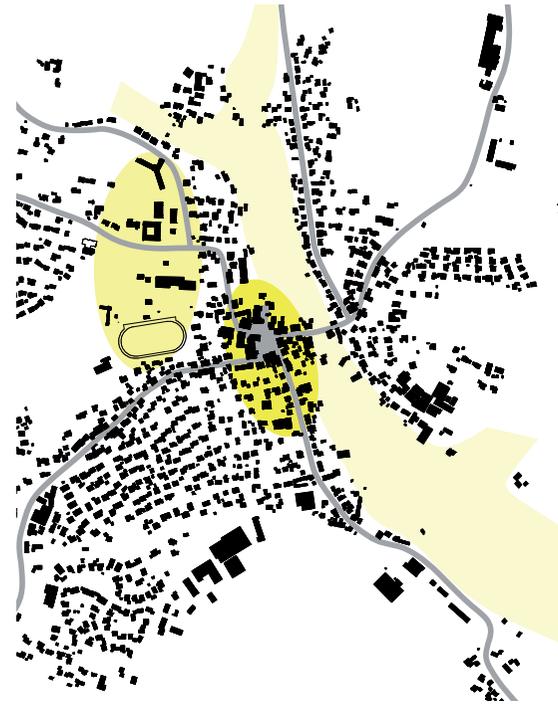


Markt Schöllnach

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept



aktive
zentren
schöllnach

Markt Schöllnach

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

5. Februar 2019

Gefördert mit Mitteln des Freistaates Bayern aus dem Bayerischen Städtebauförderungsprogramm.

Auftraggeber

Marktgemeinde Schöllnach
Verwaltungsgemeinschaft
Bgm. Alois Oswald
Marktplatz 12
94508 Schöllnach
T. 09903 9303 0
F. 09903 9303 30

Bearbeitung

Garnhartner + Schober + Spörl
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner
Heuwinkel 1
94032 Passau
T. 0851 490797 66
F. 0851 490797 67

Philipp Donath
Dipl.-Ing. (Univ.) Architekt
Holzbacher Straße 8
94081 Fürstenzell
T. 08502 91594 0
F. 08502 91594 10

Lenkungsgruppe

Hr. Josef Augenstein
Fr. Marion Augenstein
Fr. Verena Baier
Hr. Karl Baumgartner
Hr. Josef Drasch
Hr. Armin Drieschner
Fr. Manuela Ebner
Fr. Maria Eder
Hr. Konrad Enzersberger
Hr. Gerhard Früchtl
Hr. 3. Bgm. Thomas Habereeder
Hr. 2. Bgm. Franz Heitzer
Fr. Josefine Hellauer
Hr. Christian Hierbeck
Hr. Josef Hundhammer
Hr. Anton Kribitznek
Hr. Josef Kroiss
Fr. Rosemarie Lindner
Hr. Benedikt Lohberger
Hr. Hugo Lorenz
Fr. Petra Mahl-Helmberger
Hr. Oliver Menacher
Hr. 1. Bgm. Alois Oswald
Hr. Elmar Popelyszyn
Fr. Britta Rothe
Hr. Henning Rothe
Hr. Josef Sagerer
Fr. Maria Simböck
Hr. Alfons Scheungrab
Fr. Margit Sonndorfer
Hr. Hans Sonnleitner, Geschäftsleiter
Fr. Karin Sonnleitner
Hr. Johannes Wiesenbauer

Markt Schöllnach

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

5. Februar 2019

Gefördert mit Mitteln des Freistaates Bayern aus dem Bayerischen Städtebauförderungsprogramm.

1 Ausgangssituation

- 1.1 Planungsanlass
- 1.2 Städtebauförderung und ISEK
- 1.3 Beteiligungsprozess
- 1.4 Untersuchungsgebiet

2 Strukturdaten

- 2.1 Landesentwicklungsprogramm
- 2.2 Regionalplan
- 2.3 Bauleitplanung

3 Bestandsanalyse

- 3.1 Geschichtliche Entwicklung
- 3.2 Ortsbild
- 3.3 Baudenkmäler
- 3.4 Bevölkerungsentwicklung
- 3.5 Eigentumsverhältnisse
- 3.6 Nutzungsstruktur
- 3.7 Daseinsvorsorge
- 3.8 Verkehr

4 Bewertung

- 4.1 Werte
- 4.2 Defizite

5 Ziele

- 5.1 Städtebauliches Zielkonzept
- 5.2 Sanierungsgebiet
- 5.3 Zentren- und Sortimentskonzept
- 5.4 Öffentlich-private Partnerschaft

6 Maßnahmen

- 6.1 Maßnahmenübersicht
- 6.2 Maßnahmenbeschreibung
- 6.3 Termin- und Kostenplan

Ausgangssituation

1.1 Planungsanlass

Der Markt Schöllnach liegt im Vorderen Bayerischen Wald zwischen Donau und Nationalpark Bayerischer Wald. Durch die Gemeinde fließt die Kleine Ohe, die zum Einzugsbereich der Donau gehört.

Dem namensgebenden Markt kommt eine hohe Bedeutung als Wohn-, Arbeits-, Schul- und staatlich anerkanntem Erholungsort zu. Die 1966 zum Markt erhobene Gemeinde mit 5.135 Einwohnern (Stand 31.12.2016) entstand im Zuge der kommunalen Gebietsreform von 1971/ 72 aus Teilen der ehemaligen Gemeinde Schwanenkirchen und den ehemals eigenständigen Gemeinden Taiding und Riggerding. Seit 1987 wird die Verwaltungsgemeinschaft Schöllnach von den Gemeinden Schöllnach und Außernzell gebildet. Das heutige Gemeindegebiet umfasst 39,93 km².

Rund um die Baustruktur des gewachsenen Marktplatzes setzte ab den 50-er Jahren eine massive Siedlungsentwicklung ein, die bis heute andauert. Wie auch in anderen ländlichen Gemeinden führten Umbrüche in der sozialen und wirtschaftlichen Struktur zu tiefgreifenden Veränderungen im baulichen Gefüge, die sich in Umbauten bzw. Umnutzungen bestehender Gebäude, in der Bebauung ehemals freier Flächen und in einem Anstieg des lokalen und überörtlichen Verkehrs ausdrücken. Dies stellt an den Ortskern als zentralen Versorgungsbereich gesteigerte und zum Teil neue Anforderungen. Schon seit den 1990-er Jahren beabsichtigt der Markt eine Umgestaltung seines Marktplatzes und Maßnahmen zur Steigerung des Freizeit- und Erholungswertes.

Aufgrund aktueller Entwicklungen im Ortsgebiet erfolgt nun mit dem ISEK Markt Schöllnach eine detaillierte Betrachtung der Situation. Seit 2017 ist der Markt in das Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren aufgenommen.

Das ISEK soll die Grundzüge der anzustrebenden Entwicklung aufzeigen und bildet die Grundlage für folgende Entwurfs- und Ausführungsplanungen konkreter Maßnahmen.

1.2 Städtebauförderung und ISEK

Ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) schafft konkrete, langfristig wirksame und vor allem lokal abgestimmte Lösungen für eine Vielzahl von Herausforderungen und Aufgabengebiete wie zum Beispiel städtebauliche, funktionale oder sozialräumliche Defizite und Anpassungserfordernisse.

Nach der Verwaltungsvereinbarung (VV) Städtebauförderung ist die Erstellung eines ISEKs Fördergrundlage für sämtliche Programme der Städtebauförderung. ISEK sind damit ein zentrales Element der Städtebauförderung.

Ein ISEK ist ein gebietsbezogenes Planungs- und Steuerungsinstrument für lokal angepasste Lösungsansätze und kann insofern keine universell gültigen Patentrezepte bieten. Mit diesem Instrument nehmen Städte und Gemeinden eine aktive und steuernde Rolle ein.

Der konkrete Gebietsbezug bietet eine gute Grundlage für problemorientierte Lösungsentwicklung und fördert die Kommunikation und Kooperation zwischen den beteiligten Akteuren.

Zentrale Merkmale eines ISEKs sind:

- Langfristiger Orientierungsrahmen mit kontinuierlicher Fortschreibung
- Konkreter Gebietsbezug
- Beschreibung von Zielen und Handlungsschwerpunkten mit zeitlichen und inhaltlichen Prioritäten
- Öffentlichkeitsbeteiligung

- Ganzheitlicher, integrierter Planungsansatz unter Beachtung sozialer, städtebaulicher, kultureller, ökonomischer und ökologischer Aspekte
- Interdisziplinäre Zusammenarbeit verwaltungsexterner und -interner Akteure

Inhaltliches Grundgerüst eines ISEKs sind folgende Bausteine:

- Thematische Bestandsanalyse (Stärken-Schwächen-Analyse)
- Festlegung eines Programmgebiets
- Definition von Zielen
- Formulierung von daraus abgeleiteten Handlungsansätzen und Maßnahmen
- Erstellung eines Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts
- Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung

ISEK sollen umsetzbare Lösungen für eine erfolgreiche Gebietsentwicklung darstellen. Auch wenn der integrierte Ansatz eine ganzheitliche Betrachtung erfordert, gilt es frühzeitig Schwerpunkte zu identifizieren und Wichtiges von Unwichtigem zu trennen. Je nach Intensität und Komplexität von Strukturen und Herausforderungen sind unterschiedliche Ausgangslagen anzutreffen. Auch das Maß auszubauender interdisziplinärer und interlokaler Verzahnung in der Lösungsfindung kann entsprechend variieren. Eine erfolgreiche Gebietsentwicklung erfordert das enge Zusammenwirken der an der Planung und Umsetzung beteiligten Akteure. Diese sollten deshalb frühzeitig und umfassend in den Planungsprozess eingebunden werden.

1.3 Beteiligung

Die Intensität von Beteiligung und Einflussnahme spiegelt sich in der Wahl der Beteiligungsmethode wider. Während bei einer Beteiligung, die rein auf die Information Betroffener und Interessierter ausgerichtet ist, kaum Möglichkeiten zur Beeinflussung von Entscheidungen gegeben ist, können in konsultativen Beteiligungsprozessen Betroffene und Interessierte Stellung beziehen und eigene Ideen einbringen. Der Markt Schöllnach hat sich zu einem konsultativen Beteiligungsprozess entschieden.

Parallel zur Aufnahme der Analysen der beteiligten Planer bildete die Marktgemeinde 2017 eine Lenkungsgruppe aus Vertretern unterschiedlicher Interessensgruppen und der kommunalen Verwaltung, die von Beginn an in den Planungsprozess eingebunden waren, mit ihrem Wissen vor Ort dazu beitrugen, zentrale Herausforderungen in den Blick zu nehmen und erfolgsversprechende Handlungsfelder zu identifizieren. Mit den Mitgliedern der Lenkungsgruppe, die im gesamten Prozess eine wichtige Rolle bei der Vermittlung der Arbeitsergebnisse in der Öffentlichkeit einnahmen, konnten so wesentliche Untersuchungsfragen frühzeitig abgestimmt und bereits die Analysen darauf fokussiert werden. Auch in der Phase der Ziel- und Maßnahmenplanung trugen die Erkenntnisse aus den Lenkungsgruppentreffen maßgeblich zur Formulierung der Ziele und Handlungsansätze bei.

Das Auftakttreffen der Lenkungsgruppe am 21.3.2017 im Rathaus Schöllnach diente der Klärung der Ausgangssituation sowie der

Identifizierung von Untersuchungsthemen. Im 2. Treffen der Lenkungsgruppe am 1.6.2017 wurden erste Untersuchungsfelder präzisiert und Arbeitskreise zur Erarbeitung einer Stärken-Schwächen-Analyse gebildet. Im Rahmen des 3. Treffens der Lenkungsgruppe wurde am 20.9.2017 eine detaillierte Auswertung der Stärken und Schwächen diskutiert, zusammengefasst und erste Handlungsbereiche identifiziert. Als Einstieg in den Zielfindungsprozess wurden an die Arbeitskreise Fragen zu ihren Visionen für die Zukunft des Marktes und daraus abzuleitende Ziele ausgegeben. In einem weiteren Treffen am 30.1.2018 wurden die Beiträge der Arbeitskreise gemeinsam ausgewertet und Ziele formuliert, die am 13.3.2018 beim 4. Treffen der Lenkungsgruppe in die Vorstellung der Ziel- und Maßnahmenplanung mündete. Die Ergebnisse wurden am 19.6.2018 im Marktrat vorgestellt. Am 16.10.2018 wurde über die Ziele und geplanten Maßnahmen im Rahmen einer Bürgerbeteiligung öffentlich informiert und den Bürgern und Interessierten Gelegenheit zur Diskussion gegeben. Der vorliegende Entwurf des ISEK Markt Schöllnach wurde am 5.12.2018 im Marktrat behandelt und dessen Auslegung beschlossen.



Abb. 1.1 Untersuchungsgebiet

1.4 Untersuchungsgebiet

Der Umfang des Untersuchungsgebietes wurde in Abstimmung mit der Lenkungsgruppe festgelegt.

Es wird von folgenden Straßen begrenzt:

- Bachstraße im Norden
- Englfinger- und Gärtnerstraße im Osten
- Bahnhofstraße/ Höhe Rewe und Bahndamm im Süden
- Ringstraße, Teilstück der Iggenbacher Straße, Talstraße und westlich entlang des Neubaugebiets Hilkeringer Feld im Westen

Der Verlauf der Abgrenzung ist durch eine gestrichelte Linie dargestellt.

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 59,3 ha.



Untersuchungsgebiet

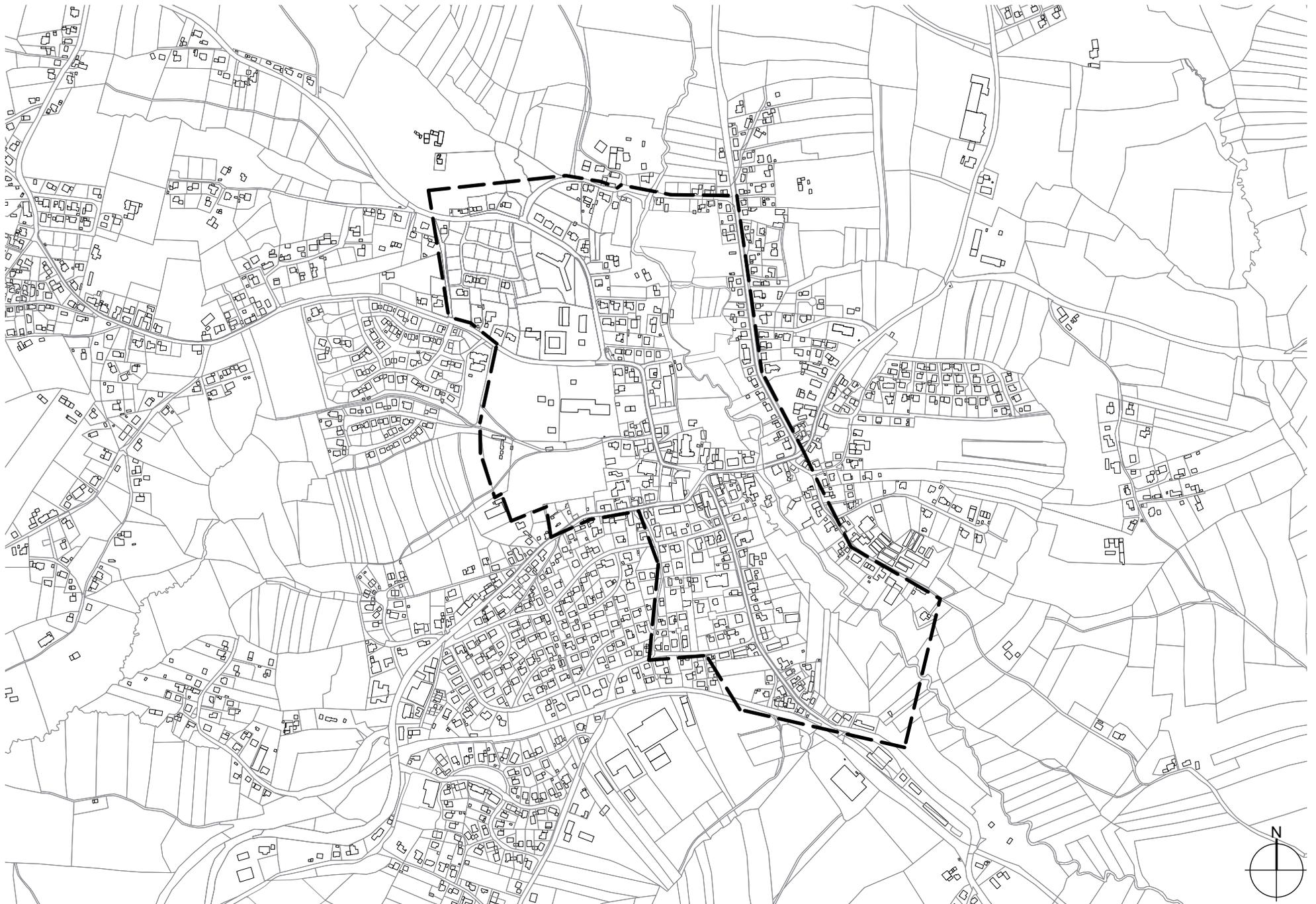


Abb. 1.2 Untersuchungsgebiet M 1 / 10.000

Strukturdaten

2.1 Landesentwicklungsprogramm LEP

Der Markt Schöllnach liegt in der Planungsregion 12 Donau - Wald. Die Straßenentfernung zum Oberzentrum Deggendorf beträgt 25 km, zum Mittelzentrum Osterhofen 16 km, zum Mittelzentrum Tittling 20 km und zum Mittelzentrum Grafenau 27 km.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm lassen sich für den Markt Schöllnach und seine Umgebung folgende Merkmale/ Ziele ablesen:

Schöllnach liegt angrenzend an den ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen um das Doppel-Oberzentrum Deggendorf/ Plattling im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf für Einzelgemeinden. Daraus ist nach dem Vorrangprinzip (2.2.4 (Z) LEP 2013, geändert 1.3.2018) grundsätzlich ein vorrangiger staatlicher Entwicklungsbedarf für Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie der Förderung und Bereitstellung von Finanzmitteln verbunden.

I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
-  Verdichtungsraum

Raum mit besonderem Handlungsbedarf

-  Kreisregionen
-  Einzelgemeinden

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

-  Metropole
-  Regionalzentrum
-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum

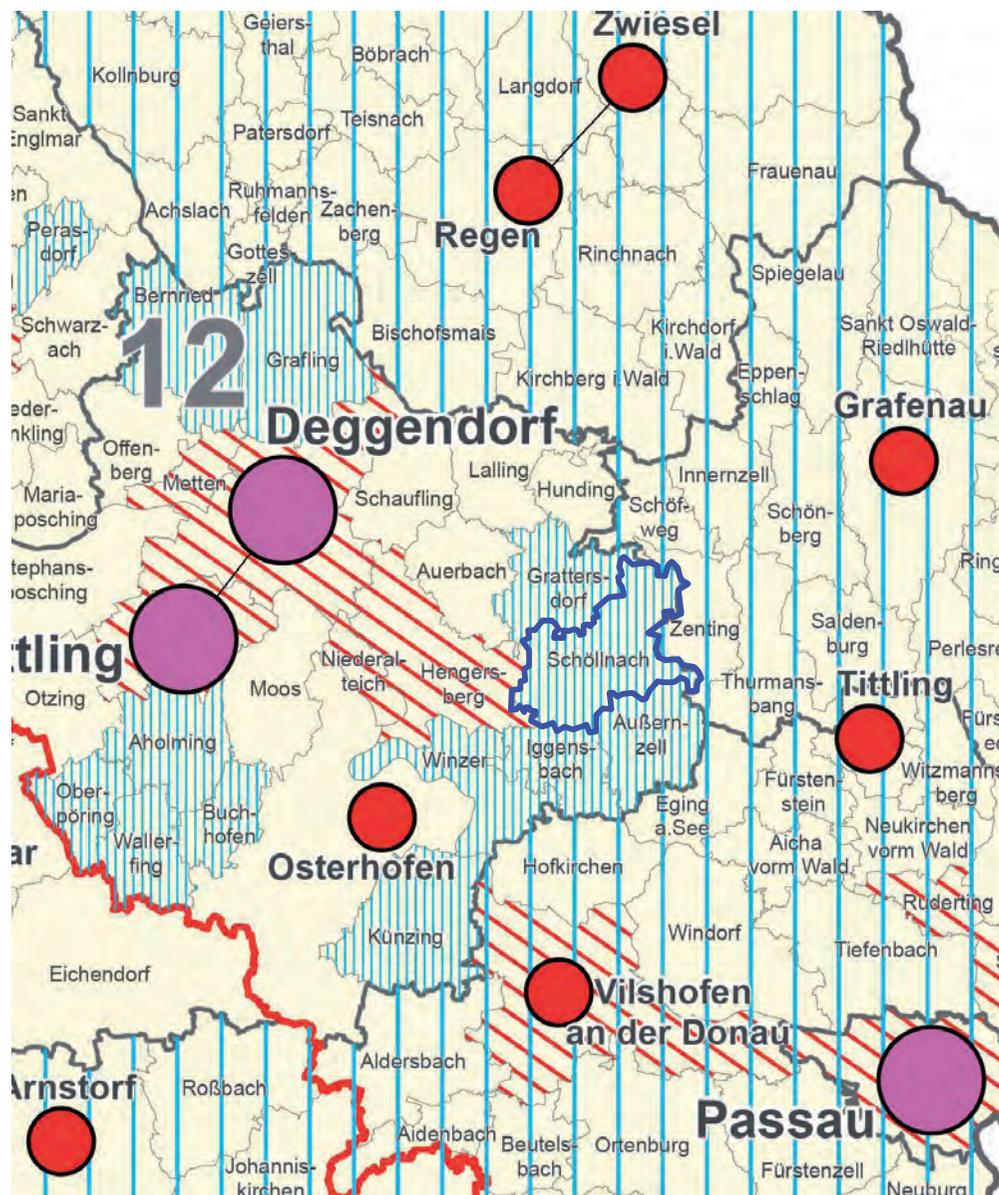


Abb. 2.1 Strukturkarte, LEP 2018 (Ausschnitt)

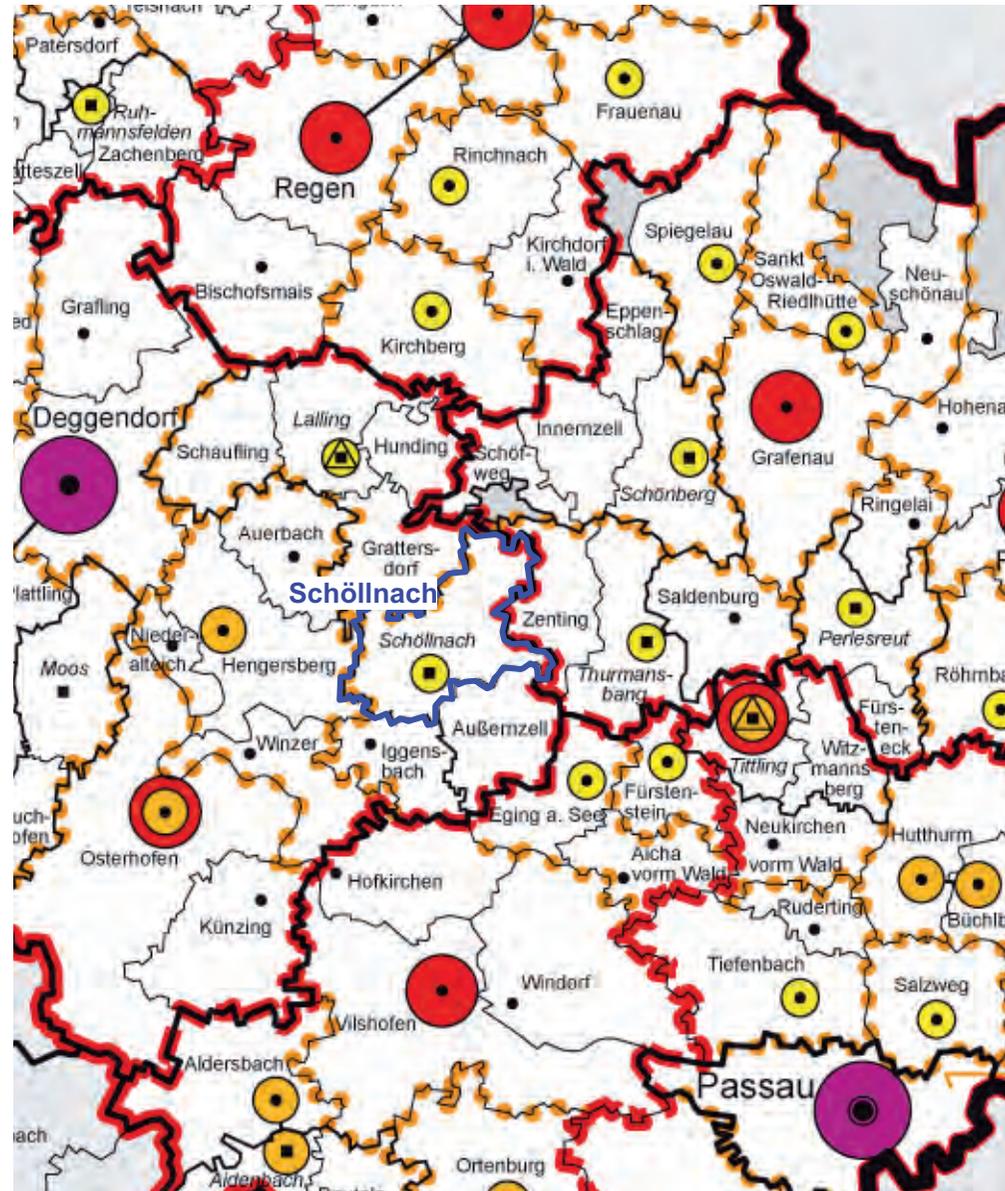
2.2 Regionalplan

Der Marktgemeindegereich liegt am östlichen Rand des Mittelbereichs um das Oberzentrum Deggendorf außerhalb der Entwicklungsachsen.

Der Regionalplan der Region Donau-Wald datiert in seiner Änderungsfassung aus dem Jahr 2016 und weist den Markt Schöllnach als Kleinzentrum aus. Bis zur Anpassung des Regionalplans an die fortgeschriebenen Ziele des LEP 2013/ 2018 wird der Markt Schöllnach als Kleinzentrum aus. Bis zur Anpassung des Regionalplans an die fortgeschriebenen Ziele des LEP 2013/ 2018 wird der Markt Schöllnach einem Grundzentrum gleichgestellt.

Der im Regionalplan festgelegte Nahbereich umfasst zusätzlich das Gemeindegebiet von Außernzell sowie von Iggenbach. Der Markt Schöllnach hat somit einen Versorgungsauftrag für rund 8.300 Einwohner des Nahbereichs.

Der Einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich wird im LEP 2013/ 2018 mit 7.606 Einwohnern angegeben.



Regionalplan Region Donau-Wald (12)

Begründungskarte zur Zweiten Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Donau-Wald

Nah- und Mittelbereiche

Beschluss des Planungsausschusses des Regionalen Planungsverbandes Donau-Wald vom 30. November 2007

Verbindlich erklärt mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 08. April 2008

Nah- und Mittelbereiche

- Grenze des Nahbereichs
- Zusammengehörige Nahbereichsteile
- Grenze des Mittelbereichs (gem. Begründung zu LEP 2006 A II 2.1.3.1)
- Grenze des Mittelbereichs (überlappend) (gem. Begründung zu LEP 2006 A II 2.1.3.1)

Ziele der Raumordnung (Regionalplan)

Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

- Unterzentrum
 - Kleinzentrum
 - △ Bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort
- Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele (LEP 2006)

- Oberzentrum
 - Mittelzentrum
 - Mögliches Mittelzentrum
 - △ Bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort
- Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Grenze der Region

Abb. 2.2 Regionalplan Donau Wald (12), Änderungsfassung 2016/ Nah- und Mittelbereiche 2008 (Ausschnitt)

2.3 Bauleitplanung

In der folgenden Karte (Abb. 2.3) sind die Aussagen des Flächennutzungsplans zusammenfassend dargestellt.

Die bereits vorhandenen umfangreichen Erweiterungsgebiete des ursprünglichen Ortes werden durch geplante Baugebiete abgerundet bzw. ergänzt. Weitere Ausweisungen von Bauflächen erscheinen aufgrund der bereits erreichten Flächenausdehnung schwierig und erfordern konzeptionelle Überlegungen mit größerem Umgriff.

Untersuchungsgebiet

Im Zentrum des Untersuchungsgebietes liegt die Mischbaufläche um den historischen Ortskern, die sich entlang der Hauptstraßen Bahnhof-, Iggensbacher-, Schul- und Waldstraße fortsetzt. Daran grenzen im Westen und Norden Wohnbauflächen an. Auffällig ist die große Sonderbaufläche des Schulentrums mit der Mittelschule, Realschule und dem Sonderpädagogischen Förderzentrum Schöllnach-Osterhofen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes besteht bis auf den Bebauungsplan „WA Hilkeringer Feld“ keine verbindliche Bauleitplanung.

An das Untersuchungsgebiet grenzt im Westen der Bebauungsplan „WA Röckelfeld“ an, im Osten die Bebauungspläne „WA Kapellenpoint“ und „MI Georg-Nachtmann-Weg“ und im Süden der Bebauungsplan „WA Emminger Feld I“ und „WA Emminger Feld II“ sowie das Gewerbegebiete „GE Emminger Feld“ südlich des ehemaligen Bahndamms.

Außerhalb des Planausschnitts in Nähe zur Autobahnanbindung Iggensbach im Süden bzw. Südwesten befindet sich das Gewerbegebiet „GE Leutzing“ mit weiteren Gewerbeflächen.

Einzelhandelsbezogene Bauleitplanung

An das Untersuchungsgebiet grenzt lediglich im Verlauf der Bahnhofstraße mit dem „SO Supermarkt Rewe/ Bahnhofstraße“ ein Bebauungsplan mit Festsetzungen zu großflächigem Einzelhandel an.

Grünflächen

Grünzug Kleine Ohe:

Die Kleine Ohe mit ihren Auenwiesen stellt einen wertvollen Naturraum dar. Dieser ist als Außenbereich geschützt.

Ein Städtebaulich-Landschaftsplanerisches Rahmenkonzept Oheae, zu dem bereits ein wasserrechtliches Verfahren zum „Ausbau Gewässer/ Kanal“ im nördlich der Waldstraße gelegenen Bereich der Oheae läuft, sieht deren Renaturierung vor.

Nördlich des Festplatzes stören die in die Oheae hineinreichende Wohnbebauung wie auch die Tennisanlage die Durchgängigkeit des Grünzugs. Dieser sollte von weiterer Bebauung freigehalten werden.

Grünflächen im Westen:

Eine wertvolle Abfolge von Grünflächen bilden die Freiflächen des Freischwimmbads, des Stadions und des Jugendzeltplatzes mit Gehölzbestand. Diese setzen die aus Eichenreut kommende, bis an den Ortsbereich heranreichende freie Landschaft als wichtige Frischluftschneise fort.

	Untersuchungsgebiet
	freie Landschaft
	Grünflächen und Grünstrukturen
	Waldflächen und Gehölzstrukturen der freien Landschaft
	sonstige vorwiegend gewerbl. Nutzungen
	Wohnbaufläche
	Mischbaufläche
	Sonderbaufläche
	Hauptverkehrsstraßen
	rechtskräftige Bebauungspläne

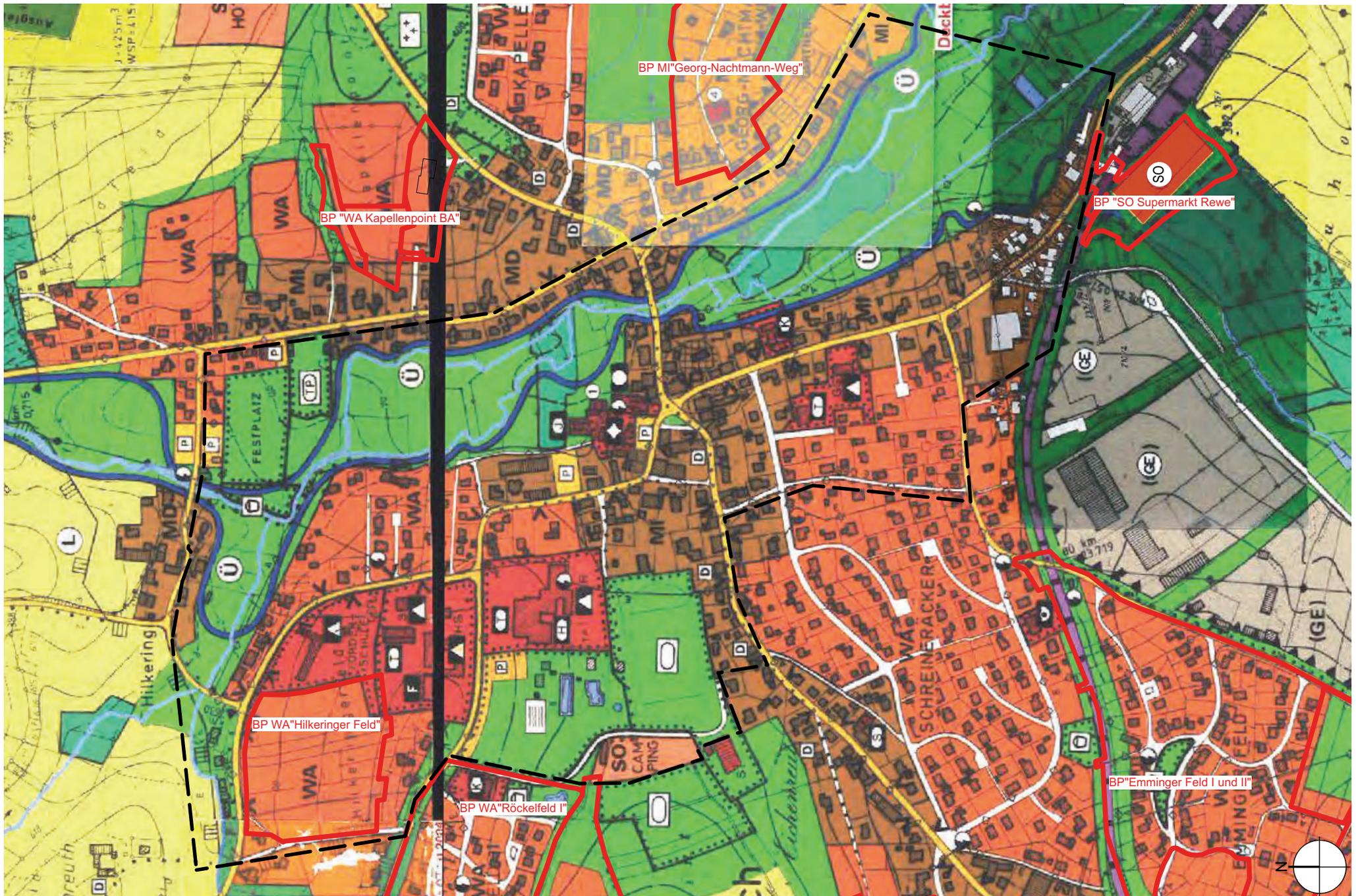


Abb. 2.3 Bauleitplanung M 1 / 6.000

Bestandsanalyse



Abb. 3.1 Uraufnahme 1808 - 1864

3.1 Geschichtliche Entwicklung

Der heutige Markt Schöllnach wurde von den Mönchen des Klosters Niederalteich, die die Gegend zwischen Donau und Bayerischem Wald urbar machten, gegründet und erstmals 865 urkundlich erwähnt. Sein Name leitet sich aus dem althochdeutschen „scellan“ für schallen/ rauschen und „aha“ für Wasser/ Bach ab und weist auf seine Lage an der Kleinen Ohe hin.

Anfang des 14. Jahrhunderts wird Schöllnach unter den bayerischen Herzögen landesfürstliches Rittermannslehen und zur Hofmark ernannt. Unter dem Adelsgeschlecht der Reutornier wird 1606 das erste Schloss er-

baut und die Ansässigmachung von Handwerkern und Tagelöhnern gestattet. Von den Reutornern, die von 1445 - 1612 am längsten Hofmarksherren von Schöllnach waren, stammt auch das Wappen des Marktes: „in Gold ein schwarzes Lindenblatt am Zweig“. Die Ortschaft besteht im 15. Jahrhundert aus 13 Anwesen und wächst bis zu Beginn des 17. Jahrhunderts auf 31 Anwesen an. In der oben abgebildeten Uraufnahme (Abb. 3.1) ist der Ortskern, abgerückt von den Talwiesen der Kleinen Ohe, als lockere Gruppierung von Wasserschloss, Kirche und Häusern rund um einen Marktplatz erkenn-

bar. Die Hauptverkehrswege der heutigen Iggensbacher-, Schul-, und Waldstraße sind bereits angelegt. Zu Gebietserweiterungen trägt die Anlage von sogenannten „Colonien“ wie Birket oder Lehenreut am Ende des 18. Jahrhunderts bei, was die verstärkte Ansiedlung von Handwerk und Gewerbe zur Folge hat.

1818 fällt Schöllnach wie alle Gemeinden im Königreich Bayern dem Staat zu und wird politische Gemeinde.

1858 wird das Wasserschloss abgerissen.



Abb. 3.2 Luftbild von Westen, 1950-er Jahre

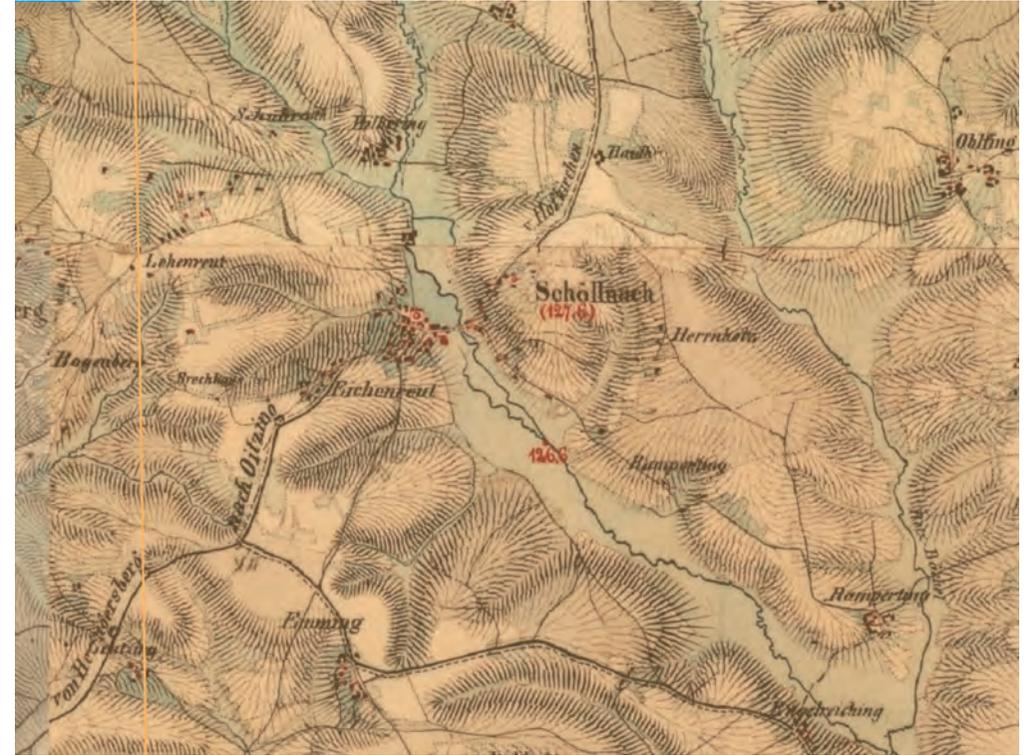


Abb. 3.3 Positionsblatt 1817 - 1841

Von 1914 - 81 wird die sogenannte „Vorderwaldbahn“ als Querverbindung zwischen „Waldbahn“ (Plattling - Bay. Eisenstein) und „Ilztalbahn“ (Passau - Freyung) betrieben. Der Zugverkehr wird 1981 eingestellt. 1966 erfolgt die Erhebung zum Markt, 1971/72 kommt es im Zuge der Gebietsreform Bayern zu größeren Einwohnerzuwächsen und 1987 wird Schöllnach mit Außernzell zu einer Verwaltungsgemeinschaft zusammengelegt. Bereits seit 1960 ist Schöllnach Fremdenverkehrsort und erhält 1977 die staatliche Anerkennung als Erholungsort. Anders als traditionelle Märkte weist Schöll-

nach nicht die typischen Merkmale wie beispielsweise langgezogene rechteckige Straßenzüge und gleichmäßig ausgerichtete Gebäude mit geschlossenen Straßenfronten auf. Die Heterogenität der teilweise dörflich anmutenden Bebauung stellt daher ein spezifisches Merkmal des Ortes Schöllnach dar.

Topographie

Die Lage Schöllnachs im Talraum der Kleinen Ohe ist ein wesentliches Merkmal der ursprünglichen Siedlungsstruktur. Die Kleine Ohe durchfließt von Nordosten nach Südwesten, begrenzt durch sanft ansteigende Höhenrücken, den Talraum. Der Bereich der Ortsmitte liegt auf ca. 380 m ü. NN, etwa 10 m über der Talsohle der Kleinen Ohe mit ihrem Überschwemmungsbereich. Um rund 40 Höhenmeter ansteigende Hänge säumen jenseits der Kleinen Ohe das Tal im Osten und setzen sich bis zum sogenannten Sonnenwald mit dem Brotjacklriegel (1.011 m ü. NN) im Nordosten fort. Im Nordwesten und

Südwesten wird der Ort von rund 15 Meter sanft ansteigenden Höhenrücken eingefasst. Ein weiterer Talraum erstreckt sich von Westen bis zum Ortskern.

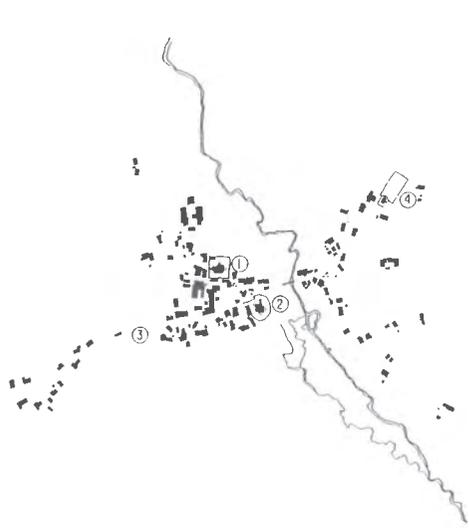


Abb. 3.4 Schwarzplan 1844

Schwarzpläne

Im Folgenden werden die Schwarzpläne von 1844 bis 1992 (Diplomarbeit „Entwicklungskonzept Schöllnach“, D. Gruber und S. Schiele, FH Weihenstephan, 1993) einem aktuellen Schwarzplan gegenübergestellt.

Schwarzplan 1844

Die vorhandenen Baustrukturen halten konsequent die Talwiesen der Kleinen Ohe frei. Der Marktplatz ist bereits zu erkennen, mit Kirche (1) und Wasserschloss (2) den bedeutendsten Bauwerken in unmittelbarer Nähe. Auch die heutige Iggenbacherstraße (3) ist bereits klar erkennbar.



Abb. 3.5 Schwarzplan 1889

1859 wurde der Friedhof an den Ortsrand zur „Maria Hilf“-Kapelle (4) verlegt.

Schwarzplan 1889

Gegenüber der Uraufnahme von 1844 haben sich keine neuen Siedlungsschwerpunkte gebildet. In den vorhandenen Baustrukturen ist jedoch eine zum Teil deutliche Vergrößerung der einzelnen Baumassen, vor allem an den landwirtschaftlichen Nutzgebäuden festzustellen.

Schwarzplan 1937

Die bedeutendste Entwicklung im diesem Zeitraum ist die Errichtung der Bahnlinie (5) 1914 mit dem Bahnhof in Schöllnach. In engem Zusammenhang mit diesem Ereignis steht die sich nun abzeichnende, starke bau-

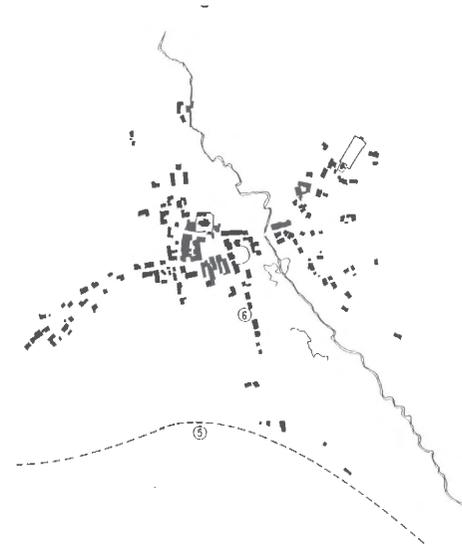


Abb. 3.6 Schwarzplan 1937

liche Entwicklung entlang der Bahnhofstraße (6). 1858 wurde das Wasserschloss abgerissen. In dieser Karte ist erstmals die Mühle an der Kleinen Ohe außerhalb der eigentlichen Ortschaft erkennbar.

Schwarzplan 1992

Vor allem in der Zeit nach 1950 ist in Schöllnach, wie in vielen anderen Landgemeinden, eine starke Bautätigkeit festzustellen, die sich von der traditionellen Siedlungsstruktur grundsätzlich unterscheidet. An die Seite der historisch gewachsenen Baustrukturen des Ortskerns treten ausgedehnte Baugebiete mit monotonen Baukörpern und einförmigen Grundstücken. Neben dieser Entwicklung sind einige räumliche sehr große Bauvorhaben ablesbar, die den Rahmen der ursprünglichen, gewachsenen Ortschaft sprengen.



Abb. 3.7 Schwarzplan 1992

Dazu zählt unter anderem die Realschule (7), die beiden Großmärkte (8) und die einsetzende Industrieansiedlung im Bereich des „Emminger Feldes“ (9). Bedauerlich ist auch, dass sich die Bebauung immer näher an den Talraum der Kleinen Ohe heranschiebt.



Schwarzplan 2016

Auffallend ist die Ausweitung von Wohnbaugebieten im Nordwesten und einzelne größere Baukörper wie das Sonderpädagogische Förderzentrum im Norden sowie weitere Industrieansiedlungen im Süden und Osten. Positiv zu bewerten ist, dass der Talraum konsequent von neuer Bebauung freigehalten wurde.

Abb. 3.8 Schwarzplan 2016 M 1 / 10.000

3.2 Ortsbild

Siedlungsstruktur

Die nebenstehende Karte (Abb. 3.9) zeigt die Zusammensetzung der Siedlungsstruktur im Untersuchungsgebiet.

Die bestehende Siedlungsstruktur spiegelt im Wesentlichen die geschichtliche Entwicklung wider:

Der historische Ortskern des Marktes Schöllnach ist ausgehend von der Kernzelle der Hofmark mit Kirche und Wasserschloss als Anhäufung kirchlicher, herrschaftlicher und weltlicher Gebäude rund um den Marktplatz entstanden.

Den unregelmäßig aufgespannten Platzraum des Marktplatzes kreuzen von Südwesten nach Osten Iggenbacher- und Waldstraße und von Nordwesten nach Südosten Schul- und Bahnhofstraße.

Die Baustruktur des Ortskerns ist heterogen. Um den Marktplatz im Zentrum des Ortes gruppieren sich ungeordnet und meist von den Straßenzügen abgerückt größere Baukörper.

An den unmittelbaren Ortskern schließen sich kleinmaßstäbliche Reste der ursprünglichen Bebauung sowie mittelgroße Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe an. Neubauten mit modernistischer Formensprache brechen teilweise die alte Baustruktur der Handwerker- und Bürgerhäuser auf.

Der Kleinen Ohe kommt im Ortsbild eine besondere Bedeutung zu. Der Ortskern wird im Osten von der Oheau begrenzt, wobei die Straßenzüge der Schul- und Bahnhofstraße nahezu parallel zum Fluss verlaufen. Die Oheau reicht hier bis in zweite Reihe hinter die den Marktplatz einfassenden Häuser an den Ortskern heran.

Im Westen reicht die freie Landschaft in einem weiteren Talraum ebenfalls bis knapp an das Ortszentrum heran.

Nördlich dieser Schneise bzw. nord-westlich des Ortskerns sind als größere zusammenhängende Baumassen die Schulen und weitere öffentliche Einrichtungen erkennbar.

Unterstützt durch die topographische Lage im Ohetal zeichnet sich der Ortskern nach wie vor von den großflächigen Wohngebieten auf den umliegenden Hügeln ab.

Diese lassen sich süd-westlich des Ortskerns und westlich der Schulen an der kleinteiligen, ungeordneten Baustruktur ausmachen. Auch östlich der Kleinen Ohe erstreckt sich kleinteilige Wohnbebauung, die an den Ortsgrenzen von mittelgroßen Gewerbebauten eingefasst wird.

Südlich der ehemaligen Bahnlinie sind großmaßstäbliche Gewerbebauten in ungeordneter Struktur erkennbar.



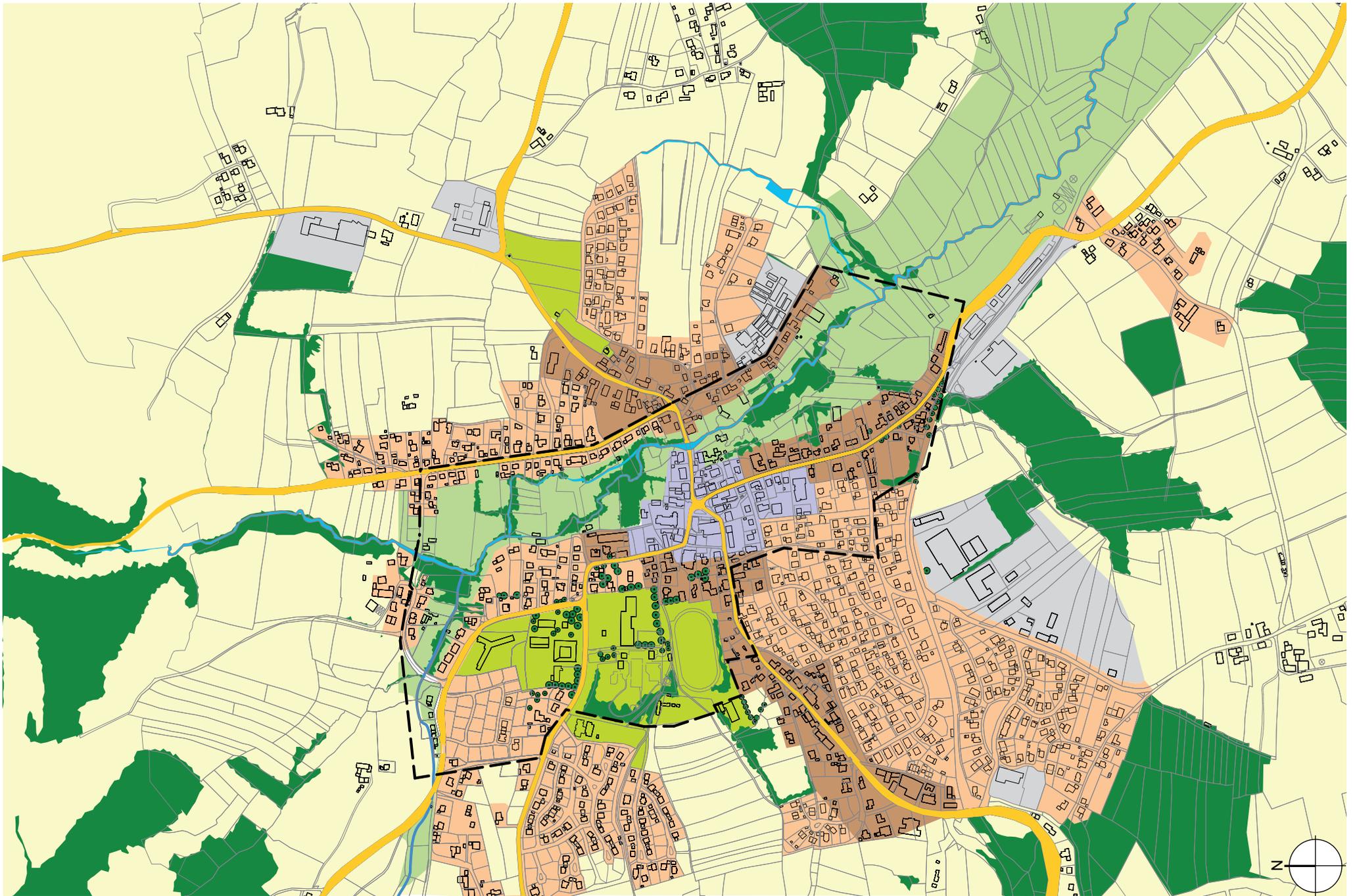


Abb. 3.9 Siedlungsstruktur M 1 / 10.000

Die Luftbilder auf der nebenstehenden Seite (Abb. 3.10, 3.11, 3.12) zeigen den jetzigen Ortskern des Marktes Schöllnach im Vergleich zu dem der 50-er und 60-er Jahre. In der Gegenüberstellung werden die für die Identität des Ortes wesentlichen Merkmale im heutigen Ortsbild deutlich.

Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der Gebäude entlang der Hauptstraßen ist mit Erdgeschoss, einem Obergeschoss und meist einem ausgebauten Dachgeschoss Abbild der örtlich ländlich geprägten Baustruktur. Eine Ausnahme stellt das Gebäude Bräureihe 1 mit straßenseitig drei Geschossen und zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss dar.

Am Marktplatz verdichten sich die Gebäudehöhen. Hier wird der Geländeverlauf häufig durch ein Hochparterre ausgeglichen. Stattliche Baukörper mit bis zu zwei Obergeschossen und ausgebautem Dachgeschoss rahmen den Marktplatz.

Die Pfarrkirche setzt im Norden des Marktplatzes einen architektonischen Schwerpunkt.

Dachlandschaft

Die Pfarrkirche mit Spitzhelm ist dominantestes Element am Marktplatz. Ihr steil geneigtes Ziegeldach setzt sich in Neigung und Deckungsmaterial in den umliegenden Gebäuden fort.

Die Gebäudestellung am Marktplatz ist unregelmäßig. Die Gebäude sind sowohl giebel- als auch traufständig zum Platz ausgerichtet. Als für den Ort typisch können die vorgeblendeten, barockisierenden Giebelformen des Rathauses und des Gebäudes Marktplatz 6 gewertet werden. Bis in die 60-er Jahre wies auch das ehemalige Kaufhaus Stetter (Marktplatz 8) ebenso einen, das Ortsbild prägenden Giebel auf.

Ein Teil der westlichen Platzfront wird von dem langgestreckten, traufseitig angeordneten Gebäudeteil des ehemaligen Gasthofs Muckenthaler begrenzt.

Entlang der Hauptstraßen finden sich wiederum trauf- oder giebelständigen Gebäude in offener Bauweise mit Satteldächern. Vereinzelt treten Häuser mit Schopfwalmdächern und Dachgauben oder bei Nebengebäuden Flachdächer auf.

Einen Sonderfall stellen die kubischen Baukörper mit Walmdächern in der Bahnhofstraße dar.

Raubegrenzende Elemente

Der Platzraum des Marktplatzes wird durch unregelmäßig positionierte und in ihren Baumassen variierende Einzelbaukörper begrenzt. Zwischen den Gebäuden ergeben sich unterschiedlich große Zwischenräume, teilweise mit Durchblicken in die Oheue. Die Westseite des Marktplatzes wird durch die geschlossene Front der aneinander gebauten, jedoch versetzten Häuser Marktplatz 1 und 5 stadträumlich gefasst.

Die Straßenmündungen in den Platzraum werden durch die Eckhäuser räumlich gefasst. Im Norden dominieren die Giebelfront und der Chor der Pfarrkirche den Platz. Das Erscheinungsbild des Marktplatzes ist heterogen. Besonders durch die durchgehend asphaltierten Verkehrsflächen des fließenden als auch des ruhenden Verkehrs werden die Gebäudevorzonen zergliedert und die einheitliche Wirkung geschwächt.

Der Straßenraum der aus dem Ortszentrum führenden Straßen (Waldstraße, Bahnhofstraße, Iggenbacher Straße, Schulstraße) wird durch unmittelbar am Gehsteig angrenzende Gebäude gefasst. Mit zunehmender Entfernung vom Ortskern sind die Gebäude teilweise von der Straße abgerückt, der Straßenraum wird durch Vorgärten, Stützmauern oder Böschungen begrenzt oder von unbebauten Grundstücken unterbrochen. Bäume spielen als raumbegrenzende Elemente nur stellenweise eine Rolle.

Die räumliche Wirkung der Ortseinfahrten ist wenig ausgeprägt, ein Übergang in den Ortskern nicht erkennbar.



Abb. 3.10 Luftbild von Süden, 1968



Abb. 3.11 Luftbild von Norden, 50-er Jahre



Abb. 3.12 Luftbild von Süden, 2017

Freiräume

Die nebenstehende Karte (Abb. 3.14) zeigt die wesentlichen Freiräume im Ortskern.

Straßenräume

Die wichtigsten Straßenräume mit innerörtlichem Gepräge sind:

- die Iggenbacher Straße ab Einmündung Hochstraße ortseinwärts,
- die Waldstraße bis Einmündung Friedhof ortsauswärts,
- die Bahnhofstraße bis Einmündung Adalbert-Stifter-Straße
- die Schulstraße bis Einmündung Pfarrer-Ertl-Weg

Deren raumbegrenzenden Elemente wurden im Vorgehenden beschrieben.

Marktplatz

Am Marktplatz als tiefstem Punkt des Ortszentrums treffen alle wesentlichen Straßenzüge aufeinander.

Aufgrund von Straßenführung und Stellung der Häuser entstehen im Norden, Süden und Westen neben der eigentlichen Straßenkreuzung unterschiedlich große, platzartige Raumaufweitungen.

Der Kreuzungsbereich wird durch Hochborde, Parkierungsflächen (Längs- und Querparker) und die Verkehrsinsel im westlichen Platzbereich begrenzt.

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und der bis auf Verkehrsinsel und Grünstreifen vor dem Hauptportal der Kirche vollständig versiegelten Fläche weist der Marktplatz nur geringe Aufenthaltsqualität auf.

Grünräume

Kleine Ohe

Die größte zusammenhängende, öffentlich bzw. begrenzt öffentlich aneignbare Freifläche bildet die Oheaeue. Ihr kommt als Naherholungsgebiet wie auch für Temperaturausgleich und Frischluftzufuhr des Ortskerns eine bedeutende Rolle zu.

Der natürlich verlaufende Fluss mit guter Wasserqualität und reizvoller Auenlandschaft stellt einen hohen Wert dar. Die vorhandene Vielfalt von Flora und Fauna sind unbedingt erhaltenswert, insbesondere die in der Biotopkartierung erfassten sowie nach § 30 BNatSchG rechtlich geschützten Biotopflächen und Schutzgebiete, sowie das „FFH-Gebiet Bayerwaldbäche“ um Schöllnach. Bereits in den 1980-er Jahren wurde ein Entwurf für einen „Ohepark“ als öffentlich nutzbare Grünfläche in einem Teilbereich der Oheaeue erstellt.

Derzeit gibt es bis auf einen westlich der Oheaeue vom Zentrum bis zur Bachstraße verlaufenden Fußweg keine Durchwegung des Grünzugs. Eine funktionale und gestalterische Aufwertung wäre wünschenswert.

Im Talraum wurden folgende Einrichtungen angesiedelt:

- Festplatz/ Fußballplatz
- Tennisanlage
- Spielplatz
- Eissportteich
- Hundeübungsplatz

Frischlufschneise

Ein weiteres bewahrenswertes Landschaftselement stellt die landwirtschaftlich genutzte Freifläche aus Richtung Westen dar. Diese setzt sich als öffentliche bzw. halböffentliche Grünfläche im Rasenplatz des Stadions, der Freifläche des Freischwimmbades und den bedingt öffentlich aneignbaren Freiräumen der Schulen fort.



Abb. 3.13 Kleine Ohe im Ortsbereich



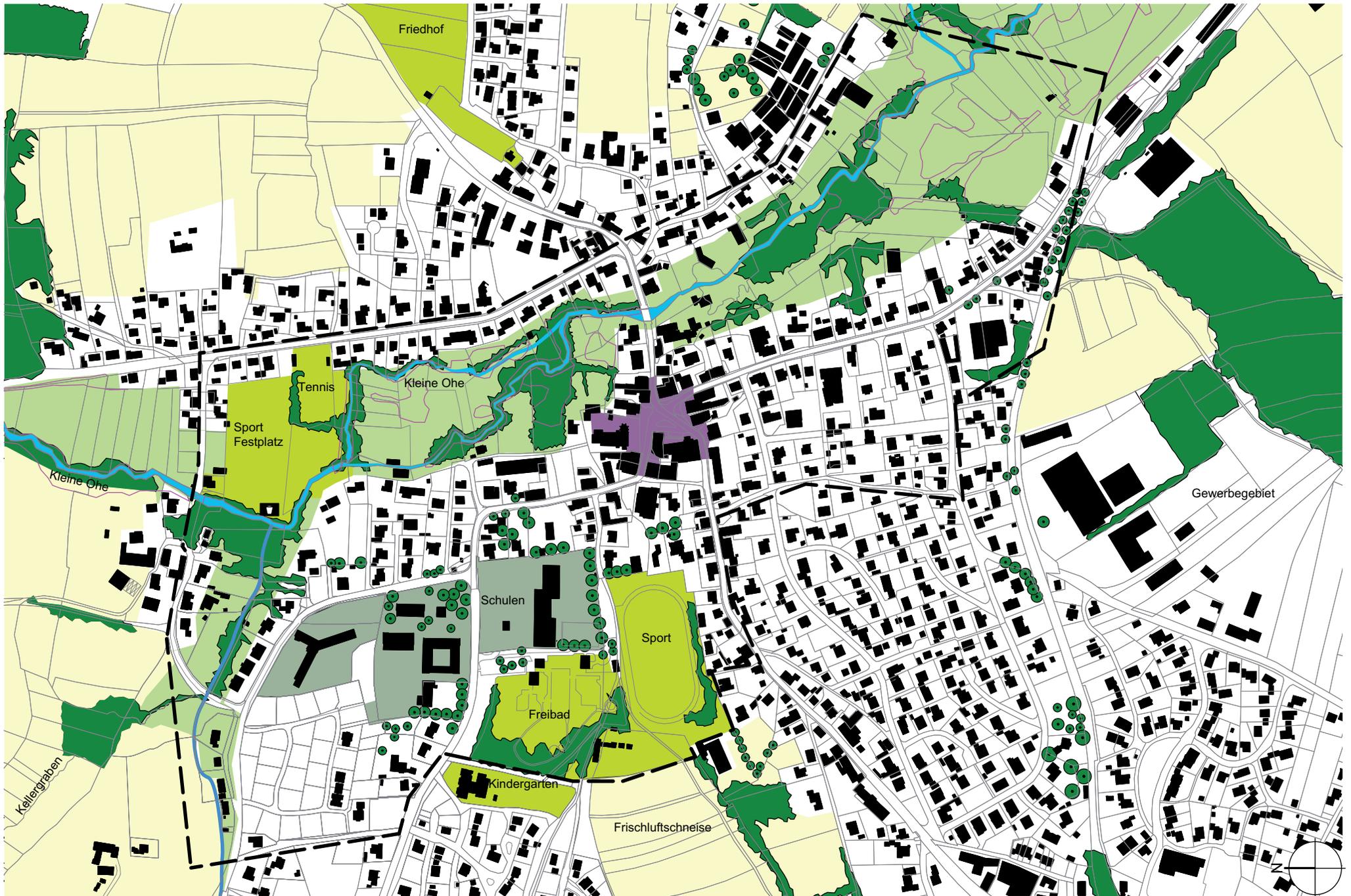


Abb. 3.14 Freiräume M 1 / 6.000

3.3 Bau- und Bodendenkmäler

Die Denkmalliste weist im Untersuchungsgebiet folgende Bau- und Bodendenkmäler aus:

- (1) Kapelle mit Kirchturm der kath. Pfarrkirche St. Johannes Baptist, sog. Sakramentskapelle, ehemal. Chor und Turm der spätgotischen Vorgängerkirche, 2. Hälfte 15. Jhdt. Turmhelm 1867; mit Ausstattung
- (2) Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Kirchhofs und der Kath. Pfarrkirche St. Johannes der Täufer in Schöllnach
- (3) Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehemaligen Wasserburg und des Vorburgare als bzw. des frühneuzeitlichen Hofmarksschlusses von Schöllnach
- (4) Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit klassizistischer Putzgliederung, 19. Jhdt.
- (5) Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Blockbau mit Flachsatteldach und giebelseitigen Schroten, 1. Viertel 19. Jhdt.

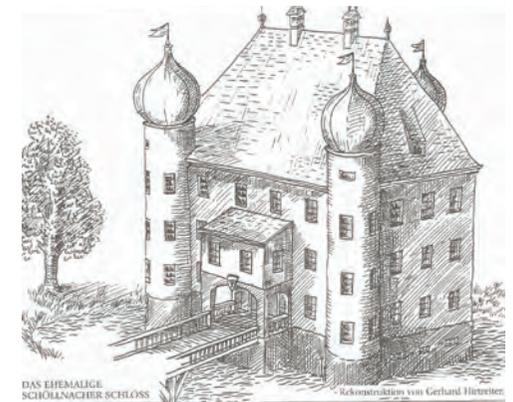
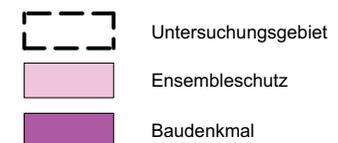


Abb. 3.15 Stich, Rekonstruktion des ehemaligen Wasserschlosses



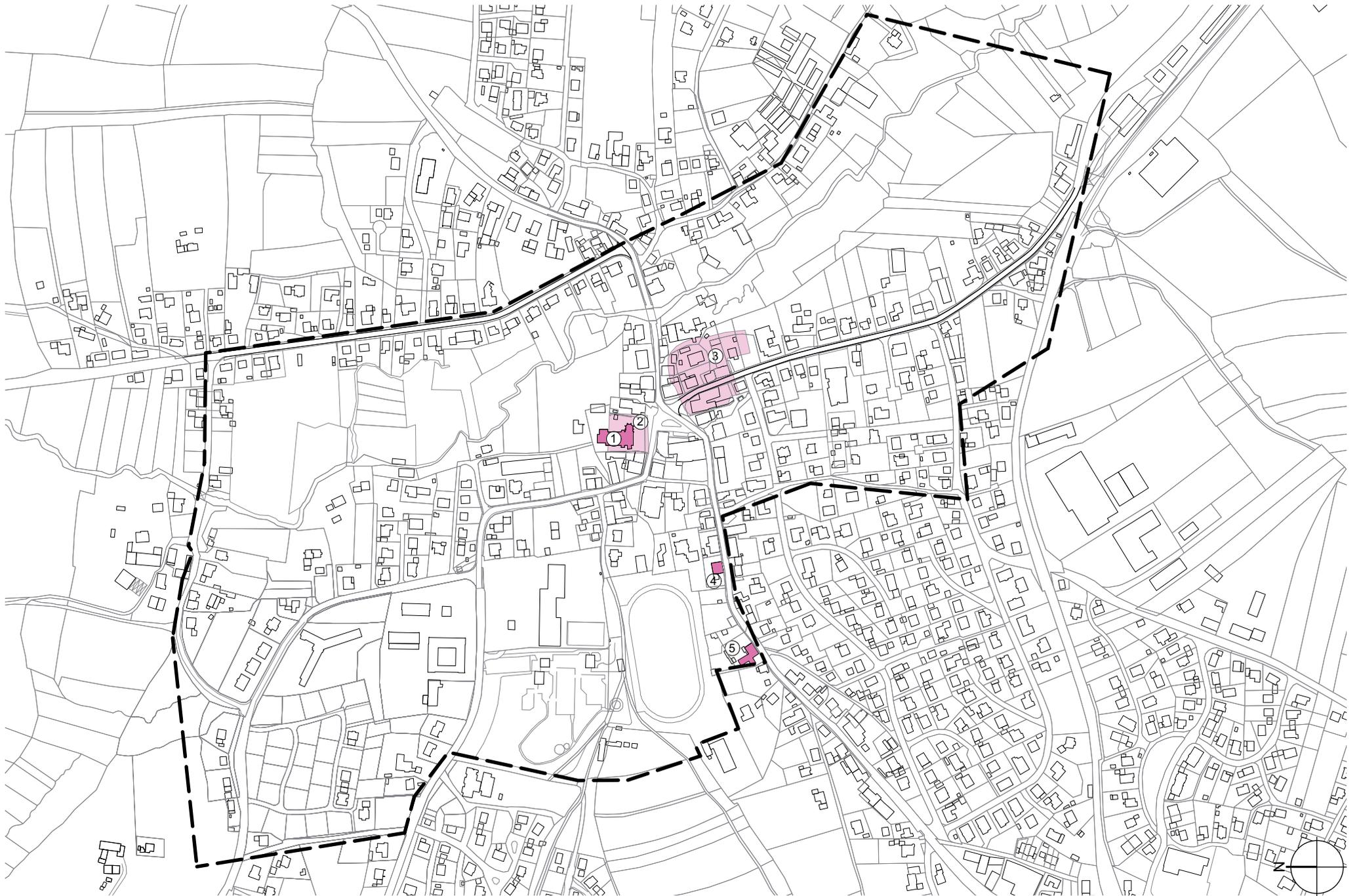


Abb. 3.16 Bau- und Bodendenkmale M 1 / 6.000

3.4 Bevölkerungsentwicklung

Mit Stand 31. Dezember 2016 waren in der Marktgemeinde Schöllnach 5.135 Einwohner mit ihrem Erst- oder Hauptwohnsitz gemeldet. Im Hauptort der Marktgemeinde leben 2.377 Personen und in den Ortsteilen 2.758 Personen. Für das Untersuchungsgebiet weist die Einwohnerstatistik 513 Personen mit Haupt- oder Erstwohnsitz aus.

Seit Erhebung der Einwohnerzahlen am 31. Dezember 1996 ist in der Marktgemeinde ein Bevölkerungszuwachs von 315 Einwohnern, im Hauptort ein Bevölkerungszuwachs von 291 Einwohnern und im Untersuchungsgebiet ein Bevölkerungsrückgang von 26 Einwohnern zu verzeichnen.

Betrachtet man die Altersstrukturen im Untersuchungsgebiet fällt auf, dass 1996 der Anteil der Kinder und Jugendlichen 24 % betrug und 2016 auf 18 % abgenommen hat. Im Gegenzug ist 2016 der Anteil der über 50-Jährigen mit 42 % im Vergleich zu 28 % im Jahr 1996 massiv angestiegen.

Während die Einwohnerentwicklung des Hauptorts positiv ist, hat der Ortskern als Wohnstandort an Attraktivität verloren. Zudem steigt das Durchschnittsalter der Bevölkerung im Zentrum besonders stark an.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist mit einem Anstieg des Bedarfs an barrierefreiem Wohnen zu rechnen. Dem sollte durch sensible bauliche Anpassungen bei Sanierungen und Umbauten Rechnung getragen werden. Derzeitige Leerstände sollten dahingehend überprüft werden.

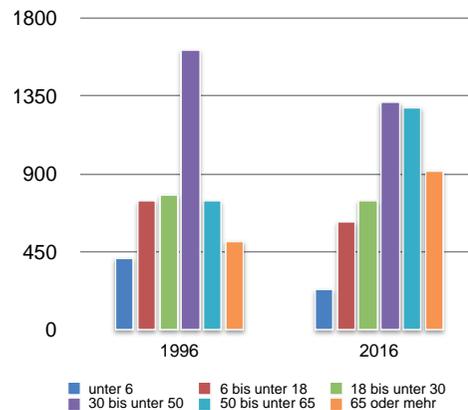


Abb. 3.17 Bevölkerungsentwicklung in der Marktgemeinde jeweils am 31.12.1996 / 2016

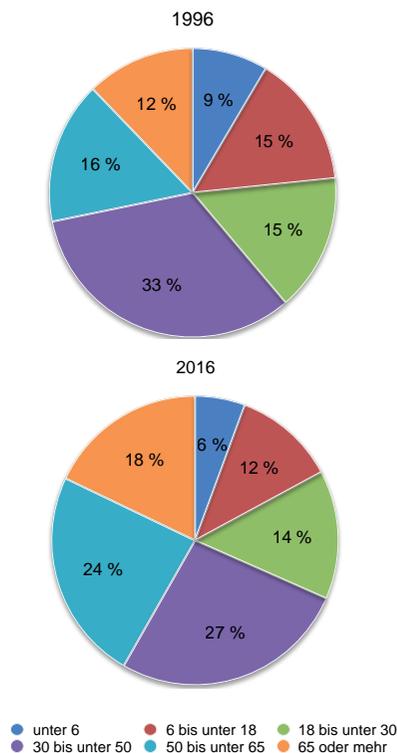


Abb. 3.18 Altersstrukturen im Untersuchungsgebiet jeweils am 31.12.1996/2016

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Karte (Abb. 3.19) zeigt die sich im Untersuchungsgebiet im Wesentlichen im Besitz der Marktgemeinde befindlichen Flächen:

- Areal rund um das Rathaus
- westlicher Platzbereich rund um die Verkehrsinsel
- Parkplatz am Kirchenweg
- Einzelgrundstücke im Bereich der Oheau
- Einzelgrundstücke im Neubaugebiet Hilkeringer Feld
- Areal rund um die Mittelschule
- Areal rund um das Freischwimmbad, Haus des Gastes, Jugendzeltplatz und das Stadion
- Areal rund um die Turnhalle der Grundschule
- Grundstück in der Adalbert-Stifter-Straße

Diese Flächen stellen die wichtigsten öffentlichen bzw. halböffentlichen Aufenthaltsflächen im Untersuchungsgebiet dar. Größere zusammenhängende Flächen als potentielle Entwicklungsflächen stehen der Marktgemeinde derzeit nicht zur Verfügung.

An den wichtigsten Erschließungsflächen wie an der Staatsstraße Iggenbacher Straße/ Waldstraße (St 2322), Schulstraße und Bahnhofstraße (DEG 8) befinden sich lediglich abschnittsweise schmale Gehweg- oder Parkierungsflächen im Besitz der Gemeinde. Teilweise grenzen Privatgrundstücke direkt an die Straße an.

Ein vom Straßennetz unabhängiges öffentliches Wege- und Radwegenetz innerhalb des Ortskerns sowie zwischen den Siedlungsbereichen ist in Ansätzen vorhanden. Wichtige Teilstücke wie beispielsweise die Anbindung des Neubaugebietes Hilkeringer Feld an die Schulen fehlen.



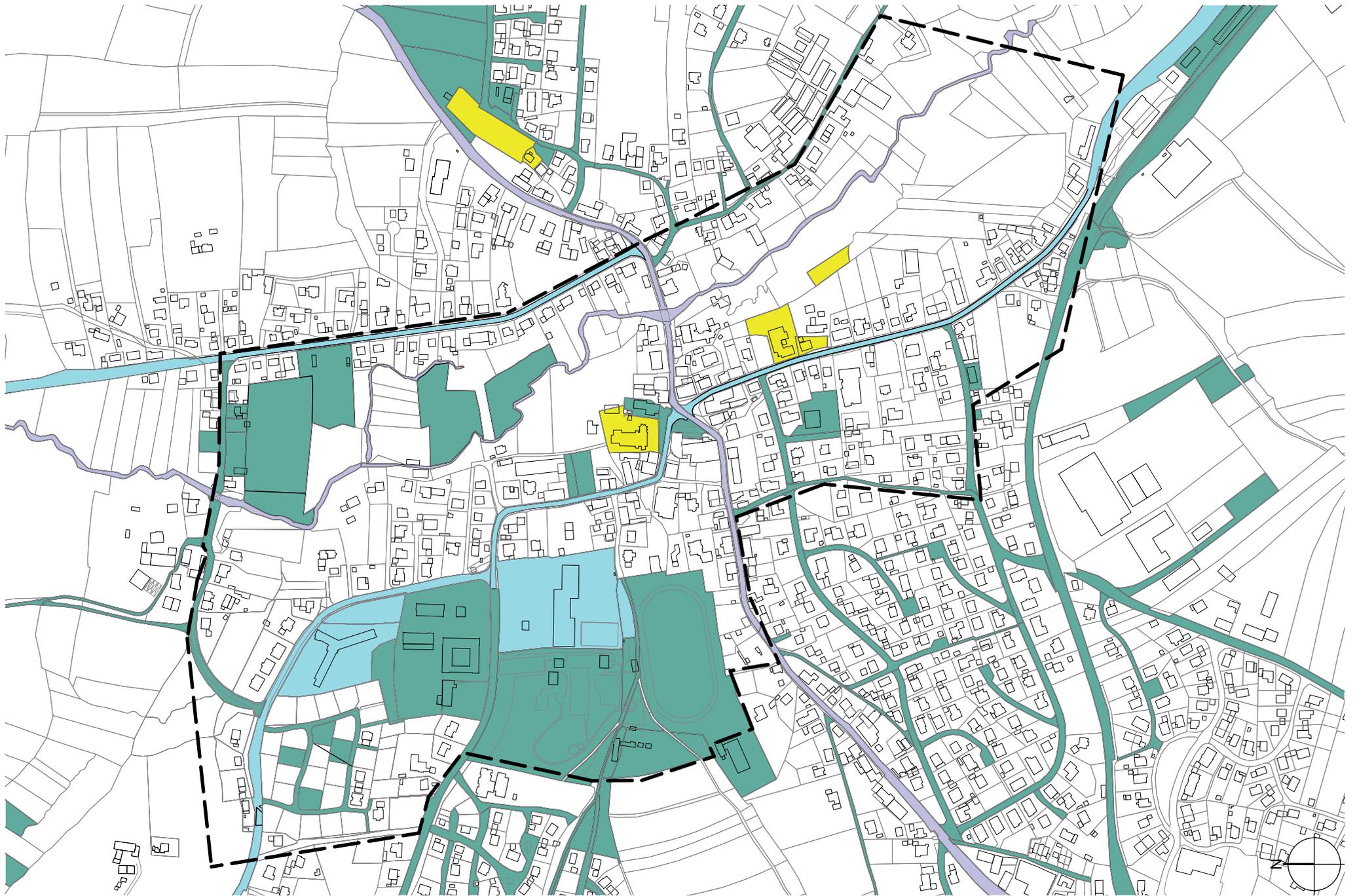


Abb. 3.19 Eigentumsverhältnisse M 1 / 6.000

3.6 Nutzungsstruktur

Im Ortskern konzentrieren sich im Bereich des Marktplatzes im Erdgeschoss gewerbliche, öffentliche und kirchliche Nutzungen wie auch vereinzelt Dienstleistung. Die Obergeschosse werden hauptsächlich für Wohnzwecke genutzt.

Daran schließen sich entlang der Hauptstraßen reine Wohngebäude, vereinzelt mittelgroße gewerbliche Betriebe und Dienstleistungen an.

Die Schulen als größere öffentliche Einrichtungen konzentrieren sich mit Ausnahme der Grundschule nordwestlich des Ortskerns.

Leerstände sind vereinzelt im Bereich der Bahnhof- und der Iggenbacher Straße festzustellen, deren Aktivierung ein gewisses Entwicklungspotential für Dienstleistung und Gewerbe darstellt.

Rund um den Marktplatz weisen einige Gebäude funktionale und gestalterische Mängel auf. Hier sind insbesondere die Gastronomiebetriebe am Marktplatz zu nennen. Generationen- bzw. häufiger Pächterwechsel wie auch die Notwendigkeit zu Sanierung und Modernisierung der Gebäudesubstanz stellen zukünftige Herausforderungen dar.

Seit Langem besteht in der Bürgerschaft der Wunsch nach einem Veranstaltungsraum, Heimatmuseum und Jugendtreff, der bisher keine bauliche Umsetzung fand. Ein derartiges Bürgerhaus sollte vorzugsweise im Ortskernbereich angesiedelt werden.

Zur Steuerung zukünftiger städtebaulicher Entwicklungen hat die Marktgemeinde gemäß Aufstellungsbeschluss vom 19. Juni 2018 für den Bebauungsplan „Innenentwicklung Ortskern Schöllnach“ eine Veränderungssperre erlassen. Darüber hinaus wird dem Markt durch Beschluss einer Vorkaufsatzung für den Bereich des ISEKs ein besonderes Vorkaufsrecht eingeräumt.



Abb. 3.20 Schulzentrum mit Real-, Mittelschule und Sonderpädagogischem Förderzentrum, 2017



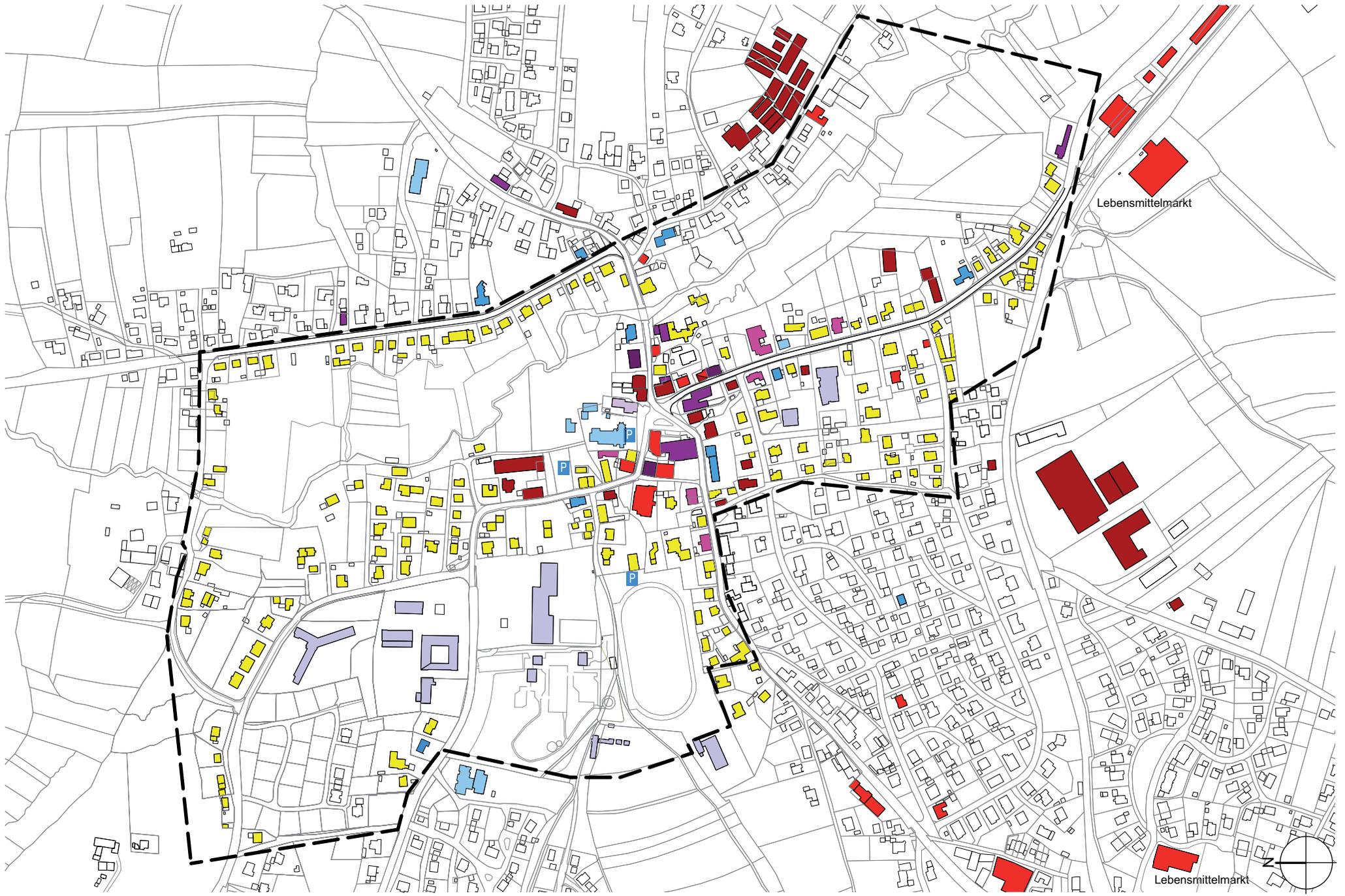


Abb. 3.21 Nutzungsstruktur EG M 1 / 6.000

3.7 Daseinsvorsorge

In der nebenstehenden Karte (Abb. 3.22) sind die wesentlichen Einrichtungen und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge sowie Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern der Grundversorgung dargestellt.

Insgesamt scheint gemäß der Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Einrichtungen sowie privaten Dienstleistungen und Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern für den Grundbedarf vorhanden zu sein.

Im Bereich Bildung ist aufgrund der vielfältigen Schullandschaft in Schöllnach eine überdurchschnittliche Ausstattung festzustellen, die sogar über dem Standard eines Grundzentrums liegt. Die Grundschule in der Bahnhofstraße befindet sich im Ortskernbereich, Realschule, Mittelschule und Sonderpädagogisches Förderzentrum Schöllnach-Osterhofen sind von diesem in fußläufig gut erreichbarer Entfernung.

Eine Konzentration mit Einrichtungen der Grundversorgung ist vor allem im Ortskern bzw. vereinzelt im erweiterten Ortskernbereich bis zum Rewe am Ortsausgang/ Bahnhofstraße bzw. dem Netto am Ortsausgang/ Iggenbacher Straße in zumutbarer Erreichbarkeit der Haltestellen des ÖPNV festzustellen. Aufgrund jüngster Siedlungsentwicklungen im Norden wäre auch im Hinblick auf die Reduzierung des Binnenverkehrs eine Versorgung der dortigen Wohngebiete mit Gütern der Grundversorgung sinnvoll.

Süd-westlich des Ortskerns haben sich in günstiger Lage zur Autobahnanbindung Iggenbach das Gewerbegebiet „GE Emminger Feld“ sowie der Gewerbepark „GE Leutzing“ mit einem Lebensmittelmarkt angesiedelt, der außerhalb des Ortskernbereichs liegt.

Ein Schwerpunkt an Einrichtungen und Dienstleistungen privater Träger im Bereich der sozialen, kirchlichen und kulturellen Infrastruktur befindet sich mit dem 2017/18 erweiterten Kindergarten/ -tagesstätte St. Maria, der Bibliothek und dem Jugendzeltplatz westlich des Ortskerns. Darüber hinaus liegen die Seniorenwohnstätte Rosenium und zwei Krankenpflegedienste im eingezeichneten Gehbereich. Im Bereich Gesundheitswesen ist das Angebot an privaten Dienstleistungen verbesserungsfähig.

Ein Veranstaltungsraum für kulturelle Zwecke steht der Marktgemeinde derzeit nicht zur Verfügung.



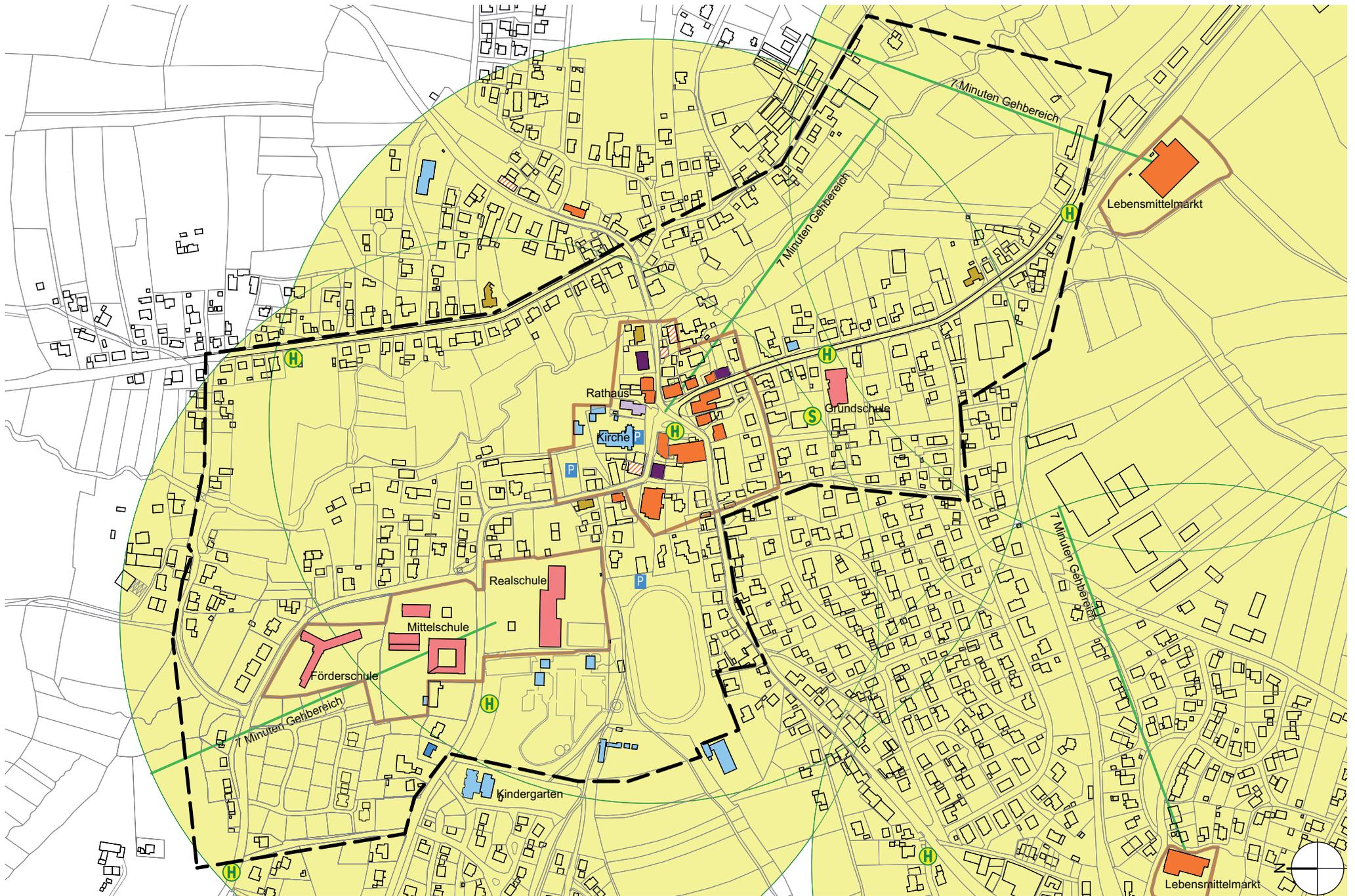


Abb. 3.22 Daseinsvorsorge M 1 / 6.000

3.8 Verkehr

In der nebenstehenden Karte (Abb. 3.23) ist das Straßennetz in Schöllnach und die Situation öffentlicher und privater Stellplätze dargestellt.

Schöllnach ist durch ein Netz überörtlicher Straßen großräumig gut angebunden. Der Durchgangsverkehr wird über die Staatsstraße 2322 und die Kreisstraße DEG 8 durch den Ortskern geführt. Die Autobahn A 3 liegt 4,6 km vom Ortszentrum in guter Erreichbarkeit.

Im Ortskern sind aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens Konflikte zwischen Fahr- und Fußgänger- bzw. Radverkehr festzustellen. Diese Problematik wird unter anderem Bestandteil des für 2019 geplanten Wettbewerbs zur Sanierung des Marktplatzes und der angrenzenden Flächen Markt Schöllnach sein. Die daraus resultierende Ortskernsanierung, insbesondere die gestalterische Aufwertung der Ortsmitte, wird trotz des bestehenden Kfz-Verkehrs eine Verbesserung der Benutzbarkeit und Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume für Fußgänger zur Folge haben.

Darüber hinaus scheint die Ausbildung von Ortseinfahrten mit verkehrsbremsender Wirkung auf den vier Einfahrtsstraßen sinnvoll.

Fließender Verkehr

Über die Staatsstraße St 2322, die durch das Ortszentrum führt, ist in westlicher Richtung über den Anschluss auf die Autobahn A3 bei Iggenbach das OZ Deggendorf bzw. das UZ Hengersberg und in östlicher Richtung die Naherholungsregion Sonnenwald erreichbar. Die Kreisstraße DEG 8 verbindet Schöllnach in südlicher Richtung mit der Gemeinde Außernzell und in nordwestlicher Richtung wiederum mit dem UZ Hengersberg. Die Iggenbacher Straße weist im Ortszentrum laut der letzten Straßenverkehrszählung im Jahr 2015 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 4.439 Kfz (SV 268), auf der Waldstraße eine Belastung von 1.448 Kfz (SV 99) auf.

Richtung Süden geht die Kreisstraße DEG 8 mit einer Verkehrsbelastung von 1.961 Kfz/ Tag (SV 91) und Richtung Norden die Schulstraße mit einer Belastung von 926 Kfz/ Tag (SV 25) ab. Die Englfinger Straße, die als Kreisstraße DEG 16 von der Waldstraße Richtung Norden abzweigt, weist Verkehrszahlen von 1.361 Kfz/ Tag (SV 64) auf.

Ruhender Verkehr

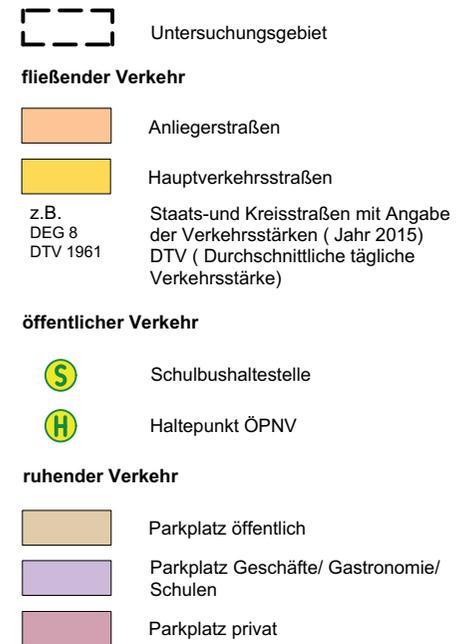
Im Ortskern stehend derzeit ca 120 öffentliche Stellplätze zur Verfügung. Dazu kommt noch eine nennenswerte Anzahl privater, insbesondere geschäftlicher Stellplätze.

Öffentliche Stellplätze stehen am Kurzzeitparkplatz vor der Kirche ca. 15, am Parkplatz Kirchenweg ca. 60 und am Parkplatz des Stadions ca. 23 zur Verfügung. Am Marktplatz und entlang der Hauptstraßen im Ortskernbereich kommen weitere 22 Stellplätze hinzu.

Alle Versorgungseinrichtungen im Ortskern befinden sich in guter Erreichbarkeit.

Die Anzahl der zur Verfügung stehenden Stellplätze erscheint grundsätzlich angemessen. Vereinzelt Ergänzungen bzw. Erweiterungen von Parkplätzen in rückwärtigen Bereichen sind nach Möglichkeit zur Entlastung des Marktplatzes anzustreben. Der Kurzzeitparkplatz vor der Kirche wird seit Kurzem wieder als Stellfläche für den Wochenmarkt, aber auch für traditionelle Märkte wie den Georgi- oder Michaelimarkt genutzt. Außerdem erscheint eine Aufwertung der funktionalen und gestalterischen Anbindung der Parkplätze am Kirchenweg und am Stadion notwendig.

Anlagen für E-Mobilität, sowohl für Pkws als auch für Räder, fehlen bislang.



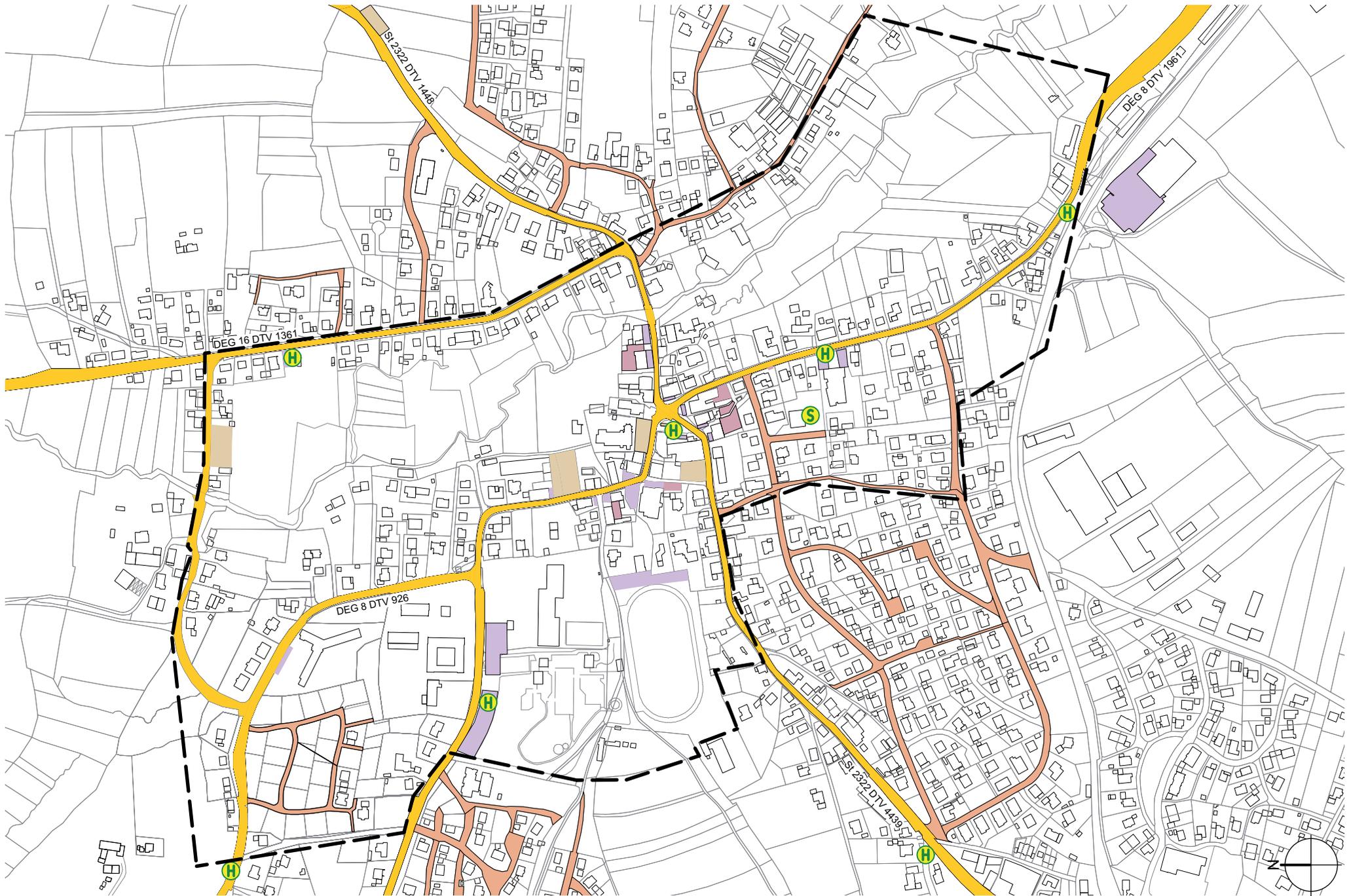


Abb. 3.23 Straßennetz und Parkplätze M 1 / 6.000

ÖPNV

Schöllnach ist über das Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft Landkreis Deggendorf (VLD) angebunden. Die Linien 6142, 6143, 6155, 6156 und 6157 binden Schöllnach wochentags, an Samstagen, Sonn- und Feiertagen an den Landkreis an. Über diese Linien erfolgt auch der Schulbusverkehr.

Im Marktgemeindebereich sind sieben öffentliche Haltestellen vorhanden. Am Marktplatz befinden sich, teilweise ohne Markierung oder Beschilderung, drei Haltepunkte: an der Verkehrsinsel in Richtung Deggendorf (ausgeschildert), auf der gegenüberliegenden Straßenseite in Richtung Zenting (nicht ausgeschildert) und vor dem Rathaus in Richtung Poppenberg. Eine Schulbushaltestelle ist im rückwärtigen Bereich der Grundschule angesiedelt.

Allgemein sind die ÖPNV Einrichtungen ausbaufähig. Bei einer zukünftigen Neugestaltung des Marktplatzes sollten Anzahl, Lage und Gestaltung der Haltestellen überprüft werden.

Fußgänger/ Radverkehr

Für die Fußgänger stellt sich die Situation im Kernort derzeit wie folgt dar:

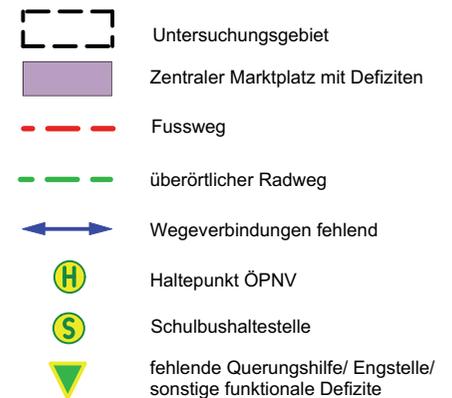
- Die Gehwege längs der Hauptstraßen sind häufig sehr schmal, teilweise auch nur einseitig vorhanden (Iggensbacher Straße/ Ecke ehemaliger Gasthof Muckenthaler).
- Die Beläge sind oftmals uneben und weisen Beschädigungen auf.
- Die Barrierefreiheit, insbesondere am Marktplatz, ist aufgrund fehlender Bordsteinabsenkungen nicht gegeben.
- Es gibt lediglich zwei gesicherte Quermöglichkeiten im Untersuchungsgebiet, einen Fußgängerüberweg in der Bahnhofstraße auf Höhe des ehemaligen Kindergartens St. Josef und einen Fußgängerüberweg auf der Schulstraße/ Höhe Realschule.
- Ansonsten fehlen Quermöglichkeiten insbesondere entlang der Hauptstraßen und am Marktplatz.
- Unabhängige Fußwege gibt es im Bereich nördlich der Kirche, der nördlichen Oheau und im Bereich Jugendzeltplatz/ Stadion, teilweise jedoch in mangelhafter baulicher Ausbildung.

Das größte Fußgängeraufkommen ist im Bereich des Marktplatzes, insbesondere vor Abfahrt bzw. bei Ankunft der Busse festzustellen sowie entlang der Bahnhofstraße bis zum Rewe oder entlang der Schulstraße. Im Bereich des Marktplatzes führen fehlende Querungshilfen und Engstellen bei den Fußgängern zu Unsicherheit bei der Überquerung der Kreuzung.

Ein unabhängiges Fußwegenetz ist in Ansätzen vorhanden. Wichtige Teilstücke wie zwischen dem Neubaugebiet Hilkeringer

Feld und den Schulen fehlen oder sind nicht barrierefrei ausgebaut wie beispielsweise das Teilstück zwischen Iggensbacher Straße und Stadion.

Auf dem ehemaligen Bahndamm verläuft der übergeordnete Donau-Ilz-Radweg. Für den Radverkehr sind ansonsten keine separaten Anlagen zur Radführung oder -abstellung vorhanden. Die topographischen Verhältnisse erschweren den Radverkehr in Schöllnach. Gerade vor diesem Hintergrund erscheint auch für den Radverkehr eine Förderung der E-Mobilität durch ein Angebot an Ladestationen an geeigneten Stellen sinnvoll.



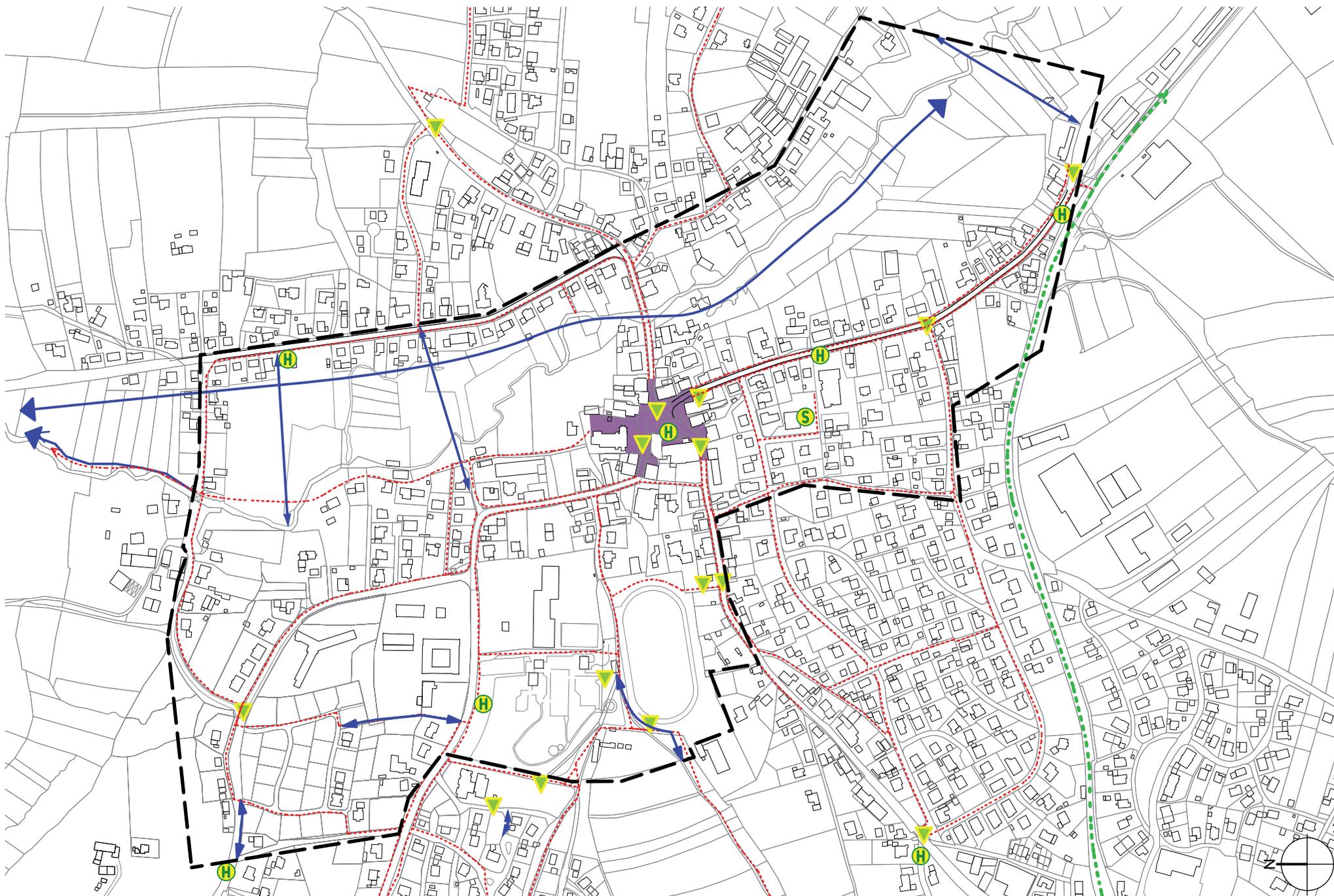


Abb. 3.24 Wegeverbindungen und Haltestellen M 1 / 6.000



Abb. 3.25 Verkehrsinsel am Marktplatz mit Haltestelle in Richtung Iggenbach/ Deggendorf



Abb. 3.27 Einfahrt in den Marktplatz aus Richtung Iggenbach



Abb. 3.29 Parkplatz am Kirchenweg



Abb. 3.26 Einfahrt in den Marktplatz aus Richtung Außenzell



Abb. 3.28 Parksituation Kirchenvorplatz/ Schulstraße (Richtung Marktplatz)



Abb. 3.30 Parkplatz am Stadion



Abb. 3.31 Marktplatz: unebene Oberflächen und keine Bordsteinabsenkungen



Abb. 3.33 Englfinger Straße: unbefestigter „Gehweg“ als Verbindung zum Pfarrer-Ertl-Weg



Abb. 3.35 Stadionweg: unbefestigte Flächen und fehlende Barrierefreiheit



Abb. 3.32 Marktplatz/ Iggensbacher Straße: beengte Fahr- und Gehwegsituation



Abb. 3.34 Einsteinstraße: mögliche Verbindung zum Schulzentrum



Abb. 3.36 Fußweg Freibad - Jugendzeltplatz: unbefestigte Flächen

Bewertung

4.1 Werte

Die in den vorhergehenden Bestandserhebungen festgestellten Werte werden in der folgenden Karte (Abb. 4.1) zusammenfassend dargestellt.

4.1.1 Strukturelle Werte

- bedarfsgerechtes Angebot öffentlicher und privater Einrichtungen und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge
- durchmischte Nutzungsstruktur im Ortskern
- gesundes Wohnumfeld (Erholungsort)

4.1.2 Räumliche Werte

- zentraler Marktplatz mit wesentlicher Versorgungsfunktion
- Ortskern als intakter Versorgungsbe- reich
- zentrumsnahe Entwicklungsflächen mit innerörtlichem Entwicklungspotential
- Bildungs-, Sport- und Freizeistätten in zentraler Ortslage und landschaftlich gut eingebunden
- Grünzug Kleine Ohe mit naturnahem Bachlauf und ortsbildprägenden Grünstrukturen
- an den Ortskern heranreichende freie Landschaft (Frischluftschneise)
- weitläufiges Fußwegenetz
- Anbindung an überörtlichen Radweg (Donau-Ilz-Radweg)
- zentrale Parkplätze in nichtstörender Lage



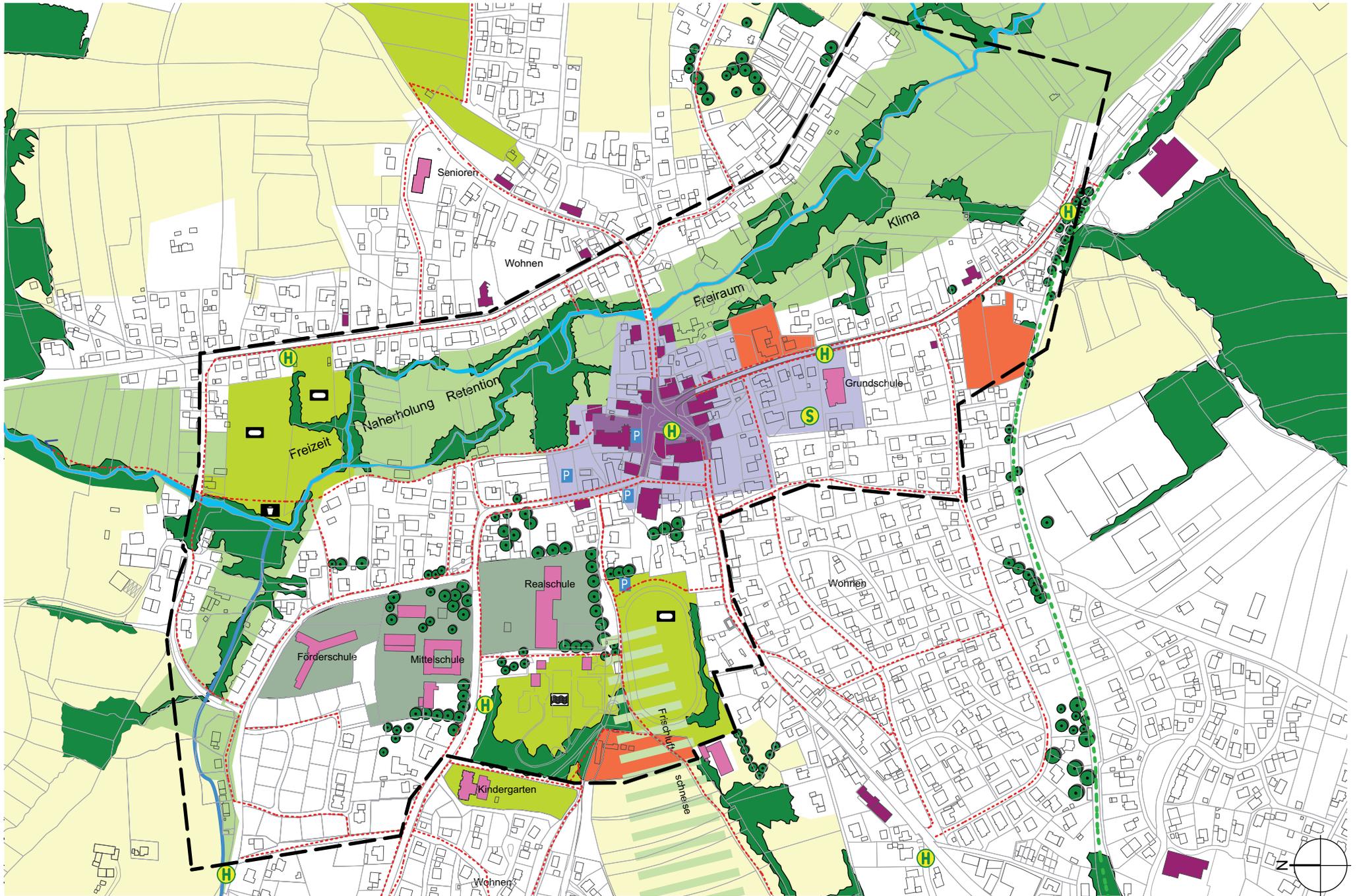


Abb. 4.1 Werte M 1 / 6.000

4.2 Defizite

Die in den vorhergehenden Bestandserhebungen festgestellten Defizite werden in der folgenden Karte (Abb. 4.2) zusammenfassend dargestellt.

4.2.1 Strukturelle Defizite

- hohes Kfz- und Lkw-Verkehrsaufkommen im Ortskern
- drohende Leerstände im Ortskern
- fehlender Veranstaltungsraum
- Mangel an barrierefreien Wohnungen
- fehlende Anlagen für E-Mobilität

4.2.2 Räumliche Defizite

- Marktplatz und zentrale Straßenräume mit städtebaulichen Missständen
- Gebäude mit gestalterischen Defiziten im Ortskern
- potentielle Entwicklungsflächen ohne stadtplanerische Zielsetzungen im erweiterten Ortskernbereich
- störende Gebäude im Auenbereich
- fehlende bauliche Ausbildung der Ortszufahrten
- mangelhafte bauliche Ausbildung der ÖPNV-Haltestellen
- ausbaufähige Fuß- und Radwegeanbindungen insbesondere der Schulen und der Oheau
- mangelhafte bauliche Ausbildung und Anbindung der Parkplätze an den Ortskern
- Grünzug ohne öffentliche Freizeitflächen
- fehlende Retentionsflächen/ Ohekanal

	Untersuchungsgebiet
	Zentraler Marktplatz mit Defiziten
	Ortskern mit Defiziten
	Leerstand
	Innerstädtische Flächen ohne Entwicklungsperspektive
	Innerstädtische Fläche mit funktionalen und gestalterischen Mängeln
	Beeinträchtigung durch bauliche Nutzung im Auenbereich
	Hohes Verkehrsaufkommen
	Sichere Fahrbahnquerung fehlt
	Engstelle für Fußgänger
	fehlende attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten
	fehlende öffentliche Toilettenanlage
	Ortseingang ungenügend ausgebildet
	ÖPNV Haltepunkt / Schulbus
	Radwegeverbindung fehlend
	Wegeverbindung fehlend bzw. mangelhaft
	Parkplätze mit gestalterischen und funktionalen Defiziten
	Fehlende attraktive Spielplätze / Freizeitangebote
	Überschwemmungsproblematik

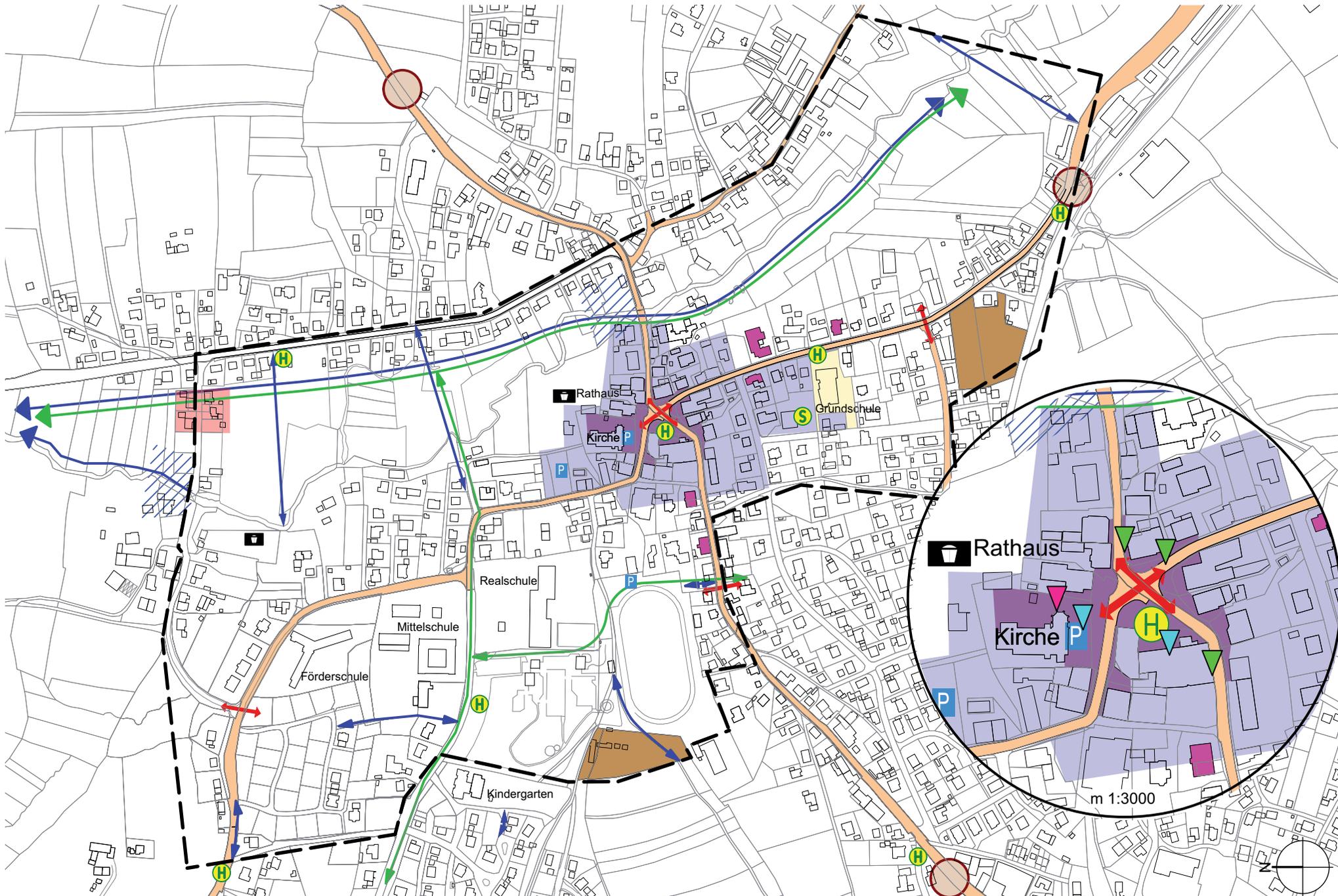


Abb. 4.2 Defizite M 1 / 6.000

Aus dem Beteiligungsprozess mit der Lenkungsgruppe und den Bürgern leiten sich folgende zentrale Zielsetzungen und Handlungsfelder ab als Grundlage für die unter 6. beschriebenen Maßnahmenvorschläge ab.

Städtebauliches Leitbild

Der Markt Schöllnach entwickelte sich als Ansiedlung kleinbäuerlich-gewerblicher Anwesen, die sich zusammen mit Kirche und Wasserschloss rund um einen zentralen Marktplatz locker gruppierten. Anders als traditionelle Märkte weist Schöllnach nicht die für diese typischen Merkmale wie beispielsweise langgezogene rechteckige Straßenzüge und gleichmäßig ausgerichtete Gebäude mit geschlossenen Straßenfronten auf. Die Heterogenität der dörflich anmutenden Bebauung ist ein spezifisches Merkmal, das bei der Ortssanierung zu beachten ist, um die Identität des Ortes nicht zu gefährden.

Der Landschaftsraum der Kleinen Ohe stellt einen besonderen ökologischen und ästhetischen Wert dar. Der Bachlauf mit seiner guten Wasserqualität und seinen abwechslungsreichen Vegetationstypen ermöglicht das Erleben der ursprünglichen Auenlandschaft in unmittelbarer Nähe zum Ortskern. Die für den Ort typischen freien Talwiesen stellen eine naturräumliche Besonderheit Schöllnachs dar und sollen weiterhin freigehalten und erlebbar gemacht werden. Dabei sind die amtlich kartierten Biotopflächen zu berücksichtigen.

Ziel ist die Bewahrung und Aufwertung ortsbildprägender Elemente. Dazu zählen nicht nur die zentralen Platzräume, Bauwerke und Straßenzüge, sondern auch Schöllnachs Lage im Talraum der Kleinen Ohe, die im Süden und Westen von sanft ansteigenden Höhenrücken begrenzt wird. Die östlich angrenzenden Hänge leiten über in die Naherholungsregion Sonnenwald.

Aus diesen Zielsetzungen leiten sich als Handlungsfelder ab:

- **Bewahrung/ Aufwertung ortsbildprägender Baustrukturen, Straßen und zentraler Platzräume**
- **Bewahrung und Aufwertung des Landschaftsraums der Kleinen Ohe als naturräumlicher Besonderheit**

Stärkung des Ortskerns

Im Hinblick auf die prognostizierte demographische Entwicklung und die räumliche Auswirkung eines wirtschaftlichen Strukturwandels kommt einer gezielt zukunftsorientierten kommunalen Bodenpolitik hohe Bedeutung zu. Aus ökologischer und ökonomischer Sicht sollten daher Potenziale im Ortszentrum aktiviert und der Innenentwicklung Vorrang gegeben werden. Ein wichtiger Schritt ist der bereits von der Gemeinde am 19. Juli 2018 gefasste Selbstbindungsbeschluss im Sinne der Initiative „Innen statt außen“.

Der öffentliche Raum sollte durch planmäßige Erhaltung und Fortentwicklung der baulichen Substanz und der Verkehrsbereiche aufgewertet werden, um die Attraktivität des Ortskerns und seine Aufenthaltsqualität zu steigern. Grundsätzlich ist bei allen Sanierungsmaßnahmen davon auszugehen, dass Freiräume und Gebäude in ihrer Wechselwirkung gleichermaßen bestimmend für die funktionale und gestalterische Qualität des Ortes sind. Straßen und Plätze sollten abgestuft nach ihrer Bedeutung unterschiedlich behandelt werden. Dabei ist immer der gesamte Bereich von Hauswand über Gehweg, Park- und Fahrbereich bis zur gegenüberliegenden Hauswand zu betrachten. So entsteht eine im Einzelfall differenzierte, überkommene Elemente berücksichtigende, aber doch einheitliche Gestaltung.

Grundlegend für die Aufwertung des öffentlichen Raums im Bereich des Marktplatzes ist eine Reduzierung der Geschwindigkeit des Kfz-Verkehrs und die Erhöhung der Verkehrssicherheit.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die Bedeutsamkeit einer barrierefreien Straßen- und Freiraumgestaltung hingewiesen.

Aufgrund der demographischen Entwicklung sollte ein Ziel der Ortsplanung die Förderung und Sicherung von barrierearmen Wohnraum für ältere, hochbetagte und pflegebedürftige Menschen im Ortskern sein.

Der Ortskern Schöllnachs erfüllt eine zentrale Versorgungsfunktion im Bereich der öffentlichen und privaten Dienstleister. Zur Stärkung des Ortskerns soll bei zukünftigen Entwicklungen auf die Förderung fehlender Einrichtungen wie im Bereich der Gesundheitsvorsorge geachtet werden.

Aus diesen Zielsetzungen leiten sich als Handlungsfelder ab:

- **Steigerung der Aufenthaltsqualität durch Aufwertung der baulichen Gestaltung von Freiräumen und Gebäuden**
- **Steigerung der Aufenthaltsqualität durch Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung des Kfz-Verkehrs**
- **Abbau von Barrieren**
- **Förderung und Sicherung der zentralen Versorgungsfunktion des Ortskerns**
- **Förderung und Sicherung von barrierearmen Wohnraum im Ortskern**
- **Förderung der Innenentwicklung und der Flächenentsiegelung im Sinn der Initiative „Innen statt außen“**

Verkehrsberuhigung

Hauptverkehrsader wird auch zukünftig die Staatsstraße 2322 durch den Ort und über den Marktplatz bleiben. Eine städtebauliche und funktionale Aufwertung dieses Bereiches kann nur durch gestalterische Maßnahmen sowie durch Maßnahmen zur Reduzierung des Verkehrs und Geschwindigkeitsreduzierung erzielt werden. Dazu sind die funktionalen Ziele besserer innerörtlicher Vernetzung für Fußgänger, Ausbau der Infrastruktur für Radfahrer und ÖPNV-Nutzer sowie die Förderung von Elektro-Mobilität zu rechnen.

Aus diesen Zielsetzungen leiten sich als Handlungsfelder ab:

- **Reduzierung des Kfz-Verkehrs durch Sicherung und Ausbau des Fußwegenetzes und Verbesserung der Infrastruktur für Radfahrer und ÖPNV-Nutzer**
- **Verbesserung der Vernetzung**
- **Förderung der E-Mobilität**

Schaffung neuer Nutzungsangebote

Um eine generationengerechte und identitätsstiftende Ortsentwicklung zu fördern, sind Partizipation und die Förderung stabiler sozialer Strukturen von großer Bedeutung. Eines der Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist deshalb die soziale und kulturelle Infrastruktur zu verbessern und langfristig zu sichern.

Aus diesen Zielsetzungen leiten sich als Handlungsfelder ab:

- **Schaffung von konsumfreien Treffpunkten im öffentlichen Raum**
- **Neubau eines Bürgerhauses mit Veranstaltungsräumen und Jugentreff**

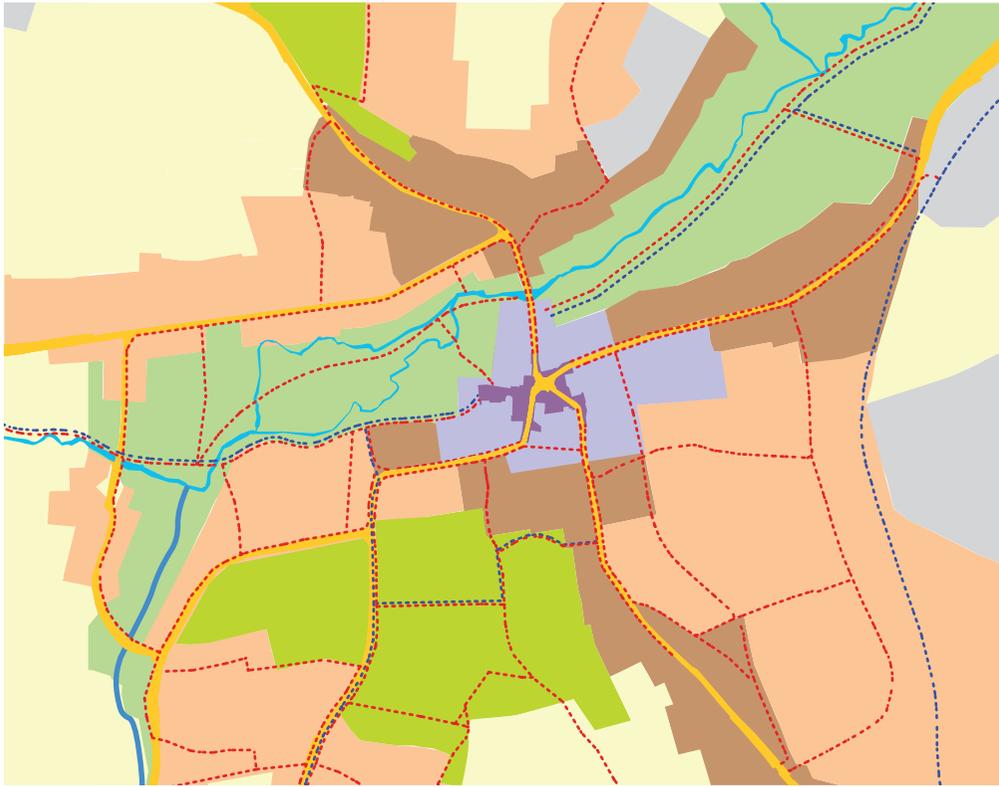


Abb. 5.1 Verteilung der Funktionen im Ortszusammenhang

-  Ortskern
-  zentraler Marktplatz
-  ältere Bebauung mit Mischnutzung
-  kleinteilige überwiegend Wohnbebauung
-  großmaßstäbliche Gewerbebebauung
-  großmaßstäbliche öffentliche Gebäude und zusammenhängende Freiflächen
-  Grünzug der Ohe
-  Bachlauf
-  sonstige freie Landschaft
-  Hauptverkehrsstraßen
-  Wegeverbindungen

-  Untersuchungsgebiet
-  zentrumsnahe Entwicklungsflächen
-  Ortskern
-  Freiflächen Spiel- und Sport, Ohepark
-  Freiflächen Schulumfeld
-  Markierung der Ortseingänge durch Fahrbahnteiler
-  Markierung des Innerortsbereichs durch wechselnde Belagsgestaltung
-  Gestaltung von Straßen-/Platzräumen
-  Grünzug der kleinen Ohe
-  Bach
-  Schaffung von Retentionsräumen
-  Haltestelle OMV
-  Elektrotankstelle
-  Zentrumsnahe größere Parkplätze
-  fussläufige Wege
-  Radwegnetz

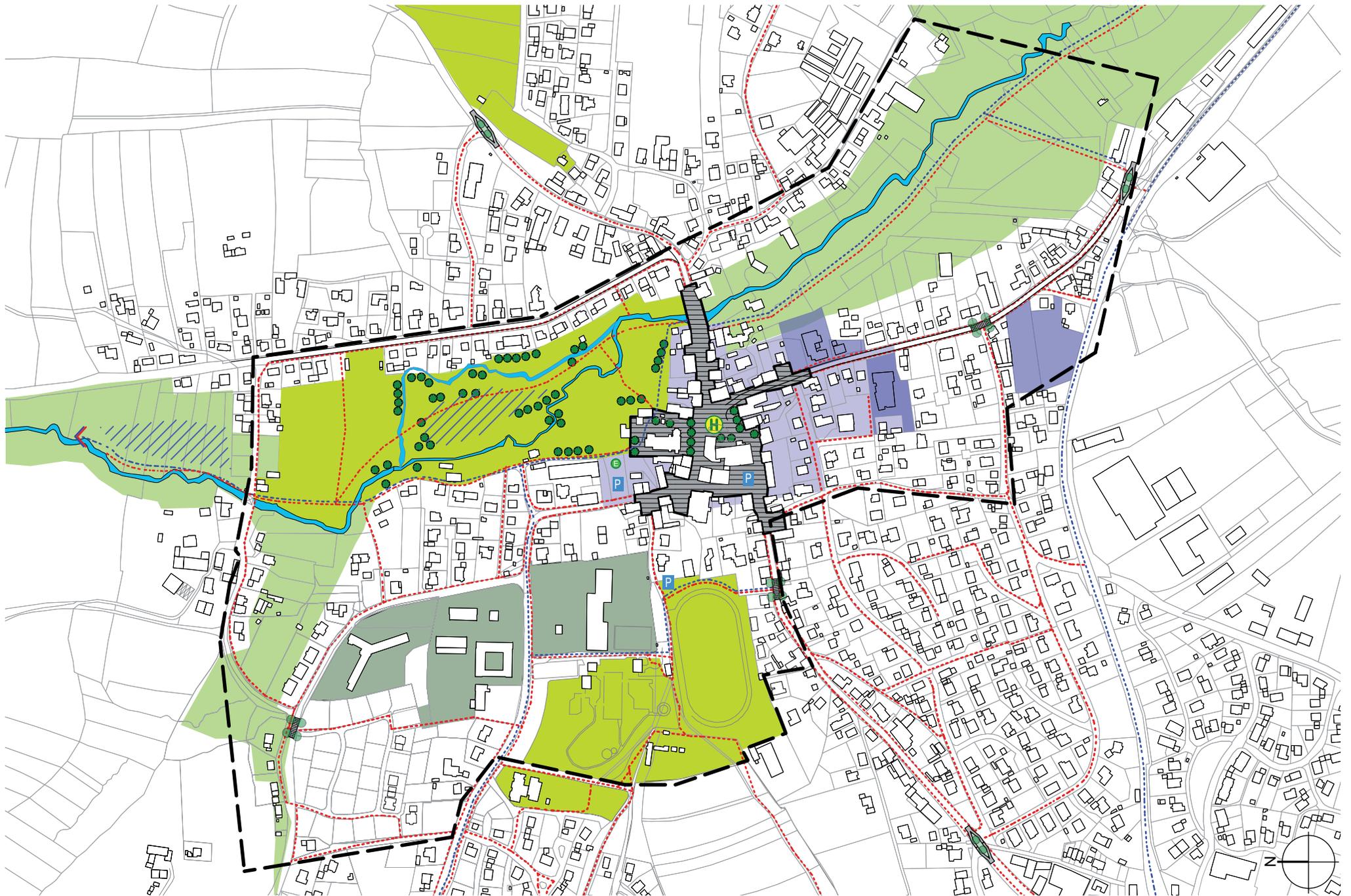


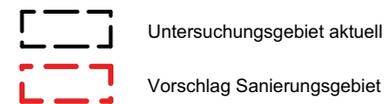
Abb. 5.2 Zielkonzept M 1 / 6.000

5.2 Sanierungsgebiet

Die nebenstehende Karte (Abb. 5.3) zeigt das mit der Marktgemeinde abgestimmte Sanierungsgebiet.

Der Verlauf der Abgrenzung ist durch eine gestrichelte Linie dargestellt.

Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 23,1 ha.



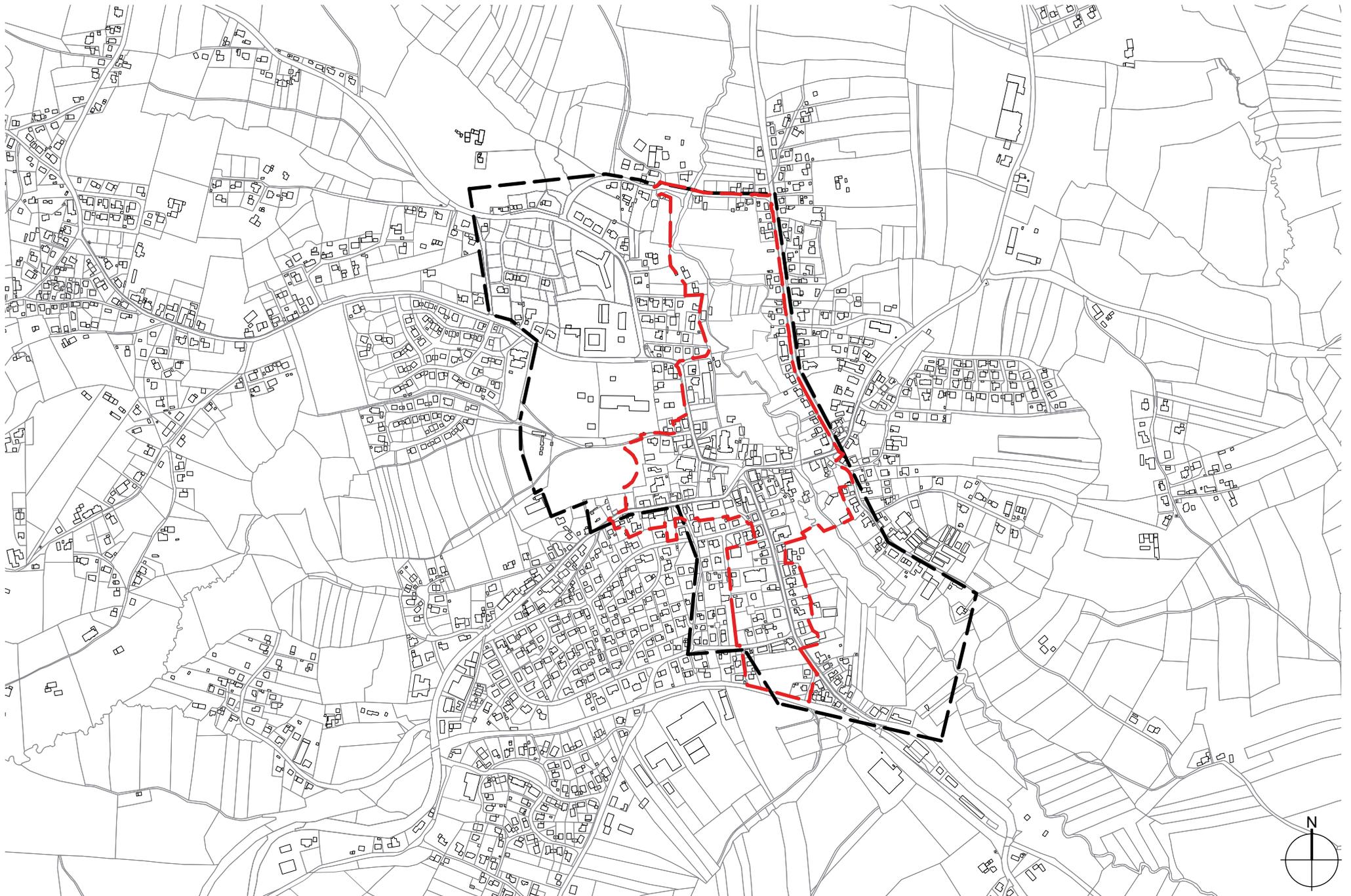


Abb. 5.3 Sanierungsgebiet M 1 / 10.000

Maßnahmen

6.1 Maßnahmenübersicht

Die vorgeschlagenen Maßnahmen, die im Wesentlichen die Zielsetzungen der Innenentwicklung sowie Flächenentsiegelung im Sinne der Initiative „Innen statt außen“ gemäß des Selbstbindungsbeschlusses der Marktgemeinde aufgreifen, sind in der folgenden Maßnahmenkarte (Abb. 6.1) zeichnerisch dargestellt und werden unter 6.2 im Einzelnen beschrieben.

0. Sofortmaßnahmen

- 0a Verkehrsüberwachung
- 0b provisorische Fußgängerüberwege am Marktplatz

1. Vorbereitende Maßnahmen

- 1a Vitalitätscheck
- 1b VgV-Verfahren/ Wettbewerb Marktplatzsanierung
- 1c Städtebaulich-Landschaftsplanerisches Rahmenkonzept Oheaeue
- 1d1 Entwicklungsstudie ehemaliger Kindergarten Bahnhofstraße
- 1d2 Entwicklungsstudie ehemaliger Lebensmittelmarkt Bahnhofstraße
- 1d3 Entwicklungsstudie Grundschule

2. Ordnungs- und Baumaßnahmen

- 2a Marktplatzsanierung
- 2b1 Renaturierung Ohe/ Ohekanal
- 2b2 Ohepark
- 2c Neubau Bürgerhaus im Ortskernbereich

- 2d1 Aufwertung Parkplatz Kirchenweg
- 2d2 Aufwertung Parkplatz Stadion
- 2e1 Ausbau Ortseinfahrt Iggenbacher Str., Höhe Hochstraße
- 2e2 Ausbau Ortseinfahrt Iggenbacher Str., Höhe Stadionweg
- 2e3 Ausbau Ortseinfahrt Waldstraße, Höhe Schosserweg
- 2e4 Ausbau Ortseinfahrt Bahnhofstraße, Höhe Rewe-Markt
- 2e5 Ausbau Querungshilfe Bahnhofstraße, Höhe Adalbert-Stifter-Straße
- 2e6 Ausbau Querungshilfe Schulstraße, Höhe Bachstraße
- 2f1 Ausbau Fuß-/ Radwegeverbindung Parkplatz Stadion - Iggenbacher Str.
- 2f2 Ausbau Fuß-/ Radweg Freibad - Jugendzeltplatz
- 2f3 Radwegestreifen Bergstraße
- 2f4 Anbindung Fuß-/ Radweg Wohngebiet Hilkeringer Feld - Schulzentrum
- 2f5 Fortsetzung Fuß-/ Radweg südliche Oheaeue
- 2f6 Anbindung Fuß-/ Radweg Bahnhofstraße - Oheaeue

3. Kommunale Programme

- 3a Fassadenprogramm
- 3b Geschäftsflächenprogramm
- 3c Öffentlich-private Projektfonds
- 3d Einsatz Projektmanagement
- 3e Einsatz Flächenmanagement
- 3f Sanierungsberatung/ allgemeine Beratung

-  Untersuchungsgebiet
-  Sanierungsgebiet
- z.B. 2f**  Maßnahmen-Nummer
-  Neugestaltung von Straßen-/ Platzräumen
-  Ohepark incl. Verbindungswege
-  Gewässerrenaturierung
-  Neubau Bürgerhaus im Bereich des Marktplatzes
-  Aufwertung Parkplatz Kirchenweg
-  Städtebauliche Studien zur Ortsentwicklung
-  Markierung der Ortseingänge durch Fahrbahnteiler
-  Markierung der Einfahrt in den Siedlungsbereichs
-  Fusswege zur Siedlungs- und Parkplatzanbindung / überörtliche Radwege

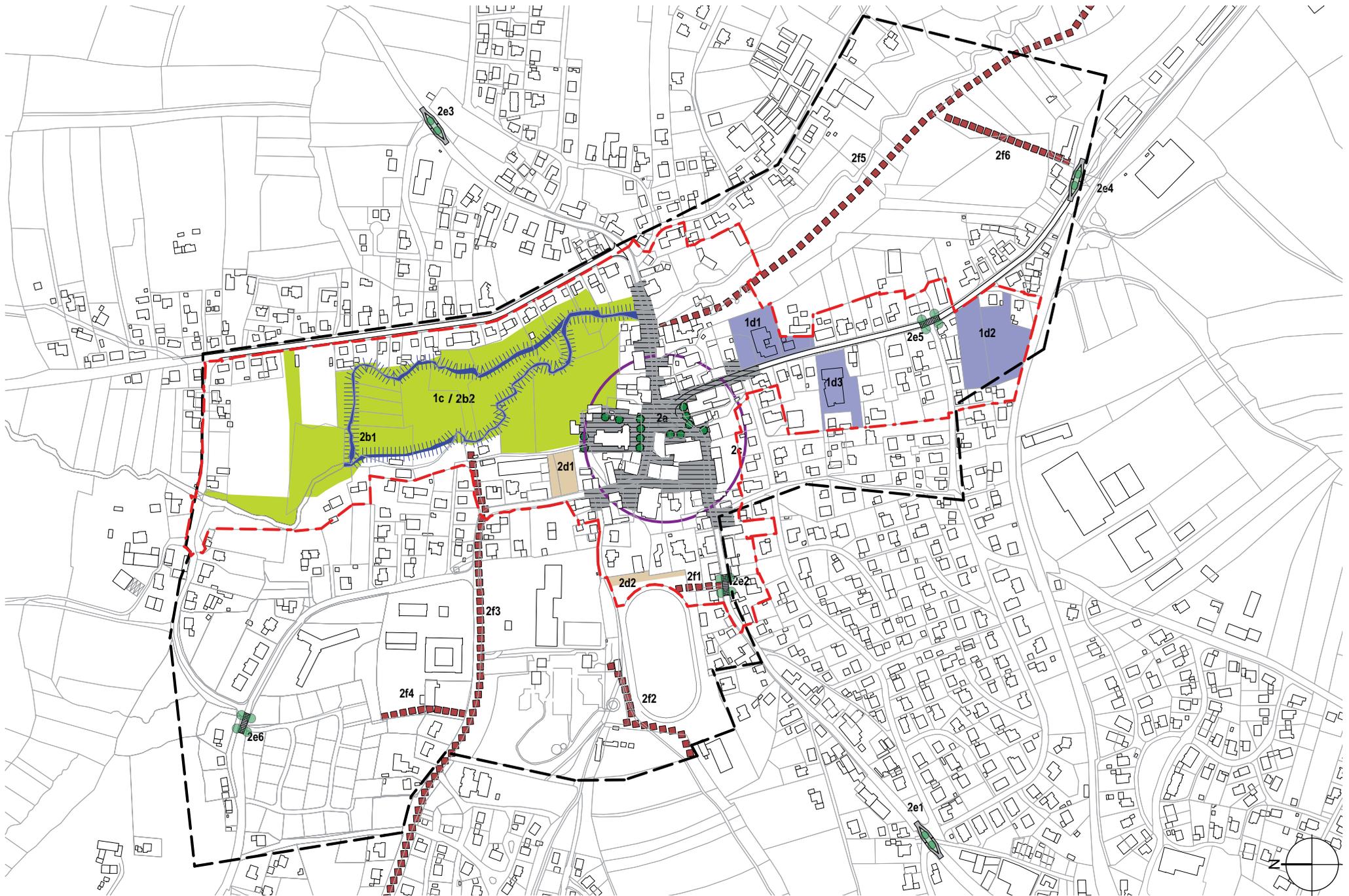


Abb. 6.1 Maßnahmenplan M 1 / 6.000

6.2 Maßnahmenbeschreibung

6.2.0 Sofortmaßnahmen

zu 0a Verkehrsüberwachung

Die Situation der Fußgänger entlang der Bahnhofstraße wird durch unzulässig auf den Gehwegen parkende Autos beeinträchtigt. Dies führt zu Stoßzeiten (Schulbeginn/-ende) zu verengten Situationen auf Gehwegen und gefährlichen Ausweichmanövern von Fußgängern auf die Fahrbahn. Diesem Umstand sollte die Gemeinde mit regelmäßiger Verkehrsüberwachung begegnen.

zu 0b Provisorische Fußgängerüberwege am Marktplatz

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und der schlechten Einsehbarkeit der in den Marktplatz mündenden Straßen sollen noch vor der Marktplatzsanierung sichere Quermöglichkeiten für Fußgänger in Form von provisorischen Kennzeichnungen von Übergängen an geeigneten Stellen geschaffen werden.

6.2.1 Vorbereitende Maßnahmen

zu 1a Vitalitätscheck/ Innenentwicklungskataster

Mit dem Vitalitäts-Check hat die Bayerische Verwaltung für ländliche Entwicklung ein Werkzeug zur systematischen Innenentwicklung von Gemeinden im ländlichen Raum geschaffen. Der datenbankgestützte Vitalitäts-Check erfasst die bauliche, funktionale und soziale Ausgangssituation. Darauf aufbauend können zukunftsweisende Vitalitätsstrategien in Dorferneuerungen, Gemeindeentwicklungen sowie interkommunalen Prozessen erarbeitet werden.

Der Check konzentriert sich dabei auf relevante Themenfelder, die die speziellen örtlichen Voraussetzungen und Herausforderungen bei der Innenentwicklung beschreiben. Dazu gehören: Bevölkerungsentwicklung; Flächennutzung, Siedlungsstruktur und Bodenpolitik; Versorgung und Erreichbarkeit; bürgerschaftliches Engagement; Wirtschaft und Arbeitsmarkt. Der Vitalitäts-Check liefert mit der Bestandserfassung auf objektiver Datenbasis Hinweise auf relevante örtliche Handlungsfelder und entscheidende Grundlagen für den Planungsprozess einer differenzierten Innenentwicklungsstrategie.

Damit Hand in Hand geht das Einrichten eines sogenannten Innenentwicklungskatasters. Das Bayerische Landesamt für Umwelt hat Methoden entwickelt, die sich gut in die bestehenden Strukturen der Bauleitplanung einbinden lassen. Damit können Gemeinden Schritt für Schritt ein funktionsfähiges, kommunales Flächenmanagement aufbauen. Hierbei werden potentiell nutzbare Flächen wie Baulücken, Leerstände, Gewerbebrachen oder aufgegebene Gehöfte ermittelt und einer neuen Nutzung zugeführt. Dadurch bleiben wertvolle Böden und das ursprüngliche Landschaftsbild erhalten.

Auf diese Weise können potentiell verfügbare Flächen im Ortsinneren einfacher ermittelt und verwaltet und zugleich Infrastrukturkosten gespart und ein lebendiger Ortskern geschaffen werden.

zu 1b
Wettbewerb Marktplatzsanierung

Die wesentliche Maßnahme zur funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Ortskerns stellt die Sanierung und Umgestaltung der zentralen Platz- und Straßenräume am Marktplatz dar. Aus diesem Anlass wird die Marktgemeinde bereits im Frühjahr 2019 einen einstufigen nichtoffenen Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb (Auswahl/ Losverfahren) nach Vergabeverordnung (VgV) ausloben, der derzeit vorbereitet wird. Die Preisgerichtssitzung und eine öffentliche Ausstellung der Beiträge ist für den Frühsommer 2019 vorgesehen.

Mit der Entscheidung für diese Art der Vergabe wird das kreative Potential mehrerer Architekten für diese zentrale Aufgabenstellung genutzt.

zu 1c
Städtebaulich-Landschaftsplanerisches Rahmenkonzept Oheau

Die innerörtliche Oheau soll zwischen Bachstraße und Waldstraße als Naherholungs- und Naturerlebnisraum entwickelt werden. Dazu wird einerseits an die bestehenden Fließgewässer (Kleine Ohe und ehemaliger Mühlkanal) mit ihren naturbetonten Lebensräumen angeknüpft; die Gewässer sollen renaturiert und aufgewertet werden. Andererseits sollen die vorhandenen Freizeiteinrichtungen (Sport, Tennis, Festplatz, Spielplatz) aufgegriffen und durch neu zu schaffende aneigenbare Flächen im Sinne eines landschaftlich orientierten Parks das innerörtliche Leben stärken. Das Wegenetz soll in diesem Bereich entlang der Ohe und auch in Querrichtung dazu ausgebaut und an den zentralen Marktplatz angebunden werden.

Diese Ziele sind durch ein koordinierendes Rahmenkonzept aufeinander und mit der Umgebung abzustimmen.

zu 1d1
Entwicklungsstudie ehem. Kindergarten und Caritasgebäude Bahnhofstraße

Die Kirche bietet das derzeit noch vom Orts-Caritasverband genutzte Gebäude mit leerstehendem Kindergartenanbau zum Verkauf an. Für das Grundstück sollen geeignete Nutzungsmöglichkeiten im Sinne der Zielsetzungen des ISEKs erarbeitet werden.

zu 1d2
Entwicklungsstudie ehem. Lebensmittelmarkt Bahnhofstraße

Das derzeit ungenutzte Grundstück stellt eine wichtige Entwicklungsfläche in zentraler Ortslage dar. In Kooperation mit dem Grundstückseigentümer sollen geeignete Nutzungsmöglichkeiten im Sinne der Zielsetzungen des ISEKs erarbeitet werden.

zu 1d3
Entwicklungsstudie Grundschule

Zur Entlastung der Verkehrssituation im Ortskern und der Bahnhofstraße von Bring- und Holverkehr sowie zur weiteren Aktivierung und Stärkung des Ortskerns als zentralen Versorgungsbereich mit Dienstleistungen und Gütern der Grundversorgung erscheint eine Standortverlagerung der Grundschule in den Bereich des Schulzentrums mit den dort vorhandenen, geeigneten Freibereichen zielführend. Trotz der derzeitigen fördertech-nischen Bindungen sollte eine mittelfristige Umsiedlung der Grundschule nicht ausgeschlossen, die sich daraus ergebenden Chancen untersucht und Nutzungsmöglichkeiten im Sinne der Zielsetzungen des ISEKs erarbeitet werden.

6.2.2 Ordnungs- und Baumaßnahmen

zu 2a Marktplatzsanierung

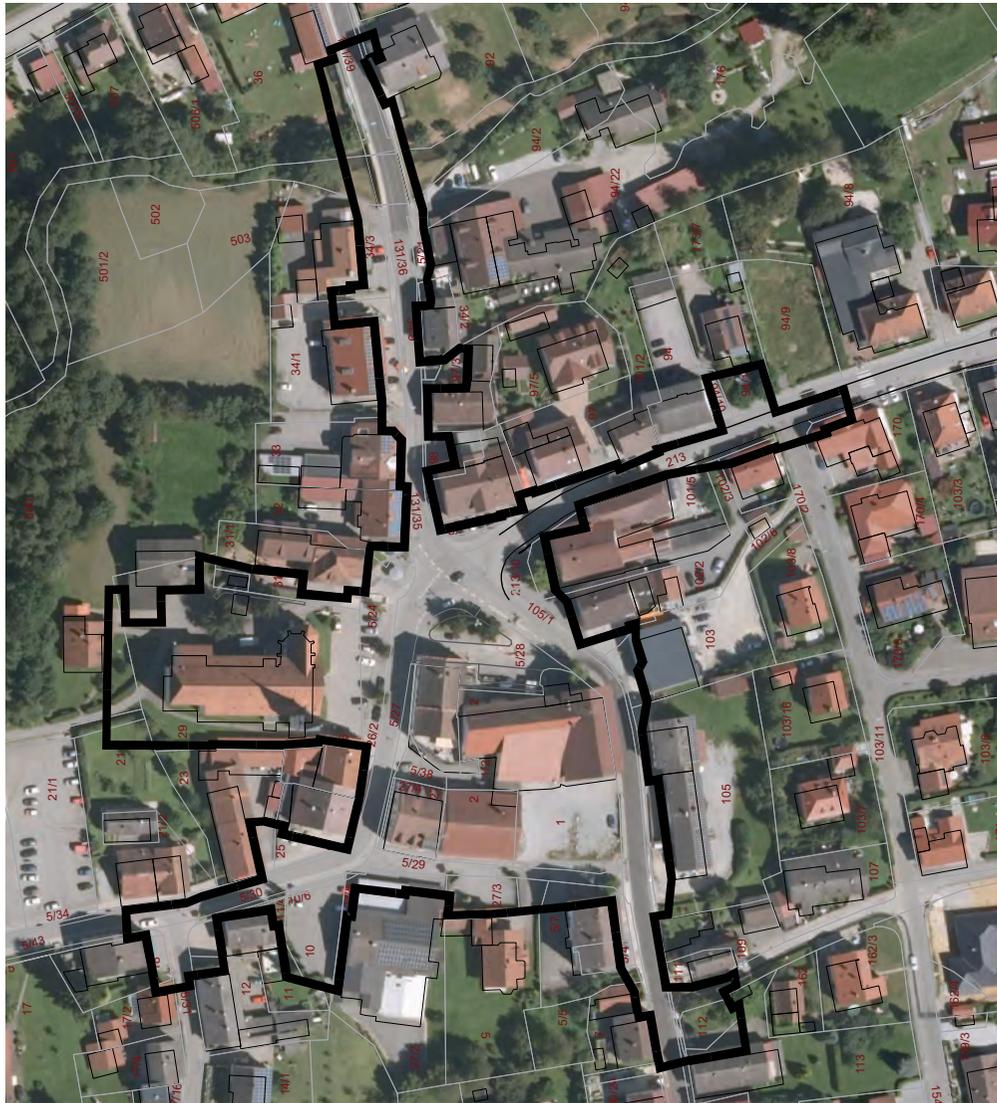


Abb. 6.2



Abb. 6.3 Marktplatz in den 50-er Jahren

Unter 1b wurde als vorbereitende Maßnahme die Durchführung des Realisierungswettbewerbs beschrieben.

Ziel ist es den Marktplatz als Zentrum von Schöllnach, aber auch für die Gesamtgemeinde mit ihrem Verflechtungsbereich zu stärken, nachhaltig zu sichern und funktional wie auch gestalterisch aufzuwerten. Schöllnach zeichnet sich durch ein vielfältiges Angebot an Dienstleistung und Einzelhandel aus und hat sich zudem als Fremdenverkehrsort etabliert. Für den dauerhaften Erhalt dieser Funktionen in der Ortsmitte ist deshalb die Sanierung des öffentlichen Raums als Identifikationsbereich für das wirtschaftliche und gesellschaftliche Leben der Marktgemeinde von entscheidender Bedeutung.

Das Wettbewerbsgebiet schließt im Norden die hinter der Kirche gelegenen Erschließungsflächen ein, erstreckt sich im Osten über die Ohebrücke bis Waldstraße Nr. 8-10, im Süden entlang der Bahnhofstraße bis zur Einmündung Hochstraße, im Süd-Westen bis Iggensbacher Straße, Nr. 8 und entlang der Bräureihe bis Schulstraße, Nr. 9.

Gegenstand der Planung wird die Neugestaltung der öffentlichen Flächen für den Fahrverkehr (St 2322 und K DEG 8), den ruhenden Verkehr, für Veranstaltungen wie Wochenmarkt, verkaufsoffene Sonntage oder weitere Jahreshmärkte, für Außengastronomie und konsumfreien Aufenthalt sowie als Arbeits- und Wohnumfeld sein.

Zentral ist hierfür die Verbesserung der Fußgängerinfrastruktur. Der gesamte öffentliche Raum soll barrierefrei und gehfreundliche gestaltet werden, eine öffentliche, behindertengerechte Toilettenanlage ist vorzusehen.

Da zukünftig keine Ortsumfahrung geplant ist, bleibt der Durchgangsverkehr mit 4.500 - 5.000 Fahrzeugen pro Tag über den Marktplatz bestehen. Aus diesem Grund wird der Marktbereich sowohl für den Fahrverkehr als auch für Fußgänger angepasst gestaltet werden müssen. Der ruhende Verkehr sollte durch Neuordnung und bessere Anbindung bestehender Parkplätze und gegebenenfalls Schaffung weiterer Kurzzeitparkplätze in zentrumsnahen rückwärtigen Bereichen verbessert werden. Hierfür bietet sich die Aufwertung der Fläche hinter dem ehemaligen Gasthof Muckenthaler an.

Ziel ist eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität, der Verweilmöglichkeiten und der Verweildauer.

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) soll zur guten Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen weiterhin im Marktbereich bestehen bleiben und den Erfordernissen angepasst werden.



Abb. 6.4

Der ehemalige Mühlkanal ist zumindest im Oberwasser nicht mehr erforderlich, Teile der Unterwasserstrecke sind aus Artenschutzgründen zu erhalten. Die Ohe selbst ist an den Ufern teilweise stark verbaut, weist eine ungünstige Gewässerstruktur auf, der Sohlabsturz unterhalb des Wehres stellt eine Barriere dar. Davon sind jeweils Grundstücke in privater Hand betroffen. Der Mühlkanal soll unter Beachtung des Rahmenkonzeptes im nördlichen Abschnitt

als naturnäherer Gewässerlauf neu hergestellt, im südlichen Abschnitt streckenweise in der Struktur verbessert werden. Die Ohe soll naturnäher und gleichzeitig als Gewässer erlebbar gestaltet werden, dabei sind Struktur und Durchgängigkeit zu verbessern. Die gemäß Rahmenkonzept erforderlichen Gewässerquerungen sind zu beachten. Die Grundstücksverhältnisse sind soweit erforderlich zu regeln. Für die Maßnahme ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.



Abb. 6.5

Entsprechend dem Rahmenkonzept Oheaeue ist ein für die Bürger aneignbarer Park anzulegen. Er muss sich in die Renaturierung der beiden Fließgewässer (Maßnahme 2b2) einordnen und soll die daraus erwachsenden Möglichkeiten nutzen, Natur und Landschaft der Aue zu erfahren. Die nördlich angrenzenden Freizeitanlagen sowie der bestehende Spielplatz sind soweit sinnvoll mit einzubeziehen, letzterer soll hinsichtlich Funktionalität, Ausstattung und Gestaltung verbessert

werden. In Nord-Südrichtung sollen durchgängige Wege für Fußgänger und Radfahrer geschaffen werden; eine Anbindung der westlich und östlich der Oheaeue gelegenen Siedlungsgebiete ist herzustellen. Dazu sind jeweils die Grundstücksverhältnisse in geeigneter Weise zu regeln.

zu 2c
Neubau Bürgerhaus im Ortskernbereich



Abb. 6.6

Mehrfach wurde von den Lenkungsgruppen auf das Fehlen eines Veranstaltungsraums für Vereine und kulturelle Veranstaltungen, eines Jugendtreffs und eines Heimatmuseums hingewiesen. Dem Bedarf soll mit dem Neubau eines Bürgerhauses oder Umbau eines bestehenden Gebäudes im Ortskernbereich entsprochen werden.

Am 26.6.2018 hat die Gemeinde zur Sicherung der zukünftigen Planung im Sinne des ISEKs eine Veränderungssperre für den Bereich des von der Aufstellung des Bebauungsplans „Innenentwicklung Ortskern Schöllnach“ betroffenen Geltungsbereichs getroffen. Außerdem wurde zur Sicherung der im ISEK erarbeiteten städtebaulichen Maßnahmen dem Markt ein Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken eingeräumt. Mit diesen Werkzeugen hat die Gemeinde für zukünftige Planungen die Voraussetzung geschaffen.

zu 2d1
Aufwertung Parkplatz Kirchenweg



Abb. 6.7

Derzeit bietet der provisorisch wirkende Parkplatz am Kirchenweg ca. 60 Pkws Abstellmöglichkeiten. Ziel der Maßnahme ist eine funktionale und gestalterisch Aufwertung der Parkfläche durch Flächenentsiegelung und den Wechsel von Bodenbelägen. Gleichzeitig sollen durch Parkplatzmarkierungen die Parkstände wirtschaftlicher angeordnet werden. An der Einmündung zum Kirchenweg, der die fußläufige Verbindung zum Marktplatz darstellt, sind behindertengerechte Parkplätze zu konzipieren. Ergänzend sollte der Parkplatz durch eine geeignete Beschilderung aufgewertet und dessen Anbindung an den Marktplatz bzw. Auffindbarkeit verbessert werden.

Als ein weiteres Ziel der Sanierung wurde die Förderung der E-Mobilität formuliert. Eine E-Ladestation für E-Kfz und E-Bikes soll zur Reduzierung des Kfz-Verkehrs beitragen.

zu 2d2
Aufwertung Parkplatz Stadion



Abb. 6.8

Derzeit bietet der befestigte Parkplatz am Stadion ca. 23 Pkws Abstellmöglichkeiten und stellt damit eine wichtige Entlastung für die zentralen Platz- und Straßenräume dar. Ziel der Maßnahme ist eine funktionale und gestalterische Aufwertung der Fläche durch Entsiegelung und den Wechsel von Bodenbelägen. Zudem sollten durch Parkplatzmarkierungen die Parkstände wirtschaftlicher angeordnet werden. Mithilfe eines Außenanlagenkonzepts, das Beschilderung, Beleuchtung und Bepflanzung einschließt, soll der Parkplatz gestalterisch aufgewertet und dessen Anbindung an den Ortskern verbessert werden.

zu 2e1
Ausbau Ortseinfahrt Iggensbacherstr./
Höhe Hochstraße



Abb. 6.9

Ein maßgebliches Ziel der Städtebausaanierung ist die die Geschwindigkeitsreduzierung des Durchgangsverkehrs durch die Ausbildung von Ortseinfahrten. In Form von Straßenteilern stellen diese für einfahrende Kraftfahrzeuge sichtbare Merkmale für Ortseingänge dar und bieten zudem sichere Querungsmöglichkeiten für Fußgänger.

Die Ausbildung einer Ortseinfahrt am südwestlichen Ortseingang wird an der Kreuzung Iggensbacher Straße/ Einmündung Hochweg in Verbindung mit einem Ausbau der ÖPNV-Haltestelle vorgeschlagen. An dieser Stelle ist auf einer öffentlichen Grünfläche bereits der Zunftbaum sowie eine Haltestelle für den regionalen Busverkehr positioniert, die über Hochstraße und Adalbert-Stifter-Straße das weitläufige Wohngebiet Schreineräcker erschließt.

zu 2e2
Ausbau Ortseinfahrt Iggensbacher Str./
Höhe Stadionweg



Abb. 6.10

Zur Verdeutlichung der Annäherung an den Ortskern und Verbesserung der innerörtlichen Vernetzung wird auf Höhe Stadionweg eine weitere Querungshilfe vorgeschlagen. Die Maßnahme steht in Verbindung mit der Maßnahme 2f1 Ausbau des Stadionwegs.

zu 2e3
Ausbau Ortseinfahrt Waldstraße/ Höhe
Schosserweg



Abb. 6.11

Die Ausbildung einer Ortseinfahrt in Verbindung mit einer Querungshilfe für Fußgänger bietet sich am nordöstlichen Ortseingang der Waldstraße auf Höhe Schosserweg an. Sie soll einer sichereren Anbindung des Wohngebiets Kapellenfeld über den Schosserweg und eine neu zu schaffende Anbindung (Teil der Maßnahme 2b2/ Ohepark) an den Pfarrer-Ertl-Weg dienen. Dies kommt zudem dem Ziel einer besseren straßenunabhängigen Vernetzung der Ortsteile zugute.

zu 2e4
Ausbau Ortseinfahrt Bahnhofstraße /
Höhe Rewe-Markt



Abb. 6.12

Als sichtbares Merkmal für den südlichen Ortseingang wird auf der Bahnhofstraße ein Fahrbahnteiler auf Höhe Rewe-Markt vorgeschlagen. Die Querungsmöglichkeit bietet Fußgängern zukünftig zudem eine sichere Erschließung des Naturraums Oheau.

zu 2e5
Ausbau Querungshilfe Bahnhofstraße/
Höhe Adalbert-Stifter-Straße



Abb. 6.13

Zur Verbesserung der Situation für Fußgänger auf der Bahnhofstraße wird auf Höhe der Adalbert-Stifter-Straße ein sichtbarer Übergang mittels wechselnder Belagsgestaltung vorgeschlagen.

Die Maßnahme soll Fußgängern aus dem Siedlungsbereich Schreineräcker zukünftig eine sichere Querung ermöglichen.

zu 2e6
Ausbau Querungshilfe Schulstraße/ Höhe
Bachstraße

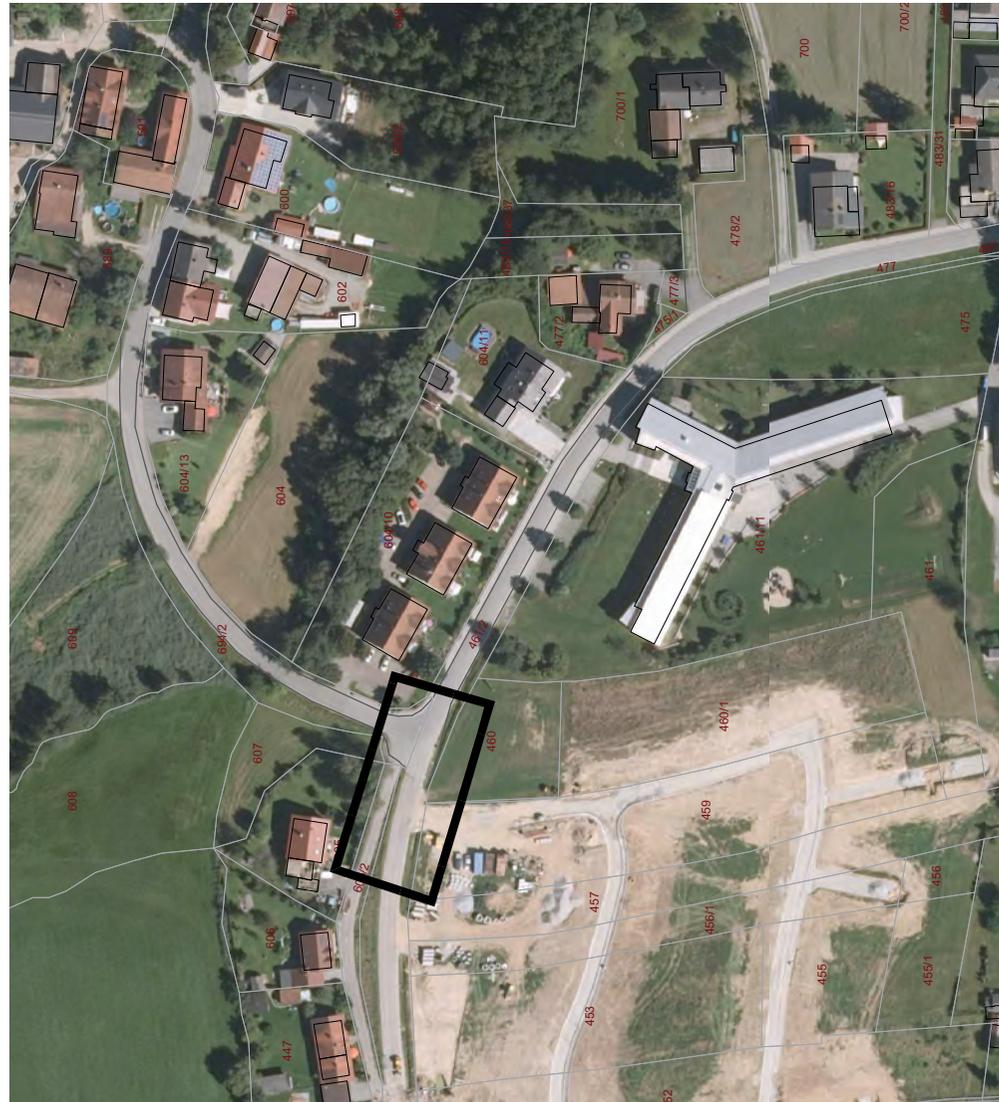


Abb. 6.14

Mit der Ausweisung des Wohngebiets Hilkeringer Feld ist an der Kreuzung Schul-/ Bachstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Für eine bessere fußläufige Vernetzung der Ortsteile untereinander wird mit der Querungshilfe eine Verbindung zur Englfinger Straße bzw. die Erschließung des Naturraums Oheau gewährleistet.

zu 2f1

Ausbau Fuß-/ Radwegeverbindung Parkplatz Stadion – Iggensbacher Straße

Schöllnach wird vom Durchgangsverkehr mehrerer überörtlicher Straßen, der Staatsstraße St 2322 und der Kreisstraße K DEG 8 belastet. Das Verkehrsaufkommen beläuft sich auf ca. 6.500 Fahrzeuge pro Tag, wobei sich im Ortskern Ziel- und Quellverkehrsströme aus den verschiedenen Richtungen überlagern. Besonders die Staatsstraße St 2322 beeinträchtigt die innerörtliche Vernetzung erheblich.

Besonders deutlich wird die Problematik am Marktplatz auf dem Fußgängerüberwege bisher fehlen, aber auch bei der Vernetzung der Wohngebiete mit den Schulen.

Während aufgrund topographischer Gegebenheiten das Fahrrad bisher nur eine untergeordnete Rolle spielte, könnte sich das zukünftig durch eine steigende Nutzung von E-Bikes ändern.

Aus diesen Gründen ist ein maßgebliches Ziel der Städtebausanierung neben den vorgeschriebenen Querungshilfen und Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung des Durchgangsverkehrs die Verbesserung der innerörtlichen Vernetzung für Fußgänger und Radfahrer.

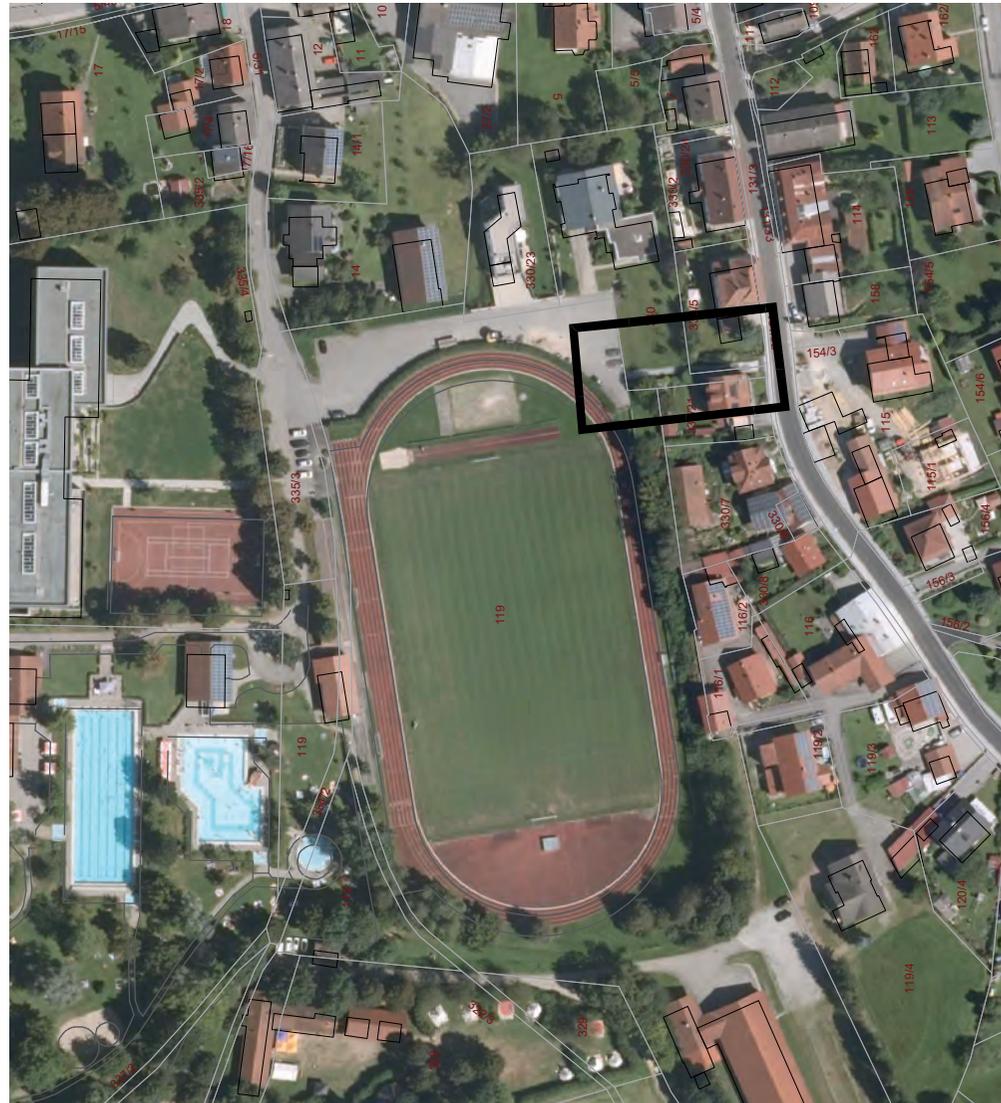


Abb. 6.15

Der bestehende Weg ist bereits Teil des Fußwegenetzes, soll jedoch in Bezug auf Belag, Barrierefreiheit und Beleuchtung verbessert werden.

zu 2f2
Ausbau Fuß-/Radweg Freibad – Jugendzeltplatz

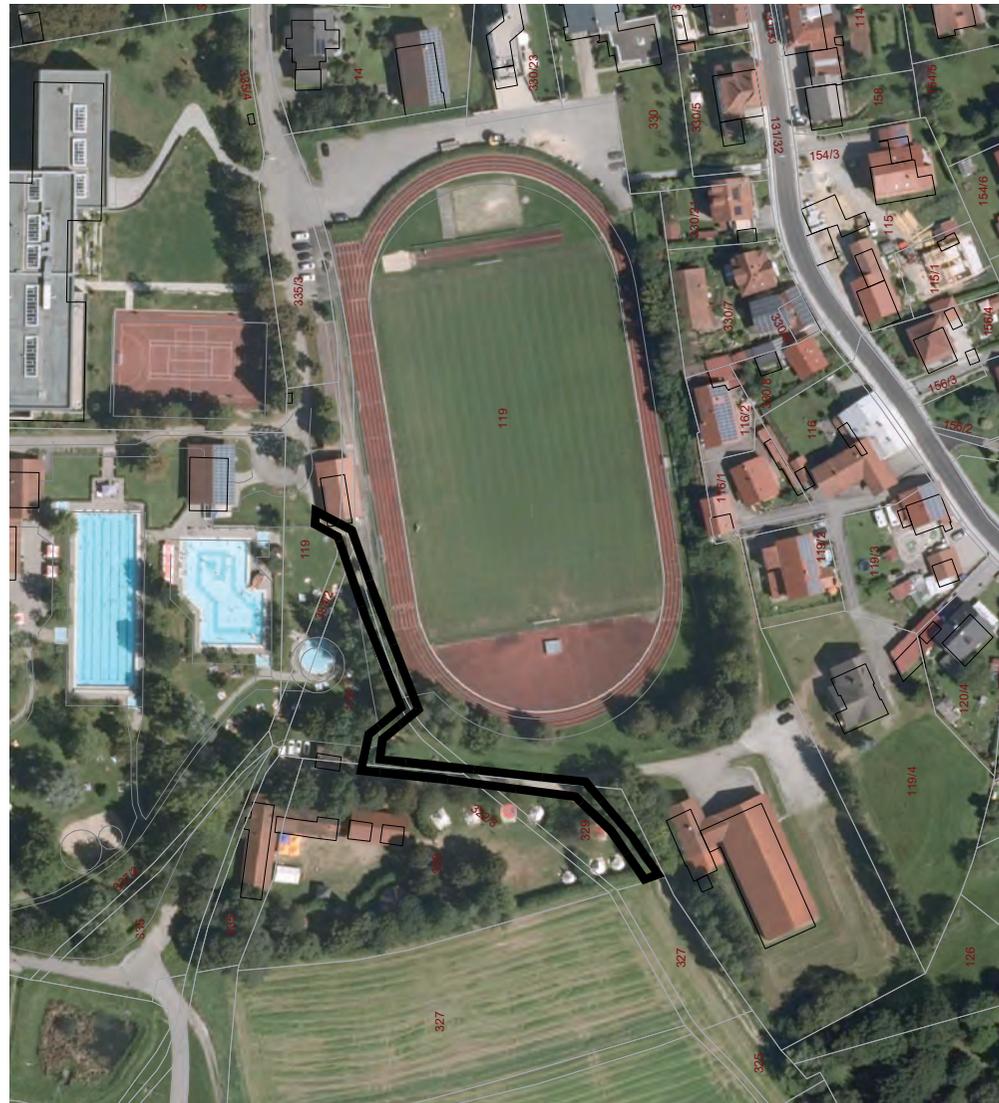
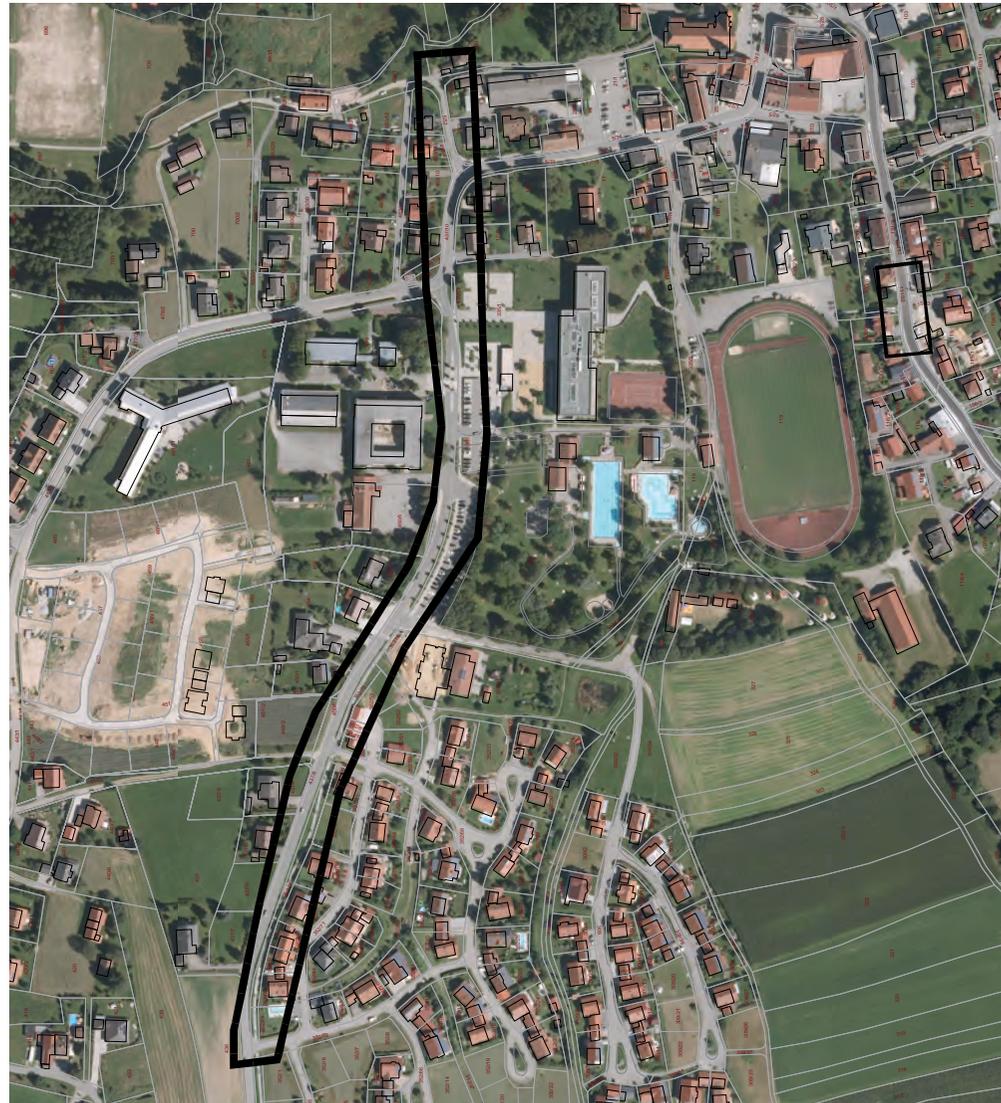


Abb. 6.16

Der bestehende Weg soll für Fußgänger und Radfahrer gleichermaßen nutzbar gemacht werden. Barrierefreiheit, Oberflächenbeschaffenheit und Beleuchtung sind zu verbessern.

zu 2f3
Radstreifen Bergstraße



Zur Stärkung des Radverkehrs und zur besseren Anbindung der Schulen wird empfohlen auf der Bergstraße Fahrradspuren zu markieren.

Abb. 6.17

zu 2f4

Anbindung Fuß-/ Radweg Wohngebiet Hilkeringer Feld – Schulzentrum



Abb. 6.18

Die Anbindung des Neubaugebiets Hilkeringerfeld an das Schulzentrum und den Kindergarten St. Maria bietet sich über den Weiterbau des schon vorhandenen Stiches der Einsteinstraße entlang des Geländes der Freiwilligen Feuerwehr an die Bergstraße an.

zu 2f5
Fortsetzung Fuß-/Radweg südliche Oheau



Abb. 6.19

Die nördlich der Brücke Waldstraße vorgesehene Maßnahme Ohepark soll im südlichen Bereich als Fuß- und Radweg fortgesetzt werden und den Bachlauf als durchgängigen natürlichen Freiraum erlebbar machen.

6.2.3 Kommunale Programme

Zu 3a Fassadenprogramm

Das kommunale Förderprogramm soll der Erhaltung und Förderung des eigenständigen Charakters im engeren Marktgebiet dienen. Die angestrebte Entwicklung soll durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Ortsbilds und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden.

Im Rahmen des Förderprogramms können folgende Maßnahmen mit öffentlicher Wirkung gefördert werden:

- Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der vorhandenen Gebäude mit ortsbildprägendem Charakter, insbesondere Maßnahmen an Fassaden und Dächern einschließlich Fenster und Türen, Hoftore, Einfriedungen und Treppen.
- Anlagen bzw. Neugestaltung von Vor- und Hofräumen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbilds, wie z. B. durch Begrünung und Entsiegelung.
- Ortstypische Werbeanlagen auf der Grundlage einer örtlichen Werbeanlagensatzung.

Zu 3b Geschäftsflächenprogramm

Investitionen privater Eigentümer oder Gewerbetreibender in die bauliche Ertüchtigung von Ladenlokalen im zentralen Geschäftsbereich können durch die Marktgemeinde und die StBauF finanziell unterstützt werden.

Ein solches kommunales Geschäftsflächenprogramm ist ggf. gemeinsam mit einem kommunalen Fassadenprogramm als Satzung zu formulieren.

Förderfähig sind in der Regel bauliche Verbesserungen der Eingangssituation, der Schaufensterfronten und des Außenauftritts insgesamt, sofern die Umgestaltung positiv in den öffentlichen Raum hinein wirkt. Auch die Herstellung barrierefreier Ladeneingänge ist eine denkbare förderfähige Maßnahme.

In der Formulierung einer entsprechenden Satzung sind Maßnahmen und Kriterien der Förderung in Abstimmung mit der Förderbehörde zu definieren, genauso wie ein Geltungsbereich, Fördersätze und maximale Förderhöhen.

Zu 3c Öffentlich-private Projektfonds

Standortaufwertung ist nicht mehr nur Aufgabe der öffentlichen Hand, sondern kann umfassend nur im Zusammenspiel öffentlicher und privater Initiativen gelingen. Ziel ist es, eine dauerhafte öffentlich-private Partnerschaft zur Begleitung des Ortsentwicklungsprozesses aufzubauen.

Die Einrichtung eines öffentlich-privaten Projektfonds zur Umsetzung kleinerer Impulsprojekte kann dazu einen wichtigen Beitrag leisten. Wichtig ist dabei aber auch der die Umsetzung begleitende Dialog zwischen öffentlicher Hand und Privatwirtschaft bzw. Bürgern. Dazu bietet sich die Bildung eines öffentlich-privaten Begleitgremiums an.

Die notwendigen privaten Finanzmittel können ggf. bei Banken, Sparkassen, Gewerbetreibenden und dem Kulturverein akquiriert werden. Die öffentliche Hand stellt zur Kofinanzierung in gleicher Höhe jährlich ein bestimmtes Budget zur Verfügung. Der Projektfonds sollte zunächst für zwei Jahre aufgelegt werden. Über die Verwendung der Gelder entscheidet ein öffentlich-privates Gremium, in dem die Einzahler paritätisch vertreten sind. Richtlinien zur Vergabe der Finanzmittel und zur Auswahl geeigneter Projekte sind vorab zu definieren und mit den Förderbehörden abzustimmen.

Der Aufbau einer öffentlich-privaten Partnerschaft kann durch den Einsatz eines Projektmanagements unterstützt werden.

zu 3d Einsatz Projektmanagement

Das Projektmanagement unterstützt die Marktgemeinde Schöllnach in der Umsetzung des ISEK-Maßnahmenkonzeptes und sollte ebenso wie das ISEK selbst als integrierte und interdisziplinäre Aufgabe verstanden werden.

Das Projektmanagement steht den privaten Akteuren und der Marktgemeinde als erfahrene Ansprechpartner zur Verfügung. Es strukturiert und steuert den Umsetzungsprozess in enger Abstimmung mit der Marktgemeinde und den Förderbehörden. Das Projektmanagement begleitet und qualifiziert privates und bürgerschaftliches Engagement in der Standortaufwertung.

Aufgaben eines Projektmanagements können die Moderation des weiteren Beteiligungsprozesses (Lenkungsgruppe, Bürgerbeteiligung, Workshops, Arbeitskreise), fachliche Stellungnahmen und ergänzende kleinere Erhebungen und Untersuchungen sein. Die Leistungen des Projektmanagements stellen in der Regel eine förderfähige Maßnahme dar. Ein konkretes Leistungsbild ist auf der Basis der konkreten Aufgaben in Abstimmung mit der Marktgemeinde und den Förderbehörden abzustimmen.

zu 3e Einsatz Flächenmanagement

Die Leistungen des Leerstands- und Flächenmanagements im Auftrag der Kommune stellen in der Regel eine förderfähige Maßnahme dar. Es dient als Instrument der Städtebauförderung dazu, Städte und Gemeinden beim Aufbau nachhaltiger städtebaulicher Strukturen zu unterstützen.

Um eine nachhaltige Flächenpolitik zu betreiben, soll zunächst die bestehende Situation analysiert werden. Werkzeug hierfür ist ein Gebäude- und Flächenkataster in Form einer Datenbank, das integriert in das Liegenschaftskataster zur Verwaltung von Baulücken, zur Bewertung und Vermarktung von Potentialen, Aufzeigen von Leerstandsrisiken, künftigen Innenpotentialen oder zur Erfassung und Bewertung von Siedlungspotenzialen dient.

Seine übergeordnete Funktion besteht darin, das ISEK in Kooperation mit allen Akteuren zielorientiert umzusetzen. Mit dem Projekt sollen im Sinne des Selbstbindungsbeschlusses der Marktgemeinde vom 19. Juli 2018 Baulandreserven, Brachflächen, Leerstände und Möglichkeiten der Nachverdichtung überprüft und die Zielsetzung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ durch nachhaltige

Nutzungsideen unterstützt werden. Ferner ist die Grundversorgung mit sozialer Infrastruktur und Gütern des täglichen Bedarfs zu sichern sowie die historische Bausubstanz zu bewahren.

Ziel ist es, den Ortskern zu revitalisieren. Dabei wird die Strategie verfolgt, aktuelle Herausforderungen der Gemeindeentwicklung aufzugreifen (z. B. Sicherung der Daseinsvorsorge, Stärkung des Tourismus, demographischer Wandel) und sie mit der Leerstandsproblematik in Zusammenhang zu betrachten, um die sich hieraus ergebenden Potenziale und Handlungsmöglichkeiten zu nutzen.

Das Leerstands- und Flächenmanagement könnte in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Außenzell erfolgen.

zu 3f Sanierungsberatung/ allgemeine Beratung

Die begleitende städtebauliche und Hochbauliche Beratung ist ein wesentliches Instrument zur fachlichen Unterstützung öffentlicher Verwaltungen und politischer Gremien sowie zur Privatberatung im Rahmen von Städtebauförderungsprozessen.

6.3 Termin- und Kostenübersicht

Die Tabelle 6.21 auf der nebenstehenden Seite zeigt die beschriebenen Maßnahmen mit vorläufigen Kostenansätzen in der geplanten Reihenfolge ihrer Umsetzung.

Die größte Maßnahme stellt dabei die zentrale Marktplatzsanierung mit angrenzenden öffentlichen oder teilweise privaten Bereichen dar.

Aufgrund des Umfangs der Maßnahme wird von der Marktgemeinde für die Planungsleistungen im Frühjahr 2019 ein öffentliches Vergabeverfahren in Form eines VgV-Verfahrens als einstufiger nichtoffener Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Teilnehmerwettbewerb ausgeschrieben.

Der Bearbeitungsbereich umfasst den Marktplatz inkl. Kirchemumfeld und den Rathausvorplatz sowie die angrenzenden Verkehrsflächen des Marktplatzes, der Bahnhofstraße, der Waldstraße und der Iggenbacher Straße mit einer Fläche von insgesamt ca.

10.600 m². Die Umsetzung der Maßnahme wird voraussichtlich in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Mit der Neugestaltung sollen die Aufenthaltsqualität, Nutzungsmöglichkeiten und Verweildauer im Marktkernbereich gesteigert und der öffentliche Raum als Identifikationsbereich für das wirtschaftliche und gesellschaftliche Leben der Marktgemeinde gestärkt werden. Der öffentliche Raum soll barrierefrei und gehfreundlich gestaltet werden.

Eng verbunden mit der Marktplatzsanierung ist eine weitere wichtige Zielsetzung, die Realisierung eines Bürgerhauses im Ortskernbereich. Um Möglichkeiten und Auswirkungen berücksichtigen zu können, sind frühzeitig Varianten als städtebauliche Voruntersuchungen zu entwickeln.

Mit der Maßnahme Renaturierung Ohe/Ohekanal wird die Gemeinde die Voraussetzung für die Maßnahme Ohepark geschaffen haben. Hier hat die Marktgemeinde die Möglichkeit in den Bereichen Ökologie, Naherholung und Freizeit im Gemeindegebiet Impulse zu setzen.

Die Entwicklungsstudien zum ehemaligen Kindergarten, dem ehemaligen Lebensmittelmarkt und zur Grundschule in der Bahnhofstraße bieten dem Markt Schöllnach ein Steuerungselement zur Entwicklung des Ortes. Grundstücke und Objekte können mit Nutzungskonzepten hinterlegt und mit Investoren weiterentwickelt werden. Denkbar sind soziale Wohnbauprojekte mit preisgünstigem Wohnraum für junge Familien und barrierefreiem Wohnraum für betagte Menschen wie auch Einrichtungen im Bereich der Gesundheitsvorsorge.

Die Aufwertung von Parkplätzen und der Ausbau von Ortseinfahrten, Querungshilfen sowie Fuß- und Radwegen können als Einzelmaßnahmen jeweils kurzfristig umgesetzt werden.

Nr.	Maßnahme	Kosten/ €	%	2018	%	2019	%	2020	%	2021	%	2022	%	2023	%	2024
		13.310.000 €		14.000 €		749.000 €		2.575.000 €		2.556.000 €		2.613.000 €		3.457.000 €		1.346.000 €
0	Sofortmaßnahmen															
a	Verkehrsüberwachung Parken	24.000 €			25%	6.000 €	25%	6.000 €	25%	6.000 €	25%	6.000 €				
b	provisorische Fußgängerüberwege am Marktplatz	5.000 €			100%	5.000 €										
1	Vorbereitende Maßnahmen															
1 a	Vitalitätscheck/ Innenentwicklungskataster	6.000 €			100%	6.000 €										
1 b	Wettbewerb Marktplatzsanierung	120.000 €	10%	12.000 €	90%	108.000 €										
1 c	Städtebaulich-Landschaftsplanerisches Rahmenkonzept Oheae	10.000 €	20%	2.000 €	80%	8.000 €										
1 d1	Entwicklungsstudie ehem. Kindergarten Bahnhofstraße	4.000 €			100%	4.000 €										
1 d2	Entwicklungsstudie ehem. Lebensmittelmarkt Bahnhofstraße	4.000 €			100%	4.000 €										
1 d3	Entwicklungsstudie Grundschule	4.000 €			100%	4.000 €										
2	Ordnungs- und Baumaßnahmen															
2 a	Marktplatzsanierung	7.140.000 €					30%	2.142.000 €	30%	2.142.000 €	30%	2.142.000 €	10%	714.000 €		
2 b1	Renaturierung Ohe/ Ohekanal	370.000 €			30%	111.000 €	70%	259.000 €								
2 b2	Ohepark	1.670.000 €									10%	167.000 €	50%	835.000 €	40%	668.000 €
2 c	Neubau Bürgerhaus am Marktplatz	2.500.000 €									10%	250.000 €	70%	1.750.000 €	20%	500.000 €
2 d1	Aufwertung Parkplatz Kirchenweg inkl. E-Ladesäule	55.000 €			100%	55.000 €										
2 d2	Aufwertung Parkplatz Sportplatz	15.000 €			100%	15.000 €										
2 e1	Ausbau Ortseinfahrt Iggensbacher Str., Höhe Hochstraße	120.000 €			100%	120.000 €										
2 e2	Ausbau Ortseinfahrt Iggensbacher Str., Höhe Stadionweg	120.000 €			100%	120.000 €										
2 e3	Ausbau Ortseinfahrt Waldstraße, Höhe Schosserweg	120.000 €					100%	120.000 €								
2 e4	Ausbau Ortseinfahrt Bahnhofstraße, Höhe REWE-Markt	120.000 €							100%	120.000 €						
2 e5	Ausbau Querungshilfe Bahnhofstraße, Höhe Adalbert-Stifter-Straße	120.000 €							100%	120.000 €						
2 e6	Ausbau Querungshilfe Schulstraße, Höhe Bachstraße	120.000 €							100%	120.000 €						
2 f1	Ausbau Fuß-/ Radwegeverb. Parkplatz Stadion – Iggensbacher Str.	21.000 €			100%	21.000 €										
2 f2	Ausbau Fuß-/ Radweg Freibad – Jugendzeltplatz	60.000 €			100%	60.000 €										
2 f3	Markierung Radwegeverbindung Bergstraße - Oheae	14.000 €			100%	14.000 €										
2 f4	Anbindung Fuß-/ Radweg Wohngeb. Hilkeringer Feld – Schulzentrum	40.000 €			100%	40.000 €										
2 f5	Fortsetzung Fuß-/ Radweg östliche Oheae	130.000 €													100%	130.000 €
2 f6	Anbindung Fuß-/ Radweg Bahnhofstraße – Oheae	110.000 €										100%	110.000 €			
3	Kommunale Programme															
3 a	Fassadenprogramm	60.000 €				10.000 €		10.000 €		10.000 €		10.000 €		10.000 €		10.000 €
3 b	Geschäftsflächenprogramm	60.000 €				10.000 €		10.000 €		10.000 €		10.000 €		10.000 €		10.000 €
3 c	Öffentlich-private Projektfonds	60.000 €				10.000 €		10.000 €		10.000 €		10.000 €		10.000 €		10.000 €
3 d	Einsatz Projektmanagement	36.000 €				6.000 €		6.000 €		6.000 €		6.000 €		6.000 €		6.000 €
3 e	Einsatz Flächenmanagement	36.000 €				6.000 €		6.000 €		6.000 €		6.000 €		6.000 €		6.000 €
3 f	Sanierungsberatung/ allg. Beratung	36.000 €				6.000 €		6.000 €		6.000 €		6.000 €		6.000 €		6.000 €

Abb. 6.21 Tabelle: Termin- und Kostenübersicht

Abbildungen

Abb. 1.1, S. 8, G2S
Abb. 1.2, S. 9, G2S
Abb. 2.1, S. 10, G2S
Abb. 2.2, S. 11, G2S
Abb. 2.3, S. 13, G2S
Abb. 3.1, S. 14, Bayern Atlas
Abb. 3.2, S. 15, Archiv Markt Schöllnach
Abb. 3.3, S. 15, Bayern Atlas
Abb. 3.4 - 3.7, S. 16, Diplomarbeit D. Gruber
und S. Schiele, FH Weihenstephan
Abb. 3.8, S. 17, G2S
Abb. 3.9, S. 19, G2S
Abb. 3.10, S. 21, Archiv Markt Schöllnach
Abb. 3.11, S. 21, Archiv Markt Schöllnach
Abb. 3.12, S. 21, Archiv Markt Schöllnach
Abb. 3.13, S. 22, Donath
Abb. 3.14, S. 23, G2S
Abb. 3.15, S. 24, Georg Hirtreiter
Abb. 3.16, S. 25, G2S
Abb. 3.17, S. 26, Donath
Abb. 3.18, S. 26, Donath
Abb. 3.19, S. 27, G2S
Abb. 3.20, S. 28, Archiv Markt Schöllnach
Abb. 3.21, S. 29, G2S
Abb. 3.22, S. 31, G2S
Abb. 3.23, S. 33, G2S
Abb. 3.24, S. 35, G2S
Abb. 3.25 - 3.30, S. 36, Donath
Abb. 3.31 - 3.36, S. 37, Donath
Abb. 4.1, S. 39, G2S
Abb. 4.2, S. 41, G2S
Abb. 5.1, S. 44, G2S
Abb. 5.2, S. 45, G2S
Abb. 5.3, S. 47, G2S
Abb. 6.1, S. 49, G2S
Abb. 6.2, S. 52, G2S
Abb. 6.3, S. 52, Donath
Abb. 6.4, S. 54, G2S
Abb. 6.5, S. 55, G2S
Abb. 6.6, S. 56, G2S
Abb. 6.7, S. 57, G2S
Abb. 6.8, S. 58, G2S
Abb. 6.9, S. 59, G2S
Abb. 6.10, S. 60, G2S
Abb. 6.11, S. 61, G2S
Abb. 6.12, S. 62, G2S
Abb. 6.13, S. 63, G2S
Abb. 6.14, S. 64, G2S
Abb. 6.15, S. 65, G2S
Abb. 6.16, S. 66, G2S
Abb. 6.17, S. 67, G2S
Abb. 6.18, S. 68, G2S
Abb. 6.19, S. 69, G2S
Abb. 6.20, S. 70, G2S
Abb. 6.21, S. 75, G2S