

Städtebauliches Entwicklungskonzept Ortskern Fürstenstein



Auftraggeber
Gemeinde Fürstenstein

gefördert durch:
Regierung von Niederbayern

lab landschaftsarchitektur Brenner
Partnerschaft mbB
Am Buchenhang 10
84036 Landshut
info@buero-brenner.de
Tel 0871/976 978-0
Fax 0871/976 978-20

Department für Geographie
iq Projektgesellschaft
Luisenstraße 37
80333 München
Tel 089/38077313

Dezember 2022

Inhalt

- 0 Bausteine für die Zukunft
- 1 Bestandserhebung - Analyse und Entwicklungsstrategien für Raumstruktur, Demographie, Wirtschaft und Tourismus
 - 1.1 Wirtschaftsgeographische Bestandsanalyse
 - 1.2 Entwicklungsziele
 - 1.3 Handlungsstrategien
- 2 Bestandserhebung - Analyse und Entwicklungsstrategien für Städtebau, Freiraum und Ökologie
 - 2.1 Bestandsanalyse
 - 2.2 Stärken
 - 2.3 Defizite
 - 2.4 Leitbild
 - 2.5 Konzepte
- 3 Handlungsfelder
 - 3.1 Außenraum - Grünraum
 - 3.2 Bauraum
 - 3.3 Kommunikationsraum - Verkehrsraum
 - 3.4 Maßnahmen - Kosten - Prioritäten
 - 3.5 Abwicklung - Zeitplan

0 Bausteine für die Zukunft

Innenentwicklung hat Vorrang vor Landverbrauch.

Die Gemeinde beabsichtigt die Sanierung der Ortsmitte und die Entwicklung von städtebaulichen Strukturen.

Um künftigen Herausforderungen wie klimatischem und gesellschaftlichem Wandel begegnen zu können, ist die Entwicklung einer langfristigen Strategie auf Grundlage des ISEKs notwendig. Folgende Bausteine sind von Bedeutung:

Bauliche Entwicklung

Im Rahmen der Innenentwicklung sind Wohn- und Gewerbenutzungen im Zentrum zu stärken. Die Nutzungsmischung und Vielfalt sind zu fördern sowie Leerstände zu reduzieren.

Auf Bildungs- und Kultureinrichtungen hat die Gemeinde Einfluss und besitzt somit ein großes Steuerungselement der Ortsentwicklung. Die ortsbildprägenden, zentralen Gebäude sind identitätsstiftend und deshalb zu erhalten sowie zu sanieren.

Dieser Verantwortung will sich die Gemeinde mit der geplanten Sanierung des Stadels am Hohen Stein, der Umnutzung der Schreinereihalle und des ehemaligen Kleiderkammergebäudes sowie der Sanierung des Turnhallegebäudes stellen.

Die Gemeinde Fürstenstein bietet, verglichen mit den südlich und damit näher an Passau liegenden Kommunen, günstigen Wohnraum bei gleichzeitig guter Verkehrsanbindung.

Neue Mobilität

Unter dem Thema Neue Mobilität wird das Miteinander der verschiedenen Verkehrsformen untersucht. Die Abhängigkeit vom Auto ist zu reduzieren.

Umfassende Um- und Neugestaltungen im Straßenraum zugunsten des Geh- und Radverkehrs, sowie der Barrierefreiheit steigern die Attraktivität des Kernortes und bilden allem voran ein sicheres Umfeld. Durch vielfältige, sichere und attraktive Fußwege soll das Kerngebiet erreichbar und erlebbar sein.

Klimaschutz- und Klimaanpassung

Landschafts- und Siedlungsräume müssen im Zuge der Erderwärmung angepasst werden. Die Gemeinde kann die CO₂-Neutralität aktiv vorantreiben.

Grüne Freiräume sind wichtig für Klima, Belüftung, Artenvielfalt, Erholung und soziale Stabilität. Es gilt diese Bereiche langfristig zu sichern, sie um zusätzliche Strukturen zu ergänzen und zu einem funktionierenden Netz zusammenzufügen. Im Rahmen von Maßnahmen im Freiraum sind noch vorhandene Grünstrukturen zu schützen.

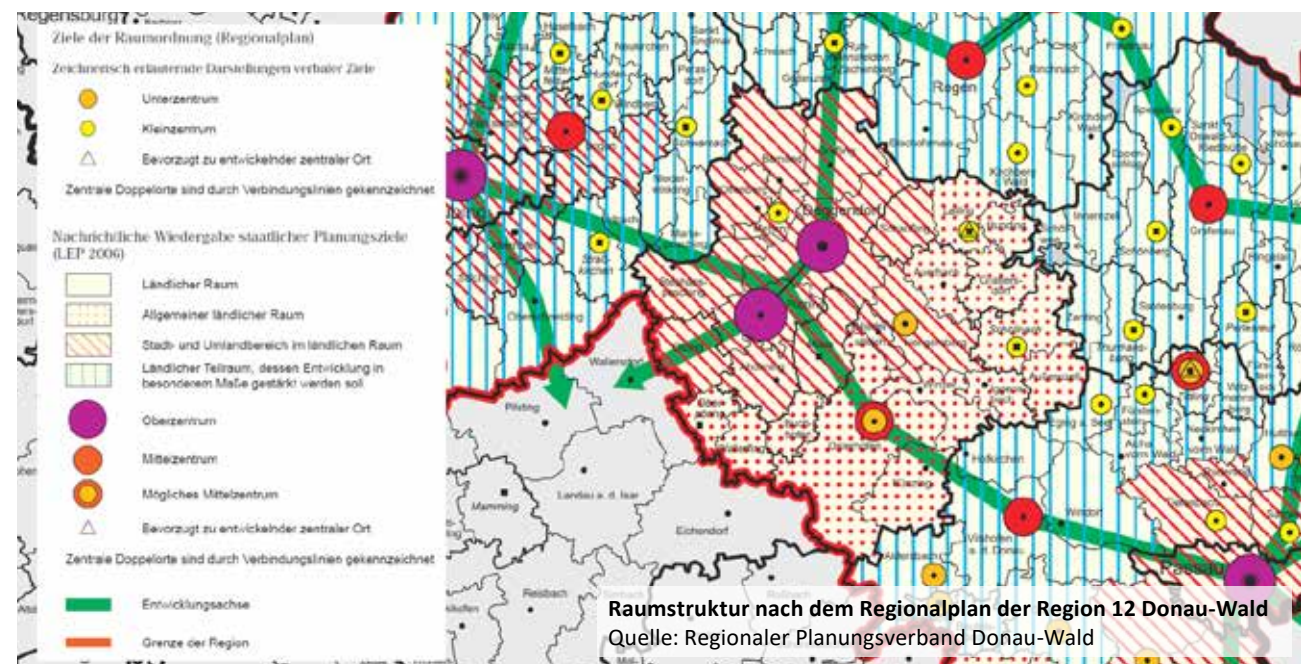
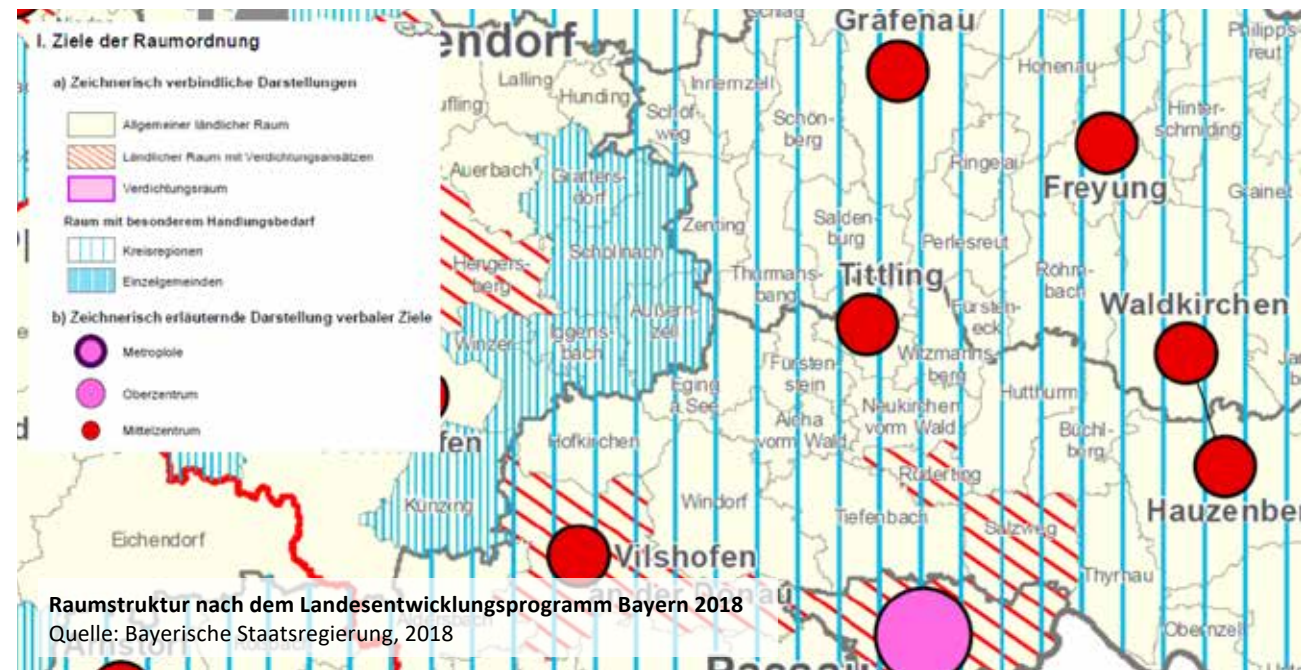
Durch die Reduzierung der Versiegelung und den Bau von Sicker- und Retentionsflächen kann Wasserabfluss reduziert werden, der andernorts zu einem Risiko werden kann.

1 Wirtschaftsgeographische Bestandsanalyse

Raumstrukturelle Ausgangsbedingungen

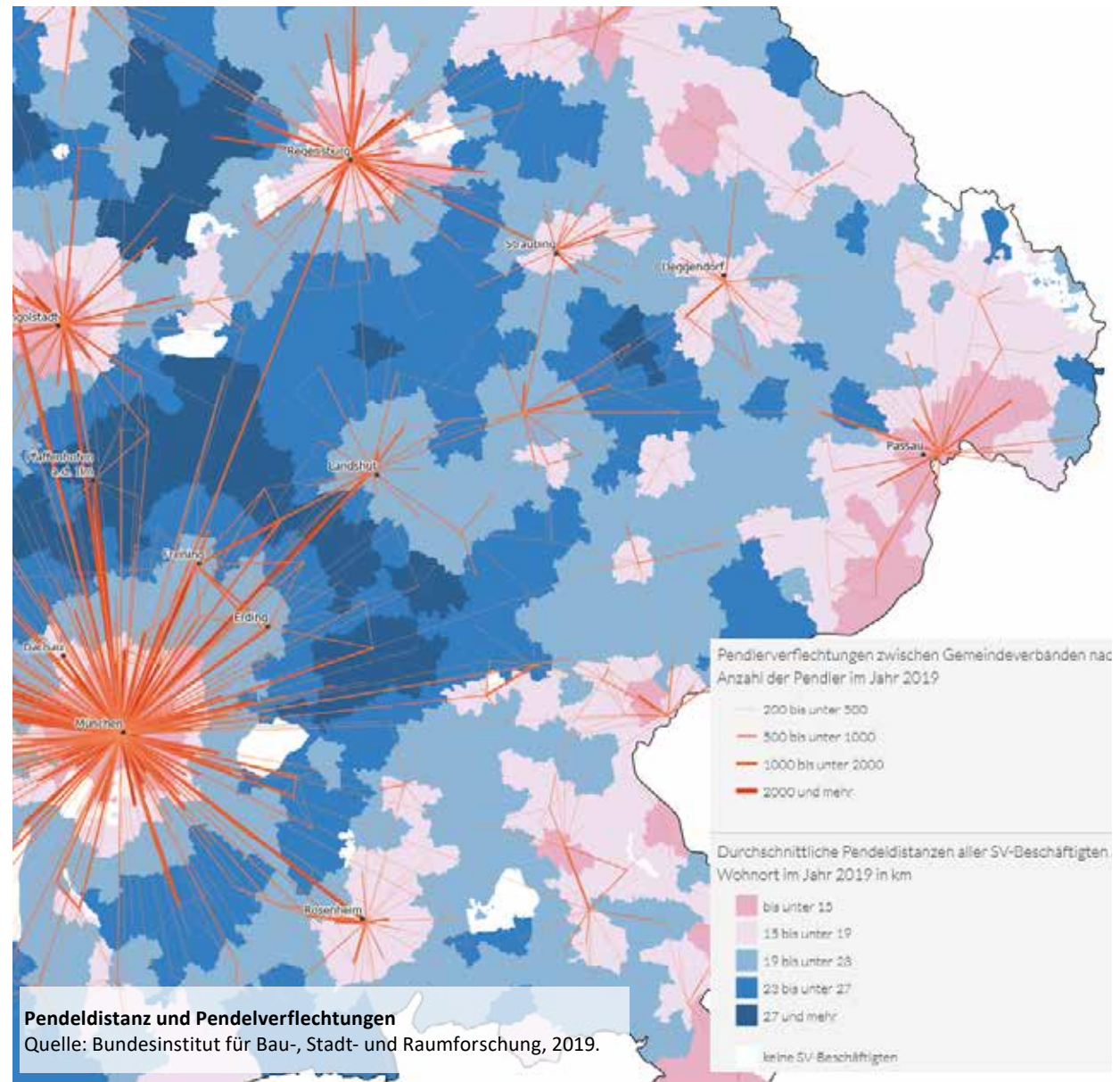
Die raumstrukturellen Gegebenheiten einer Kommune determinieren sowohl ihre Entwicklungsrichtung als auch ihre Entwicklungsdynamik. So können Kommunen einerseits von der Lage in einer Wachstumsregion oder von der Nähe zu einem wachstumsstarken Zentrum profitieren, andererseits kann die Nähe zu einem größeren Zentrum aber auch Entzugseffekte nach sich ziehen oder eine periphere Lage kann dazu führen, dass keine extern induzierte Dynamik wirksam wird. Betrachtet man die raumstrukturelle Lage der Gemeinde Fürstenstein, so liegt diese im strukturschwachen ländlichen Raum, weit entfernt vom engeren metropolitanen Verflechtungsraum der Metropolregion München, der sie zuzuordnen ist. Fürstenstein ist Bestandteil der Region Südlicher Bayerischer Wald, die als übergeordnetes lagebezogenes Potenzial eine besondere Eignung für Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Tourismus aufweist. Demographiebedingter Handlungsbedarf ist in diesem Raum zwar vorhanden, erreicht aber nicht die Dringlichkeit wie in den weiter nordöstlich gelegenen Kommunen an der deutsch-tschechischen Grenze.

Funktional ist die Gemeinde Fürstenstein anhand der Pendlerverflechtungen dem Großraum Passau zuzuordnen. Der Nachfragedruck nach Wohnraum reicht ausgehend von der Stadt Passau bis weit ins Umland und für den nördlichen und westlichen Teil des Landkreises Passau wird ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum prognostiziert. So liegt Fürstenstein zusammen mit Neukirchen vorm Wald, Tittling, Eging a. See und Windorf in einer Zone, die auch künftig als Wachstumsraum gilt. Regionales Zentrum dieser Zone ist das Mittelzentrum Tittling, das mit lediglich ca. 4.000 Einwohnern aber nur eine geringe Zentralität und Versorgungsfunktion ausbilden kann. So weist die westlich der Gemeinde Fürstenstein gelegene Gemeinde Eging a. See, die lediglich als Grundzentrum ausgewiesen ist, mit ca. 4.200 Einwohnern ein höheres Nachfragevolumen und damit eine höhere Tragfähigkeit als der Markt Tittling auf.



Fürstenstein selbst ist im Regionalplan der Region 12 Donau-Wald als Kleinzentrum ausgewiesen. Die Klein- und Unterzentren gelten als Zentrale Orte der Grundversorgung und sind der Kategorie „Grundzentrum“ im Landesentwicklungsprogramm gleichgestellt. Da die umliegenden Kommunen Eging a. See, Thurmansbang und Tittling ebenfalls zentralörtliche Bedeutung als Klein- bzw. Mittelzentrum besitzen und die nicht zentralen Kommunen Neukirchen vorm Wald und Aicha vorm Wald eine ähnlich gute bzw. bessere Erreichbarkeit der zentralen Orte Eging am See und Tittling aufweisen und gleichzeitig auch ein eigenes Nahversorgungsangebot vorhalten (z.B. Einkaufspark Aicha), bleibt die Tragfähigkeit von Versorgungseinrichtungen in Fürstenstein im Wesentlichen auf die Kaufkraft der eigenen Bevölkerung beschränkt. Dementsprechend ist auch der Nahbereich, der der Gemeinde Fürstenstein als „Versorgungsgebiet“ raumordnerisch zugewiesen ist, nur auf das Gebiet der eigenen Kommune beschränkt.

Unter diesen raumstrukturellen Voraussetzungen ist es für die Gemeinde Fürstenstein naheliegend und auch folgerichtig, sich auf die eigenen Entwicklungspotenziale zu konzentrieren und diese im interkommunalen Verbund zu entwickeln. Nachdem die Gemeinde Fürstenstein als Grundzentrum eine zugewiesene zentralörtliche Funktion zu erfüllen hat, sollte die dazu erforderliche Tragfähigkeit gesichert werden. Hierfür gilt es, bei der Wohnsiedlungsentwicklung ein verhältnismäßiges Maß an Zuwanderung vorzusehen, um das erforderliche Nachfragevolumen zur Sicherung und Entwicklung der Grundversorgungseinrichtungen in Fürstenstein dauerhaft aufrechtzuerhalten. Zudem sollte die Wohnsiedlungsentwicklung weiterhin überwiegend am Hauptort Fürstenstein erfolgen, so wie

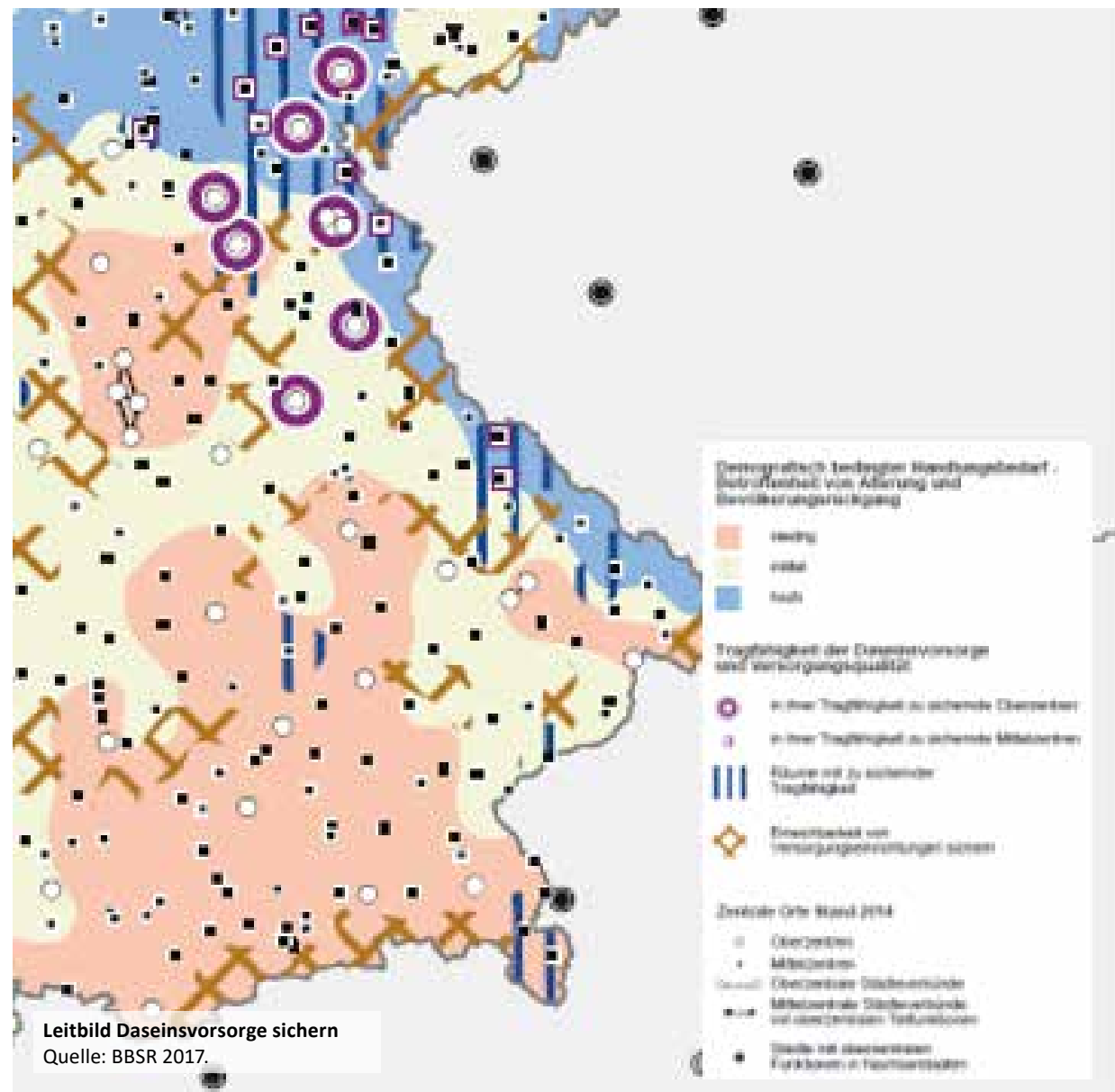


dies speziell bei den größeren Wohnsiedlungsentwicklungen der letzten Jahre auch der Fall war.

Erreichbarkeit

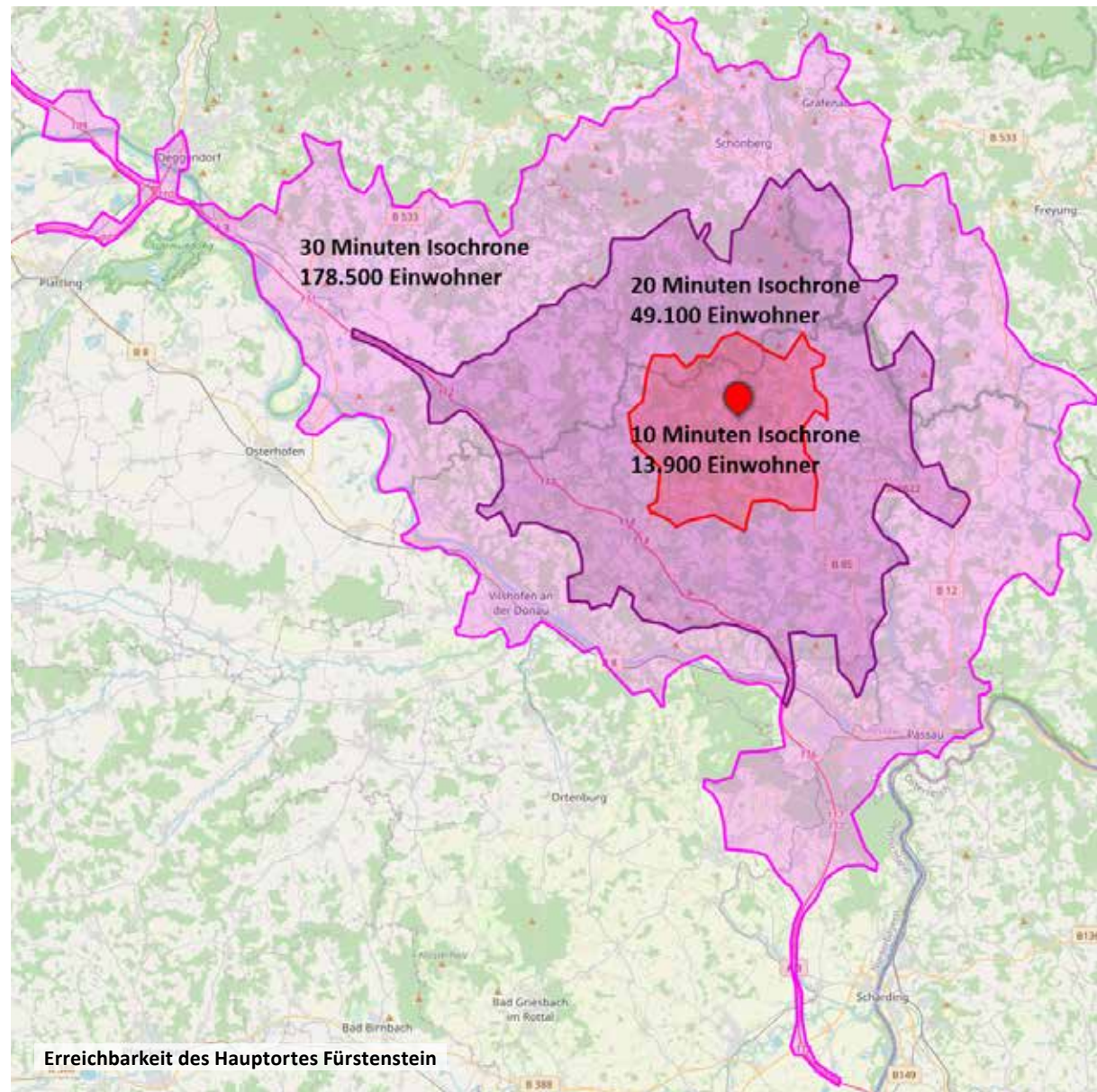
Die wesentliche überregionale Entwicklungsachse der Region verläuft entlang der Autobahn A3 zwischen Passau und Deggendorf über Vilshofen und Osterhofen. Standorte an dieser Verkehrsachse nehmen die Gewerbebetriebe auf, die auf eine hohe überregionale Erreichbarkeit angewiesen sind. Entsprechend stark ist der Gewerbeflächenbesatz in diesem Bereich. Wenngleich die Gemeinde Fürstenstein mit einem Gewerbegebiet in Nammering versucht, von der Autobahnnähe zu profitieren, so liegen die Standortvorteile dennoch bei den Kommunen mit unmittelbarem Autobahnanschluss wie Aicha vorm Wald, Windorf oder Hengersberg. Allerdings gilt es für die Gemeinde Fürstenstein dennoch, auch Gewerbeflächen vorzuhalten, um den Flächenbedarf der ansässigen örtlichen Betriebe bedienen zu können und auch die Option einer Neuansiedlung von Betrieben zur Sicherung der örtlichen Arbeitsplätze nicht zu verlieren.

Wesentliche verkehrliche Achsen der Region, die auch die kleinräumige Erreichbarkeit beeinflussen, sind die B85 und die B533. Sie bestimmen die Erreichbarkeit der Zentren im südlichen Bayerischen Wald und sind als Nord-Süd-Achsen ausgeprägt, die die Kommunen des Bayerischen Waldes an die Autobahn im Donautal anbinden. Ost-West-Verbindungen innerhalb des Bayerischen Waldes sind dagegen weniger stark ausgebaut. Insgesamt ist die überörtliche Erreichbarkeit in der Region auf Grund der - naturräumlich bedingt - schwierigeren Erschließungssituation von einer geringeren Dichte und Vernetzung geprägt sowie von vergleichsweise



langen Wegstrecken im Vergleich zur reinen Luftlinienentfernung. Die Gemeinde Fürstenstein liegt nicht direkt an einer der überregionalen Bundesstraßen, die die Region in Nord-Süd-Richtung oder Ost-West-Richtung durchziehen. Sie ist durch die Kreisstraße PA25 sowie über Staatsstraßen an das überregionale Verkehrsnetz sowie an den Markt Tittling, an Aicha vorm Wald und an die gleichnamige Autobahnanschlussstelle angebunden. Unter erreichbarkeitsbezogenen Gesichtspunkten kann die Gemeinde Fürstenstein nur ein sehr enges Einzugsgebiet generieren. Ursächlich hier ist, dass besser ausgestattete, zentrale Orte höherer Stufe wie das Mittelzentrum Tittling innerhalb von nur zehn Minuten erreicht wird, das Mittelzentrum Vilshofen an der Donau innerhalb von nur 20 Minuten und die Oberzentren Passau und Deggendorf innerhalb von nur 30 Minuten. Innerhalb einer Stunde Fahrtzeit werden die Agglomerationsräume der Oberzentren Landshut und Regensburg erreicht. Auch wenn damit das Versorgungsgebiet, das der Gemeinde Fürstenstein unter erreichbarkeitsbezogenen Gesichtspunkten „exklusiv“ zur Verfügung steht sehr klein ausfällt, liegt andersherum betrachtet aber auch ein Potenzial darin, dass innerhalb eines Zeitradius von 30 Minuten fast 180.000 Menschen leben und zwei Oberzentren erreicht werden. Insbesondere für den Tagesausflugsverkehr ist dies ein erschließbares Nachfragepotenzial.

Neben der Straßenverkehrserschließung ist die Online-Erreichbarkeit ein weiterer Standortfaktor und eine Entwicklungsvoraussetzung. Der Anteil der Haushalte, die mit einer Internetgeschwindigkeit von mindestens 50 Mbit/s versorgt werden können, liegt bei über 90 %, allerdings fällt der Anteil der Haushalte, die mit einer Bandbreite von mindestens 1.000 Mbit/s versorgt werden, noch sehr gering aus.



Bei der mobilen Breitbandverfügbarkeit mit LTE ab 2 Mbit/s erreicht die Gemeinde Fürstenstein mittlerweile eine Flächenabdeckung des Gemeindegebietes von über 87 %.

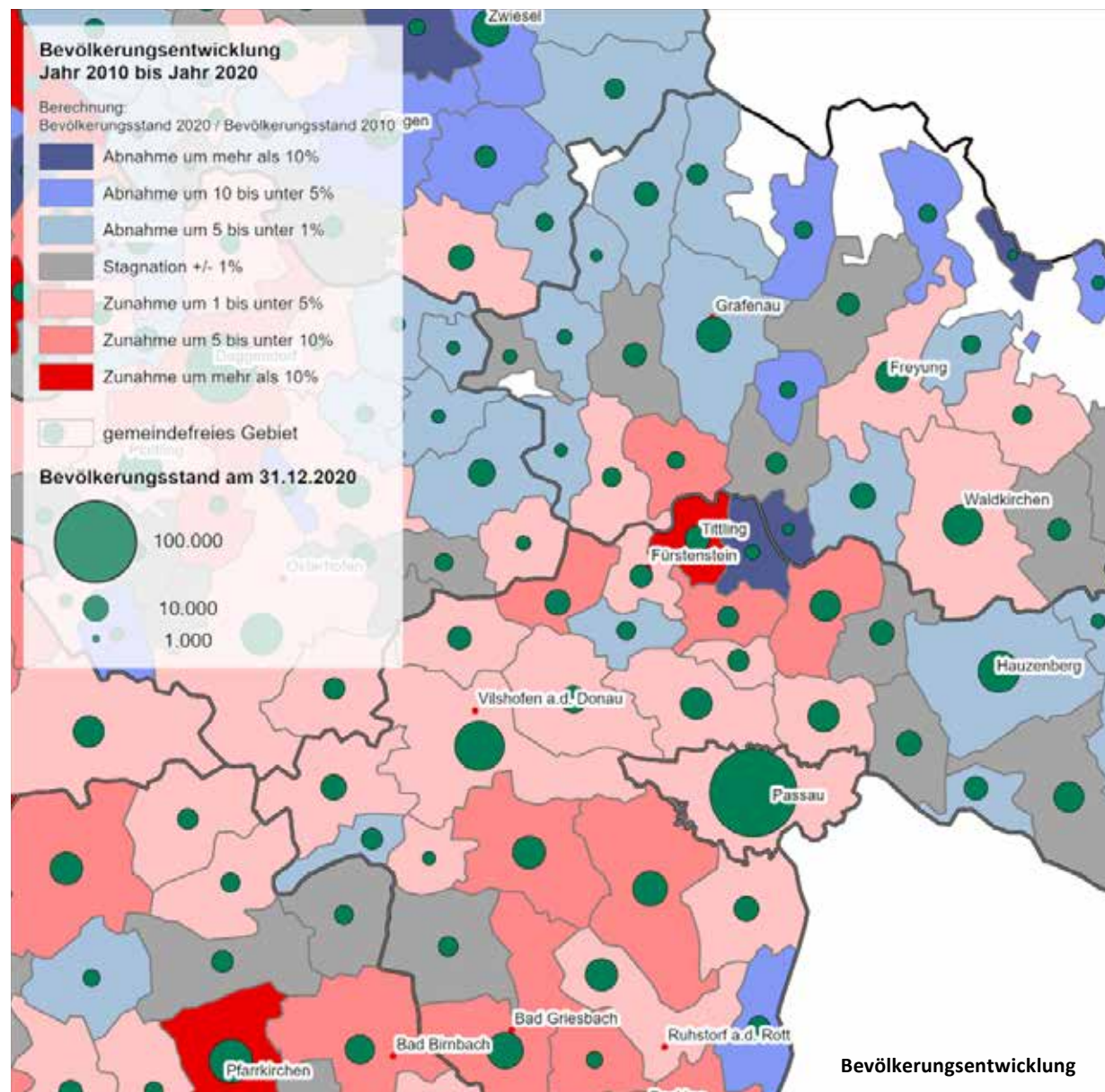
Fazit

Die lagebezogenen Standortgegebenheiten lassen für den Wohnstandort Fürstenstein externe Wachstumsimpulse erwarten, die aus dem allgemeinen Bevölkerungswachstum des Großraumes Passau resultieren sowie aus Nachfrage einer neuen Elterngeneration, die nicht bzw. noch nicht auf die Immobilien der eigenen Eltern zurückgreifen kann. Fürstenstein ist somit eine Standortalternative für jungen Menschen, die in einem Einzugsgebiet von 20 Minuten aufgewachsen und in den nächsten Jahren ein Grundstück oder eine Immobilie für die eigene Familiengründung suchen. Mit der positiven Entwicklung der Standortqualität in Fürstenstein der letzten Jahre, der Ausstattung mit Grundversorgungsangeboten sowie einer hohen Wohn-, Freizeit- und Landschaftsqualität ist die Gemeinde Fürstenstein im überörtlichen Wettbewerb als Wohnstandort gut positioniert. Die Kommune sollte deshalb auch künftig noch ein Bevölkerungswachstum realisieren, das die Funktion als Grundzentrum stabilisiert und stärkt. Hierfür gilt es, die infrastrukturelle Ausstattung sowie die weichen Standortfaktoren weiterzuentwickeln und bürgerschaftliches Engagement zu aktivieren. Hierfür sowie für die überörtlich relevanten Themen „Demographischer Wandel“, „Touristische Angebotsentwicklung“ sowie „Digitalisierung“ gilt es, im Rahmen von Förderprogrammen und interkommunaler Kooperation Ressourcen und Know how zur weiteren aktiven Gestaltung der Ortsentwicklung zu erschließen.



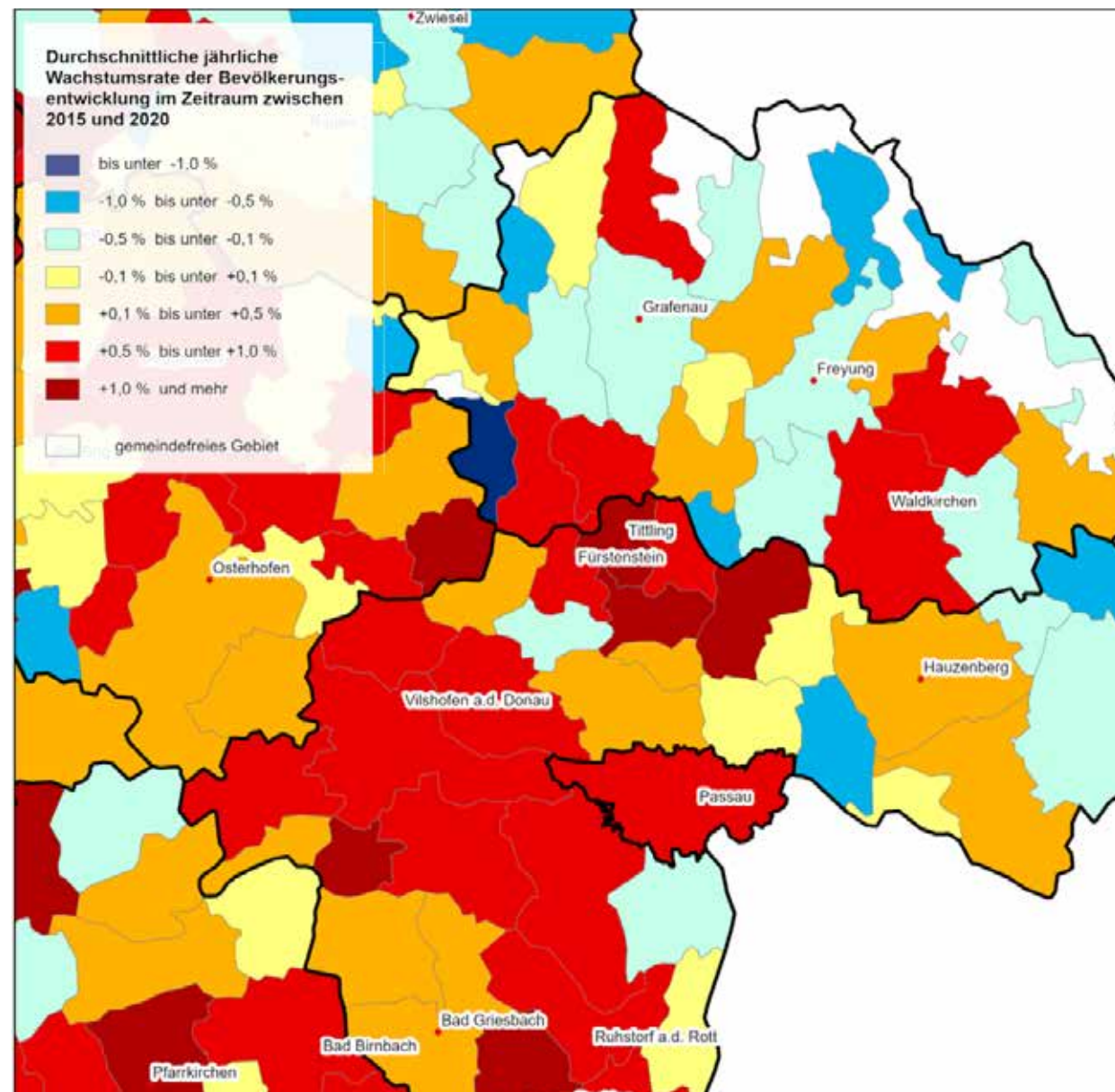
Demographie

Der aktuelle Bevölkerungsstand der Gemeinde Fürstenstein von 3.502 (Stand 31.12.2021) Einwohnern und die Altersstruktur der Bevölkerung sind Ergebnis der bisherigen natürlichen Bevölkerungsentwicklung durch Geburten und Sterbefälle sowie der Wanderungsbewegungen durch Zuzüge und Fortzüge. Insgesamt verzeichnet die Gemeinde Fürstenstein eine durchschnittliche jährliche Zunahme der Bevölkerungszahl von 0,3 %, wenn man den Zeitraum der letzten zehn Jahre als Analysezeitraum verwendet. Zieht man allerdings nur die letzten fünf Jahre als Analysezeitraum heran, dann errechnet sich eine doppelt so hohe jährliche Wachstumsrate, die bei knapp 0,6 % liegt. Ursächlich hierfür ist die Verfügbarkeit von Wohnbauflächen am Standort Fürstenstein. Erst mit der umfangreicheren Ausweisung von Wohnbauflächen konnte ein Wachstum der Einwohnerzahl realisiert werden, das sich aus der vorhandenen zusätzlichen Nachfrage nach Wohnraum rekrutiert, die im Umkreis sowie im Großraum Passau vorhanden ist. Dies bestätigen die ebenfalls vergleichsweise hohen Wachstumsraten für die Bevölkerungszahl in den letzten fünf Jahren in den umliegenden Kommunen Tittling, Neukirchen vorm Wald, Thurmansbang und Saldenburg. Für die natürliche Bevölkerungsentwicklung lässt sich im Zeitraum der letzten zehn Jahre eine leicht negative durchschnittliche jährliche Wachstumsrate von -0,25 feststellen. Dementsprechend wäre die Entwicklung des Bevölkerungsstandes der Gemeinde Fürstenstein rückläufig, würde die Kommune nicht deutliche Wanderungsgewinne verzeichnen. Dies gilt verstärkt für den Zeitraum der letzten fünf Jahre. So würde Fürstenstein auf Basis der Anzahl von Geburten und Sterbefällen jährlich mehr als 1 %

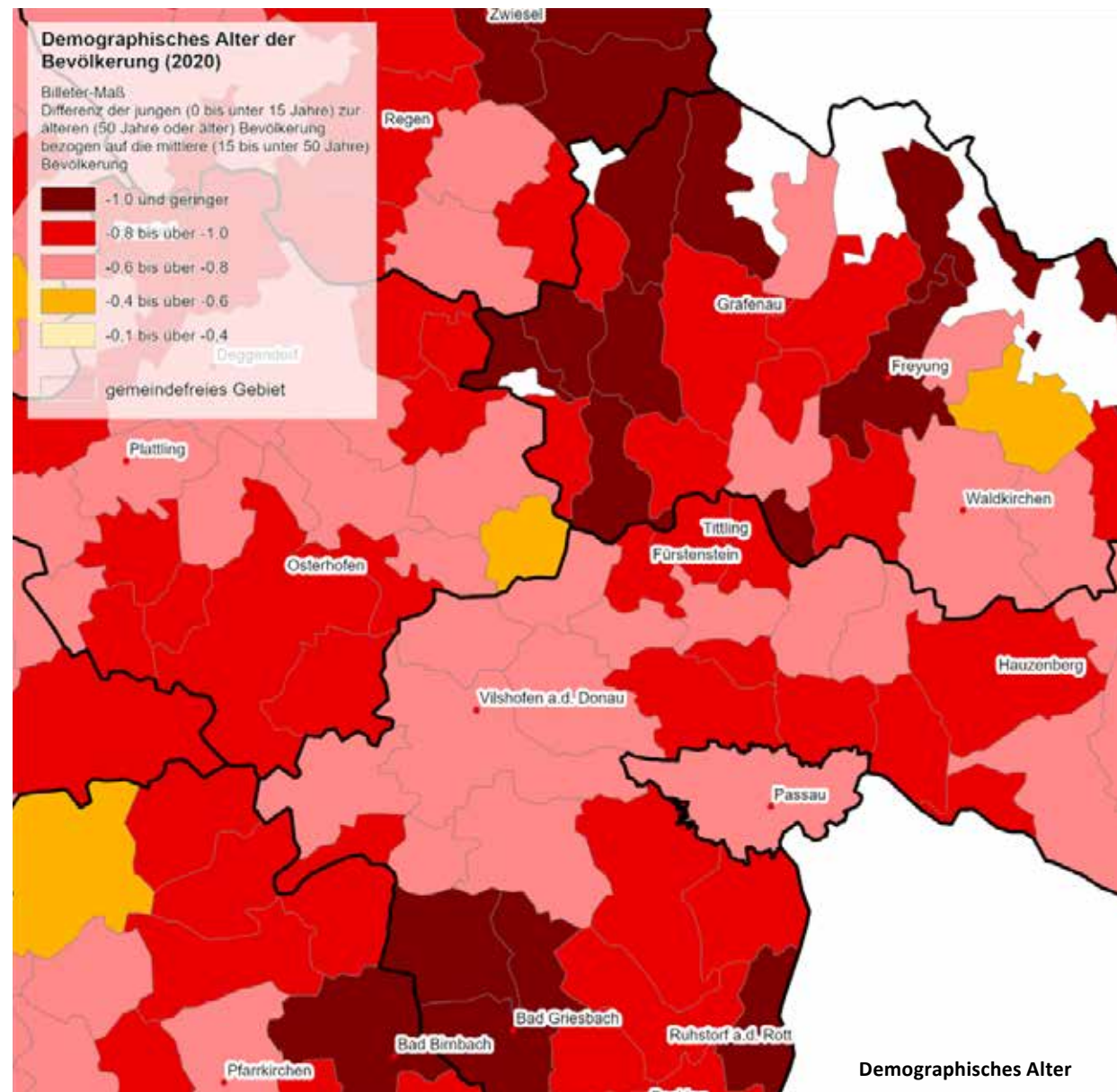


der Bevölkerung verlieren, wenn dieser Rückgang in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung nicht durch Wanderungsgewinne überkompensiert werden würde. Seit dem Jahr 2010 verzeichnet die Gemeinde Fürstenstein aber bereits einen deutlich positiven Wanderungssaldo, insbesondere in den Jahren 2019 und 2020. So liegt die durchschnittliche jährliche Zunahme der Bevölkerungszahl durch Wanderungsgewinne bei nur knapp unter 1 %. Etwas höhere Wanderungsgewinne, die erneut das Vorhandensein einer entsprechenden Nachfrage kennzeichnen, weisen die umliegenden Kommunen Tittling, Neukirchen vorm Wald und Thurmansbang auf.

Insgesamt entwickelt sich der Bevölkerungsstand der Gemeinde Fürstenstein seit dem Jahr 2017 wieder positiv, nach einem kurzzeitigen Bevölkerungsrückgang in den Jahren 2016 und 2017. Verglichen mit der Situation vor zehn Jahren weist die Gemeinde Fürstenstein heute eine höhere Bevölkerungszahl auf. Beim Blick in die Vergangenheit zeigt sich, dass dies der höchste Bevölkerungsstand seit dem Jahr 1997 ist, den die Gemeinde Fürstenstein zum Jahresende 2020 verzeichnet. Die Situation einer Zunahme der Bevölkerungszahl ist - bis auf wenige Ausnahmen - für die gesamte Region auszumachen. Dabei gilt ebenfalls für nahezu alle Kommunen in der Region, dass allein der positive Wanderungssaldo dafür ausschlaggebend ist, dass der Bevölkerungsstand ansteigt. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung aus Geburten und Sterbefällen ist dagegen überwiegend negativ. Verglichen mit der Gesamtentwicklung des Landkreises Passau (+3,3 %) zeigt die Entwicklung der Bevölkerungszahl in Fürstenstein im Vergleich zum Jahr 2010 mit einer Zunahme um 3,1 % einen nahezu identischen Wert.



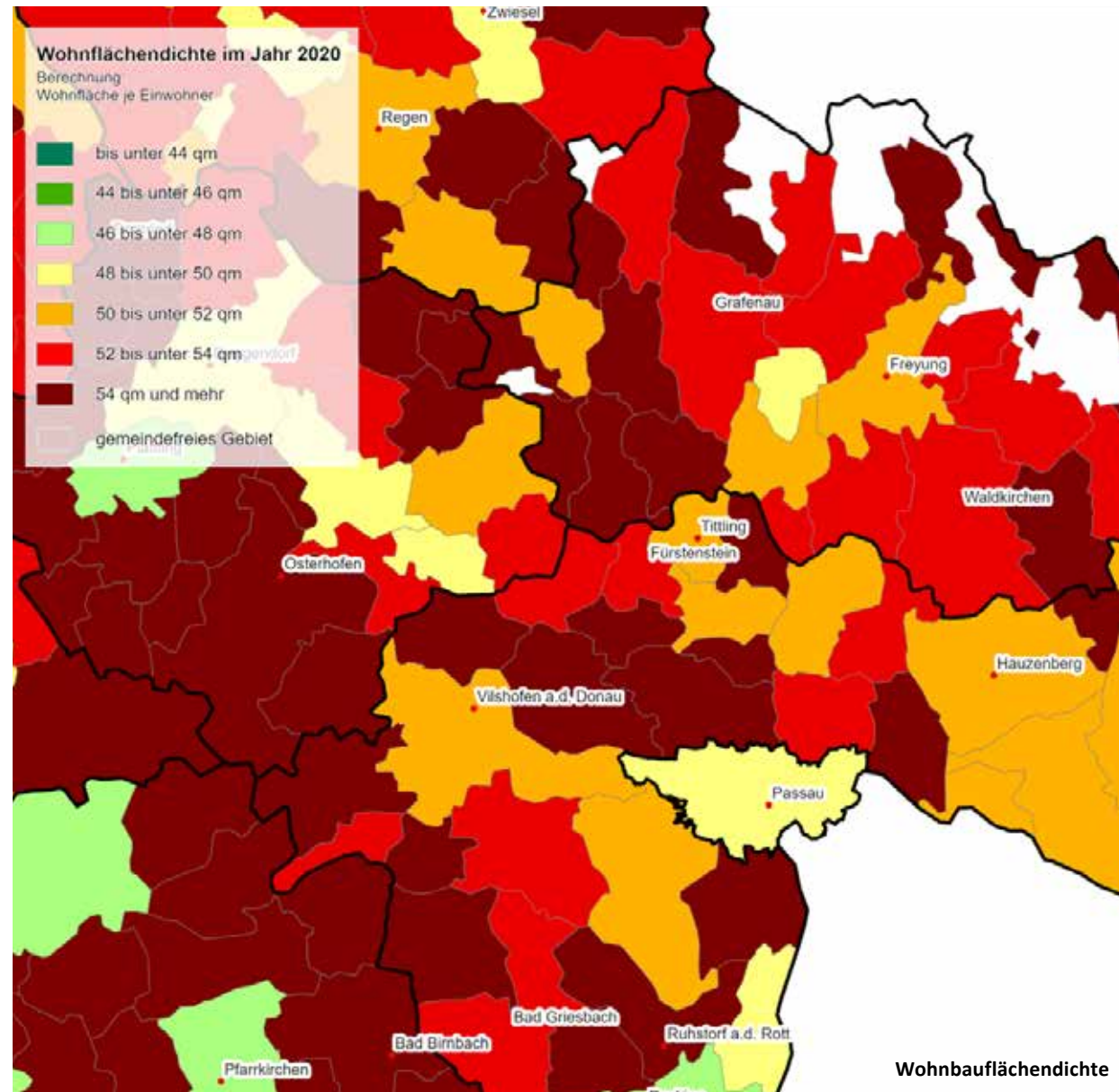
Hinsichtlich der Altersstruktur zählt die Gemeinde Fürstenstein im Landkreis Passau zu den Kommunen, die eine etwas stärkere Überalterung aufweisen. Das Durchschnittsalter ist in Fürstenstein um 0,6 Jahre höher, als im Landkreis Passau insgesamt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Altersgruppe der über 65-Jährigen sowie der Anteil der 50- bis 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung Fürstensteins höher ausfällt, als im Landkreis Passau insgesamt. In den letzten zehn Jahren ist insbesondere die Anzahl und der Anteil der Bevölkerung im Alter von 50 bis 65 Jahren deutlich angestiegen, dagegen ist die Bevölkerungszahl in der Altersgruppe zwischen 40 und 50 Jahren deutlich zurückgegangen. Die heutigen demographischen Gegebenheiten sind auch für die künftige Bevölkerungsentwicklung von entscheidender Bedeutung, da sie die Geburtenzahl und damit die natürliche Bevölkerungsentwicklung bestimmen. Der Jugendquotient, der die Versorgungsaufgaben (Betreuung, Bildung, Erziehung und Ausbildung) der mittleren Generation (hier 20- bis unter 65-Jährige) im Verhältnis zu den unter 20-Jährigen zeigt, fällt unterdurchschnittlich aus. Der Altenquotient, der die Versorgungsaufgaben im Rahmen der nähräumlichen Unterstützung zwischen den Generationen bezogen auf die mittlere Generation (hier 20- bis unter 65-Jährige) im Verhältnis zu den über 65-Jährigen zeigt, erreicht dagegen überdurchschnittliche Werte. Hierbei gilt es aber zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Fürstenstein mit ihrem Pflege- und Seniorenheim seit dem Jahr 2016 auch für betreuungsbedürftige Senioren als Wohnstandort wählbar bleibt, während Kommunen ohne derartige Einrichtungen für diesen Personenkreis als Wohnstandort nicht mehr in Frage kommen und entsprechenden Fortzug in dieser Altersgruppe verzeichnen.



Siedlungsentwicklung

Die absolute Bevölkerungszahl bestimmt zusammen mit dem Altersaufbau der Bevölkerung und den Lebensstilen die Anzahl der Haushalte und damit den Bedarf an Wohneinheiten - sowohl quantitativ als auch qualitativ im Sinne von Größe der Wohnung und Art des Wohnobjektes. Deshalb lässt sich eine veränderte Bevölkerungsentwicklung nicht direkt mit einer ebenso veränderten Nachfrage nach Wohnungen gleichsetzen. So können der gesellschaftliche Wandel und die Alterung der Gesellschaft dazu führen, dass der Anteil der Single-Haushalte zunimmt und auch insgesamt vermehrt kleine Haushaltsgrößen vorliegen. Dadurch kann sich trotz rückläufiger Bevölkerungszahl eine steigende Nachfrage nach Wohnungen - allerdings vorwiegend nach kleineren Wohneinheiten - ergeben. Derzeit liegt die durchschnittliche Belegungsdichte (= Personenzahl je Wohneinheit) in Fürstenstein bei 2,1 Personen - mit steigender Tendenz seit dem Jahr 2017), was den verstärkten Zuzug von Familien belegt.

So lange für den Großraum Passau weiterhin eine positive Wachstumsprognose vorliegt und die Kommune eine Angebotsentwicklung im Bereich der Wohnbauflächen betreibt, die nicht unverhältnismäßig ausfällt, ist für die nächsten zehn Jahre noch kein deutlicher Nachfragerückgang zu erwarten. Allerdings steht in den Jahren danach - ohne eine Stützung der Nachfrage durch stärkere Zuwanderung - eine Phase an, in der Altersgruppen in die Familiengründungsphase kommen, die deutlich weniger stark besetzt sind. So sind die Altersjahrgänge der heute 10- bis 16-Jährigen im Landkreis Passau deutlich schwächer besetzt, als die älteren Altersgruppen. Diese Situation gilt es zu antizipieren.



Siedlungsentwicklung

Im Jahr 2017 erfolgte die Planung des Baugebietes Sonnenfeld südlich der Peigertinger Straße. Mit einer Fläche von insgesamt 43.000 m² für 33 Parzellen war dies das bislang größte Baugebiet in Fürstenstein. Bei Grundstückspreisen zwischen 69 und 74 Euro inklusive Erschließung und attraktiven Zinskonditionen für Baukredite waren bereits bis Mitte 2019 nahezu alle Grundstücke verkauft. Nördlich der Peigertinger Straße entstehen derzeit weitere 30 Wohneinheiten in Einfamilien- sowie Mehrfamilienhäusern sowie ein Angebot für betreutes Wohnen.

Auch die ca. 18 Parzellen im Baugebiet Nammering West, das eine zusätzliche Fläche von 2 Hektar als Wohnbaufläche bereitstellt, traf auf große Nachfrage, so dass die Gemeinde Fürstenstein weiterhin eine expansive Baulandpolitik im Bereich der Wohnbauflächen betreibt.

Im Jahr 2022 begann die Gemeinde Fürstenstein deshalb auch mit den Planungen zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes „WoidBlick“ im nördlichen Bereich des Hauptortes an der Schwarzensteiner Straße. Auf einer Fläche von ca. 4 Hektar sollen dort weitere 30 Wohneinheiten in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Doppelhäusern entstehen. Weitere 22 Wohneinheiten sollen im Jahr 2023 in Nammering im Baugebiet Feichtingerwiese entstehen.

Darüber hinaus werden weitere 20 Wohneinheiten am Hauptort Fürstenstein durch investorengelenkte Projekte an den Standorten Klostergarten und „Am Ochsenberg“ entstehen sowie weitere 25 Wohneinheiten in Oberpolling (Sportplatzstraße) und 18 Wohneinheiten in Wohnblöcken in Nammering. Von den insgesamt 75 Baulücken in privater Hand beabsichtigen derzeit 5 Eigentümer eine Bebauung.



Baugebiet Sonnenfeld



Baugebiet Sonnenfeld



saniertes Objekt Fürstensteiner Hof



saniertes Objekt ehemaliger Lebensmittelmarkt



saniertes Objekt Ortsmitte



saniertes Objekt Ortsmitte

Neben dem Wohnraum, der seit dem Jahr 2017 in erster Linie für die Ansiedlung von Familien geschaffen wurde, ist in Oberpolling das Projekt einer Wohnbaugesellschaft vorgesehen, das sieben seniorengerechte Wohnungen beinhaltet und den besonderen Wohnbedürfnissen der zunehmenden Anzahl älterer Bevölkerung in der Gemeinde Fürstenstein Rechnung tragen soll. Es erweitert damit das bereits vorhandene Angebot, zu dem zwei Gebäude in Oberpolling mit insgesamt 14 Wohneinheiten ebenso zählen wie zwölf Wohneinheiten für betreutes Wohnen neben der Seniorenresidenz „Haus am Schlossberg“ am Hauptort Fürstenstein. Im neuen Wohnquartier an der Peigertinger Straße in Fürstenstein entstehen weitere acht Wohneinheiten für betreutes Wohnen.

Insgesamt zeigt sich in Fürstenstein eine Entwicklung, die sowohl zur Errichtung von neuen Wohnhäusern in Neubaugebieten beiträgt als auch zur Sanierung von Objekten im Bestand und der Auffüllung von Baulücken. Gerade in den letzten fünf Jahren hat sich im Bereich der Durchgangsstraßen Dreiburgenstraße, Peigertinger Straße und Bahnhofstraße ein Revitalisierungspfad durchgesetzt, der zur deutlichen Aufwertung dieser Bereiche und des Standortes Fürstenstein insgesamt beigetragen hat.

Die Siedlungsentwicklung im Bereich der Gewerbeflächen ist aktuell von keinen weiteren Vorhaben geprägt. Allerdings sind im Gewerbegebiet Büchlbergfeld im Ortsteil Nammering mittlerweile keine Flächen mehr verfügbar. Dies wirft absehbar die Frage nach dem künftigen Bedarf sowie ggf. der Strategie zur Flächenbereitstellung (Innenentwicklungspotenziale oder Neuausweisungen, interkommunale Lösungen) für eine etwaige gewerbliche Siedlungsflächenentwicklung auf.



Baugebiet WoidBlick



Baugebiet WoidBlick



Bergstraße Ortsmitte



Bergstraße Ortsmitte



Dreiburgenstraße Ortsdurchfahrt

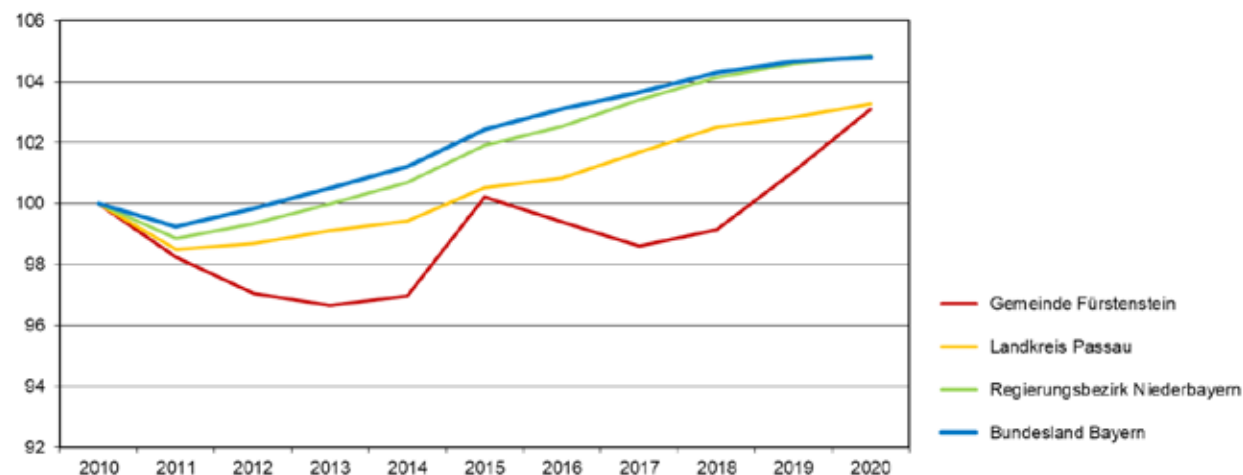


Burgstraße Ortsmitte

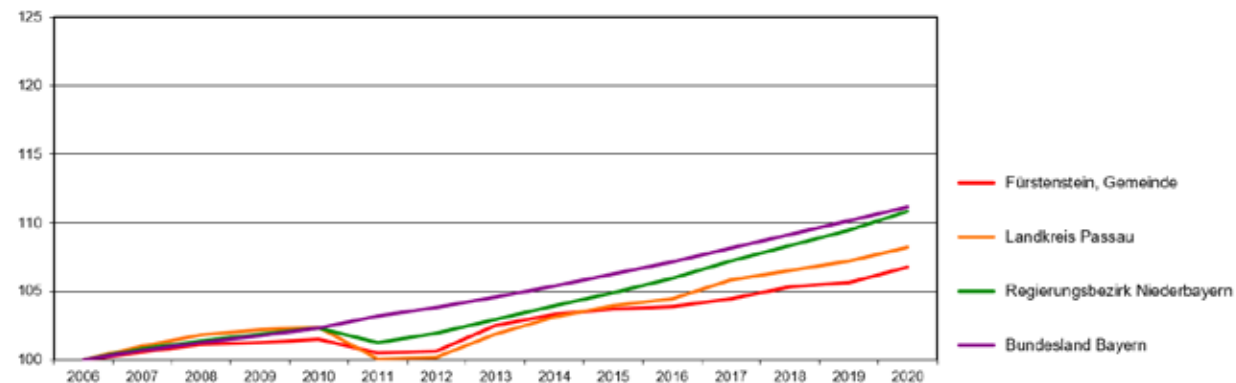
Im Zeitraum zwischen 2014 und 2020 hat die Wohnbaufläche in Fürstenstein um 10,9 ha bzw. 10,9 % zugenommen. Damit zeigt sich ein überdurchschnittlicher Anstieg im Vergleich zum Landkreis Passau insgesamt. Damit zählt Fürstenstein zusammen mit Windorf, Tiefenbach und Tittling zu den Kommunen im nördlichen Einzugsgebiet der Stadt Passau, die quantitativ am meisten Wohnbauflächen im Zeitraum 2014 bis 2020 neu zur Verfügung gestellt haben. Das Vorhalten verfügbarer Wohnbauflächen bzw. attraktiver Wohnbauprojekte gilt als eine wichtige Einflussgröße bei der Rekrutierung von Familien. Allerdings ist die Neuausweisung von Wohngebieten nur ein möglicher Entwicklungspfad, um attraktive Wohnungen, Wohngebäude oder besondere Wohnbauprojekte für Familien bereitzustellen. Alternativen hierzu sind Innenentwicklung sowie die Revitalisierung und Verdichtung in Bestandsgebieten. Beide Entwicklungspfade werden in Fürstenstein auch erfolgreich beschritten.

Stärker als die Bevölkerungszahl (+3,1 %) hat sich die Zahl der Wohnungen in Fürstenstein im Zeitraum von 2010 bis 2020 erhöht (+5,2 %). Gleichzeitig ist die Gebäudetypologie der Wohngebäude deutlich vom Einfamilienhaus geprägt. Im regionalen Vergleich ist die Gemeinde Fürstenstein als Standort im Großraum Passau zu charakterisieren, der die Nachfragecharakteristik „Wohnen im Einfamilienhaus im Grünen“ bedient und dabei auf Grund der größeren Entfernung zu Passau noch ein vergleichsweise moderates Preisniveau aufweist. Als zentraler Ort im Rang eines Grundzentrums entspricht die Flächenangebotspolitik der Gemeinde Fürstenstein den regionalplanerischen Anforderungen und die Bereitstellung von attraktiven Wohnbauflächen ist der entscheidende Faktor für zusätzlichen Zuzug.

Bevölkerungsentwicklung
Indexdarstellung Jahr 2008 = 100



Entwicklung des Wohnungsbestandes
Indexdarstellung (Wert im Jahr 2000 = 100)

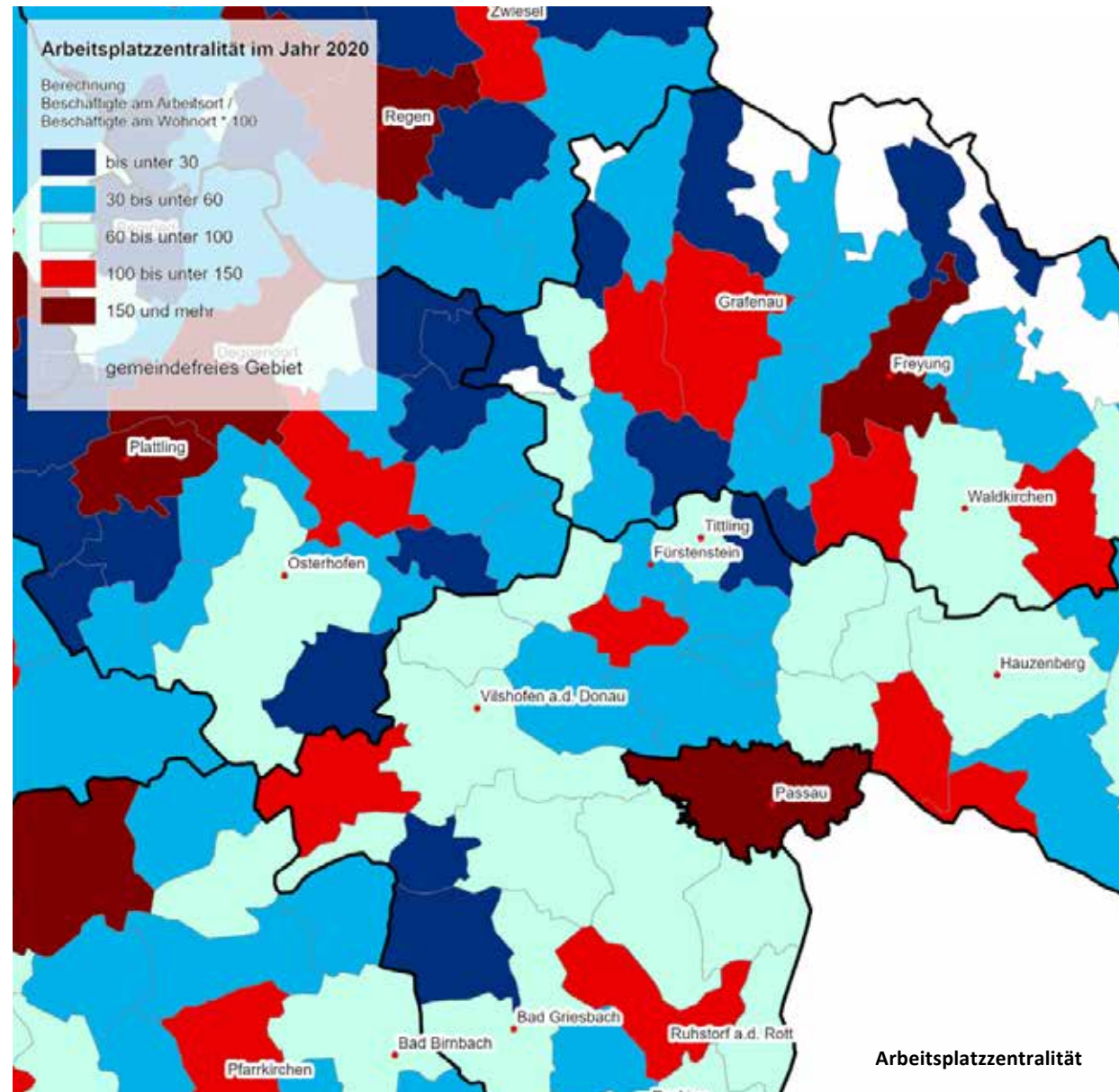


Erwerbstätigkeit

Die Arbeitsplatzentwicklung ist das Resultat unterschiedlicher Entwicklungskomponenten. Arbeitsplätze gehen verloren, wenn Unternehmen schließen oder sich verkleinern müssen. Dagegen entstehen Arbeitsplätze neu, wenn Unternehmen wachsen oder neu gegründet werden.

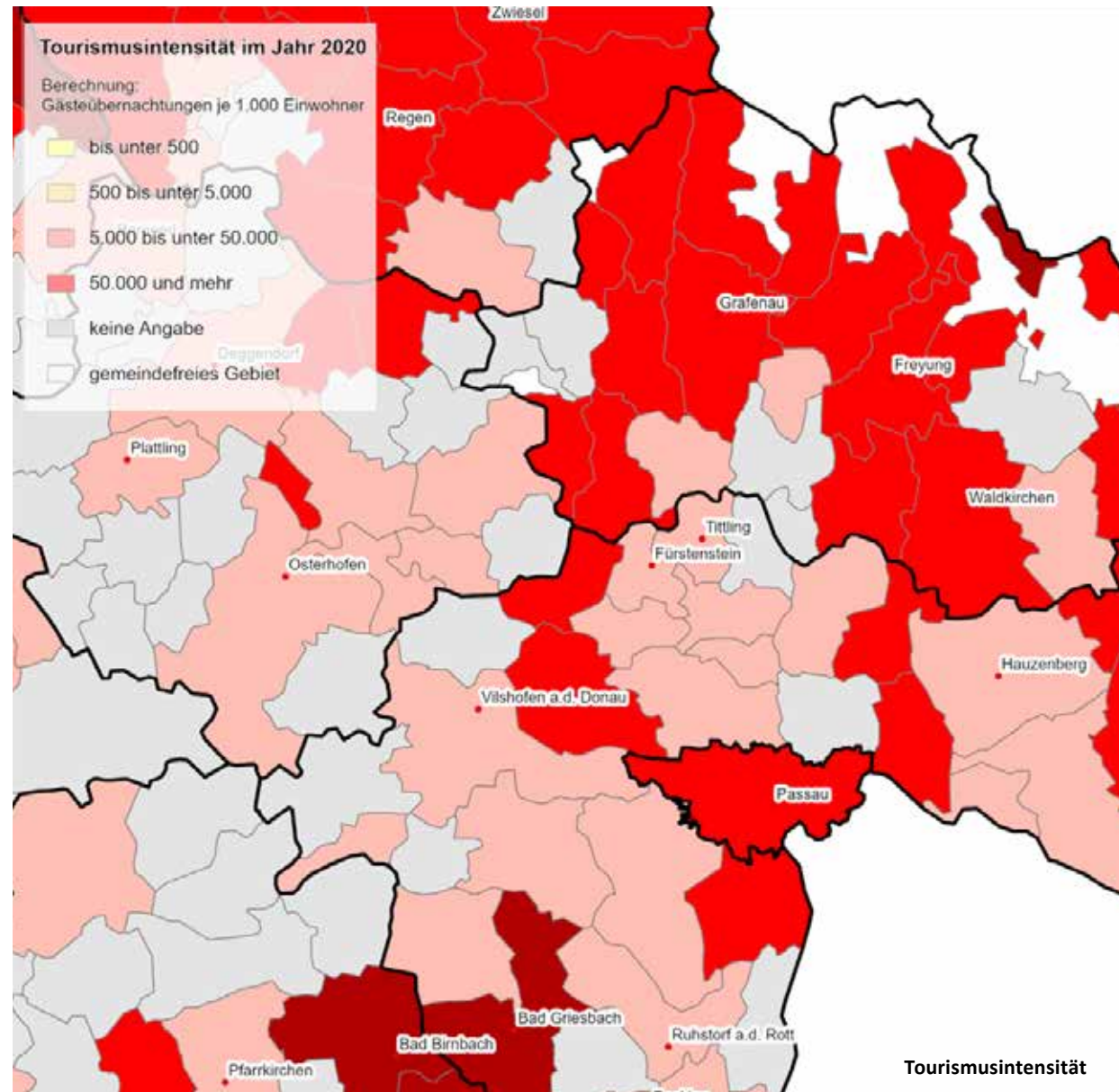
In den letzten zehn Jahren (2011 bis 2021) war die Arbeitsplatzentwicklung am Standort Fürstenstein mit einem Wachstum von 22,8 % ausgesprochen positiv und liegt etwas über dem Niveau des Landkreises Passau (+21,4 %). Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Fürstenstein wohnen, hat sich im Zeitraum zwischen 2011 und 2021 ebenfalls erhöht, allerdings bleibt dieses Wachstum mit ca. 15,8 % etwas hinter der Entwicklung des gesamten Landkreises Passau (+18,0 %) zurück. Gerade die Kommunen entlang der Verkehrsachsen verzeichnen hier eine stärkere Zunahme. Allerdings sinkt mit der zunehmenden Alterung auch das Potenzial an Erwerbspersonen, die überhaupt zur Verfügung stehen. So fällt auch die Beschäftigtenintensität (Beschäftigte je Einwohner) in Fürstenstein vergleichsweise unterdurchschnittlich aus.

Der Einpendleranteil der Gemeinde Fürstenstein liegt im Jahr 2021 bei 67 %, der Auspendleranteil bei 85 %. Die Gemeinde verzeichnet damit einen deutlich negativen Pendlersaldo, allerdings führt die zuletzt stärker steigende Anzahl der Arbeitsplätze in Fürstenstein zu einem Anstieg der Anzahl der Einpendler. Diese stellen ein Potenzial für ein zukünftiges Wachstum der örtlichen Bevölkerungszahl dar. Die Arbeitsplatzzentralität der Gemeinde Fürstenstein steigt ebenfalls an, liegt aber mit einem Wert von 46 weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.



Tourismus

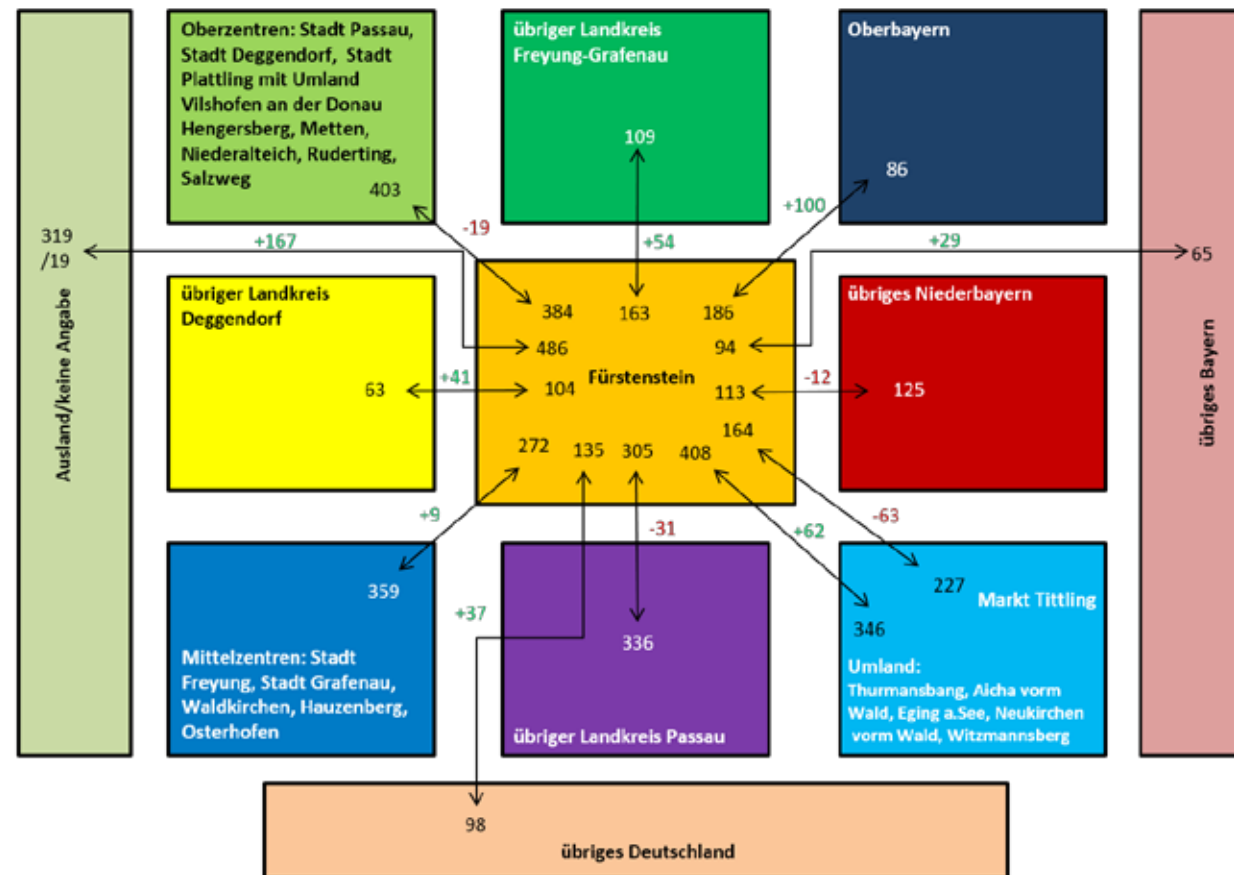
Fürstenstein ist Bestandteil der Destination Bayerischer Wald, der Teilregion Passauer Land zugeordnet und positioniert sich als Wanderregion im Verbund „Ilztal & Dreiburgenland“. Wesentlicher Angebotsbaustein ist - neben den örtlichen und regionalen Wanderwegen - der europäische Pilgerweg Via Nova, der als überregionaler Wanderweg auf der Etappe von Mauth/Finsterau nach Vilshofen durch Fürstenstein führt. Daneben verläuft der Donau-Ilz-Radweg von Eging am See kommend über Fürstenstein nach Tittling. Der übernachtende Tourismus spielt in Fürstenstein eine eher untergeordnete Rolle. Beim bisherigen Höchststand der Gästeankünfte im Jahr 2019 wurden bei ca. 3.000 Gästeankünften knapp 6.900 Übernachtungen generiert. Die durchschnittliche Auslastung der angebotenen Gästebetten erreicht im Jahr 2019 dennoch nur einen Jahresdurchschnittswert von 21,9 %. Im Jahr 2021 sank die Übernachtungszahl - auch coronabedingt - auf unter 5.000. Als Tagesausflugs- und Etappenziel weist die Gemeinde Fürstenstein sehr gute Rahmenbedingungen auf. Ihre Lage an den touristischen Routen (Via Nova und Donau-Ilz Radweg) begünstigt den Besuch von Tagesgästen, die aus der Region stammen oder die in der Region Urlaub machen. In der touristischen Arbeitsgemeinschaft „Ilztal & Dreiburgenland“ positioniert sich Fürstenstein als Standort in einer attraktiven Kulturlandschaft und schützenswerter Natur. Neben historischen und baukulturellen Sehenswürdigkeiten (Schloss Fürstenstein und Wallfahrtskirche Mariä Himmelfahrt) werden die Gesteinsformation „Am Hohen Stein“ und der Naturweiher Kollnbergmühle als weitere Besuchspunkte am Hauptort Fürstenstein genannt. Zudem schafft das Veranstaltungsangebot Besuchsanlässe für Tagesbesucher.



Wanderungsanalyse

Die Analyse der Zu- und Fortzüge der letzten zehn Jahre zeigt die räumliche Struktur des Wanderungsgeschehens. So ergibt sich für die Gemeinde Fürstenstein über den gesamten Analysezeitraum der stärkste negative Wanderungssaldo mit dem Mittelzentrum Tittling sowie mit den zentralen Orten oberster Stufe in der näheren Region. Gerade die Oberzentren Passau sowie Deggendorf bzw. Plattling ziehen Bevölkerung aus Fürstenstein ab. Seit dem Jahr 2019 hat sich aber auch das Wanderungssaldo auch mit diesen Gebieten deutlich verbessert. Speziell für die Altersgruppe der unter 18-Jährigen lässt sich sogar ein positiver Wanderungssaldo mit diesen Gebieten feststellen. Dies ist ein Indikator dafür, dass vermehrt Familien mit Kindern nach Fürstenstein zuziehen und für diese Bevölkerungsgruppe ein positiver Saldo vorliegt. Räumlich zeigt sich die Anziehungskraft von zentralen Orten gegenüber ihrem Umland. So steht dem positiven Saldo mit den Umlandkommunen ohne Zentralität (Thurmansbang, Aicha vorm Wald, Eging a. See, Neukirchen vorm Wald, Witzmannsberg) ein negativer Saldo mit dem Markt Tittling gegenüber. Zumindest eine Ursache, die für den negativen Wanderungssaldo mit dem Markt Tittling in der Vergangenheit mitverantwortlich war, konnte durch die Errichtung des Seniorenwohnheims in Fürstenstein beseitigt werden. Dadurch hat sich der negative Wanderungssaldo mit dem Markt Tittling in der Altersgruppe der über 65-Jährigen reduziert. Auffallend am Wanderungsgeschehen ist der starke Zuzug aus Oberbayern, der sich in allen Altersgruppen über 26 Jahren feststellen lässt. Hier zeigt sich das Phänomen, dass die Ursprungsregion stets als Standortoption präsent bleibt, wenn Personen in „neue“ Lebensphasen eintreten.

Wanderungen von und nach Fürstenstein im Zeitraum 2012 bis 2022



Wanderungsanalyse - insgesamt

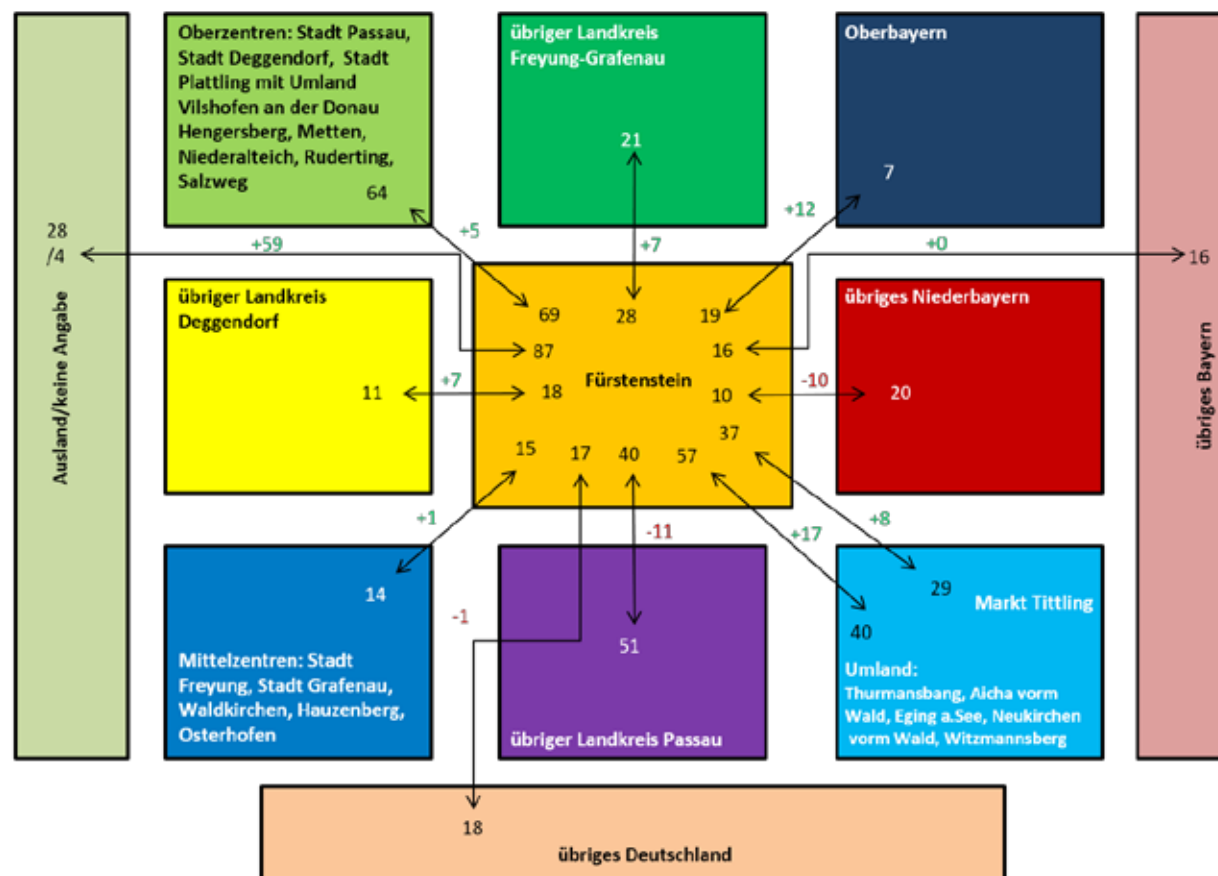
Entsprechend der allgemein höheren kriegs- und fluchtbedingten Zuwanderung nach Deutschland und Bayern im Laufe der letzten zehn Jahre lässt sich auch für Fürstenstein ein positiver Wanderungssaldo mit dem Ausland feststellen. Um Teile dieser Zuwanderung vor Ort aufzunehmen, wurde im ehemaligen Schulgebäude in der Dreiburgenstr. 40 eine Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber und Kriegsflüchtlinge untergebracht.

Siedlungsstruktur

Die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Fürstenstein, die insgesamt 3.502 Einwohner umfasst (Stand 31.12.2021), ist nur zu einem vergleichsweise geringen Anteil auf den Hauptort konzentriert. Dieser umfasst lediglich ca. 1.468 Einwohner (Stand 21.06.2022), was nur etwa 43 % der Gesamtbevölkerungszahl der Kommune entspricht. Diese geringe Konzentration der Nachfrage auf den Hauptort ist vor allem für die Tragfähigkeit von Versorgungseinrichtungen entscheidend, da die Bevölkerung der Ortsteile bereits einen höheren Distanzwiderstand für das Aufsuchen von Grundversorgungsangeboten am Hauptort zu überwinden hat. Ggf. sind dann alternative Versorgungsstandorte, die sich beispielsweise auf dem Arbeitsweg befinden, unter geringerem Aufwand zu erreichen.

Neben dem Hauptort Fürstenstein, der weiterhin der einwohnerstärkste Ort der Gemeinde ist, weisen die Orte Nammering (726 Bewohner, ca. 21 %) Oberpolling (706 Einwohner, ca. 21 %) und Unterpolling (115 Einwohner, ca. 3 %) noch höhere Einwohnerzahlen auf. Weitere 413 Einwohner (12 %) leben in insgesamt 16 weiteren kleineren Orten außerhalb des Hauptortes Fürstenstein.

Wanderungen von und nach Fürstenstein im Zeitraum 2012 bis 2022 von Personen unter 18 Jahren



Wanderungsanalyse - Personen unter 18 Jahren

Funktionsverteilung am Hauptort

Der Hauptort Fürstenstein hat sich siedlungsräumlich - ausgehend vom Schloss Fürstenstein - vorwiegend in Richtung Süden und damit hin zur Kreisstraße und auch entlang der Kreisstraße (Peigertinger Straße und Bahnhofstraße) sowie entlang der Staatsstraße 2127 nach Norden ausgebildet. Weite Teile des Siedlungskörpers werden von Einfamilienhausgebieten und damit durch die Wohnfunktion dominiert.

Funktionale Zentren, die aus einer Konzentration von Versorgungs- oder Infrastruktureinrichtungen resultieren, verteilen sich über den gesamten Hauptort. Ein eindeutiges multifunktionales Zentrum ist nicht ausgebildet. Vielmehr reihen sich unterschiedliche funktionale Zentren - ausgehend vom Schloss Fürstenstein über die Bildungs-, Betreuungs- und Freizeiteinrichtungen im Umfeld der Grundschule bis zum Verwaltungs- und Versorgungszentrum im Umfeld des Rathauses - aneinander. Die räumliche Trennung dieser unterschiedlichen Funktionen führt dazu, dass sich die, mit den einzelnen Funktionen verbundenen Besuchsanlässe nicht kumulieren und so auch nicht zu einer stärkeren Belebung eines gemeinsam genutzten Areals führen, das dann tatsächlich als gesamtörtliches oder gesamtgemeindliches Zentrum wahrgenommen und genutzt wird. Für die Ausprägung einer klassischen, multifunktionalen Ortsmitte fehlen in Fürstenstein aber nicht nur die erforderliche funktionale Dichte und damit die ausstattungsbezogenen Voraussetzungen, sondern auch die nutzungs- und gestaltungsbezogenen Voraussetzungen sind an keinem der vorgenannten Standorte in Gänze vorhanden.

Das Areal um das Schloss Fürstenstein (Burgstraße)

erfüllt zwar die gestaltungs- und nutzungsbezogenen Voraussetzungen einer funktionsfähigen Ortsmitte durch den Besitz mit repräsentativen, symbolträchtigen und identifikationsstiftenden Einrichtungen (Schloss, Kirche), allerdings sind abgesehen von der Bücherei und dem Pfarrheim mit Seniorenclub keine weiteren ausstattungsbezogenen Funktionen und auch keine tatsächlich gestalteten und mit Aufenthaltsqualität versehenen Aufenthaltsbereiche im Freien vorhanden, wenngleich der Pfarrgarten hierfür eine sehr hohe Eignung besitzen würde.

Auf dem Areal um den Jahnweg konzentrieren sich die Grundschule, die Kindertagesstätte sowie die Sportstätten und auch das Seniorenheim befindet sich im näheren Umfeld. Diese Konzentration von Betreuungs-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen wird ergänzt um Freizeiteinrichtungen, die zum Verweilen einladen. Hierzu zählen ein Sinnengarten mit Sitzgelegenheiten, eine Sitzstufenanlage an der Schule, ein Erfahrungsraum Schule und Natur, der einen Wasserlauf, einen Weiher mit Feuchtbiotop, einen Spielplatz sowie einen Balancier- und Kletterparcours beinhaltet. Dieser Standort bietet somit durchaus eine attraktive Grundausstattung, um als Aufenthaltsbereich genutzt zu werden, ihm fehlen aber die zentrale Lage, die räumlich-funktionale Dichte, die Anbindung an stärker frequentierten öffentlichen Raum sowie ergänzende Einrichtungen, um tatsächlich als Treffpunkt geeignet zu sein. Nachdem er Schule und Kindergarten zugeordnet ist, ist dieser Standort nicht in den allgemein genutzten öffentlichen Raum eingebunden und wird deshalb auch nicht als dauerhaft belebter, allgemeiner Treffpunkt wahrgenommen, wenngleich er die



Umfeld Rathaus



Umfeld Lebensmittelmarkt



Umfeld Schule

hohe Wohn- und Freizeitqualität der Gemeinde gerade für Familien entscheidend prägt. Als Freizeitareal ist dieser Bereich durch die Bündelung der unterschiedlichen Bausteine (Sport, Spiel, Bildung) und durch die verkehrsfreie Lage und Anordnung sehr attraktiv.

Ein drittes Areal, das durch seinen Besitz und die räumliche Anordnung ausstattungsbezogene Voraussetzungen für ein Zentrum besitzt, ist der **Bereich um das Rathaus**. So sind in Zuordnung zur Staatsstraße (Vilshofener Straße) das Rathaus, eine Tankstelle sowie Lebensmitteleinzelhandel (Supermarkt und Bäckerei), Bank und die Poststelle angeordnet. Im weiteren Umfeld dieses Areals befinden sich weitere Versorgungsbausteine, zu denen ein Lebensmitteldiscounter und ein Getränkemarkt, eine Hausarztpraxis sowie ein Gasthaus mit Biergarten zählen. Dieses Areal ist damit der am stärksten frequentierte Bereich in Fürstenstein, ihm fehlt aber ein räumlicher Zusammenhang und eine gestaltungsbezogene Qualität, um insgesamt als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich zu dienen.

Funktionale Bausteine am Hauptort

Der Hauptort Fürstenstein weist kein gesamtörtlich relevantes, multifunktionales Zentrum auf. Dementsprechend ist auch kein eindeutiger Treffpunkt bzw. Kommunikations- oder Veranstaltungsort am Hauptort entwickelt. Vielmehr zeigen sich einzelne monofunktionale Bausteine am Hauptort, die sich über ein weites Areal verteilen. Der Kreuzungsbereich der Nord-Süd und Ost-West-Verbindungen hat sich in den letzten Jahren weiter entwickelt bzw. revitalisiert und ist heute der Versorgungsschwerpunkt in Fürstenstein. Teilweise wurden Nutzungen aus dem alten Ortskern in diesen Standortbereich verlagert (Bäckerei) oder sind dort neu entstanden.



Funktionale Bausteine

- | | |
|--|--|
| 1: Kirche, Schloss, Bücherei, Pfarramt | 6: Sportanlagen und Dreifachturnhalle |
| 2: Lebensmittelmärkte (EDEKA, Norma, maxx) | 7: Seniorenheim Rosenium und betreutes Wohnen |
| 3: Rathaus/Gemeindezentrum, Pfarrheim | 8: Handel und Gastronomie |
| 4: Möbelhaus | 9: Versorgungsdienstleistungen |
| 5: Grundschule und Kindertageseinrichtung | 10: Freizeitbereich; Spielplatz, Jugendzentrum |

Touristisches Angebot am Hauptort

Neben den historischen und baukulturellen Sehenswürdigkeiten Schloss Fürstenstein, Klosterkirche „Heilige Dreifaltigkeit“ im Schloss Fürstenstein sowie Pfarr- und Wallfahrtskirche „Mariä Himmelfahrt“ werden u.a. die Gesteinsformation „Am Hohen Stein“ und der Naturweiher Kollnbergmühle als weitere Besuchspunkte am Hauptort Fürstenstein beworben. Allerdings sind diese Besuchspunkte bisher touristisch kaum aufbereitet und speziell das Schloss Fürstenstein ist in Privatbesitz und nur von außen zu besichtigen.

Neben den naturräumlichen und baukulturellen Sehenswürdigkeiten ergeben sich Besuchsanlässe auch aus dem Veranstaltungsangebot in Fürstenstein. Das Spektrum an Veranstaltungen reicht von kirchlich motivierten Festen über Märkte bis hin zu Sport-, Freizeit- und Kulturveranstaltungen der einzelnen Vereine. Veranstaltungen mit größerer Reichweite sind die Fürstensteiner Schlossweihnacht, der Fürstensteiner Frühlingmarkt sowie die beiden Jahrmärkte am Pfingstmontag und im Oktober und der Fürstensteiner Kultursommer.

Touristische Infrastruktur ist in Form von thematischen Wanderwegen (Niedermayer-Gedächtnis-Weg, Steinbruchweg, Oheweg, Rabensteinrunde und Bildhauerweg) vorhanden. Ergänzend hierzu ist der Skulpturenpark „Am Hohen Stein“ als Aufenthaltsbereich gestaltet.

Speziell das Areal „Am Hohen Stein“ ist ein sehr attraktives Tagesausflugsziel, das als Naturspielplatz zu den Themen Natur- und Landschaftserlebnis oder mit dem Thema der Dreiburgenthematik weiter aufgeladen werden könnte. Gerade die Aufenthaltsmöglichkeit im Wald bietet sich als Schutz vor den klimabedingten Hitzephasen an. Mit ergän-

zender touristischer Infrastruktur - beispielsweise in Form von Erlebnisstandorten oder gestalteten Aufenthaltsbereichen - wäre das Areal hervorragend als Tagesausflugsziel für Familien zu platzieren.

Seit dem Jahr 2016 sind nur mehr 5 gewerbliche Beherbergungsbetriebe (mit zehn oder mehr Betten) in Fürstenstein tätig. Über diese Kapazitäten in Gasthöfen und Ferienwohnungen bzw. Ferienhäusern hinaus gibt es weitere Kapazitäten in Privaturkünften. Zusammengefasst sind folgende Beherbergungsmöglichkeiten in der Gemeinde Fürstenstein gegeben:

- Ferienhaus Simmeth (Nammering)
- Ferienwohnung Simmeth (Nammering)
- Ferienwohnung Betula (Fürstenstein)
- Ferienhaus „Alte Mühle“ (Kollnbergmühle)
- Ferienhaus „Alter Schuppen“ (Kollnbergmühle)
- Gasthof Kerber (Fürstenstein)
- Pension Markl (Einzenberg)
- Urlaubshof Moser (Reuth)
- Gasthof „Zur Post“ (Fürstenstein)
- Ferienwohnung Nadine (Fürstenstein)
- Hotel 4 Mori - Fürstensteiner Hof (Fürstenstein)
- Edel-Weiss Gästezimmer (Nammering)



Schloss Fürstenstein



Hoher Stein



Blick zur Engsburg



Umfeld Am Hohen Stein

Leerstand und Leerstandsrisiko am Hauptort

Leerstand ist Ausdruck eines Überangebotes bzw. einer veränderten Nachfrage oder Ausdruck funktionaler Schwächen einzelner Objekte für die angestammte Nutzung oder den vorhandenen Bedarf. Gerade vor dem Hintergrund einer zu erwartenden Nachfrageveränderung im Zuge des demographischen Wandels und einer alternden Bevölkerung gilt es, das Gesamtangebot an Wohnraum sowohl hinsichtlich der absoluten Anzahl und Größenstruktur, als auch hinsichtlich der Eignung und Qualität als besonderes kommunales Handlungsfeld aufzufassen.

Ziel ist es zum einen, vorhandene Nachfrage bedarfsgerecht zu bedienen und damit die Bevölkerungszahl und die Tragfähigkeit von Versorgungsangeboten und Infrastruktureinrichtungen zu erhöhen, zum anderen gilt es aber auch, eine Überentwicklung und Leerstand zu vermeiden, Mindernutzungen oder Brachen zu revitalisieren, Innenentwicklungspotenziale zu nutzen und Standorte so zukunftsfähig zu halten, dass Investitionen in den Bestand und ggf. in die Anpassung des Bestandes an neue Bedürfnisse oder Anforderungen stattfinden.

Die Gemeinde Fürstenstein hat speziell in den vergangenen fünf Jahren eine sehr gute Balance zwischen beiden Entwicklungssträngen gefunden. Zahlreiche Leerstände oder sanierungsbedürftige Häuser im Bereich der Peigertinger Straße und der Dreiburgenstraße wurden saniert und weiter- oder umgenutzt. Prägnantes Beispiel hierfür sind der Fürstensteiner Hof, dessen Nutzung als Gasthaus revitalisiert wurde. Im Standortumfeld sind auch weitere Dienstleister (five&friends, „Die Agentur“, Hausarztpraxis Günzel) angesiedelt und haben die

funktionale Schwäche dieser Zone behoben. Dies gilt auch für den gesamten Bereich der Dreiburgenstraße bis zum Seniorenheim. Auch in diesem Abschnitt hat eine deutliche Revitalisierung stattgefunden. Sichtbarer Umnutzungsbedarf liegt nur noch punktuell vor und betrifft die Dreiburgenstraße im Abschnitt der Hausnummern 37 und 38 sowie an einzelnen Stellen in der Bergstraße. Insgesamt zeigt sich aber, dass die Nachfrage nach Wohnungen derzeit die Revitalisierung und Umnutzung derartiger Objekte ermöglicht und dies auch erfolgt. So wird die Nachfrage nach Wohnnutzung nicht nur dafür genutzt, um neue Baugebiete zu erschließen, sondern es findet auch Innenentwicklung durch Umnutzung und Revitalisierung sowie durch das Schließen von Baulücken statt. Für eine weitergehende Innenentwicklung durch eine intensivere Bebauung der teilweise sehr großen Grundstücke sowie durch die Aktivierung von Baulücken fehlt die Nachfrage bzw. der Handlungsdruck. Dies bleibt deshalb nur eine theoretische Option, da die Eigentümerinnen und Eigentümer die Grundstücke als sichere Anlageform und Reserve nutzen.

Nachdem die Grundstückspreise (inkl. vorläufige Erschließungsbeiträge und (zzgl. Herstellungsbeiträge für Wasser und Kanal) bei aktuell ca. 90 € bis 110 € je m² und damit im unteren Drittel der Spanne liegen, die sich für den gesamten Landkreis zeigt, dienen Grundstücke zum einen der Kapitalsicherung, zum anderen fällt der Grundstückspreis als Komponente der Gesamtinvestition für eine Immobilie nicht in dem Maße ins Gewicht, wie dies in den Mittel- und Oberzentren sowie deren direktem Umland der Fall ist. Deshalb werden größere Grundstücke erworben bzw. diese weniger intensiv bebaut. Aktuell steigende Baupreise verstärken zudem die Situation der Vorratshaltung.



Leerstand/Teilleerstand



Leerstand/Teilleerstand



Leerstand/Teilleerstand

Versorgungssituation und Zusammenleben

Das Grundversorgungsangebot der Gemeinde ist im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels insgesamt deutlich auf den Hauptort Fürstenstein konzentriert. Abgesehen von Nammering, wo ein Bio-Hofladen situiert ist, verfügen alle übrigen Ortsteile über keinen weiteren Lebensmitteleinzelhandel.

Mit einem Lebensmittelsupermarkt (Edeka) und einem Lebensmitteldiscounter (Norma) ist das Grundversorgungsangebot am Hauptort Fürstenstein für eine Gemeinde dieser Einwohnerzahl nach Betriebstypen vollständig. Zwar fehlt die Wahlmöglichkeit zwischen unterschiedlichen Betreibern eines Betriebstypes, ein umfangreicherer Besatz an modernen Lebensmittelmärkten ist aber bei der vergleichsweise geringen Bevölkerung der Kommune und dem kleinen Einzugsbereich nicht dauerhaft tragfähig. Ergänzt wird das Grundversorgungsangebot der modernen Lebensmittelmärkte am Hauptort durch eine hohe Zahl an Betrieben des Lebensmittelhandwerks (drei Metzgereien und vier Bäckereien) sowie durch einen Getränkemarkt. Abgesehen vom Lebensmittelbereich umfasst das Grundversorgungsangebot im Einzelhandel in Fürstenstein lediglich noch eine Apotheke sowie eine Postfiliale im EDEKA-Markt. Eine einzelhandelsseitige Besonderheit am Standort Fürstenstein ist der Besatz mit einem Möbelhaus der Firma XXXLutz. Dieser Besatz geht auf einen örtlichen Familienbetrieb zurück und verleiht der Gemeinde Fürstenstein eine ganz spezifische Zentralität.

Die Lebensmittelmärkte und auch das Möbelhaus sind in Zuordnung zur Kreisstraße und zur Staatsstraße im südlichen Bereich des Hauptortes platziert. Im weiteren Umfeld des Rathauses reichern weitere Einrichtungen wie eine Tankstelle mit Postbank-Automat, Lotto-Annahmestelle und Paketshop sowie

eine Bank und eine Hausarztpraxis die Grundausstattung an Versorgungseinrichtungen an, so dass dieser Bereich als Versorgungszentrum in Fürstenstein gelten kann. In der Ortsmitte um das Schloss ist lediglich noch eine Metzgerei (Rendl) ansässig.

Die Bäckerei Unrecht hat den Verkaufsraum von der Bischof-Heinrich-Straße an den Standort des EDEKA-Marktes verlagert. Weitere Anbieter aus dem Bereich Dienstleistung sind: eine Postagentur, ein Friseur, mehrere gastronomische Betriebe, dazu eine Werbeagentur, ein Call Center, Handwerker sowie Ärzte und Zahnärzte. Die örtliche Infrastruktur im Bereich Bildung, Betreuung, Soziales und Sport umfasst am Hauptort folgende Einrichtungen:

- Grundschule, Bücherei,
- Kindergarten und Kindertagesstätte,
- Kinderspielplatz, Jugendtreff und Seniorentreff,
- Wohnangebote für Senioren (betreutes Wohnen und Seniorenheim Rosenium),
- Breitensporteinrichtungen (Sportplatz und Dreifachturnhalle sowie Tennisplätze),
- Praxis für Physiotherapie mit Fitnessstudio,
- Kirchliche Einrichtung (Pfarrheim) und Vereinshäuser sowie
- Festsaal im Gasthaus Kerber.

Das soziale Miteinander wird stark von den 13 eingetragenen Vereinen sowie den Kirchen organisiert und bestimmt. Sie tragen ein örtliches Veranstaltungsprogramm, bringen Personen mit gleichen Interessen zusammen und gestalten das Zusammenleben am Ort. Entsprechende Unterstützungsangebote im Bereich des sozialen bzw. ehrenamtlichen Engagements sind Hausaufgabenbetreuung, Seniorennachmittage, die Durchführung eines Kinderferienprogramms sowie integrative Angebote für Migranten und einen ehrenamtlich organisierten Fahrservice (Seniorenmobil).



Entwicklungsbedingungen und strategisches Fazit für die künftige Entwicklung

Die Chancen, die sich künftig für die Gemeinde Fürstenstein ergeben, und die Risiken, denen begegnet werden muss, sind abhängig von den übergeordneten Trends, denen sich die Kommune nicht entziehen kann. Diese allgemeinen Entwicklungen und Trends, die sich in den nächsten 20 Jahren zur Realität entwickeln, bestimmen den Erfolg von heute getroffenen Richtungsentscheidungen. Somit geht es für die Gemeinde Fürstenstein nicht nur darum, die heute schon vorhandenen entwicklungsrelevanten Stärken und Potenziale zu nutzen und Schwächen zu beseitigen, die eine Nutzung der Stärken grundlegend hemmt, sondern auch darum, Entwicklungen und Trends aufzuspüren, um die sich daraus ergebenden Nachfrageveränderungen für die kommunale Entwicklung zu nutzen, oder die daraus entstehenden Anforderungen zu bewältigen. Gerade für eine strategische Raumentwicklung bleibt der Blick auf die Entwicklungen und Trends eine permanente Anforderung, die idealerweise in interkommunaler Kooperation bewerkstelligt wird.

Ein gemeinsames Format - beispielsweise im Rahmen der ILE Passauer Oberland, das die Beschäftigung mit Zukunftsthemen und die Entwicklung des ländlichen Raumes fortlaufend thematisiert, könnte ein entsprechender Ansatz sein, sich auch perspektivisch mit Themen der Raumentwicklung zu beschäftigen. Als die wichtigsten Entwicklungen und Trends mit Einfluss auf die Raumentwicklung lassen sich aktuell der demographische Wandel, die Digitalisierung und der Klimawandel ausmachen.

Digitalisierung

Die Digitalisierung drückt sich im Bereich der Raumentwicklung und Ortsplanung zum einen in

der Aus- und Aufrüstung der Kommunen und ihrer Infrastrukturen mit digitaler Technologie sowie in der digitalen Verknüpfung bisher getrennter Infrastrukturen aus. Zum anderen umfasst sie aber auch die Modernisierung kommunaler Entscheidungs-, Planungs- und Managementprozesse unter Einbezug von Bürgern, privatwirtschaftlichem Kapital und der intensiven Nutzung digitaler Daten. Beide Aspekte werden unter dem Schlagwort „Smart City“ oder „Smart Country“ geführt und haben das Ziel, mehr Effizienz zu schaffen, Ressourcen zu schonen und den Lebensstandard zu erhöhen.

Digitalisierung und der digitale Wandel beeinflussen die Entwicklung der Städte und Kommunen aber auch im Hinblick auf räumliche und gesellschaftliche Strukturen. Der stationäre Einzelhandel leidet unter der Online-Konkurrenz, Privatwohnungen werden durch Online-Angebote zur Konkurrenz für Hotels und verknappen gleichzeitig Wohnraum. Aber digitale Technologien schaffen auch ganz neue Wege für intelligente Lösungen zu den besonderen Anforderungen im ländlichen Raum (Stichwort: Smart Country mit den Themen Bildung, Mobilität, Pflege, Energie und Versorgung) und bieten auch neue Optionen für die Flexibilisierung bisher standortabhängiger Nutzungen. Beispielsweise ermöglicht eine verstärkte Homeoffice-Tätigkeit der Beschäftigten neue Perspektiven für den ländlichen Raum als Arbeits- und Wohnort. Dies verändert den bisherigen Aktionsraum der Bürgerinnen und Bürger, was einerseits klimaschädliche Mobilität reduziert, andererseits aber höhere Anforderungen an die örtliche Versorgungs- und Freizeitinfrastruktur sowie an die soziale Infrastruktur stellt. Kommunen im ländlichen Raum sind aufgefordert, in interkommunalen Verbänden die Chancen zu thematisieren,

die sich aus dem digitalen Wandel in allen Bereichen der sozioökonomischen Entwicklung ergeben.

Verstädterung und Urbanisierung

Der Anteil der Bevölkerung, die in Städten lebt, steigt auch in Deutschland weiter an. Speziell die Großstädte bzw. die zugehörigen Metropolregionen wie Berlin, München, Stuttgart, Frankfurt, Köln, Hamburg oder Düsseldorf sind von einem starken Wachstum geprägt. Der ländliche Raum, aber auch kleinere Städte, liegen dagegen in der Nachfragegunst gerade der jüngeren Bevölkerung zurück. Diese unterschiedliche Attraktivität als Wohn- und Arbeitsstandort vor dem Hintergrund des persönlichen Lebensentwurfs drückt sich in entsprechenden Wanderungssalden gerade der jungen Bevölkerung aus.

Damit verbunden ist der Umstand, dass sich das Humankapital immer stärker in den Großstädten bzw. in den Metropolregionen sammelt, während die anderen Räume stärker unter Fachkräftemangel und Überalterung leiden. Deshalb gilt es für ländliche Räume und deren Kommunen, die Standortqualität für die junge Bevölkerung zu thematisieren und das örtliche Spektrum an Perspektiven weiterzuentwickeln sowie die spezifischen Standortstärken bewusst auch als Gegenentwurf zum Leben in der Metropolregion aufzuzeigen. Perspektiven für den ländlichen Raum ergeben sich dabei auch aus den Preissteigerungen für Wohnraum in den Metropolregionen. So bietet der ländliche Raum ein deutlich geringeres Preisniveau, was gerade für die nicht mehr arbeitende Bevölkerung ein Motiv zum Wohnstandortwechsel aus der Metropolregion (ggf. sogar zurück) in den ländlichen Raum sein kann. Dies gilt insbesondere für Personen, die ursprünglich aus dem ländlichen Raum stammen und dementsprechend einen Bezug dazu aufweisen.

Klimawandel

Mit dem Begriff Klimawandel wird im Allgemeinen die anthropogen verursachte Veränderung des Klimas beschrieben. Diese Veränderung ist mit weitreichenden Folgen verbunden, die von der Zunahme der Wetterextreme, über den Meeresspiegelanstieg und die abnehmende Verfügbarkeit der Ressource Wasser, bis zu Änderungen in Bereichen wie Gesundheit und Tourismus reichen. Vor diesem Hintergrund gilt es für alle Kommunen, das Thema Klimaschutz aktiv anzugehen. Hierfür ist eine entsprechende Entwicklungsstrategie auf zwei unterschiedlichen Ebenen zu definieren. Zum einen müssen Maßnahmen zum Schutz des globalen Klimas in der Ortsentwicklung umgesetzt werden. Zum anderen müssen Strategien zur Anpassung an die nicht mehr vermeidbaren Folgen des Klimawandels entwickelt werden.

Für den ländlichen Raum können sich daraus durchaus Chancen ergeben. So taucht mittlerweile im Tourismus das Thema „Sommerfrische“ wieder auf und bietet etwas höher gelegenen Kommunen im ländlichen Raum die Möglichkeit, ein Erholungsangebot für hitzestressierte Stadtbewohner zu entwickeln. Aber auch als Wohnstandort für Senioren erweisen sich weniger hitzegefährdete Räume als vorteilhaft.

Demographischer Wandel

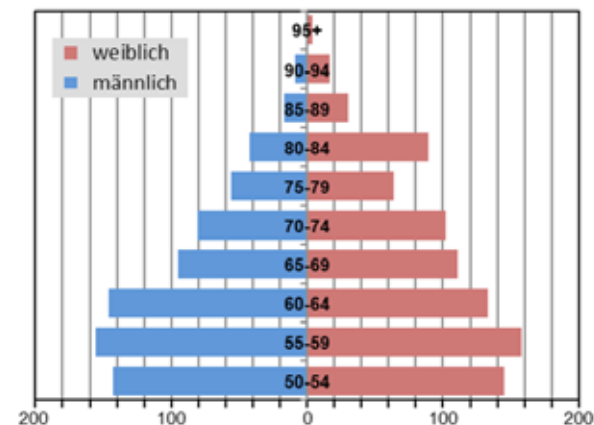
Es gilt zu thematisieren, dass der demographische Wandel eine deutliche altersstrukturelle Verschiebung im Bevölkerungsaufbau verursacht. In vielen Kommunen wird ein prognostiziertes Bevölkerungswachstum nicht durch eine gleichmäßige Zunahme der Bevölkerungszahl in allen Altersgruppen erreicht, sondern das gesamte Bevölkerungswachstum wird meist nur mehr von einem Anstieg der Bevölkerungszahl in der Altersgruppe der über 65-Jährigen getragen. Eine der wesentlichsten Wirkungen dieses altersstrukturellen Wandels der Bevölkerung liegt in

einer erhöhten örtlichen Präsenz im Zuge des Eintritts in den Ruhestand.

So sinkt mit einem wachsenden Bevölkerungsanteil im Rentenalter die berufsbezogene Mobilität und es erhöht sich der Anteil der Wohnbevölkerung, die nicht mehr auspendelt, sondern auch tagsüber und ohne berufliche Verpflichtung am Ort verweilt. Der demographische Wandel wirkt sich aber auch ökonomisch aus. Mit dem Austritt aus dem Erwerbsleben ist in der Regel ein Absinken des zur Verfügung stehenden Einkommens verbunden. Damit reduziert der demographische Wandel die insgesamt zur Verfügung stehende Kaufkraft. Im Gegenzug steigt der Bedarf an Freizeiteinrichtungen und Treffpunkten sowie an Betreuungseinrichtungen, Unterstützungsleistungen und an altersgerechtem Wohnraum an.

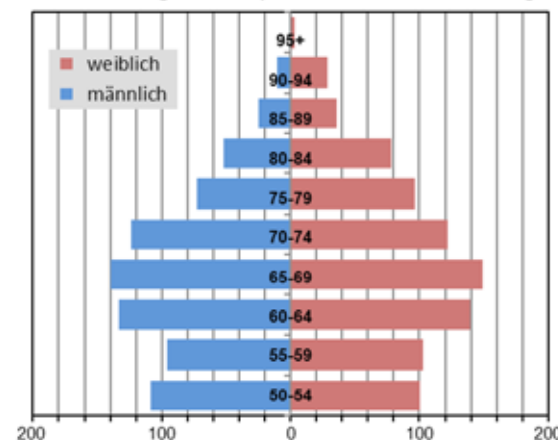
Ausgehend vom Basisjahr 2020 prognostiziert das Statistische Landesamt für den Landkreis Passau bis zum Jahr 2040 ein Wachstum der Bevölkerungszahl um lediglich 4,5 %. Allerdings ist dieser moderate Anstieg von einer hohen altersgruppenspezifischen Dynamik gekennzeichnet. Während die Zahl der unter 18-Jährigen im Landkreis Passau bis zum Jahr 2040 um lediglich +3,6 % zunimmt, die Anzahl der 18- bis unter 40-Jährigen um -6,4 % sowie die Zahl der 40- bis unter 65-Jährigen um -8,6 % abnehmen, wird die Zahl der Personen, die 65 Jahre oder älter sind, um +38,2 % ansteigen. Diese Personengruppe zeichnet sich nach dem Renteneintritt dadurch aus, dass sie mit Freizeit am Wohnort ansässig ist und nicht mehr an einen Arbeitsort pendelt. Gegenüber der heutigen Situation wird in der gesamten Region deshalb die Nachfrage nach Ausflugszielen und Freizeitmöglichkeiten für Senioren deutlich ansteigen. Gleichzeitig wird aber der Betreuungsbedarf deutlich zunehmen, bei dann verringerter Bevölkerung im mittleren Alter, die diese Betreuung leisten kann.

Bevölkerung ab 50 Jahre 2021



Altersaufbau der Bevölkerung über 50 Jahre im Jahr 2022

Bevölkerung ab 50 Jahre 2031
Fortschreibung Status quo 2021 ohne Wanderungen



Altersaufbau der Bevölkerung über 50 Jahre im Jahr 2031

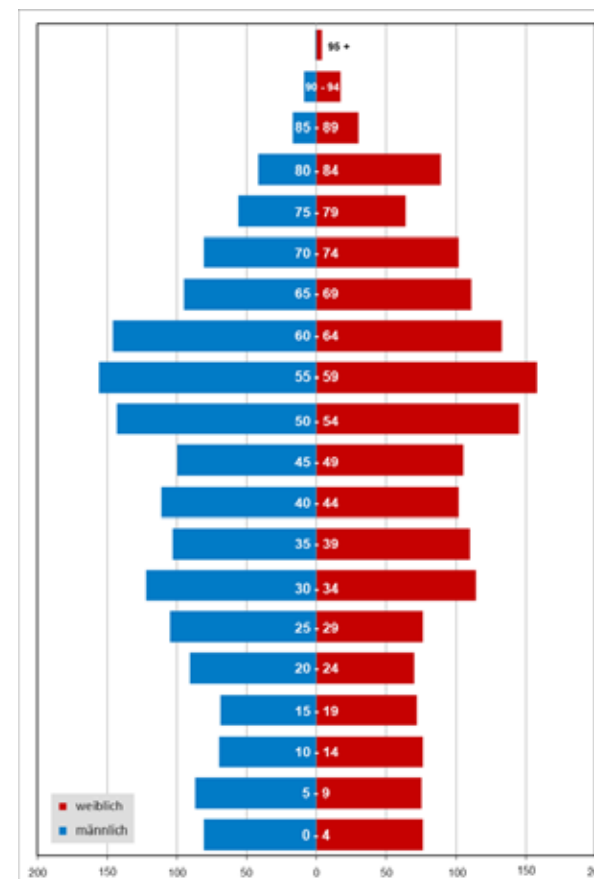
Sowohl die Anzahl der 60- bis unter 75-Jährigen wird ansteigen (+6,8 % im Landkreis Passau) als auch - noch viel mehr - die Anzahl der über 75-Jährigen (+57,2 % im Landkreis Passau). Diesem erhöhten Betreuungsbedarf steht dann eine zahlenmäßig deutlich geringere „mittlere“ Bevölkerung im Alter zwischen 20 Jahren und unter 65 Jahren gegenüber.

Familien werden als Nachfragegruppe künftig quantitativ weniger werden, da die Altersgruppen der heute 20- bis 30-Jährigen deutlich weniger stark besetzt sind, als die Altersgruppen der heute 30 bis 40-Jährigen. Das bedeutet gerade für klassische Familien-Ferienregionen eine wesentliche Veränderung. Der anstehende Wandel im Altersaufbau der Bevölkerung hat Konsequenzen für den Bedarf an sozialer Infrastruktur. Dabei geht es allerdings nicht nur um Einrichtungen, die Unterstützungs- und Pflegeleistungen anbieten, sondern auch um die Einrichtung von Treffpunkten, Aufenthaltsräumen, Freizeit-, Aktivitäts-, Kooperations- und Kommunikationsangeboten. Auch die Digitalisierung als weiterer Entwicklungstrend wird den Bedarf an realen Kommunikationsräumen weiter steigern.

Für die Gemeinde Fürstenstein prognostiziert das Statistische Landesamt auf Basis des Jahres 2019 bis zum Jahr 2033 eine Bevölkerungszunahme um +0,3 %. Auch hinter dieser letztlich stagnierenden Gesamtentwicklung verbirgt sich die Dynamik einer Zunahme der Anzahl der unter 18-Jährigen um +5,4 % wohingegen die Anzahl der 18- bis unter 40-Jährigen um -12,6 % sowie die Zahl der 40- bis unter 65-Jährigen um -10,2 % abnehmen wird. Dagegen wird die Zahl der Personen, die 65 Jahre oder älter sind, um +24,4 % ansteigen. Auch wenn die Flüchtlingsthematik die Bevölkerungsprognose gerade in den Altersgruppen unter 40 Jahren verbes-

sert hat, so bleibt die Grundtendenz einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung in den Altersgruppen der 18- bis 65-Jährigen und eine steigende Bevölkerungsanzahl in den Altersgruppen über 65 Jahren auch künftig prägend.

Bei weiterer Ausdifferenzierung der über 65-Jährigen zeigen sich heute weniger starke Unterschiede als noch vor fünf Jahren: mittlerweile nimmt sowohl die Anzahl der 60- bis unter 75-Jährigen bis zum Jahr 2033 (Basisjahr 2019) um +21,2 % zu als auch die Zahl der über 75-Jährigen in diesem Zeitraum. Deren Anstieg liegt mit +20,5 % in einer ganz ähnlichen Größenordnung. Für die Kinder und Jugendlichen zeigt sich dagegen je nach Altersgruppe eine sehr unterschiedliche Prognose. Seit den letzten fünf Jahren und auch noch für weitere fünf Jahre ist eine vergleichsweise stärker besetzte Müttergeneration in dem Alter, in dem die höchste altersspezifische Wahrscheinlichkeit vorliegt, Kinder zu bekommen. Künftige Müttergenerationen sind deutlich schwächer besetzt. Deshalb wird auf eine zunächst vergleichsweise hohe Anzahl an Kindern, die heute schon geboren sind, in fünf Jahren eine deutlich schwächer besetzte Kindergeneration folgen. Dieser Wellenzyklus lässt sich auch an den prognostizierten Veränderungen im Jahr 2033 gegenüber dem Jahr 2019 ablesen. So wird für die unter 3-Jährigen eine Abnahme der Bevölkerungszahl um -7,1 % prognostiziert und für die 3- bis unter 6-Jährigen eine Abnahme um -10,3 %. Dagegen wird für die Anzahl der 6- bis unter 10-Jährigen ein Anstieg um 3,9 % erwartet und für die Bevölkerungszahl der 10- bis 16-Jährigen eine Größenordnung von +27,7 %, was den Höhepunkt der Welle kennzeichnet. Diese Kinder sind heute schon überwiegend geboren bzw. werden bis zum Jahresende 2023 geboren sein.



Bevölkerungspyramide im Jahr 2022

SWOT-Analyse

Stärken

Stärken sind entwicklungsförderliche Standorteigenschaften, die als besondere Qualität der Kommune oder der Region aufgefasst werden können, da sie einen Standortvorteil im interkommunalen Wettbewerb bieten bzw. eine besondere Eignung für bestimmte Zielgruppen oder Entwicklungen darstellen.

Für die Gemeinde Fürstenstein lassen sich folgende entwicklungsbezogenen Stärken ausmachen:

- Hoher landschaftlicher Wert mit sehr guter Eignung als Aussichts- und Landschaftserlebnis-Standort.
- Wenig Raumnutzungskonflikte mit guter Eignung als Wohnstandort mit hohem Wohnwert.
- Kostenvorteil bei Bauland (unteres Landkreisdrittel) im interkommunalen Vergleich.
- Vergleichsweise große Grundstücksgrößen bedienen einen speziellen Nachfragewunsch der Bevölkerungsgruppen, die „Wohnen im Grünen“ als Idealvorstellung angeben.
- Funktion als Kleinzentrum mit der entsprechenden Infrastrukturausstattung, was gegenüber nicht-zentralörtlichen Kommunen ein höheres Maß an Wohnstandortegnung bedeutet.
- Prämierte innovative und qualitativ hochwertige Infrastruktur sowie Aktivitäten in der Gemeinde Fürstenstein als Symbole einer besonderen Standortqualität (Auszeichnungen der Grundschule, der Bücherei, ...)
- Kooperationsstruktur im Passauer Oberland, was den Zugang zu Ressourcen und die aktive Bearbeitung von Themen ermöglicht.

Schwächen

Schwächen sind entwicklungshemmende Standorteigenschaften, die als Standortdefizite einen Standortnachteil im interkommunalen Wettbewerb definieren bzw. ein Hemmnis für bestimmte Zielgruppen oder Entwicklungen darstellen.

Für die Gemeinde Fürstenstein lassen sich folgende entwicklungsbezogene Schwächen ausmachen:

- Wenig externe Wachstumsimpulse durch eine Lage abseits der metropolitanen Wachstumsräume.
- Deutliche Zunahme der Hochbetagten und damit der Infrastruktur-, Betreuungs- und Unterstützungsanforderungen.
- Geringe Zentralität und kleines Marktgebiet bei gleichzeitig geringer Konzentration der eigenen Bevölkerung auf den Hauptort (disperse Siedlungsstruktur).
- Fehlen einer funktionsfähigen, multifunktionalen Ortsmitte mit Identitäts-, Versorgungs- und Freizeitfunktion, die als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich wahrgenommen wird.
- Keine institutionalisierte Beteiligungsstruktur und keine Beteiligungskultur im Sinne einer Gestaltungsgemeinschaft.

Risiken

Risiken sind Hemmnisse und Gefahren für die künftige Entwicklung der Gemeinde im Sinne von negativen Ausgangs- und Rahmenbedingungen oder Trends, die möglichst vermieden werden sollen bzw. auf die durch entsprechende Anpassung reagiert werden muss.

Für die Gemeinde Fürstenstein lassen sich folgende entwicklungsbezogene Risiken ausmachen:

- „In Sicherheit wiegen“: Vernachlässigung der Folgen, die durch den Wandel der Altersstruktur der Bevölkerung (Zuwanderungsbedarf bei Erwerbspersonen, Bedarfsverschiebung im Bereich Senioren) entstehen.
- Zunehmender regionaler Wettbewerb bei der Wohnstandortentscheidung: Zunehmende Bedeutung der Wanderungen als Entwicklungsmotor (bei einer rückläufigen natürlichen Bevölkerungsentwicklung) und damit zunehmende Bedeutung einer echten Wohnstandortentscheidung ohne Heimatvorteil innerhalb eines großräumigen Standortsuchraumes.
- Attraktivitätsverlust als Wohnort wegen veränderter Standortanforderungen oder Wertvorstellungen der jungen Bevölkerung.
- Standortnachteile im steigenden Wettbewerb um junge und qualifizierte Einwohner/innen als Folge des Fachkräftemangels und des demographischen Wandels bei gleichzeitig vermehrter Wertschätzung des Wohnens in der Stadt und verstärkter Sensibilität gegenüber Aufwand und Kosten für den Arbeitsweg.
- Verlust an örtlicher Wohn- und Lebensqualität durch fehlende Anpassung des Angebotes an die quantitative Zunahme der Anzahl älterer Menschen oder durch Einschränkung der Angebote für die rückläufige Anzahl junger Menschen.
- Abwertung des Siedlungskerns ohne Revitalisierung und Innenentwicklung bzw. ohne anforderungsgerechte Weiterentwicklung der Wohnfunktion und des Wohnumfeldes, um Zuzug als Potenzial zur Revitalisierung der bestehenden Wohnbauflächen im Siedlungskern nutzen zu können.

Chancen

Chancen thematisieren Optionen der künftigen Ortsentwicklung, die sich aus noch ungenutzten Potenzialen oder Veränderungen und Trends ergeben, die für eine Angebotsentwicklung erschlossen bzw. für die Ortsentwicklung genutzt werden können.

Für die Gemeinde Fürstenstein lassen sich folgende entwicklungsbezogenen Chancen ausmachen:

- Positionierung als aktiver und innovativer Wohnstandort und Zuzugsort zum Ausgleich der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Hierfür können neben dem Preis-Leistungs-Verhältnis und der zentralörtlichen Ausstattung insbesondere das besondere Orts- und Landschaftsbild sowie eine aktive und innovative Weiterentwicklung der örtlichen Wohn- und Lebensqualität als Entwicklungsstrategie weitergeführt und dargestellt werden.
- Ausdifferenziertes Wohnraumangebot, das die unterschiedlichen Anspruchsgruppen bedient und insbesondere für Senioren ein örtliches Angebot für betreutes Wohnen zuhause umfasst, aber auch Mietwohnungen für junge Menschen.
- Aktive Entwicklung und Vermarktung der Themen „dörfliche Sozialstruktur“, „emotionale Bindung“, „gesundes Wohnumfeld“ und „modernes Leben im ländlichen Raum“ als Standortfaktoren des Wohnstandortes Fürstenstein.
- Sicherung/Entwicklung eines Versorgungsangebotes im Ortskern bzw. der fußläufigen Erreichbarkeit eines Versorgungsangebotes für die Bevölkerung im Ortskern.
- Fortführung der Thematisierung von Revitalisierungsbedarf und Innenentwicklungspotenzial.
- Interkommunale Kooperation und überörtliche Vernetzung und Einbindung zur Bündelung von Ressourcen und für eine aktive, aber regional abgestimmte örtliche Standortentwicklung in den Handlungsfeldern der interkommunalen Kooperation.
- Einbeziehung der steigenden Anzahl an Tagbevölkerung (im Zuge des demographischen Wandels) in die örtliche Standort- und Angebotsentwicklung.
- Weiterentwicklung der Freizeitinfrastruktur am Standort für die bestehenden touristischen Segmente (Wander- und Radtourismus) und ergänzende Schaffung von Landschafts-Erlebnis-Angeboten sowie von Angeboten für die Gesundheitsorientierung im Tourismus.
- Nutzung der endogenen Potenziale in den Bereichen Energieerzeugung, regionale Wertschöpfungsketten und Wirtschaftskreisläufe sowie regionale und ökologische Lebensmittelproduktion.



Übergeordnete Entwicklungsziele

Der Regionalplan Donau-Wald enthält einige grundlegende Aussagen zur **Siedlungsentwicklung**, die bei der Steuerung der räumlichen Entwicklung der Gemeinde Fürstenstein künftig berücksichtigt werden sollten:

- Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.
- Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.
- Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.
- Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.
- Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.
- Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.
- Im Rahmen der kommunalen Planung, insbesondere im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, ist anzustreben, dass geeignete Standorte für Handels- und Dienstleistungsbetriebe vor allem auch in den Zentrenlagen erhalten und weiterentwickelt werden.
- Eine Ausweitung des Angebotes an nicht-landwirtschaftlichen Arbeitsplätzen ist anzustreben.
- Die bedeutendsten geologischen Vorkommen

an Granit in der Region Donau-Wald stellen das Hauzenberger Granitmassiv und das Intrusivgebiet von Fürstenstein (Saldenburger Massiv) dar.

- Es ist anzustreben, dass die Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum (Deggendorf/Plattling, Passau, Straubing) in ihrer Funktion als wirtschaftliche Impulsgeber für die Region weiter gestärkt und ausgebaut werden.
- Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs soll in allen Gemeinden der Region sichergestellt werden.
- Die historisch gewachsenen Geschäfts- und Dienstleistungszentren in den Innenstädten und Ortskernen sind als Standort der Versorgungseinrichtungen von besonderer Bedeutung. Es ist anzustreben, sie in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und auszubauen bzw. wiederzubeleben.

Über diese Anforderung des Regionalplans hinaus sind im **ILEK Passauer Oberland** weitere **Handlungsfelder mit Entwicklungsthemen** dokumentiert, die einen Entwicklungsrahmen der Interkommunalen Kooperation im Passauer Oberland vorgeben. Im Einzelnen sind dies folgende Handlungsfelder und Themen:

Handlungsfeld Demographie und Soziale Infrastruktur

- Barrierefreiheit
- Gesundheitsförderung
- Unterstützungsangebote
- kurze Wege
- Wohnraum
- soziales Netz
- bürgerschaftliches Engagement nutzen und fördern

Handlungsfeld Energie & Umwelt, Nachhaltigkeit & Ressourcenschutz

- CO² Emission & Klimawandel
- regionale Wertschöpfung
- Biodiversität
- Ressourcenverbrauch
- Landschaftsbild

Handlungsfeld Innen- & Siedlungsentwicklung

- Funktionsfähigkeit der Ortszentren
- Innenentwicklung
- Flächenverbrauch
- Daseinsvorsorge
- Mobilität

Handlungsfeld Wirtschaft & Standortentwicklung

- Vernetzung der Akteure
- Gewerbeflächen-Pool
- Wohn- und Lebensqualität
- Standortqualität

Handlungsfeld Verwaltungskooperation & Digitalisierung

- Synergien
- Spezialisierung
- Bündelung
- Kooperation

Darüber hinaus sind mit der ARGE (Arbeitsgemeinschaft) Ilztal & Dreiburgenland sowie der Öko-Modellregion Passauer Oberland zwei weitere themenspezifische Organisationsstrukturen vorhanden, die zum einen das Handlungsfeld „Tourismus“ sowie zum anderen das Handlungsfeld „ökologische Landwirtschaft“ bedienen und beide die Stärkung der regionalen Wertschöpfung zum Ziel haben.

Handlungsstrategie

Die kommunale Entwicklungsstrategie der Gemeinde Fürstenstein widmet sich zum einen der aktiven Weiterentwicklung der örtlichen Wohn- und Lebensqualität, um sich als besonderer Wohnstandort profilieren zu können, zum anderen wird auf die Anforderungen des demographischen Wandels reagiert und es werden Angebote bzw. Möglichkeiten des Engagements für die zunehmend am Ort präsente, aber nicht mehr erwerbstätige Bevölkerung geschaffen werden. Schließlich wird die Kommune auch die Freizeit- und tourismusbezogenen Potenziale in Wert setzen. Hierfür gilt es die Örtlichkeiten am Hauptort entsprechend zu qualifizieren und in eine Angebotsentwicklung einzubinden.

Handlungsstrategie A

Thematisierung der Wohn- und Lebensqualität und Sensibilisierung der Bevölkerung für zukünftige Herausforderungen

Die Verhaltensweisen und Bedürfnisse der Bevölkerung unterliegen einem ständigen Wandel. Um die Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger anforderungsgerecht befriedigen zu können, ist es Voraussetzung, dass die Gemeinde Fürstenstein die Bedürfnisse und Wünsche ihrer Bürgerinnen und Bürger in Erfahrung bringt. Deshalb führt die Gemeinde Fürstenstein regelmäßig ein Monitoring zur Wohn- und Lebensqualität in Fürstenstein durch. Hierbei werden die Bedürfnisse der Bevölkerung in den Grunddaseinsfunktionen (wohnen, arbeiten, fortbewegen, versorgen, in Gemeinschaft leben, sich bilden, sich erholen) ermittelt. Dies erfolgt differenziert nach unterschiedlichen Zielgruppen (Familien, Senioren, Jugend). Auf Basis der Ergebnisse des regelmäßigen Monitorings diskutiert die Gemeinde Fürstenstein Themen der Ortsentwicklungs-

planung und die Weiterentwicklung oder Schaffung von (zielgruppenspezifischen) Angeboten mit ihren Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen einer Zukunftskonferenz. Hierbei werden sowohl demographische Entwicklungstrends und ihre Folgen für die Gemeinde Fürstenstein angesprochen, als auch Optionen und innovative Angebote, mit denen auf neue Anforderungen reagiert werden kann. Ziel ist es, sich einen Kenntnisstand aufzubauen und aktuell zu halten, um sich als innovativer Wohnstandort positionieren zu können. Hierfür aktiviert die Kommune zu gemeinsamen demographiebezogenen Aktionen, informiert zu demographischen Themen sowie zu demographierelevanten Themen der Ortsentwicklung und koordiniert deren Durchführung und Außendarstellung. Beispielsweise informiert sie über altersgerechte Wohnformen sowie neue/innovative Wohnformen, die unterschiedliche Arten des Zusammenlebens (auch über Generationen hinweg) ermöglichen. Sie ermittelt und zeigt aber auch den Bedarf an Wohnangeboten und stellt diesem den örtlichen Bestand und dessen Ausdifferenzierung gegenüber. Damit kann die Kommune bei entsprechender Nachfrage auch die Entwicklung besonderer Wohnangebote (generationenübergreifendes Wohnen, altersgerechtes Wohnen, betreutes Wohnen, gemeinschaftliches Wohnen usw.) anregen, koordinieren oder durchführen.

Handlungsstrategie B

Erweiterung der Optionen zum Leben in Gemeinschaft

Im Zuge des gesellschaftlichen Wandels wird die Einbindung der Bürgerinnen und Bürger in Familien- und Vereinsstrukturen immer geringer. Daraus entstehen neue Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger in Bezug auf das Gemeinschaftsleben am

Ort. Die Gemeinde Fürstenstein reagiert auf diese Veränderungen, indem sie das bestehende Angebot um ein neu organisiertes, offenes Angebot ergänzt, das diesen veränderten Bedürfnissen gerecht wird. Neben den bestehenden Vereinsstrukturen stellt ein derartiges offenes Angebot bzw. ein derartiger Treffpunkt für die Bürgerinnen und Bürger eine Möglichkeit dar, Kontakte zu knüpfen und am Gemeinschaftsleben - auch außerhalb von Familien- und festen Vereinsstrukturen - teilzuhaben. Die Entwicklung dieses ergänzenden Angebotes bzw. Treffpunktes betreibt die Gemeinde gemeinsam mit ihren Bürgerinnen und Bürgern.

Handlungsstrategie C

Aufbau bürgerschaftlich getragener Unterstützungsangebote

Mit der Auflösung klassischer Familienstrukturen haben gerade ältere Mitbürger/innen einen immer größeren Bedarf an sozialen Unterstützungsangeboten. Gleichzeitig steigt mit dem demographischen Wandel der Anteil der Personen, die keiner Arbeit mehr nachgehen und damit viel Zeit am Ort verbringen sowie der Anteil der Personen ohne Betreuungsaufgaben für eigene Kinder. Diese Zielgruppen mit Zeit am Ort bilden ein zunehmendes Potenzial für die Teilnahme an und die Unterstützung von gemeinschaftlichen Aktivitäten und Projekten. Die Gemeinde Fürstenstein hat das Ziel, dieses Potenzial für bürgerschaftliches Engagement zu erschließen und langfristig einen Generationenverbund auf Gemeindeebene zu schaffen. Hierfür initiiert die Kommune die Schaffung von Mitwirkungs- und Beteiligungsmöglichkeiten in Form von bürgerschaftlich getragenen Unterstützungsangeboten und übernimmt die Rolle des Koordinators für ehrenamtliches Engagement.

Handlungsstrategie D

Positionierung und Außendarstellung als „besonderer“ Wohnstandort

Investitionen an einem Standort sind die Folge einer positiven Standortentscheidung von Individuen. Diese Akteure treffen die Standortentscheidung auf Basis ihrer Einstellung zum - und ihren Vorstellungen vom - Standort. Über ihren Außenauftritt und ihre Präsenz in der Öffentlichkeit hat die Gemeinde Fürstenstein die Möglichkeit, das Bild positiv zu beeinflussen, das die internen und externen Akteure von der Kommune haben. Deshalb erarbeitet die Kommune einen Außenauftritt, in dem das Profil der Gemeinde als besonderer Wohnstandort (Wer bin ich? Was unterscheidet mich von anderen?) deutlich wird. Für die Profilbildung setzt die Gemeinde thematische Schwerpunkte, in denen die Stärken und Chancen der Kommune aufgegriffen werden. Gleichzeitig stimmt sie ihren Außenauftritt auf das Thema Zuzugsort ab und thematisiert die Integration und Einbindung neuer Bevölkerung. Ziel ist es, als attraktiver Wohnstandort in der Region wahrnehmbar zu sein und als solcher Bevölkerung zu rekrutieren. Hierfür berücksichtigt die Gemeinde Fürstenstein künftig bei der Angebotsentwicklung und Außendarstellung vier Zielgruppen: Sie entwickelt spezielle Angebote für Neubürger (1), die das Zurechtfinden am Ort erleichtern und deren Integration unterstützen. Daneben spricht sie die ansässigen (insb. jungen) Bürgerinnen und Bürger (2) sowie die bereits fortgezogenen Bürgerinnen und Bürger (3) an, um deren Bindung an die Kommune zu erhöhen bzw. aufrecht zu erhalten. Hierfür platziert die Gemeinde Fürstenstein das Thema „Heimatverbundenheit“ in ihrem Außenauftritt und pflegt den Kontakt zu diesen Zielgruppen.

Für die Rekrutierung von Bevölkerung, die bisher noch nicht in Fürstenstein wohnt (4), stellt die Kommune in ihrem Außenauftritt sowohl das örtliche Wohnraumangebot als auch zielgruppenspezifische Informationen zur besonderen Wohn- und Lebensqualität in der Gemeinde Fürstenstein dar.

Handlungsstrategie E

Stärkung der Bindung an die Kommune

Die Mitwirkung und Beteiligung der Bürgerschaft an der Ortsentwicklung und an der Gestaltung des örtlichen Lebens ist nicht nur ein entscheidender Baustein zur Weiterentwicklung der Wohn- und Lebensqualität in der Gemeinde Fürstenstein, sondern auch für die Festigung der Identifikation und Bindung der Bürgerinnen und Bürger an die Kommune. Deshalb gilt es, ein eigenes Format zur Mitwirkung und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der kommunalen Entwicklung zu schaffen und es in die Außendarstellung der Kommune zu integrieren. Als aktivierende Maßnahme kann die Kommune eine regelmäßige Bürgerbefragung (Monitoring) platzieren, bei der sie neben allgemeinen Themen der Wohn- und Lebensqualität auch immer wieder spezielle Themen wie z.B. regionale Wertschöpfung, Digitalisierung, Gesundheit, Wohnen im Alter oder den zukünftigen Unterstützungsbedarf abfragt. Die Ergebnisse der Befragung präsentiert die Kommune ihren Bürgerinnen und Bürgern und stellt sie zur Diskussion (z.B. in einem Bürgerforum). Ein Ergebnis aus der Bürgerbefragung und der Diskussion kann die Identifikation eines gemeinsamen Leitthemas für eine gesamtörtliche Initiative sein, der sich die Kommune über zwei oder mehr Jahre widmet (z.B. energieeffizienter Ort, Barrierefreiheit in Fürstenstein, Gesundheit, nachhaltige Kommune, Wohnen im Alter, Gemeinwohlgemeinschaft). Die Aktivitäten

zum Leitthema bzw. im „Themenjahr“ können dann mehrere Informations- und Beteiligungsveranstaltungen sowie beispielsweise die Erstellung von Konzepten zum jeweiligen Thema (z.B. Seniorenkonzept) umfassen. Gleichzeitig dienen die Aktivitäten zum Leitthema der Vernetzung von Akteuren am Ort bzw. in der Region und sind Ausgangspunkt von gemeinschaftlichen Projekten oder beispielsweise auch eines Zertifizierungsprozesses (z.B. „Nachhaltige Kommune“). Ergänzend kann auch ein Bürgerwettbewerb ausgelobt werden, zu dem der Gemeinderat ein Budget zur Umsetzung prämierter Projekte bereitstellt. Ziel ist es, dass sich die Bürgerinnen und Bürger mit der Entwicklung des Ortes beschäftigen und an dessen Gestaltung bzw. an der Weiterentwicklung der Wohn- und Lebensqualität mitwirken.

Handlungsstrategie F

Sicherung der Standortqualität und -identität durch bestandsorientierte Innenentwicklung

Die Vermeidung von Leerstand im Siedlungskern ist stark davon abhängig, inwiefern es gelingt, die Wohnfunktion in den Bestandswohngebieten zu revitalisieren. Unter der Rahmenbedingung einer langfristig eher stagnierenden Bevölkerungszahl gilt es die vorhandene Nachfrage möglichst auch für Innenentwicklung zu nutzen und hierfür den Bestand im Siedlungskern entsprechend anzupassen. Insbesondere neue Wohnformen wie seniorenge-rechtes Wohnen oder gemeinschaftliches Wohnen können zur Revitalisierung der Wohnfunktion im Siedlungskern genutzt und dort aktiv angesiedelt werden. Ein entsprechend ausgestattetes, kommunales Förderprogramm kann die Revitalisierung von Bestandsimmobilien im Siedlungskern unterstützen. Hierdurch wird dieser identitätsbestimmende Teil

des Siedlungskörpers der Gemeinde Fürstenstein funktionsfähig gehalten. Eine umfassende Quartiersentwicklung für den Siedlungskern, die eine zugeordnete Nahversorgung, eine Anreicherung mit sozialer Infrastruktur, zugeordnete Treffpunkte und Aufenthaltsmöglichkeiten sowie die Anbindung an Mobilitätspunkte vorsieht, ist hierfür grundlegend. Nur ein funktionsfähiges Wohnumfeld schafft im örtlichen Standortentscheidungsprozess die Voraussetzungen dafür, dass die Standortwahl zu Gunsten des Siedlungskerns ausfallen kann. Dementsprechend gilt es, das Wohnumfeld in den älteren Wohnbaugebieten zu verbessern und Engpassfaktoren durch Einrichtungen wie einer Quartiersgarage oder die Gestaltung von Begegnungsräumen und offenen Treffpunkten zu beseitigen und gleichzeitig eine repräsentative räumliche und gestalterische Qualität zu entwickeln. Im Gegenzug zu dieser Innenentwicklung gilt es aber ebenso, die Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen von Neubaugebieten an die zu erwartende demographische Entwicklung anzupassen und vorrangig Entwicklungen vorzusehen, die zur Abrundung des Siedlungskörpers beitragen und die Ausbildung qualitativ hochwertiger Ortsränder leisten.

Handlungsfeld G

Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur und der Angebote für Tagesbesucher

Um die beiden möglichen Zielgruppen für einen Besuch der Gemeinde Fürstenstein zu gewinnen, verfolgt die Kommune eine einheitliche Strategie: Sowohl für die Zielgruppe der Besucher und Urlauber in der Region als auch für die Zielgruppe der Bewohner der Region positioniert sich die Gemeinde Fürstenstein als Besuchs- bzw. Naherholungs-

ziel. Hierfür entwickelt die Kommune ihr örtliches Freizeitangebot so weiter, dass es zu einem überörtlich attraktiven und wirksamen Besuchspunkt in der Region wird. Sie gestaltet einen Aussichts- und Landschaftserlebnispunkt im Umfeld der Burg (Burgstraße bzw. Hoher Stein) und wertet das Areal „Am Hohen Stein“ als Besuchspunkt auf. Für eine entsprechende Thematisierung dieses Besuchspunktes betreibt die Gemeinde Fürstenstein eine interkommunale Angebotsentwicklung zum Thema „Dreiburgenland“ und entwickelt hierzu ein Storytelling, das Urlauber der Region zum Besuch der drei Burgen-Standorte motiviert.

Darüber hinaus können auch weitere örtliche Angebote im Rahmen einer gemeinsamen „Story“ verknüpft werden. Unter der gemeinsamen thematischen Klammer „naturnahe Bewegungs- und Erlebnisangebote“ können verschiedene Areale miteinander verknüpft werden (evtl. naturnahe Familien- und Kinderwanderung im Bereich Kollnbergmühle).

Ein neues Angebotssegment könnte das Prinzip der „Sommerfrische“ wieder aufgreifen und gezielt zu Erholungsangeboten für klimagestresste Personen informieren bzw. werben, bei denen der Aufenthalt in einer kühleren, da höhergelegenen und bewaldeten Region genutzt wird, um in Hitzeperioden dem Hitzestress der Stadt zu entfliehen.

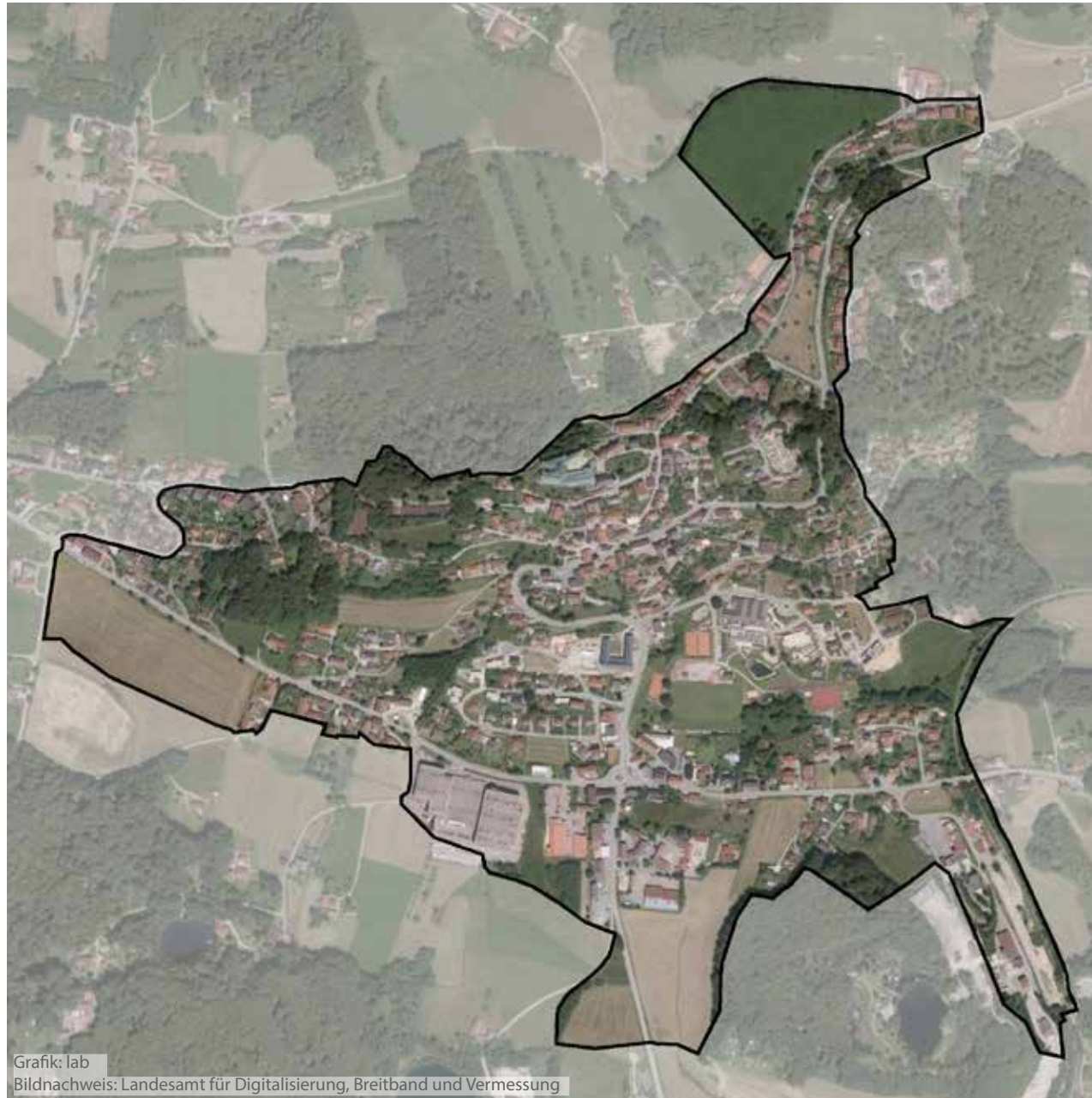
Darüber hinaus qualifiziert die Gemeinde Fürstenstein ihre Freizeitinfrastruktur und schafft Empfangs- und Informationspunkte für Rad- und Wandertouristen an den Rad- und Wanderwegen, die durch den Ort führen. Insbesondere im Bereich des ehemaligen Bahnhofs ist ein derartiger Informationspunkt angebracht und hilfreich, um Fürstenstein als Zwischen- oder Etappenziel zu positionieren und

Fahrradtouristen für einen Abstecher zur Burg und ggf. in die örtliche Gastronomie zu animieren. Der Hinweis auf einen Landschaftserlebnispunkt und ein attraktives Storytelling zu historischen Themen sind hierfür ein Ansatzpunkt.

Die Angebotsentwicklung führt die Gemeinde Fürstenstein gemeinsam mit den örtlichen Akteuren (Gastronomie, Handel, Künstler) durch. Ziel ist es, gemeinsam ein attraktives, bedürfnisbezogenes und authentisches Angebot zu schaffen und Besucher in den Ort zu lenken. Neben der bedürfnisorientierten Weiterentwicklung des Angebotes für Tagesgäste ist auch eine entsprechend gebündelte und thematisch aufgeladene Außendarstellung dieser Angebote eine weitere Anforderung, denn erst mit einer entsprechenden Außendarstellung werden diese Angebote überhaupt wahrnehmbar.

2 Bestandserhebung - Analyse und Entwicklungsstrategien für Städtebau, Freiraum und Ökologie

2.1 Bestandsanalyse



Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) Fürstenstein setzt sich aus einer wirtschafts-geographischen sowie einer städtebaulichen Bestandsanalyse zusammen. Diese ermöglichen einen Blick auf die aktuelle Gesamtsituation des Ortes.

In den Analysen werden Stärken und Defizite identifiziert und zu einem Leitbild mit definierten Entwicklungszielen zusammengeführt. Hieraus werden Handlungsfelder definiert und in einem Entwicklungsplan dargestellt. Kostenansätze sowie eine Prioritätenliste ergänzen die Untersuchung.

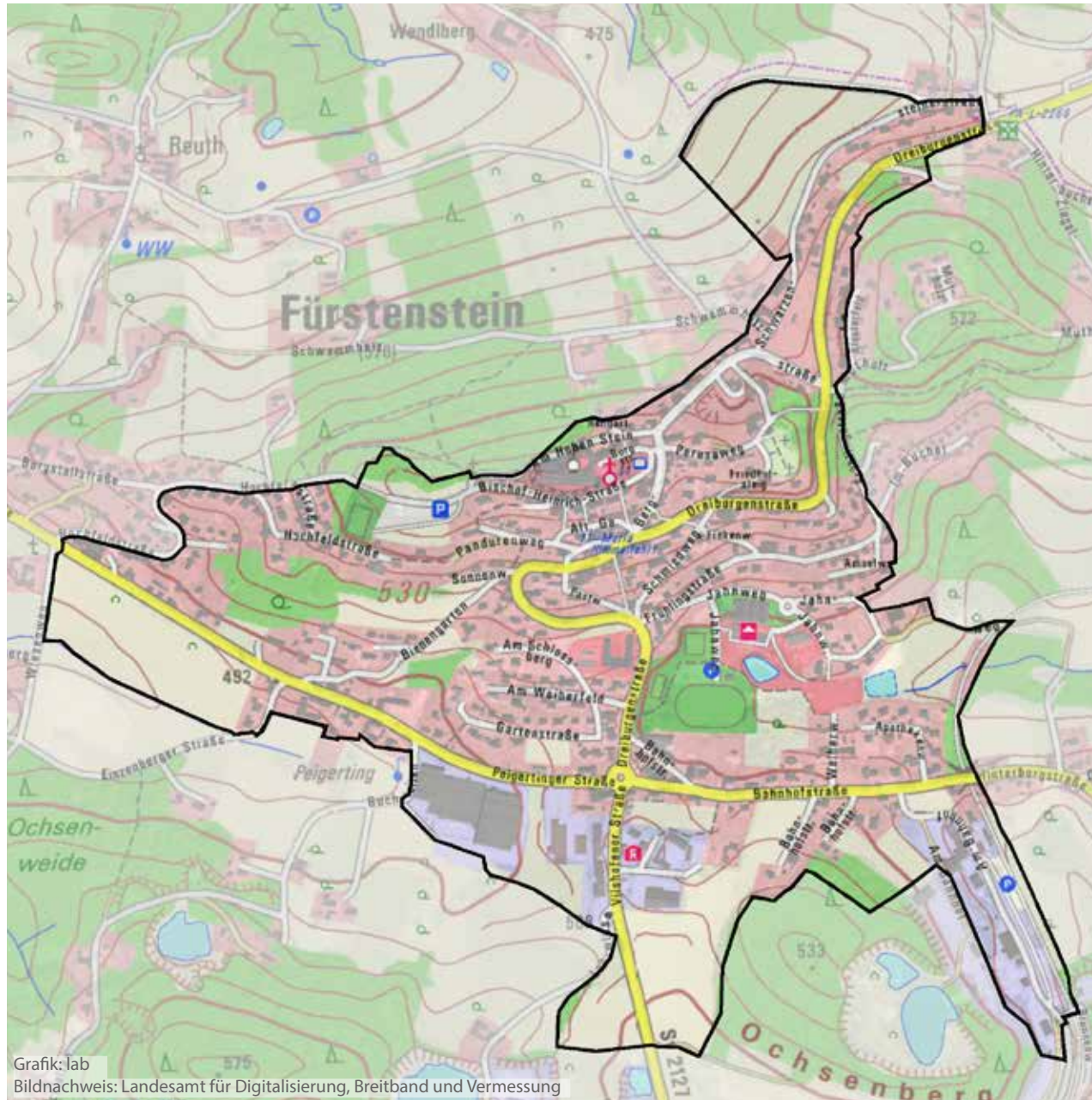
Fürstenstein liegt 25 Kilometer nördlich von Passau. Das Gemeindegebiet umfasst 19 km² und zählt über 3.500 Einwohner.

Das Luftbild stellt die übergeordneten Strukturen des Landschafts- und Siedlungsraumes dar und zeigt deren Bezüge zueinander auf. Die unterschiedlichen Nutzungen der Flächen werden erkennbar: Fürstenstein ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Wiesen- und Ackerfluren. Baum- und Gehölzstrukturen sowie Wälder gliedern die angrenzende Landschaft.



M 1:10.000

2.1 Bestandsanalyse Ortsgefüge



Fürstenstein liegt im Naturraum *Passauer Abteiland und Neuburger Wald*, einer welligen und kuppigen Riedellandschaft zwischen 400 und 600 Metern ü.NN. Der Ort fügt sich in die umgebende Landschaft mit ihrer kleinbäuerlichen Land- und Forstwirtschaft ein.

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von 90 Hektar.

Die Staatsstraße St2127 (nord-süd) sowie die Kreisstraße Pa25 (ost-west) verlaufen und kreuzen sich im Ortsgebiet. Sie integrieren Fürstenstein in das übergeordnete Straßennetz. Es bestehen direkte Verbindungen nach Oberpolling, Eging am See, Tittling, Nammering und Aicha vorm Wald mit Anschluss an die A3.

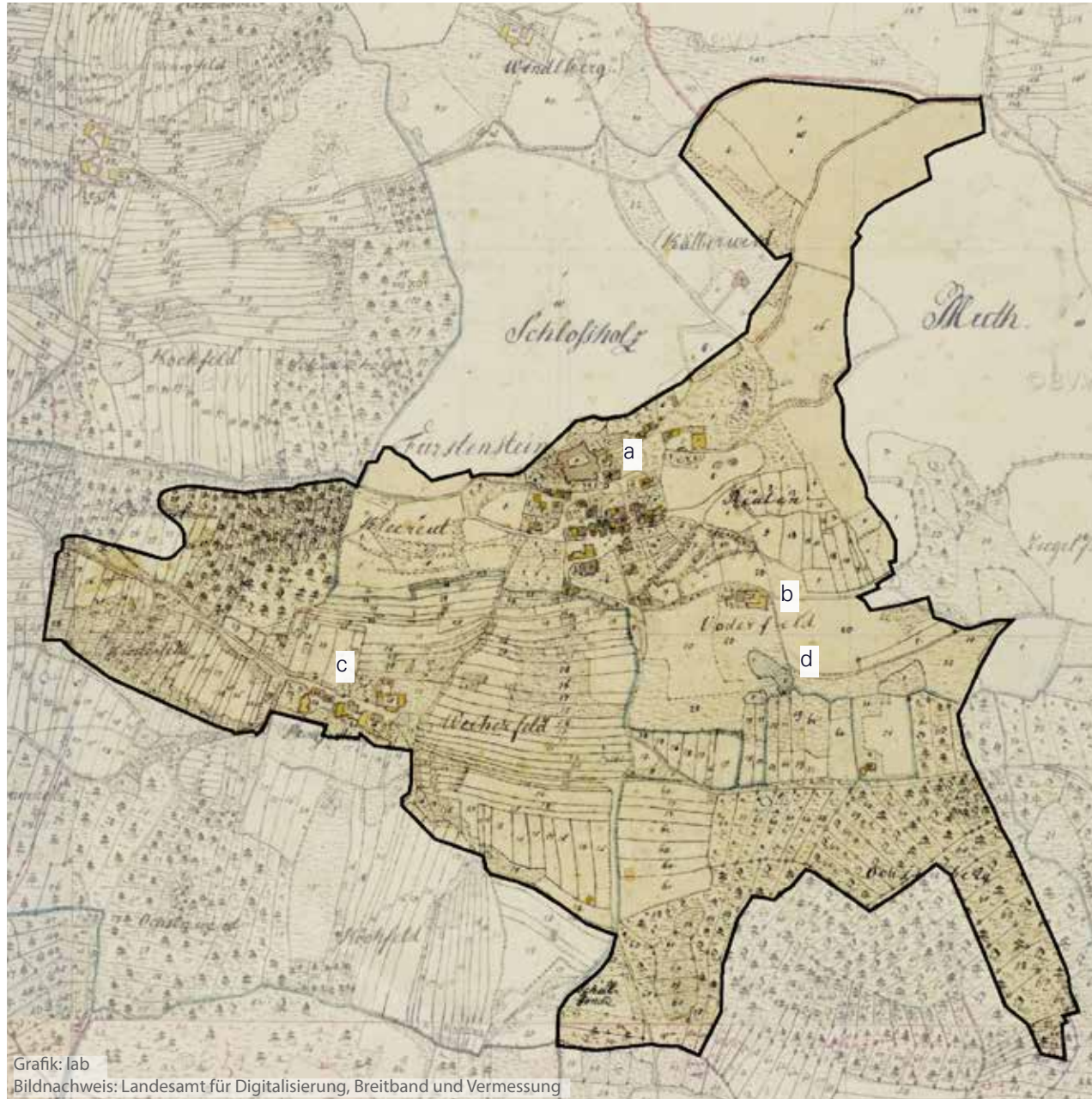
Zwischen dem östlich gelegenen Tittling und Neukirchen vorm Wald sowie Fürstenstein wird die B 85, der Autobahzubringer Bayerischer Wald, erreicht.

Aufgrund der topographischen Lage des Ortes ergeben sich weite Blicke in das bayerische Hügelland. Die Südhanglage bietet privilegierte und bevorzugte Wohnlagen im gesamten Ortsgebiet. Besonders attraktiv gestaltet sich das Kerngebiet mit Schloss und den angrenzenden Mischnutzungen.

Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schul-, Sport- und Freizeitflächen sowie das Gemeindezentrum befinden sich in zentraler Lage.

M 1:10.000

2.1 Bestandsanalyse Historische Karte



M 1:10.000

Die älteste vermessungstechnische Aufzeichnung der Gemeinde Fürstenstein von 1864 gibt Auskunft über die historische Siedlungsform, die Lage im Landschaftsraum und die Anbindung an alte Kulturstraßen.

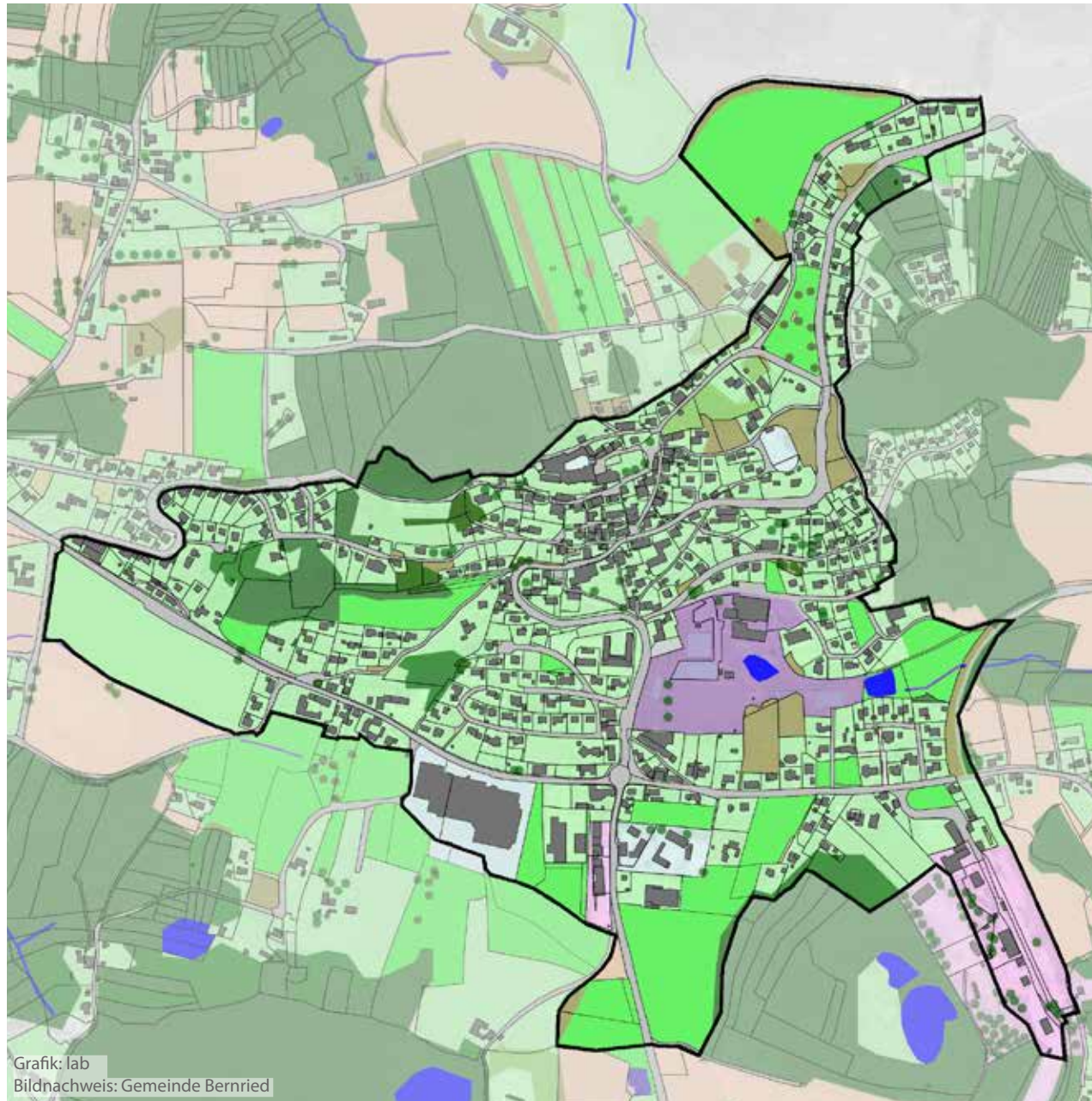
Das heute im Privatbesitz befindliche Fürstensteiner Schloss beeinflusste die Entwicklung des Ortes maßgeblich. In seinem Umfeld gruppierten sich Kirche, Bräuhaus, Wirtshaus, Schmiede und Wohnstrukturen zu einem sogenannten Herrschaftsdorf (a).

Des Weiteren fanden sich bauliche Strukturen im Vorderfeld (b) sowie im Bereich des Weiherfeldes, welches sich heute am südlichen Ortsrand befindet (c).

Große Teile der klimatisch begünstigten Südhänge blieben lange frei von Bebauung und wurden landwirtschaftlich genutzt. Die Feld- und Waldstrukturen waren besonders kleinteilig.

Das Umfeld des Fürstensteiner Bachs (d) besteht aus sumpfigen Nassbereichen mit bach- und weierbegleitenden Wiesenflächen.

2.1 Bestandsanalyse Flächennutzung, Grünstruktur



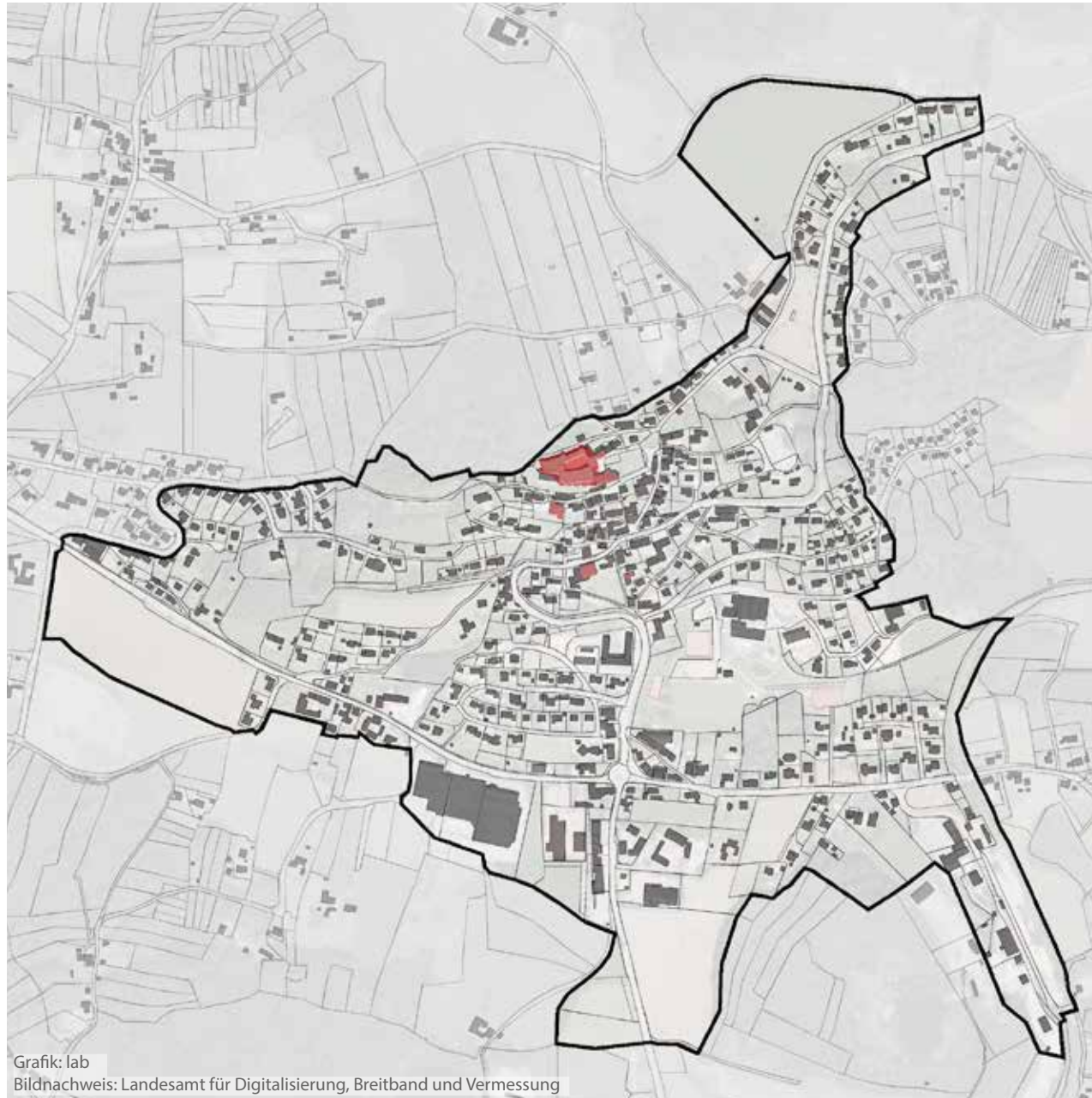
Fürstenstein besitzt ein differenziertes Grünsystem. Feldgehölze, kleine Waldstücke und Hecken gliedern den umgebenden Landschaftsraum. Innerorts befinden sich nur vereinzelt straßenbegleitende Baumreihen und prägende Einzelbäume. Im Bereich des Fürstensteiner Bachs sind teilweise gewässerbegleitende Gehölze vorhanden. Der Ort wird von einem Waldgürtel gerahmt. Am südöstlichen Ortsrand befinden sich Wiesen und ackerbaulich genutzte Flächen.

Die Gemeinbedarfsflächen für Schule und Sport sind zentral gelegen und bilden weitläufige Freiräume. Zusätzliche großzügige, unbebaute Flächen strukturieren den Ort. Im südlichen Außenbereich befinden sich ehemalige, zwischenzeitlich geflutete Steinbrüche.

- Einzelbaum
- Wald
- flächige Gehölzstrukturen
- Acker
- Schul-/ Sportgelände
- Grünfläche
- private Grünfläche
- Gewerbe
- sonstige befestigte Flächen
- Gewässer

M 1:10.000

2.1 Bestandsanalyse Denkmäler

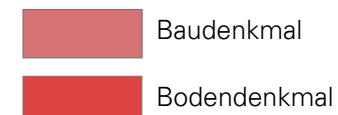


Der heutige Kernort hat sich über Jahrhunderte entwickelt. Die hohe Qualität ergibt sich aus der vielfältigen Hauslandschaft und dem sehr lebendigen Ortsgefüge.

Das Schloss, in Form einer unregelmäßigen Geviertanlage, stammt im Kern aus dem 13./14. Jahrhundert und wurde nach einem Brand im Jahr 1860 in seiner heutigen Gestalt wiedererrichtet. Durch die Lage auf einem länglichen Hügel ist es zusammen mit der Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt von 1629 weithin sichtbar. Im Norden der Kirche befindet sich das ehemalige denkmalgeschützte Pfarrhaus, ein Satteldachbau mit reicher Fassadengliederung von 1903. Im Bereich des Schlosses ist ein Bodendenkmal mit spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Befunden vorhanden.

Der Schopfwalmdachbau des ehemaligen Gasthauses *Alter Wirt* in der Bischof-Heinrich-Straße stammt aus dem 17. Jahrhundert. Vor der Nordfassade befindet sich ein Torhaus mit korbogiger Durchfahrt. Als dreigeschossiger Bau mit Walmdach und Putzgliederung aus dem 18. Jahrhundert prägt das *Gasthaus Kerber* die Dreiburgenstraße. Im Schmiedweg befindet sich weiterhin ein Ausstragshaus mit Flachsatteldach aus dem 18. Jahrhundert.

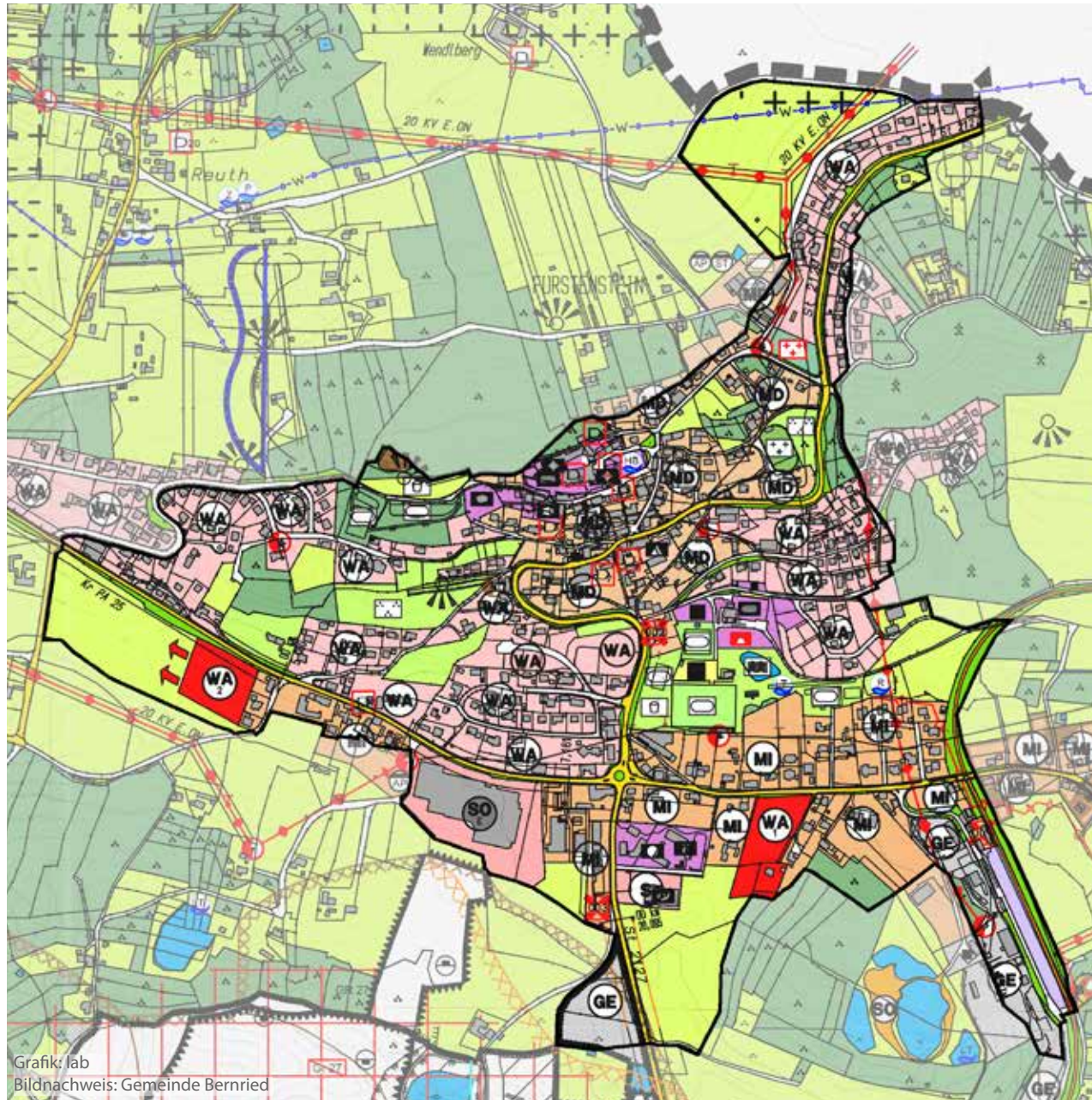
Die Hauslandschaft des Ortes steht nicht unter Ensembleschutz. Bei Ortsentwicklungsmaßnahmen soll die einmalige Architektur und städtebauliche Struktur des oberen Dorfes sensibel behandelt werden.



Grafik: lab
Bildnachweis: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

M 1:10.000

2.1 Bestandsanalyse Flächennutzung

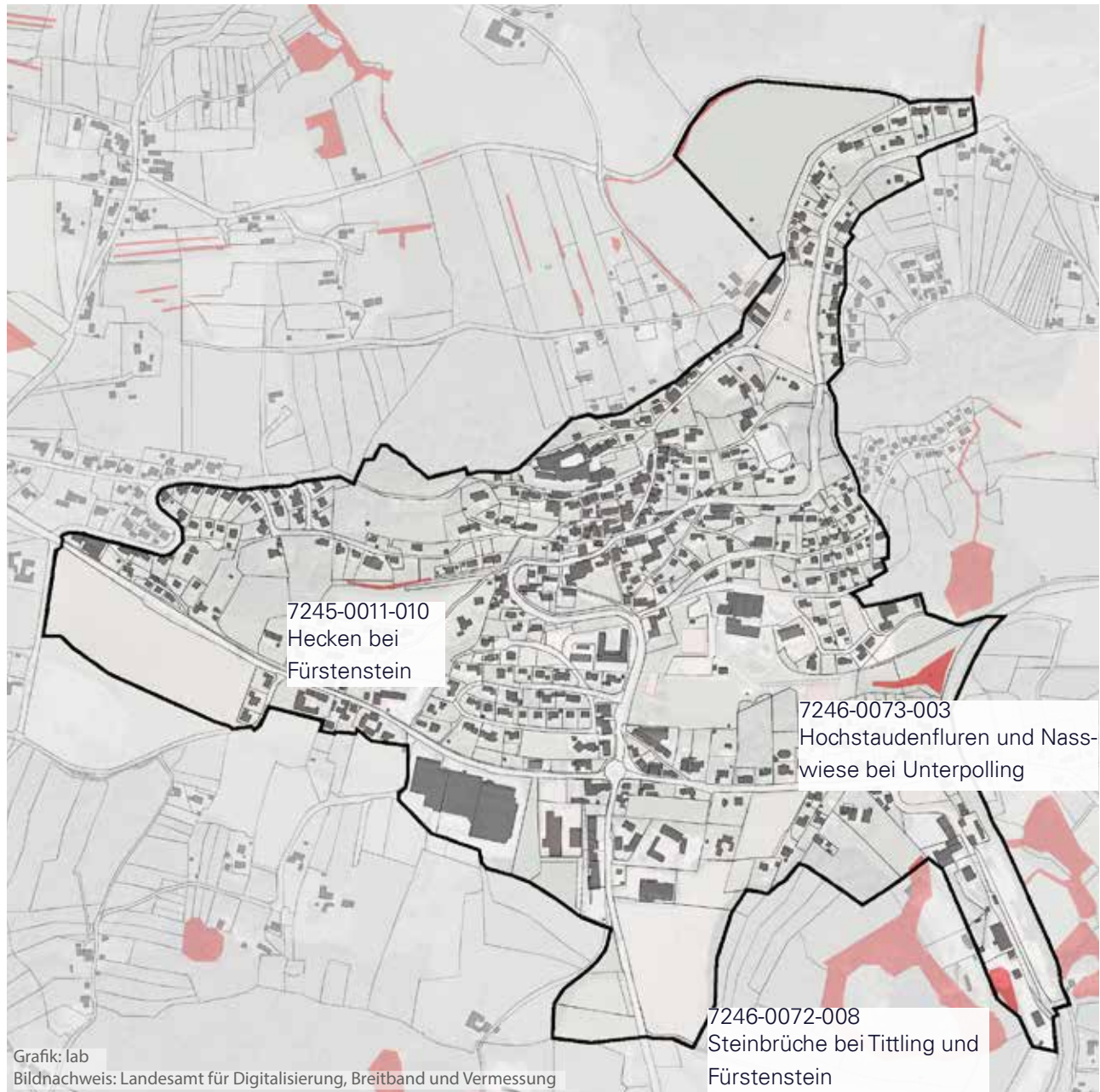


M 1:10.000

Der Flächennutzungsplan berücksichtigt den Leitgedanken *Innenentwicklung vor Außenentwicklung*. Baugebiete sind vorwiegend innerorts ausgewiesen. Im Süden wird Fürstentum durch zwei neue Siedlungsstrukturen erweitert, welche über Bahnhof-, bzw. Peigertinger Straße erschlossen werden. Des Weiteren erfolgt eine Erweiterung im Norden, an der Schwarzensteinerstraße.

Zahlreiche innerörtliche Grünflächen sind als Park- und Sportflächen festgesetzt. Unbebaute landwirtschaftliche Bereiche gliedern den Ort. Der *Hohe Stein* stellt ein großes Freizeitgelände dar, das früher als Sportfläche für das Internat genutzt wurde. Nach dem Erwerb durch die Gemeinde ist es heute öffentlich zugänglich.

2.1 Bestandsanalyse Biotope



M 1:10.000

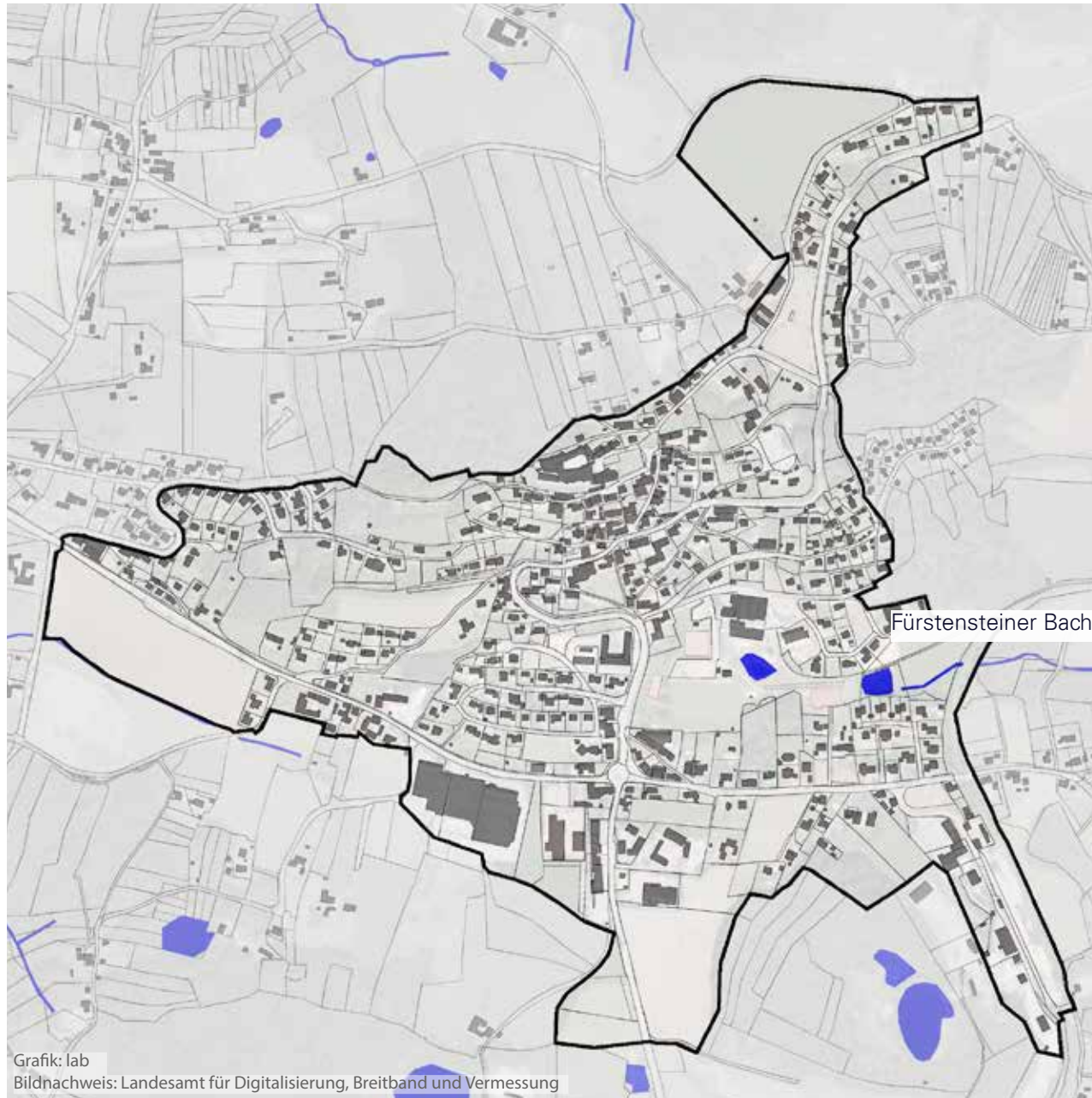
Innerhalb des Untersuchungsgebiets sind eingetragene Schutzgebiete vorhanden.

Die Hochstaudenfluren und Nasswiesen am Fürstensteiner Bach stehen als Biotop unter Schutz. Sie sind Lebensraum für seltene Pflanzen und Amphibien. Die Heckenstrukturen zwischen Hochfeldstraße und Bienengarten bieten zahlreichen Arten Unterschlupf.

Der Projektumfang umfasst weiter das Geotop *Hoher Stein*. Dieser ist nicht als Biotop geschützt, stellt aber mit der vorhandenen Vegetation einen wertvollen Lebensraum dar. Durch sein attraktives Erscheinungsbild ist er ein interessantes und beliebtes Ausflugsziel. Der Erwerb dieses Areals durch die Gemeinde wird als zukunftsgerichtete Leistung gewertet.

Südlich des Ortsrandes befinden sich mehrere Steinbrüche, welche sich durch Flutung in ökologisch bedeutsame Flächen verwandelt haben.

2.1 Bestandsanalyse Gewässer



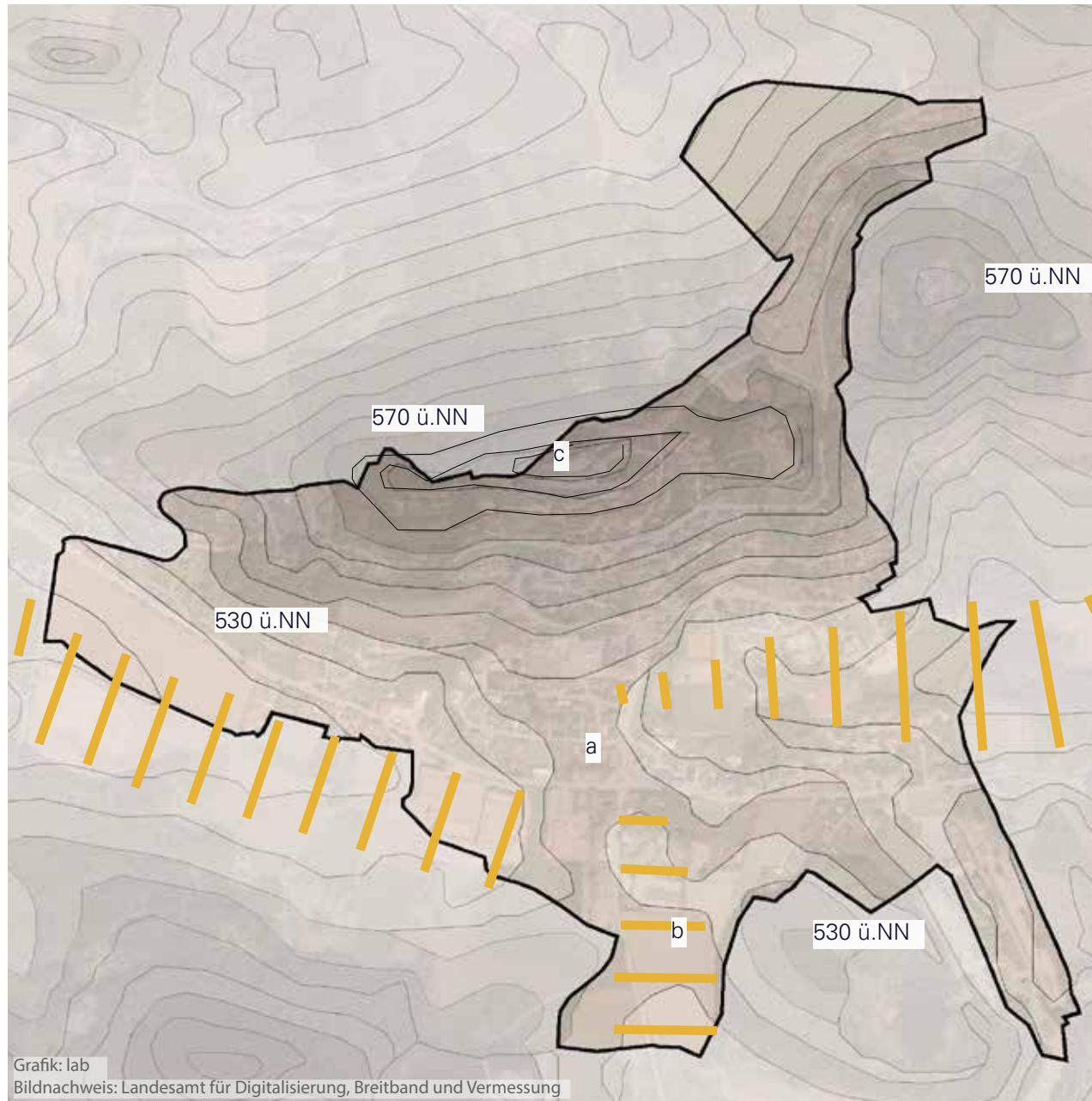
Bereits aus der Analyse der Biotope ist ersichtlich, dass Bäche und Gewässer ökologische Entwicklungsachsen bilden.

Die vorhandenen Gewässer wirken sich positiv auf das Kleinklima aus. Die Randbereiche des Fürstensteiner Bachs sowie der Weiher unterhalb des Schulgeländes dienen, zusammen mit Sport- und Spielflächen, der Erholung. Die gefluteten, ehemaligen Steinbrüche bieten ebenfalls einen hohen Freizeitwert.

Der Fürstensteiner Bach prägt den Ort und verläuft nach Osten in den Landschaftsraum. Er hat große Bedeutung für Flora und Fauna. Im Ortsgebiet ist er über weite Strecken verrohrt.

M 1:10.000

2.1 Bestandsanalyse Topographie



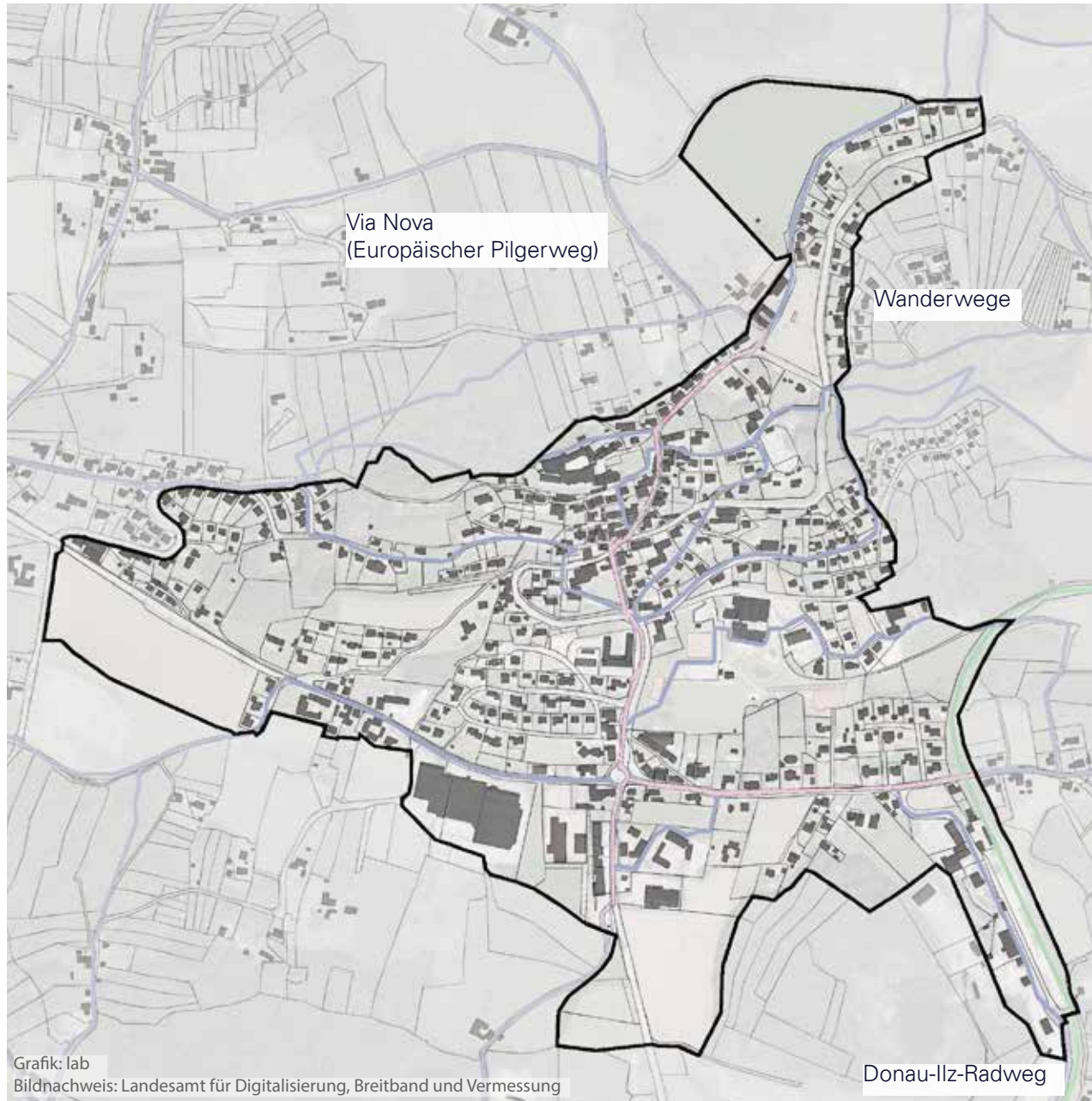
Die prägende, ursprünglich durch den Fürstensteiner Bach gebildete ostwestliche Tallage wurde in der Ortsmitte durch den Bau von Dreiburgen- und Vilshofener Straße nivelliert. Die hier vorhandene bauliche Entwicklung durchbricht den ehemals durchgehenden Talraum (a). Eine zweite Tallage (b) entwickelt sich ausgehend vom Donautal im Süden.

Schloss und Kirche befinden sich auf einer Kuppe (c), welche zu allen Seiten abfällt. Insgesamt steigt das Gelände von 530 Metern ü. NN im Süden bis auf bei 570 Metern ü. NN im Bereich des Schlosses an. Durch die Hanglagen mit teils großen Höhenunterschieden ergeben sich hohe Anforderungen an Architektur und Erschließung.

 Täler / Senken

M 1:10.000

2.1 Bestandsanalyse Wege



Eine Vielzahl überregionaler Rad- und Wanderwege durchzieht den Ort. Darunter der Fußweg Via Nova (Europäischer Pilgerweg), welcher von Norden nach Süden verläuft. Am Kreisverkehr teilt sich der Weg und führt sowohl nach Süden als auch nach Osten.

Der Kreisverkehr am Kreuzungspunkt von Peigertinger-, Vilshofener-, Bahnhof- und Dreiburgstraße stellt sich als wichtiger Verkehrsknoten dar.

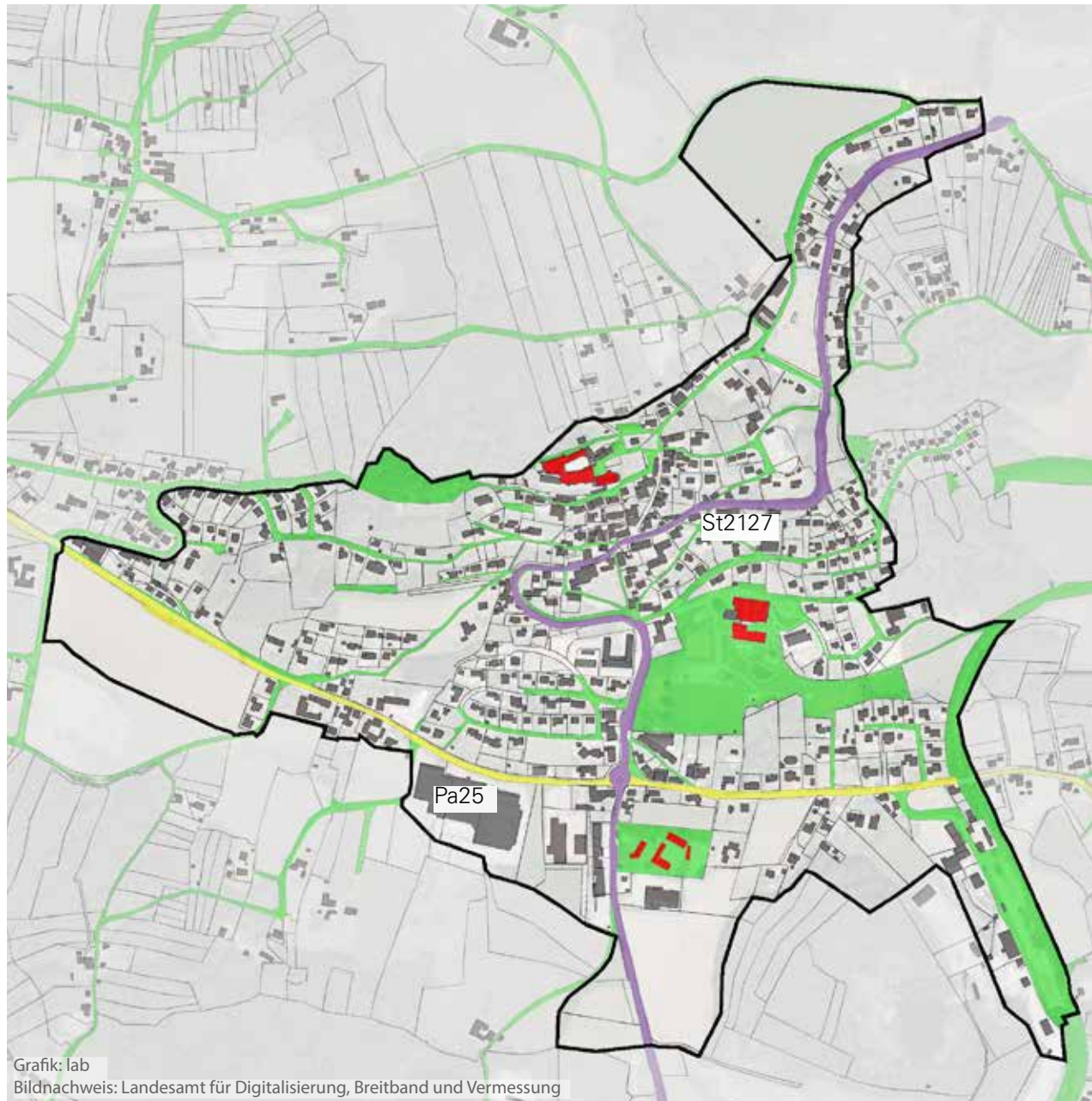
Der Donau-Ilz-Radweg verläuft auf der alten Eisenbahntrasse vom hinteren Bayerischen Wald zur Donau und tangiert den Ort im Osten. Die Trasse hatte ehemals wirtschaftliche Bedeutung. Hier wurde der in den angrenzenden Steinbrüchen geförderte Granit verladen. Heute ist im Bereich des stillgelegten Bahnhofs der Hauptzugangspunkt der Radfahrer für Besuche im Ort.

Fußwege müssen qualitativ gebaut werden, um Wanderern und Pilgern, aber auch Ortsansässigen die Mobilität im Ort zu erleichtern. Die zentral gelegene Schule muss in das Wegenetz integriert werden, um die Siedlungsstrukturen besser anzubinden.

- Via Nova (Europäischer Pilgerweg)
- Donau-Ilz-Radweg
- Wanderwege

M 1:10.000

2.1 Bestandsanalyse Eigentumsflächen, Straßen



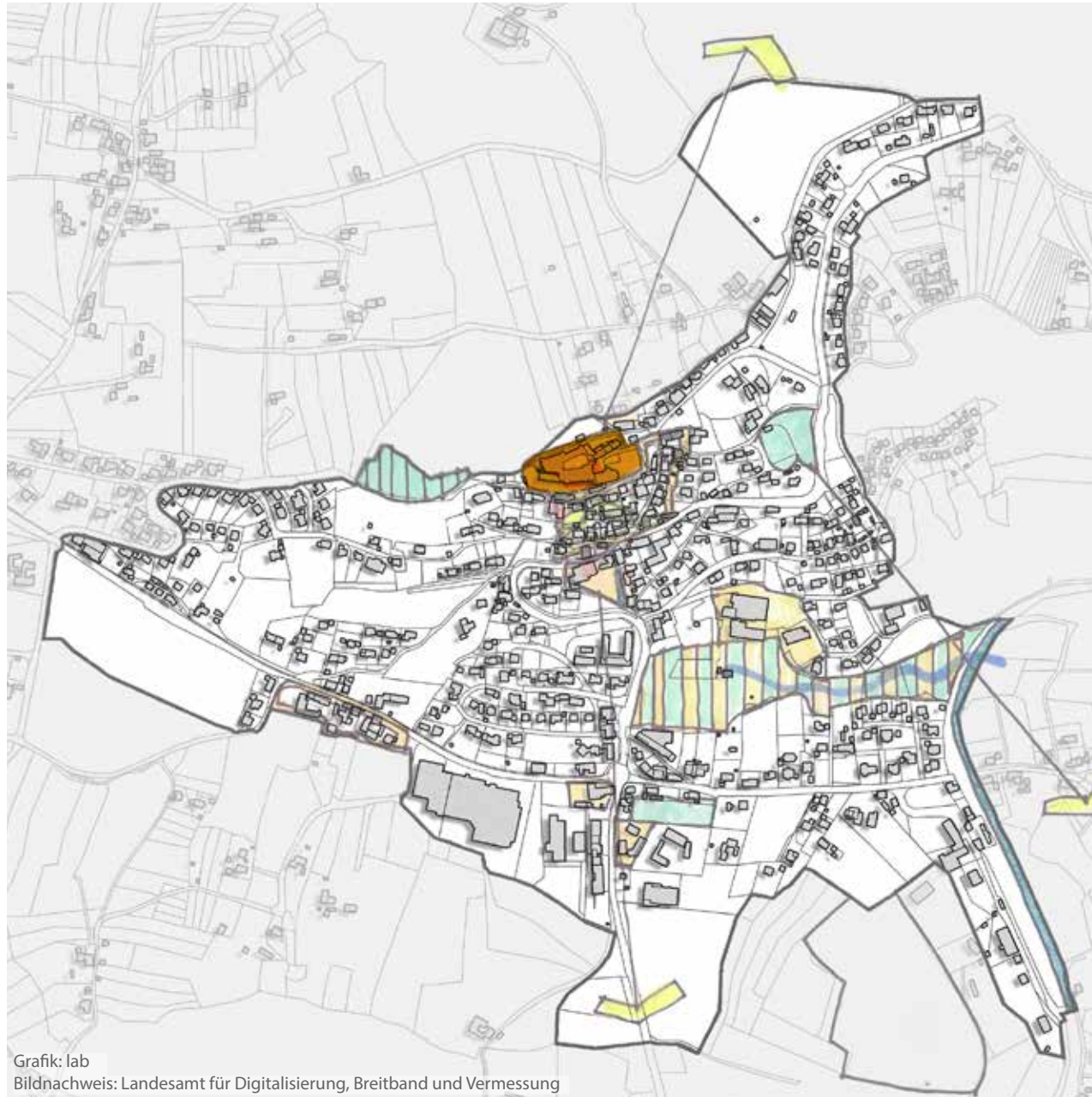
Fürstenstein besitzt mehrere große, öffentliche Flächen. Darunter den *Hohen Stein*, das Schulgelände mit Sport- und Freizeitflächen sowie das Gemeindezentrum mit Bauhof und Feuerwehr.

Bei der Dreiburgenstraße handelt es sich um die Staatsstraße St 2127, welche Fürstenstein in Nord-Süd-Richtung durchschneidet. Peigertinger- und Bahnhofstraße bilden eine in Ost-West-Richtung verlaufende Kreisstraße.

Alle weiteren Straßen im Ort befinden sich in Gemeindeeigentum. Das feinmaschige Netz aus Straßen, Wegen und Plätzen nimmt bei Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung einen hohen Stellenwert ein.

M 1:10.000

2.2 Stärken



Als Stärken von Fürstenstein sind die großzügigen und öffentlich zugänglichen Grünflächen in Nachbarschaft der Schule zu werten. In dieser Fläche befinden sich auch Fürstensteiner Bach und Weiher, welche das Areal zusätzlich positiv beeinflussen.

Den Hochpunkt des Ortes markiert das Schloss, gemeinsam mit der sanierten Kirche Mariä Himmelfahrt. Sie bilden eine architektonisch einmalige Landmarke. Von hier ergeben sich durch die exponierte Lage weite Blicke sowohl nach Süden, als auch nach Norden. Der Friedhof, östlich der Kirche, zeichnet sich durch eine Sichtachse nach Südosten aus.

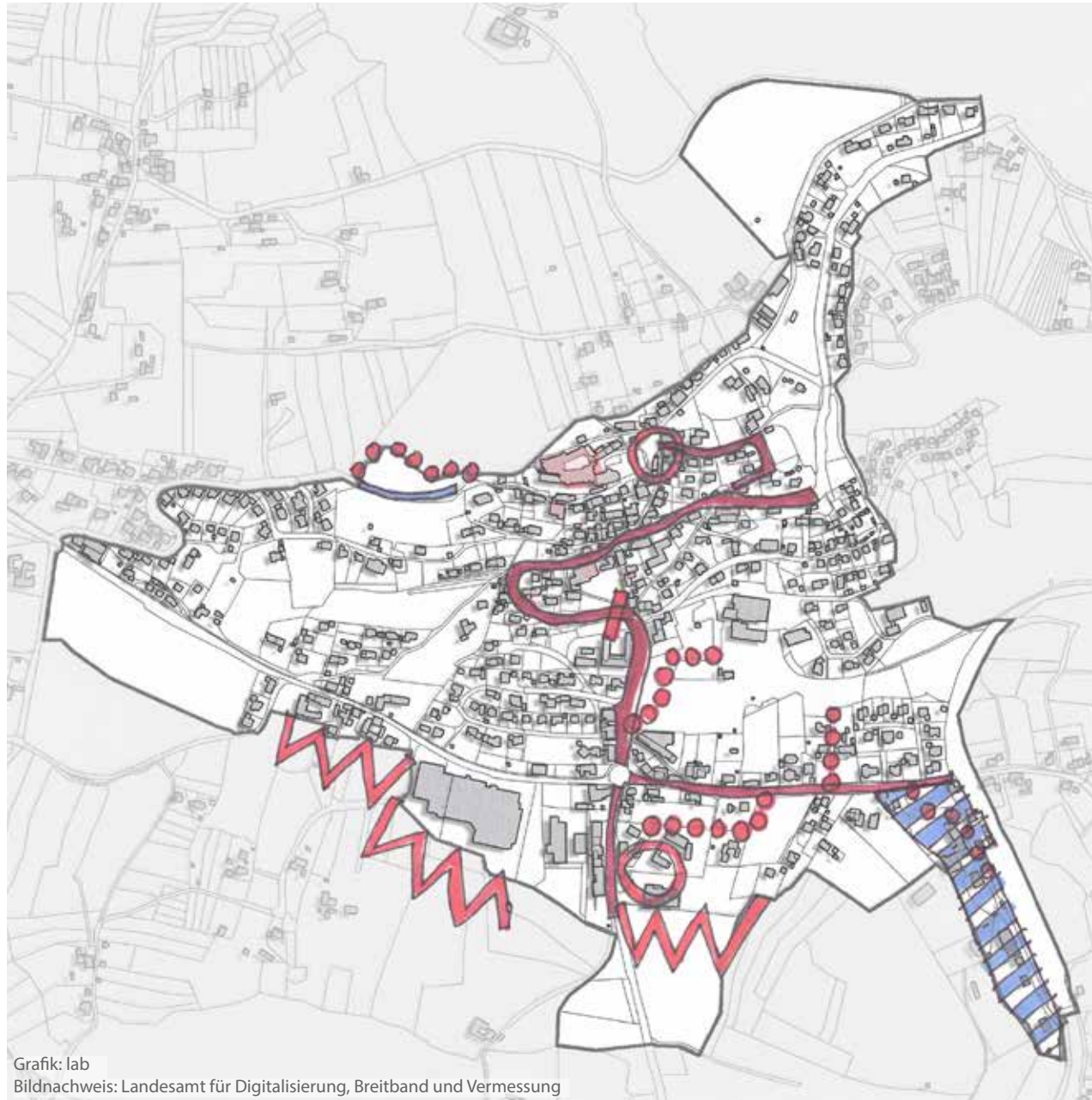
Im Kernort befinden sich historisch, räumlich und architektonisch wertvolle Strukturen. Öffentliche Gebäude, wie die neue Gemeindeverwaltung weisen eine hohe Gestaltungsqualität auf. Enormes Potential für eine Entwicklung bietet der Bereich des ehemaligen Bahnhofs mit flankierendem Fuß- und Radweg.

-  sensible Wohnbauentwicklung/
qualitätvolle bestehende Ortsstruktur
-  Umfeld Schloss
-  zentraler Gemeinbedarf
-  öffentliche Grünfläche
-  Hoher Stein mit Freiflächen und Geotop
-  öffentliche Grünfläche mit
Gemeinbedarfsnutzung
-  ehemalige Bahntrasse
-  Aussicht

Grafik: lab
Bildnachweis: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

M 1:10.000

2.3 Defizite



M 1:10.000

Die verkehrsmäßig stark ausgebaute Dreiburgenstraße (St2127) verfügt über keine Querungshilfen. Die Gehsteige sind in mangelhaftem baulichem Zustand und zu schmal ausgebildet. Wege und wichtige Fußverbindungen sind zu erneuern oder fehlen teilweise vollständig. Die Stützmauer im Bereich des *Hohen Steins* ist sanierungsbedürftig.

Der südliche Ortsrand, im Bereich von Möbelhaus und Einkaufsmarkt, ist undefiniert ausgebildet.

Bei der Gewerbeentwicklung im Bereich des ehemaligen Bahnhofs ist auf bessere Gestaltungsqualität zu achten.



Querungsprobleme



Gewerbeentwicklung am Bahnhof



sanierungsbedürftige Stützmauer



verkehrsmäßiger Ausbau Dreiburgenstraße



fehlender Ortsrand

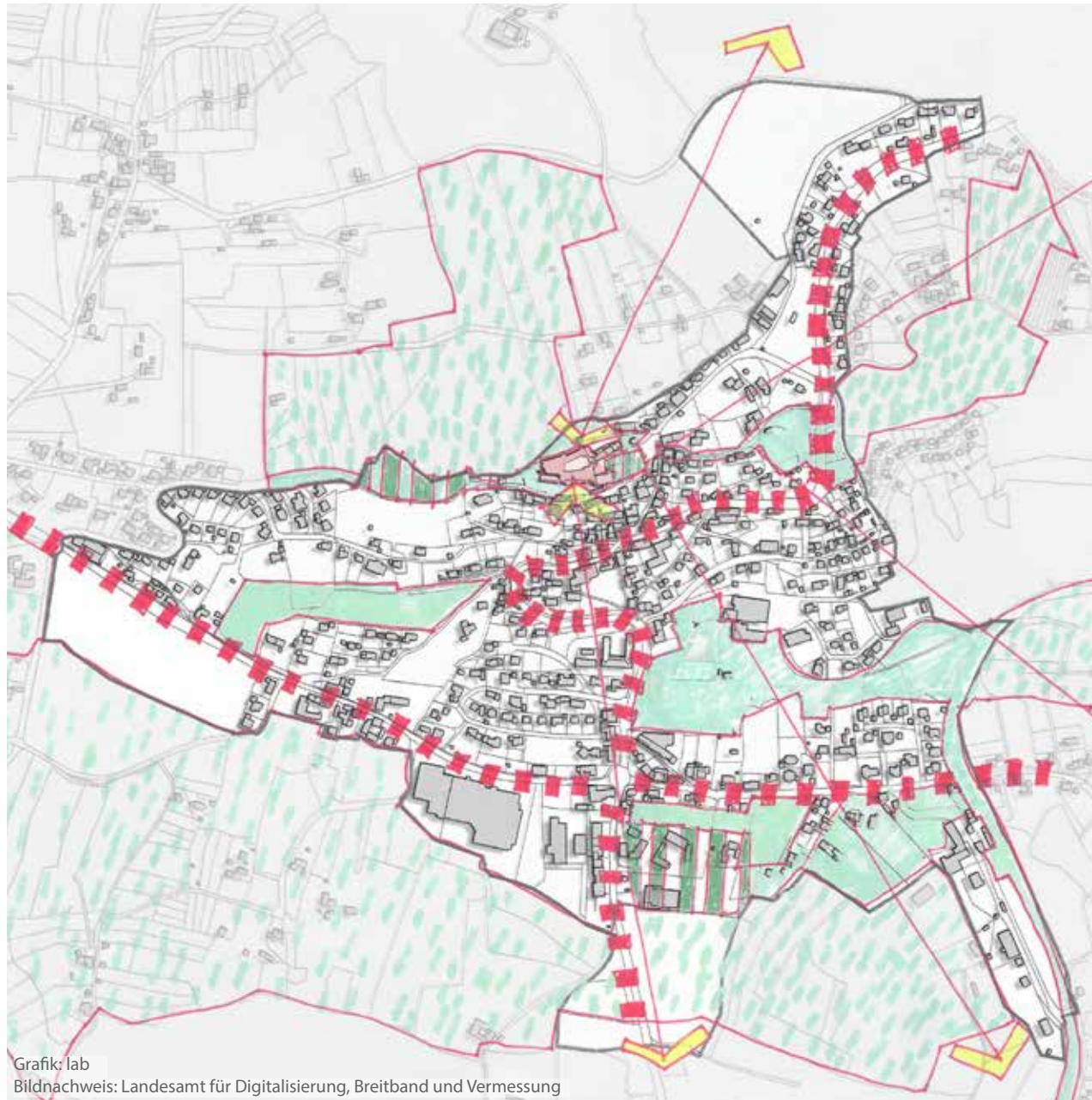


mangelhafte Platzsituation



mangelhafte Fußwege

2.4 Leitbild



M 1:10.000

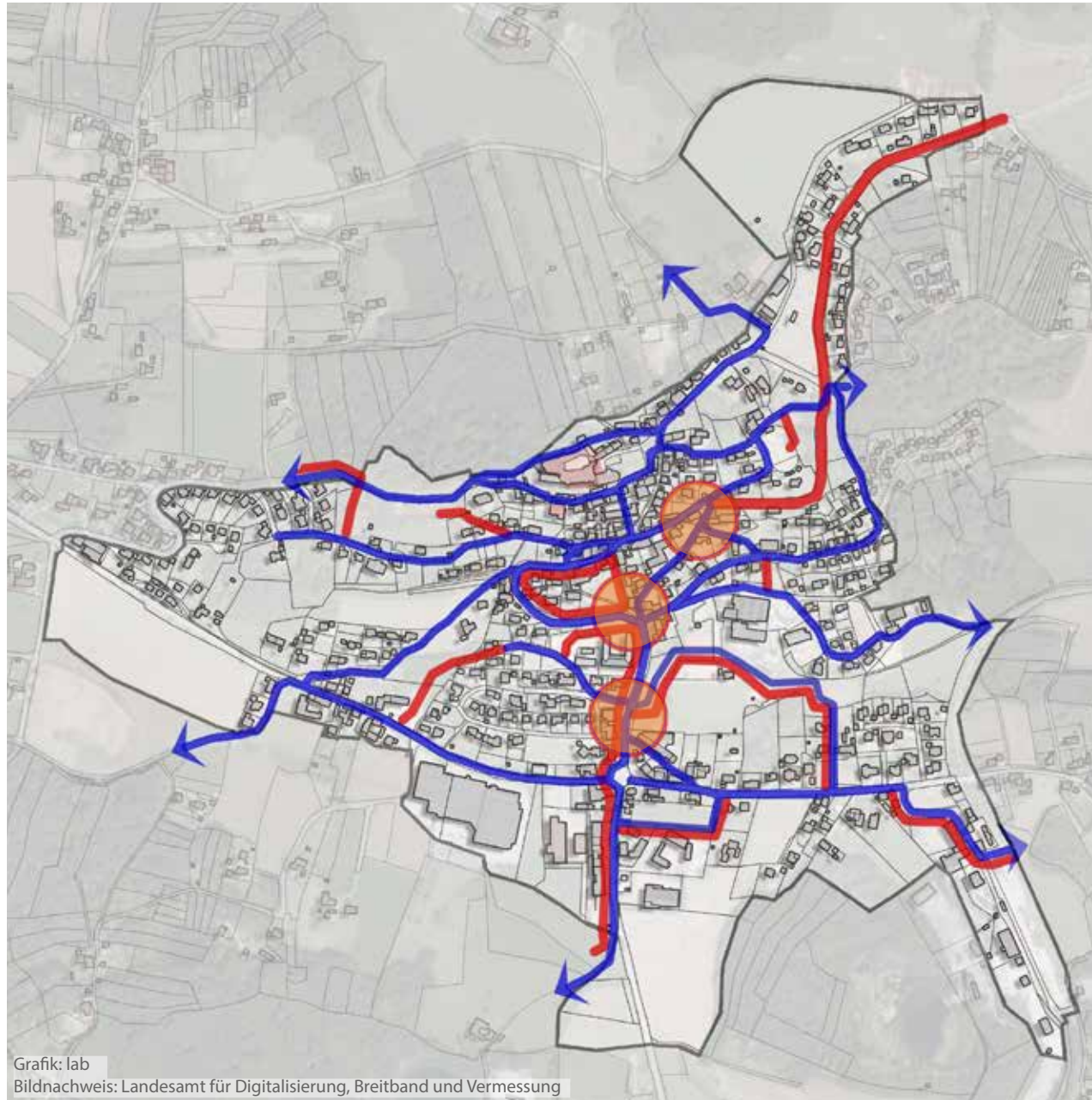
Das Leitbild definiert Themenschwerpunkte und übergeordnete Ziele, die für die Ortsentwicklung Fürstensteins von besonderer Bedeutung sind.

Folgende Leitlinien für die Ortsentwicklung werden vorgeschlagen:

- Verbesserung des Straßennetzes für Verkehr und Fußgänger
- Aufwertung des Wohnumfeldes
- Erhalt und Verbesserung der Ortsränder
- Unterstützung der Landwirte beim Erhalt der gegebenen Qualität in Land- und Forstwirtschaft
- Stärkung von zwei Zentren:
Neues Gemeindezentrum im Unterdorf und
Historisches Zentrum im Oberdorf
- Erhalt von Blickbeziehungen in die Landschaft
- Sicherung der visuellen Präsenz historischer Architektur
- Vernetzung zwischen Landschaftsräumen und Siedlungsstruktur



2.5 Konzepte Wegesystem

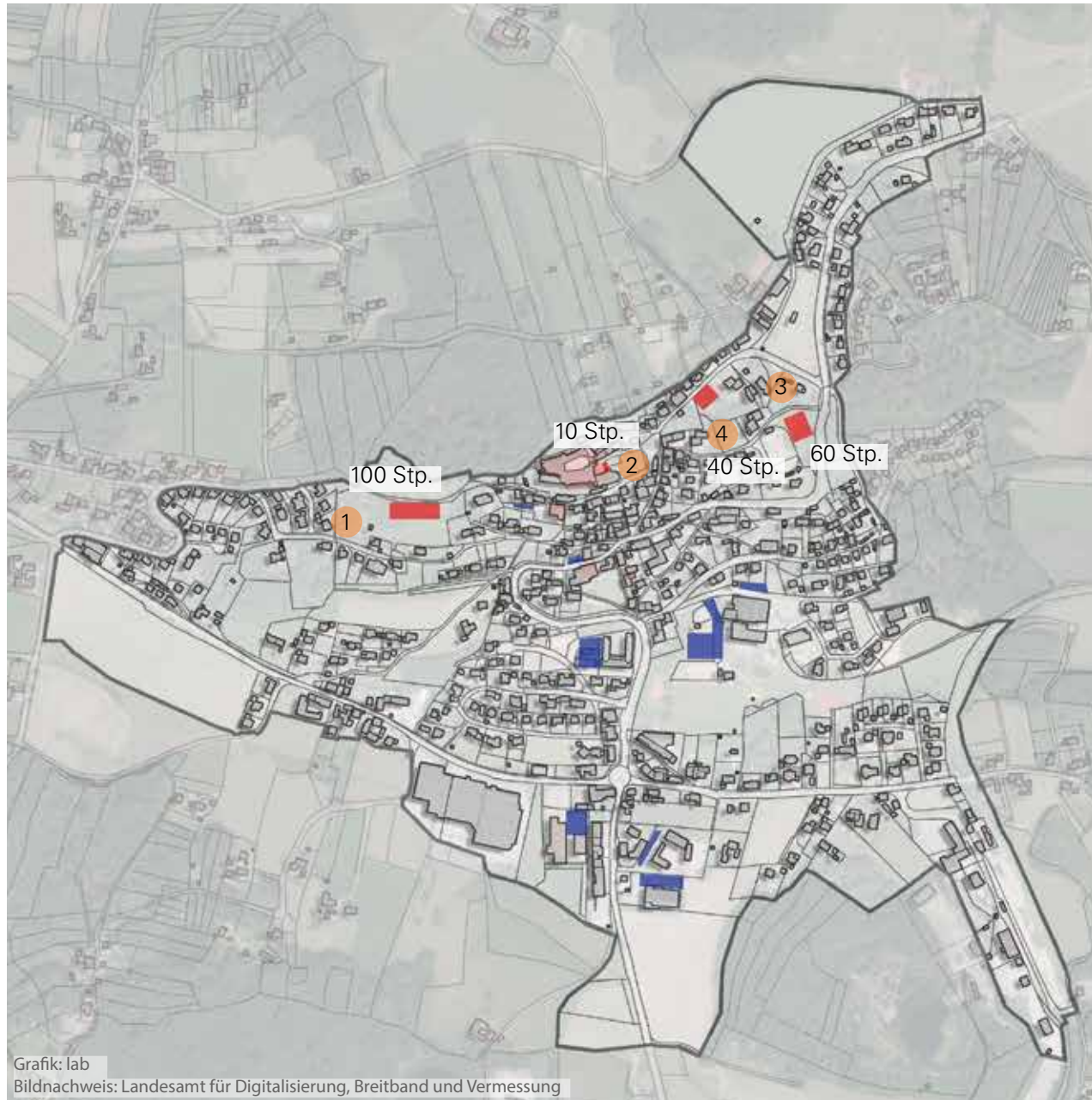


Die vorhandenen Wege sollen stärker vernetzt und ergänzt werden, um ein Wegesystem zu schaffen. Via Nova sowie die Dreiburgenstraße gilt es zu sichern und weiterzuentwickeln.

An Straßen mit motorisiertem Fahrverkehr sollen sichere Randbereiche für Fußgänger entstehen. Die Entwicklung eines unabhängigen Fußwegenetzes, welches Gemeinbedarf und Siedlungsbereiche miteinander verbindet, wird angestrebt.

-  Kreuzungspunkt
-  Weg Bestand
-  Weg zu ergänzen

2.5 Konzepte Parken



Nr.	Maßnahme Stellplätze
1	Parken auf ehemaligen Sportflächen 100
2	Sanierung der Vorfläche Schloss und Pfarrkirche 10
3	Parken östlicher Perusaweg inkl. Erschließung 60
4	Parken nördliche Bergstraße 40

Im Bereich von Schule, Festplatz und Gemeindezentrum sind bereits Stellplätze vorhanden.

An wichtigen Zielorten sollen weitere Parkplätze, in ausreichender Zahl, verträglich in das Ortsgefüge integriert werden.

Da sich durch die räumliche Enge im oberen Dorf keine Möglichkeiten für Parksituationen bieten, sind für die Kirche Ausweichparkplätze auf der ehemaligen Laufbahn vorgesehen.

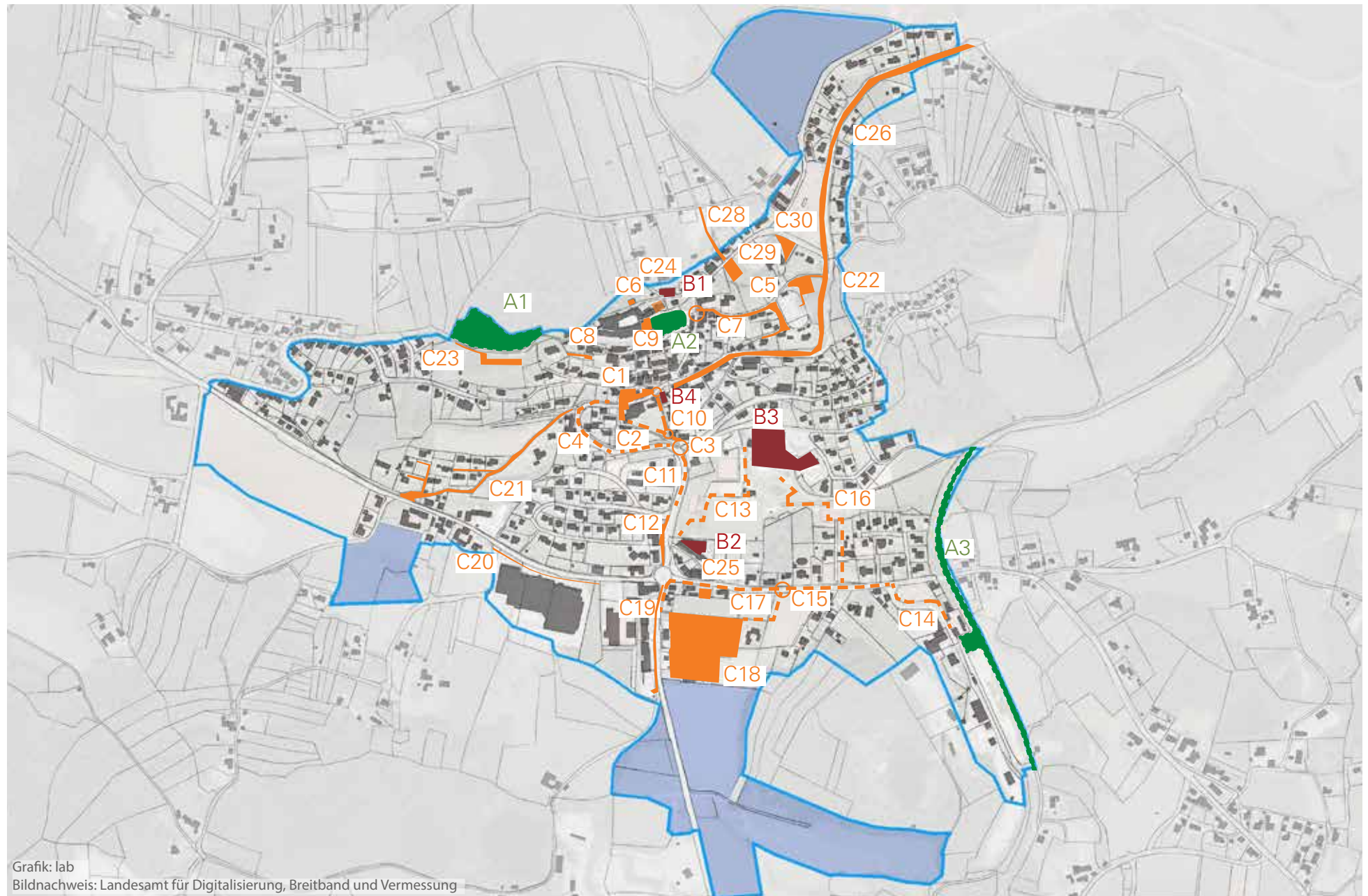
Im Osten, unterhalb des Friedhofs, sollen Parkplätze mit Anbindung an die Dreiburgenstraße erstellt werden. Diese bieten bei Festen im oberen Dorf (z.B. Christkindlmarkt) ausreichend Platz für Besucher.

Bei Festen und Veranstaltungen im Bereich *Hoher Stein* soll ein Shuttle-Dienst eingerichtet werden.

	Parken Bestand
	Parken zu ergänzen

M 1:10.000

3 Handlungsfelder



A Außenraum - Grünraum

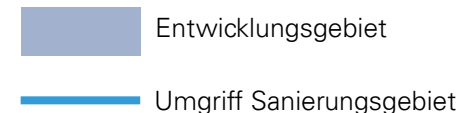
- A1 Bereich um Hohen Stein
- A2 Sanierung und Neugestaltung Pfarrgarten
- A3 Bereich am Donau-Illz-Radweg

B Bauraum

- B1 Sanierung des Stadels am Hohen Stein
- B2 Umnutzung der Schreinereihalle
- B3 Sanierung des Turnhallengebäudes für öffentliche Nutzung
- B4 Nachfolgenutzung ehem. Kleiderkammergebäude

C Kommunikationsraum - Verkehrsraum

- C1 Verbesserung des Umfelds Gasthaus Kerber
- C2 Wegesanierung Postweg
- C3 Sanierung Kreuzungspunkt Dreiburgenstraße - Schmiedweg
- C4 Ausbau und Ergänzung Gehsteig Dreiburgenstraße und Am Schlossberg
- C5 Sanierung Perusaweg/Aufwertung Vorfeld Friedhof
- C6 Aussichtspunkt am Hohen Stein
- C7 Sanierung Kreuzungspunkt Bergstraße - Burgstraße
- C8 Verbesserung des Umfelds südlich des Schlosses/Erweiterung Bischof-Heinrich-Straße
- C9 Sanierung der Vorfläche Schloss und Pfarrkirche
- C10 Aufwertung Schmiedweg/Pilgerweg Via Nova
- C11 Erneuerung Fußweg westlich Dreiburgenstraße
- C12 Aufwertung Vorfläche Geschäftshaus und Querung der Dreiburgenstraße
- C13 Herstellung einer barrierefreien Wegeverbindung zwischen Dreiburgenstraße und Schul-/Sportgelände
- C14 Fuß-/Radwegverbindung zwischen Bahnhofstraße und Donau-Illz-Radweg
- C15 Verbesserung der Gehwegsituation parallel zur Bahnhofstraße und Anbindung Vislhofer Straße
- C16 Fußwegverbindung zwischen Bahnhofstraße und Schul-/Sportgelände
- C17 Fußwegverbindung zum neuen Ortszentrum
- C18 Neuordnung und Verbesserung des Umfelds des neuen Ortszentrums
- C19 Verbesserung südliche Ortseinfahrt mit Anbindung Pilgerweg Via Nova
- C20 Straßenraumgestaltung und Verbreiterung Fußweg Peigertinger Straße zwischen Kreisverkehr und Einmündung Buchleiten
- C21 Aufwertung Bienengarten
- C22 Parken östlicher Perusaweg inkl. Erschließung
- C23 Parken auf ehemaligen Sportflächen
- C24 Barrierefreier Zugang Bibliothek
- C25 Grunderwerb/öffentliche Nutzung Grundstück Bahnhofstraße
- C26 Ausbau Gehsteig Dreiburgenstraße
- C27 Sanierung Spielplatz am Sportzentrum
- C28 Reaktivierung alte Fußwegeverbindung zwischen Fürstenstein u. Schwemmholz
- C29 Parken südlich Bergstraße
- C30 Schaffung von Parkflächen und eines Aufenthaltsbereiches am Fuße des Fürstensteiner Berges



3.1 Außenraum - Grünraum



A1
Bereich um Hohen Stein

Werte

- Hochpunkt mit Aussicht
- ebene Wiesenfläche des ehemaligen Schulgeländes
- Parkplatz am südlichen Gebietsrand
- Geotop Hoher Stein als Attraktion

Mängel

- veraltete schulische Infrastrukturen (Zäune, Geräte, Abgrenzungen, marode Stützmauern, fehlende Absturzsicherung)
- Absturzsicherungen sanierungsbedürftig
- Mauer zum Teil baufällig
- Geotop Hoher Stein verwildert

Handlungsfelder

- Sicherung und Ergänzung der Mauer
- Absturzsicherungen sanieren
- Rückbau der schulischen Einrichtungen (z. B. Ballfangzäune)
- Sanierung des Rundweges
- Informations- und Leitsystem aufbauen
- Aufenthaltsorte / Aussichtsplattform schaffen
- Infrastruktur für Veranstaltungen (z.B. Strom, Wasser, Abwasser, WC, Licht) herstellen

Daten

- Stützwand zu sanieren: 180 m
- Freizeitwiese: 7500 m²
- Hoher Stein: 2200 m²
- Rundweg: 130 m

3.1 Außenraum - Grünraum



A2
Sanierung und Neugestaltung
Pfarrgarten

Werte

- zentraler Grünraum im Kirchengrund
- nutzbare Fläche für Freizeit/Erholung

Mängel

- keine Fußerschließung
- fehlendes gestalterisches Konzept
- Hochbehälter am östlichen Gebietsrand als Fremdkörper

Handlungsfelder

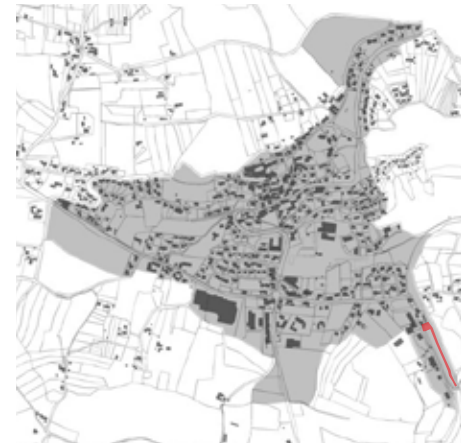
- Öffnung des kirchlichen Gartens für die Bevölkerung
- gestalterisches Grundkonzept erstellen
- Aufenthaltsbereiche mit Möblierung und Sitzgelegenheiten schaffen
- Sanierung des Vegetationsbestandes
- Aussichtspunkt auf dem Hochbehälter erstellen

Daten

- Gartenfläche: 1.700 m²
- Infrastruktur auf dem Hochbehälter: 80 m²



3.1 Außenraum - Grünraum



A3
Bereich am Donau-Ilz-Radweg

Werte

- günstige Anbindung an den Donau-Ilz-Radweg
- Möglichkeit der Information und Anbindung an den Ort

Mängel

- dichte Bebauung mit zwei neuen Industriehallen
- fehlende Anbindung im Talbereich an den Ort
- fehlende Einbindung der neuen Gewerbehallen in die Landschaft

Handlungsfelder

- schmale Baumreihe parallel zu den Gewerbehallen erstellen
- Touristeninformation schaffen
- Gestaltung als Rastplatz

Daten

- Platzbereich: 800 m²
- Baumreihen: 280 m

3.2 Bauraum



B1
Sanierung des Stadels am Hohen
Stein

Werte

- historischer Stadel mit guter Bausubstanz
- prägende Architektur neben Schloss und Kirche

Mängel

- sanierungsbedürftig
- keine Parkplätze
- beengte Verhältnisse für Anlieferung

Handlungsfelder

- Umgestaltung für öffentliche Nutzung
- bauliche Sanierung
- Umfeld für Anlieferung und Rettungsdienste sanieren

Daten

- Umbau Stadel: 300 m²



3.2 Bauraum



B2
Umnutzung der Schreinereihalle

Werte

- Halle im engen Bezug zum öffentlichen Freizeitgelände
- flexible Nutzung möglich

Mängel

- sanierungsbedürftig
- Umbau für öffentliche Nutzungen notwendig

Handlungsfelder

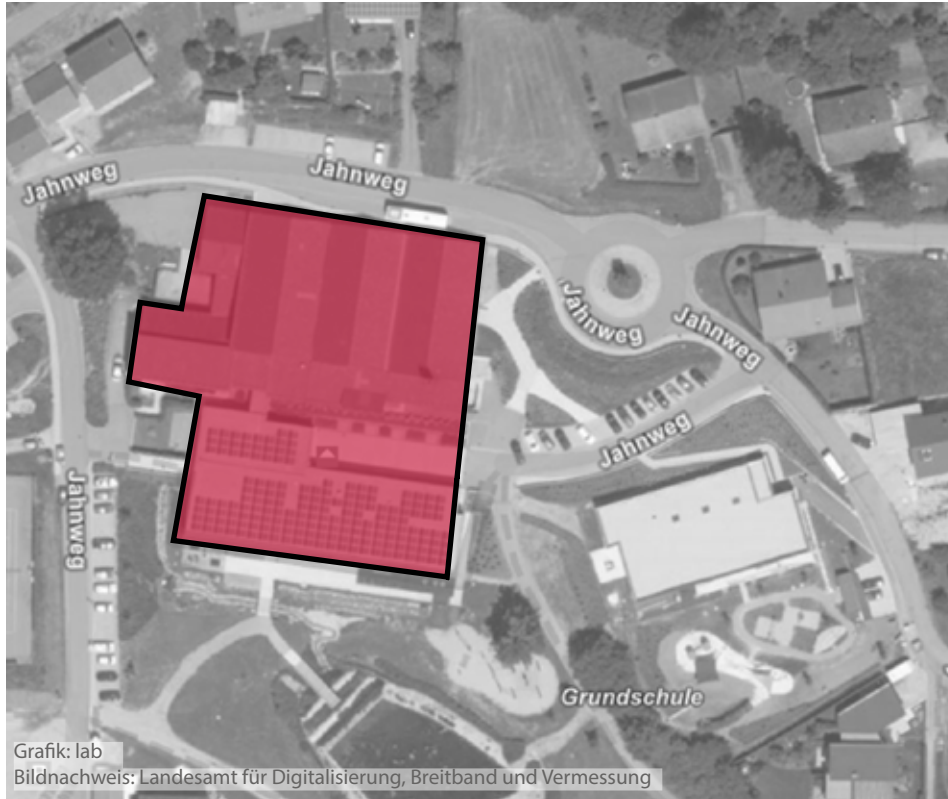
- Ankauf der privaten Halle
- Sanierung für öffentliche Nutzung
- Umnutzung des Silos als Kletterturm

Daten

- Ankauf
- Umbau: 650 m²
- Kletterturm: 40 m²



3.2 Bauraum



B3 Sanierung des Turnhallengebäudes für öffentliche Nutzung

Werte

- zentrale Räumlichkeit im Schulumfeld
- zentrale Räumlichkeit für öffentliche Nutzung

Mängel

- funktionale und bauliche Mängel

Handlungsfelder

Sanierung des Gebäudes für öffentliche und kulturelle Nutzung mit Dreifachturnhalle

- Gebäudetechnik, Nebenräume, Eingangsbereich/Gänge, Jugendräume, Seminarraum, Lagerfläche
- evtl. Anbau für kulturelle Zwecke
- Beachtung Barrierefreiheit

Daten

- Sanierungsfläche: 3.500 m²

3.3 Kommunikationsraum - Verkehrsraum



B4
Nachfolgenutzung ehem.
Kleiderkammergebäude

Werte

- Lage an historischem Pilgerweg Via Nova

Mängel

- sanierungsbedürftiges Gebäude
- gefährlicher Austritt auf die Dreiburgenstraße

Handlungsfelder

- Erwerb und Sanierung Gebäude für öffentliche Zwecke
(alternativ: Erwerb und Abriss zur Schaffung eines Aufenthaltsbereichs am Pilgerweg mit Aussichtspunkt)

Daten

- Sanierungsfläche: 300 m²



3.3 Kommunikationsraum - Verkehrsraum



C1
Verbesserung des Umfelds Gasthaus Kerber

Werte

- zentrales Gasthaus an der Dreiburgenstraße
- zum Teil historische Bausubstanz
- hohe Qualität der Gasthauskultur

Mängel

- zum Teil gefährliche Übergänge zum Straßenraum
- schmaler Gehsteig
- zu wenig Parkplätze
- schwierige Situation der Anlieferung
- mangelnde Gestaltung im Umfeld
- fehlende Freiraumqualität

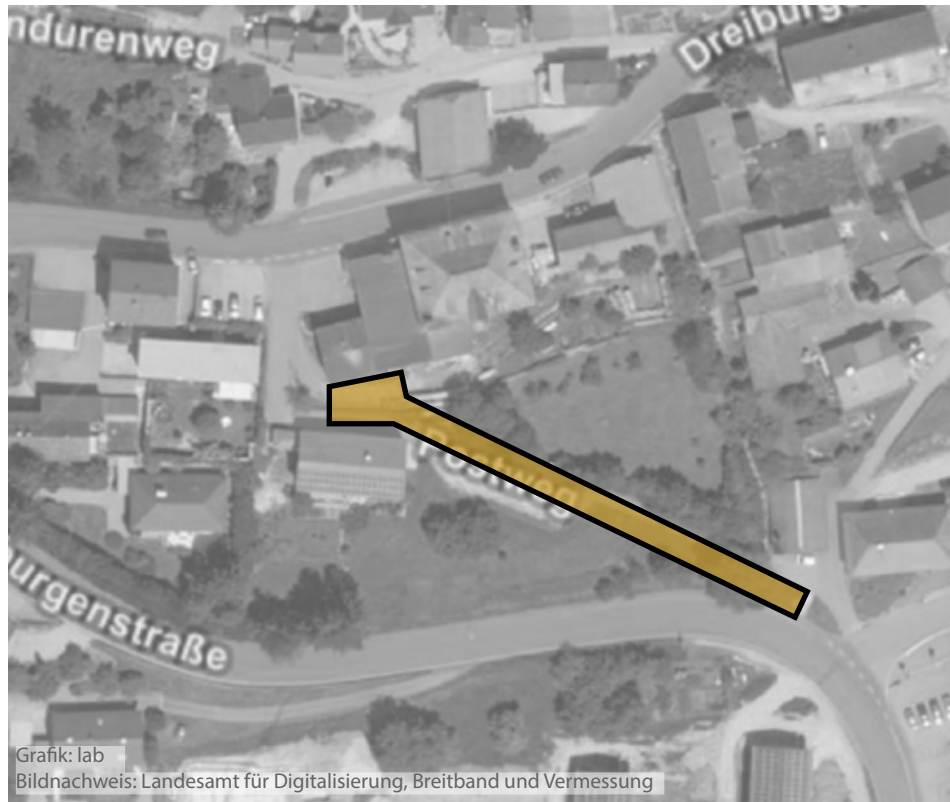
Handlungsfelder

- zusätzliche qualitätvolle Parkplätze schaffen
- Sicherung des Gehverkehrs
- Neugestaltung und Sanierung des privaten und öffentlichen Raumes
- Anschluss an öffentliche Wege

Daten

- Öffentlicher Raum: 750 m²
- Private Flächen: 670 m²

3.3 Kommunikationsraum - Verkehrsraum



C2
Sanierung Postweg

Werte

- sicherer Höhenweg mit schöner Aussicht
- fußläufige Abkürzung vom Berg ins Tal

Mängel

- sanierungsbedürftige Beläge
- keine Sitzgelegenheiten
- gefährlicher Austritt in die Dreiburgstraße

Handlungsfelder

- neuen Belag erstellen
- Sitzgelegenheiten schaffen
- sparsame Begrünung anlegen

Daten

- Wegfläche: 400 m²



3.3 Kommunikationsraum - Verkehrsraum



C3
Sanierung Kreuzungspunkt
Dreiburgengasse - Schmiedweg

Werte

- zentraler Knotenpunkt
- Anbindung wichtiger Wege und Straßen

Mängel

- gefährliche Übergänge für Fußgänger
- fehlende Qualität im öffentlichen Raum
- fehlende öffentliche Erschließung nördlich des Seniorenheims

Handlungsfelder

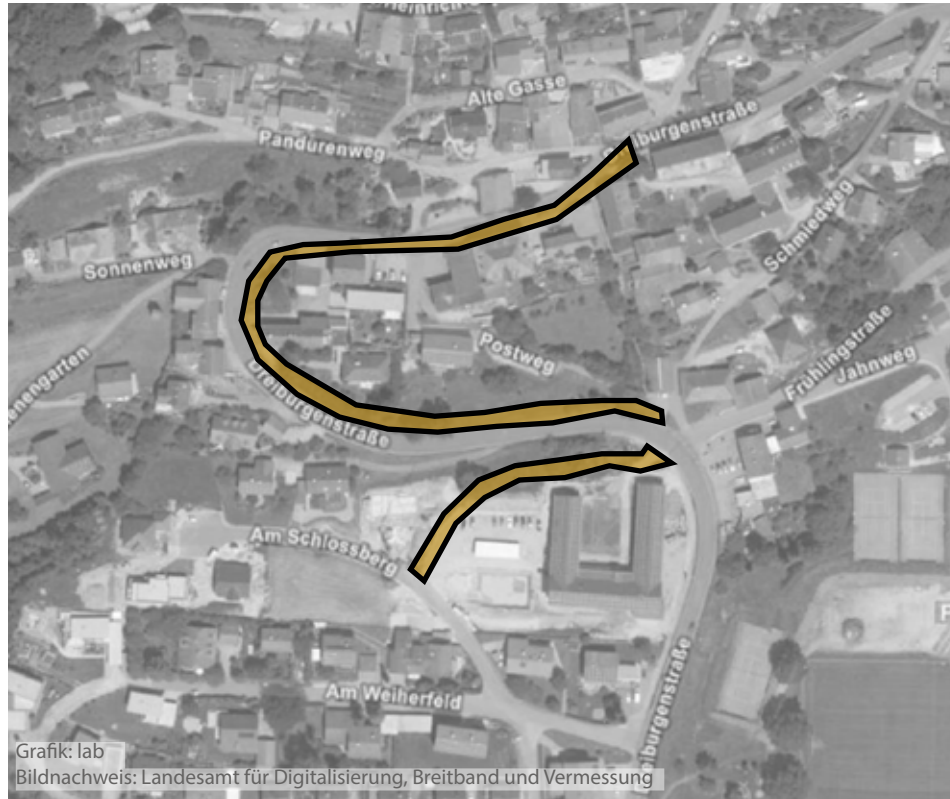
- Umbau des Knotenpunkts
- Querungshilfen
- öffentliche Anbindung nördlich Seniorenheim
- qualitätvolle Ausleuchtung anbringen

Daten

- Kreuzungspunkt: 320 m²



3.3 Kommunikationsraum - Verkehrsraum



Grafik: lab
Bildnachweis: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung



Werte

Mängel

- fehlender sicherer Fußweg parallel zu den Straßen

Handlungsfelder

- sicherer Gehweg (min. 1,60m breit) erstellen
- barrierefreie Anbindung erstellen
- Sicherung des Hangs mit Stützwand

Daten

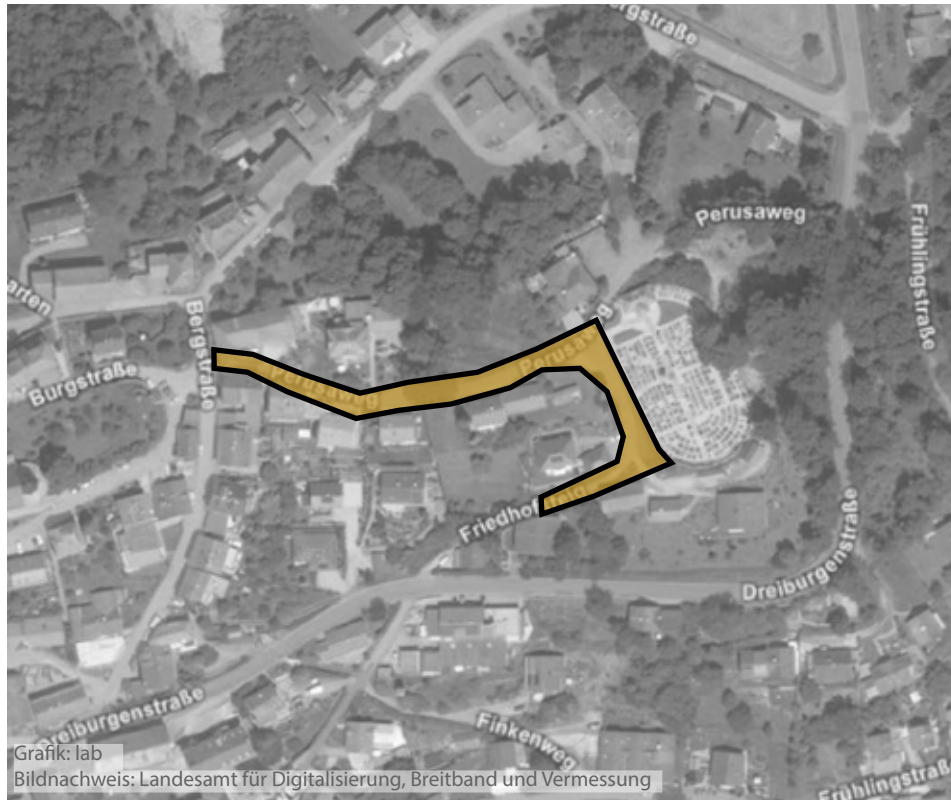
- Fußweg: 1000 m²
- Stützwand: 140 m

C4

Ausbau und Ergänzung Gehsteig
Dreiburgenstraße und am Schlossberg



3.3 Kommunikationsraum - Verkehrsraum



C5
Sanierung Perusaweg /
Aufwertung Vorfeld Friedhof

Werte

- sympathische Anliegerstraße
- großzügiges Vorfeld vor dem Friedhof

Mängel

- sanierungsbedürftige Beläge
- fehlende Freiraumqualität im Vorfeld des Friedhofs

Handlungsfelder

- Wegsanierung, neue Beläge
- qualitätvolles Vorfeld des Friedhofs mit Beleuchtung gestalten
- barrierefreie Parkplätze/Behindertenstellplätze erstellen

Daten

- Straßenbau: 1400 m²



3.3 Kommunikationsraum - Verkehrsraum



C6
Aussichtspunkt am Hohen Stein

Werte

- spezieller Freiraum mit Blick zur Salden- und Englbürg

Mängel

- fehlende Absturzsicherung
- fehlende Freiraumqualität

Handlungsfelder

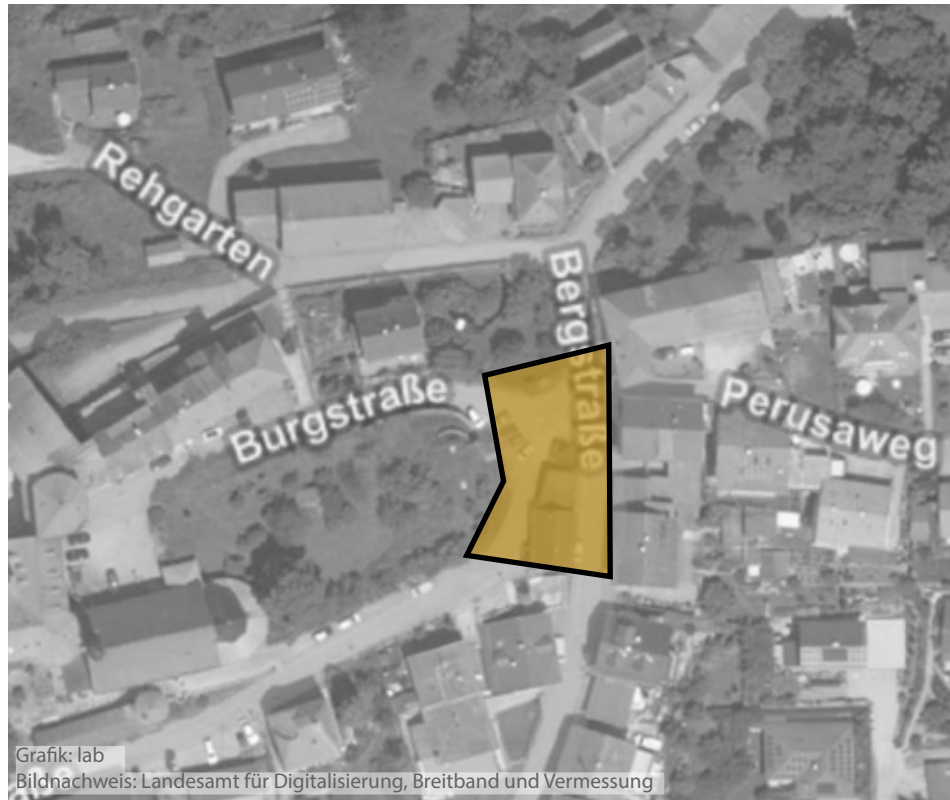
- Tragfähigkeit des Behälters überprüfen
- Absturzsicherung erstellen
- Aufenthaltsqualität/Sitzgelegenheiten schaffen

Daten

- Aussichtsplattform: 100 m²



3.3 Kommunikationsraum - Verkehrsraum



C7
Sanierung Kreuzungspunkt
Bergstraße - Burgstraße

Werte

- zentraler Kreuzungspunkt
- sanierte Straßenbeläge
- qualitätvolle Abgrenzung des Pfarrgartens mit Natursteinmauern

Mängel

- fehlende Parkplätze
- langfristige Nutzung des Haushaltswarengeschäfts unsicher

Handlungsfelder

- Überprüfung alternativer Nutzungsmöglichkeiten

Daten

- Konzeptentwicklung (Planungskosten)



3.3 Kommunikationsraum - Verkehrsraum



C8
Verbesserung des Umfelds südlich
des Schlosses/ Erweiterung Bi-
schof-Heinrich-Straße

Werte

- Höhenweg mit Aussichtspunkt
- ausschließlich Anliegerverkehr und Anlieferung

Mängel

- fehlende Freiraumqualität
- sanierungsbedürftige Beläge

Handlungsfelder

- Mischnutzung zwischen Parken und Aufenthalt schaffen
- neue Beläge erstellen
- Beleuchtung schaffen

Daten

- Erschließungsflächen: 400 m²



3.3 Kommunikationsraum - Verkehrsraum



C9
Sanierung der Vorfläche Schloss
und Pfarrkirche

Werte

- zentraler Platz vor Pfarrkirche und Schloss
- vielfältige Nutzungen möglich

Mängel

- schwieriger Übergang zum Pfarrgarten
- kein geordneter Parkraum

Handlungsfelder

- Parkplätze im Zusammenhang und Übergang zum Pfarrgarten ergänzen
- qualitätvolle Freiraumgestaltung

Daten

- Platzraum: 400 m²



3.3 Kommunikationsraum - Verkehrsraum



Grafik: lab
Bildnachweis: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung



C10
Aufwertung Schmiedweg
Pilgerweg Via Nova

Werte

- historischer Pilgerweg Via Nova
- Abkürzung für Fußgänger

Mängel

- gefährliche Austritte auf die Dreiburgstraße
- zum Teil sanierungsbedürftige Beläge und Treppenanlage
- fehlende Rastplätze
- fehlende Beleuchtung

Handlungsfelder

- Treppenanlage sanieren
- Sitzgelegenheiten und Aussichtspunkte schaffen
- Sanierung der Ein- und Austritte
- Touristeninformation anbringen
- Beleuchtung erstellen

Daten

- Wegfläche: 300 m²



3.3 Kommunikationsraum - Verkehrsraum



C11
Erneuerung Fußweg westlich
Dreiburgenstraße

Werte

- sicherer Fußweg parallel zur Dreiburgenstraße

Mängel

- fehlende Qualität des Freiraums
- Tieflage im Bezug zur Hauptstraße mit Leitplanke
- fehlende Aufenthaltsqualität
- fehlende Beleuchtung

Handlungsfelder

- qualitätsvollen, barrierefreien Fußweg erstellen
- Sitzgelegenheiten für Aufenthaltsqualität anbieten
- evtl. Brunnen
- Begrünung/ Baumreihe erstellen
- Abstand zur Hauptstraße (auch höhenmäßig) vergrößern
- Rückbau Leitplanke

Daten

- Gehwegfläche: 220 m²
- öffentlicher Raum: 780 m²
- Ausstattung

3.3 Kommunikationsraum - Verkehrsraum



C12
Aufwertung Vorfläche
Geschäftshaus und Querung der
Dreiburgenstraße

Werte

- großzügiges Flächenangebot vor ehem. Geschäftshäusern

Mängel

- fehlende Freiraumqualität
- Gefahr für Fußgänger
- keine Querungshilfen über die Hauptstraße

Handlungsfelder

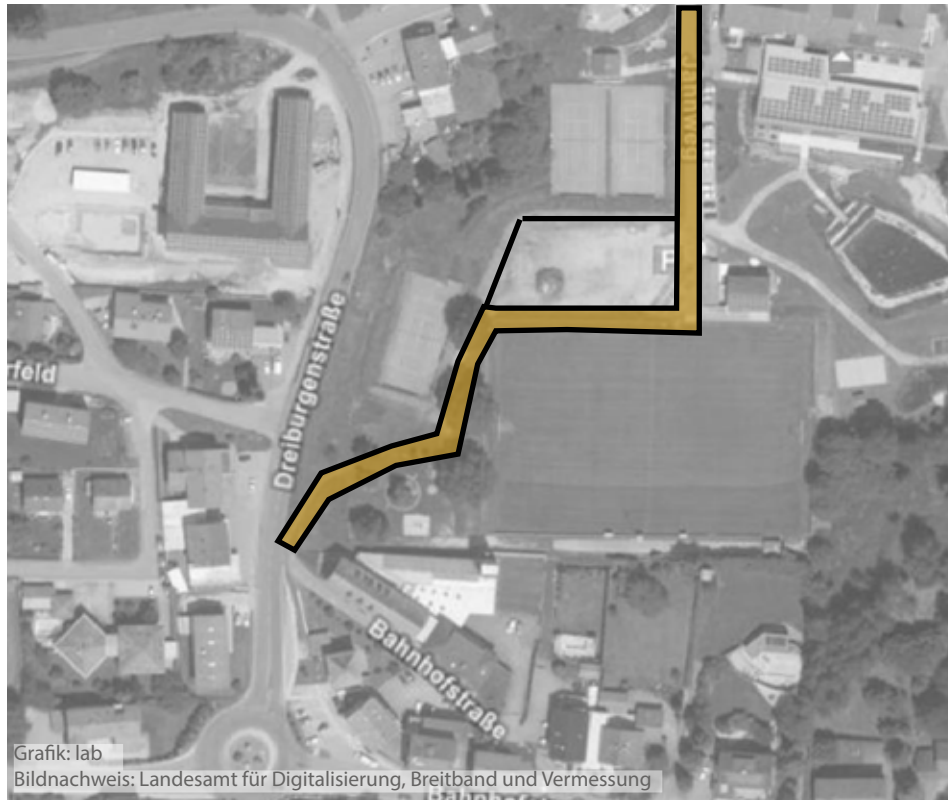
- Freiraum mit privaten Vorflächen gestalten
- Parkplätze schaffen
- Querungshilfen über die Dreiburgenstraße erstellen

Daten

- Straßen- und Freiraum Halböffentlich: 340 m²



3.3 Kommunikationsraum - Verkehrsraum



C13
Herstellung einer barrierefreien
Wegeverbindung zwischen
Dreiburgenstraße
und Schul-/Sportgelände

Werte

- sichere Wegeverbindung
- Anbindung von öffentlichen Freiraumaktivitäten und Schule

Mängel

- gefährvoller und zu steiler Austritt in die Dreiburgenstraße
- sanierungsbedürftige Beläge
- zum Teil keine Barrierefreiheit
- schlechte Ausleuchtung

Handlungsfelder

- neue Beläge erstellen
- südlichen Anschluss an die Dreiburgenstraße barrierefrei erstellen
- Ausstattung (Sitzen, Beleuchtung, Aufenthalt) verbessern
- ehemaligen Festplatz einbinden

Daten

- Fußweg: 550 m²



3.3 Kommunikationsraum - Verkehrsraum



C14
Fuß-/ Radwegverbindung zwischen
Bahnhofstraße und
Donau-Ilz-Radweg

Werte

- Anbindung an den Donau-Ilz-Radweg

Mängel

- keine eigenständige Fußverbindung
- fehlende Freiraumqualität am Eintritt zum Radweg

Handlungsfelder

- neuen Fußweg (min. 1,6m breit) erstellen
- Beleuchtung erstellen
- Querungshilfe über die Bahnhofstraße schaffen
- Eintrittsplatz zum Donau-Ilz-Radweg mit Aufenthalt und Information aufwerten

Daten

- Gehweg und Platz: 380 m²



3.3 Kommunikationsraum - Verkehrsraum



Werte

Mängel

- fehlender und zum Teil zu schmaler Gehweg parallel zur Bahnhofstraße

Handlungsfelder

- Erstellung und Verbreiterung barrierefreier Gehwege

C15

Verbesserung der Gehwegsituation parallel zur Bahnhofstraße und Anbindung Vilshofener Straße

Daten

- Gehwegfläche: 1000 m²



3.3 Kommunikationsraum - Verkehrsraum



C16
Fußwegverbindung zwischen
Bahnhofstraße und
Schul-/ Sportbereich

Werte

- mögliche fußläufige Verbindung
- verkehrsfrei

Mängel

- Ausbau zum Lückenschluss notwendig
- bestehende Wege sanierungsbedürftig
- fehlende Beleuchtung

Handlungsfelder

- Wegesystem ergänzen
- bestehende Anliegerstraße sanieren
- Infrastruktur (z. B. Beleuchtung) verbessern

Daten

- Wegebau: 600 m²



3.3 Kommunikationsraum - Verkehrsraum



Werte

- mögliche Verbindung zwischen Bahnhofstraße und Gemeindezentrum

Mängel

- zur Zeit Trampelpfad ohne Infrastruktur

Handlungsfelder

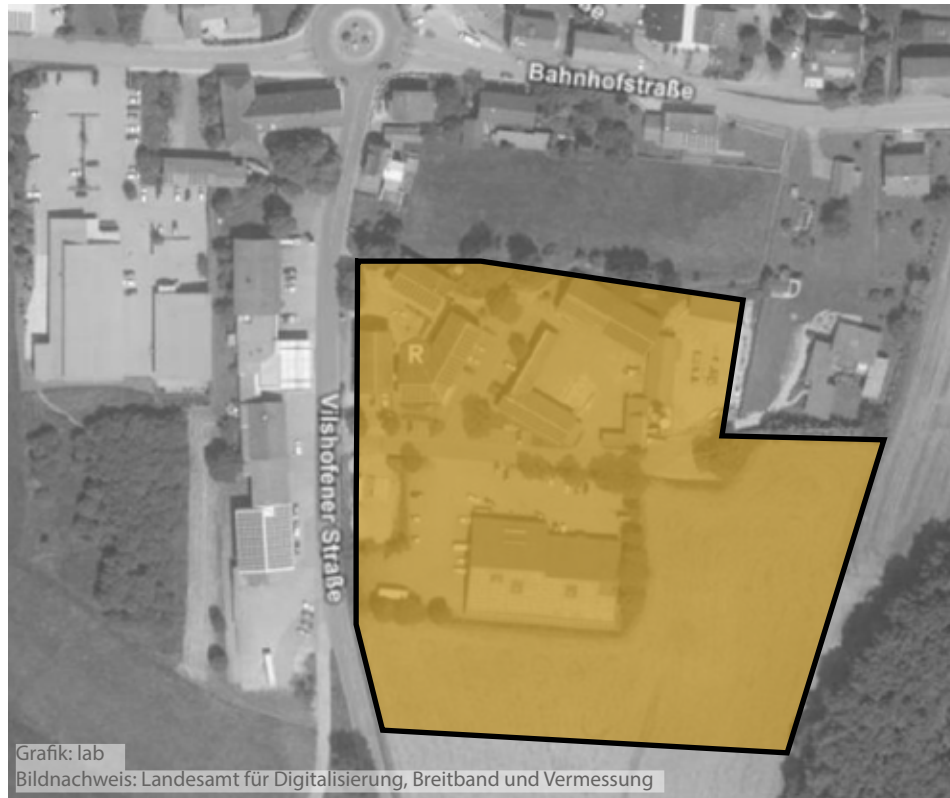
- barrierefreien Fußweg erstellen
- Beleuchtung verbessern

Daten

- Wegebau: 190 m²



3.3 Kommunikationsraum - Verkehrsraum



C18
Neuordnung und Verbesserung des Umfelds des neuen Ortszentrums

Werte

- räumliche und architektonische Qualität im Umfeld Rathaus und Bauhof

Mängel

- Befestigte Oberflächen durchgängig mangelhaft und sanierungsbedürftig
- fehlende Freiraumqualität
- fehlender Marktplatzcharakter
- fehlender Ortsrand
- mangelnde Beleuchtungsverhältnisse
- Barrierefreiheit nur bedingt gegeben

Handlungsfelder

- Erwerb einer Teilfläche aus Fl.Nr. 3448/4 (ca. 1.000 m²)
- städtebauliche Ordnung überarbeiten (Gesamtkonzept)
- Schaffung attraktiven Freiraums mit Verweilqualität (durch Begrünung, Sitzgelegenheiten, evtl. Brunnen)
- Sanierung der bestehenden Parkplätze Umfeld Gemeindezentrum (neue Platten- / Pflasterbeläge aus Granit)
- evtl. zusätzliche Stellplätze (nach entsprechender Konzepterstellung)
- Sanierung öffentlicher Verkehrsflächen, inkl. Zufahrtbereiche und Innenhof Bauhof/Feuerwehrgerätehaus (z.T. neue Platten- / Pflasterbeläge aus Granit)
- Sanierung Innenhof Gemeindezentrum mit Treppenanlagen
- Optimierung der Beleuchtung

Daten

- öffentliche Freiräume: 27000 m²

3.3 Kommunikationsraum - Verkehrsraum



C19
Verbesserung südliche Ortseinfahrt
mit Anbindung Pilgerweg Via Nova

Werte

- historischer Pilgerweg Via Nova parallel zur Vilshofener Straße

Mängel

- fehlender Fußweg
- fehlende Qualität des südlichen Ortseingangs

Handlungsfelder

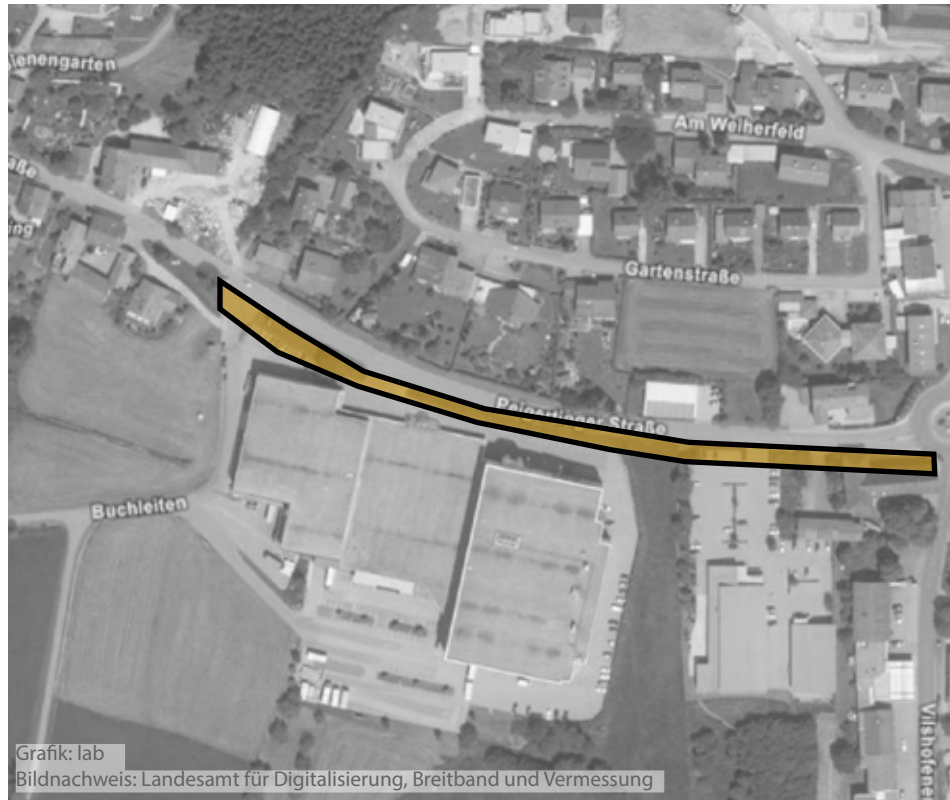
- neuen Fußweg erstellen
- Querungshilfe über die Vilshofener Straße schaffen
- Verbesserung der Beleuchtung
- Ortsrandgestaltung verbessern

Daten

- Fußweg 420 m²
- Ortsrandgestaltung: 400 m²



3.3 Kommunikationsraum - Verkehrsraum



Werte

Mängel

- fehlende Begrünung südlicher Straßenrand zu den Gewerbehallen
- Gehweg Peigertinger Straße zu schmal

Handlungsfelder

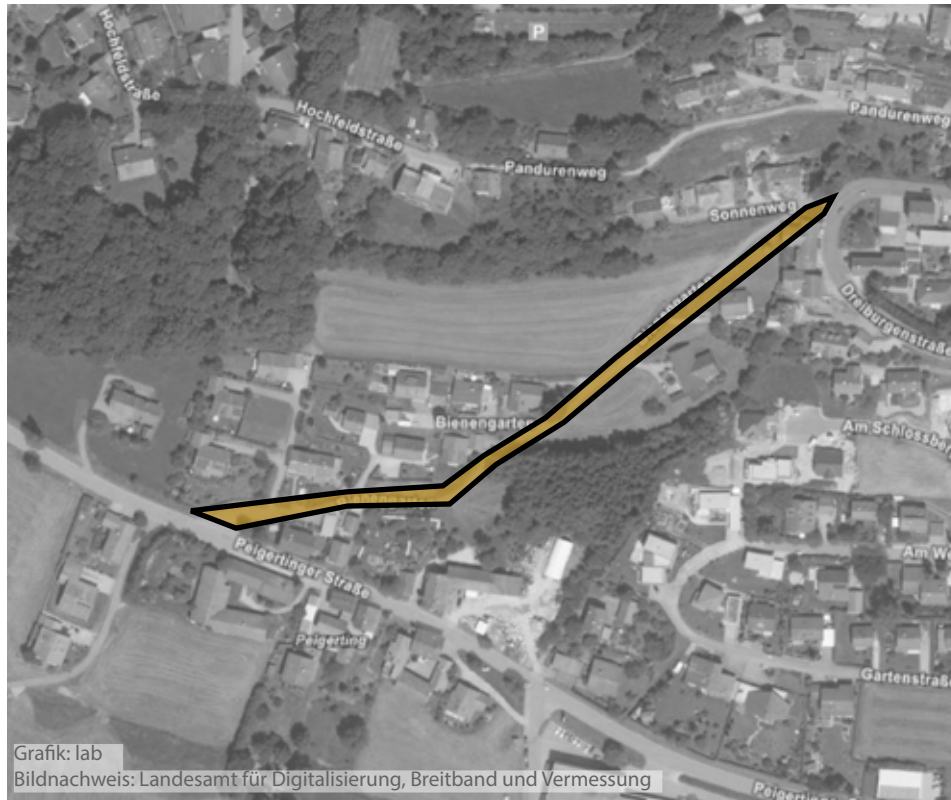
- Baumreihen anlegen
- Ausbau Fußweg auf 1,6 m

Daten

- Baumreihen: 500 m²
- Fußweg: 520 m²

C20
Straßenraumgestaltung und
Verbreiterung Fußweg
Peigertinger Straße zwischen
Kreisverkehr und Einmündung
Buchleiten

3.3 Kommunikationsraum - Verkehrsraum



C21
Aufwertung Bienengarten

Werte

- schmale Erschließung als Mischfläche
- der Topografie angepasst

Mängel

- fehlende Eingrünung

Handlungsfelder

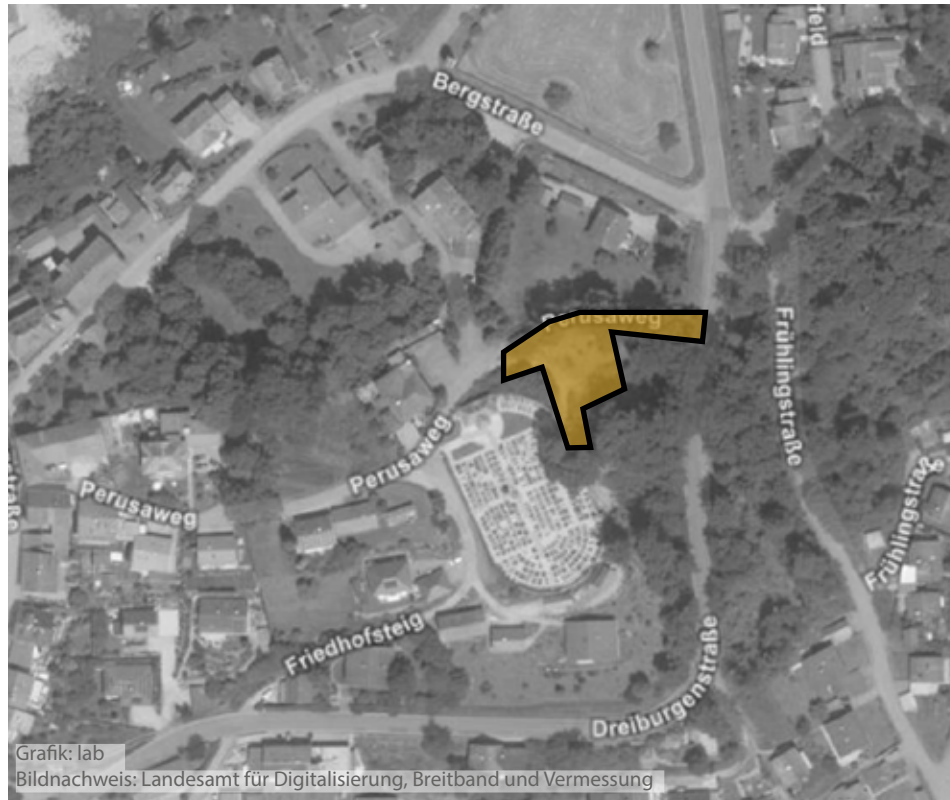
- Baumreihen anlegen

Daten

- Baumreihen: 350 m



3.3 Kommunikationsraum - Verkehrsraum



C22
Parken östlicher Perusaweg inkl.
Erschließung

Werte

- terrasierte Freifläche mit Bezug zum östlichen Friedhofseingang
- eingegrünt mit Laubwaldbestand

Mängel

- fehlende Fahrerschließung zur Dreiburgenstraße
- aufwendige Gestaltung für nutzbare Stellflächen
- provisorischer Zugang zum Friedhof
- privates Grundstück

Handlungsfelder

- Kauf des Grundstücks oder städtebaulicher Vertrag
- Fahrerschließung mit Einmündung zur Dreiburgenstraße erstellen
- Gestaltung des Parkplatzes in zwei Terrassen
- Fußweg zum Friedhof erstellen

Daten

- Fahrerschließung: 600 m²
- Parkplatz: 1750 m²
- Fußanbindung: 20 m²

3.3 Kommunikationsraum - Verkehrsraum



C23
Parken auf ehemaligen Sportflächen

Werte

- ebene Freifläche südlich des Hohen Steins
- gute ebene, barrierefreie Fußweganbindung zu Schloss, Kirche und den Bereichen am Berg

Mängel

- privates Grundstück
- zu schmale Erschließung
- sanierungsbedürftige Beläge der Straße und der ehem. klösterlichen Schulsportanlage

Handlungsfelder

- Kauf des Grundstücks oder städtebaulicher Vertrag
- Umnutzung der Laufbahn mit Kunststoffbelag
- Beleuchtung verbessern
- Wegeanbindung verbessern
- Fahrerschließung nach Westen ausbauen
- Schaffung von Parkplätzen für Veranstaltungen am Berg und Aktivitäten um Hohen Stein
- Zufahrt zum Parkplatz von Osten ausbauen
- alte Zaunanlage abbauen

Daten

- Parkplatz und Zufahrt: 2500 m²
- Erschließung inkl. Stützmauer: 100 m

3.3 Kommunikationsraum - Verkehrsraum



C24
Barrierefreier Zugang Bibliothek

Werte

Mängel

- kein barrierefreier Zugang zur öffentlichen Bücherei

Handlungsfelder

- kleine Rampe mit Einbindung der Belagsstrukturen
- Energetische Sanierung des Gebäudes:
- Energetische Ertüchtigung mit Dämmung (Wände und Geschossdecke zu Dachboden mit Kaltdachstuhl)
- Anbringung eines sommerlichen Wärmeschutzes mittels Sonnenschutzrollos
- Installation einer neuen Pelletheizung mit Pelletbunker und Kaminsanierung
- Installation einer Lüftungsanlage
- Gesamte Beleuchtungsanlage auf LED-Basis erneuern
- Boden gegen das Erdreich erneuern und mit Dämmplatten ausstatten
- Boden gegen unbeheizten Keller dämmen
- Austausch der Türen- und Fensterelemente, ein teilweiser Austausch der Fensterelemente erfolgte in den letzten Jahren

Daten

- Rampe mit Umgriff: 10 m²
- Sanierung Gebäude: 130 m² GF

3.3 Kommunikationsraum - Verkehrsraum



C25
Grunderwerb/öffentliche Nutzung
Grundstück Bahnhofstraße

Werte

- zentrale Lage zwischen neuem Ortszentrum und Bauhof zur Bahnhofstraße

Mängel

- verwildertes Grundstück

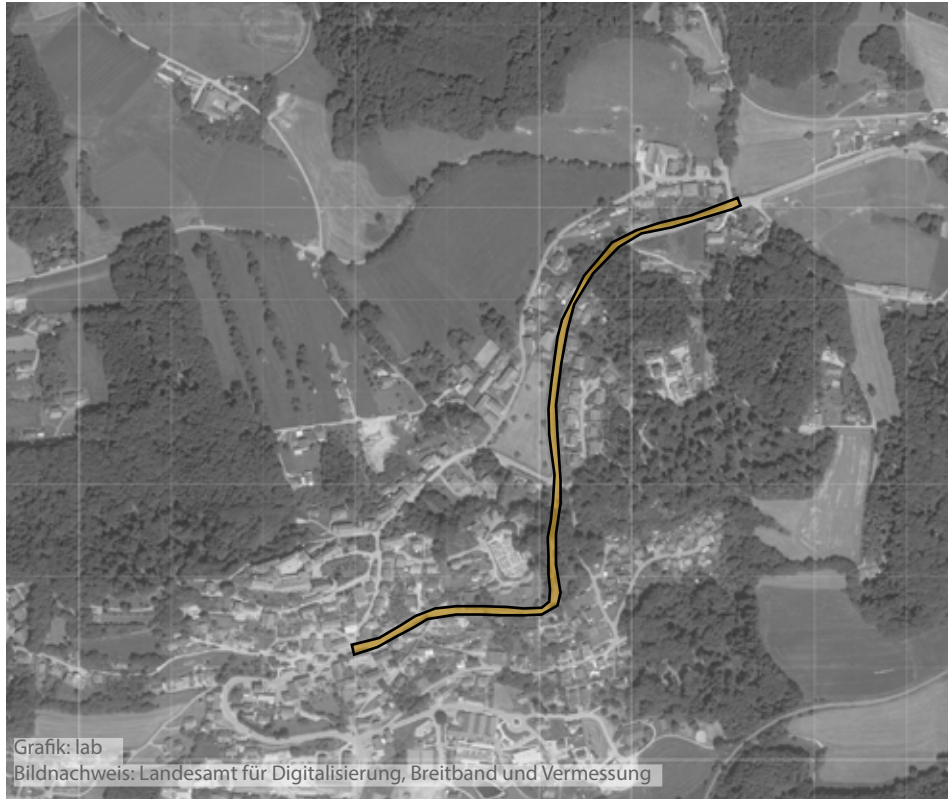
Handlungsfelder

- Erwerb Grundstücksfläche oder städtebaulicher Vertrag
- Neuplanung für öffentlichen Aufenthalt unter Berücksichtigung der Vegetation
- evtl. Fußwegverbindung an das südlich gelegene Ortszentrum

Daten

- Grundstücksfläche: 500 m²

3.3 Kommunikationsraum - Verkehrsraum



Werte

Mängel

- fehlender Gehweg parallel zur Straße vom nördlichen Ortsausgang zum Zentrum

Handlungsfelder

- neuer Gehsteig mit max. 2 m Breite inklusive Randstreifen
- Einbindung der Bushaltestellen

Daten

- Wegfläche: 1800 m²



3.3 Kommunikationsraum - Verkehrsraum



C27
Sanierung Spielplatz am
Sportzentrum

Werte

- zentraler, bestehender Spielplatz am Sportzentrum und im Schulumfeld
- sicheres Umfeld ohne Fahrverkehr
- gut eingebunden in Grünstruktur
- gute Erschließung

Mängel

- notwendige Neustrukturierung
- Geräte in schlechtem Zustand
- teilweise geringe Aufenthaltsqualität

Handlungsfelder

- Sanierung der Geräte
- Verbesserung des Spielangebots

Daten

- Grundstücksfläche: 1500 m²



3.3 Kommunikationsraum - Verkehrsraum



C28
Reaktivierung alte Fußwegeverbindung
zwischen Fürstenstein u. Schwemmholz

Werte

- hist. Wegeverbindung
- Abkürzung für Fußgänger zwischen Bergstraße und Schwemmholz

Mängel

- sanierungsbedürftige Beläge
- sanierungsbedürftige Stützmauer am Austritt Richtung Bergstraße

Handlungsfelder

- Erwerb zugehöriger Grundstücke
- Reaktivierung alte Fußwegeverbindung
- neue wassergebundene Belagsfläche
- Sanierung Stützmauer
- Beachtung des bestehenden Grüngürtels

Daten

- Fußweg: 220 m²

3.3 Kommunikationsraum - Verkehrsraum



C29
Parken südlich Bergstraße

Werte

- gute randliche Eingrünung
- Nähe zu Friedhof und Hohem Stein
- Lage am Rand des Kernbereichs

Mängel

Handlungsfelder

- Kauf des Grundstücks oder städtebaulicher Vertrag
- Fahrerschließung mit Einmündung zur Bergstraße erstellen
- Gestaltung des Parkplatzes
- Entlastung des Kernbereichs durch Parken am Rand

Daten

- Fahrerschließung: 300 m²
- Parkplatz: 500 m²

3.3 Kommunikationsraum - Verkehrsraum



Werte

- zentrale Lage im Bereich des Friedhofs und Fürstensteiner Berges mit Wallfahrtskirche, Schloss und Hohem Stein

Mängel

- Grundstück in Privatbesitz
- Grundstück teilweise verwildert
- sanierungsbedürftige Beläge
- fehlende Aufenthaltsqualität
- fehlende Qualität im öffentlichen Raum
- mangelnde Gestaltung

C30

Schaffung von Parkflächen und eines Aufenthaltsbereiches am Fuße des Fürstensteiner Berges

Handlungsfelder

- Erwerb des Grundstückes oder städtebaulicher Vertrag
- Gestaltung der Fläche für öffentliche Parkplätze
- Schaffung eines öffentlichen Aufenthaltsbereiches mit Informationstafel

Daten

- Parkplätze und Aufenthaltsbereich: 725 m²

3.4 Kosten und Prioritäten

Nr.	Maßnahme - Projekt Außenraum - Grünraum	Erläuterung	Maße	Einheitspreis	Kosten	Gesamt	Priorität
A1	Bereich um Hohen Stein	Stützwand sanieren Freizeitwiese Hoher Stein Rundweg	180 m 7500 m² 2200 m² 130 m	300 € 50 € 20 € 120 €	54.000 € 375.000 € 44.000 € 16.000 €	489.000 €	S
A2	Sanierung und Neugestaltung Pfarrgarten	Gartenfläche Infrastruktur auf dem Hochbehälter	1700 m² 80 m²	50 € 400 €	85.000 € 32.000 €	117.000 €	S
A3	Bereich am Donau-Ill-Radweg	Platzbereich Baumreihen	800 m² 28 St	200 € 200 €	160.000 € 6.000 €	166.000 €	S

Summe Maßnahmen A inkl. MwSt.						772.000 €
----------------------------------	--	--	--	--	--	-----------

Nr.	Maßnahme - Projekt Bauraum	Erläuterung	Maße	Einheitspreis	Kosten	Gesamt	Priorität
B1	Sanierung des Stadels am Hohen Stein	Umbau Stadel	300 m²	800 €	240.000 €	240.000 €	S
B2	Umnutzung der Schreinereihalle	Ankauf Umbau Kletterturm	650 m² 40 m²	500 € 1.250 €	65.000 € 375.000 € 50.000 €	490.000 €	S
B3	Sanierung des Turnhallengebäudes für öffentliche Nutzung	Sanierung	3.500 m²			6.575.000 €	S
B4	Nachfolgenutzung ehem. Kleiderkammergebäude	Sanierung	300 m²	800 €	240.000 €	240.000 €	

Summe Maßnahmen B inkl. MwSt.						7.545.000 €
----------------------------------	--	--	--	--	--	-------------

 kurzfristig, bis ca. 5 Jahre

 mittelfristig, ca. 5 - 10 Jahre

 langfristig, ab ca. 10 Jahre

S Städtebauförderung

p privat

Nr.	Maßnahme - Projekt	Erläuterung	Maße	Einheitspreis	Kosten	Gesamt	Priorität
	Communicationsraum - Verkehrsraum						
C1	Verbesserung des Umfelds Gasthaus Kerber	Öffentlicher Raum Private Flächen	750 m² 670 m²	150 €	112.500 €	113.000 €	p
C2	Sanierung Postweg	Wegfläche	400 m²	120 €	48.000 €	48.000 €	S
C3	Sanierung Kreuzungspunkt Dreiburgenstraße - Schmiedweg	Kreuzungspunkt	320 m²	200 €	64.000 €	64.000 €	S
C4	Ausbau und Ergänzung Gehsteig Dreiburgenstraße und Am Schlossberg	Fußweg Stützwand	1000 m² 140 m	120 € 300 €	120.000 € 42.000 €	162.000 €	S
C5	Sanierung Perusaweg/ Aufwertung Vorfeld Friedhof	Straßenbau	1400 m²	200 €	280.000 €	280.000 €	S
C6	Aussichtspunkt am Hohen Stein	Aussichtsplattform	100 m²	200 €	20.000 €	20.000 €	S
C7	Sanierung Kreuzungspunkt Bergstraße - Burgstraße	Konzeptentwicklung				5.000 €	S
C8	Verbesserung des Umfelds südlich des Schlosses/ Erweiterung Bischof-Heinrich-Straße	Erschließungsflächen	400 m²	200 €	80.000 €	80.000 €	S
C9	Sanierung der Vorfläche Schloss und Pfarrkirche	Platzraum	400 m²	200 €	80.000 €	80.000 €	S
C10	Aufwertung Schmiedweg/Pilgerweg Via Nova	Wegfläche	300 m²	50 €	15.000 €	15.000 €	S
C11	Erneuerung Fußweg westlich Dreiburgenstraße	Gehwegfläche Öffentlicher Raum Ausstattung	220 m² 780 m² pauschal	200 € 150 € 5.000 €	44.000 € 117.000 € 5.000 €	166.000 €	S
C12	Aufwertung Vorfläche Geschäftshaus und Querung der Dreiburgenstraße	Straßen- und Freiraum Halböffentlich	340 m²	250 €	85.000 €	85.000 €	S
C13	Herstellung einer barrierefreien Wegeverbindung zwischen Dreiburgenstraße und Schul-/Sportgelände	Fußweg	550 m²	200 €	110.000 €	110.000 €	S
C14	Fuß-/Radwegverbindung zwischen Bahnhofstraße und Donau-Ilz-Radweg	Gehweg und Platz	380 m²	100 €	38.000 €	38.000 €	S
C15	Verbesserung der Gehwegsituation parallel zur Bahnhofstraße und Anbindung Vilshofener Straße	Gehwegfläche	1000 m²	50 €	50.000 €	50.000 €	S
C16	Fußwegverbindung zwischen Bahnhofstraße und Schul-/Sportbereich	Wegebau	600 m²	200 €	120.000 €	120.000 €	S

Nr.	Maßnahme - Projekt	Erläuterung	Maße	Einheitspreis	Kosten	Gesamt	Priorität
Communicationsraum - Verkehrsraum							
C17	Fußwegverbindung zum neuen Ortszentrum	Wegebau	190 m²	200 €	38.000 €	38.000 €	S
C18	Neuordnung und Verbesserung des Umfelds des neuen Ortszentrums	Öffentliche Freiräume	27000 m²	50 €	135.000 €	135.000 €	S
C19	Verbesserung südliche Ortseinfahrt mit Anbindung Pilgerweg Via Nova	Fußweg Ortsrandeingrünung	420 m² 400 m²	200 € 150 €	84.000 € 60.000 €	144.000 €	S
C20	Straßenraumgestaltung und Verbreiterung Fußweg Peigertinger Straße zwischen Kreisverkehr und Einmündung Buchleiten	Baumreihen Fußweg	500 m² 520 m²	150 € 200 €	75.000 € 104.000 €	179.000 €	S
C21	Aufwertung Bienengarten	Baumreihen	30 St	300 €	9.000 €	9.000 €	S
C22	Parken östlicher Perusaweg inkl. Erschließung	Fahrerschließung Parkplatz Fußanbindung	2400 m²	250 €	600.000 €	600.000 €	S
C23	Parken auf ehemaligen Sportflächen	Parkplatz und Zufahrt Stützmauern	2500 m² 100 m	150 € 1000 €	375.000 € 100.000 €	475.000 €	S
C24	Barrierefreier Zugang Bibliothek	Rampe mit Umgriff Sanierung Gebäude	10 m² 130 m² GF	500 €	5.000 € 396.720 €	401.720 €	S
C25	Grunderwerb/öffentliche Nutzung Grundstück Bahnhofstraße	Erwerb Umbau	500 m²	150 €	75.000 €	75.000 €	S
C26	Ausbau Gehweg Dreiburgenstraße	Neubau	1800 m²	120 €	216.000 €	216.000 €	S
C27	Sanierung Spielplatz am Sportzentrum	Sanierung	1500 m²		40.000 €	40.000 €	S
C28	Reaktivierung alte Fußwegeverbindung zwischen Fürstenstein u. Schwemmholz	Fußweg	220 m²	50 €	11.000 €	11.000 €	
C29	Parken südlich Bergstraße	Fahrerschließung Parkplatz	800 m²	200 €	160.000 €	160.000 €	
C30	Schaffung von Parkflächen und eines Aufenthaltsbereiches am Fuße des Fürstensteiner Berges	Parken Aufenthalt	725 m²	200 €	145.000 €	145.000 €	

Summe Maßnahmen C inkl. MwSt.						4.029.720 €
----------------------------------	--	--	--	--	--	-------------

Summe aller Maßnahmen inkl. MwSt.						12.346.720 €
--------------------------------------	--	--	--	--	--	--------------

3.5 Abwicklung - Zeitplan

2017	2018	2019	2020	2022
01	01 Maßnahmenplan Einzelmaßnahmen Zeitplan, Kosten, Prioritäten	01	01	01
02 Auftrag Bestandsaufnahme	02	02	02	02
03 Analysen Stärken, Defizite	03 Arbeitskreis, Gemeinderat	03 Abgabe ISEK Abstimmung mit Gemeinde und Regierung	03	03
04 Handlungsfelder	04	04	04	04
05 Ortsbegehung	05	05 Dokumentation Förderantrag Friedhofsvorplatz / Perusaweg	05	05
06 Abstimmung mit Gemeinde und Regierung	06	06 Leistungsphase LPH 2-4	06	06
07	07 Ortsbegehung Berg mit Lenkungsausschuss und Bürgern	07 Ortsbegehung Berg mit Lenkungsausschuss und Bürgern	07	07
08	08 Gemeinderat	08 Gemeinderat	08	08
09 25.09. Arbeitskreis	09	09	09 29.09. Beschluss Gemeinderat	09
10 12.10. Gemeinderat 16.11. Bürgerversammlung	10	10	10	10 Fachstellenbeteiligung Abwägungen
11	11	11	11	11 15.12. finaler Beschluss Gemeinderat
12 Zielkonzept	12	12	12	12

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beide Geschlechter.

Quellenangaben:

Urheber der Karten und Photographien ist, soweit nicht anders angegeben, lab.

* Trotz intensiver und gewissenhafter Recherche ist es uns nicht gelungen, den Urheber für Bildrechte der Photographien zu ermitteln. Wir bitten um Verständnis.

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

1 Regierung von Niederbayern

Die Gemeinde Fürstenstein beabsichtigt, das ISEK zu aktualisieren. Hinsichtlich der Erfordernisse der Raumordnung sind keine wesentlichen Anmerkungen veranlasst. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Aktivitäten der Städtebauförderung auch im Regionalplan Donau-Wald eine „Legitimation“ haben.

In B IV 4.3 (Grundsatz) ist dargelegt, dass die historisch gewachsenen Geschäfts- und Dienstleistungszentren in den Innenstädten und Ortskernen als Standort der Versorgungseinrichtungen von besonderer Bedeutung sind. Es ist anzustreben, sie in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und auszubauen bzw. wiederzubeleben.

Darüber hinaus sieht B IV 4.4 (Grundsatz) vor, dass im Rahmen der kommunalen Planung, insbesondere im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, anzustreben ist, dass geeignete Standorte für Handels- und Dienstleistungsbetriebe vor allem auch in den Zentrenlagen erhalten und entwickelt werden.

Hierzu führt das ISEK aus, dass sich funktionale Zentren, die aus einer Konzentration von Versorgungs- oder Infrastruktureinrichtungen resultieren, sich über den gesamten Hauptort verteilen. Ein eindeutiges multifunktionales Zentrum sei nicht ausgebildet. Vor diesem Hintergrund sollte das Areal rund um das Rathaus als „neues Ortszentrum“ mit dem Entwicklungsraum südlich davon gemeinsam gedacht und entsprechende Nutzungskonzepte erarbeitet werden. Hierzu finden sich in den Unterlagen aber keine Ansätze. Insofern geht der Grundcharakter eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes leider etwas verloren und die Chancen bekommen keine Konturen.

Zusammenfassung:

Insgesamt ist das ISEK sehr beschreibend und auf bauliche Aspekte ausgerichtet. In der Summe geht es bei der Auswahl der Handlungsfelder mehr um „Stadtreparatur“, weniger um „Stadtentwicklung“.

Wird in weiterführender Planung berücksichtigt.

Wird zur Kenntnis genommen und in weiterführender Planung berücksichtigt und ergänzt.

2	Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt	Vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Niederbayern wahrzunehmende öffentliche Belange werden von genannter Planung in den dargestellten Grenzen nicht berührt. Es bestehen deshalb keine Einwände. Hinweis: Im Bereich des Möbelhauses am südlichen Ortsrand grenzt der Sprengbereich des benachbarten Steinbruchs unmittelbar an die derzeitige Bebauung. Eine weitere Ortsentwicklung in den Sprengbereich hinein ist hier nicht möglich.	Wird zur Kenntnis genommen.
3	Staatliches Bauamt Passau	Bezugnehmend auf das Schreiben vom 06.10.2022 zur Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) nehmen wir wie folgt Stellung: Das „Sanierungsgebiet“ umfasst nachfolgende Teile der Staatsstraße St 2127. Bei der Umsetzung der Projektnummern C3, C4, C11, C12, C15, C18, C19, C26 (St 2127 Dreiburgenstraße), sowie allen mit der genannten Staatsstraße zusammenhängenden Bereiche (z.B. Einmündung der Straßen mit den Projektnummern B4, C1, C2, C13, C22) ist das Staatliche Bauamt Passau frühzeitig zu beteiligen. Wir weisen darauf hin, dass es sich bei der Staatsstraße um eine Straße handelt, die dem überörtlichen Verkehr dient. Im Zuge dieser Staatsstraße ist die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten. Mittelinseln am Ortseingang, zusätzliche Querungshilfen und ein Belagwechsel in der Fahrbahn sind zur Geschwindigkeitsreduzierung nicht zulässig. Des Weiteren wird einer Verringerung der Fahrbahnbreite der Staatsstraße und einer Änderung der Linienführung nicht zugestimmt. Bei Umgestaltung im Straßenraum der ST 2127 ist darauf zu achten, dass die künftigen Fahrbahnbreiten derart bemessen sind, damit ein Begegnungsverkehr Lkw/Lkw möglich ist. Die Anlage von Querungshilfen im Zuge der Staatsstraße 2127 wird durch das Staatliche Bauamt	Wird zur Kenntnis genommen.
			Wird zur Kenntnis genommen. Im Bezug auf Begegnungsverkehr Lkw/Lkw bestehen aktuell bereits Defizite. Eine Behebung wird angestrebt. Wird in weiterführender Planung berücksichtigt.

Passau sehr kritisch gesehen, zumal es hierzu schon ablehnende Verkehrsschauen gegeben hat. Wir bitten hierzu um frühzeitige Beteiligung und verweisen auf die Richtlinien für die Anlage und Ausstattung von Fußgängerüberwegen (R-FGÜ 2001).

Wird in weiterführender Planung berücksichtigt.

Sofern Maßnahmen von Querungshilfen im Zuge des Straßennetzes für notwendig erachtet werden, obliegen diese der Gemeinde. Entsprechende Abstimmungen mit der Straßenbauverwaltung sind dann noch erforderlich. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass spätere Kosten für evtl. erforderliche notwendige Maßnahmen (auch spätere erforderliche Maßnahmen) zu Lasten der Gemeinde gehen, einschließlich ggf. anfallende Ablösekosten.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Anlage neuer oder eine Änderung bestehender Gehwege, Anlage neuer Parkplätze obliegt gleichfalls der Gemeinde. Bei der Anlage von Parkplätzen ist insbesondere darauf zu achten, dass die entsprechenden Sichtdreiecke beachtet werden. Gleichfalls ist darauf zu achten, dass aus Parkplätzen nicht rückwärts in die Staatsstraße eingefahren und diese nicht als Rangierfläche benutzt werden darf. Feste Hindernisse (z.B. Poller) sind außerhalb des Lichtraumprofils anzuordnen. Besonders bei Bäumen ist darauf zu achten, dass die spätere Kronenbreite sich außerhalb des Lichtraumprofils befindet. Ohne Hochbord beträgt das seitliche Lichtraumprofil mindestens 0,75 m, mit Hochbord mindestens 0,50 m, gemessen ab Fahrbahnrand. Die notwendige Gehwegbreite ist dabei zu beachten und mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen.

Die mögliche Breite und Position der geplanten Gehwege wird in den weiterführenden Planungen geprüft.

Sofern vorhandene Bushaltestellen vom Umbau in Lage und Ausbildung betroffen sind, ist die Umgestaltung im Vorfeld mit den zuständigen Fachstellen und den Linienbetrieben von der Gemeinde abzuklären.

Wird zur Kenntnis genommen.

Fahrbahn, Gehwege, Parkflächen und der sonstige Straßenkörper werden über Straßeneinläufe, Sicherungen, Transportleitungen und sonstige Entwässerungsanlagen in die Kanalisation der Gemeinde

entwässert. Ein ordnungsgemäßer Abfluss des Oberflächenwassers ist zu gewährleisten. Bisherige Vereinbarungen bleiben unberührt. Neu erstellte Entwässerungsanlagen richten sich nach den vorhandenen Vereinbarungen und werden unentgeltlich in diese integriert, sofern nichts Weiteres vereinbart wird.

Wird zur Kenntnis genommen.

Entsprechend der Klassifizierung der Straße sind die entsprechenden Standards bzw. Richtlinien einzuhalten.

Das Staatliche Bauamt ist in den Prozess der weiteren städtebaulichen Entwicklung zu beteiligen.

Wir weisen darauf hin, dass vor dem Abschluss einer Baudurchführungsvereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt keine Baumaßnahmen, die die Staatsstraße betreffen, ausgeschrieben und/oder begonnen werden dürfen.

Wird zur Kenntnis genommen.

4 Wasserwirtschaftsamt

Mit dem Schreiben vom 06.10.2022 haben Sie uns am Verfahren zur Aufstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Fürstenstein beteiligt.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände.

Wird zur Kenntnis genommen.

5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau

Da das städtebauliche Entwicklungskonzept von Fürstenstein lediglich auf innerstädtische bzw. außerlandwirtschaftliche Flächen abzielt, werden landwirtschaftliche Belange nicht berührt.

5.1 Bereich Landwirtschaft

5.2 Bereich Forsten

Aus forstfachlicher Sicht besteht mit dem Entwurf des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes grundsätzlich Einverständnis.
Wir weisen lediglich darauf hin, dass es sich bei den unter „2.1 Bestandsanalyse Flächennutzung, Grünstrukturen“ dargestellten „flächigen Gehölzstrukturen“ östlich des Friedhofs um Wald im Sinne des Gesetzes handelt, da diese Flächen in einem räumlichen Zusammenhang mit östlich anschließenden größeren Waldbeständen stehen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen gegen die Planung, soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, keine grundsätzlichen Einwendungen.

Im Planungsgebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgende Baudenkmäler / Ensembles:

- D-2-75-121-2, Bischof-Heinrich-Straße 11:

„Ehem. Gasthaus zum Alten Wirt, stattlicher zweigeschossiger und giebelständiger Schopalm-dachbau, 1563 (dendro.dat.), mit skulptierten Portal, bez. 1809;

Torhaus, zweigeschossiger und traufständiger Walmdachbau mit korbbogiger Durchfahrt mit Gurtbögen.“ – FlstNr. 26

- D-2-75-121-4, Burgstraße 8:

„Pfarrhaus, zweigeschossiger und traufständiger Satteldachbau mit reicher Fassadengliederung und hölzernen Fensterumrahmungen, Neubarock, 1903.“ – FlstNr. 1/2

- D-2-75-121-5, Burgstraße 10:

„Schloss Fürstenstein, landschaftsbeherrschende Baugruppe auf länglichem Hügel, anstelle einer mittelalterlichen Grenzburg der Grafen von Hals, 1474 zweigeteilt, Umbau um 1570 durch Baumeister Sigmund Aug für die Schwarzensteiner, danach wechselnde Besitzer, 1836 Privatbesitz, 1848 Brandzerstörung, 1860 Wiederaufbau unter Bischof Heinrich von Höfstätter, 1861-2001 Institut der Engl. Fräulein; unregelmäßige Geviertanlage, westlich Oberes Schloss, zwei dreigeschossige Wohntrakte auf hohem Sockel mit zwei Ecktürmen, im Kern 13./14. Jh., östlich das Unterschloss, unregelmäßige dreigeschossige Dreiflügelanlage um Innenhof, auf hohem Sockel mit Rundtürmen und gewölbter Einfahrt im östlichen Turm, 1570, 1860 die gesamte Anlage stark überformt; Reste der Schlossmauern, Bruchstein, mittelalterlich, 1860 überformt bzw. neugebaut.“

– FlstNr. 1

- **D-2-75-121-1, Burgstraße 11:**
 „Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, erbaut 1629 nach dem Vorbild der Hl. Kapelle in Altötting, Oktogon mit achtseitiger Kuppel, 1867 nach Westen verlängert, 1956/57 das Langhaus und der Oktogonumgang modern ausgebaut; mit Ausstattung.“ – FlstNr. 3
- **D-2-75-121-6, Dreiburgenstraße 30:**
 „Gasthaus Kerber, stattlicher dreigeschossiger und firstparalleler Walmdachbau mit Putzgliederungen, im Kern 18. Jh., wohl im frühen 20. Jh. erneuert.“ – FlstNr. 35
- **D-2-75-121-7 Schmiedweg 5:**
 Zugehöriges Austragshaus, Wohnstallhaus, aufgesockelter eingeschossiger Blockbau mit vorschießendem Flachsatteldach, Kniestock und Giebelschrot, 18. Jh. – FlstNr. 50
- **D-2-75-121-17, Peigertinger Straße 15:**
 (Ortsteil Peigerting)
 „Kapelle, giebelständiger Satteldachbau mit stichbogiger Öffnung, 19./20. Jh.“ – FlstNr. 1059

Wir bitten um grundsätzliche und angemessene Berücksichtigung in Begründung und ggf. Umweltbericht.

Die Denkmäler sind zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 – 6 BayDSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmäler kenntlich zu machen.

Für jede Art von Veränderung an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 – 6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Im Gebiet des Stadtentwicklungskonzepts befinden sich nach unserem derzeitigen Kenntnisstand folgende Bodendenkmäler:

- **D-2-7245-0031:**

„Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Burg und des späteren Schlosses Fürstenstein.“ – FlstNr. 1; 1/2; 2; 3; 5/2; 7/1; 9;9/4

- **D-2-7445-0050:**

„Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche und ehem. Schloss- und Wallfahrtskapelle Mariä Himmelfahrt in Fürstenstein, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.“ – FlstNr. 1; 2; 3; 7/1; 13/42

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern)

Zudem sind regelmäßig im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen im Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden.

Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denk-

malvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf
Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.
Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde meldepflichtig gem. Art. 8 BayDSchG.

Wird zur Kenntnis genommen.

7 LRA Passau - Städtebau

Zu dem vorgelegten ISEK-Entwurf in der Fassung vom September 2022 nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Die Stellungnahme/n unserer Fachstelle/n, die sich zu der vorgenannten Planung bisher geäußert hat/haben, liegt/en bei.

Rechtliche Beurteilung

Das Entwicklungskonzept führt richtiger Weise auf, dass die Gemeinde in den letzten Jahren überdurchschnittlich viele Bauflächen für "EFH im Grünen" ausgewiesen hat. In Zukunft sollten deshalb hier die aktuellen gesetzlichen Vorgaben des Flächensparens und der Innenentwicklung stärker in den Blick genommen werden.

Wird zur Kenntnis genommen.

Das Konzept führt zudem aus, dass in den nächsten Jahren demographisch die Nachfrage nach diesen Wohnangeboten sinken wird. Die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung tut dazu ihr Übriges. Auch darauf muss eine Gemeinde adäquat reagieren.

Die Gemeinde Fürstenstein beabsichtigt ein städtebauliches Entwicklungskonzept aufzustellen. Die bestehenden Begebenheiten wurden analysiert, bewertet und entsprechende Entwicklungsziele und Handlungsstrategien aufgestellt. Ziel des ISEKs ist es, dass die Gemeinde Fürstenstein in ein Förderprogramm der Städtebauförderung aufgenommen wird.

Es handelt sich dabei um eine Rahmenförderung über das Hoheitsgebiet der Gemeinde Fürstensteins. Dabei wurde der Bestand erfasst, analysiert

und Zielvorstellungen mit einem Leitbild angeleitet. Zudem wurden städtebauliche Missstände aufgezeigt, die durch geeignete Maßnahmen beseitigt werden sollen. Die dargestellten Ordnungsmaßnahmen lassen eine Behebung der vorliegenden Missstände erwarten.

Besonderer Hauptaugenmerk wurde hierbei auf die Gestaltung des Außenraums- Grünraum, den Bauräumen, sowie den Kommunikationsraum-Verkehrsraum gelegt.

Begrüßt wird aus städtebaulicher Sicht ebenso, dass die Maßnahmen mit Kosten, zeitlicher Spanne und einer Prioritäten-Liste belegt wurden.

Das Stadtentwicklungskonzept stellt somit eine wichtige Grundlage für weitere Planungen dar und kann aus städtebaulicher Sicht nur befürwortet werden. Es ist vom Inhalt her plausibel und schlüssig dargestellt mit nachvollziehbaren Belegen unter Berücksichtigung des Bestands und der beabsichtigten Entwicklung.

Wird zur Kenntnis genommen.

8 LRA Passau - Untere Naturschutzbehörde

Rechtsgrundlagen:

- BauGB
- BNatSchG
- BayNatSchG

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird ein städtebauliches Entwicklungskonzept sehr begrüßt. Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege hinreichend berücksichtigen zu können und mögliche Nutzungskonflikte frühzeitig absehen und vermeiden zu können, bitten wir neben der Einbindung der Unteren Naturschutzbehörde auch um Einbindung lokaler Naturschutzverbände. Wir möchten zudem auf die folgenden Punkte hinweisen:

Wird in weiterführender Planung berücksichtigt.

Grünstrukturen

Gemäß § 40 BNatSchG ist ab März 2020 bei Begrünungen in der freien Natur nur gebietseigenes (autochthones) Saatgut oder Pflanzmaterial (z. B. Gehölze) zu verwenden. Auch in den Übergangsbereichen zur freien Natur wird die Verwendung

von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen. Grundsätzlich sollte darauf geachtet werden, Grünflächen/-strukturen so anzulegen, dass diese einen Lebensraum für Tiere (z. B. Insekten, Vögel) bieten.

Wird in weiterführender Planung berücksichtigt.

Berücksichtigung des Tierartenschutzes
Im Rahmen von geplanten Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden (z. B. Maßnahme 3.2) und bei der möglichen Betroffenheit von Bäumen, Hecken, Ruderalflächen oder sonstigen Lebensräumen von Tieren ist das Vorkommen besonders geschützter Tierarten zu berücksichtigen. Insbesondere bei der Gebäudesanierung dürfen Brutplätze von Vögeln und Quartiere von Fledermäusen nicht beeinträchtigt bzw. zerstört werden. Hier wird um eine frühzeitige Abstimmung mit den Unteren Naturschutzbehörde gebeten.

Wir regen darüber hinaus an, in diesem Zusammenhang auch Lebensstätten für siedlungsbewohnende Arten neu zu schaffen bzw. in oder an die neu zu schaffenden oder sanierten Gebäude zu integrieren (z. B. integrierte Fledermauskästen, Vogelnisthilfen).

Wird in weiterführender Planung berücksichtigt.

Ausgleichsflächenkonzept
Wir regen an, im Rahmen des Flächenmanagements ein längerfristiges Ausgleichsflächenkonzept für spätere Baulandausweisungen (z. B. in Form eines Ökokontos) anzudenken. Aus naturschutzfachlicher Sicht kann durch Bereitstellung zusammenhängender Biotopflächen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild im Stadtgebiet optimiert werden. Für die Stadt kann sich durch die frühzeitige Auseinandersetzung mit notwendigen Ausgleichsflächen die Planungssicherheit erhöhen. Zudem lassen sich dadurch Kosten und Zeit einsparen. Bei einer vorgezogenen Umsetzung reduziert sich durch die dann mögliche Verzinsung des Ökokontos der Ausgleichsflächenbedarf bei zukünftigen Bauvorhaben. Überlegungen zu einem Ökokonto sind frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Gemeinde verfügt bereits über ein umfassendes Ökokonto.

Straßen-, Wege und Gebäudebeleuchtung

Die Straßen-, Wege- und Gebäudebeleuchtung (z. B. im Rahmen von Maßnahmen unter 3.3) ist auf das notwendigste Maß zu reduzieren. Bei der Installation ist auf die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu achten. Weitere Informationen sind unter folgender Verknüpfung einsehbar:
<https://www.umweltpakt.bayern.de/luft/fachwissen/174/einsatz-insektenfreundlicher-beleuchtungsanlagen>

Wird in weiterführender Planung berücksichtigt.

Gestaltung von Wegen

Bei der Gestaltung von Fuß- und Radwegeverbindungen soll auf die Verwendung von wasser gebundenen Decken geachtet werden. Asphaltierte Wege verleiten v. a. Reptilien zum Aufwärmen. Sie erhöhen damit die Gefahr von Verletzungen und Tötungen. Ferner wird der Erlebnischarakter der geplanten Wege in der Nähe von vorhandenen Grünstrukturen bei einer Asphaltierung deutlich geschmälert.

Wird in weiterführender Planung berücksichtigt.

Fördermöglichkeiten:

Bezüglich Fördermittel aus dem Bereich Naturschutz und Landschaftspflege weisen wir auf die Förderung durch das Label „StadtGrün naturnah“ hin. Mit dem Label werden Kommunen ausgezeichnet, welche auf innerstädtischen Grünflächen die biologische Vielfalt fördern. Nähere Informationen sind unter www.stadtgrün-naturnah.de abzurufen.

Bezüglich Fördermittel aus dem Bereich Naturschutz und Landschaftspflege weisen wir auf folgende Fördermöglichkeiten hin:

- Umweltbildung: Naturlehrpfade
- Renaturierung von Gewässern, die dem Schutz bedrohter Arten dienen
- Maßnahmen an Gebäuden für Gebäudebrüter (Vögel, Fledermäuse)

Hierfür müsste jedoch ein konkretes Konzept erarbeitet werden. Die erste Adresse für eine Beratung wäre die Untere Naturschutzbehörde.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine Bedenken - Überschwemmungsgebiet
Keine Lage im Überschwemmungsgebiet

Einwendungen - Altlasten

Im betrachteten Gebiet sind alle Altlasten und Altlastverdachtsflächen sowie schädlichen Bodenveränderungen und Verdachtsflächen auf schädliche Bodenveränderungen (§ 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG) zu berücksichtigen. Dies umfasst sowohl die bereits bekannten Flächen als auch solche, bei welchen sich Anhaltspunkte nach § 3 Abs. 1 und 2 BBodSchV ergeben und daraus die Mitteilungspflicht des Art. 1 Satz 1 BayBodSchG greift.

Hierzu ist es zielführend bei vorgesehenen Maßnahmen zuerst die Nutzungshistorie des jeweiligen Bereichs zu eruieren und zu prüfen, ob sich hieraus Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen ergeben.

Auch bereits bekannte oder untersuchte Altlast-Standorte sind aufzugreifen.

Vor etwaigen Nutzungsänderungen oder Baumaßnahmen ist zu untersuchen, ob dies mit der Altlast bzw. schädlichen Bodenveränderung und möglicherweise damit einhergehenden Gefährdungen vereinbar ist oder hierzu weitere Maßnahmen, wie etwa bodenschutzrechtliche Sanierungsmaßnahmen (§ 2 Abs. 7 BBodSchG) zu veranlassen sind.

Rechtsgrundlagen - Altlasten
§ 4 Abs. 1 bis 4 BBodSchG

Möglichkeit der Überwindung - Altlasten

Im Falle einer Altlast oder eines Altlastverdachts ist zu erkunden, ob die beabsichtigte Nutzung mit dem Bodenschutzrecht vereinbar ist. Regelmäßig ist dazu nach einer erfolgten historischen Erkundung eine orientierende Untersuchung nach § 2 Nr. 3 BBodSchV durchzuführen. Hierbei erfolgen Bodenuntersuchungen mit der Zielsetzung einer Gefährdungsbewertung für die bodenschutzrechtlichen Wirkungspfade Boden-Grundwasser, Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze bezogen auf die jeweilige Nutzung.

Abhängig vom Ergebnis der Untersuchung und

der Fachstelleneinschätzungen für die jeweiligen Wirkungspfade entscheidet sich, ob dem in der vorgesehenen Form zugestimmt werden kann oder ggf. weitere Maßnahmen (Detailuntersuchung, Sanierung, ...) oder auch Planänderungen vorzunehmen sind.

Wird im Rahmen der Planung der Einzelmaßnahmen untersucht und bewertet. Die Ausführung ist entsprechend zu wählen.

10 IHK

Wir begrüßen Ihre Absicht außerordentlich, die Standortbedingungen für die Wirtschaft und die Ortsentwicklung in Fürstenstein zu verbessern. Ein Konzept, das die vielfältigen Aufgabenfelder analysiert und integriert betrachtet, ist ein adäquates Mittel, einen Standort zukunftsfähig zu machen. Wir freuen uns, dass der Einzelhandel, der eine wichtige Rolle in der Vitalisierung von Ortskernen übernimmt, in einigen Teilabschnitten Erwähnung findet. Der Handel sorgt neben seiner Rolle als Arbeitgeber für die Nahversorgung, prägt Ortsbilder, beeinflusst Lebensqualität und vitalisiert gemeinsam mit Dienstleistung und Gastronomie Ortskerne. Wir dürfen folgende Hinweise geben:

Fürstenstein als Freizeit- und Erholungsort
Der Intention, Fürstenstein auf dem Gebiet der touristischen Infrastruktur und der Angebote für Tagesbesucher weiterzuentwickeln, können wir nur zustimmen. Aus zahlreichen Gesprächen mit regionalen Händlern sind es genau diese Kopplungseffekte, die die Konsumenten suchen. Ein längerer Anfahrtsweg zu örtlichen Händlern wird lieber in Kauf genommen, wenn sich dieser Besuch mit weiteren Händlerbesuchen oder Freizeitaktivitäten verknüpfen lässt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Ausreichend Flächen für Neuansiedlungen
Schließlich bitten wir Sie, dafür Sorge zu tragen, dass für die gewerbliche Wirtschaft ausreichend Flächen für Neuansiedlungen und Erweiterungen zur Verfügung stehen.

Es stehen keine weiteren Gewerbeflächen zur Verfügung. Aufgrund der Topographie ist die Erschließung weiterer Flächen für die gewerbliche Nutzung leider nicht möglich.

IHK-Angebot: Online-Tipps für Gewerbevereine
Wir möchten auf unser kostenloses Angebot „Online-Tipps“ hinweisen. Ziel einer derartigen

Veranstaltung ist, für die im Ortskern ansässigen Unternehmen die digitale Rutsche zu legen, damit die Kund*innen in die Ladengeschäfte finden.

11 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz

Grundsätzlichen begrüßen wir Maßnahmen, die dazu beitragen, Lebens-, Wohn- und insbesondere auch Arbeitsverhältnisse in Städten sowie Ortschaften zu verbessern. Da das Handwerk traditionell ein besonders eng mit den Orts- und Stadtzentren verbundener Wirtschaftsbereich ist, sollten auch Belange des Handwerks in neu zu erstellenden Konzepten ausreichend Berücksichtigung finden.

Das Handwerk stellt in der Gemeinde Fürstenstein eine nicht unbedeutende Wirtschaftskraft dar, wie die Betriebszahlen aus der Handwerksrolle zeigen. Stand 2021 waren im gesamten Gemeindegebiet 69 Handwerksbetriebe bei der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz registriert.

Für die Entfaltungsmöglichkeiten von Handwerksbetrieben sind die konkreten Standortbedingungen vor Ort eine entscheidende Voraussetzung. Daher möchten wir an dieser Stelle – falls Bedarf bzw. Interesse besteht und Themen hier eingebracht werden sollen – auf das breite Spektrum an Publikation und Hintergrundinformationen des Zentralverbandes des deutschen Handwerks (ZDH) hinweisen. Dort sind zu verschiedenen Themenfeldern, die das Handwerk vor Ort generell betreffen, sowie speziell auch zu Stadtentwicklungsfragen, die für das Handwerk eine zentrale Rolle spielen, eine Reihe an Hintergrundinformationen online verfügbar (www.zdh.de > Über uns > Fachbereich Wirtschaft Energie Umwelt > Bauwesen / Stadtentwicklung > Handwerk und Stadtentwicklung).

Wird zur Kenntnis genommen.

Eine konkrete Betroffenheit hängt stets auch vom jeweiligen Einzelfall von Gewerbe-/Handwerksbetrieben ab. Aus diesem Grund regen wir an, betroffene Betriebsinhaber über die konkret laufenden Planungen und vor allem auch deren Auswirkungen

für ihren Geschäftsbetrieb bestmöglich fortan direkt zu informieren. Dabei sollte, insofern noch nicht geschehen und Bedarf dazu besteht, mit Betriebsinhabern auch mögliche weitere Planungsabsichten von deren Seite eruiert und bei Bedarf in die Planungen miteinbezogen werden.

Wird in weiterführender Planung berücksichtigt.

Zu einzelnen von den vorliegenden Planunterlagen aufgegriffenen Themenkomplexen können aus Sicht des Handwerks auch generelle Anmerkungen, Hinweise und Anregungen von uns gegeben werden. Dazu bitten wir um Beachtung unserer Ausführungen in der beiliegenden Anlage dieses Schreibens. Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und über Ergebnisse zu informieren.

Wird in weiterführender Planung berücksichtigt.

Im Rahmen der Stellungnahme der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz ergänzende Anmerkungen, Hinweise und Anregungen zu aufgegriffenen Themenkomplexen

Stellungnahme zur Aufstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Städtebauliche Entwicklung / Nachverdichtung / Innenentwicklung: Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass gerade Handwerksbetriebe häufig auf die gesamte Gemeindefläche verteilt sind und ihre Standorte auch in gewachsenen, gemischten Strukturen haben.

Die Entfaltungsmöglichkeiten des Handwerks sowie lokaler Gewerbebetriebe werden in durchmischten Gebieten aber zunehmend erschwert. Früher selbstverständliche Formen des Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten, auch mit einer klassischen Mischbebauung in Stadt- und Ortszentren, werden von vielen Einwohnern heutzutage oft nicht mehr in der Art und Weise akzeptiert wie in der Vergangenheit.

Daher sollten Maßnahmen zur Standortsicherung

von bestehenden Gewerbe-/ Handwerksbetrieben, zum Beispiel bei der Entwicklung neuer Bebauungspläne, speziell auch in Hinblick auf immissionschutzrechtliche Problematiken, aber auch bei der Aufstellung von Entwicklungsplänen o. ä. generell eine hohe Bedeutung zukommen. Handwerksbetrieben, die eine Verbundenheit zum Stadt-/Ortszentrum aufweisen beziehungsweise die durchmischte Siedlungsstrukturen mit fördern, sollten weiterhin geeignete Entwicklungsmöglichkeiten für ihre Standorte dort eingeräumt werden.

Wird in weiterführender Planung berücksichtigt.

Versorgung / Nahversorgung: Auch Handwerksbetriebe sind durch ihre klein- und mittelbetriebliche Struktur stärker als viele andere Wirtschaftszweige flächendeckend in allen Siedlungsstrukturen vertreten. Daher sollte das Handwerk auch zukünftig als modernes und zukunftsweisendes Gewerbe weiterhin in Städten und Gemeinden „sichtbar“ bleiben. Zur Lebendigkeit von Stadt- und Ortszentren sowie zur Versorgung tragen insbesondere Lebensmittelhandwerke (z. B. Metzger, Bäcker, Konditoren usw.) und Handwerke für den persönlichen Bedarf (z. B. Friseure, Fotografen usw.) sowie die bei einer älter werdenden Gesellschaft immer wichtiger werdenden Gesundheitshandwerke mit ihren Ladengeschäften maßgeblich bei.

Wird zur Kenntnis genommen.

Zu einem wichtigen Spektrum des örtlichen Angebots zählen aber auch Bau- und vor allem Ausbaugewerke, Kfz-Werkstätten sowie andere Gewerke und handwerkliche Dienstleister. Für einen Teil solcher Betriebe sind durchmischte Siedlungsstrukturen, gerade auch vor dem Hintergrund knapper zur Verfügung stehender Gewerbegebietsflächen, grundsätzlich von Bedeutung.

Verkehr / Mobilität / Parken: Der Entwurf geht auch auf den für Gewerbe-/Handwerksbetriebe sehr wichtigen Bereich des Verkehrs bzw. der Mobilität sowie die Parkraumsituation ein.

Eine funktionierende Verknüpfung der Wirtschaft regional und überregional ist aus unserer Sicht nur

möglich, wenn eine entsprechende Infrastruktur zur Verfügung steht. Deshalb begrüßen wir grundsätzlich die Sicherung und Weiterentwicklung der Straßenverkehrsinfrastruktur, die gerade auch in ländlichen Gebieten oftmals positive Entwicklungen mit sich bringen und für viele Regionen Ostbayerns ohne geeignete Mobilitätsalternativen, gerade auch für die Wirtschaft und Berufspendler, unerlässlich sind.

Durch mögliche Maßnahmen im Bereich der Verkehrsinfrastruktur beziehungsweise des ruhenden Verkehrs sollten ansässige Gewerbe- und Handwerksbetriebe in der Ausübung ihrer Tätigkeiten unterstützt und gleichzeitig nicht maßgeblich behindert oder eingeschränkt werden. Insbesondere durch Verkehrsberuhigungen oder Sperrungen, sowohl dauerhaft als auch während der Phase von Sanierungsmaßnahmen, kann gerade auch für ansässige Ladenhandwerke wichtige Kundenfrequenzen entfallen, wenn Geschäfte für Kunden nicht mehr bzw. nur schwer erreichbar sind. Gerade für Einzelhandelsbetriebe und Ladenhandwerke, speziell im Bereich des Lebensmittelhandwerks, sind zum Beispiel der Erhalt und die Schaffung ausreichender Parkplätze und Kurzzeitparkplätze oftmals von großer Bedeutung. Zu ergreifende Maßnahmen sollten daher in enger und direkter Abstimmung mit betroffenen Gewerbe-/Handwerksbetrieben, unter Einbezug der örtlichen Gegebenheiten, erfolgen.

Wird in weiterführender Planung berücksichtigt.

12 ZAW Donau-Wald

Als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen oben genannte Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Aufgrund der planerischen Darstellung eines Entwicklungskonzeptes ist es uns nicht möglich grundstücksbezogene Aussagen zur Direktentsorgung im Rahmen des Drei-Tonnen-Holsystems abzugeben. Konkrete Stellungnahmen sind erst mit Vorlage von Bebauungsplänen möglich.

Hinsichtlich der vorgelegten Planunterlagen weisen wir deshalb darauf hin, dass bei den geplanten Maßnahmen (Handlungsfelder) die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen (RASt 06) zur Benutzung durch moderne 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (nach § 16 DGUV Vorschrift 43) zu beachten sind.

So sind bei Sackgassen grundsätzlich Wendeplatten mit einem Durchmesser von mind. 18 m vorzusehen. In begründeten Ausnahmefällen können geeignete Wendehämmer eingerichtet werden. Diese sind so anzulegen, dass nur ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist. Auch entsprechende Freihaltezonen an den Außenseiten von Wendeanlagen für Fahrzeugüberhänge sind zu berücksichtigen. Diese können bei Wendeplatten bis zu 2 m und bei Wendehämmern an den Heckseiten der Fahrzeuge bis zu 2,7 m betragen.

Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen. Diese Zahl ergibt sich aus der nach StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Dieser Abstand wird sowohl in der Sicherheitstechnik als auch im Verkehrsrecht als Mindestmaß angesehen. In Kurvenbereichen, sowie an Ein- und Ausfahrten, sind die Straßen so zu bemessen, dass mindestens die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt sind (Fahrzeuglänge 10 m).

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften des Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für ggf. notwendige Müllnormgroßbehälter

mit 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen. Diese können auf Antrag auch auf dem Privatgelände geleert werden. Voraussetzung hierfür ist das Vorhandensein geeigneter Durchfahrts- oder Wendemöglichkeiten für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge. In diesem Fall wäre die Erteilung einer Haftungsfreistellung für das Abfuhrunternehmen bzw. dem ZAW Donau-Wald zwingend erforderlich.

Wird in weiterführender Planung berücksichtigt.

13 Bayernwerk

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

20-kV-Freileitungen

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungssachse je 10 m für Einfachleitungen und je 15 m für Doppelleitungen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in den angegebenen Schutzzonenbereichen bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Wir weisen darauf hin, dass nach der Vorschrift DIN VDE 0210-10 Beiblatt1 "Freileitungen über AC 1 kV bis einschließlich AC 45 kV" bei Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen, Verkehrsflächen und Badeweihern größere Leiterseil-Bodenabstände gefordert werden als in freiem Gelände. Im Falle des ungünstigsten Leiterseildurchhangs sind hier folgende lotrechte Mindestabstände zum Leiterseil einzuhalten.

- Bei Spiel-, Sport und Freizeitanlagen mindestens 7,6 m,

- bei Verkehrsflächen mindestens 7,0 m,
 - bei Badeweihern mindestens 8,6 m.
- Eine Leitungserhöhung im Bereich des Planungsgebietes könnte erforderlich sein. Zur detaillierten Prüfung, ob die Mindestabstände eingehalten werden, sind uns rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten genaue Lage- und Bodenprofilpläne im Leitungsbereich vorzulegen.

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden

sich unsere Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.

Gasanlagen

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungsachse. Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Bitte wenden sie sich an unser Kundencenter in Vilshofen Tel. 085 44 – 916-0. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben. Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen.

Für Strom- und Gasanlagen gilt:

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.

Wird in weiterführender Planung berücksichtigt.

14 Telekom

Im Planbereich sind von unserer Seite zurzeit keine Planungen und sonstige Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des neuen Gebiets bedeutsam sind. Im Untersuchungsgebiet befinden sich hochwertige Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Ob unsere Telekommunikationsanlagen in dem Untersuchungsgebiet von den Sanierungsmaßnahmen betroffen werden, können wir erst beurteilen, wenn uns das Sanierungskonzept vorliegt.

Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur

Sicherung, Veränderung oder Verlegung unserer Telekommunikationslinien können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.

Sollten Änderungen an unseren Telekommunikationsanlagen notwendig werden, sind uns die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach BauGB zu erstatten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800 33 09 747, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vorher schriftlich angezeigt werden.

Wird zur Kenntnis genommen und in weiterführender Planung berücksichtigt.