

Gemeinde Otzing

2025

# ISEK



Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept



Dr. Fruhmann & Partner GmbH

PLANWERK Stadtentwicklung PartG mbB



# Gemeinde Otzing

## Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Nürnberg/Parsberg, den 06.02.2025

### **PLANWERK STADTENTWICKLUNG**

Dr. Preising, Schramm & Sperr Stadtplaner PartG mbB

Äußere Sulzbacher Straße 29  
90491 Nürnberg  
0911 650828-0  
kontakt@planwerk.de  
[www.planwerk.de](http://www.planwerk.de)

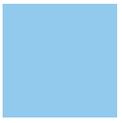


### **Dr. Fruhmann & Partner Beratungsgesellschaft mbH**

Dr. Wolfgang Fruhmann, Dipl.-Geogr.

Heckenweg 8  
92331 Parsberg  
09492 902575  
standort@drfruhmann.de  
[www.drfruhmann.de](http://www.drfruhmann.de)







## IMPRESSUM

### AUFTRAGGEBERIN

Gemeinde Otzing  
Arndorfer Str. 1  
94563 Otzing

### KONZEPT UND BEARBEITUNG

PLANWERK STADTENTWICKLUNG  
Dr. Preising, Schramm & Sperr Stadtplaner PartG mbB  
Äußere Sulzbacher Straße 29  
90491 Nürnberg  
[www.planwerk.de](http://www.planwerk.de)

Gunter Schramm, M.A., Stadtplaner ByAK & Geograf  
Stefanie Auer, Dipl.-Geogr.

Dr. Fruhmann & Partner Beratungsgesellschaft mbH  
Dr. Wolfgang Fruhmann, Dipl.-Geogr.  
Heckenweg 8  
92331 Parsberg  
[www.drfruhmann.de](http://www.drfruhmann.de)

### KARTENGRUNDLAGE

Landesamt für Vermessung und Geoinformation, München

### DATENGRUNDLAGE

Statistisches Bundesamt und Bayerisches Landesamt für Statistik, eigene Erhebungen

### GRAPHIKEN UND BILDER

PLANWERK / Dr. Fruhmann & Partner (sofern nicht anders angegeben)

### GEFÖRDERT DURCH STÄDTEBAUFÖRDERUNG NIEDERBAYERN

Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr





## Inhalt

---

<b>1.</b>	<b>Einführung</b>	<b>2</b>
1.1	Anlass, Aufgabe und Ziel der Untersuchung	2
1.2	Vorgehen	2
1.3	Beteiligung der Öffentlichkeit und Akteure	4
1.3.1.	Akteursrunden / Sitzungen	4
1.3.2.	Ortsspaziergang am 15.03.2024	6
1.3.3.	Förmliche Beteiligung nach BauGB §§ 137, 139	8
<b>2.</b>	<b>Übergeordnete Zusammenhänge</b>	<b>10</b>
2.1	Lage im Raum, Funktion, regionalplanerische Einordnung	10
2.2	Ortsräumliche Planungen	11
<b>3.</b>	<b>Bestandsaufnahmen und Analysen</b>	<b>16</b>
3.1	Städtebau und Siedlungsstruktur	16
3.1.1.	Siedlungsgeschichtliche Entwicklung	16
3.1.2.	Baualter	18
3.1.3.	Bauzustand	19
3.1.4.	Nutzungsstrukturen Erdgeschosszone	19
3.1.5.	Leerstand	20
3.2	Bevölkerung und Wohnen	21
3.2.1.	Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung	21
3.2.2.	Altersstruktur	22
3.2.3.	Wohnen	25
3.2.4.	Wohnsituation von Senioren	29
3.3	Medizinische Versorgung und Pflege	29
3.4	Wirtschaft und Handel	31
3.5	Kultur, Brauchtum und Freizeit	33
3.6	Bildung und Betreuung	33
3.7	Mobilität und Verkehr	34
3.7.1.	Überörtliche Verkehrsanbindung und örtliches Straßennetz	34
3.7.2.	Fließender Verkehr innerorts	35
3.7.3.	Ruhender Verkehr	35
3.7.4.	Fuß- und Radwege, Barrierefreiheit, Verkehrssicherheit	35
3.7.5.	ÖPNV-Anbindung	36
3.8	Klima, regenerative Energie	37
3.8.1.	Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel	37
3.8.2.	Erneuerbare Energien	43

3.9	Räumliche Werte und Mängel.....	45
<b>4.</b>	<b>Zusammenfassende SWOT-Analyse.....</b>	<b>50</b>
4.1	SWOT-Textfassung für Otzing.....	50
4.2	Potenziale im Bild.....	53
<b>5.</b>	<b>Leitlinien und Ziele.....</b>	<b>56</b>
<b>6.</b>	<b>Maßnahmen.....</b>	<b>60</b>
6.1	Maßnahmensteckbriefe.....	60
6.2	Zusammenfassung der Kernmaßnahmen zur Ortsmitte.....	72
6.3	Liste weiterer Maßnahmen.....	73
<b>7.</b>	<b>Hinweise zu Monitoring und Evaluation.....</b>	<b>76</b>
7.1	Konzeptionelle Grundlagen.....	76
<b>8.</b>	<b>Sanierungsgebiet und Sanierungsverfahren.....</b>	<b>80</b>
8.1	Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....	80
8.2	Sanierungsverfahren.....	80
8.3	Sanierungssatzung.....	83

## Abbildungen

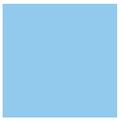
Abbildung 1: 1. Bürgermeister Johannes Schmid	XIII
Abbildung 2: Das Evangelisationszentrum	2
Abbildung 3: Das Untersuchungsgebiet in Otzing	3
Abbildung 4: Ablauf ISEK-Prozess in Otzing	3
Abbildung 5: Pinnwand aus der Akteursrunde (Ideen und Ergebnisse aus der Diskussion z. Nutzung)	4
Abbildung 6: Ortsspaziergang Außenflächen der Unternehmen an der Hauptstraße wurden diskutiert	4
Abbildung 7: Abgrenzung des Kaufbereichs	5
Abbildung 8: Beim ehemaligen Raiffeisengelände	6
Abbildung 9: Ausschnitt Plakat zum Ortsspaziergang	6
Abbildung 10: Start beim Ortsspaziergang	7
Abbildung 11: Der Volksfestplatz vor der Grundschule	7
Abbildung 12: Gelände des Raiffeisenlagerhauses	7
Abbildung 13: Otzinger Sportgelände Jahnstraße	8
Abbildung 14: Ortsansicht an der Otzinger Hauptstraße	10
Abbildung 15: Die Lage Otzings in der Region (eigene Darstellung)	10
Abbildung 16: Ausschnitt (Raumstruktur) des Landesentwicklungsprogramms 2023	11
Abbildung 17: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von Otzing	11
Abbildung 18: Ausschnitt der Ortsmitte aus dem FNP von Otzing	12
Abbildung 19: Bebauungspläne im Ort Otzing	12
Abbildung 20: Bodendenkmäler im zentralen Bereich der Gemeinde Otzing	13
Abbildung 21: Ausschnitt aus der Webseite der ILE Donau-Isar	14
Abbildung 22: Hauptstraße 8	16
Abbildung 23: Bahnhofstr. 2	16
Abbildung 24: Hauptstraße 71	16
Abbildung 25: Otzing Urkataster ca. 1834	17
Abbildung 26: Otzing Ortsplan ca. 1950	17
Abbildung 27: Otzing Ortsplan ca. 1980	17
Abbildung 28: Otzing Ortsplan ca. 2010	17
Abbildung 29: Ein für die Region typischer Dreiseithof	17
Abbildung 30: Das Raiffeisengelände an der Bahnhofstraße	17
Abbildung 31: Baualter im Ort Otzing	18
Abbildung 32: Gebäudezustand	19
Abbildung 33: Leerstand & Nutzungen	20
Abbildung 34: Leerstand an der Hauptstraße	20
Abbildung 35: Bevölkerungsentwicklung in Otzing 1990-2023	21

Abbildung 36: Prognose Bevölkerungsentwicklung.....	21
Abbildung 37: Bevölkerungsveränderung 2000-2023.....	22
Abbildung 38: Entwicklung Altersgruppe unter 18 Jahre.....	23
Abbildung 39: Entwicklung Altersgruppe über 64 Jahre.....	23
Abbildung 40: Verteilung der über 65-Jährigen (Datengrundlage Zensusatlas, eigene Darstellung).....	24
Abbildung 41: Entwicklung Altersgruppe 18 bis unter 65 Jahre.....	25
Abbildung 42: Baufertigstellungen-Wohnungen in Otzing seit 1990.....	26
Abbildung 43: Wohnungen nach der Raumzahl in Otzing 2021.....	26
Abbildung 44: Durchschnittliche Haushaltsgröße in Otzing (Datengrundlage Zensusatlas, eigene Darstellung).....	27
Abbildung 45: Wohnfläche je Bewohner in der Gemeinde (Datengrundlage Zensusatlas, eigene Darstellung).....	28
Abbildung 46: Altersverteilung Ärzte im Planungsbereich Deggendorf 2023.....	30
Abbildung 47: Entwicklung sozialversicherungspfl. Beschäftigte am Arbeitsort Otzing.....	30
Abbildung 48: Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen 2022 (wg. Datenschutz teilweise geschätzt).....	31
Abbildung 49: Pendlerstatistik in Otzing.....	32
Abbildung 50: Isar-Radweg bei Niederpörling.....	33
Abbildung 51: Landschaftsschutzgebiet Untere Isar.....	33
Abbildung 52: Kreisstraßen in Otzing mit Ergebnissen der Zählung von 2021 (BaySIS).....	34
Abbildung 53: Rad- und KFZ-Verkehr teilen sich die Fahrbahn auf der Hauptstraße.....	35
Abbildung 54: Radwege durch Otzing.....	35
Abbildung 55: Busnetz in der Region (eigene Darstellung).....	36
Abbildung 56: Busfahrplan an der Hauptstraße.....	36
Abbildung 57: Klimaregion Donau.....	37
Abbildung 58: Jährliche Temperaturänderung in Otzing von 1979 bis 2023.....	38
Abbildung 59: Grünstrukturen im Hauptort Otzing.....	39
Abbildung 60: Isarauen im südlichen Gemeindegebiet.....	39
Abbildung 61: Karte zu Überschwemmungsflächen HQ extrem (Datengrundlage LfU, eigene Darstellung).....	40
Abbildung 62: Pfarrgarten in Otzing an der Hauptstraße.....	40
Abbildung 63: Die Isar bei Niederpörling.....	40
Abbildung 64: Karte zu potenziellen Fließwegen und Aufstaubereichen.....	41
Abbildung 65: Ausschnitt aus dem Regionalplan Donau-Wald Karte Freiraumsicherung.....	41
Abbildung 66: Karte mit Schutzgebieten (Datengrundlage LfU, eigene Darstellung).....	42
Abbildung 67: Naturschutzgebiet Untere Isar.....	42
Abbildung 68: Photovoltaik-Freiflächenanlage nördl. des Bahngleises in Otzing.....	43



Abbildung 69: Photovoltaik-Verteilung im Gemeindegebiet; Quelle Energieatlas Bayern.....	44
Abbildung 70: Die Hauptstraße mit den sechs Teilbereichen (Kartengrundlage: Bayernatlas).....	45
Abbildung 71: Die Volksfestwiese neben der Grundschule.....	45
Abbildung 72: Der Kirchparkplatz mit Mauer zum Pfarrgarten.....	46
Abbildung 73: Das 2022 sanierte Gebäude Hsnr. 66.....	46
Abbildung 74: Eine ehemalg landwirtschaftlich genutzte Hofstelle an der Hauptstraße.....	46
Abbildung 75: Ansicht der Bahnhofstraße von Süden.....	47
Abbildung 76: Planentwurf Platzumgestaltung Neue Ortsmitte.....	69
Abbildung 77: Entwurfsskizze Platzumgestaltung nach Rückbau Jugendheim; Ansicht von Westen.....	69
Abbildung 78: Entwurfsskizze Platzgestaltung Ansicht Südwesten mit Pergola und Glasvorbau des neuen Bürgerhauses.....	70
Abbildung 79: Beispielbilder Glasentréebereich für das neue Bürgerhaus und Pergolamodelle.....	70
Abbildung 80: Sanierungsgebiet.....	81





## Vorwort

Die eigene Gemeinde fit für die Herausforderungen der nächsten zehn bis fünfzehn Jahre machen: welch spannende und herausfordernde Aufgabe zugleich. Die Bürger:innen der Gemeinde Otzing haben sich zusammen mit dem Gemeinderat, der Gemeindeverwaltung und unter fachlicher Begleitung der Städtebauförderung an der Regierung Niederbayern sowie der Planungsbüros Dr. Fruhmann & Partner und PLANWERK STADTENTWICKLUNG genau dieser Aufgabe gestellt. Mit dem vorliegenden Bericht des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) besitzen wir eine Grundlage, um Entwicklungen zu steuern und Veränderungsprozesse zu initiieren. Zugleich sind Fakten geschaffen, um mit staatlichen Fördermitteln die aufgezeigten Maßnahmen weiter zu verfolgen und zu realisieren.

Das entstandene Konzept veranschaulicht die Ergebnisse aus dem guten Zusammenwirken vieler Beteiligter mit Anregungen engagierter Bürger:innen.

Es gibt viel zu tun: Der Umbau des Evangelisationszentrums und dessen Umfeld hin zu einer lebendigen Ortsmitte stellt das wichtigste Kernprojekt dar. Innenentwicklung, Schaffung von Raumangeboten für die Kinderbetreuung, Beseitigung von Leerständen und das Fortbestehen der wesentlichen Daseinsvorsorge im Ort sind weitere Leitlinien für unser zukünftiges Handeln.

Bei den Herausforderungen helfen die Betrachtungen und Beispiele der beauftragten Planer durch „die Sicht von außen“. Mit den zukunftsorientierten Aussagen kann unsere Gemeinde ihr Profil weiterentwickeln. Jetzt sind wir in der Lage, strategisch, überlegt und nach geordneten Prioritäten vorzugehen, um bedarfsorientiert die Konzepte bis zur Planreife ausarbeiten zu lassen.



Abbildung 1: 1. Bürgermeister Johannes Schmid

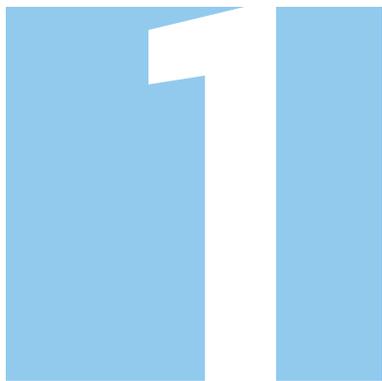
Im gesamten ISEK-Prozess hatten wir folgenden Grundgedanken stets im Blick: Die Verbindung von Wohnen, Landwirtschaft, Gewerbe, Nahversorgung, Bildung und Kultur soll auch zukünftig in der Ortsmitte von Otzing bestehen und als attraktives Lebensumfeld für alle Mitbürger:innen dienen.

Ich danke abschließend allen, die zum Gelingen dieses ISEKs beigetragen haben.

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'J. Schmid'. The signature is fluid and cursive.

Ihr Johannes Schmid  
1. Bürgermeister  
Gemeinde Otzing





# Einführung

# 1. Einführung

## 1.1 Anlass, Aufgabe und Ziel der Untersuchung

Die Gemeinde Otzing verfügt in ortszentraler Lage zwischen Schule und Kirche entlang der nördlich abknickenden Hauptstraße (DEG22) neben dem noch in Funktion befindlichen Pfarrhaus (HNr. 70) über einen Gebäudekomplex, bestehend aus dem alten Pfarrhof und das über einen Verbindungsbau angebundenes Pfarr- und Jugendheim.

Vor allem das zentrale Gebäude des Evangelisationszentrums steht seit vielen Jahren leer (u. a. Probleme beim Brandschutz) und soll nach dem Willen des Gemeinderats wieder mit Leben erfüllt werden. Grundsätzlich schwebt der lokalen Politik ein Gemeindezentrum vor, in dem lokale Vereine, Jugend, Senioren und kirchliche Funktionen, vielleicht auch Funktionen der benachbarten Schule und Kita untergebracht werden können. Das umgebaute, neue Zentrum soll zudem Räume für Daseinsvorsorge und Veranstaltungen anbieten können.

Mit der Thematik hatte sich der Otzinger Gemeinderat bereits in nichtöffentlicher Sitzung am 29.10.2020 beschäftigt und verschiedene Ideen gesammelt, die sich mit dem Evangelisationszentrum (Abbildung 2), dem Pfarrgarten und dem Pfarr- und Jugendheim beschäftigen.



Abbildung 2: Das Evangelisationszentrum

Grundsätzlich hat die Gemeinde daraus die Idee abgeleitet, den Bereich um das Evangelisationszentrum zur „Neuen Mitte“ der Gemeinde zu entwickeln. Als möglicher Weg wurde formuliert, eine Machbarkeitsstudie für dieses Areal ausarbeiten zu lassen. Zur Unterstützung der Gemeinde hat sich diese an die Regierung von Niederbayern SG34 / Städtebauförderung gewandt.

Von Seiten der Regierung wurde großes Interesse an dem Projekt signalisiert und der Gemeinde empfohlen, durch die Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) die Grundlage für die Aufnahme in eines der Förderprogramme der Städtebauförderung zu schaffen.

Daraufhin hat die Gemeinde Otzing ein ISEK ausgeschrieben und die Planungsbüros Dr. Fruhmann & Partner, Parsberg, und PLANWERK STADTENTWICKLUNG, Nürnberg, mit der Durchführung beauftragt.

Die Herausarbeitung der wesentlichen Entwicklungen auf gesamtkommunaler Ebene wurde im ISEK in anschaulicher Form abgehandelt. Der interkommunale Bezug zu den Nachbarorten wurde, soweit zur Zielerreichung erforderlich, ebenfalls berücksichtigt. Der Schwerpunkt der ISEK-Bearbeitung lag entsprechend den Wünschen der Gemeinde in Abstimmung mit der Regierung auf der Entwicklung von Umsetzungsmöglichkeiten und Wegen für den Bereich des Evangelisationszentrums und den angrenzenden Gebäuden und Flächen.

Am 06.02.2025 wurde der Bericht zum ISEK vom Otzinger Gemeinderat zustimmend zur Kenntnis genommen (TöB) und am 08.05.2025 beschlossen.

## 1.2 Vorgehen

Trotz der Fokussierung des ISEK auf den zentralen Bereich um das Evangelisationszentrum, wurde die Konzeptarbeit für das ISEK gesamtgemeindlich angelegt. Das heißt verschiedene räumliche Analysen fanden auf Ebene der Gesamtgemeinde statt, während vor allem strukturelle Analysen u.a. zum Baubestand oder zu Nutzungsstrukturen auf den Hauptort konzentriert wurden.



Abbildung 3: Das Untersuchungsgebiet in Otzing  
Karte in A3-Ansicht im Anhang

Im Hinblick auf die Möglichkeit der begründeten Festlegung eines Sanierungsgebiets wurde zu Beginn des Prozesses ein Untersuchungsgebiet von 26 ha Größe abgegrenzt, festgelegt und in der Sitzung des Gemeinderates vom 31.8.2023 beschlossen und dann nochmals 2025 zur Berichtsfassung angepasst.

Wesentliche gebäudebezogene Datenanalysen wurden im Weiteren auf den Bereich des Untersuchungsgebietes beschränkt.

Die Erarbeitung des ISEK mit baulicher Vertiefung im Bereich des Untersuchungsgebiets gliedert sich in folgende Bearbeitungsschritte:

- Analyse von vorhandenen Gutachten, eigenen Bestandsaufnahmen und Datenanalysen mit verfügbaren Daten (z.B. Landesamt)
- Gesprächsrunden mit lokalen „Experten“ und Akteuren im Bereich der Entwicklung der „Neuen Mitte“
- Beteiligung der Bürgerschaft und der lokalen Politik
- Ausführliche Begehung des Areals um das Evangelisationszentrum in Kooperation mit einem hinzugezogenen Architekten zur baulichen Bewertung

Aus den gebündelten Erkenntnissen der Analysen und der Ortsbegehungen wurden

- wesentliche Handlungsfelder abgeleitet, die für den geplanten Raum von wesentlicher Bedeutung sind
- Stärken und Schwächen, Bedrohungen und Potenziale in Form einer SWOT-Analyse abgeleitet
- daraus Ziele der Gemeindeentwicklung mit dem Schwerpunkt auf den Bereich der „Neuen Mitte Otzing“ formuliert
- und davon im abschließenden Schritt Maßnahmvorschläge abgeleitet.

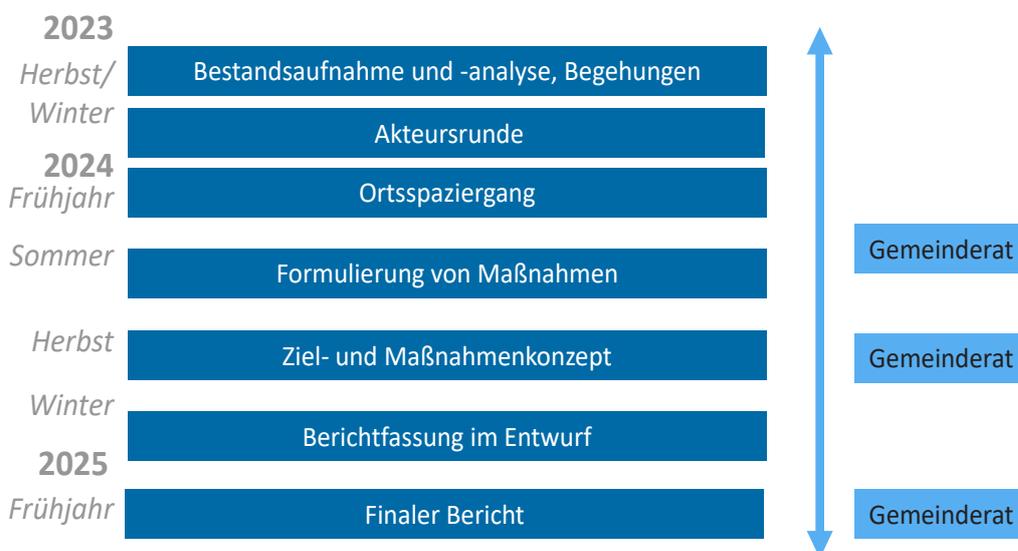


Abbildung 4: Ablauf ISEK-Prozess in Otzing

Die Beteiligung der Bürger:innen am Entwicklungskonzept fand schwerpunktmäßig im Rahmen eines Ortsspaziergangs statt, dessen Ergebnisse von den Planungsbüros bewertet und in das ISEK mit aufgenommen wurden.

Wichtig im Rahmen der Beteiligung war die Akteursbeteiligung, auf deren einzelne Schritte unter 1.3 eingegangen wird.

### 1.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und Akteure

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Erstellung des Entwicklungskonzepts ist für die Gemeinde Otzing ein zentraler Erfolgsfaktor. Nur durch die Diskussion mit den Bürger:innen, welche parallel zur Konzepterstellung stattfindet, kann die Qualität und Akzeptanz der erarbeiteten Maßnahmen gewährleistet werden. Die Planer:innen sehen die Bevölkerung als lokale Experten:innen, welche wichtige Impulse für die Inhalte des ISEKs geben. So wissen die Einwohner:innen Otzings um Stärken und Schwächen ihrer Gemeinde und können einen wichtigen Beitrag zur Analyse beisteuern. Mit der Bürgerbeteiligung können zudem das Verständnis für andere Meinungen und die Identifikation mit den Zielen und Maßnahmen gestärkt und damit auch Verzögerungen bei der Umsetzung dieser minimiert werden.



Abbildung 6: Ortsspaziergang Außenflächen der Unternehmen an der Hauptstraße wurden diskutiert

#### 1.3.1. Akteursrunden / Sitzungen

Im Rahmen der Konzepterstellung wurden verschiedene Akteure einbezogen. Die erste Akteursrunde fand mit den lokalen Beteiligten statt, die als potenzielle, zukünftige Nutzer eines Gemeindezentrums in Frage kommen könnten.



Abbildung 5: Pinnwand aus der Akteursrunde (Ideen und Ergebnisse aus der Diskussion z. Nutzung)

### Akteursrunde Nutzer am 07.11.2023

Bürgermeister | Geschäftsführer VG | Kirchenvertreter | Ratsvertreter | Vereinsvertreter

Die Visualisierung der Ergebnisse der Akteursrunde ist in Abbildung 5 dargestellt. Das Protokoll dazu befindet sich im Anhang.

Ein wesentlicher Faktor für die zukünftige Entwicklung des Evangelisationszentrums ist die Klärung der Eigentumsstruktur des Areals. Die aktuelle Situation sieht das relevante Areal im Eigentum von drei verschiedenen Stiftungen der Kirche. In Vorgesprächen mit der Gemeinde und der Kirche kam klar zum Ausdruck, dass ein Erwerb durch die Gemeinde grundlegende Voraussetzung für den weiteren Entwicklungsprozess.

Zur Sondierung der Käufer- bzw. Verkäuferseite fand eine spezifische Sitzung mit den potenziellen Beteiligten des Grundstückstransfers statt.

### Sondierungstermin mit dem Bistum Regensburg am 04.03.2024

Bürgermeister | Geschäftsführer VG | Vertreter Pfarrei Otzing | Vertreter Diözese Regensburg | Planungsbüros

Im Rahmen des Sondierungstermins konnte grundsätzlich geklärt werden, dass die Diözese einem Verkauf des Areals nicht ablehnend gegenüber steht. Die übliche Vorgehensweise sieht vor, dass der Pfarrgemeinderat einen Beschluss fasst, das Areal an die Gemeinde Otzing zu verkaufen. Darauf aufbauend kann das zuständige Gremium der Baukommission im Bistum seine grundsätzliche Zustimmung geben.

Von Seiten der Gemeinde besteht ebenso die grundsätzliche Bereitschaft das Areal zu erwerben. Die Kommission des Bistums tagte im Mai 2024 und gab dem Projekt seine Zustimmung. Somit kann für den weiteren Prozess davon ausgegangen werden, dass ein Eigentümerwechsel evtl. noch vor Abschluss des ISEKs stattfinden kann.

### Begehung des Evangelisationszentrums mit Architekt Baumgartner am 21.05.2024



Abbildung 7: Abgrenzung des Kaufbereichs

Als wichtiger Baustein für die weitere Konzeption des zukünftigen Gemeindezentrums ist die grundsätzliche, bauliche Machbarkeit abzuklären. Dazu fand am 21.05.2024 zusammen mit Architekt Baumgartner vom gleichnamigen Planungsteam aus Osterhofen eine Begehung statt. Dabei wurde die grundsätzliche Machbarkeit bestätigt. Die ausführliche Begutachtung durch Herrn Baumgartner ist im Anhang einzusehen.

### Gemeinderatssitzung zum ISEK am 20.06.2024

In der Sitzung des Gemeinderats wurde durch Planer Dr. Fruhmann der aktuelle Stand des ISEKs bzw. die weiteren geplanten Schritte vorgestellt. Im Rahmen der Sitzung wurde unter anderem der Vorschlag diskutiert, vergleichbare Projekte im Rahmen einer Exkursion zu besuchen. Zudem wurde das Untersuchungsgebiet bzw. das künftige Sanierungsgebiet angepasst.

### Abstimmungstermin mit der Regierung v. Niederbayern (Fr. Schiederer) am 30.07.2024

Um dem weiteren Projektverlauf die entsprechende Umsetzungssicherheit zu geben, fand in der Runde mit Bürgermeister, Geschäftsleiter und Planern ein Gespräch mit der Vertreterin der Regierung v. Ndb. SG 34 (Fr. Schiederer) statt. Grundsätzlich signalisiert die Regierung eine Förderung der Kosten des Grundstückskaufs auf der Grundlage des Wertgutachtens. Im weiteren



Abbildung 8: Beim ehemaligen Raiffeisengelände

Projektverlauf sind die Maßnahmen Sanierung des Eva-Zentrums inkl. ggf. Anbauten, Rückbau der nicht nutzbaren Gebäudeteile aus den 80er Jahren sowie Gestaltung eines Dorfplatzes als Förderprojekte denkbar.

Die Fragestellung, ob dies als Einzelmaßnahme oder im Rahmen eines Sanierungs- oder Fördergebietes förderfähig ist, hängt laut der Regierung auch davon ab, in welches Förderprogramm die Gemeinde Otzing mit ihren Projekten aufgenommen wird. Die Entscheidung welcher Weg zu gehen ist, muss zum Abschluss des ISEK durch das politische Gremium getroffen werden. Das vorliegende ISEK wird beide Wege grundlegend ermöglichen.

### 1.3.2. Ortsspaziergang am 15.03.2024

Der Ortsspaziergang durch den zentralen Ortsbereich des Hauptortes Otzing bildete einen der wesentlichen Beteiligungsbausteine im Rahmen des ISEK.

Dazu wurde dieser über die Tagespresse, die Webseite der Gemeinde sowie Aushänge im Gemeindegebiet beworben. Er fand am 15. März 2024 am Nachmittag statt. Interessierte Bürger, Vertreter der Gemeindeverwaltung und die Planungsbüros nahmen daran teil, wobei letztere für Planung und Routenführung, Moderation und Dokumentation zuständig waren. Die Informationen zur Route, zu Schwerpunkten sowie ersten Projektideen sind über die Dokumentationen im Anhang einsehbar.



Abbildung 9: Ausschnitt Plakat zum Ortsspaziergang

Der Treffpunkt war beim Autohaus Weiß am östlichen Ende der Hauptstraße vereinbart. Die Tour führte die Hauptstraße entlang bis zu Pfarrkirche, Schule und Evangelisationszentrum – mit einem kleinen Abstecher über die Bahnhofstraße. Es ist das sogenannte alte Dorf, das in Augenschein genommen wurde. Hierbei ging es darum, Ideen zu sammeln, wie die Attraktivität der Gemeinde in Sachen Lebens-, Erholungs- und Wirtschaftsraum zu erhalten und zu verbessern ist.

Beim Rundgang zeichneten sich vier erste Themenfelder ab:

- die Schaffung von **Wohnraum**, der gut ins Dorf integriert und vor allem bezahlbar ist
- die Nutzung **leerstehender Gebäude** als Chance für Start-Ups und kleinere Firmen
- Strukturwandel in der Landwirtschaft setzt große **Flächenpotenziale** auf den Hofstellen frei
- sowie attraktive **Treffpunkte für alle** Generationen
- Schaffung einer **Neuen Mitte Otzing**

Auch benötigt die Gemeinde langfristig neue Räume für die ab 2026 schrittweise kommende Ganztagesbetreuung ihrer Schüler in der Grundschule. Dafür würde sich ggf. das umgebaute Evangelisationszentrum in der Dorfmitte anbieten.



Abbildung 10: Start beim Ortsspaziergang

Eine weitere Station auf der Route war das ehemalige Raiffeisengelände in der Bahnhofstraße. Der Bürotrakt von damals steht aktuell komplett leer:

→ Nachnutzungsmöglichkeit für Start-Ups oder für Co-Working-Spaces.

Die Hallen auf dem Gelände werden derzeit als Zwischen- und Sammellager für landwirtschaftliche Produkte (Getreide, Dünger) genutzt; dadurch tritt saisonales / punktuelles Verkehrsgeschehen auf. Der gesamte Bereich wird momentan auch als Treffpunkt von Jugendlichen genutzt.



Abbildung 11: Der Volksfestplatz vor der Grundschule



Abbildung 12: Gelände des Raiffeisenlagerhauses

Im Zuge der Begehung wurden als weitere Punkte thematisiert:

- Eine aktive Vermarktung von Leerständen in der Gemeinde zusammen mit der Wirtschaftsförderung des Landkreises oder in Kooperation mit der IHK / HWK zur Existenzgründung.
- Der Volksfestplatz vor der Schule muss als multifunktionale Fläche erhalten bleiben. Dieser kann höchstens mit mobilen Spielgeräten etc. genutzt werden, ist aber vorrangig auch wichtig als Bolzplatz für die Schulpause.
- Attraktivere Gestaltung des Pausenhofs der Grundschule. Einrichtung von Bewegungsspielgeräten für Kinder (Idee: auf der Grundlage einer Schülerbefragung); Verbesserung der Situation bzgl. Beschattung; Schaffung einer Elternzone um Nutzungskonflikte mit Elterntaxi zu vermeiden (trotz Zufahrtsverbot).
- Aufwertung der Freiflächen auf dem Firmengelände an der Hauptstraße

Nächste Station war das Otzinger Sportgelände zwischen der Jahnstraße und Schulweg. Diskussionsstoff bot dort u.a. die Vereinsgaststätte, die aktuell ohne Pächter ist.

Letzter Standort auf der Route des Ortsspaziergangs war das Evangelisationszentrum mit Pfarr- und Jugendheim. Hier wurde der aktuelle Stand der kommunalen Planung mit der Entstehung einer „Neuen Mitte Otzing“ kommuniziert, funktional vor allem den öffentlichen Raum betreffend. Das Gebäude des Eva-Zentrums soll erhalten bleiben; nur der Innenausbau soll realisiert werden.



Abbildung 13: Otzinger Sportgelände Jahnstraße

Im Zuge der Diskussion um diesen neuen Standort in der Dorfmitte wurden weitere Ideen bzw. Anregungen zusammengetragen:

- Platz für Beratung und medizinische Daseinsvorsorge.
- Gestaltung des Pfarrgartens als sozialer und grüner Ort.
- Rückbau der Mauer zum Kirchenparkplatz.

### 1.3.3. Förmliche Beteiligung nach BauGB §§ 137, 139

- Die vorgeschlagenen Ziele und Maßnahmen sowie die Priorisierung dieser Maßnahmen durch das Planerteam wurden vom Gemeinderat geprüft, diskutiert und per Beschluss am 06.02.2025 bestätigt. Gleichzeitig hat der Gemeinderat mit Wirkung zum 17.03.25 die Beteiligung der Betroffenen sowie der Träger öffentlicher Belange zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes gemäß BauGB § 142 beschlossen. Bis zum 15.4.2025 hatten diese die Möglichkeit ihre Stellungnahmen bei der Gemeinde einzureichen. Auch wurde der interessierten Öffentlichkeit im gleichen Zeitraum die Möglichkeit der Beteiligung eingeräumt. Von diesem Recht haben Gebrauch gemacht:
  - 13 Stellungnahmen von 7 Behörden
  - keine Stellungnahmen von Privatpersonen

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und soweit möglich eingearbeitet. Der Gemeinderat hat am 08.05.2025 über die Abwägungsvorschläge entschieden.

Mit gleichem Datum vom 08.05.2025 billigt der Gemeinderat die vorliegende, abschließende Fassung des ISEK.



## Übergeordnete Zusammenhänge

## 2. Übergeordnete Zusammenhänge

### 2.1 Lage im Raum, Funktion, regionalplanerische Einordnung

Die Gemeinde Otzing liegt im Regierungsbezirk Niederbayern westlich von Plattling an der Grenze des Landkreises Deggendorf zum Nachbarlandkreis Dingolfing-Landau.

Otzing weist laut dem Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung zum 31.12.2023 eine Einwohnerzahl von 1.969 Einwohnern auf. Neben dem Hauptort Otzing existieren in der Gemeinde sieben weitere Ortsteile. Verwaltungsmäßig gehört die Gemeinde zur Verwaltungsgemeinschaft Oberpörling zusammen mit Oberpörling und Wallerfing.

Otzing ist eine für die Region typische, strukturell und optisch von Landwirtschaft geprägte Gemeinde im ländlichen Raum des südlichen Gäubodens. Das Landesentwicklungsprogramm



Abbildung 14: Ortsansicht an der Otzinger Hauptstraße

Bayern verortet Otzing im allgemeinen ländlichen Raum und weist der Gemeinde auch im Regionalplan keinen zentralörtlichen Rang zu. Die Gemeinde Otzing grenzt direkt an Plattling, das zusammen mit Deggendorf ein Doppel-Oberzentrum bildet.



Abbildung 15: Die Lage Otzings in der Region (eigene Darstellung)

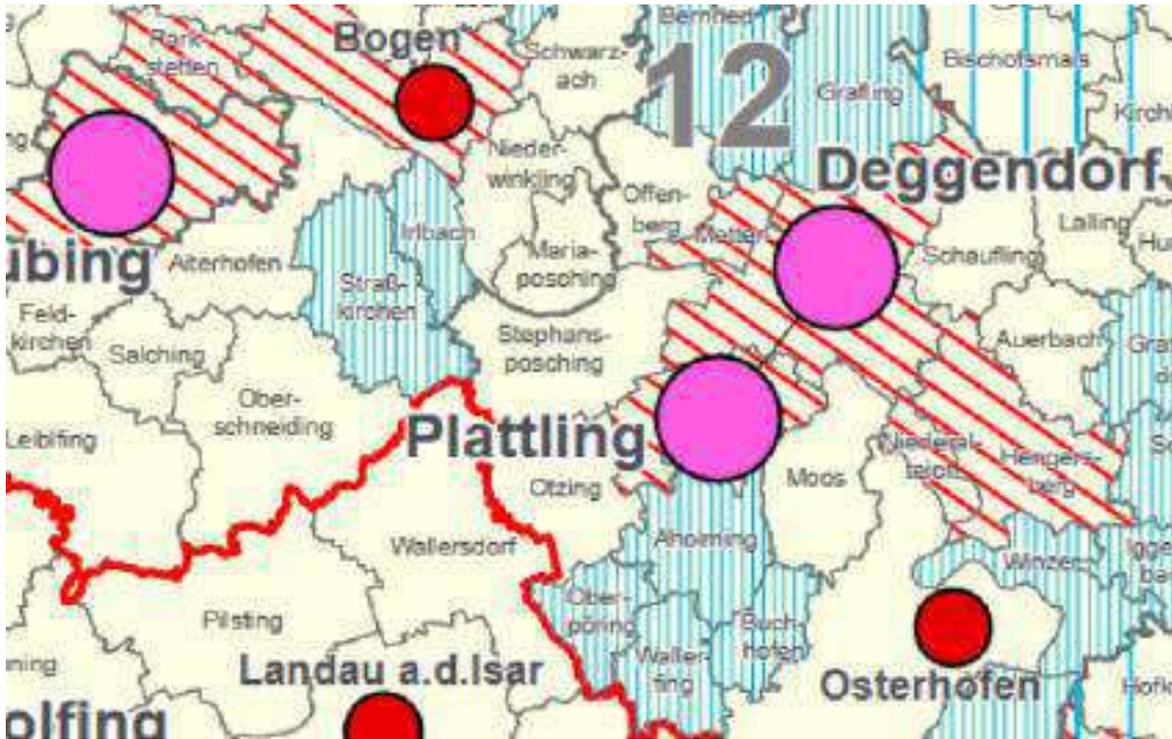


Abbildung 16: Ausschnitt (Raumstruktur) des Landesentwicklungsprogramms 2023

Otzing liegt von der A92 6 km sowie 5 km von der B8 Straubing-Passau entfernt. Des Weiteren befindet sich die Gemeinde an der Bahnstrecke Landshut-Plattling mit einem eigenen Bahnhof, der jedoch 2009 stillgelegt wurde. Zukünftig soll die Haltestelle Plattling-West von der DB geschaffen werden, welche dann nur wenige Kilometer vom Hauptort Otzing entfernt sein wird.

## 2.2 Ortsräumliche Planungen

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Otzing stammt aus dem Jahr 1995 und steuert seither die kommunale Flächenentwicklung. Die heute rechtskräftige Fassung beinhaltet mehrere Änderungen. Die letzte Änderung erfolgte im März 2022. Der Plan gliedert das gesamte Gemeindegebiet in verschiedene Flächen anhand ihrer Nutzungsarten. Die Abbildung 17 zeigt einen Auszug des digitalisierten FNPs der Gemeinde.

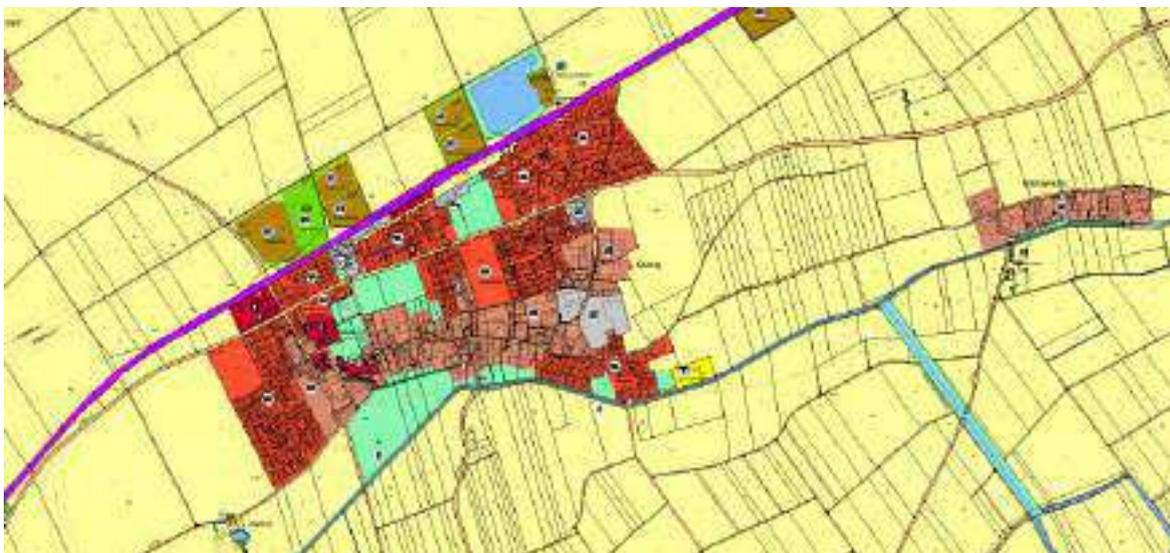


Abbildung 17: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von Otzing



Abbildung 18: Ausschnitt der Ortsmitte aus dem FNP von Otzing

Der Ausschnitt der Ortsmitte von Otzing im Flächennutzungsplan legt alle Flächen mit Funktionen als Flächen für den Gemeinbedarf fest. Die Fläche des Eva-Zentrums und die Gebäude entlang der Hauptstraße sind als Dorfgebiet (MD) festgelegt, die übrigen Sport- und Grünflächen als ortsgestaltende Grünflächen.

### Bebauungspläne

Der Flächennutzungsplan bildet als vorbereitender Bauleitplan die Grundlage für Bebauungspläne, welche die Gemeinde aufstellt. Im Hauptort Otzing bestehen nach aktuellem Stand 10 rechtskräftige Bebauungspläne, die in der Karte 18 dargestellt sind. Außerdem sind drei B-Pläne zu Errichtungen von Photovoltaikanlagen im Gemeindegebiet rechtskräftig:



Abbildung 19: Bebauungspläne im Ort Otzing

- SO Photovoltaik Bahnäcker V (2022)
- SO Photovoltaik Bahnäcker I (2021)
- SO Photovoltaik Sautinger Feld (2021)

### Denkmalschutz

Die Auswertung der Liste der Baudenkmäler (siehe Anhang) für den Hauptort Otzing zeigt, dass baulicher Denkmalschutz, bezogen auf die Fallzahlen, von untergeordneter Bedeutung für Otzing ist. Nur die beiden Kirchen sowie eine Heiligenfigur an der St.Laurentius-Kirche sind denkmalrechtlich geschützt.

Ganz anders allerdings die Situation im Bereich der Bodendenkmäler. Der Siedlungsraum entlang der Isar und Donau war auf Grund seiner landwirtschaftlichen Wertigkeit und günstigen Raumlage bereits in frühester Zeit als Siedlungsraum interessant. Entsprechend finden sich im Gemeindegebiet von Otzing u.a. Siedlungen der mittleren bis jüngeren Linearbandkeramik mit Siedlungsbestattungen und Herdstellen/Öfen des Mittelneolithikums (SOB/Stichbandkeramik), des Jungneolithikums (Münchshöfener und Altheimer Gruppe, letztere mit Grabenwerk), der älteren Glockenbecherkultur, der Bronze-, Urnenfelder- und Hallstattzeit sowie der mittleren bis späten Latènezeit. (Eine genauere Auflistung ist aus der

Stellungnahme des Landesamtes sowie des Landratsamtes im Rahmen der Trägerbeteiligung enthalten).

### Interkommunale Kooperation

Otzing stellt eine der sechs Mitgliedskommunen der ILE Donau-Isar dar, die sich nach der Maßgabe „Gemeinsam sind wir stärker“ zusammengeschlossen haben. Ohne die eigene Identität der einzelnen Gemeinden aufzugeben, erarbeitet die Kooperation gemeinsame Lösungen zu aktuellen ökonomischen, ökologischen und sozialen Anforderungen. Im Zusammenhang mit der ILE-Donau-Isar werden unter anderem auch Maßnahmen im Rahmen der ländlichen Entwicklung inkl. Innenentwicklung mit Vitalitätscheck und Flächenmanagement durchgeführt.

Einer der zentralen Handlungsansätze der ILE Donau-Isar ist die Thematik der regionalen Lebensmittel.

Die Region der ILE rund um Donau und Isar im Landkreis Deggendorf ist ein Hot Spot für die Erzeugung von Lebensmitteln in Bayern. An kaum einer anderen Stelle lässt sich die Nahrungsmittelproduktion so komplett vom landwirtschaftlichen Anbau bis hin zum fertigen, hochwertigen Produkt erleben.



Abbildung 20: Bodendenkmäler im zentralen Bereich der Gemeinde Otzing  
Quelle: Bayernatlas

Dieser Aspekt prägt die Region vielleicht mehr, als der erste Blick vermuten lässt. Im Alltag ist es für die meisten Bürger selbstverständlich, dass alles überall und jederzeit verfügbar ist. Die Konsumenten finden Produkte aus der Region auf den Wochen- und Bauernmärkten, beim Hofverkauf, beim Metzger, Bäcker oder Getränkemarkt und auch im Supermarktregal.

Der kommunale Zusammenschluss der Städte und Gemeinden rund um die Isarmündung hat sich zur Aufgabe gemacht, den Reichtum und die Vielfalt der Lebensmittelerzeugung ins regionale Bewusstsein zu bringen und fördern.

#### **Vorhandene Konzepte und Fachplanungen**

Darüber hinaus sind auf Landkreisebene Konzepte zu folgenden Themenschwerpunkten vorhanden, die eine Grundlage für die gemeindeeigene Beschäftigung mit den Themen bilden:

- Seniorenpolitisches Gesamtkonzept
- Regionaler Gesundheitsbericht



Abbildung 21: Ausschnitt aus der Webseite der ILE Donau-Isar  
Quelle: Simon Waldherr

Die beiden genannten Konzepte wurden im Rahmen dieses ISEK-Prozesses gesichtet sowie analysiert und finden in diesem Bericht wiederholt Berücksichtigung.



## Bestandsaufnahme und Analysen

## 3. Bestandsaufnahmen und Analysen

### 3.1 Städtebau und Siedlungsstruktur

Das folgende Kapitel befasst sich mit dem städtebaulichen Erscheinungsbild und der Siedlungsraumqualität in der Gemeinde Otzing. Es wird dabei auf besonders prägende Elemente, wie Denkmäler sowie charakteristische Landschaftsbestandteile eingegangen.

Ferner wird das Untersuchungsgebiet näher auf positive sowie sich negativ auf das Gesamtbild oder die Funktion auswirkende Aspekte untersucht. Die Ergebnisse dieser Betrachtung werden entsprechend textlich und bildlich dargestellt.

Die historische Siedlungsstruktur lässt sich heute im Ortskern des Hauptortes rund um die Kirche mit dem angrenzenden Pfarreigelände ablesen. Entlang der Hauptstraße von der Kirche aus Richtung Osten siedelten sich landwirtschaftliche Höfe an. Die neueren Wohngebiete mit weitgehend freistehenden Einfamilienhäusern entwickelten sich um diesen alten Dorfkern herum im Westen, Norden und Osten sowie zwischen den Höfen, die aktuell nur noch zum Teil bewirtschaftet werden.

Einzelne zentrale Gebäude sind dreigeschossig angelegt. In der Regel bestehen sie aus zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss, darunter das Pfarrwohnhaus, das Evangelisationszentrum, die Grundschule und das Wohngebäude an der Hauptstraße neben dem Kirchparkplatz.

Die Bebauung im Untersuchungsgebiet besteht größtenteils aus zweigeschossigen Wohngebäuden (EG + OG/DG) sowie eingeschossigen Nebengebäuden (Scheunen).

#### 3.1.1. Siedlungsgeschichtliche Entwicklung

Wie bei der Bewertung der Bodendenkmäler bereits aufgezeigt wurde, besitzt der Raum um Otzing eine weitreichende historische Siedlungsentwicklung. Schon im sechsten Jahr-



Abbildung 22: Hauptstraße 8



Abbildung 23: Bahnhofstr. 2



Abbildung 24: Hauptstraße 71



Abbildung 25: Otzing Urkataster ca. 1834



Abbildung 26: Otzing Ortsplan ca. 1950



Abbildung 27: Otzing Ortsplan ca. 1980



Abbildung 28: Otzing Ortsplan ca. 2010  
Quelle 24-27: Bayernatlas



Abbildung 29: Ein für die Region typischer Dreiseithof



Abbildung 30: Das Raiffeisengelände an der Bahnhofstraße  
Quelle 28/29: Der Landkreis Deggen-  
dorf, Ein Heimatbuch, 1969



Abbildung 31: Bualter im Ort Otzing

tausend v. Chr. wurde das Gebiet an der Isar besiedelt. Das beweisen archäologische Funde, die im Gemeindegebiet Otzing in den vergangenen Jahren entdeckt wurden. Ein mehr als 7000 Jahre altes Skelett in einem Hockergrab, vorchristliche Hügelgräber und ein Keltenhain erzählen von der geschichtlichen Entwicklung der Gemeinde.

Auch zur Römerzeit wurde Otzing bewohnt. Die römischen Straßen führten direkt daran vorbei. Im heutigen Hainersdorf war ein großer Lagerplatz errichtet. Im 6. und 7. Jahrhundert übernahmen die Bajuwaren die einstmaligen römischen Siedlungen.

Eine Bebauung Otzings geht auf das Frühmittelalter im Jahr 709 n. Chr. zurück, wie man anhand eines Brunnenfundes 2009 sowie weiteren Keramikrelikten und Bestattungsstellen feststellen konnte.

### 3.1.2. Bualter

Bei der Beurteilung des Bualters wurden die städtebaulich relevanten Gebäude, also vorwiegend Hauptgebäude und prägende Nebengebäude, nach dem tatsächlichen Erscheinungs-

bild eingeschätzt. Dementsprechend wurde der Grad der Überformung subjektiv beurteilt. Nebengebäude in Form von Scheunen etc. wurden bei der Beurteilung weitestgehend vernachlässigt.

Die Plandarstellungen auf Seite 17 verdeutlichen, dass zwischen dem Urkataster und der Mitte des 20. Jhd. nur sehr punktuell Entwicklungen stattgefunden haben. Am auffälligsten ist, dass Otzing an das Bahnnetz angeschlossen wurde.

Die stärkste Entwicklung der Gemeinde fand in den 50er Jahren und den 80er Jahren statt. Dabei füllte sich vor allem der Bereich zwischen Münchener Straße und Bahnlinie. Zuletzt fand und findet noch eine Erweiterung in Westrichtung westlich der Hauptstraße und südlich der DEG 5 statt.

Im Untersuchungsgebiet der erfassten Gebäude ging die Entwicklung vorrangig in der Nachkriegszeit vor (50er-80er Jahre). Einzig die Kirche St. Laurentius und ein Wohngebäude an der Hauptstraße 40 sind noch aus der Epoche des ausgehenden 19. Jhd. erhalten (siehe Abb.30). Einige landwirtschaftliche Gebäude im östlichen Bereich sind bereits im Plan von 1950 (S. 17) zu erkennen.

### 3.1.3. Bauzustand

Der Bauzustand der Gebäude (Hauptgebäude und einige prägende Nebengebäude) im Untersuchungsgebiet wurde in folgende Kriterien unterteilt:

Die Kategorie 1 (neuwertig, kein Bedarf) ist selbst-erklärend.

Kategorie 2 (Instandhaltungsbedarf) ist gewählt worden, wenn keine grundlegenden Eingriffe in die Substanz des Gebäudes erforderlich sind.

In der Kategorie 3 (Modernisierungsbedarf) ist in 3.1 (leicht) und 3.2 (hoch) unterteilt worden, wenn grundlegende Eingriffe für eine weitere Nutzung notwendig bzw. Komplettsanierungen erforderlich sind.

Die Kategorie 4 (Rückbau) beschreibt die letzte Phase des Gebäudes.

Insgesamt wurden 105 Gebäude im Untersuchungsgebiet erfasst.

#### Gebäudezustand Kategorie 1

- Anzahl Gebäude: 38
- Anteil in Prozent: 36 %

#### Gebäudezustand Kategorie 2

- Anzahl Gebäude: 28
- Anteil in Prozent: 27 %

#### Gebäudezustand Kategorie 3.1

- Anzahl Gebäude: 20
- Anteil in Prozent: 19 %

#### Gebäudezustand Kategorie 3.2

- Anzahl Gebäude: 16
- Anteil in Prozent: 15 %

#### Gebäudezustand Kategorie 4

- Anzahl Gebäude: 3
- Anteil in Prozent: 3 %

Für ca. 63% der Gebäude ist somit kein Handlungsbedarf im Rahmen des anstehenden Sanierungsprozesses festzuhalten.

Für 37% der betrachteten Gebäude im Untersuchungsgebiet besteht entsprechender Handlungsbedarf, wobei nur 15% höheren Modernisierungsbedarf aufzeigen und 3% nach äußerlicher Einstufung nicht mehr erhaltenswert zu sein scheinen. Auch der öffentliche Raum im Untersuchungsgebiet, bei dem es sich fast ausschließlich um Straßenraum handelt, ist in gutem Zustand ohne zwingenden Handlungsbedarf.

### 3.1.4. Nutzungsstrukturen Erdgeschosszone

Die Einschätzung der Gebäudenutzung erfolgte durch Begehung und Abgleich mit der Gewerbeliste. Die Mehrheit an Gewerberäumen in den Erdgeschosszonen entlang der Hauptstraße ist in Betrieb.

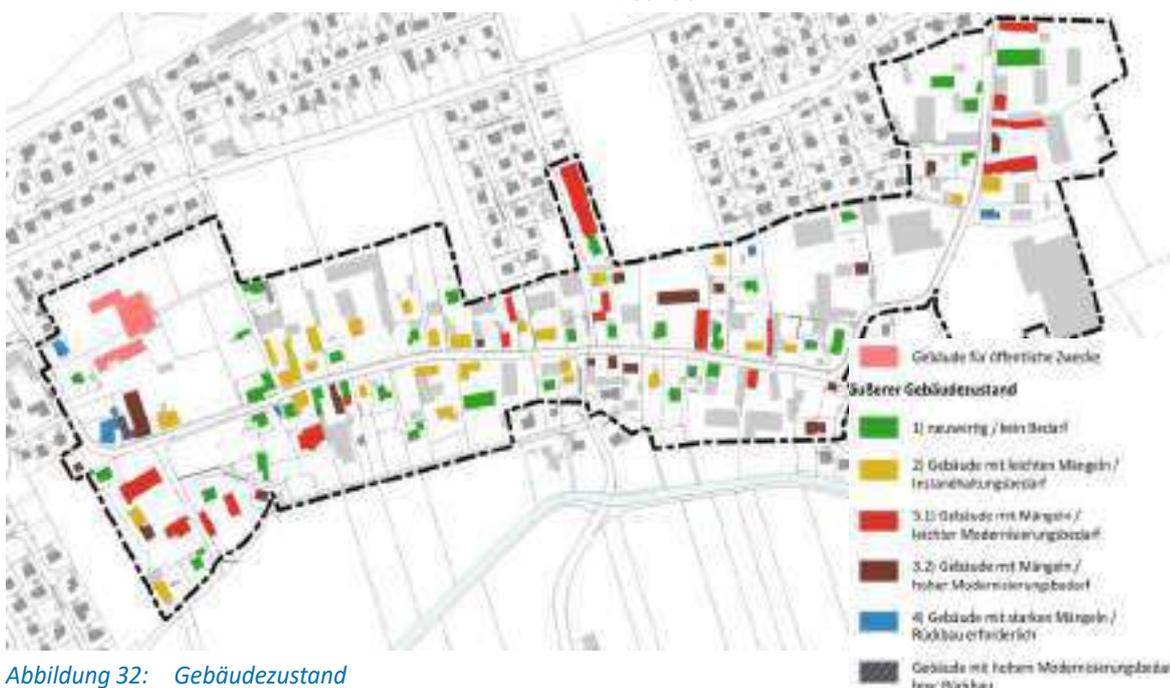


Abbildung 32: Gebäudezustand

## Wohnen

Die Hauptnutzung im Untersuchungsgebiet ist deutlich erkennbar das Wohnen. Dabei ist festzuhalten, dass häufig über den Gewerbeflächen im Erdgeschoss Wohnräume im OG vorhanden sind. So gibt es nur wenige Gebäude, die nicht auch eine Wohnnutzung aufweisen.

## Öffentliche Einrichtungen und Versorgungsstrukturen

Einzelne Läden zur wohnortnahen (fußläufigen) Versorgung mit Gütern des periodischen und aperiodischen Bedarfs befinden sich entlang der Hauptstraße. Dort findet sich ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter mit Bäckerei) mit Gütern des täglichen Bedarfs und eine Metzgerei. Eine fußläufige Versorgung bzw. eine Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Untersuchungsgebiet ist daher gegeben. Weitere Versorgungsstandorte (Vollsortimenter, Discounter, Fachgeschäfte) sind im nahegelegenen Plattling erreichbar.

Die öffentlichen Einrichtungen sind am Schulweg mit der Grundschule und dem Kindergarten (mit Angeboten der Krippe und des Hortes) etwas rückversetzt von der Hauptstraße nördlich vom Evangelisationszentrum vorzufinden.

Die Gemeindkanzlei ist außerhalb des Untersuchungsgebiets an der Arndorfer Straße ansässig



Abbildung 34: Leerstand an der Hauptstraße

### 3.1.5. Leerstand

Im Untersuchungsgebiet stehen aktuell vier Gebäude vollständig leer. Außerdem kann davon ausgegangen werden, dass weitere Gebäude bzw. Geschossbereiche leer stehen oder nur noch teilweise genutzt bzw. untergenutzt werden, was von außen nicht immer offensichtlich erkennbar ist. Der Leerstand verteilt sich vor allem entlang der Hauptstraße und den anliegenden (ehemaligen) landwirtschaftlichen Höfen. Bei der Betrachtung der rückläufigen Entwicklung an landwirtschaftlichen Betrieben sowie des demografischen Wandels ist damit zu rechnen, dass die Zahl der Gebäudeleerstände, besonders die der Nebengebäude, künftig zunehmen wird (vgl. Abb. 32). Gleichzeitig bildet der bereits angesprochene zu erwartende Siedlungsdruck durch die BMW-Ansiedlung in Straßkirchen ggf. ein Potenzial für die Umnutzung mindergenutzter Anwesen.

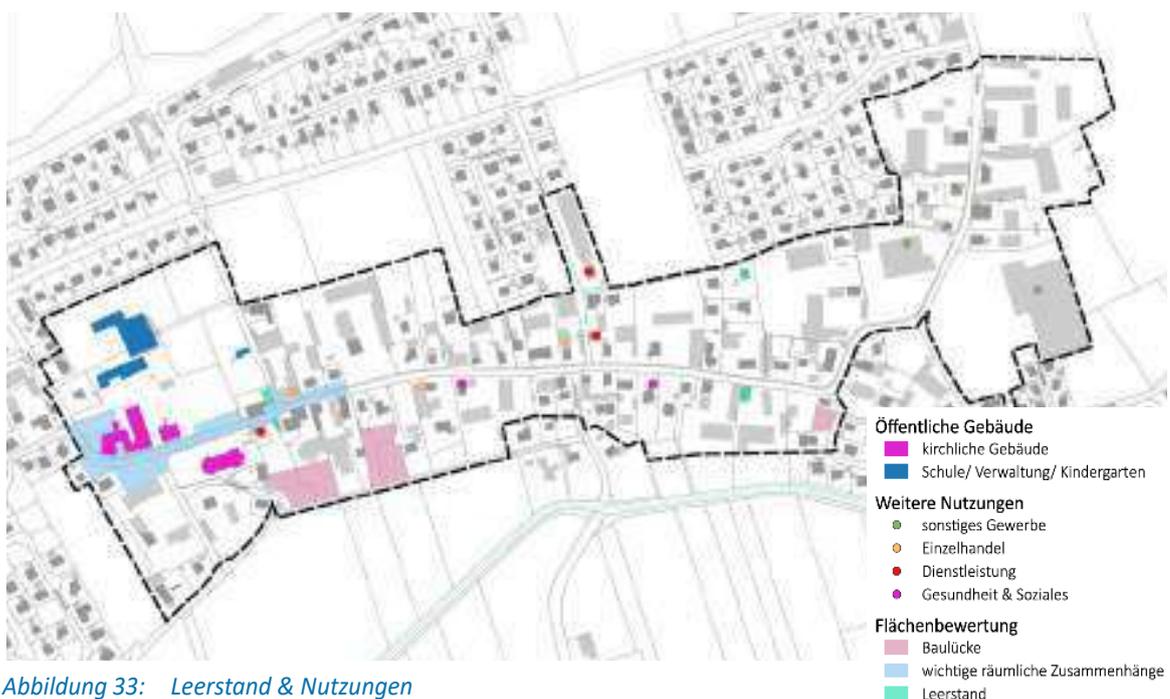


Abbildung 33: Leerstand & Nutzungen

## 3.2 Bevölkerung und Wohnen

### 3.2.1. Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Otzing weist nach aktueller Datenlage des Bayerischen Landesamtes für Statistik 1.969 Einwohnerinnen und Einwohner auf (Stand 2023).

Seit 1990 verzeichnet die Gemeinde einen Bevölkerungsanstieg von ca. 32 Prozent. Damit liegt Otzing im Jahr 2023 über den Werten von Bayern, Niederbayern und den ausgewählten Vergleichsgemeinden. Den stärksten Zuwachs verzeichnet die Gemeinde in den Jahren zwischen 1998 bis 2005. Seitdem bleibt die Bevölkerungszahl annähernd gleich bei rund 2.000 Personen. Die Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung zum Jahr 2033 zeigt einen leichten Anstieg von 1%.

Der Wanderungssaldo der Gemeinde Otzing weist zwischen 2000 bis 2023 starke Schwankungen auf. In den Jahren 2007, 2019 sowie 2020 liegen deutlich mehr Fortzüge als Zuzüge vor. Im Jahr 2000

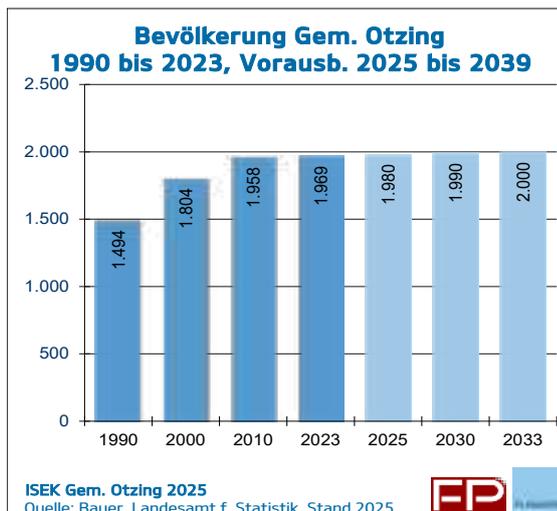


Abbildung 36: Prognose Bevölkerungsentwicklung

besitzt die Bevölkerungsveränderung den größten Zuwachs aufgrund eines signifikanten positiven Wanderungssaldos.

Diese volatile Entwicklung ist zum einen auf die Aufnahme und Integration von deutschen Spätaussiedlern zurückzuführen, die aber teils auch wieder wegzogen. Gleiches gilt für Bevölkerungsbewegungen in Verbindung mit der Wiederver-

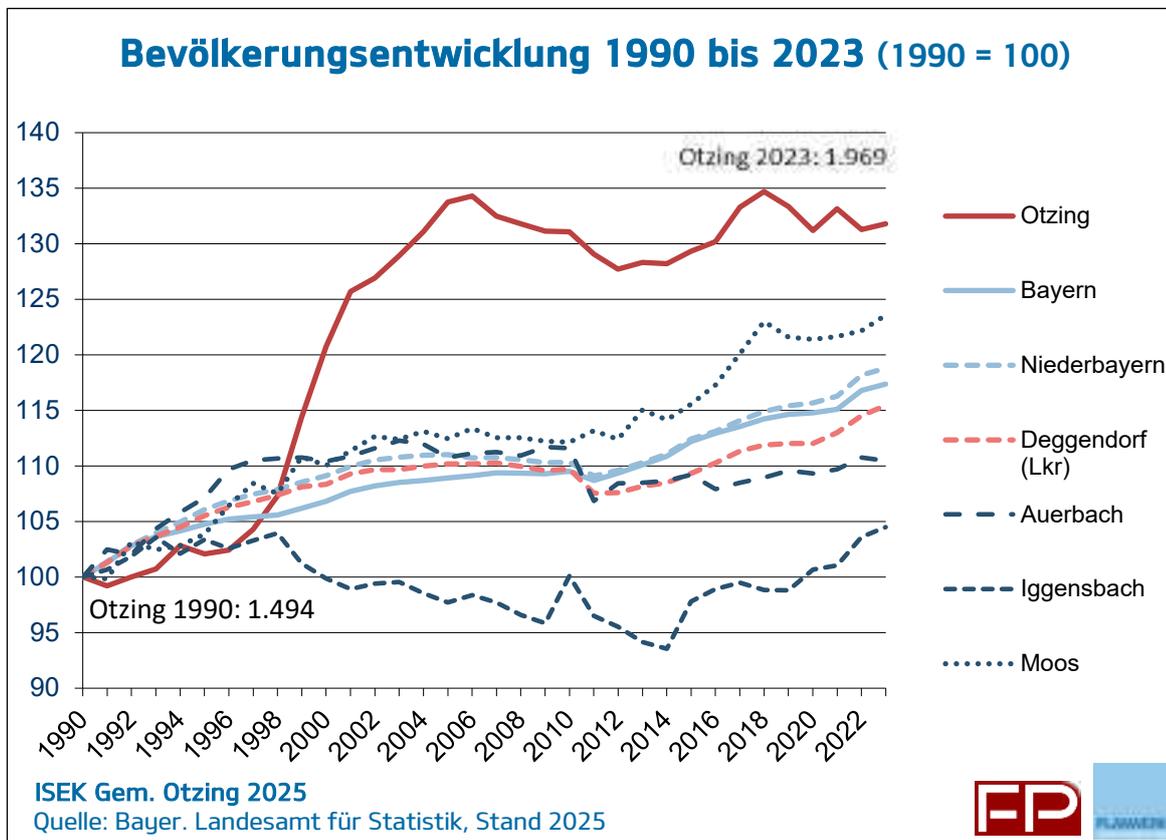


Abbildung 35: Bevölkerungsentwicklung in Otzing 1990-2023

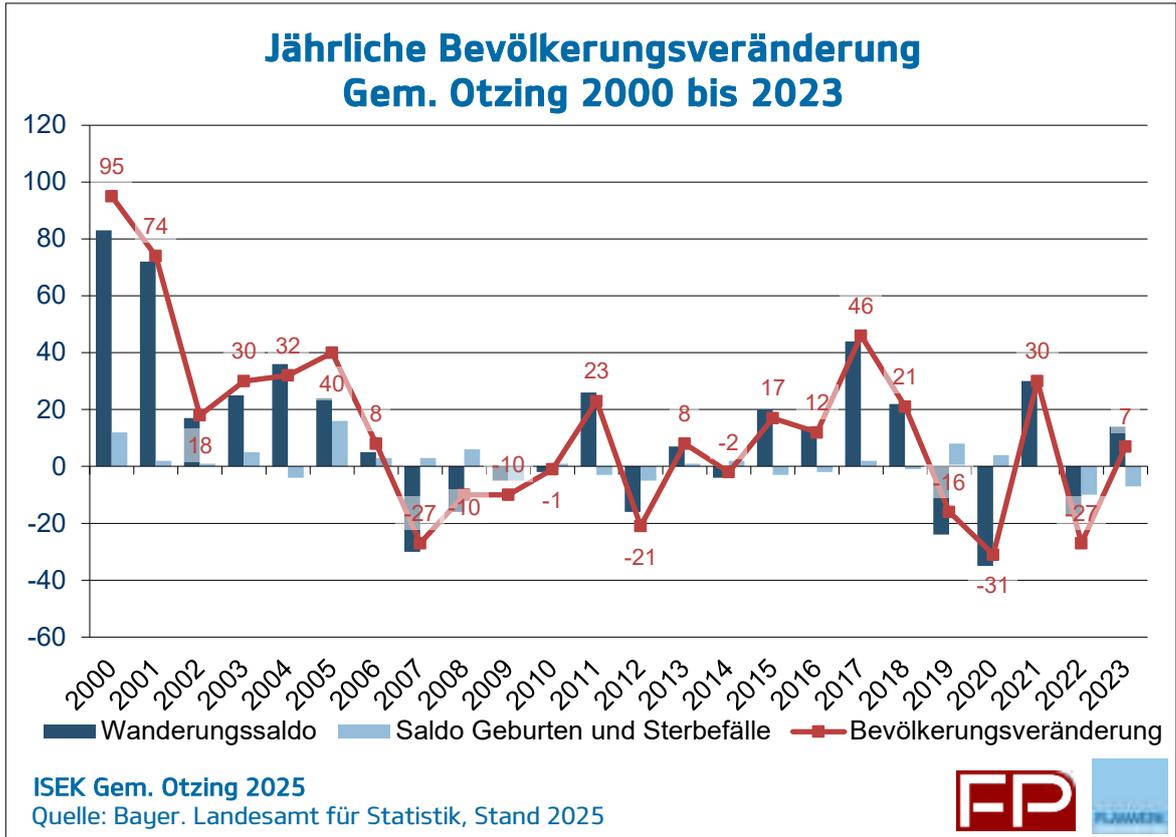


Abbildung 37: Bevölkerungsveränderung 2000-2023

einigung. Zum anderen wirkt sich hier die Ausweisung größerer Neubaugebiete phasenweise aus.

Insgesamt hat die Gemeinde Otzing seit dem Jahr 2000 knapp 300 Einwohner alleine durch den positiven Wanderungssaldo gewonnen. Im selben Zeitraum war der Saldo aus Geburten und Sterbefällen mit +26 nur ganz leicht positiv.

### 3.2.2. Altersstruktur

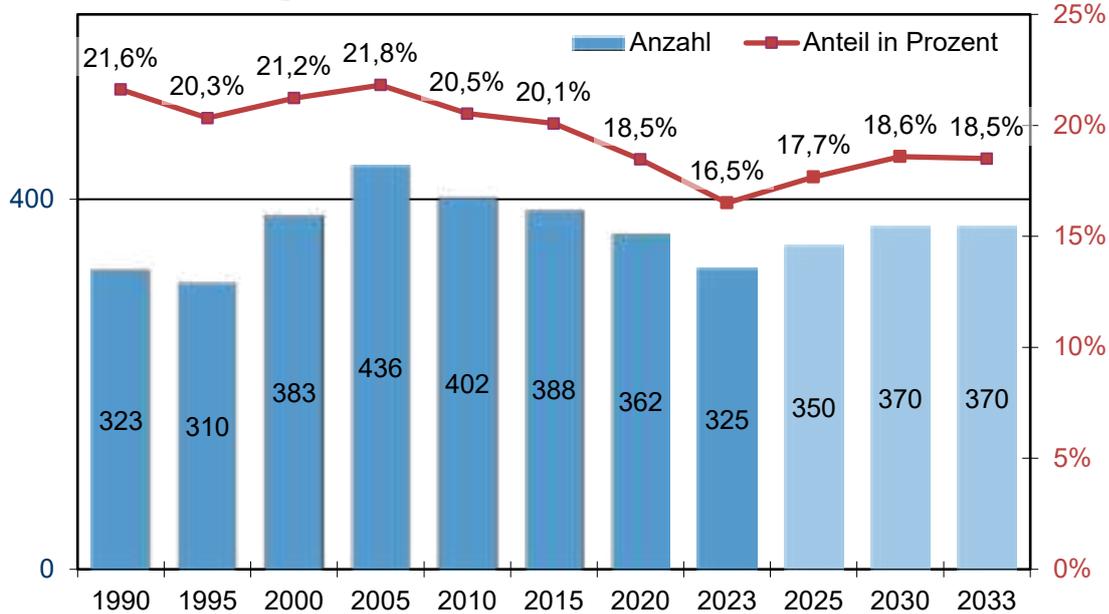
In der Gemeinde Otzing überlagern sich hinsichtlich der Altersverteilung mehrere Prozesse. Zum einen führt das starke Bevölkerungswachstum zwischen 1990 und 2005 zu einem Zuwachs der Gesamtbevölkerung und in allen Altersklassen. Damit werden Prozesse des Älterwerdens der Gesellschaft nicht wirklich sichtbar. Anders ist dies zwischen 2005 und der heutigen Situation. Die Gesamtbevölkerung schwankt zwischen 1.900 und 2.000 Einwohnern.

Bei der jungen Bevölkerung ist ein Rückgang von 436 unter 18-Jährigen 2005 auf 325 im Jahr 2023 erkennbar, ein Minus von 25%. Die Prognose des Landesamtes sieht hier bis 2033 wieder eine leichte Zunahme.

Die Altersklasse der 65-Jährigen und Älteren zeigt dagegen eine kontinuierliche Entwicklung mit dauerhaften Zunahmen auch im Prognosezeitraum. Von 1990 217 Personen über 2023 403 Personen werden 2033 wohl 500 Personen in dieser Altersklasse erreicht. Also ein prozentualer Anstieg um 130% von einem Anteil von 14,5% auf dann 25,0%.

Letztlich verbleibt die Altersklasse derer im erwerbsfähigen Alter (18-64J.), die bis 2005 steil gewachsen ist, bis heute etwa auf diesem absoluten Niveau verblieben ist und in Zukunft sogar etwas zurückgehen wird. Bezogen auf die Gesamtbevölkerung heißt dies von heute 63,0% auf 2033 56,5% bzw. einem Rückgang von ca. 100 Personen. Eine Entwicklung, die sich zukünftig vor allem im Bereich des Mangels an Arbeitskräften auswirken wird.

### Entwicklung der Altersgruppe der unter 18-Jährigen Gem. Otzing 1990 bis 2023, Vorausb. 2025 bis 2033

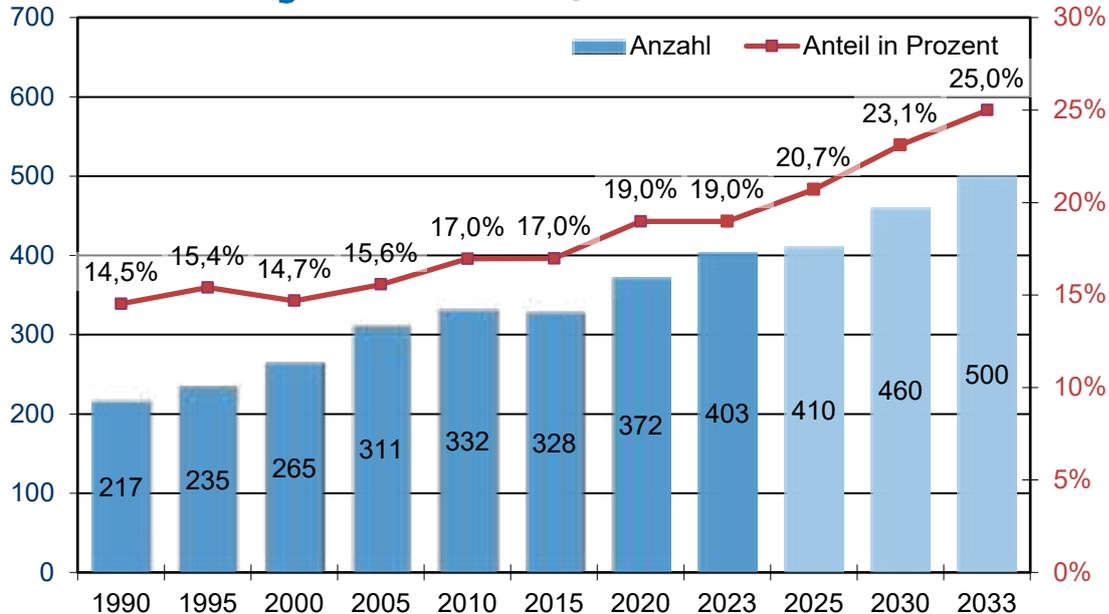


ISEK Gem. Otzing 2025

Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik, Stand 2025

Abbildung 38: Entwicklung Altersgruppe unter 18 Jahre

### Entwicklung der Altersgruppe der über 64-Jährigen Gem. Otzing 1990 bis 2023, Vorausb. 2025 bis 2033



ISEK Gem. Otzing 2025

Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik, Stand 2025

Abbildung 39: Entwicklung Altersgruppe über 64 Jahre



Anteil der über 65-Jährigen in Prozent  
laut Zensus 2022 im 100x100m Raster

- 0- 10
- 10- 20
- 20- 50
- 50- 75
- 75- 100
- Gemeindegrenze

Die obige Darstellung zeigt, wo im Ortsgebiet Menschen mit 65 Jahren und darüber wohnen.

Wie zu erwarten, sind hier größere Anteile dort festzustellen, wo ältere Bausubstanz besteht oder bei geringeren Bebauungsdichten auch einzelne Personen stark zu Buche schlagen.

Abbildung 40: Verteilung der über 65-Jährigen (Datengrundlage Zensusatlas, eigene Darstellung)

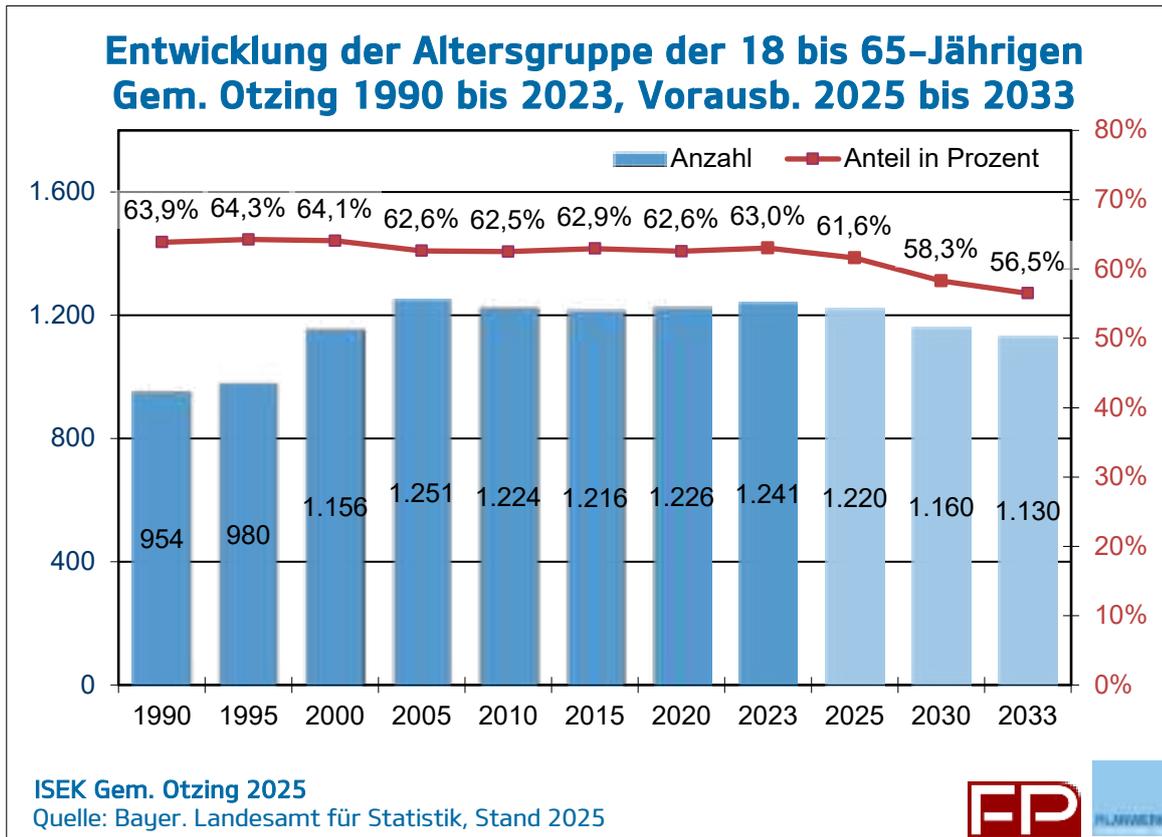


Abbildung 41: Entwicklung Altersgruppe 18 bis unter 65 Jahre

### 3.2.3. Wohnen

Die Dynamik der Baufertigstellungen im Bereich Wohnen in Otzing zeigt sich durch starke Schwankungen geprägt. Die Schwankungsbreite reicht von einer fertiggestellten Wohnung (2014) bis zu 37 Baufertigstellungen im Jahr 2001.

Wie in vielen Orten bayernweit war das Zeitfenster um die Jahrtausendwende im Nachgang der Ostöffnung von einer intensiven Bautätigkeit geprägt, auch so in Otzing. Zwischen 1997 und 2002 wurden knapp 150 Wohnungen fertiggestellt. Blickt man nochmals zurück auf die Entwicklung der Gesamtbevölkerung, ist dies auch der Zeitraum mit dem höchsten Bevölkerungswachstum.

Bis ca. 2014 ging die Zahl der Baufertigstellungen dann kontinuierlich zurück, immer aber mit leichten Schwankungen. Hier schlugen die Auswirkungen der damaligen Wirtschaftskrise entsprechend durch. Nach 2015 ist wieder ein Anstieg zu verzeichnen, der natürlich auch auf die in diesem Zeitraum stattfindenden Flüchtlingsbewegungen zurückzuführen ist.

Betrachtet man den Unterschied zwischen Wohnungsbau im Bereich von Ein- und Zweifamilienhäusern und von Mehrfamilienhäusern mit 3 und mehr Wohnungen wird deutlich, dass hier ein krasses Missverhältnis besteht. Von insgesamt 375 Wohnungen, die im Zeitraum 1992 - 2023 fertiggestellt wurden, sind nur 35 in Mehrfamilienhäusern und 340 in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Somit besteht hier auch im Bestand ein Defizit, das sich auswirkt auf die Möglichkeit von Senioren aus ihrem zu großen Haus in eine passende Wohnung zu ziehen, oder von jungen Berufseinsteigern, die zum Berufsstart erst mal eine vernünftige Bleibe suchen.

Ein Blick auf die üblichen Immobilienportale macht deutlich, dass in diesem Segment kaum Angebot zu verzeichnen ist.

In der weiteren grafischen Darstellung geht es um die Wohnungen nach ihrer Größe, gemessen an der Zahl der Räume. Hierbei wird nochmals das bereits angesprochene Missverhältnis deutlich, bei nur 3 Wohnungen mit einem Raum, 18 Woh-

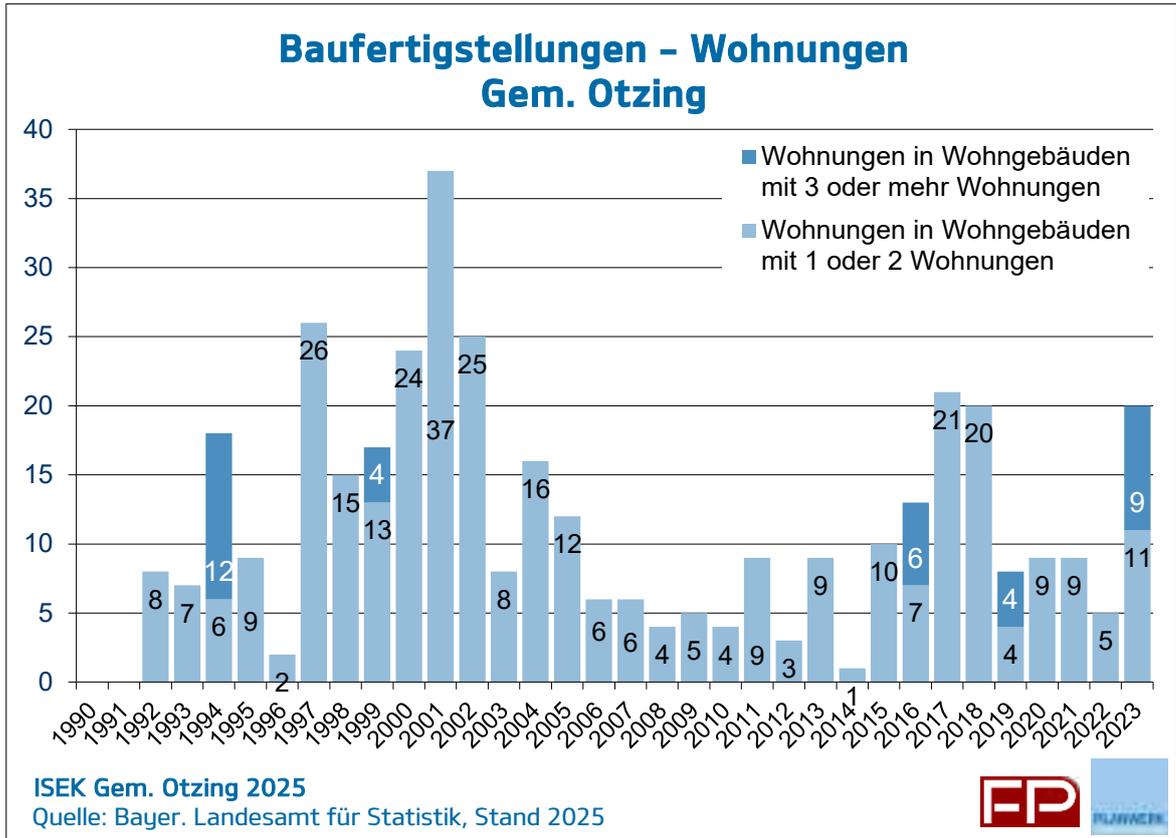


Abbildung 42: Baufertigstellungen-Wohnungen in Otzing seit 1990

nungen mit 2 Räumen und 71 Wohnungen mit 3 Räumen. Alleine die großen Wohnungen mit 6 bzw. 7 und mehr Räumen machen ca. 58% des Otzinger Wohnungsbestandes aus.

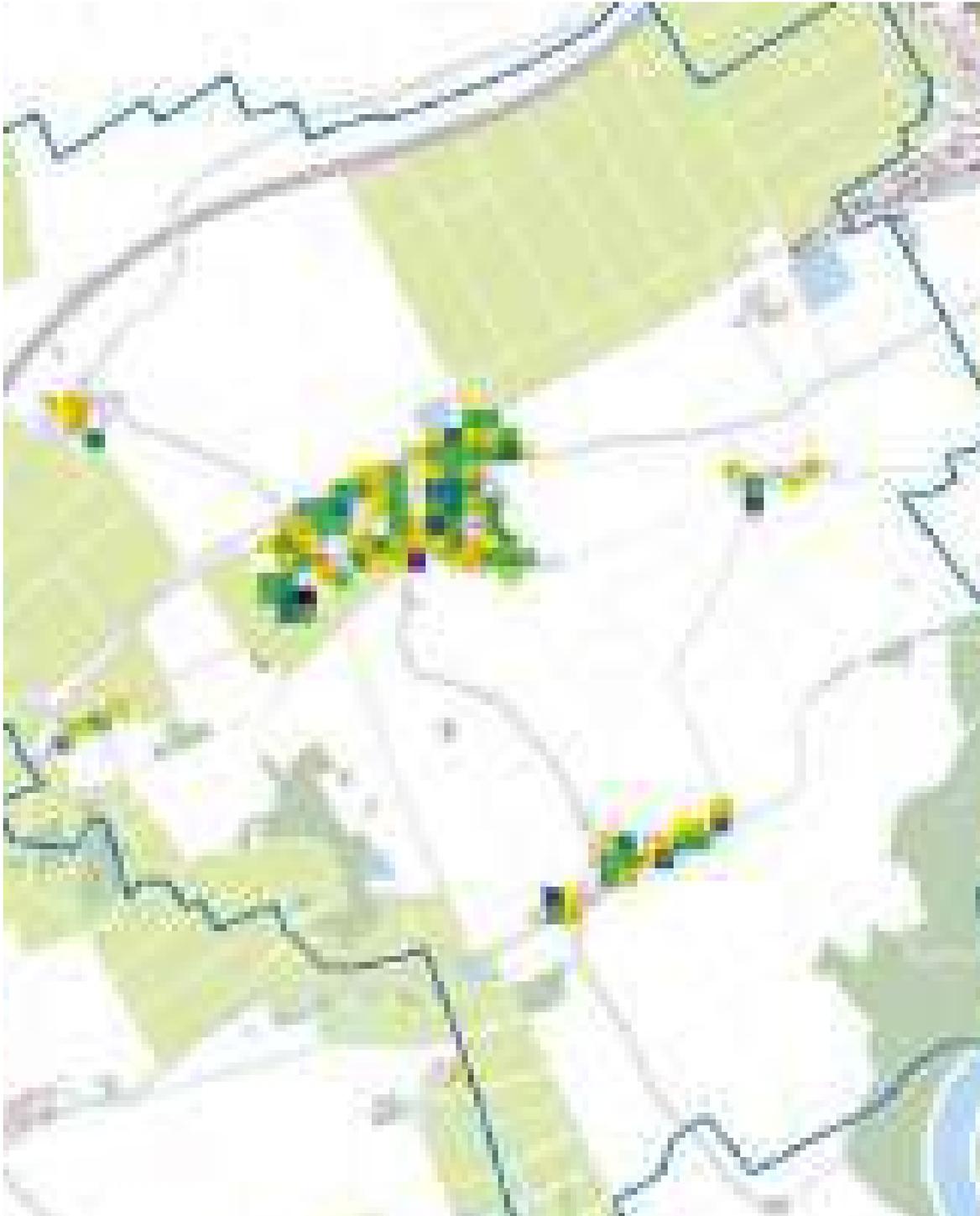
Auf den nachfolgenden zwei Seiten sind dann noch die Kategorien Haushaltsgrößen und Wohnfläche je Bewohner als 100 \* 100 Meter-Raster auf der Basis der Ergebnisse des Zensus von 2022 dargestellt.



Abbildung 43: Wohnungen nach der Raumzahl in Otzing 2021

Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von ca. 2,4 Personen pro Haushalt liegt dieser Wert in Otzing im Vergleich relativ hoch. In der räumlichen Verteilung weisen die älteren Siedlungsbereiche eher geringe Haushaltsgrößen, die neueren Siedlungsbereiche größere Haushalte auf.

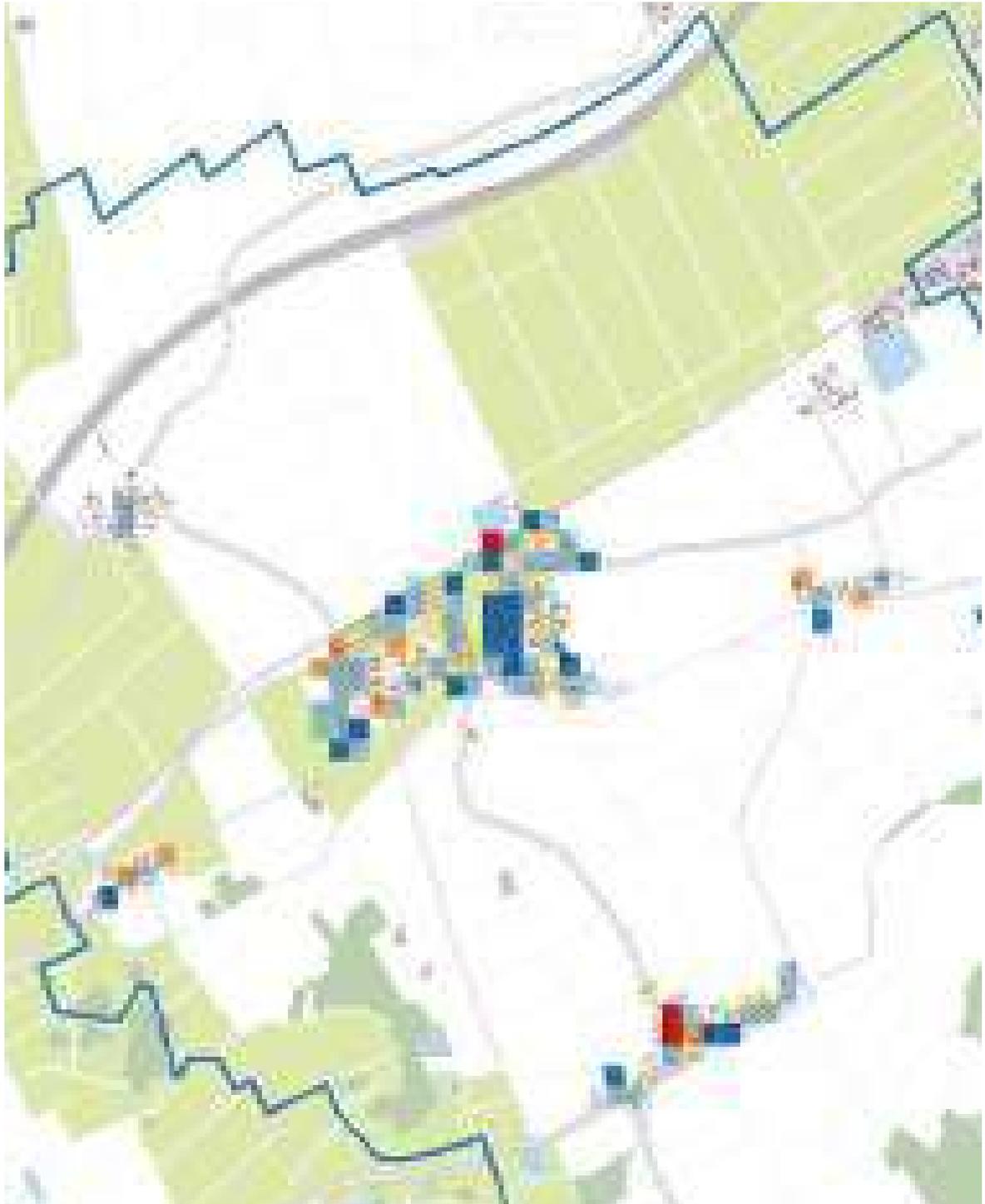
Die Wohnfläche pro Kopf beläuft sich in der Gemeinde auf 56,1 m<sup>2</sup> und liegt damit deutlich über dem bayerischen Mittelwert von 49,1 m<sup>2</sup>. Dies deckt sich mit der Erkenntnis, dass der Wohnungsbestand überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern besteht. Innerörtlich sind Bereiche mit geringer Wohnfläche pro Person (< 50 m<sup>2</sup>), aber punktuell auch mit sehr hohen Werten von über 100 m<sup>2</sup> pro Person (= hoher Anteil älterer Haushalte).



Durchschnittliche Haushaltsgröße in Personen  
laut Zensus 2022 im 100x100m Raster

- 1- 2
- 2- 3
- 3- 4
- 4- 5
- 5- 6
- Gemeindegrenze

Abbildung 44: Durchschnittliche Haushaltsgröße in Otzing (Datengrundlage Zensusatlas, eigene Darstellung)



Wohnfläche je Bewohner in m<sup>2</sup>  
laut Zensus 2022 im 100x100m Raster

- 0- 50
- 50- 75
- 75- 100
- 100- 125
- 125- 158
- Gemeindegrenze

Abbildung 45: Wohnfläche je Bewohner in der Gemeinde (Datengrundlage Zensusatlas, eigene Darstellung)

### 3.2.4. Wohnsituation von Senioren

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

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

Heute leben Menschen in Deutschland nicht selten bis ins hohe Alter im eigenen Wohnumfeld. Im ländlichen Raum besteht dies meist aus Einfamilienhäusern oder landwirtschaftlichen Anwesen. Diese flächenintensiven Immobilien sind für die Bewohner:innen ohne Unterstützung kaum Instand zu halten. Zudem ist aufgrund der zumeist alten Bausubstanz eine Barrierefreiheit nicht gegeben.

Hier bietet sich die Möglichkeit, dass die ältere Generation den angehenden oder jungen Familien diese Flächen zur Verfügung stellt. Als Option zu den großflächigen Einfamilien- und Landhäusern sind ausreichend seniorengerechte Angebote in den Gemeinden zu schaffen. Dies sollten neben Pflegeheimen auch alternative Wohnkonzepte sein, da die heutige ältere Generation vermehrt ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden führen möchte. Bezogen auf die Gemeinde Otzing befinden sich die nächstgelegenen stationären Senioreneinrichtungen im circa fünf Kilometer entfernten Wallersdorf und in Plattling.

### 3.3 Medizinische Versorgung und Pflege

Der Versorgungsatlas der KVB zum Stand 2024 gibt an, dass 32 Hausärzte und Hausärztinnen (Personenzählung) eine Niederlassung im Landkreis Deggendorf aufweisen. Damit wird ein Versorgungsgrad von 93,3% erreicht. Dabei sind 37,5% der Ärzte und Ärztinnen 60 Jahre oder älter, im Vergleich zu Bayern betrifft dies 35,9%. Somit ist der prozentuale Anteil im Landkreis größer als im bayernweiten Vergleich. Das Durchschnittsalter hingegen beträgt im Landkreis 54,0 Jahre und liegt damit leicht unter dem Niveau Bayerns (55,0 Jahre) oder Niederbayerns (55,2 Jahre).

Informationen zu Standorten von Einrichtungen zur medizinischen Versorgung sind im digitalen Pflegewegweiser zu finden. Wesentliche Einrichtungen der medizinischen Versorgung stellen Hausärzte und Allgemeinmediziner sowie Kinder- und Jugendmediziner dar. Vom Ort Otzing aus sind innerhalb von fünf Kilometer vier Hausärzte und Allgemeinmediziner zu erreichen. Die genaue Ortsangabe ist der Tabelle unten zu entnehmen. Innerhalb von zehn Kilometer sind 13 Hausärzte und Allgemeinmediziner ansässig sowie ein Kinder- und Jugendmediziner. In einem 25 Kilometerradius sind 100 Hausärzte und Allgemeinmediziner sowie 15 Kinder- und Jugendmediziner zu erreichen. Von einer genauen Auflistung wird hier abgesehen.

Eine Übersicht zu weiteren medizinischen Einrichtungen in der Nähe zur Ortschaft Otzing sowie deren grobe Verortung sind im Folgenden dargestellt:

	Innerhalb 5 km	Innerhalb 10 km	Innerhalb 25 km
Hausarzt/ Allgemeinmedizin	4	13	100
	Wallersdorf	Wallersdorf, Plattling, Niederpörling	/
Kinder- und Jugendmedizin	0	1	15
		Plattling	/

Tabelle 1: Ärzte im engeren und weiteren Einzugsbereich (eigene Darstellung)

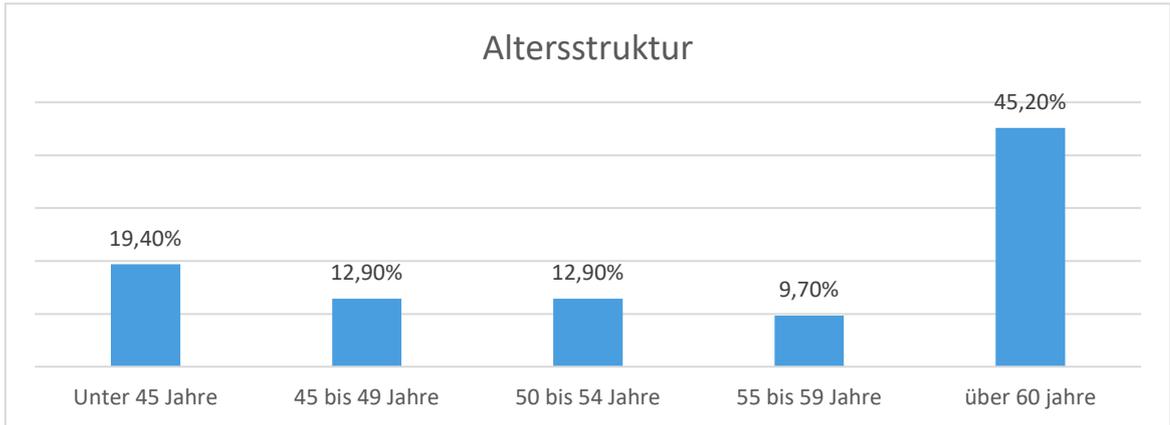


Abbildung 46: Altersverteilung Ärzte im Planungsbereich Deggendorf 2023  
Quelle: Versorgungsatlas KVB

### Ambulante Pflege- und Betreuungsdienste

- In ca. 5 km Radius: Plattling
- In ca. 6 -10 km Radius: Aholming

### Stationäre Pflegeeinrichtungen

- In ca. 5 km Radius: Wallersdorf
- In ca. 6 -10 km Radius: Plattling

### Kliniken

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

### Tagespflege

- In ca. 5 km Radius: Wallersdorf
- In ca. 6 -10 km Radius: Plattling

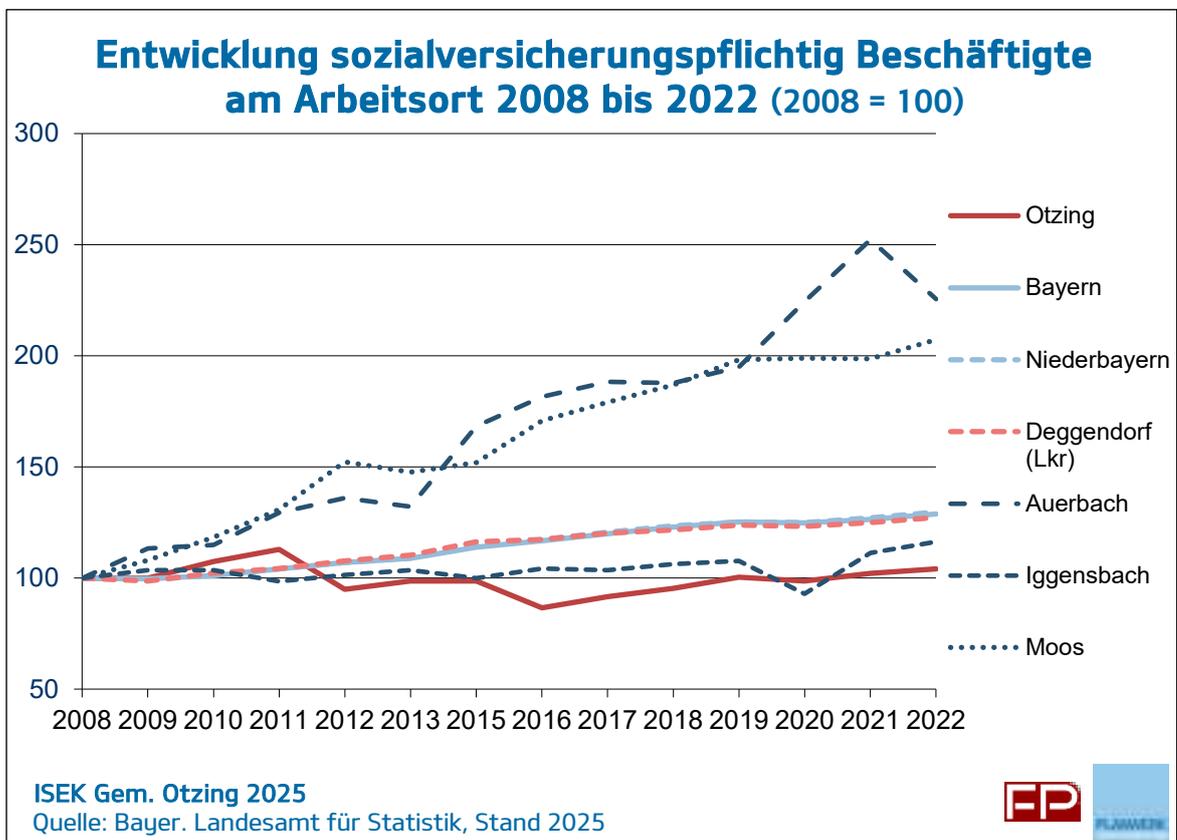


Abbildung 47: Entwicklung sozialversicherungspf. Beschäftigte am Arbeitsplatz Otzing

### 3.4 Wirtschaft und Handel

Die Gemeinde Otzing ist eindeutig mehr Wohn- als Arbeitsort. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort ist seit 2008 mit leichten Schwankungen um 30% angestiegen von 686 Personen auf 888 im Jahr 2022. Und das, obwohl im gleichen Zeitraum die Zahl der Einwohner in etwa gleich geblieben ist. D.h. die Erwerbsbeteiligung hat sich deutlich erhöht und dies vor allem bei den Frauen in Otzing.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort seit 2008 um 4% gewachsen, d.h. von 240 auf 250 Personen. Diese Zahl beschreibt die Arbeitsplätze in Otzing. Mit dieser Entwicklung liegt Otzing deutlich hinter den meisten Vergleichskommunen, aber auch hinter dem Landkreis und dem bayernweiten Durchschnitt.

250 sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer (ohne Selbstständige) lassen einen Faktor von 1:8 von Beschäftigten zu Einwohnern errechnen. Zieht man die offizielle Arbeitsplatzdichte heran, (sozialvers.pfl. Beschäftigte pro 1.000 Einwohner von 15 bis unter 65 Jahren) landet Otzing mit einem Wert von 195 relativ weit hinten. Bayern-

weit werden 676 erreicht, im Landkreis Deggendorf 654. Dieser Faktor ist für eine Kommune im ländlichen Raum nicht zwingend ungewöhnlich, unterstreicht aber nochmals die Aussage, dass es sich bei Otzing um eine Kommune mit vorrangiger Wohnfunktion handelt.

Betrachtet man die Arbeitsplätze nach den jeweiligen Wirtschaftsbereichen, weist die Gemeinde Otzing einen durchschnittlichen Anteil im Bereich des produzierenden Gewerbes auf, gleichzeitig allerdings sehr überdurchschnittlich im Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe. Die Arbeitsplätze im Bereich der Dienstleistungen liegen erkennbar unter den Vergleichswerten. Somit dürfte hier am ehesten Handlungs- d.h. Ansiedlungsbedarf bestehen.

Die Relation von erwerbsfähigen Einwohnern und Arbeitsplätzen bildet die Grundlage für das Aufkommen an Ein- und Auspendlern.

Die Zahl der Personen, die zum Arbeiten in die Gemeinde Otzing einpendeln, ist deutlich geringer als die der Auspendelnden. 2023 stehen 198 Einpendelnde 859 Auspendelnden gegenüber. Die Zahl der Einpendelnden ist über den Be-

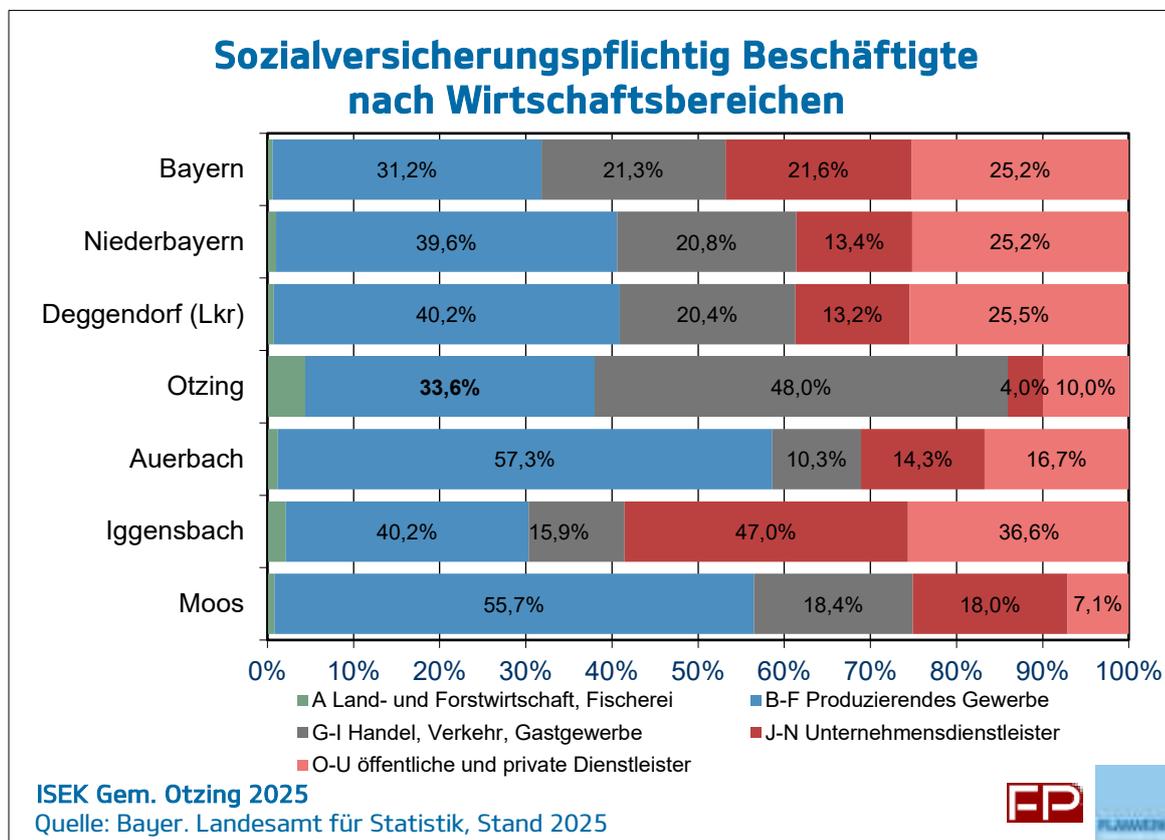


Abbildung 48: Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen 2022 (wg. Datenschutz teilweise geschätzt)

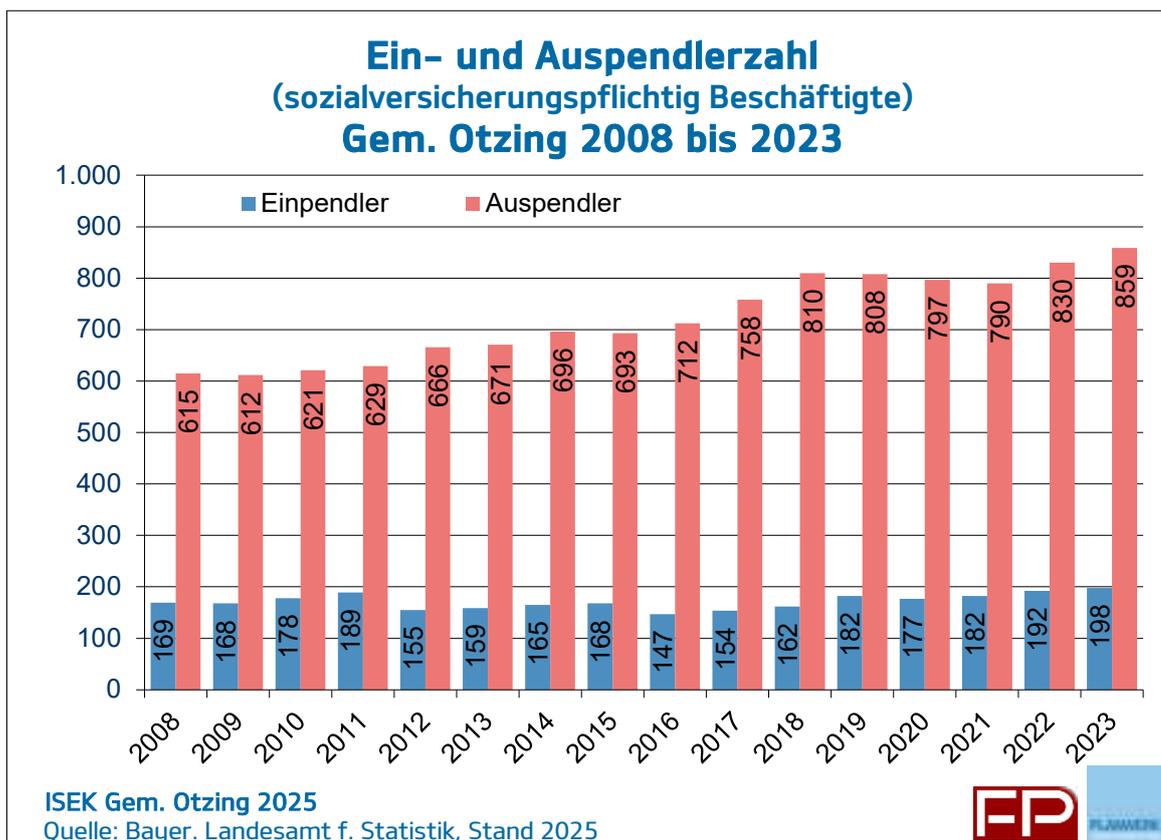


Abbildung 49: Pendlerstatistik in Otzing

trachtungszeitraum seit 2008 nahezu konstant geblieben, wobei die Zahl der Auspendelnden bis auf die Corona-Delle kontinuierlich zunahm, von 2008 615 Auspendlern auf 2023 859 Auspendlern, d.h. einem Zuwachs um 40%, der wiederum auch den Anstieg der Erwerbstätigen am Wohnort gleich kommt.

Das häufigste Ziel von beruflich auspendelnden Personen sind die Städte Deggendorf und Plattling. Deggendorf weist mit fast 60% einen überproportional hohen Anteil im Bereich der Dienstleistungen auf, erklärbar durch die vielen Behördenstandorte und die Bedeutung als Bildungsstandort (Hochschule). Plattling zeichnet sich als wichtige Basis im Bereich des produzierenden Gewerbes aus. Sondereffekte wie Leiharbeit und die große Bedeutung der BMW-Standorte in der Region sind außerdem zu erwähnen.

Die Auswirkungen des neuen BMW-Standortes in Straßkirchen sind noch nicht im vollen Umfang abzusehen. Es muss aber mit einem zunehmenden Druck bzw. einer steigenden Nachfrage auf den Otzinger Wohnungsmarkt gerechnet werden.

Im Bereich des landwirtschaftlichen Sektors ist laut dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ein Rückgang von 53 Betrieben 2005 auf 41 im Jahr 2024 zu verzeichnen. In Tabelle 2 unten ist eine Aufstellung zur Größe der aktuellen Betriebe im Gemeindegebiet vorzufinden (Zahlen von 2024):

Größe Lw-Betrieb	Anzahl Lw-Betriebe
<5ha	5
5-10ha	3
10-20ha	9
20-50ha	13
50ha>	11
<b>Landwirtschaftl. Fläche insg.:</b>	<b>1.420ha</b>
<b>davon Acker</b>	<b>1.397ha</b>

Tabelle 2: Daten zu landwirtschaftl. Betrieben (AELF)

Gasthäuser, Pensionen sowie Hotels gibt es in der Gemeinde aktuell keine. Bis zur Coronapandemie war die Sportgaststätte des SV Otzing an einen Gastronomen verpachtet. Die nächstgelegenen Speiselokale sind heute in Wallersdorf und Plattling vorzufinden.

3.5 Kultur, Brauchtum und Freizeit  
Gelegenheiten zum Radfahren, Wandern, Laufen und Erholen bieten sich in der ländlich geprägten Region auf kleineren Straßen, Feldwegen und beispielsweise entlang von Bächen, wie dem Reißinger und dem Laillinger Bach.

Im Südwesten vom Hauptort liegt der Otzinger Weiher, umgeben von einem kleinen Wald.

Im Süden grenzt das Gemeindegebiet an das Landschaftsschutzgebiet Untere Isar an, wo auch der gut ausgebaute Isar-Radweg zu finden ist. Ebenso bietet die Isarmündung in die Donau eine reizvolle Landschaft, durch welche man auf mehreren Wegen Wanderungen unternehmen kann. Dort besteht ein bedeutender Lebensraum für viele bedrohte Pflanzenarten und ein Brutgebiet für zahlreiche seltene Vögel. Dieser schützenswerte Auen- und Altwasserbereich ist teilweise als Naturschutzgebiet ausgewiesen.

Weitere Freizeitangebote in Otzing sind vor allem in Vereinsstrukturen mit unterschiedlichen Schwerpunkten vorzufinden. Dazu zählen Kultur- sowie Geselligkeitsvereine, kirchliche Organisationen, Natur- und Heimatvereine, politische Gruppen und Sport- und Schützenvereine.



Abbildung 50: Isar-Radweg bei Niederpörling



Abbildung 51: Landschaftsschutzgebiet Untere Isar

Der Sportverein SV Otzing besitzt ein eigenes Vereinsgelände mit Freisportanlage in der Jahnstraße. Die angrenzende Mehrzweckhalle wird von der Grundschule und dem Sportverein genutzt. Das Sportheim sowie die beiden Tennisplätze in der Jahnstraße gehören zum Tennisclub Otzing e.V. Der SV Otzing betreibt darüber hinaus auch ein Sportgelände nördlich der Bahnlinie.

Des Weiteren steht den Otzinger das Jugendheim in einem Gebäude der Pfarrei zur Verfügung. Jedes Jahr findet außerdem neben weiteren jahreszeitlichen Märkten und Festen im Sommer das Otzinger Volksfest statt. Auch der Pfarrgarten zwischen Evangelisationszentrum und Pfarrhaus wird als Veranstaltungsort genutzt.

In Otzing selbst zählen die Pfarrkirche „St. Laurentius“, erbaut 1899 in neuromanischem Stil mit Apostelfiguren aus der Stiftskirche „St. Jakob“ in Straubing, die Wallfahrtskirche „St. Ottilie“ in Haunersdorf und die Dorfkirche „St. Nikolaus“ in Lailling (bereits um 1200 urkundlich erwähnt) zu den weiteren Sehenswürdigkeiten.

### 3.6 Bildung und Betreuung

Die Gemeinde Otzing verfügt über eine Kindertageseinrichtung. Die genehmigten Plätze liegen dort aktuell bei 78 Ganztagesplätzen für Kindergartenkinder (davon 11 für Hortkinder) und 12 Ganztagesplätzen für Krippenkinder. Es besteht zudem die Möglichkeit von Platz-Sharing. Ab 2026

tritt das Ganztagsförderungsgesetz in Kraft. Es gilt die daraus resultierende Bedarfe im Bereich der Ganztagsbetreuung (Hort) im Blick zu behalten.

Im Hauptort Otzing befindet sich eine einzügige Grundschule mit 4 Klassen und 78 Schüler:innen (Zahl aus dem Schuljahr 23/24), wobei der Grundschulsprengel exakt das Gemeindegebiet von Otzing umfasst. Ansonsten sind keine weiterführenden Schulen im Gemeindegebiet vorhanden.

Die nächsten Mittelschulstandorte liegen in Wallersdorf, Wallerfing und Plattling, wobei die Gemeinde Otzing zum Mittelschulverbundsprengel von Plattling zählt.

Die weiterführenden höheren Schulen befinden sich in Plattling (Realschule) und Deggendorf (Gymnasien, berufliche Schulen und staatliche Hochschule).

### 3.7 Mobilität und Verkehr

Verkehr, als sichtbare Größe der Mobilität, ist Folge und Ursache von ortsgestalterischen Entscheidungen. Der Hauptort Otzing wird hauptsächlich von zwei größeren Straßenverkehrsachsen in Ost-West-Richtung durchzogen, der Münchner Straße und der Hauptstraße. Teils ungenügende Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr im ländlichen Raum för-

dern das motorisierte Verkehrsaufkommen umso mehr. Weitere Mobilitätsangebote wie Car- und Bike-Sharing oder Mitnahmebänke werden in Otzing (noch) nicht angeboten. Die Bahnanbindung am Ort wurde stillgelegt, der gesamte öffentliche Verkehr wird durch das Busnetz bewerkstelligt.

#### 3.7.1. Überörtliche Verkehrsanbindung und örtliches Straßennetz

Zwei Kreisstraßen binden die Gemeinde Otzing an das überörtliche Verkehrsnetz an. Die Kreisstraße DEG5/ Münchner Straße verläuft dabei als eine der beiden zentralen Verkehrsachsen von West nach Ost durch das nördliche Gemeindegebiet. Sie bietet in Richtung Westen eine Anbindung an die Autobahn A92 bei Wallersdorf und in Richtung Osten an die 6 km entfernte Stadt Plattling und somit an die Bundesstraße B8. Mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr von etwas 4.000 Fahrzeugen ist die Achse nach Plattling die am stärksten befahrene Straße in Otzing, Richtung Wallersdorf erreicht der Verkehr knapp 1.600 Kfz.

Die Kreisstraße DEG22/ Hauptstraße verläuft innerörtlich z.T. ebenso in Ost-West-Richtung, verbindet aber außerhalb des Hauptortes von Laillling / Niederpörling / Wallerfing im Süden der Gemeinde nach Norden zum Ortsteil Arndorf an die Staatsstraße St2074. Da man nach rund 6 km die Autobahnanschlussstelle der A92 sowie die B8 erreicht, besteht eine gute Anbindung an das über-



Abbildung 52: Kreisstraßen in Otzing mit Ergebnissen der Zählung von 2021 (BaySIS)

örtliche Straßenverkehrsnetz. Richtung Arndorf erreicht die DEG22 gut 600 Kfz am Tag, Richtung Lailling nur ca. 230 Kfz.

Darüber hinaus existieren in Otzing einige weitere Gemeindestraßen, die vor allem die kleineren Ortsteile erschließen.

### 3.7.2. Fließender Verkehr innerorts

Bis auf einige Nebenstraßen gilt im gesamten Gemeindegebiet von Otzing eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Am stärksten frequentiert ist der Abschnitt der Kreisstraße DEG5 zwischen Kreuzung Haupt- und Münchner Straße Richtung Osten nach Plattling. Weitere innerörtliche Verkehrszahlen liegen nicht vor.

Die oben genannten Verkehrsrouten, bei denen die Verkehrszählungen durchgeführt wurden, führen nicht durch das Untersuchungsgebiet. Insgesamt ist hier das Verkehrsaufkommen im Vergleich eher gering, da der Durchgangsverkehr durch den Ort über die Kreisstraße DEG5 abgeleitet wird.

### 3.7.3. Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr stehen im Gemeindegebiet zahlreiche Parkplätze zur Verfügung. Insbesondere im Bereich der Grundschule, des Pfarrheims und bei der Kirche entlang der Hauptstraße sind ausreichend Stellplätze vorhanden, abgesehen von Zeiten mit größeren kirchlichen Veranstaltungen.



Abbildung 54: Radwege durch Otzing  
Datengrundlage: OSM, Bayernatlas



Abbildung 53: Rad- und KFZ-Verkehr teilen sich die Fahrbahn auf der Hauptstraße. Der Gehweg ist baulich getrennt.

An Spieltagen kommt es im Umfeld des Sportgeländes zu größerem Bedarf an Parkplätzen, der ggf. einen Lenkungsbedarf aufweist, da keine gesonderten Flächen zur Verfügung stehen.

Weitere Parkplätze gibt es vor dem Supermarkt sowie der Metzgerei. Parkplätze für Elektrofahrzeuge, an denen auch eine Ladestation vorhanden ist, gibt es aktuell keine in der Gemeinde.

### 3.7.4. Fuß- und Radwege, Barrierefreiheit, Verkehrssicherheit

Das Otzinger Gemeindegebiet ist von mehreren ausgeschilderten Radrouten durchzogen, die den Hauptort mit den übrigen Ortsteilen sowie den Nachbarorten Wallersdorf und Plattling verbinden. Eine Gefahrenstelle für Radfahrende liegt bei der Kreuzung Haupt- und Wiesenstraße. Als weitere Gefahrenstelle (für alle Verkehrsteilnehmer) wurde die Kreuzung der beiden Kreisstraßen unweit der Gemeindeverwaltung identifiziert. Hier sollte mit verkehrssichernden Maßnahmen gearbeitet werden.

Entlang der Hauptstraße teilen sich Rad- und Kfz-Verkehr die Fahrbahn. Dort sind die Fußwege niveaugleich mit der Straße angelegt.

Fehlende Barrierefreiheit drückt sich in Otzing vor allem bei Hauseingängen, die i.d.R. nicht stufenlos sind, aus.



Abbildung 55: Busnetz in der Region (eigene Darstellung)

### 3.7.5. ÖPNV-Anbindung

Die Gemeinde Otzing liegt an der Bahnstrecke Landshut-Plattling, welche aktuell für mehrere Millionen Euro von Bahn und Freistaat ausgebaut wird. Otzing verfügt über einen eigenen Bahnhof, dieser wurde allerdings 2009 stillgelegt. Möchte man mit dem Zug nach Otzing reisen, kann man in Wallersdorf von Landshut aus kommend aussteigen und sich dann mit Fahrrad oder motorisiert weiter bewegen oder man beendet die Zugreise in Plattling, wo es eine Busanbindung nach Otzing gibt (6154 & 4024).

Zum Anderen kann auch der Rufbus des Landkreises genutzt werden, der die Gemeinde mit zwei Linien anfährt (8223 & 8224). Während der Bedarfsverkehr eine regelmäßige Taktung aufweist, ist dies beim Regelverkehr nur schwer auszumachen.

Wochentags werden die Verbindungen nach Deggendorf und Plattling frühmorgens mit maximal zwei Abfahrtszeiten bedient, auch bedingt durch den Schülerverkehr. Am frühen Nachmittag bindet eine Buslinie Ortsteile im Nordwesten und Nachbargemeinden südlich von Otzing an.

Am Wochenende ist das Fahrtenangebot stark reduziert, was durch den Rufbus kompensiert wird. Insgesamt ist das ÖPNV-Angebot bis auf den Rufbus schwer eingeschränkt (vgl. Abb. 54).



Abbildung 56: Busfahrplan an der Hauptstraße



Hitzetagen (+24 um 2085 (Szenario ohne Klimaschutz)) und Tropennächten (+7 um 2085 (Szenario ohne Klimaschutz)) erwartet. 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 welche die Gemeinde genauso vorbereitet sein muss.

In der Gemeinde Otzing lagen die Temperaturen in den Monaten November 2023 bis Oktober 2025 durchgehend über dem Durchschnittswert der letzten 30 Jahre. Die gestrichelte blaue Linie in Abbildung 53 zeigt den linearen Trend des Klimawandels. Während dieser 1979 noch bei 8,8°C lag, wurde 2023 für die Gemeinde Otzing bereits ein Wert von 11,2°C erreicht.

Wesentliche Themenfelder im Kontext der Klimaanpassung sind demnach Hitze und Wassersensibilität. Letzteres bezieht sich dabei auf den Schutz vor Starkregen als auch auf den sensiblen Umgang mit Wasserressourcen vor allem in Dürreperioden.

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 Bewohnerinnen und Bewohner Wärme durch ihre

Aktivitäten, durch Gewerbe und Industrie sowie den Verkehr. Bei der Planung sollte von Beginn an ein geringer Versiegelungsgrad, eine gute Durchlüftung und eine entsprechende Begrünung angestrebt werden.

**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 ortsnahen 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.

Dichte Bebauung wirkt als Barriere für Frisch- / Kaltluftströme. Somit findet dort ein weniger guter Luftaustausch und damit eine weniger gute Hitzeregulierung statt, was u.a. negative Auswirkungen auf die Lebens- und Aufenthaltsqualität mit sich bringt. Dies macht sich zwar vor allem in Großstädten bemerkbar, kann aber auch in Otzing in dichter besiedelten sowie stark versiegelten Bereichen zum Tragen kommen. Dagegen können Grünareale (oder Wasserelemente) als „grüne/blau Trittsteine“ das Vordringen von Kaltluft in die Siedlungsbereiche unterstützen. Die Vernetzung von Grünstrukturen ist außerdem wichtig, um den Lebensraum von Flora und Fauna zu erweitern. Bei zukünftigen Bauvorhaben gilt

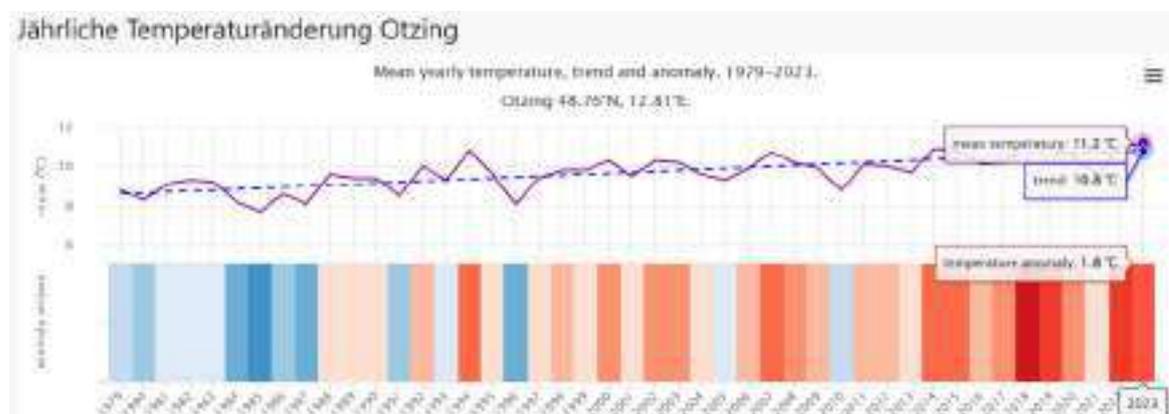


Abbildung 58: Jährliche Temperaturänderung in Otzing von 1979 bis 2023

Quelle: [https://www.meteoblue.com/de/wetter/historyclimate/change/otzing\\_deutschland\\_2855902](https://www.meteoblue.com/de/wetter/historyclimate/change/otzing_deutschland_2855902)

es, Kaltluftbahnen und Grünstrukturen zu berücksichtigen und Versiegelung soweit wie möglich zu vermeiden.

Die Gemeinde Otzing verfügt über 237 ha Waldflächen über die Frischluft produziert wird und die tagsüber eine Erholungsfunktion für die Bevölkerung haben. Das sind rund 8% des Gemeindegebiets. Grünflächen und Wälder bestehen insbesondere zwischen Otzing und Lailling im westlichen Gemeindegebiet (Hundsbarth ca. 31,5 ha) sowie im Auenwald entlang der Isar im Süden. Auf den Erhalt der Waldflächen ist hinzu-  
steuern.

Ein weiteres zentrales Thema für ein gutes Ortsklima ist Verschattung. Verschattung ist v.a. entlang von Fuß- und Radwegen, an Bushaltestellen, öffentlichen Plätzen und Aufenthaltsorten richtig angelegt. Entlang der Hauptstraße fehlen in Otzing straßenbegleitende Bäume bislang weitestgehend.

Damit innerörtliche Grün- und Freiflächen ihr Potenzial an klimaökologischen Effekten sowohl für die Tag- als auch für die Nachtsituation umfänglich ausschöpfen können, sollten sie möglichst vielfältige Mikroklimata bereitstellen. Dies



Abbildung 60: Isarauen im südlichen Gemeindegebiet

wird durch einen Mix aus größeren Freiflächen, Einzelbäumen, Baum- und Buschgruppen und Wasserelementen erreicht.

### Wasser

Am südlichen Rand des Gemeindegebiets befindet sich als nennenswertes Gewässer die Isar mit ihren Auwäldern.

Zudem finden sich mehrere Weiher im Gemeindegebiet, davon die beiden größeren im Norden des Hauptortes Otzing (3,8 ha) und des Ortsteils Eisenstorf (4,47 ha). Des Weiteren führen zahlreiche kleinere Bäche durch das gesamte Gemeindegebiet.



Abbildung 59: Grünstrukturen im Hauptort Otzing



Abbildung 62: Pfarrgarten in Otzing an der Hauptstraße



Abbildung 63: Die Isar bei Niederpörling

Im Sinne einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung sollte zukünftig darauf abgezielt werden, auch dezentrale Retentions- und Versickerungsflächen zu schaffen (z. B. durch Mulden-(Rigolen-) Systeme). Die Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete entlang der Isar, des Reißinger sowie des Laillinger Bachs erstrecken sich generell auf unbebaute Flächen. Nur sehr punktuell sind Bereiche mit Bestandsgebäuden ausgewiesen.

Bei zukünftigen Bauvorhaben sollte neben definierten Überschwemmungsgebieten auch das mögliche Vorhandensein wassersensibler Bereiche oder von Fließwegen mit starkem Abfluss und somit Sturzflussrisiko bei Starkregenereignissen berücksichtigt werden (vgl. Abb. 63). Wassersensible Bereiche kennzeichnen gemäß des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) „den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann“, ohne dass jedoch Wahrschein-



Abbildung 61: Karte zu Überschwemmungsflächen HQ extrem (Datengrundlage LfU, eigene Darstellung)

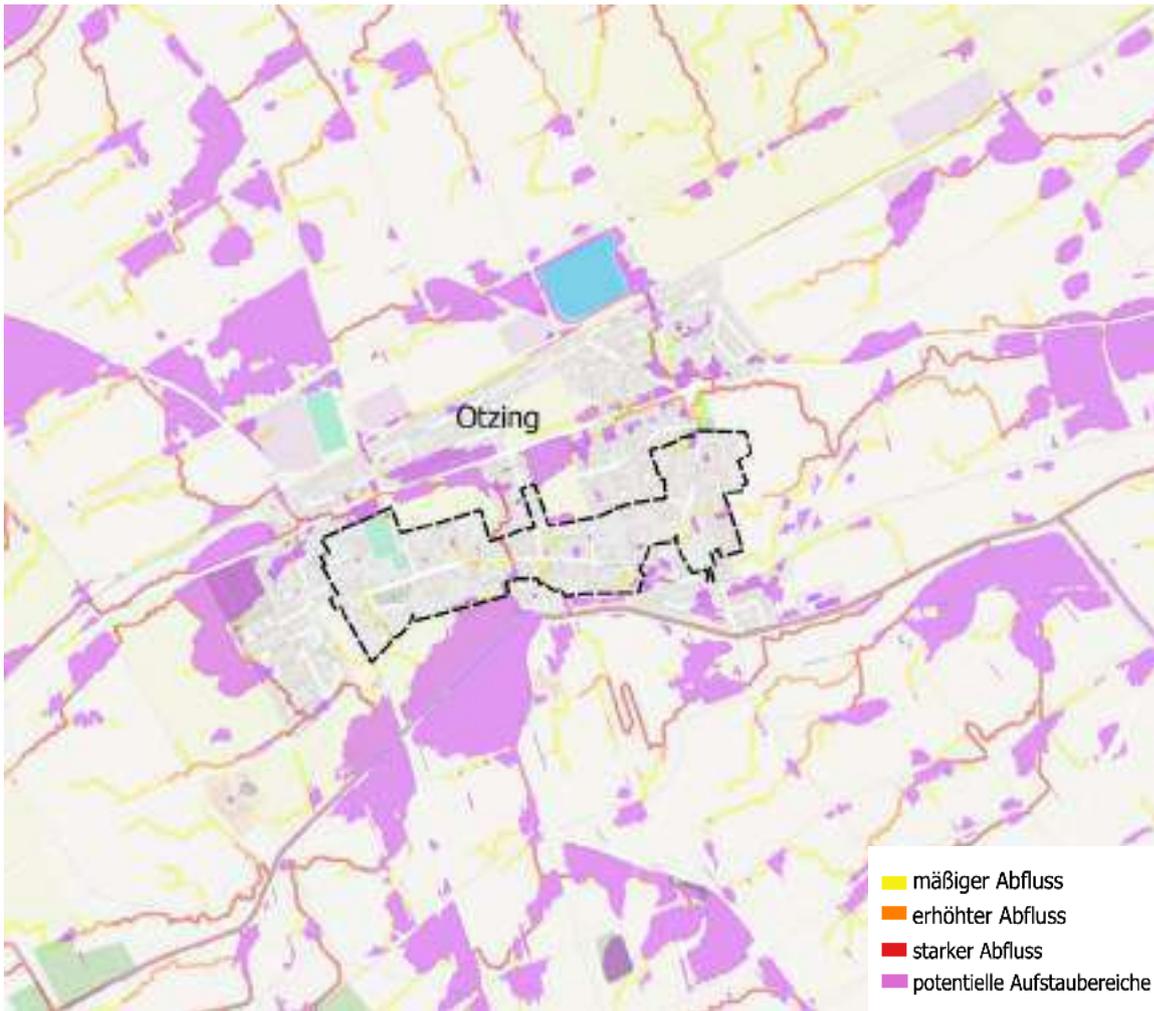


Abbildung 64: Karte zu potenziellen Fließwegen und Aufstaubereichen (Datengrundlage LfU, eigene Darstellung)

lichkeiten hierfür angegeben werden können. Bei den wassersensiblen Bereichen sind mehr bewohnte Flächen betroffen, insbesondere der gesamte Ortsteil Lailling.

Auf der Karte Abb. 60 sind die Überschwemmungsbereiche am Reißinger Bach südlich von Otzing und die Bereiche im Süden des Gemeindegebiets entlang der Isar bei extremer Hochwasserlage aufgezeigt. Ausweislich der Daten ist das Untersuchungsgebiet hier weitgehend ungefährdet.

Nordöstlich des Hauptortes Otzing liegt im Grenzbereich zu Plattling und südlich der A92 ein Trinkwasserschutzgebiet.

### Naturschutz

Naturschutzfachlich relevante Schutzgebiete finden sich im Otzinger Gemeindegebiet im Fluss- und Auenbereich der Isar (FFH-Gebiet,

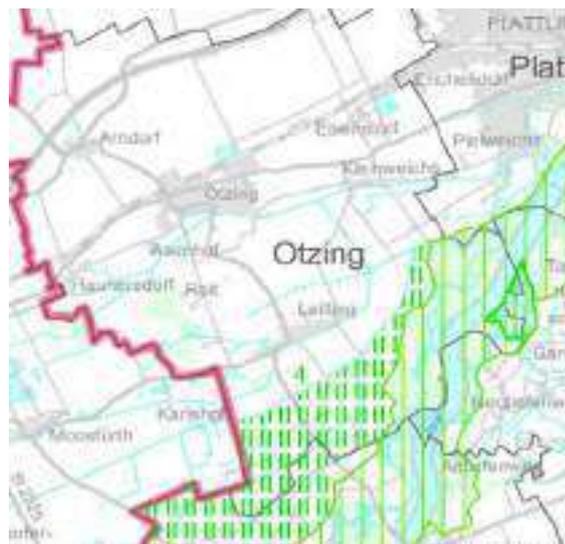


Abbildung 65: Ausschnitt aus dem Regionalplan Donau-Wald Karte Freiraumsicherung

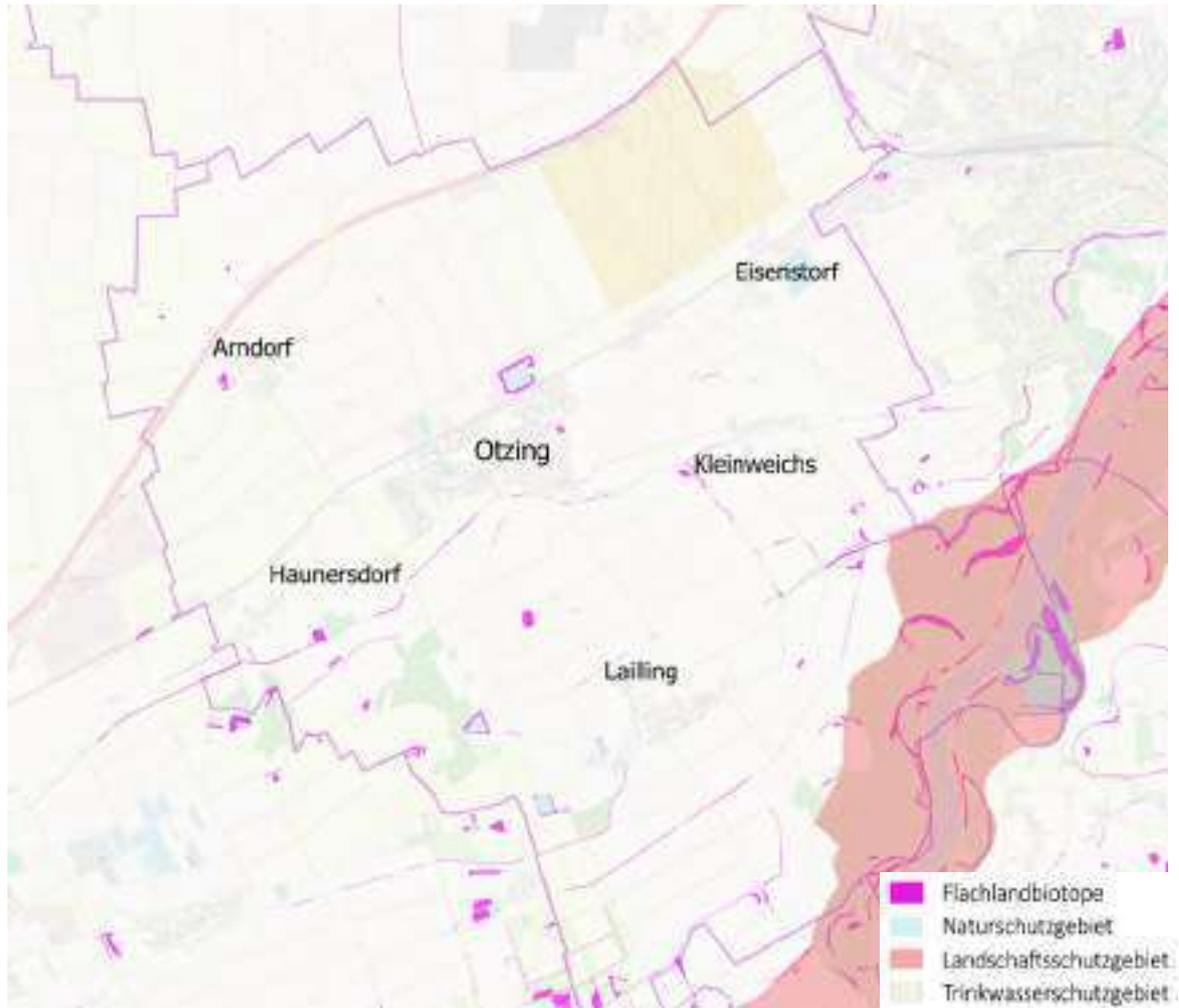


Abbildung 66: Karte mit Schutzgebieten (Datengrundlage LfU, eigene Darstellung)

Vogelschutz, Landschaftsschutz). Die meisten Flachlandbiotope stellen sich entlang der zahlreichen Bäche dar.

Laut Regionalplan ist der gesamte Raum der Isar (Auenwälder + angrenzende Bereiche) als Raum zur Freiraumsicherung gekennzeichnet.



Abbildung 67: Naturschutzgebiet Untere Isar

### 3.8.2. Erneuerbare Energien

Laut Bayerischem Energieatlas betrug der Stromverbrauch 2022 im Otzinger Gemeindegebiet 7.341 MWh. Dem standen 21.773 MWh aus erneuerbaren Energien gegenüber, was einem theoretischen Anteil von 297 % am Verbrauch entspricht. Im gesamten Landkreis Deggendorf betrug der statistische Anteil erneuerbarer Energien am gesamten Stromverbrauch nur rund 32 %.

#### Photovoltaik

Im Gemeindegebiet befinden sich laut Bayerischem Energieatlas derzeit 338 Photovoltaikanlagen. Davon sind 325 Dach- und 13 Freiflächenanlagen. Allein von den Photovoltaik-Dachflächen könnte man knapp den gesamten Jahresstromverbrauch der Gemeinde abdecken (6.624 MWh). Die Freiflächenanlagen befinden sich hauptsächlich nördlich des Hauptortes Otzing, in Hainersdorf, zwischen Otzing und Eisenstorf und entlang der A92 im Gemeindegebiet.

Die Dachanlagen finden sich zum einen auf unbeheizten Gebäuden (meist landwirtschaftliche oder Lagergebäude; 52,6% im Jahr 2022) und zum anderen auf Wohngebäuden (32,3% im Jahr 2022). Bei den Solardachflächen lag die Ausbaquote 2022 bei 31% in der Gemeinde. Folglich existiert in diesem Bereich durchaus weiteres Potenzial.

Bei den kommunalen Gebäuden waren vor zwei Jahren 1,9% mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet.

#### Windenergie, Wasserkraft, Biogas, Biomasse

In Otzing liegt der Schwerpunkt bei den erneuerbaren Energieträgern aktuell allein auf Photovoltaik. Andere Energieressourcen, wie z.B. Windkraft, Biomasse und Wasserstoff spielen bis dato keine Rolle in der Gemeinde.

Im Regionalplan Donau-Wald sind auf Gemeindegebiet weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete für Windenergie enthalten.

#### Wärmenetze

Zum Großteil wird die Wärme in der Gemeinde noch aus fossilen Energiequellen gewonnen.



Abbildung 68: Photovoltaik-Freiflächenanlage nördl. des Bahngleises in Otzing

Die energetische Beschaffenheit und Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung zählen mittlerweile laut §136 BauGB zu den gesetzlichen Beurteilungsmaßstäben für städtebauliche Missstände.

Außerdem sind mit dem neuen Wärmeplanungsgesetz (WPG) alle Kommunen in Deutschland, in denen zum 1. Januar 2024 100.000 Einwohner oder weniger gemeldet sind, verpflichtet, spätestens bis zum Ablauf des 30. Juni 2028 einen Wärmeplan aufzustellen. Die kommunale Wärmeplanung muss aufzeigen, ob und wo ein Wärmenetz betrieben werden könnte, und ferner, dass die jährliche Nettowärmeerzeugung für jedes Wärmenetz ab den genannten Zeitpunkten aus den folgenden Wärmequellen gespeist werden: 1. ab dem 1. Januar 2030 zu einem Anteil von mindestens 30 Prozent aus erneuerbaren Energien, unvermeidbarer Abwärme oder einer Kombination hieraus, 2. ab dem 1. Januar 2040 zu einem Anteil von mindestens 80 Prozent aus erneuerbaren Energien, unvermeidbarer Abwärme oder einer Kombination hieraus.

Aufgrund der Siedlungsstruktur in Otzing und gerade auch im Untersuchungsgebiet wird ein kostendeckender Betrieb einer zentralen Wärmeversorgung zu attraktiven Preisen kaum möglich sein. Lediglich im Bereich um die Ortsmitte könnte sich durch größere Abnahmemengen auf kleinem Raum ein solches Netz ergeben.

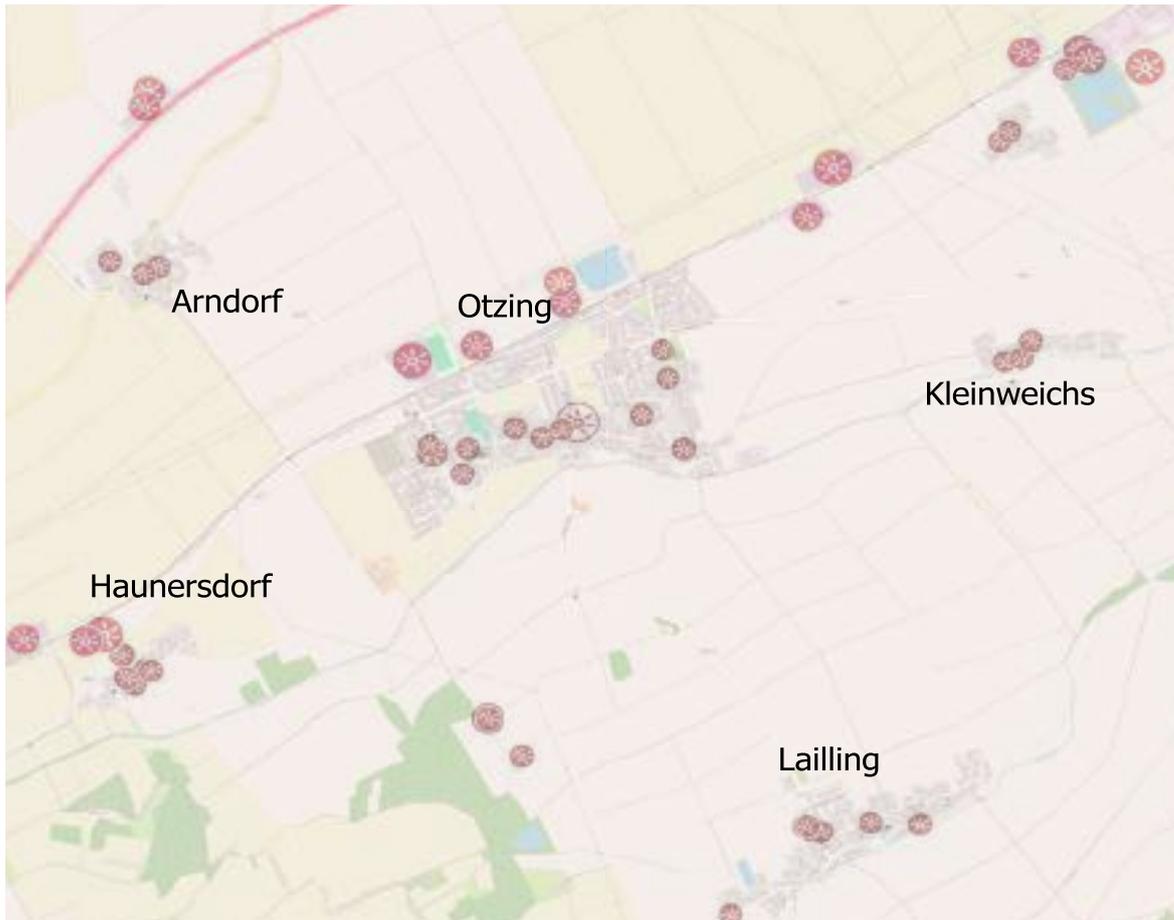


Abbildung 69: Photovoltaik-Verteilung im Gemeindegebiet; Quelle Energieatlas Bayern

Um die weitestgehende Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern zu erreichen, ist der Ausbau von Solarthermieanlagen zur Warmwasseraufbereitung oder auch verschiedenen anderen Speicherformen erforderlich.

Grundsätzliche Energieeinsparmöglichkeiten finden sich bei:

- Kläranlagen und Wasserversorgung - größter Energieverbrauch durch Belüftung, Pump- und Rührwerke, Schlammbehandlung
- Straßen- und Innenbeleuchtung
- Wärme – Gebäudebestand sanieren (u.a. Turnhallen, Schulen)
- Nutzverhalten
- Industrie und Gewerbe – z.B. durch Systemverbesserungen von Druckluftpressen und Pumpen, Einsatz von Wärmerückgewinnung, energieeffiziente Bürotechnik



Abbildung 70: Die Hauptstraße mit den sechs Teilbereichen (Kartengrundlage: Bayernatlas)

### 3.9 Räumliche Werte und Mängel

Die maßgebliche bauliche Entwicklung von Otzing fand ab den 1950er und 1980er Jahren statt. Daher sind historische Siedlungsstrukturen vornehmlich in der alten Dorfmitte erkennbar. Ortstypische Gebäude sind entlang der Hauptstraße und Haunersdorfer Straße vorzufinden, die den ursprünglichen Charakter des Ortes sichtbar machen. Teilweise befinden sich die ehemaligen Hofstellen, insbesondere die Nebenanlagen, jedoch in baulich schlechtem Zustand oder städtebaulich wenig attraktiv saniert, zumindest im Bezug auf das äußere Erscheinungsbild der Fassaden. In der Dorfmitte sind die Gebäude insgesamt in einem heterogenen Zustand. Der westliche Bereich um das Jugendpfarrheim ist durch starke Versiegelung, sowie mangelhafte Gestaltung gekennzeichnet. Im Gegensatz dazu ist das Evangelisationszentrum im rückwärtigen Bereich von Grünflächen mit zahlreichem Pflanzen- und Baumbestand umgeben, welche jedoch nur eingeschränkt öffentlich zugänglich sind. Die Hauptstraße dient auch als wichtige Fuß- und Radwegverbindung, die direkte und kurze Wege innerhalb des Untersuchungsgebiets ermöglicht. Dadurch wird die aktive Mobilität gefördert und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge in diesem Bereich gesichert.

Nachfolgend erfolgt eine Analyse der wichtigsten Hauptbereiche des Untersuchungsgebietes. Dabei werden in erster Linie objektiv wahrnehmbare Kriterien wie Bauzustand, Fassadengestaltung, Zustand der Straßen und das baulich-räumliche Gefüge betrachtet und dargelegt.

Ziel der Erhebung von baulichen und räumlichen Werten und Mängeln ist, ein möglichst umfassendes Bild des baulichen Bestandes im Untersuchungsgebiet darzustellen.

Betrachtet hinsichtlich der Werte und Mängel wird der gesamte Bereich des Untersuchungsgebiets. Dabei wird dieses in funktional und gestalterisch zusammenhängende Bereiche unterteilt. Dazu werden folgende Teilbereiche gebildet:

- (1) Infrastrukturbereich zwischen Hauptstraße und Jahnstraße
- (2) Evangelisationszentrum, Kirchengarten und Kirche
- (3) Hauptstraße mit wesentlichen Versorgungseinrichtungen (Hsnr. 26-66)



Abbildung 71: Die Volksfestwiese neben der Grundschule

- (4) Bereich Bahnhofstraße Raiffeisengelände
- (5) Hauptstraße mit erkennbarem gewerblichen Charakter (Hsnr. 11-24)
- (6) Hauptstraße mit erkennbarem landwirtschaftlichen Charakter (Hsnr. 1-9)

## Städtebauliche und funktionale Werte & Mängel Teilbereich 1

Im Teilbereich 1 befinden sich die Grundschule, die Volksfestwiese/ Schulpausenwiese, der Kindergarten Herz Mariä und das Vereinsgelände des SV Otzing. Die Sporthalle der Grundschule wird neben dem Schulbetrieb auch von lokalen Vereinen für Veranstaltungen genutzt.

Baulich sind Grundschule, Kindergarten und Sporthalle aktuell in adäquatem Zustand. Langfristig muss bei der Grundschule jedoch eine Sanierung in Betracht gezogen werden, da die Bausubstanz aus den 60er Jahren stammt. Auch bietet die momentane Raumsituation in den genannten Gebäuden keinen Platz für eine Nachmittagsbetreuung bzw. den ab 2026 notwendigen Ganztagesbetrieb. Die angrenzende Volksfestwiese wird auch für die Pause von den Schüler:innen genutzt, weist jedoch in Bezug auf Biodiversität und Aufenthaltsqualität wenig Wertigkeit auf. Die grünen Sportflächen sind aktuell nicht mit den direkt angrenzenden Außenflächen der Schule verbunden. Das Vorhandensein der Volksfestwiese, der Sportflächen sowie des Pfarrgartens bedeutet Potenzial für die zukünftige Entwicklung einer durchgängigen, grünen Ortsmitte.

Der Parkplatz an der Zufahrt zur Grundschule wird neben den erlaubten Fahrzeugen der Lehrerschaft auch von „Elterntaxis“ angefahren.

Die heute leerstehenden gastronomischen Räume im Sportvereinsheim sind baulich nicht auf dem allerneuesten Stand, rein funktional aber ohne größere Mängel.

Das Gebäude an der Hauptstraße 86 (ehemalige Diskothek) muss rückgebaut werden.

## Teilbereich 2

Der Bereich um die Pfarreigebäude und die Kirche St. Laurentius bildet den historischen Siedlungsmittelpunkt von Otzing mit heutigem Dorfmittelncharakter. Das Evangelisationszentrum weist eine gute äußere, bauliche Substanz auf, muss jedoch im Innenbereich kernsaniert wer-



Abbildung 72: Der Kirchparkplatz mit Mauer zum Pfarrgarten



Abbildung 73: Das 2022 sanierte Gebäude Hsnr. 66



Abbildung 74: Eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstelle an der Hauptstraße

angrenzende Kirchparkplatz weist städtebaulich keine Attraktivität auf und ist mit einer Mauer vom Garten abgetrennt.

### Teilbereich 3

Der Dorfmittencharakter reicht in östlicher Richtung bis zum Gebäude Nr. 66 in der Hauptstraße. Dort befinden sich mehrere Geschäftsräume in der Erdgeschosszone (Metzgerei, Sparkasse, Haarsalon (bis 08/24 Leerstand Hsnr. 66)). Die Gebäude mit den Geschäftsbereichen befinden sich in einem guten Zustand. Das ortsbildprägende Gebäude Ecke Haupt-/ Jahnstraße ist 2022 aufwendig saniert worden und wirkt sich positiv auf den Gesamteindruck an dieser Stelle aus (siehe Abb. 58).

Weiter östlich an der Hauptstraße befinden sich ein Edeka-Supermarkt, eine Heilpraktikerpraxis sowie ein Frisör als weitere wesentliche Versorgungseinrichtungen der Gemeinde. Die Hauptstraße weist einen guten baulichen Zustand auf. Der Gehweg entlang der Hauptstraße ist niveaugleich von der Fahrbahn abgetrennt. Der Großteil der Gebäude in diesem Teilbereich stellt Einfamilienhäuser und ehemalige Hofstellen dar, deren Bauzustand mehrheitlich keine größeren Mängel aufweist. Einige ehemals landwirtschaftlich genutzten Liegenschaften sind von Teilleerstand betroffen, vor allem die Nebengebäude. Aus der Datenanalyse der demografischen sowie landwirtschaftlichen Entwicklung dieses Berichts, lässt sich ableiten, dass in den kommenden Jahren eine Zunahme an Leerständen oder zumindest räumlicher Unternutzung in diesem Teilbereich stattfinden wird. Mit der Umnutzung, bzw. dem Umbau der Höfe in zukunftsfähige Wohn- und Arbeitsbereiche könnte man dieser Entwicklung entgegenreten.

### Teilbereich 4

In Bezug auf Gebäudezustand und Bebauungsart ist die Gegend in Teilbereich 4 rund um die Bahnhofstraße eher heterogen aufgestellt. Einfamilienhäuser, Hofstellen und gewerbliche Anlagen, wie das Raiffeisengelände befinden sich dort. Das Gebäude auf dem Raiffeisengelände, in dem ehemals die VR-Bank untergebracht war, wurde erst vor kurzem renoviert. In den angrenzenden Lagerhallen wurden neue maschinelle Anlagen für die landwirtschaftliche Nutzung eingebaut. Aktuell



Abbildung 75: Ansicht der Bahnhofstraße von Süden

steht die ehemalige Bank jedoch leer und das Gelände macht vor allem außerhalb der Erntezeiten einen verwaisten Eindruck.

### Teilbereich 5

Dieser Teilbereich stellt einen gewissen Bruch im sonst dörflichen Charakter des Ortes dar. Dort befinden sich zwei größere, städtebaulich wenig attraktive Gewerbeimmobilien direkt an der Hauptstraße Nr. 11 und 20, welche aktuell als Lagerhallen genutzt werden. Die ausladenden, die Gebäude umgebenden Grünflächen besitzen wenig potenzielle Aufenthaltsqualität sowie Biodiversität und sind durch Zäune von der Hauptstraße abgetrennt. Insgesamt existiert wenig Baumbestand.

Aufgrund fehlender sicherer Querungsmöglichkeiten über die Hauptstraße, insbesondere an der Einmündung zur Wiesenstraße, besteht eine Gefahrenstelle für den Radverkehr.

### Teilbereich 6

Hier findet man neben Einfamilienhäusern und einem Autohändler mit Werkstatt auch vier Hofstellen an der Hauptstraße vor, die noch landwirtschaftlich betrieben werden. Des Weiteren befindet sich ein unbebautes Grundstück südlich der Gartenstraße 1 an der Hauptstraße. Die Höfe und die Baulücke bergen Entwicklungspotenzial für neue Wohn- und Arbeitsangebote im Innenbereich des Ortes.





## Zusammenfassende SWOT-Analyse

## 4. Zusammenfassende SWOT-Analyse

### 4.1 SWOT-Textfassung für Otzing

SWOT steht für engl. Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Risiken). Im ISEK-Prozess wurden diese Faktoren zu Otzing untersucht:

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geordnetes, intaktes Siedlungsbild mit typischem durch Hofstellen geprägten ländlichem Charakter</li> <li>▪ Öffentlicher und Verkehrsraum in gutem Zustand</li> <li>▪ Evangelisationszentrum, Pfarrhaus und Kirche bilden eine ortsbildprägende Einheit</li> <li>▪ Konzentration von öffentlichen Funktionen im Umfeld des Evangelisationszentrums</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Leerstehende / mindergenutzte Gebäude, v.a. im landwirtschaftlichen Bereich</li> <li>▪ Mietwohnraum und altersgerechter Wohnraum fehlt</li> <li>▪ Kaum historische Bausubstanz</li> <li>▪ Evangelisationszentrum als prominenter Leerstand</li> <li>▪ Pfarr- und Jugendheim von der Bau- und Nutzungsstruktur nicht mehr zeitgemäß</li> <li>▪ Fehlende Aufenthaltsqualität, fehlender Treffpunkt in der Dorfmitte (diese auch nicht ausgeprägt)</li> <li>▪ große Leerflächen innerhalb des bebauten Bereiches</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Begrünung im Siedlungsbereich (u.a. auf Privatgrundstücken) vorhanden</li> <li>▪ Bestehender Pfarrgarten als grüne Potenzialfläche</li> <li>▪ Naturräumliche Potenziale vor allem im Bereich der Auenwälder an der Isar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Teilweise hoher Versiegelungsgrad / wenig Begrünung im Straßenraum und an öffentlichen Plätzen</li> <li>▪ Fehlende Zugänglichkeit zu Pfarrgarten</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gute Angebote für Bildung und Betreuung (Kinder/Jugend)</li> <li>▪ Gutes Freiflächenangebot im Schulumfeld</li> <li>▪ Vereins- und Sportflächen unmittelbar in Ortsmitte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Freiflächen um die Schule mit mangelnder Aufenthaltsqualität und Gestaltungspotenzial, auch zur Behebung von Nutzungskonflikten (Verkehr, Parken, Festplatz)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gute Lage im Raum - Nähe zu Oberzentrum Plattling/ Deggendorf</li> <li>▪ Bahnhof Plattling-West als zukünftige Anbindung</li> <li>▪ Ausreichend Parkmöglichkeiten im Innenort</li> <li>▪ Gut gestaltete Hauptstraße mit niveaugleichen Gehbereichen, Barrierefreiheit</li> <li>▪ Beschildertes Radwegenetz im Ort</li> <li>▪ Verkehrsruhiger Innenort</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Für die ländliche Region typische mangelhafte Anbindung an den Landkreis-ÖPNV</li> <li>▪ Keine Anbindung an den SPNV (Bahnhof stillgelegt)</li> <li>▪ Parkplatz am Pfarrgarten unstrukturiert</li> <li>▪ Geordnete Parkmöglichkeiten bei kirchlichen oder sportlichen Anlässen im Ortskern limitiert</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundlegende Nahversorgungseinrichtungen (EDEKA, Friseur, Metzgerei) in der Ortsmitte vorhanden</li> <li>▪ Daseinsgrundbedarfe wie Kindergarten, Grundschule und Vereinsheim mit Sportplätzen unmittelbar in der Ortsmitte und im Umfeld des Evangelisationszentrum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine größeren Nahversorgungsstandorte am Ort</li> <li>▪ Keine Angebote in periodischen Sortimenten (Textilien, Schuhe, etc.)</li> <li>▪ Eingeschränkte medizinische Versorgung vor Ort</li> <li>▪ Fehlende Gastronomie</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gutes und aktives Vereinsleben am Ort</li> <li>▪ Funktionierende Angebote im Bereich des Ehrenamtes</li> <li>▪ Pfarr- und Jugendheim als wertvoller Angebotsstandort</li> <li>▪ Hohe, zielorientierte Kooperationsbereitschaft der Akteure und Bedarfsträger bzgl. des Evangelisationszentrums</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fehlendes Raumangebot für Vereine, Initiativen und private Feiern</li> <li>▪ Pfarr- und Jugendheim baulich „in die Jahre gekommen“</li> <li>▪ Fehlende Veranstaltungsräume im mittleren Größenbereich (80-200 Pers.)</li> <li>▪ Laufende Kosten schwer abschätzbar</li> </ul>

CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schaffung einer belebten „Neuen Mitte“ mit Gebäuden und Freiflächen</li> <li>▪ Schaffung eines Dorfplatzes mit multifunktionalen Angeboten, Begegnungsräume</li> <li>▪ Schaffung von zielgruppenspezifischen Wohnangeboten, besonders auf den leerfallenden Hofstellen</li> <li>▪ Umnutzung von nicht mehr benötigten Hofstellen bieten auch Chancen zur Ansiedlung von Handwerk und Gewerbe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bestandsgebäude werden nicht ausreichend genutzt (Wohnraumpotenziale)</li> <li>▪ Einschränkung der Entwicklung durch Vielzahl von Bodendenkmälern</li> <li>▪ Fehlende Kenntnis der Fördermöglichkeiten gerade für private oder gewerbliche Investoren</li> <li>▪ Mangelnde Akzeptanz für neue Wohnformen bzw. Gebäudestrukturen im traditionellen Ortsbild (z.B. Nachverdichtung kann Nachbarschaftskonflikte oder Verkehrskonflikte durch Parkraumbedarf verursachen)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausbau der Fuß- und Radwege und entsprechender Infrastruktur</li> <li>▪ Ausbau weiterer und alternativer Mobilitätsangebote (Shuttle-Bus zur Bahn, evtl. zu neuem BMW-Werk, Car-Sharing-Angebote)</li> <li>▪ Schaffung eines Dorf-Shuttles in Form eines Car-Sharing-Angebots (evtl. Mikar oder ähnliche Angebote)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einschränkung der Akzeptanz alternativer Mobilitätsformen durch Fokus auf Kfz-Verkehr</li> <li>▪ Einkaufen, medizinische Versorgung, Dienstleistungen sind in Zukunft vielleicht nur mit dem Auto möglich</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stärkung einer klimasensiblen und biodiversen Ortsentwicklung</li> <li>▪ Möglichkeiten den Komplex der öffentlichen Gebäude im Sanierungsgebiet zentral mit Wärme zu versorgen</li> <li>▪ Aufgreifen und Weiterentwicklung des Potenzials Wasser im Bereich der neuen Ortsmitte</li> <li>▪ Fokussierung auf Entsiegelung von versiegelten Bereichen im öffentlichen Raum</li> <li>▪ Verstärkte Begrünung, vor allem Bäume im öffentlichen Raum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Negative Auswirkungen des Klimawandels auf Mensch und Natur</li> <li>▪ Unangenehmes Erleben des öffentlichen Raumes aufgrund von Hitze</li> <li>▪ Vermehrte Gefahr durch Starkregenereignisse und spontane Überflutungen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Höhere Frequenz in der Ortsmitte stärkt auch die Nahversorgung</li> <li>▪ Mögliche Potenziale bei regionalen Produkten können genutzt werden</li> <li>▪ Vorhandene Konversionsflächen (Raiffeisen)</li> <li>▪ Einrichtung von Co-Working-Spaces als mögliche Ergänzung für die Home-Office-Angebote</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Generell Entwicklung im Einzelhandel (u.a. auch in Plattling) als Standortgefährdung</li> <li>▪ Vorhandene Leerstände als Abschreckung für Investitionen</li> <li>▪ Mangelnde Akzeptanz für neue Strukturen im traditionellen Ortsbild und ggf. Gefahr von emissionsbedingten Nutzungskonflikten (Schall, Lieferverkehr).</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entwicklung Eva-Zentrum / Ortsmitte führt zur Stärkung des Vereinslebens und der ehrenamtlichen Angebote</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bestehende Vereine können die Flächen im Evangelisationszentrum nicht alleine füllen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Möglichkeit einer konzentrierten, nachhaltigen Innenentwicklung und Gestaltung einer neuen Ortsmitte durch unmittelbaren, kommunalen Flächenzugriff auf Gebäude und Umgriff Evangelisationszentrum</li> <li>▪ Zusätzliche, kommerzielle Angebote verbessern die wirtschaftliche Situation des Standorts (ggf. Mieteinnahmen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Haushaltslage auf Seiten der Gemeinde und der Fördergeldgeber bei der Umgestaltung des Evangelisationszentrums zum Bürgerhaus</li> <li>▪ Laufende Kosten für den Unterhalt des Bürgerhauses belasten den kommunalen Haushalt überproportional</li> <li>▪ Ggf. zeitnahe, vorgezogene Teilentscheidungen nötig z.B. im Zuge Ganztageschule ab 2026 nötig</li> <li>▪ Evangelisationszentrum von der Größe der Nutzfläche her sehr herausfordernd bzgl. der Füllung</li> </ul>

## 4.2 Potenziale im Bild

Im Folgenden sind Potenziale im Zusammenhang mit Innenentwicklung sowie Versorgungsangeboten in Otzing abgebildet.



Das größte Potenzial mit vielfältig denkbaren Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten bildet das Evangelisationszentrum mit dem angrenzenden Jugend- und Pfarrheim, dem Pfarrgarten und dem großen Vorplatz im Bogen der Hauptstraße (siehe Abb. unten rechts & S. 54 linke Spalte).

Vor allem im Bereich ehemaliger oder noch bzw. mindergenutzter landwirtschaftlicher Anwesen bestehen große Flächenpotenziale (siehe Bilder oben links).

Noch bestehen einzelne Versorgungsangebote im Bereich Einzelhandel und Dienstleistungen (Abb. unten links Metzgerei; oben rechts Edeka-Markt & Heilpraktikerpraxis).





Ein weiteres Entwicklungspotenzial für die zukünftige Ortsentwicklung im Innenbereich bildet das Raiffeisen-Gelände (siehe Bilder unten). Auf diesem Areal sind durchaus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten vorstellbar.



Weitere Flächenpotenziale und eine aktuelle Mindernutzung zeigen sich bei den Gewerbegrundstücken an der Hauptstraße (siehe Bild unten rechts).





## Leitlinien und Ziele

## 5. Leitlinien und Ziele

Ziel der städtebaulichen Entwicklung sollte die Sicherstellung einer langfristig positiven Entwicklung des Wohnstandorts Otzing mit seinen öffentlichen Räumen und Daseinsgrundfunktionen sein, um Otzing auch in Zukunft als lebenswerten Raum mit funktionierender Versorgung, aktivem und stabilem Sozial- und Gemeinschaftsleben, intakter Natur und Ortsstruktur mit baukulturellem Wert zu erhalten und gestalten. Wichtig ist dabei auch die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Anpassung der Ortsentwicklung an die Folgen des Klimawandels sowie die Orientierung an Prinzipien der Nachhaltigkeit im Umgang mit Raum, Boden und Ressourcen sowie die naturnahe Gestaltung von Freiräumen und Einbindung der Gemeinde Otzing in die hochwertige landschaftliche Umgebung. Diese allgemeine Zielstellung wird im

Folgenden auf die einzelnen Handlungsfelder für die Entwicklung der Gemeinde Otzing übertragen und in thematische Handlungsziele überführt.

Im Zentrum aller Bemühungen in Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde steht der eigentliche Anlass der gesamten Aktivitäten, die Sanierung des Evangelisationszentrums und damit verbunden der Umbau des Gebäudes zum Bürgerhaus. Dabei hat sich im Zusammenhang mit den vertiefenden Untersuchungen im Rahmen der ISEK-Erstellung ergeben, dass angrenzende Bereiche wie das Pfarr- und Jugendheim, der Platz vor diesem und der Pfarrgarten bei den Planungen zwingend mitgedacht werden müssen. Darüber hinaus gilt es, im Umfeld den Bereich der Kirche, den Parkplatz vor dem Pfarrgarten, die Standorte Kindergarten, Grundschule, Sporthalle und Vereinssportflächen mit in die Planungsüberlegungen einzubeziehen. Im folgenden die Handlungsfelder:

### Kernziel Otzinger Ortsentwicklung

#### *Umfangreiche Entwicklung einer „Neuen Ortsmitte“*

- Sanierung / Umbau Eva-Zentrum zu multifunktionalem Bürgerhaus
- Rückbau nicht mehr nutzbarer Gebäude oder Gebäudeteile
- Verbindung der Interessen der Kommune und Raumbedarfe der Gemeinde, Bürgerschaft, Kirche, Vereine und der örtlichen Initiativen
- Zukunftsweisende Verbindung von Funktion und Gestaltung
- Schaffung von multifunktionalen, klimafreundlichen Platzbereichen



### Öffentlicher Raum und Innenentwicklung

#### *Siedlungsentwicklung zukunftsfähig und authentisch*

- Zielgerichtetes Vorantreiben der Innenentwicklung
- Aktivierung, Weiterentwicklung und Umnutzung von Leerständen und mindergenutzten Gebäuden bzw. Flächen
- Bewahrung und behutsame Weiterentwicklung des „baulichen Erbes“
- Gestaltung des öffentlichen Raumes und Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Ausbau der Wohnangebote für alle Bevölkerungs- bzw. Nachfragegruppen



## Mobilität

### *Sich sicher fortbewegen*

- Verbesserung der Erreichbarkeit von Angeboten und Einrichtungen auch ohne Auto
- Stärkung des Rad- und Fußverkehrs
- Erhöhung der Verkehrssicherheit, v.a. entlang des Schulwegs und um Kindergarten und Grundschule
- Strukturierung des ruhenden Verkehrs während Bedarfsspitzen (Kirchen- und Sportveranstaltungen)
- Sicherung der Durchfahrbarkeit für landwirtschaftlichen Verkehr
- Ausbau der Barrierefreiheit



## Freizeit, Soziales und Miteinander

### *Stark sein durch ein gutes Miteinander*

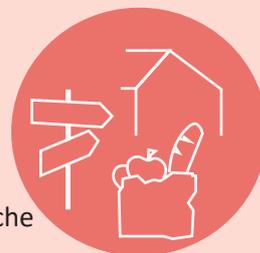
- Sicherung und Ausbau von Bildungs- und Betreuungsangeboten
- Erhalt und Ausbau von Begegnungsorten
- Stärkung des Miteinanders der Gesellschaft
- Erhalt und Ausbau der Freizeitangebote und des kulturellen Angebotes für alle Altersklassen



## Wirtschaft, Gewerbe, Naherholung

### *Versorgen, Arbeiten und Erholen in Otzing*

- Nutzung von Flächenpotenzialen für gewerbliche und handwerkliche Nachnutzungen inkl. deren aktiver Vermarktung
- Unterstützung der noch bestehenden Nahversorgungsstrukturen, fallweise in Kombination mit Nutzung des Angebotes von regionalen Produkten (Einbeziehung der ILE-Aktivitäten)
- Ausbau der Naherholungsangebote sowie deren Vermarktung



## Natur, Klima und Energie

### *Gut vorbereitet sein für die Zukunft*

- Klimafolgenanpassung und Klimaschutz
- Erhalt und Ausbau von Abkühlungsorten
- Verbesserung der Aufwertung & Vernetzung von Grünflächen (Biodiversität)
- Verbesserung der Zugänglichkeit zu Natur und Abkühlungsorten
- Begrünung des öffentlichen Raumes und Erhöhung der Biodiversität
- Förderung regenerativer Energieerzeugung und -versorgung







## Maßnahmen

## 6. Maßnahmen

### 6.1 Maßnahmensteckbriefe

Die entwickelten und vorgeschlagenen Maßnahmen und Projekte zur Ortsentwicklung der Gemeinde Otzing sind den im Prozessverlauf formulierten Handlungsfeldern zugeordnet (vgl. S. 56/57):

- K: Kernziel „Neue Ortsmitte“
- Ö: Öffentlicher Raum und Innenentwicklung
- M: Mobilität
- W: Wirtschaft, Gewerbe und Naherholung
- F: Freizeit, Soziales und Miteinander
- N: Natur, Klima und Energie

In den folgenden Maßnahmensteckbriefen (Kapitel 6.2) werden die Maßnahmen und Projekte im Zusammenhang mit dem Kernziel „Neue Ortsmitte Otzing“ - Durchführung einer städtebaulichen und funktionalen Umgestaltung des Evangelisationszentrums und Pfarrjugendheims ausführlich dargestellt. Die Umsetzung der Maßnahme soll zeitnah erfolgen, um einen richtungsweisenden, städtebaulichen Umbau der „Neuen Mitte Otzing“ zu realisieren.

Nachfolgend in Kapitel 6.3 sind alle weiteren Maßnahmen der Ortsentwicklung in einer Liste zusammenfassend aufgeführt. Viele der Maßnahmen und Projekte betreffen neben den dominierenden Handlungsfeldern, unter denen sie jeweils genannt werden, noch weitere Handlungsfelder.

Alle Maßnahmen (in 6.2 und 6.3) sind mit einer Priorität

- ↑ **TOP**
- ↗ **hoch**
- **mittel**

versehen. Die Kernmaßnahmen der Steckbriefe sind zeitlich nach Jahren eingeordnet, während die weiteren Maßnahmen (6.3) mit einem Zeitraum zur gewünschten Umsetzung eingeteilt sind:

-  kurzfristig: 2026, 2027
-  mittelfristig: 2028 - 2031
-  langfristig: 2032 und später

Begründbare und erforderliche Verschiebungen sind grundsätzlich möglich.

Die Kosten der Kermaßnahmen K1, Ö1 - Ö4 sind z.T. auch nach Teilmaßnahmen heruntergebrochenkonkret auf der Basis von Erfahrungs- und Kennwerten ermittelt.

Des Weiteren sind die Maßnahmen und Projekte (in 6.3) nach einer ersten groben finanziellen Schätzung in drei Kostenklassen eingeteilt. Der Kostenumfang vieler Maßnahmen kann nicht konkret abgeschätzt werden, da viele Einflussfaktoren einbezogen werden müssten (z. B. Teilumsetzungen, Kostensteigerungen, Umsetzungsumfang, wiederkehrende Maßnahmen usw.). Aus diesem Grund wird auf folgende Kostenklassen zurückgegriffen, die der Gemeinde als Orientierung dienen sollen. Diese entsprechen der geschätzten öffentlichen Investition inkl. Förderung:

- € < 50.000 €
- €€ 50.000 - 500.000 €
- €€€ > 500.000 €

Die Angabe in der folgenden Maßnahmenliste zu möglichen Partnern betrifft mögliche Fördermittelgeber bzw. Ansprechpartner zur Förderung sowie zuständige Stellen, die bei einer Umsetzung einzubinden sind, und mögliche bzw. benötigte Projektpartner der Gemeinde hinsichtlich Beratung, Planung und / oder Umsetzung.

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

Auch ob es sich um eine komplette oder anteilige Förderung im Rahmen der Städtebauförderung handelt, ist zu besprechen.

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

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

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

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

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

Auf S. 62-71 sind detailliertere Maßnahmensteckbriefe zur Entwicklung der neuen Ortsmitte aufgeführt. Eine weitere Maßnahmenliste mit jeweils kurzer Beschreibung der einzelnen Maßnahmen und Projekte folgt auf S. 72.

Kernziel		Handlungsfeld
<b>K1</b>	<b>Integrierte Entwicklung „Neue Ortsmitte“ geleitet von einem projekt- steuernden Projektmanagement &amp; be- gleitet von Steuerungsgruppe</b>	
<p><b>Situation</b> Das Evangelisationszentrum in der Ortsmitte soll saniert und damit verbunden das Gebäude zum Bürgerhaus umgebaut werden. Dabei hat sich im Rahmen der vertiefenden Untersuchungen der ISEK-Erstellung ergeben, dass angrenzende Bereiche wie das Pfarr- und Jugendheim, der Platz vor diesem und der Pfarrgarten bei den Planungen zwingend mitgedacht werden müssen. Darüber hinaus gilt es im Umfeld den Bereich der Kirche, den Parkplatz vor dem Pfarrgarten, die Standorte Kindergarten, Grundschule, Sporthalle und Vereinssportflächen mit in die Planungsüberlegungen einzubeziehen.</p> <p><b>Ziel</b> Unterstützung der Innenentwicklung, Sanierung und zukunftsweisende Nachnutzung im Immobilienbestand; Gestaltung und Strukturierung einer Neuen Ortsmitte; zukunftsweisende Verbindung von Funktion und Gestaltung zur integrierten Schaffung einer gemeinwesenorientierten, sozialen, da-seinsvorsorgesichernden und baulichen Ortsmitte.</p> <p><b>Maßnahmen</b> (nachfolgend in Steckbriefen Ö1-4 aufgeführt)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sanierung und Umbau des Evangelisationszentrums zum Bürgerhaus</li> <li>▪ Rückbau des Jugendheims</li> <li>▪ Schaffung von multifunktionalen sowie klimafreundlichen Platzbereichen</li> <li>▪ Aufwertung und teilweise Öffnung des Pfarrgartens</li> <li>▪ Verbindung der Interessen der Kommune, Bürgerschaft, der Kirche, der Vereine und der örtlichen Initiativen</li> <li>▪ Berücksichtigung aller zentralörtlichen Funktionen (siehe Zusammenfassung Bedarfs-konzept Akteursrunde S. 64 und im Anhang)</li> </ul> <p>Der gesamte Prozess zur Entwicklung der Otzinger neuen Ortsmitte sollte erfolgversprechend durch ein Projektmanagement und ferner durch eine Steuerungsgruppe der örtlichen Akteure begleitet werden (Kontrolle, Sicherung Öffentlichkeitsbeteiligung). Das Projektmanagement koordiniert - die Verwaltung unterstützend - alle ineinander greifenden Prozesse sowie leitet und lenkt den Projektplan für das Gesamtprojekt.</p>		
<b>Kosten</b>	<b>Zeitraum / Beginn</b>	<b>Priorität</b>
<b>Begleitendes Projektmanagement</b> € 30.000.-- / Jahr	<b>2025-29</b>	<b>↑</b>
<b>mögliche Förderung</b>	StBauF	
<b>Zuständig-keit, Partner</b>	Gemeinde Otzing, RegNB	

## Übersichtsplan zum Kernziel K1:



Legende zum obigen Plan:

- 1: Pfarrhaus
- 2: Evangelisationszentrum
- 3: Pfarr- und Jugendheim
- 4: Verbindungsbau
- 5: Pfarrgarten
- 6: Vorplatz
- 7: Kindergarten
- 8: Parkplatz

Wesentliche Aufgabe im Rahmen der Innenentwicklung mit dem Ziel der Schaffung einer neuen Ortsmitte für die Gemeinde Otzing setzt voraus, die einzelnen Bearbeitungsschritte in eine sinnvolle Reihenfolge zu bringen, um somit eine gesamtheitliche Entwicklung des Areals zu gewährleisten.

Folgende Punkte sind vor bzw. während des Entwicklungsprozesses zu bearbeiten bzw. zu klären:

- Erwerb des Gebäudes Evangelisationszentrum durch die Gemeinde
- Klärung des übergeordneten Nutzungskonzepts für das gesamte Areal

- Erarbeitung eines konkreten Nutzungskonzepts für den Hauptbau des Evangelisationszentrums in Abstimmung mit Nutzern und baulichen, gebäudlichen Gegebenheiten
- Je nach Entscheidung vorgezogener Rückbau der verbindenden L-Gebäude
- Der Rückbau des Pfarr- und Jugendheims kann erst nach Umbau des Evangelisationszentrums durchgeführt werden
- Nach dem Rückbau des Pfarr- und Jugendheims (Plan Nr. 3+4) Durchführung einer integrierten Platzgestaltung
- Parallel zum Gesamtprozess können Erweiterungen im Bereich Kinderbetreuung und Grundschule durchgeführt werden, inkl. künftiger Eingangssituation Bürgerhaus
- Ebenfalls parallel kann die Umgestaltung des Pfarrgarten sowie des angrenzenden Parkplatzes durchgeführt werden.

### Protokoll Akteursrunde Ortsmitte Otzing

Hier sind die wesentlichen Ergebnisse der Nutzungsbedarfe aus der Akteursrunde im November 2023 zusammengefasst. Das gesamte Protokoll der Sitzung ist im Anhang dieses Berichts zu finden.

#### Grundsätzlicher Raumbedarf im Evangelisationszentrum wird gesehen für:

- Kleine Räume für Treffen
- 1 Saal bis zu 100 Personen (Veranstaltungen, Pfarrfamilienabend etc.)
- Dieser Raum sollte möglichst auch teilbar sein, um parallele, flexible Nutzungen zu ermöglichen => Option für verschiedene Raumgrößen
- Möglichkeit zur Bewirtung (durch Catering; Küche)
- Aufzug wg. Barrierefreiheit nötig
- Zentraler Lagerraum
- Raum für innerkirchliche Aktivitäten (Kommunion-Unterricht etc., Arbeitskreise)
- Raum für Landjugend, Ersatzräume für Abriss Jugendheim
- Evangelisationszentrum ist Heizzentrale (Nahwärmeoption?)
- Räume zur Umsetzung von Beratungsangeboten (Soziales, Verwaltungsbezogenes etc.); je Stockwerk ein Raum
- Räume für gewerbliche Nutzung, z.B. Physiotherapie, med. Filialangebote (max. 20% d. Fläche)
- Ggf. Flächenkooperation Ganztagschule, evtl. Kombioption Küchenbedarf

#### => Grundlegendes Raumprogramm:

Einige Räume werden fest vergeben werden, um Ausstattung liegen lassen zu können, z.B.:

- Jugend
- Mutter-Kind-Gruppe
- Kirchenraum
- Multifunktionsraum mit Technik

- Büroräume
- Zentrale Küche (ggf. Speiseaufzug)
- Ggf. gewerblicher Bereich

Andere Räume sollen flexibel nutzbar von verschiedenen Gruppen sein.

#### Weitere Rahmenseetzungen:

Saal mit Gewölbe erhaltenswert

#### Negativ bewertet werden aktuell:

- Akustik
- Brandschutz
- Viele unterschiedliche Ebenen = keine Barrierefreiheit

Wohnraumnutzung durch vielfältigen Raumbedarf und mögliche Konflikte (Lärm etc.) eher nicht weiterzudenken.

Private Veranstaltungen in neuen Räumen können ggf. möglich sein, aber in jedem Fall nachrangig zu öffentlichen Veranstaltungen

#### Freiflächenbedarf wird gesehen für:

- Fußläufige Verbindungen auf dem Areal gerade für Kinder und bei Festen ohne Verkehr
- Schaffung einer Veranstaltungsfläche losgelöst vom Schulbetrieb (=> z.B. Entlastung bei Auf-/Abbau)
- Begegnungsfläche im Freien
- Pavillon
- Beschattung/ Bäume erhalten
- Verbindung von drinnen und draußen schaffen (nach Neunutzung Evangelisationszentrum)
- Lagermöglichkeiten/ Outdoorküche & Infrastruktur (Wasseranschluss, ggf. Toilette)
- Weihnachtsmarkt im Pfarrgarten
- Open Air Kino/ Konzert

## Zustandsbeschreibung Gebäude



Durch das Planungsteam Baumgartner aus Osterhofen wurde im Auftrag der ISEK-Bearbeiter eine Zustandsbeschreibung des gesamten Gebäudekomplexes Evangelisationszentrum mit angrenzenden Bauten durchgeführt.

Die wesentlichen Erkenntnisse und Bewertungen sind im Folgenden dargestellt. Die komplette Fassung der Begutachtung ist im Anhang zu finden.

### Hauptgebäude

Das Hauptgebäude ist das älteste und größte der drei Gebäude. Die Bauwerkskonstruktion weist keine größeren Schäden oder Mängel auf. Allerdings entspricht die Gebäudehülle nicht dem heutigen energetischen Standard. Die gesamte Gebäudetechnik müsste an die heutigen Anforderungen angepasst werden. Die verschiedenen Fußbodenebenen in den einzelnen Geschossen verhindern die Barrierefreiheit. Zu prüfen wäre zu Beginn der ersten Planungsschritte der Zustand der vorhandenen Entwässerungs-Grundleitungen, sowie die Untersuchung der verbauten Baumaterialien bzw. Bauelemente auf Schadstoffbelastungen. Trotzdem hat das Hauptgebäude aus unserer Sicht mit seiner Größe und Lage auf dem Grundstück enormes Potenzial für die Umnutzung in eine Begegnungsstätte für die Dorf-Bevölkerung.

### Erweiterungsbau

Der Erweiterungsbau liegt als Verbindungsbau zwischen dem Hauptgebäude und dem Pfarr- und Jugendheim. Obwohl dieser Gebäudeteil der

jüngste der drei Gebäudeteile ist, entspricht auch hier die Gebäudehülle und die Gebäudetechnik nicht mehr den heutigen Standards. Somit wären aus unserer Sicht kostenintensive Umbauarbeiten unumgänglich, wenn dieser Gebäudeteil weitergenutzt werden soll.

### Pfarr- und Jugendheim

Das im Jahre 1983 geplante Pfarr- und Jugendheim befindet sich westlich vom Erweiterungsbau. Aufgrund der Gebäude Geometrie sind Wärmebrücken zu erwarten; energetische Nachbesserungen sind deshalb aus unserer Sicht notwendig, genauso wie die komplette Erneuerung der Gebäudetechnik. Schadstoffhaltige oder problematische Baustoffe sind zu vermuten; eine Analyse der verbauten Materialien muss aus unserer Sicht zu Beginn der ersten Planungsschritte durchgeführt werden. Größere Schäden oder Mängel sind an der Baukonstruktion jedoch nicht erkennbar.

### Fazit

Die Anordnung der Gebäude und der z.T. unförmige Zuschnitt lässt eine Nutzung als Begegnungsstätte nicht uneingeschränkt zu. Außerdem stehen bei allen Gebäuden Umbau- und Sanierungsarbeiten aufgrund der veralteten Gebäudetechnik, der schlechten energetischen Gebäudehüllen und der Brandschutzmängel an. Die Errichtung von geeigneten 1. und 2. Flucht- und Rettungswegen muss im Rahmen der ersten Planungsschritte berücksichtigt werden; evtl. sind zusätzliche Fluchttreppenhäuser einzuplanen. Aus unserer Sicht bietet das Hauptgebäude durch seine Größe und Lage im Grundstück das größte Potenzial für eine Nutzungsänderung. Der L-förmige Zwischenbau und das verwinkelte Pfarr- und Jugendheim beeinträchtigen das optische Erscheinungsbild und verhindern bisher die mögliche Erschließung des Hauptgebäudes aus Westen. Aus diesen Gründen sollten aus unserer Sicht diese beiden Gebäudeteile vollständig entfernt werden. Der westseitige Vorplatz könnte dann neu strukturiert werden. Ein Foyer-Anbau mit Haupttreppenhaus und rollstuhlgerechtem Personenaufzug, welcher alle Geschosse des Hauptgebäudes erschließt, könnte den neuen Hauptzugang zur Begegnungsstätte bilden.

Maßnahme		Handlungsfeld	
<b>Ö1</b>	<p><b>Sanierung und Umbau des Evangelisationszentrums mit vorgeschaltetem Wettbewerb oder Mehrfachbeauftragung</b></p>		
<p><b>Situation</b>            Das Evangelisationszentrum in der Ortsmitte soll im Rahmen des Projekts saniert und damit verbunden das Gebäude zum Bürgerhaus umgebaut werden. Zukünftig sollen die Räume im Gebäude den Otzinger Vereinen, der Kirche und verschiedenen Bürgergruppen zur Verfügung stehen. Öffentliche, sowie private Veranstaltungen sollen dort mit flexibler Raumeinteilung realisierbar sein. Zudem sollen daseinsvorsorgerelevante Angebote, wie z.B. eine medizinische Beratung ansässig sein.</p> <p><b>Ziel</b>            Sanierung und zukunftsweisende Nachnutzung im Immobilienbestand; Einrichtung eines Bürgerhauses mit daseinsvorsorgerelevanten Angeboten</p> <p><b>Maßnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erwerb durch die Kommune</li> <li>▪ Machbarkeitsstudie und Nutzungskonzept</li> <li>▪ Wettbewerb oder Mehrfachbeauftragung</li> <li>▪ Sanierung des Gebäudes, Schaffung von Barrierefreiheit. Neue Zugänge, Brandschutz, Fluchtwege, neue Raumaufteilung</li> </ul>			
Kosten		Zeitraum / Beginn	Priorität
<p><b>Erwerb Eva-Zentrum</b> € 300.000.--</p> <p><b>Nutzungskonzept</b> € 25.000.--</p> <p><b>Wettbewerb</b> € 100.000.--</p> <p><b>Sanierung / Umbau</b> € 3,0 Mio.            (= ca. 1.400m<sup>2</sup> * € 2.200.--)</p>		<b>2025-27</b>	<b>↑</b>
<b>mögliche Förderung</b>	StBauF, ggf. Fördertöpfe der Ländlichen Entwicklung prüfen		
<b>Zuständigkeit, Partner</b>	Gemeinde Otzing, RegNB, beauftragte Architekten und Planer		



Maßnahme		Handlungsfeld
<b>Ö2</b>	<b>Rückbau des Pfarr- und Jugendheims sowie des Verbindungsbaus</b>	
<p><b>Situation</b> Das Gebäude, in dem aktuell das katholische Jugendheim untergebracht ist, weist energetisch nur aufwendigst sanierbare Bausubstanz aus den 80er Jahren auf. Da die Jugendgruppen nach dem Umbau im neuen Bürgerhaus Platz finden, kann das Jugendheim rückgebaut werden.</p> <p><b>Ziel</b> Wenn das Gebäude des aktuellen Jugendheims rückgebaut ist, entsteht eine neue, offene Platzsituation vor dem zukünftigen Bürgerhaus, die zu einer Aufenthaltsfläche in der neuen Ortsmitte entwickelt werden kann. Ferner ist hier der barrierefreie Zugang zum Bürgerhaus zu schaffen (Details siehe Maßnahmen Ö3).</p> <p><b>Maßnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rückbau des Jugendheims und des Verbindungsbaus</li> </ul>		
<b>Kosten</b>	<b>Zeitraum / Beginn</b>	<b>Priorität</b>
Rückbaukosten € 80.000.-- (ca. 1.000m <sup>2</sup> * € 80.--)	<b>2028</b>	<b>↗</b>
<b>mögliche Förderung</b>	StBauF	
<b>Zuständigkeit, Partner</b>	Gemeinde Otzing, RegNB	



Maßnahme		Handlungsfeld
<b>Ö3</b>	Schaffung eines multifunktionalen sowie klimafreundlichen Platzbereichs mit baulicher Fassung als Entrée zum Evangelisationszentrum	
<p><b>Situation</b> Der versiegelte Vorplatz vor dem Jugendheim wird heute ausschließlich als Parkplatz genutzt. Städtebaulich ist dieser weniger attraktiv. Außerdem stellt er, fast nicht begrünt, im Sommer eine Hitzeinsel dar.</p> <p><b>Ziel</b> Wenn das aktuelle Jugendheim rückgebaut ist, kann an seiner Stelle im Umfeld des Evangelisationszentrums ein neuer Platzbereich entstehen. Die heute nur zum Parken genutzten Flächen können zu einem Begegnungsort in der Form eines Dorfplatzes umgebaut werden, der multifunktional ausgerichtet und klimafreundlich ist (siehe Entwürfe S. 69 u. 70).</p> <p><b>Maßnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umgestaltung des Bereichs zu einem städtebaulich hochwertigen und klimafreundlichen „Neuen Dorfplatz“</li> <li>▪ Baulich-städtebauliche Fassung des Platzes vor allem Richtung Hauptstraße</li> <li>▪ Kombination mit der Zufahrt / Eingang zum Kindergarten</li> <li>▪ Starke Betonung von grünen (Begrünung, Bäume) und blauen (Wasserlauf, Brunnen) Elementen im Platzbereich</li> <li>▪ Gestaltung Eingangsbereich zum Evangelisationszentrum</li> </ul>		
<b>Kosten</b>		<b>Zeitraum Beginn</b>
<b>Platzgestaltung € 690.000.--</b> <small>(2.300 m<sup>2</sup> * € 300.--)</small> <b>Platzfassung € 150.000.--</b>		<b>2028-29</b>
		<b>↑</b>
<b>mögliche Förderung</b>	StBauF	
<b>Zuständigkeit, Partner</b>	Gemeinde Otzing, RegNB	



Abbildung 76: Planentwurf Platzumgestaltung Neue Ortsmitte



Abbildung 77: Entwurfsskizze Platzumgestaltung nach Rückbau Jugendheim; Ansicht von Westen



Abbildung 78: Entwurfsskizze Platzgestaltung Ansicht Südwesten mit Pergola und Glasvorbau des neuen Bürgerhauses



Abbildung 79: Beispielbilder Glasentreebereich für das neue Bürgerhaus und Pergolamodelle

Maßnahme		Handlungsfeld
<b>Ö4</b>	<b>Aufwertung und teilweise Öffnung des Pfarrgartens, Aufwertung Parkplatz</b>	
<p><b>Situation</b>                      Der Pfarrgarten liegt hinter bzw. neben dem Eva-Zentrum, ist von Mauern umgeben und für die Öffentlichkeit nur bedingt zugänglich. Seine Grundstruktur zeigt sich als historisch begründet (siehe Luftbild unten). Die grundsätzliche heutige Funktion ist das Innehalten, Verweilen und Beten. Laut Recherche wird er als Marianischer Erholungsgarten bezeichnet. Ferner wird der Garten tageweise für Feste genutzt.</p> <p><b>Ziel</b>                      Den Pfarrgarten breiter nutzbar machen, ohne seine kontemplativen Qualitäten zu überprägen. Neue Zugangssituationen können auf der Westseite des Gartens im Zuge des Platzumbaus geschaffen werden. Die Begrenzungsmauer auf der Südseite des Gartens hin zum Kirchenparkplatz öffnen, so dass Veranstaltungen wie der Weihnachtsmarkt auf dem Kirchenparkplatz und im Garten stattfinden können.</p> <p><b>Maßnahmen</b>                      Entwicklung neuer Eingangssituation für den Pfarrgarten auf der Westseite beim Eva-Zentrum; Öffnung der Gartenmauer auf der Südseite beim Kirchenparkplatz in Kombination mit der Entwicklung des Parkplatzes; Schaffung von Infrastruktur für öffentliche bzw. spezifische Veranstaltungen im Garten (Stromanschluss, Toiletten, Außenküche, Stauraum, Überdachung, etc.)</p>		
<b>Kosten</b>		<b>Zeitraum Beginn</b>
<b>Gartengestaltung</b>	€ 50.000.--	<b>2028-29</b>
<b>Gestaltung Parkplatz</b>	€ 55.000.--	
	(550 m <sup>2</sup> * € 100.--)	
<b>→</b>		
<b>mögliche Förderung</b>	StBauF	
<b>Zuständigkeit, Partner</b>	Gemeinde Otzing, RegNB	



## 6.2 Zusammenfassung der Kernmaßnahmen zur Ortsmitte

Die nachfolgende Tabellenübersicht stellt nochmals übersichtlich die zentralen Maßnahmen zur Entwicklung der Ortsmitte von Otzing inkl. einer additiven Kostenschätzung dar.

Nr.	Maßnahme	Priorität	Kosten	Zeitplan	Förderung
K1	Projektbegleitendes Projektmanagement / -steuerung	↑	€ 30.000.-- / Jahr	2025-29	StBauF
Ö1	Erwerb des Evangelisationszentrums	↑	€ 300.000.--	2025	StBauF
Ö1	Entwicklung eines Nutzungskonzepts / Machbarkeitsstudie	↑	€ 25.000.--	2025	StBauF
Ö1	Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs, Mehrfachbeauftragung	↑	€ 100.000.--	2026	StBauF
Ö1	Sanierung und Umbau des Evangelisationszentrums	↑	€ 3.000.000.--	2026/27	StBauF
Ö2	Rückbau des Pfarr- und Jugendheims	↗	€ 80.000.--	2028	StBauF
Ö3	Klimagerechte Gestaltung des Platzes vor dem Eva-Zentrum	↗	€ 690.000.--	2028/29	StBauF
Ö3	Gestaltung einer baulichen Einfassung des Platzes	↗	€ 150.000.--	2028/29	StBauF
Ö4	Gestalterische Aufwertung des Pfarrgartens	→	€ 50.000.--	2028	StBauF
Ö4	Funktional-gestalterische Aufwertung des Parkplatzes	→	€ 55.000.--	2029	StBauF
<b>Ges</b>	<b>Maßnahmen zur neuen Ortsmitte</b>		<b>€ 4.600.000.--</b>	<b>2025 - 2029</b>	<b>v.a. StBauF</b>

### 6.3 Liste weiterer Maßnahmen

Die nachfolgende Maßnahmenliste weist Themen auf, die auch über das eigentliche Sanierungsgebiet hinausweisen, aber im ISEK-Prozess zur Gesamtentwicklung der Gemeinde festgehalten werden sollen. Die Spaltenlegende ist auf Seite 60 beschrieben.

Nr.	Maßnahme	Priorität	Kosten	Umsetzungszeitraum	Mögliche Partner für Umsetzung und Förderung
<b>Mobilität</b>					
M1	Infrastruktur für Elektro-Mobilität	→	€€		Reg.v.Nb., Energieversorger, Investoren, Anbieter
M2	Beschilderung Radverkehr um Kirche und bei Einmündung Haupt-/ Wiesenstraße verbessern (Gefahrenstelle)	↗	€		BMDV, im Sanierungsgebiet StBauF, Kommune
M3	Anreizprogramme, um mit Fahrrad oder zu Fuß zur Schule zu kommen (Beispiel „Bus mit Füßen, Stadt München“)	→	€		Kommune
M4	Im Bereich der zukünftigen Ortsmitte von der Schule bis zur Kirche sollte die Hauptstraße (heute 30 wegen Schulbetrieb) zur generellen Tempo-30-Zone umgewidmet werden	↗	€		Kommune
M5	Einrichtung Fußweg entlang der Hauptstraße von Kirche bis Schule auf der dem Evangelisationszentrum gegenüberliegender Straßenseite	↗	€€		BMDV, im Sanierungsgebiet StBauF, Kommune
M6	Herstellung einer fußläufigen Durchwegung vom Kirchplatz zum Vereinsheim und weiter zur Grundschule	↗	€€		BMDV, im Sanierungsgebiet StBauF, Kommune
<b>Natur, Klima und Energie</b>					
N1	Klimaangepasste und biodiverse Weiterentwicklung der Vegetation und des Baumbestandes (Verbindungen schaffen Vereinsflächen, Pfarrgarten, Schulaußenflächen (Bolzplatz))	→	€		Kommune, ALE, Grundstückseigentümer
N2	Biodiverse Aufwertung grüne Gewerbeflächen (Hauptstraße)	→	€		Kommune, ALE, Grundstückseigentümer
N3	Öffentliche Gebäude mit Dach-PV bestücken. Beachtung dessen im Rahmen der Entwicklung neue Ortsmitte	↗	€€		EFRE (EU), BaFA
N4	Prüfung der neuen Ortsmitte für den Einsatz eines Nahwärmenetzes	↗	€€		BAFA Bundesförderung für effiziente Wärmenetz (BEW), Bayerisches Energiekreditprogramm, KfW, ILE, Förderung für Nahwärme, „Modellvorhaben Wärmenetzesysteme 4.0“

Wirtschaft, Gewerbe, Naherholung					
W1	Leerstandsmarketing einführen (Raiffeisengelände)	↗	€		Wirtschaftsförderung
W2	Zwischennutzung von Leerständen ermöglichen (Kunst, Start-Ups, Ladengeschäfte)	→	€		Kommune, Wirtschaftsförderung, Eigentümer
W3	Nachnutzung Vereinsgaststätte vorantreiben (neuen Pächter finden)	↗	€		Sportverein, Kommune, Wirtschaftsförderung
Freizeit, Soziales und Miteinander					
F1	Räume für die Ganztagesbetreuung Grundschulkindern schaffen (Hort / Mittagsbetreuung)	↗	€€		Kommune
F2	Schülerbefragung zur Aufwertung des Schulumfelds (z.B. Öffnung des Pausenhofs mit neuen Bewegungsgeräten nach Schulschluss für die Öffentlichkeit inkl. der sicheren Gestaltung des Hol- und Bringverkehrs)	↗	€		Kommune
F3	Intensivierung bzw. Fortsetzung der Kooperation im Seniorenbereich mit der ILE Donau-Isar	→	€		Kommune, ILE
Öffentlicher Raum und Innenentwicklung					
Ö5	Aufwertung innerörtlicher Räume; Schaffung von Begegnungsorten auch jenseits der Planungen für die neue Ortsmitte	→	NN		Kommune, StBauF
Ö6	Zielgruppenspezifische Wohnangebote entwickeln (Senioren, junge Menschen & Familien)	→	€€€		Eigentümer, Investoren, Wohnraumförderung
Ö8	Machbarkeitsstudie zur Entwicklung von leerstehenden oder untergenutzten Arealen (v.a. Landwirtschaft) auf den Weg bringen	→	€€		Kommune, KfW-Förderprogramme
Ö9	Rück-, bzw. Umbau der Liegenschaft Hauptstr. 86	↗	€€€		Eigentümer, StBauF, Kommune
Ö10	Betreiben eines Flächen- und Leerstandsmanagements auf der Basis der ISEK-Ergebnisse (ggf. in Kooperation mit ILE)	↗	€		Kommune, ILE



## Hinweise zu Monitoring und Evaluation



## 7. Hinweise zu Monitoring und Evaluation

Ziel eines Monitoring- und Evaluationsprozesses ist es - nach der Ermittlung von Kriterien für die Erfolgskontrolle - den Verlauf und Erfolg des Planungsprozesses zu überprüfen.

### 7.1 Konzeptionelle Grundlagen

#### Vorteile für den Planungsprozess

Monitoring und Evaluation haben eine Schlüssel-funktion zur Fortschreibung des ISEK's und zur Koordination mit möglichen anderen Förderprogrammen, Behörden und privaten Akteuren sowie zur Effizienz des Fördermitteleinsatzes und Akquisition von Fördermitteln. Für die Effizienz der geplanten und realisierten Maßnahmen im Sinne der Nachhaltigkeit (Evaluierung als Qualitätsmanagement) ist es deshalb notwendig, bereits bei der Aufstellung des ISEK's die richtigen Indikatoren festzulegen. Ein Monitoring- und Evaluationskonzept kann damit erfolgreich umgesetzt werden und Grundlage für weitere zukunftsweisende Entscheidungen sein.

#### Monitoring als Entscheidungshilfe

Das Monitoringsystem dient als Analyseinstrument zur systematischen Erfassung und Beobachtung von Veränderungen im Bereich der einzelnen Handlungsfelder. Die Datenerfassung ist abhängig von konkreten Problemen, den Datenerfassungsmöglichkeiten der Kommunen bzw. den Vorgaben des Datenschutzes. Mögliche Indikatoren als Grundlage für das Beobachtungssystem und als Voraussetzung für weitere Handlungsempfehlungen sind im Bezug zu den einzelnen Handlungs- und Themenfeldern zum Beispiel:

- demografische Entwicklung
- Entwicklung und Realisierung von Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung
- Anzahl der privaten Objektsanierungen
- Entwicklung Flächenverbrauch
- Entwicklung unbebaute Grundstücke / Baulücken

- Anzahl der Veranstaltungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Bei jedem Monitoringsystem ist es wichtig, entsprechend der jeweiligen Entwicklungsproblematik und den verfügbaren Daten, die erforderlichen Indikatoren in einem angemessenen Aufwand-Nutzen-Verhältnis auszuwählen und die Erhebung von Daten auf das Wesentliche zu beschränken. Nur so ist eine umsetzungsorientierte Verwertung der Daten als Entscheidungsgrundlage für das kommunalpolitische Handeln von Politik und Verwaltung möglich. Durch die Auswertung der Daten des Monitoringsystems kann die Wirksamkeit und der Erfolg der Entwicklungsstrategie und der einzelnen Maßnahmen überprüft werden.

#### Evaluation als Qualitätsmanagement und Erfolgskontrolle

Aufgabe und Ziel der Evaluation im ISEK-Prozess ist eine systematische Überprüfung der Wirksamkeit der Strategien und der einzelnen Maßnahmen. Die Schlussfolgerungen und Empfehlungen gründen sich auf nachvollziehbar gewonnene qualitative und / oder quantitative Ergebnisse des ISEK's.

Grundsätzlich unterscheidet man zwischen einer indikatorengestützten Evaluierung von Maßnahmenbündeln und der Evaluierung von Einzelmaßnahmen (Projektelevaluierung). Bei der Auswahl und Festlegung der Indikatoren müssen relevante Veränderungen in der Kommune (quantitative Indikatoren) und Zielvereinbarungen (qualitative Indikatoren) berücksichtigt werden.

Eine Evaluation sollte im Unterschied zum Monitoring auf jeden Fall an bisher nicht-Projektbeteiligte vergeben werden, um so den Prozess kritisch von außen beleuchten zu können. Als Format eignet sich dazu auch ein Workshop mit den Prozessbeteiligten unter Federführung des Evaluierungsteams.

Entscheidet für die Auswahl der Indikatoren sind die definierten Ziele, die durch den ISEK-Prozess erreicht werden sollen.

#### Längsschnitt-Analysen (LSA)

Aufbauend auf den dargestellten Werten bzw. der dargestellten Ausgangssituation müssen regelmäßig die entsprechenden Vergleiche gezogen und in ihrer Entwicklung bewertet werden.

Sinnvollerweise werden Längsschnittanalysen in Schritten von 3-5 Jahren durchgeführt. In Einzelfällen (z.B. bei Geburten, Sterbefällen, Wanderungen) empfiehlt sich eine jährliche bis kontinuierliche Beobachtung.

Vergleichsanalysen jährlich für

- Bevölkerungsentwicklung
- Arbeitsplätze

Vergleichsbetrachtung jährlich für

- Geburten
- Sterbefälle
- Zu- und Fortzüge

### **Punktuelle Daten-Analysen (PDA)**

Für einzelne Untersuchungsbereiche und daraus abgeleitete Maßnahmen muss der Erfolg über jeweils speziell durchzuführende Datenerhebungen gemessen werden. Auch in diesen Fällen empfiehlt sich eine gewisse Regelmäßigkeit (jährlich, alle 5 Jahre) dieser Datenerhebung. Dazu gehören u.a.

- Entwicklung und neue Nutzungen auf der Entwicklungsfläche „Neue Mitte Otzing“
- Wohnraumentwicklung
- Entwicklung der Gebäudenutzung/ Leerstände (Hofstellen)

### **Einfache Projektwertung (EPW)**

Manche Projekte können einfach daran gemessen werden, ob sie innerhalb eines vorgesehenen Zeitraums auf den Weg gebracht oder umgesetzt wurden. Als Zeiträume für die Projektwertung sollten kontinuierliche 1-Jahres-Abstände herangezogen werden. Es wird empfohlen, regelmäßig in einem festgelegten Rahmen (Zeitpunkt, Zuständigkeiten) eine Selbstevaluierung durchzuführen. Dazu sollte von der Gemeinde ein Projektplan erstellt werden, der im jährlichen Rhythmus überprüft, damit evaluiert und ggf. modifiziert wird.

### **Inhaltliche Projektbewertung (IPB)**

Im Gegensatz zur einfachen Projektwertung legt die inhaltliche Projektbewertung höhere Maßstäbe an. Bei der inhaltlichen Projektbewertung geht es neben der Tatsache, dass ein Projekt in

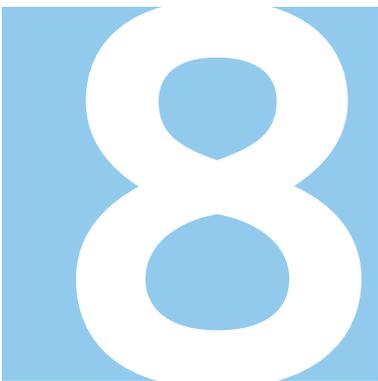
Angriff genommen wurde, auch um die Art und Weise, wie dies geschehen ist und welche Inhalte damit verbunden sind.

Diese Projektevaluierung kann an verschiedenen Einzelprojekten durchgeführt werden und muss projektspezifisch nach Zeitpunkt, Inhalt und Umfang festgelegt werden.

Auf die entsprechende Veröffentlichung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) aus dem Jahr 2011 wird abschließend hingewiesen. Auch auf die Veröffentlichung des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung aus dem Jahr 2016.

- Evaluierung der Städtebauförderung - Kommunale Arbeitshilfe (2011)
- Evaluierung der Städtebauförderung - Wirkungen und Nebenwirkungen (2016)





## Sanierungsgebiet und Sanierungsverfahren

## 8. Sanierungsgebiet und Sanierungsverfahren

Die Ergebnisse der vertiefenden Untersuchungen in VU-Qualität sind Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung sowie für das zu beschließende und festzusetzende Sanierungsgebiet. Auf Basis der vorliegenden Untersuchungen will der Gemeinderat Otzing beschließen, das Sanierungsgebiet förmlich festzulegen und das vereinfachte Verfahren nach § 142 BauGB zur Anwendung zu bringen.

Die nun vorliegenden Untersuchungen haben bestätigt, dass entsprechende Potenziale, Defizite und Missstände vorliegen. Es ist erforderlich, städtebauliche, sozialstrukturelle und sonstige Maßnahmen zu ergreifen, die der Entwicklung und Aufwertung des Untersuchungsgebietes dienen. Für das Untersuchungsgebiet ist ein besonderer Entwicklungsbedarf und damit die Notwendigkeit der Sanierung festzustellen. Eine zügige Durchführung und Sanierung liegt im öffentlichen Interesse und soll mit Finanzmitteln der Städtebauförderung durchgeführt werden. Mit der Sanierung wird eine positive Entwicklung im Sanierungsbereich des Ortskerns ermöglicht.

Die Mitwirkung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erfolgt auf Grundlage des vorliegenden ISEK-Entwurfes. Anregungen werden entsprechend der Abwägung in die Endfassung des ISEKs und weiteren Planungen eingearbeitet.

Die Mitwirkung der Otzinger Akteure und Bürger:innen hat in Workshops und einem Ortsspaziergang stattgefunden und wird fortgesetzt.

Der vorliegende Bericht mit den Projektansätzen und vorgeschlagenen Maßnahmen bildet die Grundlage für die Durchführung der Sanierung. Sie umfasst neben Baumaßnahmen auch Ordnungsmaßnahmen.

### 8.1 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die folgende Abbildung 80 zeigt das vom Gemeinderat beschlossene Sanierungsgebiet, das sich aus dem vorläufigen ISEK-Untersuchungsgebiet entwickelte. Insgesamt ist das Sanierungsgebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 4,23 ha wesentlich kleiner als das ursprünglich abgegrenzte Untersuchungsgebiet mit einer Fläche von ca. 32 ha.

Handlungsbedarf bzw. städtebauliche Missstände außerhalb des Untersuchungsgebietes haben sich nur punktuell ergeben, so dass das vorliegende Sanierungsgebiet an keiner Stelle das Untersuchungsgebiet überschreitet.

Die Flächenabgänge aus dem Untersuchungsgebiet sind dem Planeintrag zu entnehmen.

Im Bedarfsfall können beim Vorliegen inhaltlicher Zusammenhänge auch Maßnahmen außerhalb des Sanierungsgebietes gefördert werden, soweit nachgewiesen werden kann, dass die Maßnahme zur Erreichung der Sanierungsziele notwendig ist.

### 8.2 Sanierungsverfahren

Mit der Anwendung des förmlichen Sanierungsrechts kann sichergestellt werden, dass Bürger:innen und öffentliche Aufgabenträger:innen in einer gesetzlich verlässlichen Weise beteiligt werden und bodenrechtliche Sicherungsinstrumente zur Verfügung stehen.

Mit dem Satzungsbeschluss nach § 142 Abs. 3 BauGB über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes (Sanierungssatzung) schafft der Gemeinderat die Grundlage für die finanzielle Förderung der Sanierungsmaßnahmen mit Mitteln der Städtebauförderung und auch das notwendige rechtliche Instrumentarium für die Umsetzung der Sanierungsziele. Mit der Bekanntmachung des Beschlusses und der Satzung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.

In der Sanierungssatzung wird die Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, das gewählte Sanierungsverfahren und der Umfang der Genehmigungspflichten festgelegt.

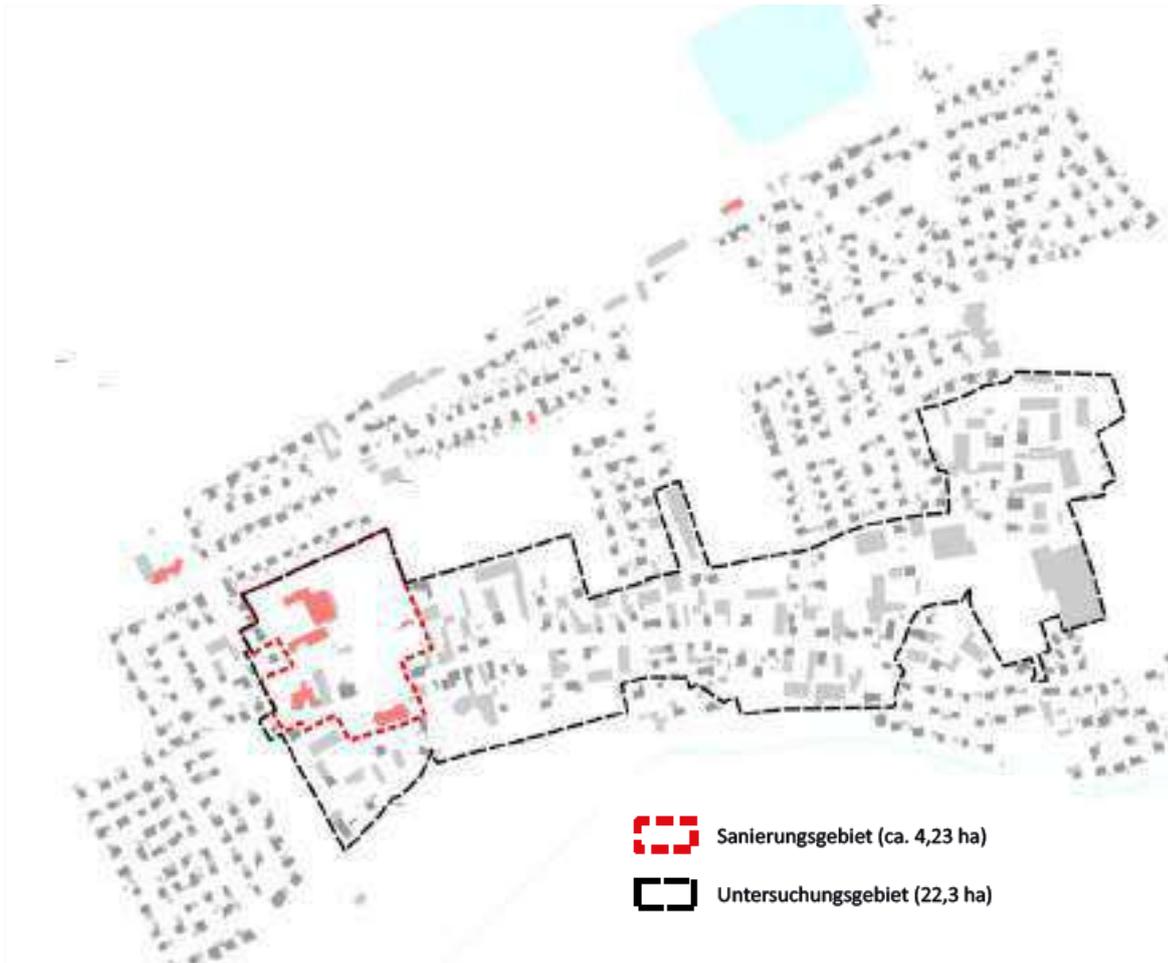


Abbildung 80: Sanierungsgebiet



Im § 142 Abs. 4 BauGB ist die Möglichkeit vorgesehen, ein Sanierungsgebiet im „vereinfachten“ oder im „umfassenden“ Verfahren festzusetzen.

Im „umfassenden“ Verfahren finden die nachfolgenden besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach § 152 bis § 156a BauGB Anwendung:

- § 153: Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen
- § 154: Ausgleichsbetrag des Eigentümers
- § 155: Anrechnen auf den Ausgleichsbetrag, Absehen
- § 156: Überleistungsvorschriften zur förmlichen Festlegung
- § 156a: Kosten und Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen

Entsprechend § 142 Abs. 4 BauGB wird für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Otzing“ das vereinfachte Verfahren vorgeschlagen, da die Anwendung der Vorschriften des dritten Abschnittes (o.a. Paragraphen) für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und so das Verfahren entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel auch einfach gestaltet werden kann. Mit einer nennenswerten Wertsteigerung der Bodenpreise durch das Sanierungsverfahren ist nicht zu rechnen, so dass es nicht erforderlich ist, Ausgleichsbeiträge zu erheben. Die Anlieger:innen haben bei der Neugestaltung von Straßen und Plätzen eventuell mit Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) zu rechnen.

Nach § 144 BauGB können im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge festgelegt werden.

Zu den genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgängen gehören:

- nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: die in § 144 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstige Maßnahmen (z.B. Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Beseitigung baulicher Anlagen sowie erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen)
- nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB: Vereinbarungen über schuldrechtliche Vertragsverhältnisse (z.B. Miet- und Pachtverträge)

- nach § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB: die Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechtes
- nach § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB: die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechtes (z.B. Grunddienstbarkeit)
- nach § 144 Abs. 2 Nr. 3 BauGB: ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsvorschriften begründet wird (z.B. Kaufvertrag)
- nach § 144 Abs. 2 Nr. 4 BauGB: die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast (z.B. Übernahme von Abstandsflächen)
- nach § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB: die Teilung eines Grundstückes

Die Gemeinde Otzing kann nach § 144 Abs. 3 BauGB für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmliche festgelegte Sanierungsgebiet oder für Teile desselben allgemein erteilen. Hier wird vorgeschlagen, bezogen auf § 144 Abs. alle Genehmigungen allgemein zu erteilen.

Dies erfordert somit nicht, dass ein Sanierungsvermerk nach § 143 Abs. 2 BauGB einzutragen ist.

### 8.3 Sanierungssatzung

Satzung der Gemeinde Otzing über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

„Ortsmitte Otzing“ vom 08.05.2025

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) erlässt die Gemeinde Otzing folgende Satzung:

#### § 1

##### **Festlegung des Sanierungsgebietes**

<sup>1</sup>Das im Lageplan gekennzeichnete Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Ortsmitte Otzing“.

<sup>2</sup>Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Fläche (4,23 ha). Dieser ist Bestandteil der Satzung.

#### § 2

##### **Verfahren**

<sup>1</sup>Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. <sup>2</sup>Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnittes des Ersten Teiles des Zweiten Kapitels des Baugesetzbuches finden keine Anwendung.

#### § 3

##### **Festlegung der Sanierungsfrist**

<sup>1</sup>Die Sanierung soll in einer bestimmten Frist durchgeführt werden; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten.

#### § 4

##### **Genehmigungspflichten**

Die Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB kommen nicht zur Anwendung.

#### § 5

##### **Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 143 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Anlage:

Lageplan (Abb. 78 und im Anhang)

Otzing, 08.05.2025

Gemeinde Otzing

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



## **PLANWERK STADTENTWICKLUNG**

Dr. Preising, Schramm & Sperr Stadtplaner PartG mbB

Äußere Sulzbacher Straße 29  
90491 Nürnberg  
0911 650828-0  
kontakt@planwerk.de  
[www.planwerk.de](http://www.planwerk.de)

## **Dr. Fruhmann & Partner Beratungsgesellschaft mbH**

Dr. Wolfgang Fruhmann, Dipl.-Geogr.

Heckenweg 8  
92331 Parsberg  
09492 902575  
standort@drfruhmann.de  
[www.drfruhmann.de](http://www.drfruhmann.de)

