrssituation, Verkehrsteilnehmende erkennen die ihnen zugeteilte Einfahrt nicht
- Beschilderung zur besseren Verständlichkeit der Verkehrsführung
- Ergänzung eines Überwegs auf Ettinger Weg auf Höhe zum Weinberg

Neusortierung der Kreuzung Veitstraße/Fischbauerngasse

- Ausgangssituation: unübersichtliche und unsichere Verkehrssituation
- Entsiegelung der Fläche nordwestlich der Garage
- Genauere Beschilderung zur Klärung der Verkehrsführung und Vorfahrt; ggf. Spiegel zur besseren Übersicht an Kreuzung Fischbauerngasse/ Veitstraße
- Sanierung der Gehwege mit Absenken der Bordsteine; Entfernung der Gehwege rund um die Garage, dafür Verbreiterung der Gehwege auf den anderen Straßenseiten
- Einrichtung eines Parkverbots auf südwestlicher Seite der Fischbauerngasse



Neuorganisation der Parksituation am Kindergarten

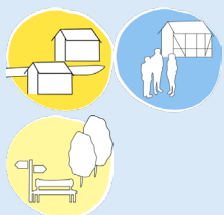
- Ausgangssituation: problematische Parksituation; Privatgrund wird als Parkfläche genutzt
- Neuorganisation des Parkens durch Beschilderung, Einzeichnen von Parkbuchten

Gestaltung des Platzes an der Kreuzung Wengener Straße/Burgheimer Straße

- Ausgangssituation: z.T. fahren Fahrzeuge von der Burgheimer Straße über den Gehweg in die Wengener Straße („Abkürzung“)
- Einsatz von Pollern als Barriere

ÜBERACKER

Handlungsfeld(er)



Beschreibung der Maßnahmenideen

Attraktivierung rund um die Kapelle

- Verschönerung der Verkehrsinsel
- 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, Naturspielplatz mit Baumstamm zum Balancieren

Verkehrssicherheit an den Ortseingängen

- Ausgangssituation: hohe Geschwindigkeiten vor und im Ort, da Ortseingang und Ortseingangsschild von Nordwesten nach Südosten schlecht und spät sichtbar sind
- Reduzierung der Geschwindigkeiten durch Versetzung des Ortseingangsschildes weiter Richtung Abzweigung nach Staudheim oder Schaffung eingeschränkter Sicht für Fahrende
- Prüfung einer Begrenzung auf 70 km/h wegen eingeschränkter Sicht o.ä. bereits ab der Abbiegung nach Staudheim
- Verbesserung der Lärmsituation an der Ortseinfahrt durch aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen

GEMPING

Maßnahmenidee	Notwendigkeit der Umsetzung	Zeitliche Machbarkeit	Kosten	klimawirksam	Akteure	Pot. Förderinstrumente
Gestaltung einer Dorfmitte am Feuerwehrhaus ★	TOP	mittelfristig	€€€	ja	Planungsbüro, Freiwillige Feuerwehr, Dorfgemeinschaft, Vereine	DorfR (ALE Schwaben)
Ausbau der Verkehrssicherheit an Kreuzung Wengener Str./ Ettinger Weg mit Verkehrsberuhigung	hoch	mittelfristig	€€€	nein	Planungsbüro, Anlieger:innen	RZStra (Regierung von Schwaben)
Neusortierung der Kreuzung Veitstr. / Fischbauerngasse	hoch	mittelfristig	€€€	nein	Planungsbüro, Anlieger:innen	RZStra (Regierung von Schwaben)
Neuorganisation der Parksituation am Kindergarten	mittel	kurzfristig	€€	nein	Kindergarten, Ordnungsamt	-
Gestaltung des Platzes an der Kreuzung Wengener Str./ Burgheimer Str.	mittel	mittelfristig	€€€	ja	Planungsbüro, Anlieger:innen	DorfR (ALE Schwaben)

ÜBERACKER

Maßnahmenidee	Notwendigkeit der Umsetzung	Zeitliche Machbarkeit	Kosten	klimawirksam	Akteure	Pot. Förderinstrumente
Attraktivierung rund um die Kapelle	TOP	mittelfristig	€€€	nein	Kirche, Planungsbüro	RZStra (Regierung von Schwaben), KommKlimaFör (StMUV)
Verkehrssicherheit an den Ortseingängen	hoch	mittelfristig	€€	ja	Planungsbüro	RZStra (Regierung von Schwaben), KommKlimaFör (StMUV)

TOP-Maßnahmenidee: Gestaltung einer Dorfmitte am Feuerwehrhaus in Gempfung

AUSGANGSSITUATION:

Gempfung verfügt bereits über verschiedene Angebote für das Dorfleben. Was jedoch bislang fehlt, ist eine qualitätsvolle Ortsmitte beziehungsweise ein generationsübergreifender Treffpunkt, der als zentraler Begegnungsort dient. In den Beteiligungsprozessen wurde hierfür mehrfach der Platz am Feuerwehrhaus betont.

Der Platz ist ein funktional genutzter Bereich und stellt mit dem Maibaumfest sowie dem angrenzenden Haselbach ein wichtiges Aushängeschild Gempfings dar. Gleichzeitig birgt er Potenzial, stärker als identitätsstiftende Ortsmitte ausgebildet und dauerhaft für unterschiedliche Nutzungen geöffnet zu werden.

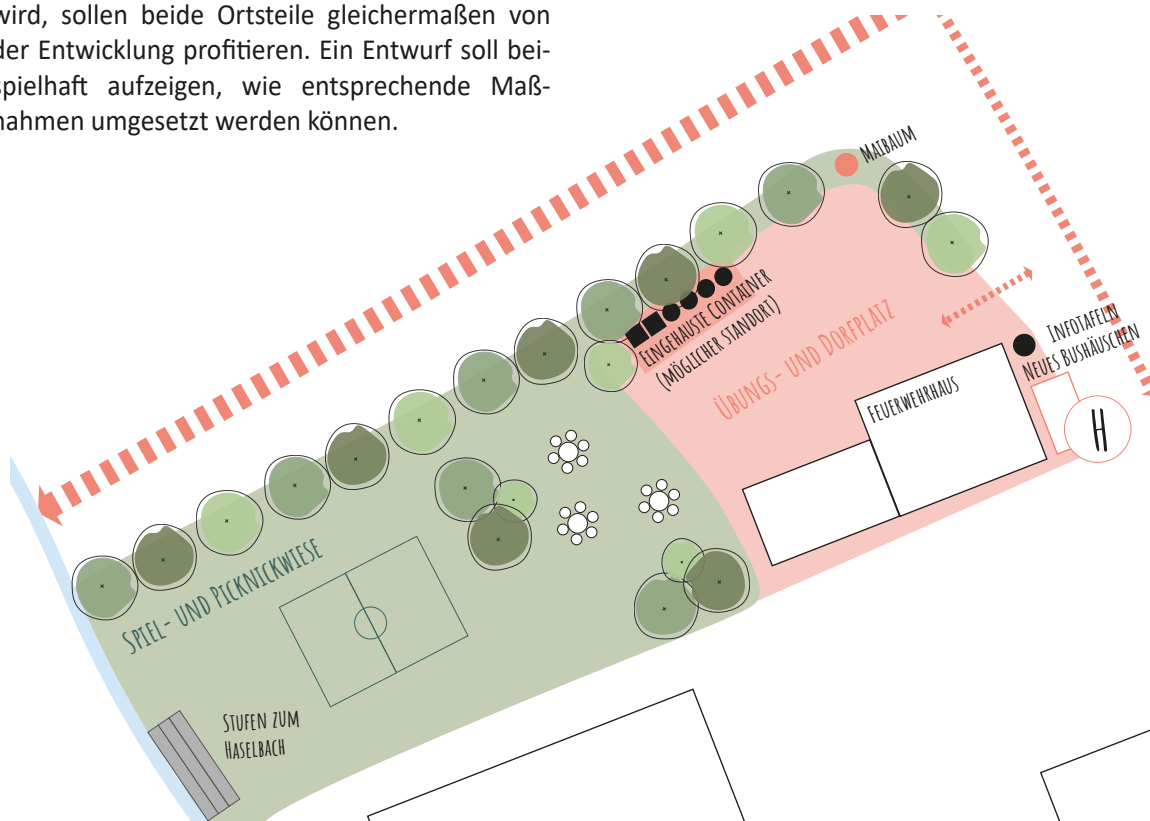
ZIELE UND MASSNAHMEN:

Ziel ist die Attraktivierung der Ortsmitte am Feuerwehrhaus sowie die weitere Stärkung des Zusammenhalts zwischen den Ortsteilen Gempfung und Überacker. Da viele Bürger:innen aus Überacker Angebote in Gempfung nutzen und der Zusammenhalt bereits als Stärke wahrgenommen wird, sollen beide Ortsteile gleichermaßen von der Entwicklung profitieren. Ein Entwurf soll beispielhaft aufzeigen, wie entsprechende Maßnahmen umgesetzt werden können.

Der Platz vor dem Feuerwehrhaus soll weiterhin als Übungsplatz freigehalten werden, kann jedoch durch mobile Elemente flexibel für Veranstaltungen genutzt werden. Eine Vergrößerung des Platzes ist durch die Verlagerung der Glascontainer in einen abgegrenzten Bereich vorgesehen. Die Container sollen in Kooperation mit dem Kindergarten Gempfung gestaltet und durch Begrünung optisch aufgewertet werden.

Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität ist südwestlich des Übungs- und Dorfplatzes eine großzügige Sitz- und Picknickwiese vorgesehen. Ergänzend soll ein Zugang zum Haselbach geschaffen und dieser gegebenenfalls durch eine Renaturierung, Stufenanlagen und Wasser- sowie Grünelemente erlebbar gemacht werden. Denkbar sind unter anderem ein Wasserspielplatz, ein Kneippbecken, schattenspendende Bäume sowie Obstbäume und Beerenhecken zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Weitere Maßnahmen umfassen die Erneuerung des Bushäuschens, die Schaffung von Angeboten für Kinder unterschiedlicher Altersgruppen (z.B. mobile Spielgeräte oder eine mobile Skater-Rampe) sowie die Überprüfung und Erneuerung des Maibaumfundaments als zentrales Aushängeschild des Platzes.



TOP-Maßnahmenidee: Attraktivierung rund um die Kapelle in Überacker

AUSGANGSSITUATION:

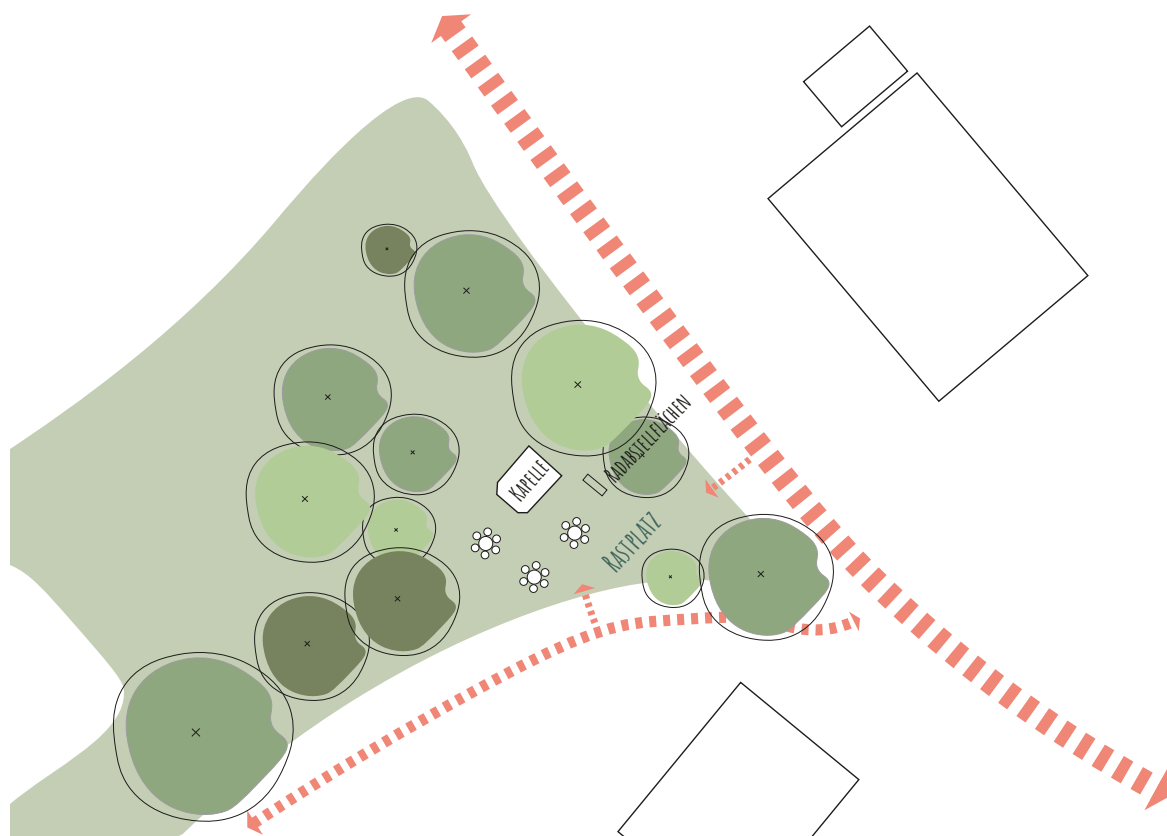
Zwischen Überacker und Gempfung besteht ein guter Zusammenhalt. Viele Bewohner:innen aus Überacker nutzen regelmäßig die attraktiven Angebote in Gempfung.

An den Beteiligungsformaten nahmen in Überacker zwar insgesamt weniger Personen teil, wenn eine Beteiligungsveranstaltung stattfand; dabei stand jedoch insbesondere der Bereich um die Marienkapelle im Fokus der Gespräche rund um Überacker.

ZIELE UND MASSNAHMEN:

Ziel der Maßnahmen ist die weitere Stärkung des Zusammenhalts zwischen den Ortsteilen sowie die Aufwertung des Umfelds der Marienkapelle. Die bestehende Verkehrsinsel soll verschönert und zu einem kleinen Dorfzentrum für die Bewohnerschaft sowie zu einem Rastplatz für Radfahrende weiterentwickelt werden.

Durch den Rückbau der Abbiegespur angrenzend an die Kapelle kann der Platz erweitert und besser nutzbar gemacht werden. Vorgesehen sind gestalterische Maßnahmen wie Begrünung, eine dezente Einfriedung, eine Brotzeitbank sowie ein kleiner Naturspielbereich, beispielsweise mit Baumstämmen zum Balancieren. Dadurch entsteht ein einladender Aufenthaltsort mit hoher Aufenthaltsqualität und identitätsstiftendem Charakter.

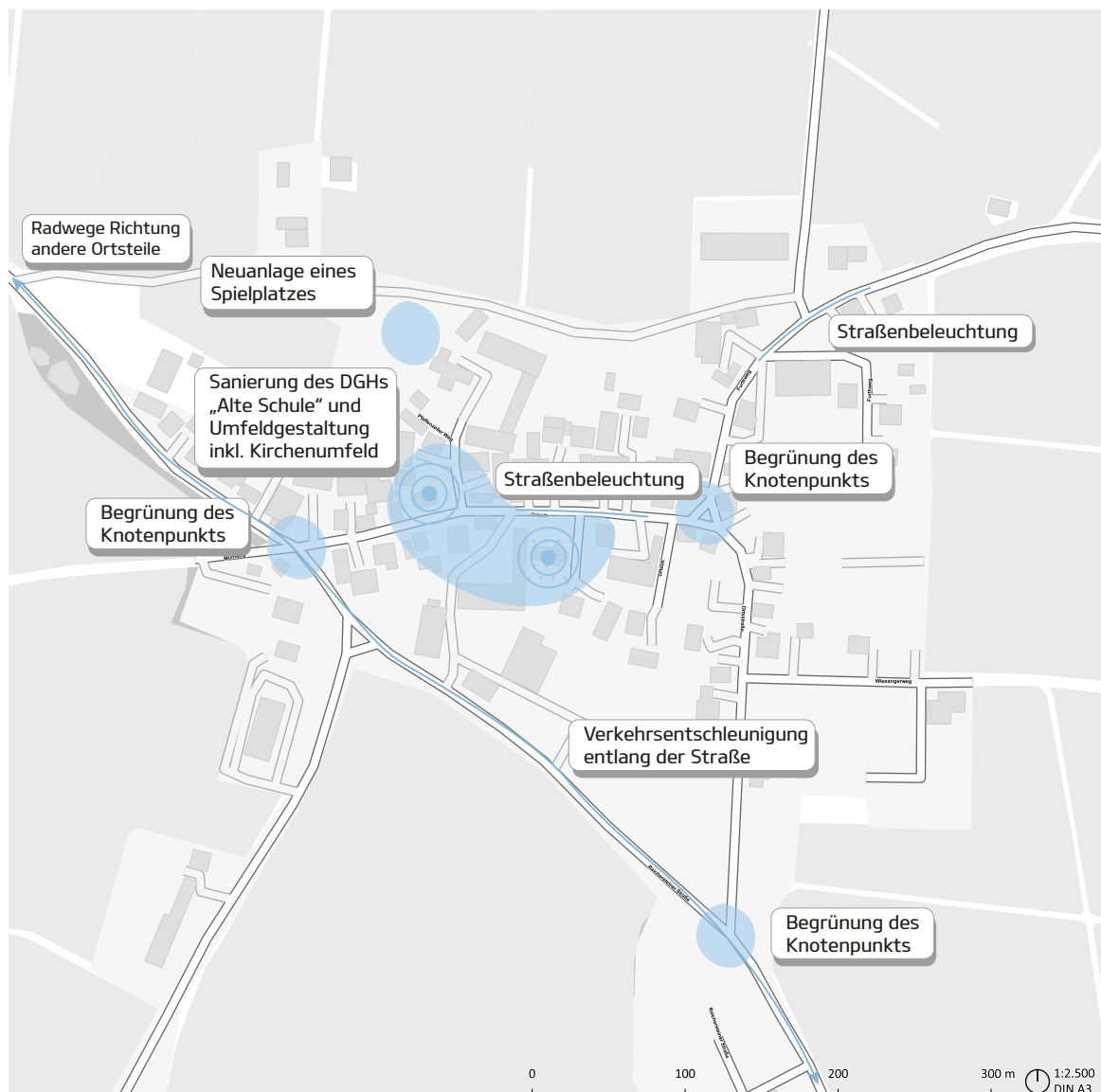


4.2.4 Wallerdorf mit Hagenheim

Ziele:

- Wallerdorf: Schaffung einer Verbindung der geistlichen und gesellschaftlichen Ortsmitte
- Wallerdorf: Sanierung/Renovierung des Dorfgemeinschaftshauses
- Wallerdorf: Entschärfung der Verkehrssituation, Entschleunigung des Verkehrs
- Wallerdorf: Sicherung des Spielplatzes
- Hagenheim: Renovierung der Marienkapelle und Aufwertung des Platzes
- Hagenheim: Gestaltung und Aufwertung der Dorfmitte / Maibaumplatz
- Ausbau der Radanbindung an Hauptort und weiterer Stadtteile
- Sanierung desolater Straßen
- Schaffung einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den beiden Stadtteilen

Karte der Maßnahmenideen:



Karte 22: Karte der Maßnahmenideen Wallerdorf

Karte der Maßnahmenideen:

Karte 23: Karte der Maßnahmenideen Hagenheim

WALLERDORF

Handlungsfeld(er)



Beschreibung der Maßnahmenideen

Sanierung des DGHs „Alte Schule“ und Umfeldgestaltung inkl. Kirchenumfeld

- Ausgangssituation: „Alte Schule“ als gesellschaftliche Ortsmitte, Veranstaltungs- und Versammlungsort, genutzt für Privatfeiern; im 1. Obergeschoss leerstehende und sanierungsbedürftige Gemeindewohnung
- 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 an der Alten Schule: Aufstellen eines Bushäuschens, Ergänzung von Anzeigetafeln, Schaffung eines Gemeinschaftsgartens, Pflanzung von Bäumen, Integration eines Maibaumfundaments (s. Entwurf Dorfgemeinschaft)
- Umfeldgestaltung / Attraktivierung der öffentlichen Flächen an der Kirche: Entsigelung und Begrünung, Aufstellen eines Nikolausbrunnens, Pflanzung einer Linde

Begrünung der Knotenpunkte

- Aufwertung und Schaffung von kleinflächigen Grünflächen
- Mehr Investitionen bzgl. Pflege
- Knotenpunkte in Kreuzungsbereichen
Ortsstraße/Reichersteiner Straße und Ortsstraße/Furthweg

Gestaltung der Zufahrt zum Feuerwehrhaus

- Entfernung Zaun samt Sockel zur Schaffung einer breiteren Zufahrt zum Feuerwehrgerätehaus

Verbesserung der Straßenbeleuchtung

- Ergänzung von Straßenbeleuchtung stellenweise notwendig (z.B. fehlende Straßenbeleuchtung in Richtung Furthweg 7 und Ortsstraße 13)

Neuanlage eines Spielplatzes

- Ausgangssituation: Bisher bestehender Spielplatz auf Privatgrund am Furthweg, hier vorliegende Bauvoranfrage
- Verlagerung des Spielplatzes an neuen Ort, z.B. im Bereich Pfaffenzeller Weg oder westlich Wiesangerweg 4 (hier jeweils vertragliche Lösungen notwendig, da Privatgrund), alternativ und bevorzugt an der Alten Schule (kommunaler Besitz)

WALLERDORF

Maßnahmenidee	Notwendigkeit der Umsetzung	Zeitliche Machbarkeit	Kosten	klimawirksam	Akteure	Pot. Förderinstrumente
Sanierung des DGHS „Alte Schule“ und Umfeldgestaltung inkl. Kirchenumfeld ★	TOP	mittelfristig	€€€€	ja	Architekturbüro, Bauamt, Dorfgemeinschaft, Vereine, Denkmalschutzbehörde	DorfR (ALE Schwaben), Bundesförderung für effiziente Gebäude (BMWE)
Begrünung der Knotenpunkte	mittel	kurzfristig	€€€	ja	Tiefbau, Bauhof	KommKlimaFÖR (StMUV)
Gestaltung der Zufahrt zum Feuerwehrhaus	mittel	kurzfristig	€€	nein	Feuerwehr, Tiefbau	RZStra (Regierung von Schwaben), DorfR (ALE Schwaben)
Verbesserung der Straßenbeleuchtung	mittel	kurzfristig	€	ja	Energieversorger, Elektrounternehmen	RZStra (Regierung von Schwaben), KommKlimaFÖR (StMUV)
Neuanlage des Spielplatzes	mittel	mittelfristig	€€	ja	Planungsbüro, lokale Kinder und Jugendliche, Dorfgemeinschaft	DorfR (ALE Schwaben)

TOP-Maßnahmenidee: Sanierung des DGHs „Alte Schule“ und Umfeldgestaltung inkl. Kirchenumfeld in Wallerdorf

AUSGANGSSITUATION:

Die „Alte Schule“ bildet, gemeinsam mit der Kirche, die gesellschaftliche Ortsmitte und dient als Veranstaltungs- und Versammlungsort für die Dorfgemeinschaft sowie für private Feiern. Die „Alte Schule“ ist identitätsstiftend, weist jedoch Sanierungsbedarf auf. Insbesondere steht die Gemeindewohnung im 1. Obergeschoss leer und ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Auch die angrenzenden öffentlichen Flächen inkl. des Kirchenumfelds verfügen bislang nur über eine geringe gestalterische Qualität und bieten Potenzial zur funktionalen und atmosphärischen Aufwertung.

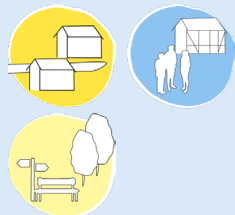
ZIELE UND MASSNAHMEN:

Vorgesehen ist der Erhalt und die umfassende Sanierung der „Alten Schule“ zur langfristigen Sicherung als Dorf- und Begegnungsstätte. Die leerstehende Wohnung im 1. Obergeschoss soll instandgesetzt und einer neuen Nutzung zugeführt werden; alternativ ist eine Umnutzung als Büro für die örtliche Feuerwehr oder als Gemeindearchiv denkbar. Ergänzend sollte eine Aufwertung des Umfelds stattfinden. Dazu zählen die Errichtung eines Bushäuschens, die Ergänzung von Anzeigetafeln, die Anlage eines Gemeinschaftsgartens, Baumpflanzungen zur Begrünung sowie die Integration eines Maibaumfundaments entsprechend dem Entwurf zur Dorfgemeinschaft. Auch das Kirchenumfeld sollte umgestaltet werden; hier kann eine Entsiegelung und Begrünung (inkl. Pflanzung einer Linde) sowie die Anlage eines Nikolausbrunnens die Fläche attraktivieren.



HAGENHEIM

Handlungsfeld(er)



Beschreibung der Maßnahmenideen

Gestaltung des Dorfplatzes

- Ausgangssituation: funktioneller Dorfplatz an der westlichen Seite der Bergendorfstraße mit Maibaumständer und als Bushaltestelle
- Gesteuerte Flächen als Dorfplatz gestalten, ggf. über Pflasterung und Entsiegelung
- Sitzmöglichkeiten (Sitzgruppe mit Überdachung) und Bepflanzung
- Sicherung der Maibaumbefestigung, Einfassung/Sichtschutz
- Bushäuschen: Beleuchtung, Windschutz
- Ergänzung einer „Rückwand“, um die Mauer neben dem Bushäuschen zu verdecken

Sanierung der Randsteine

- Randsteinsanierung in Reichersteinerstraße

Renovierung der Marienkapelle

- notwendige Renovierung der Fassade und des Innenbereichs

HAGENHEIM

Maßnahmenidee	Notwendigkeit der Umsetzung	Zeitliche Machbarkeit	Kosten	klimawirksam	Akteure	Pot. Förderinstrumente
Gestaltung des Dorfplatzes	TOP	mittelfristig	€€€	ja	Planungsbüro, Dorfgemeinschaft	DorfR (ALE Schwaben)
Sanierung der Randsteine	hoch	kurzfristig	€€	nein	Tiefbauamt, ggf. Planungsbüro	RZStra (Regierung von Schwaben)
Renovierung der Marienkapelle	mittel	kurzfristig	€€€	nein	Kirche, Planungsbüro	Denkmalschutz-Sonderprogramm (BKM)

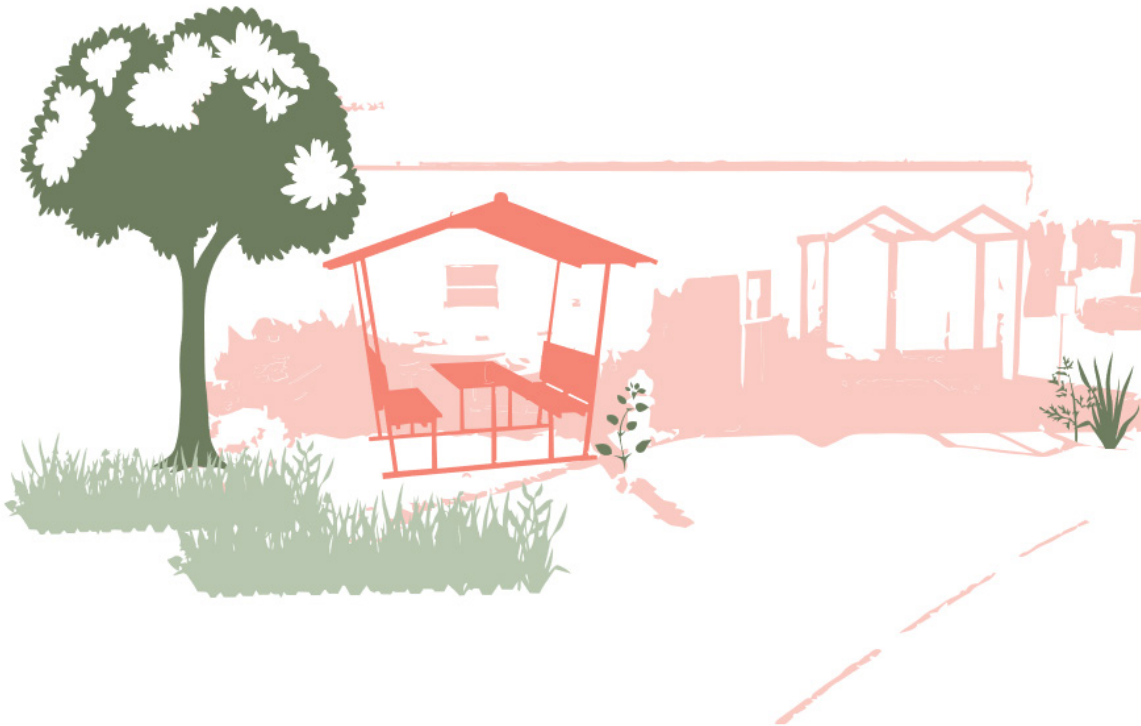
TOP-Maßnahmenidee: Gestaltung des Dorfplatzes in Hagenheim

AUSGANGSSITUATION:

Der Dorfplatz an der westlichen Seite der Bergendorfstraße wird derzeit vor allem funktional genutzt. Er dient als Standort für den Maibaumständer sowie als Bushaltestelle. Die Flächen sind überwiegend geteert und weisen nur eine geringe gestalterische Qualität sowie wenig Aufenthaltscharakter auf.

ZIELE UND MASSNAHMEN:

Die bestehenden Asphaltflächen sollen gestalterisch aufgewertet und – wo möglich – durch Pflasterung und punktuelle Entsiegelung als definierter Dorfplatz ausgebildet werden. Geplant sind Sitzmöglichkeiten, beispielsweise eine überdachte Sitzgruppe, sowie ergänzende Bepflanzungen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität. Die Maibaumbefestigung ist zu sichern und gestalterisch einzufassen beziehungsweise durch geeignete Elemente abzuschirmen. Das Bushäuschen soll funktional verbessert werden, unter anderem durch Beleuchtung und Windschutz. Zusätzlich ist eine gestalterische „Rückwand“ vorgesehen, um die angrenzende Mauer neben dem Bushäuschen optisch zu verdecken und den Platzraum besser zu fassen.



4.2.5 Mittelstetten

Ziele:

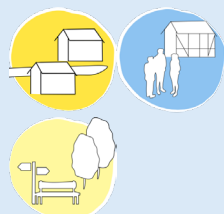
- Ausbau der Verkehrssicherheit im Ort und Richtung Rain sowie Sanierung der Straßen
- Lärmbekämpfung
- Gestaltung einer straßenübergreifenden Ortsmitte (DGH, Feuerwehrhaus und Kirche)
- Gestaltung einer attraktiven Eingangssituation im Süden (Rastplatz, Spielplatz)

Karte der Maßnahmenideen:

Karte 24: Karte der Maßnahmenideen Mittelstetten

MITTELSTETTEN

Handlungsfelder



Beschreibung der Maßnahmenideen

Aufwertung des Spielplatzes und Rastplatz am Ortseingang

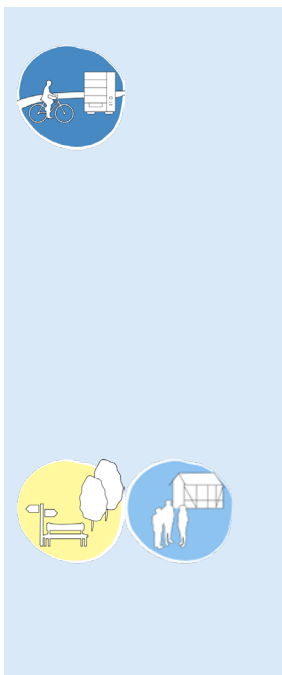
- Gestaltung des Spielplatzes und Rastplatzes am Ortseingang Richtung Rain
- Einbindung schattenspendender Elemente wie Bäume, Pergola o.ä.
- Integration neuer Spielgeräte für verschiedene Altersgruppen wie Sandkästen
- Gestaltung des Rastplatzes für Radfahrende, z.B. durch weitere Sitzgelegenheiten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

Attraktivierung der Dorfmitte (Kirche, Feuerwehr und DGH)

- Ausgangssituation: Ortsmitte mit Kirche, relativ neuem Dorfgemeinschaftshaus und Feuerwehrhaus; Ausbesserungsbedarf
- Aufwertung der Dorfmitte
- Verknüpfung der beiden Straßenseiten zur Gestaltung einer gemeinsamen Ortsmitte, z.B. durch Querungshilfen, Verkehrsberuhigung oder entsprechende Bepflasterung
- Erneuerung des Bushäuschens
- Beachtung von barrierefreien Zugängen zum Bushäuschen und zur Kirche
- Steigerung der Aufenthaltsqualität durch Sitzgelegenheiten und Begrünung
- Ausbau der Beleuchtung, insbesondere zwischen dem Kircheneingang und dem Gehweg
- Ebnung des Feuerwehrvorplatzes
- Entwicklung von Lärmschutzmaßnahmen im Dorfgemeinschaftshaus, z.B. mit schallschluckender Decke oder Akustikpaneelen

Übersichtlichere Gestaltung der Bahnunterführung Richtung Rain

- Ausgangssituation: Übersichtlichere Bahnunterführung Richtung Rain
- Erhöhung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmende durch geeignete Vorfahrtsregelung (Vorrang der Fahrenden Am Kühgrund; Stopp Schild am Ende der Mittelstetter Straße zur Straße Am Kühgrund; Vorrang der Fahrzeuge nördlich der Bahnunterführung)
- Installation von geeigneter Beschilderung Straßenbeleuchtung zur Erhöhung der Verkehrssicherheit



Verkehrs- und Lärmmentlastung

- Ausgangssituation: hohe Lärm-, Licht- und Geruchsemissionen durch Georgiessaße und Am Kühgrund, den Gewerbegebieten und landwirtschaftlichen Betrieben in Mittelstetten
- Umleitung des starken LKW-Verkehrs auf eine langfristige, befestigte Alternativroute mit verständlicher Beschilderung
- Umsetzung von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwände, Ausbau von Begrünung am Ortseingang/Ortsausgang, lärmärmere Fahrbahnoberfläche, die Förderung des Einbaus von Schallschutzfenstern)

Gestaltung des Naherholungsgebiets Baggerweiher

- Verbesserung der Zugänglichkeit zu den Baggerweiher durch besser ausgebaute Wegeverbindungen und Beschilderung
- Steigerung der Aufenthaltsqualität durch Sitzgelegenheiten, einen kleinen Steg oder Beschattungsmaßnahmen
- Flächen derzeit im Privatbesitz, Gespräche mit Eigentümern

MITTELSTETTEN

Maßnahmenidee	Notwendigkeit der Umsetzung	Zeitliche Machbarkeit	Kosten	klimawirksam	Akteure	Pot. Förderinstrumente
Aufwertung des Spielplatzes und Rastplatz am Ortseingang	TOP	kurzfristig	€€	ja	Vereine, Tourismus	DorfR (ALE Schwaben)
Attraktivierung der Dorfmitte	hoch	kurzfristig	€€	ja	Planungsbüro, Dorfgemeinschaft, Gewerbe	DorfR (ALE Schwaben)
Übersichtlichere Gestaltung der Bahnunterführung Richtung Rain	hoch	mittelfristig	€€€	nein	Planungsbüro, Verkehrsbehörde, Deutsche Bahn AG	RZÖPNV (ALE Schwaben); DorfR (ALE Schwaben), RZStra (ALE Schwaben), KommKlimaFÖR (StMUV)
Verkehrs- und Lärmmentlastung	hoch	langfristig	€€€	ja	Landkreis, Straßenbauamt, anliegende Unternehmen	RZStra (Regierung von Schwaben)
Gestaltung des Naherholungsgebiets Baggerweiher	mittel	langfristig	€	ja	Naturschutzbehörde, Landkreis, private Eigentümer	RÖFE (Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Tourismus)

TOP-Maßnahmenidee: Aufwertung des Spielplatzes und Rastplatz am Ortseingang in Mittelstetten

AUSGANGSSITUATION:

Mittelstetten verfügt in seiner Ortsmitte bereits über attraktive und funktionierende Angebote, insbesondere im zusammenhängenden Bereich von Kirche, Feuerwehrhaus und dem recht neuen gebauten Dorfgemeinschaftshaus. Insgesamt ist hier ein geringerer Handlungsbedarf im Vergleich zu den anderen Stadtteilen erkennbar.

Am südlichen Ortsein- und -ausgang Richtung Rain befindet sich ein Rastplatz, der von vielen Radfahrenden genutzt wird. Derzeit ist dieser Bereich lediglich mit einer Sitzbank ausgestattet und bietet kaum Aufenthaltsqualität. Direkt angrenzend liegt ein beliebter Spielplatz, dem es insbesondere in den Sommermonaten an Beschattung mangelt, da bislang keine Bäume oder anderen schatten spendenden Elemente vorhanden sind.

ZIELE UND MASSNAHMEN:

Ziel ist die Gestaltung einer attraktiven südlichen Eingangssituation für Mittelstetten durch die Aufwertung des Rast- und Spielplatzbereichs am Ortseingang bzw. Ortsausgang Richtung Rain. Beide Bereiche sollen funktional und gestalterisch miteinander verknüpft werden.

Vorgesehen ist die Einbindung schatten spendender Elemente, beispielsweise durch Baumpflanzungen, Pergolen oder ähnliche Komponenten. Der Spielplatz soll durch zusätzliche Spielgeräte für verschiedene Altersgruppen, etwa Sandkästen, ergänzt werden. Der Rastplatz soll durch weitere Sitzgelegenheiten und gegebenenfalls einen Trinkwasserbrunnen für Radfahrende aufgewertet werden. Zur Erhöhung der Sicherheit ist zudem eine Begrenzung der Geschwindigkeit entlang des Spielplatzes vorgesehen, die in den stadtteilübergreifenden Maßnahmen nochmal näher erläutert wird.



4.2.6 Etting

Ziele:

- Entschärfung der Verkehrssituation, Entschleunigung des Verkehrs
- Schaffung von Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer
- Zugänglichkeit des Haselbachs als Badestelle
- Sicherung und Stärkung des Vereinslebens
- Gestaltung der Ortsmitte

Karte der Maßnahmenideen:

Karte 25: Karte der Maßnahmenideen Etting

ETTING

Handlungsfelder



Beschreibung der Maßnahmenideen

Erneuerung des Bushäuschens mit Platzgestaltung

- Ausgangssituation: Bushäuschen zurzeit schief und undicht
- Erneuerung des Bushäuschen
- Aufwertung des Bereichs um das Bushäuschen herum (Integration von Sitzgelegenheiten und Wasserspielelementen)
- Beachtung von nicht zu lauten Elementen

Sanierung und Reaktivierung des Kellers im Schützenheim

- Ausgangssituation: Veranstaltungsraum im Keller seit einigen Jahren gesperrt, da kein zweiter Fluchtweg vorhanden ist
- Umbau des Veranstaltungsraums im Keller mit der Integration eines zweiten Fluchtweges
- Integration von Lagermöglichkeit für Vereine, einem Schulungsraum und einer Umkleidemöglichkeit
- Bereits in Umsetzung, zum Teil schon umgesetzt

Aufwertung des Spielplatzes

- Erneuerung der Umzäunung zur Erhöhung der Sicherheit für spielende Kinder
- Integration von Spielgeräten für andere Altersgruppen (z.B. Calisthenics- oder Fitnessstation, Skater-Rampen, Parkour-Elemente)

Badestelle am Haselbach

- Ausgangssituation: provisorische Aufstauung an Stelle am Haselbach nördlich von Etting; Zugang bislang nur über Privatgrund, Zugang bis zur Brücke über öffentlichen Feldweg möglich; je nach Breite des Grabens; Prüfung des Zugangs entlang des Gewässerrandes
- Schaffung eines Weges von Gempfinger Straße Richtung Badestelle (gegenüber von Gempfinger Str. 10)
- Nutzung der Aufstauung als Bade- oder Kneippstelle durch die Schaffung einer festen Aufstaumöglichkeit (z.B. durch ein Brett)
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Schaffung von Sitzgelegenheiten und natürliche Beschattungselemente

Maßnahmenidee	Notwendigkeit der Umsetzung	Zeitliche Machbarkeit	Kosten	klimawirksam	Akteure	Pot. Förderinstrumente
Erneuerung des Bushäuschens mit Platzgestaltung	TOP	kurzfristig	€€	nein	Planungsbüro, Dorfgemeinschaft	RZÖPNV (ALE Schwaben); DorfR (ALE Schwaben)
Sanierung und Reaktivierung des Kellers im Schützenheim	mittel	kurzfristig	€€€	nein	Planungsbüro, Dorfgemeinschaft	DorfR (ALE Schwaben)
Aufwertung des Spielplatzes	mittel	kurzfristig	€	ja	Vereine, Dorfgemeinschaft	DorfR (ALE Schwaben)
Badestelle am Haselbach	mittel	kurzfristig	€	nein	Dorfgemeinschaft, private Eigentümer:innen	-

TOP-Maßnahmenidee: Erneuerung des Bushäuschens mit Platzgestaltung in Etting

AUSGANGSSITUATION:

In Etting ist derzeit keine klar erkennbare Ortsmitte vorhanden. Zwar befindet sich etwas weiter südlich ein Schützenheim, das bei der Bürgerschaft sehr beliebt ist und als sozialer Treffpunkt dient, jedoch fehlt im zentralen Ortsbereich eine identitätsstiftende Gestaltung. In der Ortsmitte am Brunnenhofweg steht ein älteres Bushäuschen, das stark erneuerungsbedürftig ist. Es ist

derzeit schief, undicht und in einem insgesamt schlechten baulichen Zustand. Im Rahmen von Ortsrundgängen wurde daher nicht nur eine Erneuerung des Bushäuschens, sondern auch eine weitergehende Umgestaltung des umliegenden Bereichs angeregt.



ZIELE UND MASSNAHMEN:

Ziel ist die gestalterische Aufwertung und klare Definition einer Ortsmitte, die als kleiner, qualitätsvoller Treffpunkt für die Bürgerschaft dienen kann. Kernmaßnahme ist die Neugestaltung des Bereichs rund um das Bushäuschen. Dieses soll durch eine moderne, funktionale und gestalterisch ansprechende Lösung ersetzt werden. Darüber hinaus ist eine kleine Platzgestaltung im Außenbereich vorgesehen. Diese könnte Sitzgelegenheiten sowie ein dezentes Wasserspielelement integrieren, um Aufenthaltsqualität zu schaffen und einen identitätsstiftenden Charakter zu entwickeln.

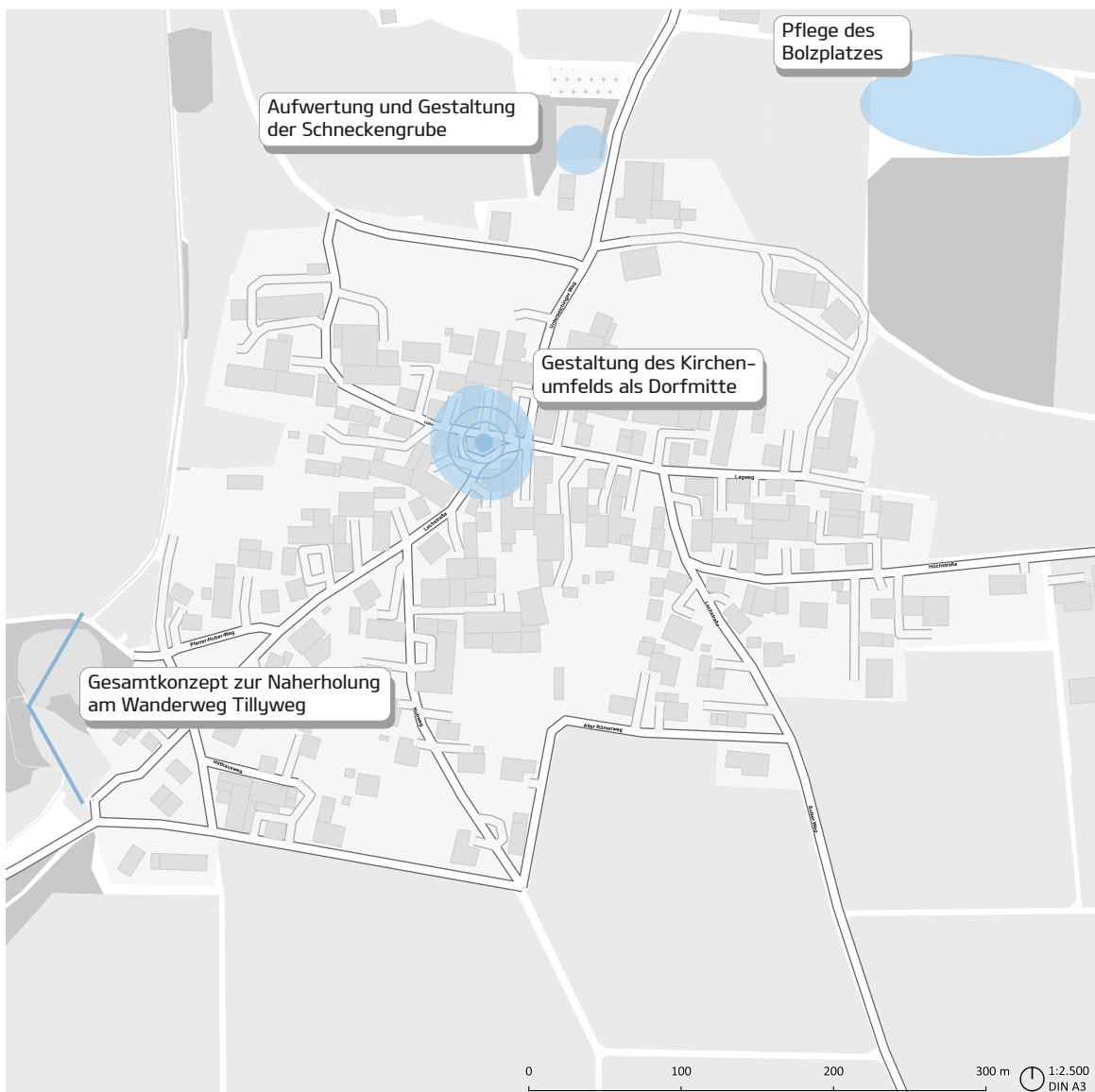
Dabei ist besonders auf nicht zu laute Elemente zu achten, da sich in unmittelbarer Umgebung zahlreiche Wohnhäuser befinden und der Brunnenhofweg bereits eine verkehrliche Belastung mit sich bringt. Im Zuge der Umgestaltung soll zudem geprüft werden, inwiefern verkehrsberuhigende Maßnahmen in die Planung integriert werden können. Ziel ist es, die Aufenthaltsqualität weiter zu erhöhen, die Sicherheit insbesondere für Fußgänger:innen zu verbessern und den Charakter einer Ortsmitte räumlich zu stärken.

4.2.7 Oberpeiching

Ziele:

- Attraktivierung des Vorplatzes und des Bereichs um die Kirche als Dorfmitte
- Aufwertung von Freizeitflächen (wie Bolzplatz, Schneckengrube)
- Sicherung des breiten Kulturangebots (Oberpeichinger Bauerntheater)
- Nachhaltige Naherholung am Lech

Karte der Maßnahmenideen:



Karte 26: Karte der Maßnahmenideen Oberpeiching

OBERPEICHING

Handlungsfeld(er)



Beschreibung der Maßnahmenideen

Gestaltung des Kirchenumfelds als Dorfmitte

- Ausgangssituation: asphaltierte Fläche vor der Kirche, verkehrlich genutzt und überdimensioniert versiegelt
- 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

Pflege des Bolzplatzes

- Regelmäßiges Mähen, um als Sportplatz genutzt werden zu können

Aufwertung und Gestaltung der Schneckengrube

- Ausgangssituation: Grünraum am Ortsrand, genutzt zur Naherholung der Dorfgemeinschaft
- Gestaltung des Platzes „Schneckengrube“
- Installation einer Tischgarnitur
- Aufstellen eines Infoschilds mit Historie des Ortes
- Wiedereinführung des Schneckengrubenfestes

Gesamtkonzept zur Naherholung am Wanderweg Tillyweg

- Aufwertung des Naherholungsgebiets
- Naturnahe Erholungsmöglichkeit
- Ausschluss von Autos

OBERPEICHING

Maßnahmenidee	Notwendigkeit der Umsetzung	Zeitliche Machbarkeit	Kosten	klimawirksam	Akteure	Pot. Förderinstrumente
Gestaltung des Kirchenumfelds als Dorfmitte	TOP	mittelfristig	€€€	ja	Planungsbüro, Kirche, Dorfgemeinschaft	DorfR (ALE Schwaben)
Pflege des Bolzplatzes	mittel	kurzfristig	€	nein	Verein, Dorfgemeinschaft, Bauhof	Sanierung kommunaler Sportstätten (BMWSB)
Aufwertung und Gestaltung der Schneckengrube	mittel	kurzfristig	€€	ja	Dorfgemeinschaft	DorfR (ALE Schwaben), Komm-KlimaFör (StMUV)
Gesamtkonzept zur Naherholung am Wanderweg Tillyweg	mittel	mittelfristig	€€	ja	Landkreis, Ferienland Donau-Ries, Geopark Ries	RÖFE (Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Tourismus)

TOP-Maßnahmenidee: Gestaltung des Kirchenumfelds als Dorfmitte in Oberpeiching

AUSGANGSSITUATION:

Vor der Kirche in Oberpeiching befindet sich eine weitgehend asphaltierte, überdimensioniert versiegelte Fläche, die derzeit vor allem verkehrlich genutzt wird. Der Bereich liegt an der zentralen Hauptstraße durch den Stadtteil und besitzt trotz seiner Lage im Ortskern bislang kaum Aufenthaltsqualität oder erkennbare Funktion als Dorfmitte.

ZIELE UND MASSNAHMEN:

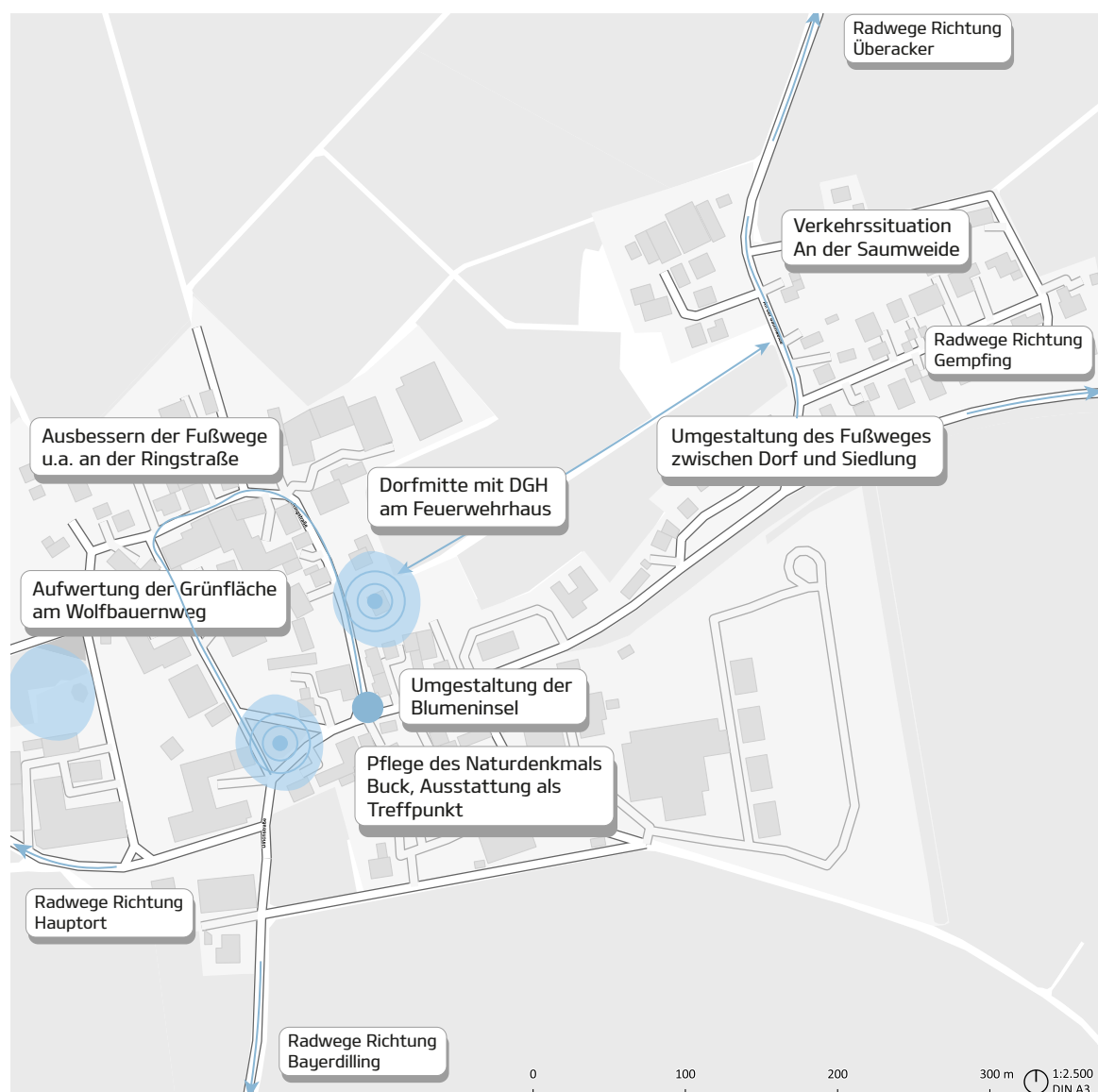
Der asphaltierte Platzbereich östlich vor der Kirche soll gestalterisch aufgewertet und als eigenständiger Aufenthaltsbereich kenntlich gemacht werden. Durch eine Pflasterung oder farbliche Absetzung des Platzbereichs kann dieser optisch eingefasst und zugleich eine Verkehrsentflechtung angestrebt werden. Ergänzend sind einzelne Sitzmöglichkeiten (ein bis zwei Bänke) sowie die Integration einer Halterung für einen Mai- und Christbaum vorgesehen. Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit sind lediglich kleinere, aber gezielt wirksame Maßnahmen umsetzbar.



4.2.8 Sallach

Ziele:

- Sanierung der desolaten Fußwege
- Sicherung und Attraktivierung des Treffpunkts Sallacher Buck
- Ausbau der Radanbindung an andere Stadtteile
- Schaffung eines Dorfgemeinschaftshauses

Karte der Maßnahmenideen:

Karte 27: Karte der Maßnahmenideen Sallach

SALLACH

Handlungsfeld(er)



Beschreibung der Maßnahmenideen

Dorfmitte mit Dorfgemeinschaftshaus am Feuerwehrhaus

- Ausgangssituation: aktuell fehlt eine größere Versammlungsstätte für die Dorfgemeinschaft, zudem ist das Feuerwehrhaus renovierungsbedürftig und grundwassergefährdet; der feste Stand der Maibaumhalterung ist nicht mehr sichergestellt
- 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
- Installation eines Wasserspenders/Brunnen
- Im südlichen und östlichen Bereich begrünen und Gestaltung sowie ggf. Vergrößerung des Spielplatzes, ggf. Schaffung einer Holzterrasse
- Barrierefreie Gestaltung
- Verlegung des Übungsplatzes der Feuerwehr auf die Straße (bietet sich bei vorhandener Straßenführung an, da hier der Verkehr über die Ringstraße umgeleitet werden kann) bzw. neuen Ort für Übungsplatz finden

Umgestaltung des Fußwegs zwischen Dorf und Siedlung

- Befestigung des Fußweges für Barrierefreiheit
- Pflastern des Fußweges zwischen Dorf und Siedlung (naturnahe Gestaltung)

Verkehrssituation An der Saumweide

- Ausgangssituation: die Straße An der Saumweide, welche in die Ulrichstraße mündet, birgt Verkehrsgefahr für Fußgänger:innen, da ein Fußweg fehlt. Sie stellt eine wichtige Verbindung aus dem Neubaugebiet dar. Zudem wird wildgeparkt.
- Ergänzung eines Fußwegs auf westlicher Seite des Straßenverlaufs, ggf. Aufstellen von Hinweis-/Warnschildern
- Installation von Parkverbot-Schildern

Pflege des Naturdenkmals Buck, Ausstattung des Treffpunkts

- Ausgangssituation: Naturdenkmal Buck (erhöhter Grünbuckel in Ortsmitte) wird als zentraler Treffpunkt der Dorfgemeinschaft im öffentlichen Raum genutzt, zentral für Dorfidentität; überholte Sitzgarnituren und Kastanienbäume mit absturzgefährdeten Ästen
- Erhalt als Begegnungsstätte und attraktivere Gestaltung
- Überprüfung des Baumbestands und ggf. Nachbepflanzung



- Installation eines Strom- und Wasseranschlusses
- Aufwertung und Gestaltung bspw. durch Pflasterung unter den Tischen und Austausch der Sitzgarnituren
- Umnutzung und Erneuerung der Fassade des Kellers unter dem Buck
- Ggf. auch Schaffung der Zugänglichkeit für Senior:innen (barrierefreier Zugang)

Aufwertung der Grünfläche am Wolfbauernweg

- Ausgangssituation: Grünfläche mit Bäumen und Sitzbänke, welche in die Jahre gekommen ist; frequentiert von der Dorfgemeinschaft
- Aufwertung der Grünfläche durch Austausch/Erneuerung der Sitzbänke
- Ggf. Ergänzung von Tischen
- Bepflanzung von Bäumen und Einhausung mit Begrünung

Umgestaltung der Blumeninsel

- Ausgangssituation: Verkehrsinsel mit Begrünung und saisonaler Bepflanzung (z.B. Frühlingsblumen) an der Kreuzung Ulrichstraße und Ringstraße; wird privat gepflegt
- Permanente Bepflanzung der Verkehrsinsel, zur Vermeidung von Wildwuchs
- Geringerer Pflegeaufwand

SALLACH

Maßnahmenidee	Notwendigkeit der Umsetzung	Zeitliche Machbarkeit	Kosten	klimawirksam	Akteure	Pot. Förderinstrumente
Dorfmitte mit Dorfgemeinschaftshaus am Feuerwehrhaus ★	TOP	mittelfristig	€€€€	ja	Planungsbüro, Dorfgemeinschaft, Vereine	DorfR (ALE Schwaben); Feuerwehr-Zuwendungsrichtlinien (Regierung von Schwaben)
Umgestaltung des Fußweges zwischen Dorf und Siedlung	hoch	kurzfristig	€€	ja	Planungsbüro, Anlieger:innen	DorfR (ALE Schwaben), RZStra (Regierung von Schwaben)
Verkehrssituation An der Saumweide	hoch	mittelfristig	€€€	nein	Dorfgemeinschaft, Tiefbau, Anlieger:innen	RZStra (Regierung von Schwaben)
Pflege des Naturdenkmals Buck, Ausstattung des Treffpunkts	mittel	kurzfristig	€€	ja	Dorfgemeinschaft, Vereine, Naturschutzbehörde	DorfR (ALE Schwaben)

Aufwertung der Grünfläche am Wolfbauernweg	mittel	kurzfristig	€€	ja	Dorfgemeinschaft	KommKlimaFör (StMUV)
Umgestaltung der Blumeninsel	mittel	kurzfristig	€	ja	Dorfgemeinschaft	KommKlimaFör (StMUV)

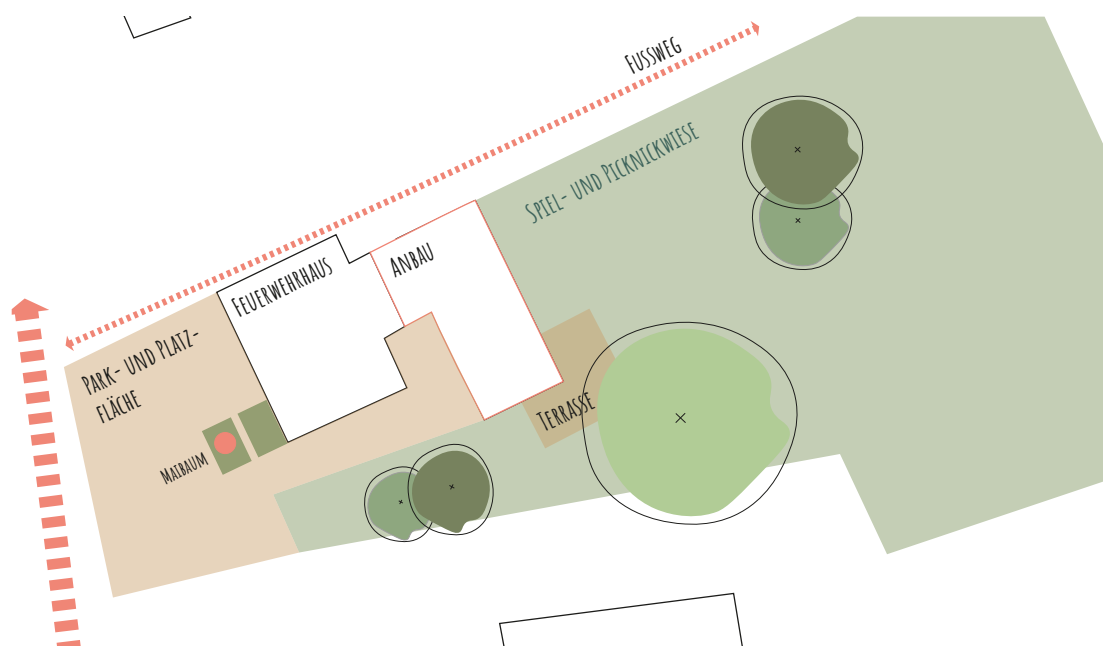
ZIELE UND MASSNAHMEN:

TOP-Maßnahmenidee: Dorfmitte mit Dorfgemeinschaftshaus am Feuerwehrhaus in Sallach

AUSGANGSSITUATION:

In Sallach fehlt bislang ein größerer Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft. Das Feuerwehrhaus liegt zentral im Ortskern und ist von allen Siedlungsbereichen gut erreichbar. Es verfügt zwar über einen Aufenthaltsraum, dieser erfüllt jedoch für größere Vereinsversammlungen oder private Feiern nicht die Voraussetzungen mit der Größe. Zudem ist das Gebäude insgesamt renovierungsbedürftig und durch die Grundwassersituation gefährdet. Der Vorbereich wird derzeit als Übungsplatz der Feuerwehr genutzt. Die dortige Maibaumhalterung gilt nicht mehr als verkehrssicher, sodass auch hier Handlungsbedarf besteht. Perspektivisch ist zu prüfen, den Übungsplatz auf die Straße zu verlegen – was sich aufgrund der vorhandenen Straßenführung mit Umleitung über die Ringstraße anbietet – oder einen alternativen Standort zu finden, um den zentralen Platzbereich neu ordnen zu können.

Ziel ist es, einen funktionalen und identitätsstiftenden Dorfmitte mit einem Dorfgemeinschaftshaus am Standort des Feuerwehrhauses zu entwickeln. Auf Grundlage bereits vorliegender erster Planungen soll das bestehende Feuerwehrhaus umgebaut und durch einen Anbau ergänzt werden. Dort soll ausreichend Raum für Vereinsleben und Veranstaltungen geschaffen werden. Der Vorplatz soll saniert und mit Pflasterflächen sowie Sitzbänken und einem Grillplatz als Treffpunkt gestaltet werden. Eine neue, sichere Befestigung für den Maibaum ist zu schaffen; ggf. ein Wasserspender oder Brunnen ergänzend installiert werden. Im südlichen und östlichen Bereich sollte die bestehenden Wiesen gestalterisch aufgewertet werden, einschließlich einer möglichen Vergrößerung des bestehenden Spielplatzes und der Ergänzung einer Holzterrasse. Die gesamte Anlage soll barrierefrei gestaltet werden. Im weiteren Verfahren sind geeignete Fördermöglichkeiten zu prüfen sowie gegebenenfalls eine fördertechnische Trennung zwischen Feuerwehrhaus und Dorfgemeinschaftshaus zu berücksichtigen.

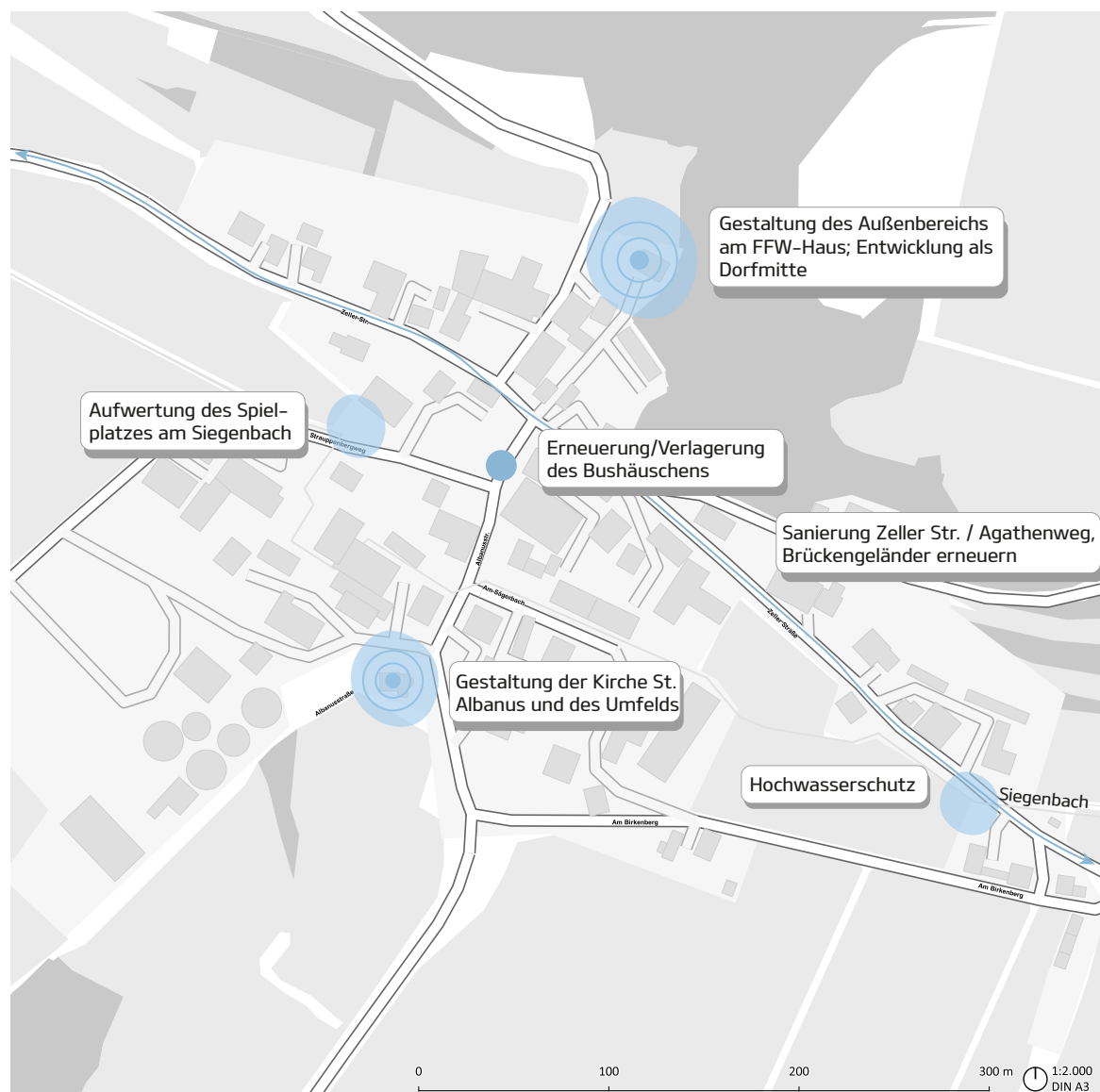


4.2.9 Wächtering

Ziele:

- Renovierung der Kirche (innen) und Gestaltung des Außenbereichs
- Stärkung einer Ortsmitte am Feuerwehrhaus
- Hochwasserschutz am Siegenbach
- Sanierung der desolaten Fußwege

Karte der Maßnahmenideen:



Karte 28: Karte der Maßnahmenideen Wächtering

WÄCHTERING

Handlungsfeld(er)



Beschreibung der Maßnahmenideen

Gestaltung des Außenbereichs am Feuerwehrhaus; Entwicklung einer Dorfmitte

- Ausgangssituation: mietbarer Veranstaltungsraum mit Küche, Ofen und Toiletten
- Gestaltung der Wiese (im städtischen Besitz)
- Einrichtung einer offenen Grillstelle mit Tischgarnitur, Ergänzung von einzelnen Spielgeräten und einer Tischtennisplatte

Hochwasserschutz

- Ausgangssituation: Sommer 2024 starkes Hochwasser, Überflutung von Kellern
- Räumung des Rohres an der Kirche (Albanusstraße) oder komplette Entfernung des Übergangs zur Offenlegung des Grabens
- Aufschüttung des Bachrohrs am Agathenzeller Weg
- Damit Überschwemmung der dort liegenden Wiese zur Vermeidung von Überschwemmungen im Siedlungsbereich

Gestaltung der Kirche St. Albanus und des Umfelds

- Ausgangssituation: städtische Kirche, mit Renovierungsbedarf innen
- Innensanierung des Gebäudes
- Gestaltung des Außenbereichs: barrierefreier Zugang zur Kirche, mit Pflaster, bisher geschottert), Aufstellen einer Infotafel mit Historie des Ortes, Ergänzung von Beleuchtung, Aufstellen einer Rastbank für Radfahrende, Rückschnitt der Bäume (damit Kirche sichtbar wird)

Aufwertung oder Verlegung des Spielplatzes am Siegenbach

- Ausgangssituation: Wippe und Schaukel wurden erneuert, nur Spielgeräte für Kinder ab 4 Jahren
- Umstrukturierung zu einem generationenübergreifenden Spielplatz
- Reparatur der Spielgeräte (z.B. Schaukel defekt) (schon umgesetzt)
- Aufwertung der Sitzgarnitur und Verlegung in Schatten
- Schaffung von Spielgeräten für alle Altersgruppen (z.B. Tischtennisplatten)
- Absicherung zum Siegenbach
- Ggf. Verlegung des Spielplatzes zum Feuerwehrhaus

WÄCHTERING

Maßnahmenidee	Notwendigkeit der Umsetzung	Zeitliche Machbarkeit	Kosten	klimawirksam	Akteure	Pot. Förderinstrumente
Gestaltung des Außenbereichs Feuerwehrhaus; Entwicklung einer Dorfmitte	TOP	langfristig	€€	ja	Planungsbüro, Dorfgemeinschaft, Feuerwehr	DorfR (ALE Schwaben)
Hochwasserschutz	hoch	mittelfristig	€€	ja	Wasserwirtschaftsamt, Ingenieurbüro, Natur- und Umweltbehörde, Anlieger:innen, Feuerwehr	RZWas 2021 (Wasserwirtschaftsamt Donauwörth)
Gestaltung der Kirche St. Albanus und des Umfelds	hoch	langfristig	€€€€	ja	Planungsbüro, Dorfgemeinschaft, Denkmalschutzbehörde	Denkmalschutz-Sonderprogramm (BKM), DorfR (ALE Schwaben)
Aufwertung oder Verlegung des Spielplatzes am Siegenbach	mittel	mittelfristig	€€	ja	Lokale Kinder und Jugendliche, Planungsbüro	DorfR (ALE Schwaben)

TOP-Maßnahmenidee: Gestaltung des Außenbereichs Feuerwehrhaus; Entwicklung einer Dorfmitte in Wächtering

AUSGANGSSITUATION:

Das Feuerwehrhaus des Stadtteils Wächtering liegt am nördlichen Ortsausgang und verfügt über einen mietbaren Veranstaltungsraum mit Küche, Ofen und Toiletten. Es stellt damit bereits heute einen wichtigen Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft dar; Feste und Veranstaltungen finden regelmäßig hier statt. Ein zentral gelegener Spielplatz besteht bislang am Siegenbach in der Ortsmitte. Am Feuerwehrhaus ist derzeit kein umfassend gestalteter Außenbereich vorhanden. Die angrenzende Wiese befindet sich im städtischen Besitz und bietet dahingehend grundsätzlich Entwicklungspotenzial. Das Feuerwehrhaus liegt jedoch topographisch erhöht am Ortsrand, weshalb die Zugänglichkeit zu berücksichtigen ist und das Feuerwehrhaus und neu geschaffene Freiräume nicht als alleiniges Angebot im Stadtteil zu bewerten sind.

ZIELE UND MASSNAHMEN:

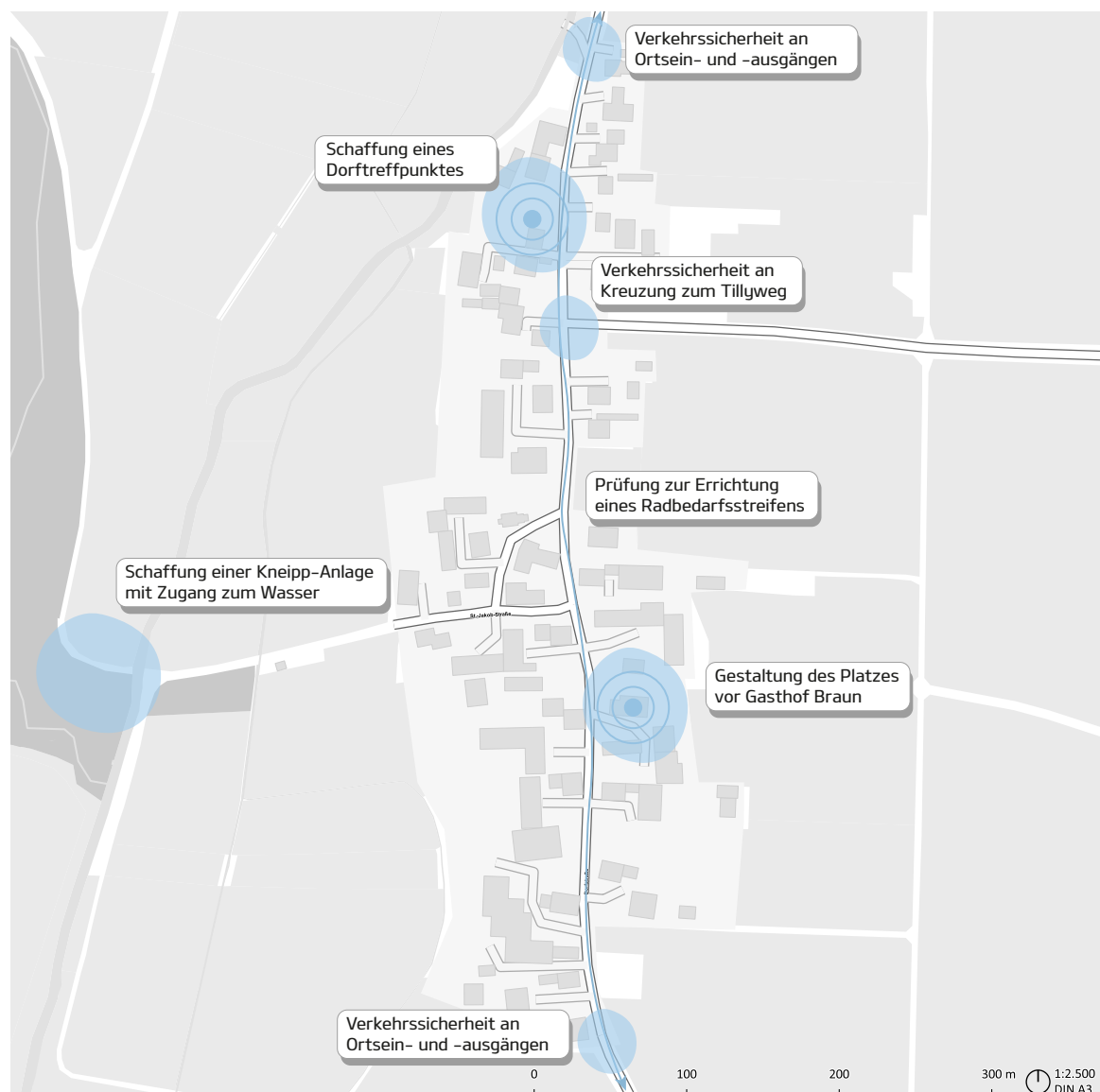
Ziel ist die Entwicklung des Außenbereichs zu einer ergänzenden Dorfmitte mit Aufenthaltsqualität für die gesamte Dorfgemeinschaft. Von Bedeutung ist die gestalterische Aufwertung der städtischen Wiese mit ggf. Terrassierungen zur besseren Nutzbarkeit. Eine offene Grillstelle mit Tischgarnituren kann ergänzt werden. Zusätzlich kann das Areal durch einzelne, kleine Spielgeräte sowie eine Tischtennisplatte ergänzt werden, um niederschwellige Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche zu schaffen.



4.2.10 Unterpeiching

Ziele:

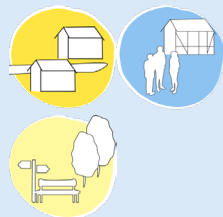
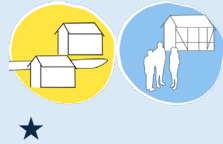
- Sanierung der desolaten Fußwege, Ausbau der Barrierefreiheit
- Schutz für Radfahrer:innen
- Sicherung bzw. Schaffung eines Dorftreffpunkts
- Zugänglichkeit der Wasserflächen
- Sicherung einer umweltverträglichen Naherholung am Lech

Karte der Maßnahmenideen:

Karte 29: Karte der Maßnahmenideen Unterpeiching

UNTERPEICHING

Handlungsfeld(er)



Beschreibung der Maßnahmenideen

Schaffung eines Dorftreffpunkts am Feuerwehrgerätehaus

- Ausgangssituation: den aktuellen Treffpunkt der Dorfgemeinschaft stellt der Gasthof vor Ort dar. Dieser wird unter Umständen mittelfristig aufgegeben werden, was zu einem Bedarf zur Schaffung einer Versammlungsstätte für Vereine und die Lokalbevölkerung führt
- Prüfung der Mitnutzung bestehender Versammlungsstätten in benachbarten Ortsteilen
- Möglicher Standort: Am Feuerwehrhaus (Auf Grundstück zwischen Dorfstraße 2 und 4, in Kommunalbesitz)
- Untersuchung einfacher baulicher Lösung, z.B. kleiner Neubau mit reduziertem Raumprogramm oder ggf. Anbau an das Feuerwehrgerätehaus (wird aktuell nur als Lager für Geräte genutzt)
- Schaffung von Räumlichkeiten für Veranstaltungen von den Vereinen und der Dorfgemeinschaft, für mind. 50 Personen
- Ergänzung von Sanitäreinrichtungen, einer Küche, eines größerflächigen Veranstaltungsraums, eines gestalteten Außenbereichs

Gestaltung des Platzes vor Gasthof Braun

- Ausgangssituation: wenig gestalteter, funktionaler Platz mit Bushäuschen, Aushangtafel und öffentlicher Postkasten
- Aufwertung des Platzes durch teilweise Begrünung, Erneuerung des Bushäuschens, Ergänzung einer Sitzbank
- Ggf. Austausch der Aushangtafel (ggf. digital)
- Multifunktionsplatz

Schaffung einer Kneipp-Anlage mit Zugang zu Friedberger Ach/Seitenarm des Lechs

- Ausgangssituation: idyllischer Ort am Fließgewässer im Wald, durch Dorfgemeinschaft bereits als Kneippanlage / Badestelle für Hunde genutzt, allerdings ohne entsprechende Infrastruktur; beliebte Route für Gassigeher von Nah und Fern
- Ausstattung des bisher bereits genutzten Bereichs (mit Geländer und Einstiegstreppe)
- Installation eines Kotbeutelspender
- Schaffung einer idyllischen Naherholungsmöglichkeit am Wasser



Prüfung zur Einrichtung eines Radbedarfsstreifens entlang der Dorfstraße

- Ausgangssituation: seitens der Bevölkerung werden überhöhte Geschwindigkeiten der motorisierten Verkehrsteilnehmer:innen auf der Dorfstraße gemeldet; dadurch ist das Sicherheitsempfinden auf dem Fahrrad eingeschränkt. Die Dorfstraße stellt allerdings eine wichtige Verbindung in die Kernstadt dar.
- Prüfung zur Einrichtung eines Radbedarfsstreifens, ggf. beidseitig, auf der Dorfstraße (notwendige Straßenraumbreiten); Prüfung auch Richtung Kernstadt
- Schutz der Radfahrenden
- Bevorrechtigung des Radverkehrs, Steigerung des Sicherheitsgefühls
- Rote Kennzeichnung des Bedarfsstreifens in Kreuzungssituationen

UNTERPEICHUNG

Maßnahmenidee	Notwendigkeit der Umsetzung	Zeitliche Machbarkeit	Kosten	klimawirksam	Akteure	Pot. Förderinstrumente
Schaffung eines Dorftreffpunkts am Feuerwehrgerätehaus ★	TOP	langfristig	€€€€	ja	Planungsbüro, Dorfgemeinschaft, Vereine, Feuerwehr	DorfR (ALE Schwaben)
Gestaltung des Platzes vor Gasthof Braun	hoch	kurzfristig	€	ja	Eigentümer:innen, Dorfgemeinschaft, evtl. Planungsbüro, Tiefbau	DorfR (ALE Schwaben)
Schaffung einer Kneipp-Anlage; Zugang zu Friedberger Ach/Lech	mittel	mittelfristig	€€	ja	Wasserwirtschaftsamt, Naturschutzbehörde, Landschaftsarchitekturbüro	-
Prüfung zur Einrichtung eines Radbedarfsstreifens entlang der Dorfstraße	mittel	mittelfristig	€€	nein	Planungsbüro	-

TOP-Maßnahmenidee: Schaffung eines Dorftreffpunkts am Feuerwehrhaus in Unterpeiching

AUSGANGSSITUATION:

Derzeit stellt der Gasthof Braun den zentralen Treffpunkt der Dorfgemeinschaft in Unterpeiching dar. Er dient als wichtiger Ort für Sitzungen, Vereinsveranstaltungen und Anlässe der örtlichen Bevölkerung. Es steht jedoch im Raum, dass der Gasthof mittelfristig aufgegeben wird. In diesem Fall würde ein bedeutender sozialer Mittelpunkt des Stadtteils wegfallen.

Vor diesem Hintergrund entsteht ein konkreter Bedarf zur Sicherung beziehungsweise Schaffung einer alternativen Versammlungsstätte für die örtlichen Vereine sowie für die Dorfgemeinschaft insgesamt.

ZIELE UND MASSNAHMEN:

Ziel ist die langfristige Sicherung beziehungsweise Neuschaffung eines Dorftreffpunkts als zentraler Ort der Begegnung, des Austauschs und des gesellschaftlichen Lebens. Als möglicher Standort bietet sich das Grundstück am Feuerwehrhaus zwischen Dorfstraße 2 und 4 an, das sich in städtischen Besitz befindet.

Im Rahmen einer Machbarkeitsprüfung soll eine einfache und wirtschaftliche bauliche Lösung untersucht werden. Denkbar ist ein kleiner Neubau. Alternativ könnte geprüft werden, ob ein Anbau an das bestehende Feuerwehrgerätehaus realisierbar ist, das derzeit lediglich als Lager für Geräte genutzt wird. Beide Varianten sind hinsichtlich Kosten, Funktionalität und städtebaulicher Einbindung zu bewerten.

Wünschenswert ist die Schaffung von Räumlichkeiten für Veranstaltungen der Vereine sowie der Dorfgemeinschaft mit einer Kapazität für mindestens 50 Personen. Hierfür sind ein ausreichend großer Veranstaltungsraum, geeignete Sanäreinrichtungen sowie eine funktionale Küche vorzusehen. Ergänzend soll ein gestalteter Außenbereich entstehen, der insbesondere in den Sommermonaten zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bietet und zur Aufenthaltsqualität beiträgt.

Als Alternative zur baulichen Neuschaffung ist zudem die Mitnutzung bestehender Versammlungsstätten in benachbarten Ortsteilen zu prüfen. Dabei sind Aspekte wie Erreichbarkeit, Kapazitäten, Verfügbarkeit und organisatorische Abstimmung zu berücksichtigen.



4.2.11 Zusammenfassende Liste der

Maßnahmenideen für die Stadtteile
Nachfolgend sind die vorher ausgeführten Maßnahmenideen der einzelnen Stadtteile erneut zusammengefasst dargestellt, sortiert nach ihrer Notwendigkeit der Umsetzung. Innerhalb der

Kategorien „TOP“, „Hoch“ und „Mittel“ sind die Maßnahmenideen alphabetisch nach dem Anfangsbuchstaben des Stadtteils geordnet.

NOTWENDIGKEIT DER UMSETZUNG

Titel der Maßnahmenidee	Ortsteil	Notwendigkeit der Umsetzung
Schaffung eines Dorfmittelpunkts bzw. Dorfsentrums	Bayerdilling	TOP
Erneuerung des Bushäuschens mit Platzgestaltung	Etting	TOP
Gestaltung einer Dorfmitte am Feuerwehrhaus ★	Gempfung	TOP
Gestaltung des Dorfplatzes	Hagenheim	TOP
Aufwertung des Spielplatzes und Rastplatz am Ortseingang	Mittelstetten	TOP
Gestaltung des Kirchenumfelds als Dorfmitte	Oberpeiching	TOP
Dorfmitte mit Dorfgemeinschaftshaus am Feuerwehrhaus ★	Sallach	TOP
Gestaltung der Ortsmitte ★	Staudheim	TOP
Attraktivierung rund um die Kapelle	Überacker	TOP
Schaffung eines Dorftreffpunkts am Feuerwehrgerätehaus ★	Unterpeiching	TOP
Gestaltung des Außenbereichs; Entwicklung einer Dorfmitte	Wächtering	TOP

Sanierung des DGHS „Alte Schule“ und Umfeldgestaltung inkl. Kirchenumfeld ★	Wallerdorf	TOP
Aufwertung des Kirchberg-Areals	Bayerdilling	HOCH
Umsetzung bestehender Straßenausbauplanungen an Kreisstraßen	Bayerdilling	HOCH
Ausbau der Verkehrssicherheit an Kreuzung Wengener Str./ Ettinger Weg mit Verkehrsberuhigung	Gempfung	HOCH
Neusortierung der Kreuzung Veitstr. / Fischbauerngasse	Gempfung	HOCH
Sanierung der Randsteine	Hagenheim	HOCH
Attraktivierung der Dorfmitte	Mittelstetten	HOCH
Übersichtlichere Gestaltung der Bahnunterführung Richtung Rain	Mittelstetten	HOCH
Verkehrs- und Lärmentlastung	Mittelstetten	HOCH
Umgestaltung des Fußweges zwischen Dorf und Siedlung	Sallach	HOCH
Verkehrssituation An der Saumweide	Sallach	HOCH
Erhöhung der Verkehrssicherheit im Ort	Staudheim	HOCH

Verkehrssicherheit an den Ortseingängen	Überacker	HOCH
Gestaltung des Platzes vor Gasthof Braun	Unterpeiching	HOCH
Hochwasserschutz	Wächtering	HOCH
Gestaltung der Kirche St. Albanus und des Umfelds	Wächtering	HOCH
Erneuerung des Wanderweges am Kirchberg	Bayerdilling	MITTEL
Ausbau und Gestaltung von Spielplätzen	Bayerdilling	MITTEL
Austausch und Ergänzung der Straßenbeleuchtung	Bayerdilling	MITTEL
Ausbau der Straße „Am Sportplatz“ bis Umgehung	Bayerdilling	MITTEL
Regelung des Parkraums am Neuwirt	Bayerdilling	MITTEL
Sanierung und Reaktivierung des Kellers im Schützenheim	Etting	MITTEL
Aufwertung des Spielplatzes	Etting	MITTEL
Badestelle am Haselbach	Etting	MITTEL
Neuorganisation der Parksituation am Kindergarten	Gempfung	MITTEL

Gestaltung des Platzes an der Kreuzung Wengener Str./ Burgheimer Str.	Gempfung	MITTEL
Renovierung der Marienkapelle	Hagenheim	MITTEL
Gestaltung des Naherholungsgebiets Baggerweiher	Mittelstetten	MITTEL
Pflege des Bolzplatzes	Oberpeiching	MITTEL
Aufwertung und Gestaltung der Schneckengrube	Oberpeiching	MITTEL
Gesamtkonzept zur Naherholung am Wanderweg Tillyweg	Oberpeiching	MITTEL
Pflege des Naturdenkmals Buck, Ausstattung des Treffpunkts	Sallach	MITTEL
Aufwertung der Grünfläche am Wolfbauernweg	Sallach	MITTEL
Umgestaltung der Blumeninsel	Sallach	MITTEL
Aufwertung Spielplatz „Wastlweg“	Staudheim	MITTEL
Verbesserung der Fußwegeverbindungen	Staudheim	MITTEL
Sanierung des Pfarrhauses (in kirchlichem Besitz) und Umfeldgestaltung	Staudheim	MITTEL

Sanierung des Feuerwehrhauses (im Rahmen des Feuerwehrbedarfsplans)	Staudheim	MITTEL
Erneute Prüfung der Reaktivierung des Bahnanschlusses	Staudheim	MITTEL
Naherholung an Baggerweihern	Staudheim	MITTEL
Schaffung einer Kneipp-Anlage; Zugang zu Friedberger Ach/Lech	Unterpeiching	MITTEL
Prüfung zur Einrichtung eines Radbedarfsstreifens entlang der Dorfstraße	Unterpeiching	MITTEL
Aufwertung oder Verlegung des Spielplatzes am Siegenbach	Wächtering	MITTEL
Begrünung der Knotenpunkte	Wallerdorf	MITTEL
Gestaltung der Zufahrt zum Feuerwehrhaus	Wallerdorf	MITTEL
Verbesserung der Straßenbeleuchtung	Wallerdorf	MITTEL
Neuanlage des Spielplatzes	Wallerdorf	MITTEL

Hinweis: Die im GEK dargestellten Maßnahmenideen stellen eine Sammlung möglicher Entwicklungsansätze dar und begründen keinen Anspruch auf Umsetzung. Grundlage für die Sammlung der Maßnahmenideen 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 Maßnahmen hängt von politischen Beschlüssen, verfügbaren finanziellen Mitteln sowie weiteren Rahmenbedingungen ab. Nicht für alle Maßnahmenideen 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.



5. WEITERES VORGEHEN

Das weitere Vorgehen der Stadt Rain hinsichtlich der nun anstehenden Umsetzung von Maßnahmen orientiert sich an den Prioritäten und der zeitlichen Umsetzbarkeit dieser.

Um die Umsetzungsphase bereits zu Beginn für die Bürgerschaft sichtbar zu machen und den Prozess der Ländlichen Entwicklung nachhaltig einzuleiten, sind bereits erste kleine Sofortmaßnahmen in die Wege zu leiten. Sofortmaßnahmen stellen solche Projekte dar, welche aufgrund ihrer Beschaffenheit und Umsetzbarkeit sowie geringer Kosten auf schnellem Wege initiiert werden können. Zur Identifizierung dieser bietet es sich an, eine Stadtratsklausur unter unabhängiger Moderation und Anleitung durchzuführen. Dies kommt insbesondere vor dem Hintergrund der neuen Zusammensetzung des Stadtrat Gremiums nach der Kommunalwahl im März 2026 zum Tragen. Zudem kann eine solche Veranstaltung dafür genutzt werden, nicht nur Sofortmaßnahmen zu eruieren, sondern auch gemeinsam zu überlegen, welche umfangreicheren TOP-Maßnahmen prioritär zu verfolgen sind. Eine Handreichung können die bereits definierten Schlüssel-Maßnahmenideen sein. Dabei sollte durch die Lokalpolitik und Verwaltung stets berücksichtigt werden, ein Gleichgewicht in der räumlichen Maßnahmenumsetzung herbeizuführen und einzelne Stadt-

teile in der weiteren Umsetzungsphase nicht zu bevorzugen. Auch wenn die Umsetzung der sogenannten TOP- und Schlüssel-Maßnahmenideen prioritär in der Umsetzung zu verfolgen ist, können und sollten stets parallel kleinere Projekte, insbesondere die innerhalb der kommunalen Pflichtaufgaben, vorangetrieben und umgesetzt werden.

Beteiligung

Als zentrale Maßnahmenideen wurden die Ortsmittenentwicklung in den einzelnen Stadtteilen sowie die (Weiter-)Entwicklung von Dorfgemeinschaftshäusern identifiziert. Dabei sind jeweils stets die Dorfgemeinschaft, lokale Vereine und Institutionen zu beteiligen; nicht nur in der Erarbeitung der Projekte (wie bereits im GEK-Prozess geschehen), sondern auch in der Realisierung sollten diese Akteure einbezogen werden. Zudem ist in allen Maßnahmen bei Bedarf die Beteiligung weiterer Personen, Behörden und Institutionen notwendig.

Zur Bewerbung der Projektphase sollte die Stadt stetig Informationen an die Bürgerschaft und Lokalpolitik weitergeben – sowohl bei einzelnen Etappen der Projektumsetzung als auch beim -abschluss ist dies zu empfehlen. Dafür bieten sich bereits etablierte Plattformen wie Social Media,

Mitteilungsblätter, das Sondermitteilungsblatt RAINinformativ sowie Aushänge an. Gelebte Transparenz wären des Umsetzungsprozesses kann die Akzeptanz und Annahme im Ort steigern.

Zuständigkeiten

Da es sich bei der Liste der Maßnahmenideen des GEK um eine umfangreiche Sammlung handelt, ist es organisatorisch notwendig, klare Zuständigkeiten innerhalb der Verwaltung zu schaffen. In der Praxis hat es sich als hilfreich erwiesen, eine zentrale Stelle zu schaffen und ihr eine ausreichende Stundenkapazität zu gewähren. Diese ist für die Initiierung von Maßnahmen, die Formulierung von Förderanträgen und die Koordination zwischen Akteuren, Bürgerschaft und Politik zuständig. Die entsprechend bereits geschaffene Stelle in der Stadtverwaltung Rains sollte auch in den nächsten Jahren erhalten bleiben.

Zudem sollten die Stadträte grundsätzlich, aber insbesondere auch die Ortssprecher:innen Einfluss auf den Umsetzungsprozess nehmen können und dürfen. Auch als Multiplikator:innen und Ansprechpartner:innen sollten diese verstanden werden.

Für einzelne Personen- oder Altersgruppen sollten entsprechende Gremien ansprechbar sein. Ein erster Ansatz bietet die Maßnahme zur Schaffung eines Seniorenbeirats, welcher die Belange der Senior:innen u.a. in den GEK-Umsetzungsprozess einbringen sollte. Zudem sollte angedacht werden, das Jugendgremium wieder ins Leben zu rufen, um eine Plattform für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene zur Verfügung zu stellen. Eine Herausforderung besteht dabei, junge Menschen auf ehrenamtlicher Ebene zu motivieren. Solche Anreize können auch dabei helfen, Jugendliche zu überzeugen, an dem Prozess teilzunehmen und mitzuwirken.

Fördermittel/-instrumente

Da es sich bei den herausgearbeiteten Maßnahmenideen um inhaltlich und kostenmäßig durchaus umfangreichere Projekte handelt, gilt es zu prüfen, inwieweit die Instrumente der Ländlichen Entwicklung und fallweise auch anderer, ggf. neu aufgelegter Förderkulissen, dabei zum Einsatz gebracht werden können.

Die identifizierten Maßnahmenideen betreffen das gesamte Stadtgebiet bzw. alle Stadtteile, wobei sich der Umfang der Maßnahmenpakete zwischen den einzelnen Stadtteilen unterscheidet. Bei anspruchsvolleren Projekten wie in Unterpeiching und Sallach (jeweils Entwicklung eines Dorftreffpunkts und zusätzliche Infrastrukturmaßnahmen im öffentlichen Raum wie Straßenraum- und Fußweggestaltung) wird vorgeschlagen, jeweils eine umfassende Dorferneuerung in die Wege zu leiten. Von Bedeutung ist dabei die Weitergabe von Informationen und Motivation der Bürgerschaft. Dahingegen fallen in den weiteren Stadtteilen eher kleinteiligere Einzelmaßnahmen an, bei welchen das Instrument der einfachen Dorferneuerung zum Tragen kommen könnte.

Das Programm „FlurNatur“ kann bei Maßnahmen, die zur Stärkung der biologischen Vielfalt und zur Verbesserung des Wasser- und Bodenrückhalts beitragen, zum Einsatz kommen.

Maßnahmen, die zur Erhaltung der Bodenstabilität und gegen Erosion beitragen, können im Rahmen des Programms „boden:ständig“ förderwürdig sein.

Das Programm zur Förderung von Kleinstunternehmen der Grundversorgung könnte vor allem im Zusammenhang mit der Erhaltung von Standorten der Nahversorgung und Gastronomie zum Anwendung kommen.

Grundsätzlich bestehen somit an vielen Stellen Möglichkeiten, die Programme der Ländlichen Entwicklung sinnvoll in die Umsetzung einzubeziehen. Dies gilt es im Rahmen der Projektumsetzung zusammen mit dem Fördergeber zeitnah abzustimmen.

Evaluierung

Zur Evaluation des GEKs wird empfohlen, die Zielerreichung in regelmäßigen Abständen zu überprüfen. Hierzu sollen zentrale Projekte und Indikatoren in einem regelmäßigen, z.B. zweijährlichen Turnus, bewertet und bei Bedarf angepasst werden. Die Fortschreibung des GEK, die nach ca. der Hälfte des Förderzeitraums durch ein Planungsbüro empfohlen wird, erfolgt schrittweise und orientiert sich an neuen Entwicklungen und Fördermöglichkeiten. Die Stadt Rain bleibt so handlungsfähig und kann flexibel auf zukünftige Herausforderungen reagieren.



6. ANHANG

- Analysekarten
- SWOT-Karten je Stadtteil
- Listen der Maßnahmenideen
- Karten der Maßnahmenideen je Stadtteil
- Dokumentation der Beteiligungsveranstaltungen