Gemeinde

Großmehring



Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept 2026

Vorbereitende Untersuchungen

ENTWURF November 2026

Architektin & Stadtplaner
im **PLANKREIS**

in Zusammenarbeit mit
ISR
INGEVOST
JACOBSEN

Gemeinde Großmehring

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept 2026

Vorbereitenden Untersuchungen

Bearbeitung

Architektin & Stadtplaner
im **PLANKREIS**
Dorner und Gronle Part mbB

Linprunstraße 54
80335 München

In Zusammenarbeit mit

ISR – Institut für Stadt und Regionalmanagement
Prof. Dr. Joachim Vossen, München

INGEVOST – Ingenieurbüro für Verkehrsplanung
Dipl.-Ing. Christian Fahnberg, Planegg

Cornelia Jacobsen energy consult GmbH
Dipl.-Ing. Cornelia Jacobsen, München

Auftraggeber

Gemeinde Großmehring
Erster Bürgermeister Rainer Stingl

Marienplatz 10
85098 Großmehring

Entwurf November 2026

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

Gefördert mit Mitteln der Städtebauförderung,
Bayerisches Städtebauförderungsprogramm

ISEK und VU auf einem Blick 6

Teil 1 Einleitung 10

1.1 Anlass und Ausgangssituation 12

1.2 Aufgabenstellung und Zielsetzungen 12

1.3 Prozessstruktur und Beteiligung 13

1.4 Untersuchungsumgriffe 14

Teil 2 Grundlagen 16

2.1 Kurzportrait der Gemeinde Großmehring 18

2.1.1 Regionale Einbindung 18

2.1.2 Historische Entwicklung 20

2.1.3 Bevölkerungsstruktur 22

2.2 Bindungen 24

2.2.1 Landes- und Regionalplanung 27

2.2.2 Bauleitplanung 29

2.2.3 Denkmalschutz 31

2.3 Informelle Planungen und Konzepte 35

2.3.1 Integriertes Räumliches Entwicklungskonzept (IRE) der Stadt Ingolstadt und ihrer Umlandgemeinden ... 35

2.3.2 Städtebauliches Entwicklungskonzept 2017 36

2.3.3 Feinuntersuchung für die Ortsdurchfahrt 2017 36

2.3.4 Leerstands- und Baulückenkataster 2020 37

2.3.5 Gewässerentwicklungsplan 2007 37

2.4 Bestandsanalyse 39
2.4.1 Siedlungsstruktur 39
2.4.2 Soziales, Kultur und Bildung 43
2.4.3 Standort- und Wirtschaftsstruktur 51
2.4.4 Einzelhandel 68
2.4.5 Grün- und Freiraum, Naherholung und Tourismus .. 85
2.4.6 Verkehr 89
2.4.7 Klimaanpassung 97
2.4.8 Energie und Klimaschutz 104

Teil 3 Zusammenfassende Beurteilung 116

3.1 Stärken – Schwächen – Chancen – Risiken 118
3.2 Wesentliche städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet 123
3.3 Ableitung der Handlungsfelder für die Ortsentwicklung 125

Teil 4 Integriertes Entwicklungskonzept 128

4.1 Allgemeine Ziele der Sanierung 130
4.2 Integrierte Handlungsfelder und Maßnahmen 134
4.2.1 Marienplatz und angrenzende Bereiche 135
4.2.2 Ortsbildgerechte Straßenräume 141
4.2.3 Fuß- und Radverkehr 149
4.2.4 Mailinger Bach und angrenzende Bereiche 152
4.2.5 Örtliche Baustruktur 156
4.2.6 Wirtschaft und Gewerbe 164
4.2.7 InterPark 165

4.2.8 Klimaschutz und Klimaanpassung 168

4.2.9 Kommunale Steuerungsinstrumente der Ortsentwicklung 171

4.3 Leitprojekte der Ortsentwicklung 175

4.4 Sanierungsrahmenprogramm mit Kosten-, Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht 177

4.5 Beurteilung der Sanierungsvoraussetzungen 187

Anhang

Dokumentationen der Bürgermitwirkung

Einwände und Abwägungsergebnisse

Beschlüsse

Kartenverzeichnis

nach Seite

UG „Großmehring“ – Stärken und Qualitäten 115

UG „Großmehring“ – Planungs- und Sanierungsanlässe 127

Rahmenplan 133

Übersicht der verortbaren Maßnahmen 177

ISEK und VU auf einem Blick

Großmehring hat sich in den vergangenen Jahrzehnten zu einem attraktiven Wohn-, Arbeits- und Wirtschaftsstandort im Verdichtungsraum Ingolstadt entwickelt. Die günstige Lage, die gute Verkehrsanbindung, das Bevölkerungswachstum und die wirtschaftliche Stärke der Region bilden gute Voraussetzungen für die weitere Gemeindeentwicklung. Gleichzeitig bestehen insbesondere in der Ortsmitte, im Bereich der innerörtlichen Entwicklungspotenziale, bei der Verkehrsorganisation sowie bei der Vernetzung und Aufwertung der Grün- und Freiräume weiterhin städtebauliche Herausforderungen.

Mit dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept und den Vorbereitenden Untersuchungen schafft die Gemeinde eine langfristige Grundlage für die zukünftige Ortsentwicklung. Ziel ist es, die vorhandenen Qualitäten zu sichern, städtebauliche Defizite schrittweise abzubauen und die Gemeinde nachhaltig, generationengerecht und klimaangepasst weiterzuentwickeln. Die Untersuchungen betrachten dabei sowohl die Gesamtgemeinde als auch vertieft das rund 99 ha große Untersuchungsgebiet im Hauptort.

Ausgangslage und zentrale Herausforderungen

Großmehring verfügt über eine gewachsene Siedlungsstruktur mit eigenständigen Ortsteilen und einem historischen Ortskern rund um den Marienplatz. Ortsbildprägende Gebäude, ehemalige Hofstellen und gewachsene Straßenräume tragen wesentlich zur örtlichen Identität bei. Gleichzeitig bestehen Leerstände, sanierungsbedürftige Gebäude, Baulücken und untergenutzte Grundstücke. Diese Potenziale bieten Chancen für eine qualitätsvolle Innenentwicklung, stellen aber zugleich eine zentrale Aufgabe der zukünftigen Ortsentwicklung dar.

Die Ortsmitte mit dem Marienplatz besitzt eine besondere Bedeutung als identitätsstiftender und funktionaler Mittelpunkt der Gemeinde. Mit der Neugestaltung des Marienplatzes und dem Neubau des Rathauses wurden bereits wichtige Impulse gesetzt. Die zukünftige Entwicklung konzentriert sich nun insbesondere auf die funktionale Stärkung der angrenzenden Gebäude und Nutzungen sowie auf die weitere Belebung des Zentrums.

Großmehring ist zugleich eine wachsende Gemeinde. Das Bevölkerungswachstum wird sich voraussichtlich fortsetzen, während sich die Altersstruktur schrittweise verändert. Daraus ergeben sich Anforderungen an ein differenzierteres Wohnraumangebot, barrierefreie öffentliche Räume, wohnortnahe Versorgungsangebote sowie gut erreichbare Bildungs-, Freizeit- und Begegnungsangebote.

Eine besondere Qualität der Gemeinde liegt in ihren Landschafts- und Freiräumen. Donau, Donauauen und insbesondere der Mailinger Bach prägen das Orts- und Landschaftsbild und besitzen eine hohe Bedeutung für Natur, Naherholung und Klimaanpassung. Gleichzeitig ist der Mailinger Bach heute nur abschnittsweise erlebbar und nur unzureichend mit der Ortsmitte und den angrenzenden Quartieren verknüpft.

Im Bereich der Mobilität verfügt Großmehring über eine gute regionale Erreichbarkeit. Innerhalb des Ortskerns bestehen jedoch Nutzungskonflikte zwischen motorisiertem Verkehr, Fuß- und Radverkehr und den Aufenthaltsfunktionen des öffentlichen Raums. Verbesserungsbedarf besteht insbesondere hinsichtlich Verkehrssicherheit, Barrierefreiheit und durchgängiger Fuß- und Radwegeverbindungen.

Wirtschaftlich besitzt insbesondere der InterPark eine herausragende Bedeutung. Die weitere Entwicklung soll stärker auf Flächeneffizienz, Nachverdichtung, Diversifizierung sowie arbeitsplatz- und wertschöpfungsintensive Nutzungen ausgerichtet werden.

Räumliche Leitidee

Im Mittelpunkt der zukünftigen Ortsentwicklung steht die Ortsmitte mit dem Marienplatz als identitätsstiftendes Herz der Gemeinde. Von hier aus sollen die Wohnquartiere, Ortsteile sowie die zentralen Versorgungs-, Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen besser miteinander vernetzt werden.

Der Mailinger Bach bildet das grüne Rückgrat Großmehrings. Gemeinsam mit der Nibelungenhalle, den Sport- und Freizeitangeboten und dem Weinzierlweiher verbindet er wichtige Nutzungs- und Erholungsräume und ergänzt die Ortsmitte um einen attraktiven innerörtlichen Freiraum.

Ziele und Handlungsfelder der Ortsentwicklung

Aus der Bestandsanalyse und den festgestellten städtebaulichen Missständen ergeben sich die wesentlichen Ziele und Handlungsfelder für die zukünftige Entwicklung:

- die Stärkung der Ortsmitte und ihrer Versorgungs-, Dienstleistungs-, Wohn- und Aufenthaltsfunktionen,
- die Aktivierung innerörtlicher Flächen- und Gebäudepotenziale,
- der Erhalt und die qualitätsvolle Weiterentwicklung der örtlichen Baukultur,
- die Aufwertung öffentlicher Straßen, Plätze und Freiräume,
- die Stärkung des Fuß- und Radverkehrs und der Barrierefreiheit,

- die bessere Einbindung des Mailinger Bachs in die Siedlungsstruktur,
- eine nachhaltige Weiterentwicklung von Wirtschaft und Gewerbe sowie
- die konsequente Berücksichtigung von Klimaschutz und Klimaanpassung.

Drei strategische Schlüsselprojekte

Unter den zahlreichen Maßnahmen besitzen drei Projekte eine besondere Bedeutung für die zukünftige Ortsentwicklung. Sie greifen zentrale städtebauliche Herausforderungen auf und entfalten zugleich positive Wirkungen auf mehrere Handlungsfelder.

Stärkung der Ortsmitte rund um den Marienplatz
Die weitere Aufwertung des Marienplatzes bildet einen zentralen Baustein zur Stärkung der Ortsmitte. Neben einer klimaangepassten und gestalterischen Weiterentwicklung des öffentlichen Raums steht insbesondere die funktionale Entwicklung des Ortszentrums im Mittelpunkt. Die Sanierung und Wiedernutzung der ortsbildprägenden Anwesen Marienplatz 4 und Marienplatz 7 sowie neue publikumswirksame Nutzungen und Aufenthaltsangebote sollen dazu beitragen, den Marienplatz dauerhaft als lebendigen Mittelpunkt der Gemeinde zu stärken und seine Versorgungs-, Begegnungs- und Identitätsfunktion auszubauen.

Städtebauliche Integration des Mailinger Bachs
Der Mailinger Bach soll stärker als prägender Freiraum und verbindendes Element in die Siedlungsstruktur eingebunden werden. Durch seine ökologische und städtebauliche Aufwertung, eine bessere Zugänglichkeit und insbesondere eine zusätzliche Querungsmöglichkeit könnten die nördlich und südlich gelegenen Gemeinbedarfs-, Freizeit- und Naherholungsbereiche besser miteinander verbunden werden. Neue Wegeverbindungen und Aufenthaltsqualitäten sollen den Bach stärker in das Alltagsleben integrieren und seine Bedeutung als landschaftliches Rückgrat Großmehrings hervorheben.

Qualifizierung der Verkehre
Eine sichere und attraktive Mobilität ist eine wesentliche Voraussetzung für die zukünftige Ortsentwicklung. Im Mittelpunkt stehen die Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes, die Erhöhung der Verkehrssicherheit sowie die städtebauliche Aufwertung der Ortsdurchfahrten. Dadurch sollen die Ortsmitte und die zentralen Einrichtungen besser erreichbar, die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erhöht und umweltfreundliche Mobilitätsformen gestärkt werden. Zugleich trägt die Qualifizierung der Verkehre dazu bei, die verschiedenen Ortsteile und Funktionen der Gemeinde besser miteinander zu vernetzen.

Umsetzung und weiteres Vorgehen

Das ISEK mit den Vorbereitenden Untersuchungen versteht sich nicht als abschließender Maßnahmenkatalog, sondern als langfristiger Handlungs- und Orientierungsrahmen. Die einzelnen Projekte sollen schrittweise vorbereitet, priorisiert und entsprechend der finanziellen und organisatorischen Möglichkeiten umgesetzt werden. Das Sanierungsrahmenprogramm fasst die Maßnahmen mit Prioritäten, Kostenansätzen, Umsetzungszeiträumen und möglichen Förderwegen zusammen.

Die Umsetzung der städtebaulichen Erneuerung ist als langfristiger Prozess angelegt. Dabei sollen öffentliche Investitionen, private Sanierungsmaßnahmen und weitere Fachplanungen ineinandergreifen. Die Städtebauförderung bietet hierfür einen wichtigen finanziellen und organisatorischen Rahmen.

Lesehilfe zum Bericht

Der Bericht ist in vier aufeinander aufbauende Teile gegliedert:

Teil 1 erläutert Anlass, Aufgabenstellung und Vorgehen.

Teil 2 fasst die für die Ortsentwicklung wesentlichen planerischen Rahmenbedingungen und Ergebnisse der Bestandsanalyse zusammen.

Teil 3 bewertet die Ausgangslage, stellt Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken gegenüber und leitet daraus die städtebaulichen Missstände und zukünftigen Handlungsfelder ab.

Teil 4 bildet mit Leitbild, Sanierungszielen, Handlungsfeldern und Maßnahmen das eigentliche Entwicklungskonzept und zeigt den Rahmen für die zukünftige Umsetzung auf.

Im **Anhang** finden sich die Dokumentationen zur Bürgermitwirkung, die eingebrachten Einwände und Abwägungsergebnisse des formellen Beteiligungsverfahrens sowie die gemeindlichen Beschlüsse.

Teil 1 Einleitung

1.1 Anlass und Ausgangssituation

1.2 Aufgabenstellung und Zielsetzung

1.3 Prozessstruktur und Beteiligung

1.4 Untersuchungsumgriffe

Teil 1 Einleitung

1.1 Anlass und Ausgangssituation

Die Gemeinde Großmehring hat sich in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich weiterentwickelt. Die günstige Lage im Verdichtungsraum Ingolstadt, das Bevölkerungswachstum sowie die wirtschaftliche Entwicklung der Region haben die Gemeinde nachhaltig geprägt.
Gleichzeitig konnten in den vergangenen Jahren bereits zahlreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Ortsentwicklung umgesetzt werden. Hierzu zählen insbesondere die Neugestaltung des Marienplatzes, Investitionen in die soziale Infrastruktur sowie verschiedene Maßnahmen zur Stärkung der Wohn- und Lebensqualität.

Trotz dieser positiven Entwicklung bestehen insbesondere im Bereich der Ortsmitte sowie in weiteren Teilbereichen der Gemeinde weiterhin städtebauliche Herausforderungen. Hierzu zählen unter anderem Potenziale der Innenentwicklung, sanierungsbedürftige ortsbildprägende Gebäude, funktionale Defizite im öffentlichen Raum sowie Anforderungen an eine nachhaltige und klimaangepasste Ortsentwicklung.
Gleichzeitig verändern gesellschaftliche, wirtschaftliche und demografische Entwicklungen die Anforderungen an die zukünftige Entwicklung der Gemeinde.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Großmehring beschlossen, ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) einschließlich der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB zu erarbeiten. Das Konzept soll eine langfristige und abgestimmte Grundlage für die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde schaffen und Voraussetzungen für den Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung ermöglichen.

1.2 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) dient als strategisches Instrument zur Steuerung der zukünftigen Ortsentwicklung. Es verfolgt einen gesamtörtlichen und integrierten Ansatz und betrachtet die städtebaulichen, funktionalen, sozialen, wirtschaftlichen, verkehrlichen sowie freiraumbezogenen Rahmenbedingungen der Gemeinde in ihrem räumlichen Zusammenhang. Aufbauend auf einer umfassenden Bestandsanalyse werden die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken der Gemeinde ermittelt sowie Entwicklungsziele, Handlungsfelder und Maßnahmen für eine nachhaltige Ortsentwicklung abgeleitet.

Parallel zum ISEK werden Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchgeführt. Sie dienen der Erfassung und Bewertung der

städtebaulichen Missstände sowie der Prüfung, ob die Voraussetzungen für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gemäß §§ 136 ff. BauGB vorliegen. Darüber hinaus bilden sie die Grundlage für die Abgrenzung eines möglichen Sanierungsgebiets.

Ziel des ISEK und der Vorbereitenden Untersuchungen ist es, eine langfristig tragfähige Entwicklungsstrategie für die Gemeinde Großmehring zu erarbeiten. Im Mittelpunkt stehen dabei die Stärkung der Ortsmitte, die Aktivierung innerörtlicher Entwicklungspotenziale, die Sicherung der örtlichen Baukultur, die Qualifizierung der öffentlichen Räume, die Anpassung der verkehrlichen Infrastruktur an die sich wandelnden Gegebenheiten (Stichwort Verkehrswende) sowie die Weiterentwicklung der Grün- und Freiräume unter Berücksichtigung der Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Die entwickelten Ziele und Maßnahmen bilden die Grundlage für zukünftige kommunale Entscheidungen sowie für die schrittweise Umsetzung der städtebaulichen Erneuerung.

1.3 Prozessstruktur und Beteiligung

Die Bearbeitung erfolgt durch ein interdisziplinär besetztes Planungsteam aus den Fachbereichen Stadtplanung, Landschaftsarchitektur, Architektur, Einzelhandel, Demografie, Verkehr sowie Energie und Klima:

- Architektin & Stadtplaner im PLANKREIS, München
- ISR – Institut für Stadt und Regionalmanagement, München
- INGEVOST – Ingenieurbüro für Verkehrswesen, Planegg
- Cornelia Jacobsen energy consult GmbH, München

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) einschließlich der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurde in einem offenen und transparenten Planungsprozess unter Einbindung der Bürgerschaft, der Verwaltung sowie der kommunalen Gremien erarbeitet.

Den Auftakt bildete im Juni 2025 ein Informations- und Beteiligungsstand auf dem Bürgerfest. Im Rahmen zahlreicher persönlicher Gespräche konnten erste Einschätzungen der Bürgerinnen und Bürger zur Ortsentwicklung aufgenommen und wesentliche Themen und Herausforderungen unter dem Leitgedanken „Wo drückt der Schuh?“ ermittelt werden.

Aufbauend auf diesen Erkenntnissen fand im Juli 2025 eine Bürgerwerkstatt in der Nibelungenhalle statt. Im Mittelpunkt standen die vier Themenbereiche Marienplatz, Mailinger Bach, Verkehr sowie Klimaschutz und Klimaanpassung, die sich bereits im Rahmen der ersten Beteiligung als zentrale Handlungsfelder herauskristallisiert hatten. Gemeinsam mit den Teilnehmenden wurden Stärken, Schwächen sowie erste Entwicklungsansätze diskutiert.

Zur weiteren Vertiefung wurden im Frühjahr 2026 (März bis Juni) drei themenbezogene Arbeitskreise durchgeführt. In den Arbeitsgruppen wurden die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt weiterentwickelt, konkrete Maßnahmen erarbeitet und hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit diskutiert.

Parallel zum Bürgerbeteiligungsprozess begleitete der Ortsentwicklungsausschuss als politische Lenkungsgruppe die Erarbeitung des ISEK und der Vorbereitenden Untersuchungen. In insgesamt drei Sitzungen wurden wesentliche Zwischenergebnisse vorgestellt, diskutiert und als Grundlage für die weiteren Beratungen im Gemeinderat vorbereitet.

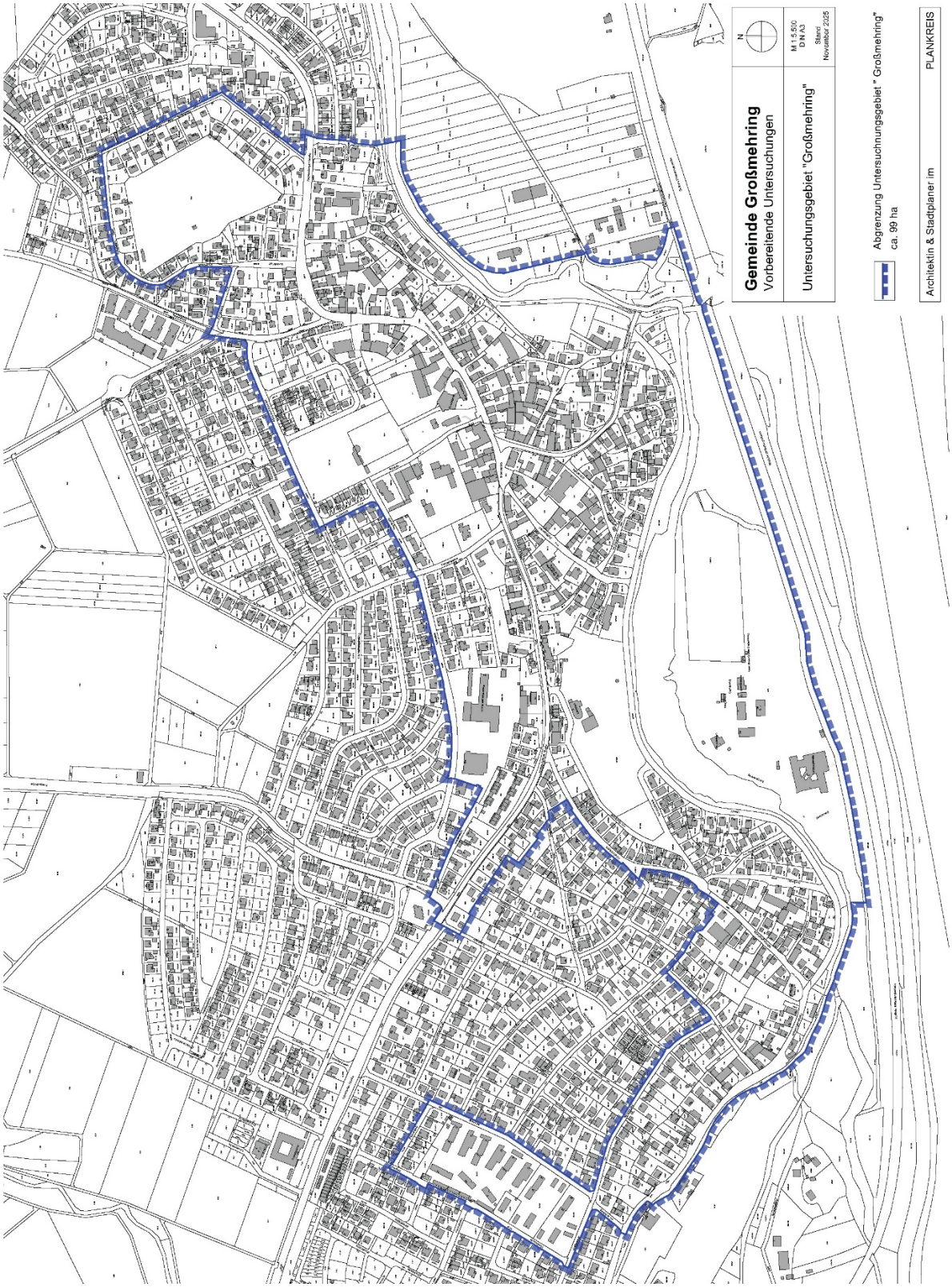
Der Entwurf des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts einschließlich der Vorbereitenden Untersuchungen wurde gemäß den Vorgaben der Städtebauförderung in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit lagen die Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Großmehring zur Einsicht aus und waren zusätzlich über die Internetseite der Gemeinde abrufbar. Bürgerinnen und Bürger hatten die Möglichkeit, Anregungen und Stellungnahmen schriftlich einzureichen. Parallel hierzu wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden fachlich geprüft, gegeneinander und untereinander abgewogen und dem Gemeinderat zur Beratung vorgelegt. Die Ergebnisse der Abwägung flossen in die Endfassung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts sowie der Vorbereitenden Untersuchungen ein, das vom Gemeinderat am xx.xx.xxxx beschlossen wurden.

Die Protokolle zu den Beteiligungsformaten sowie die eingegangenen Einwände inklusive der Abwägung sind im Anhang des Berichts zu finden.

1.4 Untersuchungsumgriffe

Der Gemeinderat Großmehring beschloss am 18.11.2025 die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß § 141 Abs. 3, Satz 1 BauGB für das aus dem Lageplan ersichtliche Untersuchungsgebiet „Großmehring“ mit einer Größe von ca. 99 ha.
Um den Anspruch einer ganzheitlichen Planung gerecht zu werden, wird der Blick auf den Bereich des Gesamtortes erweitert (ISEK-Ebene). V.a. werden hier die Themen eruiert, die Einfluss auf das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen nehmen bzw. in Wechselwirkung zueinanderstehen.



Lageplan Untersuchungsgebiet „Großmehring“, Darstellung Plankreis, ohne Maßstab

Teil 2 Grundlagen

2.1 Kurzportrait der Gemeinde Großmehring

2.1.1 Regionale Einbindung

2.1.2 Historische Entwicklung

2.1.3 Bevölkerungsstruktur

2.2 Bindungen

2.2.1 Landes- und Regionalplanung

2.2.2 Bauleitplanung

2.2.3 Denkmalschutz

2.3 Informelle Planungen und Konzepte

2.3.1 Integriertes Räumliches Entwicklungskonzept (IRE) der Stadt Ingolstadt und ihrer Umlandgemeinden

2.3.2 Städtebauliches Entwicklungskonzept 2017

2.3.3 Planungen zur Ortsdurchfahrt 2017

2.3.4 Leerstands- und Baulückenkataster 2020

2.3.5 Gewässerentwicklungsplan 2007

2.4 Bestandsanalyse

2.4.1 Siedlungsstruktur

2.4.2 Soziales, Kultur und Bildung

2.4.3 Standort- und Wirtschaftsstruktur

2.4.4 Einzelhandel

2.4.5 Grün- und Freiraum, Naherholung und Tourismus

2.4.6 Verkehr

2.4.7 Klimaanpassung

2.4.8 Energie und Klimaschutz

Teil 2 Grundlagen

2.1 Kurzportrait der Gemeinde Großmehring

2.1.1 Regionale Einbindung

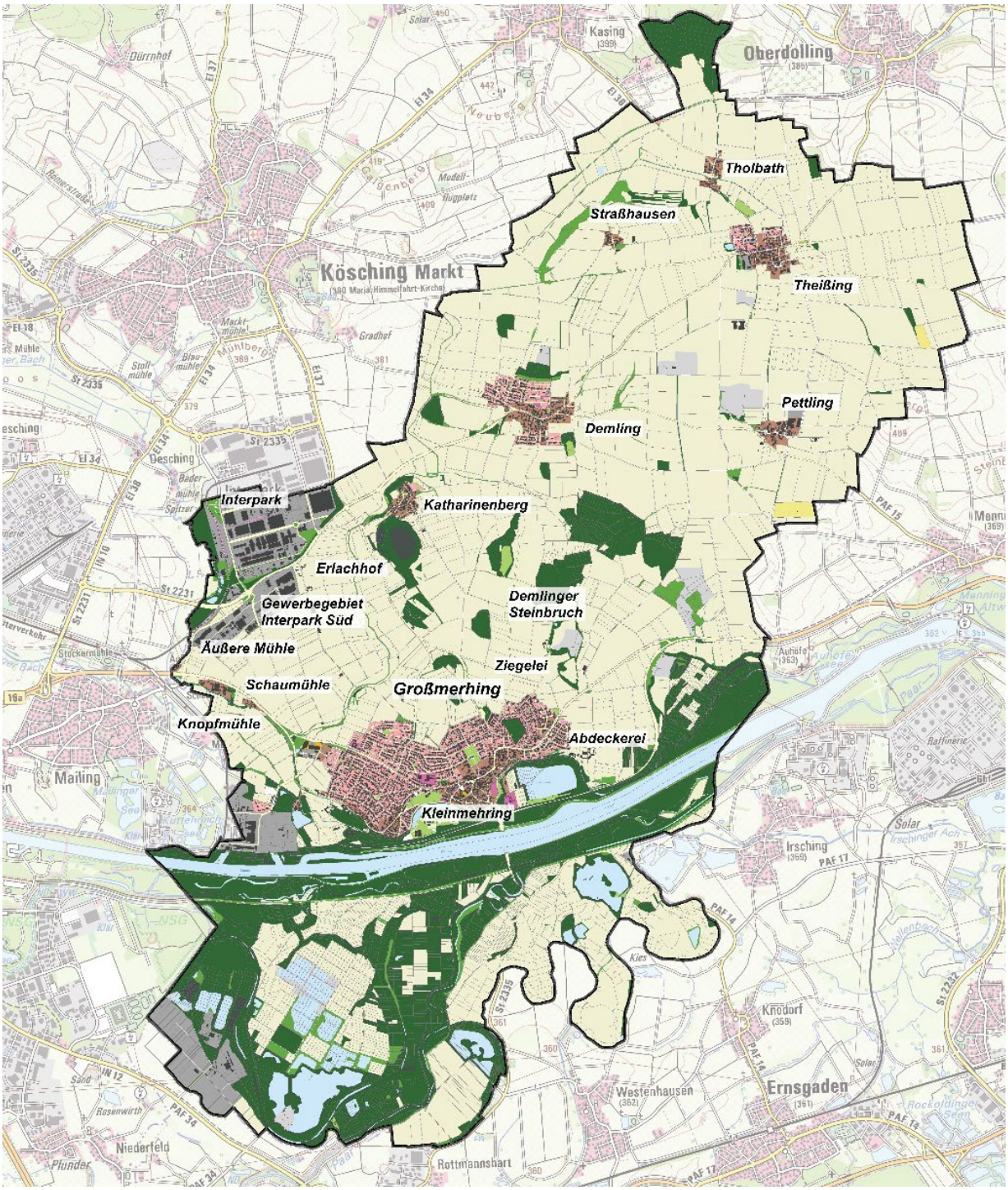
Die Gemeinde Großmehring mit rund 7.600 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand: 31.12.2024) liegt im Landkreis Eichstätt im Regierungsbezirk Oberbayern und bildet die südlichste Gemeinde des Landkreises. Aufgrund ihrer unmittelbaren Nachbarschaft zur Stadt Ingolstadt sowie ihrer Lage an der Donau übernimmt sie eine wichtige Funktion als Wohn-, Arbeits- und Wirtschaftsstandort innerhalb des Verdichtungsraums Ingolstadt.
Großmehring befindet sich im Einflussbereich der überregionalen Entwicklungsachsen München–Nürnberg und Regensburg–Augsburg und verfügt über eine sehr gute verkehrliche Anbindung. Über die Bundesstraße B16a besteht ein direkter Anschluss an die Bundesautobahn A9. Die Staatsstraße St2335 verbindet die Gemeinde mit den umliegenden Kommunen und der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Ingolstadt.



Regionale Einbindung, ohne Maßstab, Bayernatlas 2026

Das Gemeindegebiet umfasst rund 47,4 km² und grenzt an die Stadt Ingolstadt sowie an die Gemeinden Kösching, Oberdolling, Vohburg a.d. Donau und Manching. Neben dem Hauptort Großmehring gehören die Ortsteile Kleinmehring, Demling, Katharinenberg, Theißing, Pettling, Tholbath sowie weitere kleinere Ortsteile und Weiler zum Gemeindegebiet. Ergänzt wird die Siedlungsstruktur durch den interkommunalen Gewerbestandort Interpark, der für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde von besonderer Bedeutung ist.

Naturräumlich wird Großmehring durch die Donau und die Donauauen geprägt. Gemeinsam mit dem Mailinger Bach bilden sie hochwertige Landschafts-, Freizeit- und Erholungsräume, die sowohl für die Wohn- und Lebensqualität als auch für die ökologische Vernetzung innerhalb der Region von großer Bedeutung sind.



Gemeindegebiet im Überblick, ohne Maßstab, Darstellung Plankreis, 2026

2.1.2 Historische Entwicklung

Die Ursprünge Großmehrings reichen bis in die Zeit der bajuwarischen Landnahme um das Jahr 550 zurück. Begünstigt durch die Lage an einem bedeutenden Donauübergang entwickelte sich der Ort früh zu einem wichtigen Siedlungs- und Verkehrsstandort. Die Nähe zur Donau prägte die Entwicklung des Ortes über Jahrhunderte und begründete seine Bedeutung als Handels- und Verbindungsort in der Region.

Der historische Ortskern entwickelte sich als dörfliche Siedlung entlang der heutigen Ortsdurchfahrt mit der Pfarrkirche und dem heutigen Marienplatz als räumlichem und funktionalem Mittelpunkt. Die landwirtschaftlich geprägte Siedlungsstruktur mit ihren Hofstellen, ortsbildprägenden Gebäuden und gewachsenen Straßenräumen ist bis heute in Teilen des Ortskerns ablesbar und bildet einen wesentlichen Bestandteil der örtlichen Identität.



Urkataster Kleinmehring und Großmehring um 1808-1864, ohne Maßstab, Quelle: Bayern Atlas

Im Zuge der kommunalen Gebietsreform wurden 1972 die Gemeinde Großmehring dem Landkreis Eichstätt zugeordnet; 1978 erfolgte die Eingemeindung der ehemals selbstständigen Gemeinden Demling und Theißing. Dadurch entstand das heutige Gemeindegebiet mit seinen dörflich geprägten Ortsteilen.

Seit der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts entwickelte sich Großmehring aufgrund der Nähe zum Wirtschaftsraum Ingolstadt von einer überwiegend landwirtschaftlich geprägten Gemeinde zu einem attraktiven

Wohn- und Arbeitsstandort. Das starke Bevölkerungswachstum führte zu einer deutlichen Erweiterung der Siedlungsflächen, während der historische Ortskern seine Funktion als identitätsstiftende Mitte der Gemeinde bis heute bewahren konnte. Diese unterschiedlichen Entwicklungsphasen prägen das heutige Ortsbild und bilden einen wesentlichen Ausgangspunkt für die städtebauliche Erneuerung. (Quelle: www.großmehring.de)

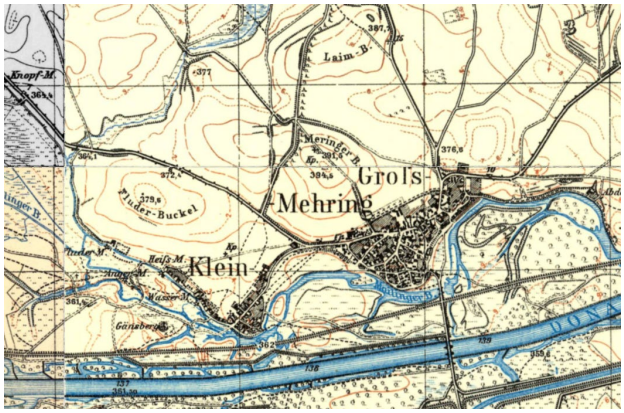
Topographische Karten 1900 bis 2024, ohne Maßstab, Quelle: Bayern Atlas/ Zeitreise



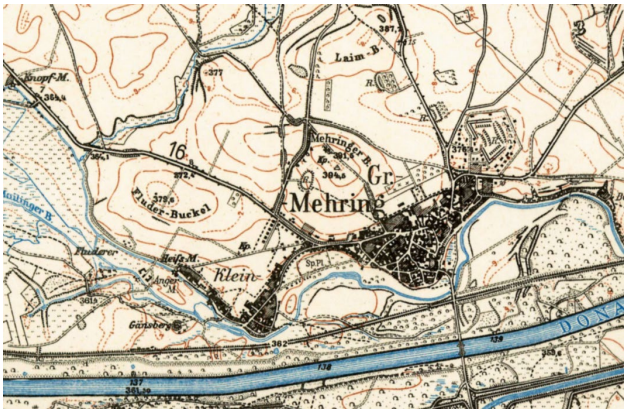
1900



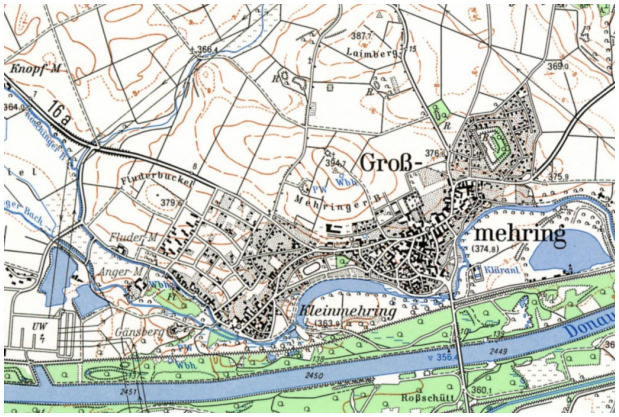
1920



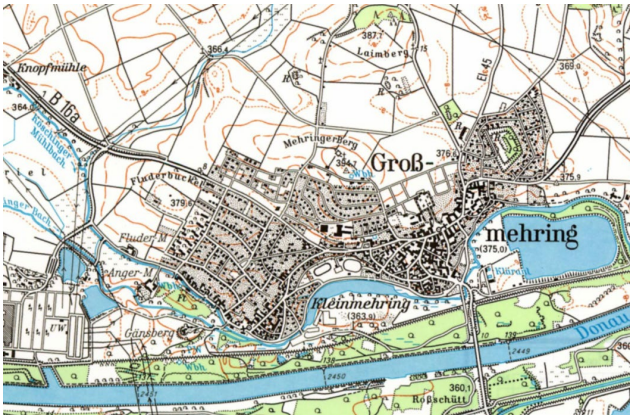
1940



1960



1980



2000

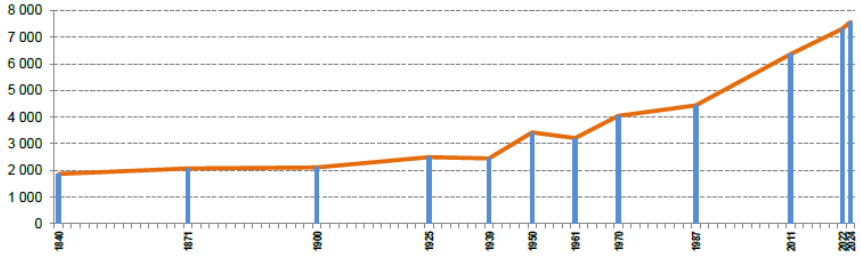


2024

2.1.3 Bevölkerungsstruktur

Demographie

Die Gemeinde Großmehring zählt zum Verdichtungsraum Ingolstadt und konnte in den vergangenen Jahrzehnten ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum verzeichnen. Wesentliche Ursachen hierfür sind die wirtschaftliche Stärke der Region, die gute verkehrliche Anbindung sowie die hohe Attraktivität Großmehrings als Wohnstandort. Zum 31.12.2024 lebten rund 7.600 Einwohnerinnen und Einwohner in der Gemeinde.

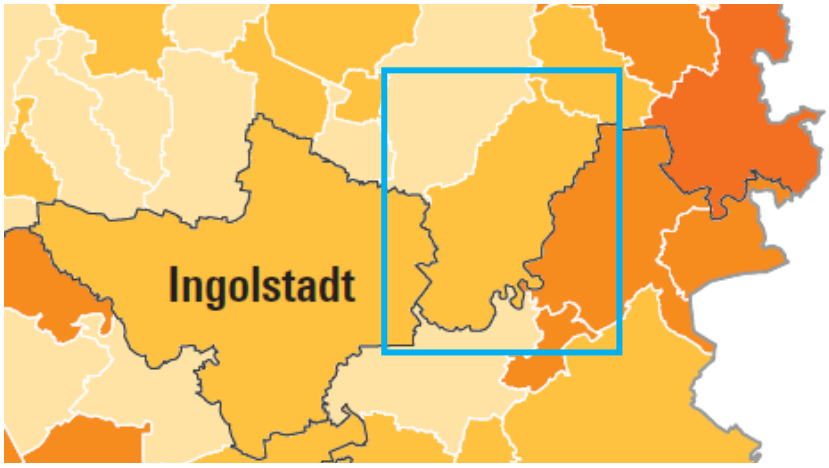


Bevölkerungsentwicklung von 1840 bis 2024, Statistik Kommunal 2025, Fürth 2025

Wachstumsprognosen

Auch künftig wird für Großmehring eine positive Bevölkerungsentwicklung erwartet. Nach dem aktuellen Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik steigt die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2044 voraussichtlich auf rund 8.100 Einwohner. Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von etwa 7,5 % und liegt damit deutlich über der

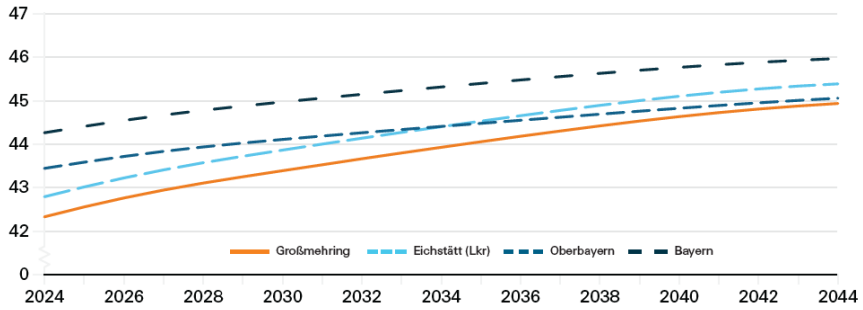
für Bayern prognostizierten Entwicklung. Die Gemeinde profitiert damit weiterhin von ihrer Lage in einer wirtschaftlich starken Wachstumsregion.



Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Oberbayerns, Veränderungen 2028 gegenüber 2044, Demographie-Spiegel für Bayern, Fürth 2026

Alterungsprozess

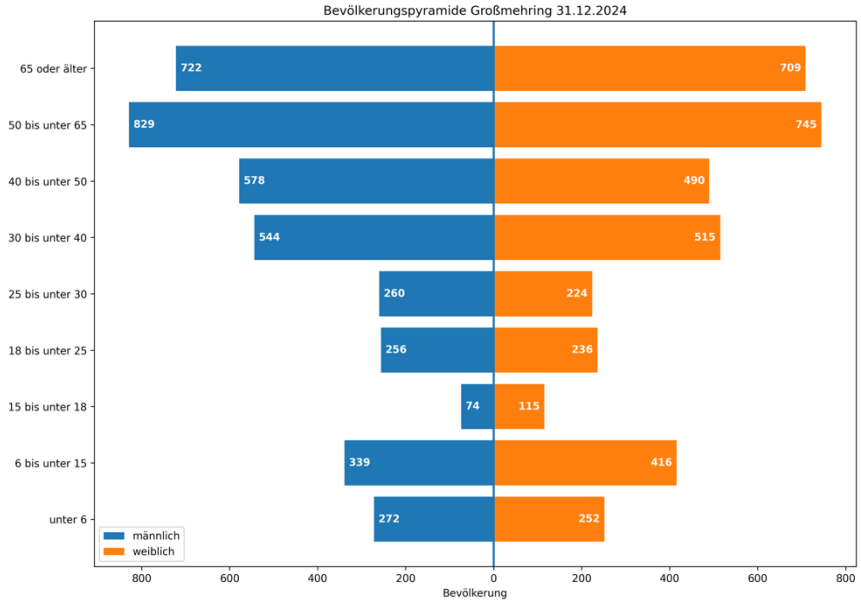
Wie in ganz Bayern ist auch in Großmehring der demografische Wandel erkennbar, verläuft dort jedoch im Vergleich zu anderen Kommunen moderat. Ein hoher Anteil der Bevölkerung entfällt auf die Altersgruppe der über 65-Jährigen. Den größten Bevölkerungsanteil stellt aktuell die Gruppe der 50- bis unter 65-Jährigen dar. In den kommenden Jahren wird erwartet, dass diese Kohorte zunehmend das Rentenalter erreicht, wodurch der Anteil der über 65-Jährigen weiter ansteigen wird.



Entwicklung des Durchschnittsalters von 2024 bis 2044 im Vergleich zu Landkreis, Regierungsbezirk und Bayern, Demographie-Spiegel für Bayern, Fürth 2026

Der Anteil der Menschen über 65 Jahre betrug im Jahr 2024 18,9 % während für das Jahr 2039 ein nur leicht gestiegener Anteil, der über 65-jährigen von 20,7% prognostiziert wird. Auch der Anteil der 18 bis unter 65-jährigen wird bis 2039 nur um etwa 2,7 % zurückgehen. In anderen bayerischen Gemeinden fallen diese Werte wesentlich höher aus.
Im Rahmen dieser Entwicklung steigt das durchschnittliche Alter der Bevölkerung in der Gemeinde moderat von 41,7 Jahren im Jahr 2024 auf 42,9 Jahre im Jahr 2039. Die ermittelten Werte liegen sowohl unter dem

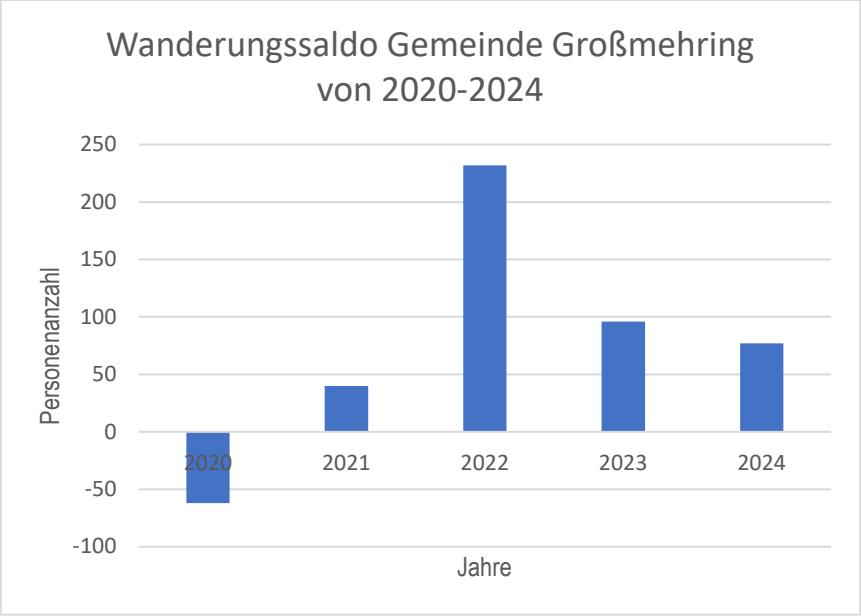
Durchschnitt des Landkreises (2024: 42,7 Jahre; 2039: 44,6 Jahre) als auch unter den Vergleichszahlen für den Regierungsbezirk Oberbayern (2024: 43,4 Jahre; 2039: 44,2 Jahre).
Die „Bevölkerungspyramide“ von 2014 , die längst keine Pyramide mehr ist, zeigt deutlich, wie drastisch die Altersverteilung ausfällt.



Bevölkerungspyramide der Gemeinde Großmehring 2024. Quelle: Eigene Bearbeitung, Bayerisches Landesamt für Statistik, 2026

Erkennbar wird diese Entwicklung auch am Altenquotient, der 2024 bei 27,3 lag und für 2039 auf einen Wert von 35,7 prognostiziert wird, was also der Erhöhung der älteren Bevölkerung entspricht. Ursächlich für die Zunahme des Altenquotienten ist, das die geburtenstarken Jahrgänge nach und nach das Alter von 65 Jahren erreichen und überschreiten. Hinzu kommt die gestiegene Lebenserwartung, sodass immer mehr Menschen auch in ein höheres Alter hineinwachsen. Aber auch eine sinkende Besetzungsstärke der jüngeren Altersgruppen lässt den Altenquotienten steigen. So lange die Lebenserwartung weiter steigt und es nicht zu einer wesentlichen Steigerung der Geburtenhäufigkeiten kommt. Wird der Anstieg des Altenquotienten anhalten.
Gleichzeitig können wir aber auch einen Anstieg des Jugendquotients [1] feststellen, der 2024 bei 33,7 lag und für 2039 auf einen Wert von 36,9 prognostiziert wird. Also auch hier wird ein Anstieg in Relation zur erwerbsfähigen Bevölkerung (20- 64- jährige) festgestellt. Dies resultiert zum einen aus einem leicht positiven Geburtensaldo als auch aus dem Rückgang der Personen im erwerbsfähigen Alter.
Hinzu kommt, dass die Gemeinde in den letzten Jahren einen Wanderungsgewinne verzeichnen konnte, die oft getrieben sind durch Zuzug jüngerer Menschen.

[1] *Der Altenquotient bildet das Verhältnis der Personen im Rentenalter (z. B. 65 Jahre und älter) zu 100 Personen im erwerbsfähigen Alter (z. B. von 20 bis unter 65 Jahren) ab. Der* ***Jugendquotient*** *misst das Verhältnis der jungen, noch nicht erwerbsfähigen Bevölkerung (z. B. 0 bis 19 Jahre) zu den Erwerbsfähigen.*



Wanderungssaldo der Gemeinde Großmehring 2024. Quelle: Eigene Bearbeitung, Bayerisches Landesamt für Statistik, 2026

Die zunehmende Alterung der Bevölkerung stellt nicht nur gesamtgesellschaftliche Herausforderungen dar, sondern hat auch direkte Auswirkungen auf die Versorgungs- und Lebensangebote innerhalb der Gemeinde. Insbesondere gewinnen altersgerechte Wohn- und Lebensformen für die Lebensqualität der älteren Generation in der Gemeinde an Bedeutung. Dabei ist die Vielfalt entsprechender Wohnformen unter dem Leitgedanken zu betrachten, die Selbstständigkeit der Betroffenen möglichst lange zu erhalten.

Wohnraumangebot und Wohnungstypen

Der vorherrschende Gebäudetyp in der Gemeinde Großmehring sind das Einfamilienhaus und das Doppelhaus. Rund 93,4 Prozent der insgesamt 2.244 Wohngebäude entsprechen Ende 2023 diesem Typus. In 150 Wohngebäuden befinden sich drei oder mehr Wohnungen. Umgerechnet auf die einzelnen Wohneinheiten bedeutet dies, dass es in der Gemeinde am Ende des Jahres 2023 insgesamt einen Wohnungsbestand von 3.232 Wohnungen gab. Davon befinden sich rund 50 Prozent der Wohnungen in Gebäuden mit zwei oder mehr Wohneinheiten (Zwei- und Mehrfamilienhäuser). In den Mehrfamilienhäusern selbst befinden sich 20 Prozent des Wohnungsbestandes.

Rund 91 Prozent der Wohneinheiten verfügen über drei oder mehr Räume. Dies zeigt die deutliche Dominanz der Einfamilien, Doppel- und Reihenhäuser. Dem entgegen steht in der Gemeinde Großmehring ein geringes Angebot von Ein- oder Zwei-Zimmer-Wohnungen (9,4%).
Die durchschnittliche Nutzfläche der Wohnungen lag 2023 bei 112,9 qm. Dieser Zustand ist in ländlich geprägten Gemeinden nicht selten, führt jedoch zunehmend bei den Bevölkerungsgruppen zu lokalen

Wohnraumversorgungsproblemen, die größere Wohneinheiten nicht mehr bewohnen wollen oder können, sei es aus gesundheitlichen, familiären oder finanziellen Gründen. Dabei sind gerade die historisch geprägten größeren Kubaturen von alten Hofstellen und landwirtschaftlichen Anwesen sehr gut für eine Nachnutzung durch Umbau geeignet, bspw. Mehrgenerationenwohnen, genossenschaftliches Wohnen oder gemeinschaftliche Wohnformen zu entwickeln und zu etablieren.

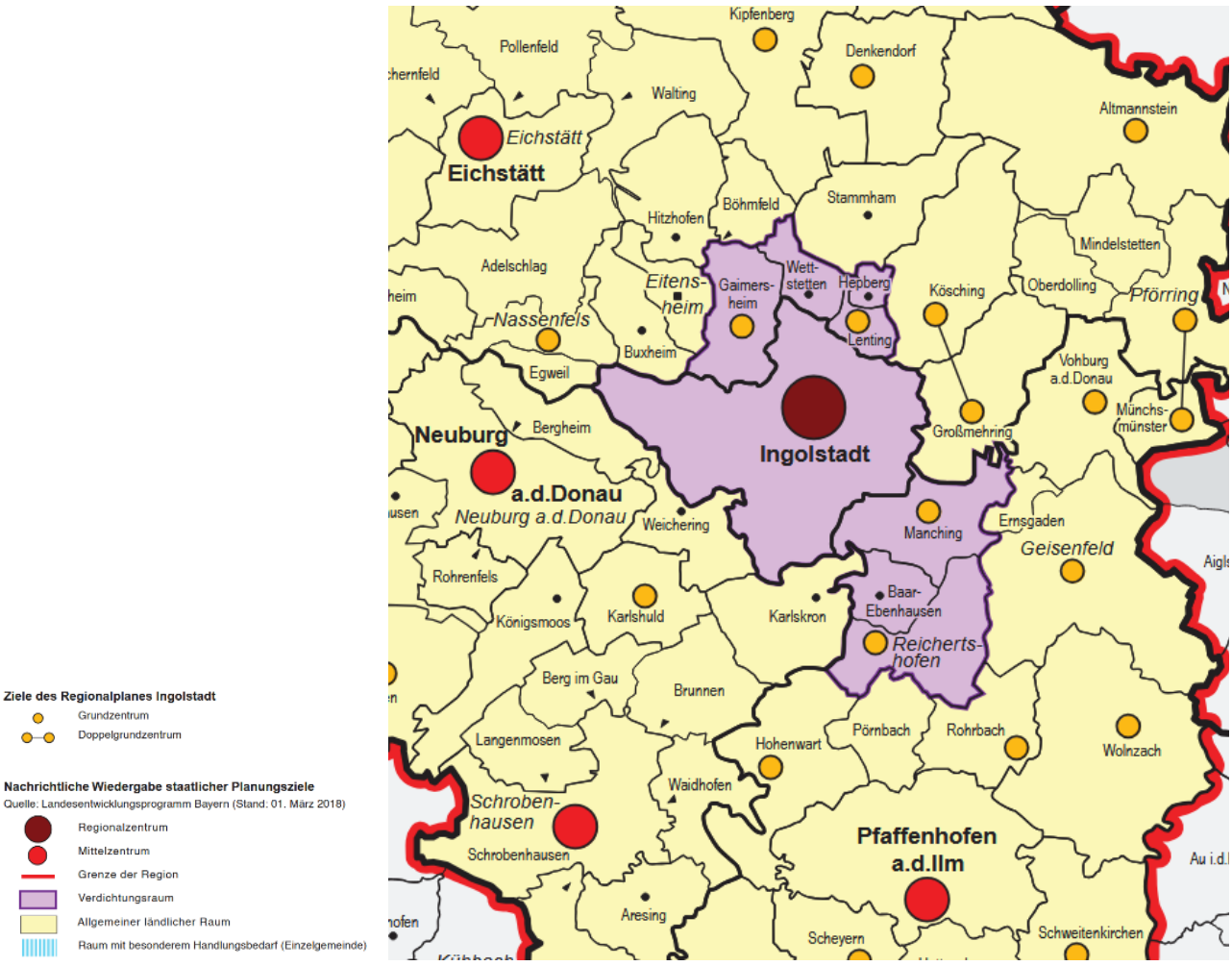
Schlussfolgerung	Die demografische Entwicklung zeigt, dass Großmehring auch künftig von einem überdurchschnittlichen Bevölkerungswachstum profitieren wird. Gleichzeitig verändert sich die Altersstruktur der Bevölkerung. Zwar verläuft der Alterungsprozess im Vergleich zu vielen anderen bayerischen Kommunen moderat, dennoch steigen sowohl der Anteil älterer Menschen als auch der Jugendquotient. Dies verdeutlicht die Notwendigkeit einer generationengerechten Ortsentwicklung. Neben der Sicherung ausreichender Betreuungs- und Bildungsangebote für Kinder und Jugendliche gewinnen insbesondere barrierefreie Wohnangebote, wohnortnahe Versorgungs- und Gesundheitsangebote, attraktive öffentliche Räume sowie gut erreichbare Freizeit- und Naherholungsangebote für ältere Menschen an Bedeutung. Gleichzeitig bleibt die Bereitstellung von Wohnraum für junge Familien ein wesentlicher Baustein einer ausgewogenen Bevölkerungsentwicklung. Vor dem Hintergrund des heute stark durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Wohnungsbestandes sollte die Gemeinde insbesondere in den Ortskernen eine stärkere Differenzierung des Wohnraumangebots anstreben. Kleinere Mehrfamilienhäuser mit Zwei- bis Vierraumwohnungen sowie die Umnutzung ortsbildprägender Hofstellen und Bestandsgebäude können dazu beitragen, sowohl den Bedürfnissen älterer Menschen als auch junger Familien gerecht zu werden und die Innenentwicklung nachhaltig zu stärken.

2.2 Bindungen

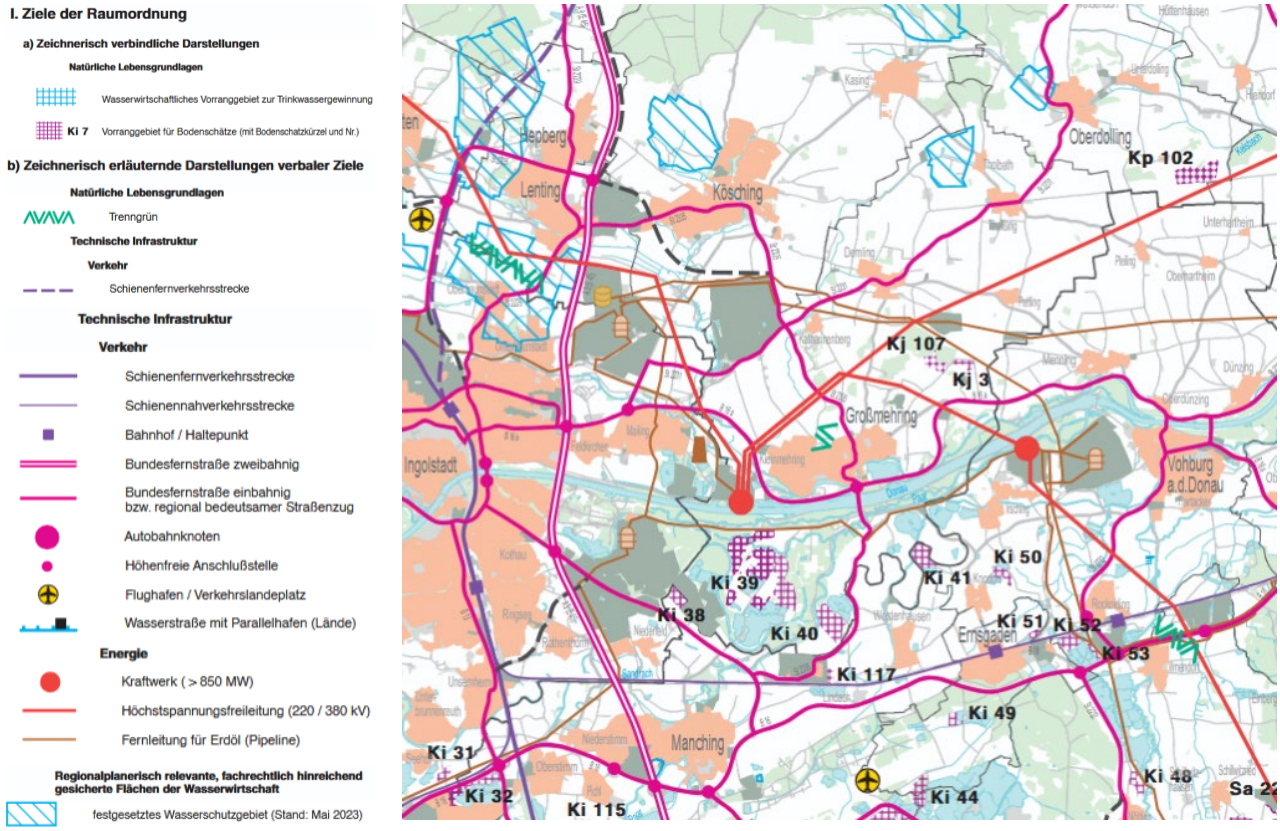
2.2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Großmehring ist Teil der Planungsregion Ingolstadt und liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern im allgemeinen ländlichen Raum. Gemeinsam mit der Gemeinde Kösching übernimmt Großmehring die Funktion eines Doppelgrundzentrums. (s. Karte 1)

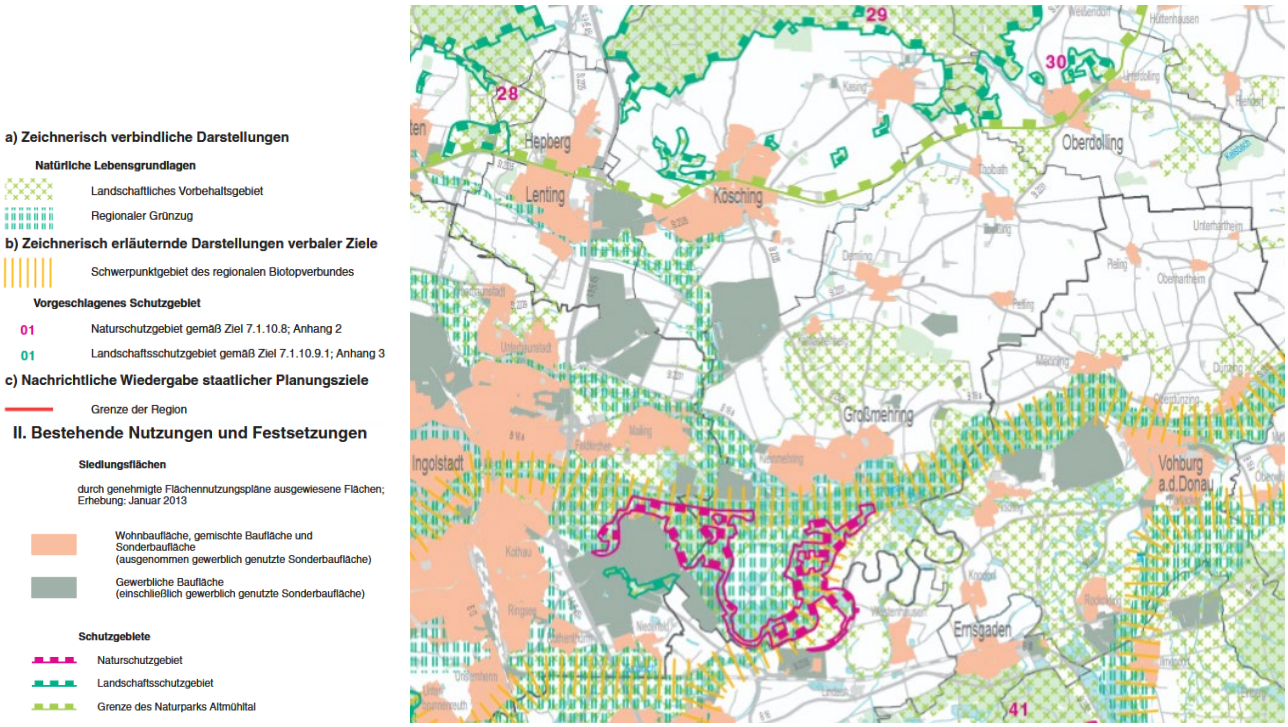
Durch die Nähe zum Oberzentrum Ingolstadt bestehen enge funktionale und wirtschaftliche Verflechtungen. Insbesondere im Bereich Arbeitsmarkt, Versorgung und Infrastruktur ist die Gemeinde stark in die regionale Entwicklung eingebunden.
Darüber hinaus bestehen im Gemeindegebiet verschiedene fachplanerische Bindungen, insbesondere durch ausgewiesene Natur- und Landschaftsschutzgebiete im Bereich der Donauauen. (s. Karte 3) Diese stellen sowohl Restriktionen für die Siedlungsentwicklung als auch Potenziale für Naherholung und Tourismus dar.



RP Ingolstadt – Karte 1 Raumstruktur, 2022



RP Ingolstadt – Karte 2 Siedlung und Versorgung, 2023



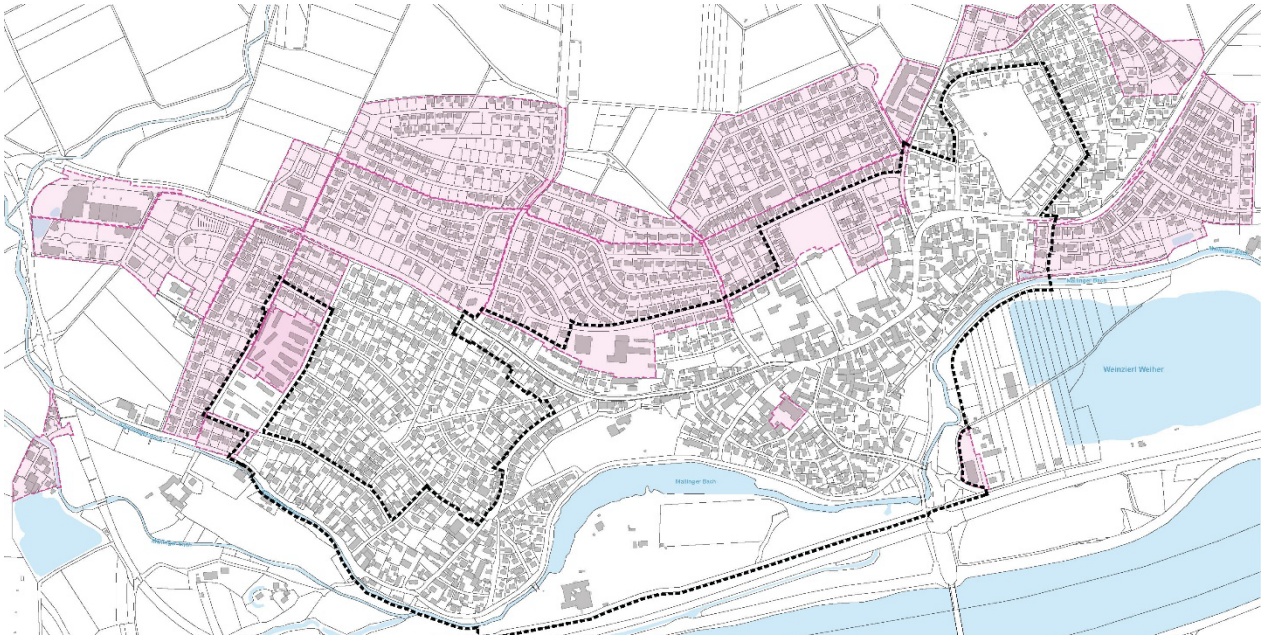
RP Ingolstadt – Karte 3 Landschaft und Erholung, 2007

2.2.2 Bauleitplanung

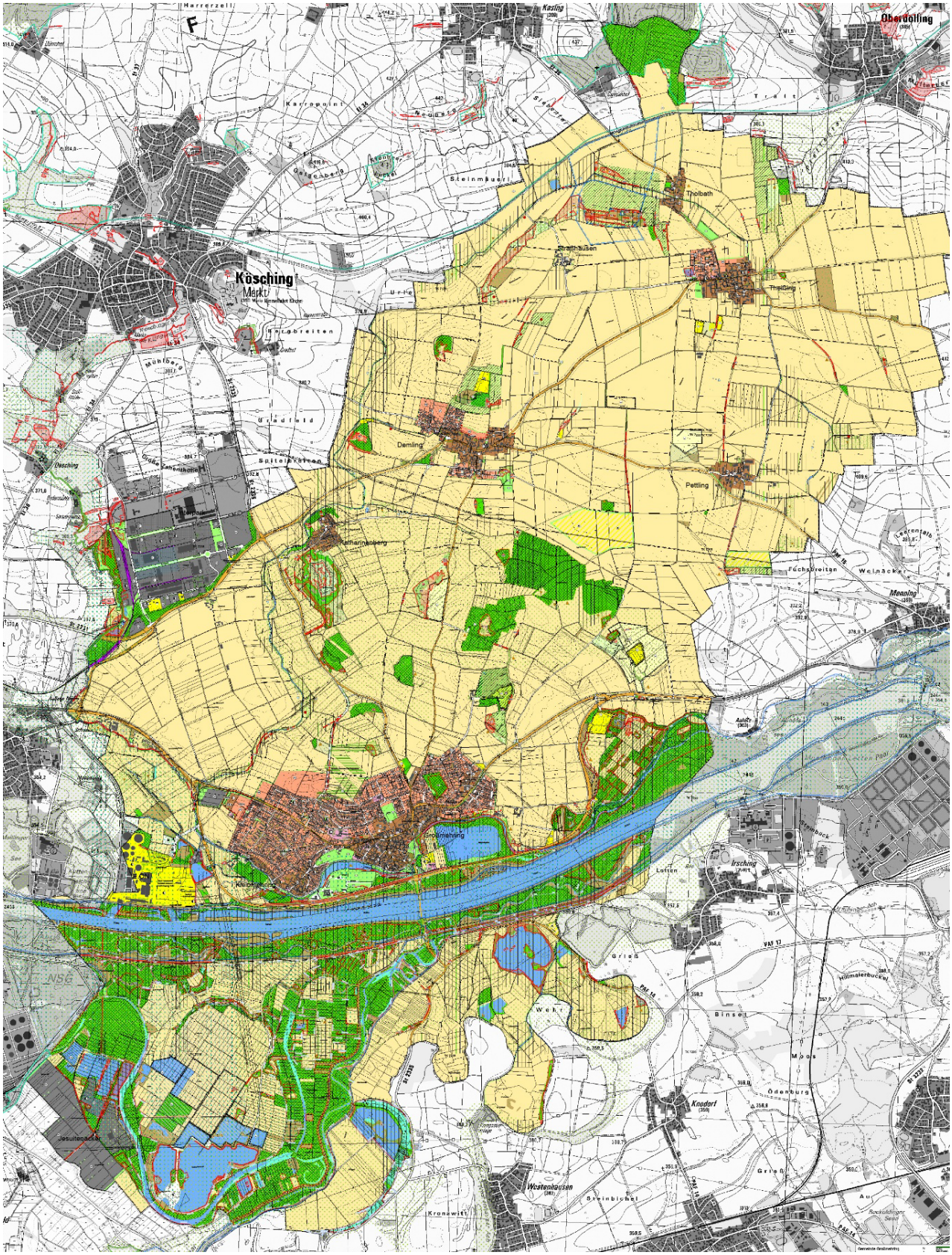
Für das Gemeindegebiet der Gemeinde Großmehring gibt es einen aktuellen, rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2011. Stand Februar 2026 wurde der Plan sechs Mal für insgesamt 16 Teilbereiche geändert. In den Bereichen Großmehring, Katharinenberg, Demling, Pettling und Theißing sind Baugebietsflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt, die umliegenden Weiler und Höfe sind als Siedlungsbereich im Außenbereich beschrieben. Der Interpark ist als Gewerbegebiet dargestellt.

In der Gemeinde Großmehring gibt es 38 rechtsverbindliche Bebauungspläne (Stand Oktober 2026). Davon befinden sich 21 Bebauungspläne im Hauptort Großmehring. In den gewachsenen Ortskernen von Großmehring und Kleinmehring sowie den angrenzenden Wohngebieten sind keine Bebauungspläne vorhanden. In den Ortserweiterungsgebieten, ab den 1960 Jahren, wurde begonnen Bebauungspläne zu erstelle. Diese Siedlungsbereichs sind weitestgehend baurechtlich geregelt.

Schlussfolgerung	Im Hinblick auf die Ausweisung neuer Baugebiete ist auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu achten. Vorrangig sollten vorhandene Baulücken geschlossen und innerörtliche Nachverdichtungspotenziale genutzt werden, bevor neue Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. In neu aufzustellenden Bebauungsplänen sollte die Möglichkeit zur Festsetzung von Baugeboten geprüft werden, um eine zeitnahe Bebauung ungenutzter Baugrundstücke zu fördern und die vorhandenen Flächenpotenziale effizient zu nutzen.



Übersicht Bebauungspläne im VU-Untersuchungsgebiet „Großmehring“, ohne Maßstab, Darstellung Plankreis 2026



Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Großmehring, 2011

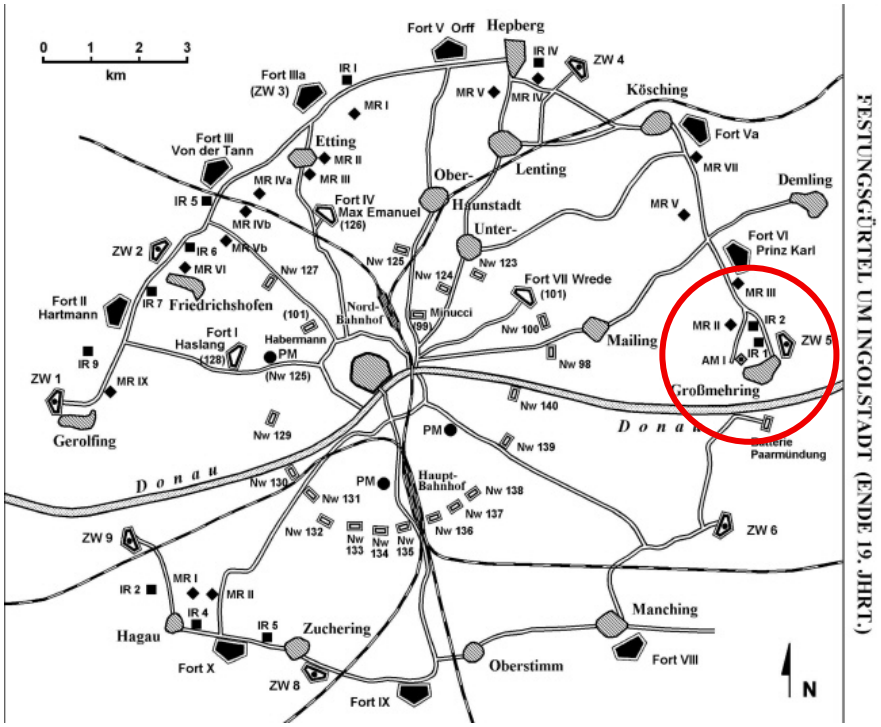
2.2.3 Denkmalschutz

Im Gemeindegebiet Großmehring befinden 23 Baudenkmäler und 111 Bodendenkmäler, deren Verortung in der Karte zu entnehme ist. die die historische Entwicklung der Gemeinde dokumentieren und wesentlich zur Identität des Ortes beitragen.

Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind Gem. Art. 1 Abs. 1 BayDSchG bauliche Anlagen, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt. Auftrag der Denkmalpflege ist es auch, Bodendenkmäler als einzigartige Zeugnisse der Vergangenheit zu bewahren.

Wichtige Bodendenkmäler sind:

- die Straße der Römischen Kaiserzeit, die durch den Ortsteil Theißing in ost-westlicher Richtung verläuft
- die ehemaligen Verteidigungsanlagen des äußeren Gürtels der ehem. Festung Ingolstadt, das Fort Prinz Karl bei Katharinenberg
- das Zwischenwerk Nr. 5 in Großmehring



Fortgürtel um Ingolstadt Ende 19. Jahrhundert, Förderverein Bayerische Landesfestung Ingolstadt e.V., 2026

Baudenkmäler Großmehring

Quelle und Fotos: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), 2026



Marienplatz 5

Brauereigasthof, zweigeschossiger langgestreckter Bau mit Hofdurchfahrt und Mansarddach, im Kern zwei ältere Häuser mit großen Kellergewölben, wohl nach 1737 erbaut.



Regensburger Straße 5

Kath. Pfarrkirche Unserer Lieben Frau, Saalkirche mit Steildach, 1. Hälfte 13. Jh.; Chor mit dreiseitigem Schluss spätgotisch, Langhaus barockisiert, mit Stichkappentonne, 1728; mit Ausstattung; Friedhofsmauer, 18./19. Jh.



Marienplatz

Mariensäule, Steinsäule auf Sockel mit vergoldeter Marienstatue, 1871.



Regensburger Straße 1b

Gartenpavillon, erdgeschossiger Walmdachbau mit Putzgliederung, 18. Jh.; im Pfarrgarten.



Petergasse 6

Wohnhaus, ehem. profanierte Fischerkapelle St. Peter, schmaler, langgestreckter Bau mit Steildach und ausgeprägter Apsis, 1730/31 (dendro.dat.), profaniert und zum Wohnhaus umgebaut, 1830.

Baudenkmäler Kleinmehring



Nibelungenstraße 46

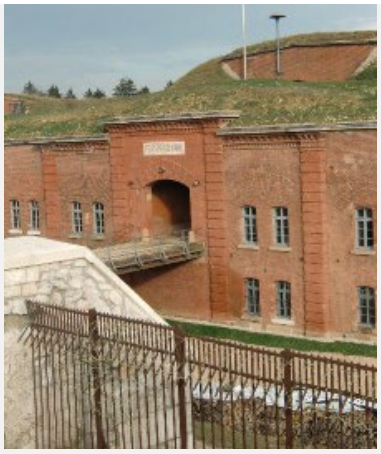
Kath. Filialkirche St. Michael, Saalbau mit Steildach, romanische Chorturmanlage, Steinreliefs an Turm- und Westseite, Anfang 13. Jh., Chor barockisiert, um 1725; mit Ausstattung; mit Kirchhofmauer, 18./19. Jh.

Baudenkmäler Ortsteile



Katharinenberg

Prinz-Karl-Straße 21
Kath. Filialkirche St. Katharina, Saalbau mit Steildach, erbaut 1447, mit einbezogenem Chor des Vorgängerbaus, 1832 erneuert; mit Ausstattung.



Bei Katharinenberg

Großer Weinberg
Fort Prinz Karl, Verteidigungsanlage des äußeren Gürtels der ehem. Festung Ingolstadt, zwei zweigeschossige Kasernengebäude auf der Rückseite und im Inneren der Anlage, trockener Graben mit Kaponnieren an Spitze und vorderen Ecken, Schutzräume auf und unter dem Hauptwall; auf Anhöhe im Süden des Ortes, 1877-1881.



Demling

Hauptstraße 21
Kath. Filialkirche St. Johannes, Saalbau mit eingezogenem Chor, Chorturm, 12./13. Jh., barockisiert, 1720, Erweiterung, 19. Jh.; mit Ausstattung.



Pettling

Margeritenstraße 4
Kath. Filialkirche St. Stehphan, Saalbau mit Satteldach, gotischer Chor und Turmuntergeschosse, spätes 15. Jh., Langhaus barock, Ende 17./Anfang 18. Jh., Erweiterung der Kirche und historisierender Innenausbau, 1853-1859; mit Ausstattung; mit Friedhofsmauer, 18./19. Jh.



Theißing

Römerstraße 13
Kath. Pfarrkirche St. Martin, neugotischer Saalbau mit eingezogenem polygonal geschlossenem Chor, Backsteinturm an der Nordseite, 1822-1859; mit Ausstattung.

Zudem gibt es nach eigener Erhebung einige erhaltenswerte, ortsbildprägende Gebäude. Hierzu zählen insbesondere historische Wohn- und Wirtschaftsgebäude entlang der zentralen Straßenräume. Diese Bauwerke haben die einen besonderen Aussagewert hinsichtlich ihrer historischen Bausubstanz und Funktion. Sie stellen zusammen mit dem historischen Ortsgrundriss und den Baudenkmälern das überlieferte bauliche Erbe dar.

Schlussfolgerung	Bei einzelnen Gebäuden zeigt sich ein Sanierungsbedarf sowie teilweise ein Verlust ortstypischer Strukturen durch Überformung oder Neubauten. Der Erhalt und die Weiterentwicklung dieser Strukturen stellen daher eine zentrale Aufgabe der zukünftigen Ortsentwicklung dar.

2.3 Informelle Planungen und Konzepte

In den vergangenen Jahren wurden für die Gemeinde Großmehring verschiedene informelle Planungen und Fachkonzepte erarbeitet, die wichtigen Grundlagen für das vorliegende ISEK/ VU darstellen. Die bestehenden Konzepte bilden eine wesentliche Grundlage für die Weiterentwicklung der Gemeinde und werden im Rahmen des ISEK integriert betrachtet.
Hierzu zählen insbesondere:

2.3.1 Integriertes Räumliches Entwicklungskonzept (IRE) der Stadt Ingolstadt und ihrer Umlandgemeinden

Verfasser:	Schirmer I Architekten & Stadtplaner, Würzburg WGF Landschaft, Nürnberg
Jahr:	2014

Relevante Kernaussagen:

- Großmehring ist Teil des funktionalen Verflechtungsraums Ingolstadt und Umland und profitiert von einer engen interkommunalen Zusammenarbeit in den Bereichen Siedlungsentwicklung, Freiraum, Wirtschaft und Mobilität.
- Die Donau bildet das zentrale landschaftliche und identitätsstiftende Element der Region und soll als Natur-, Erholungs- und Erlebnisraum weiterentwickelt und besser erlebbar gemacht werden.
- Die Sicherung und Vernetzung der Grün- und Freiräume sowie der Ausbau einer grünen Infrastruktur werden als wesentliche Bausteine einer nachhaltigen Regionalentwicklung hervorgehoben.
- Die Stärkung des Natur- und Kulturerbes sowie die bessere touristische Vernetzung der Kommunen werden als gemeinsame Entwicklungsaufgabe definiert. Hierzu zählen insbesondere die Donau, die historischen Kulturlandschaften und die Festungsgeschichte.
- Die Region verfolgt das Ziel, Innenentwicklung und Flächenrecycling gegenüber einer weiteren Inanspruchnahme von Freiflächen zu stärken. Dabei kommt der Reaktivierung von Brach- und Konversionsflächen eine besondere Bedeutung zu.

Insgesamt verfolgt das IRE das Ziel, die landschaftlichen Qualitäten, die wirtschaftliche Stärke und die touristischen Potenziale der Region durch eine abgestimmte interkommunale Entwicklung langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln.

2.3.2 Städtebauliches Entwicklungskonzept 2017

Verfasser:	Dömges Architekten AG, Regensburg
Jahr:	2017

Relevante Kernaussagen:

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2017 bildet die wesentliche fachliche Grundlage für die Fortschreibung des ISEK und der Vorbereitenden Untersuchungen.

Die darin formulierten Bestandsanalysen, Leitvorstellungen und Maßnahmen wurden im Rahmen dieser Arbeit hinsichtlich ihres Umsetzungsstandes überprüft, bewertet und an die heutigen Rahmenbedingungen angepasst. Im weiteren Bericht wird daher an mehreren Stellen auf die Ergebnisse des ISEK 2017 Bezug genommen.

Die zentralen Entwicklungsziele – Stärkung der Ortsmitte, Erhalt der Baukultur, Vorrang der Innenentwicklung, Aufwertung der öffentlichen Räume sowie Verbesserung der Grün- und Freiraumstrukturen – behalten weiterhin ihre Gültigkeit und werden im vorliegenden Konzept weiterentwickelt.

2.3.3 Feinuntersuchung für die Ortsdurchfahrt 2017

Verfasser:	Dömges Architekten AG, Regensburg
Jahr:	2017

Relevante Kernaussagen:

Ergänzend zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept wurde im Jahr 2017 die *Feinuntersuchung der Ortsdurchfahrten* erstellt. Sie vertieft die verkehrlichen und gestalterischen Fragestellungen im Bereich der Regensburger Straße, Donaustraße und Ingolstädter Straße und entwickelt konkrete Maßnahmen für eine ortsverträgliche Gestaltung der Straßenräume. Ziel war es insbesondere, den Kfz-Verkehr verträglicher abzuwickeln, die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr zu verbessern sowie die Aufenthaltsqualität und das Ortsbild nachhaltig aufzuwerten.

Das vorliegende ISEK mit Vorbereitender Untersuchungen greift die Ergebnisse der Feinuntersuchung auf, überprüft deren Umsetzungsstand und entwickelt, sofern erforderlich, die damals formulierten Maßnahmen unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Entwicklungen weiter. Im weiteren Bericht wird daher wiederholt auf die Aussagen und Empfehlungen der Feinuntersuchung Bezug genommen.

2.3.4 Leerstands- und Baulückenkataster 2020

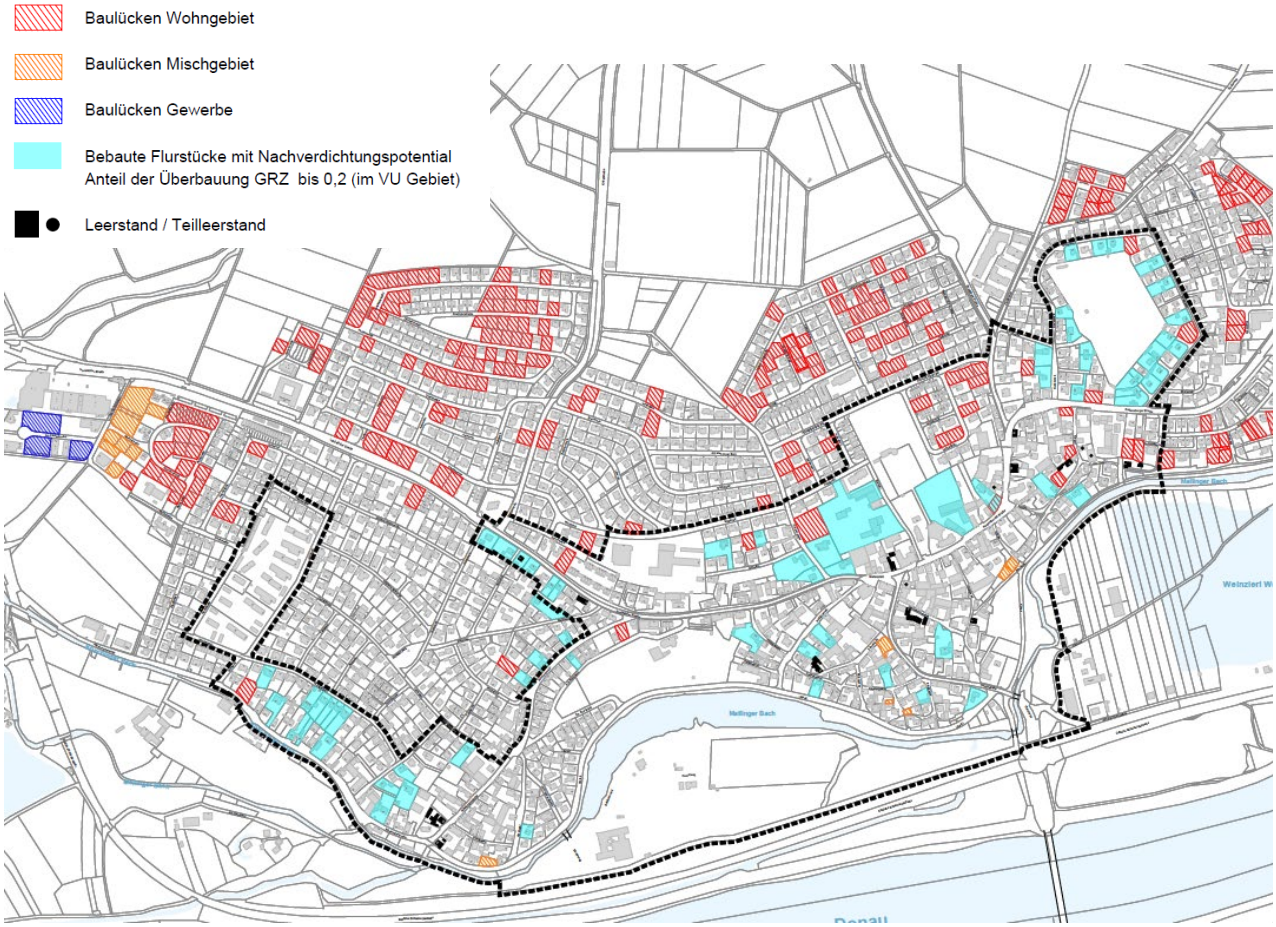
Verfasser:	Voerkelius Landschaftsarchitektur, Landshut
Jahr:	2020

Relevante Kernaussagen:

Mit dem *Leerstands- und Baulückenkataster* wurde im Jahr 2020 eine systematische Erhebung der Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Großmehring durchgeführt.

Erfasst wurden Baulücken, Nachverdichtungspotentiale sowie bestehende und potenzielle Gebäudeleerstände. Ziel war es, die vorhandenen Flächenreserven im Siedlungsbestand zu identifizieren und damit eine flächensparende Siedlungsentwicklung sowie die Aktivierung innerörtlicher Potentiale zu unterstützen. Die Ergebnisse wurden in einem GIS-gestützten Kataster dokumentiert und als fortschreibungsfähige Arbeitsgrundlage für die Gemeinde angelegt.

Das ISEK mit Vorbereitenden Untersuchungen greift diese Erhebungen auf und in die Bestandsanalyse übernommen.



Innenentwicklungspotentiale gem. Leerstands- und Baulückenkataster 2020, Zeichnung Plankreis, ohne Maßstab

2.3.5 Gewässerentwicklungsplan 2007

Verfasser:	Ökoplan, Ingenieurbüro für Landschaftsplanung, Kösching
Jahr:	2007

Relevante Kernaussagen:

Mit dem *Gewässerentwicklungsplan* Großmehring wurde bereits im Jahr 2007 eine umfassende Bestandsaufnahme der gemeindlichen Fließgewässer – Dettelbach, Köschinger Bach, Mailinger Bach und Irschinger Ach – erstellt.

Aufbauend auf einer Analyse der Gewässerstruktur, der Wasserqualität, der ökologischen Defizite sowie der Nutzungs- und Restriktionsbereiche wurden Leitbilder, Entwicklungsziele und konkrete Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung und langfristigen Gewässerentwicklung erarbeitet. Der Bericht enthält zudem eine detaillierte Bewertung der Werte und Mängel sowie einen priorisierten Maßnahmenkatalog für die einzelnen Gewässer.

Für das ISEK mit Vorbereitenden Untersuchungen stellt der Gewässerentwicklungsplan eine wichtige fachliche Grundlage dar. Die darin beschriebenen Defizite, Entwicklungsziele und Maßnahmen – insbesondere für den Bereich des Mailinger Bachs – werden übernommen.

Damit wird sichergestellt, dass bestehende wasserwirtschaftliche und landschaftsökologische Erkenntnisse in die integrierte städtebauliche Entwicklung einfließen und bereits formulierte Entwicklungsansätze weiterverfolgt werden.

2.4 Bestandsanalyse

Die städtebauliche Bestandsanalyse bildet die fachliche Grundlage für das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) sowie die Vorbereitenden Untersuchungen (VU). Ziel ist es, die wesentlichen räumlichen, funktionalen und strukturellen Merkmale der Gemeinde zu erfassen und die Ausgangssituation für die zukünftige Ortsentwicklung darzustellen.

Die Erkenntnisse früherer Fachplanungen und Entwicklungskonzepte werden aufgegriffen, hinsichtlich ihrer Aktualität überprüft und, sofern erforderlich ergänzt. Zudem gibt der umfangreiche Beteiligungsprozesses wertvolle Hinweise.

Im Mittelpunkt der Bestandsanalyse stehen die Themen

- Siedlungsstruktur und Gestalt,
- Soziales, Kultur und Bildung,
- Standort- und Wirtschaftsstruktur, Einzelhandel,
- Grün- und Freiräume,
- Verkehr,
- Klimaanpassung sowie
- Energie und Klimaschutz.

Zunächst werden die vorhandenen Strukturen auf Ebene der Gesamtgemeinde (ISEK-Ebene) beschrieben. Anschließend erfolgt eine vertiefte Betrachtung des Untersuchungsgebiets (VU-Ebene), in dem der Schwerpunkt der städtebaulichen Erneuerung liegt.

Die Bestandsanalyse dient der Beschreibung und Einordnung der vorhandenen Strukturen. Die Bewertung der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken sowie die Ableitung der städtebaulichen Missstände erfolgt im Kapitel 3.

2.4.1 Siedlungsstruktur und Gestalt

Allgemein

Die Siedlungsstruktur der Gemeinde Großmehring ist das Ergebnis einer jahrhundertelangen Entwicklung vom landwirtschaftlich geprägten Dorf zu einer modernen Wohn- und Arbeitsgemeinde im Verdichtungsraum Ingolstadt. Während sich die historische Siedlung zunächst entlang der heutigen Donaustraße entwickelte, führten das starke Bevölkerungswachstum und die wirtschaftliche Entwicklung seit den 1960er Jahren zu einer deutlichen Ausweitung der Siedlungsflächen.



Schwarzplan Gemeindegebiet, ohne Maßstab, Darstellung Plankreis 2026

Heute bildet der Hauptort Großmehring den Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde und wird durch die Ortsteile Demling, Theißing, Katharinenberg, Pettling, Tholbath sowie weitere kleinere Ortsteile ergänzt. Die einzelnen Siedlungsbereiche besitzen jeweils einen eigenständigen dörflichen Charakter und sind überwiegend von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Die historische Ortsmitte mit der Pfarrkirche und dem Marienplatz bildet bis heute den identitätsstiftenden Mittelpunkt der Gemeinde. Charakteristisch sind die ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen, kleinteilige Grundstücksstrukturen sowie ein Wechsel aus giebel- und traufständigen Gebäuden.
Dem gegenüber stehen Wohngebiete unterschiedlichem Baualters sowie neuere Gewerbe- und Sondergebiete, die den Strukturwandel der vergangenen Jahrzehnte widerspiegeln. Insbesondere der Interpark besitzt als interkommunaler Gewerbestandort eine hohe Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde.

Insgesamt verfügt Großmehring über eine kompakte Siedlungsstruktur mit nur zum Teil kurzen Wegen zwischen Wohnen, Versorgung, öffentlichen Einrichtungen sowie Freizeit- und Erholungsangeboten.
Gleichzeitig bestehen innerhalb des Siedlungsbestands noch erhebliche Potenziale für die Innenentwicklung, insbesondere durch Baulücken, Nachverdichtungsmöglichkeiten und die Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Anwesen.

Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst u.a. die historischen Ortskerne von Kleinmehring sowie von Großmehring mit dem Marienplatz als räumlichem und funktionalem Zentrum. Hier sind die historischen Entwicklungsphasen der Gemeinde besonders gut ablesbar. Die Ortsstruktur wird von ehemaligen Bauernhöfen, Wohnhäusern verschiedener Bauzeiten, öffentlichen Gebäuden sowie kleineren Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen geprägt. Zahlreiche Gebäude besitzen eine hohe ortsbildprägende Bedeutung und tragen wesentlich zur Identität des Ortskerns bei.
In den vergangenen Jahren wurden bereits wichtige Maßnahmen zur städtebaulichen Erneuerung umgesetzt. Hierzu zählen insbesondere die Neugestaltung des Marienplatzes sowie der Neubau des Rathauses.
Gleichzeitig sind innerhalb des Untersuchungsgebietes noch zahlreiche bauliche Entwicklungspotenziale vorhanden. Neben einzelnen Leerständen und sanierungsbedürftigen Gebäuden finden sich Baulücken sowie untergenutzte Grundstücke und Gebäude. Dadurch ergeben sich vielfältige Möglichkeiten, die Innenentwicklung zu stärken und die historische Siedlungsstruktur langfristig zu sichern.

Die gewachsene Siedlungsstruktur wird durch mehrere Hauptverkehrsstraßen gegliedert, die den Ortskern erschließen und zugleich wichtige Verbindungen zu den angrenzenden Wohngebieten sowie zum

Mailinger Bach und den südlich gelegenen Freiräumen herstellen. Der Marienplatz übernimmt dabei eine zentrale Orientierungs-, Begegnungs- und Identifikationsfunktion innerhalb des gesamten Siedlungsgefüges.

Schlussfolgerung	Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihrem historischen Ortskern, den ortsbildprägenden Gebäuden sowie den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen bildet eine wesentliche Grundlage für die zukünftige Ortsentwicklung. Im weiteren Planungsprozess sind insbesondere der Erhalt der örtlichen Baukultur, die qualitätsvolle Innenentwicklung sowie die Stärkung der Ortsmitte als identitätsstiftender Mittelpunkt der Gemeinde zu berücksichtigen.



InterPark



Fachmarktzentrum



Theißing



Kleinmehring



Marienplatz



Kleinmehring

2.4.2 Soziales, Kultur und Bildung

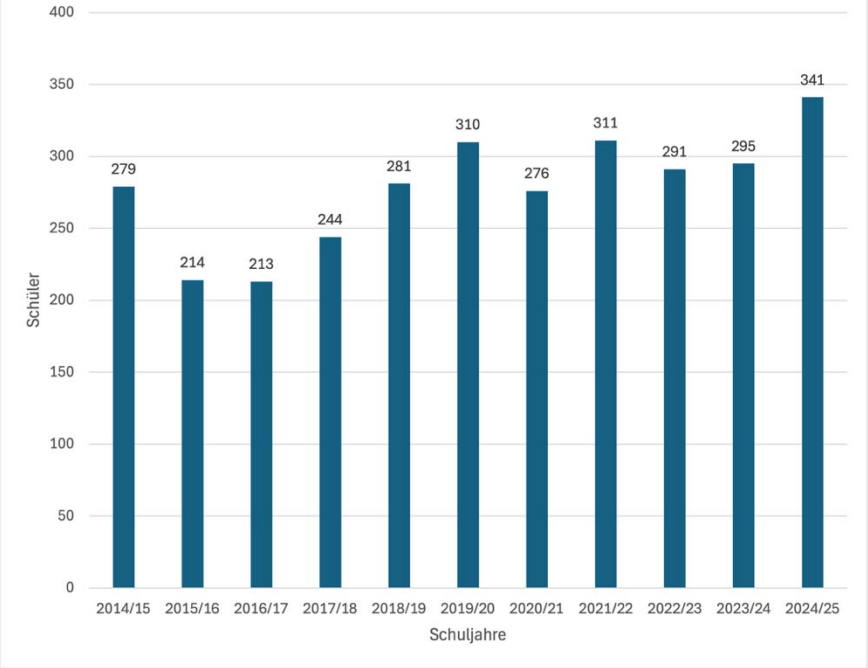
Allgemein

Die Gemeinde Großmehring gehört zur Planungsregion 10, d.h. dem Planungsverband Region Ingolstadt und gleichzeitig zum Verdichtungsraum Ingolstadt in unmittelbarer Nähe zum Oberzentrum. Die Region ist überwiegend ländlich geprägt.
Leitlinie der Regionalplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung. Sie führt die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen zu einer dauerhaften, ausgewogenen sowie umweltgerechten Ordnung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen, ohne die charakteristischen Eigenarten der Region zu verlieren. Er dient als langfristig und fachübergreifend abgestimmtes Gesamtkonzept für die Region 10 Ingolstadt.
Im Rahmen der sozialen Infrastruktur ist die Gemeinde entsprechend ihrer Größe als Grundzentrum/Unterzentrum beziehungsweise als Doppelgrundzentrum gemeinsam mit der Gemeinde Kösching eingestuft. Großmehring und Kösching bilden einen gemeinsamen Nahbereich beziehungsweise Verflechtungsbereich, in dem die Sicherstellung der Deckung des Grundbedarfs gewährleistet werden soll.
Grundzentrale Einrichtungen der Daseinsvorsorge zeichnen sich dadurch aus, dass sie von Bürgerinnen und Bürgern regelmäßig und in ihrem Alltag häufig in Anspruch genommen werden. Gem. LEP Zu 2.1.3 (B) zählen dazu z.B. Grund und Mittelschulen sowie Angebote der Erwachsenenbildung; Einrichtungen und Angebote für Kinder, Jugendliche, Familien und Senioren, Einrichtungen für den Breitensport sowie Bibliotheken, ambulante Pflege und ambulante medizinische Versorgung. Aber auch ein ausreichendes, über die örtliche Nahversorgung hinausgehendes und bedarfsgerechtes Einzelhandelsangebot, Bankfilialen, Poststandorte und auch qualifizierte ÖPNV-Knotenpunkte werden genannt. Diese Auflistung ist nicht abschließend, zeigt jedoch beispielhaft eine Ausstattung die als Mindeststandard für ein Grundzentrum erreicht bzw. aufrechterhalten werden sollte um dahingehend dem Ziel der gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen gerecht werden zu können (Regionalplan Ingolstadt, 2023).

Die soziale und kulturelle Infrastruktur in Großmehring verfügt über verschiedene Einrichtungen und Dienste, die das gesellschaftliche Leben in der Gemeinde unterstützten, betreuen und die Gemeinschaft fördern. Großmehring ist in diesem Kontext gut ausgestattet.
Neben mehrere Kindertageseinrichtungen, existieren u. a. Grund- und Mittelschule mit Hort- und Betreuungsangeboten, die Bibliothek Großmehring sowie die Außenstelle der VHS. Hinzu kommen Seniorenangebote und das Seniorenzentrum Großmehring mit rund 120 Pflegeplätzen für ältere Menschen.

Schulen

Die Gemeinde verfügt über eine zentral gelegene Grund- und Mittelschule. Zwischen den Schuljahren 2014/15 und 2024/25 ist die Gesamtzahl der Schülerinnen und Schüler beider Schulformen kontinuierlich angestiegen, wobei ein Zuwachs von 22,2 % verzeichnet wurde. Der Großteil der Schüler entfiel dabei auf die Grundschule.
Da Mittelschulen allein oder gemeinsam in einem Schulverbund ein Bildungsangebot vermitteln und Großmehring ebenfalls Teil eines Mittelschulverbunds mit benachbarten Gemeinden (Mittelschulverbund Lenting, Kösching, Großmehring) ist, verfügt der Standort Großmehring nicht in jedem Jahr über Schülerzahlen in der Mittelschule.
Das Verbundsprengel hat eine große Ausdehnung und erstreckt sich von Nord nach Süd dabei über eine Ausdehnung von fast 19 km. Abhängig vom Standort der Schule müssen von Großmehring aus oft lange Wege zurückgelegt werden.



Entwicklung der Schülerzahlen der Grund- und Mittelschule 2014/15 – 2024/25, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2026

Jahr	Schüleranzahl
2024/25	-
2023/24	-
2022/23	-
2021/22	20
2020/21	-
2019/20	31
2018/19	23
2017/18	-
2016/17	-
2015/16	19
2014/15	66

Schülerzahlen Mittelschule Quelle: Eigene Bearbeitung, Bayerisches Landesamt für Statistik, 2026

In der Schulform der Grundschule liegen in jedem Schuljahr kontinuierliche Schülerzahlen in Großmehring vor. Berücksichtigt man die Entwicklung der Grundschüler allein, so liegt ein Wachstum von ca. 60% vor. Es wird deutlich, wie wichtig diese grundzentrale Einrichtung für die Gemeinde insgesamt ist.

Auch das Grundschulsprengel hat eine relativ große Ausdehnung von Süd nach Nordost von ca. 11 km.

Jahr	Schülerzahl
2024/25	341
2023/24	295
2022/23	291
2021/22	291
2020/21	276
2019/20	279
2018/19	258
2017/18	244
2016/17	213
2015/16	195
2014/15	213

Schülerzahlen Grundschule Quelle: Eigene Bearbeitung, Bayerisches Landesamt für Statistik, 2026

Neben dem schulischen Angebot verfügt die Gemeinde über eine Außenstelle der Volkshochschule Ingolstadt. Es werden jedoch nur wenige Veranstaltungen an verschiedenen Orten u. a. in der Grund- und Mittelschule Großmehring angeboten. Hier würde im Sinne des lebenslangen Lernens bzw. der Erwachsenenbildung und Weiterbildung für die Bürgerinnen und Bürger und als Bestandteil des Bildungssystems ein breiteres Kursangebot wünschenswert.

Kindertageseinrichtungen

Auch im Bereich der Kindertageseinrichtungen ist die Gemeinde sehr gut aufgestellt. Die genehmigten Kindertagesplätze übersteigen dabei die Zahl der betreuten Kinder.
Großmehring verfügt über ein dichtes Netz bei der Kleinkinderbetreuung zwischen null und sechs Jahren. Im Bereich der öffentlich geförderten Kindertagespflege werden sechs Einrichtungen gelistet. Die Personallage hat sich in den letzten Jahren etwas verschlechtert. So sank sich der Betreuungsrelation, d.h. das Verhältnis von Betreuungspersonen zu der Gesamtanzahl der betreuten Kinder von 5,4 im Jahr 2020 auf 4,0 im Jahr 2025. Dennoch standen 2025 ca. 2,5 tätige Personen für zehn Kinder zur Verfügung, was einem Verhältnis von tätigen Personen zu Kindern von 1 zu 4 entsprechen würden. Wenn das Bayerische Landesamt für Statistik jedoch von "tätigen Personen" spricht, ist dies die Gesamtzahl aller Beschäftigten, unabhängig davon, ob sie eine Vollzeit- oder Teilzeitstelle besetzen, ob es sich z. B. um Ergänzungs-, Verwaltungs- oder Hauswirtschaftskräfte handelt. Für die Qualität der Betreuung ist jedoch meist nur die Untergruppe des pädagogischen Personals entscheidend. Über die Entwicklung der fachlich pädagogischen Betreuung

durch Erzieher lässt sich aus diesen Zahlen also nur begrenzt eine Aussage treffen. Experten schätzen die reale Fachkraft-Kind-Relation in Bayern auf 1 zu 4,9 in Krippen und 1 zu 11,1 in Kindergärten. Im Landkreis Eichstätt ist die Relation wesentlich günstiger hier liegt der Wert Kindertagespflegepersonen/Kind bei 1 zu 3,4 (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2026). Die generell guten Zahlen für Großmehring sind auch in diesem Kontext einzuordnen

Jahr	Anzahl der Einrichtungen	Genehmigte Plätze	Betreute Kinder insgesamt	Betreute Kinder nach Altersgruppen				Tätige Personen insgesamt
				unter 3 Jahren	3 bis unter 6 Jahren	6 bis unter 11 Jahren	11 bis unter 14 Jahren	
2020	6	428	396	63	217	115	1	74
2021	6	486	387	65	224	98	–	83
2022	6	463	430	82	242	104	2	90
2023	6	506	444	69	253	121	1	94
2024	6	565	486	78	270	136	2	114
2025	6	565	485	72	290	123	–	122

Kindertageseinrichtungen Großmehring Quelle: Statistik Kommunal 2025

Bibliothek

Einen wichtigen Beitrag im Gemeindeleben bzw. im Bildungsauftrag leistet auch die Bibliothek in Großmehring. Mit dem Umzug ins neue Rathaus (2021) erfolgte ein struktureller Neustart der Bibliothek: moderne Räume, stark erweiterter Medienbestand, digitale Angebote und erstmals auch ein Veranstaltungsprofil. Die Einrichtung ist heute weit mehr als eine Ausleihstelle und übernimmt zentrale Bildungs-, Kultur- und Sozialfunktionen für die Gemeinde. Gleichzeitig bestehen strukturelle Engpässe (v. a. Personal, Fläche), die die Weiterentwicklung bremsen.
Die Bibliothek ist ein kommunaler Bildungs- und Begegnungsort („Dritter Ort“) und erfüllt zentrale Aufgaben und stellt die nachfolgenden Funktionen zur Verfügung:

Bildungsinfrastruktur; Lese-, Sprach- und Medienkompetenzförderun; Familienunterstützung; kostenfreier Zugang zu hochwertigen Medien; Kulturstandort; Veranstaltungen für alle Generationen; Sozialer Treffpunkt; Aufenthaltsort ohne Konsumzwang.

Damit schließt sie eine erkennbare Lücke im kulturellen und sozialen Angebot der Gemeinde.

Senioren

Eine wichtige Zielgruppe für die Gemeinde ist die älter werdende Generation (siehe Bevölkerungsentwicklung). Ein gutes Alter(n) braucht eine soziale Infrastruktur, die eine selbständige und aktive Lebensführung mit flexiblen und individuellen Unterstützungsangeboten verbindet.
Für die älter werdende Bevölkerung in Großmehring stehen Angebote mit vielfältigen Beratungs- und Veranstaltungsangeboten zur Verfügung. Diese reichen von Begegnungsangeboten wie Seniorentreffs über Kultur- und Bildungsangeboten bis zu Fragen der Orientierung im Alltag.

Das Seniorenzentrum Großmehring mit 108 Einzel- und 6 Doppelzimmern bietet eine qualifizierte stationäre Pflege sowie Tagespflege an. Träger ist die Aragon Unternehmensgruppe GmbH, ein deutschlandweit tätiger Betreiber von Senioreneinrichtungen und Pflegeheimen.
Daneben gibt es außerdem betreutes Wohnen im Rahmen des „Generationenparks**“**, einer Wohnanlage mit altersgerechten, barrierefreien Wohnungen (Köschinger Straße 12-20). Das richtet sich an seniorenbedürftige Personen, die weitgehend selbstständig wohnen, aber Unterstützung im Alltag und gemeinschaftliche Angebote nutzen möchten.
Ein wichtiger Aspekt ist der Grundsatz „ambulant vor stationär“, der das Selbstbestimmungsrecht auch im Alter in allen Belangen zu unterstützt. Der Anteil der Menschen, die ab 65 Jahren in Pflegeeinrichtungen leben, liegt in Deutschland bei nur 4 % und bei den über 85- Jährigen bei ebenfalls nur 18%. Der überwiegende Teil älterer Menschen lebt also in diesem Alter noch selbständig zuhause oder wird dort versorgt. Im Landkreis Eichstätt wird im Seniorenpolitischen Gesamtkonzept besonders hervorgehoben:

- möglichst langes selbstständiges Wohnen,
- „ambulant vor stationär“,
- wohnortnahe Versorgung,
- Mobilität,
- Nahversorgung,
- soziale Teilhabe älterer Menschen.

Das sind auch relevante Aspekte für eine kommunale Seniorenpolitik.

Gesundheitliche Vorsorge

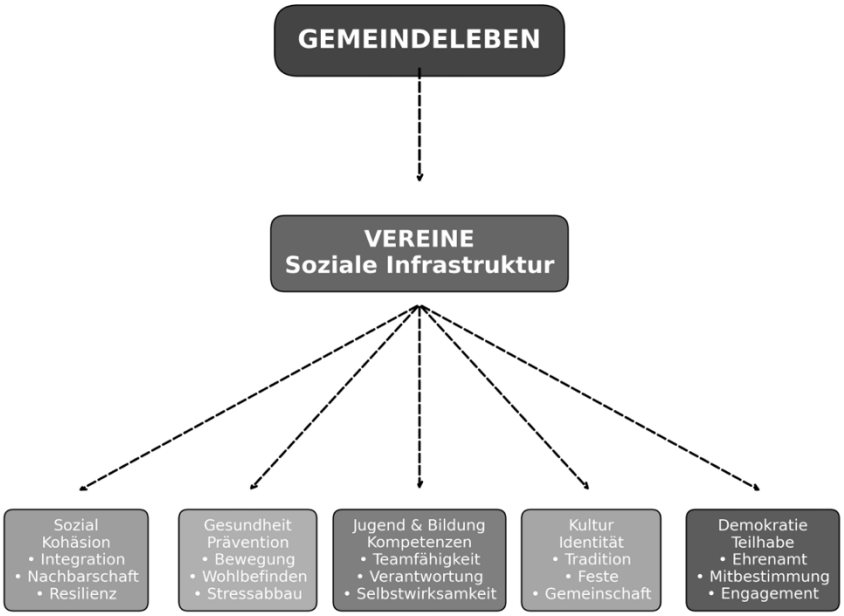
Die gesundheitliche Versorgung in Großmehring entspricht der Angebotsstruktur eines Grundzentrums. Ein Grundzentrum soll die Bevölkerung seines Nahbereichs mit den wichtigsten Gesundheitsleistungen des täglichen Bedarfs versorgen.
Nach Quellen der Kassenärztlichen Vereinigung Bayern (KVB) werden vier Hausarztpraxen und eine Zahnarztpraxis geführt. Nicht berücksichtigt sind hier Privatpraxen. Eine vollständige Erhebung, außerhalb der KVB-Zulassungen ist dabei häufig nicht möglich, da öffentlich die Kassenzulassungen oft nicht immer klar ausgewiesen sind. Aufgrund der günstigen Lage im Einzugsbereich von Ingolstadt und weiteren umliegenden Kommunen werden jedoch in einem Umkreis von 25 km ca. 120 Praxen bei der KVB gelistet. Für die hausärztliche Versorgung für die Gemeindegröße von Großmehring kann von einer soliden Ärztedichte von 1.200-1.600 Personen pro Hausarzt ausgegangen werden. Rein rechnerisch wären für Großmehring etwa 5-6 Vollzeit-Hausärzte durchaus möglich und in Anbetracht der älter werdenden und wachsenden Bevölkerung wäre eine erhöhte Zahl sinnvoll für eine stabile Versorgung.
Im Fall der Gemeinde Großmehring ist es dabei von Bedeutung, ob der für sie in Frage kommende Planungsbereich für die KVB „offen“ oder „gesperrt“ ist. Relevant hierfür ist der Versorgungsgrad einer Fachgruppe in einer Planungsregion (grundsätzlich wird ab einem

Versorgungsgrad von 110 Prozent gesperrt). In einem gesperrten Planungsbereich können sich Ärzte und Psychotherapeuten grundsätzlich nur dann neu niederlassen oder anstellen lassen, wenn ein anderer Arzt oder Psychotherapeut seine Zulassung zurückgibt und damit ein Arztsitz in der Fachgruppe frei wird. Der Planungsbereich Eichstätt, zu dem Großmehring gehört, ist aktuell nicht gesperrt, er entspricht der Regelversorgung und für ihn werden 6,0 zusätzliche Zulasssungsmöglichkeiten für Hausärzte ausgewiesen.
Der Versorgungsgrad kann jedoch nur jedoch nur begrenzt die tatsächlichen Bedarfe berücksichtigen, da für zukünftige Planungen wichtig ist, wie viele Hausärzte in den nächsten 5-10 Jahren in den Ruhestand gehen oder auch z. B. in Teilzeit arbeiten, bzw. wie hoch die tatsächlich angebotenen Sprechstunden sind.

Vereine

Im kulturellen Bereich ist die Gemeinde durch eine Vielzahl von Vereinen und Organisationen gekennzeichnet. Hierzu gehören Sportvereine, oder auch Vereine im Kontext von Tradition und Brauchtum (z. B. Schützenverein).
Der sportlich dominierende Verein ist der TSV Großmehring 1921, der über eine breite sportliche Ausrichtung mit zahlreichen Abteilungen und einer großen Mitgliederzahl (über ca. 1.700 Mitglieder) aller Altersgruppen verfügt. Der TSV Großmehring hat einen hohen Stellenwert im öffentlichen Leben innerhalb der Gemeinde z.B. über seine Sportfeste oder andere Vereinsveranstaltungen.
Auch der Wanderverein Großmehring (ca. 340 Mitglieder) als traditioneller Freizeitverein stellt ein wichtiges Angebot innerhalb der Gemeinde, da er ein aktives Angebot an organisierten Wanderungen anbietet, die attraktiv für Erwachsene und Senioren sind. Er verfügt über regionale Vernetzungen mit weiteren Wander- und Freizeitgemeinschaften.

Im Bereich der Tradtions- und Brauchtumsvereine (z. B. die Altschützengesellschaft Großmehring oder die Bauern- und Arbeiterbruderschaft Demling) sind die Mitgliederzahlen meist wesentlich kleiner. Sie gehören aber dennoch zu den wichtigen und etablierten Vereinen im Gemeindeleben. Diese Vereine sind aufgrund ihres kulturellen Einflusses im lokalen Umfeld wichtig, kommen aber in der reinen Mitgliederzahl nicht an den TSV Großmehring heran.
Gerade in kleineren Gemeinden ist das Vereinsleben von elementarer Bedeutung und erfüllt eine Vielzahl von Funktionen. Sie übernehmen dabei wesentliche soziale, kulturelle und gesundheitsbezogene Funktionen im Gemeindegebiet, die das Gemeindeleben bereichern. Sie sind tragende Elemente des Gemeinwesens quasi, die soziale Infrastruktur der Gemeinde. Viele Vereine schaffen Gemeinschaft und verbinden Menschen unterschiedlicher Altersgruppen, Berufe und Lebenslagen. In einer Zeit, in der gesellschaftlicher Zusammenhalt nicht mehr selbstverständlich ist, bieten Vereine Begegnung, Austausch und Zugehörigkeit.



Wirkungen von Vereinen. Quelle: Eigene Bearbeitung.

Darüber hinaus prägen Vereine die Identität. Traditionen, Feste und kulturelle Veranstaltungen machen die Gemeinde lebendig und unverwechselbar. Sie schaffen Heimatgefühl und Verbundenheit – sowohl für langjährige Bürgerinnen und Bürger als auch für neu Zugezogene. Einen Überblick über die verschiedenen Funktionen von Vereinen gibt die nachfolgende Abbildung.

Kultur und Veranstaltungen

Neben den Vereinsangeboten bietet die Gemeinde im kulturellen Bereich ein breites Themenfeld von Kulturveranstaltungen und Kultureinrichtungen. Themtisch decken sie Bereiche wie Musik, Familien-Events, soziale Treffpunkte und saisonale Feste ab. Ein zentraler Veranstaltungsort ist dabei die Nibelungenhalle, in der regelmäßige Veranstaltungen unterschiedlicher Art stattfinden. Sie reichen von klassischen Konzerten, über Theater- oder Musical-Abende, Faschingsbällen bis zu Sport- und Tanzveranstaltungen.



Nibelungenhalle Innen- und Außenansicht. Foto: Plankreis, 2025

Auch außerhalb des Veranstaltungsbereichs bietet die Gemeinde lokale Kulturpunkte und historische Orte wie z. B. das Großmehringer Zwischenwerk, die Kirche St. Wolfgang oder die Kapelle in Großmehring. Das Zwischenwerk war Teil des außenliegenden Fortgürtels um Ingolstadt, der ab ca. 1890 entstand, um die Stadt und den strategisch wichtigen Donauübergang militärisch zu sichern. Das Zwischenwerk liegt nordöstlich vom Ortskern Großmehring, heute eingebettet in eine Wohnsiedlung und weist heute nur noch Mauerreste auf

Schlussfolgerung	Die Analyse der demografischen Entwicklung sowie der sozialen, kulturellen und bildungsbezogenen Infrastruktur zeigt, dass die Gemeinde Großmehring ihre Funktion als Grundzentrum in hohem Maße erfüllt. Die wohnortnahe Sicherung der grundlegenden Lebens-, Versorgungs-, Bildungs- und Teilhabefunktionen ist insgesamt sehr gut gewährleistet und stellt einen wesentlichen Standortvorteil für die Gemeinde dar. Insgesamt weist Großmehring eine sehr positive Entwicklung auf und entspricht in der Typisierung der Bertelsmann Stiftung dem Typ 9 „Wachsende familiengeprägte ländliche Gemeinde“. Kennzeichnend sind ein anhaltendes Bevölkerungswachstum, eine vergleichsweise moderate Alterung sowie eine ausgeprägte Familienorientierung mit stabilen Generationenstrukturen. Diese Rahmenbedingungen bilden eine gute Grundlage für die weitere Gemeindeentwicklung. Gleichzeitig gilt es, die vorhandenen Bildungs-, Kultur-, Gesundheits- und Begegnungsangebote entsprechend der demografischen Entwicklung langfristig zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

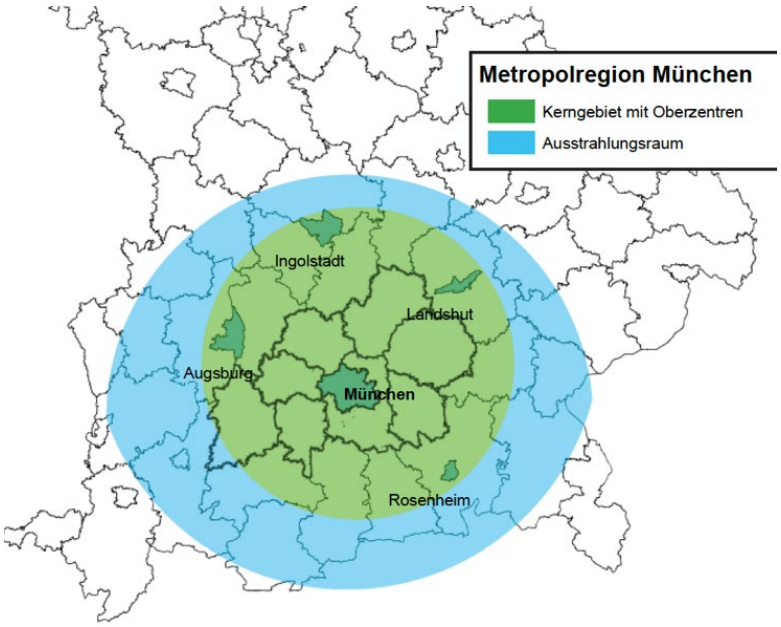
2.4.3 Standort- und Wirtschaftsstruktur

Generelle Standort- und Wirtschaftsstruktur

Großmehring liegt in einer wirtschaftlich dynamischen Region und profitiert von der unmittelbaren Nähe zu Ingolstadt als Oberzentrum. Die Gemeinde ist fest in den Wirtschaftsraum der Region 10 (Ingolstadt) eingebunden und orientiert sich zugleich stark am Großraum München. Sowohl der Landkreis Eichstätt mit seinen Gemeinden als auch Ingolstadt sind Teil der Europäischen Metropolregion München.



Lage Großmehring in der Region Ingolstadt Quelle: IRE Ingolstadt + Umland, 2014



Lage in der Metropolregion München. Quelle Regionaler Planungsverband München

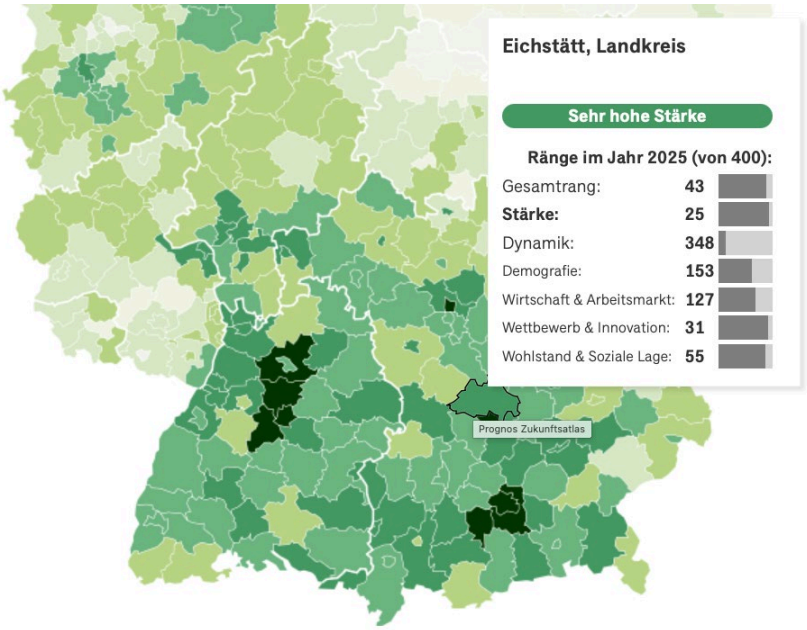
Aus wirtschaftlicher Sicht können folgende positive Merkmale für die Gemeinde Großmehring genannt werden.

- Die unmittelbare Nähe zum Oberzentrum Ingolstadt und den damit verbundenen Standortvorteilen z. B. bezüglich des Arbeitsplatzangebots.
- Sehr gute überregionale Verkehrsanbindungen u.a. durch die A9, die B16 und den ICE-Halt in Ingolstadt. Die A9 verbindet Großmehring in Richtung Norden und Süden mit den Metropolregionen Nürnberg und München. Die B16 stellen eine Ost-West Verbindung in Richtung Ingolstadt, Neuburg und Regensburg her.
- Ein bedeutendes interkommunales Gewerbegebiet mit dem Inter-Park.
- Die attraktive Lage in einer Wachstumsregion zwischen den beiden Metropolregionen Nürnberg und München.
- Eine sehr gute Nahversorgungssituation im Bereich des Einzelhandels mit innerörtlichen Angeboten und Angeboten am Ortsrand (Fluderbuckel).

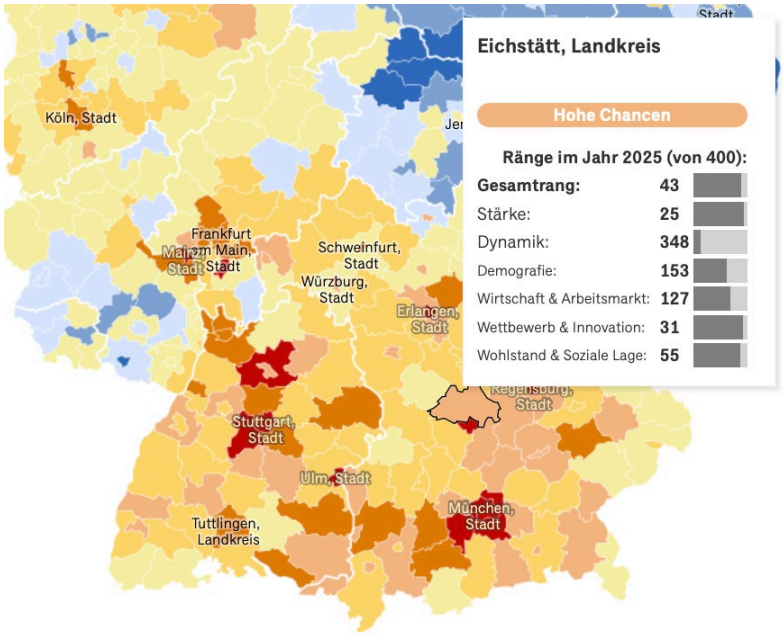
Im IW-Regionalranking, welches 14 Indikatoren in drei Clustern (Wirtschaftsstruktur, Arbeitsmarkt und Lebensqualität) analysiert und den Erfolgswert der Landkreise und kreisfreien Städte Deutschlands im Jahr 2024 repräsentiert, erzielt der Landkreis Eichstätt eine positive Bewertung. Im Niveauvergleich der Regionen belegt der Landkreis Eichstätt Platz 18 (Niveauvergleich – Ingolstadt Platz 37) von 400. Im Dynamikvergleich, d.h. im Kontext von Regionen, die sich in den letzten Jahren überdurchschnittlich entwickelt haben, erreicht er Platz 241. Somit befindet sich der Wirtschaftsraum in seiner bestehenden Standortqualität bundesweit im Vergleich zu den anderen deutschlandweiten Standorten im vorderen Drittel (Quelle: IW Ranking, 2024).
Auch im Prognos „Zukunftatlas 2025“ schneidet der Landkreis im bundesdeutschen Vergleich von Regionen gut ab. Bei der Fragestellung „Stärke“, die die aktuelle Standortstärke (Ist-Zustand) bewertet, erreicht er mit „sehr hoher Stärke“ Rang 25 von 400. Auch bei den Zukunftschancen und -risiken, die die Aussichten für die Zukunft der Regionen erfassen, schneidet der Landkreis mit „hohen Chancen“ auf Rang 43 von 400 gut ab. Allerdings weist der Kreis im Bereich „Dynamik“, ähnlich wie beim IW-Regionalranking, der die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten darstellt, mit „geringer Dynamik“ und Rang 203 eine schwächere Leistung auf. (Quelle: Prognos Zukunftsatlas 2025)

Wie wichtig die Lage für Großmehring in dieser Region ist, weist das Pendlersaldo der Gemeinde auf. Mit einem gesamten täglichen Pendleraufkommen von 5.724 Personen im Jahr 2023 gehörten 3.234 Personen zur Gruppe der Auspendler, während 2.140 einpendelten. Bei einem Pendlersaldo von knapp 1.100 Personen liegt der relative Pendlersaldo bei ca. -14,5 % (Pendleratlas 2026, Pendlerströme und Statistiken für Deutschland). Anhand der vorliegenden Daten weist Großmehring eine Arbeitsplatzzentralität von 0,7 oder 70% auf, d. h. es gibt nur 70% so

viele Arbeitsplätze am Ort, wie die dort wohnende Bevölkerung. Ein Verhältnis > 1 gilt dabei als zentraler Arbeitsplatzstandort, während ein Verhältnis < 1 als peripherer/wohnortdominierter Standort betrachtet wird. Auch die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort von 2.666 weist gegenüber der Anzahl der Beschäftigten am Wohnort von 3.671 ein deutliches Defizit auf. Die die Zahl der Beschäftigten am Wohnort stieg in der Gemeinde in den letzten Jahren dabei stetig an.

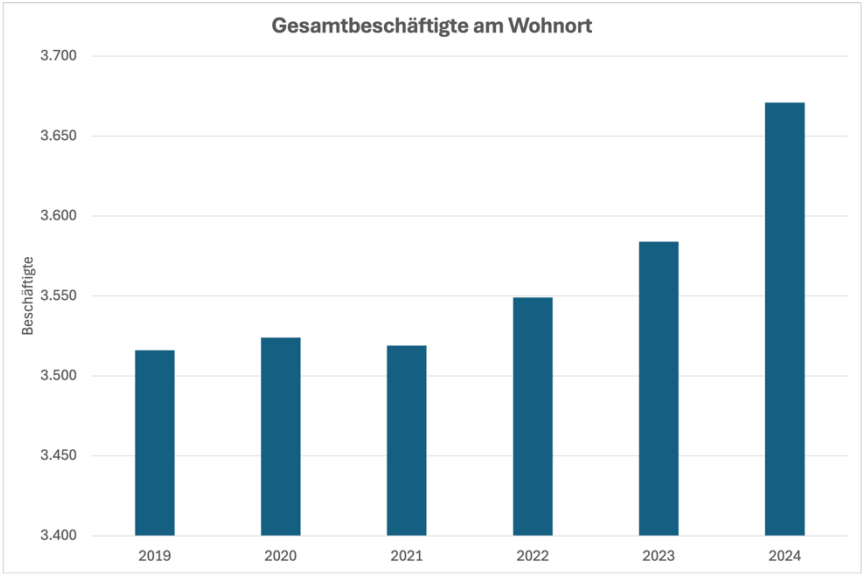


Standort Stärke des Landkreis Eichstätt im bundesdeutschen Vergleich. Quelle: Prognos Zukunftsatlas 2025



Chancen des Landkreis Eichstätt im bundesdeutschen Vergleich. Quelle: Prognos Zukunftsatlas 2025

Die geringe Arbeitsplatzzentralität hat verschiedene Auswirkungen. Im Bereich der kommunalen Finanzstruktur wird die Steuerkraft überwiegend durch Einkommensteueranteile (6,5 Mio. EUR) und weniger durch lokale Gewerbesteuer (4,7 Mio. EUR) generiert. Ein hohes Steueraufkommen in der Gemeinde ist dadurch zudem stark von den Beschäftigungsquoten im Umland abhängig und kann nicht unmittelbar von der Gemeinde beeinflusst werden.
Die Infrastruktur ist durch hohe Verkehrsbelastungen infolge starker Pendlerströme geprägt, wodurch ein erhöhter Bedarf an Lösungen für den Pendlerverkehr besteht (ÖPNV, Radwege, Mobilitätskonzepte).
Im Rahmen der Standortentwicklung ergeben sich jedoch auch positive Perspektiven für kleinteilige Gewerbeansiedlungen, z. B. insbesondere zur Sicherung der lokalen Daseinsvorsorge. Dennoch bleibt die Herausforderung bestehen, (trotz InterPark) ein stärkeres eigenständiges Beschäftigungszentrum zu etablieren.

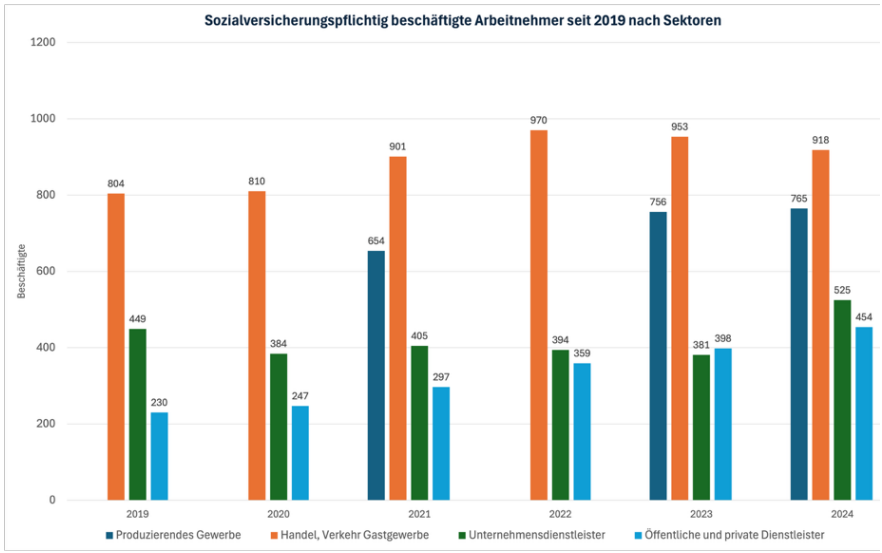


Gesamtbeschäftigte am Wohnort Quelle: Statistik Kommunal 2025

Das bestätigt, dass die Gemeinde primär Wohnstandort ist und viele Bewohner in umliegende Zentren (z. B. Ingolstadt oder München) pendeln, um dort zu arbeiten. Der negative Pendlersaldo hat sich jedoch in den letzten Jahren deutlich abgeschwächt.
Andererseits weist der starke negative Pendlersaldo nochmals den Charakter der Gemeinde primär als Wohnstandort mit hoher Abhängigkeit vom regionalen Arbeitsmarkt aus. Die tägliche Funktionsverflechtung (Pendeln) stabilisiert dabei generell die arbeitsteilige Raumstruktur der Region.

Gewerbestruktur

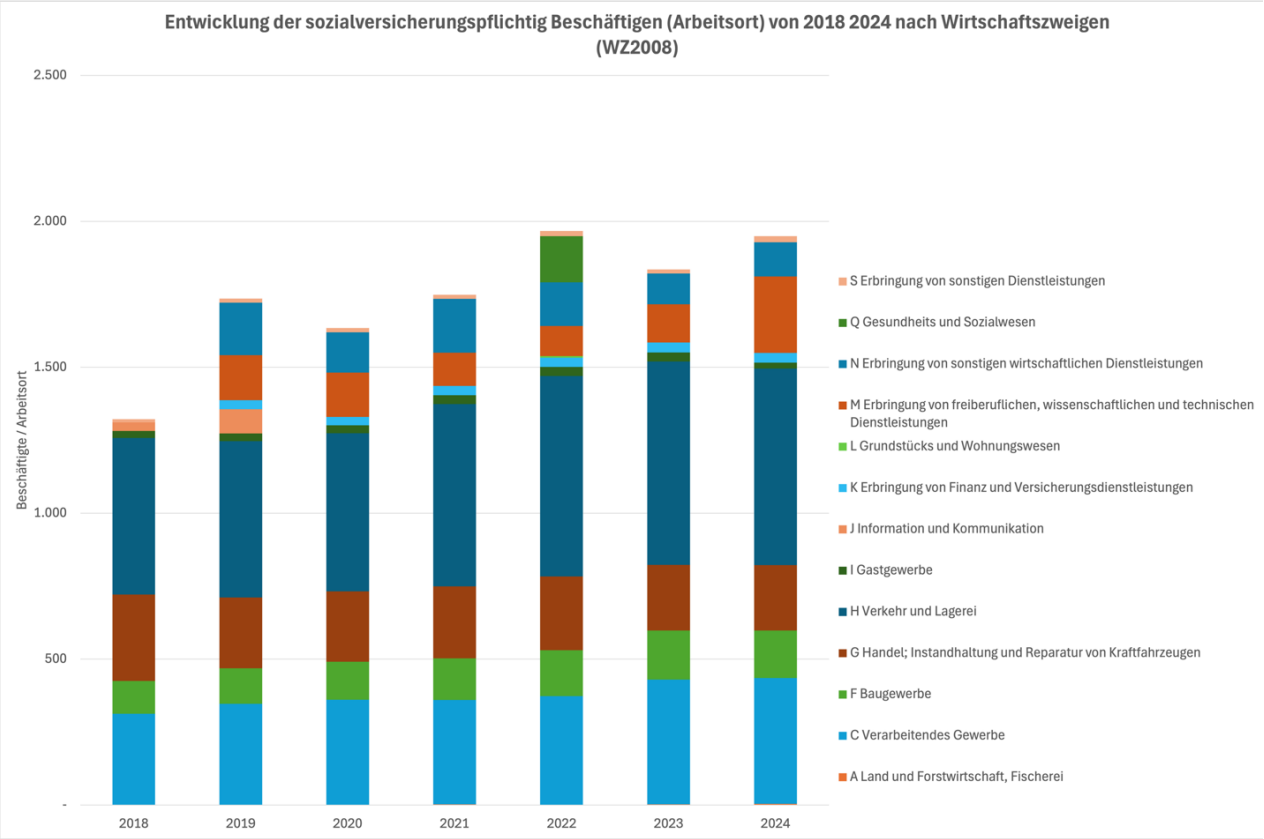
In Großmehring ist der Sektor Handel, Verkehr, Gastgewerbe mit 918 sozialversicherungspflichtig Beschäftigen der größte Arbeitgeber. Erst dahinter folgt, trotz des großen interkommunalen Gewerbegebiets, in dem große Logistikunternehmen verortet sind, das produzierende Gewerbe mit 765 Beschäftigten. Die Unternehmensdienstleister mit 525 und die öffentlichen und privaten Dienstleister mit 454 Beschäftigten folgen an dritter und vierter Stelle. Alle Sektoren konnten im Vergleich mit 2019 leichte Gewinne erzielen und die Gesamtzahl der Beschäftigten am Wohnort stiegen seit 2019 von 3.516 Personen auf 3.671 Personen 2024.



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitnehmer 2019-2024. Quelle: Statistik Kommunal 2025

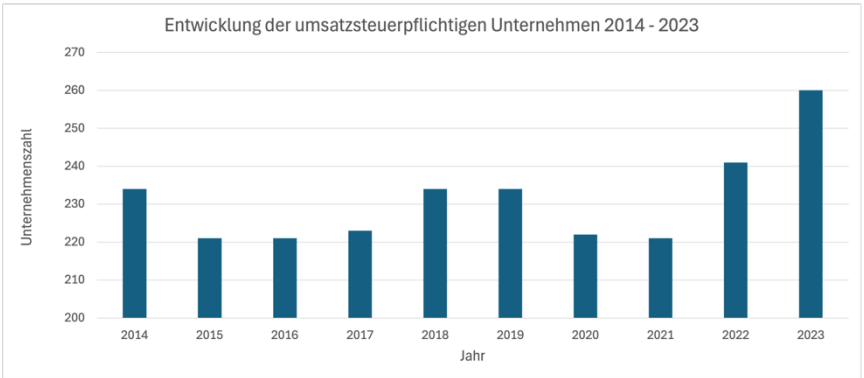
Die Verteilung der Beschäftigten wird besonders deutlich, wenn die differenzierten Daten der Arbeitsagentur aus dem Jahr 2025 berücksichtigt werden. Bei der Betrachtung der Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen in den Jahren 2018 bis 2025 zeigt sich ein moderates, aber kontinuierliches Gesamtwachstum.
Insbesondere der hohe Anteil im Bereich Verkehr und Lagerei (674 Beschäftigte) sowie im verarbeitenden Gewerbe (431 Beschäftigte) ist auffällig. Die Gesamtzahl der Beschäftigten stieg von 1.954 Personen im Jahr 2018 auf 2.666 Personen im Jahr 2024, was einem Wachstum von 712 Beschäftigten beziehungsweise rund 36,4 % entspricht.

Die Arbeitslosenquote ist dabei in der Gemeinde sehr niedrig und liegt im Jahr 2024 bei 3,5 % und damit häufig unter den Zahlen von Vergleichsgemeinden.
Die Anzahl der Betriebe in Großmehring betrug im Jahr 2023 260. Auch hier ist die Anzahl seit 2014 leicht angestiegen.



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort in der Gemeinde Großmehring von 2018-2024[1], Quelle: Eigene Auswertung und Bundesagentur für Arbeit, 2025

[1] Aus Gründen der statistischen Geheimhaltung werden Zahlenwerte, d.h. Wirtschaftszweige von 1 oder 2 und Daten, aus denen rechnerisch auf einen solchen Zahlenwert geschlossen werden kann, anonymisiert. Gleiches gilt, wenn eine Region oder ein Wirtschaftszweig 1 oder 2 Betriebe aufweist oder einer der Betriebe einen so hohen Beschäftigtenanteil auf sich vereint, dass die Beschäftigtenzahl praktisch eine Einzelangabe über diesen Betrieb darstellt (Dominanzfall). In Fällen, in denen Werte von Null eine Information über den Merkmalsträger offenlegen, werden auch diese Nullwerte anonymisiert. Aus diesem Grunde sind hier nicht alle Wirtschaftszweige, die in der Legende erfasst sind, mit Werten hinterlegt.



Umsatzsteuerpflichtige Unternehmen 2014-2023 Quelle: Statistik Kommunal 2025

Die Einwohner-Arbeitsplatz-Dichte (EAD) ist ein raumstruktureller Indikator der Stadt- und Regionalplanung, der die funktionale Nutzungsintensität eines Gebiets durch die Verknüpfung von Wohn- und Arbeitsfunktionen abbildet. In Großmehring beträgt dieser Wert 2,37 Personen pro

Hektar beziehungsweise 237 Personen je Quadratkilometer. Damit lässt sich die Gemeinde eindeutig dem suburbanen bis ländlichen Raum zuordnen. Zum Vergleich: In einem verdichteten Mittelzentrum liegt der EAD-Wert typischerweise zwischen 800 und 1.500 Personen je Quadratkilometer.

Berücksichtigt man die Werte der sozialpflichtig versicherten Beschäftigten für eine Prognose der zukünftigen Flächenentwicklung in Form einer TBS-GIFPO-Analyse (Trendbasierte Gewerbe- und Industrieflächenanalyse) erhält man ein zuverlässiges Bild der zukünftigen räumlichen Gewerbeflächenansprüche. Zur Ermittlung des gewerblichen Flächenbedarfs der kommenden ca. 20 Jahre und darauf aufbauend einer nachhaltigen, bedarfsorientierten und flächensparenden Gewerbeflächenentwicklungspolitik, wurde eine sogenannte TBS-GIFPRO Analyse für die Gemeinde durchgeführt.
Das TBS-GIFPRO Modell wurde vom Deutschen Institut für Urbanistik erarbeitet (vgl. DIFU 2010, S. 43ff.). Prinzipiell handelt es sich bei diesem Modell um ein Prognosemodell, welches den Flächenbedarf anhand der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, Quoten zur Neuansiedlung und Verlagerung von Beschäftigten sowie branchenspezifischen Flächenkennziffern je Beschäftigten ermittelt. Im Gegensatz zum Vorläufer, dem GIFPRO-Standardmodell findet im TBS-GIFPRO Modell die Entwicklungsdynamik der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Berücksichtigung.
Im TBS-GIFPRO Modell werden acht Wirtschaftsgruppen unterschieden, wobei davon ausgegangen wird, dass Betriebe, die sich diesen Wirtschaftsgruppen zuordnen lassen, hinsichtlich ihrer Standortanforderungen ähnlich sind und daher ähnliche gewerbliche Standorttypen bevorzugen.

Wirtschaftsgruppe	**Zusätzlicher Flächenbedarf in ha**
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	4,1
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	2,8
Baugewerbe	1,7
Logistik, Lagerhaltung	19,2
Forschung, Entwicklung, Medien	0,0
Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel	0,3
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	1,1
Sonstige Dienstleistungen	0,2
Summe	**28,7**

Flächenbedarf nach Wirtschaftsgruppen. Quelle: ISR, 2025

Basierend auf einer Analyse des Flächenbedarfs dieser Wirtschaftsgruppen sowie der Gewerbeflächen ergeben sich unterschiedliche Typen von Gewerbegebieten mit jeweils spezifischen Standortanforderungen. Für die Gemeinde Großmehring wird bis zum Jahr 2045 ein Gesamtflächenbedarf von 31,1 Hektar prognostiziert. Die hierfür benötigten Flächen entsprechen den nachfolgend aufgeführten Standortanforderungen.

Standortanforderungen/Standorttyp	**Effektiver Flächenbedarf in ha**
Einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort	23,8
Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark	2,5
Standort für produzierendes Handwerk	1,7
Wissenschafts-, Technologie- und Medienstandorte	0,7
Summe	**28,7**

Flächenbedarfe für die Gemeinde Großmehring und die damit verbundenen Standortanforderungen, Quelle: ISR, 2025 auf Grundlage von Daten der Bundesagentur für Arbeit ,2025

Die weiter oben prognostizierte Nachfrage bildet die aktuelle Marktentwicklung ab, ersetzt jedoch nicht die kommunale Steuerung der Gewerbeflächenentwicklung.

Der zukünftige Bedarf an Gewerbeflächen in Großmehring wird für die kommenden ca 20 Jahre, basierend auf den bisherigen Entwicklungen, insbesondere im Bereich Logistik und Verkehr verortet. Als Grundlage dienen die Daten der bisherigen Entwicklung, unter besonderer Berücksichtigung des Gewerbegebiets InterPark.

Die Flächenbedarfsprognose zeigt, dass der zukünftige Gewerbeflächenbedarf des InterParks überwiegend durch klassische Gewerbe- und Logistiknutzungen geprägt wird. Dies bestätigt die weiterhin hohe Standortattraktivität des InterParks für flächenintensive Betriebe mit guter Verkehrsanbindung. Gleichzeitig wird deutlich, dass höherwertige Gewerbe-, Technologie- und Handwerksstandorte zwar einen vergleichsweise geringen Flächenbedarf aufweisen, jedoch aufgrund ihrer höheren Arbeitsplatzdichte, Wertschöpfung und Innovationskraft eine besondere strategische Bedeutung für die zukünftige Standortentwicklung besitzen.

Die Ergebnisse unterstreichen daher die Notwendigkeit einer aktiven kommunalen Flächenpolitik, die den erwarteten Marktbedarf berücksichtigt, gleichzeitig jedoch eine ausgewogene Branchenstruktur, eine hohe Flächeneffizienz und die Ansiedlung zukunftsorientierter Unternehmen fördert. Vor dem Hintergrund begrenzter Flächenreserven sollten Nachverdichtung, Flächenrecycling und die qualitative Weiterentwicklung

bestehender Gewerbeflächen künftig einen zentralen Baustein der Gewerbeentwicklung bilden.
Die Erstellung eines Konzepts zur Gewerbeflächenentwicklung erscheint in diesem Zusammenhang sinnvoll.

Die Bedeutung der Standorttypen und ihre nähere Beschreibung

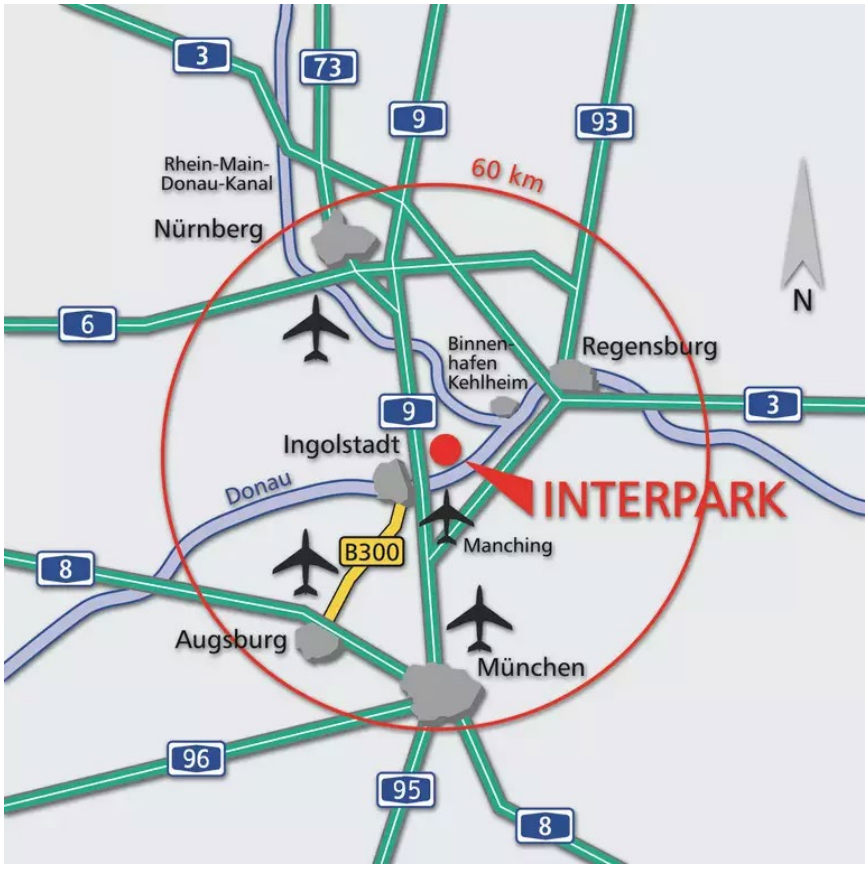
	Wirtschaftgruppe	Unternehmens-eigenschaften	Standortanforderungen	Bevorzugter Standorttyp
Produzierendes Gewerbe sowie Logistik/Lagerhaltung	Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe (z.B. Metallverarbeitende Industrie, Großdruckereien, Herstellung von Glas, Herstellung von Betonerzeugnissen)	verursachen zumeist starke bzw. das Umfeld störende Emissionen; sind oft flächen- und verkehrsintensiv[12]	gute Verkehrsanbindung störunanfälliges Umfeld, weil sonst Nutzungskonflikte (v.a. mit Wohnnutzungen) entstehen können Image des Standortes und Anforderungen an weiche Faktoren sind gering preiswerte Flächen	einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort
	Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe (z. B. Optik, Medizintechnik, Ernährungsindustrie)	gering emittierende Unternehmen und Branchen; weniger verkehrs- und flächenintensiv als emissionsintensive Produzenten	gute Verkehrsanbindung höherwertige Flächen und Immoblien weiche Standortfaktoren wie städtebauliches Umfeld und Repräsentativität wichtiger als bei emissionsintensiven Unternehmen	höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark, Standort mit besonderer Eignung für produzierendes Handwerk
	Baugewerbe	emittierende Betriebe (Geräusche, Staub etc.), oftmals flächen- und verkehrsintensiv	gute Verkehrsanbindung preisgünstige Flächen und Lagermöglichkeiten, z. T. kleine Grundstückszuschnitte	einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort; Orte mit besonderer Eignung für das produzierende Handwerk
	Logistik, Lagerhaltung	flächen- und verkehrsintensiv	sehr gute Verkehrsanbindung preisgünstige, große Flächen	einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort
Dienstleistungen	Forschung und Entwicklung, Medien	umfeldsensibel, meist erreichbarkeitssensibel, meist nicht flächen- und verkehrsintensiv	urbanes, zum Teil kreatives Umfeld, Nähe der Unternehmen und Forschungseinrichtungen zueinander, teilw. sind hochwertige Laborflächen notwendig	höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark, Wissenschafts-, Technologie-, Medienstandort
	Wirtschaftsnahe Dienstleistungen (z. B. Softwareentwickler, Ingenieure wie Architekten)	umfeldsensibel, meist erreichbarkeitssensibel, zumeist nicht flächenintensiv	urbane, integrierte Standorte, (Büro-) Immobilien müssen z. T. repräsentative Zwecke erfülle, Image ist wichtiger als bei sonstigen Dienstleistungen	u.a. integrierte, urbane Bürostandorte
	Sonstige Dienstleistungen (z.B. Immobilienmakler, Bildungseinrichtungen)	weniger umfeldsensibel und erreichbarkeitssensibel als wirtschafsnahe Dienstleistungen, zumeist nicht flächenintensiv	gut erreichbare Gewerbestandorte sowie integrierte Lagen; benötigen im Vergleich zu Wirtschaftsnahen Dienstleistungen oftmals preisgünstige Büro- und Ladeneinheiten und teilweise große (Büro-)Flächen	u.a. integrierte, urbane Bürostandorte und Gewerbestandorte in städtischer Mischung
	Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, KfZ-Handel	flächenintensiv, verkehrsintensiv, teilweise störintensiv	gute Verkehrsanbindung (Individualverkehr)	u.a. höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark

Standortanforderungen und Standorttypen, Quelle: ISR, 2025

InterPark

Eine besondere Bedeutung für die Gemeinde hat das Gewerbegebiet InterPark, der als großes interkommunales Gewerbegebiet von Großmehring und Kösching und mit ca. 1,8 Millionen qm Gewerbefläche ein bedeutender Gewerbestandort ist. Er stärkt die Verflechtung mit der Region Ingolstadt und die regionale Wettbewerbsfähigkeit.

Die operative Entwicklung und das Management des InterPark wird betrieben durch die InterPark Management GmbH & Co. KG Betreiber- und Entwicklungsgesellschaft des Gewerbegebiets Sie koordiniert Infrastruktur, Flächenentwicklung und Dienstleistungen für Unternehmen im Gewerbepark. Zu ihren wichtigsten Aufgaben gehören die Verwaltung und Entwicklung des Gewerbegebiets, das Infrastrukturmanagement, die Vermarktung von Gewerbeflächen, die Betreuung ansässiger Unternehmen sowie der Betrieb technischer Einrichtungen. Viele der vorhandenen Grundstücke wurden im Laufe der Zeit an Unternehmen verkauft oder langfristig vergeben. Infrastruktur und Gesamtentwicklung werden aber gemeinschaftlich gesteuert.

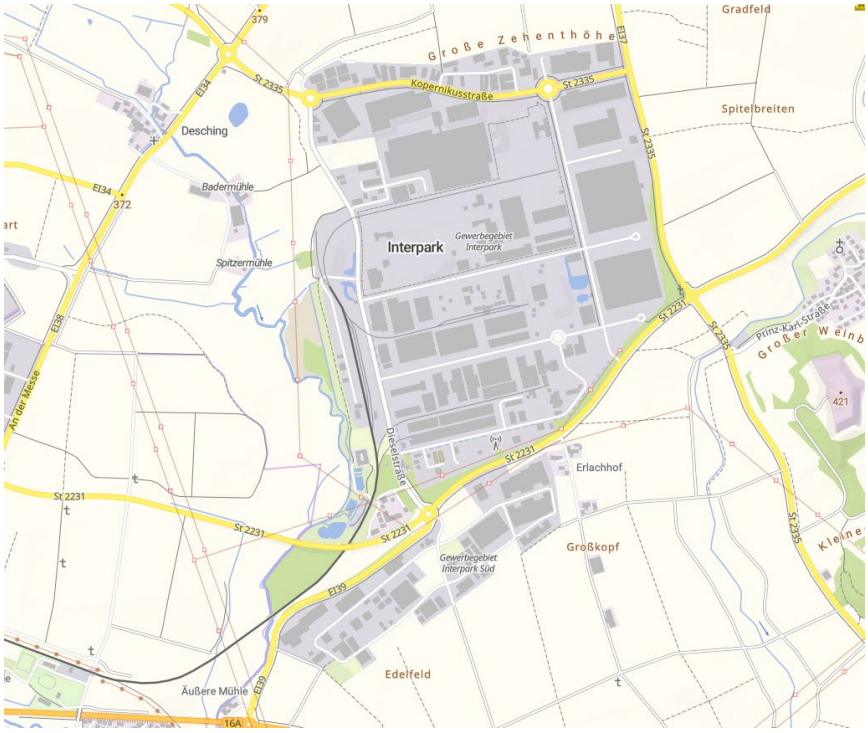


Lage InterPark in der Metropolregion München, Quelle: InterPark Management

Der InterPark hat mit seiner direkten Nähe zur A9 und eine starke Anbindung an die Audi-Region und gilt als einer der wichtigsten Gewerbestandorte der Region Ingolstadt. Die Infrastruktur ist ungewöhnlich stark ausgebaut: Er verfügt über zwei unabhängige direkte A9-Anbindungen

(Anschlussstelle, Lenting, Anschlussstelle Ingolstadt Nord), ein breites, gut ausgebautes Straßensystem, eine direkte Gleisanbindung mit eigenem Rangierbahnhof, Glasfasernetz, eine eigene biologische Kläranlage und Erweiterungsflächen.

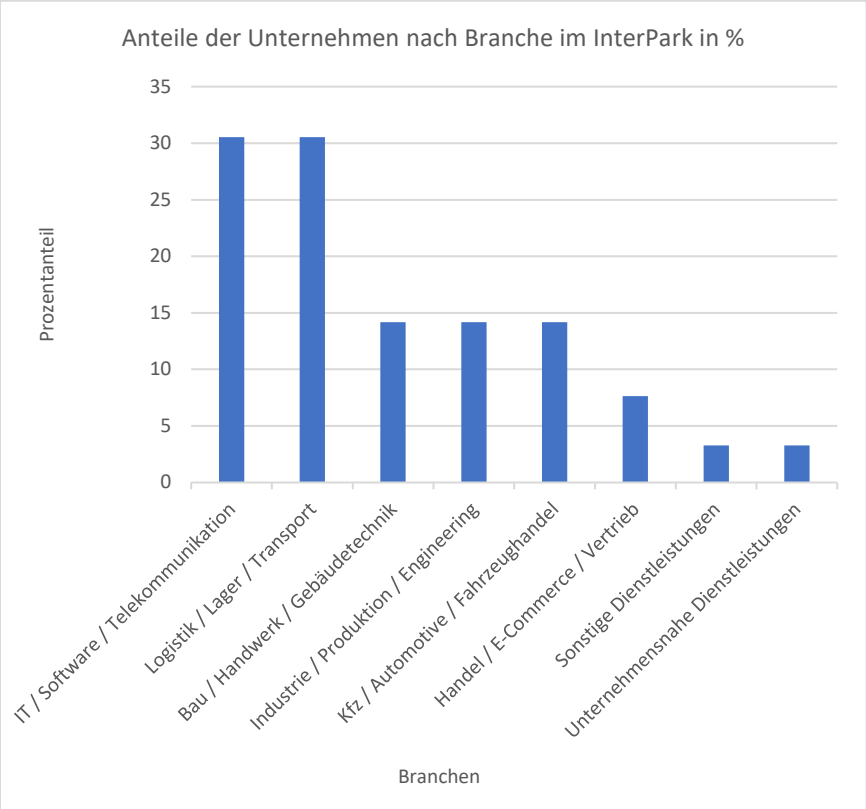
Die Flächen liegen teilweise auf Großmehringer und teilweise auf Köschinger Gemeindegebiet. Etwa auf der Höhe der Max-Planck-Straße und im Westen nördlicher verlaufend finden sich die kommunalen Grenzen innerhalb des Gewerbegebiets.



Interkommunales Gewerbegebiet mit kommunalen Anteilen. Quelle: Bayernatlas 2026

Die beiden Gemeinden arbeiten zusammen über die interkommunale Körperschaft, dem „Zweckverband InterPark“ mit Sitz in Großmehring, in enger Zusammenarbeit mit dem Management.
Es ist somit ein gemeinsam entwickelter Gewerbestandort, bei dem Planung, Erschließung, Vermarktung sowie die Verteilung von Kosten und Nutzen kooperativ geregelt sind. Durch das interkommunale Gewerbegebiet und die damit verbundene Bündelung gemeinsamer Stärken ist eine landes- und bundesweite Profilierung des eines Standortes besonders gut möglich. Sie schafft die Basis für eine zukunftsgerichtete Ausrichtung der Unternehmen auf einem konzentrierten Standort, der auch Fühlungsvorteile bietet und sich als Einheit überregional vermarkten lässt. Damit kann auch der Abbau schädlicher interkommunaler Konkurrenzen zu Gunsten einen regionalen Konsens erfolgen. Zu den wesentlichen Vorteilen gehört auch, dass durch die Zusammenarbeit im gemeindeübergreifenden Suchraum „Flächenchancen“ realisierbar werden, die sich den Kommunen nicht bieten, wenn sie isoliert agieren. Durch die

Standortoptimierung auf überörtlicher Ebene können somit Fehl- oder Mindernutzungen an mehreren isolierten Standorten und eine damit einhergehende weitere Freiflächeninanspruchnahme vermieden werden. Welche Unternehmen nach Branchen im InterPark verstandortet sind zeigt die nachfolgende Abbildung.[1]



Branchen und Anteile der Betriebe im InterPark Großmehring. Quelle: Eigene Auswertung Gewerbeliste Gemeinde Großmehring, 2026

[1] Die Klassifikation basiert auf der bereitgestellten Gewerbedateidatei der Gemeinde Großmehring. Eine amtliche Feststellung entsprechen der WZ-Klassifikation erfordert Prüfung gegen Gewerbeanmeldung/Unternehmensregister je Betriebsstätte.

Der InterPark verfügt entsprechend der Gewerbeliste der Gemeinde Großmehring auf Großmehringer Flur über eine Mischung von Logistik, Produktion, Dienstleistung und Gewerbe. Die Flächenansprüche/Flächenrelevanz, sie räumlich stark sichtbar und prägend ist sowie die Beschäftigungsanteile sind dabei je nach Branche unterschiedlich hoch und intensiv.

Die Flächenrelevanz erfasst dabei, wie stark eine wirtschaftliche Aktivität Flächen beansprucht oder künftig zusätzliche Flächen verwendet. Der InterPark umfasst laut InterPark Management ca. 1,8 Mio. m² Gewerbefläche. Das entspricht etwa 180 Hektar.

Wichtige Branchenstrukturen:

1. **Logistik / Lager / Transport**
   Ein sehr stark prägendes Thema. Der InterPark wird wegen der A9-Anbindung und der regionalen Lage intensiv als Logistikstandort vermarktet. So beschreibt das Logistikcenter GLP, mit einem eigenen Flächenangebot von 13.268 m^2 , den InterPark z.B. als eines der größten Industriegebiete Süddeutschlands mit doppelter A9-Anbindung. Die Flächenrelevanz dieser Funktionen ist räumlich deutlich präsent und sehr hoch. Logistikzentren, Speditionen, Baustoffwerke (Sägewerk) etc. gehören zu relevanten Unternehmen. Typische Kennwerte liegen hier bei ca. 250-500 m^2 je Beschäftigten. Diese Flächenintensiven Nutzungen tragen also teilweise nur äußerst geringe Beschäftigtenzahlen bei. Nutzungen dieser Art gehören zu den sogenannten Flächentreibern.

2. **IT / Software / Telekommunikation**
   Der InterPark hat mehrere technologieorientierte Unternehmen, wie beispielsweise die infsoft GmbH, die Indoor-Ortung, IoT-, Tracking- und Digital-Twin-Lösungen für Industrie, Logistik und Automotive entwickelt. Das Unternehmen sitzt direkt in Großmehring und bedient internationale Industriekunden. Auch die Anylink Systems AG – verbindet Logistik, Supply-Chain-Management, Intralogistik und digitale Prozesssteuerung mit mehreren Standorten im InterPark. Dazu kommen weitere kleinere IT-, Software- und Engineering-Unternehmen. Während diese Unternehmen flächenmäßig eher unbedeutend sind, sind sie wirtschaftlich und auch als Innovationstreiber sehr relevant. Diese Unternehmen gehören zu den Beschäftigungs- und Steuerkrafttreibern.

3. **KFZ / Automotive / Fahrzeughandel**
   Durch Nähe zu Ingolstadt/Audi naheliegend. Beispiel: Schabmüller Automobiltechnik sitzt im InterPark und ist ein typischer Zulieferer. Diese Nutzungen können als hybride Entwicklungstreiber mit höherer Beschäftigungs- und Wertschöpfungsrelevanz betrachtet werden. Sie verfügen über eine eher mittlere Flächenrelevanz. Typische Kennwerte liegen hier bei 120-220 m^2 je Beschäftigten.

4. **Bau / Handwerk / Gebäudetechnik**
   In der Großmehringer Gewerbeliste finden sich u. a. BayWa Baustoffe, Bacher Beton Bau oder Gerüstbau Feig im InterPark. Diese Branche ist typischerweise weder der größte Flächentreiber noch der wichtigste Beschäftigungstreiber, erfüllt aber eine wichtige Standortversorgungsfunktion. Sowohl die Flächenrelevanz als auch die Beschäftigungsrelevanz sind hier als mittel zu betrachten. Sie variieren hier je nach Branche zwischen 80-150 m^2 pro Beschäftigten und 250-500 m^2 (Baustofflager). Die vorhandenen Handwerksbetriebe weisen dabei meist kleinere, stabile Beschäftigtenzahlen auf, verfügen häufig über regionale Kunden und haben eine geringe Verlagerungsneigung. Sie sind wichtig für die regionale Versorgung, sind jedoch keine starken Flächenexpansionstreiber oder Innovationscluster.

5. **Industrie / Produktion / Engineering**
   Zu diesem Bereich gehören Industrie- und Fertigungsbetriebe sowie z. B. Komponentenhersteller, aber auch Maschinenbauunternehmen. Im Unterschied zur Logistik ist diese Branche nicht der größte Flächenverbraucher, erzielt aber meist deutlich höhere Beschäftigungs- und Steuerwirkungen pro Hektar. Auch diese Branche steht häufig in engem Kontakt mit dem wirtschaftlichen Umfeld bzw. der Audi AG.
6. **Dienstleistungen / Verwaltung / kleinere Gewerbe**
   Dieser Bereich ist als wichtig, aber ergänzend zu betrachten. Er ist nicht dominant für den InterPark weist nur geringe Flächenansprüche auf, ist aber für die Funktionsfähigkeit des Standorts wichtig. Hierzu zählen typischerweise Büro- und Verwaltungsstandorte, Immobiliengesellschaften, Beratungsunternehme, Versicherungen / Finanzdienstleister, Gebäudereinigung oder auch Sicherheitsdienste. Diese Betriebe sorgen oftmals für die betriebliche Infrastruktur des Standorts und sind selten Wachstumstreiber für neue Gewerbeflächen.

Größere Unternehmen / Nutzer am Standort sind:

- GLP Ingolstadt Logistics Centre – großer Logistikstandort im InterPark.
- Kollmannsberger KG Transport & Logistik – ca. 130 Mitarbeitende.
- Schabmüller Automobiltechnik GmbH – Automotive-Zulieferung.
- BayWa AG / Baustoffe – Standort im InterPark.
- Bacher Beton Bau GmbH – Bauunternehmen im InterPark.
- GF Gerüstbau Feig GmbH – Gerüstbau im InterPark.
- VIB / Logistikhalle InterPark Kösching – 115.000 m² Nutzfläche

<u>Bewertungen zum InterPark</u>

Der InterPark stellt den bedeutendsten gewerblichen Entwicklungsstandort der Gemeinde Großmehring dar. Durch seine interkommunale Organisation, die hervorragende Verkehrsanbindung sowie die Mischung aus Logistik, Industrie, Automotive Engineering, IT und Dienstleistungen besitzt er eine hohe regionale und überregionale Bedeutung. Er ist kein gewöhnliches Gewerbegebiet, sondern ein strategischer Wirtschafts- und Entwicklungsstandort und wird seit Jahren kontinuierlich erweitert und nachverdichtet. Er ist kein klassisches Ortskern-Gewerbe und ist nur wenig mit dem Hauptort Großmehring verknüpft. Er ist ein regionaler Industrie- und Logistikstandort und damit wichtigster Gewerbestandort der Gemeinde. Seine Stärke liegt vor allem in der Nähe zu Ingolstadt und Audi, der Autobahnanbindung, in den großen zusammenhängenden Gewerbeflächen, der Hallen-, Logistik- und Industrieinfrastruktur und in der interkommunalen Trägerschaft Großmehring/Kösching. Er verfügt – trotz

dominanter Großflächen – über eine differenzierte Branchenstruktur. Zu den Schwächen aus Sicht der Beschäftigungsstruktur gehören markante Funktionen, die einen hohen Flächenverbrauch insbesondere im Bereich der Logistik und Lagerhaltung haben.

Chancen liegen in der weiteren Entwicklung des Technologieclusters in den Bereichen Automotive Engineering, Digitalisierung, Industrie 4.0, Prüftechnik oder Software und Datenanwendungen. Ein wichtiges Ziel wäre, möglichst hohe Beschäftigung und Wertschöpfung pro Hektar zu erzielen, um auf diese Weise auch einen positiven Pendlersaldo zu erreichen.

Zu den Risiken gehören eine zunehmende Flächenknappheit bei weiterem Wachstum könnten verfügbare Gewerbeflächen knapp werden. Auch die Abhängigkeit vom Automotive-Sektor birgt ein Risikopotenzial. Die Nähe zur Automobilindustrie ist dabei Stärke und Risiko zugleich. Der InterPark weist aufgrund seiner engen Verflechtung mit dem Automotive-Cluster Ingolstadt eine erhöhte Branchenabhängigkeit auf. Die aktuelle Transformation der Automobilindustrie, geopolitische Unsicherheiten, zunehmender Wettbewerb aus China sowie handelspolitische Risiken führen zu einer erhöhten Unsicherheit im Automotive-Sektor. Audi verfolgt ein umfangreiches Effizienzprogramm. Bereits beschlossen sind bis zu 7.500 Stellenanpassungen in Deutschland bis 2029, überwiegend außerhalb der direkten Produktion. Ein Teil des Stellenabbaus wird wohl zwangsläufig auch den Standort Ingolstadt treffen. Die genaue Aufteilung zwischen Ingolstadt und Neckarsulm ist bislang noch nicht bekannt. Parallel zum Stellenabbau erhält Ingolstadt neue Produktzusagen wie z. B. den Audi Q6 e-tron. Für den InterPark Betroffen sein könnten vor allem Entwicklungsdienstleister, Engineering-Unternehmen, technische Beratungen, externe Projektmitarbeiter also Unternehmen wie: AVL Deutschland GmbH und IAV Fahrzeugsicherheit GmbH & Co. KG betroffen sein. In der zweiten Reihe könnten auch Teile der Logistikbranche betroffen sein.

Gleichzeitig eröffnen Digitalisierung, Elektromobilität, Softwareentwicklung und neue Mobilitätskonzepte erhebliche Entwicklungschancen. Die Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur bleibt daher ein zentrales Ziel der Standortentwicklung.

Für die zukünftige Entwicklung sollten die Schwerpunkte auf Nachverdichtung, Flächeneffizienz, technologieorientierten Arbeitsplätzen sowie der Sicherung von Innovations- und Wertschöpfungspotenzialen liegen. Für Großmehring bedeutet das: starke Gewerbesteuer- und Arbeitsplatzfunktion, aber auch mehr Verkehr, Flächendruck und Möglichkeiten von ergänzenden innerörtlichen Nutzungen wie Gastronomie, Nahversorgung, Büro-/Coworking-Angeboten und Dienstleistungen.

Entsprechend der durchgeführten GifPro-Analyse wird für die nächsten Jahre ein Flächenbedarf für Großmehring von ca. 29 Hektar notwendig.

Der Großteil dieser Flächen wird im Rahmen von Entwicklungen im InterPark realisiert werden. Teilweise sind dabei aktuell schon Flächen ausgewiesen oder für eine FNP-Änderung vorgesehen. Hierzu gehört beispielsweise das Gewerbegrundstück am Nicolaus-Otto-Ring 5 mit 5.126 m².
Generell sollte der InterPark auf die folgenden Maßnahmen im Rahmen eines zukünftigen Gewerbeentwicklungskonzepts überprüft werden:

- Baulückenschließung von freien Baugrundstücken, Restflächen und kleineren ungenutzten GE-Flächen
- Intensivere Grundstücksausnutzung mit höherer GRZ (Grundflächenzahl) und BMZ (Baumassenzahl) ohne zusätzliche Flächenausweisung
- mehrgeschossige Gewerbebauten
- Umwandlung und Verdichtung von Freiflächen, z.B. übergroße Stellplatzanlagen, Lagerfreiflächen etc.
- Flächenrecycling, Nutzung von alten, leerstehenden Hallen, ehemalige Lagerflächen oder untergenutzten Gewerbegrundstücke
- Parkraumoptimierung durch Parkhäuser, Sammelparkplätze, Stellplatzbündelung

Hierdurch entsteht eine intensivere bauliche Nutzung bestehender Gewerbegrundstücke zur Steigerung der Flächeneffizienz ohne zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Dies entspricht den Zielen des Regionalplans und der Begründung der InterPark-Erweiterungen, die ausdrücklich einen sparsamen Umgang mit Flächen und eine Arrondierung bestehender Gewerbegebiete also Innenentwicklung vor Außenentwicklung betonen.

Die Nachverdichtung lässt sich im Wesentlichen in drei Prioritäten gliedern:

- Priorität 1: Baulücken, freie Grundstücke, Nachverdichtung Bestandsflächen
- Priorität 2: Stellplatzoptimierung, Freiflächenrecycling
- Priorität 3: Erweiterung bestehender Gebäude, mehrgeschossige Gewerbebauten

Schlussfolgerung

Der InterPark stellt den bedeutendsten Wirtschafts- und Gewerbestandort der Gemeinde Großmehring sowie einen der wichtigsten interkommunalen Gewerbestandorte im Wirtschaftsraum Ingolstadt dar. Aufgrund seiner hervorragenden verkehrlichen Anbindung, seiner hohen Arbeitsplatzkonzentration und seiner überregionalen Bedeutung für Industrie, Automotive, Logistik und Dienstleistungen übernimmt der Standort eine zentrale Funktion für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde und der Region.

Die Unternehmensstruktur weist insgesamt eine breite Branchenmischung auf. Neben Unternehmen der Automobilindustrie und deren Entwicklungsdienstleistern sind insbesondere Logistik, Industrie, Bauwirtschaft, Handel sowie unternehmensbezogene Dienstleistungen vertreten. Diese Diversifizierung trägt grundsätzlich zur Stabilität des Standorts bei. Gleichzeitig besteht durch die weiterhin hohe Bedeutung der Automobilwirtschaft eine strukturelle Abhängigkeit von den Transformationsprozessen dieser Branche. Der Wandel hin zu Elektromobilität, Digitalisierung und neuen Mobilitätskonzepten erfordert daher eine schrittweise Weiterentwicklung und Diversifizierung des Unternehmensbesatzes.

Die Flächenbedarfsprognose verdeutlicht, dass der zukünftige Gewerbeflächenbedarf mit 28,7 ha überwiegend auf flächenintensive Nutzungen entfällt. Mit 23,8 ha beziehungsweise rund 83 % des prognostizierten Bedarfs dominieren klassische Gewerbe- und Logistikstandorte deutlich. Demgegenüber entfallen lediglich 2,5 ha auf höherwertige Gewerbeparks, 1,7 ha auf produzierendes Handwerk sowie 0,7 ha auf technologie- und wissensorientierte Nutzungen. Diese Verteilung unterstreicht die weiterhin hohe Nachfrage nach logistisch gut erschlossenen Gewerbeflächen, verdeutlicht aber zugleich die Notwendigkeit einer aktiven Flächensteuerung, um auch wertschöpfungsintensive und innovationsorientierte Unternehmen langfristig im InterPark anzusiedeln.

Vor dem Hintergrund begrenzter Flächenreserven sollte sich die zukünftige Entwicklung daher nicht allein an der Deckung des quantitativen Flächenbedarfs orientieren. Vielmehr gilt es, vorhandene Potenziale durch Nachverdichtung, Flächenrecycling und eine intensivere Nutzung bestehender Grundstücke zu aktivieren. Gleichzeitig sollten verbleibende Entwicklungsflächen vorrangig für Unternehmen mit hoher Wertschöpfung, überdurchschnittlicher Arbeitsplatzdichte und innovativen Geschäftsmodellen gesichert werden. Hierdurch kann die Flächeneffizienz des Standorts langfristig erhöht und der sparsame Umgang mit Grund und Boden unterstützt werden.

Darüber hinaus gewinnen qualitative Standortfaktoren zunehmend an Bedeutung. Neben einer leistungsfähigen Verkehrs- und Digitalinfrastruktur zählen hierzu insbesondere nachhaltige Mobilitätsangebote, eine klimaangepasste Freiraumgestaltung, eine zukunftsfähige Energieversorgung sowie attraktive Aufenthaltsbereiche für Beschäftigte.

Gleichzeitig bietet die räumliche Nähe zum Hauptort Großmehring erhebliche Potenziale, die Kaufkraft der Beschäftigten stärker an den örtlichen Einzelhandel, die Gastronomie und die Dienstleistungen zu binden und dadurch beide Standorte funktional besser miteinander zu verknüpfen.

Insgesamt verfügt der InterPark über ausgezeichnete Entwicklungsperspektiven. Die Flächenbedarfsanalyse zeigt zwar eine weiterhin hohe Nachfrage nach klassischen Gewerbe- und Logistikflächen, zugleich eröffnet sie aber die Chance, die zukünftige Flächenentwicklung stärker strategisch zu steuern. Ziel sollte es sein, die vorhandenen Flächenreserven möglichst flächeneffizient zu nutzen, die Branchenstruktur weiter zu diversifizieren und den Anteil wissens- und technologieorientierter Unternehmen schrittweise zu erhöhen. Auf diese Weise kann der InterPark seine Funktion als regionaler Wachstumsmotor sichern und gleichzeitig einen wesentlichen Beitrag zu einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Gewerbeentwicklung der Gemeinde Großmehring leisten.

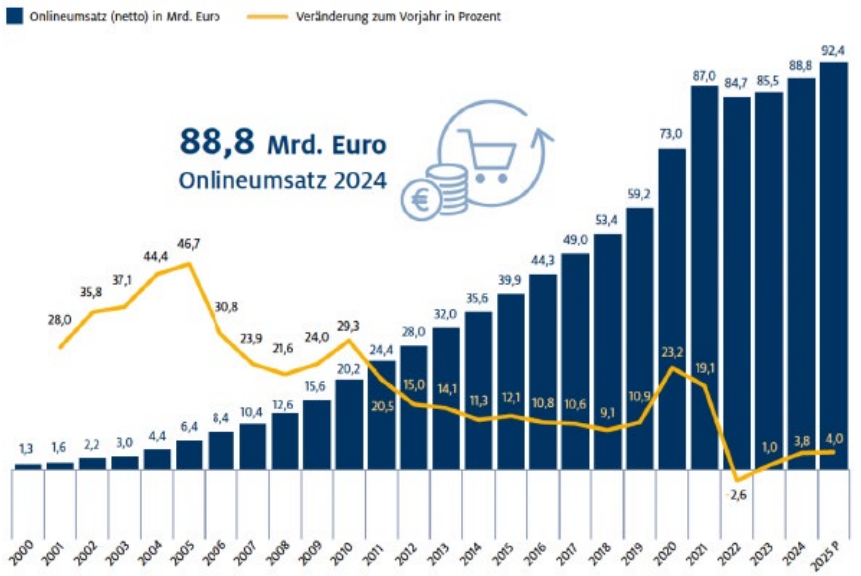
2.4.4 Einzelhandel

Rahmenbedingungen

Um die Entwicklungen im Untersuchungsgebiet richtig einordnen zu können, sollen vorweg einige wichtige Voraussetzungen angesprochen werden, ohne die der Einzelhandel vor Ort nicht richtig einzuschätzen ist. Der Einzelhandel ist seit Jahren in allen Regionen Deutschlands einem starken Wettbewerbsdruck ausgesetzt, der sich in einer kontinuierlichen Anpassung der Betriebsformen und Standortstrukturen widerspiegelt. Hiervon sind neben den großen Zentren gerade auch kleinere Städte und Gemeinden wie die Gemeinde Großmehring betroffen. Mit den sich verändernden Betriebsformen im Einzelhandel hin zu Filialisten, Fachmärkten und Discountern haben sich die Standortentscheidungen längst verändert. Häufig werden die kleineren Kommunen aufgrund mangelnder Kaufkraft vollständig gemieden oder der innerörtliche, inhabergeführte Einzelhandel wird durch Fachmarktzentren in Ortsrandlagen geschwächt und verdrängt. In den kleinen Städten wird dieser Prozess im Vergleich zu den größeren Standorten umso wirksamer, da er in diesen Regionen aufgrund des ohnehin schon geringen Angebots des eigentümergeführten Fachhandels sofort auffällig wird und dieses Angebot oftmals vollständig verschwindet.

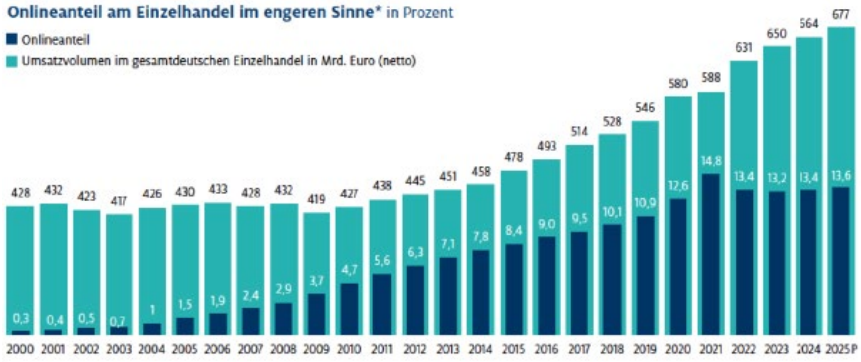
Darüber hinaus stellen sich durch die verstärkte Nutzung des Internets bzw. des Online-Handels tiefgreifende Veränderungen im

Einzelhandelssektor ein. Erkennbar wird dies durch den steigenden Marktanteil des Online-Shoppings.



Entwicklung Onlineumsatz (netto) in Deutschland), Quelle: HDE Handelsverband Deutschland: Online Monitor 2025

Trotz stetig steigender Onlineverkäufe verzeichnet der stationäre Einzelhandel deutschlandweit dennoch mit ca. 677 Milliarden Euro Umsatz noch den wesentlichen Teil der Marktanteile über das stationäre Ladengeschäft, während der Onlineanteil lediglich 13,6 % ausmachte (EHI-Handelsdaten, 2025).



Prozentuale Entwicklung des Onlinehandels von 2010-2025
Quelle: Standortmonitor, HDE Handelsverband Deutschland, 2025

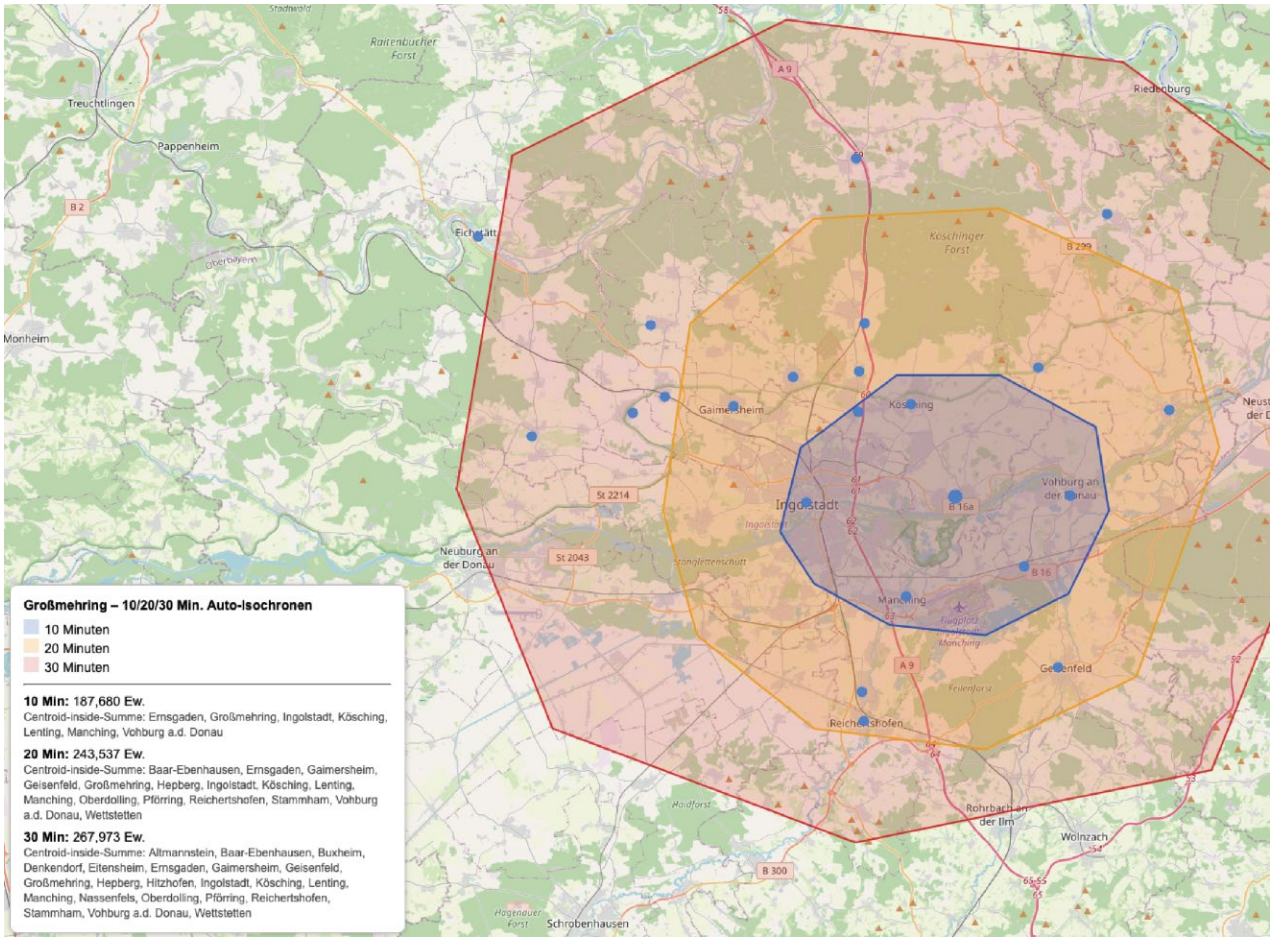
Die digitale Sichtbarkeit des Einzelhandels- und Dienstleistungssektors in der Gemeinde ist überwiegend gewährleistet. Zahlreiche Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen in Großmehring verfügen über eine eigene Online-Präsenz oder sind zumindest im Rahmen von Google-Unternehmensprofilen erfasst. Darüber hinaus erfolgt teilweise auch eine Kommunikation über Social-Media-Kanäle wie Facebook oder Instagram.

Es ist zu erwarten, dass die Umsatzanteile des Vertriebskanals Online-Handel in den nächsten Jahren zunehmend an Relevanz gewinnen. Kleinere Händler sind dabei jedoch vor allem durch fehlende Ressourcen in ihren Digitalisierungsbemühungen behindert.

Durch soziodemographische Veränderungen und technische Fortschritte sowie zunehmende Mobilität ergeben sich aber nicht nur auf der Angebotsseite fundamentale Veränderungen, sondern auch auf der Konsumenten- bzw. Nachfrageseite. Zudem bewirkt insgesamt die höhere Markttransparenz im Einzelhandel gerade in der Region Großmehring (Internetangebote, leichte Erreichbarkeit von Ingolstadt oder auch von Ingolstadt Village) auch intensivere Vergleichsmöglichkeiten des Angebots und dadurch meist auch ein gesteigertes Anspruchsniveau der Konsument*innen. Konkurrierende Wettbewerbsstandorte sorgen dabei immer wieder für Konkurrenzdruck der Standorte untereinander.

Betrachtet man die Situation der Gemeinde so liegen in unmittelbarer Nähe weitere relevante Einzelhandelsangebote der Nachbarkommunen, die in kurzer Zeit erreichbar sind. Neben vielen kleineren Zentren, die keine größere Anziehungskraft für die Gemeinde entwickeln dürften, sind es vor allem das Oberzentrum Ingolstadt mit der Besonderheit des Ingolstadt Village, sowie die Mittelzentren Eichstätt, Neuburg an der Donau, Schrobenhausen und Pfaffenhofen an der Ilm. Innerhalb einer kurzen 15 – 30-minütigen Fahrzeit sind so viele konkurrierende und attraktive Einkaufs- bzw. Versorgungsziele zu erreichen (siehe Isochronenkarte), was weitere Ansiedlung für Einzelhandelsangebote in Großmeherig erschwert.

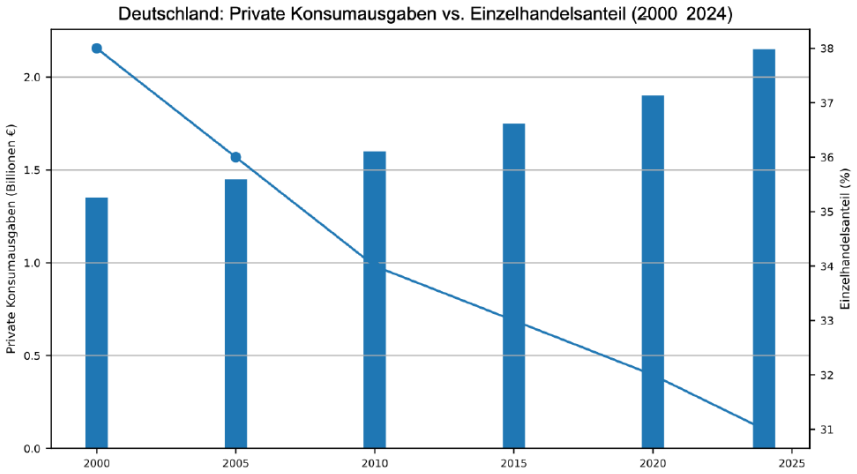
Die Gemeinde weist – wie weiter oben bereits angesprochen eine insgesamt gute verkehrstechnische Anbindung sowie Erreichbarkeit auf und verfügt über ein beträchtliches potenzielles Einzugsgebiet. Innerhalb einer Fahrzeit von etwa 10 Minuten leben rund 188.000 Menschen, innerhalb von 20 Minuten etwa 244.000 und bei einer Erreichbarkeit von 30 Minuten insgesamt 268.000 Einwohner. Die hohe Einwohnerzahl im Bereich der 10-Minuten-Erreichbarkeit ist insbesondere auf die Nähe zu Ingolstadt zurückzuführen. Im Rahmen eines weitergehenden Einzelhandelsgutachtens sollte untersucht werden, in welchem Umfang Großmehring von diesem potenziellen Einzugsgebiet profitieren kann.



Erreichbarkeit der Gemeinde Großmehring, Quelle: ISR, 2026

OSM-Basiskarte mit drei manuell angenäherten, straßenorientierten Fahrzeit-Polygonen um Großmehring.
Die angegebenen Einwohnerzahlen sind keine exakten Raster-/Adressschnitte, sondern eine transparente Centroid-inside-Summe: Eine Gemeinde wird gezählt, wenn ihr Orts-/Gemeindezentrum innerhalb des gezeichneten Polygons liegt.

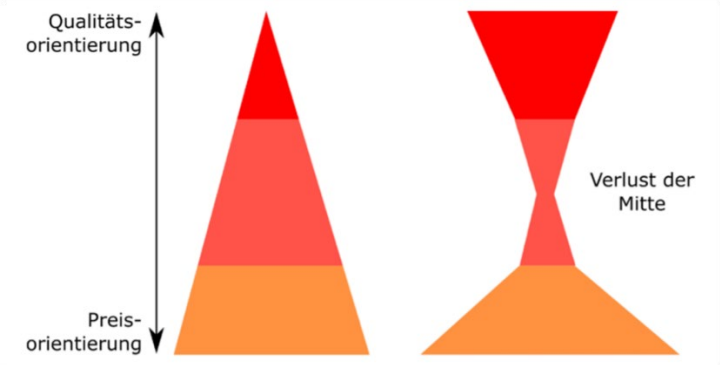
Auch das Aufkommen neuer Konsumbedürfnisse und veränderte Freizeitaktivitäten beeinträchtigen den Einzelhandel: die privaten Einkommen bzw. Konsumausgaben sind zwar zumindest bis zu Beginn des 21. Jahrhunderts stetig gestiegen, jedoch hat der Einzelhandel hiervon nur teilweise profitieren können. Die höchsten Ausgaben der Kaufkraft entfielen mit 38 % auf die Position Wohnen, und nur mit 14 % auf die notwendige Versorgung mit den Gütern Nahrungsmittel & alkoholische Getränke. Konsumgüter wie z.B. Bekleidung & Schuhe liegen nur bei 4 % der Konsumausgaben (Statistisches Bundesamt 2023).
Der Anteil des Einzelhandels an den gesamten Konsumausgaben sinkt dabei seit Jahren kontinuierlich. Konsumgüter, welche im Einzelhandel erworben werden, verlieren prozentual an Bedeutung. Insbesondere erkennbar ist dieser Trend bei den Ausgaben für Nahrungsmittel, deren Anteil deutlich gesunken ist.



Private Konsumausgaben gegenüber Einzelhandelsanteil 2000-2024
Quelle: Statistisches Bundesamt 2025 und ISR

Der rückläufige Anteil des Einzelhandels an den gesamten privaten Konsumausgaben ist ein struktureller Trend, der auch für die weitere Entwicklung der Gemeinde berücksichtigt werden muss. Obwohl die absoluten Umsätze im Einzelhandel häufig weiter wachsen, steigt der Gesamtkonsum der Haushalte schneller in anderen Bereichen, insbesondere bei Dienstleistungen. Dadurch sinkt – wie in der Grafik sichtbar der relative Anteil des Einzelhandels.
Ein zentraler Grund ist die Verschiebung der Konsumstruktur hin zu Dienstleistungen. Haushalte geben einen zunehmenden Teil ihres Budgets für Dienstleistungen wie Wohnen, Energie, Gesundheit, Freizeit, Reisen oder Gastronomie aus. Diese Ausgaben werden statistisch nicht dem Einzelhandel zugerechnet. Besonders stark gewachsen sind in den letzten Jahrzehnten die Ausgaben für Mieten, Nebenkosten und Energie, die heute einen erheblich größeren Anteil am Haushaltsbudget einnehmen als früher.
Ein weiterer Faktor ist der demografische Wandel. Mit einer alternden Bevölkerung steigen typischerweise die Ausgaben für Gesundheitsleistungen, Pflege und andere personenbezogene Dienstleistungen. Gleichzeitig sinkt tendenziell der Anteil der Ausgaben für langlebige Konsumgüter wie Kleidung, Elektronik oder Möbel, die klassische Einzelhandelsprodukte sind.
Auch die Digitalisierung und der Wandel der Konsumformen tragen zu dieser Entwicklung bei. Viele neue Ausgabenbereiche – etwa Streamingdienste, Software-Abonnements, digitale Medien oder Online-Dienstleistungen – gehören nicht zum Einzelhandel, sondern zum Dienstleistungssektor. Selbst wenn Waren online gekauft werden, verändert sich die Wertschöpfungsstruktur durch Plattformen und digitale Geschäftsmodelle.
Hinzu kommt, dass ein wachsender Teil der Konsumausgaben in nicht handelbare Güter und Dienstleistungen fließt, etwa in Bildung oder persönliche Dienstleistungen. Diese Bereiche können nicht oder nur

begrenzt über den Einzelhandel organisiert werden und wachsen in modernen Dienstleistungsökonomien besonders stark.
Schließlich spielen auch Preis- und Strukturentwicklungen eine Rolle. Die Preise für Dienstleistungen – beispielsweise im Gesundheitswesen, in der Pflege oder im Wohnungssektor – steigen häufig stärker als die Preise vieler Konsumgüter. Dadurch erhöht sich ihr Anteil an den Gesamtausgaben zusätzlich.
Zusammengefasst sinkt der Einzelhandelsanteil am privaten Konsum nicht unbedingt wegen eines schwachen Einzelhandels, sondern vor allem wegen eines strukturbedingten Wachstums anderer Konsumbereiche, insbesondere von Dienstleistungen und Wohnkosten. Dieser Trend gilt als typisch für viele Standorte mit steigendem Einkommen und zunehmender Dienstleistungsorientierung. Darauf muss in der gemeindlichen Angebotsstruktur reagiert werden.



Polarisierung des Konsumentenverhaltens, Quelle: ISR, 2020

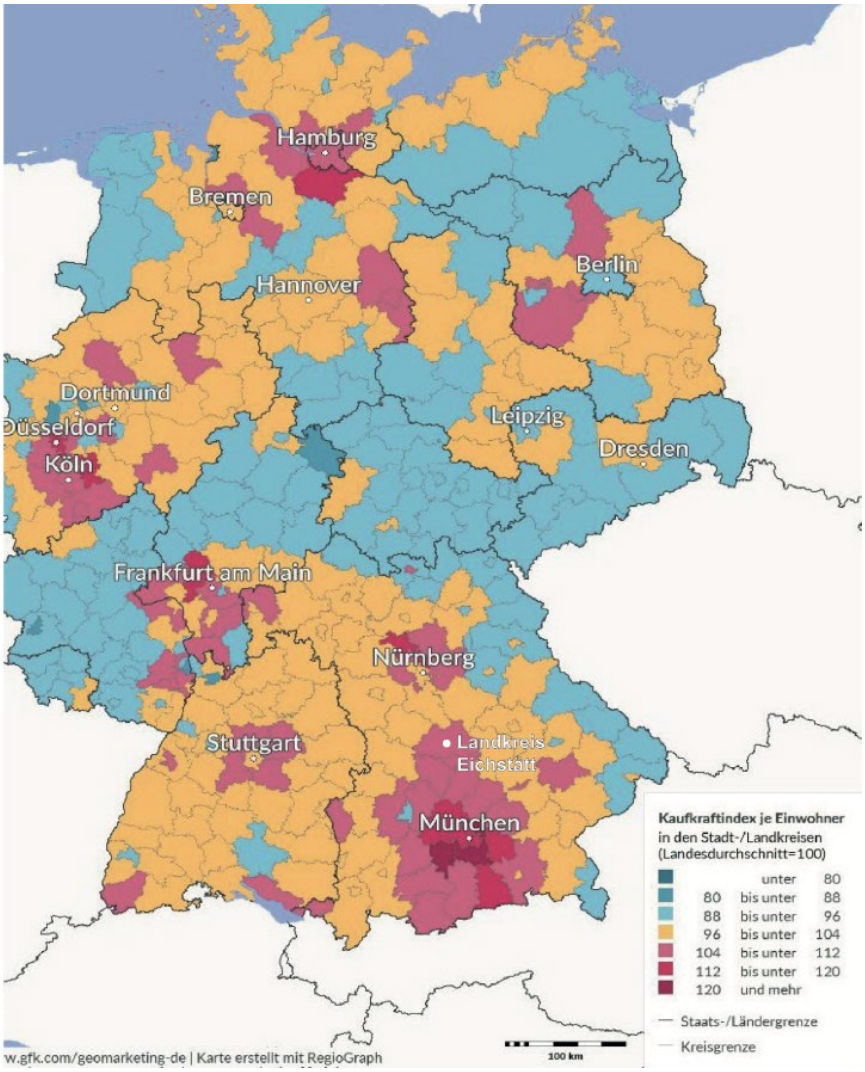
Im Zusammenhang mit dem Kundenanspruch ist ferner eine Polarisierung des Kundenverhaltens feststellbar: weitgehend unabhängig vom Einkommen und/oder Lebensstil werden dieselben Kunden, abhängig vom jeweilig gewünschten Kaufobjekt, sowohl von qualitäts- als auch von preisorientierten Angeboten angesprochen (z.B. enorme Preisorientierung beim Lebensmittelkauf, Vernachlässigung des Preises und starke Qualitätsorientierung beim Schuhkauf). Die unmittelbare Folge hiervon sind Verluste im „mittleren“ Angebotssegment zugunsten von Discountern einerseits und spezialisierten Qualitätsanbietern andererseits.

Einzelhandelsrelevantes Standortprofil

Die Gemeinde Großmehring verfügt 2025 über eine Gesamtkaufkraft pro Kopf von 31.974,8 € (Nexiga Kaufkraft, 2025). Vereinfacht kann die Kaufkraft als Summe aller Nettoeinkünfte bezeichnet werden, die in einem Jahr in einer Region der Bevölkerung am jeweiligen Ort zur Verfügung stehen. Damit ist sie der wichtigste Indikator für das Konsumpotenzial in dieser Region. In Großmehring liegt sie mit einem Kaufkraft-Index von 106,7 deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 29.967 € (Indexwert = 100). Der Landkreis Eichstätt hatte 2025 einen leicht höheren

Kaufkraftindex von 110,6 bzw. eine Kaufkraft pro Kopf von 33,798 (MB-Research, 2025).

Die „reichsten“ Gemeinden in Deutschland verfügen zum Vergleich über einen Vergleichsindex von ca. 247 (Grünwald) während die „ärmsten“ einen Wert von ca. 84 aufweisen (Nexiga Kaufkraft, 2025). Die Kaufkraft einer Region ist für potenzielle ansiedlungsorientierte Unternehmen eine wichtige Größe in der Standortentscheidung für oder gegen einen Standort. Sie ist damit auch eine wichtige Information für die potenzielle zukünftige Einzelhandelsentwicklung für die Gemeinde. Der Landkreis und damit auch die Gemeinde gehören im oberen Drittel mit zu den Regionen mit dem höchsten Kaufkraftindex je Einwohner. Nur die Regionen im Umfeld von München und Nürnberg weisen höhere Werte in Bayern auf.



Einzelhandelskaufkraft in Deutschland 2023,
Quelle: GFK Sortimentskaufkraft Deutschland 2023

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ist ein weiterer wichtiger Aussagewert für den Einzelhandel und berücksichtigt den nachfrageorientierten Teil des verfügbaren Einkommens (=Gesamtkaufkraft) in einem Gebiet. Sie ist somit für die Entwicklung des Einzelhandelsstandorts sehr wichtig.
Im Kontext der Sortiments- oder Einzelhandelskaufkraft für die Gemeinde liegt der Gesamtwert der stationären Einzelhandelskaufkraft pro Einwohner in Großmehring bei 7.116 €. Sie zeigt an wieviel die Bevölkerung eines Gebiets für ein bestimmtes Sortiment ausgibt.
Die gesamte Einzelhandelskaufkraft in der Gemeinde im Jahr 2024 betrug ca. 53,6 Mio. € pro Jahr (GfK, 2024). Der Food- oder Nahrungsmittelbereich gehört - mit einem Pro-Einwohner-Wert von 3.156 € - als Bestandteil des täglichen Bedarfs - dabei zu den stärksten Sortimenten. Auf ihn entfielen allein 44,3 % der eingesetzten Kaufkraft. Ihm folgten in großem Abstand die „Baumarktsortimente“ 11 %, „Gesundheit und Pflege“ 8,4 % und „Bekleidung“ mit 6,9 %. Andere Sortimente verfügen noch über geringere Anteile.

Sortimente	Sortimentskaufkraft/ € pro Einw.	Indexwert (Kaufkraftindex D = 100)	Sortiment Gesamt in Mio €
01 Foodbereich	3.156	105,0	23,8
02 Gesundheit, Pflege	598	100,6	4,5
03 Bekleidung	492	109,3	3,7
04 Schuhe, Lederwaren	107	111,3	0,8
05 Einrichtungsbedarf	533	108,9	4,0
06 Hausrat	96	102,6	0,7
07 Elektrohaushaltsgeräte	244	102,5	1,8
08 Unterhaltungselektronik, elektronische Medien	148	101,2	1,1
09 Informationstechnologie	93	92,4	0,7
10 Telekommunikation	60	86,3	0,5
11 Foto, Optik	110	94,5	0,8
12 Uhren, Schmuck	71	93,8	0,5
13 Bücher, Schreibwaren	271	103,4	2,0
14 Spielwaren, Hobbys	147	116,3	1,1
15 Sportbedarf, Camping Stationär	187	110,4	1,4
16 Baumarktsortimente	782	108,4	5,9
17 Baby-, Kinderartikel	22	138,1	0,2

Stationäre Sortimentskaufkraft der Hauptsortimente in Gemeinde Großmehring, 2024
Quelle: Eigene Bearbeitung und GFK, 2025

Analog zur bereits genannten Gesamtkaufkraft ermöglicht die Einzelhandels- bzw. Sortimentskaufkraft eine Einschätzung des regionalen Absatzpotenzials für unterschiedliche Warengruppen. Die Sortimentskaufkraft weist aus, welche Beträge Verbraucherinnen und Verbraucher in

den jeweiligen Regionen für verschiedene Sortimente im Food- und Non-Food-Bereich aufwenden. Die Summe der Sortimentskaufkraft ergibt die Einzelhandelskaufkraft, welche ebenfalls als Grundlage für unternehmensspezifische Standortentscheidungen im Einzelhandel herangezogen werden kann. Für die Gemeinde ist insbesondere der in der obigen Tabelle erfasste Indexwert von Interesse, der in mehreren Sortimenten oberhalb des Bundesdurchschnitts liegt. Dies bedeutet, dass die Sortimentskaufkraft im Vergleich zum Bundesdurchschnitt überdurchschnittlich hoch ist.
In diesem Zusammenhang werden die jeweiligen Werte der Sortimente anhand ihres Zentralitätsindex dargestellt. Der Zentralitätsindex stellt den Einzelhandelsumsatz eines Ortes in Relation zur kaufkraftbezogenen Nachfrage seiner Einwohner und gibt Aufschluss darüber, wie viel Kaufkraft in der Gemeinde Großmehring gebunden wird. Ein Wert über 100 bedeutet, dass in dem jeweiligen Sortiment mehr Kaufkraft gebunden wird, als durch die ortsansässige Bevölkerung vorhanden ist. Im Nahrungs- und Genussmittelbereich liegt dieser Wert in Großmehring bei etwa 113,4 %, was darauf hinweist, dass rund 13 % mehr Kaufkraft am Standort gebunden werden als im Ort verfügbar ist. Von den insgesamt erfassten 23 Einzelhandelsgeschäften entfielen allein 12 auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.
Auch im Bekleidungssegment beträgt die sortimentsspezifische Zentralität noch einen Wert von 107 %, wodurch auch hier eine überdurchschnittliche Bindung der Kaufkraft innerhalb der Gemeinde festzustellen ist. Diese Zentralität resultiert - ähnlich wie im Nahrungsmittelbereich - vor allem aus den Flächen des Nahversorgungszentrum am Fliederbuckel, wo die wesentlichen Umsätze im Bekleidungsbereich (Tedi, Ernstings) stattfinden.

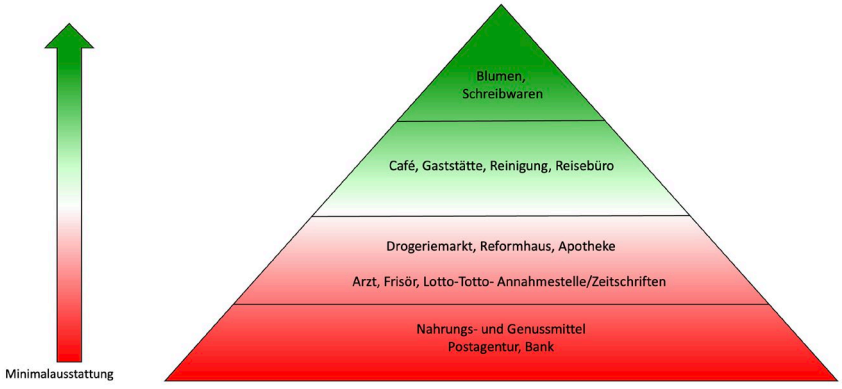


Nahversorgungszentrum Am Fluderbuckel, Quelle: ISR, 2026

Nicht alle Sortimente weisen jedoch eine positive Zentralität auf, wenn sie denn überhaupt vorhanden sind. Der Wert für Arzneimittel sowie medizinische und orthopädische Produkte beträgt z. B. lediglich etwa 25 %. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche um etwa 140 Quadratmeter würde rechnerisch eine Steigerung der Zentralität auf ca. 100 % bewirken. Im Zuge dessen würde die Eröffnung einer weiteren Apotheke oder beispielsweise eines Sanitätshauses ein denkbares Szenario darstellen, da

im Prinzip hierfür innerhalb der Gemeinde genügend Kaufkraft vorhanden wäre. Auch das Sortiment der Drogeriewaren weist aufgrund des Angebots im Fachmarktzentrum noch einen relativ hohen Zentralitätswert von 84 % auf. Weitere Einzelhandelsangebote stammen z. B. aus dem Sortiment Gartenartikel/Blumen, Sport oder Unterhaltungs- und Haushaltselektronik. Diese Angebote verfügen aber aufgrund ihrer geringen Verkaufsflächen alle nicht über eine ausreichende Raumleistung und damit Umsatz, sodass die Zentralitätswerte niedrig sind. Eine Lösung hierfür besteht prinzipiell in einer Ausweitung des Angebots für verschiedene Sortimente (z.B. neue Ansiedlungen, Ausweitung von Verkaufsflächen), um Kaufkraft im örtlichen Einzelhandel stärker zu binden. Dies ist jedoch im Falle der Gemeinde Großmehring nicht so leicht realisierbar, da es sich insgesamt um eine strukturell beeinflusste Standortsituation handelt, die durch ein großes Oberzentrum und weitere kleinere attraktive Zenten in gut erreichbarer Nähe bedingt ist. Hier ist der Wettbewerb sehr stark.

Wie nicht anders zu erwarten ist die Einzelhandelssituation jedoch entsprechend der Funktion als Grundzentrum demgemäß geprägt. Besonders im Bereich der Nah- bzw. Grundversorgung ist die Gemeinde Großmehring durch das Fachmarktzentrum am Fluderbuckel gut ausgestattet. Viele weitere Einzelhandelsangebote werden teilweise noch in Großmehring oder in gut erreichbaren nachbarlichen Standorten abgedeckt.



Sortimente der Nah-bzw. Grundverssorung nach ihrer Relevanz, Quelle: ISR, 2020

Zum Erhebungszeitpunkt im Dezember 2025 wurden 74 Hauptnutzungen in Großmehring erfasst. Der Schwerpunkt lag dabei im zentralen Gemeindegebiet und im Fachmarktzentrum. Hierzu gehören die Hauptnutzungen, d.h. Einrichtungen des Einzelhandels, der einzelhandelsbezogenen Dienstleistungen (z. B. Banken, Friseurgeschäfte, Reisebüros, Kosmetiksalon etc.), und der Gastronomie. Insgesamt konnte 1 Leerstand erfasst werden.
Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die räumliche Verteilung der verschiedenen Hauptnutzungen im zentralen Gemeindegebiet.

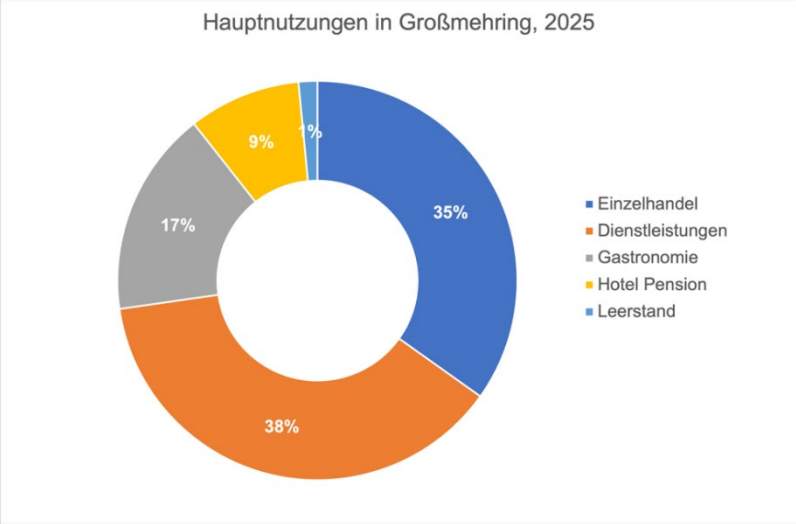


Hauptnutzungen im zentralen Gemeindegebiet von Großmehring. Quelle: ISR, 2025

Der überwiegende Teil des Angebots entfällt auf einzelhandelsbezogene Dienstleistungen (38 %), gefolgt vom Einzelhandel mit einem Anteil von 35 %. Eine relevante Leerstandsquote ist nicht festzustellen. Lediglich das Haus Marienplatz 4 fällt in diese Kategorie, da das derzeit leerstehende Alte Rathaus ursprünglich nicht als Einzelhandelsstandort genutzt wurde und somit nicht als solcher gewertet werden kann.
Es findet sich also insgesamt eine Mischung verschiedener Nutzungen, was eine positive Situation im Interesse von gegenseitigen Kopplungen bei der Versorgung von verschiedenen Angeboten im zentralen Bereich der Gemeinde darstellt.

Angebotsschwerpunkte der Hauptnutzungen finden sich vor allem in der Ingolstädter Straße, der Regensburger Straße, der Donaustraße und am Marienplatz. Einen wesentlichen Schwerpunkt bildet das Fachmarktzentrum Am Fliederbuckel, wo vor allem größere Verkaufsflächen dominieren.

Wichtig sind für Großmehring auch die Nahversorger im Ortszentrum, wo u.a. mit Edeka, Norma, Bäckerei und eine Metzgerei ein Nahversorgungsangebot besteht. Die Metzgerei Batz in Großmehring bietet dabei ihren Kundinnen und Kunden seit jüngerer Zeit ein modernes 24/7-Angebot, das den Einkauf hochwertiger Fleisch- und Wurstwaren rund um die Uhr ermöglicht. Über einen Selbstbedienungsbereich bzw. Verkaufsautomaten stehen ausgewählte Produkte jederzeit – unabhängig von klassischen Öffnungszeiten – zur Verfügung.
Dieses Konzept stellt einen erfreulichen, zeitgemäßem Kundenservice dar, das besonders für Berufstätige und flexible Alltagsroutinen attraktiv sein wird und einen klaren Mehrwert im innerörtlichen Angebot darstellt.



Anteil der Hauptnutzungen im zentralen Gemeindegebiet von Großmehring, Quelle: ISR, 2025

Das 24/7-Angebot stärkt darüber hinaus die Kundenbindung, erhöht die Erreichbarkeit und positioniert die Metzgerei Batz als innovativen Anbieter im regionalen Einzelhandel. Es kann als Best-Practice-Beispiel für einen modernen, hybriden Einzelhandel betrachtet werden. Gleichzeitig stärkt es die Attraktivität und Belebung der Ortsmitte. Insbesondere wirkt ein durchgehend verfügbares Angebot stabilisierend auf die lokale Infrastruktur. Die Ortsmitte bleibt ein funktionaler Versorgungsort und verliert nicht an Attraktivität gegenüber den größeren Einkaufsstandorten oder Online-Angeboten und erfüllt eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Gleichzeitig ist hiermit auch schon ein Schritt in Richtung autonomes Ladenlokal gemacht, die insbesondere in kleineren Gemeinden dem Rückgang stationärer Geschäfte entgegenwirken.
Generell ist das gute Angebot im Bereich der Nahrungsmittel für den Wohnstandort Großmehring von zentralem Versorgungsinteresse und erhält die Attraktivität der Wohnfunktion.

Eine besondere Beachtung in der Analyse der Einzelhandelssituation muss, die im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge bzw. der wohnortnahen Grundversorgung bedeutende Frage der Nahversorgung

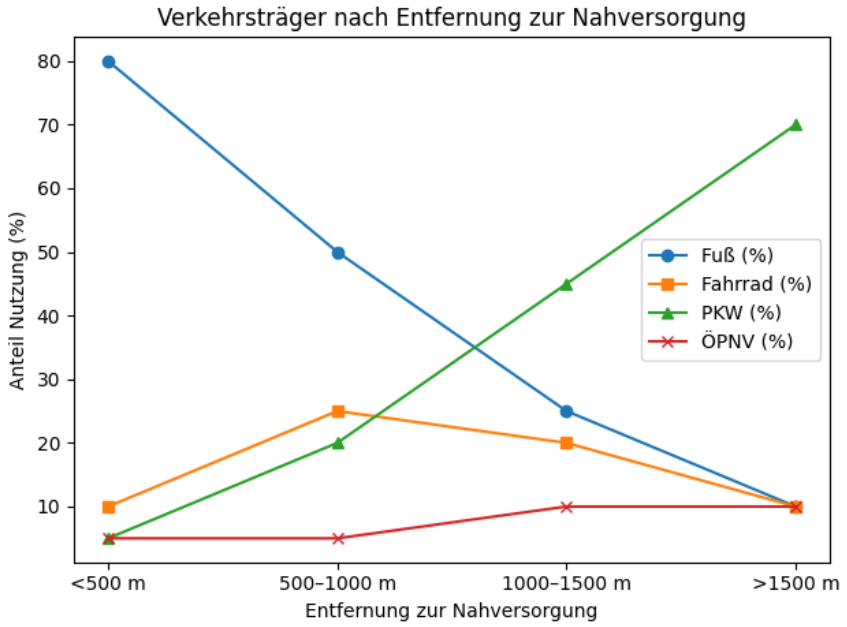
einnehmen. Der Begriff ist mit einer “zeit- und ortsnahen Versorgung von Gütern des täglichen Bedarfs“ verbunden und beschreibt damit eine wichtige Funktion im täglichen Einkauf für die Bevölkerung. Der Begriff Nahversorgung wird dabei immer mit zwei Aspekten umschrieben: einem inhaltlichen und einem räumlichen Aspekt. Der inhaltliche Aspekt wird durch ein ausreichendes Warenangebot aus dem kurzfristigen, täglichen Bedarfsbereich, ggf. ergänzt durch einzelne Dienstleistungen, bestimmt. Der zweite Aspekt bezieht sich auf die Entfernung zwischen Versorgungsstandort (also Lebensmittelmarkt / Vollsortimenter) und Wohnort. Letztendlich ist darauf zu achten, das eine möglichst gute Versorgung z. B. auch für Seniorinnen und Senioren oder andere immobile Bevölkerungsgruppen bereitgestellt werden kann.



Nahversorger Gemeinde Großmehring, Quelle: Eigene Kartierung, 2026

Besondere Beachtung im Kontext der Nahversorgung verdient vor allem die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, die eine Grundversorgung mit Lebensmitteln garantiert und in der Praxis als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation herangezogen wird. Dabei werden strukturprägende Betriebstypen mit einem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel ab einer Verkaufsflächengröße von mehr als 400 m2 berücksichtigt. Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch vereinzelte kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote wie z. B. Bäckereien und Metzgereien (Lebensmittelhandwerk).
Insgesamt zeigt sich die gemeindliche Situation vom Gesichtspunkt der fußläufigen Nahversorgung aus als gut versorgt. Für weite Teile des dicht besiedelten Gemeindegebiets ist die Nahrungsmittelversorgung fußläufig mit bis zu 750 m Entfernung für eine Gemeinde dieser

Größenordnung gut erreichbar. Lediglich im westlichen Ortsbereich gibt es eine nicht in einer Distanz von 750 m erreichbare Versorgungslücke. In diesen Bereichen ist man mit Sicherheit auf motorisierte Mobilität oder andere Verkehrsträger wie z. B. den Radverkehr angewiesen. Besonders im ländlich geprägten Raum ist die Autoaffinität selbst bei relativ kurzen Wegen hoch. Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, liegt die Nutzung des PKW bei einer Entfernung von 1.000 – 1.500 m zur Nahversorgung schon bei ca. 50 %.



Nahversorgung und Verkehrsträger nach Entfernung. Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Erreichbarkeitsanalysen der Daseinsvorsorge (BBSR, INKAR-Datenbank), 2026

Betriebsgrößen

Die Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Großmehring weisen je nach Betriebsform erhebliche Unterschiede auf. Eine Durchschnittsangabe aller Verkaufsflächen erweist sich daher als wenig aussagekräftig. Im Nahversorgungszentrum „Am Fluderbuckel“ existieren einzelne Verkaufsflächen von nahezu 2.000 m², während im Bereich des inhabergeführten Einzelhandels Flächen zwischen 20 und 50 m² vorzufinden sind. Aufgrund der geringen Gesamtzahl an Geschäften ist die Durchschnittsgröße sehr hoch und bietet keine Analysehilfe.

Qualität und Anziehungskraft des Angebots

Die Attraktivität eines Einzelhandelsstandorts und die damit verbundene Aufenthaltsdauer der Kundinnen und Kunden am Standort hängt eng zusammen mit einer ansprechenden Gestaltung des öffentlichen Raums und dem Auftritt des Einzelhandels selbst z. B. über Laden-, Schaufenster- und Fassadengestaltung. Für eine hohe Anziehungskraft werden gemeinhin Angebote zum ungehinderten Flanieren, verlockenden Verweilen und Möglichkeiten der Versorgung auch auf anziehend gestalteten gastronomischen Außenflächen benötigt. In Großmehring sind diese

Voraussetzungen schon teilweise gegeben. Das bestehende Einzelhandelsangebot kann zu einer starken Anziehungskraft jedoch nur einen kleinen Teil beitragen. Dies sollte auch nicht unbedingt vom Standort erwartet werden. Der klassische „Einkaufsbummel“ kann sich aufgrund des lückenhaften Angebots und der damit fehlenden Agglomerationsvorteile mit Kopplungs- bzw. Verbundeinkäufen aufgrund mangelnder räumlicher Konzentration nicht entwickeln. Das klassische Konzept des „Einkaufsbummels“ mit Kopplungs- bzw. Verbundeinkäufen bleibt daher aus. Der Einkauf am Standort beschränkt sich überwiegend auf versorgungsorientierte Besuche mit kurzer Verweildauer.
Wichtig für die Gemeinde ist daher grundsätzlich eine gute Erreichbarkeit durch verschiedener Verkehrsformen und eine gute multifunktionale Mischung des Angebots von Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Freizeitangebot.
Bereits attraktiv gestaltete städtebauliche Bereiche wie der Marienplatz schaffen schon den Rahmen für eine gute Aufenthaltsqualität und haben das Potenzial das Ortszentrum weiter zu beleben und die Aufenthaltsdauer zu verlängern. In Kombination mit vorhandenen Geschäften, Dienstleistern und einem guten Gastronomieangebot lässt sich hier ein lebendiges Gemeindezentrum ausbauen. Öffentliche Institutionen wie das moderne Rathaus mit öffentlicher Bibliothek oder die bereits angedachte gemeinwohlorientierte Nutzung des ehemaligen Rathauses unterstützen dabei die Möglichkeiten einer Belebung und stärkeren Aufenthaltsqualität.



Marienplatz, Quelle: Eigene Aufnahme, 2026

Neben den verschiedenen Aspekten der Einzelhandelsstruktur und des Einzelhandelsangebots ist auch der „Einzelhandelsauftritt“ ein wichtiger Aspekt der Einzelhandelsattraktivität. Dies gilt auch für eine einladende Gestaltung im Bereich der Dienstleistungen und Gastronomie.

Der Einzelhandel gehört zu den wenigen Wirtschaftsbereichen, in denen Verbraucherinnen direkt und intensiv den „Wirtschaftsraum“ betreten. Hier ist es entscheidend, eine attraktive Einkaufsatmosphäre und eine ansprechende Präsentation nach außen zu realisieren. Dabei ist die Schaufensterpräsentation ein wesentliches Ausstattungsmerkmal, das die Aufmerksamkeit und die Attraktivität bestimmt. Gerade die Sortimentsvielfalt, aber auch noch die allgemeine Einkaufsatmosphäre, die Attraktivität der Geschäfte und Schaufenster sowie Öffnungszeiten sind in vielen Fällen verbesserungswürdig.
Die Basis für einen erfolgreichen Geschäftsabschluss wird jedoch schon vor der Eingangstür gelegt. Über mehrfache Begehungen und fotographische Dokumentation konnte ein qualitatives Bild vom Außenauftritt des Einzelhandels erstellt werden. Insgesamt zeigt sich, dass die Einzelhandelssituation in dieser Beziehung eher „durchwachsen“ aufgestellt ist. Neben einigen gut bis sehr gut gestalteten Fassaden- und Schaufensterbereichen lassen eine Vielzahl von Fassaden und Schaufenstern Verbesserungen zu. Hier besteht auf jeden Fall im Sinne eines gemeinsamen qualitativ hochwertigen Außenauftritts Handlungsbedarf, der auch den Kunden auffällt. Ähnliches lässt sich auch von der Ladengestaltung sagen. Bei verdeckten Besuchen verschiedener Läden konnten – neben guten Gestaltungen - auch Mängel im Kontext von Verkaufsflächen, Sortimentspräsentation und z. B. Beleuchtung festgestellt werden.









Geschäftsauftritte und Dienstleister Niederlassungen in Großmehring, Quelle: Eigene Aufnahmen, 2026

Schlussfolgerung	Das Einzelhandelsangebot der Gemeinde Großmehring entspricht insgesamt der Versorgungsfunktion eines Grundzentrums innerhalb des Zentrale-Orte-Systems. Kennzeichnend sind die Versorgung des unmittelbaren Einzugsgebiets, der Schwerpunkt auf Gütern des kurzfristigen Bedarfs, eine gute wohnortnahe Erreichbarkeit sowie überwiegend klein- bis mittelgroße Verkaufsflächen. Der Einzelhandel ist dabei vor allem auf Versorgungseinkäufe ausgerichtet und wird durch zahlreiche wohnortnahe Dienstleistungsangebote ergänzt. Im Bereich der Gesundheitsversorgung bestehen jedoch weiterhin Entwicklungspotenziale.

Eine besondere Stärke des Einzelhandelsstandortes ist das leistungsfähige Nahversorgungszentrum mit seinem breiten Fachmarktangebot. Dieses geht hinsichtlich Angebotsbreite und Versorgungsqualität bereits über die Anforderungen eines Grundzentrums hinaus und übernimmt teilweise Funktionen eines Mittelzentrums. Insbesondere im Bereich der Lebensmittelversorgung verfügt Großmehring über ein qualitativ hochwertiges und vielfältiges Angebot. Ergänzt wird dieses durch weitere Nahversorgungsstandorte im Ortskern u.a. mit Edeka, Norma, Metzgerei und Bäckerei, wodurch in weiten Teilen des Siedlungsgebiets eine fußläufig erreichbare Grundversorgung gewährleistet werden kann.

Im mittelfristigen Bedarfsbereich zeigt sich dagegen eine deutlich geringere Angebotsbreite. Die Versorgung konzentriert sich im Wesentlichen auf einzelne Anbieter wie Euronics und Ernsting's family. Vor allem im Textilbereich sind aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Designer-Outlet Ingolstadt Village zusätzliche Einzelhandelsansiedlungen nur eingeschränkt realistisch. Das überregional bedeutende Einkaufsziel bindet einen erheblichen Teil der Nachfrage und begrenzt die Entwicklungsmöglichkeiten des örtlichen Einzelhandels in diesem Sortiment.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ergeben sich insbesondere im Bereich seniorengerechter Angebote neue Entwicklungspotenziale. Mit einer wachsenden Zahl älterer Einwohner steigt die Bedeutung wohnortnaher Gesundheits- und Serviceangebote. Einrichtungen wie ein Sanitätshaus, ein Optiker oder Anbieter orthopädischer Hilfsmittel könnten das bestehende Versorgungsangebot sinnvoll ergänzen und gleichzeitig die Funktion Großmehrings als wohnortnaher Versorgungsstandort stärken.

Insgesamt verfügt Großmehring über eine sehr gute Nahversorgungsstruktur und erfüllt seine Funktion als Grundzentrum in hohem Maße. Zukünftige Entwicklungsschwerpunkte sollten daher weniger in einer quantitativen Erweiterung der Verkaufsflächen liegen, sondern vielmehr in der qualitativen Ergänzung des Angebots. Insbesondere gesundheitsbezogene Dienstleistungen, seniorengerechte Sortimente sowie eine stärkere Verknüpfung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie bieten Potenziale, die Attraktivität des Ortszentrums weiter zu steigern und die Kaufkraftbindung nachhaltig zu stärken. Gleichzeitig gilt es, die vorhandenen Stärken der wohnortnahen Versorgung zu sichern und den Einzelhandel an die Herausforderungen des demografischen Wandels sowie veränderter Konsumgewohnheiten anzupassen.

2.4.5 Grün- und Freiräume, Naherholung und Tourismus

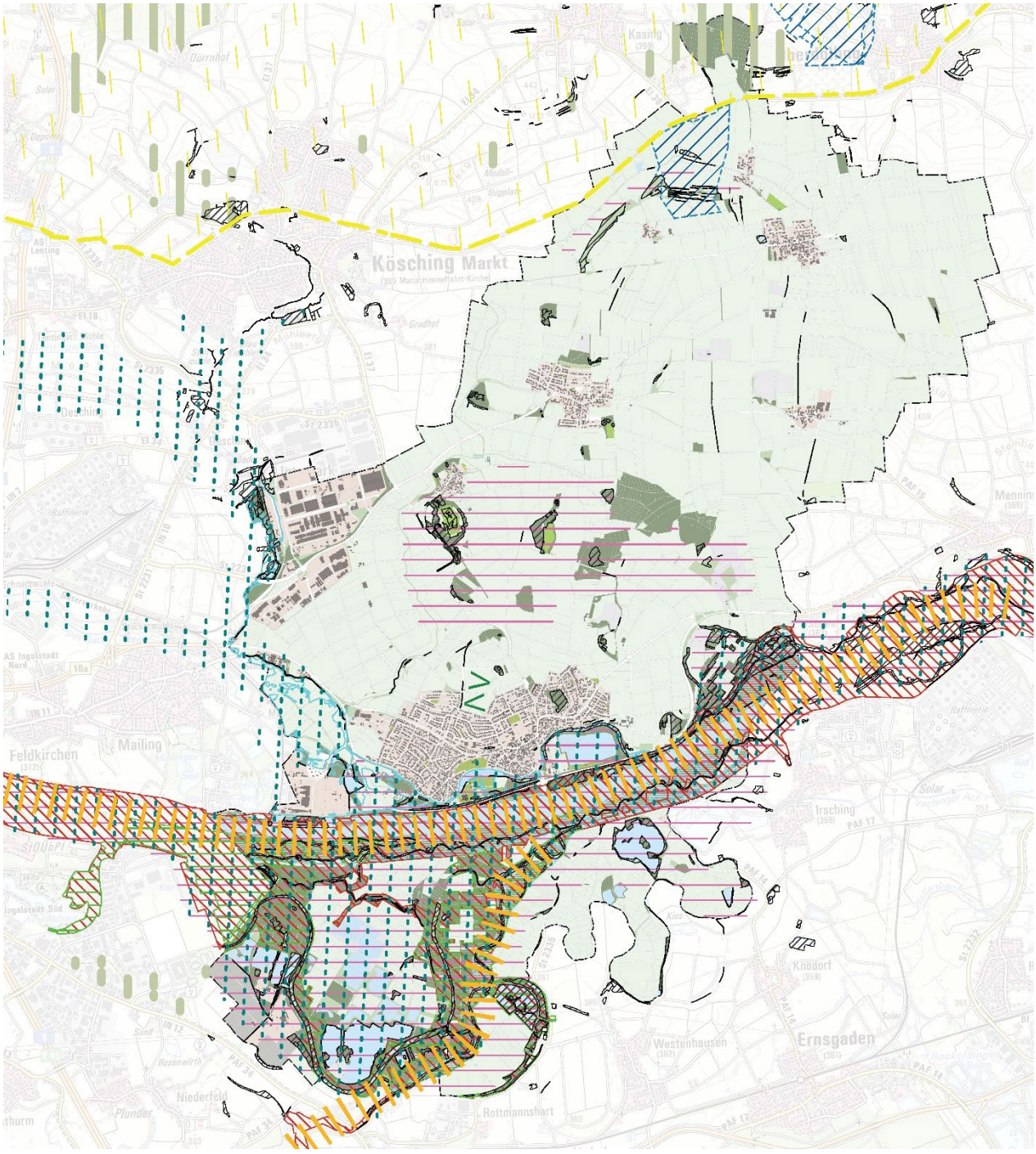
Allgemein

Die Grün- und Freiraumstruktur der Gemeinde Großmehring wird maßgeblich durch die Donau mit ihren Auenbereichen sowie die Gewässerläufe des Mailinger Bachs, des Köschinger Bachs und des Dettelbachs geprägt. Die Gewässer und ihre begleitenden Grünstrukturen übernehmen wichtige Funktionen für den Naturhaushalt, den Biotopverbund, den Wasserhaushalt und den Hochwasserschutz. Gleichzeitig bilden sie prägende Landschaftselemente und leisten einen wesentlichen Beitrag zur Wohn- und Lebensqualität der Gemeinde.

Große Teile der Donauauen unterliegen naturschutzrechtlichen Schutzbestimmungen und sind Bestandteil des europäischen Natura-2000-Netzes. Hierzu zählt insbesondere das FFH-Gebiet „Donauauen zwischen Ingolstadt und Weltenburg“, das aufgrund seiner naturnahen Auwälder, Altwässer, Kiesbänke und wertvollen Lebensräume von überregionaler Bedeutung ist. Ergänzt werden diese Schutzgebiete durch die Naturschutzgebiete „Alte Donau mit Brenne“ sowie Teilflächen der Naturschutzgebiete „Donauauen an der Kälberschütt“ und „Königsau bei Großmehring“. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der biologischen Vielfalt und prägen zugleich das Landschaftsbild.

Neben den großflächigen Schutzgebieten tragen zahlreiche Biotope, Feldgehölze, Gewässerbegleitgehölze, Waldflächen sowie weitere Grünstrukturen zur ökologischen Vernetzung innerhalb des Gemeindegebiets bei. Insbesondere der Mailinger Bach übernimmt als durchgehende Gewässerachse eine wichtige Funktion im Biotopverbund und besitzt zugleich ein hohes Potenzial als verbindendes Freiraumelement zwischen der Donau, den Wohngebieten und der Ortsmitte. Ergänzt wird das Freiraumsystem durch landwirtschaftliche Nutzflächen, öffentliche Grünanlagen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen. Mit dem Donauradweg verfügt Großmehring zudem über eine überregional bedeutsame Radwegeverbindung, die die landschaftlichen Qualitäten der Gemeinde erlebbar macht und einen wichtigen Beitrag zur Naherholung leistet.

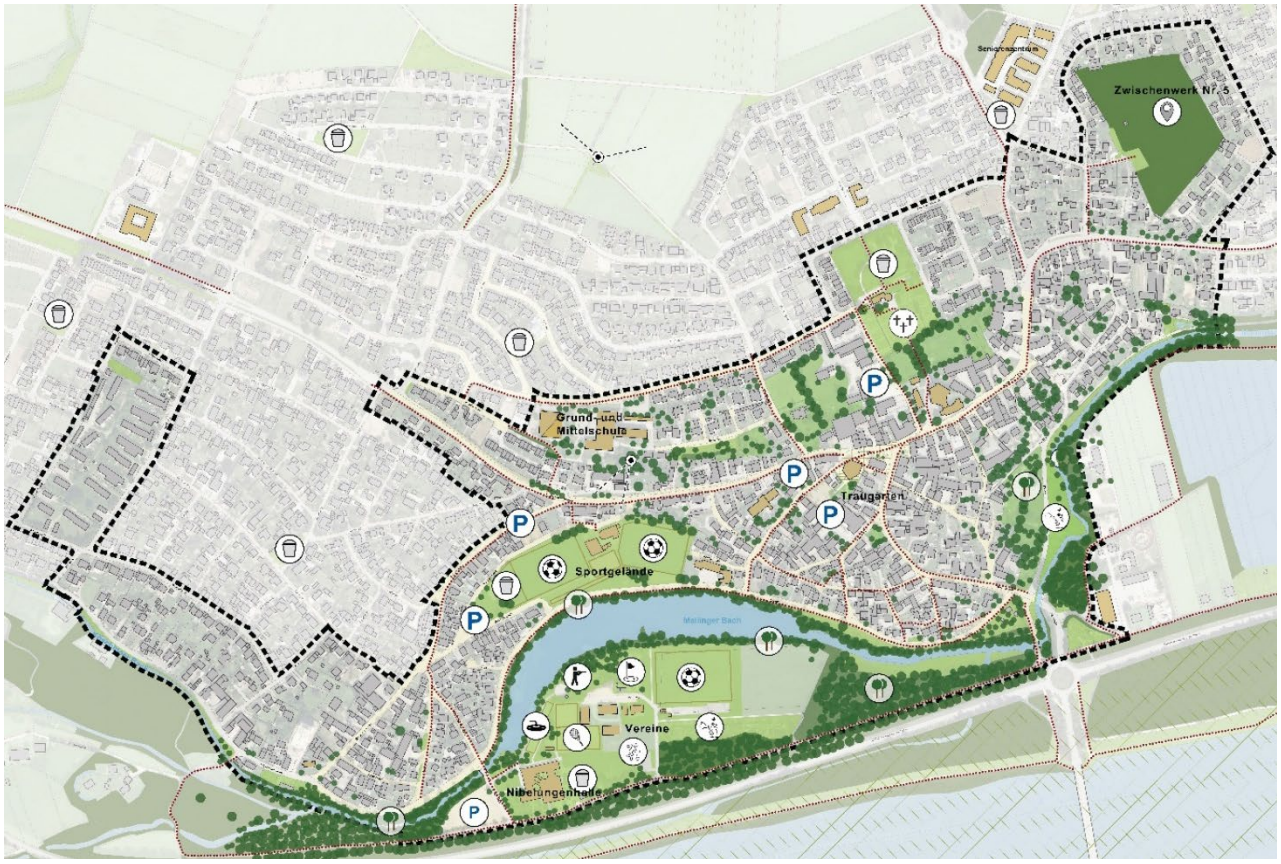
Für die städtebauliche Entwicklung ergeben sich aus den Schutzgebieten und Biotopstrukturen sowohl Restriktionen als auch Potenziale. Während naturschutzfachlich hochwertige Bereiche dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen sind, bieten die bestehenden Grün- und Gewässerräume zugleich Chancen für die ökologische Aufwertung sowie die Weiterentwicklung der Freizeit- und Naherholungsangebote.



Schutzgebiete und Biotope Gemeindegebiet, ohne Maßstab, Darstellung Plankreis 2026

Untersuchungsgebiet

Innerhalb des Untersuchungsgebietes bilden der Mailinger Bach sowie die südlich angrenzenden Sport- und Freizeitanlagen den bedeutendsten Grün- und Freiraumkomplex. Gemeinsam mit den anschließenden Donauräumen entsteht ein hochwertiger Landschafts- und Erholungsraum, der vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Bewegung und Begegnung bietet.
Der Mailinger Bach stellt zugleich das wichtigste landschaftsprägende Element im Ortskern dar. Trotz seiner zentralen Lage ist der Gewässerraum derzeit nur abschnittsweise erlebbar und weist nur wenige direkte Verbindungen zur Ortsmitte auf. Gleichzeitig besitzt er ein erhebliches Potenzial als verbindendes Freiraumelement zwischen Kleinmehring, Marienplatz und Sportzentrum.
Neben den landschaftlich geprägten Freiräumen übernehmen auch der Marienplatz sowie kleinere öffentliche Grünflächen und Spielplätze wichtige Aufenthaltsfunktionen im Ort. Im Hinblick auf Klimaanpassung und Aufenthaltsqualität gewinnen insbesondere Maßnahmen zur Begrünung, Verschattung und besseren Vernetzung der öffentlichen Freiräume zunehmend an Bedeutung.

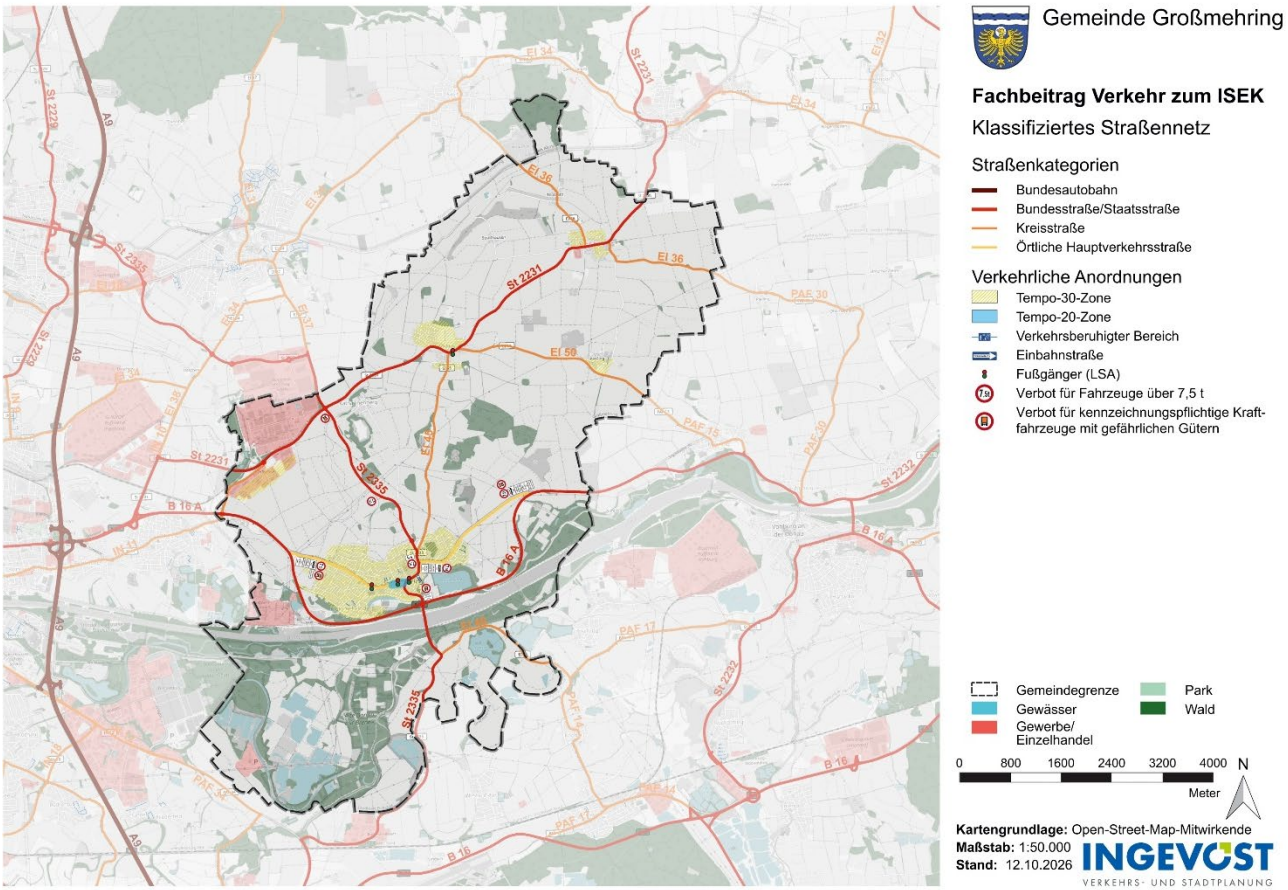


Grün- und Freiräume in Großmehring, ohne Maßstab, Darstellung Plankreis 2026

Naherholung und Tourismus	Die Gemeinde Großmehring ist kein klassischer Tourismusstandort und verfügt nur über ein begrenztes touristisches Angebot. Ihre besondere Stärke liegt vielmehr in der landschaftlich attraktiven Lage im Donautal sowie den vielfältigen Möglichkeiten der wohnortnahen Erholung. Aufgrund der Anbindung an den Donauradweg und weiterer regionaler Rad- und Wanderwege besitzt die Gemeinde insbesondere für Tagesgäste und Radtouristen eine attraktive Ausgangslage. Ein besonderes Entwicklungspotenzial besitzen die Donauauen sowie der Landschaftsraum entlang des Mailinger Bachs. Mit der geplanten Entwicklung eines Sport- und Bürgerparks kann dieser Bereich künftig zu einem zentralen Naherholungsraum der Gemeinde ausgebaut werden. Durch die Verknüpfung mit dem bestehenden Rad- und Fußwegenetz sowie den Freiräumen entlang der Donau entsteht ein zusammenhängendes Freiraumsystem mit hoher Aufenthalts- und Freizeitqualität für die Bevölkerung sowie Besucherinnen und Besucher. Insgesamt liegt das Entwicklungspotenzial Großmehrings weniger im Ausbau des klassischen Tourismus als vielmehr in der qualitativen Weiterentwicklung seiner Grün- und Freiräume. Maßnahmen zur Verbesserung der Naherholung, der Aufenthaltsqualität und der Vernetzung von Natur-, Freizeit- und Bewegungsangeboten stärken gleichermaßen die Lebensqualität der Bevölkerung und die Attraktivität der Gemeinde als Wohn- und Freizeitstandort.

Schlussfolgerung	Die vielfältigen Grün- und Freiraumstrukturen sowie die hochwertigen Landschaftsräume entlang der Donau und des Mailinger Bachs stellen ein wesentliches Entwicklungspotenzial der Gemeinde Großmehring dar. Im weiteren Planungsprozess gilt es, die Freiräume besser miteinander und mit der Ortsmitte zu vernetzen, den Mailinger Bach als prägendes Landschafts- und Naherholungselement stärker in die Siedlungsstruktur einzubinden sowie die Freizeit- und Erholungsangebote unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes qualitätsvoll weiterzuentwickeln. Dadurch können sowohl die Wohn- und Lebensqualität der Bevölkerung als auch die Attraktivität Großmehrings als Naherholungsstandort nachhaltig gestärkt werden. Gleichzeitig bietet der Donauradweg die Chance, Tagesgäste und Radtouristen stärker an die Ortsmitte anzubinden und die örtlichen Gastronomie-, Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote zu unterstützen.

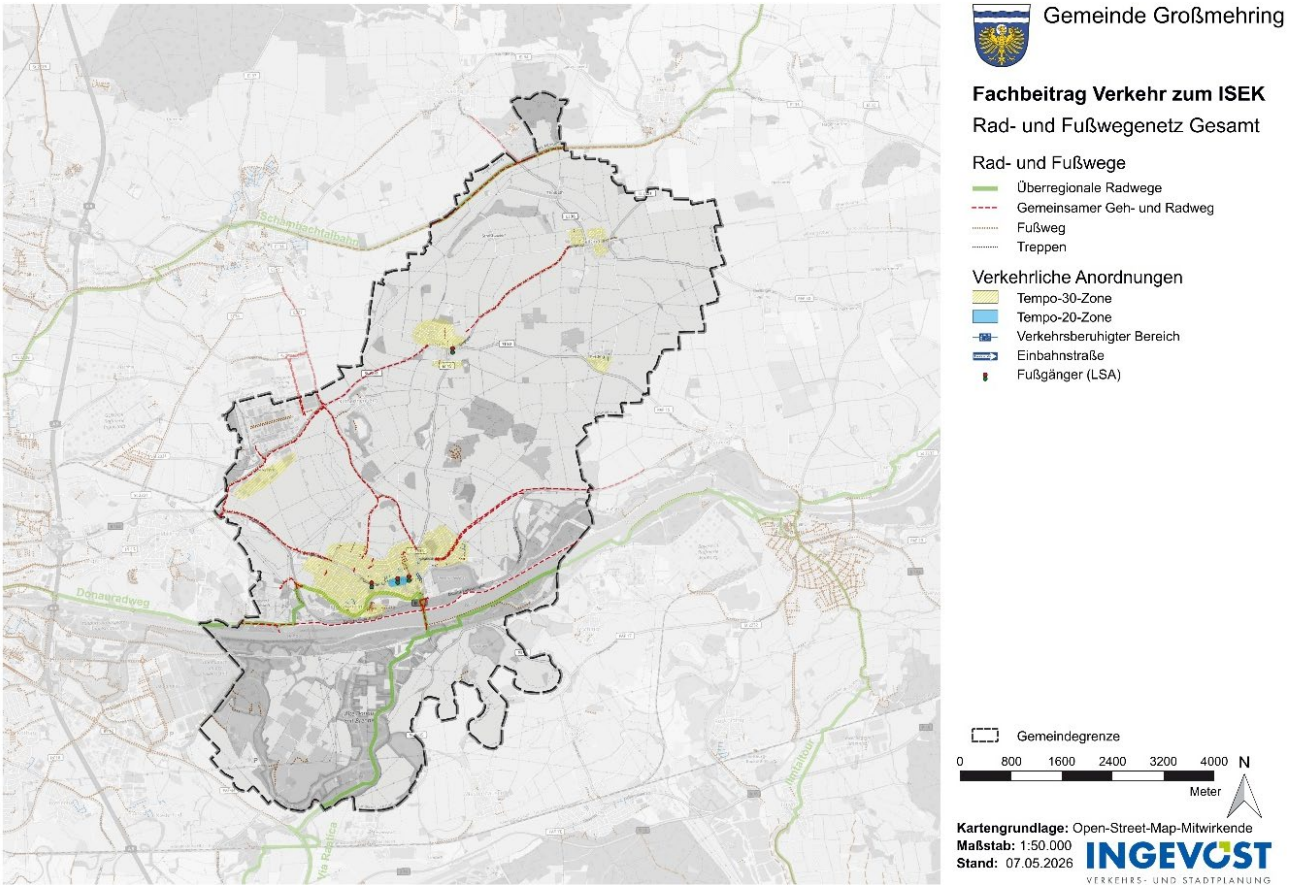
2.4.6 Verkehr



Straßennetz

Das Straßennetz der Gemeinde Großmehring ist hierarchisch gegliedert und eng an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Bundesstraße B 16 A sowie die Staatsstraßen St 2331 und St 2335 bilden die zentralen Verkehrsachsen der Gemeinde. Die B 16 A und die St 2331 verlaufen in Ost-West-Richtung, während die St 2335 die Nord-Süd-Achse darstellt und zugleich durch den Ortskern führt. Alle drei Straßen bieten eine gute Anbindung an die westlich der Gemeinde gelegene Bundesautobahn A 9.
Die B 16 A und die St 2331 bieten als Ortsumfahrung dem Ost-West-Verkehr eine attraktive Alternative zum Ortskern. Der Nord-Süd-Durchgangsverkehr hingegen wird weiterhin über die St 2335 geführt, die Mitten durch den Ortskern verläuft.
Zudem gewährleisten die genannten Straßen in Kombination mit den Kreisstraßen EI 36, EI 40 und EI 50 eine gute Verbindung zu den umliegenden Kommunen.
Die Kreisstraße EI 45 stellt eine direkte Verbindung zwischen dem Ortskern und dem Ortsteil Demling her und erleichtert zugleich die Erreichbarkeit der weiteren Ortsteile Pettling und Theißing. Die Ingolstädter Straße sowie die Regensburger Straße stellen die Verbindungen zwischen dem Ortskern und der B 16 A dar und bilden gemeinsam die zentrale Ost-West-Verbindung durch den Ortskern. Zusammen mit den zuvor

genannten Straßen zählen sie zu den Hauptverkehrsstraßen von Großmehring.
Die Gemeinde verfügt über eine flächendeckende Verkehrsberuhigung in den Wohngebieten, bestehend aus Tempo-30-Zonen und verkehrsberuhigten Bereichen. Diese Regelungen dienen dazu, den Durchgangsverkehr in den Wohngebieten zu reduzieren und eine lebenswerte Umgebung für die Anwohner zu schaffen.



Rad- und Fußwegenetz

Zwischen den Ortsteilen bestehen größtenteils geeignete Radverkehrsführungen in Form straßenbegleitender, baulich getrennter Radwege. Eine Ausnahme bildet der Ortsteil Pettling, für den in Richtung Ortskern Großmehring keine geeignete Radverkehrsanbindung besteht. Diese vorhandenen Radwege enden zumeist an den Ortseingängen, da die Straßenquerschnitte innerhalb der Ortskerne keine separate Radverkehrsführung zulassen. Der Radverkehr wird dort im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt, was aufgrund der hohen Geschwindigkeitsunterschiede zwischen Kfz und Radfahrenden sicherheitskritisch ist. Besonders betroffen sind die Ost-West-Achse entlang der Ingolstädter/Regensburger Straße, der Donaustraße sowie die Ortsdurchfahrt von Demling.

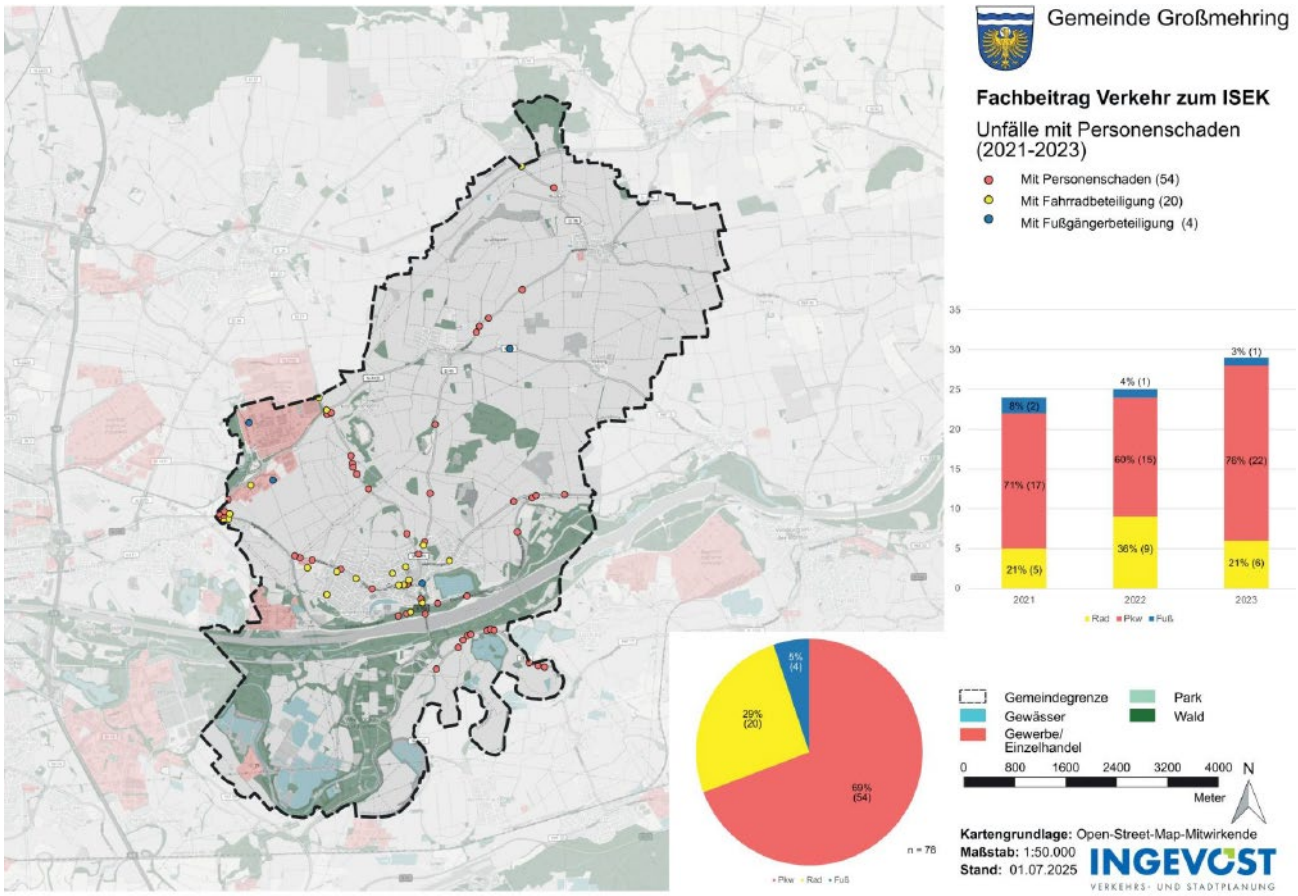
Die in den Wohngebieten ausgewiesenen Tempo-30-Zonen tragen wesentlich zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und Attraktivität des Radverkehrs bei, da Radfahrende dort sicher im Mischverkehr geführt werden können. Die Reduzierung der Geschwindigkeit mindert das Risiko schwerer Unfälle und ermöglicht ein ruhigeres sowie flüssigeres Fahren. Darüber hinaus verbessern sich die Sichtbeziehungen an Einmündungen und Kreuzungen. Zu berücksichtigen sind jedoch die teilweise angespannten Parkverhältnisse, die die Übersichtlichkeit und das subjektive Sicherheitsgefühl beeinträchtigen können.

Die Trennwirkung der Ingolstädter Straße für den Fuß- und Radverkehr ist ebenfalls zu berücksichtigen. Um diese Barrierewirkung zu minimieren und die Querbarkeit zu verbessern, sollten ausreichend sichere Querungsmöglichkeiten angeboten werden.

Die überregionalen Radwege bieten attraktive Strecken sowohl für den Freizeit- als auch für den Alltagsradverkehr. Hervorzuheben sind hier der Donauradweg, auch als Jakobus Radpilgerweg (Eschlkam-Donauwörth) bezeichnet, sowie die Via Raetica (Donauwörth-Regensburg) und der Paartalradweg.

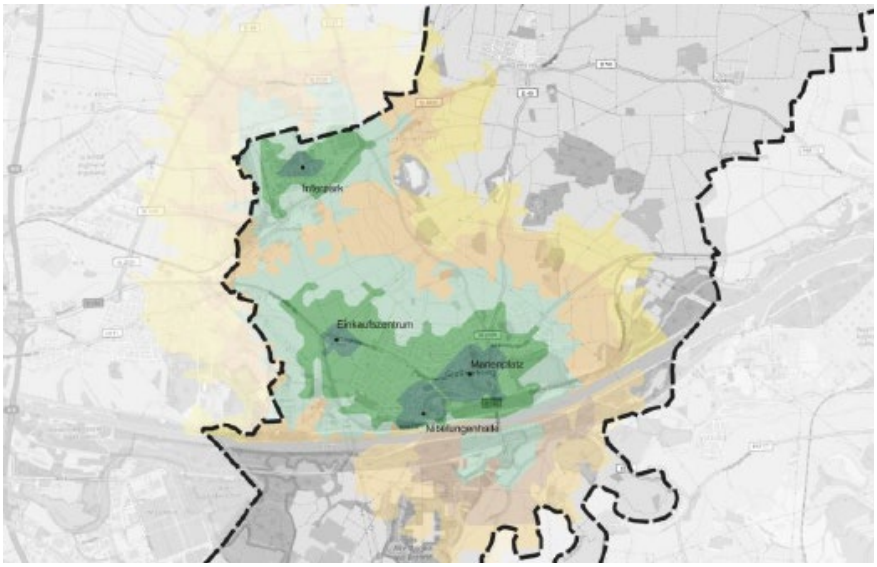
Insgesamt verfügt die Gemeinde über gute Radverkehrsanbindungen in die umliegende Region. Die bestehenden Radverkehrsrouten gewährleisten eine hohe überörtliche Erreichbarkeit und ergänzen das innerörtliche Radverkehrsnetz sinnvoll.

Grundsätzlich wird der öffentliche Straßenraum jedoch vom Kfz-Verkehr dominiert, wobei verfügbare Flächen vorrangig dem fließenden und ruhenden Fahrzeugverkehr zugewiesen sind. Entlang der Hauptverkehrsstraßen sind die begleitenden Gehwege in der Regel nicht ausreichend breit. Dies birgt ein hohes Sicherheitsrisiko für Fußgänger und ist für die Nutzung von mobilitätseingeschränkten Personen sehr nachteilig. Die Gehwege sollten insbesondere unter dem Aspekt der Barrierefreiheit ausreichend dimensioniert werden. Zudem ist eine ausschließliche Nutzung durch Fußgänger zu gewährleisten. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass Bordsteinabsenkungen sowie taktile Elemente an Hauptrouten und Knotenpunkten eingerichtet werden.



Unfallgeschehen

Die Analyse basiert auf den in der Unfallstatistik der Statistischen Landesämter erfassten, polizeilich gemeldeten Unfällen mit Personenschaden der Jahre 2021 bis 2023.
In den drei untersuchten Jahren wurden insgesamt 76 Unfälle mit Personenschaden erfasst, davon waren in 20 Fällen (29%) Radfahrer beteiligt. Die Mehrheit der Unfälle ereignete sich auf Hauptverkehrsstraßen und bestand überwiegend aus Zusammenstößen zwischen Pkw. Es ist jedoch auffällig, dass es auf der Ingolstädter Straße zu mehreren Unfällen mit Fahrradbeteiligung kam.
Es ist darauf hinzuweisen, dass die vorliegende Statistik ausschließlich polizeilich gemeldete Unfälle berücksichtigt. Kleinere Ereignisse mit geringen Schäden oder niedrigem Verletzungsgrad werden dabei häufig nicht erfasst. Dies bedeutet, dass die tatsächliche Anzahl der Unfälle, insbesondere jene, die mit Beteiligung von Radfahrenden stattfinden, höher liegen kann.
Die Analyse ergibt keine eindeutigen Unfallschwerpunkte im Gemeindegebiet. Es gibt demnach keine einzelne Kreuzung oder Strecke, die sich als besonders unfallträchtig herausstellt. Dennoch zeigen die bisherigen Unfälle, dass gezielte Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit, insbesondere für den Radverkehr im Ortskern, erforderlich sind.



Erreichbarkeit Rad
o. M., Ingevost 2026

Isochronen
2 Minuten
4 Minuten
6 Minuten
8 Minuten
10 Minuten

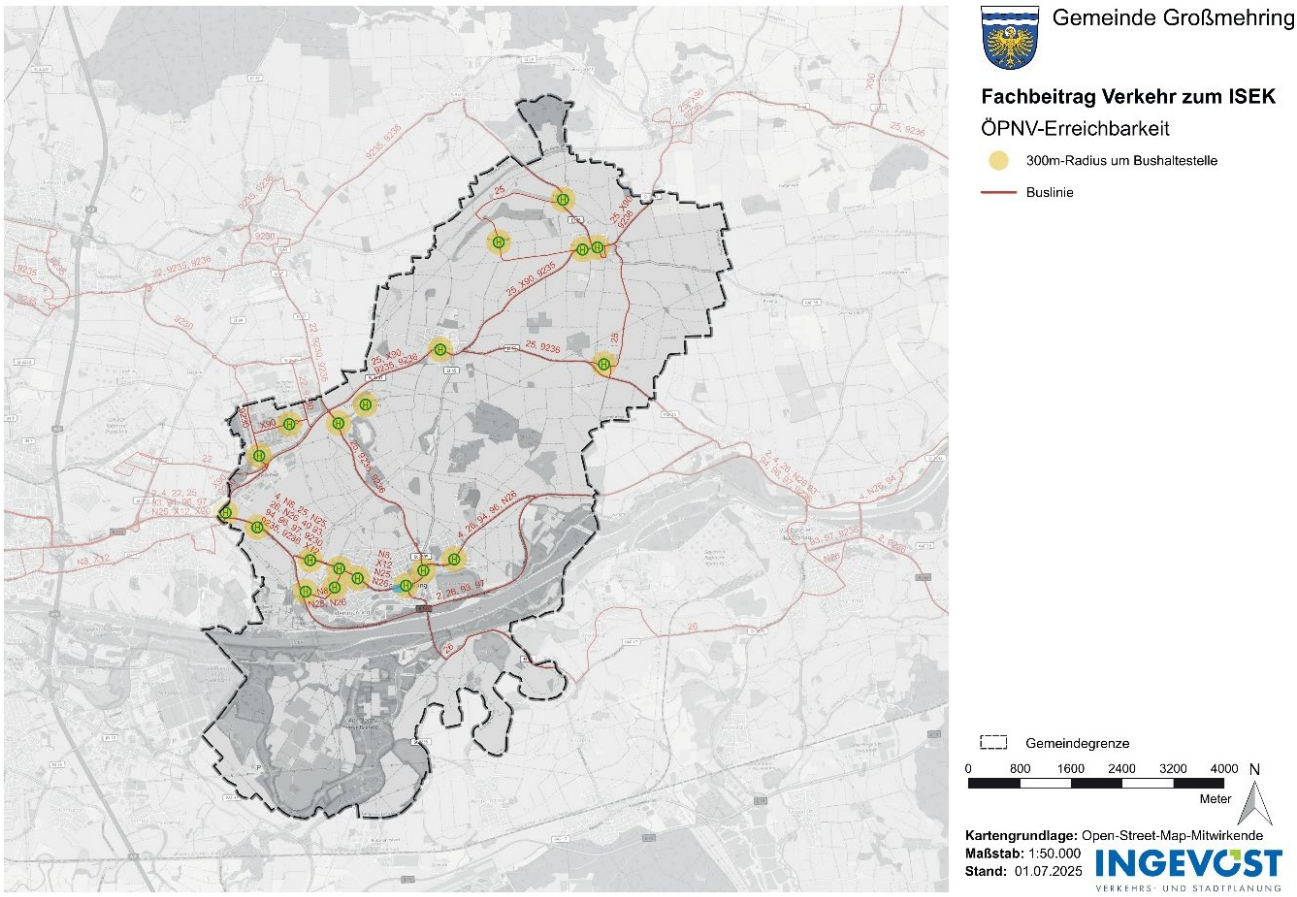


Erreichbarkeit Fuß
o. M., Ingevost 2026

Isochronen
2 Minuten
4 Minuten
6 Minuten
8 Minuten
10 Minuten

Erreichbarkeit

Die Erreichbarkeit für den Radverkehr in der Gemeinde Großmehring ist grundsätzlich sehr gut. Der gesamte Ortskern ist von Marienplatz sowie von der Nibelungenhalle aus innerhalb von etwa 10 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen. Außerdem ist ein Großteil des Ortskerns innerhalb von etwa 10 Minuten von dem Nahversorgungszentrum aus erreichbar. Damit wird ein großer Teil des Ortsgebietes alltagsgerecht erschlossen, sodass Radfahrenden ihre täglichen Ziele wie Arbeitsplatz, Schule oder Einkaufsmöglichkeiten schnell und unkompliziert erreichen können.

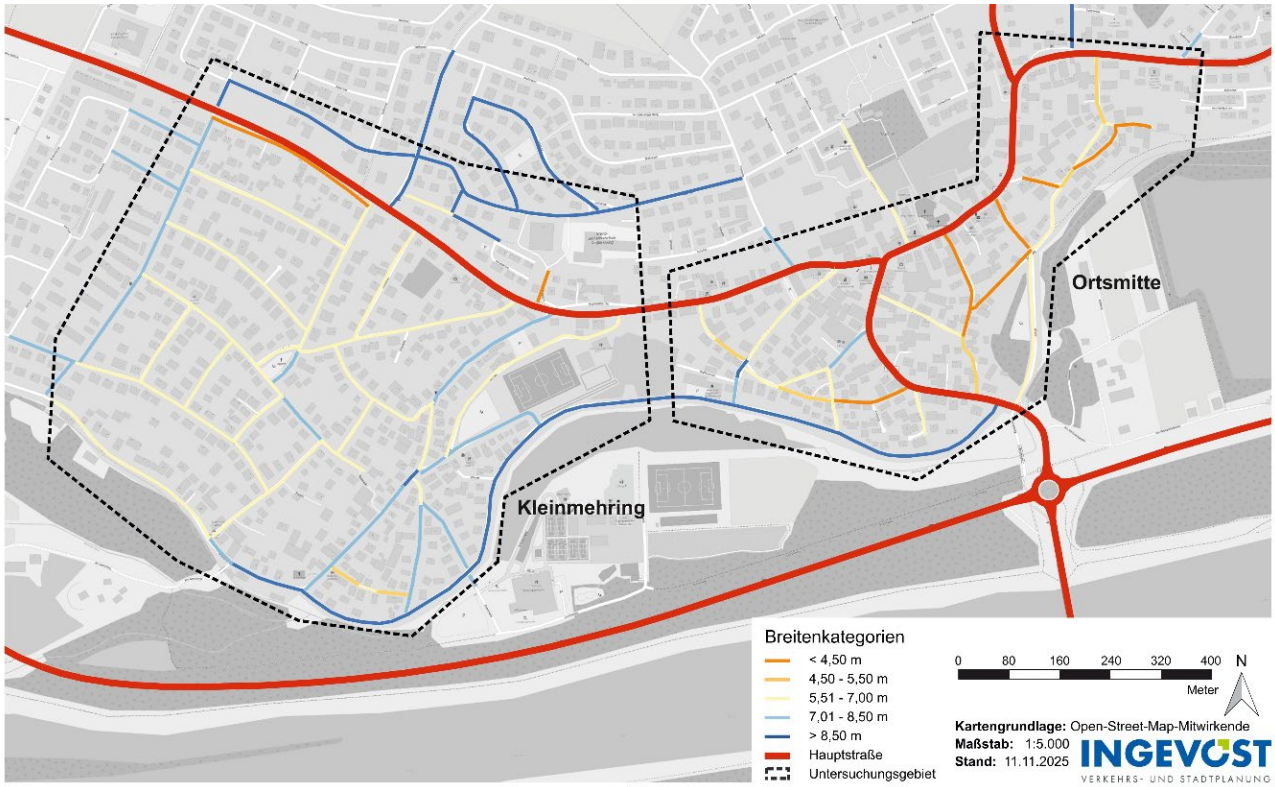


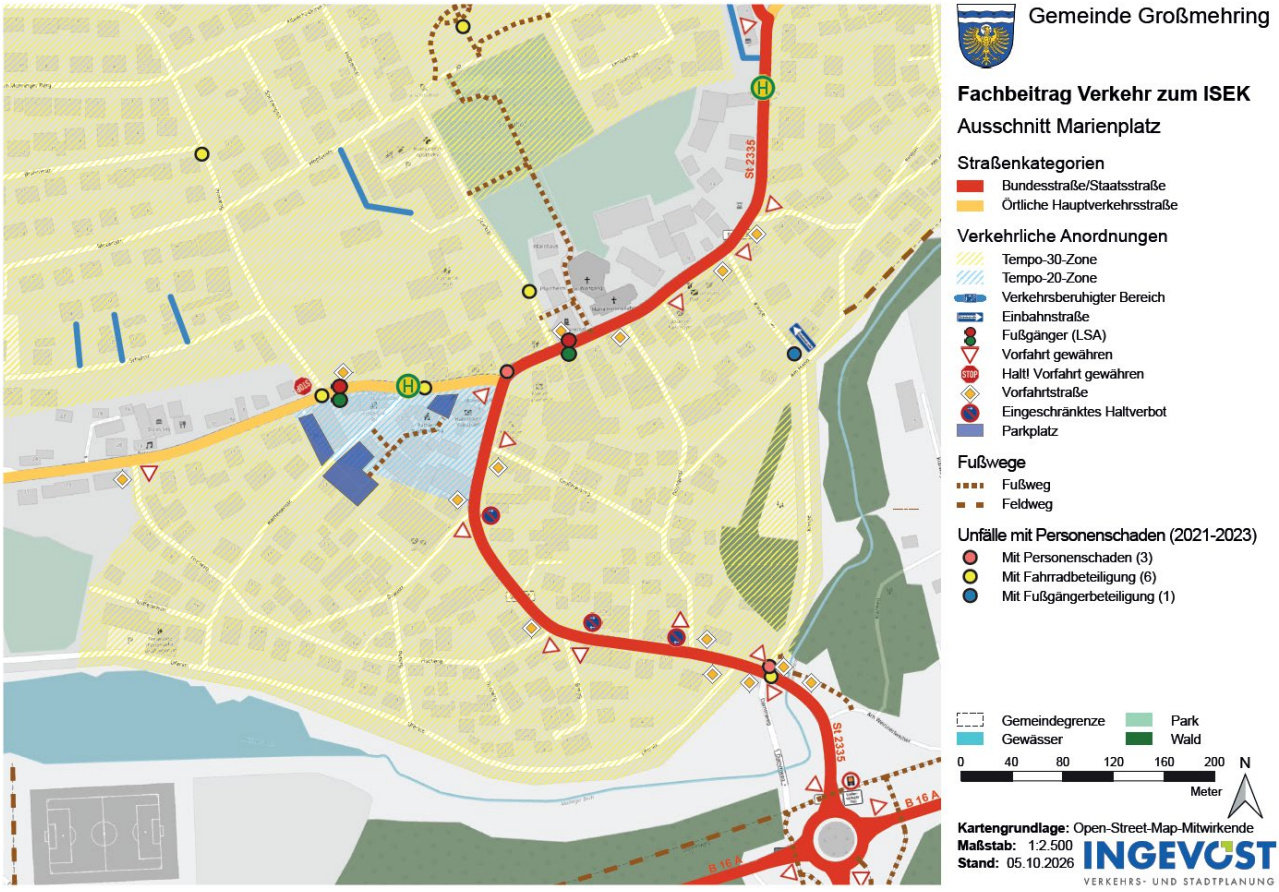
ÖPNV

Die Gemeinde verfügt über eine gute Anbindung an den ÖPNV. Die Haltestellen sind für große Teile der Bevölkerung fußläufig gut erreichbar. Im Ortskern ist jedoch insbesondere die Erreichbarkeit der Haltestellen aus den Wohngebieten, vor allem aus Kleinmehring, zu berücksichtigen.

Untersuchungsgebiet

Die Ortsmitte ist durch enge Straßen und Gassen geprägt. Aufgrund der begrenzten Flächen können an dieser Stelle Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen aller Verkehrsteilnehmenden entstehen. Hierzu zählen sowohl der fließende und ruhende Kfz-Verkehr als auch der Fuß- und Radverkehr. In Kleinmehring stellt sich die Situation etwas günstiger dar, da die Wohnstraßen dort breiter ausgebaut sind. Dies gilt insbesondere für die Straßen nördlich der Ingolstädter Straße, die dadurch eine attraktive und vergleichsweise sichere Route für den Schülerverkehr bieten können. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass wildes Parken die Verkehrssicherheit erheblich beeinträchtigen kann. Die Breite der Uferstraße bietet gute Voraussetzungen, um den Radverkehr sicher und komfortabel zu führen.


Ortsmitte
Kleinmehring
Breitenkategorien
< 4,50 m
4,50 - 5,50 m
5,51 - 7,00 m
7,01 - 8,50 m
> 8,50 m
Hauptstraße
Untersuchungsgebiet
0 80 160 240 320 400 N
Meter
Kartengrundlage: Open-Street-Map-Mitwirkende
Maßstab: 1:5.000
Stand: 11.11.2025
INGEVOST
VERKEHRS- UND STADTPLANUNG


Gemeinde Großmehring
Fachbeitrag Verkehr zum ISEK
Ausschnitt Marienplatz
Straßenkategorien
Bundesstraße/Staatsstraße
Örtliche Hauptverkehrsstraße
Verkehrliche Anordnungen
Tempo-30-Zone
Tempo-20-Zone
Verkehrsberuhigter Bereich
Einbahnstraße
Fußgänger (LSA)
Vorfahrt gewähren
Halt! Vorfahrt gewähren
Vorfahrtstraße
Eingeschränktes Haltverbot
Parkplatz
Fußwege
Fußweg
Feldweg
Unfälle mit Personenschaden (2021-2023)
Mit Personenschaden (3)
Mit Fahrradbeteiligung (6)
Mit Fußgängerbeteiligung (1)
St 2335
B 16
Gemeindegrenze
Gewässer
Park
Wald
0 40 80 120 160 200 N
Meter
Kartengrundlage: Open-Street-Map-Mitwirkende
Maßstab: 1:2.500
Stand: 05.10.2026
INGEVOST
VERKEHRS- UND STADTPLANUNG

Die Karte „Ausschnitt Marienplatz“ zeigt alle verkehrsrelevanten Informationen für den Marienplatz und dessen Umgebung. Die Staatsstraße St 2335 sowie die Ingolstädter Straße stellen die Hauptverkehrsstraßen für den fließenden Kfz-Verkehr dar. Die übrigen Straßen befinden sich überwiegend in Wohngebieten und sind flächendeckend durch Tempo-30-Zonen verkehrsberuhigt. Darüber hinaus ist der umgestaltete Marienplatz als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich ausgewiesen, dessen zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 20 km/h begrenzt ist.
Für den ruhenden Kfz-Verkehr stehen in unmittelbarer Nähe des Marienplatzes drei Parkplätze zur Verfügung. Im Untersuchungsbereich bestehen keine eindeutigen Unfallschwerpunkte. Die meisten gemeldeten Unfälle im Untersuchungsbereich sind jedoch Unfälle mit Beteiligung von Radfahrenden.

Schlussfolgerung

Die Bestandsanalyse zeigt, dass Großmehring über eine gute regionale Verkehrsanbindung sowie eine insgesamt gute Erreichbarkeit verfügt. Gleichzeitig bestehen insbesondere im Ortskern Flächenkonflikte zwischen dem motorisierten Verkehr, dem Fuß- und Radverkehr sowie den Aufenthaltsfunktionen des öffentlichen Raums. Im Rahmen des ISEK sind daher Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit, zur Stärkung des Umweltverbundes, zum Abbau von Barrieren sowie zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Gestaltung des öffentlichen Raums zu berücksichtigen. Ziel ist eine sichere, leistungsfähige und attraktive Mobilität für alle Verkehrsteilnehmenden.

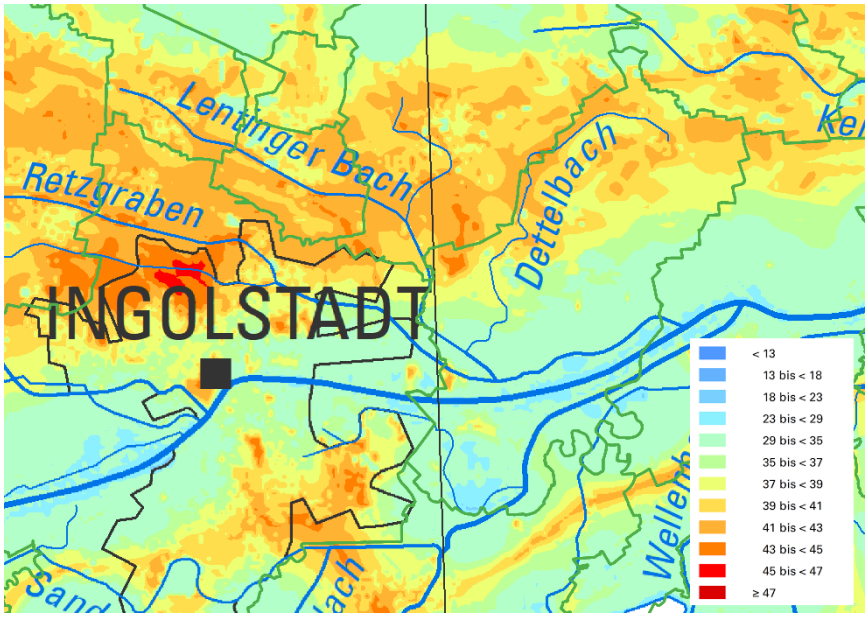


2.4.7 Klimaanpassung

Der Klimawandel wirkt sich in Bayern zunehmend durch häufigere und intensivere Hitzeperioden, längere Trockenphasen sowie Extremniederschläge aus. Für die Gemeinde Großmehring ergeben sich daraus zwei zentrale Handlungsfelder: Zum einen betrifft dies die thermische Belastung in Siedlungsräumen (insbesondere in Hitzeperioden), zum anderen das Wasser – sowohl als Risiko (Hochwasser und Starkregen/Oberflächenabfluss) als auch als Ressource (Wasserhaushalt, Gewässer und Trockenheit).

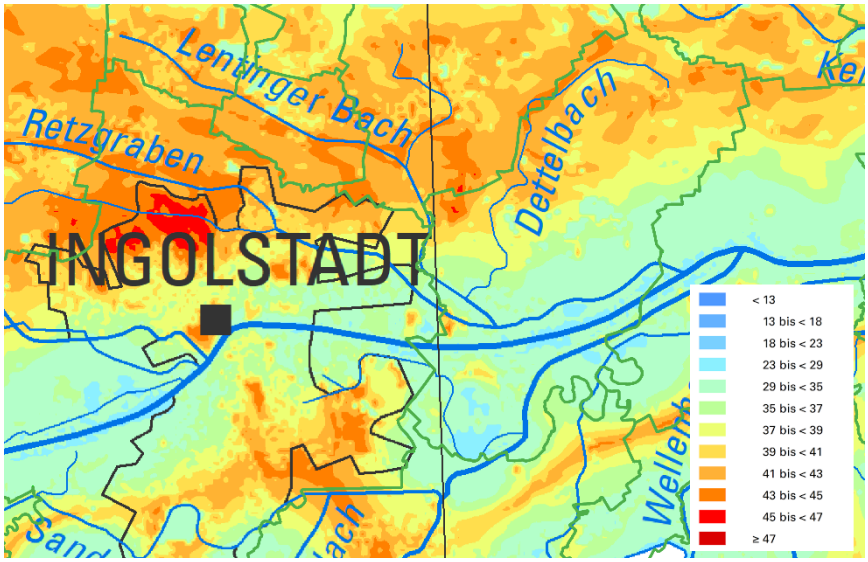
Thermische Belastung in Siedlungsräumen

Die Tageskarte der Schutzgutkarte Klima/Luft (LfU Bayern) zeigt die physiologisch äquivalente Temperatur (PET) um 14:00 Uhr (2 m über Grund) als Maß für die thermische Belastung am Nachmittag an einem sonnigen Sommertag.
Im regionalen Vergleich wird ein deutlicher Kontrast sichtbar: Ingolstadt weist großflächig höhere Belastungswerte auf, während der Hauptort Großmehring in der Bestandssituation überwiegend einer niedrigeren PET-Klasse zugeordnet ist (im Kartenausschnitt überwiegend 23 bis < 29 °C). Diese Differenz ist plausibel, da dichte und stark versiegelte Stadtstrukturen Wärme stärker speichern und zusätzliche Strahlungsbelastungen erzeugen. Für Großmehring kommt als Standortfaktor die Lage im Donautal hinzu: Gewässer- und Auenräume können Temperaturspitzen im Umfeld dämpfen und lokal den Luftaustausch begünstigen. Gleichzeitig zeigen die umgebenden Offenlandflächen (v. a. Ackerflächen) im Tagesbild teilweise höhere Werte; offene, wenig verschattete Flächen können sich bei starker Einstrahlung deutlich erwärmen.

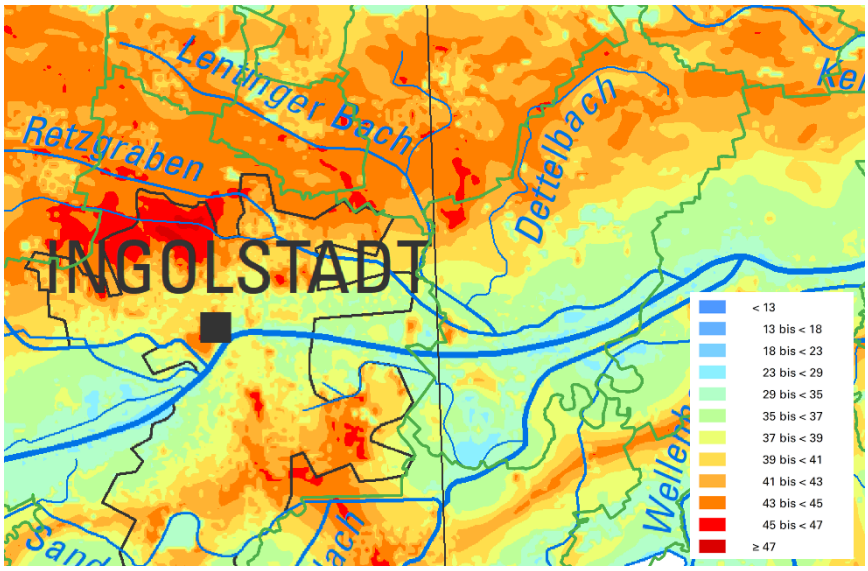


Physiologisch äquivalente Temperatur am Tage (Bestandsituation)
Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt

Mit fortschreitendem Klimawandel ist eine Zunahme der Tagesbelastung zu erwarten. Die Schutzgutkarte stellt die Tageskenngrößen neben der Bestandssituation auch für Szenarien „schwacher“ und „starker Klimawandel“ bereit; damit wird deutlich, dass heutige Muster zwar als Ausgangslage dienen, die zukünftige Anpassung jedoch auf höhere Belastungsniveaus auszurichten ist.



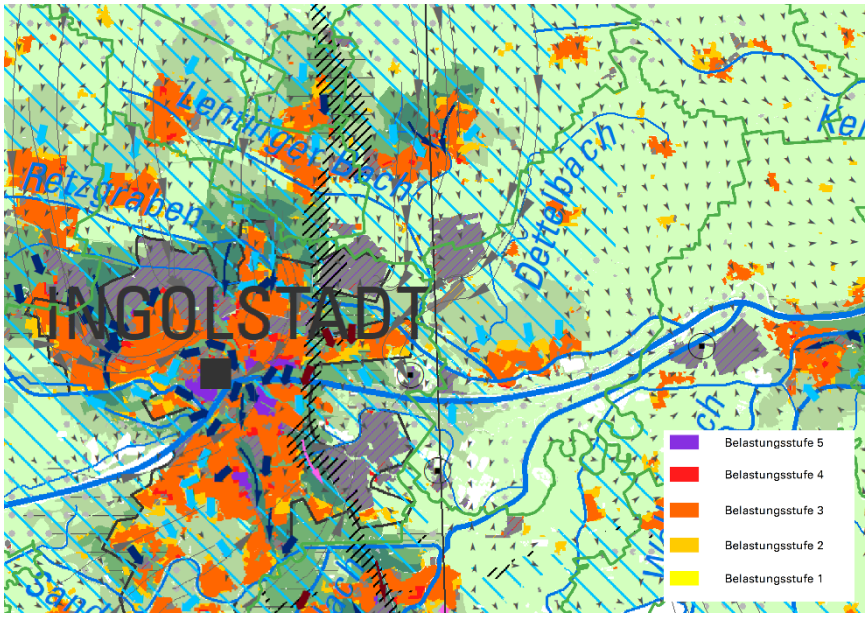
Physiologisch äquivalente Temperatur am Tage (Szenario Schwacher Klimawandel); Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt



Physiologisch äquivalente Temperatur am Tage (Szenario Starker Klimawandel). Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt

Ergänzend zur Tagesbelastung ist für die Bewertung der klimatischen Risikokulisse die nächtliche Situation besonders bedeutsam. Die Planungshinweiskarte bildet für die Siedlungsräume eine fünfstufige humanbioklimatische Bewertung der Nachtsituation ab (relevant insbesondere für Flächen mit Wohn-/Schlaffunktion) und ergänzt diese um Aussagen

zu Ausgleichsräumen und Kaltluftprozessen. Für die Gemeinde Großmehring sind Siedlungsbereiche überwiegend in mittleren Belastungsstufen dargestellt; dies betrifft nicht nur den Hauptort, sondern auch weitere Gemeindeteile (u. a. Katharinenberg, Demmling und Theißing). Planerisch ist die Nachtperspektive zentral, weil die nächtliche Abkühlung die Erholungsfähigkeit bestimmt und über Lüftung und Gebäudekühlung die Belastung am Folgetag mit beeinflusst.
Für den Hauptort Großmehring weist die Planungshinweiskarte zudem einen Ausgleichsraum mit erhöhter Bedeutung nördlich der Siedlung sowie Kaltluftabflüsse/Leitbahnen in Richtung des Orts aus. Das korrespondiert mit der realen Raumnutzung: Die großflächigen Offenlandbereiche nördlich des Orts sind typische Kaltluftentstehungsgebiete, aus denen nachts kühlere Luft in Richtung des wärmeren Siedlungsraums nachströmen kann. Für die weiteren Gemeindeteile ergibt sich der Anpassungsbedarf vorrangig aus der Belastungsbewertung; die im Kartenausschnitt hervorgehobene Leitbahnbeziehung ist dort nicht in gleicher Weise ausgewiesen.



Planungshinweiskarte. Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt

Aus der kombinierten Betrachtung folgt eine klare Schwerpunktsetzung: Für den Tageskomfort sind Verschattung, Begrünung, Entsiegelung und wassersensible Gestaltung in Straßenräumen, Plätzen und privaten Freiräumen entscheidend. Für die Nachtentlastung ist die Sicherung von Ausgleichsräumen sowie funktionsfähigen Frisch- bzw. Kaltluftleitbahnen aus dem Umland maßgeblich, insbesondere im Hauptort Großmehring.

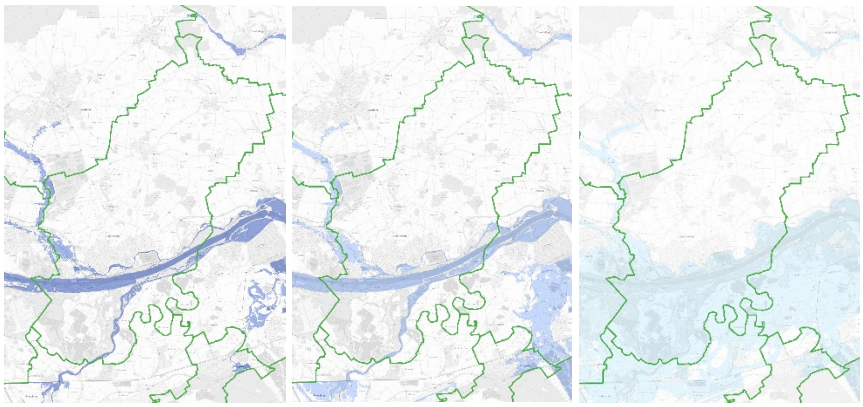
Hochwassergefahren und Flutpolder

Die Gemeinde Großmehring liegt unmittelbar an der Donau und ist damit Teil eines hochwasserrelevanten Flussraums. In den vorliegenden Hochwasserkulissen (HQ häufig, HQ100, HQextrem) wird sichtbar, dass die Überflutungsflächen in Großmehring vor allem an die Donauaue und die niederungsnahen Bereiche entlang des Flusses gebunden sind.

HQ häufig zeigt Bereiche, die bei vergleichsweise regelmäßig auftretenden Hochwassern betroffen sein können. Die Flächen konzentrieren sich auf den unmittelbaren Ufer- und Auenbereich der Donau sowie auf angrenzende Nebengerinne und Tiefpunkte. Die Siedlungsflächen des Hauptorts liegen dabei überwiegend außerhalb dieser Kulisse; betroffen sind vorrangig auennahe Freiflächen und Randbereiche.

Die HQ100-Kulisse (statistisch „100-jährliches“ Hochwasser) weist eine deutlich größere Überflutungsfläche aus, bleibt jedoch im Wesentlichen auf den Donaukorridor und die Niederung beschränkt. Auch hier liegen die überwiegenden Siedlungsflächen Großmehrings außerhalb der HQ100-Flächen. Im Ortsbereich markiert die HQ100-Darstellung entlang der Uferstraße und Nibelungenstraße eine relevante Grenze zwischen potenziell betroffenen und nicht betroffenen Siedlungsbereichen. Für die räumliche Entwicklung ist damit festzuhalten: Der Hauptort ist in seiner Breite nicht als HQ100-Überflutungsfläche kartiert, gleichwohl bestehen Betroffenheiten in donau- und niederungsnahen Teilbereichen sowie bei Infrastruktur- und Freiraumnutzungen im Auenraum.

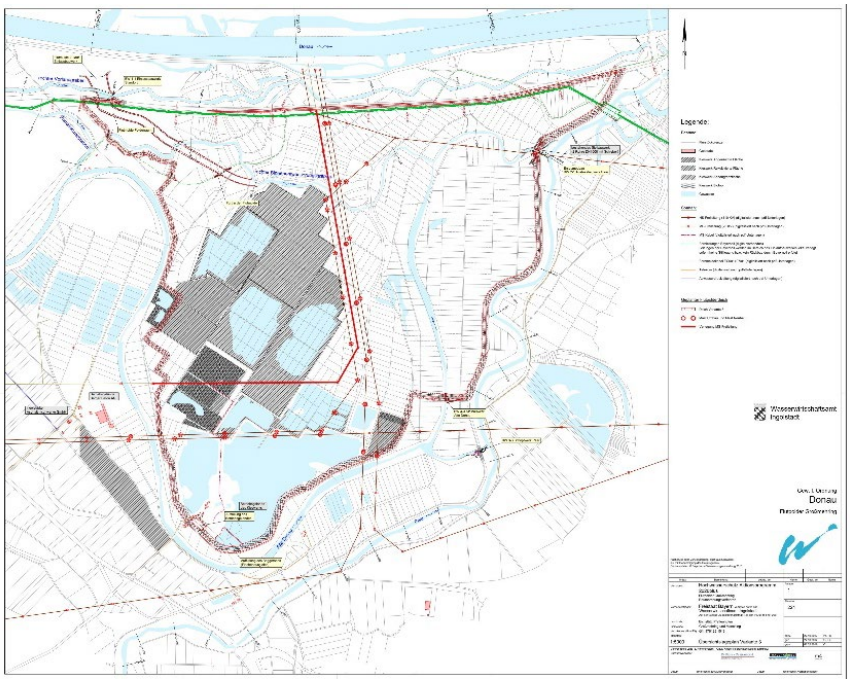
Die HQextrem-Kulisse erweitert den Blick auf seltene, aber sehr gravierende Ereignisse. In dieser Darstellung vergrößern sich die potenziell betroffenen Flächen deutlich und reichen in Bereiche hinein, die in HQ100 nicht dargestellt sind. Für die Bauleitplanung und die kommunale Entwicklung bedeutet dies, dass hochwassersensible Nutzungen und kritische Infrastrukturen im donau- und niederungsnahen Raum besonders sorgfältig zu prüfen sind.



Hochwassergefahrenflächen HQ häufig (links), HQ 100 (mitte) und HQ extrem (rechts). Quelle: Bayernatlas

Der Hochwasserschutz an der Donau ist überörtlich geprägt. Vor diesem Hintergrund sind die Planungen zum Flutpolder Großmehring als

relevante Rahmenbedingung einzuordnen: Im Gemeindegebiet ist südlich der Donau ein Flutpolder als gesteuerter Rückhalteraum geplant, der bei definierten Hochwasserlagen zur Dämpfung von Hochwasserspitzen eingesetzt werden soll. Im Zuge der Umsetzung sind u. a. Deichmaßnahmen vorgesehen. Das Raumordnungsverfahren wurde von der Regierung von Oberbayern 2021 abgeschlossen; als nächster Schritt ist das Planfeststellungsverfahren vorgesehen.

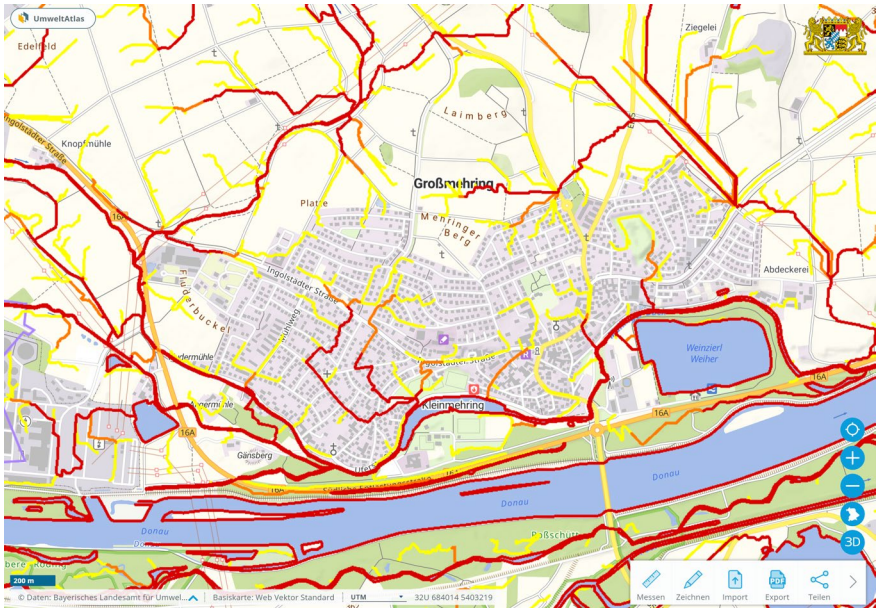


Geplanter Flutpolder. Quelle: Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt (www.wwa-in.bayern.de/projekte/flutpolder/grossmehring/index.htm)

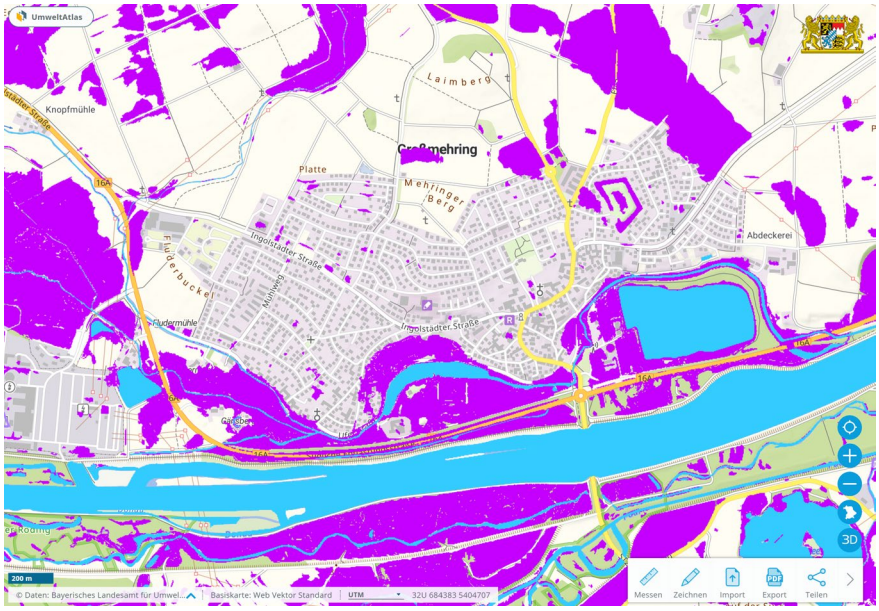
Starkregen und Oberflächenabfluss

Starkregenereignisse stellen für die Gemeinde Großmehring ein lokales und nur begrenzt vorhersagbares Risiko dar. Anders als Flusshochwasser können Überflutungen auch fern von Gewässern auftreten, wenn Niederschläge kurzfristig hohe Abflussraten erzeugen und sich Wasser als Oberflächenabfluss entlang der Topographie sammelt und in Senken, Tiefpunkten oder an Engstellen aufstaut. Entscheidend ist dabei das Zusammenspiel aus Topographie (Abflussbahnen/Senken), Versiegelungsgrad und der Leistungsfähigkeit der Entwässerungssysteme.

Als erste, bayernweit einheitliche Orientierung kann die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im Umwelt-Atlas herangezogen werden. Sie zeigt potenzielle Fließwege sowie Senken- und Aufstaubereiche.



Potentielle Fließwege bei Starkregen. Quelle: Umwelt-Atlas Bayern



Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche. Quelle: Umwelt-Atlas Bayern

Für Großmehring liegt zugleich ein konkreter kommunaler Bezug vor: Im Sommer 2024 wurden mehrere Starkregen-/Hochwasserlagen dokumentiert; die Gemeinde berichtet u. a. von einem Starkregenereignis im Gemeindeteil Demmling am 20.07.2024. Als bereits umgesetzte technische Maßnahme zur Entlastung der Regenwasserableitung wird das Regenrückhaltebecken (RRB) mit Ableitkanal Theißing genannt, dessen Bauarbeiten im Herbst 2024 abgeschlossen wurden. Parallel wird kommunal ein Konzept zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser angekündigt bzw. vorbereitet, um die Gefährdung systematisch zu erfassen und Maßnahmen abzuleiten.

Gewässer im Klimawandel - Mailinger Bach und Weinzierlweiher	Längere Trockenphasen und heißere Sommer verändern den Wasserhaushalt auch in Großmehring. Wenn Niederschläge seltener fallen und gleichzeitig mehr Wasser verdunstet, sinkt nicht nur die Wasserversorgung von Böden und Vegetation. Auch die Grundwasserneubildung kann zurückgehen – und kleinere Gewässer reagieren darauf oft besonders schnell mit Niedrigwasser. Der Mailinger Bach ist in diesem Zusammenhang ein wichtiger Indikator. Er wird nicht aus der Donau gespeist, sondern aus dem nördlichen Einzugsgebiet: Der Bach nimmt u. a. den Augraben auf und erhält in Großmehring zusätzlich Wasser aus dem Köschinger Bach. Bereits heute wird abschnittsweise eine geringe Wasserführung wahrgenommen; unter Klimawandel besteht das Risiko, dass solche Niedrigwasserphasen häufiger und länger werden. Zugleich ist der Bachlauf im Donauabschnitt historisch verändert: Ursprünglich mündete der Mailinger Bach in Großmehring in die Donau; nach dem Bau der Staustufe Vohburg wurde er an der Staustufe vorbeigeführt und mündet erst weiter flussabwärts. Im Umfeld des Kraftwerks Ingolstadt sind zudem wasserbauliche Verbindungen erkennbar, die in den Mailinger Bach einmünden. Ob und in welchem Umfang diese Verbindungen die Wasserführung – insbesondere in Niedrigwasserphasen – beeinflussen, ist wasserwirtschaftlich zu prüfen. Der Weinzierlweiher hat für Großmehring eine doppelte Bedeutung: Er ist ein prägendes Gewässer- und Landschaftselement und zugleich ein wichtiger Erholungsraum. Als künstlich entstandenes Abbaugewässer ist er gegenüber Erwärmung und Trockenphasen empfindlich: Wärmeres Wasser und längere stabile Sommerlagen können die Wasserqualität belasten (z. B. Sauerstoffhaushalt, Algenentwicklung); in trockenen Perioden reagieren Stillgewässer zudem sensibler auf Einträge und Nutzung. Insgesamt sind Mailinger Bach und Weinzierlweiher prägende Freiraum- und Klimafaktoren der Gemeinde. Sie strukturieren Wege- und Aufenthaltsräume und können – bei gut entwickelten Ufer- und Grünstrukturen – zur lokalen Abkühlung beitragen. Gleichzeitig entsteht ein Zielkonflikt, der planerisch zu steuern ist: Aufwertung und Nutzung (Zugänge, Aufenthaltsqualität) auf der einen Seite versus langfristige Sicherung von Wasserhaushalt, Uferzonen und Wasserqualität auf der anderen.
Bestehende Ansätze und Instrumente zur Klimaanpassung	Grünpatenschaften: In Großmehring bestehen bereits Grünpatenschaften (u. a. für Bauminseln bzw. kleinere straßenbegleitende Grünflächen), mit denen Anwohnende die Pflege einzelner Flächen unterstützen. Das Instrument trägt vor allem zur Qualitätssicherung und Akzeptanz im öffentlichen Raum bei; klimaökologische Effekte (z. B. Erhalt von Begrünung, Verdunstung, lokale Hitzeminderung) sind möglich, aber kleinteilig und standortabhängig. Für eine wirksamere Verstetigung bietet es sich an, im späteren Maßnahmenkonzept einfache Leitlinien zu ergänzen (z. B. Pflegeziele, trockenheitsverträgliche Bepflanzung, Bewässerung in Etablierungsphasen, Prioritätsflächen).

„Geschenkter Baum“: Als weiterer Baustein wird die Aktion „Der geschenkte Baum“ umgesetzt, bei der die Gemeinde die Pflanzung von Bäumen im privaten Umfeld (insbesondere bei Neubauten) unterstützt. Das Programm wirkt pro Einzelfall klein, ist jedoch langfristig relevant: Bäume in Gärten erhöhen Verschattung und Verdunstung und stärken damit den Hitzeschutz im Wohnumfeld; zugleich hat die Aktion eine Signal- und Multiplikatorwirkung. Eine Weiterentwicklung kann im ISEK über grundlegende Qualitätsanforderungen angestoßen werden (z. B. standortgerechte Arten, Mindestpflanzqualität, Pflege/Wässerung in den ersten Jahren).

Schlussfolgerung	Die Bestandsanalyse zeigt, dass Großmehring aufgrund seiner Lage an der Donau und der vorhandenen Grün- und Freiraumstrukturen grundsätzlich günstige klimatische Voraussetzungen besitzt. Gleichzeitig erfordern zunehmende Hitzeperioden, Starkregenereignisse sowie die Anforderungen des Hochwasser- und Gewässerschutzes eine konsequente Berücksichtigung von Maßnahmen zur Klimaanpassung bei der weiteren Ortsentwicklung. Besondere Bedeutung kommt dabei der Sicherung klimawirksamer Freiräume, der Begrünung und Entsiegelung des Siedlungsbereichs sowie der Stärkung des Mailinger Bachs als klimaökologisch und städtebaulich prägendes Freiraumelement zu.

2.4.8 Energie und Klimaschutz

Das Themenfeld Energie und Klimaschutz ist ein wichtiger Bestandteil einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung. Es betrifft die Energieversorgung, den Gebäudebestand, die kommunale Infrastruktur und die langfristige Zukunftsfähigkeit der Gemeinde.

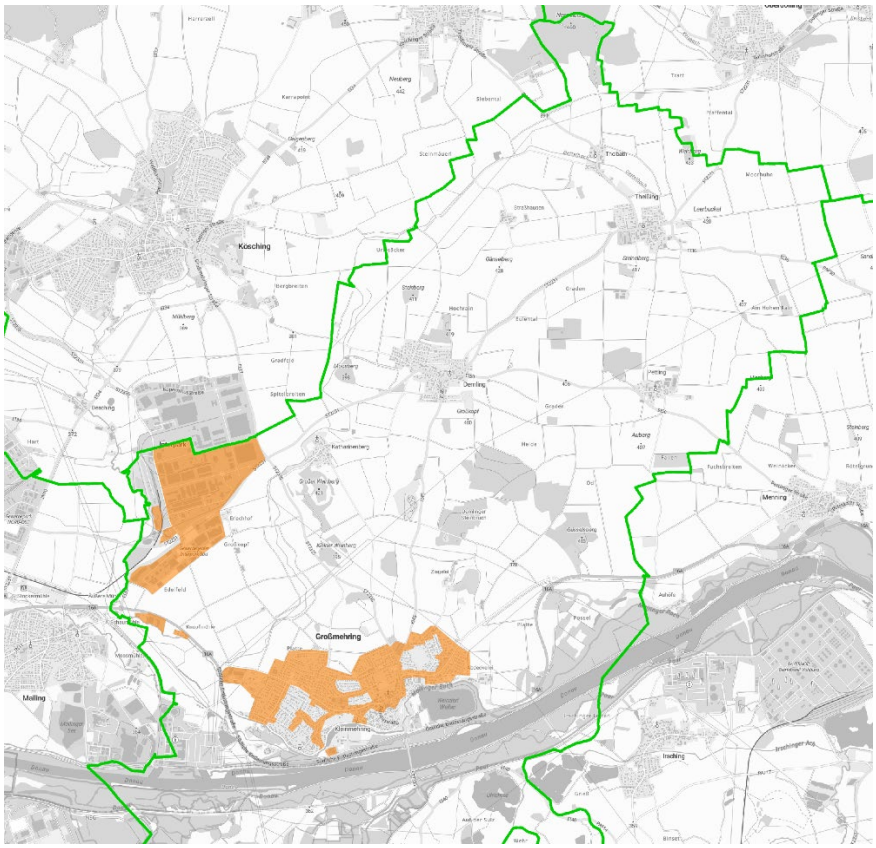
Für Großmehring ist das Thema vor allem dort relevant, wo die Gemeinde selbst Einfluss auf die Entwicklung nehmen kann: bei kommunalen Liegenschaften, über die Bauleitplanung und durch ihre Vorbild- und Steuerungsfunktion. Ziel dieses Kapitels ist es, die energetische Ausgangssituation der Gemeinde auf ISEK-Ebene einzuordnen sowie wesentliche Potenziale und Restriktionen aufzuzeigen.

Das Kapitel dient der Bestandsanalyse und strategischen Einordnung. Es legt keine Maßnahmen im Detail fest und nimmt insbesondere keine Ergebnisse der kommunalen Wärmeplanung vorweg. Vertiefte Aussagen zu künftigen Wärmeversorgungsstrukturen bleiben weiterführenden Fachplanungen vorbehalten.

Heutige Infrastruktur und Versorgung

Die Wärmeversorgung in Großmehring erfolgt überwiegend gebäudeindividuell, beispielsweise über Heizöl- und Gaskessel sowie Wärmepumpen. Ein größeres Wärmenetz mit gemeindeweiter Bedeutung besteht nicht.

Im Gemeindegebiet ist in Teilbereichen ein Gasnetz vorhanden; Netzbetreiber sind die Stadtwerke Ingolstadt. Die untenstehende Abbildung zeigt, in welchen Teilen des Gemeindegebiets derzeit Gasleitungen im Umfeld bestehender Grundstücke vorhanden sind (orange markierte Flächen). Demnach sind weite Teile des Hauptorts Großmehring sowie Kleinmehring mit Erdgas erschlossen; auch der Interpark ist an das Gasnetz angebunden. In den übrigen Siedlungsbereichen sind keine Gasleitungen vorhanden.



Gemeindegebiete mit Gasleitungen im Umfeld bestehender Grundstücke (orange markiert),
Quelle: eigene Darstellung auf Basis des Netzplans der Stadtwerke Ingolstadt, Aus Datenschutzgründen sind die Leitungen selbst nicht dargestellt. Auch kann weder auf einen tatsächlich vorhandenen Hausanschluss noch auf eine konkrete Anschlussmöglichkeit im Einzelfall geschlossen werden.

Gemäß schriftlicher Mitteilung der Stadtwerke Ingolstadt vom Januar 2026 ist eine aktive Erweiterung des Gasnetzes vor dem Hintergrund der aktuellen klimapolitischen Rahmenbedingungen derzeit nicht vorgesehen. Neue Netzanschlüsse kommen nur dort in Betracht, wo bereits eine verrohrte Trasse vorhanden ist.

Im Hinblick auf eine zukünftige klimaneutrale Weiterentwicklung der leitungsgebundenen Wärmeversorgung bestehen derzeit noch keine belastbaren Festlegungen. Nach Auskunft der Stadtwerke Ingolstadt verläuft das zukünftige Wasserstoff-Kernnetz zwar durch deren Netzgebiet, sodass eine spätere Anbindung grundsätzlich möglich wäre. Teile der bestehenden Infrastruktur sind bereits H_2-ready. Eine Entscheidung über eine Netztransformation ist bislang jedoch nicht getroffen; sie wäre frühestens mit Fertigstellung des Kernnetzes ab etwa 2032 denkbar. Ob und in welchem Umfang dies für Großmehring relevant werden könnte, ist derzeit nicht belastbar abschätzbar. Vertiefte Aussagen zur zukünftigen Wärmeversorgung bleiben daher der kommunalen Wärmeplanung vorbehalten.

Bauliche Struktur als energetischer Rahmen

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Großmehring ist durch ein schrittweises Wachstum der beiden Ortslagen Großmehring und Kleinmehring geprägt. Ausgehend von den historischen Ortskernen entstanden in mehreren Entwicklungsphasen Wohngebiete aus unterschiedlichen Jahrzehnten. Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht diese bauliche Entwicklung und die räumliche Verteilung der verschiedenen Baualters- bzw. Siedlungsphasen.



Baualtersklassen / Entwicklungsphasen, Quelle: Dömges Architekten AG, Städtebauliches Entwicklungskonzept 2017

Die Gebäudestruktur ist dabei überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Nach der vorliegenden Gemeindestatistik gibt es in Großmehring insgesamt 2.230 Wohngebäude; rund 92 % entfallen auf Ein- und Zweifamilienhäuser, lediglich rund 8 % auf Gebäude mit drei oder mehr Wohneinheiten. Damit ist der Gebäudebestand in hohem Maß kleinteilig und überwiegend durch private Einzeleigentümerschaft geprägt.
Aus energetischer Sicht sind insbesondere die Baualtersklassen von Bedeutung. In den älteren Ortskernen sowie in den

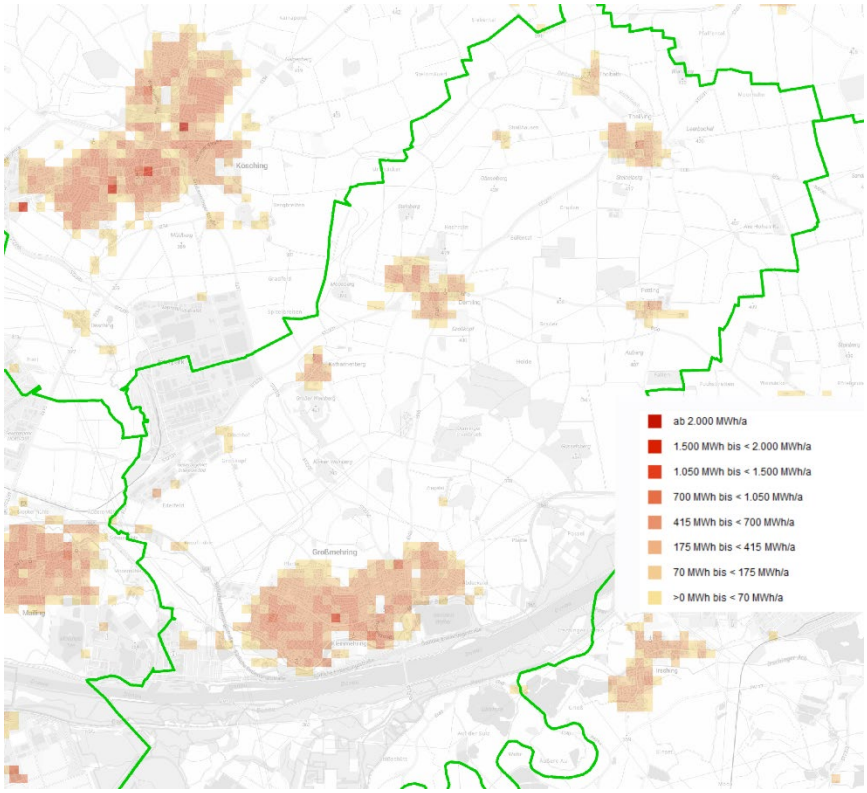
Siedlungserweiterungen der Nachkriegszeit und der 1950er- und 1960er-Jahre ist typischerweise von einem erhöhten energetischen Modernisierungsbedarf auszugehen, da diese Gebäude häufig vor heutigen energetischen Standards errichtet wurden. Neuere Baugebiete weisen im Regelfall günstigere bauliche Voraussetzungen auf, bilden jedoch ebenfalls keinen einheitlich modernen Gebäudebestand nach aktuellem Effizienzstandard.
Eine detaillierte gebäudescharfe Analyse des Wohngebäudebestands liegt im Rahmen des ISEK nicht vor. Die Baualtersstruktur macht jedoch deutlich, dass die energetische Sanierung des Bestands ein relevantes Handlungsfeld für die Gemeindeentwicklung darstellt. Zugleich zeigt die kleinteilige Eigentumsstruktur, dass Fortschritte im Gebäudesektor in besonderem Maß von der Aktivierung, Information und Beratung privater Eigentümerinnen und Eigentümer abhängen.

Wärmedichte

Die Wärmedichtekarte des Energie-Atlas Bayern stellt den aggregierten jährlichen Wärmebedarf von Wohn- und Nichtwohngebäuden in einem Raster von 100 x 100 m dar; Industriegebäude sind nicht enthalten. Aufgrund dieser rasterbasierten und vereinfachten Methodik dient die Darstellung nur einer überschlägigen Erstabschätzung möglicher Eignungsbereiche für Wärmenetze.

Für Großmehring zeigt die Karte, dass die Wärmedichte innerhalb des Gemeindegebiets überwiegend unter 700 MWh/a je Rasterzelle liegt. Höhere Werte treten nur punktuell auf, etwa bei der Grundschule und im Bereich der Mehrfamilienhäuser am Mühlweg. Insgesamt zeigt sich damit keine flächendeckend hohe Wärmedichte, sondern vor allem eine kleinräumige Konzentration an wenigen Standorten.

Vor diesem Hintergrund erscheinen in Großmehring eher kleinräumige Lösungen mit einzelnen Ankerkunden oder verdichteten Teilbereichen prüfenswert als ein flächendeckendes Wärmenetz. Hinzu kommt, dass mit fortschreitender energetischer Sanierung des Gebäudebestands wird der Wärmebedarf weiter sinken wird; damit nimmt in der Regel auch die Wärmedichte ab.



Wärmebedarfsdichte im Ist-Zustand, Quelle: Energie-Atlas Bayern

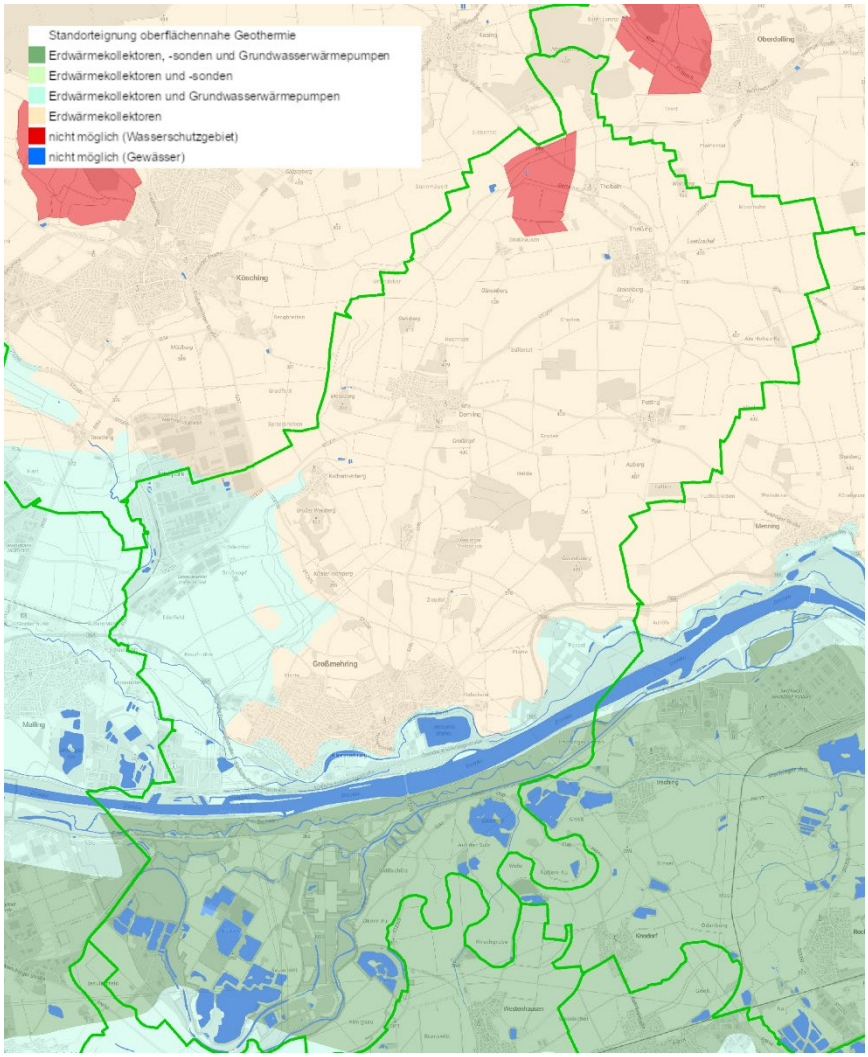
Erneuerbare Wärme – Potenziale und Restriktionen

Im Zuge der Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien kommt Wärmepumpen auch in Großmehring eine wichtige Rolle zu. Als Wärmequellen kommen dabei insbesondere Grundwasser, Erdreich und Umgebungsluft in Betracht. Die ausgewerteten Karten zeigen jedoch, dass die Eignung im Gemeindegebiet räumlich stark unterschiedlich ist.

Günstige Bereiche für Grundwasserwärmepumpen liegen vor allem im Bereich des Maillinger Bachs, im InterPark und südlich der Donau. Erdwärmesonden sind im Wesentlichen nur südlich der Donau möglich. Dieser Bereich ist für die kommunale Wärmeversorgung jedoch nur eingeschränkt relevant, da dort im Gemeindegebiet keine größeren zusammenhängenden Siedlungsflächen liegen.

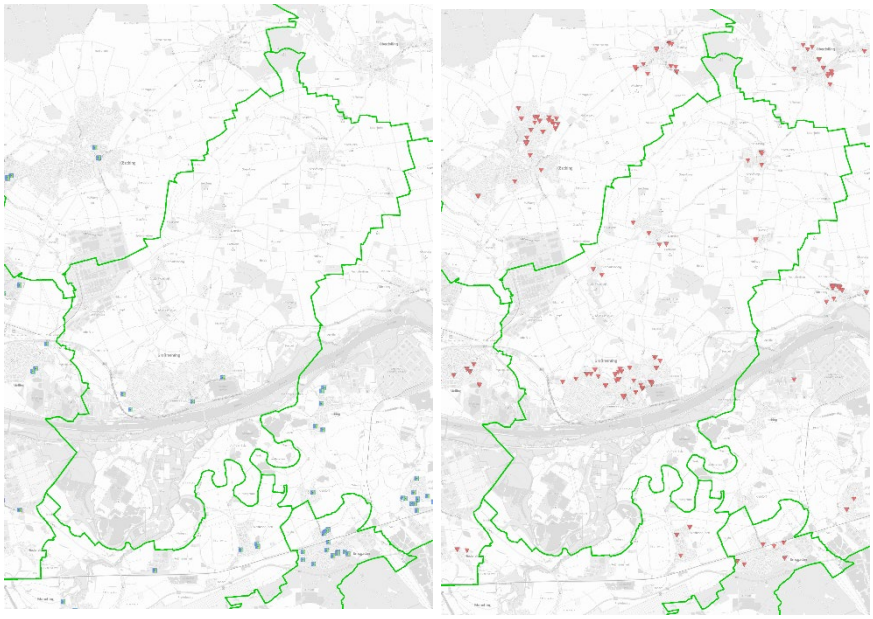
Der wesentliche Grund für die räumlichen Einschränkungen bei Erdwärmesonden liegt in den hydrogeologischen Verhältnissen der karstgeprägten Bereiche des Gemeindegebiets. In solchen Bereichen besteht die Gefahr, dass Bohrungen trennende Schichten durchörtern und bislang getrennte Grundwasserströme miteinander verbunden werden. Zudem ist eine dauerhaft sichere Abdichtung der Bohrung erschwert. Vor diesem Hintergrund sind Erdwärmesonden in diesen Bereichen heute nur noch eingeschränkt beziehungsweise nicht mehr zulässig. Der Ausschluss betrifft damit nicht das gesamte Gemeindegebiet, sondern die entsprechend sensiblen Teilräume.

Wo Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmesonden nicht oder nur eingeschränkt in Betracht kommen, bleiben insbesondere Erdkollektoren und Außenluftwärmepumpen als realistische Alternativen.



Standorteignung oberflächennahe Geothermie, Quelle: Umweltatlas Bayern

Auffällig ist, dass in den Karten zu den bestehenden Anlagen dennoch auch Erdwärmesonden in Bereichen dargestellt sind, die nach der heutigen Eignungskarte überwiegend nicht als geeignet erscheinen. Dies ist ein scheinbarer Widerspruch. Eine mögliche Erklärung ist, dass diese Anlagen auf älteren Genehmigungen beruhen oder im Einzelfall Ausnahmen zugelassen wurden. Ob dies auf die einzelnen bestehenden Anlagen in Großmehring tatsächlich zutrifft, lässt sich im Rahmen des ISEK jedoch nicht belastbar klären.
Unabhängig davon ist davon auszugehen, dass Erdwärmesonden im Gemeindegebiet künftig nur eine untergeordnete Rolle spielen werden, während Grundwasserwärmepumpen, Erdkollektoren und Außenluftwärmepumpen eine größere praktische Bedeutung haben.



Derzeitige Standorte für Grundwasserbrunnen (links) und Erdsonden (rechts)
Quelle: Energie-Atlas Bayern

Neben den gebäudeindividuellen Wärmepumpen kommen grundsätzlich auch standortgebundene Wärmequellen im Zusammenhang mit möglichen leitungsgebundenen Lösungen in Betracht.

Im InterPark befindet sich am Standort binderholz Kösching ein Bioenergiekraftwerk mit einer thermischen Leistung von 49,9 MW und einer elektrischen Leistung von 15 MW. Befeuert wird die Anlage hauptsächlich mit der im Werk anfallenden Rinde; auch feuchtes Schnittwerk kann für die Feuerung genutzt werden (Honeywell). Die vorliegenden Informationen sprechen dabei vor allem für eine werksinterne Nutzung der erzeugten Wärme. Dies ist auch vor dem Hintergrund plausibel, dass der Standort über einen hohen Bedarf an Strom und Wärme verfügt und unter anderem 32 Trockenkammern umfasst. Ob darüber hinaus in nennenswertem Umfang überschüssige Wärme für eine externe Versorgung zur Verfügung steht, ist auf Grundlage der vorliegenden Informationen nicht ersichtlich. Für eine Versorgung von Wohngebieten in Großmehring ist diese Wärmequelle ohnehin wegen der räumlichen Distanz, des erforderlichen Leitungsaufwands und der Abhängigkeit von einem einzelnen Industriestandort nur eingeschränkt naheliegend. Für den Standort selbst oder gegebenenfalls angrenzende Gewerbebetriebe ist sie dagegen grundsätzlich von Bedeutung.

Als Wärmequelle für eine Großwärmepumpe kommt grundsätzlich auch die Donau in Betracht. Das LfU weist darauf hin, dass Wärmegewinnung aus Fließgewässern grundsätzlich möglich ist, eine solche Nutzung aber wasserrechtlich zu beantragen ist und ökologischen sowie technischen Anforderungen unterliegt. Für Großmehring wäre die Donau damit keine einfache Standardlösung, sondern allenfalls eine infrastrukturell anspruchsvolle Option, die geeignete Entnahme- und Rückgabestandorte,

eine wirtschaftliche Trassenführung und eine passende Wärmenachfrage voraussetzen würde.

Weitere Anlagen im räumlichen Umfeld Großmehrings sind für die örtliche Wärmeversorgung nur eingeschränkt relevant. Das Kraftwerk Ingolstadt dient nach Angaben von Uniper als Reservekraftwerk und ist damit keine kontinuierlich verfügbare Wärmequelle. Die Müllverwertungsanlage Ingolstadt speist bereits bis zu 35 MW Fernwärme in das bestehende Ingolstädter Fernwärmesystem ein. Auch die Zentralkläranlage Ingolstadt nutzt ihre energetischen Potenziale weitgehend standortintern. Diese Standorte sind somit eher Teil des bestehenden Ingolstädter Energiesystems als geeignete Wärmequellen für Großmehring.

Im Hinblick auf die Tiefengeothermie ist Großmehring gemäß Umwelt-Atlas nicht Teil der Gebietskulisse günstiger Nutzungsgebiete. Für das ISEK ist Tiefengeothermie deshalb nicht als naheliegende Wärmequelle zu bewerten.

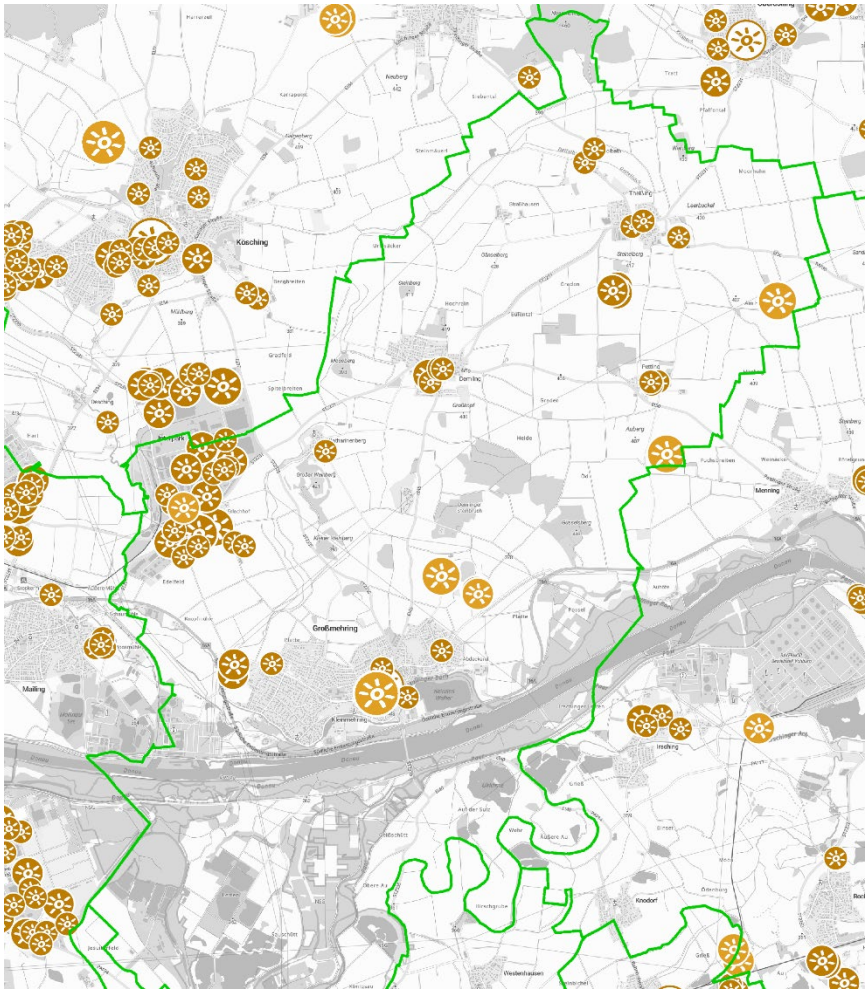
Insgesamt sind für Großmehring damit vor allem Wärmepumpen mit lokal verfügbaren Umweltwärmequellen relevant. Wo Grundwasserwärmepumpen oder Erdwärmesonden ausscheiden, kommen insbesondere Erdkollektoren und Außenluftwärmepumpen in Betracht. Daneben stellen sich grundsätzlich auch Fragen nach leitungsgebundenen Lösungen und möglichen zentralen Wärmequellen, etwa Biomasse, Gewässerwärme oder standortgebundener Abwärme. Ob und wo ein Nahwärmenetz hierfür technisch, wirtschaftlich und organisatorisch tragfähig wäre, ist im ISEK jedoch nicht zu vertiefen, sondern im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung zu untersuchen.

Erneuerbarer Strom – Bestand, Potenziale, planerische Grenzen

Photovoltaik ist bereits heute ein tragender Baustein der erneuerbaren Stromerzeugung in Großmehring. Nach dem Gemeindesteckbrief sind zum Stand 31.12.2024 in der Gemeinde knapp 1.000 Photovoltaikanlagen mit einer installierten Gesamtleistung von 31,6 MW vorhanden (Quelle: Energie-Atlas Bayern). Bei 7.576 Einwohnern entspricht dies rund 4,17 kWp je Einwohner. Die aktuelle Einzelauswertung im Energie-Atlas zeigt, dass der Anlagenbestand seither bereits weiter zugenommen hat. Großmehring liegt damit deutlich über dem bayerischen Durchschnitt.
Für Bayern ergeben sich auf Basis von rund 27,6 GW installierter Photovoltaikleistung und 13.248.928 Einwohnern rund 2,08 kWp je Einwohner; Großmehring erreicht damit etwa das Doppelte des bayerischen Durchschnittswerts.

Die räumliche Verteilung der Anlagen zeigt, dass Photovoltaik in Großmehring sowohl in den Siedlungsbereichen als auch auf gewerblichen Standorten bereits breit verankert ist (vgl. Abbildung PV-Anlagen). Besonders im Interpark konzentrieren sich zahlreiche größere Anlagen auf Hallendächern. Hinzu kommen mehrere größere Freiflächenanlagen.

Die hohe installierte Gesamtleistung der Gemeinde beruht damit auf einer Kombination aus vielen gebäudegebundenen Anlagen und zusätzlichen leistungsstarken Freiflächenstandorten. Zugleich wird ein hohes privates und betriebliches Engagement sichtbar: Photovoltaik ist in Großmehring nicht auf Einzelstandorte beschränkt, sondern bereits breit im Gebäudebestand verankert.



PV-Anlagen, Quelle: Energie-Atlas Bayern

Die räumliche Verteilung der im Energie-Atlas einzeln dargestellten PV-Anlagen zeigt die obenstehende Abbildung. Je größer der Kreis, desto höher ist die installierte Leistung. Anlagen unter 30 kWp aus Datenschutzgründen nicht einzeln dargestellt. Der im Hauptort Großmehring sichtbare große Kreis repräsentiert daher keine große Anlage, sondern den aggregierten Wert zahlreicher kleiner PV-Anlagen.

Für die weitere Entwicklung bleibt der Ausbau auf Dächern ein zentrales Handlungsfeld. Weitere Potenziale bestehen insbesondere auf privaten Wohngebäuden, landwirtschaftlichen Gebäuden, Gewerbehallen und kommunalen Liegenschaften. Gerade der bereits hohe Bestand zeigt, dass Photovoltaik in Großmehring auf eine breite Akzeptanz und

Investitionsbereitschaft trifft. Daraus ergibt sich für die Gemeinde vor allem die Aufgabe, geeignete kommunale Dächer weiter zu nutzen und private wie gewerbliche Eigentümer bei der Erschließung weiterer Dachflächen zu unterstützen.

Neben den Dachanlagen haben Freiflächenanlagen in Großmehring bereits heute eine relevante Bedeutung. Der vergleichsweise hohe Freiflächenanteil bestätigt, dass die Gemeinde den Ausbau in der Vergangenheit grundsätzlich offen begleitet hat. Für die weitere Entwicklung kann es jedoch sinnvoll sein, die Standortwahl stärker über nachvollziehbare Leitlinien zu steuern, etwa mit Blick auf Landschaftsbild, Sichtbeziehungen, Ortsrand, landwirtschaftliche Nutzung und Abstand zu Wohnlagen. Solche Leitlinien können dazu beitragen, die Akzeptanz in der Bevölkerung auch bei weiterem Ausbau zu sichern.

Die Gebietskulisse zeigt, dass die für Großmehring relevanten förderrechtlichen Potenzialflächen für Freiflächen-Photovoltaik vor allem aus den 500-m-Randstreifen entlang der Schienenwege resultieren (vgl. Abbildung „Gebietskulisse Freiflächen-Photovoltaik“). Dabei ist zu beachten, dass diese Kulisse zunächst eine EEG-Förderkulisse darstellt und keine automatische Standortfestlegung bedeutet. Der Energie-Atlas beschreibt sie als Überblick über potenzielle Förderflächen entlang von Autobahnen und Schienenwegen bis 500 m Entfernung. Für solche Anlagen bleibt regelmäßig weiterhin eine kommunale Bauleitplanung erforderlich; die Förderkulisse ersetzt die planerische Steuerung der Gemeinde daher nicht.



Gebietskulisse für Freiflächen-Photovoltaik in Großmehring entlang der Schienenwege (500-m-Randstreifen gemäß EEG-Förderkulisse), Quelle: Bayern-Atlas

Insgesamt zeigt sich damit, dass Großmehring beim Ausbau der Photovoltaik bereits auf einem hohen Niveau steht. Der Bestand belegt sowohl eine breite Nutzung der Dachflächen als auch die Bedeutung einzelner Freiflächenanlagen. Für die weitere Entwicklung dürfte es vor allem darauf ankommen, die noch vorhandenen Dachflächenpotenziale weiter zu erschließen und Freiflächenanlagen bei Bedarf so zu steuern, dass Energiewende, Landschaftsbild und örtliche Akzeptanz in ein tragfähiges Verhältnis gebracht werden.

Biomasse spielt für die erneuerbare Stromerzeugung in Großmehring bereits heute eine große Rolle. Prägend ist vor allem die bestehende Anlage am binderholz-Standort. Dort wird in einer Kraft-Wärme-Kopplungsanlage Strom aus fester Biomasse, insbesondere Holz, erzeugt. Nach dem Gemeindesteckbrief werden daraus rund 105.785 MWh Strom pro Jahr erzeugt. Das entspricht etwa dem 4,7-Fachen der Stromerzeugung aus Photovoltaik in Großmehring. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das eingesetzte Holz voraussichtlich zu einem großen Teil nicht aus dem Gemeindegebiet stammt.

Biogasanlagen sind im Gemeindegebiet nach den vorliegenden Unterlagen bisher nicht vorhanden. Ein mögliches Biogaspotenzial würde sich vor allem aus Erntehaupt- und Nebenprodukten, organischen Abfällen sowie Gülle und Festmist ergeben. Für die Energiewende kann Biogas grundsätzlich interessant sein, weil es speicherbar ist und flexibel zur Stromerzeugung eingesetzt werden kann. Auch eine Aufbereitung zu Biomethan mit Einspeisung in das Erdgasnetz wäre grundsätzlich möglich. Ob daraus künftig ein Projekt entstehen kann, wäre in weiterführenden Fachuntersuchungen zu prüfen. Dabei käme es insbesondere auf geeignete Stoffströme, einen tragfähigen Betreiber und einen passenden Standort an.
Auf dem für Großmehring relevanten Donauabschnitt bestehen bereits die ausgebauten Donaukraftwerke Bergheim, Ingolstadt und Vohburg. Eigentümer ist die Donau-Wasserkraft AG, Betreiberin die Uniper Kraftwerke GmbH. Ein neues gemeindeeigenes Donau-Wasserkraftwerk ist daher derzeit unrealistisch: Der Fluss ist ausgebaut, die Wehre und Kraftwerke sind belegt, und neue Querbauwerke würden an wasserrechtlichen, naturschutzfachlichen und schifffahrtsrechtlichen Anforderungen scheitern.

Für Windenergie bestehen in Großmehring nach heutigem Stand keine realistischen Potenziale. Bereits die Gebietskulisse Windkraft des Energie-Atlas weist im Gemeindegebiet keine voraussichtlich geeigneten Flächen aus. Hinzu kommen weitere Restriktionen durch den Einflussbereich des Flugplatzes Ingolstadt/Manching, insbesondere Platzrunde, Bauschutzbereiche und militärische Schutzbereiche. Im aktuellen Entwurf des Regionalplans sind daher für Großmehring keine Vorranggebiete für Windenergie vorgesehen.

Schlussfolgerung	Die energetische Weiterentwicklung des Gebäudebestands stellt eine wichtige Zukunftsaufgabe für die Gemeinde Großmehring dar. Im Rahmen des ISEK stehen dabei insbesondere die energetische Modernisierung bestehender Gebäude, die Aktivierung privater Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die Berücksichtigung energieeffizienter und klimafreundlicher Lösungen bei der städtebaulichen Entwicklung im Vordergrund. Aussagen zur zukünftigen Wärmeversorgung und zu möglichen Wärmenetzen bleiben der kommunalen Wärmeplanung vorbehalten.

Teil 3 Zusammenfassende Beurteilung

3.1 Stärken - Schwächen - Chancen - Risiken

3.2 Wesentliche städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet

3.3 Ableitung der Handlungsfelder für die Ortsentwicklung

Teil 3 Zusammenfassende Beurteilung

3.1 Stärken – Schwächen – Chancen – Risiken

Die im Folgenden zusammenfassend dargestellten Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken zeigen das Ergebnis der fachlichen Bestandsaufnahmen und Analysen (siehe Teil 2) und geben Hinweise auf Handlungsfelder und zukünftige Maßnahmen der Ortsentwicklung.

STÄRKEN	SCHWÄCHEN	CHANCEN	RISIKEN
SIEDLUNGSSTRUKTUR UND OSRTSBILD			
• Eigenständige Ortsteile mit identitätsstiftenden Ortskernen • Historische Hofstrukturen und ortsbildprägende Gebäude prägen das Ortsbild • Neugestalteter Marienplatz mit neuem Rathaus als städtebaulicher Mittelpunkt. • Innerörtliche Flächen- und Nachverdichtungspotenziale vorhanden • Sanierter Marienplatz als Zentrum des Ortes mit Rathaus, Kirche, Bibliothek und Dienstleistungen	• Starke Siedlungsausdehnung schwächt die Bindung an den Ortskern • Z.T. marode Bausubstanzen mit Sanierungsbedarf ortsprägender Baustrukturen, ehemaliger Hofstellen • Gestaltungsdefizite und geringe Aufenthaltsqualität in Teilen des öffentlichen Raums • Wenig differenziertes Wohnraumangebot, ungenutzte Innenentwicklungspotenziale • Abschnittsweise fehlende räumliche Fassung von Straßenräumen durch Abrisse von Gebäuden • Marienplatz: trotz erfolgter Neugestaltung, u.a. hoher Versiegelungsgrad, wenig Schatten, Funktionsverluste durch geringe Frequenz und Leerstände und Verkehrsbelastung	• Gebäude- und Flächenpotentiale zur Ergänzung des Handels-, Dienstleistungs- und Wohnangebots z.T. in zentraler Ortsmittenlage, z.B. ehem. Landwirtschaftliche Anwesen, altes Rathaus etc. • Aufwertung des öffentlichen Raums und Erhalt ortstypischer Baukultur, mehr Aufenthaltsqualität durch Begrünung, Entsiegelung und Schattenangebote etc.	• Weitere Siedlungsausdehnung zulasten der Innenentwicklung, u.a. weite Wege entstehen, neue Verkehre werden erzeugt • Flächenwachstum am Siedlungsrand bei gleichzeitig leerstehenden Innenbereichsflächen • Anhaltender Funktionsverlust durch Leerstände und Kaufkraftabfluss • Verlust ortstypischer Baukultur durch bauliche Überformungen, u.a. werden ehemalige. Landwirtschaftliche Anwesen werden durch ortsuntypische Gebäude ersetzt • Marienplatz: ggf. hohe Kosten und Akzeptanzprobleme bei Umbaumaßnahmen eines bereits sanierten Platzes

STÄRKEN	SCHWÄCHEN	CHANCEN	RISIKEN
NUTZUNGEN UND FUNKTIONEN			
• Lage in der Metropolregion München • Nähe zum Wirtschaftsstandort Ingolstadt • Hohe Wohn- und Lebensqualität durch hohe Umfeldqualitäten • Funktion als Versorgungs- Bildungs- und Gemeinbedarfsstandortes von regionaler Bedeutung • Funktion als Kultur- und Veranstaltungsstandort von regionaler Bedeutung • Ausgeprägt Vereinsstrukturen • Teilweise noch intakter innerörtlicher Nahversorger und Einzelhandel auch spezialisiert (Euronics, Hallermeier etc.) • Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet „Interpark“ als Arbeitgeber und bedeutender Wirtschaftsfaktor • Stark und breit aufgestelltes Fachmarktzentrum/Nahversorgungszentrum mit insgesamt ca. 5.500 qm gewerblicher Nutzfläche, Foodbereich insgesamt überdurchschnittlich (Sortimentskaufkraft Nahrungsmittel Index = 105 im Vergleich zum Bund) • Intakte innerörtliche Wohnstruktur als Kunden, bzw. Frequenzpotenzial	• Fachmarktzentrum in dezentraler Lage am Ortsrand bringt einen Funktionsverlust der Ortsmitte • Ortsmitte: Schwaches Kopplungspotenzial mit der Gefahr von Kaufkraftabfluss und geringe Passantenfrequenz, d.h. nur wenige frequenzbringende Einrichtungen, Dienstleistungen, Gastrobetriebe • Geringe Agglomeration des Einzelhandels – sehr auseinandergezogenes, vereinzeltes Angebot • Gebäudeleerstände • Mangelnde Geschäfts-, Service- und Gestaltungsqualität einzelner Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe	• Doppelgrundzentrum gemeinsam mit Kösching • Wirtschaftliche Lage in der Region • Ausbau „Dienstleistungsstandort Großmehring (z.B. Ortsmitte)“ in funktionaler Ergänzung zur bestehenden Gewerbe- und Industrieansiedelung • Wachstumspotenzial als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort in der Region Ingolstadt • touristisches Potenzial, z.B. im Hinblick auf Radtourismus • Verwendungspotentiale der Nibelungen-Sage • Bestehende Innenentwicklungs-/ Umnutzungspotentiale in zentraler Ortslage für attraktive Wohn- und Arbeitsplätze • Hohes Potenzial für Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, damit verbunden längere Aufenthaltsqualität und höhere Frequenz	• Sogwirkung des Ballungsraums München • Kaufkraftabfluss ins benachbarte Ingolstadt • Fachmarktzentrum schwächt Nahversorgungsfunktionen in der Ortsmitte • Wirtschaftlicher Wandel in der Autoindustrie mit Auswirkungen auf den bestehenden Gewerbe- und Industriestandort • anhaltende Entwicklung hin zur „Schlafstadt“
BEVÖLKERUNG UND DEMOGRAFIE			
• Hohes Bevölkerungswachstum (9,1% bis 2039) • Gutes Kita- und Kinderkrippenangebot, Grund- und Mittelschule • VHS Außenstelle Großmehring • Positiver Geburten- und Wanderungssaldo	• Überalterung der Bevölkerung	• Hohes Bevölkerungswachstum bringt eine stetige Nachfrage und Auslastung gemeindlicher Einrichtungen, sozialer Einrichtungen und Infrastruktur • Hohe Kaufkraft der Bevölkerung	• Hohes Bevölkerungswachstum, u.a. mit Bedarf an Wohnraum und ggf. hohen Folgekosten für die Gemeinde • mangelnde Identifikation der Zugezogenen mit dem Ort/ verstärkter Charakter einer „Schlafstadt“

STÄRKEN	SCHWÄCHEN	CHANCEN	RISIKEN

VERKEHR

STÄRKEN

- Gute verkehrliche Anbindung an die Umgebung und die A9
- Flächendeckendes Netz an Tempo-30-Zonen
- Südlich verlaufende Umgehungsstraße zur Entlastung der Ortsmitte
- Umstufung der Ingolstädter Straße als Gemeindestraße
- Sharing-Angebote von Gemeinde, z.B. - leih dir einen (Klein-) Bus
- Gute Parkmöglichkeiten am Nahversorgungszentrum und Rathaus
- Reglmäßige Verkehrsüberwachung
- Vorhandene E-Ladestationen
- Anbindung an das überregionale Rad- und Wanderwegenetz, z.B. Donauradweg
- Gute Erreichbarkeit wichtiger Quell- und Zielorte für den Rad-/Fußverkehr
- Landschaftlich schöne Strecken für den Radverkehr mit hohem Freizeitwert
- Radwege zwischen Ortsteilen (z. B. Interpark, Theißing, Vohburg, Manching)
- Gute Erreichbarkeit wichtiger Quell- und Zielorte für den Fußverkehr im gesamten Gemeindegebiet innerhalb von 10 Minuten
- Zusätzliche ÖPNV-Angebote der Gemeinde (Nachtlinie Fr./Sa. (0:15 Uhr und 2:15 Uhr), 50/50 Taxi (günstiger Preis für Jugendliche), Buslinien innerorts, Ticket kostet nur 50 Ct. (Ahornstr. – Fachmarktzentrum))

SCHWÄCHEN

- Hohe Verkehrsbelastungen im Bereich Marienplatz, Donaustraße, Regensburger Straße, Ingolstädter Straße z.T. mit hohen Geschwindigkeiten
- Zahlreiche Gefahrensituationen für Fußgänger und Radfahrer v.a. im Bereich Donaustraße, Regensburger Straße, Ingolstädter Straße
- „Wildes Parken“ auf dem Marienplatz
- Potenziell negative Lärmwirkungen des Kfz-Verkehrs, insbesondere Schwerverkehr in Hauptverkehrsstraßen
- Schwerverkehrsbelastung auf Hauptverkehrsstraßen und in Demling
- Keine Ordnung des ruhenden Verkehrs in Straßenzügen, insbesondere Regensburger-, Ingolstädter Straße, Mühlweg
- Mangelhafte Radverkehrsführung entlang Hauptverkehrsstraßen
- Anbindung Ortsteile (Demling) mit dem Rad
- Fehlende qualitative Fahrradabstellplätze vor Schule, Fachmarktzentrum, Nibelungenhalle, Sportplatz
- Gehwege zu schmal oder nicht vorhanden, fehlende Absenkungen
- Keine sicheren Querungen für Fuß- und Radverkehr über Hauptverkehrsstraßen
- Keine ÖPNV-Anbindung außerhalb der Kernzeiten
- Teilweise große Entfernungen von den Wohnquartieren zu den Bushaltestellen
- Keine Anbindung des Seniorenzentrums mit dem ÖPNV

CHANCEN

- Förderung einer stärkeren Nutzung des Umweltverbundes im Alltagsverkehr
- Situationsangepasste Straßenraumgestaltung in den Hauptverkehrsstraßen
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Ortskern
- Kampagne „sicheres Miteinander“ und "Rücksichtnahme im Verkehr"
- Ausbau hochwertige und sichere Radwegeverbindungen insbesondere zu den Ortsteilen
- Radverkehr wird ein zentraler Bestandteil im Alltagsverkehr
- Verkehrssicherheit für Radverkehr herstellen, insbesondere für Schüler
- Barrierefreiheit im Gemeindegebiet erreichen
- Anbindung aller Wohngebiete mit dem ÖPNV, ggfs. On-demand-Systeme

RISIKEN

- Belange des Kfz-Verkehrs werden aus übergeordneten Gründen über die des Umweltverbundes gestellt
- Änderung des Verkehrsmittelwahlverhaltens wird nicht erreicht
- Kein verkehrssicherer Ausbau der Infrastruktur für den Rad-/Fußverkehr
- Maßnahmen aufgrund begrenzter Fläche nicht umsetzbar
- Infrastruktur und Angebot für ÖPNV wird nicht ausgebaut und nicht ausreichend mit anderen Verkehrsmitteln verknüpft
- Vernachlässigung Barrierefreiheit im ÖPNV

STÄRKEN	SCHWÄCHEN	CHANCEN	RISIKEN
GRÜN- UND FREIRAUM			
• Lage in einem landschaftlich attraktiven Raum (Donau) mit Bedeutung für Naherholung und Tourismus • Baudenkmal Fort Prinz Karl und Zwischenwerk Nr. 5 als Bestandteil der Bayerischen Landesfestung Ingolstadt • Mailinger Bach mit großzügigen Grünstrukturen und zentral gelegenem Freizeitgelände mit vielfältigem Nutzungsangebot (Nibelungenhalle, Stockschützen, Schützen, Minigolf, Tennisfeldern, Fußballfeld, Schlittenhügel, Kleingärten…) • Attraktive naturräumliche Naherholungs- und Sportflächen am südlichen Ortsrand (Mailinger Bach, Weinzierlweiher) • Gute Ausstattung an Spielplätzen • Grün- und Frischluftachse Donau mit Donauauen	• Keine Nutzbarkeit und Zugänglichkeit der Donau (technischer Ausbau) und Donauauen • Innerörtliche Bereiche zum Teil mit hoher Versiegelung • Keine Zugänglichkeit Mailinger Bach, Zugewachsener Uferbereich, geringe Aufenthaltsqualität entlang der Uferstraße • Fußballfelder TSV Großmehring mit Barrierewirkung zwischen Wohngebieten und Mailinger Bach - Freizeitgelände • Bäume am Marienpatz entfalten keine Raumwirkung und Schattenwurf • Fehlende Grüngestaltung / Bäume in der Ortsmitte • Konzept/ Idee des „aufgeräumten“ Marienplatz durch Pflanzgefäße konterkariert	• Naturräumliche Potentiale weiter erlebbar machen • Potential Erhöhung Erlebbarkeit Mailinger Bach mit angrenzenden Freizeit- und Naherholungsbereichen • Ggf. Zwischenwerk Nr. 5 als weiterer Naherholungsbaustein • Gestaltungsmöglichkeiten der Freiräume/ Öffentlichen Raums bzgl. Klimaanpassung und Aufenthaltsqualität	• Weitere Versiegelung und Verlust von Freiraumqualitäten. • Hohe Anschaffungskosten v.a. bei schattenspendenden Großbäumen, z.B. für Nachpflanzungen, zu erwarten
KLIMAANPASSUNG			
• Vergleichsweise geringe Überhitzungsgefahr auf Gemeindeebene: lockere Bebauung und viele Gärten fördern die nächtliche Abkühlung • Nähe zu Grün- und Wasserflächen • Siedlungsflächen überwiegend außerhalb HQ100; Überflutungsflächen weitgehend unbebaut	• Hitze-Hotspots & geringe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum: viele Straßen ohne Bäume, wenig Schatten, kaum Sitzgelegenheiten • Hohe Versiegelung der öffentlichen Flächen → schneller Oberflächenabfluss • Flächenverbrauch durch neue Baugebiete	• Straßen- und Aufenthaltsräume begrünen & beschatten, begrünte Kreisel/Verkehrsinseln, begrünte Spielstraßen, mehr Sitzplätze im Schatten • Schulhöfe und Parkplätze gezielt begrünen • Entsiegeln & versickern: sickerfähige Beläge, größere Baumscheiben, Mulden-/Rigolen • Regelwerke schärfen: Satzung gegen Schottergärten; Niederschlagsbewirtschaftungskonzept; Zisternen (ggf. Pflicht) & Rückhalt auf Grundstücken, Gründächer	• Akzeptanzkonflikte (Entfall Parkplätze, reduzierte Straßenbreiten) • Erhöhter Pflegeaufwand bei Begrünung (Baumschnitt, Laub) • Betriebs-/ Vandalismuskosten bei Wasserelementen • knappe Personalkapazitäten in der Verwaltung • Restrisiko bei Hochwasser-Extremereignissen bleibt trotz Maßnahmen • Zunehmender Klimawandel mit steigenden Klimarisiken: Hitzewellen, Dürre, Starkregen, Sturm/Hagel sowie Wald-/Vegetationsbrand

STÄRKEN	SCHWÄCHEN	CHANCEN	RISIKEN
		• Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Baurecht innerörtlich erhöhen) • Mischwälder zur Stabilisierung von Biodiversität und Resilienz • Gewässer entwickeln: Renaturierung, Auen- und Retentionsflächen sichern/ausbauen	

KLIMASCHUTZ

• Hohe PV-Erzeugung: viele Dachanlagen und mehrere Freiflächen-PV bereits in Betrieb • Umsetzungserfahrung mit Wärmepumpen vorhanden	• Sanierungsbedürftiger EFH-Bestand mit niedrigen energetischen Standards und vielen Einzelentscheidungen • Einzelheizungen und kaum Wärmenetze erschweren die Umstellung auf klimafreundliche Wärme • Begrenzte Geothermie-Eignung (nur wenige Grundwasser- Eignungsgebiete (z.B. InterPark); neue Erdsondenanlagen wegen Karst ausgeschlossen) • Windenergieanlagen sind aufgrund der Lage im Bereich der Einflugschneise des Flughafens Manching ausgeschlossen • Geringe kommunale Steuerungsmacht (wenig eigene Flächen) • Sanierungsstau bei kommunalen Gebäuden	• Umfassender PV-Ausbau: weitere Dächer, Parkplatz-PV, Agri-PV, PV in Gewerbegebieten – kombiniert mit Bürgerenergie zur Akzeptanzsteigerung. • Kommunale Wärmeplanung schafft Grundlagen für die zukünftige Wärmeversorgung und bietet Bürgern eine Orientierung bei Investitionsentscheidungen für neue Heizsysteme • Energetische Sanierung im Bestand anschieben: Beratungsstrukturen aufbauen (Anlaufstelle/Lotsen), Sanierungen bündeln (Eigentümergruppen/Sammelausschreibungen) und lokales Handwerk aktiv einbinden • Neubau gezielt steuern: Planungsrecht für energieoptimierte Quartiere einsetzen; höhere Dichte und neue Wohnformen senken Energie- und Flächenverbrauch • Kommunale Liegenschaften als sichtbare Leuchttürme: Sanierung, PV-Vollbelegung, Gründächer und Rolle als Ankerkunde für Wärmenetze • E-Ladestationen (auch für Radfahrer) erweitern • Abwärmepotential Inter-Park	• Akzeptanz- und Flächenkonflikte bei zusätzlicher Freiflächen-PV. • wenn nicht saniert wird: Heizkostenfalle für Bürger und Kommune • Akzeptanzrisiken bei energetischen Anforderungen /Gründach in Neubau • Unklare Entwicklung der politischen Rahmenbedingungen

3.2 Wesentliche städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet

In Konkretisierung der in Kapitel 3.1 zusammenfassend dargestellten Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken, werden in diesem Kapitel die Schwächen genauer beschrieben und im Hinblick auf den Nachweis der Sanierungsbedürftigkeit mit Bezug zum Baugesetzbuch (BauGB) als städtebauliche Missstände definiert.

Nach § 136 BauGB liegen städtebauliche Missstände vor, wenn

- das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Trotz der in Teilen durchgeführten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen zeigen sich im Untersuchungsgebiet folgende städtebaulichen Missstände:

Siehe hierzu auch Karte Planungs- und Sanierungsanlässe

Städtebauliche Missstände gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 1b, e, h BauGB (Beschaffenheit der Bebauung sowie Art, Maß und Zustand der baulichen Nutzung):

- Leerstehende und untergenutzte Gebäude in zentraler Ortslage beeinträchtigen die Funktionsfähigkeit und Attraktivität des Ortskerns.
- Gefahr von Leerständen und untergenutzten Gebäudeteilen bei ehem. landwirtschaftlichen Anwesen, Gefahr des Substanzverlustes ortstypischer Gebäudestrukturen z.B. durch ortsuntypische Neubauten, bauliche Überformungen etc.
- Gebäude mit Sanierungsbedarf nach Augenschein u.a. auch an ortsbildprägenden Gebäuden, langfristig besteht die Gefahr des Substanzverlustes.
- Kommunale Gebäude mit baulichen Defiziten in der energetischen Beschaffenheit und Gesamtenergieeffizienz. (hohen Primärenergie-
- bedarf, unzureichenden baulichen Wärmeschutz und mangelnde Klimaresilienz)
- Baulücken / ungenutzte Nachverdichtungspotentiale beeinträchtigen z.T. die gewachsene Siedlungsstruktur. Eine mangelnde Ausschöpfung vorhandener Innenentwicklungspotentiale erschwert eine

flächensparende Siedlungsentwicklung und kann eine Inanspruchnahme von neuen Außenbereichsflächen begünstigen.

- Im Bereich des Marienplatzes bestehen trotz bereits erfolgter Neugestaltung funktionale Defizite durch leerstehende bzw. untergenutzte Gebäude und ungenutzte Entwicklungspotenziale.

Städtebauliche Missstände gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 2a BauGB (Erschließung sowie fließender und ruhender Verkehr):

- Entlang der Hauptverkehrsstraßen (Ingolstädter Straße, Regensburger Straße und Donaustraße) Beeinträchtigungen der Wohn- und Aufenthaltsqualität durch Verkehrsbelastungen, Fahrgeschwindigkeiten und Lärmeinwirkungen.
  Die Straßenräume weisen Defizite hinsichtlich ihrer städtebaulichen Gestaltung und Funktion als Aufenthalts-, Begegnungs- und Bewegungsräume auf.
- Straßenräume des historischen Ortskerns weisen Defizite hinsichtlich ihrer städtebaulichen Gestaltung und Funktion als Aufenthalts-, Begegnungs- und Bewegungsräume auf.
- Für den Fuß- und Radverkehr bestehen Defizite hinsichtlich Verkehrssicherheit, Barrierefreiheit und Netzqualität. Dadurch in Teilen funktionale Vernetzungsdefizite zwischen Ortsmitte, Wohnbereichen, Naherholungsräumen, Gemeinbedarfseinrichtungen und Nahversergung.
- Wichtige Querungsstellen des Fuß- und Radverkehrs an Hauptverkehrsstraßen sind unzureichend ausgebaut und erschweren die Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen.
- Breite Verkehrsflächen und fehlende gestalterische Einbindung führen zu Trennwirkungen innerhalb des Siedlungsgefüges.

Städtebauliche Missstände gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 2b BauGB (Wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit):

- Die Versorgungs- und Zentrumsfunktion der historischen Ortsmitte ist durch Leerstände, geringe Passantenfrequenzen und Aufenthaltsdauer sowie einen Rückgang publikumswirksamer Nutzungen geschwächt. Die starke Versorgungsfunktion des dezentral gelegenen Fachmarktzentrums verstärkt die Standortkonkurrenz und erschwert die funktionale Weiterentwicklung der Ortsmitte.
  Funktionale Schwächung der Ortsmitte durch Gefahr von Verlust der Angebots- und Branchenvielfalt.
- Zentrale Gebäude- und Flächenpotenziale werden derzeit nicht entsprechend ihrer Lagegunst genutzt und tragen daher zur Schwächung der Ortsmitte bei.

Städtebauliche Missstände gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 2c BauGB (Infrastruktur, Gemeinbedarf, Grün- und Freiflächen, Klimaanpassung):

- Der Marienplatz weist trotz der erfolgten Umgestaltung Defizite hinsichtlich Aufenthaltsqualität, Begrünung, Verschattung („Hitzeinsel“) und Klimaanpassung auf.
- In Teilbereichen des Untersuchungsgebiets bestehet ein Defizit an klimawirksamen Grünstrukturen, wenig Schattenanteile und ein hoher Versiegelungsgrad. Eine hohe Hitzebelastung ist zu erwarten.
- Der Mailinger Bach ist aufgrund mangelnder Zugänglichkeit, fehlender Einbindung in den Ortsgrundriss, fehlender Querungsmöglichkeiten und ökologischer Defizite nur eingeschränkt als Grün- und Erholungsraum nutzbar und wirkt in Teilbereichen als städtebauliche Barriere.
- Funktionale und gestalterische Mängel im Bereich Nibelungenhalle und des angrenzenden Freizeitgeländes. U.a. Ausstattung der Naherholungs- und Freizeiteinrichtungen, Defizite in der Durchwegung, Erreichbar- und Auffindbarkeit.
- Die Sportflächen nördlich des Mailinger Baches wirken als räumliche Barriere und erschweren die Verbindung zwischen Wohngebieten und den Freizeit- und Erholungsflächen. Fehlende Querungsmöglichkeiten für Fuß- und Radverkehr.

3.3 Ableitung der Handlungsfelder für die Ortsentwicklung

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse, die zusammenfassende Betrachtung der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken sowie die festgestellten städtebaulichen Missstände zeigen die wesentlichen räumlichen und thematischen Handlungsbedarfe für die zukünftige Entwicklung Großmehrings auf.

Dabei stehen insbesondere die funktionale Stärkung der Ortsmitte, die Aktivierung innerörtlicher Gebäude- und Flächenpotenziale, die Sicherung der örtlichen Baukultur, die Qualifizierung der öffentlichen Räume und Verkehrsverbindungen sowie die bessere Vernetzung der Grün- und Freiräume im Vordergrund. Ergänzend ergeben sich Handlungsbedarfe hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung sowie des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Aus diesen Handlungsbedarfen werden folgende Handlungsfelder der Ortsentwicklung abgeleitet:

Marienplatz und angrenzende Bereiche

Die Ortsmitte weist trotz der bereits erfolgten Aufwertung des Marienplatzes funktionale und gestalterische Defizite auf. Leerstände und untergenutzte Gebäude, geringe Frequenz sowie Defizite bei Aufenthaltsqualität, Begrünung und Verschattung begründen einen besonderen Handlungsbedarf.

Ortsbildgerechte Straßenräume

Die Hauptverkehrsstraßen sind durch Verkehrsbelastungen sowie teilweise geringe gestalterische und räumliche Qualitäten geprägt. Breite Verkehrsflächen und fehlende gestalterische Einbindung führen zudem zu Trennwirkungen innerhalb des Siedlungsgefüges.

Fuß- und Radverkehr / ÖPNV

Insbesondere entlang und bei der Querung der Hauptverkehrsstraßen bestehen Defizite hinsichtlich Verkehrssicherheit, Barrierefreiheit und Netzqualität. Auch die Verknüpfung wichtiger Zielorte und Ortsteile weist Lücken auf.

Mailinger Bach und angrenzende Bereiche

Der Mailinger Bach stellt einen bedeutenden Grün- und Freiraum dar, ist jedoch nur eingeschränkt zugänglich und unzureichend in die Siedlungsstruktur eingebunden. Fehlende Querungsmöglichkeiten und räumliche Barrieren beeinträchtigen die Vernetzung der angrenzenden Wohn-, Gemeinbedarfs-, Freizeit- und Naherholungsbereiche.

Örtliche Baustruktur

Mit vereinzelten Leerständen und sanierungsbedürftige ehemalige Hofstellen und Gebäuden sowie Baulücken finden sich in der Gemeinde bedeutende Innenentwicklungspotenzialen. Gleichzeitig besteht die Gefahr eines Verlusts ortsbildprägender Gebäude und historischer Siedlungsstrukturen.

Wirtschaft und Gewerbe / InterPark

Während die Ortsmitte in Teilen funktionale Schwächen bei Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie aufweist, besitzt der InterPark eine herausragende Bedeutung als Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort. Daraus ergeben sich unterschiedliche Anforderungen an die Weiterentwicklung der örtlichen Wirtschaftsstruktur.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Hohe Versiegelungsgrade sowie zum Teil fehlende Grün- und Schattenstrukturen führen insbesondere in öffentlichen Straßen- und Platzräumen zu Anpassungsbedarf. Gleichzeitig bestehen Anforderungen an die energetische Weiterentwicklung des Gebäudebestands und den Ausbau erneuerbarer Energien.

Kommunale Steuerungsinstrumente der Ortsentwicklung

Die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, die Sicherung ortsbildprägender Strukturen und die langfristige Umsetzung der städtebaulichen Erneuerung erfordern eine aktive kommunale Steuerung und geeignete Instrumente der Boden-, Flächen- und Ortsentwicklung.

Durchführung von Maßnahmen zur Behebung der städtebaulichen Missstände	Die festgestellten städtebaulichen Missstände machen Maßnahmen zur Behebung der vorhandenen Defizite erforderlich. Im Sinne des § 136 Abs. 4 BauGB dienen die vorgesehenen Maßnahmen der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Untersuchungsgebiets sowie der Anpassung des Ortes an die Erfordernisse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Die aus der Bestandsanalyse und der zusammenfassenden Beurteilung abgeleiteten Handlungsfelder bündeln die wesentlichen Handlungsbedarfe räumlich und thematisch. Sie bilden gemeinsam mit den allgemeinen Sanierungszielen den strategischen Rahmen für die im nachfolgenden Teil 4 dargestellten Planungsziele und Maßnahmen. Die Maßnahmen dienen insbesondere dazu, die festgestellten städtebaulichen Missstände zu beheben, die Funktionsfähigkeit der Ortsmitte dauerhaft zu sichern und das Untersuchungsgebiet unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Verkehrs, der Baukultur, der Klimaanpassung und einer nachhaltigen Innenentwicklung zukunftsfähig weiterzuentwickeln.

Teil 4 Integriertes Entwicklungskonzept

4.1 Allgemeine Ziele der Sanierung

4.2 Integrierte Handlungsfelder und Maßnahmen

4.2.1 Marienplatz und angrenzende Bereiche

4.2.2 Ortsbildgerechte Straßenräume

4.2.3 Rad- und Fußverkehr

4.2.4 Mailinger Bach und angrenzende Bereiche

4.2.5 Örtliche Baustruktur

4.2.6 Wirtschaft und Gewerbe

4.2.7 InterPark

4.2.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

4.2.9 Kommunale Steuerungsinstrumente der Ortsentwicklung

4.3 Leitprojekte der Ortsentwicklung

4.4 Sanierungsrahmenprogramm mit Kosten-, Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht

4.5 Beurteilung der Sanierungsvoraussetzungen

Teil 4 Integriertes Entwicklungskonzept

Das integrierte Entwicklungskonzept für Großmehring soll künftig als Handlungsgrundlage und Orientierungsrahmen für die Steuerung der räumlichen Entwicklungsprozesse dienen. Ziel ist eine abgestimmte und sinnvoll gestaltete Abfolge von Maßnahmen für eine nachhaltige Ortsentwicklung. Einzelne Projekte sollen aufeinander aufbauen und im Sinne der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen langfristig eine erfolgreiche Ortssanierung ermöglichen.

Die allgemeinen Ziele der Sanierung bilden den strategischen Zielrahmen der Gemeindeentwicklung. Auf der Ebene der integrierten Handlungsfelder werden konkrete Maßnahmen entwickelt und die damit verbundenen Planungsziele für ihre Umsetzung festgelegt.

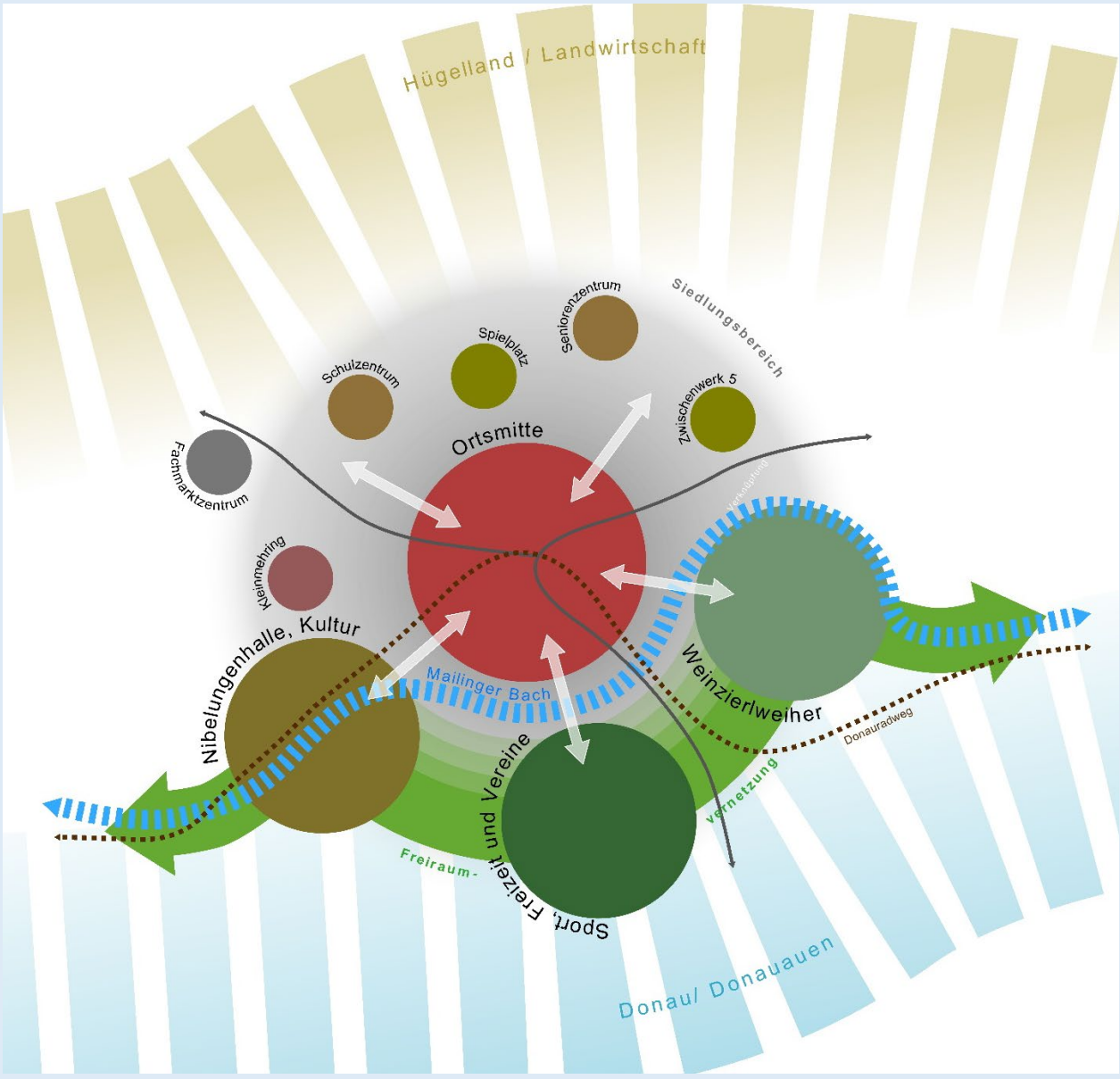
Im Sanierungsrahmenprogramm wird das „Gesamtpaket“ an „Aufgaben“ tabellarisch im Sinne der Städtebauförderungsrichtlinien aufgelistet, sortiert, beschrieben und zeitlich priorisiert. Geschätzte Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten werden soweit möglich aufgezeigt. Das Sanierungsrahmenprogramm steckt dabei einen sinnvoll abgestimmten Programm- und Handlungsrahmen ab, der als „Richtschnur“ zum weiteren Vorgehen der städtebaulichen Sanierung und Entwicklung der Gemeinde dient.

4.1 Allgemeine Ziele der Sanierung

Aus den Ergebnissen der Bestandsanalyse sowie aus den festgestellten städtebaulichen Missständen ergeben sich die im Folgenden dargestellten allgemeinen Sanierungsziele.
Vor dem Hintergrund dieser ist es Ziel, die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde im Sinne des § 136 Abs. 4 BauGB nachhaltig zu sichern, bestehende Defizite zu beseitigen sowie die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Gebiets zu gewährleisten.

Räumliche Leitidee

Die Ortsmitte mit dem Marienplatz bildet das identitätsstiftende Herz Großmehrings. Von hier aus sind die Wohnquartiere, Ortsteile sowie die zentralen Versorgungs-, Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen gut miteinander vernetzt. Der Mailinger Bach verbindet als grüne Achse die Nibelungenhalle, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie den Weinzierlweiher und übernimmt damit eine wichtige Funktion für die Freiraumvernetzung und die wohnortnahe Erholung. Gemeinsam prägen Ortsmitte und Freiraumstruktur die hohe Wohn- und Lebensqualität der Gemeinde.



Die Ortsmitte als lebendiges Zentrum stärken	Die Ortsmitte soll als identitätsstiftendes, lebendiges und multifunktionales Zentrum der Gemeinde weiterentwickelt werden. Der Marienplatz bildet dabei den räumlichen und funktionalen Mittelpunkt Großmehrings. Ziel ist es, die Versorgungs-, Dienstleistungs-, Wohn- und Aufenthaltsfunktionen langfristig zu sichern, Leerstände und untergenutzte Gebäude zu aktivieren sowie die Ortsmitte als generationenübergreifenden Begegnungsort weiter zu stärken.
Innenentwicklung und Baukultur fördern	Die Innenentwicklung soll grundsätzlich Vorrang vor einer weiteren Siedlungsausdehnung haben. Vorhandene und tatsächlich verfügbare Innenentwicklungspotenziale sollen hierfür soweit wie möglich aktiviert und genutzt werden. Soweit diese Potenziale den bestehenden Bedarf nicht decken oder nicht mobilisiert werden können, soll eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Siedlungsflächen ermöglicht werden. Ortsbildprägende Gebäude, ehemalige Hofstellen und historisch gewachsene Siedlungsstrukturen sollen erhalten, saniert und zeitgemäß weiterentwickelt werden. Ziel ist eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung, die den Charakter Großmehrings bewahrt und gleichzeitig Raum für zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten schafft.
Die Versorgungsfunktion der Gemeinde sichern und ausbauen	Hierzu sind die bestehenden Angebote in den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, medizinische Versorgung sowie öffentliche und soziale Infrastruktur zu erhalten, qualitativ aufzuwerten und an die zukünftigen Anforderungen einer wachsenden und älter werdenden Bevölkerung anzupassen.
Stärkung des leistungsfähigen und zukunftsorientierten Wirtschafts- und Arbeitsstandortes	Ziel ist es, bestehende Arbeitsplätze zu sichern, neue zukunftsfähige Beschäftigungsmöglichkeiten zu schaffen und die wirtschaftliche Entwicklung nachhaltig zu fördern. Dabei sollen insbesondere die Potenziale des Interparks als regional bedeutsamer Gewerbestandort genutzt, die Branchenstruktur weiter diversifiziert und innovationsorientierte Unternehmen angesiedelt werden. Durch eine ausgewogene Branchenstruktur aus Industrie, Automotive, Logistik, IT, Dienstleistungen und Handwerk soll die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts langfristig gestärkt und die Krisenanfälligkeit gegenüber einzelnen Branchen reduziert werden.

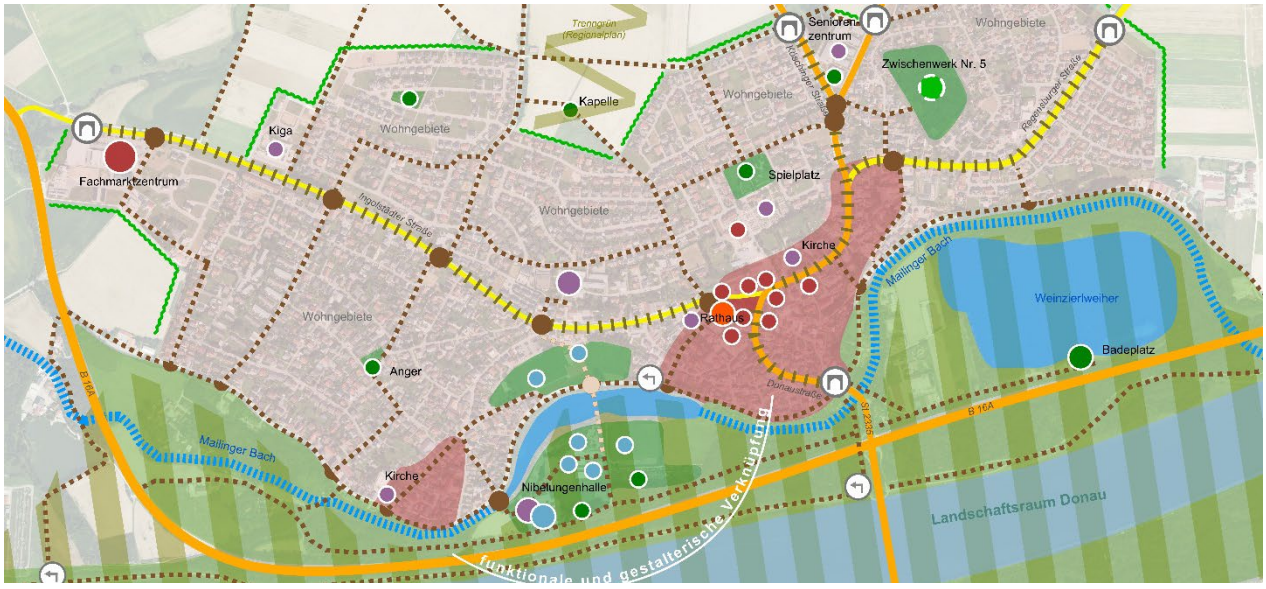
Öffentliche Räume und nachhaltige Mobilität qualifizieren	Die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sollen als attraktive Aufenthalts-, Begegnungs- und Bewegungsräume weiterentwickelt werden. Ziel ist eine ortsbildgerechte Gestaltung der Hauptverkehrsachsen, die Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie eine sichere, barrierefreie und gut vernetzte Mobilität für alle Verkehrsteilnehmenden. Gleichzeitig sollen kurze Wege zwischen Wohnen, Versorgung, Bildung, Freizeit und Arbeit gefördert sowie umweltfreundliche Mobilitätsformen gestärkt werden.
Grün- und Freiräume als verbindende Elemente entwickeln	Die Grün- und Freiräume sollen als prägende Bestandteile der Gemeinde gesichert, qualifiziert und besser miteinander vernetzt werden. Insbesondere der Mailinger Bach soll als landschaftliches, ökologisches und städtebauliches Rückgrat der Gemeinde gestärkt sowie seine Erlebbarkeit und Zugänglichkeit verbessert werden. Gleichzeitig sollen die Freizeit- und Naherholungsangebote weiterentwickelt und die Verbindung zwischen Ortsmitte, Wohnquartieren und Landschaft gestärkt werden.
Klimaschutz und Klimaanpassung stärken	Die städtebauliche Entwicklung soll den Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gerecht werden. Hierzu sollen öffentliche Räume klimaangepasst gestaltet, Grünstrukturen erhalten und ausgebaut sowie Maßnahmen zur Entsiegelung, Verschattung und Regenwasserrückhaltung umgesetzt werden. Gleichzeitig sollen energieeffiziente Gebäudesanierungen, erneuerbare Energien und ressourcenschonende Bauweisen zur langfristigen Sicherung einer klimaresilienten Ortsentwicklung beitragen.
Ortsentwicklung aktiv steuern	Die langfristige Umsetzung der Sanierungsziele soll durch geeignete kommunale Steuerungsinstrumente, eine aktive Boden- und Flächenpolitik sowie den zielgerichteten Einsatz von Fördermitteln unterstützt werden. Eine enge Zusammenarbeit zwischen Gemeinde, Eigentümerinnen und Eigentümern, Gewerbetreibenden, Vereinen und Bürgerschaft bildet dabei die Grundlage für eine nachhaltige und qualitätsvolle Ortsentwicklung.

4.2 Integrierte Handlungsfelder und Maßnahmen

Die in Kapitel 3.3 aus der Bestandsanalyse und der zusammenfassenden Beurteilung abgeleiteten Handlungsfelder bilden den inhaltlichen und räumlichen Rahmen für die Umsetzung der städtebaulichen Erneuerung.
Für die Gemeinde Großmehring wurden folgende Handlungsfelder benannt:

- **Marienplatz und angrenzende Bereiche**
- **Ortsbildgerechte Straßenräume**
- **Fuß- und Radverkehr, ÖPNV**
- **Mailinger Bach mit angrenzenden Bereichen**
- **Örtliche Baustruktur**
- **Wirtschaft und Gewerbe, InterPark**
- **Klimaschutz und Klimaanpassung**
- **Kommunale Steuerungsinstrumente der Ortsentwicklung**

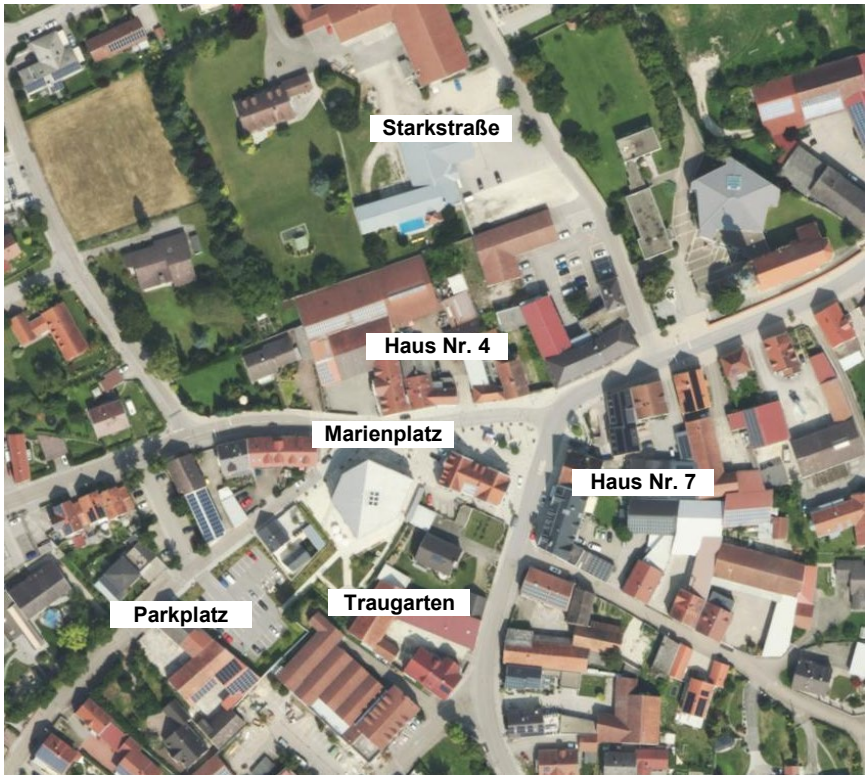
In den nachfolgenden Kapiteln werden die einzelnen Handlungsfelder konkretisiert und in Maßnahmen bzw. räumliche Teilbereiche gegliedert. Für diese werden Planungsziele formuliert, die die jeweils angestrebte Entwicklung beschreiben und als fachlicher Orientierungsrahmen für die weitere Planung und Umsetzung dienen.
Die Handlungsfelder und Maßnahmen stehen dabei nicht isoliert nebeneinander, sondern weisen vielfältige räumliche und inhaltliche Wechselwirkungen auf. In ihrem Zusammenwirken tragen sie zur Umsetzung der allgemeinen Sanierungsziele und zu einer integrierten und nachhaltigen Entwicklung Großmehrings bei.



Ausschnitt Rahmenplan, ohne Maßstab, Plankreis, 2026

4.2.1 Marienplatz und angrenzende Bereiche

Einen zentralen Handlungsschwerpunkt stellt die Stärkung des Marienplatzes einschließlich des öffentlichen Raums dar. Ergänzend hierzu sind die Sanierung, Aufwertung und nachhaltige Nutzbarmachung ortsbildprägender Gebäude von besonderer Bedeutung, um die Funktion und Attraktivität des Ortszentrums langfristig zu sichern.



Handlungsanlässe

- Marienplatz Nr. 4 und Nr. 7, Leerstände, Überprüfung Sanierungsbedarf/ Sanierungsfähigkeit, Nachnutzungskonzept erforderlich.
- Defizite im Öffentlichen Raum: u.a. Hitzeinsel, wenig Schatten, wenig Grün, verbesserungswürdige Aufenthaltsqualität, hohe Fahrgeschwindigkeiten des MIV-Verkehrs, „wildes“ Parken im Öffentlichen Raum.
- Aufgrund der Konkurrenz zum Fachmarktzentrum am Ortsrand, Gefahr von Funktionsverlusten im Hinblick auf ein attraktives Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebot sowie frequenzbringende Nutzungen.
- Zentrale Gebäude- und Flächenpotenziale werden derzeit nicht entsprechend ihrer Lagegunst genutzt und tragen daher nicht zur Stärkung des Ortszentrums bei.

Marienplatz

Planungsziele

- Der Marienplatz soll durch zusätzliche Nutzungsangebote (Frequenzbringer) und Aufenthaltsqualitäten stärker belebt werden. Dabei soll er als zentraler Versorgungs-, aufenthalts- und Begegnungsort gestärkt werden.
- Bündelung publikumswirksamer Nutzungen in diesem Bereich mit einer Erhöhung der Zentralitätsfunktion für die Gemeinde.
- Stärkung des Marienplatzes als sozialer und wirtschaftlicher Treffpunkt. Die Einrichtung eines regelmäßigen Wochenmarktes oder vergleichbarer Veranstaltungsformate soll geprüft werden, um die Attraktivität des Platzes zu steigern und lokale Angebote sichtbar zu machen.
- Durch eine stärkere Nutzung des Platzes und eine ausgewogene Berücksichtigung aller Verkehrsarten sollen die Fahrgeschwindigkeiten im Umfeld des Marienplatzes reduziert und die Verkehrssicherheit erhöht werden.
- Die negativen Auswirkungen des motorisierten Verkehrs, insbesondere in der Donaustraße und Regensburger Straße, z.B. Lärmbelastungen, sollen verringert werden, um die Aufenthaltsqualität am Marienplatz zu verbessern.
- Im Bereich zwischen Mariensäule und Volksbank soll der öffentlich nutzbare Aufenthaltsbereich mit Sitzmöglichkeiten gestärkt werden, der unterschiedlichen Nutzergruppen offensteht und beispielsweise von Besuchern des Eiswagens oder des Metzgers mitgenutzt werden kann. Die Anzahl und Qualität der Sitzmöglichkeiten auf dem Marienplatz sollen durch eine zusätzliche mobile Möblierung, z.B. Bänke, Tische verbessert werden.
- Verbesserung des sommerlichen Hitzeschutzes. Für den Marienplatz sollen geeignete Maßnahmen zur Beschattung und Verbesserung des Mikroklimas, z.B. Bäume, Schirme, Wasserspiel, geprüft werden, wobei technische, gestalterische und infrastrukturelle Rahmenbedingungen zu berücksichtigen sind.
- Die Beleuchtung des Marienplatzes, insbesondere im Bereich vor dem Rathaus, soll verbessert werden, um die Sicherheit und Aufenthaltsqualität in den Abendstunden zu erhöhen.

Bereich Traugarten

Planungsziele

- Der Traugarten soll sowohl attraktiver Aufenthalts- und Begegnungsort als auch als ruhiger Erholungsbereich erhalten bleiben.
- Der Traugarten soll Raum für zeitlich begrenzte Angebote und Veranstaltungen bieten, die zur Belebung des Bereichs beitragen und unterschiedliche Zielgruppen ansprechen. Die Integration von Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten sowie temporären Freizeitangeboten für Kinder und Familien soll geprüft werden.

- Maßnahmen zur Beschattung und Verbesserung des Mikroklimas, beispielsweise durch Sonnensegel, sollen geprüft werden, um den Aufenthalt auch an warmen Tagen attraktiv zu gestalten.

Bereich Parkplatz

Planungsziele

- Die fußläufige Anbindung des Parkplatzbereichs an den angrenzenden Einzelhandel, NORMA-Supermarkt, soll verbessert und die Realisierung einer direkten Wegeverbindung geprüft werden.
- Durch zusätzliche Begrünungsmaßnahmen soll v.a. die Überhitzung versiegelter Flächen reduziert werden. Weitere Baumpflanzungen, v.a. in den bestehenden Pflanzflächen sind vorzunehmen.
- Bei der Weiterentwicklung des Parkplatzbereichs sollen die Anforderungen an Energieerzeugung, Nutzungsflexibilität und zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten gleichermaßen berücksichtigt werden.

Haus Marienplatz 7



Planungsziele

- Langfristige Sicherung und Weiterentwicklung des Gebäudes. Prüfung der baulichen und funktionalen Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen einer Machbarkeitsstudie (Beauftragung Herbst/Winter 2026/27).
- Prüfung einer Nutzung als „Haus der Gemeinschaft am Marienplatz“. Entwicklung eines multifunktionalen, generationenübergreifenden Begegnungs- und Nutzungsangebots.
- Untersuchung unterschiedlicher Nutzungsoptionen, insbesondere für soziale, kulturelle, gesundheitliche und gemeinwohlorientierte Angebote sowie für Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement und gegebenenfalls berufliche Nutzungen. Dabei sollen flexible und gemeinschaftlich nutzbare Raumangebote im Vordergrund stehen.

- Einbindung von Vereinen, Bürgerschaft und potenziellen Betreibern bei der Entwicklung eines tragfähigen Nutzungs- und Betriebskonzepts.
- Sicherung bestehender kommunaler Nutzungen, insbesondere des Gemeindearchivs im Kellergeschoss.
- Stärkung der örtlichen Identität und des Tourismus durch Angebote zur Vermittlung der Ortsgeschichte und gegebenenfalls die Entwicklung eines touristischen Anlaufpunkts.
- Barrierefreie und energetische Sanierung des Gebäudes unter Berücksichtigung der baulichen Rahmenbedingungen.

Haus Marienplatz 4

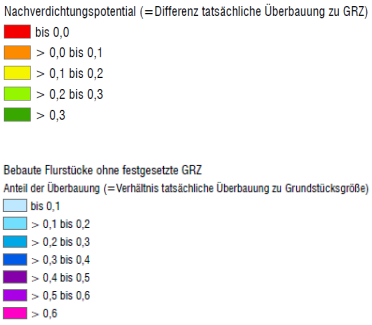


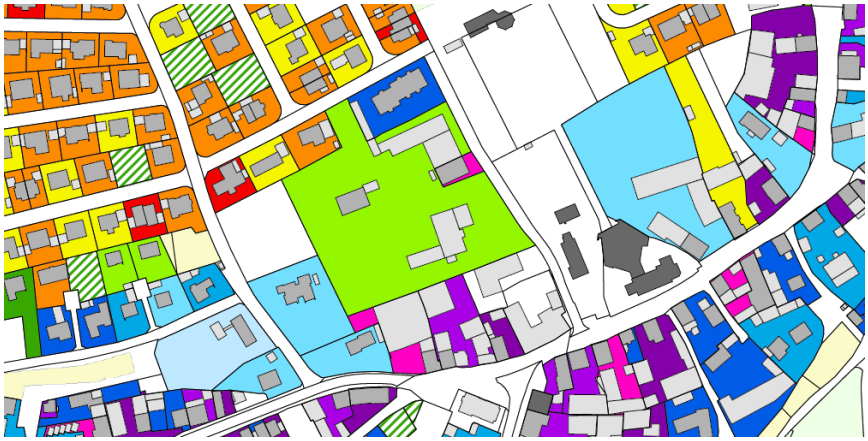
Planungsziele

- Für das Anwesen wird eine Machbarkeitsstudie (Beauftragung voraussichtlich Winter 2026/2027) die verschiedenen Entwicklungsmöglichkei-ten eruieren, siehe Machbarkeitsstudie Marienplatz Nr. 7. Hierzu wurde bereits eine vorgezogene Maßnahme zum Aufmaß und einer Umweltuntersuchung des Grundstücks veranlasst.
  Auf Basis der Untersuchungsergebnisse sollen verschiedene Entwicklungsoptionen geprüft werden.
- Sicherung des Ortsbildes. Ein möglicher Neubau muss sich städtebaulich einfügen, prägende Raumkanten sind zu berücksichtigen.
- Das Gebäude soll langfristig zu einer Belebung des Ortszentrums beitragen und attraktive Nutzungen für Einwohnerinnen und Einwohner sowie Besucher ermöglichen.
- Die Mitnutzung angrenzender Freiflächen soll die Aufenthaltsqualität am Marienplatz stärken und eine flexible Nutzung des öffentlichen Raums ermöglichen.

- Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange. Bei allen Nutzungen sind die Anforderungen des Wohnumfelds sowie ein verträgliches Miteinander unterschiedlicher Nutzungsansprüche zu gewährleisten.
- Energetische Sanierung bei Erhalt des Gebäudes.

Entwicklungspotentiale im Umfeld des Marienplatzes





Ausschnitt Baulücken und Leerstandskataster Gemeinde Großmehring, Büro Voerkelius Landshut, 2020

Planungsziele

- Prüfung baulicher Nachverdichtungspotentiale im Ortszentrum in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern.
- Stärkung der Wohnfunktionen sowie Prüfung von Ansiedelungen von Ortsmitten ergänzenden Dienstleistungs-, Handels und Gewerbefunktionen.
- Zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten in sensibler Ortsmittenlage, wird die Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens empfohlen. Weitere Rahmenbedingungen sind dazu auszuarbeiten.

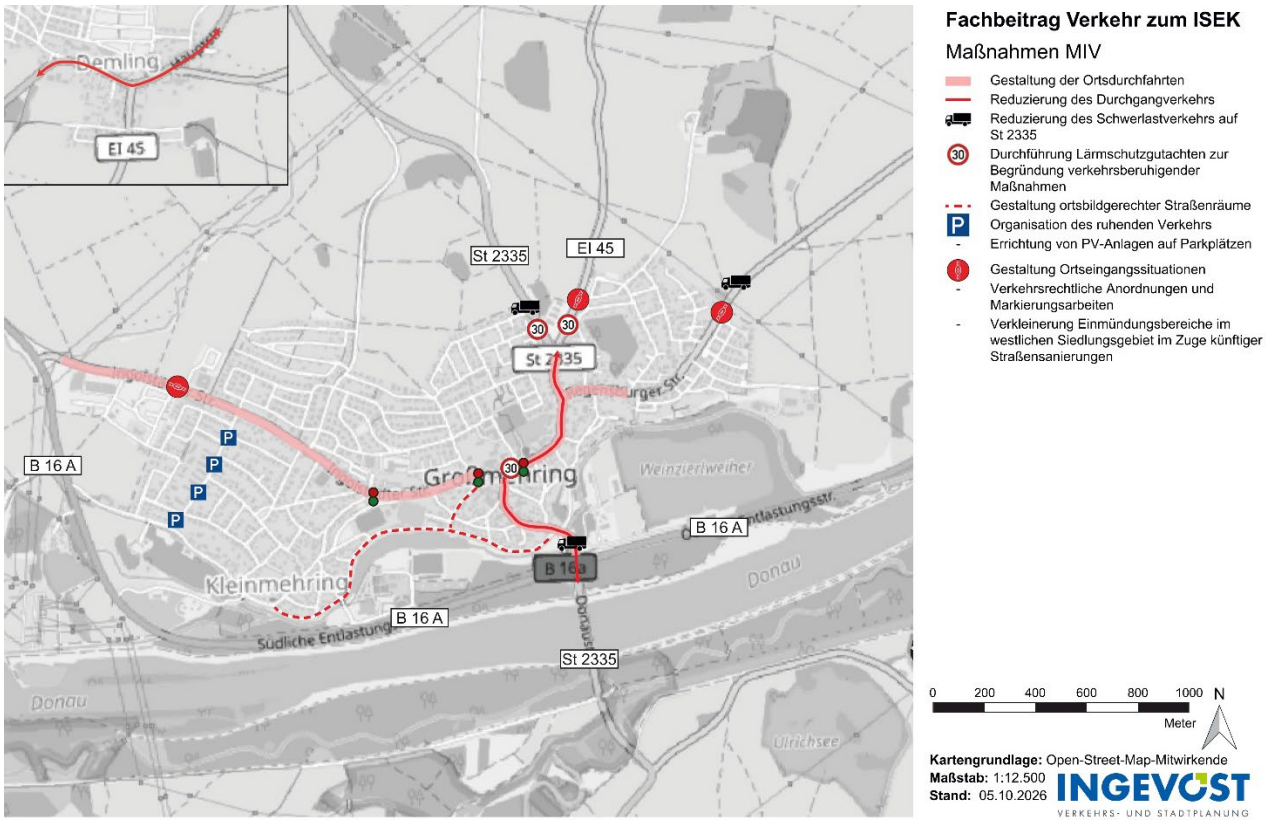
Maßnahmenübersicht

Siehe hierzu auch Tabelle, Kap. 4.4 Sanierungsrahmenprogramm

Marienplatz und angrenzende Bereiche	
Marienplatz und Traugarten	
1.1.1	Anpassungsmaßnahmen im Hinblick auf Klimawandel (u.a. Hitzeschutz) und Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten
1.1.2	Integration von Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten sowie temporären Freizeitangeboten, v.a. im Bereich des Traugartens
Bereich Parkplatz	
1.2.1	Klärung und ggf. Durchführung einer Maueröffnung zwischen Parkplatz und Lebensmittelmarkt, Schaffung einer direkten Wegeverbindung
1.2.2	Anpassungsmaßnahmen im Hinblick auf den Klimawandel, u.a. Hitzeschutz
Häuser Marienplatz 4 und Marienplatz 7	
1.3.1	Marienplatz 4, Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen (Aufmaß und Umweltuntersuchungen)
1.3.2	Marienplatz 4 und Marienplatz 7, Durchführung einer gemeinsamen Machbarkeitsstudie
1.3.3	Entwicklung des Marienplatzes 4 auf Grundlage der Machbarkeitsstudie
1.3.4	Entwicklung des Marienplatzes 7 auf Grundlage der Machbarkeitsstudie

4.2.2 Ortsbildgerechte Straßenräume

Für den motorisierten Individualverkehr besteht insbesondere Handlungsbedarf bei der Reduzierung von Durchgangs- und Schwerverkehrsbelastungen sowie bei der Verbesserung der Verkehrsverträglichkeit in den Ortsdurchfahrten. Gleichzeitig zeigen sich Anforderungen an die verkehrliche Neuordnung zentraler Straßenräume und Knotenpunkte, um die Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität im Ortskern zu erhöhen.
Darüber hinaus besteht Handlungsbedarf bei der Organisation des ruhenden Verkehrs sowie bei der langfristigen Anpassung der Verkehrsführung an die Siedlungsentwicklung und mögliche Umgehungs- bzw. Entlastungslösungen.

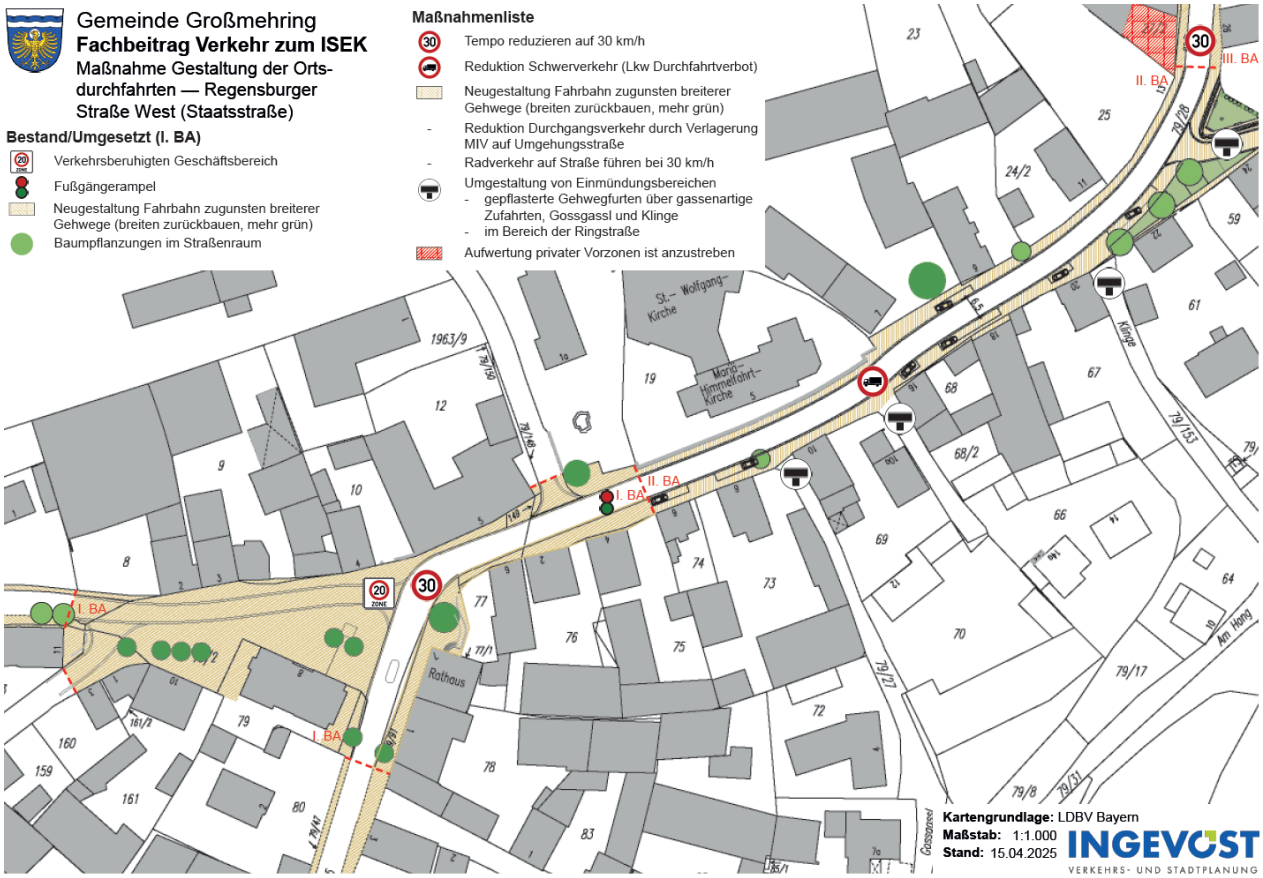


Handlungsanlässe

- Belastungen durch Durchgangs- und Schwerverkehr in den Ortsdurchfahrten.
- Verkehrssicherheits- und mögliche Lärmprobleme entlang der Hauptverkehrsachsen.
- Gestalterische und funktionale Defizite in zentralen Straßenräumen.
- Verbesserungsbedarf bei der Organisation des ruhenden Verkehrs.
- Anpassungsbedarf der Verkehrsinfrastruktur an die zukünftige Siedlungsentwicklung.

Regensburger Straße West (St 2335)

Quellen: Gemeinde Großmehring, Feinuntersuchung für die Ortsdurchfahrten, Mai 2017, Dömges Architekten AG, Regensburg



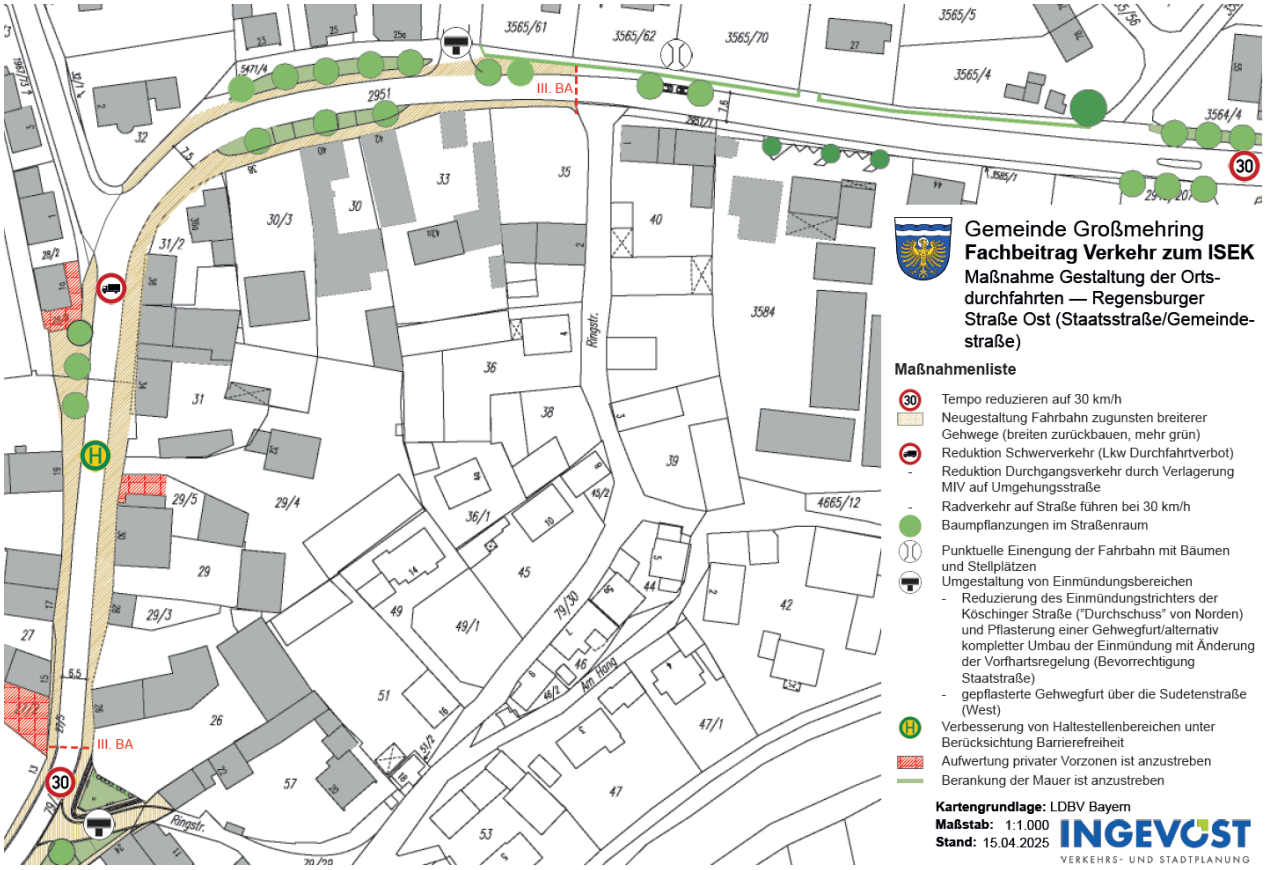
Planungsziele

- Reduzierung der negativen Auswirkungen des motorisierten Verkehrs sowie gegebenenfalls Erstellung eines Lärmschutzgutachtens als Nachweis und Begründung für verkehrsberuhigende Maßnahmen.
- Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten.
- Aufwertung des zentralen Straßenraumes in der Ortsmitte und Erhöhung der Aufenthaltsqualität.
- Verbesserung der Bedingungen für den Fußgängerverkehr.
- Berücksichtigung des Stellplatzbedarfes durch bestehende Einzelhandelsbetriebe.
- Berücksichtigung der Anforderungen vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe (v.a. Ein- und Ausfahrt in / aus Gassen und Hofanlagen).
- Klärung der Rahmenbedingungen für eine städtebauliche Aufwertung und bessere bauliche Fassung der Randbereiche privater Gebäude und deren Vorzonen (im Dialog mit den Anliegern).

- Stärkung und Weiterentwicklung vorhandener Gestaltungsansätze im öffentlichen Raum.
- Reduzierung des Durchgangsverkehrs durch Verlagerung des Ost-West-Verkehrs (v.a. Schwerlastverkehr) auf die südliche Entlastungsstraße.

Regensburger Straße Ost (teilw. St 2335)

Quellen: Gemeinde Großmehring, Feinuntersuchung für die Ortsdurchfahrten, Mai 2017, Dömges Architekten AG, Regensburg



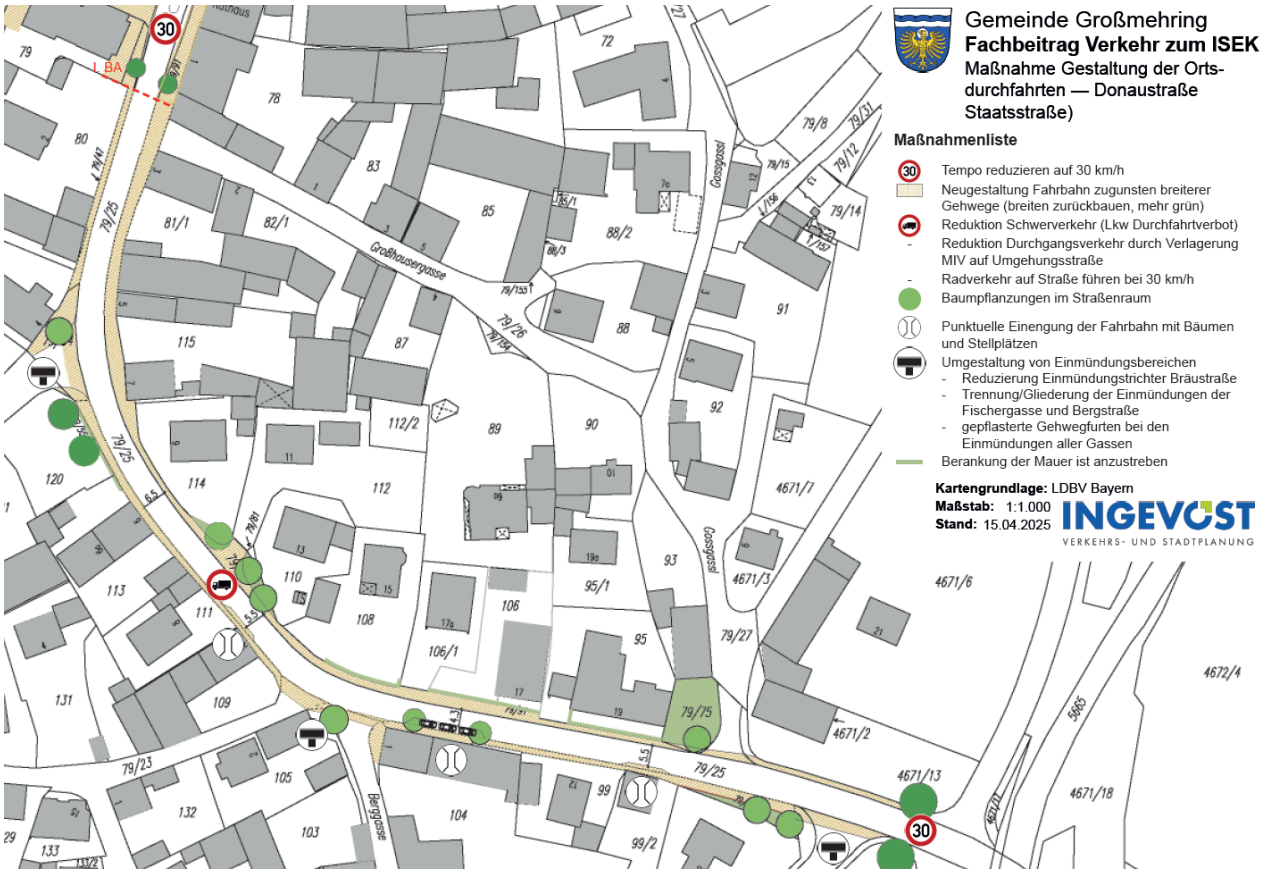
Planungsziele

- Reduzierung der negativen Auswirkungen des motorisierten Verkehrs sowie gegebenenfalls Erstellung eines Lärmschutzgutachtens als Nachweis und Begründung für verkehrsberuhigende Maßnahmen.
- Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten am Ortseingang von Osten sowie im gesamten östlichen Abschnitt.
- Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten beim Ein- und Ausbiegen in bzw. aus Nebenstraßen.

- Reduzierung des monotonen Erscheinungsbildes, optische Einengung des Straßenraumes und stärkere Begrünung der Straßenränder und begleitenden Böschungen.
- Verbesserung der Bedingungen für die Fußgänger und Radfahrer
- Verbesserung der Bedingungen für die Nutzer des Öffentlichen Verkehrs an den Haltestellen.
- Städtebauliche Aufwertung der Randbereiche (teilweise privat).

Donaustraße (St 2335)

Quellen: Gemeinde Großmehring, Feinuntersuchung für die Ortsdurchfahrten, Mai 2017, Dömges Architekten AG, Regensburg



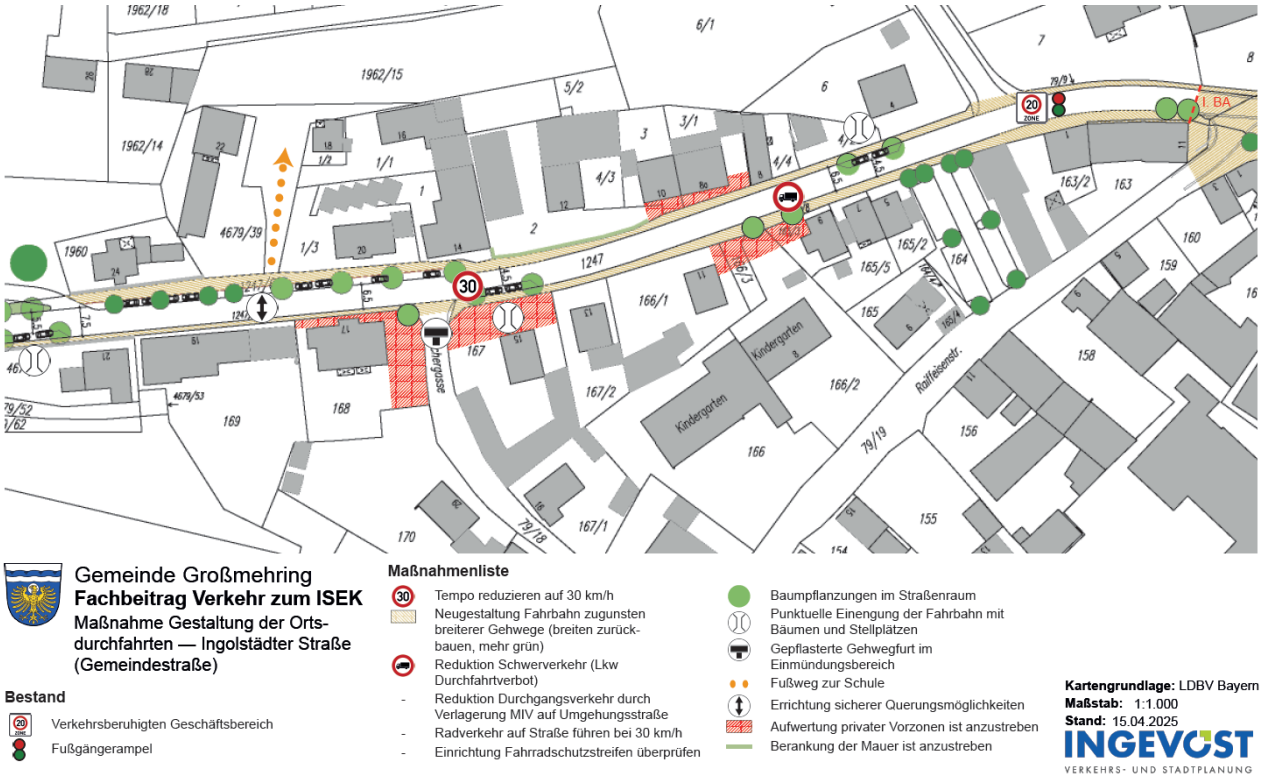
Planungsziele

- Reduzierung der Belastungen durch ortsfremden Durchgangsverkehr (v.a. Schwerlastverkehr) durch Leitung des Lkw-Verkehrs in Richtung Norden (Interpark) über die südliche Entlastungsstraße.
- Reduzierung der negativen Auswirkungen des motorisierten Verkehrs sowie gegebenenfalls Erstellung eines Lärmschutzgutachtens als Nachweis und Begründung für verkehrsberuhigende Maßnahmen.

- Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten, insbesondere bergab zum Ortsausgang hin.
- Reduzierung des Anteiles asphaltierter Verkehrsflächen, insbesondere gestalterische Aufwertung des Straßenraumes an den Einmündungsbereichen.
- Verbesserung der Bedingungen für Fußgänger durch Beseitigung der Engstellen im Gehwegbereich.
- Beseitigung des Gründefizites, Nutzen vorhandener Begrünungsansätze.

Ingolstädter Straße

Quellen: Gemeinde Großmehring, Feinuntersuchung für die Ortsdurchfahrten, Mai 2017, Dömges Architekten AG, Regensburg



Planungsziele

- Reduzierung des ortsfremden Durchgangsverkehrs (insbesondere des Schwerlastverkehrs) durch Verlagerung des Ost-West-Verkehrs auf die südliche Entlastungsstraße.
- Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten am westlichen Ortseingang.
- Gestalterische Anpassung des Straßenraumes an die herabgestufte verkehrliche Bedeutung der Straße, i.V. mit einer Umgestaltung der Ortseingangssituation.

- Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten in den Abschnitten mit geradlinigem Verlauf.
- Bessere räumliche Fassung der Straßenränder.
- Reduzierung des umfassenden Gründefizites.
- Beseitigung des tristen Erscheinungsbildes der straßenbegleitenden Stützmauern.
- Sichere Führung des Rad- und Fußverkehrs.
- Beseitigung der Defizite für den Fußgängerverkehr (bessere Querung der Straße, breitere Gehwege, mehr Platz an der Bushaltestelle etc.).

Uferstraße und Raiffeisenstraße

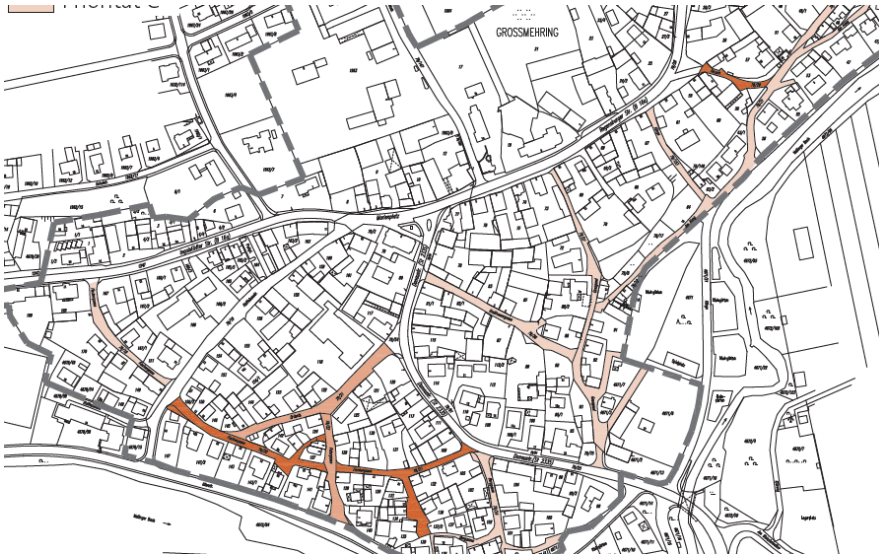


Planungsziele

- Einführung Fahrradstraße, d.h. Vorrang für Radfahrende.
- Reduzierung der Fahrbahnbreiten in der Nibelungenstraße/ Uferstraße zugunsten des Fußgängerverkehrs.
- Gestalterische Aufwertung, Schaffung von Aufenthaltsqualitäten, Integration des Mailinger Baches, gestalterische Verknüpfung zum Marienplatz, Beachtung Beschilderungskonzept u.a. für die Donauradweg-Touristen etc.
- Siehe hierzu auch Maßnahmenbereich Sport- und Freizeitzentrum am Mailinger Bach.

Umgestaltung von weiteren Gassen und Straßen im Ortskern

Quelle:
Gemeinde Großmehring, ISEK 2017
Dömges Architekten AG, Regensburg



Planungsziele

Nach und nach sollten, beispielsweise im Zuge der Erneuerung von Versorgungsleitungen, umfassende Maßnahmen zur Umgestaltung der Straßenräume erfolgen. Die Maßnahmen sollten insbesondere die folgenden Belange berücksichtigen:

- Reduzierung der vollflächigen Asphaltierungen
- Anpassung bzw. Reduzierung der Bordsteine auf das funktional und barrierefrei erforderliche Maß
- Aufwertung durch differenzierteres Materialkonzept (Asphaltfahrgasse, Seitenflächen in Betongestaltungspflaster)
- Begrünung der Straßenräume - punktuelle Baumpflanzungen, Berankung auch von privaten (Stütz-)Mauern
- nach und nach Umsetzung eines schlüssigen und situationsverträglichen Beleuchtungskonzeptes

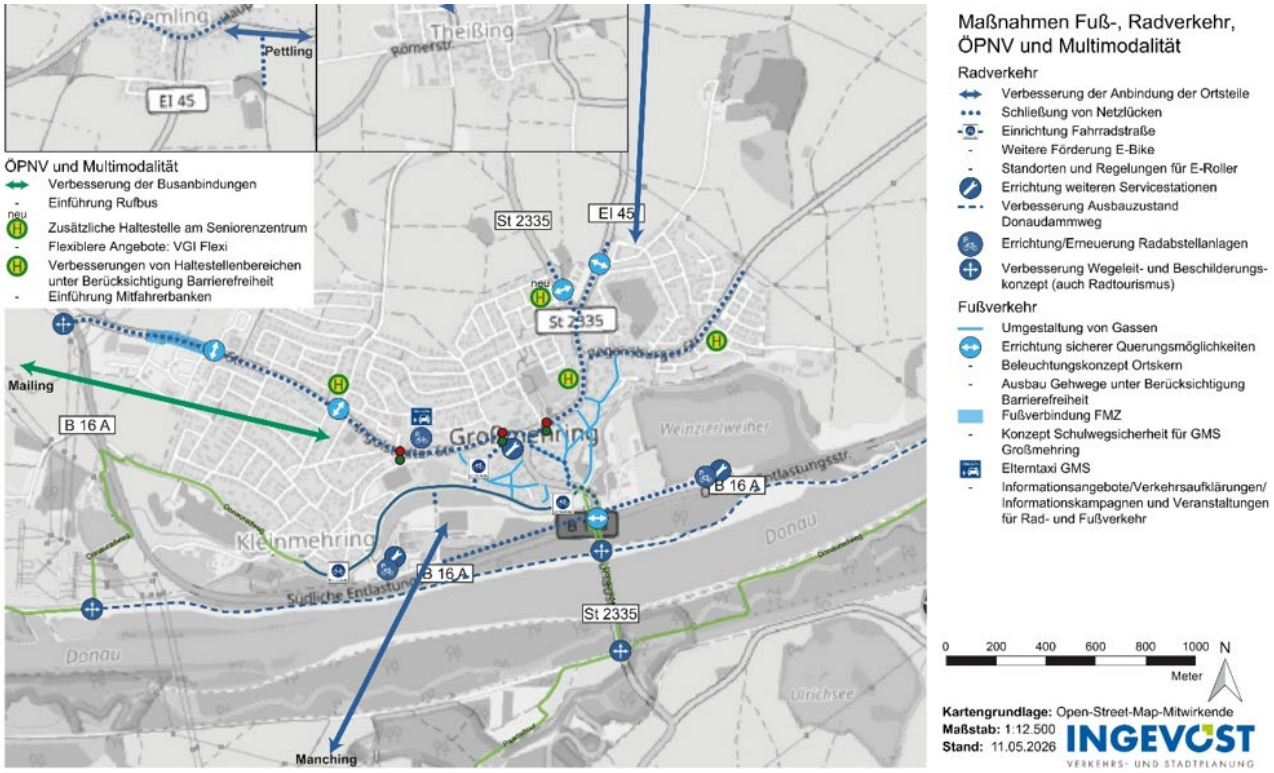
Maßnahmenübersicht

Siehe hierzu auch Tabelle, Kap. 4.4 Sanierungsrahmenprogramm

Ortsbildgerechte Straßenräume	
Regensburger Straße Ost und West, Donaustraße	
2.1.1	Durchführung eines Lärmgutachtens als Grundlage für die Prüfung ggfs. erforderlicher Maßnahmen
2.1.2	Ortsbildgerechte Umgestaltung des Straßenraums inkl. Verbesserung der Ortseingangssituation, ggf. in mehreren Bauabschnitten
Ingolstädter Straße	
2.2.1	Ortsbildgerechte Umgestaltung des Straßenraums inkl. Verbesserung der Ortseingangssituation
2.2.2	Punktuell Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Fahrradfahrer
Uferstraße mit Raiffeisenstraße	
2.3.1	Einrichtung einer Fahrradstraße
2.3.2 / 4.4.4	Ortsbildgerechte Umgestaltung der Uferstraße, siehe hierzu auch Handlungsfeld Mailinger Bach und angrenzende Bereiche
Weitere Gassen und Straßen	
2.4.1	Durchführung einer Rahmenplanung Öffentlicher Raum auf Basis der bereits umgestalteten Bereiche oder vorliegenden Planungen
2.4.2	Ortsbildgerechte Umgestaltung des Straßenraums, ggf. in mehreren Bauabschnitten
2.4.3	Umgebung des Seniorenzentrums: Untersuchung zur Einführung von Tempo 30 sowie zur Schaffung von sicheren Querungsmöglichkeiten
2.4.4	Untersuchung zur Gestaltung des ruhenden Verkehrs im Mühlweg

4.2.3 Fuß- und Radverkehr, ÖPNV

Im Bereich Fuß- und Radverkehr besteht vor allem Handlungsbedarf bei der Verbesserung der Sicherheit, Durchgängigkeit und Attraktivität der Wegebeziehungen. Dazu zählen der Ausbau und die bessere Beschilderung des Radwegenetzes, sichere Querungsmöglichkeiten, die barrierefreie Umgestaltung von Gehwegen und Kreuzungen sowie die Schaffung neuer Verbindungen für den Fuß- und Radverkehr.
Ergänzend sollen die Verknüpfung mit dem ÖPNV und multimodale Angebote gestärkt werden, etwa durch bessere Busanbindungen, zusätzliche Haltestellen, flexible Mobilitätsangebote sowie eine verbesserte Infrastruktur für Fahrrad- und E-Mobilität.



Handlungsanlässe

- Defizite in der Vernetzung und Qualität der Radverkehrsinfrastruktur.
- Sicherheits- und Barrierefreiheitsmängel im Fußverkehr.
- Verbesserungsbedarf bei der Anbindung und Verknüpfung von ÖPNV, Fuß- und Radverkehr.
- Potenziale zur Förderung nachhaltiger Mobilitätsangebote und Mobilitätsinformationen.

Radverkehr

Planungsziele

- Radverkehrsnetz systematisch weiterentwickeln;
  Ein zusammenhängendes, verständliches und leistungsfähiges Radverkehrsnetz soll geschaffen werden, das alle Ortsteile sowie wichtige Ziele des Alltagsverkehrs miteinander verbindet.
- Erreichbarkeit innerhalb des Gemeindegebiets verbessern:
  Wohngebiete, Ortszentrum, Schulen, Freizeiteinrichtungen, Gewerbestandorte und Haltestellen sollen sicher und direkt mit dem Fahrrad erreichbar sein.
- Netzlücken und Barrieren abbauen;
  Unterbrechungen im Radwegenetz sowie infrastrukturelle Hindernisse sollen schrittweise beseitigt werden, um durchgängige und attraktive Wegeketten zu ermöglichen.
- Verkehrssicherheit für Radfahrende erhöhen;
  Konfliktstellen und Gefahrenpunkte sollen entschärft sowie sichere Führungsformen und Querungsmöglichkeiten geschaffen werden.
- Radverkehr komfortabler und attraktiver gestalten;
  Die Qualität der Radverkehrsanlagen soll hinsichtlich Befahrbarkeit, Orientierung, Direktheit und Aufenthaltsqualität verbessert werden.
- Radverkehr mit anderen Mobilitätsangeboten verknüpfen;
  Die Kombination von Fahrrad, ÖPNV und weiteren Mobilitätsangeboten soll durch geeignete Infrastruktur und attraktive Umsteigemöglichkeiten erleichtert werden.
- Infrastruktur für den Alltags- und Freizeitradverkehr ausbauen;
  Abstellanlagen, Serviceeinrichtungen und Angebote für neue Mobilitätsformen (z. B. E-Bikes) sollen bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.
- Orientierung und Information verbessern;
  Ein verständliches Wegweisungs- und Informations-/ Beschilderungssystem soll die Nutzung des Radverkehrsnetzes erleichtern und die Sichtbarkeit des Angebots erhöhen. Betrifft u.a. Donauradweg mit Hinweis zum Marienplatz, Fahrradservice-Station, Eisdiele, Metzger etc.
- Radverkehr als festen Bestandteil der kommunalen Planung etablieren;
  Belange des Radverkehrs sollen frühzeitig und systematisch in kommunale Planungen und Infrastrukturmaßnahmen integriert werden.
- Fahrradfreundliche Mobilitätskultur fördern;
- Durch Kommunikation, Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligungsformate soll die Nutzung des Fahrrads als umweltfreundliches Verkehrsmittel gestärkt werden.

Fußverkehr

Ggf. in Verbindung mit dem Gesamtkonzept Radverkehr zu sehen

Planungsziele

- Durchgängige und attraktive Fußwegeverbindungen sichern; Wichtige Alltagsziele sollen über ein zusammenhängendes, direktes und komfortabel nutzbares Wegenetz erreichbar sein. Bestehende Lücken und Barrieren im Fußwegenetz sind schrittweise zu beseitigen.
- Gefahrenstellen und Konfliktpunkte sollen entschärft sowie sichere Querungsmöglichkeiten an wichtigen Straßen und Knotenpunkten geschaffen werden.
- Gehwege, Querungsstellen und öffentliche Räume sollen für Menschen aller Altersgruppen und Mobilitätseinschränkungen möglichst barrierefrei nutzbar sein.
- Ortsmitten und Aufenthaltsbereiche fußgängerfreundlich gestalten; Straßenräume und Gassen sollen so weiterentwickelt werden, dass sie neben ihrer Verkehrsfunktion auch Aufenthalts-, Begegnungs- und Verbindungsfunktionen erfüllen können.
- Schulwege sowie Wege zu Freizeit- und Betreuungseinrichtungen sollen sicher, verständlich und eigenständig nutzbar gestaltet werden.
- Fußverkehr als gleichberechtigte Verkehrsart stärken; Belange des Fußverkehrs sollen bei Planungen und Straßenraumgestaltungen frühzeitig berücksichtigt und systematisch in kommunale Entscheidungsprozesse integriert werden.
- Rücksichtnahme und Verkehrskultur fördern; Das Miteinander der verschiedenen Verkehrsteilnehmer soll durch Information, Sensibilisierung und geeignete Gestaltung des öffentlichen Raums verbessert werden.

Maßnahmenübersicht

Siehe hierzu auch Tabelle, Kap. 4.4 Sanierungsrahmenprogramm

Siehe zudem Maßnahmen Handlungsfeld Mailinger Bach und angrenzende Bereiche

Fuß- und Radverkehr, ÖPNV	
Radverkehr	
3.1.1	Erstellung eines Gesamtkonzepts Radverkehr
3.1.2	Installation eines Wegweisungs- und Leitsystems, u.a. für den Radverkehr, Rad-Tourismus
3.1.3	Ertüchtigung von Fahrradabstellanlagen an Öffentlichen Gebäuden und Gemeinbedarfseinrichtungen
Fußverkehr	
3.2.1	Erstellung eines Gesamtkonzepts Fußverkehr
Öffentlicher Personennahverkehr	
3.3.1	Erweiterung des Busangebotes, ggfs. durch flexible Formen

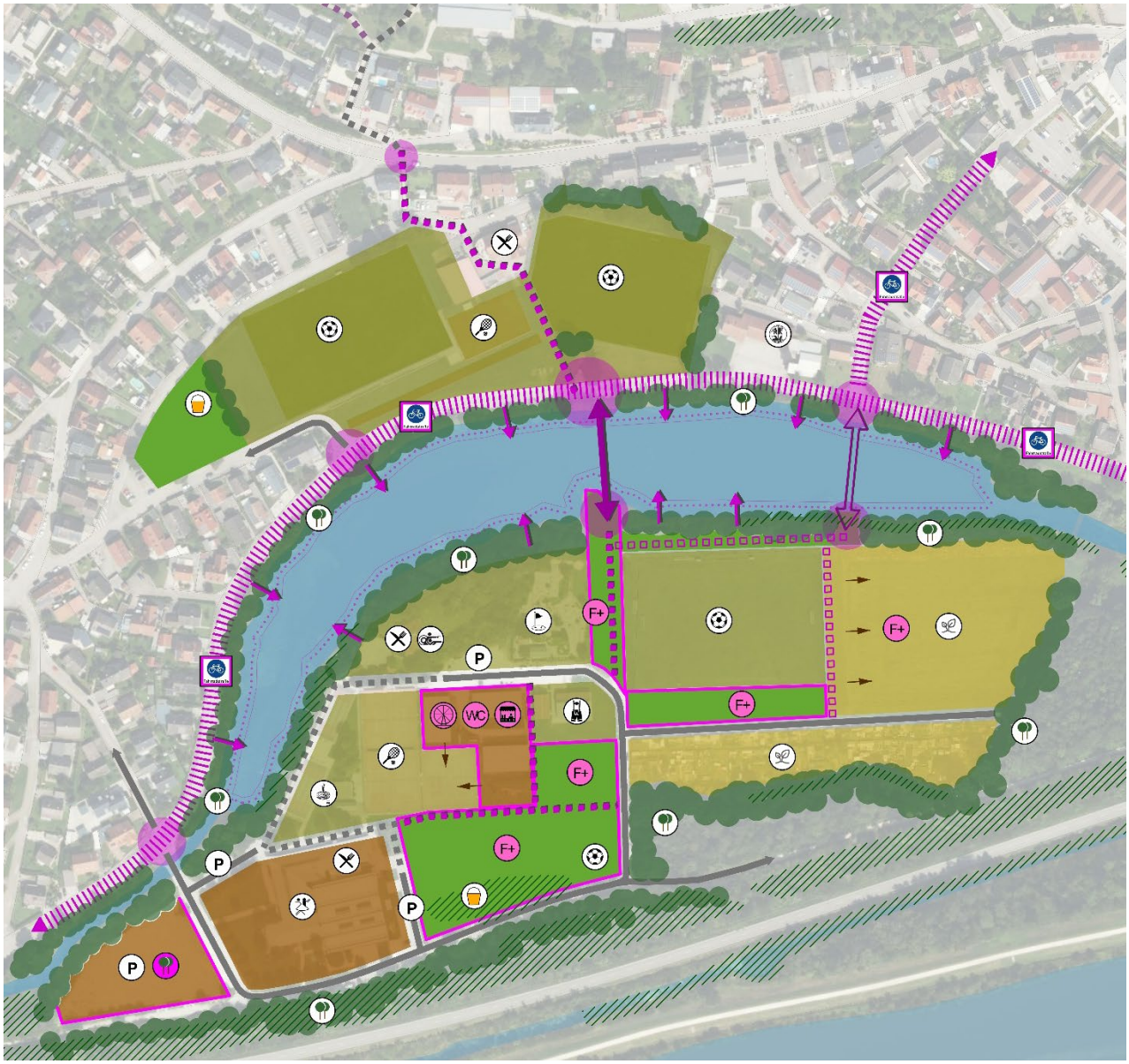
4.2.4 Mailinger Bach und angrenzende Bereiche

Der Bereich des Mailinger Baches inklusive der Naherholungs- und Freizeiteinrichtungen soll gemäß seiner hohen Bedeutung als Natur-, Freizeit- und Erholungsraum langfristig gesichert und gleichzeitig seine Nutzbarkeit für die Bevölkerung verbessert werden.
Im Vordergrund stehen dabei die bessere Erlebbarkeit und Zugänglichkeit des Mailinger Bachs, die Verbesserung wichtiger Wege- und Querungsverbindungen sowie die Sicherung der ökologischen Qualitäten des Gewässers und seines Umfelds. Gleichzeitig gilt es, bestehende Freizeit- und Vereinsnutzungen weiterzuentwickeln.



Handlungsanlässe

- Fehlende Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Mailinger Bachs.
- Defizite bei Wegeverbindungen, Querungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität.
- Sicherungs- und Entwicklungsbedarf bei Gewässerökologie und Naturschutz.
- Potenziale zur Weiterentwicklung als zentraler Freizeit-, Sport- und Naherholungsraum.



Maßnahmenskizze zum Mailinger Bach und angrenzende Bereiche, ohne Maßstab, Plankreis 2026

Maßnahmen

- Einführung Fahrradstraße
- Freizeitangebot verbessern
- Errichtung neuer Festplatz
- Errichtung öffentliche WC Anlage
- Errichtung Infrastrukturanlagen
- Baumpflanzungen
- ortsbildgerechte Straßenraumgestaltung
- Ergänzung Wegenetz
- Querungsmöglichkeit schaffen
- Aufwertung wichtiger Knoten- und Kreuzungspunkte
- Erlebbarmachung Uferzone
- ökologische Aufwertung Mailinger Bach
- Bereich mit Neuordnungsbedarf

Mailinger Bach

Planungsziele

- Aufwertung des Mailinger Bachs als identitätsstiftendes Freiraumelement mit zusätzlicher Aufenthalts-, Erholungs- und Freizeitqualität.
- Stärkung des Bereichs als Rückgrat der zentralen Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Freizeit- und Naherholungseinrichtungen in Großmehring.
- Einbindung des Bereichs in das Ortsbild und unter Berücksichtigung der landschaftlichen Qualitäten.
- Sicherung und behutsame Weiterentwicklung der landschaftlichen Qualitäten gemäß Gewässerentwicklungsplan Großmehring (Ökoplan Ingenieurbüro für Landschaftsplanung, Kösching, 2007) nach vorheriger Prüfung und ggf. Aktualisierung der darin formulierten Ziele und Maßnahmen, u.a.:
  - Langfristige Wiederherstellung der Fließgewässerfunktion auf einer Teilfläche
  - Förderung der Mineralisierung der Schlammablagerungen im restlichen Flachwasserbereich und Reduzierung der Geruchsimmissionen mit Hilfe von Röhricht Pflanzen
  - Entwicklung standortgerechtem Uferbewuchs.





„Der Mailinger Bach von morgen“, KI-generierte Darstellungen

Naherholungs-, Freizeit- und Gemeinbedarfseinrichtungen

Planungsziele

- Festigung eines neuen Festplatzes zwischen Tennisanlagen und Trachtenheim mit Infrastruktureinrichtungen, wie öffentlicher WC Anlage, temporär nutzbarer Kiosk, Randeingrünung etc.
- Erhalt der vorhandenen vereinsgebundenen Angebote, Ergänzung durch „nicht vereinsgebundene“ Angebote, wie z.B. Fittnessparcours der Generationen, Skateanlage, BMX/ Pumptrack Anlage, Wasserspielplatz etc.
- Sanierung/ Verbesserung des bestehenden Angebots, z.B. Bolzplatz/ Käfig. Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche
- Gastronomisches Nutzungsangebot halten bzw. im Rahmen des Ausbaus der Aufenthaltsqualitäten und Erlebbarkeit weiter ausbauen, ggf. auch mit temporären Nutzungen.
- Ausbau von raumgliedernde und schattengebende Baumpflanzungen.

Wege und Verkehr

Planungsziele

- Abbau Barriere Mailinger Bach durch neue Querungsmöglichkeiten in Ergänzung zum bestehenden Fuß- und Radwegenetz.
- Stärkung des Fuß- und Radwegenetzes zur verbesserten Erreichbarkeit des Geländes sowie der einzelnen Angebote. Insbesondere ist eine Querungsmöglichkeit durch die nördlich angrenzenden Sportanlagen des TSV Großmehring zu prüfen.
- Verbesserung der Einbindung in das regionale bzw. überregionale Wander- und Radwegenetz.
- Gestalterische und funktionale Aufwertung der Uferstraße, siehe Kapitel 4.2.2.

Maßnahmenübersicht

Siehe hierzu auch Tabelle, Kap. 4.4 Sanierungsrahmenprogramm

Mailinger Bach und angrenzende Bereiche	
Gesamtbereich	
4.1.1	Ausarbeitung eines Rahmenplans als Grundlage für die weiteren Umsetzungsschritte
Mailinger Bach	
4.2.1	Prüfung, ggf. Fortschreibung und Durchführung der Maßnahmen gemäß Gewässerentwicklungsplan
4.2.2	Erlebbarmachung Uferzone, Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten etc.
Naherholungs-, Freizeit- und Gemeinbedarfseinrichtungen	
4.3.1	Errichtung eines Festplatzes mit dazugehöriger Infrastrukturausstattung
4.3.2	Sanierung und Ausbau der „nicht vereinsgebundenen“ Freizeitangebote inkl. einer Verbesserung der Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche
Wege und Verkehr (siehe auch Handlungsfeld Fuß- und Radverkehr)	
4.4.1	Bau einer Fuß- und Radwegeverbindung/ Steg über den Mailinger Bach
4.4.2	Prüfung einer Wegeverbindung zwischen Uferstraße und Am Sportplatz
4.4.3	Ausbau des Fußwegenetzes südlich des Mailinger Baches
4.4.4 / 2.3.2	Ortsbildgerechte Umgestaltung der Uferstraße, siehe hierzu auch Handlungsfeld Ortsbildgerechte Straßenräume

4.2.5 Örtliche Baustruktur

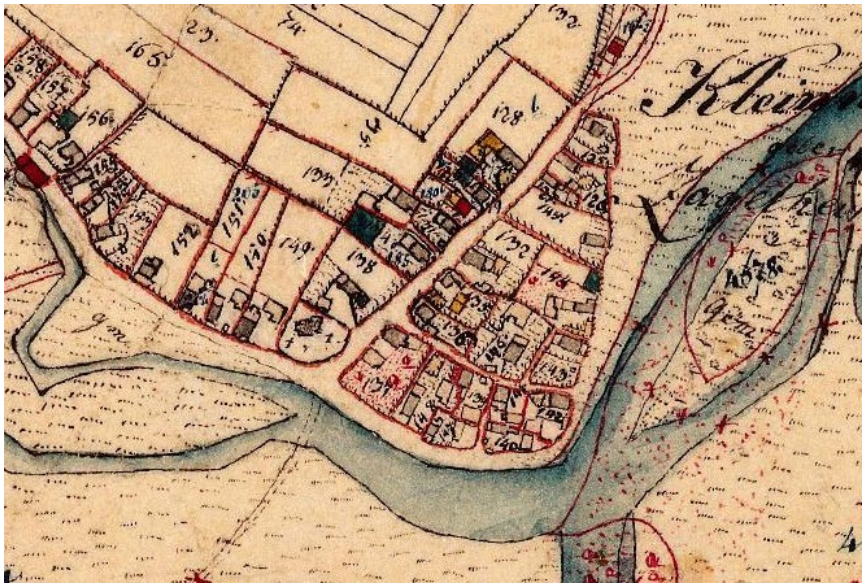
Der historische Ortskern von Großmehring verfügt trotz zahlreicher Veränderungen weiterhin über eine hohe baukulturelle Qualität und ortsbildprägende Strukturen. Gleichzeitig haben Modernisierungen, gestalterische Überformungen sowie der Verlust ortstypischer Bauformen und Details in vielen Bereichen zu einer schleichenden Beeinträchtigung des Ortsbildes geführt. Ziel ist es daher, die ortsbildprägenden und ortstypischen Gebäude zu erhalten, gestalterische Defizite schrittweise zu beseitigen und eine qualitätsvolle Einbindung künftiger Bau- und Sanierungsmaßnahmen in das gewachsene Ortsbild zu fördern.



Handlungsanlässe

- Erhalt und Sicherung ortsbildprägender und ortstypischer Gebäude.
- Rückgang historischer Bausubstanz durch Überformungen und Ersatzneubauten.
- Beseitigung bzw. Reduzierung gestalterischer Störungen an Gebäuden und im Straßenraum.
- Sensible Sanierung historischer Gebäude unter Erhalt prägender Gestaltungselemente.
- Erhalt und Umnutzung ortstypischer Hofanlagen und Scheunen.
- Förderung einer ortsverträglichen Gestaltung von Neubauten.
- Stärkung des Bewusstseins für regionale Baukultur durch Beratung und Gestaltungsleitlinien.
- Erhalt, Sanierung und klimaangepasste Weiterentwicklung kommunaler Gebäude, Gemeinbedarfseinrichtungen und ihrer zugehörigen Freiräume.

Historische Dorfmitte Kleinmehring



Der historische Ort Kleinmehring ist heute in der Siedlungsentwicklung Großmehrings nahezu vollständig aufgegangen. Obwohl die historische Straßenstruktur sowie einzelne Gebäudestellungen noch erhalten sind, ist der ursprüngliche Ortskern im heutigen Ortsbild kaum mehr erkennbar. Mit Ausnahme der Kirche fehlen identitätsstiftende Elemente und räumliche Bezüge, die die historische Eigenständigkeit Kleinmehrings sichtbar machen.

Die nördlich der Kirche gelegene Leerstands- und Brachfläche bietet in Verbindung mit einer Aufwertung des öffentlichen Raums und des Kirchenvorbereichs die Chance, den historischen Ortsmittelpunkt städtebaulich und gestalterisch aufzuwerten. Ergänzend könnte die Geschichte des Ortsteils beispielsweise durch Informationstafeln sichtbar und erlebbar gemacht werden.





<u>Planungsziele</u>

- Veranschaulichung/ Herausarbeitung des historischen Ortsbildes und der Ortsgeschichte.
- Aufwertung des Kirchenumfeldes als historischer Mittelpunkt Kleinmehrings in Verbindung mit einer städtebaulichen Entwicklung der Leerstands- und Brachfläche nördlich der Kirche in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern.

Ortsbildprägende landwirtschaftliche Anwesen und Hofstrukturen



Planungsziele

- Erhalt ortsbildprägender Hofanlagen und landwirtschaftlicher Nebengebäude sowie Sicherung ihrer baukulturellen Bedeutung.
- Förderung der Umnutzung leerstehender landwirtschaftlicher Gebäude, um bestehende Bausubstanz zu erhalten und einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen.
- Aktivierung ehemaliger Hofstellen als Potentiale der Innenentwicklung durch verträgliche Nachverdichtung, Nutzbarmachung oder Neubebauung unter Berücksichtigung der historischen Hofstrukturen.
- Vermeidung des Verlustes ortsbildprägender Bausubstanz und Sicherung einer ortsbildverträglichen baulichen Entwicklung.
- Unterstützung der Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Entwicklung zukunftsfähiger Nutzungs- und Sanierungskonzepte sowie bei der Anpassung landwirtschaftlicher Hofanlagen an veränderte Anforderungen.
- Förderung neuer Wohn-, Gewerbe-, sozialer und kultureller Nutzungen, sofern diese mit den städtebaulichen und denkmalpflegerischen Zielsetzungen vereinbar sind.

Zeitgemäße Wohn- und Betreuungsangebot

Planungsziele

Das Wohn- und Betreuungsangebot für ältere Menschen soll entsprechend der demografischen Entwicklung bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Ziel ist es, ein möglichst langes selbstbestimmtes Leben im gewohnten Wohnumfeld zu ermöglichen und gleichzeitig den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu stärken. Hierfür sollen alternative Wohnformen wie generationenübergreifendes Wohnen oder gemeinschaftliche Wohnprojekte gefördert sowie bestehende Nachbarschaftshilfen und ehrenamtliche Unterstützungsangebote ausgebaut werden. Vorrangig sind vorhandene, leerstehende oder untergenutzte Gebäude für neue Wohn-

und Betreuungsangebote zu aktivieren und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

- Schaffung vielfältiger Wohnangebote für Seniorinnen und Senioren sowie Menschen mit Unterstützungsbedarf.
- Förderung alternativer Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, gemeinschaftliches Wohnen).
- Vorrangige Nutzung und Umnutzung leerstehender oder untergenutzter Gebäude für Wohn- und soziale Zwecke.
- Ausbau nachbarschaftlicher Hilfsangebote und ehrenamtlicher Unterstützungsstrukturen.
- Schaffung niederschwelliger Begegnungs- und Betreuungsangebote für alle Generationen.
- Ermöglichung eines möglichst langen selbstbestimmten Lebens im vertrauten Wohnumfeld.
- Stärkung des generationenübergreifenden Austauschs und des sozialen Zusammenhalts.

Mit der Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Rathauses am Marienplatz 7 könnte in zentraler Lage das „Haus der Gemeinschaft am Marienplatz“ als neue Gemeinbedarfseinrichtung entstehen, siehe Handlungsfeld Marienplatz. Als zentraler Treffpunkt für alle Generationen könnte es einen wichtigen Beitrag zur Stärkung des sozialen Miteinanders leisten und Raum für bürgerschaftliches Engagement, Begegnung sowie Betreuungs- und Unterstützungsangebote schaffen.
Die konkrete bauliche und funktionale Ausgestaltung ist dabei noch offen und soll auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie (Beauftragung Oktober 2026) für die Gebäude Marienplatz 4 und 7 sowie der daraus resultierenden planerischen Empfehlungen weiter konkretisiert werden.

Schulhof und Sporthalle der Grund- und Mittelschule



Der Schulhof ist durch den Verkehrsübungsplatz großflächig versiegelt. Hieraus ergeben sich insbesondere in den Sommermonaten erhöhte Hitzebelastungen für die Pausennutzung und die angrenzenden Unterrichtsräume. Gleichzeitig besteht Handlungsbedarf hinsichtlich der Schulwegsicherheit und der Organisation des Hol- und Bringverkehrs.

Die Sporthalle weist baulichen und energetischen Sanierungsbedarf auf. Aufgrund der z.T. öffentlichen Nutzung der Schule durch Volkshochschule, Vereine, Breitensport etc. besitzt sie eine wichtige Bedeutung für das gesellschaftliche und sportliche Leben in Großmehring. Gebäude, Freiräume und Verkehrsflächen sollten daher in einem abgestimmten Gesamtkonzept weiterentwickelt und energetisch saniert werden.

Planungsziele

- Ziel ist die funktionale, gestalterische und klimaangepasste Weiterentwicklung des gesamten Schul- und Sportstandorts.
- Der Schulhof soll unter Beibehaltung der notwendigen Funktionen des Verkehrsübungsplatzes stärker begrünt, verschattet und in geeigneten Teilbereichen entsiegelt werden. Durch eine multifunktionale Gestaltung sollen attraktive Aufenthalts-, Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für die Schulgemeinschaft entstehen.
- Es soll geprüft werden, ob der Schulhof außerhalb der Schul- und Betreuungszeiten zeitlich geregelt als wohnortnaher Spiel- und Bewegungsraum geöffnet werden kann. Hierfür sind insbesondere Fragen der Abgrenzung, Aufsicht, Verkehrssicherung, Reinigung und des Schließdienstes zu klären.
- Der Schulvorbereich und die angrenzenden Verkehrs- und Stellplatzflächen sollen mit dem Ziel einer höheren Schulwegsicherheit neu geordnet werden. Dabei sind sichere Fuß- und Radwege, übersichtliche Querungen sowie eine verträgliche Organisation beziehungsweise Reduzierung des Hol- und Bringverkehrs zu berücksichtigen.
- Die Sporthalle soll langfristig für den Schul-, Vereins- und Breitensport gesichert werden. Neben der Behebung bestehender baulicher Schäden sind eine energetische Sanierung und die Nutzung geeigneter Dachflächen für Photovoltaik und gegebenenfalls Dachbegrünung anzustreben.
- Der Schulweg für die Schülerinnen und Schüler soll sicher und direkt geführt werden, auch unter Berücksichtigung der zunehmenden Bedeutung von Eltern-Taxi-Fahrten.

Zwischenwerk Nr. 5



Planungsziele

Das Zwischenwerk Nr. 5 als bedeutendes Bodendenkmal und Zeugnis der Geschichte Bayerns soll langfristig erhalten und in seiner historischen Bedeutung gesichert werden. Im Rahmen der Ortsentwicklung soll die Anlage stärker im öffentlichen Bewusstsein verankert und behutsam als identitätsstiftender Ort vermittelt werden. Aufgrund der eingeschränkten Verkehrssicherheit steht dabei nicht die freie Zugänglichkeit, sondern eine qualitätsvolle Erschließung über geführte Besichtigungen, Information und Öffentlichkeitsarbeit im Vordergrund.

- Langfristiger Erhalt und Pflege des Zwischenwerks Nr. 5 als bedeutendes Bodendenkmal und kulturhistorisches Zeugnis.
- Verbesserung der Auffindbarkeit und Wahrnehmbarkeit der Anlage durch eine angemessene Beschilderung und Einbindung in das örtliche Informations- und Leitsystem.
- Stärkung der Vermittlung der Festungsgeschichte durch Informationsangebote sowie die gezielte Vermarktung und Weiterentwicklung der bestehenden Führungen.
- Prüfung geeigneter Maßnahmen, um das historische Bauwerk – soweit möglich – künftig noch besser erlebbar zu machen, ohne die Belange des Denkmal- und Naturschutzes zu beeinträchtigen.

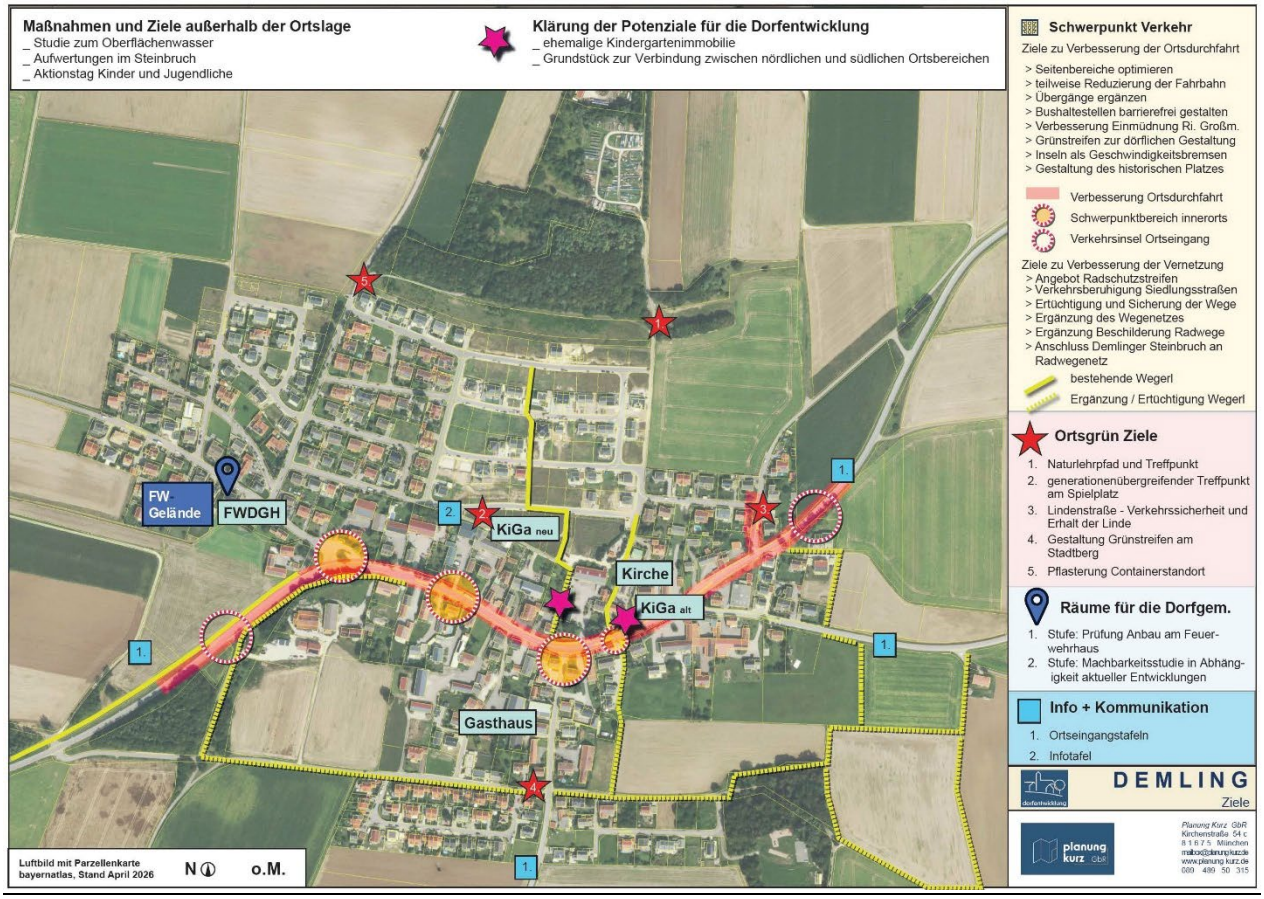
Demling

Quelle: Gemeinde Großmehring, Ortsteil Demling, Dorferneuerung, Entwurfsstand Oktober 2026, Planungsbüro Kurz, München

Für den Ortsteil Demling wurde im Rahmen der laufenden Dorferneuerung ein umfangreicher Beteiligungs- und Planungsprozess durchgeführt, aus dem zahlreiche Projektideen und Maßnahmen zur zukünftigen Entwicklung des Ortsteils hervorgegangen sind.

Schwerpunkte bilden insbesondere die Aufwertung der Ortsdurchfahrt und der Ortseingänge, die Verbesserung der Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr, der Umgang mit der Oberflächenwasser- und Starkregenproblematik sowie die Stärkung der Dorfgemeinschaft und gemeinschaftlicher Treffpunkte.

Darüber hinaus sollen Ortsgrün und Freiräume gestärkt und die eigenständige dörfliche Identität Demlings langfristig erhalten und weiterentwickelt werden.



Zielkarte, Gemeinde Großmehring, Ortsteil Demling, Dorferneuerung, Entwurfstand Oktober 2026, Planungsbüro Kurz, München

Planungsziele

- Umsetzung und Weiterentwicklung der im Rahmen der Dorferneuerung erarbeiteten Maßnahmen als Bestandteil der gesamtgemeindlichen Ortsentwicklung.
- Aufwertung der Ortsdurchfahrt und der Ortseingänge zur Verbesserung der Verkehrssicherheit, Aufenthaltsqualität und des Ortsbildes.
- Stärkung des Fuß- und Radverkehrs sowie Ergänzung sicherer, barrierefreier und möglichst durchgängiger Wegeverbindungen.
- Entwicklung eines integrierten Umgangs mit der Oberflächenwasser- und Starkregenproblematik unter besonderer Berücksichtigung dezentraler Rückhaltemöglichkeiten; Abstimmung mit der weiteren Planung der Ortsdurchfahrt.

- Qualifizierung und Begrünung des öffentlichen Raums sowie Erhalt und Weiterentwicklung ortsbildprägender Grün- und Freiraumstrukturen.
- Sicherung und Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur und gemeinschaftlicher Treffpunkte; Prüfung und Entwicklung einer geeigneten, multifunktionalen Lösung für ein Dorfgemeinschaftshaus.
- Erhalt und Stärkung der eigenständigen dörflichen Identität Demlings unter aktiver Einbindung der Bürgerschaft.
- Verstetigung des Dorferneuerungsprozesses durch geeignete Strukturen zur Begleitung und schrittweisen Umsetzung der entwickelten Projekte und Maßnahmen.

Maßnahmenübersicht

Siehe hierzu auch Tabelle, Kap. 4.4 Sanierungsrahmenprogramm

Örtliche Baustruktur	
Schulhof und Sporthalle der Grund- und Mittelschule	
5.1.1	Erstellung eines integrierten Gestaltungs- und Entwicklungskonzepts für Schule, Schulhof, Sporthalle und Schulvorbereich
5.1.2	Klimaangepasste und multifunktionale Umgestaltung des Schulhofs mit Begrünung, Verschattung und Teilentsiegelung
5.1.3	Entwicklung eines Konzeptes zur Schulwegsicherheit mit Handlungsansätzen zum Thema Elterntaxi
5.1.4	Sanierung und energetische Ertüchtigung der Turnhalle
Demling	
Durchführung von Maßnahmen im Rahmen der Dorferneuerung	
Allgemein	
siehe hierzu Handlungsfeld Kommunale Steuerungsinstrumente	

4.2.6 Wirtschaft und Gewerbe

Eine leistungsfähige lokale Wirtschaft ist ein wesentlicher Baustein einer nachhaltigen Ortsentwicklung. Gewerbe, Handwerk, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen sichern wohnortnahe Arbeitsplätze, stärken die kommunale Wertschöpfung und tragen wesentlich zur Attraktivität sowie zur Versorgungsfunktion der Gemeinde bei. Gleichzeitig gilt es, die wirtschaftliche Entwicklung mit den Anforderungen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, einer nachhaltigen Flächenentwicklung sowie einer qualitätsvollen Ortsentwicklung in Einklang zu bringen.

Der Ortskern von Großmehring soll dabei schrittweise als attraktiver Wirtschafts-, Versorgungs- und Begegnungsstandort weiterentwickelt werden. Durch eine bessere Sichtbarkeit der örtlichen Angebote, eine gute Erreichbarkeit, eine hohe Aufenthaltsqualität sowie attraktive Einkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebote soll der Besuch des Ortszentrums für Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte des Interparks attraktiver gestaltet werden. Im Vordergrund stehen wirtschaftlich tragfähige und schrittweise umsetzbare Maßnahmen, die der Funktion Großmehrings als Grundzentrum entsprechen.

<u>Handlungsanlässe</u>

- Hohe Nachfrage nach Gewerbe- und Handwerksflächen.
- Begrenzte Flächenreserven erfordern einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.
- Fehlende langfristige Strategie zur Entwicklung kommunaler Gewerbeflächen.
- Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Gewerbe- und Handwerksbetriebe.
- Stärkung wohnortnaher Arbeitsplätze und kurzer Wege.
- Flächenpotenziale in bestehenden Gewerbegebieten sind zu aktivieren und effizienter zu nutzen.
- Zunehmende Anforderungen an nachhaltige, klimaangepasste und flächensparende Gewerbestandorte.
- Erfordernis einer aktiven kommunalen Boden- und Flächenpolitik.

<u>Planungsziele</u>

- Sicherung und nachhaltige Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Großmehring.
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Gewerbe- und Handwerksflächen.
- Vorrang für Innenentwicklung, Nachverdichtung und Flächenrecycling vor Neuausweisungen.

- Flächensparende und qualitätsvolle Entwicklung von Gewerbestandorten.
- Stärkung des örtlichen Handwerks sowie kleiner und mittlerer Unternehmen.
- Sicherung wohnortnaher Arbeitsplätze.
- Berücksichtigung von Klimaanpassung, Freiraumqualität und nachhaltiger Mobilität bei der Gewerbeentwicklung.

4.2.7 InterPark

Der InterPark stellt den bedeutendsten Gewerbe- und Wirtschaftsstandort der Gemeinde Großmehring sowie einen wichtigen interkommunalen Gewerbestandort im Wirtschaftsraum Ingolstadt dar. Mit seiner leistungsfähigen Verkehrsanbindung, seiner breiten Unternehmens- und Branchenstruktur sowie seiner Funktion als Arbeitsplatzschwerpunkt besitzt er eine hohe wirtschaftliche Bedeutung für Großmehring und die Region.

Der Standort weist Unternehmen aus unterschiedlichen Wirtschaftsbereichen auf und verfügt damit grundsätzlich über gute Voraussetzungen für eine langfristig stabile wirtschaftliche Entwicklung. Der InterPark ist als interkommunaler Gewerbestandort der Gemeinden Großmehring und Kösching organisiert. Entwicklung, Betreuung und Vermarktung erfolgen über die hierfür bestehenden interkommunalen Organisationsstrukturen und die InterPark Management GmbH & Co. KG. Die weitere Entwicklung des InterParks liegt daher nicht allein im unmittelbaren Einflussbereich der Gemeinde Großmehring.

Auch hinsichtlich der Flächenentwicklung ist zwischen räumlich erkennbaren Potenzialen und tatsächlich verfügbaren bzw. aktivierbaren Gewerbeflächen zu unterscheiden. Teile der noch unbebauten Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum oder sind bereits für eine Bebauung vorgesehen. Die Einflussmöglichkeiten der Gemeinde sind hier begrenzt.

Für das ISEK steht vor diesem Hintergrund weniger die Behebung aktueller Defizite als vielmehr die langfristige Bedeutung des InterParks für die Gemeindeentwicklung im Vordergrund. Wirtschaftlicher Strukturwandel, Veränderungen in der Automobilindustrie, Anforderungen an Energieversorgung und Klimaanpassung sowie die Entwicklung des Arbeitskräftebedarfs können langfristig auch Auswirkungen auf den Standort und die Gemeinde Großmehring. Sie sollten daher im Kontext der bestehenden Organisationsstrukturen regelmäßig thematisiert und bewertet werden.

Ziel des ISEK ist es daher nicht, zusätzliche Steuerungs- oder Organisationsstrukturen für den InterPark zu schaffen. Vielmehr sollen die für

Großmehring relevanten Schnittstellen zwischen Wirtschaftsstandort und Gemeindeentwicklung berücksichtigt und die langfristige Wettbewerbs- und Anpassungsfähigkeit des Standortes im Rahmen der bestehenden interkommunalen Strukturen bzw. des Zweckverbands unterstützt werden.

Handlungsanlässe

- Hohe wirtschaftliche Bedeutung des InterParks als Unternehmens- und Arbeitsplatzstandort für Großmehring und die Region.
- Langfristige Sicherung der Wettbewerbs- und Anpassungsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes.
- Beobachtung des wirtschaftlichen Strukturwandels, insbesondere der Veränderungen in der Automobilindustrie und den mit ihren verbundenen Wirtschaftszweigen.
- Erhalt einer diversifizierten Unternehmens- und Branchenstruktur.
- Sicherung attraktiver Rahmenbedingungen für Unternehmen, Beschäftigte und Fachkräfte.
- Bedarfsgerechte Weiterentwicklung von Energie-, Mobilitäts- und sonstigen Standortinfrastrukturen.
- Berücksichtigung von Klimaanpassung, Ressourceneffizienz und Freiraumqualität bei zukünftigen Entwicklungen.
- Abstimmung der Entwicklung des InterParks mit den langfristigen Zielen der Gemeindeentwicklung Großmehrings bzw. des Zweckverbands.
- Fortführung der interkommunalen Zusammenarbeit zwischen Großmehring und Kösching im Rahmen der bestehenden Organisationsstrukturen.

Planungsziele

Der InterPark soll als leistungsfähiger und überregional bedeutsamer Wirtschaftsstandort langfristig gesichert und im Rahmen der bestehenden interkommunalen Strukturen bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Im Vordergrund stehen dabei die Sicherung seiner Wettbewerbsfähigkeit und wirtschaftlichen Vielfalt sowie seine Anpassungsfähigkeit an langfristige wirtschaftliche, technologische und ökologische Veränderungen.

Die Entwicklung des InterParks ist dabei als gemeinsame Aufgabe der hierfür zuständigen interkommunalen Akteure zu verstehen. Das ISEK Großmehring konzentriert sich insbesondere auf diejenigen Aspekte, die Schnittstellen zur langfristigen Entwicklung der Gemeinde aufweisen. Dies geschieht in Kooperation und Abstimmung mit dem Zweckverband sowie der Interpark Management GmbH.

- Sicherung des InterParks als leistungsfähiger Unternehmens- und Arbeitsplatzstandort.
- Erhalt und Weiterentwicklung einer vielfältigen und anpassungsfähigen Wirtschaftsstruktur.
- Unterstützung der Ansiedlung und Entwicklung innovativer und wissensintensiver Unternehmen im Rahmen der bestehenden Standortentwicklung.
- Effiziente Nutzung vorhandener Gewerbeflächen, soweit dies unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse und konkreten Entwicklungsmöglichkeiten umsetzbar ist.
- Sicherung attraktiver Rahmenbedingungen für Unternehmen, Beschäftigte und Fachkräfte.
- Bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Energie-, Mobilitäts- und Standortinfrastruktur.
- Berücksichtigung von Klimaanpassung, Ressourceneffizienz und Freiraumqualität bei zukünftigen baulichen Entwicklungen.
- Kontinuierliche Abstimmung der langfristigen Entwicklung des InterParks mit der Gemeindeentwicklung Großmehrings.
- Fortführung und Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit zwischen Großmehring und Kösching sowie mit den bestehenden Strukturen des Zweckverbandes und des InterPark-Managements.

Maßnahmenübersicht

Siehe hierzu auch Tabelle, Kap. 4.4 Sanierungsrahmenprogramm

Wirtschaft und Gewerbe	
Allgemein	
6.1.1	Ausbau des Wirtschaftsnetzwerks und des bestehenden Gewerbevereins zur Stärkung der Zusammenarbeit von Gewerbe, Handwerk, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen.
6.1.2	Erarbeitung eines kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes
6.1.3	Marketing- und Kommunikationskonzept (entsprechend Customer Journey)
6.1.4	Umsetzungsbegleitung, Umsetzung Marketing- und Kommunikationskonzept
InterPark	
6.2.1	Gewerbeentwicklungskonzept in Kooperation mit dem Zweckverband und der InterPark Management GmbH

4.2.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimawandel stellt die Gemeinden zunehmend vor neue Herausforderungen. Häufigere Hitzeperioden, längere Trockenphasen und Starkregenereignisse wirken sich unmittelbar auf die Siedlungsentwicklung, die öffentlichen Räume sowie die technische Infrastruktur aus. Gleichzeitig erfordert die Energiewende eine nachhaltige Weiterentwicklung der kommunalen Energieversorgung und des Gebäudebestands.

Großmehring verfügt bereits über gute Voraussetzungen, insbesondere durch seine Grün- und Freiraumstrukturen sowie das hohe Engagement beim Ausbau erneuerbarer Energien. Um die Lebensqualität langfristig zu sichern, gilt es jedoch, Klimaanpassung und Klimaschutz als Querschnittsaufgabe in der zukünftigen Ortsentwicklung konsequent zu berücksichtigen. Grundlage hierfür bilden insbesondere Maßnahmen zur Begrünung und Entsiegelung des Siedlungsbereichs, zur Sicherung klimawirksamer Freiräume sowie zur weiteren Nutzung erneuerbarer Energien. Grundlage dieser Einschätzung sind die im Bericht dargestellten Analysen zu Klimaanpassung, Gewässern und Energie.

Handlungsanlässe

- Zunehmende Hitzeperioden und längere Trockenphasen
- Häufigere Starkregenereignisse und Anforderungen an die Klimaanpassung
- Erhalt und Entwicklung klimawirksamer Grün- und Freiräume
- Begrünung und Entsiegelung des Siedlungsbereichs
- Stärkung des Mailinger Bachs und weiterer Gewässer als klimaökologisch bedeutsame Freiräume
- Energetische Modernisierung des Gebäudebestands
- Weiterer Ausbau erneuerbarer Energien unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes
- Unterstützung der kommunalen Wärme- und Energiewende

Klimaanpassungskonzept

Planungsziele

Erarbeitung eines gesamtgemeindlichen Klimaanpassungskonzepts.

- Räumliche Untersuchung der Risiken durch Hitze, Trockenheit, Starkregen und Hochwasser.
- Identifizierung besonders betroffener Bereiche und empfindlicher kommunaler Infrastrukturen.
- Entwicklung, räumliche Zuordnung und Priorisierung konkreter Anpassungsmaßnahmen.

- Nutzung des Konzepts als Grundlage für kommunale Planungen und Investitionsentscheidungen.

Photovoltaik auf Dächern, Freiflächen und Parkplätzen

Planungsziele

- Systematische Erfassung der Photovoltaikpotenziale auf gemeindeeigenen Gebäuden und Flächen.
- Untersuchung geeigneter kommunaler und gewerblicher Parkplatzflächen für PV-Überdachungen.
- Entwicklung nachvollziehbarer Leitlinien oder Konzepts für Freiflächen-PV unter Berücksichtigung von Landschaftsbild, Sichtbeziehungen, Ortsrändern, landwirtschaftlicher Nutzung und Abständen zu Wohnlagen.

Energetische Sanierung kommunaler Liegenschaften

Planungsziele

- Einführung eines kontinuierlichen Energie-Monitorings für kommunale Gebäude.
- Schrittweise Behebung des bestehenden energetischen Sanierungsbedarfs.
- Verknüpfung von Gebäudeunterhalt, energetischer Sanierung, Photovoltaik und Klimaanpassung.
- Nutzung kommunaler Gebäude als sichtbare Vorbildprojekte.

Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung

Planungsziele

- Konsequente Berücksichtigung von Klimaschutz, Klimaanpassung und Flächensparen bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen.
- Weiterentwicklung gemeindlicher Planungsstandards für Neubau- und Bestandsgebiete, z. B. Festsetzungen zu Photovoltaik, Dach- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen, Versiegelung, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Starkregenvorsorge sowie zum Schutz klimatischer Ausgleichsräume und Kaltluftleitbahnen.
- Berücksichtigung flächensparender Siedlungsstrukturen und einer angemessenen baulichen Dichte.

Klimabezogene Informations-, Förder- und Mitmachangebote

Planungsziele

- Entwicklung eines Grünpatenschaftprogramms mit verbindlichen Mindestanforderungen an eine naturnahe Gestaltung, insbesondere hinsichtlich Artenvielfalt, Vegetationsstruktur und dem Verzicht auf reine Rasenflächen. Ergänzend Prüfung eines kommunalen Förderangebots für private Begrünungsmaßnahmen, z. B. durch die kostenlose Bereitstellung eines standortgerechten heimischen Baumes bei geplanten Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken („Großmehringer Hausbaum“).
- Bündelung gemeindlicher Informationen zu Energieberatung, Fördermöglichkeiten und privater Ladeinfrastruktur.
- Prüfung eines örtlichen Förderprogramms für die energetische Sanierung von Wohngebäuden und für private oder gemeinschaftlich genutzte Ladeinfrastruktur.

Maßnahmenübersicht

Siehe hierzu auch Tabelle, Kap. 4.4 Sanierungsrahmenprogramm

Klimaschutz und Klimaanpassung	
Grundlagen	
7.1.1	Erstellung eines gesamtgemeindlichen Klimaanpassungskonzepts
7.1.2	Erstellung eines Photovoltaikpotenzial- und Steuerungskonzepts für Dächer, Freiflächen, Parkplätze und Agri-PV
7.1.3	Entwicklung klima- und nachhaltigkeitsbezogener Standards für die Bauleitplanung,
Begleitung und Umsetzung	
7.2.1	Einführung eines kontinuierlichen Energie-Monitorings für kommunale Liegenschaften und schrittweise energetische Sanierung kommunaler Liegenschaften
7.2.2	Fortführung und Weiterentwicklung kommunaler Förder-, Informations- und Mitmachangebote zu Begrünung, Energie und Ladeinfrastruktur, siehe hierzu auch Ziff. 8.1.4 Kommunales Förderprogramm

4.2.9 Kommunale Steuerungsinstrumente der Ortsentwicklung

Eine nachhaltige und qualitätsvolle Ortsentwicklung erfordert neben konkreten Projekten auch geeignete planerische und organisatorische Instrumente. U.a. kommt der Gemeinde angesichts der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale, der Sicherung der örtlichen Baukultur sowie der Aktivierung privater Entwicklungsflächen eine wichtige steuernde und moderierende Rolle zu.
Durch den gezielten Einsatz planungsrechtlicher, gestalterischer und förderrechtlicher Instrumente sowie eine frühzeitige Einbindung privater Grundstückseigentümer können Entwicklungsprozesse aktiv begleitet und im Sinne der gemeindlichen Ziele gelenkt werden.

Handlungsanlässe

- Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotenziale, insbesondere von Baulücken, Leerständen und untergenutzten Grundstücken.
- Sicherung einer qualitätsvollen städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung im Ortskern und in sensiblen Ortsbereichen.
- Stärkung der Innenentwicklung und Reduzierung des Flächenverbrauchs durch gezielte Nachverdichtung und Umnutzung.
- Erhöhung der Mitwirkungsbereitschaft privater Eigentümer zur Umsetzung kommunaler Entwicklungsziele.
- Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen zur langfristigen und zielgerichteten Steuerung der Ortsentwicklung.

Sanierungssatzung

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes stellt ein wesentliches Instrument zur aktiven Steuerung der Ortsentwicklung dar. Voraussetzung hierfür ist der Nachweis städtebaulicher Missstände im Rahmen vorbereitender Untersuchungen gemäß §§ 136 ff. BauGB sowie das öffentliche Interesse an einer einheitlichen und zügigen Durchführung der Sanierung.

Mit dem Erlass einer Sanierungssatzung erhält die Gemeinde die Möglichkeit, die Instrumente des besonderen Städtebaurechts anzuwenden und die Entwicklung des Sanierungsgebietes gezielt zu begleiten. Hierzu zählen insbesondere Genehmigungsvorbehalte für bestimmte bauliche Maßnahmen, besondere Vorkaufsrechte sowie die Möglichkeit, Ordnungs- und Baumaßnahmen im öffentlichen Raum umzusetzen.

Gleichzeitig bildet die Sanierungssatzung in der Regel die Grundlage für eine Förderung im Rahmen der Städtebauförderung. Auch private Eigentümer profitieren von den erweiterten Fördermöglichkeiten und steuerlichen Vergünstigungen bei der Modernisierung und Instandsetzung

ihrer Gebäude. Dadurch kann die Sanierungssatzung einen wesentlichen Beitrag zur Aktivierung privater Investitionen, zur Stärkung der Innenentwicklung sowie zur nachhaltigen Aufwertung des Ortskerns leisten.

Kommunales Förderprogramm

Ein Kommunales Förderprogramm ermöglicht es der Gemeinde, private Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Gestaltungsmaßnahmen finanziell zu unterstützen und damit einen wichtigen Impuls für die Aufwertung des Ortskerns zu setzen. Grundlage ist in der Regel die Ausweisung eines Sanierungsgebietes im Rahmen der Städtebauförderung. Auf Basis gemeindlicher Förderrichtlinien können Zuschüsse für Maßnahmen an Gebäuden und Freiflächen gewährt werden, die zur Verbesserung des Ortsbildes, zum Erhalt der Baukultur sowie zur Aktivierung von Leerständen und Innenentwicklungspotenzialen beitragen.

Das Förderprogramm dient als Anreiz für private Investitionen und unterstützt Eigentümer dabei, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen im Einklang mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde umzusetzen. Neben der finanziellen Förderung umfasst ein kommunales Förderprogramm häufig auch eine fachliche Beratung der Eigentümer hinsichtlich ortsbildgerechter Baugestaltung und geeigneter Sanierungsmaßnahmen. Dadurch können die Qualität privater Baumaßnahmen verbessert und die Identifikation der Eigentümer mit der Ortsentwicklung gestärkt werden.

Ergänzend zu den Sanierungs- und Planungszielen soll ein Gestaltungsleitfaden bzw. eine Gestaltungsfibel mit vertiefenden Aussagen zu den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen erarbeitet werden. Dieser dient als städtebauliche Beurteilungsgrundlage für private Maßnahmen im Rahmen des Förderprogramms.

Gestaltungsleitfaden ggf. mit Satzung

Die örtstypische Baukultur und das Ortsbild Großmehrings sind wichtige Bestandteile der örtlichen Identität. Gleichzeitig führen Modernisierungen, Nachverdichtungen und Neubauvorhaben zunehmend zu gestalterischen Veränderungen, die den Charakter beeinträchtigen können.

Ein Gestaltungsleitfaden kann Bauherrinnen und Bauherren, Planenden sowie der Gemeinde als Orientierung dienen und dazu beitragen, die ortsbildprägenden Qualitäten langfristig zu sichern und zeitgemäß weiterzuentwickeln.
Der Leitfaden kann die wesentlichen ortstypischen Merkmale der Bebauung – beispielsweise Gebäudeproportionen, Dachformen, Fassadengliederung, Materialien, Einfriedungen, Freiflächen und Begrünung – beschreiben und anhand anschaulicher Beispiele Empfehlungen für Neu-, Um- und Anbaumaßnahmen geben.

Ziel ist eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Ortsbildes unter Berücksichtigung der örtlichen Identität.
Für besonders sensible Ortsbereiche kann geprüft werden, ob ausgewählte Gestaltungsgrundsätze durch eine Gestaltungssatzung verbindlich geregelt werden sollen.

Proaktive Einbindung privater Grundstückseigentümer

Ein Großteil der Innenentwicklungspotenziale in Großmehring befindet sich in privatem Eigentum. Erfahrungen aus der kommunalen Praxis sowie bundesweite Untersuchungen zeigen jedoch, dass sich nur ein geringer Teil dieser Flächen kurzfristig aktivieren lässt. Die Bundesstiftung Baukultur geht davon aus, dass lediglich rund 20 % der Flächenpotenziale kurzfristig verfügbar sind, während etwa die Hälfte erst mittel- bis langfristig entwickelt wird und ein weiterer Anteil dauerhaft ungenutzt bleibt.
Um vorhandene Innenentwicklungspotenziale besser zu mobilisieren, kommt der frühzeitigen und kontinuierlichen Einbindung privater Grundstückseigentümer eine zentrale Bedeutung zu. Durch Information, Beratung und einen regelmäßigen Dialog kann die Bereitschaft erhöht werden, Grundstücke zu entwickeln, Gebäude zu sanieren oder Flächen für eine bauliche Nutzung bereitzustellen. Die Gemeinde versteht sich hierbei als Ansprechpartner und Moderator, der private Eigentümer bei der Umsetzung ihrer Vorhaben unterstützt und gleichzeitig die gemeindlichen Entwicklungsziele vermittelt.

- Aufbau eines aktiven Eigentümerdialogs zu Baulücken, Leerständen und Nachverdichtungspotenzialen.
- Regelmäßige Abfrage von Entwicklungsabsichten und möglicher Verkaufs- oder Mitwirkungsbereitschaft.
- Individuelle Bauberatung und Information über planungsrechtliche Möglichkeiten sowie Förderprogramme.
- Unterstützung bei der Entwicklung ortsbildgerechter und qualitätsvoller Bauvorhaben.
- Prüfung weiterer kommunaler Steuerungsinstrumente, sofern im begründeten Einzelfall Entwicklungsflächen über einen sehr langen Zeitraum trotz bestehender Baurechte ungenutzt bleiben.

Bebauungspläne zur Absicherung der Planungs- und Sanierungsziele

Für städtebaulich sensible Bereiche können Bebauungspläne der Innenentwicklung ein geeignetes Instrument sein, um die künftige bauliche Entwicklung gezielt zu steuern und die Ziele des ISEK bzw. der VU planungsrechtlich zu sichern.
Sie ermöglichen es, Nachverdichtungs- und Umnutzungspotenziale im Bestand zu aktivieren und gleichzeitig ortsbildprägende Strukturen, Freiräume und städtebauliche Qualitäten zu erhalten. Bebauungspläne der

Innenentwicklung schaffen Planungssicherheit für Eigentümer und Gemeinde und tragen dazu bei, Fehlentwicklungen frühzeitig zu vermeiden.

- Steuerung der Innenentwicklung in Bereichen ohne Bebauungsplan (§ 34 BauGB), insbesondere zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen.
- Erhalt ortstypischer Siedlungsstrukturen und Gestaltungselemente innerhalb zusammenhängender Ortsbereiche. Sicherung ortsbildprägender Gebäude-, Grün- und Freiraumstrukturen.
- Festsetzung einer ortsverträglichen Nachverdichtung u.a. durch Baugrenzen, Baulinien, überbaubare Grundstücksflächen oder den Ausschluss ungeeigneter Bebauung.
- Umsetzung der in Kapitel 4.2.8 formulierten klima- und nachhaltigkeitsbezogenen Planungsstandards.
- Prüfung städtebaulicher Instrumente zur Aktivierung von Bauland, einschließlich Baugeboten im begründeten Einzelfall.
- Ggf. Anpassung bestehender Bebauungspläne an aktuelle städtebauliche Entwicklungsziele.
- Lösung städtebaulicher Konflikte, beispielsweise hinsichtlich Immissionsschutzes, Stellplätzen, Erschließung oder Ortsbild.

Maßnahmenübersicht

Siehe hierzu auch Tabelle, Kap. 4.4 Sanierungsrahmenprogramm

Kommunale Steuerungsinstrumente der Ortsentwicklung	
Allgemein	
8.1.1	Durchführung ISEK/ VU, Festsetzung Sanierungssatzung
8.1.2	Städtebauliche Sanierungsberatung
8.1.3	Leerstandsmanagement, Pro-aktive Bauberatung
8.1.4	Kommunales Förderprogramm
8.1.5	Gestaltungsleitfaden

4.3 Leitprojekte der Ortsentwicklung

Mit den im vorliegenden Entwicklungskonzept beschriebenen Handlungsfeldern und Maßnahmen verfügt die Gemeinde Großmehring über einen umfassenden Handlungsrahmen für ihre zukünftige städtebauliche Entwicklung. Dabei kommt jedoch drei Projekten eine besondere Bedeutung zu. Sie greifen die wesentlichen städtebaulichen Herausforderungen der Gemeinde auf, besitzen eine hohe räumliche und funktionale Wirksamkeit und leisten einen maßgeblichen Beitrag zur Erreichung der allgemeinen Sanierungsziele.

„3-Säulen“

Stärkung der Ortsmitte rund um den Marienplatz

Die nachhaltige Aufwertung des Marienplatzes bildet den wichtigsten Baustein zur Stärkung der Ortsmitte. Neben einer klimaangepassten und gestalterischen Optimierung des öffentlichen Raums kommt insbesondere der funktionalen Weiterentwicklung des Ortszentrums eine entscheidende Rolle zu.
Die weitere Entwicklung und Wiedernutzung der ortsbildprägenden Anwesen Marienplatz 4 und Marienplatz 7 bietet ein wichtiges Potential zur Stärkung der Ortsmitte. Art und Umfang der künftigen Nutzungen sowie die bauliche Entwicklung sollen auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse der Machbarkeitsstudie konkretisiert werden. In Verbindung mit geeigneten publikumswirksamen Nutzungen und attraktiven Aufenthaltsangeboten soll der Marienplatz als lebendiger Mittelpunkt der Gemeinde gestärkt und seine Versorgungs-, Begegnungs- und Identitätsfunktion nachhaltig weiterentwickelt werden.

Städtebauliche Integration des Mailinger Bachs

Der Mailinger Bach besitzt das Potential, sich zu einem prägenden Freiraum und verbindenden Element der Gemeinde zu entwickeln. Durch die ökologische und städtebauliche Aufwertung, die Verbesserung der Zugänglichkeit sowie die Schaffung einer zusätzlichen Querungsmöglichkeit können die nördlich und südlich gelegenen Gemeinbedarfs-, Freizeit- und Naherholungsbereiche künftig deutlich besser miteinander verknüpft werden. Dadurch entstehen neue Wegeverbindungen und Aufenthaltsqualitäten, die den Mailinger Bach stärker in das Alltagsleben der Gemeinde integrieren und seine Bedeutung als landschaftliches Rückgrat Großmehrings hervorheben.

Qualifizierung der Verkehre

Eine sichere und attraktive Mobilität bildet eine wesentliche Voraussetzung für eine zukunftsfähige Ortsentwicklung. Die Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes, die Erhöhung der Verkehrssicherheit sowie die städtebauliche Aufwertung der Ortsdurchfahrten leisten einen wichtigen Beitrag zur besseren Erreichbarkeit der Ortsmitte und der zentralen Einrichtungen. Gleichzeitig stärken sie die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, fördern umweltfreundliche Mobilitätsformen und tragen dazu bei, die verschiedenen Ortsteile und Funktionen der Gemeinde enger miteinander zu vernetzen.

Die Umsetzung dieser drei Leitprojekte wird die Ortsentwicklung Großmehrings mittel- und langfristig maßgeblich prägen.
Unabhängig davon enthält das Entwicklungskonzept zahlreiche kleinere und ggf. kurzfristig umsetzbare Maßnahmen, die mit vergleichsweise geringem finanziellem Aufwand einen spürbaren positiven Effekt auf die Ortsentwicklung ausüben können:

„kurzfristig umsetzbare Maßnahmen“

Hierzu zählen beispielsweise

- die Durchführung eines Lärmschutzgutachtens zur Prüfung ggfs. erforderlicher Maßnahmen auf der Regensburger Straße und Donaustraße,
- klimaangepasste Gestaltungsmaßnahmen im Bereich des Marienplatzes,
- die Ausweisung einer Fahrradstraße im Bereich der Uferstraße,
- die Entwicklung eines Konzepts zur Schulwegesicherheit mit Handlungsansätzen zum Thema Elterntaxi, oder
- die Verbesserung der Wegweisung für den Radverkehr, insbesondere für Nutzerinnen und Nutzer des Donauradwegs mit dem Ziel einer besseren Anbindung des Marienplatzes und der Ortsmitte.

Solche Maßnahmen können häufig zeitnah umgesetzt werden und leisten bereits frühzeitig einen sichtbaren Beitrag zur Verbesserung des Ortsbildes und der Lebensqualität.

Gerade das Zusammenspiel aus langfristigen Leitprojekten und kurzfristig realisierbaren Einzelmaßnahmen schafft die Voraussetzung für einen kontinuierlichen und sichtbaren Entwicklungsprozess. Mit den Instrumenten der Städtebauförderung sowie den im Entwicklungskonzept beschriebenen kommunalen Steuerungsinstrumenten verfügt die Gemeinde über gute Voraussetzungen, diesen Prozess schrittweise, finanziell tragfähig und nachhaltig umzusetzen.

4.4 Sanierungsrahmenprogramm mit Kosten-, Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht

Im Sanierungsrahmenprogramm wird das „Gesamtpaket“ an „Aufgaben“ tabellarisch im Sinne der Städtebauförderungsrichtlinien aufgelistet, sortiert, beschrieben und zeitlich priorisiert. Geschätzte Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten werden, soweit möglich, aufgezeigt. Das Sanierungsrahmenprogramm steckt dabei einen sinnvoll abgestimmten Programm- und Handlungsrahmen ab, der als „Richtschnur“ zum weiteren Vorgehen der städtebaulichen Sanierung und Entwicklung der Gemeinde dient.
Dabei können im Sinne des integrativen, ganzheitlichen Ansatzes neben öffentlichen Maßnahmen auch private Maßnahmen genannt werden, die nur bedingt förderfähig erscheinen bzw. wo nach vorliegenden Entwürfen oder Planungsabsichten eine (Teil-)Förderfähigkeit geprüft werden muss.
Entsprechend dem prozessualen Charakter der Gemeindesanierung bedarf die Liste einer stetigen Aktualisierung und Fortschreibung - sofern zum gegenwärtigen Zeitpunkt möglich, werden Aussagen getroffen und geschätzte Kosten benannt.

Die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen, Kostensätze, Prioritäten und Umsetzungshorizonte stellen einen zum Zeitpunkt des ISEK/ VU angenommenen Orientierungsrahmen dar und begründen keine verbindliche Festlegung der Gemeinde zur Durchführung einzelner Maßnahmen. Die konkrete Umsetzung einzelner Maßnahmen bedarf jeweils einer gesonderten Prüfung, politischen Entscheidung, sowie der Klärung von technischen, finanziellen und förderrechtlichen Voraussetzungen.

Die folgende Tabelle greift die Gliederung der zuvor beschriebenen Handlungsfelder auf und gibt Aussagen über die „Art“ der Maßnahme gem. den Richtlinien der Städtebauförderung (StBauFR 2024).

Maßnahme	Kosten [1]	Priorität [2]	Umsetzungs-horizont [3]	Zuständigkeiten Förderprogramme	Art der Maßnahme [4]	Anmerkung
1	**Handlungsfeld Marienplatz und angrenzende Bereiche**					
1.1	Marienplatz mit Traugarten					
1.1.1	Anpassungsmaßnahmen im Hinblick auf Klimawandel (u.a. Hitzeschutz) und Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten	50 T€			StBauF	OM	„kleine Maßnahme“
1.1.2	Integration von Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten sowie temporären Freizeitangeboten, v.a. im Bereich des Traugartens	20 T€			StBauF	OM SM	„kleine Maßnahme“, z.T. nicht-Investiv
1.2	Bereich Parkplatz						
1.2.1	Klärung und ggf. Durchführung einer Maueröffnung zwischen Parkplatz und Lebensmittelmarkt, Schaffung einer direkten Wegeverbindung	20 T€			StBauF	OM	„kleine Maßnahme“
1.2.2	Anpassungsmaßnahmen im Hinblick auf den Klimawandel, u.a. Hitzeschutz Baumpflanzungen	20 T€			StBauF	OM	„kleine Maßnahme“
1.3	Häuser Marienplatz 4 und Marienplatz 7						
1.3.1	Marienplatz 4, Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen (Aufmaß und Umweltuntersuchungen		1	K	StBauF	VM	Durchgeführt 2026
1.3.2	Marienplatz 4 und Marienplatz 7, Durchführung einer gemeinsamen Machbarkeitsstudie		1	K	StBauF	VM	Beauftragung voraussichtlich Winter 2026/2027
1.3.3	Entwicklung des Marienplatzes 4 auf Grundlage der Machbarkeitsstudie				StBauF	BM	Grundlage Ergebnisse der Machbarkeitsstudie Ziff. 1.3.1 und 1.3.2 zu sehen.
1.3.4	Entwicklung des Marienplatzes 7 auf Grundlage der Machbarkeitsstudie				StBauF	BM	Grundlage Ergebnisse der Machbarkeitsstudie Ziff. 1.3.2 zu sehen.

[1] grober Kostenrahmen der zum jetzigen Zeitpunkt absehbaren förderfähigen Brutto-Kosten
[2] 1 = hoch, 2 = mittel, 3 = gering; [3] K = kurzfristig (bis 2 Jahre), M = mittelfristig (3-7 Jahre), L = langfristig (8-15 Jahre)
[4] VM = Vorbereitende Maßnahme, OM = Ordnungsmaßnahme, BM = Baumaßnahme, SM = Sonstige Maßnahme, gem. StBauF-Richtlinien

Maßnahme	Kosten [1]	Priorität [2]	Umsetzungs-horizont [3]	Zuständigkeiten Förderprogramme	Art der Maßnahme [4]	Anmerkung
2	**Handlungsfeld ortsbildgerechte Straßenräume**					
2.1	Regensburger Straße Ost und West, Donaustraße					
2.1.1	Durchführung eines Lärmgutachtens als Grundlage für die Prüfung ggfs. erforderlicher Maßnahmen	10 T€			StBauF	VM	„kleine Maßnahme“, Durchzuführen die Regensburger-, Donau- und Ingolstädter Straße
2.1.2	Ortsbildgerechte Umgestaltung des Straßenraums inkl. Verbesserung der Ortseingangssituation	2 Mio. €			StBauF	OM	Bauabschnitte sind zu bilden
2.2	Ingolstädter Straße						
2.2.1	Ortsbildgerechte Umgestaltung des Straßenraums inkl. Verbesserung der Ortseingangssituation	1 Mio. €			StBauF	OM	Bauabschnitte sind zu bilden
2.2.2	Punktuelle Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Fahrradfahrer	50 T€			NKI ZUG SuL	OM	Siehe hierzu auch Ziffn. 3.1.1 und 3.2.1
2.3	Uferstraße mit Raiffeisenstraße						
2.3.1	Errichtung einer Fahrradstraße	15 T€			NKI ZUG SuL	nicht-investiv	„kleine Maßnahme“
2.3.2 / 4.4.4	Ortsbildgerechte Umgestaltung der Uferstraße	150 T€			StBauF	OM	siehe hierzu Handlungsfeld Mailinger Bach und angrenzende Bereiche
2.4	Weitere Gassen und Straßen						
2.4.1	Durchführung einer Rahmenplanung Öffentlicher Raum	50 T€			StBauF	VM	Auf Basis der bereits umgestalteten Bereiche oder vorliegenden Planungen
2.4.2	Ortsbildgerechte Umgestaltung des Straßenraums				StBauF	OM	ggf. in mehreren Bauabschnitten
2.4.3	Verkehrsberuhigung im Bereich Seniorenzentrums	15 T€				VM OM	Untersuchung zur Einführung von Tempo 30 sowie zur Schaffung von sicheren Querungsmöglichkeiten

[1] grober Kostenrahmen der zum jetzigen Zeitpunkt absehbaren förderfähigen Brutto-Kosten
[2] 1 = hoch, 2 = mittel, 3 = gering; [3] K = kurzfristig (bis 2 Jahre), M = mittelfristig (3-7 Jahre), L = langfristig (8-15 Jahre)
[4] VM = Vorbereitende Maßnahme, OM = Ordnungsmaßnahme, BM = Baumaßnahme, SM = Sonstige Maßnahme, gem. StBauF-Richtlinien

Maßnahme	Kosten [1]	Priorität [2]	Umsetzungs-horizont [3]	Zuständigkeiten Förderprogramme	Art der Maßnahme [4]	Anmerkung
3	**Handlungsfeld Fuß- und Radverkehr** (siehe auch Handlungsfeld Mailinger Bach und angrenzende Bereiche)					
3.1	Radverkehr					
3.1.1	Erstellung eines Gesamtkonzepts Radverkehr	50 T€			NKI SuL StBauF	VM	mit Ziff. 3.2.1 zu sehen
3.1.2	Installation eines Wegweisungs- und Leitsystems, u.a. für den Radverkehr, Rad-Tourismus	10 T€			StBauF	OM	„kleine Maßnahme“, Beginn in Teilabschnitte, z.B. im Bereich des Donauradwegs
3.1.3	Ertüchtigung von Fahrradabstell-anlagen an Öffentlichen Gebäu-den und Gemeinbedarfseinrich-tungen	20 T€			NKI SuL StBauF	OM	„kleine Maßnahme“
3.2	Fußverkehr					
3.2.1	Erstellung eines Gesamtkonzepts Fußverkehr	siehe 3.1.1			NKI SuL StBauF	VM	mit Ziff. 3.1.1 zu sehen
3.3	Öffentlicher Personennahverkehr					
3.3.1	Erweiterung des Busangebotes, ggfs. durch flexible Formen				ErNa GVFG	SM	Maßnahmen über Landrats-amt in Nahverkehrsplan ein-bringen

4	**Handlungsfeld Mailinger Bach und angrenzende Bereiche**						
4.1	Gesamtbereich						
4.1.1	Ausarbeitung eines Rahmenplans	60 T€			StBauF	VM	Grundlage für die weiteren Umsetzungsschritte und Maß-nahmen
4.2	Mailinger Bach						
4.2.1	Prüfung, ggf. Fortschreibung und Durchführung der Maßnahmen gemäß Gewässerentwicklungs-plan	300 T€			RZWas StBauF	OM SM	

[1] grober Kostenrahmen der zum jetzigen Zeitpunkt absehbaren förderfähigen Brutto-Kosten
[2] 1 = hoch, 2 = mittel, 3 = gering; [3] K = kurzfristig (bis 2 Jahre), M = mittelfristig (3-7 Jahre), L = langfristig (8-15 Jahre)
[4] VM = Vorbereitende Maßnahme, OM = Ordnungsmaßnahme, BM = Baumaßnahme, SM = Sonstige Maßnahme, gem. StBauF-Richtlinien

	Maßnahme	Kosten [1]	Priorität [2]	Umsetzungs-horizont [3]	Zuständigkeiten Förderprogramme	Art der Maßnahme [4]	Anmerkung
4.2.2	Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten, Möblierung im Uferbereich etc.	100 T€			StBauF	OM	Grundlagen in Ziff. 4.1.1 zu erarbeiten
4.3	Naherholungs-, Freizeit- und Gemeinbedarfseinrichtungen						
4.3.1	Errichtung eines Festplatzes mit dazugehöriger Infrastrukturausstattung	100 T€			StBauF	OM	Grundlagen in Ziff. 4.1.1 zu erarbeiten
4.3.2	Sanierung und Ausbau der „nicht vereinsgebundenen“ Freizeitangebote inkl. einer Verbesserung der Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche	50 T€/a			StBauF	OM	Sukzessiver Ausbau/ Sanierung
4.4	Wege und Verkehr (siehe auch Handlungsfeld Fuß- und Radverkehr)						
4.4.1	Bau einer Fuß- und Radwegeverbindung/ Steg über den Mailinger Bach	2 Mio. €			GVFG StBauF	BM	Grundlagen in Ziff. 4.1.1 zu erarbeiten, mit Ziff. 3.2.1 zu sehen
4.4.2	Prüfung einer Wegeverbindung zwischen Uferstraße und Am Sportplatz	20 T€			GVFG StBauF	OM	Grundlagen in Ziff. 4.1.1 zu erarbeiten, mit Ziff. 3.2.1 zu sehen
4.4.3	Ausbau des Fußwegenetzes südlich des Mailinger Baches	50 T€			GVFG StBauF	OM	Grundlagen in Ziff. 4.1.1 zu erarbeiten, mit Ziff. 3.2.1 zu sehen
4.4.4 / 2.3.2	Ortsbildgerechte Umgestaltung der Uferstraße, siehe hierzu auch Handlungsfeld Ortsbildgerechte Straßenräume	150 T€			StBauF	OM	

[1] grober Kostenrahmen der zum jetzigen Zeitpunkt absehbaren förderfähigen Brutto-Kosten
[2] 1 = hoch, 2 = mittel, 3 = gering; [3] K = kurzfristig (bis 2 Jahre), M = mittelfristig (3-7 Jahre), L = langfristig (8-15 Jahre)
[4] VM = Vorbereitende Maßnahme, OM = Ordnungsmaßnahme, BM = Baumaßnahme, SM = Sonstige Maßnahme, gem. StBauF-Richtlinien

Maßnahme	Kosten [1]	Priorität [2]	Umsetzungs-horizont [3]	Zuständigkeiten Förderprogramme	Art der Maßnahme [4]	Anmerkung
5	**Handlungsfeld örtliche Baustruktur**					
5.1	Schulhof und Sporthalle der Grund- und Mittelschule					
5.1.1	Erstellung eines integrierten Gestaltungs- und Entwicklungskonzepts für Schule, Schulhof, Sporthalle und Schulvorbereich	20 T€			StBauF	VM	
5.1.2	Klimaangepasste und multifunktionale Umgestaltung des Schulhofs mit Begrünung, Verschattung und Teilentsiegelung	150 T€			StBauF	OM	
5.1.3	Entwicklung eines Konzeptes zur Schulwegsicherheit mit Handlungsansätzen zum Thema Elterntaxi	8 T€				VM	
5.1.4	Sanierung und energetische Ertüchtigung der Turnhalle	2 Mio €				BM	
6	**Wirtschaft und Gewerbe**					
6.1	Allgemein					
6.1.1	Ausbau des Wirtschaftsnetzwerks und des Gewerbevereins zur Stärkung der Zusammenarbeit von Gewerbe, Handwerk, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen					nicht-investiv	
6.1.2	Erarbeitung eines kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes	50 T€				VM	ggf. im Zusammenhang mit Ziff. 7.1.1 zu sehen

[1] grober Kostenrahmen der zum jetzigen Zeitpunkt absehbaren förderfähigen Brutto-Kosten
[2] 1 = hoch, 2 = mittel, 3 = gering; [3] K = kurzfristig (bis 2 Jahre), M = mittelfristig (3-7 Jahre), L = langfristig (8-15 Jahre)
[4] VM = Vorbereitende Maßnahme, OM = Ordnungsmaßnahme, BM = Baumaßnahme, SM = Sonstige Maßnahme, gem. StBauF-Richtlinien

	Maßnahme	Kosten [1]	Priorität [2]	Umsetzungshorizont [3]	Zuständigkeiten Förderprogramme	Art der Maßnahme [4]	Anmerkung
6.1.3	Marketing- und Kommunikationskonzept (entsprechend Customer Journey)	20 T€			StBauF	VM	Das Konzept soll entlang der Customer Journey vollständig entwickelt werden und soll ansteigende Leistungen erarbeiten, die die Akteure nicht überfordern.
6.1.4	Umsetzungsbegleitung, Umsetzung Marketing- und Kommunikationskonzept	40 T€/a				SM	u.a. Regelmäßiger Runder Tisch EIGAD (EZH, Gastro, DL), Aufbau Netzwerk, Entwicklung einer einheitlichen Standortmarke, Gemeinsames Erscheinungsbild, Gemeinsame Internetplattform, gemeinsame Werbeaktionen, Einführung Kundenbindungsinstrumente, Einkaufsführer, Schulungen
6.2	InterPark						
6.2.1	Gewerbeentwicklungskonzept in Kooperation mit dem Zweckverband und der InterPark Management GmbH	50 T€				VM	Fördermöglichkeiten des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie – insbesondere im Rahmen des Regionalmanagements oder anderer Instrumente der Landesentwicklung – sind zu prüfen, ggf. im Zusammenhang mit Ziff. 6.1.2 zu sehen
7	**Handlungsfeld Klimaschutz und Klimaanpassung**						
7.1	Grundlagen						
7.1.1	Erstellung eines gesamtgemeindlichen Klimaanpassungskonzepts	50 T€			StBauF	VM	
7.1.2	Erstellung eines Photovoltaikpotenzial- und Steuerungskonzepts für Dächer, Freiflächen, Parkplätze und Agri-PV	30 T€			StBauF	VM	

[1] grober Kostenrahmen der zum jetzigen Zeitpunkt absehbaren förderfähigen Brutto-Kosten
[2] 1 = hoch, 2 = mittel, 3 = gering; [3] K = kurzfristig (bis 2 Jahre), M = mittelfristig (3-7 Jahre), L = langfristig (8-15 Jahre)
[4] VM = Vorbereitende Maßnahme, OM = Ordnungsmaßnahme, BM = Baumaßnahme, SM = Sonstige Maßnahme, gem. StBauF-Richtlinien

	Maßnahme	Kosten [1]	Priorität [2]	Umsetzungs-horizont [3]	Zuständigkeiten Förderprogramme	Art der Maßnahme [4]	Anmerkung
7.1.3	Entwicklung klima- und nachhaltigkeitsbezogener Standards für die Bauleitplanung	15 T€			StBauF	VM	
7.2	Begleitung und Umsetzung						
7.2.1	Einführung eines kontinuierlichen Energie-Monitorings für kommunale Liegenschaften und Ableitung eines priorisierten Sanierungsfahrplans	20 T€ für die ersten 3 Jahre, dann 5 T€/a			Komm-Klima FöR 2026	SM	investive energetische Sanierungsmaßnahmen sind in diesem Kostenanschlag nicht enthalten
7.2.2	Fortführung und Weiterentwicklung kommunaler Förder-, Informations- und Mitmachangebote zu Begrünung, Energie und Ladeinfrastruktur,	15 T€/a			StBauF	SM	siehe hierzu auch Ziff. 9 8.1.4 Kommunales Förderprogramm
8	**Handlungsfeld Kommunale Steuerungsinstrumente der Ortsentwicklung**						
8.1	Allgemein						
8.1.1	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) mit Vorbereitenden Untersuchungen (VU)	150 T€	1	K	StBauF	VM	Beauftragt Frühjahr 2025
8.1.2	Städtebauliche Sanierungsberatung der Gemeinde	50 T€/a	1	laufend	StBauF	VM	Umsetzungsbegleitung der Maßnahmen
8.1.3	Leerstandsmanagement, Pro-aktive Bauberatung				StBauF	VM	Im Zusammenhang mit 8.1.2, städtebauliche Beratung, zu sehen
8.1.4	Kommunales Förderprogramm	30 T€/a			StBauF	SM	Anreizinstrument für private Sanierungsvorhaben, siehe hierzu auch Ziff. 7.2.2
8.1.5	Gestaltungsleitfaden	25 T€			StBauF	VM	Beurteilungsgrundlage für die Anwendung eine kommunalen Förderprogramms nach Ziff. 8.1.4

[1] grober Kostenrahmen der zum jetzigen Zeitpunkt absehbaren förderfähigen Brutto-Kosten
[2] 1 = hoch, 2 = mittel, 3 = gering; [3] K = kurzfristig (bis 2 Jahre), M = mittelfristig (3-7 Jahre), L = langfristig (8-15 Jahre)
[4] VM = Vorbereitende Maßnahme, OM = Ordnungsmaßnahme, BM = Baumaßnahme, SM = Sonstige Maßnahme, gem. StBauF-Richtlinien

4.5 Beurteilung der Sanierungsvoraussetzungen

Die Ergebnisse des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts sowie der Vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass im Untersuchungsgebiet der Gemeinde Großmehring städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 3 BauGB vorliegen.

Wesentliche Aufgaben der städtebaulichen Erneuerung sind die nachhaltige Stärkung der Ortsmitte, die Sicherung und Weiterentwicklung der örtlichen Baukultur, die Aktivierung innerörtlicher Flächen- und Gebäudepotenziale sowie die Verbesserung der Wohn-, Aufenthalts- und Verkehrsverhältnisse.

Die festgestellten Missstände begründen einen umfassenden Handlungsbedarf in den dargestellten Bereichen und bilden die Grundlage für eine gezielte städtebauliche Erneuerung. Zur Behebung der Defizite sowie zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Untersuchungsgebiets im Sinne des § 136 Abs. 4 BauGB wurden allgemeine Sanierungsziele, Handlungsfelder und Maßnahmen definiert.

Im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen wird festgestellt, dass die Voraussetzungen für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gemäß §§ 136 ff. BauGB vorliegen.

Sanierungsanlässe

Als wesentliche Mängel, Planungs- und Sanierungsanlässe im Sinne des § 136 BauGB wurden zusammenfassend ermittelt (siehe Kapitel 3):

- Leerstehende und untergenutzte Gebäude sowie sanierungsbedürftige, ortsbildprägende Bausubstanz beeinträchtigen die Funktionsfähigkeit, Attraktivität und das Erscheinungsbild der Ortsmitte. Gleichzeitig bestehen ungenutzte Flächen- und Gebäudepotenziale, die eine nachhaltige Innenentwicklung erschweren.
- Baulücken, fehlende Raumkanten, der Verlust ortsbildprägender Gebäude sowie ortsuntypische bauliche Überformungen beeinträchtigen die historischen Siedlungsstrukturen und das Ortsbild.
- Im Bereich des Marienplatzes bestehen trotz der erfolgten Neugestaltung weiterhin funktionale und gestalterische Defizite durch Leerstände, ungenutzte Entwicklungspotenziale sowie eine eingeschränkte Aufenthalts- und Klimaanpassungsqualität.
- Die Versorgungs- und Zentrumsfunktion der historischen Ortsmitte ist in Teilen durch Leerstände und wenige publikumswirksame Nutzungen geschwächt. Die starke Versorgungsfunktion des dezentral gelegenen Fachmarktzentrums verstärkt die Standortkonkurrenz und erschwert die funktionale Weiterentwicklung der Ortsmitte.

- Die Hauptverkehrsstraßen beeinträchtigen durch Verkehrsbelastungen, Lärm und teilweise hohe Fahrgeschwindigkeiten die Wohn- und Aufenthaltsqualität und wirken abschnittsweise als Barrieren innerhalb des Siedlungsgefüges.
- Defizite bestehen hinsichtlich der Verkehrssicherheit, Barrierefreiheit und Qualität des Fuß- und Radverkehrsnetzes sowie bei Querungsmöglichkeiten.
- Öffentliche Straßen- und Platzräume weisen Defizite hinsichtlich Aufenthaltsqualität, Begrünung, Verschattung und Klimaanpassung auf. Hohe Versiegelungsgrade verstärken die sommerliche Wärmebelastung.
- Der Mailinger Bach ist aufgrund mangelnder Zugänglichkeit, unzureichender Einbindung in das Siedlungsgefüge, eingeschränkter Querungsmöglichkeiten und ökologischer Defizite nur eingeschränkt als Grün- und Erholungsraum erlebbar, vielmehr geht eine Trennwirkung zwischen den unterschiedlichen Freizeit-, Sport- und Naherholungsnutzungen von ihm aus.
- Im Bereich der Nibelungenhalle und der angrenzenden Sport- und Freizeitanlagen bestehen funktionale und gestalterische Defizite, insbesondere hinsichtlich Ausstattung, Durchwegung, Erreichbarkeit und Vernetzung mit den angrenzenden Wohn- und Freiraumbereichen.
- Energetische Defizite im kommunalen Gebäudebestand begründen zusätzlichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf.

Sanierungsziele

Als wesentliche Planungsziele einer städtebaulichen Sanierung werden zusammenfassend genannt (siehe Kapitel 4.1):

- Stärkung der Ortsmitte mit dem Marienplatz als identitätsstiftendem, lebendigem und multifunktionalem Zentrum der Gemeinde sowie Sicherung und Weiterentwicklung ihrer Versorgungs-, Dienstleistungs-, Wohn- und Aufenthaltsfunktionen.
- Aktivierung innerörtlicher Flächen- und Gebäudepotenziale sowie Vorrang der Innenentwicklung vor einer weiteren Siedlungsausdehnung.
- Erhalt, Sanierung und qualitätsvolle Weiterentwicklung ortsbildprägender Gebäude, historischer Siedlungsstrukturen und der örtlichen Baukultur.
- Aufwertung öffentlicher Straßen, Plätze und Freiräume sowie Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Barrierefreiheit und Vernetzung aller Verkehrsarten.

- Ortsbildgerechte Gestaltung der Hauptverkehrsachsen sowie Förderung einer sicheren und nachhaltigen Mobilität mit besonderem Fokus auf den Fuß- und Radverkehr.
- Sicherung, Qualifizierung und Vernetzung der Grün- und Freiräume sowie Weiterentwicklung des Mailinger Bachs mit den angrenzenden Freizeit- und Naherholungsbereichen als prägendes landschaftliches und städtebauliches Rückgrat.
- Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung durch klimaangepasste Freiraumgestaltung, Begrünung, Entsiegelung sowie Förderung energieeffizienter und ressourcenschonender Bauweisen.
- Sicherung und Weiterentwicklung eines leistungsfähigen Wirtschafts- und Arbeitsstandortes unter Nutzung der Potenziale des Interparks und Stärkung der örtlichen Wirtschaftsstruktur.
- Qualitätsvolle und nachhaltige Ortsentwicklung durch den Einsatz geeigneter kommunaler Steuerungsinstrumente, eine aktive Boden- und Flächenpolitik, den zielgerichteten Einsatz von Fördermitteln sowie die enge Zusammenarbeit zwischen Gemeinde, Eigentümerinnen und Eigentümern, Gewerbetreibenden, Vereinen und Bürgerschaft.

Sanierungsgebiet

Um die vorgenannten Planungsziele zu erreichen und so die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, wird vorgeschlagen, ein Sanierungsgebiet förmlich festzulegen. Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets erfolgt so, dass die Sanierung zweckmäßig und zielführend durchführbar ist.

Vereinfachtes Verfahren

Aufgrund der folgenden Gesichtspunkte kann die Sanierung im vereinfachten Verfahren (gem. § 142 Abs. 4 BauGB) durchgeführt werden:

- Die geplanten Maßnahmen betreffen Großteils Bereiche im öffentlichen Raum, die Verkehrsinfrastruktur sowie die funktionale und gestalterische Aufwertung bedeutender Grün- und Freiräume.
- Es werden keine besonderen bodenrechtlichen Probleme erwartet, die eine Bodenordnung erforderlich machen.
- Eine wesentliche Steigerung der Grundstückspreise durch die Sanierung wird gegenwärtig nicht erwartet.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 -156a BauGB) ist somit weder erforderlich noch würde sie die Durchführung voraussichtlich erleichtern. Sie wird deshalb ausgeschlossen.

Sofern sich im weiteren Verlauf der Gemeindeentwicklung herausstellen sollte, dass zur gebotenen zügigen Durchführung und Sicherung der Ziele und Zwecke der Stadterneuerung die rechtlichen Instrumente der §§ 152 -156a BauGB (umfassendes Verfahren) zur Anwendung kommen sollen, kann die Gemeinde die entsprechende Satzung erlassen.

Genehmigungspflichten

Bei Aufnahme der Genehmigungspflichten in die Satzung ist für die in § 144 BauGB aufgeführten Vorhaben und Rechtsgeschäfte, z.B. Baumaßnahmen oder Grundstücksveräußerungen, eine schriftliche Genehmigung der Gemeinde erforderlich; d.h. das Vorhaben bzw. der Rechtsvorgang wird auf die Vereinbarkeit mit den Sanierungszielen geprüft und kann bei Nichterfüllung der allgemeinen Sanierungsziele negativ beurteilt werden.

Die Genehmigungspflichten bestehen nach § 144 Abs.1 BauGB für:

- die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstige Maßnahmen, z.B. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen,
- schuldrechtliche Vertragsverhältnisse über Grundstücks- oder Gebäudenutzungen, z.B. Miet- und Pachtverhältnisse mit Vertragsdauer über ein Jahr.

Die Vorschriften des § 144 Abs. 2 BauGB finden keine Anwendung.

Durchführung

Im Zuge der Durchführung der Sanierung sind die Schwerpunkte und Prioritäten innerhalb der Gesamtmaßnahme zu konkretisieren. Grundlagen dafür bildet jeweils die jährliche Bedarfsmitteilung zur Städtebauförderung. Das vorliegende Sanierungsrahmenprogramm gibt einen Überblick über den Zeit- und Kostenrahmen der geplanten Maßnahmen.
Die Durchführung der Sanierung ist gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB zunächst auf 15 Jahre befristet.