

# ISEK

# GEMEINDE BÖBRACH



## IMPRESSUM

INGENIEURKONTOR BLWS

Ladestraße 8

94249 Bodenmais

Tel.: 09924 – 94 34 95 - 0

Fax: 09924 – 94 34 95 - 99

info@ingenieurkontor.de

[www.ingenieurkontor.de](http://www.ingenieurkontor.de)

Stefan Sterl, Architekt und Stadtplaner

Januar 2024

Im Auftrag der Gemeinde Böbrach

## INHALTSVERZEICHNIS

- 1 ANLASS DER FORTSCHREIBUNG SEITE 4 - 8
- 2 GRUNDLAGEN | KLIMASCHUTZ | MOBILITÄT SEITE 9 - 57
- 3 BÜRGERBETEILIGUNG SEITE 58 - 70
- 4 SANIERUNGSGEBIET UND INNENENTWICKLUNG SEITE 71 - 85
- 5 ISEK 2023 GEPLANTE PROJEKTE UND MASSNAHMEN SEITE 86 - 120
- 6 PROJEKT – UND MASSNAHMENKATALOG SEITE 121 - 123
- 7 QUELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS SEITE 124 - 125

# 1 ANLASS



## WAS IST EIN INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT?

Die kurz – langfristige Entwicklung der Gemeinde Böbrach soll in Abstimmung mit den Bürgerinnen und Bürgern erfolgen: Gemeinsam wird das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Gemeinde Böbrach erarbeitet, welches als zukünftiges Leit- und Steuerungsinstrument für die Verwaltung und die Politik dienen soll.

In einem ISEK werden die verschiedenen relevanten Aspekte der Gemeindeentwicklung in einer ganzheitlichen Betrachtung zusammengeführt und in strategischen Zielaussagen sowie Projektschwerpunkten für die zukünftige Entwicklung gebündelt. Als strategische und planerische Grundlage der Entwicklung soll ein Ortsentwicklungskonzept für Böbrach realisiert werden, um für aktuelle Herausforderungen leistungsfähige Strategien zu entwickeln.

Dabei wird das Gemeindegebiet mit all ihren Aspekten in den Blick genommen: von der Nutzung eines bestimmten Platzes, über die verkehrliche Anbindung, bis hin zu demographischen Herausforderungen, beinhaltet ein ISEK einen integrierten Rundumblick auf alle Chancen und Problemlagen einer Stadt. Am Ende dieses Prozesses steht eine Vision, ein Leitbild, welches als Rahmen und Zielrichtung für die künftige Entwicklung der Bayerwaldgemeinde wirken soll. Der gesamte Prozess erfolgt unter Beteiligung der Bevölkerung in verschiedenen Formaten.

In einem Stadtentwicklungskonzept wird ein Vorgehen aufgezeigt, worin Prognosedaten und Programmvorgaben zu politischen Handlungsfeldern formuliert werden. Aufgrund der Komplexität eines Stadtgefüges können jedoch nicht alle Bereiche abgedeckt werden, vielmehr werden schwerpunktmäßig Aufgaben und Handlungsprioritäten gesetzt.

D.h. durch Stadtentwicklungskonzepte versuchen Kommunen, aktuelle und absehbare Probleme anzugehen und zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen, z.B. in einem Szenario für die Wohnungsmarktentwicklung aufgrund des demographischen Wandels und der damit einhergehenden zunehmenden Differenzierung der Lebensformen und Haushaltstypen.

Gründe für den Einsatz von Leitbildern in der Stadtentwicklung sind die geänderten Rahmenbedingungen, u.a. die Globalisierung, die ökologische Krise und der Klimawandel, der politische Umbruch in Europa, der ökonomische Strukturwandel, der soziale Wandel durch die demographische Entwicklung und der kulturelle Wandel u.a. durch neue Medien. Städtebauliche Leitbilder und Stadtentwicklungskonzepte, die auf den Entwicklungsprozess einer gesamten Gemeinde, rücken immer mehr in das Interesse der Öffentlichkeit.

Ein ISEK . . .

- besteht aus einer Analyse der gegenwärtigen Situation, einem erarbeiteten Katalog von Handlungsbedarfen und Umsetzungsmaßnahmen.
- zeigt diese Problembereiche für einen konkreten Teilraum auf und bearbeitet sie ergebnisorientiert.
- berücksichtigt dabei regionale und gesamtstädtische Rahmenbedingungen.
- beinhaltet ein übergeordnetes Leitbild, eine Vision, darüber, wie sich die Stadt in den kommenden Jahren entwickeln sollte.
- schafft konkrete, langfristig wirksame und abgestimmte Lösungen für eine Vielzahl von Herausforderungen und Aufgabengebieten wie beispielsweise städtebauliche, funktionale oder sozialräumliche Defizite und Anpassungserfordernisse.
- wird unter Einbindung der lokalen Bevölkerung mit verschiedenen Beteiligungsformaten entwickelt.
- Verbesserung der Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner durch die Schaffung attraktiver und lebenswerter Stadt- und Quartiersstrukturen.

Zukünftige Änderungen sollten im ISEK immer wieder angepasst und fortgeschrieben werden. Ein lebendiges ISEK kann und muss auch immer aktualisiert werden, da der Entwicklungsprozess niemals komplett abgeschlossen sein wird. Wichtig ist die Perspektive, aber auch die Retrospektive.

Im ISEK der Gemeinde Böbrach wird unter anderem der Dorfpark mit räumlicher Anbindung an das Rathausumfeld, den Kirchplatz sowie in Richtung des best. Sportgeländes mit dem Thema Entwicklung und Gestaltung sowie die Innenentwicklung im Prozess „Innen statt Außen“ im Fokus stehen. Der Dorfpark in räumlichen Kontext mit dem Rathaus kommt zur Zeit seiner eigentlichen Funktion als Mittelpunkt eines Ortes nicht nach. Ein zusätzlicher Schwerpunkt im neu zu erstellendem ISEK ist die Verbesserung und Aufwertung der einzelnen Zufahrtsstraßen aus sämtlichen Himmelsrichtungen zum geplanten Zentrum Dorfpark/ Rathaus/ Kirchplatz / Best. Sportgelände.

Die Rolle der geplanten Aufwertung des Dorfparks wird die des Treffpunktes für Einheimische und Touristen, Ort für Veranstaltungen, des Zusammenkommens und Informierens etc. von Böbrach sein.

Das ISEK beschäftigt sich wie bereits erwähnt mit der Aktivierung und Reaktivierung der vorhandenen Potenziale im Umfeld des Dorfparks. Diese sind vor allem die historische Bebauung, die Ausblicke vom Dorfpark in die Umgebung, die bereits vorhandenen Fußwege. „Innen statt Außen“ ist der Name für die Entwicklung des Dorfparks mit Umfeld in Richtung Rathaus und best. Sportgelände als Wohnstandort für Jung und Alt, auch in gemeinsamen Wohnformen.

Ein besonderes Augenmerk wird dabei unter Berücksichtigung des typischen Ortscharakters, vorrangig auf die Innenentwicklung, Beseitigung von Leerständen und Nachverdichtung gelegt. In Böbrach soll zukünftig die Innenentwicklung Vorrang gegenüber allen anderen Entwicklungen haben. Dies ist auch Voraussetzung für angestrebte Förderungen aus dem Programm „Innen statt Außen“.

Hierbei sollen zur Reaktivierung insbesondere städtebauliche Ankerprojekte gesetzt werden, um Bauland, Investoren und neue Mitbürger zu gewinnen. Zudem wird Wert daraufgelegt, Konzepte für die Aktivierung sowohl im kleinem als auch im großen Maßstab zu erstellen.

In dem Zusammenhang soll der Fokus auch auf die speziellen Anforderungen für Böbrach als attraktiver Wohnort zwischen der Tourismusgemeinde Bodenmais und dem Industriestandort Teisnach gelegt werden. Ebenso ist auch eine Reaktivierung eines gewissen Tourismuspotentials angedacht. Dazu können sinnvolle Wohnkonzepte entwickelt werden, wie z.B. Wohnen Alt und Jung, verringerte Mieten für jüngere Bewohner im Ortskern mit dadurch gleichzeitiger bedingter Belebung, verdichtetes Bauen mit kleinen Reihenhäusern sowie einer Hofhausbebauung in 2. Reihe.

Außerdem wird auf eine fraktionsübergreifende Diskussion und Kommunikation der langfristigen Ziele des Ortes und der erforderlichen Schritte zu deren Erreichen Wert gelegt.

Ziel der Gemeinde Böbrach sollte es sein, das Ortsentwicklungskonzept weiterhin als Entscheidungs-, Handlungs-, und Bewertungsgrundlage für die Ortsentwicklung einzusetzen. Neben der Dokumentation der Maßnahmen und Projekte soll auch die erforderliche inhaltliche und organisatorische Implementierung, sowie der Prozess der Evaluierung und Weiterentwicklung beschrieben werden.

Dies ermöglicht es, den mehrjährigen Prozess der Umsetzung entsprechend zielgerichtet im Sinne des Gesamtkonzeptes zu absolvieren. Gleichzeitig lassen sich auch situativ neu aufkommende Maßnahmen und Projekte anhand des Konzeptes hinsichtlich ihrer Zielkonformität beurteilen und können ggf. unterstützt oder unterbunden werden.

## AUFSTELLUNG DES ISEK

In Böbrach soll die Innenentwicklung Vorrang gegenüber allen anderen Entwicklungen haben. Dies ist auch Voraussetzung für angestrebte Förderungen aus dem Programm „Innen statt Außen“.

Der Dorfpark im Zusammenhang mit dem Rathaus – und Kirchengrundstück soll sich als attraktiven Wohn- und Arbeitsort für junge Menschen, Familien und SeniorInnen sowie für Menschen mit verschiedenen Lebensstilen entwickeln, ein gemeinsam nutzbarer, attraktiver Freiraum für Einheimische und Gäste entstehen. Möglichst eng beieinanderliegende Zentrumsfunktionen bewirken eine Nutzungsverdichtung und erhöhen die Frequenz im Quartier. Freiflächen und Grünflächen entstehen bzw. sollen dauerhaft gepflegt und als Natur- oder Erholungsflächen genutzt werden können.

Nachverdichtung und Revitalisierung von Bestandsbauten für z.B. Gastronomie, Wohnen, neue Arbeitswelten etc. wird als entscheidender Baustein für eine nachhaltige und füllende Entwicklung betrachtet. Ausblicke und Sichtachsen, z.B. Richtung Arber werden als wertvolle Bereicherung gesehen und

werden angemessen gestaltet und freigehalten. Themenwege im Ortsgebiet schaffen einen Anschluss an die Naturwanderwege in der näheren Umgebung.

Ein Leerstandskataster mit Erfassung aller leerstehenden Gebäude, aller unbebauten Grundstücke (mit Baurecht) und aller teilbebauten Grundstücke sowie aller im Flächennutzungsplan ausgewiesenen, bisher aber noch nicht mit Bebauungsplan überplanten oder gar bebauten Flächen wird erstellt.

Böbrach fördert und fordert die Bürgerbeteiligung im Laufe des gesamten Prozesses „Innen statt Außen“, legt Wert auf eine kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit und installiert eine Strategiegruppe zum kontinuierlichen Vorantreiben der Innenentwicklung. Für Leuchtturmprojekte werden zur Qualitätssicherung Architekturwettbewerbe geplant.

Aus diesen einzelnen Punkten werden die für die Folgejahre geplanten Maßnahmen festgelegt und zeitlich sowie mit Kosten hinterlegt angedacht. 4 Schwerpunkte haben sich dabei herauskristallisiert:

1. Nutzungen verdichten, z.B. vorhandene dörfliche Funktionen transferieren, Junges Wohnen und Familien ins Dorf holen, neue Funktionen schaffen und ermöglichen, Chancen gestalten
2. Fußwegenetz attraktiver gestalten, z.B. durch klare Wegführung, Willkommen heißen, Ausblicke zelebrieren, Abwechslung erzeugen, Atmosphäre bieten, Highlights darstellen
3. Dorfpark, Umfeld Rathaus mit Verbindung zum Kirchplatz und Anbindung an Sportgelände gestalten – Dorfpark als Treffpunkt, z.B. durch Verkehr umorganisieren, Bodenbelag differenzieren, Beleuchtungskonzept entwickeln, Begrünung nutzbar gestalten, Nutzungen, Möblierung
4. Fortlaufend Einbindung und Beteiligung der Bevölkerung im laufenden Prozess



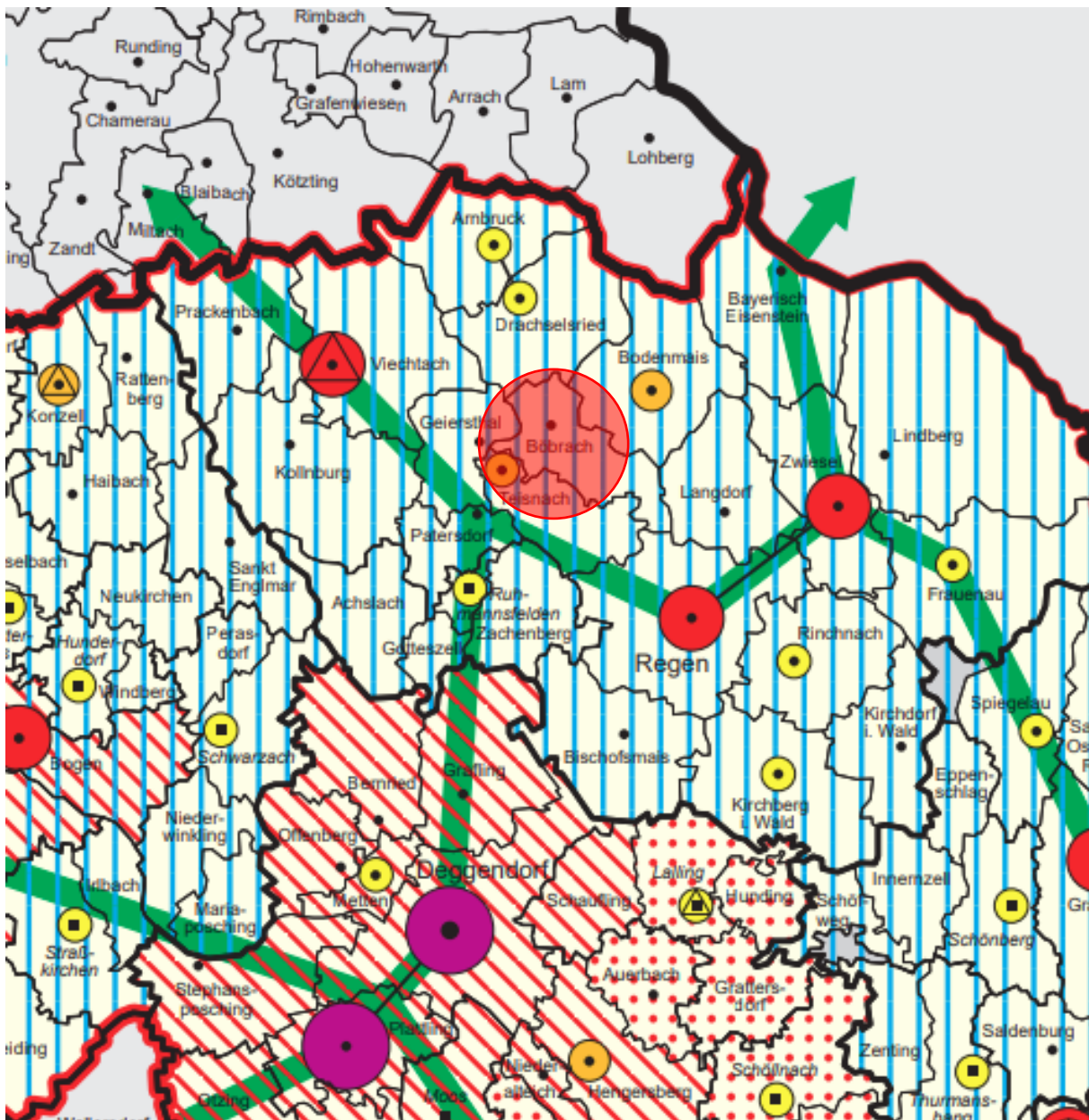
# 2 GRUNDLAGEN

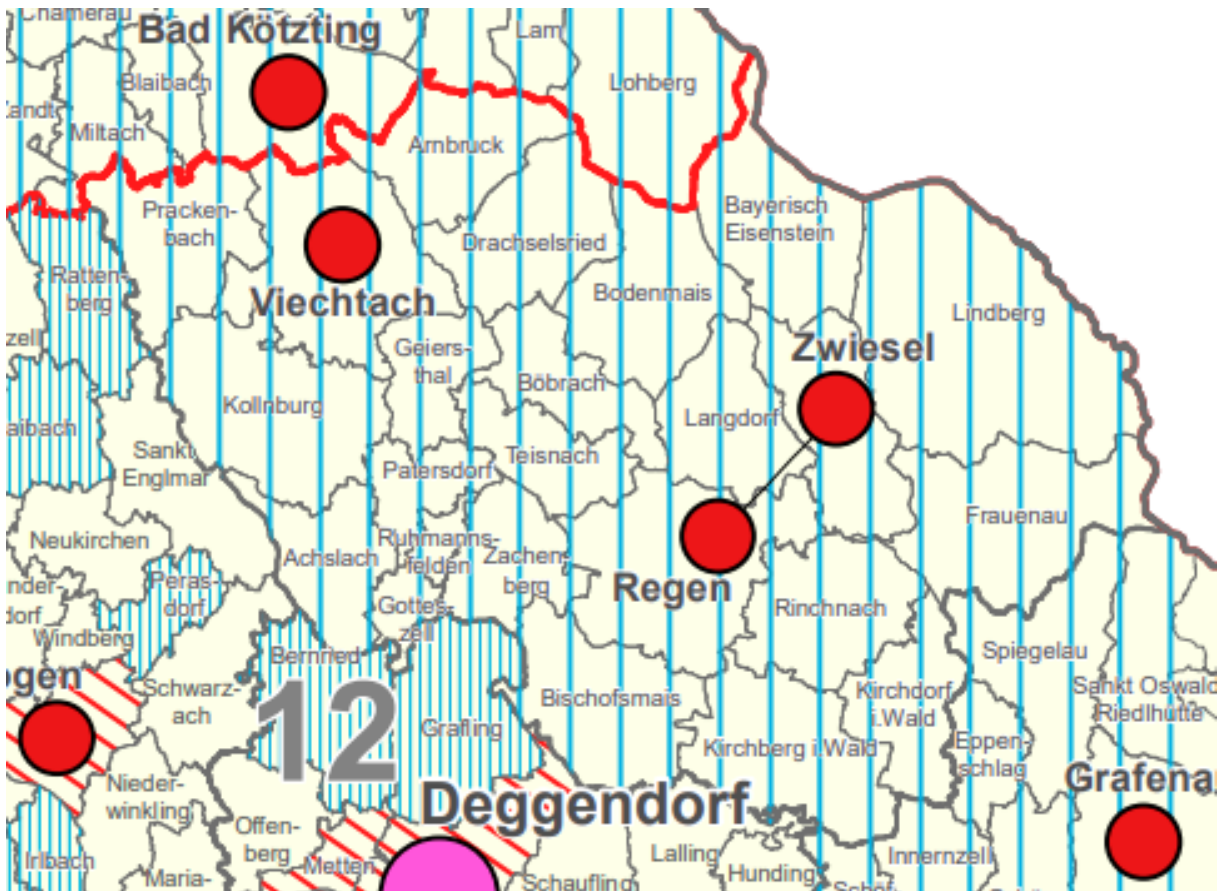
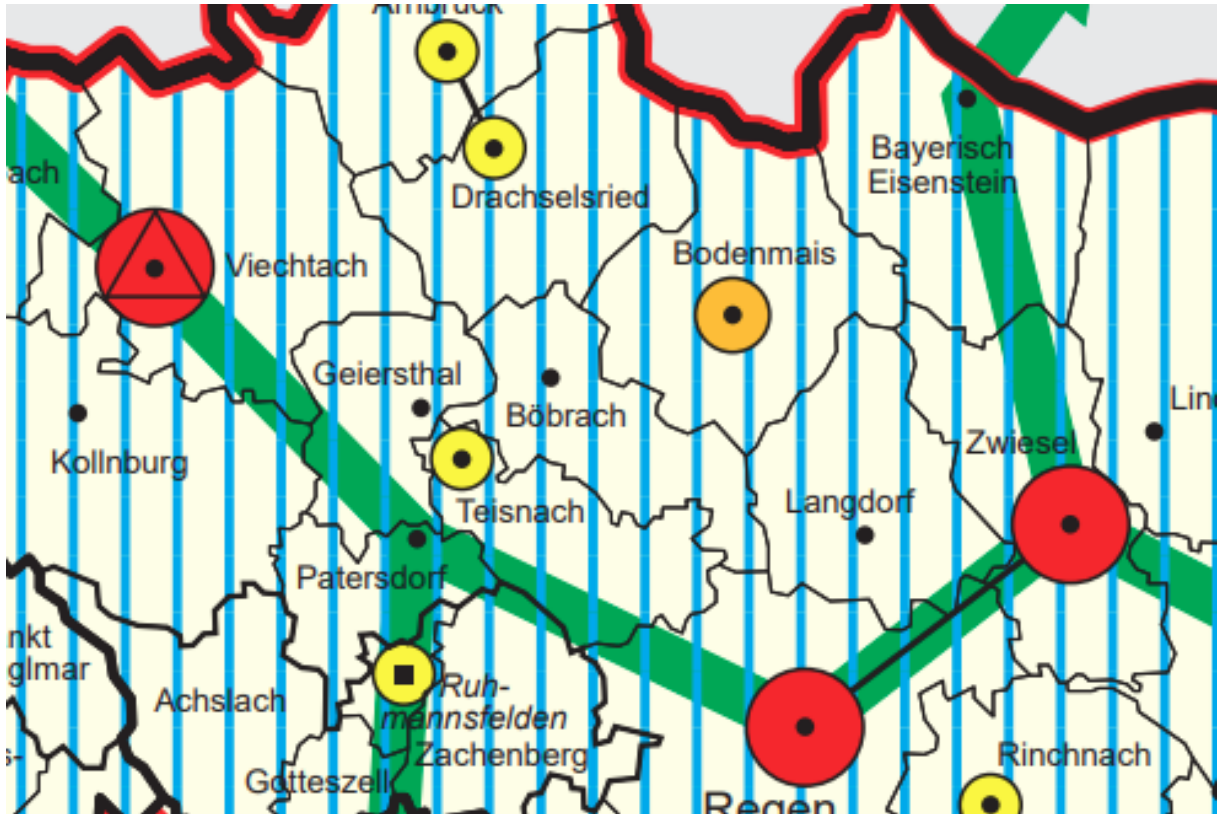


## REGIONALPLAN 12 DONAU-WALD UND LEP 2023

Böbrach ist im Regionalplan 12 ohne Bezeichnung „Zentrum“ als Ort im ländlichen Teilraum beschrieben, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Es liegt nördlich der zentralen Entwicklungsachse entlang der B11/B85 im Landkreis Regen. Im LEP 2023 ist Böbrach ebenfalls als Ort im allgemeinen ländlichen Raum sowie als Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf beschrieben.

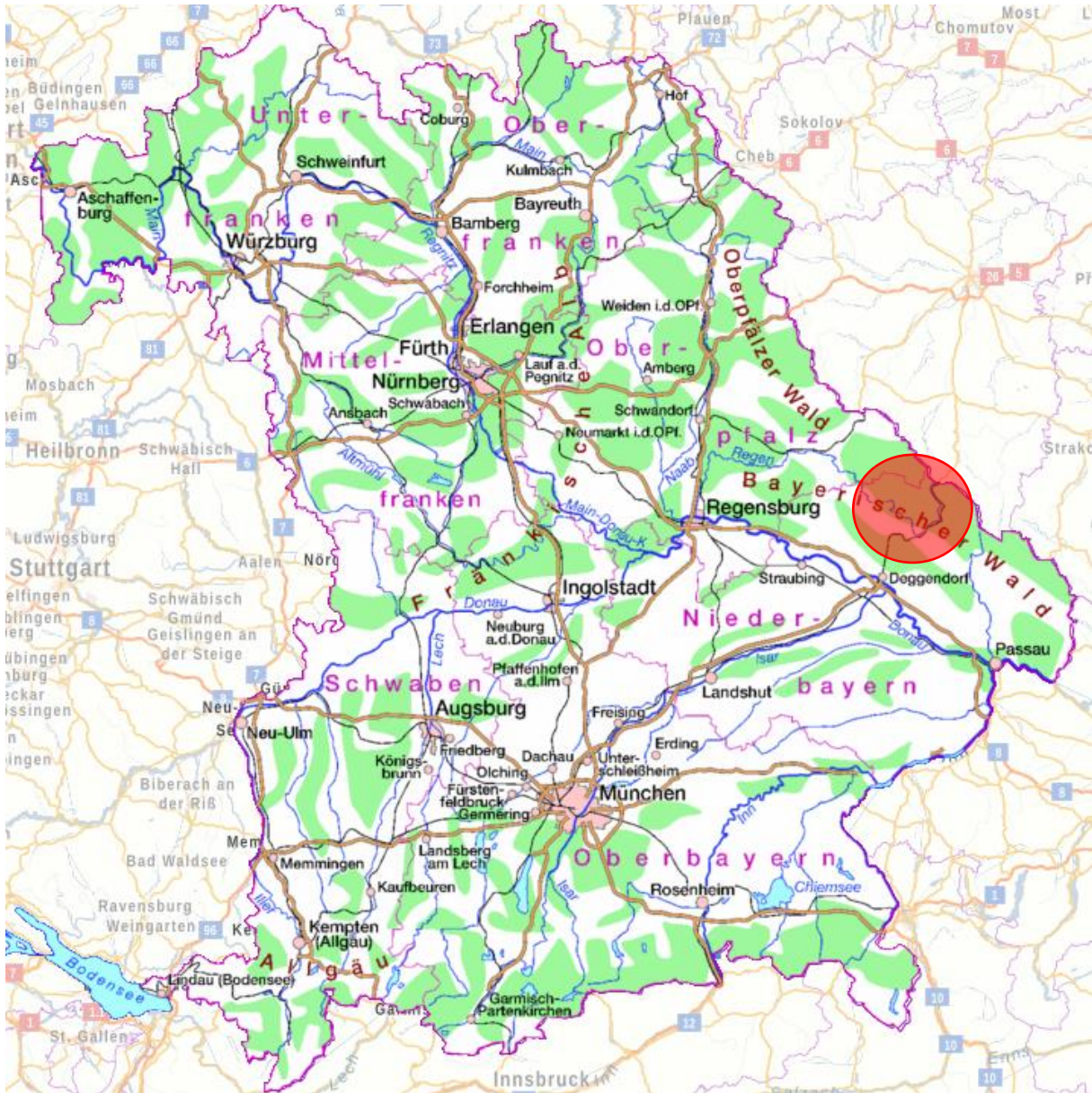
Die Gemeinde Böbrach liegt 10 km südlich der Spitze des höchsten Berges im Bayerischen Wald, des 1456 m hohen Arbers, in 576 m Höhe ü.d.M. auf einer Fläche von 27,57 qkm und setzt sich aus 7 Dörfern, 10 Weilern und 12 Einöden, also 29 Ortsteilen, zusammen. Böbrach gehört zum Landkreis Regen (ehemals Viechtach), Niederbayern.





## LAGE IM RAUM

Böbrach befindet sich im Kreisgebiet von Regen, dem östlichsten Teil des Regierungsbezirks Niederbayern und grenzt an den Regierungsbezirk Oberpfalz und an das Nachbarland Tschechien. Die nächste erreichbaren Mittelzentren sind in ca. 15 km Entfernung Regen und Viechtach, das nächste erreichbare Oberzentrum ist Deggendorf-Plattling in ca. 30 km Entfernung.

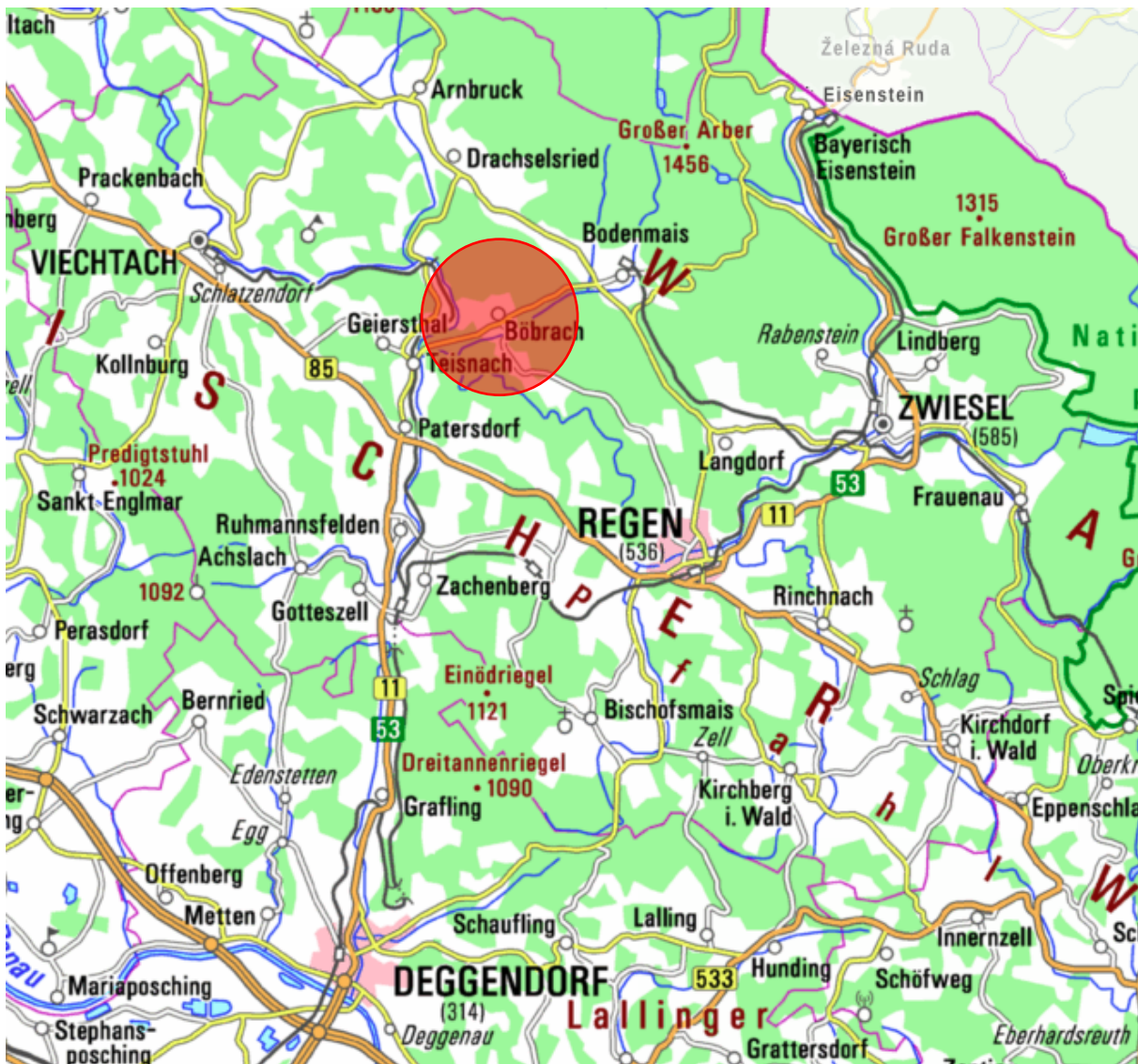


Böbrach gehört mit 2.582 ha zu den flächenmäßigen mittlern Gemeinden des Landkreises. Das Gemeindegebiet ist zu einem größeren Teil unbesiedelt, nur der Hauptort Böbrach weist geschlossene Bebauung auf. Dieser bildet nach Größe und Ausstattung eindeutig den Gemeindemittelpunkt und Siedlungsschwerpunkt. In den Rodungsstreifen entlang der Gemeindeverbindungsstraße Böbrach-Regen auf den Hochflächen oberhalb des Schwarzen Regens und am Auerkieler Bach ist eine starke Streubebauung vorhanden.

## ERREICHBARKEIT

Böbrach ist über öffentliche Buslinien zufriedenstellend an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Es sind 2 Rufbuslinien mit Endziel Regen und Teisnach in Betrieb. In beiden Orten besteht eine Zustiegsmöglichkeit zur Waldbahn. Ebenso besteht im Zwischenziel Bodenmais Anschluss an die Waldbahn in Richtung Zwiesel. In Teisnach befindet sich ebenso ein Waldbahnbahnhof. Die Waldbahn ermöglicht stündlich die Fahrt an den ICE-Halt Plattling. In Richtung Zwiesel, Viechtach sowie Tschechien verkehren ebenso Züge, ab Bayerisch Eisenstein in Richtung Prag und Pilsen. Die Buslinien verbinden Böbrach mit den umliegenden Gemeinden und Städten.

Böbrach ist an das überörtliche Straßennetz gut angeschlossen. Es liegt direkt an der Staatstraße St 2136 in Richtung Bodenmais bzw. Teisnach. Die Bundesstraßen B 11/B85 befindet sich in ca. 6 km süd-westlicher Richtung und verbindet Böbrach mit Deggendorf, von dort bestehen Autobahnverbindungen in Richtung München, Regensburg und Passau. Deggendorf ist in ca. 30 Minuten mit dem Auto zu erreichen.



1029

Erste urkundliche Erwähnung unter dem Namen „Pebraha “ (Biberach)

12. Jhd.

Die Grafen von Bogen gründen die Klöster Oberalteich und Niederalteich sowie das Stift Windberg. Die Besitzungen in Böbrach wurden Ihnen geschenkt oder überschrieben.

1280

„Pebrach “ wird als Sitz eines Schergengerichts benannt.

13. Jhd.

Die Bevölkerung lebt von Landwirtschaft und Perlenfischerei.

1351

Böbrach findet als Sitz einer Pfarrei mit Pfarrkirche urkundliche Erwähnung.

1750

Es entsteht die erste Schule.

1910

Verschiedene Schuljahrgänge werden in Privathäusern unterrichtet, da die Gemeinde nicht die Mittel zur Errichtung eines zweckmäßigen Schulgebäudes hat.

1918

Die Entwicklung der Gemeinde kommt durch Geldentwertung, Absatzschwierigkeiten und große Arbeitslosigkeit fast zum Stillstand. Die landwirtschaftlichen Betriebe geraten in Verschuldung.

1933

Die Arbeitslosigkeit verwandelt sich in Vollbeschäftigung. Die landwirtschaftlichen Betriebe werden durch staatliche Mittel entschuldet.

1936-40

Es entstehen die obere Siedlung mit 7 Einfamilienhäusern und ein neues Schulgebäude.

1945

Einmarsch der alliierten Truppen am 24.04.1945. Tiefpunkt in der Entwicklung nach dem zweiten Weltkrieg. Handel und Gewerbe sind lahmgelegt. Die Arbeitslosigkeit ist erschreckend groß. Die Bevölkerungszahl erhöht sich schlagartig um 600 Heimatvertriebene. Die Wohnungsnot ist fast unerträglich.

1948

Verbesserung der Lage: erste Anzeichen eines wirtschaftlichen Aufschwungs.

1954

Beginn einer günstigen Entwicklung als Fremdenverkehrsort. Die Voraussetzung dafür wird durch den Neubau der zentralen Wasser- und Stromversorgung geschaffen. Durch Vermittlung eines Berliner Reisebüros kommen die ersten Sommergäste nach Böbrach. Verlegung und Erweiterung des Kriegerdenkmals.

1958

Verlegung des Friedhofes bei der Kirche an den südlichen Ortsrand mit Neubau des Leichenhauses. Verschönerung der Ortsmitte. Die Arbeitslosigkeit weicht der Vollbeschäftigung.

1959

Die Ortsdurchfahrtsstraße wird verbreitert und mit einer Teerdecke versehen. Auch andere Straßen werden verbessert und erneuert.

1961

Rege Bautätigkeit in der Gemeinde: Bau von 10 Wohnhäusern und einem Bungalowhotel.

Die Pfarrkirche wird abgerissen, um einem modernen und geräumigen Gotteshaus Platz zu machen. Vermietung von 500 Fremdenbetten: 33.458 Übernachtungen

1962

Einweihung der neuen Pfarrkirche

1965

Neubau der Volksschule mit Gymnastikhalle und Sportplatz; Baubeginn der Entwässerungsanlage

1965-68

Weiterer Fortschritt in allen wirtschaftlichen, kommunalen und kulturellen Bereichen

1968

Bau des Rathauses

1975-76

Ausweisung von zwei neuen Baugebieten; Erstellung der restlichen Kanalisation mit Bau der Kläranlage

1978

Gemeindliche Gebietsneugliederung: Böbrach, Geiersthal und der Markt Teisnach schließen sich zu einer Verwaltungsgemeinschaft zusammen.

1980

Entlassung aus der Verwaltungsgemeinschaft, Wiedererlangung der Selbstständigkeit

1984-85

Schaffung eines Sportgeländes; Neubau des Feuerwehrgerätehauses in Auerkiel

1986-93

Neubau der Gemeindeverbindungsstraße zur Kreisstadt Regen

1991-92

Bau der Ortsumgehung der Staatsstraße 2136

1992

Die Einleitung des Flurbereinigungsverfahrens ermöglicht in den folgenden Jahren den Bau zahlreicher Erschließungsstraßen im Außenbereich.

1993

Neugestaltung des Kinderspielplatzes; Ausweisung neuer Baugebiete

1993-96

Städtebauliche Umgestaltung der Ortsmitte

1994-95

Schaffung eines Kurparks; Erweiterung des Friedhofes

1997-

Erneuerung der Wasserversorgung

1998

Neubau einer Wasseraufbereitungsanlage in Böbrach (Hochbehälter)

2004

Erschließung von zusätzlichen Wassergewinnungsgebieten

2005

Errichtung eines öffentlichen Trinkwassernetzes in Auerkiel

2018

Erstmalige Ausweisung eines Gewerbegebietes

2018

Neubau eines Feuerwehrgerätehauses in Böbrach

2020

Sanierung der Grundschule Böbrach

2020

Verbindung der Ortsteile Eck und Schrollhof durch Bau eines Gehweges



2021

Breitbandausbau

2021

Sanierung der gemeindlichen Kneippanlage

2021

Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes für das Gesamtgemeindegebiet

2021

Erstmalige Errichtung eines Mobilfunkmastens in der Gemeinde Böbrach

2021

Rathaus der Gemeinde Böbrach erhält das staatliche Prädikat „digitales Amt“

2022

Erstmalige Digitalisierung von gemeindlichen Leitungsnetzen

2022

Wiederaufnahme der Gemeinde Böbrach in das Bayerische Städtebauförderprogramm

2022

Bau eines kombinierten Geh- und Radweges an der Bodenmaier Straße

2022

Die Gemeinde Böbrach erhält den Vorsitz in der neu gegründeten „ILE-Teisnachtal“

2023

Umgestaltung des südlichen Friedhofsteiles



Abbildungen aus Website Gemeinde Böbrach: Historische Ansichten von Böbrach

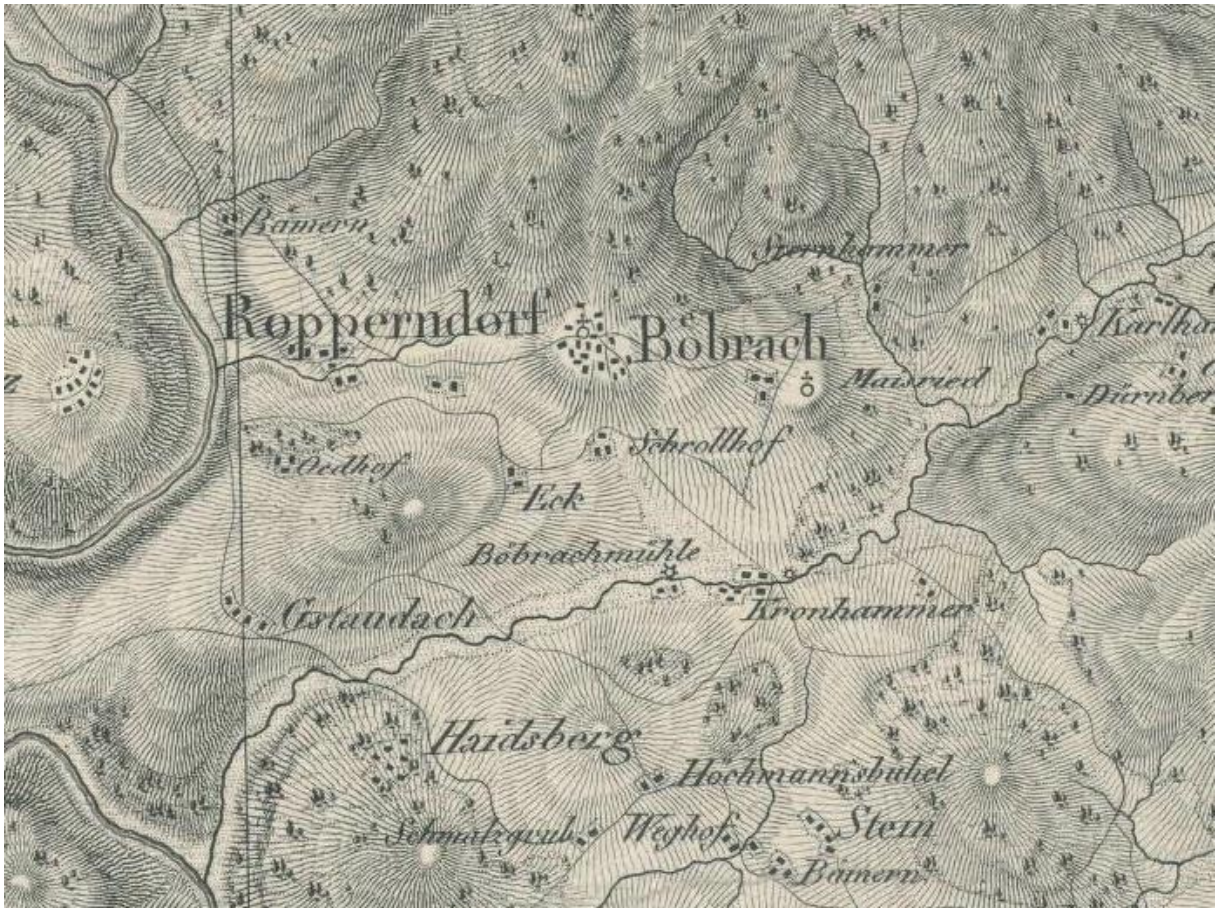


Abbildung aus Bayernatlas: Historische Karte



Abbildung aus Bayernatlas: Historische Karte

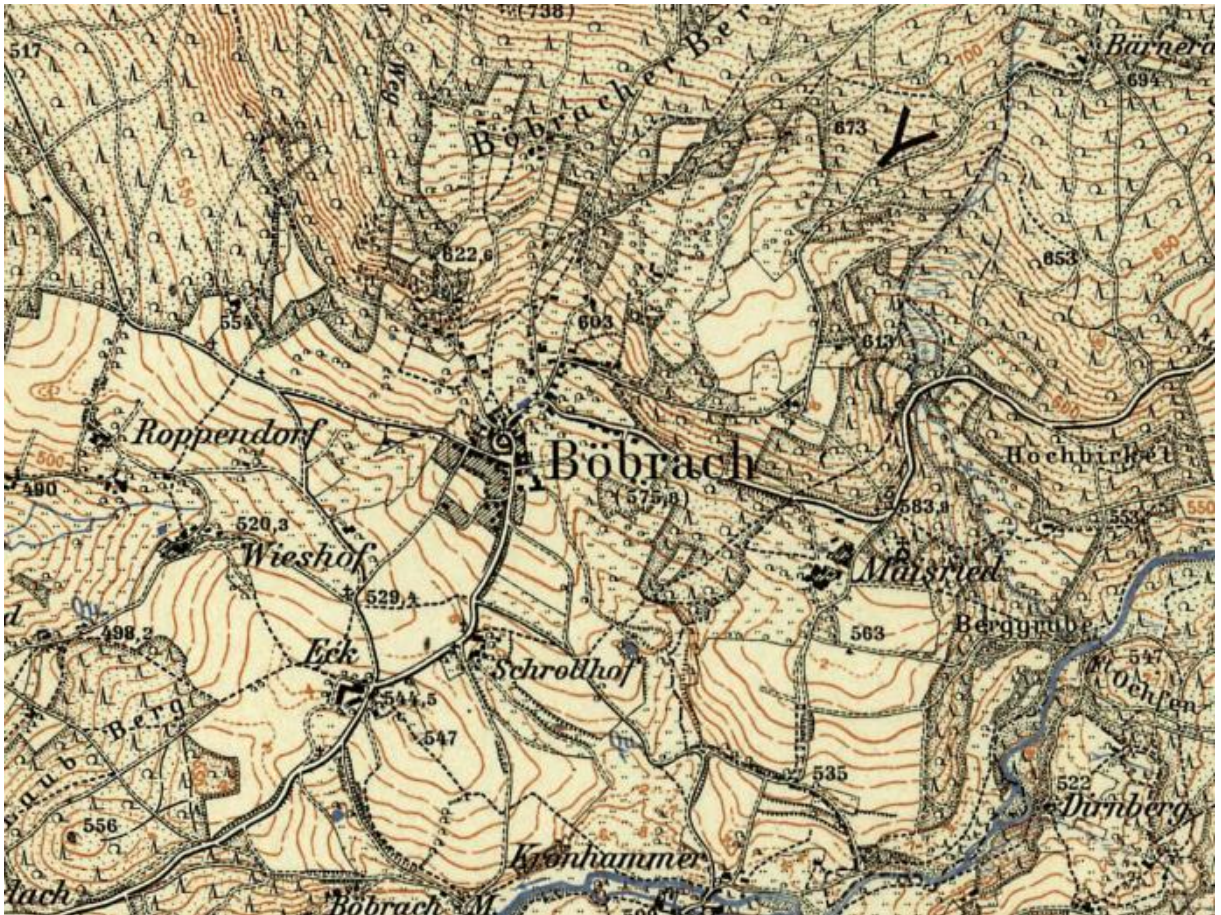


Abbildung aus Bayernatlas: Historische Karte

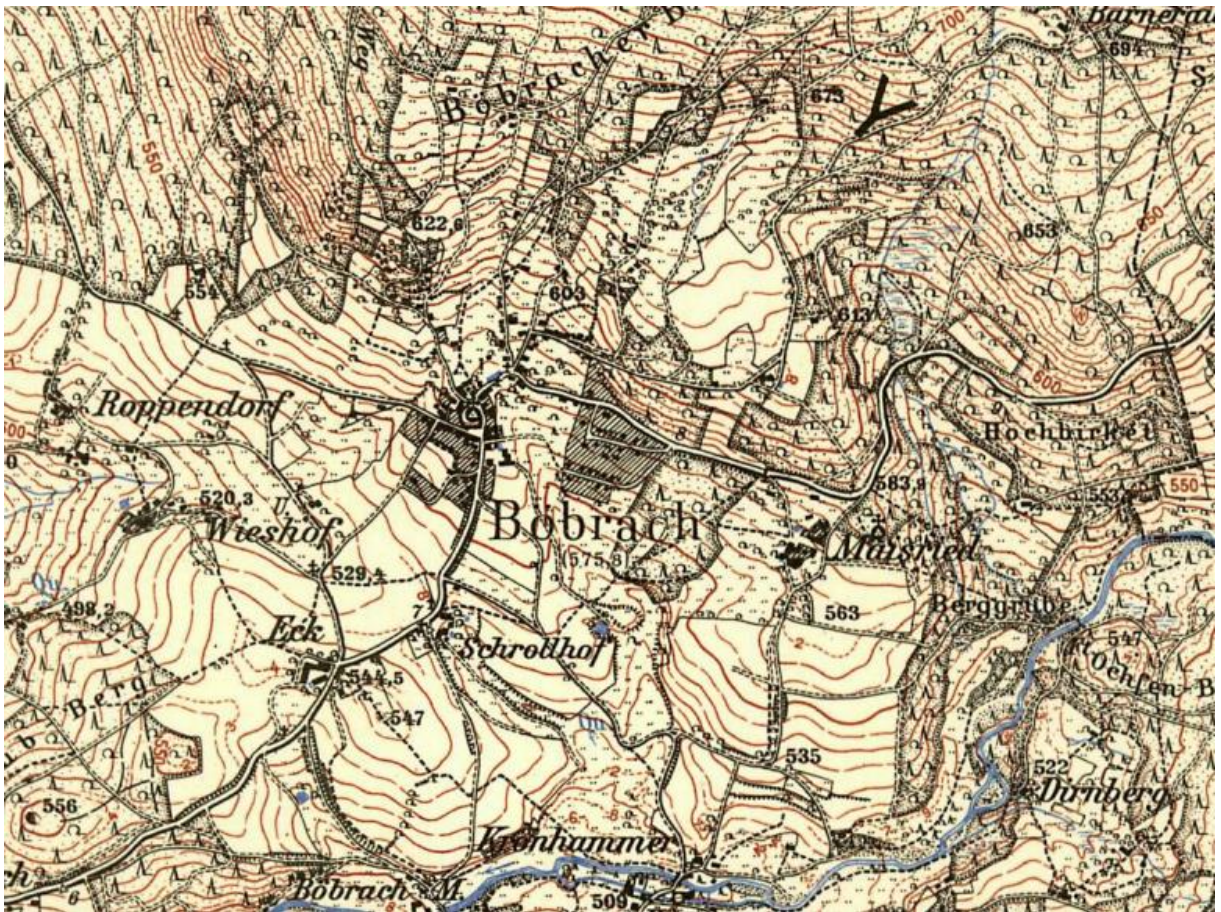
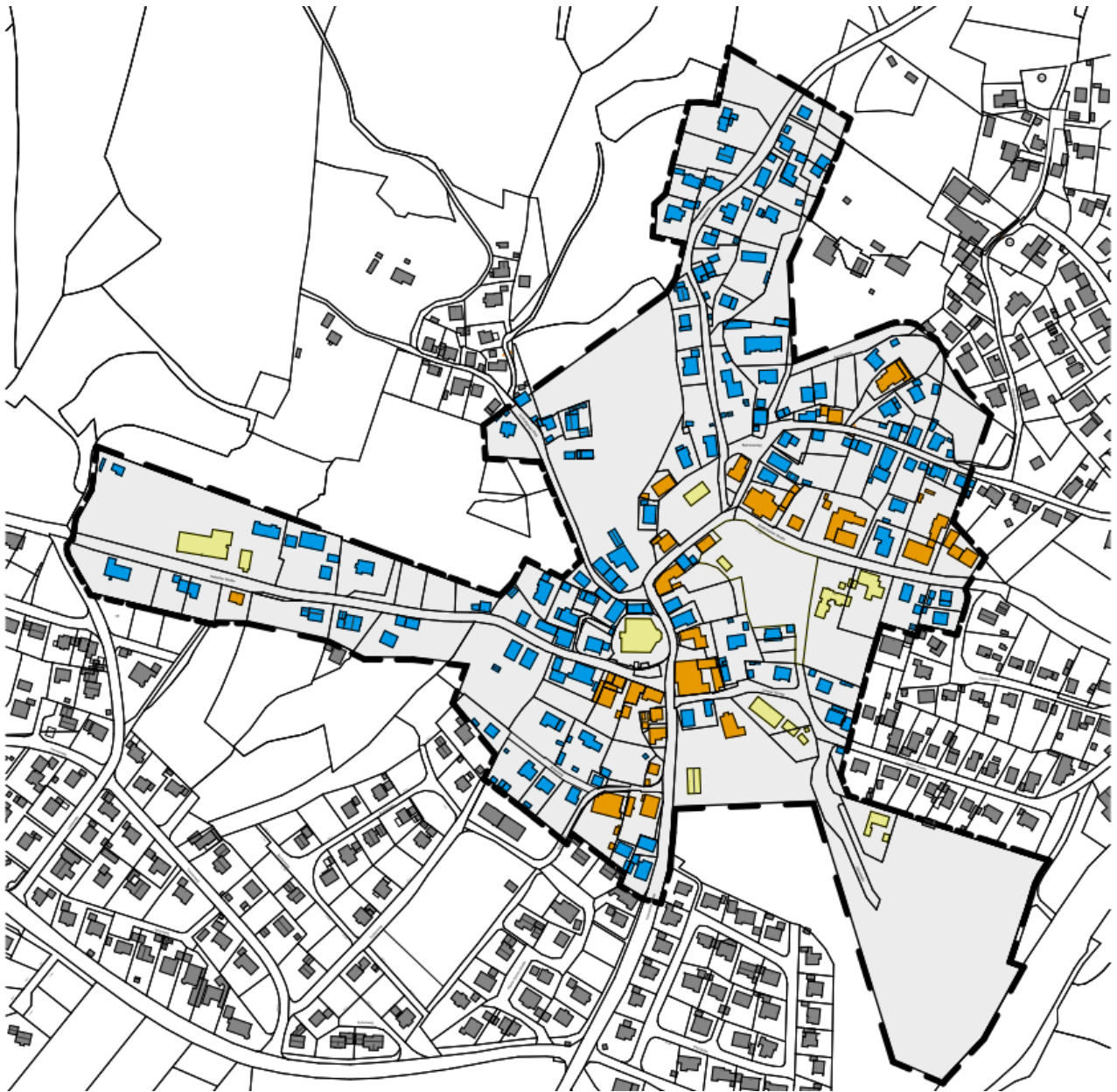


Abbildung aus Bayernatlas: Historische Karte

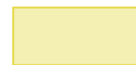
NUTZUNGSSTRUKTUR



WOHNNUTZUNG



MISCHNUTZUNG  
WOHNEN, GEWERBE



GEMEINBEDARF  
SOZIAL, KIRCHLICH ETC.

## BAU- UND BODENDENKMÄLER

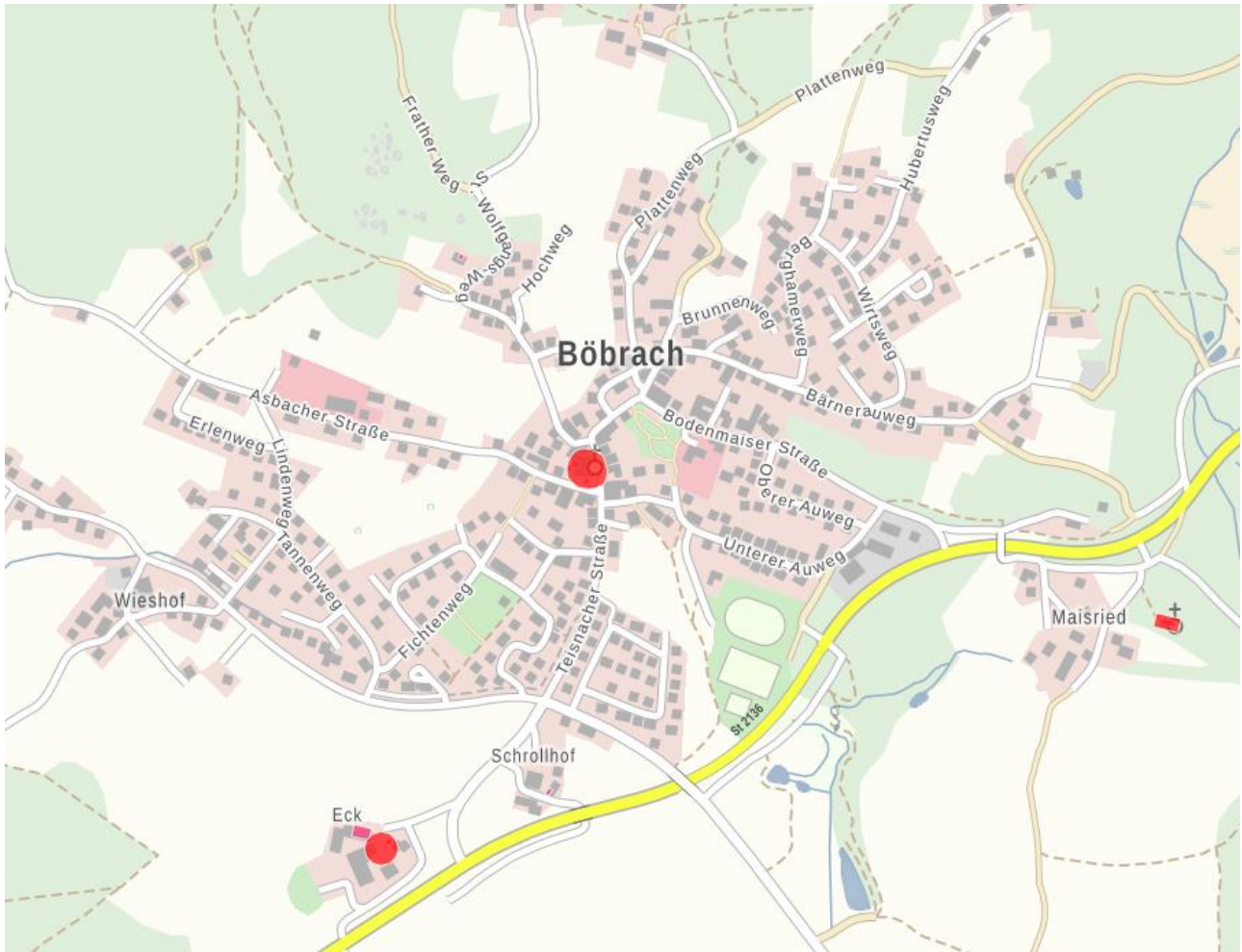


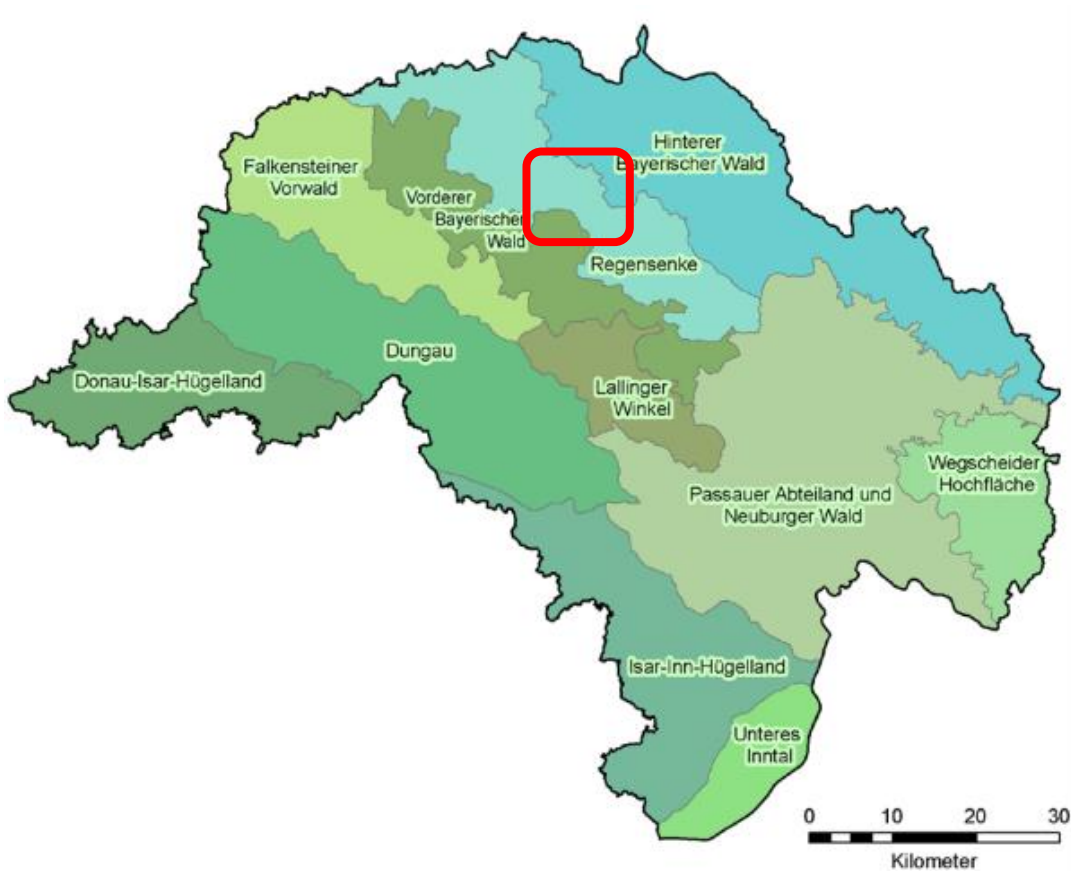
Abbildung aus Bayernatlas: Denkmäler

Im geplanten Sanierungsgebiet ist ein denkmalgeschütztes Gebäude bzw. ein Bereich vorhanden. Es handelt sich um das Kirchengrundstück und wird folgendermaßen beschrieben:

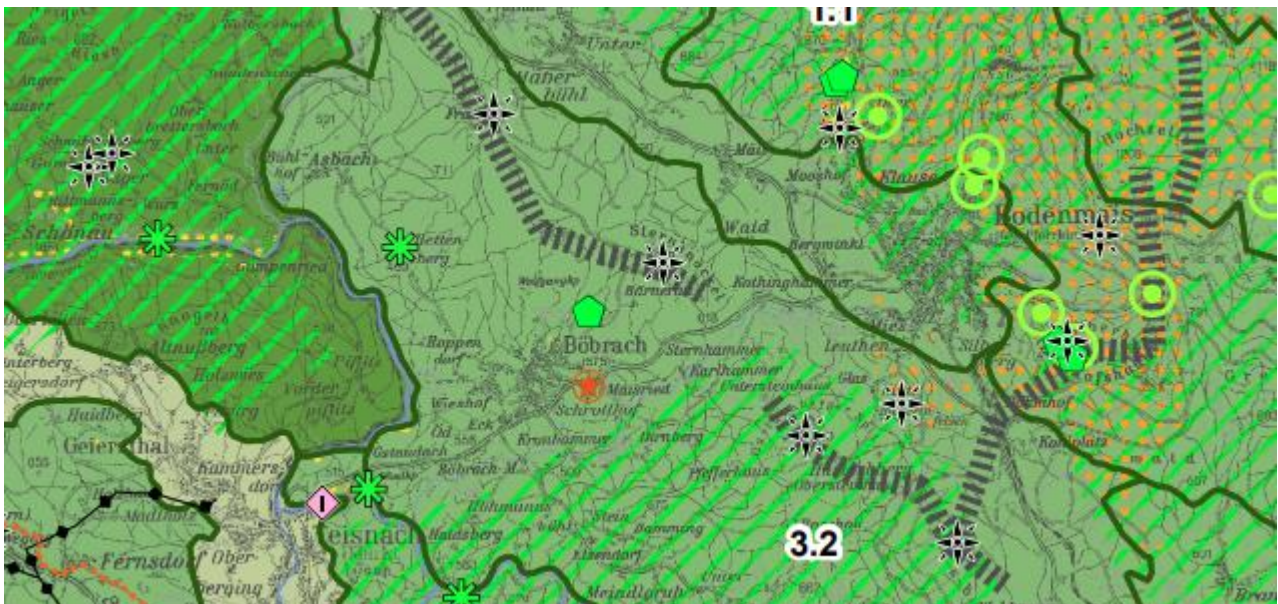
Untertägige Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus mit zugehörigem aufgelassenem Friedhof in Böbrach, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.

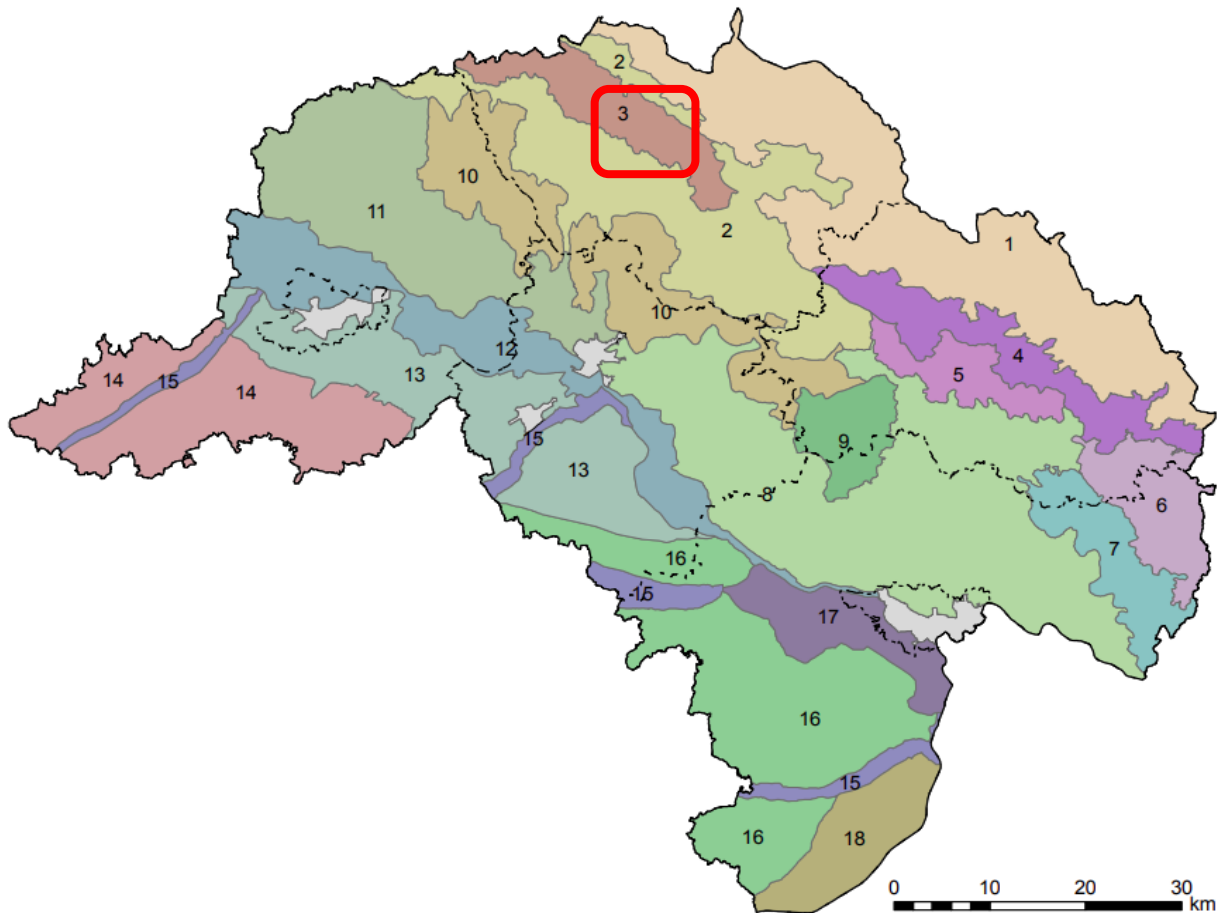
## NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG

Böbrach ist in der Haupteinheit „Regensenke“ naturräumlich gegliedert.



Im Landschaftsrahmenplan wird das Gebiet der Gemeinde Böbrach zum Erhalt von Bereichen mit unverlärnten Räumen >30 qkm, kulturhistorischen Einzelementen sowie naturkundlicher Anziehungspunkte dargestellt, ebenso als Raum mit hoher Erholungswirksamkeit. Böbrach liegt im größten zusammenhängenden Naturparkverbund Bayern, welcher sich von Passau bis nach Bayreuth erstreckt. Der Naturpark Bayerischer und Oberer Bayerischer Wald grenzen direkt an den Ort an.





Böbrach ist dem Landschaftsbildraum Böbrach-Langdorfer Rücken mit der Nummer 3 zugeordnet.

## BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Der Demographie-Spiegel des Landesamtes für Statistik erwartet bis zum Jahre 2033 eine leicht abnehmende Bevölkerungszahl von ca. 1.540 Einwohnern. Im Jahr 2023 beträgt die Einwohnerzahl 1.590. Die jüngere Bevölkerung wird im Vergleich zum Jahr 2023 recht stabil bleiben, ebenso ergibt sich bei den 18-65-jährigen ebenfalls keine deutlichen Ausschläge nach oben oder unten. Bei den über 65-jährigen Einwohnern ist mit einer leichten Zunahme zu rechnen. Böbrach besitzt eine vergleichsweise ältere Bevölkerungsstruktur. Dies ist in den meisten ländlichen Regionen der Fall, Orte werden älter und diverser. Dieser Vorgang muss auch im Rahmen des ISEK betrachtet werden, das Thema Barrierefreiheit ist bei allen zukünftigen Maßnahmen in den Vordergrund zu stellen.

Böbrach wird jedoch bis zum Jahre 2033 in der Entwicklung des Durchschnittsalters unterhalb des Landkreis Regens und auch des Bezirks Niederbayern sein. Das ist als glücklicher Umstand für Böbrach und entspricht in der Regel nicht dem Zustand umliegender vergleichbarer Gemeinden.



**Datenblatt 09 276 118 Böbrach**

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	1 629	235	1 008	386
2020	1 610	240	990	390
2021	1 610	240	980	390
2022	1 600	240	960	400
2023	1 590	240	960	390
2024	1 590	250	940	400
2025	1 580	250	930	400
2026	1 580	250	920	410
2027	1 570	250	910	410
2028	1 570	250	900	420
2029	1 560	250	890	420
2030	1 560	250	880	430
2031	1 550	250	870	430
2032	1 550	250	870	430
2033	1 540	250	860	440

\* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.  
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abbildung aus Demographie-Spiegel für Bayern: Entwicklung der Einwohnerzahlen

**09 276 118 Böbrach**

**1. Bevölkerungsentwicklung seit 1840**

Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung		Einwohner je km <sup>2</sup>	Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung 31.12.2020 gegenüber ... in %			insgesamt	Veränderung zum Vorjahr <sup>1)</sup>	
					Anzahl	%	
01.12.1840	800	101,8	29	2011	1 631	4	0,2
01.12.1871	774	108,5	28	2012	1 571	- 60	- 3,7
01.12.1900	939	71,9	34	2013	1 633	62	3,9
16.06.1925	986	63,7	35	2014	1 648	15	0,9
17.05.1939	1 322	22,1	47	2015	1 646	- 2	- 0,1
13.09.1950	1 684	- 4,2	60	2016	1 638	- 8	- 0,5
06.06.1961	1 305	23,7	47	2017	1 647	9	0,5
27.05.1970	1 400	15,3	50	2018	1 648	1	0,1
25.05.1987	1 518	6,3	54	2019	1 629	- 19	- 1,2
09.05.2011	1 633	- 1,2	58	2020	1 614	- 15	- 0,9

<sup>1)</sup> Einschließlich bestandsrelevanter Korrekturen.

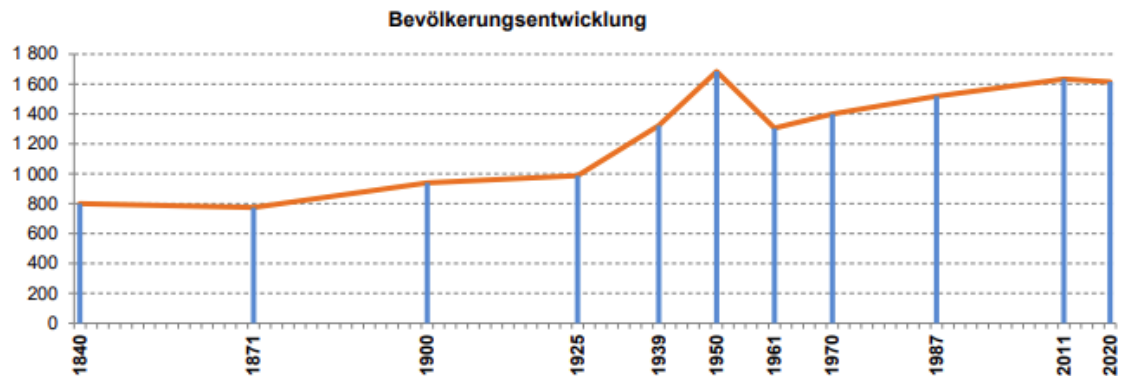
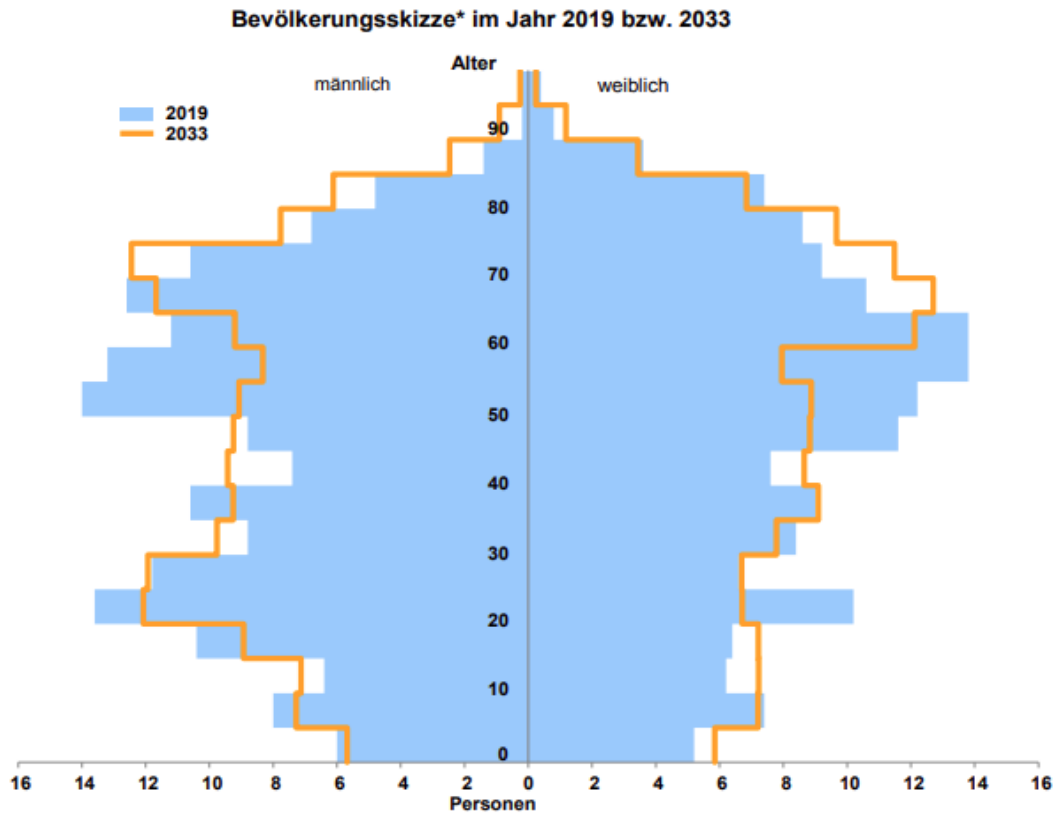


Abbildung aus Statistik kommunal 2021: Bevölkerungsentwicklung seit 1840



\* Die Bevölkerungsskizze zeigt die durchschnittliche Anzahl von Männern und Frauen in Gruppen von jeweils fünf Einzelaltersjahren.

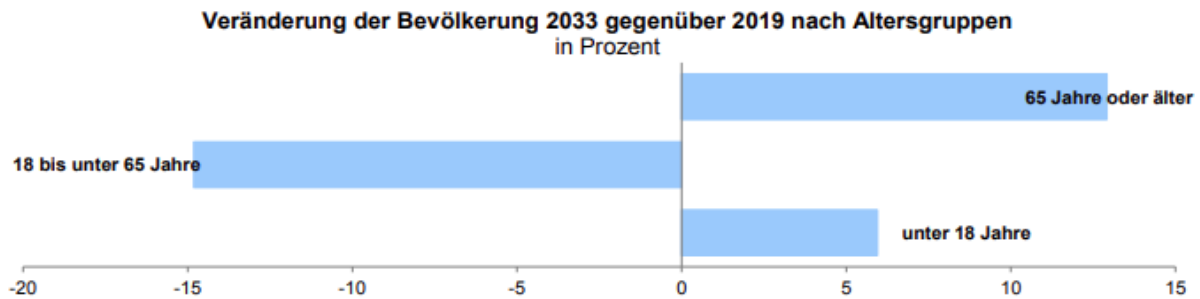


Abbildung aus Demographie-Spiegel für Bayern: Altersstruktur sowie Entwicklung bis 2033

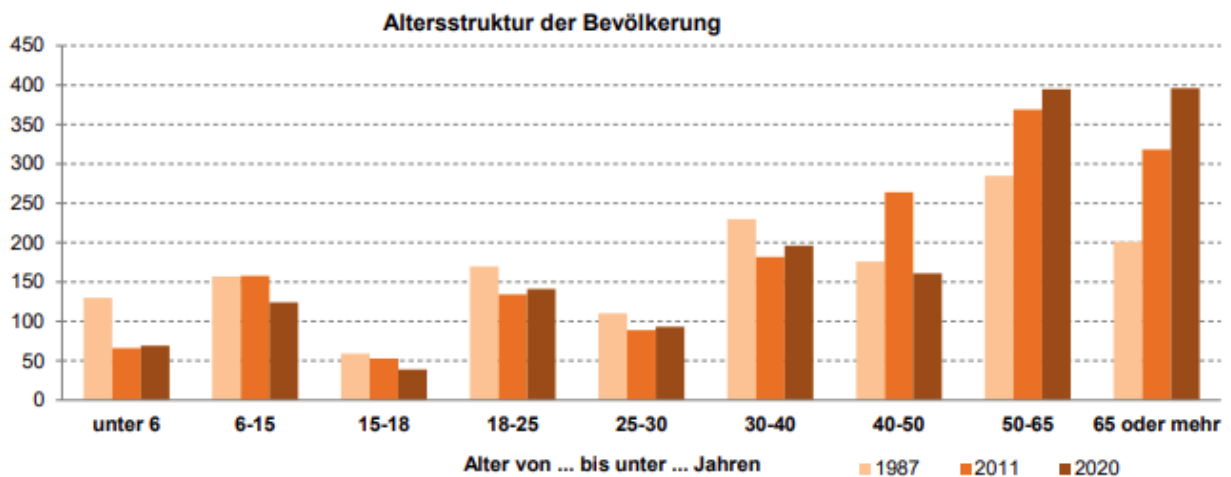


Abbildung aus Statistik kommunal 2021: Altersstruktur

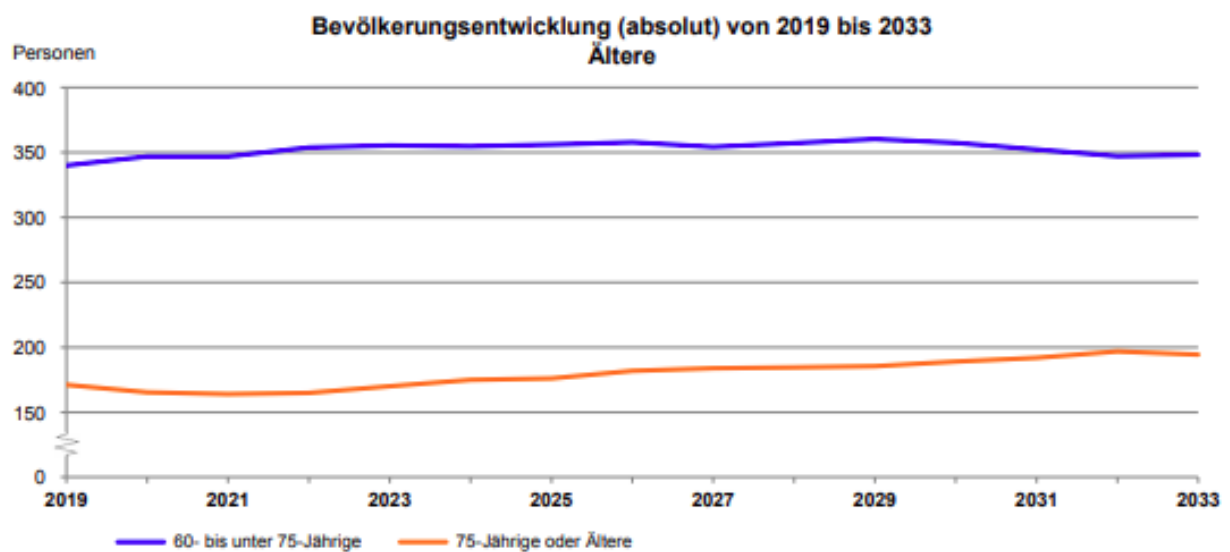
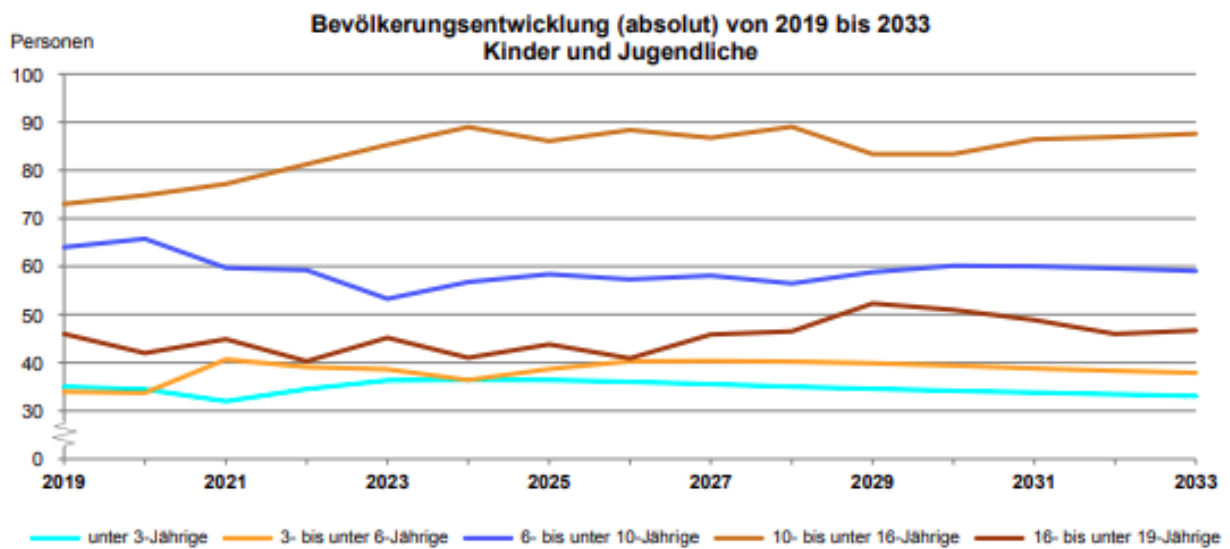
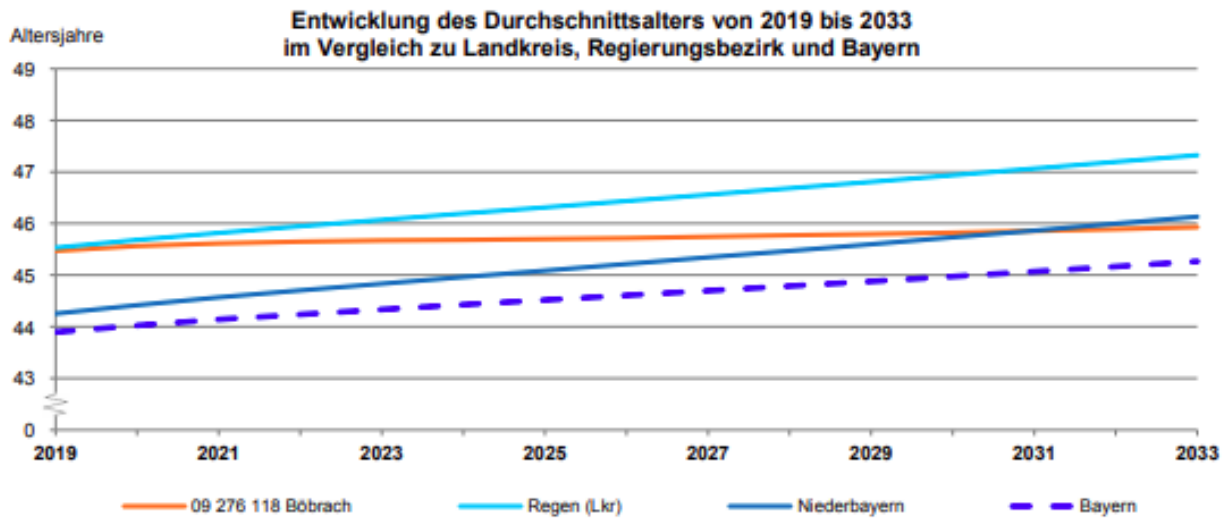


Abbildung aus Demographie-Spiegel für Bayern: Durchschnittsalter/ Bevölkerungsentwicklung

## Demographische Indikatoren 09 276 118 Böbrach

### Bevölkerung

Bevölkerung insgesamt	2019	1 629
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2026	1 580
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2033	1 540

### Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 in Prozent

Insgesamt	-5,3
unter 18-Jährige	5,9
18- bis unter 40-Jährige	-9,1
40- bis unter 65-Jährige	-19,3
65-Jährige oder Ältere	12,9

### Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 für Kinder und Jugendliche in Prozent

unter 3-Jährige	-5,5
3- bis unter 6-Jährige	11,5
6- bis unter 10-Jährige	-7,7
10- bis unter 16-Jährige	20,0
16- bis unter 19-Jährige	1,5

### Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 für Ältere in Prozent

60- bis unter 75-Jährige	2,4
75-Jährige oder Ältere	13,6

### Weitere Indikatoren

Durchschnittsalter in Jahren	2019	45,5
	2033	45,9
Jugendquotient	2019	29,1
	2033	34,2
Altenquotient	2019	40,1
	2033	52,8
Gesamtquotient	2019	69,2
	2033	87,1
Billeter-Maß	2019	-0,9
	2033	-0,8

#### Hinweise zu den Indikatoren:

- Jugendquotient:** Anzahl 0- bis 19-Jährige je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren.
- Altenquotient:** Anzahl 65-Jährige oder Ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren.
- Gesamtquotient:** Summe von Jugend- und Altenquotient, zu interpretieren als Anzahl der Personen im nichterwerbsfähigen Alter je 100 Personen im erwerbsfähigen Alter.
- Billeter-Maß:** Differenz der jungen (0 bis unter 15 Jahre) zur älteren (50 Jahre oder älter) Bevölkerung, bezogen auf die mittlere (15 bis unter 50 Jahre) Bevölkerung.

Abbildung aus Demographie-Spiegel für Bayern: Demographische Indikatoren

## WOHNGEBÄUDE UND FLÄCHENENNUTZUNG

## 16. Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen seit 2017

Gegenstand der Nachweisung	Bestand am 31. Dezember							
	2017		2018		2019		2020	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohngebäude <sup>1)</sup>	513	100,0	515	100,0	518	100,0	520	100,0
darunter mit 1 Wohnung	333	64,9	334	64,9	336	64,9	337	64,8
2 Wohnungen	133	25,9	134	26,0	134	25,9	135	26,0
3 oder mehr Wohnungen	46	9,0	46	8,9	47	9,1	47	9,0
Wohnungen <sup>2)</sup> in Wohngebäuden	781	100,0	784	100,0	792	100,0	795	100,0
darunter in Wohngebäuden mit								
2 Wohnungen	266	34,1	268	34,2	268	33,8	270	34,0
3 oder mehr Wohnungen	176	22,5	176	22,4	182	23,0	182	22,9
Wohnungen <sup>2)</sup> in Wohn- und Nichtwohngebäuden	820	100,0	823	100,0	831	100,0	834	100,0
davon								
1 Raum	5	0,6	5	0,6	5	0,6	5	0,6
2 Räumen	40	4,9	41	5,0	45	5,4	46	5,5
3 Räumen	129	15,7	129	15,7	130	15,6	130	15,6
4 Räumen	188	22,9	188	22,8	189	22,7	189	22,7
5 Räumen	159	19,4	160	19,4	161	19,4	163	19,5
6 Räumen	138	16,8	138	16,8	139	16,7	138	16,5
7 oder mehr Räumen	161	19,6	162	19,7	162	19,5	163	19,5
Wohnfläche der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in m <sup>2</sup>	87 919	X	88 327	X	88 914	X	89 312	X
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	107,2	X	107,3	X	107,0	X	107,1	X
Räume der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	4 175	X	4 189	X	4 215	X	4 230	X
Durchschnittliche Raumzahl je Wohnung	5,1	X	5,1	X	5,1	X	5,1	X

Abbildung aus Statistik kommunal 2021: Bestand Wohngebäude

## 19. Flächenerhebungen zum 31. Dezember 2019 und 2020

Bodenfläche nach Nutzungsart (ALKIS)	Fläche am 31. Dezember			
	2019		2020	
	ha	%	ha	%
Siedlung	99	3,6	100	3,6
dar.: Wohnbaufläche	45	1,6	46	1,7
Industrie- und Gewerbefläche	7	0,3	7	0,3
Verkehr	90	3,3	82	3,0
Vegetation	2 554	92,7	2 561	93,0
dar.: Landwirtschaft	556	20,2	557	20,2
Wald	1 947	70,7	1 955	71,0
Gewässer	12	0,4	12	0,4
<b>Bodenfläche insgesamt</b>	<b>2 755</b>	<b>100,0</b>	<b>2 755</b>	<b>100,0</b>
dar.: Siedlungs- und Verkehrsfläche	189	6,9	182	6,6

## Anteile ausgewählter Flächen in Prozent

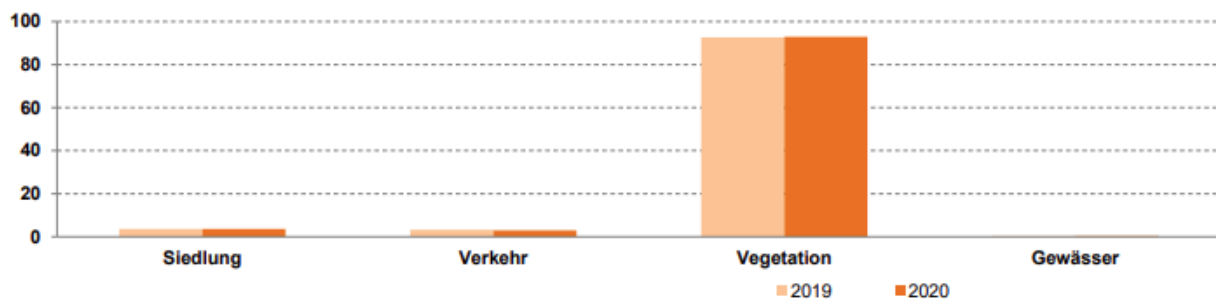


Abbildung aus Statistik kommunal 2021: Flächenerhebungen

## ARBEITSMARKT UND WIRTSCHAFT

Mit 133 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort und 635 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort ist Böbrach eine Auspendlergemeinde. Es pendeln nach Böbrach 78 Beschäftigte ein und in der Gegenrichtung pendeln 594 Beschäftigte aus (Quelle aus Pendlerstudie 2020 IHK Niederbayern). Das negative Pendlersaldo beträgt 516 Personen, d.h. 516 Personen mehr pendeln über die Gemeindegrenze aus als ein. Die Wirtschaftsstruktur ist von Handel, Verkehr und Gastgewerbe geprägt. In der Land- und Forstwirtschaft sowie im produzierenden Gewerbe gibt es im Moment keine nachweisbaren sozialversicherungspflichtige Beschäftigte. Die Arbeitsplatzdichte pro 1.000 Einwohner ist mit 81 sehr gering eingestuft und mit Gemeinden wie z.B. Drachselsried vergleichbar. Sie liegt im Bereich 0 – 400, wobei der Schnitt gleich eingestufte Gemeinde bei 151 liegt.

### 6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2015

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni <sup>2)</sup>					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Beschäftigte am Arbeitsort	90	118	119	127	121	133
davon männlich	35	46	45	53	57	59
weiblich	55	72	74	74	64	74
darunter <sup>1)</sup> Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	4	-	-	-	-	-
Produzierendes Gewerbe	28	34	32	42	-	-
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	23	-	24	25	15	-
Unternehmensdienstleister	8	9	9	6	6	6
Öffentliche und private Dienstleister	27	49	-	-	48	53
Beschäftigte am Wohnort	592	617	640	640	637	635

<sup>1)</sup> Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

<sup>2)</sup> Bei den Ergebnissen 2015 – 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2019 – 2020 vorläufige Ergebnisse.

Abbildung aus Statistik kommunal 2021: Beschäftigungsstruktur

## TOURISMUS

Der Tourismus ist für Böbrach nicht von zentraler Wichtigkeit der wirtschaftlichen Entwicklung und wird in der Gesamtbetrachtung immer unrelevanter. Die Übernachtungszahlen für 2020 betragen lediglich 14.473. Dies bedeutet im Gegensatz zum Jahr 2018 mit 21.409 Übernachtungen eine Abnahme von ca. 6.660 Übernachtungen. Dieser Rückgang ist Coronabedingt zu sehen, jedoch ist bereits im Jahr 2019 ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen, was auf einen allgemeinen Rückgang der absoluten Zahlen hindeutet.

## 27. Tourismus seit 2015

Gegenstand der Nachweisung	Tourismus					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Beherbergungsbetriebe mit zehn<sup>1)</sup> oder mehr Gästebetten <sup>2)</sup></b>						
Geöffnete Beherbergungsbetriebe im Juni	8	7	7	7	6	7
Angebotene Gästebetten im Juni	275	220	220	222	160	220
Gästeankünfte	4 948	5 459	5 968	6 044	5 009	3 278
davon von Gästen aus dem Inland	4 789	5 286	5 798	5 895	4 832	3 169
von Gästen aus dem Ausland	159	173	170	149	177	109
Gästeübernachtungen	20 015	20 411	21 124	21 409	17 732	14 743
davon von Gästen aus dem Inland	19 455	19 782	20 531	20 832	17 259	14 255
von Gästen aus dem Ausland	560	629	593	577	473	488
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen	4,0	3,7	3,5	3,5	3,5	4,5
hiervon von Gästen aus dem Inland	4,1	3,7	3,5	3,5	3,6	4,5
von Gästen aus dem Ausland	3,5	3,6	3,5	3,9	2,7	4,5
<b>Beherbergungsbetriebe mit weniger als zehn Gästebetten in Prädikatsgemeinden <sup>3)4)5)</sup></b>						
Gästeankünfte	-	-	-	-	-	-
Gästeübernachtungen	-	-	-	-	-	-
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen	-	-	-	-	-	-

**Durchschnittliche Auslastung der angebotenen Betten in Prozent**

Jahr	Auslastung (%)
2006	26
2007	24
2008	25
2009	24
2010	20
2011	19
2012	22
2013	23
2014	19
2015	21
2016	25
2017	27
2018	28
2019	28
2020	29

**Übernachtungen von Gästen aus dem In- und Ausland in Betrieben mit neun oder mehr Gästebetten <sup>1)2)</sup>**

Jahr	Gäste aus dem Inland	Gäste aus dem Ausland
2006	23 500	1 500
2007	24 500	500
2008	25 500	500
2009	24 500	500
2010	20 500	500
2011	20 500	500
2012	22 500	500
2013	21 500	500
2014	18 500	500
2015	19 500	500
2016	20 500	500
2017	21 500	500
2018	21 500	500
2019	17 500	500
2020	14 500	500

Abbildung aus Statistik kommunal 2021: Entwicklung Tourismus

## INFRASTRUKTUR BETREUUNG UND BILDUNG

In Böbrach gibt es einen Kindergarten mit Kinderkrippe sowie eine Grundschule.

**28. Kindertageseinrichtungen seit 2016**

Jahr	Anzahl der Einrichtungen	Genehmigte Plätze	Betreute Kinder insgesamt	Betreute Kinder nach Altersgruppen				Tätige Personen insgesamt
				unter 3 Jahren	3 bis unter 6 Jahren	6 bis unter 11 Jahren	11 bis unter 14 Jahren	
2016	1	45	43	5	34	4	-	8
2017	1	45	43	2	38	3	-	8
2018	1	45	44	2	36	6	-	8
2019	1	45	44	4	30	10	-	7
2020	1	45	42	5	28	9	-	7
2021	1	45	37	5	24	8	-	8

**29. Allgemeinbildende Schulen und Wirtschaftsschulen 2020/21**

Schulart	Schulen	davon		Voll- und teilzeitbeschäftigte Lehrkräfte	darunter männlich	Klassen	Schüler	und zwar	
		öffentlich	privat					männlich	Ausländer
Grund- sowie Mittel-/Hauptschulen	1	1	-	3	-	3	53	26	1
Förderzentren	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Realschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Realschulen zur sonderpädagogischen Förderung	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wirtschaftsschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gymnasien	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamtschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Freie Waldorfschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schulartunabhängige Orientierungsstufe	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstige allgemeinbildende Schulen <sup>1)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schulen des zweiten Bildungswegs <sup>2)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Allgemeinbildende Schulen insgesamt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>53</b>	<b>26</b>	<b>1</b>

<sup>1)</sup> Ausländische und internationale Schulen.

<sup>2)</sup> Abendrealschulen, Abendgymnasien, Kollegs.

Abbildung aus Statistik kommunal 2021: Kinderbetreuung und Schulen

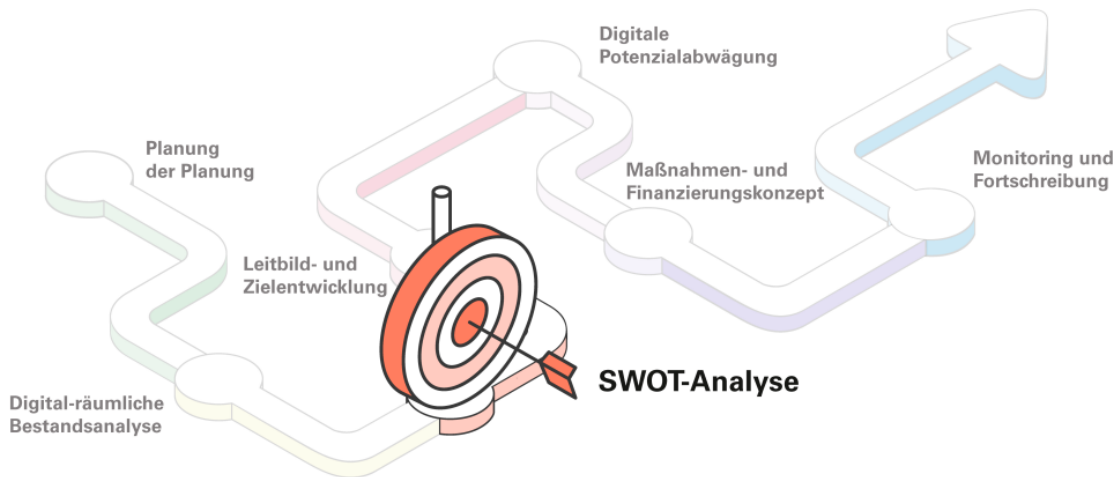
## INFRASTRUKTUR ÄRZTE UND APOTHEKE

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befindet sich eine Privatpraxis für Alternativmedizin, eine Allgemeinpraxis ist nicht vorhanden. Die nächsterreichbaren Praxen sind in Bodenmais und Teisnach. Eine Apotheke ist nicht vorhanden. Das medizinische Angebot ist mäßig zu bewerten.



## STÄRKEN-SCHWÄCHEN-CHANCEN-RISIKEN-ANALYSE (SWOT-ANALYSE)

Die SWOT-Analyse als Methodik zur Erfassung und Bewertung des räumlichen Ist-Zustands.



In der räumlichen Planung wird die SWOT-Analyse (engl.: Strengths [Stärken], Weaknesses [Schwächen], Opportunities [Chancen] und Threats [Risiken]) als Instrument zur Erfassung, Einordnung und Bewertung des Ist-Zustands eines Bezugsraums genutzt. Für die Bewertung der vier SWOT-Felder werden Fragestellungen oder Profile vorgegeben. Bei der Erfassung von Stärken und Schwächen wird eine auf den Bezugsraum gerichtete Beurteilungsperspektive eingenommen und durch das Einbeziehen von Chancen und Risiken um externe Einflussfaktoren ergänzt.

Anschließend können die Stärken und Schwächen bzw. Chancen und Risiken paarweise verglichen und untereinander kombiniert werden:

- Stärken + Chancen: Stärken nutzen, um Chancen zu ergreifen
- Schwächen + Chancen: Schwächen ausbessern, um Chancen zu nutzen
- Stärken + Risiken: Stärken nutzen, um Risiken zu verringern
- Schwächen + Risiken: Schwächen abbauen, um Risiken zu entgehen

Aus den Ergebnissen der SWOT-Analyse lassen sich Handlungsempfehlungen ableiten, die die Komplexität des Ist-Zustands eines Bezugsraums auf zentrale Kernaussagen herunterbrechen. So wird der Schritt in die Leitbild- und Zielentwicklung erleichtert und vorstrukturiert. Der Mehrwert einer SWOT-Analyse hängt maßgeblich von der Datengrundlage und der Beurteilungsperspektive der Bewertenden ab. Daher bietet sich für diese Methodik die Durchführung eines Workshops mit dem Planungsteam und weiteren relevanten Akteuren an.

## Die Stärken und Schwächen von Böbrach

### Siedlungsstruktur/ Bausubstanz/ Nutzungsgefüge und Flächenpotenziale

#### Stärken:

- Bauliche Entwicklung an topographische Verhältnisse angepasst
- räumlichen Qualität von Dörfern mit identitätsstiftender Ortsmitte (z.B. Auerkiel)
- 35 Baudenkmäler im Gemeindegebiet
- Leerstände, Brachflächen und Baulücken bieten ein wertvolles Innenentwicklungspotential
- Ausreichend Flächen für regionale Energieerzeugung vorhanden
- einzeln vorbildlich renovierte Anwesen setzen positive Beispiele für weitere Verbesserungsmaßnahmen
- hochwertiger Natur- und Landschaftsraum
- stets gepflegter Eindruck der Ortsmitte „Kirchenumfeld “

#### Schwächen/Risiken:

- Böbrach befindet sich im Bereich eines schwach strukturierten Gebietes, einem Zonenrandgebiet und in einem „von Natur aus benachteiligtem Gebiet “.
- keine Aufenthaltsqualität im Ortskern (Durchfahrtsstraße, wenig Frei- und Grünflächen)
- Leerstände an zentralen Stellen (z.B. ehemaliges Gasthaus Zachskorn)
- Modernisierungsbedarf zentraler und ortsbildprägender Gebäude
- Allgemeine städtebauliche Missstände im Ortskern; insbesondere strukturelle und gestalterische Mängel.
- Zahlreiche Baulücken sowie unbewohnte Gebäude im Haupttor
- Entwicklungsdefizit im Bereich Gewerbegebiete
- Unklarer Ortsmittelpunkt (Kirchen- oder Rathausumfeld mit Kurpark)
- Keine homogene ortstypische Baugestalt

### Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf

#### Stärken:

- Bezahlbarer Wohnraum durch Überangebot
- Keine Neuausweisungen von Wohnbauflächen nötig

Schwächen/Risiken:

- Weitaus mehr Wohnbauflächenreserven vorhanden als in den kommenden Jahren nach den Erhebungen benötigt werden
- Leerstände im Ortskern

## Grün und Freiflächen

Stärken:

- öffentliche Freiflächen im Zentrum (Kurpark mit Veranstaltungsstadl)
- Teilnahme und Umsetzung am Streuobstprogramm und Blühpakt Bayern
- Lage an Rothbach und Schwarzer Regen - Südhang,
- Waldreiche Mittelgebirgsregion
- Naturweiher
  
- Sehr gutes Angebot an öffentlichen Freiflächen in zentraler Lage
- Ausstattung mit Spiel- und Freizeitmöglichkeiten
- Lage im Wald, Naturraum nah und erlebbar

Schwächen/Risiken:

- schlechter Zugang zum Schwarzen Regen
- eingeschränkte Nutzung Naturweiher
- geringe Ausstattung Kurpark (evt. Kiosk, Cafe, Beschattung, Boule Spiel, Möbel)
- Wenig Bewusstsein für den Wert der Region und landschaftliche Potenziale

## Verkehr

Stärken:

- Gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz
- Anschluss an die Bahnlinie mit Bahnhöfen in Bodenmais und Teisnach
- Dichtes Netz an Rad- und Wanderwegen

Schwächen/Risiken:

- Mängel innerörtlicher Wege und Straßenzüge bezüglich Zustands, Gestaltung, Wegführung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit
- Fehlende teilweise und stellenweise Verknüpfung innerörtlicher und überörtlich bedeutsamer Wegeverbindungen

### Wirtschaftsstandort

#### Stärken:

- Ausreichendes gastronomisches Angebot
- Landwirtschaftliche Betriebe
- Nähe zu Wirtschaftsstandort Teisnach (Fa. Rohde & Schwarz)

#### Schwächen/Risiken:

- Abseits liegender Wirtschaftsstandort
- Wenig produzierendes Gewerbe

### Einzelhandel und Nahversorgung

#### Stärken:

- Privater Dorfladen (Verkauf von Backwaren) mit begrenztem Angebot des täglichen Bedarfs
- 2 Metzgereien im Ort

#### Schwächen/Risiken:

- Kein Nahversorger im Gemeindegebiet
- Kein sonstiger Einzelhandel ansässig
- Supermarkt erst in Bodenmais, Teisnach oder Geiersthal

### Naherholung und Tourismus

#### Stärken:

- Vielseitiges Angebot an Unterkünften „Ferienwohngen u.a. “
- Gut ausgeschildertes Wanderwegenetz Böbrach und Auerkieler Winkel
- Flusswanderwege
- Hoher Freizeit- u. Erholungswert (Kneippbecken, Langlaufloipen etc.)

#### Schwächen/Risiken:

- Wenig Attraktionen / Veranstaltungen
- Veraltetes Gastgeberverzeichnis
- Ausbaufähige Vermarktung u. Darstellung im Internet

## Kultur und Freizeit

### Stärken:

- Starkes Vereinsleben
- Gemeinde als starker Treiber und Förderer von Kultur und Freizeit (z.B. Kulturmobil)
- Viele und hochwertige Veranstaltungen
- Sportmöglichkeiten vorhanden, z.B. Fußball, Tennis, Eisstockschießen, Schützenvereine, Langlauf, Radfahren

### Schwächen/Risiken:

- Koordinierung und Bekanntmachung der verschiedenen Veranstaltungsformen
- Teilweise ist das Angebot abhängig von den Vereinen

## Bildung und medizinische Versorgung

### Stärken:

- Kindergarten und Grundschule im Ort vorhanden
- Zahnarztpraxis im Ort
- Physiotherapie im Ort

### Schwächen/Risiken:

- Keine Kinderkrippe
- Sehr wenige Angebote im Bereich der außerschulischen Bildung und Erwachsenenbildung
- Keine durchgängig geöffnete Hausarztpraxis
- Keine Apotheke im Ort

## KLIMASCHUTZ / KLIMAANPASSUNG

Die Folgen und Warnungen des globalen Klimawandels sind allgegenwärtig und werden zunehmend sichtbar. Schmelzende Permafrostböden und Gletscher, steigender Meeresspiegel, Versteppung, Wüstenbildung und extreme Wetterereignisse. Der Klimawandel wird nicht mehr nur von Wissenschaftlern gepredigt, sondern ist leider traurige Realität geworden. Das zukünftige Ausmaß der weiteren Erwärmung und der dadurch bedingten Szenarien sind zum jetzigen Zeitpunkt kaum vorhersagbar. Die Hauptverursacher der globalen Erwärmung sind die Emission von Treibhausgasen (THG) wie Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>), Methan (CH<sub>4</sub>) und Distickstoffmonoxid (N<sub>2</sub>O).

Klimaschutz ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die das Mitwirken aller Akteure in den unterschiedlichsten Bereichen erfordert. Die Gemeinde Böbrach ist sich dieser Aufgabe bewusst und hat sich dazu entschieden, die großen Chancen eines Klimaschutzmanagements und Klimaschutzkonzeptes in naher Zukunft zu nutzen. Im Gemeindegebiet gibt es bereits verschiedene Akteure, die Energie- und Klimaschutzprojekte durchgeführt haben und durchführen werden. Ideen und Vorschläge von Bürgern, Wirtschaft und Verwaltung sollen aufgegriffen und zusammengeführt werden. Ziel ist es, die Expertise der Akteure der Gemeinde Böbrach zu nutzen und aufbauend auf umfassende Analysen ein übergreifendes Konzept mit umsetzbaren Maßnahmen für alle Sektoren zu entwickeln, welches als Grundlage für alle weiteren Schritte in den Bereichen Energie und Klimaschutz dient. Den kommunalen Akteuren und der öffentlichen Verwaltung kommt eine besondere Vorbildfunktion zu. Durch sie können eine Vielzahl unterschiedlichster Akteure erreicht und zum Mitmachen motiviert werden. Bei vielen lokalen Prozessen ist und soll zukünftig die Gemeinde Böbrach als zentraler Ansprechpartner involviert sein und kann auch durch sein Handeln ein Vorbild für den Klimaschutz in der Region sein.

Um regionale Aussagen zum Klima und zur Klimaentwicklung zu machen, hat das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) Bayern in sieben Klimaregionen mit ähnlichen klimatischen Bedingungen eingeteilt. Demnach ist das Gebiet um Böbrach der Klimaregion Ostbayerisches Hügel- und Bergland zuzuordnen. Kennzeichnend dafür ist eine Jahresmitteltemperatur zwischen 5 und 7 °C mit kalten Wintern mit durchschnittlich -1,4 °C und teilweiser Schneebedeckung und mäßig warmen Sommern mit Durchschnittstemperaturen von 15,4 °C. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge lag bislang bei ca. 935 mm, mit höheren Niederschlagswerten an den westlichen Hanglagen und den Höhenzügen und geringeren Niederschlägen im östlichen Regenschatten der Höhenzüge.

Für die Zukunft sind folgende Veränderungen aufgrund verschiedener Szenarien zu erwarten:

- weitere Zunahme an Hitzetagen im Sommer mit mehr als 30 °C
- weitere Abnahme an Eistagen unter 0 °C im Winter und Verkürzung der Frostperioden  
weniger Schneefall, der weniger lange liegen bleibt
- Zunahme an Starkregen mit der Gefahr von Erdbeben, Sturzfluten und Überschwemmungen
- Moderate Veränderung der durchschnittlichen Gesamtniederschlagsmenge pro Jahr, d.h. der Niederschlag fällt komprimierter, was Trockenzeiten, vor allem zwischen April und Juni bedingt.

Die Hauptursache der Klimaveränderung ist die Zunahme des Gehalts an Treibhausgasen (CO<sub>2</sub>, Methan) in der Atmosphäre. Die Szenarien basieren daher auf sogenannten Emissions-szenarien, die von einem unterschiedlich hohen Treibhausgasausstoß ausgehen.

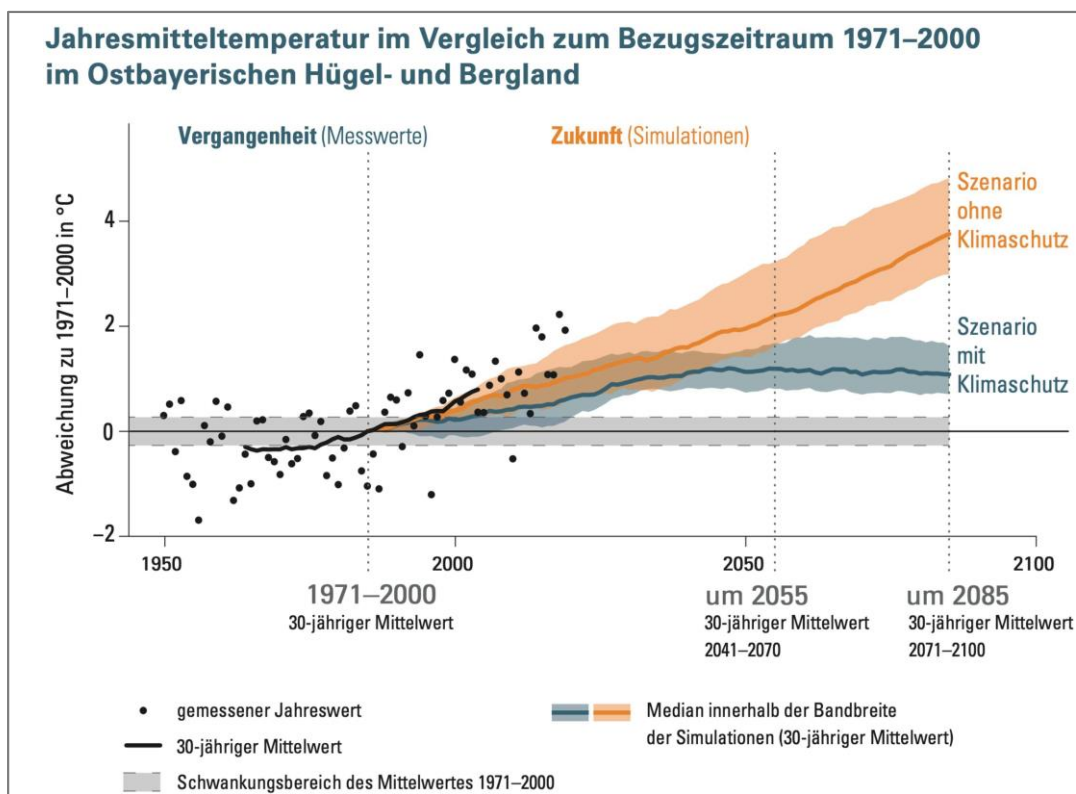


Abbildung: Veränderung der Jahresmitteltemperatur 1971-2000

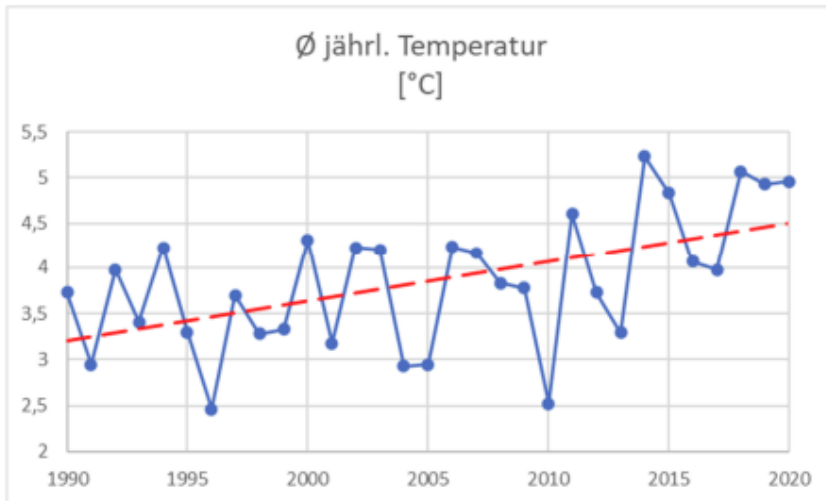


Abbildung: Entwicklung der jährlichen Durchschnittstemperatur

Es ist zu erkennen, dass die Trendlinie der jährlichen Durchschnittstemperaturen zwischen 1990 und 2020 kontinuierlich ansteigt.

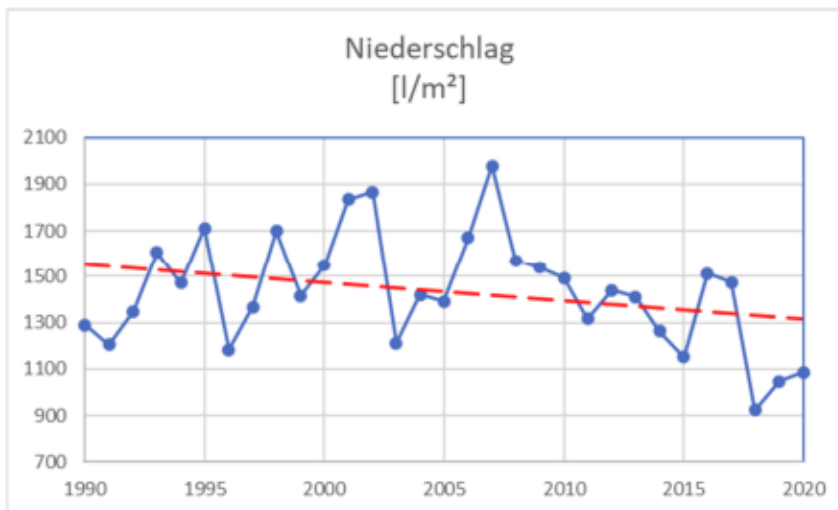


Abbildung: Veränderung der Niederschlagsmenge 1990-2020

Im Gegensatz dazu sinkt der jährliche Niederschlag in der Langzeitbetrachtung.

Der Trend geht in Richtung einer weiteren Erwärmung des lokalen Klimas mit Auswirkungen auf Wasser-, Land- und Forstwirtschaft. Stürme und sehr trockene Sommer können beispielsweise den lokalen Wald stark in Mitleidenschaft ziehen und damit eine Einkommensquelle der Bürgerinnen und Bürger vor Ort beeinflussen.



Mögliche Auswirkungen auf ausgewählte Sektoren in der Folge von meteorologischen Veränderungen in der Gemeinde Böbrach:

- Landwirtschaft: verlängerte Wachstumsperiode, steigender Bewässerungsbedarf, neue Schädlinge und Krankheiten, Hitze- und Trockenschäden
- Forstwirtschaft: Waldschäden durch Windbruch und Trockenperioden, Zunahme von Schädlingen, Veränderung des standortangepassten Artenspektrums
- Wasserwirtschaft: steigende Hochwassergefahr, Absinken des Grundwasserspiegels
- Gesundheit: Hitzewellen, Einwanderung und Vermehrung von Vektoren, Ozonbelastung
- Natur- und Artenschutz: Veränderung des Artenspektrums

## WEITERE MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ UND ZUR KLIMAANPASSUNG

Neben der grundsätzlichen Auseinandersetzung durch den Gemeinderat und die Gemeindeverwaltung wurden im Rahmen des ILEK der ILE Teisnachtal für das Gemeindegebiet Böbrach im Rahmen von 2 Strategieworkshops Entwicklungspotentiale und erste Projektideen in Richtung Klimaschutz und Klimaanpassung angedacht und formuliert.



Abbildung: ILEK ILE Teisnachtal 1. Strategieworkshop 05/22

Im 2. Strategieworkshop wurde die Klärschlamm-Entsorgung ebenso wie die Bürgersolar-Anlage gestrichen. Die Solaranlage soll privatwirtschaftlich realisiert werden.

- ➔ **Biodiversität erhalten & fördern**
  - ➔ **Blühflächen anlegen, Erhalt und Pflege sichern**
  - ➔ **Streuobstflächen anlegen, Erhalt und Pflege sichern**
- ➔ **CO<sub>2</sub> einsparen**
  - ➔ **Klimaschutzkonzept**
  - ➔ **Klimaschutz-Manager**
- ➔ **Hochwasserschutz**
- ➔ **Nachhaltiges Bewusstsein „vorleben“ und fördern**
- ➔ **Energie sparen und Bewusstsein dafür fördern**

Abbildung: ILEK ILE Teisnachtal 2. Strategieworkshop 11/22

Es werden zurzeit Überlegungen angestrengt eine Potentialanalyse zu Photovoltaikanlagen auf gemeindlichen Liegenschaften durchzuführen, ebenso ist die Nutzung eines gemeindeeigenen E-Autos angedacht. Die Straßenbeleuchtungsanlage wurde bereits vor 2 Jahren auf energiesparenden LED-Beleuchtung umgestellt. Böbrach hat darüber hinaus am Projekt Blühpakt Bayern teilgenommen.

Im Zuge möglicher Sanierungen werden fossile Bestandsheizungen (Gas und Öl) auf regenerative Heizungen wie z.B. Wärmepumpe, Hackschnitzel usw. umgerüstet. Ein mögliches Nahwärmenetz für die gemeindliche Einrichtungen, größeren gewerblichen Einheiten und auch Privatgebäude wird in Zukunft angedacht.

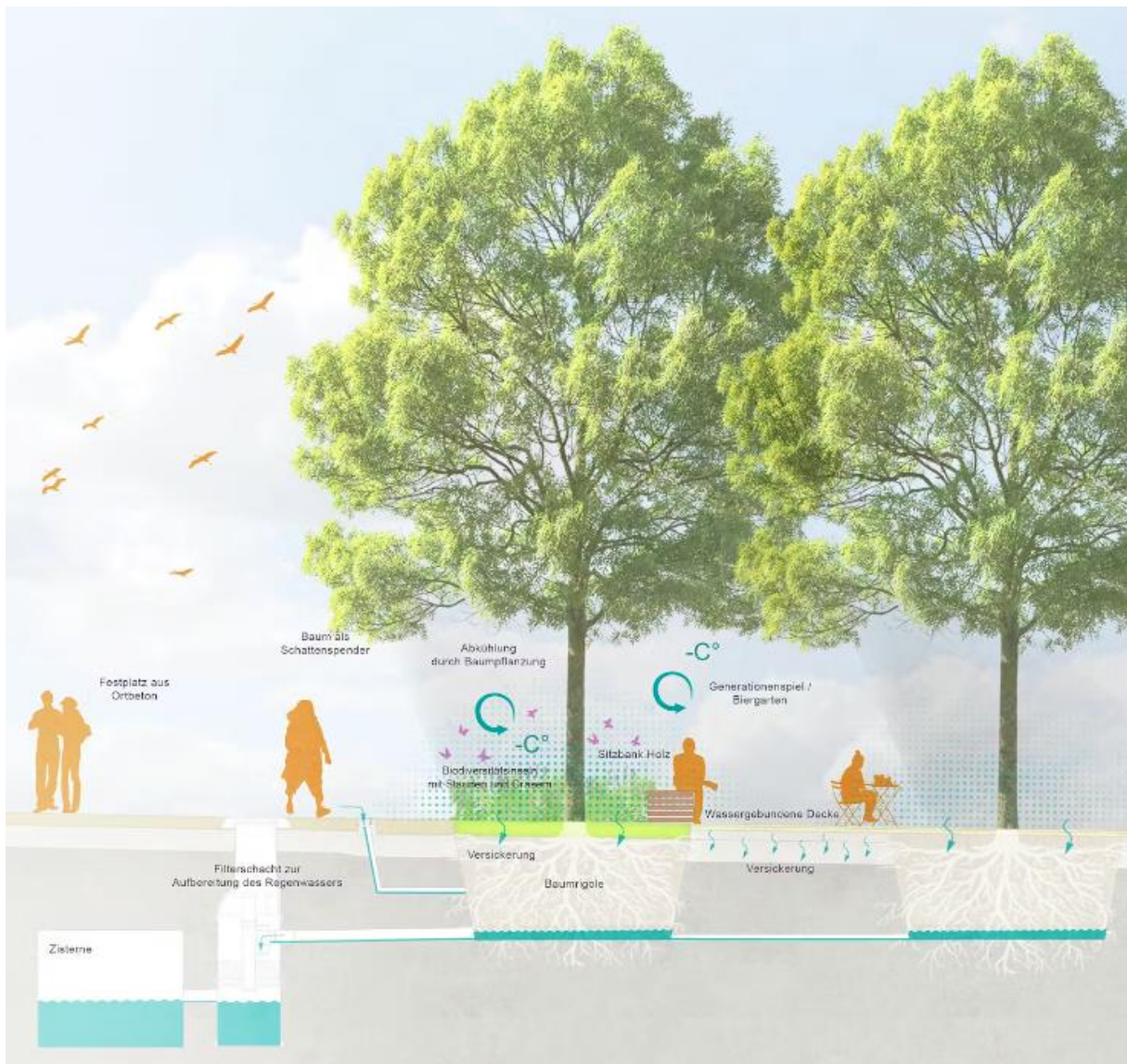
Sinnvolle Maßnahmen zur Klimaanpassung können z.B. die Begrünung von Fassaden und die Begrünung von Dächern sein. Dadurch wird die versiegelte Fläche zumindest zum Teil wieder begrünt, im Ortskern wird dadurch aktiv eine CO<sub>2</sub>-Einsparung erzielt. Auch bilden Gründachflächen ein Wasserrückhaltereservoir und kann die umliegende Bebauung vor Sturzregenereignissen zumindest zum Teil beschützen.

Bestehender, wertvoller Gehölzbestand soll weitestgehend geschützt, gepflegt und ergänzt werden. Die Bestandsbäume stellen wichtige Faktoren zur Regulierung des Mikroklimas dar und darüber hinaus wichtige Lebensräume für die lokal Fauna. Durch die Neupflanzung von verschiedenen klimagerechten, individuellen Gehölzen und Gehölzgruppen werden die Parkräume sensibel erweitert und vervollständigt. Ebenso werden so weitere positive Effekte in puncto ökologischer Vielfalt und Kühlung des Mikroklimas erreicht. Offene Wiesenräume bieten neben der Freizeitnutzung für Menschen auch verschiedenen Tierarten einen neuen Lebensraum. Je nach Lage werden diese als robuster Park- und Landschaftsrasen oder als extensive Blumen- und Kräuterwiese realisiert.

Einzelne Bepflanzungsmaßnahmen z.B. Straßenbegleitgrün wo möglich tragen ebenso zur Entsiegelung des Ortsraumes bei und bieten Lebensraum für Lebewesen.

Die Gemeinde berücksichtigt bereits eine „nachhaltige“ Beschaffung bei sämtlichen notwendigen Gütern und Produkten. Die Gemeinde wird sich zukünftig auch bei gemeindlichen Vorhaben auf den Klimaschutz/Klimaanpassung konzentrieren. Hierzu gehört die Vermeidung von versiegelten Flächen, oder naturnahe, insektenfreundliche und mehrjährige Bepflanzungen, sowie, soweit möglich die Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen.

Eine weitere Maßnahme zur Klimaanpassung ist die Ausbildung von kleinen Wasserflächen z.B. im Dorfpark bzw. die Schaffung von unterirdischen Zisternen zur Bewässerung. Dadurch werden mehrere Maßnahmen umgesetzt, zum einen eine Wasserrückhaltung und zum anderen eine Möglichkeit der Wasserspeicherung und Benutzung von Regenwasser zur Bewirtschaftung der umliegenden Grünflächen. Auch führt die Wasserfläche zu einer natürlichen Abkühlung der Umgebungsluft an heißen Sommertagen. Mithilfe solch einfacher Maßnahmen können mehrere Grünbereiche unterschiedlicher Größe aufgewertet und im Zuge einer notwendigen Klimaanpassung ertüchtigt werden.



Beispielhaft Darstellung zur Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung und zur Speicherung

## BEWUSSTSEINSBILDUNG UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Ziel ist es, die THG-Emissionen der Gemeinde Böbrach bis 2030 um mind. 40% zu reduzieren. Will dieses Ziel erreicht werden, reicht es nicht aus, die Energieversorgung auf regenerative Energiequellen umzustellen. Es bedarf zudem einer Änderung der menschlichen Verhaltensweisen in Sachen Klimaschutz dahingehend, klimaschädliches Verhalten abzubauen und klimafreundliches Verhalten zu forcieren. Die Einwohner der Gemeinde Böbrach sind der zentrale Baustein der Klimaschutzbemühungen. Bezogen auf die Akteursgruppen existiert eine unterschiedliche Einbindungsintensität. Die Öffentlichkeitsarbeit reicht von Information und Motivation über die Beteiligung bis hin zur Kooperation mit unterschiedlichen Akteuren. Je nachdem, welche Einbindungsintensität angestrebt wird, können unterschiedliche Methoden für den Beteiligungsprozess herangezogen werden.



Es gibt viele Ansatzpunkte, um die Bürger hin zu einem klimaschützenden Verhalten zu sensibilisieren. Ob sparsamerer Umgang mit Energie, bewussteres Mobilitätsverhalten oder der sorgsame Umgang mit Naturgütern. Der Einfluss durch das Verbraucherverhalten auf die Produkte im Handel ist hier zu berücksichtigen. Die bewusste Auswahl von klimafreundlichen Produkten beim alltäglichen Einkauf erhöht den Anreiz für Hersteller, vermehrt klimafreundliche Produkte anzubieten. Die Bürger bilden die Nachfrage und die Hersteller werden diese mit ihrem Angebot bedienen. Betrachtet man die Ernährung, ist das was gut für die Umwelt ist, fast immer auch gut für den Menschen. Eine klimabewusste Ernährung erhöht die Vitalität, verbessert und verlängert möglicherweise sogar das Leben. Will man die Bürger für die Klimaschutzmaßnahmen der Gemeinde Böbrach gewinnen und Ihnen die Vorteile, auch für sie selbst, verständlich machen, müssen gezielt Maßnahmen in der Öffentlichkeitsarbeit und Beratung ergriffen werden. So viele Menschen wie möglich sollen zum klimaschonenden Handeln motiviert werden. Mit maßgeschneiderten Instrumentarien werden die unterschiedlichen Zielgruppen auf Basis der erkannten Sichtweisen und Werthaltungen angesprochen.

Kommunikative Instrumente sind in der Öffentlichkeitsarbeit und Beratung das Mittel der Wahl. Inhaltlich decken sie ein breites Spektrum ab. Die Themen erstrecken sich von Energie, Verkehr, Wasser, Abfall bis hin zu Konsum und bewusstem Verhalten. Methodisch sollen die Instrumente Informationen und Wissen in den klimaschutzrelevanten Themen vermitteln, zu konkretem Handeln motivieren und die Beteiligungen an Maßnahmen und Aktionen fördern.

Folgende Kommunikationsziele zur Bewusstseinsbildung sollen verfolgt werden:

- Adäquate Klimaschutzkonzepte fest im Bewusstsein der Bevölkerung verankern, besonders in wichtigen Bereichen wie z.B. Mobilitätsverhalten und Einkaufsverhalten
- Klimaschutz-Management aufbauen bzw. extern vergeben, welches sämtliche Klimaschutzmaßnahmen innerhalb der Gemeinde und sonstigen wichtigen Akteuren koordiniert, initiiert und fachlich unterstützt
- Eventuell Einrichtung einer teilweisen Klimaschutzstelle in der Gemeindeverwaltung bzw. durch ehrenamtliche Bürger und Nutzung der Klimaschutzstelle am LRA Regen
- Aktive Einbindung von Vereinen und sonstigen zivilgesellschaftlichen Stellen
- Steigerung des Bekanntheitsgrades des kommunalen Klimaschutzes, Klimaanpassung und Nachhaltigkeitsthemen sowie zielgruppenspezifische Angebote
- Klimaschutz bleibt dauerhaft auf der Tagesordnung und multipliziert sich in neue Zielgruppen
- Ansprechendes Design, grafische, visuelle Informationsvermittlung, aber auch verbale Elemente erhöhen das Verständnis für den Klimaschutz
- Vernetzung von kommunalen Akteuren im Klimaschutz
- Motivation zur Teilhabe und Verantwortungsübernahme
- Psychologische Restriktionen mindern und Konfliktpotenziale abbauen
- Möglichen ökonomischen Nutzung durch die Klimaschutzmaßnahmen deutlich herausstellen
- Bewusstseinsbildung für sämtliche gesellschaftlichen Gruppen wie. z.B. vom Kindergartenkind bis zum Rentner
- Bereits sichtbare Erfolge und Leistungen wertschätzend zur Kenntnis nehmen und gezielt nach außen tragen

MÖGLICHE MASSNAHMEN FÜR EIN KLIMASCHUTZKONZEPT FÜR BÖBRACH AM  
BEISPIEL DER GEMEINDE BAYERISCH EISENSTEIN

<b>1. Klimaschutzmanagement</b>
Kurzfristige Maßnahmen (0-3 Jahre)
1.1 Einrichtung eines übergreifenden & nachhaltigen Klimaschutzmanagements
1.2 Entwicklung Strategie zur Öffentlichkeitsarbeit
1.3 Erstellung von Richtlinien zum Beschaffungswesen
Mittelfristige Maßnahmen (4-7 Jahre)
1.4 Teilnahme an regionalen Klimaschutzkonferenzen
<b>2. Klimaschutzbewusstsein</b>
Kurzfristige Maßnahmen (0-3 Jahre)
2.1 Internetseite "Klimaschutz Gemeinde Bayerisch Eisenstein"
2.2 Ausrichten von Klimaschutzveranstaltungen / Informationsveranstaltungen
2.3 Anbieten von Klimaschutzschulungen von pädagogischen Fachkräften in Bildungseinrichtungen
2.4 Thema Klimaschutz und Klimaschutzwettbewerbe in Bildungseinrichtungen etablieren
Mittelfristige Maßnahmen (4-7 Jahre)
2.5 Kolumne zu Klimaschutzthemen in Tageszeitung
Langfristige Maßnahmen (8-10 Jahre)
2.6 Veröffentlichung erreichter Klimaschutzziele
<b>3. Private Haushalte</b>
Kurzfristige Maßnahmen (0-3 Jahre)
3.1 Zusammenarbeit mit lokalen Energieberatern und Heizungstechnikern
3.2 Aufklärungskampagne zur Notwendigkeit und Möglichkeiten von Klimaschutz in privaten Haushalten
Mittelfristige Maßnahmen (4-7 Jahre)
3.3 Förderprogramm für Sanierungseinstieg entwickeln
<b>4. Gewerbe &amp; Industrie</b>
Kurzfristige Maßnahmen (0-3 Jahre)
4.1 Energieberatung für Unternehmen (Erstberatung)
4.2 Gründung Unternehmensnetzwerk "Klimafreundliche Unternehmen in der Gemeinde Bayerisch Eisenstein"
4.3 Bewerben von Zertifizierungsverfahren und Managementsystemen
Mittelfristige Maßnahmen (4-7 Jahre)
4.4 Vortragsreihe "Energieeinsparung und Energieeffizienz in Unternehmen"


<b>5. Verwaltungseigene Zuständigkeiten</b>
Kurzfristige Maßnahmen (0-3 Jahre)
5.1 Einführen eines Energiemanagements für verwaltungseigene Liegenschaften
5.2 Schulung von Liegenschaftsmanagern der verwaltungseigenen Liegenschaften
5.3 Sanierung verwaltungseigener Liegenschaften
5.4 Photovoltaikanlagen auf verwaltungseigenen Liegenschaften
5.5 Sanierung der Straßenbeleuchtung der Gemeinde Bayerisch Eisenstein auf LED-Technologie
Mittelfristige Maßnahmen (4-7 Jahre)
5.6 Beziehung von zertifiziertem Ökostrom / Grünstrom in den verwaltungseigenen Liegenschaften
5.7 Beschaffung von Pedelecs für Mitarbeiter in den Verwaltungseinrichtungen der Stadt Bogen
<b>6. Siedlungsentwicklung</b>
Kurzfristige Maßnahmen (0-3 Jahre)
6.1 Weiterbildung des Verwaltungspersonals der Siedlungsentwicklung und Bauleitplanung ermöglichen
Mittelfristige Maßnahmen (4-7 Jahre)
6.2 Errichtung von Nahwärmenetzen
6.3 Entwicklung von energie- und klimaoptimierten Bebauungsplänen
Langfristige Maßnahmen (8-10 Jahre)
6.4 Entwicklung eines Nullemissions-Siedlungsgebiets - Pilotprojekt
<b>7. Mobilität</b>
Kurzfristige Maßnahmen (0-3 Jahre)
7.1 Umfrage zur Anpassung des öffentlichen Verkehrsangebots auf die Arbeitszeiten in den Unternehmen
7.2 Ausbau des Radwegenetzes innerhalb und zwischen den Gemeindegebieten
7.3 Konzept für Ladesäulenausbau der E-Mobilität für die Gemeinde Bayerisch Eisenstein
Mittelfristige Maßnahmen (4-7 Jahre)
7.4 Anpassung und Optimierung des öffentlichen Verkehrsangebots
<b>8. Erneuerbare Energien</b>
Kurzfristige Maßnahmen (0-3 Jahre)
8.1 Kampagne zur Aufklärung über Stromspeicher
8.2 Erstellung Kataster für Photovoltaikfreiflächenanlagen
8.3 Untersuchung der Wasserkraftkleinanlagen zum Repowering
8.4 Erschließen des Versorgungspotenzials durch Privatwälder
8.5 Untersuchung des Potenzials für Photovoltaikanlagen an Lärmschutzvorrichtungen und öffentlichen Parkplätzen
Mittelfristige Maßnahmen (4-7 Jahre)
8.6 Ausbau Photovoltaikfreiflächenanlagen im Gebiet der Gemeinde Bayerisch Eisenstein

## MOBILITÄT

Das Gebiet der Gemeinde Böbrach umfasst rund 47,3 km<sup>2</sup> und besitzt Möglichkeiten für den Fernverkehr durch die Staatsstraße 2136 in Richtung Teisnach und Patersdorf. In Patersdorf besteht über die B11 Anschluss an die Autobahn A92 in Deggendorf.

Eine direkte Zugverbindung ist in Böbrach nicht mehr möglich, der frühere Halteplatz an der Waldbahnstrecke Gotteszell-Viechtach wurde bisher auch im Rahmen der Reaktivierung dieser Bahnlinie nicht wieder aktiviert. Es ist jedoch in Teisnach und Bodenmais ein naher Bahnanschluss vorhanden und ermöglicht den Einwohnern der Gemeinde Böbrach über Teisnach, Gotteszell und Deggendorf den ICE-Halt Plattling erreichen zu können. Eine weitere Verbindung nach Bodenmais ermöglicht die Bahnreise nach Zwiesel. Böbrach ist über die Linie 4113 des Verbundtarifs DonauWald bis zu 4 x am Tag an Deggendorf angebunden. Es sind zudem 2 Rufbuslinien mit Endziel Regen und Teisnach in Betrieb. Die Linie 8205 von Bodenmais über Böbrach nach Teisnach und die Linie 8209 von Bodenmais über Böbrach nach Regen.

**RUFBUS - Linie 8205**  
**Bodenmais - Böbrach - Geiersthal - Teisnach**

   RUFBUS jetzt bestellen!  
**09921 / 94 99 964**

**RUFBUS - Linie 8209**  
**Bodenmais - Böbrach - Langdorf - Regen**

   RUFBUS jetzt bestellen!  
**09921 / 94 99 964**

Potenziale zur Möglichkeit zur Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen sind vorhanden. Diese sind zum einen die grundsätzliche Verkehrsvermeidung sowie durch eine nachhaltige und intelligente Siedlungsentwicklung, hier besonders das Thema „Innen statt Außen“. Es gilt dabei Wege zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen so kurz als möglich zu gestalten. Die kurzen Wege sollen dazu führen, dass Einwohner die Strecken mit dem Fahrrad oder zu Fuß zurücklegen können. Möglichkeiten zur Versorgung im täglichen Bedarf sowie die soziale Infrastruktur, sollten sich hingegen in den Ortszentren befinden. Bei der Erschließung neuer Wohn- und Gewerbegebiete sollten ebenfalls Möglichkeiten zur Anbindung an den ÖPNV betrachtet werden.

Des Weiteren durch eine Effizienzsteigerung der verwendeten Technologie, hier z.B. durch den Einsatz von Elektroautos.



Besonders hervorzuheben ist im Bereich der Mobilität der Fahrradverkehr. Durch die mittlerweile weit verbreitete Nutzung von E-Bikes ist der Einsatz im Alltagsleben durchaus möglich. Dies scheidet jedoch in ländlichen Gebieten, auch hier in Böbrach an fehlender Infrastruktur in Form von Radwegen. Bestenfalls sind Radwege dazu auch noch von der anliegenden Straße räumlich getrennt. Böbrach hat sich zum Ziel gesetzt ausreichend Ladesäulen für E-Bikes vorzusehen.

## WEITERE MASSNAHMEN ZUR MOBILITÄT

Im Zuge gemeindlicher Baumaßnahmen wird zukünftig noch mehr Wert auf Barrierefreiheit (Wege, Materialien, Zugänge etc.) gesetzt und auch baulich umgesetzt. Ein Ladesäulennetz für Autos und Fahrräder wird geplant und an strategisch günstigen Plätzen im Ortsgebiet, z.B. Dorfpark, Rathausumfeld, Brauereigasthof Eck, Feuerwehrhaus etc. realisiert.

Ausbau/Optimierung der Infrastruktur des Radwegenetzes (Alltags- und Freizeitwegenetz) im Zuge eines derzeit vom Landkreis in Bearbeitung befindlichen Radwegekonzeptes. Dies beinhaltet auch infrastrukturelle Maßnahmen, wie Ladesäulen, Abstellplätze, Beschilderung, Reparaturstationen, Verleih Fahrräder und Lastenfahrräder, Etablierung von Quartiersgaragen etc.

Böbrach wird sich in Zukunft als das Raddorf bzw. die Radgemeinde vermarkten. Der Bikepark ist ein erster Baustein innerhalb des Konzeptes.

Optimierung des ÖPNV im Rahmen des derzeit in Bearbeitung befindlichen Landkreiskonzeptes.

Touristisches Angebot GUTI: Übernachtungsgäste können mit der Gästekarte kostenlos den ÖPNV nutzen. Das GUTI wurde bis in Teilen Tschechiens und der Oberpfalz erweitert. Förderung von Mobilitätshubs mit Carsharing zur gemeinsamen Nutzung von PKW zur Vermeidung von Ressourcen.

## INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE

Viele Menschen kennen diesen Anblick in ländlichen Räumen: In den Ortskernen stehen Gebäude leer, Flächen liegen brach und es fehlen Versorgungseinrichtungen. Gleichzeitig werden an den Ortsrändern weiter neue Flächen bebaut. Diese Entwicklungen entleeren Dorfmitten und schwächen Gemeinden als Wohn-, Lebens- und Arbeitsstandorte. Umdenken und neues Handeln sind deshalb dringend erforderlich.

Doch wie vorgehen, um die Folgen des demographischen Wandels und die Veränderungen in Landwirtschaft und Wirtschaft in den Griff zu bekommen? Hier hilft der Vitalitäts-Check mit der

integrierten Flächenmanagement-Datenbank, um die Situation von Gemeinden schnell und gründlich analysieren zu können. Darauf aufbauend können Strategien entwickelt werden, um die Zukunft der Gemeinden und ihrer Dörfer positiv zu gestalten und Flächen zu sparen.

Das Motto lautet: Wir entwickeln unsere Dörfer innen im Kern, nicht außen am Rand!

Innenentwicklung forcieren, anstatt neue Flächen für Wohnen und Gewerbe ausweisen. Immer mehr Gemeinden setzen auf „Innen statt Außen “ und somit auf die Vitalisierung der Innenbereiche ihrer Dörfer. Innenentwicklung verhindert nicht nur, dass leerstehende Wohn- und Geschäftsgebäude oder Hofstellen und Baulücken ungenutzt bleiben, sondern wirkt frühzeitig weiteren Leerständen entgegen. Innenentwicklung bringt neues Leben in alte Gemäuer für die Grundversorgung und Gemeinschaft. Dies schafft Lebensqualität für die Menschen, die im Dorf und in der Gemeinde leben.

#### Innenentwicklung

- fördert lebendige Ortszentren mit vielfältigen Funktionen für alle Bewohner
- erhält charakteristische Bausubstanz und damit Eigenart und Identität von Dörfern und Gemeinden
- spart Flächen, schont natürliche Ressourcen und sichert Freiräume
- reduziert für die Gemeinden und Bürger die Kosten für die Infrastruktur
- verhindert den Verfall von Immobilienwerten

Vielfältige Themen und komplexe Wechselwirkungen brauchen eine Innenentwicklungsstrategie. In Gemeinden liegt eine komplexe Situation vor, in der es gilt, den Überblick zu bewahren. Sinnvolle Entwicklungen können nicht punktuell in einzelnen Dörfern stattfinden, sondern müssen die Gesamtheit einer Gemeinde im Auge haben. Damit Innenentwicklung umfassend gelingen kann, sind viele Fragen zu stellen und zu beantworten, bevor eine erfolgsversprechende Strategie konzipiert werden kann:

- Wie ist die demographische Situation aktuell und in Zukunft?
- Gibt es leerstehende oder untergenutzte Gebäude?
- Sind Baulücken und Brachflächen vorhanden und wie können diese genutzt werden?
- Wie sieht die Siedlungsstruktur aus?
- Ist die Versorgung der Bevölkerung gesichert oder was muss dafür getan werden?
- Wie steht es um das bürgerschaftliche Engagement?
- Welche Mobilitätsangebote sind vorhanden?
- Wie steht es um Arbeitsplätze und die wirtschaftliche Entwicklung?

Die Gemeinde Böbrach hat sich entschlossen dieses Instrument im Rahmen einer ganzheitlichen städtebaulichen Entwicklung anzuwenden. Dazu wurden bereits im Jahr 2016 und auch mit dieser Fortschreibung die nachfolgenden Themenfelder betrachtet, diese dienen zur Erfassung und Beschreibung der Situation in der Gemeinde.

- Bevölkerungsentwicklung
- Flächennutzung und Siedlungsstruktur
- Bodenpolitik
- Versorgung und Erreichbarkeit
- Bürgerschaftliches Engagement
- Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Alle diese Themenfelder wurden im Zuge der Bearbeitung erfasst und in Form von Tabellen und Grafiken dargestellt. Ein guter Überblick wurde geschaffen. Das Erfassen und Bewerten von Leerständen, Baulücken und Brachen als Innenentwicklungspotenziale ist mithin der wichtigste Baustein für eine gewünschte Entwicklung der Gemeinde. Hierbei werden alle notwendigen Parameter wie Gemarkung, Baulandtyp, Nutzungsart nach F- und B-Plan, Baurecht, Flächenumgriff etc. erfasst und dokumentiert. Ebenso werden alle im Flächennutzungsplan dargestellten, bisher noch nicht mit Bebauungsplan überplanten oder gar bebauten Flächen im Gemeindegebiet dargestellt. Datenblätter der Innenentwicklung aus dem Jahr 2016 wurden erstellt und werden zu dieser Fortschreibung aktualisiert und ergänzt und stehen der Gemeinde für die weitere Entwicklung zur Verfügung

## BEWERTUNG DER INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE

Es ist wie bei vielen Gemeinden eine Alterung der Gesellschaft festzustellen. Böbrach besitzt eine vergleichsweise ältere Bevölkerungsstruktur. Böbrach wird jedoch bis zum Jahre 2033 in der Entwicklung des Durchschnittsalters unterhalb des Landkreis Regens und auch des Bezirks Niederbayern sein. Das ist als erfreulicher Umstand für Böbrach zu bezeichnen und entspricht in der Regel nicht dem Zustand umliegender vergleichbarer Gemeinden.

In Böbrach zumindest mit einer Stabilisierung der Bevölkerungszahl bzw. einem nur leichten Rückgang von ca. - 3,0 % lt. dem Demographiespiegel Bayern bzw. um ca. - 5,0 lt. Gemeindebericht ALE bis zum Jahr 2041 zu rechnen. Dies ist im Hinblick auf mögliche und bereits bestehende Leerstände, gerade im Innenbereich eine gute Voraussetzung ebendieser. Neue Konzepte wie z.B. Mehrgenerationenwohnen und Senioren-Wohngemeinschaften sind aufgrund der Überalterung notwendig. Diese sollen vermehrt im Innenbereich, speziell im Bereich des Dorfparks und entlang der Bodenmaier und Teisnacher Straße realisiert werden. Dadurch könnte das gesetzte Ziel der

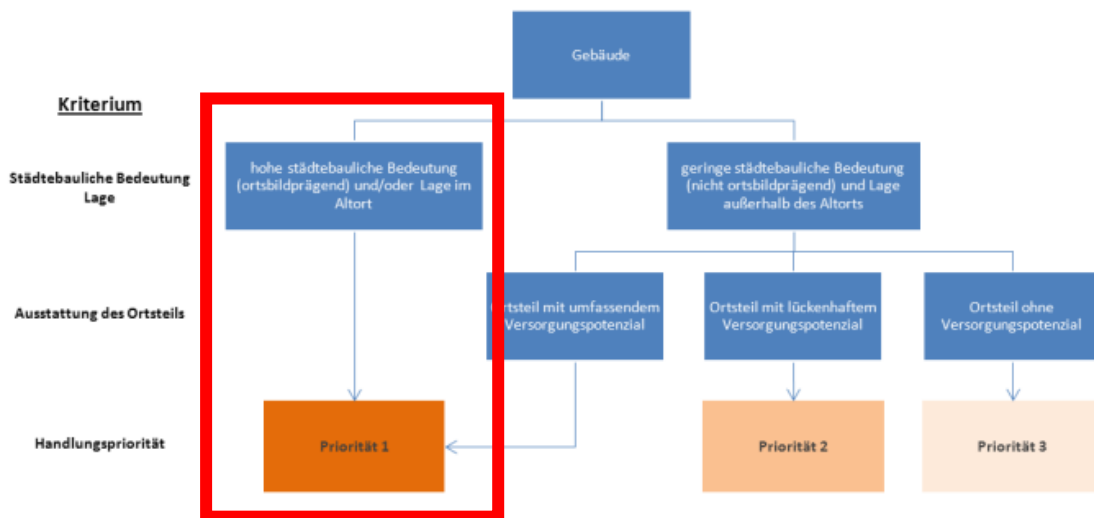
Innenbereichsbelebung unabhängig vom Tourismus unterstützt werden. Dazu gehören im Besonderen auch ältere sowie jüngere Mitglieder der Gesellschaft.

Ebenso ist in Böbrach auch eine Zunahme der Siedlungsfläche mit gleichzeitig stark abnehmender Bevölkerung zu beobachten. So ist der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche von 1980 bis 2020 von 3,8 auf 6,6 Prozent gestiegen. Ursächlich ist dies durch die Neuausweisung von Wohn- und Mischgebieten außerhalb des Kernbereichs (festgesetztes Sanierungsgebiet) verursacht. Diese Entwicklung soll nun gestoppt werden und das Hauptaugenmerk auf die Revitalisierung des Innenbereichs gelenkt werden.

Aus der Erhebung der einzelnen freien Flächen, der teilweise bebauten Flächen und der vorhandenen Brachen ergibt sich eine große Flächenreserve für die Gemeinde. Insgesamt sind nach der Erhebung 102 solcher Flächen (56 Baulücken, 10 geringfügig bebaute Grundstücke und 36 leerstehende Wohngebäude) verschiedener Größe und Eigenschaften in Böbrach gelistet. In Fläche bedeutet dies ca. 15,48 ha. Die gesamte bebaute Siedlungs- und Verkehrsfläche 189 ha, damit ist ein Leerstand von ca. 8 % zu verzeichnen.

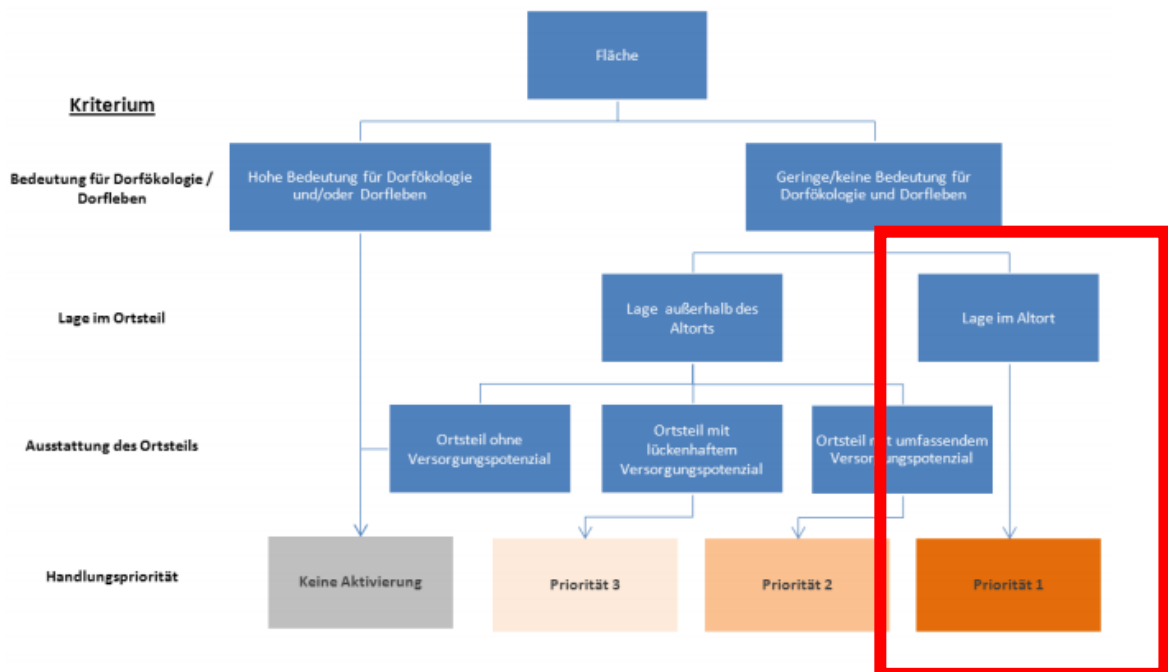
Es stellt sich in der Regel heraus, dass nur wenige Besitzer solcher Flächen verkaufsbereit sind. Diese Grundstücke und Leerstände sind somit nicht auf dem freien Markt verfügbar, Kaufwillige haben dadurch nicht viel Möglichkeit sich in Böbrach niederzulassen. Die Nachfrage nach Grundstücken ist jedoch im Ort durchaus gegeben. Dies ist in Zukunft aber möglichst zu vermeiden, vielmehr sollen die vorhandenen Baulücken, Brachflächen und Leerstände zuerst entwickelt und realisiert werden.

## Bewertungsbaum Gebäudepotenziale:



Dorfpark/ Rathausumfeld

## Bewertungsbaum Flächenpotenziale:



Dorfpark/ Rathausumfeld



Ausschnitt aus der Auswertung der Innenentwicklungspotenziale (Auszug aus der FMD):

## Flächenmanagement Gemeinde Böbrach

## Liste der Innenentwicklungspotenziale

Flurst.-Nr.:	Ortsteil:	Straße	Baulandtyp	Nutzbare Größe in m²	FNP	Baurecht	Bebauungsplan
<b>Kommune: Böbrach</b>							
<b>Gemarkung: Böbrach</b>							
28	Böbrach	Aabacher Straße	Baulücke Klassisch	869	Mf	Innenbereich nach § 34	
74/3	Böbrach	Aabacher Straße	Baulücke Klassisch	450	WA	Innenbereich nach § 34	
74/2	Böbrach	Aabacher Straße 11	Wohngebäude leerstehend	645	WA	Innenbereich nach § 34	
74/7	Böbrach	Aabacher Straße 13	Baulücke Klassisch	751	WA	Innenbereich nach § 34	
74/8	Böbrach	Aabacher Straße 15	Baulücke Klassisch	751	WA	Innenbereich nach § 34	
448/27	Böbrach	Aabacher Straße 40	geringfügig bebautes Grundstück	751	WA	B-Plan	Kohäcker I
448/4	Böbrach	Aabacher Straße 44	Wohngebäude leerstehend	1095	WA	B-Plan	Kohäcker I
215/13	Böbrach	Bärnersweg 18 a	geringfügig bebautes Grundstück	939	WA	Innenbereich nach § 34	
215/14	Böbrach	Bärnersweg 18 b	geringfügig bebautes Grundstück	651	WA	Innenbereich nach § 34	
165/7	Böbrach	Bärnersweg 2	Wohngebäude leerstehend	480	WA	Innenbereich nach § 34	
199/5	Böbrach	Bärnersweg 4 a	Baulücke Klassisch	707	WA	Innenbereich nach § 34	
215/30	Böbrach	Berghamerweg	Baulücke Klassisch	741	WA	Innenbereich nach § 34	
215/6	Böbrach	Berghamerweg 1	geringfügig bebautes Grundstück	2034	WA	Innenbereich nach § 34	
201	Böbrach	Berghamerweg 2	geringfügig bebautes Grundstück	2253	WA	Innenbereich nach § 34	
196/13	Böbrach	Berghamerweg 26	Baulücke Klassisch	943	Außenbereich	Innenbereich nach § 34	
196/1	Böbrach	Berghamerweg 9	Wohngebäude leerstehend	1880	WA	B-Plan	Drachalebene
41/1	Böbrach	Birkenweg 1	Wohngebäude leerstehend	156	Mf	Innenbereich nach § 34	
4	Böbrach	Bodenmaier Straße 1	Wohngebäude leerstehend	1336	MD	B-Plan	Pflanzau
260/7	Böbrach	Bodenmaier Straße 14	Wohngebäude leerstehend	890	WA	Innenbereich nach § 34	
263/2	Böbrach	Bodenmaier Straße 21	Wohngebäude leerstehend	1690	Gemeinbedarf	B-Plan	Pflanzau
180	Böbrach	Bodenmaier Straße 4	Wohngebäude leerstehend	1052	WA	Innenbereich nach § 34	
199/6	Böbrach	Brunnenweg	Baulücke Klassisch	231	WA	Innenbereich nach § 34	
51/1	Böbrach	Buchenweg 11	Baulücke Klassisch	888	WA	B-Plan	Kohäcker III
40	Böbrach	Buchenweg 12 und 14	Baulücke Klassisch	1447	WA	Innenbereich nach § 34	
51	Böbrach	Buchenweg 15	Baulücke Klassisch	599	WA	B-Plan	Kohäcker III
48	Böbrach	Buchenweg 17	Baulücke Klassisch	780	WA	B-Plan	Kohäcker III
48/6	Böbrach	Buchenweg 19	Baulücke Klassisch	631	WA	B-Plan	Kohäcker III

Freitag, 7. Juli 2023

Seite 1 von 4

Flurst.-Nr.:	Ortsteil:	Straße	Baulandtyp	Nutzbare Größe in m²	FNP	Baurecht	Bebauungsplan
53/9	Böbrach	Buchenweg 2	Baulücke Klassisch	818	WA	B-Plan	Kohäcker III
48/8	Böbrach	Buchenweg 23	Baulücke Klassisch	721	WA	B-Plan	Kohäcker III
48/9	Böbrach	Buchenweg 25	Baulücke Klassisch	713	WA	B-Plan	Kohäcker III
53/1	Böbrach	Buchenweg 3	Baulücke Klassisch	1520	WA	B-Plan	Kohäcker III
53/3	Böbrach	Buchenweg 5	Baulücke Klassisch	719	WA	B-Plan	Kohäcker III
218/3	Böbrach	Drachalebene 2	Baulücke Klassisch	1032	WA	B-Plan	WA Drachalebene
218/2	Böbrach	Drachalebene 4	Baulücke Klassisch	1012	WA	B-Plan	WA Drachalebene
454	Böbrach	Eichenweg 2	Baulücke Klassisch	674	WA	B-Plan	Kohäcker III
452	Böbrach	Eichenweg 3	Baulücke Klassisch	629	WA	B-Plan	Kohäcker III
65/6	Böbrach	Erlenweg	Baulücke Klassisch	856	WA	Innenbereich nach § 34	
65/5	Böbrach	Erlenweg	Baulücke Klassisch	768	WA	Innenbereich nach § 34	
65/9	Böbrach	Erlenweg	Baulücke Klassisch	396	WA	Innenbereich nach § 34	
449/19	Böbrach	Erlenweg	Baulücke Klassisch	22	WA	B-Plan	Kohäcker I
65/10	Böbrach	Erlenweg	Baulücke Klassisch	408	WA	Innenbereich nach § 34	
65	Böbrach	Erlenweg	Baulücke Klassisch	743	WA	B-Plan	Kohäcker I
449/18	Böbrach	Erlenweg	Baulücke Klassisch	129	WA	B-Plan	Kohäcker I
62/8	Böbrach	Erlenweg 15	Baulücke Klassisch	1559	WA	B-Plan	Kohäcker I
449/8	Böbrach	Erlenweg 17	Baulücke Klassisch	637	WA	B-Plan	Kohäcker I
449/7	Böbrach	Erlenweg 19	Baulücke Klassisch	627	WA	B-Plan	Kohäcker I
449/6	Böbrach	Erlenweg 21	Baulücke Klassisch	629	WA	B-Plan	Kohäcker I
449/5	Böbrach	Erlenweg 23	Baulücke Klassisch	608	WA	B-Plan	Kohäcker I
449/15	Böbrach	Erlenweg 26	Baulücke Klassisch	652	WA	B-Plan	Kohäcker I
213/23	Böbrach	Hubertusweg 10	geringfügig bebautes Grundstück	528	WA	B-Plan	Drachalebene West
220/8	Böbrach	Hubertusweg 13	Baulücke Klassisch	672	WA	B-Plan	Drachalebene West
213/30	Böbrach	Hubertusweg 14	geringfügig bebautes Grundstück	1210	WA	B-Plan	Drachalebene West
213/31	Böbrach	Hubertusweg 16	Baulücke Klassisch	1466	WA	B-Plan	Drachalebene West
213/18	Böbrach	Hubertusweg 6	Baulücke Klassisch	1111	WA	B-Plan	Drachalebene
220/10	Böbrach	Hubertusweg 9	geringfügig bebautes Grundstück	632	WA	B-Plan	Drachalebene West (Änderung I)
1/14	Böbrach	Jahnstraße 4	Wohngebäude leerstehend	1330	WA	B-Plan	Pflanzau
398/9	Böbrach	Lärchenweg 1	Baulücke Klassisch	515	WA	B-Plan	Wieshof I
398/13	Böbrach	Lärchenweg 2	Baulücke Klassisch	1002	WA	B-Plan	Wieshof I

Freitag, 7. Juli 2023

Seite 2 von 4

Flächennutzungsplans erhebliche Flächenreserven verbergen, welche jedoch zum Großteil nicht für die Bebauung zur Verfügung stehen. Die einzelnen Ermittlungen der vorher beschriebenen Leerstände, nicht bebauten Grundstücken etc. sind dem ISEK als Anlage angehängt.

## ERMITTLUNG DES WOHNBAULANDBEDARFS

Mithilfe des VC des Amtes für ländliche Entwicklung und der Flächenmanagementdatenbank konnte durch die erhobenen Daten z.B. der allgemeinen demographischen Entwicklung etc. der zukünftige Bedarf an Wohnbauland ermittelt werden. Der Wohnbaulandbedarf liegt für die Gemeinde Böbrach bis zum Jahr 2041 bei - 3 ha. Aufgrund der Bevölkerungsstruktur ist die Anzahl der Wohnungen je 1.000 Einwohner mit 520 Stück gegenüber dem bayerischen Durchschnitt mit 498,5 Stück erhöht. Durch den prognostizierten leichten Rückgang der Bevölkerungszahl mit 5,3 % ergibt sich ein kein zusätzlicher Bedarf. Ein zusätzlicher Bedarf entsteht jedoch aus dem jährlichen Auflockerungsfaktor von 0,14%, dies entspricht einem Bedarf von 24 Wohnungen. Demgegenüber steht bei Betrachtung des gesamten Gemeindegebietes ein ermitteltes Innenentwicklungspotenzial von 15,6 ha. Bei Betrachtung nur des Bereiches des Sanierungsgebietes ergibt sich ein ermitteltes Innenentwicklungspotenzial von dann nur noch lediglich 2,09 ha. Der zusätzliche Bedarf an Wohnungen könnte somit aus den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen aus dem gesamten Gemeindegebiet vollständig gedeckt werden, jedoch ist der überwiegende Teil der freien Flächen auch mittel- bis langfristig für die Gemeinde nicht verfügbar.

### Grundlegenden Daten des Statistischen Landesamtes:

#### Bevölkerung:

Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2021:	<b>1.606</b>
Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %):	<b>-5,3</b>
für einen Zeitraum von:	<b>14</b> Jahren

#### Wohnungen:

Wohnungen je 1000 Einwohner:	<b>520</b>
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	<b>1,923</b>
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	<b>13</b>

\* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung

### Weitere Prognosegrundlagen:

Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: **0,14**      Prognosezeitraum (Jahre): **20**



Der prognostizierte Wohnbaulandbedarf liegt bei Betrachtung des gesamten Gemeindegebietes bei – 3 ha gegenüber einem vorhandenen Innenentwicklungspotenzial von 15,6 ha.

<b>Prognoseergebnis für das Jahr 2041:</b>			
Ab-/Zunahme der Einwohner:	<input type="text" value="-122"/>		
Bedarf an Wohnungen:	<input type="text" value="-63"/>	aus der Bevölkerungsentwicklung	
und:	<input type="text" value="24"/>	aus der Auflockerung	
<b>Bedarf an Wohnungen gesamt:</b>	<input type="text" value="-39"/>		
<b>Wohnbaulandbedarf:</b>	<input type="text" value="-3 ha"/>		
steht einem Innenentwicklungspotenzial von	<input type="text" value="15,6"/>	ha gegenüber	
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von	<input type="text"/>	ha	Anzahl: <input type="text" value="0"/>

Bei Betrachtung nur des Sanierungsgebietes ergibt sich ein vorhandenes Innenentwicklungspotenzial von lediglich 2,09 h (16 unbewohnte Häuser, 7 unbebaute Grundstücke, 1 geringfügig bebautes Grundstück)

<b>Prognoseergebnis für das Jahr 2041:</b>			
Ab-/Zunahme der Einwohner:	<input type="text" value="-122"/>		
Bedarf an Wohnungen:	<input type="text" value="-63"/>	aus der Bevölkerungsentwicklung	
und:	<input type="text" value="24"/>	aus der Auflockerung	
<b>Bedarf an Wohnungen gesamt:</b>	<input type="text" value="-39"/>		
<b>Wohnbaulandbedarf:</b>	<input type="text" value="-3 ha"/>		
steht einem Innenentwicklungspotenzial von	<input type="text" value="2,09"/>	ha gegenüber	
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von	<input type="text"/>	ha	Anzahl: <input type="text" value="0"/>

# 3 BÜRGERBETEILIGUNG



## BÜRGERBETEILIGUNG

Für die Gemeinde Böbrach war die Beteiligung der Bürger von Anfang an ein wichtiges Anliegen. Die Einbindung der Einwohner in den gesamten Planungsprozess erhöht die Akzeptanz für Teil dazu beigetragen zu haben und kann zu ganz neuen Perspektiven sowie Plänen und Ideen führen, welche eventuell ansonsten nicht zum Tragen gekommen bzw. nicht angedacht worden wären.

Die Gemeinde Böbrach hat mehrere zeitlich aufeinander aufbauende Bürgerbeteiligungen durchgeführt.

Beginnend mit einer Auftaktveranstaltung zur Einführung in das ISEK, der sich daraus bildenden Strategiegruppe aus Bürgern, Workshops mit dem die Fortschreibung des ISEK beauftragten Büro Ingenieurkontor BLWS und der abschließenden Klausur mit dem Gemeinderat von Böbrach. Nachfolgend werden alle 3 Formen und Abläufe ausführlicher beschrieben.

## AUFTAKTVERANSTALTUNG

Am 28.09.2022 fand im Brauereigasthof Eck die Auftaktveranstaltung zur Erstellung des ISEK statt. Bereits hier wurden im Anschluss an eine allgemeine Einführung in das Thema eine erste aktive Bürgerbeteiligung umgesetzt. Es wurden nach der Einschätzung jedes Einzelnen bezüglich des Zentrums von Böbrach gefragt sowie nach dem Wohnort der Teilnehmer, auch wurden bereits zu verschiedenen Handlungsfelder Ergebnisse in Form Stärken und Schwächen erarbeitet.

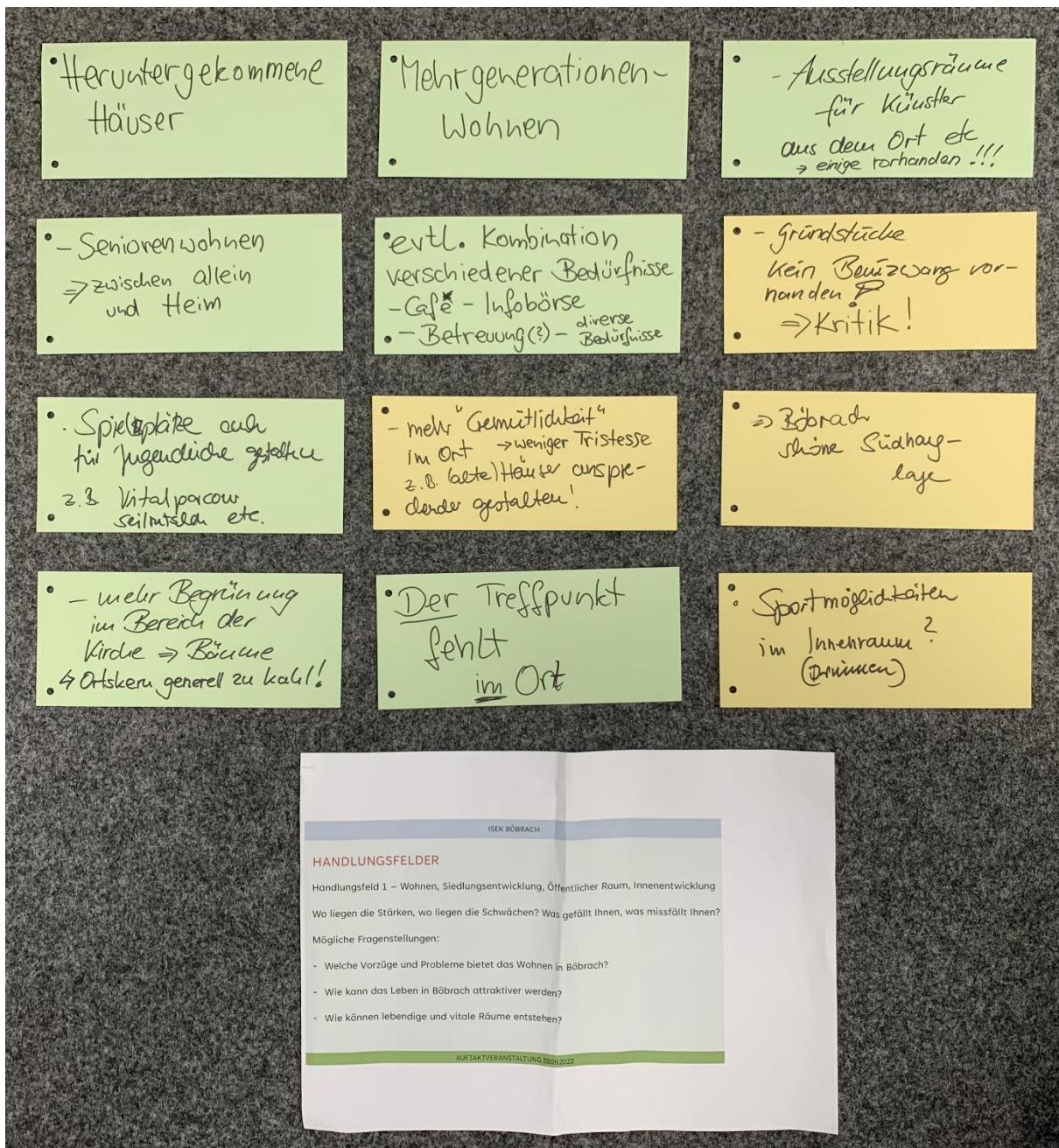


Abbildung Ingenieurkontor:

Handlungsfeld 1 Wohnen/ Siedlungsentwicklung, Öffentlicher Raum, Innenentwicklung

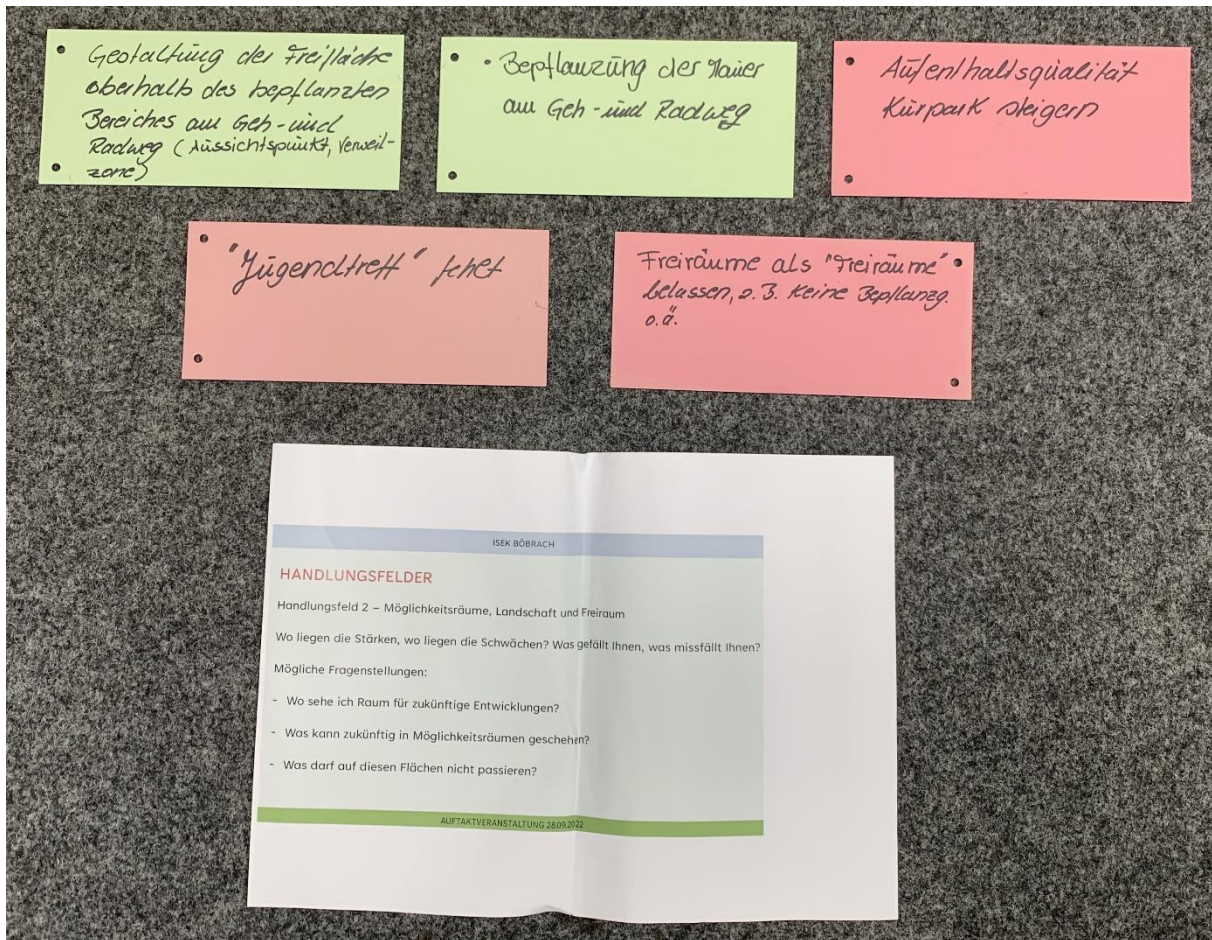


Abbildung Ingenieurkontor:

Handlungsfeld 2 Möglichkeitenräume, Landschaft und Freiraum

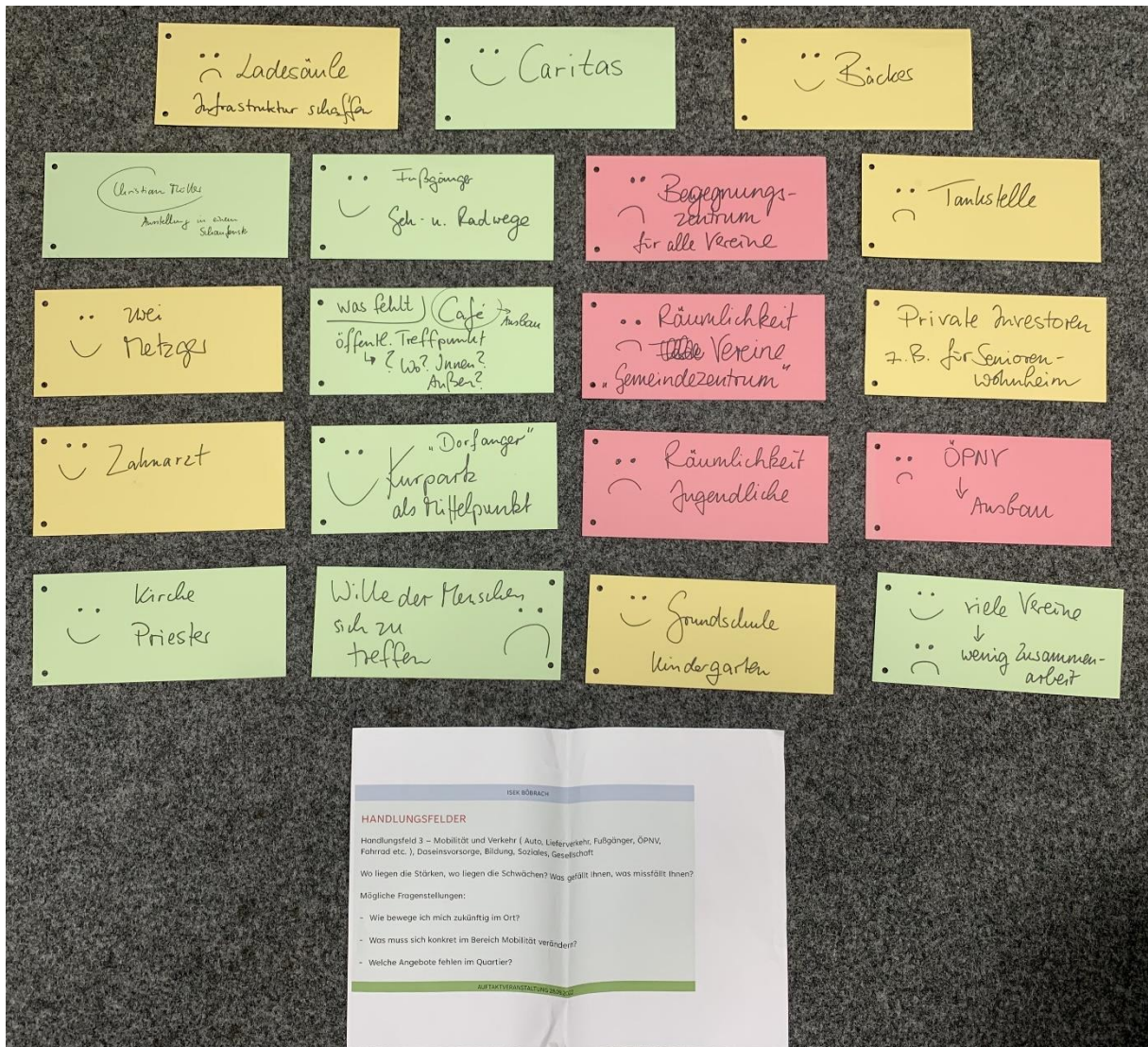


Abbildung Ingenieurkontor:

Handlungsfeld 3 Mobilität und Verkehr, Daseinsvorsorge, Bildung, Soziales, Gesellschaft

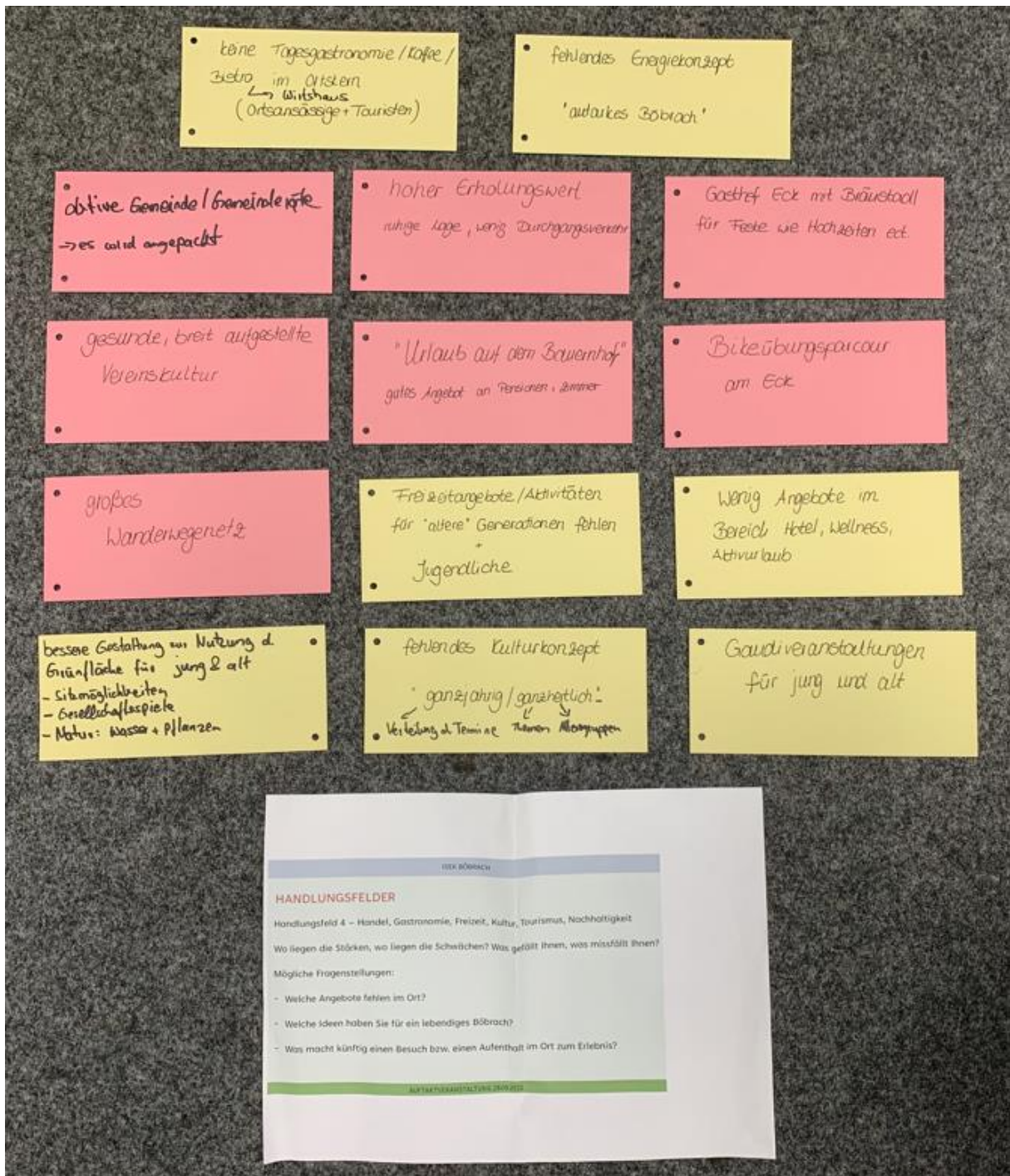


Abbildung Ingenieurkontor:

Handlungsfeld 4 Handel, Gastronomie, Freizeit, Kultur, Tourismus, Nachhaltigkeit

## DIE BESONDERHEITEN VON BÖBRACH - GRUNDLEGENDES

Böbrach ist reich an Möglichkeiten und Gegebenheiten. Der Ort bietet schöne Ausblicke in die Umgebung und hat eine ansprechende Topografie mit einer ausgeprägten Südhanglage. Es besitzt einen kleinen historischen Ortskern mit moderater alter Bausubstanz. Viele einzelne prägende Grünflächen sind in der Ortsmitte erhalten geblieben, Fußwege durchkreuzen den Ort und bieten wiederum Ausblicke und erzeugen spannende räumliche Situationen. Das gesamte Areal des Dorfparks in bester Innenortslage mit Anbindung an das Sportareal bietet umfangreiche Entwicklungsmöglichkeiten.

## ORTSSPAZIERGANG

Am 08.07.2023 fand mit Vertretern der Gemeinde und interessierten Bürgern ein 2-stündiger Ortsspaziergang statt. Treffpunkt und Beginn der Veranstaltung war das Rathaus. Zunächst wurde der Dorfpark erkundet, von hier verlief der Spaziergang weiter in Richtung Sportgelände. Über den Kirchplatz erfolgte der Abschluss wieder am Rathaus.









## STRATEGIEGRUPPE UND WORKSHOP MIT INGENIEURKONTOR

Eine zentrale Erkenntnis aus der Auftaktversammlung ist die Bildung einer Strategiegruppe für die Innenentwicklung. Sie hat organisatorische und kommunikative Aufgaben. Die Gründung der Gruppe erfolgte unmittelbar nach der Auftaktveranstaltung. Die erste Sitzung der neuinstallierten Gruppe fand am zeitnah zur Auftaktveranstaltung statt.

## Protokoll

### Betreff: 2. Treffen ISEK-Strategiegruppe

**Datum, Ort:** 31.01.2023 im Sitzungssaal des Rathauses Böbrach

**Beginn:** 18:00 Uhr

**Ende:** 19:30 Uhr

**Protokollführer:** Fr. Sochor

**Geladene Teilnehmer:**

	Anwesend	Nicht anwesend
Gerd Schönberger	x	
Blehmeler Karin		x
Süß Erich		x
Hans Pfeffer		x
Morgenstern Daniela	x	
Trauner Heinrich		x
Welkl Gabriele		x
Sochor Bettina	x	
Gröller Sophia		x
Stefan Pfeffer		x
Spangler Nadine		x
Stefan Sterl		x
Waas Inge		x
Weindl Alois	x	
Muhr Michael	x	

- Bürgermeister Gerd Schönberger begrüßt die anwesenden Gäste
- Hr. Schönberger greift den, im ersten Treffen festgesetzten, Punkt „Kurpark“ auf. Als Definition der „Ortsmitte“ wird hierzu von Gemeindegrenze bis Gemeindegrenze erläutert.
- Anschließend wurden verschiedene Vorschläge diskutiert und eingebracht.

#### Ergebnis:

- Nächster Treffpunkt der Strategiegruppe => Ortsspaziergang an einem Sonntag-Nachmittag, 14:00 Uhr April/Mai
- Eingrenzung Sanierungsgebiet soll von Hr. Sterl definiert werden => Hr. Schönberger
- Vorkaufsrecht-Satzung für angrenzende Gebäude am Kurpark soll definiert werden => Hr. Schönberger/Verwaltung
- Vorschläge für Kurparkgestaltung:
  - Funktionshaus mit Kaffee – oder Eisverkauf und kleiner Terrasse bzw. mobiles Gebäude
  - Spielplatzweiterung, z.B. mit Wasserspielplatz
  - Beschattung und Sitzgelegenheiten
- ISEK-Gruppe und Termin für Ortsbegehung wird erneut in Gemeindeblatt veröffentlicht => Fr. Sochor
- Eigentumsverhältnisse Rathausplatz/Genobank sollen geklärt werden

Abbildung Strategiegruppe: Protokoll

## GEMEINDERATSKLAUSUREN MIT INGENIEURKONTOR

Am 25.11.2023 fand im Rathaus als vorläufiger Abschluss des Prozesses die Gemeinderatsklausur statt. Alle bisher erarbeiteten Themen, Lösungen, Ansätze und Ideen wurden dabei im Vorfeld vom Ingenieurkontor grafisch aufbereitet und dienten als Grundlage und Hilfeleistung.

Es wurden Projekte priorisiert oder zurückgestellt, Zeitpläne aufgestellt, Wichtigkeiten definiert. Die Vorschläge der Strategiegruppe fanden Eingang. Aus diesen Auf- und Zusammenstellungen wird die Fortschreibung des ISEK konkretisiert.

Es wurden Projekte priorisiert oder zurückgestellt, Zeitpläne aufgestellt, Wichtigkeiten definiert. Die Vorschläge der Strategiegruppe fanden Eingang. Aus diesen Auf- und Zusammenstellungen wird die Fortschreibung des ISEK konkretisiert.

PROJEKTE UND MASSNAHMEN ISEK GEMEINDE BÖBRACH

Nr.	Beschreibung	Art	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Fördermöglichkeit	Beteiligte Akteure
1	Innerörtliche Nachverdichtung	V	1	2024 - 2032	✓	StBauF	Gemeinde/ Immobilieeigentümer
2	Erstellung eines Baulücken- und Leerstandskatasters Ermittlung leerstehender Gebäude Ermittlung des Leerstandsrisikos Ermittlung von Brachflächen Ermittlung von untergenutzten Grundstücken Aufbau Online-Plattform für verfügbare Gebäude und Grundstücke/ Grundstücksbörse	V	1	2024 - <del>2030</del> 2032 laufend jährlich	<del>10.000 €</del> 10.000 € ✓	StBauF	Gemeinde ✓ Immobilieeigentümer
3	Beratung privater Eigentümer bei Umbau- und Neubaumaßnahmen Ausgabe von "Beratungsschecks", Etablierung einer Bauherrenberatung zur Erarbeitung konkreter Gestaltungsvorschläge in Anlehnung an das Gestaltungshandbuch	V	1	2024 - 2030 laufend jährlich	<del>5.000 €</del> 5.000 € ✓	StBauF	Gemeinde Immobilieeigentümer
4	Erstellung einer Werbeanlagensatzung	V	2	2026	<del>5.000 €</del> 5.000 € ✓	StBauF ✓	Gemeinde Immobilieeigentümer
5	Erstellung eines Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum des Sanierungsgebietes Grünanlagen und Freiflächen Warenauslagen und Warenstände Schaufenstergestaltung Möblierung ( Tische und Stühle ) Schirme und Markisen Einfriedungen und Begrünungselemente	V	1	2024 - 2025	5.000 € ✓	StBauF	Gemeinde Immobilieeigentümer
6	Einrichtung eines kommunalen Förderprogramms für Fassaden- und Geschäftsflächen Beseitigung von Gestaltungsfächen im öffentlichen Raum in Form einer Bauberatung, eines Fassaden- und Geschäftsfächenprogramms Ziel und Zweck der Erhaltung und Weiterentwicklung des Ortsbildes mit typischen Bauformen und Gestaltungsmerkmalen Aktive Einbindung von Eigentümern/Investoren in Sanierungsprozess Maßnahmen an Fassaden einschl. Fenster und Türen Dächern einschl. Dachaufbauten Hofare und Hofeinfahrten, Einfriedungen und Treppen Vor- und Hofräume mit öffentlicher Wirkung Förderung der baulichen Ertüchtigung von Geschäftsfächen	V	1	2024 - 2032	50.000 € ✓	StBauF	Gemeinde Immobilieeigentümer

Abbildung Ingenieurkontor: Maßnahmen aus Gemeinderatsklausur



Konkrete Zeitschiene:

ZEITSCHIENE und Grobkosteneinschätzung der geplanten ISEK Maßnahmen										
Nr.	Maßnahmen	Kosten <small>Die Kosten sind grobe Schätzungen der Basis ohne Berücksichtigung von den Einzelmaßnahmen/Anschaffungen die nicht abgegrenzt werden können</small>	Zeitschiene							
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
1	NEUAUFSTELLUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN	0,1 Mio. € netto								
2	ERSTELLUNG EINES BAULÜCKEN- UND LEERSTANDKATASTERS	0,1 Mio. € netto								
3	BERATUNG PRIVATER EIGENTÜMER BEI UMBAU- UND NEUBAUMASSNAHMEN	0,25 Mio. € netto								
4	NEUERSTELLUNG EINER WERBEANLAGENSATZUNG	0,05 Mio. € netto								
5	ERSTELLUNG EINES GESTALTUNGSKONZEPTS FÜR DEN ÖFFENTLICHEN RAUM IM SANIERUNGSGEBIET	0,03 Mio. € netto								
6	EINRICHTUNG EINES KOMMUNALEN FÖRDERPROGRAMMS FÜR FASSADEN- UND GESCHÄFTSFLÄCHEN	0,05 Mio. € netto								
7	LEBENDIGE ORTSMITTE MIT HILFE TEMPORÄRER MASSNAHMEN	0,1 Mio. € netto								
8	ERLEBNISWEILE ANTON-FECH-WEG WEITERER VERLAUF UND EINBINDUNG DORFPLATZ	2,5 Mio. € netto								
9	NEUGESTALTUNG DORFPLATZ	3,5 Mio. € netto								
10	DORFPLATZ GRÜND- UND GEBÄUDEWERB	0,3 Mio. € netto								
11	DURCHFÜHRUNG EINES ARCHITEXTENWETTBEWERBS ZUR NEUGESTALTUNG ARBERWELLENBADGELENDE/ DORFPLATZ/ BOTSCHAFTERGELENDE	0,1 Mio. € netto								
12	AUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN ARBERWELLENBAD/ DORFPLATZ/ BOTSCHAFTERGELENDE	0,05 Mio. € netto								
13	PLANUNG UND UMSETZUNG MASSNAHMEN ARBERWELLENBADGELENDE	8,5 Mio. € netto								
14	REALISIERUNG EINER VERANSTALTUNGSBÜHNE	0,5 Mio. € netto								
15	PROJEKTENTWICKLUNG UND BAULICHE UMSETZUNG BOTSCHAFTERGELENDE	3,5 Mio. € netto								
16	REALISIERUNG ÖFFENTLICHE WC-ANLAGEN	0,1 Mio. € netto								
17	BRÜCKENSCHLAG DORFPLATZ ZU ARBERWELLENBADGELENDE	1,5 Mio. € netto								
18	TOURIST-INFO BZW. GEMEINDLICHES HAUS AM DORFPLATZ	3,5 Mio. € netto								
19	ORTSEINGANG GRÜNDERWERB UND WALDDROEN	0,25 Mio. € netto								
20	ORTSEINGANG SPORTPLATZGELENDE UND ANSCHLIESSENDE WALDFÄCHEN	4,0 Mio. € netto								
21	INNERORTLICHE NACHVERDICHTUNG	1,0 Mio. € netto								
22	THEMENWEGE	0,3 Mio. € netto								
23	OPTIMIERUNG/ ERWEITERUNG/ SANIERUNG RATHAUS MIT BÜRGERBURO	1,0 Mio. € netto								
24	HAUS DER BEGEGNUNG, KONTAKTORT DE/2, BERATUNGSBURO	3,5 Mio. € netto								
25	ENTWICKLUNG BAHNGELANDE CAMINGPLATZ BZW. TOURISTISCHE NUTZUNG	3,0 Mio. € netto								

Konkrete Zeitschiene, Ausschnitt:

ZEITSCHIENE und Grobkosteneinschätzung der geplanten ISEK Maßnahmen										
Nr.	Maßnahmen	Kosten <small>Die Kosten sind grobe Schätzungen der Basis ohne Berücksichtigung von den Einzelmaßnahmen/Anschaffungen die nicht abgegrenzt werden können</small>	Zeitschiene							
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
1	NEUAUFSTELLUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN	0,1 Mio. € netto								
2	ERSTELLUNG EINES BAULÜCKEN- UND LEERSTANDKATASTERS	0,1 Mio. € netto								
3	BERATUNG PRIVATER EIGENTÜMER BEI UMBAU- UND NEUBAUMASSNAHMEN	0,25 Mio. € netto								
4	NEUERSTELLUNG EINER WERBEANLAGENSATZUNG	0,05 Mio. € netto								
5	ERSTELLUNG EINES GESTALTUNGSKONZEPTS FÜR DEN ÖFFENTLICHEN RAUM IM SANIERUNGSGEBIET	0,03 Mio. € netto								
6	EINRICHTUNG EINES KOMMUNALEN FÖRDERPROGRAMMS FÜR FASSADEN- UND GESCHÄFTSFLÄCHEN	0,05 Mio. € netto								
7	LEBENDIGE ORTSMITTE MIT HILFE TEMPORÄRER MASSNAHMEN	0,1 Mio. € netto								
8	ERLEBNISWEILE ANTON-FECH-WEG WEITERER VERLAUF UND EINBINDUNG DORFPLATZ	2,5 Mio. € netto								
9	NEUGESTALTUNG DORFPLATZ	3,5 Mio. € netto								
10	DORFPLATZ GRÜND- UND GEBÄUDEWERB	0,3 Mio. € netto								
11	DURCHFÜHRUNG EINES ARCHITEXTENWETTBEWERBS ZUR NEUGESTALTUNG ARBERWELLENBADGELENDE/ DORFPLATZ/ BOTSCHAFTERGELENDE	0,1 Mio. € netto								
12	AUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN ARBERWELLENBAD/ DORFPLATZ/ BOTSCHAFTERGELENDE	0,05 Mio. € netto								
13	PLANUNG UND UMSETZUNG MASSNAHMEN ARBERWELLENBADGELENDE	8,5 Mio. € netto								
14	REALISIERUNG EINER VERANSTALTUNGSBÜHNE	0,5 Mio. € netto								
15	PROJEKTENTWICKLUNG UND BAULICHE UMSETZUNG BOTSCHAFTERGELENDE	3,5 Mio. € netto								
16	REALISIERUNG ÖFFENTLICHE WC-ANLAGEN	0,1 Mio. € netto								
17	BRÜCKENSCHLAG DORFPLATZ ZU ARBERWELLENBADGELENDE	1,5 Mio. € netto								
18	TOURIST-INFO BZW. GEMEINDLICHES HAUS AM DORFPLATZ	3,5 Mio. € netto								
19	ORTSEINGANG GRÜNDERWERB UND WALDDROEN	0,25 Mio. € netto								
20	ORTSEINGANG SPORTPLATZGELENDE UND ANSCHLIESSENDE WALDFÄCHEN	4,0 Mio. € netto								
21	INNERORTLICHE NACHVERDICHTUNG	1,0 Mio. € netto								
22	THEMENWEGE	0,3 Mio. € netto								
23	OPTIMIERUNG/ ERWEITERUNG/ SANIERUNG RATHAUS MIT BÜRGERBURO	1,0 Mio. € netto								
24	HAUS DER BEGEGNUNG, KONTAKTORT DE/2, BERATUNGSBURO	3,5 Mio. € netto								
25	ENTWICKLUNG BAHNGELANDE CAMINGPLATZ BZW. TOURISTISCHE NUTZUNG	3,0 Mio. € netto								

# 4 SANIERUNGSGEBIET UND INNENENTWICKLUNG



### Ausgangsbedingungen

Um die dargestellten Planungsziele zu erreichen und dadurch die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, soll ein Bereich im Ortszentrum entsprechend dem vorgeschlagenen Umgriff gem. § 142 Abs. 3 BauGB als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden.

Das Sanierungsgebiet ist nach § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Durchführung sollte innerhalb eines überschaubaren Rahmens von max. 10 Jahren möglich und abgeschlossen sein.

Die Bestandsanalyse zeigt im gesamten Sanierungsbereich strukturelle Mängel und Funktionsschwächen entsprechend § 136 BauGB. Die Entwicklung des Sanierungsgebietes in der Vergangenheit bis heute zeigt, dass die beschriebenen Missstände ohne gezielte und geordnete Steuerung der Sanierung nicht behoben werden können. Im Rahmen des ISEK wurden Bürgern in mehreren Beteiligungsveranstaltungen die Sanierungsabsichten, die Notwendigkeit und die Ziele dargelegt und mit ihnen diskutiert. Durch die große Beteiligung mit positiver Rückmeldung und die Akzeptanz der Notwendigkeit und der Bereitschaft zur Mitwirkung und zur Veränderung ist eine Durchführbarkeit der Sanierung eindeutig gegeben. Es besteht ein großes öffentliches Interesse an der zeitnahen und zügigen Durchführung der Sanierung.

### Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist im Lageplan gekennzeichnet. Das Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 21,56 ha.

### Ziele und Zweck der Sanierung

Im Rahmen der Sanierung sollen schrittweise die festgestellten Mängel beseitigt und die Ortsmitte als soziales und räumliches Zentrum gestärkt werden. Das Ortsbild soll hierbei kultiviert und erlebbar gemacht werden, die innerörtlichen Verbindungen gestärkt, die Aus- und Einblicke hervorgehoben und der Verkehr besser integriert werden. Der Innenkern mit Rathaus- und Kirchenplatzumfeld erlebt einen Trading-Down-Effekt, Geschäfte und Gastronomie schließen und das Angebot sinkt, sodass der Standort zum Einkaufen, Essen und Verweilen zunehmend unattraktiver wird. Durch die Neugestaltung des gesamten Dorfparkareals und der Belebung der zentralen Achse Rathausumfeld zu Kirchplatz, der konsequenten Anwendung der geplanten kommunalen Fassaden-Geschäftsflächenprogramme und mithilfe einer offenen Veranstaltungsbühne und Aufenthaltsflächen im Dorfpark kann dieser Effekt gestoppt und umgekehrt werden.



Sanierungsverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB

Mit dem Beschluss des Sanierungssatzung entscheidet die Gemeinde Böbrach auch darüber, ob sie die Sanierung im umfassenden Verfahren oder im vereinfachten Verfahren durchführen will. Im vereinfachten Verfahren kommen die Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB nicht zur Anwendung. Folgende Gründe rechtfertigen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Böbrach “ die Anwendung des vereinfachten Verfahrens:

Das Hauptaugenmerk der Sanierung liegt auf Erhalt und Verbesserung des Bestands. Mit wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen ist nicht zu rechnen.

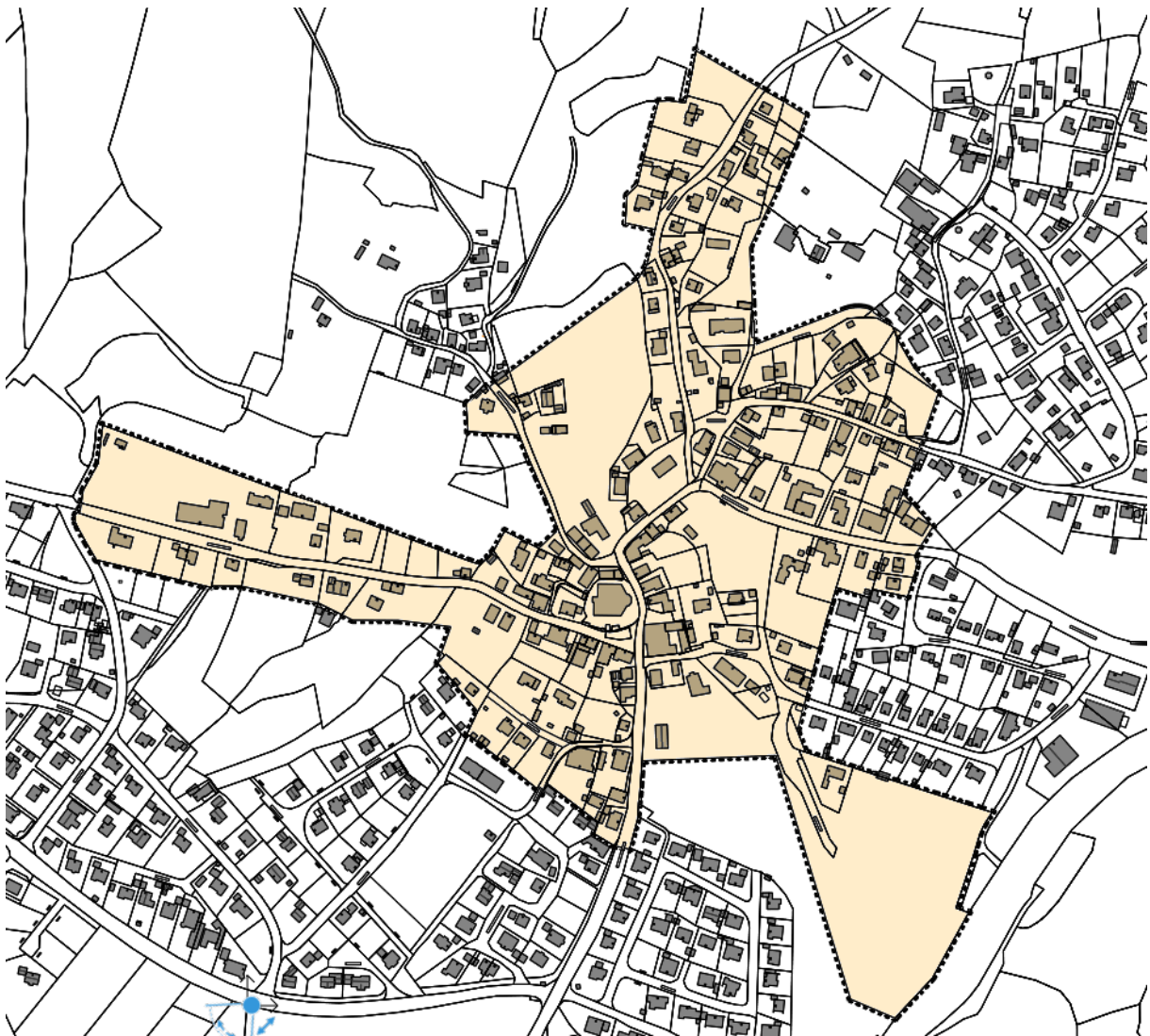
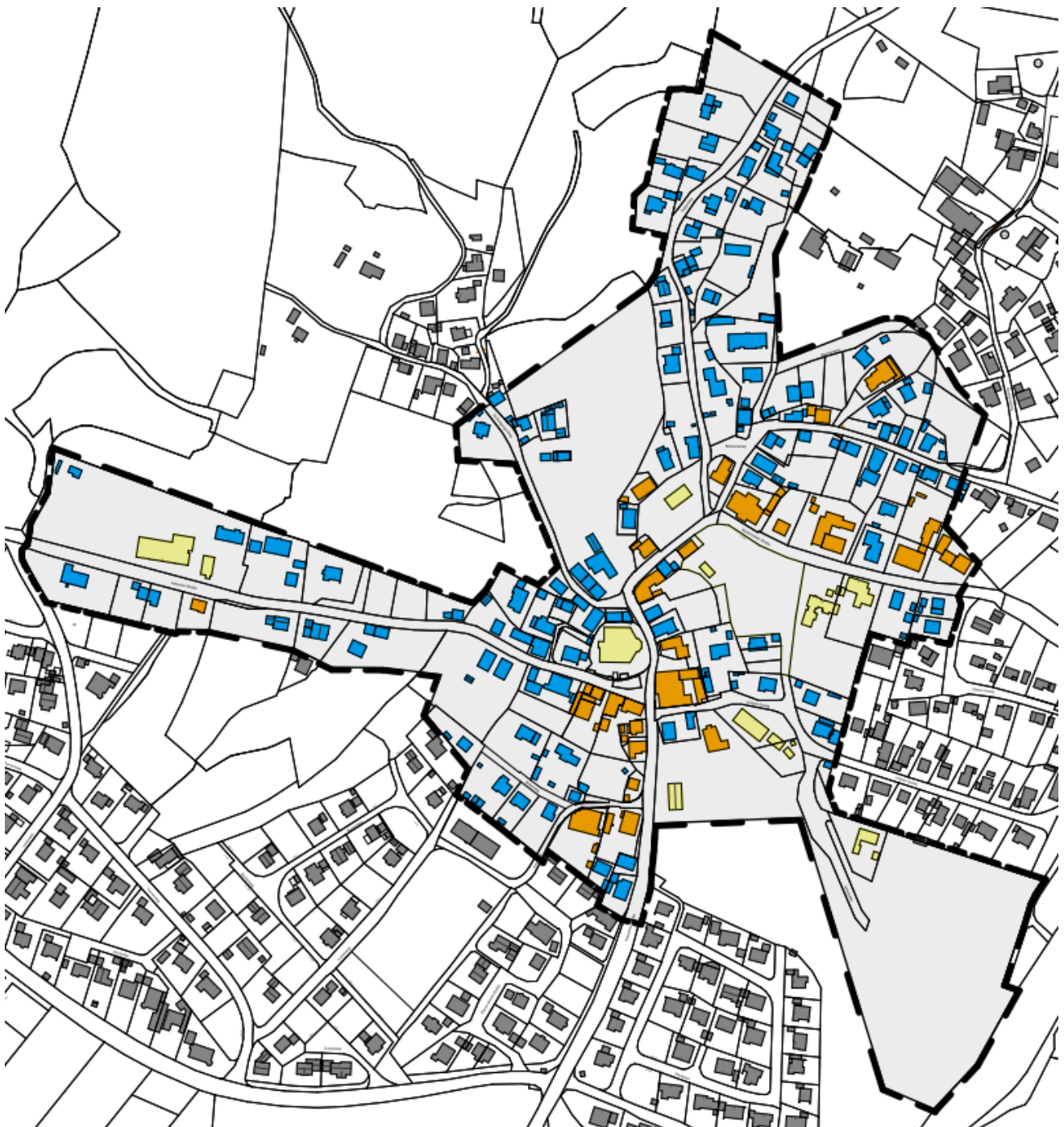


Abbildung Ingenieurkontor: Sanierungsgebiet

## NUTZUNGSSTRUKTUR IM SANIERUNGSGEBIET



WOHNNUTZUNG

MISCHNUTZUNG  
WOHNEN, GEWERBEGEMEINBEDARF  
SOZIAL, KIRCHLICH ETC.

Abbildung Ingenieurkontor: Darstellung Nutzungsstruktur im Sanierungsgebiet

## ERFASSEN UND BEWERTEN VON INNENENTWICKLUNGSPOTENTIALEN

Im festgelegten Sanierungsgebiet befinden sich Leerstände, gering genutzte Gebäude, freie Grundstücke und Brachflächen. Nachfolgend sind die für die Innenentwicklung wichtigsten Gebäude und Grundstücksflächen aufgelistet, die Auflistung ist aber nicht vollständig und stellt mögliche geeignete Standort dar.



Abbildung Ingenieurkontor: Innenentwicklungspotenziale



Lage:	Bodenmaiser Straße 4
Flurnummer:	180
Grundstücksgröße:	ca. 1.051 qm
Grundfläche:	ca. 463 qm
Gebäudeabmessungen:	ca. 27 x 15 m
Geschossigkeit:	III
Bauleitungsplanung:	§ 34 BauGB
Gebäudebelegung:	EG Leerstand, OG teilweise Leerstand
Bauzustand:	Mittlerer Sanierungsbedarf
Städtebauliche Wichtigkeit:	Sehr hoch
Innenentwicklungspotenzial:	Sehr hoch
Nutzungsmöglichkeiten:	Dorfladen, Dienstleistung



Lage:	Bärnerauweg 2
Flurnummer:	165/7
Grundstücksgröße:	ca. 480 qm
Grundfläche:	ca. 192 qm
Gebäudeabmessungen:	ca. 19 x 10 m
Geschossigkeit:	II + D
Bauleitungsplanung:	§ 34 BauGB
Gebäudebelegung:	Teilweise Leerstand
Bauzustand:	Mittlerer Sanierungsbedarf
Städtebauliche Wichtigkeit:	Sehr hoch
Innenentwicklungspotenzial:	Sehr hoch
Nutzungsmöglichkeiten:	Gastronomie, Wohnen, Dienstleistung



Lage:	Bodenmaiser Straße 2
Flurnummer:	165/5
Grundstücksgröße:	ca. 336 qm
Grundfläche:	ca. 132 qm
Gebäudeabmessungen:	ca. 13 x 10,5 m
Geschossigkeit:	II + D
Bauleitungsplanung:	§ 34 BauGB
Gebäudebelegung:	Leerstand
Bauzustand:	Erhöhter Sanierungsbedarf
Städtebauliche Wichtigkeit:	Sehr hoch
Innenentwicklungspotenzial:	Sehr hoch
Nutzungsmöglichkeiten:	Gastronomie, Wohnen, Dienstleistung



Lage:	Bodenmaiser Straße 11
Flurnummer:	10
Grundstücksgröße:	ca. 1.044 qm
Grundfläche:	ca. 301 qm
Gebäudeabmessungen:	ca. 14,5 x 8 m + ca. 16,5 x 12,5 m
Geschossigkeit:	II + D
Bauleitungsplanung:	WA/ MD Pfarrerau
Gebäudebelegung:	Bäcker/ Kiosk
Bauzustand:	Erhöhter Sanierungsbedarf
Städtebauliche Wichtigkeit:	Sehr hoch
Innenentwicklungspotenzial:	Sehr hoch
Nutzungsmöglichkeiten:	Gastronomie, Wohnen, Dienstleistung



Lage:	Bodenmaiser Straße 3
Flurnummer:	6
Grundstücksgröße:	ca. 582 qm
Grundfläche:	ca. 221 qm
Gebäudeabmessungen:	ca. 17 x 7 m + ca. 9 x 9 m
Geschossigkeit:	II + D
Bauleitungsplanung:	WA/ MD Pfarrerau
Gebäudebelegung:	Verkaufsraum im EG, jedoch ungenutzt, Wohnungen im OG für Eigentümer sowie Ferienwohnungen
Bauzustand:	Erhöhter Sanierungsbedarf
Städtebauliche Wichtigkeit:	Sehr hoch
Innenentwicklungspotenzial:	Sehr hoch
Nutzungsmöglichkeiten:	Tourist-Info





Lage:	Bodenmaiser Straße 1
Flurnummer:	4
Grundstücksgröße:	ca. 1.336 qm
Grundfläche:	ca. 622 qm
Gebäudeabmessungen:	ca. 28 x 22 m
Geschossigkeit:	II bzw. III + D
Bauleitungsplanung:	WA/ MD Pfarrerau
Gebäudebelegung:	Leerstand
Bauzustand:	Hoher Sanierungsbedarf
Städtebauliche Wichtigkeit:	Sehr hoch
Innenentwicklungspotenzial:	Sehr hoch
Nutzungsmöglichkeiten:	Gastronomie, Wohnen, Dienstleistung



Lage:	Asbacher Straße 2
Flurnummer:	32
Grundstücksgröße:	ca. 995 qm
Grundfläche:	ca. 158 qm
Gebäudeabmessungen:	ca. 16 x 9 m
Geschossigkeit:	II + D
Bauleitungsplanung:	§ 34 BauGB
Gebäudebelegung:	Geldautomat und Sparkasse im EG, OG Wohnungen
Bauzustand:	mittelmäßig, mittlerer Sanierungsbedarf
Städtebauliche Wichtigkeit:	Hoch
Innenentwicklungspotenzial:	Hoch
Nutzungsmöglichkeiten:	Gastronomie, Wohnen, Dienstleistung



Lage:	Teisnacher Straße 1
Flurnummer:	33
Grundstücksgröße:	ca. 304 qm
Grundfläche:	ca. 100 qm
Gebäudeabmessungen:	ca. 10 x 9,5 m
Geschossigkeit:	II + D
Bauleitungsplanung:	§ 34 BauGB
Gebäudebelegung:	Leerstand
Bauzustand:	Erhöhter Sanierungsbedarf
Städtebauliche Wichtigkeit:	Sehr hoch
Innenentwicklungspotenzial:	Sehr hoch
Nutzungsmöglichkeiten:	Öffentliche Einrichtung, Gastronomie, Wohnen, Dienstleistung



Lage:	Teisnacher Straße 3
Flurnummer:	34
Grundstücksgröße:	ca. 310 qm
Grundfläche:	ca. 149 qm
Gebäudeabmessungen:	ca. 14 x 9,5 m
Geschossigkeit:	U + II + D
Bauleitungsplanung:	§ 34 BauGB
Gebäudebelegung:	Nutzung als Zweitwohnsitz
Bauzustand:	Erhöhter Sanierungsbedarf
Städtebauliche Wichtigkeit:	Hoch
Innenentwicklungspotenzial:	Hoch
Nutzungsmöglichkeiten:	Gastronomie, Wohnen, Dienstleistung



Lage:	Unterer Auweg 1
Flurnummer:	1
Grundstücksgröße:	ca. 998 qm
Grundfläche:	ca. 254 qm
Gebäudeabmessungen:	ca. 18 x 10 m
Geschossigkeit:	II + D
Bauleitungsplanung:	§ 34 BauGB
Gebäudebelegung:	Leerstand
Bauzustand:	Erhöhter Sanierungsbedarf
Städtebauliche Wichtigkeit:	Hoch
Innenentwicklungspotenzial:	Hoch
Nutzungsmöglichkeiten:	Wohnen, Dienstleistung, Handwerker

# 5 GEPLANTE

# PROJEKTE UND MASSNAHMEN



## 1 INNERÖRTLICHE NACHVERDICHTUNG

Böbrach möchte die Innenentwicklung im gewählten Sanierungsgebiet bestärken und in den Vordergrund stellen. Das Förderprogramm „Innen statt Außen“ ist dazu das richtige Instrument.

Um dieses Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung zu erreichen, ist es notwendig, dass die Gemeinde z.B. vorhandenen Baulücken erwirbt und daraus in Eigenregie oder auch mit privaten Partnern das Ortszentrum durch sinnvolle Bebauung und Nutzungen belebt.

Verschiedene Leerstände mit Potenzial zur Innenentwicklung wurden in diesem ISEK bereits beschrieben. Durch Erlass von Satzungen mit Vorkaufsrecht zugunsten der Gemeinde kann die Entwicklung der Ortsmitte gezielt gesteuert werden. Baulücken können gezielt bei Bedarf durch die Gemeinde erworben werden. Ebenso könnten diese Satzungen auch auf den wichtigen Bereich der fußläufigen Verbindung Rathaus zu Bahnhofsareal angewendet werden.

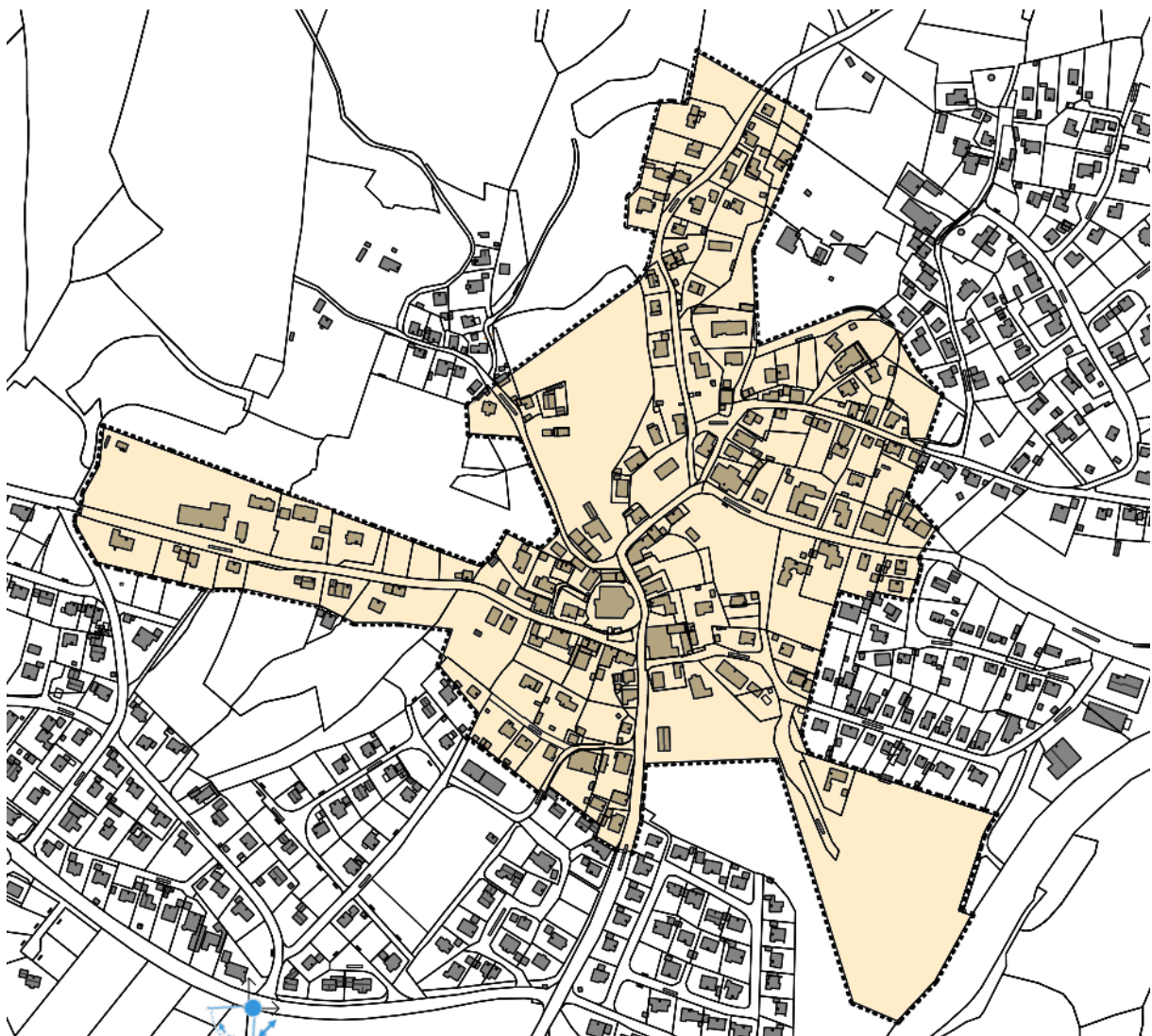


Abbildung Ingenieurkontor: Sanierungsgebiet

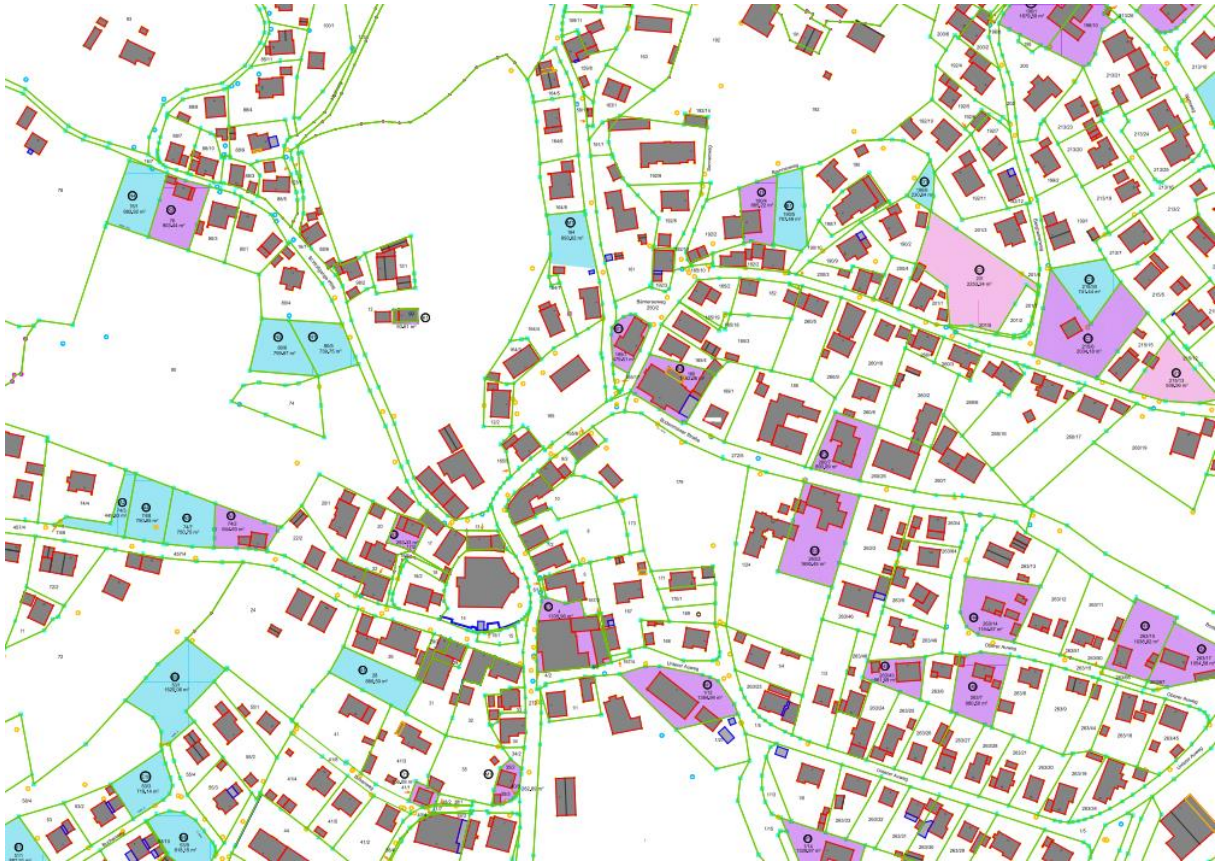
## 2 ERSTELLUNG EINES BAULÜCKEN- UND LEERSTANDKATASTERS

Zukünftig soll mithilfe des Vitalitätschecks vom Amt für Ländliche Entwicklung die Erstellung eines immer fortzuführenden Baulücken- und Leerstandskatasters durchgeführt werden. Neben statistischen Angaben zu Bevölkerung, Arbeitsplätzen, Einrichtungen wie z.B. Schulen oder Hotels etc. wurden auch alle Grundstücksbesitzer von Baulücken oder gering bebauten Grundstücken im gesamten Gemeindebereich sowie alle Immobilienbesitzer im Ortskern per Fragebogen angeschrieben. Die Rückmeldung war erfreulicherweise zahlreich. Mit Hilfe dieser Angaben kann ein Verzeichnis erstellt werden, aus dem die Anzahl der Baulücken auch planlich dargestellt werden kann. Auch wurde in diesen Fragebögen nach der Verkaufsbereitschaft und auch nach einer möglichen geplanten Maßnahme gefragt.

Mit diesen Angaben kann eine Online-Plattform für verfügbare Grundstücke und Immobilien seitens der Gemeinde erstellt und aufgebaut werden. Dies stellt für Interessenten jeglicher Art wie z.B. Wohnungssuchende, Gewerbetreibende oder Bauherren für Einfamilienhäuser eine wertvolle erste Anlaufstelle dar und ermöglicht der Gemeinde eine vorrauschauende städtebauliche Entwicklung.







07.07.2023

### Vitalitäts-Check - Detailbericht Gemeinde



ILE:  Gemeinde:

Raumkategorie	Gemeinde	Landkreis
Gebietskategorie nach LEP		Regen
Zentralörtliche Einstufung des Hauptortes		

Demographie	Gemeinde	Landkreis
Bevölkerungsstand *	1.614	77.313
Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 10 Jahre (in Prozent)	-0,8	-2,1

\* Bezugspunkt siehe Anwendungshinweise \*Stand der Statistikdaten\*

**Bevölkerungsentwicklung in relativen Zahlen, differenziert nach drei Altersstufen**

Jahr	unter 18-Jährige (%)	18-65-Jährige (%)	über 65-Jährige (%)
1970	33,4	55,6	11,0
1970 (Lkr.)	33,8	54,1	12,1
1987	22,8	64,0	13,2
1987 (Lkr.)	22,1	64,6	13,2
Aktuell	14,4	61,1	24,5
Aktuell (Lkr.)	15,5	61,4	23,0

Legend: ■ unter 18-Jährige ■ 18-65-Jährige ■ über 65-Jährige

### 3 BERATUNG PRIVATER EIGENTÜMER BEI UMBAU- UND NEUBAUMASSNAHMEN

Für die Gemeinde Böbrach ist es zielführend, private Bauherren bei Baumaßnahmen beraterisch und auch gestalterisch zur Seite zu stehen. Das bringt für beide Seiten erhebliche Vorteile. Die Gemeinde hat durch die Beratung des Bauherrn mit einem Architekten und durch Rückgriff und Anlehnung an die Gestaltungssatzung und dem kommunalen Fassaden- und Geschäftsflächenprogramm Einfluss auf das Ortsbild. Der Bauherr erhält die kostenlose Möglichkeit der Beratung und möglicherweise auch den Gewinn ganz neuer Entwürfe und Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Beratung erfolgt in Form von Beratung checks, diese sind durch ein jährlich festgelegtes Budget seitens der Gemeinde Böbrach gedeckt.



#### 4 NEUERSTELLUNG EINER WERBEANLAGENSATZUNG

Ein sehr wichtiges Instrument zur Verbesserung und auch gestalterischen Vereinfachung ist der Erlass einer Werbeanlagensatzung. Im Moment findet sich im Ortsbild ein Durch- und Nebeneinander diverser Werbeanlagen verschiedenster Größe, Ausführung, Materialität und Beleuchtung, es besteht Wildwuchs. Teilweise wird für Ziele, z.B. große Glasverkaufsstätten außerhalb von Böbrach geworben. Das ist jedoch nicht erwünscht und auch nicht ansehnlich. Es finden sich Schilder an Häusern, einzelne Stellen und Plakate einfach stehend ohne Ordnung in der Landschaft. Dem soll mit der neuen Satzung entgegengehalten werden. In dieser sollen z.B. einige wenige zentrale Orte ausgewählt werden, an welchen Plakate angebracht werden können, ebenso soll die Werbung an den Ort gebunden werden. Ein Entwurf der Werbeanlagensatzung ist zu erstellen.



## 5 ERSTELLUNG EINER GESTALTUNGSSATZUNG FÜR DEN ÖFFENTLICHEN RAUM IM SANIERUNGSGEBIET

Die Aufstellung einer Gestaltungssatzung für das gewählte Sanierungsgebiet ist in Abstimmung und Ergänzung zur Werbeanlagensatzung und dem kommunalen Fassaden- und Geschäftsflächenprogramm ein wirkungsvolles Instrument zur städtebaulichen und gestalterischen Aufwertung der Ortsmitte. Durch Vorgabe und Vorschläge zur Gestaltung von Möblierungen, Schaufenstergestaltungen, Schirmen und Markisen sowie Einfriedungen, Auslagen und Grünanlagen kann ein stimmungsvolles Gesamtbild im Straßenraum ermöglicht werden. Kriterien sind aus der historischen Typologie von Böbrach herauszuarbeiten und zu definieren.

Ein Entwurf zum Gestaltungskonzept ist zu erstellen.



## Kriterien

### Gestaltungsfibel entwickeln

- Straßenraum soll ebenfalls gestaltet werden
- Ähnliche Sonnenschirme, Bestuhlung, Aufsteller etc.
  - Bestuhlungssatzung o. ä.
- Zäune, Abtrennung wie z. B. Bepflanzung zum Straßenraum
  - Beispiele z.B. Regensburg, Straubing



schöne Zäune aus Metall und Holz

eines Grundformates erreicht werden.

[Abb. 7]  
beispielhafte Farbauswahl



#### Materialität

Hinsichtlich der Materialität ist Holz ausführungen prinzipiell der Vorzug zu gewähren. Bei einer Gebäudesanierung sind vorhandene Holzfenster und -türen möglichst zu erhalten. Im Falle eines notwendigen Ausbaus sind diese in Holz zu ersetzen. Kunststoffen erzeugen wegen der oftmals zu breiten, flächigen Profile häufig eine sterile Wirkung. Da außerdem eine natürliche Alterung nicht stattfinden kann, besteht im Laufe der Zeit die Gefahr, dass Fenster

aufwendig gestaltete historische Fenster



## 6 EINRICHTUNG EINES KOMMUNALEN FÖRDERPROGRAMMS FÜR FASSADEN- UND GESCHÄFTSFLÄCHEN

Die Einrichtung eines kommunalen Förderprogramms für Fassaden- und Geschäftsflächen dient der Beseitigung von Gestaltungsmängeln in Form einer Bauberatung mit Gestaltungsvorschlägen. Ziel und Zweck ist der Erhalt und die Weiterentwicklung des Ortsbildes mit typischen Bauformen und Gestaltungsmerkmalen. Dazu wird eine Anreizförderung zur Erhöhung der Investitionsbereitschaft privater Eigentümer gewährt.

Es erfolgt eine aktive Einbindung von Eigentümern und Investoren in den Sanierungsprozess, die Gemeinde erhält durch die Förderung Zugriff auf die Gestaltung der Ortsmitte. Gute Beispiele mit Fotos ermöglichen auch Laien eine Vorstellung wie es aussehen könnte. Wichtig ist es trotz einer Regulierung dem Einzelnen genug Individualität zu geben.

Maßnahmen an Fassaden einschl. Fenster und Türen, Dächern und Dachaufbauten, Hofstore, Einfriedungen und Vor- und Hofräume sind förderfähig.

Ein Entwurf zum Fassadenförderprogramm ist zu erstellen.



### Inhalt des Geschäftsflächenprogramms

- Geschäfts- und Gastronomieflächen incl. dazugehöriger Neben- und Lagerräume
  - Modernisierungsmaßnahmen an Fassade, Schaufenstern und Eingang
- Anpassungsmaßnahmen im Innenbereich bei baulichen Missständen
  - Voraussetzung Leerstand mind. 6 Monate

### Förderung

- 30 v. H. der zuwendungsfähigen Kosten je Maßnahme
  - Höchstbetrag max. 25.000 €
  - Keine Untergrenze
- Mehrfachförderung innerhalb von Jahren dürfen den Höchstbetrag nicht übersteigen
- Baunebenkosten sind förderfähig bis zu einer Höhe von 10 % der reinen Baukosten
- Selbsthilfe kann mit einem Stundensatz von bis zu 10 €/Std. anerkannt werden

### Kriterien

- Lage im Geltungsbereich
  - Durchführung eines kostenlosen Beratungsgespräches mit dem Architekten
  - Kostenlose Entwicklung eines gestalterischen Gesamtkonzepts mit dem Architekten
- Abstimmung darüber mit einem noch zu bestimmenden Gremium mit Gemeinderäten/Verwaltung/Strategiegruppe
  - Einholung von mindestens 3 vergleichbaren Angeboten je Gewerk mittels Ausschreibung
    - Abstimmung endgültig im Gemeinderat
  - **WICHTIG: GESTALTERISCHE VERBESSERUNG GEGENÜBER DEM IST-ZUSTAND**

## 7 LEBENDIGE ORTSMITTE MITHILFE TEMPORÄRER MASSNAHMEN

Durch Veranstaltungen kann eine lebendige Ortsmitte erschaffen werden, dies sind Maßnahmen welche ohne großen baulichen Aufwand kurzfristig umsetzbar sind und sofort zu einer Belebung des Ortskerns führen. Auch können zeitlich begrenzte Maßnahmen wie eine attraktive Schaufensterdeko bei Leerständen für ortsansässige Geschäfte oder auch für Vereine und karitative Einrichtungen das gesamte Erscheinungsbild deutlich aufwerten.

Folgende nicht vollständige aufgeführte Veranstaltungen können helfen die zum Teil verwaiste Dorfmitte aufzuwerten und mit Lebendigkeit zu füllen.

Radrundfahrt mit Start und Ziel am Dorfpark, Bikeschulung von Kindern und Erwachsenen, Workshop für Fahrräder mit Bikeclub Böbrach, viele kleinere Veranstaltungen als wenige große Events, Kleinkunsthöhne, offene Bühne, Schmankerlitage für z.B. ein bestimmtes regionales Produkt, Zauberer, Familienvormittag, Kulturmobil, Vereinsfeste, Christkindlmarkt attraktiveren und neu ausrichten, Nachtwanderungen mit Start und Ziel im Dorfpark usw.

Schaufensterdekoration durch andere Geschäfte/Firmen, Nahversorgungsladen in Leerstand, Engagement durch evtl. neu zu gründenden Verein Böbracher Wirtschaft & Tourismus. Ladenflächen durch Gemeinde Böbrach mieten und günstiger weitervermieten, Schaufenster für das Ehrenamt und die Vereine (evtl. in Abstimmung mit der ILE Teisnachtal), Ladenflächen zu Wohnraum umbauen.

Organisation von Veranstaltungen durch die Gemeinde und Privatpersonen, Konzerte im Dorfpark, mobile Elemente, um einen kleineren Veranstaltungsbereich zu schaffen, Abgrenzung/Beschattung durch große Sonnenschirme mit indirekter Beleuchtung, Kindernachmittage mit Hüpfburg, „Offene Bühne“ für vielfältige Darbietungen.

Temporäre Sitzgelegenheiten, Eisbahnen im Ortsbereich, Eisskulpturen, Winterspielplatz, freie Spielfläche auf Schneehaufen, Fontänenbrunnen etc.

Dazu sind verschiedene Einrichtungen/Ausstattungen im Dorfpark und dem Rathausumfeld wünschenswert:

Bühne und Bestuhlung | Schankwagen | Kiosk über die Sommermonate | Beleuchtung | Beschallungsanlage | Beschattung | Aufenthaltsbereiche usw.



## 8 ERLEBNISWEG RATHAUS ZU SPORTPLATZ MIT THEMENWEG

Der Dorfpark soll der neue zentrale Anlaufpunkt in Böbrach werden. Ausgehend von hier werden in verschiedenen Richtungen einzelne Straßen bzw. Wege aufgewertet.

Eine mögliche Maßnahme könnte ein Themenerlebnisweg in Richtung Süd-Osten zum best. Fußballplatz führen. Hier ist am Ende der geplanten Verbindung ein Campingplatz anvisiert.

Auf keinen Fall soll die Sanierung lediglich nur zu einer ansprechenden formalen Straßenertüchtigung führen. Wichtig ist die Schaffung von unterschiedlichen Zonen und Flächen mit unterschiedlichen und spannenden Elementen wie z.B. Wasserbegleitflächen, Blumenwiese, Sitzgelegenheiten usw. Eine straßenbegleitende Begrünung in Form von Bäumen und Blühflächen trägt zur Attraktivierung des Straßenraumes deutlich bei, die Begrünung führt auch zu einer Abkühlung im Sommer.

Im Kreuzungsbereich kann der Straßenraum farblich und auch in der Materialform abweichen und z.B. einen komplett gepflasterten Bereich markieren. Dies kann ebenso beim Anschluss an den geplanten Campingplatz realisiert werden.





Anschluss an Dorfpark

Kreuzungsbereich

Best. Sportplatz

Campingplatz

## 9 NEUGESTALTUNG DORFPARK MIT BÜHNE

Die Neugestaltung und Attraktivierung des Dorfparks ist eine der zentralen Aufgaben für die nächsten Jahre. Momentan erfüllt der Platz seinen Zweck, er funktioniert, leistet aber keinen Mehrwert für die Bevölkerung und für eine Belebung der Ortsmitte.

Der Dorfpark wird nicht als Zentrum gesehen. Der Dorfpark sollte als Wohnzimmer eines Ortes, der primäre Aufenthaltsort zu sehen sein, Aktivitäten wie sitzen, plaudern, sich treffen, alltägliche Bedürfnisse abdecken, aktiv sein, kreativ sein usw. Dazu ist auch die Verkehrsführung und das Nebeneinander von Fußgängern und motorisierter Verkehr im jeweiligen Zu- und Ausgangsbereich zu überdenken.

Maßnahmen wie Begrünung, Beleuchtungskonzepte, Möblierung, Bodenbeläge, Ausblicke helfen dabei. Die Fläche ist gut zu beleuchten, Aufenthaltsqualität soll entstehen, jedoch auch das Sicherheitsgefühl im öffentlichen Raum gestärkt werden.

Angedacht und sehr ansprechend ist die Beleuchtung von Bäumen. Dazu könnten Strahler an den Bäumen befestigt werden und nach oben strahlen. Auch geplante Gebäude wie z.B. die öffentlichen WC-Anlagen und auch die gewünschte Bühne könnten so illuminiert werden.

Somit werden die Gebäude gut beleuchtet und es entsteht eine wirkungsvolle und angenehme Atmosphäre.

Mittels einer ansprechenden und auch gemütlichen Möblierung kann der Dorfpark aufgewertet werden und erzeugt eine wirkliche Aufenthaltsqualität. Auch werden die einzelnen Funktionen des Dorfparkes, wie Sitzen, Schauen, Reden, Feiern erfüllt und bieten einen lebendigen Ortsraum.

Gleichzeitig erfüllt der Dorfpark weitere Funktionen in Bezug auf eine gewünschte Klimaanpassung, z.B. mit dem Thema Wasser durch die Realisierung von Planschbecken, kleinen Wasserflächen usw. Diese tragen zur Kühlung der Umgebung bei und können auch Lebensraum für Insekten darstellen.

Folgende Nutzungen und gestalterische Maßnahmen sind vorstellbar und wurden bereits angedacht:

- Umgestaltung zu einem natürlichen Freigelände mit Liegewiesen und Spielmöglichkeiten, in neu entstehender Architektur könnten Wellnessangebote entstehen.
- Anbindung zur Dorfmitte und auch in Richtung Kirchplatz

- Minigolfanlage
- Bachlauf erlebbar machen, Bachlauf aufwerten/integrieren, Spielfläche für Kinder
- Dorfpark zum Sportpark mit Einrichtungen mitaufwerten
- Am Ortseingang/Einfahrt Etablierung einer Begrüßungstafel mit textlichen und optischen Hinweisen zu Böbrach
- Eingezäunter Hundepark
- Blumeninseln
- Ladestation E-Mobilität (PKW, Motorräder, Fahrräder)
- Baumbewuchs auf Möglichkeit eines Niederseilgartens in reduzierter Ausführung abklären
- Spielplatz mit unterschiedlichsten Einrichtungen, Wasserfläche, Sandkasten etc.
- Natur-Pump-Track, Skatebahn
- Bolzplatz
- Boulebahn, tiefergelegt mit Deckschicht



Abbildung: Beispieldarstellung





Abbildung: Beispieldarstellungen

Die Veranstaltungsbühne soll eines der prägenden Bauwerke für den Dorfpark und die unmittelbare Umgebung werden. Ein hoher architektonischer und städtebaulicher Anspruch ist erforderlich. Die Bühne soll für verschiedene Veranstaltungen nutzbar sein. Mehrere Varianten zur Lage der Bühne auf dem Platz stehen zur Auswahl, diese sind in den nachfolgenden Abbildungen dargestellt. Als Größe

für die Bühne ist mind. 100 qm vorgesehen, eine Überdachung und Beschallungsanlage ist ebenso notwendig.

Außerhalb von Veranstaltungen soll die Bühne eine hohe Aufenthaltsqualität bieten und nicht als ungenutzter Baukörper am angedachten Standort stehen. Eine Vergrößerung der Bühne mittels ausziehbarer Elemente ist angedacht, ebenso ein Lager für Bestuhlung und ein kleiner Technikraum



Abbildung: Beispieldarstellungen

## 10 INNENBEREICH GRUND- UND GEBÄUDEERWERB

Ein Großteil der Flächen im unmittelbaren Innenbereich befinden sich in privater Hand und sind im Moment auch für die Gemeinde nicht käuflich erwerblich. Für die weitere Planung und Umsetzung der möglichen einzelnen Maßnahmen ist es jedoch wichtig das einzelne Grundstücke und auch Gebäude im Umfeld des Innenbereiches in gemeindliche Hand gelangen.

Vorstellbar ist z.B. ein Mehrgenerationenhaus mit jungen und alten Bewohnern, gemeinsame Wohnnutzungen, öffentlich geförderter Wohnraum und neuen Wohnformen nur für jugendliche Bewohner. Ebenso können aber auch Nutzungen wie ein Dorfladen, die Bücherei oder auch die öffentlichen WC-Anlagen situiert werden.





## 11 CAMPINGPLATZ AM SPORTPLATZGELÄNDE

Das gesamte Areal soll einer neuen städtebaulichen Nutzung und damit einhergehender gestalterischer und beispielbarer Aufwertung des Bestands zugeführt werden. Angedacht ist die Nutzung des Geländes als Campingplatz mit sanitärer Ausstattung z.B. durch eine einfache Containerlösung.

Die best. Sportflächen können mitgenutzt werden, die Anbindung an das Zentrum ist durch die neue Erlebnismeile mit Themenweg Richtung Dorfpark attraktiv gewährleistet. Parkplätze für Besucher werden zur Verfügung gestellt.

Der Campingplatz soll als sehr naturnaher und in ökologischer Bauweise gestalteter Raum umgesetzt werden. Eine großflächige Begrünung des Areals, die Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung und gleichzeitiger Speicherung bei Starkregenereignissen sowie der Verzicht auf eine großflächige Versiegelung des Bereichs unterstreichen diesen Ansatz.



Abbildung: Beispieldarstellung



## 12 THEMENWEGE

Die Wegesituation ist stellenweise ungenügend und nicht sehr einladend. Nicht konsequent gepflegte Wege und schlechte Wegeausweisungen erschweren das Erreichen der umliegenden Attraktionen. Um für Gäste und Einwohner ein attraktives Wegenetz bereitzustellen sollen verstärkt Rund- und Themenwege entwickelt werden, die den Ort mit den Besonderheiten im Umfeld verbinden und Attraktionen zugänglich machen und erläutern.

Durch Rund- und Themenwege soll die Gemeinde für Gäste aber auch Einwohner erfahrbar und erlebbar gemacht werden und gleichzeitig die Wander- und Radwege aufgewertet werden. Besonderheiten topographische Gegebenheiten, Ausblicke, prägnante Naturdenkmäler müssen dabei beachtet und integriert werden und die Anbindung an regionale Wege ausgebaut werden.

Auch Vernetzungen nach außen zum Wegeangebot der Naturparks Bayerischer Wald, der Anbindung an den Tourismusort Bodenmais und in die besondere Kulturlandschaft müssen entwickelt werden. Die Vermarktung und ein einheitliches Beschilderungs- und Informationssystem müssen ebenso Beachtung finden. Des Weiteren müssen auch besondere Punkte dieser Rund- und Themenwege aufgewertet werden. Wichtig für Wege sind Ausblicke in die Landschaft, eine spannende Topografie, einzelne Highlights wie ansprechende Beleuchtung, Wissenswertes erfahren über den Ort und Weg, Geschichte erleben, Spielmöglichkeiten anbieten. Dies alles bietet der Innenberiech mit den geplanten Wegen.

Historische Fotos als Transparent vor aktueller Kulisse geben einen Einblick in die historische Entwicklung von Böbrach, auch ist ein transparente Silhouetten-Panorama aus Glas mit Spielmöglichkeiten.



Abbildung: Beispieldarstellung

## 13 VERBINDUNG RATHAUS ZU KIRCHPLATZ

Die Verbindung zwischen dem Rathaus und dem Kirchplatz ist momentan und auch zukünftig die zentrale Achse in Böbrach. Sie ist gekennzeichnet durch eine sehr scharfe Kurve auf halber Höhe, stellt aber als einziger Bereich eine urbane städtebauliche Situation mittels durch die von Gebäuden entlang der Verbindung erzeugten fast geschlossenen Raumkanten. Diese Erschließung soll aufgewertet werden. Im Moment sind die Gehwege mit wenig komfortablen rauen Granitkleinsteinpflaster belegt. In Verbindung mit dem anschließenden Kirchplatz könnte der ganze Straßenraum aufgelöst werden und als eine Fläche mit gleichzeitiger Nutzung durch die verschiedenen Verkehrsteilnehmer realisiert werden. Es würde eine Art Fußgängerzone entstehen, das aber eine Beschränkung des motorisierten Verkehrs auf max. 30 km/h bedingt, besser auf 20 km/h. Vor den einzelnen Gebäuden entstehen Aufenthaltsräume, Verweilbereiche, evtl. Außenzone von möglichen Gaststätten. Auf eine attraktive und einladende Lichtgestaltung muss sehr viel Gewicht gelegt werden, ebenso sind die Anforderungen an die zu wählende Außenmöblierung gut abzuwägen und auszuwählen.

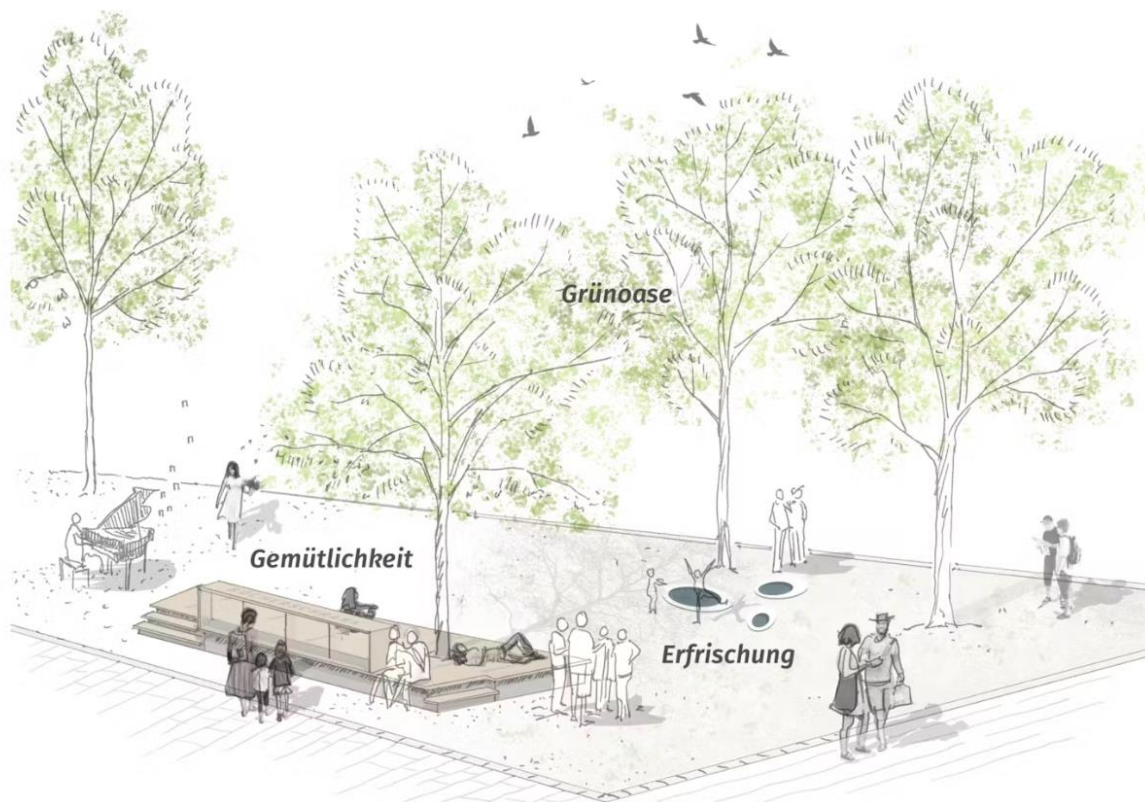


Abbildung: Beispieldarstellung

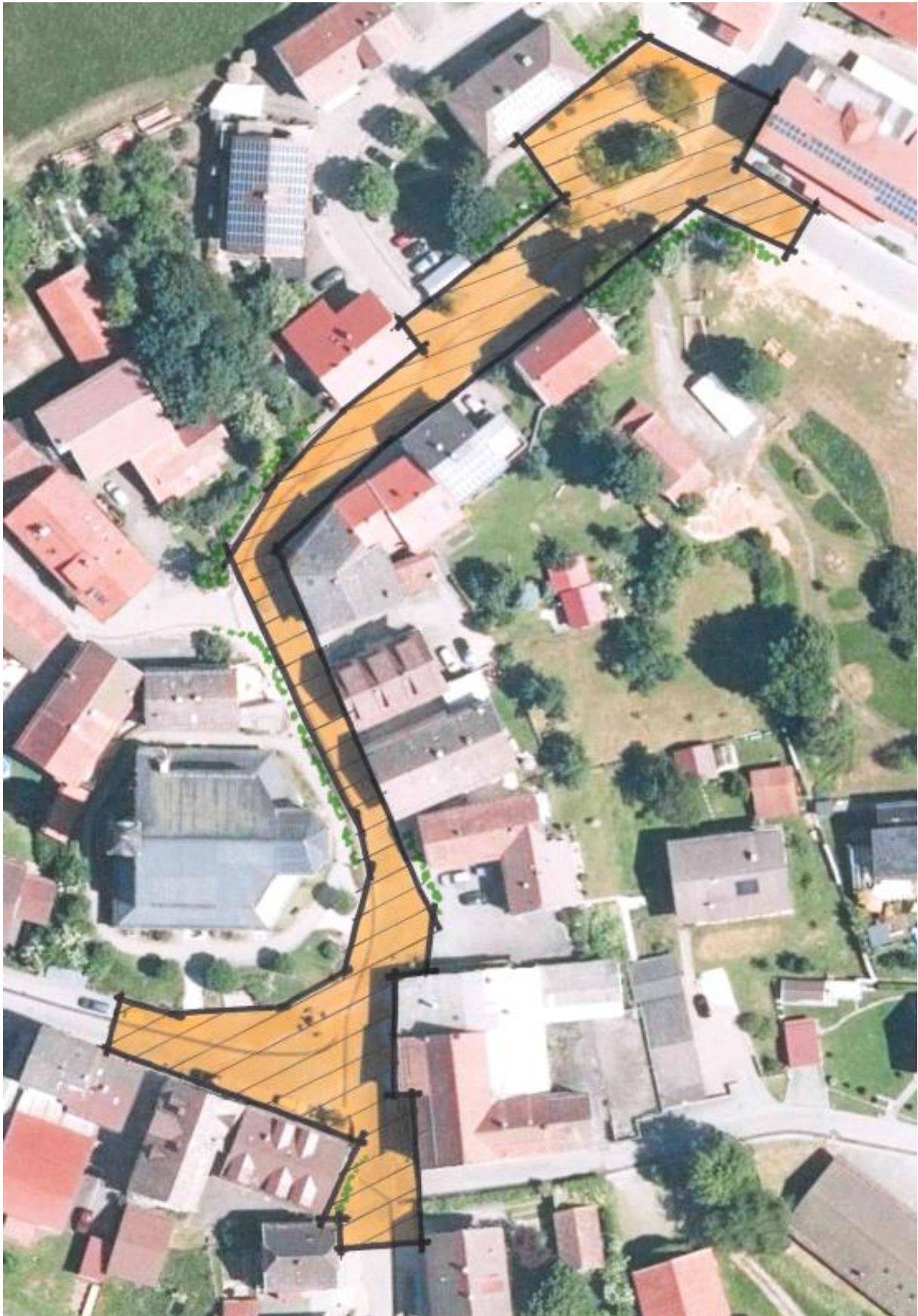


Abbildung: Plangebiet Verbindung Rathaus zu Kirchplatz

## 14 ERTÜCHTIGUNG UND AUFWERTUNG KIRCHPLATZ

Der Kirchplatz mit der Kirche stellt einen der prägenden Bereiche von Böbrach dar. Grundsätzlich funktioniert der Platz und erfüllt seine Aufgabe, jedoch wären zumindest temporäre Verbesserungen wie z.B. Bepflanzung etc. erforderlich. Ebenso könnte der Kreuzungsbereich der Asbacher Straße mit der Teisbacher Straße mithilfe einer anderen Materialwahl z.B. großformatige Granitplatten gegenüber den Asphaltflächen aufgewertet werden und somit eine vergrößerte Platzsituation geschaffen werden. Die so gewonnene Fläche könnte für kirchliche und auch weltliche Veranstaltungen genutzt werden. Die Treppenanlage könnte verbreitert werden, dadurch würde die Kirche bzw. der gesamte Kirchplatz deutlicher sichtbar werden. Das vorhandene Granitkleinsteinpflaster ist nicht barrierefrei und für ältere Personen wie auch für Kinderwagen schwer zu begehen. Eine glatte Oberfläche würde diese Problematik beheben.

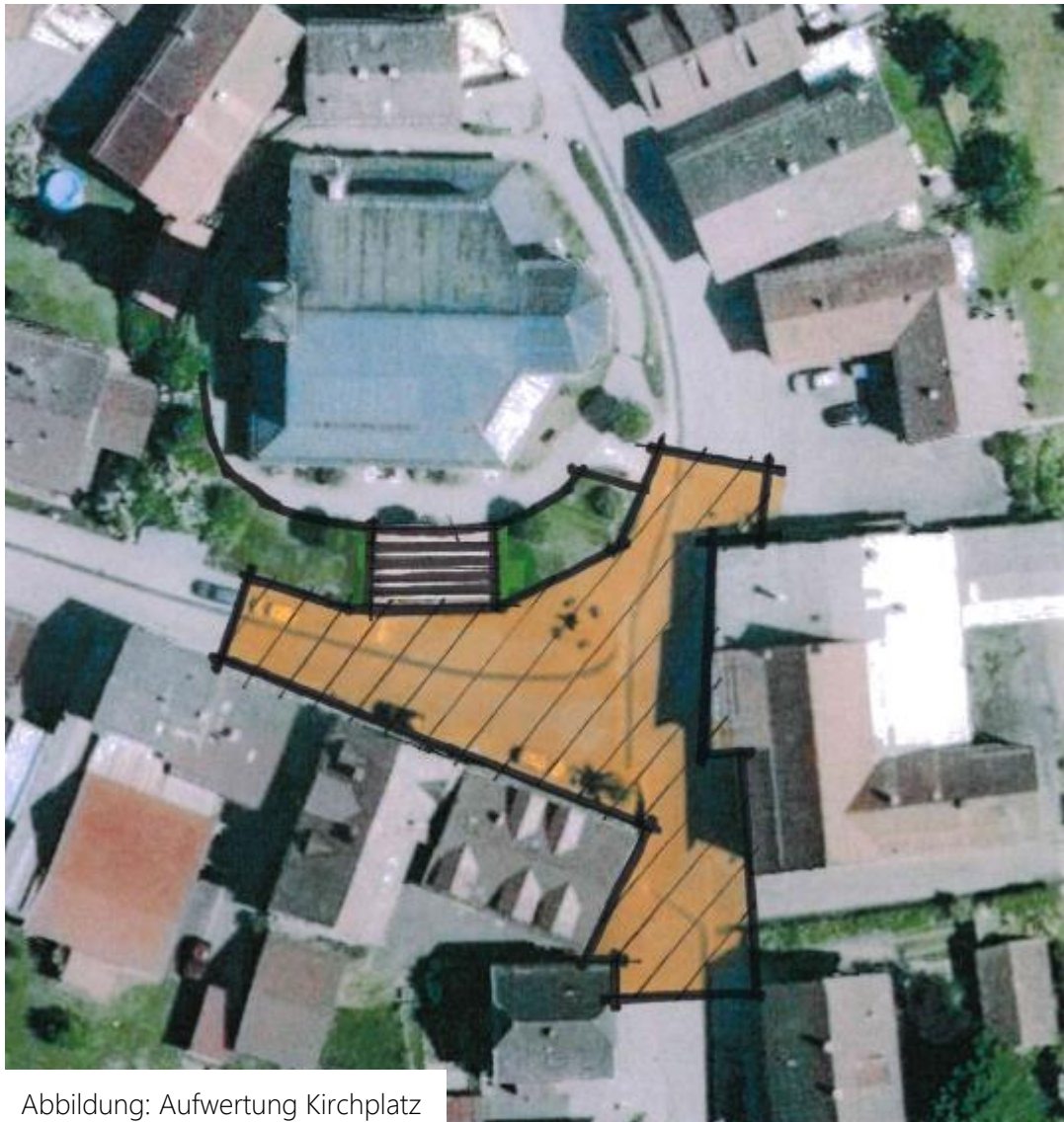


Abbildung: Aufwertung Kirchplatz

## 15 ZUWEGUNGEN AUS VERSCHIEDENEN RICHTUNGEN

Die Eingangssituationen sowie die Ortszufahrten geben einen ersten Eindruck zu dem Ort, sie können als Visitenkarten von erheblicher Bedeutung für das weitere Empfinden sein. Von Teisnach oder Bodenmais kommend als auch in den sonstigen Zuwegungen heißt der Ort die Ankommenden nicht willkommen. Durch die Gestaltung der Ortseingänge sowie der sonstigen Zuwegungen lassen sich mehrere Ziele gleichzeitig erreichen:

Der Auftritt Böbrach als Fremdenverkehrsgemeinde als auch als Wohnort wird für die Besucher erheblich aufgewertet. Die visuelle Änderung des Raumes markiert für den Autofahrer und auch den Radfahrer ganz deutlich den Eintritt in den innerörtlichen Bereich. Damit können im gewissen Umfang auch wünschenswerte Auswirkungen wie z.B. das intuitive Verringern der Geschwindigkeit auf das Verkehrsverhalten erreicht werden.

Konkret sollen zukünftig die Bodenmaiser Straße, der Plattenweg und der St. Wolfgang-Weg ertüchtigt und attraktiver gestaltet werden. Ebenso ist geplant die Asbacher Straße in Richtung der Grundschule sowie die Teisnacher Straße aufzuwerten.



Abbildung aus BayernAtlas/Ingenieurkontor: Geplante Zuwegungen in Ortsmitte

## 16 REALISIERUNG ÖFFENTLICHE WC-ANLAGEN

Momentan gibt es kein öffentliches WC auf dem Dorfplatz. Ein solches befindet sich derzeit nur im Rathaus am Ortseingang. Bei Veranstaltungen müssen entweder Miettoiletten aufgestellt oder Gastwirte um Erlaubnis zur Benutzung der Toiletten gefragt werden. Dies ist auf Dauer nicht ausreichend, allein schon aufgrund der fehlenden Barrierefreiheit.

Die WC-Anlagen sollen entweder als eigenständiges Gebäude integriert in den Dorfpark oder innerhalb eines neuen Gebäudes, wie z.B. integriert in die neue Veranstaltungsbühne.

Auf die Barrierefreiheit wird großer Wert gelegt.



Abbildung: Beispieldarstellungen



## 17 FREIFLÄCHENGESTALTUNG IM ORT ALS MASSNAHME ZUM KLIMASCHUTZ

Böbrach verfügt innerhalb des Ortsbereiches Ort über eine Vielzahl an Grünflächen. Zu nennen ist hier im Besonderen der Dorfpark als bereits beschriebene Maßnahme. Jedoch sind ebenso weitere Grünbereiche vorhanden und sollen gepflegt und landschaftsgebunden betreut werden.

Diese Grünflächen gilt es zu erhalten und behutsam zu pflegen und auch als Maßnahme zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung weiterzuentwickeln. Es ist aber auch möglich und wünschenswert den Ort auch mit einzelnen grünordnerischen Maßnahmen aufzuwerten. Grünflächen in dicht versiegelten Flächen haben äußerst positive Auswirkungen auf den kleinräumlichen Naturhaushalt, können im Zuge der einsetzenden Temperaturerhöhung in Folge des Klimawandels dazu beitragen innerörtliche Plätze und Räume zu kühlen, Schatten zu spenden und Lebensraum für Insekten und Kleintiere darstellen.

Dies können z.B. Pflanztröge auf dem Dorfplatz, Pflanzen von Solitäräumen zum Aufenthalt, Anlegen von Blumenwiesen auf bisher lediglich als Rasen gepflegte Flächen ohne besondere naturschutzfachliche Bedeutung. Ebenso kann an dafür geeigneten Straßen ein Begleitgrün angelegt werden. Diese Flächen und Neupflanzungen können im Besonderen in den Sommermonaten proaktiv vor Hitze schützen und ein Gegengewicht zur sehr großflächigen Versiegelung mit Stein und Asphalt bilden. Ebenso könnte bei Umsetzung der Maßnahmen auch der Arten stark profitieren, es entstehen innerörtliche Lebensräume für verschiedene Arten. Wasserrückhaltebereiche ohne große bauliche Anlagen, integriert in die bestehenden Grünflächen können aktiv zum Hochwasserschutz beitragen und gleichzeitig Flächen bewässern bzw. als Vorrat für die Bewässerung von angrenzenden Bereichen genutzt werden. Im Zuge der weiteren Planung sind konkrete Flächen für die aufgelisteten Maßnahmen zu definieren und anschließend umzusetzen.



## 18 REALISIERUNG VON FAHRRADWEGEN

Reine Fahrradwege werden im Ortskernbereich nicht möglich sein, stattdessen ist eher an eine Bündelung und Zentrierung der Fahrradfahrer über die Bodenmaier und Teisnacher Straße als zentrale Achse und von dort abzweigend in verschiedene Richtungen gedacht.

Dem best. Bikeparcour im Ortsteil Eck obliegt eine gewisse Zentrumswirkung, jedoch soll auch im Innenbereich das Thema Rad im Besonderen im Bereich des neuen Dorfparks mittels Hilfestellungen durch z.B. Routenplanungen, Einrichtungen bei Pannen etc. vorrangig gefördert werden.

Im Zuge der Novellierung des Verkehrsleitsystems werden auch die Fahrradwege bzw. -routen neugestaltet. Mit Etablierung von Radwegen im Anschluss an das Dorfgebiet können überregionale Verbindungen zu bereits bestehenden Radwegen aufgebaut werden. Unter dem Arbeitstitel „Vom Donaustrand zum Arberland“ ist bereits eine Einbindung von Böbrach angedacht.



Abbildung: Beispieldarstellung Servicemodul an Fahrradwegen

## 19 HÄNGEBRÜCKE AM FLUSS REGEN

Unter dem Arbeitstitel „Vom Donaustrand ins Arberland “ ist der Bau einer Fußgänger- und Radfahrerhängebrücke im Bereich Böbrach/Öd zum Anschluss an die Waldbahn Haltepunkt Böbrach. Bis in die 70er Jahre war an gleicher Stelle die Überfahrt mit einer „Zille “ möglich.

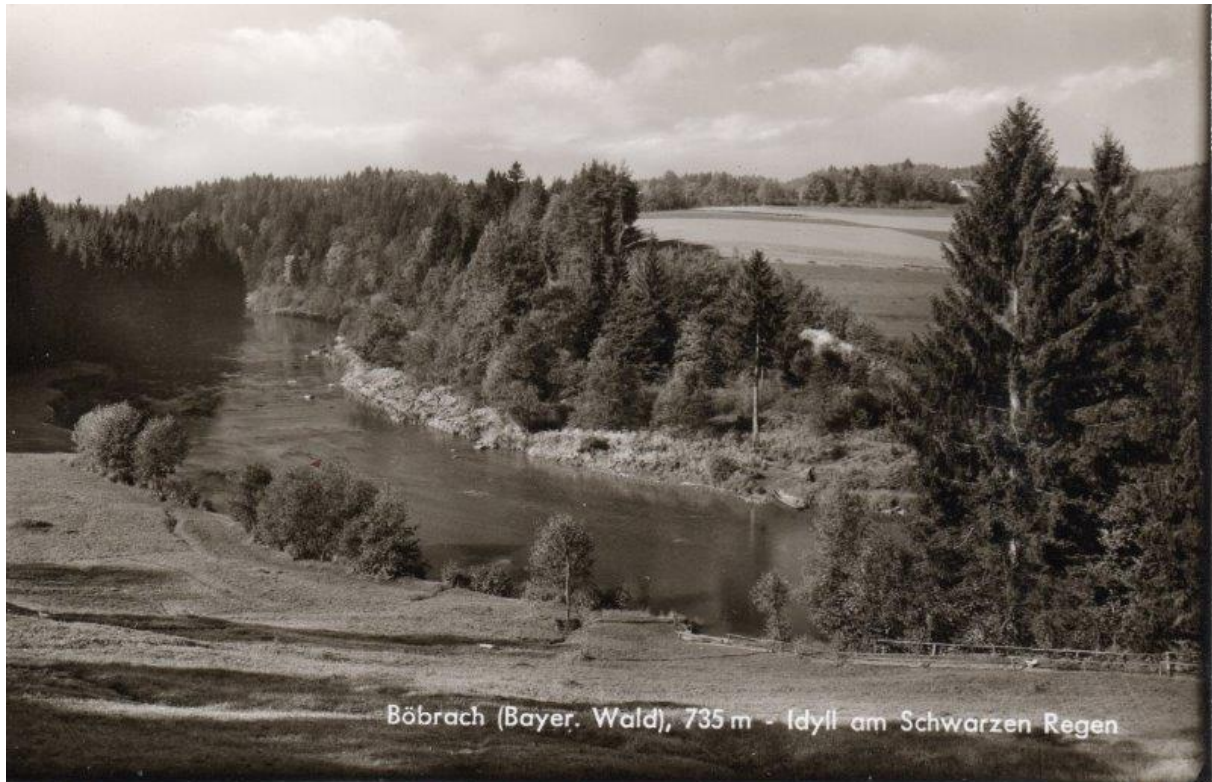


Abbildung: Historische Ansicht Schwarzer Regen

Im Zuge der ersten Überlegungen wurden bereits verschiedene Fachstellen wie z.B. die Länderbahn, das WWA und der Tourismusverband Ostbayern um eine Stellungnahme gebeten. Die eingebrachten Überlegungen wurden durchgängig positiv bewertet.

Mit Umsetzung dieser Idee könnten nachfolgende wünschenswerte Ziele erreicht werden:

- Aktivierung der Bedarfshaltestelle der Waldbahn zur Anbindung sowie Überquerung des Schwarzen Regen für Wanderer/Radfahrer
- Anbindung an E-Bike Radwegenetz in Kooperation mit ILE, Nationalpark und Sumava Nationalpark

- Brücke ganzjährig nutzbar
- Hohes Touristisches Interesse (Abenteuercharakter)
- Aufbau eines Fahrradwegenetzes in Verbindung mit best. Radwegen und Einbindung in das Konzept einer Bikegemeinde (bereits best. Trainingsparcour am Eck).

## Arbeitstitel: Vom Donaustrand ins Arberland **BÖBRACH** BAYERISCHER WALD

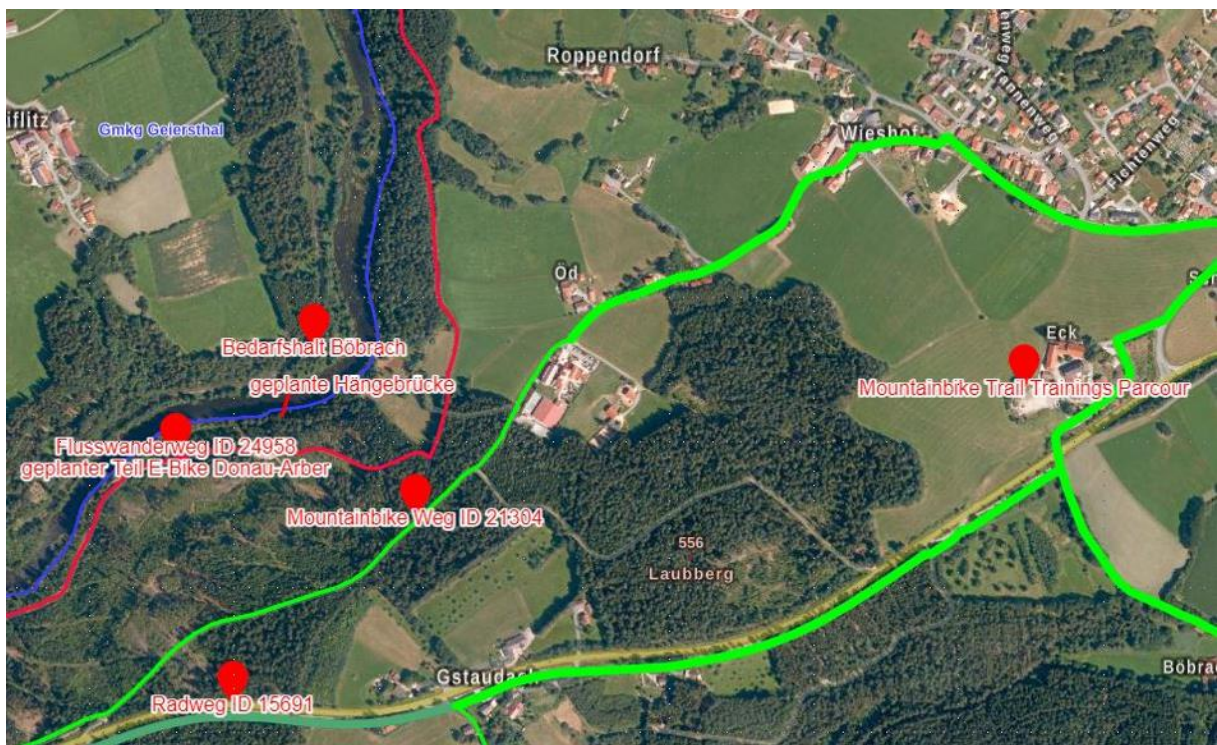
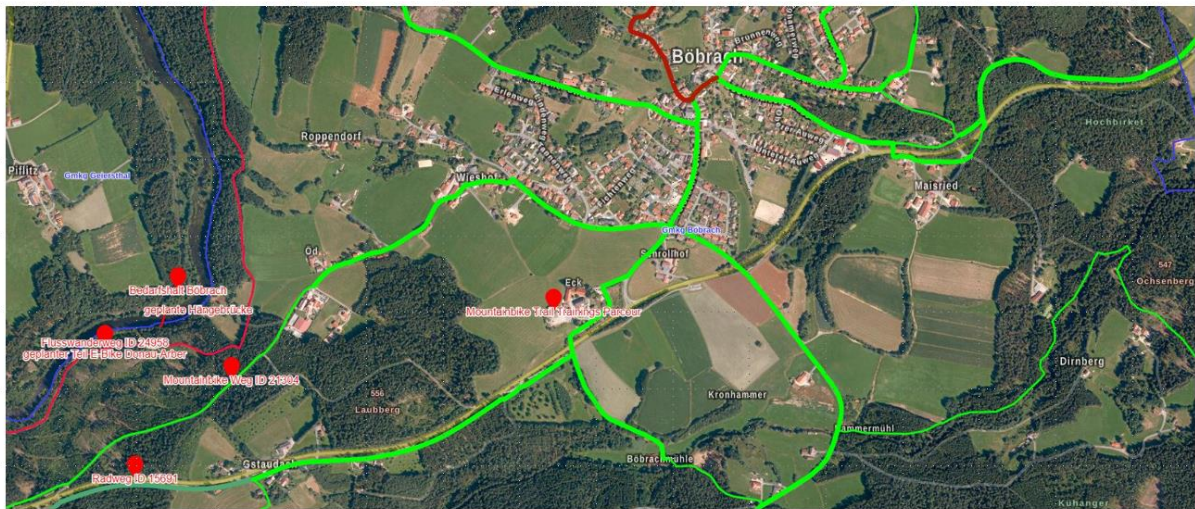


Abbildung: Streckenführung

## 20 AUFBAU E-LADESÄULENNETZ FÜR PKW UND FAHRRÄDER

Für das Gelingen der geplanten Energiewende ist die Bereitstellung von Lademöglichkeiten sowohl für PKW als auch für Fahrräder notwendig. Dies hat einen erheblichen Anteil zur Steigerung einer nachhaltigen Klimapolitik und fördert auch ein neues Bewusstsein von praktischer Mobilität.

Die umfangreiche Platzierung gerade im Bereich der Lademöglichkeiten für Fahrräder innerhalb des Gemeindegebietes könnte einen wesentlichen Baustein bei Umsetzung des Konzepts Bikegemeinde Böbrach darstellen.



Abbildung: Beispieldarstellung Ladesäulen/ Abstellplätze

## 21 BRANDING/ TOURISMUSSTRATEGIE/ WEBAUFTRITT/ DIGITALISIERUNG

Das Image von Böbrach hat derzeit bei Einheimischen keinen herausragenden Stellenwert und bei den Gästen einen fehlenden bzw. keinen vorhandenen Wiedererkennungswert. Beim Branding geht es also zunächst darum, den immateriellen Wert „Böbrach “ zu einer Marke zu erhöhen, sodass Vertrauen und eine emotionale Bindung an Böbrach entsteht.

Die Imagepflege ist entscheidend, wenn die Marke langfristig erfolgreich sein soll. Der Konsument (Einwohner/Gast) soll das Gefühl haben, dass sich Böbrach für ihn und seine Wünsche interessiert. Zur Imagepflege gehört auch Werbung, damit die Marke präsent bleibt.

Das Thema Branding soll in einer Experten-Arbeitsgruppe aufgearbeitet und dokumentiert werden.

### Corporate Branding

Ziel des Branding ist es, dass sich die Marke und ihr Image einbrennen. Es geht darum, die Gemeinde Böbrach als Marke zu entwickeln und so ein positives Image aufzubauen.

### Branding im Internet

Beim Branding im Internet soll Böbrach die Möglichkeiten des Internets nutzen, um seine Marke aufzubauen. Dazu gehören unter anderem die visuelle Darstellung der Gemeinde, interaktive Elemente auf der Homepage und eine regelmäßige Pflege der Gemeindewebseite. Auch Social Media Marketing und/oder Newsletter sind Möglichkeiten des Marketings, um Botschaften an Einwohner und Gäste zu vermitteln.

## 22 VERKEHRSWEGELEITSYSTEM MIT BESCHILDERUNGSKONZEPT

In Böbrach gibt es bisher kein einheitliches Beschilderungssystem. Verschiedene Ausführungen in Design und Größe stehen nebeneinander und geben keine Orientierung, erzeugen vielmehr den Eindruck von Chaos. Es wirkt teilweise überladen, billig und nicht einheitlich. Erreicht werden soll durch die Neugestaltung eine höhere Qualität und eine bessere Orientierung, ein Konzept aus einem Guss. Wichtig erscheint z.B. eine farbliche Gestaltung entsprechend dem Ortsplan und dem neuen Böbrach-Logo, ein übergreifendes Thema wie z.B. Natur, Bike etc. zu integrieren. Ausarbeitung eines stimmigen Konzepts mit besonderem Wiedererkennungswert (Originalität und CI) ist angedacht. Technische Entwicklungen wie z.B. QR-Codes auf den Schildern geben Informationen zu der Region. Symbole für die verschiedenen Themenwege, Höhenmeter und Längenangaben auf den Beschilderungen können ebenso umgesetzt werden.

Farbakzente auf Straßen und Fußwegen als „schilderfreie“ Wegbeschreibung können als Ergänzung, abgestimmt in Form und Gestaltung zum Leitsystem realisiert werden.

Dazu ist es notwendig ein Konzept aus einem Guss auszuarbeiten, welches auch die geplante Stadtmöblierung integriert, damit das Gestaltungs- und Qualitätskriterien definiert werden. Dazu ist die Festlegung auf ein einheitliches Design notwendig. Es gilt zu priorisieren und auch zu reduzieren, oft ist weniger mehr. Ein vorgeschalteter Ideenwettbewerb mit Designer, Künstlern und Architekten soll durchgeführt werden.





Abbildung: Beispieldarstellung Wegesysteme



# 6 PROJEKT- UND MASSNAHMENKATALOG



## PROJEKT- UND MASSNAHMENKATALOG

Die Gemeinde hat nach § 149 BauGB einen Projekt- und Maßnahmenkatalog mit Kostenschätzung zusammenzustellen. Damit wird die Finanzierung der Maßnahmen im Sanierungsgebiet nachgewiesen und eine zeitnahe Durchführung gewährleistet.

Die hier aufgelisteten Projekte und Maßnahmen sind in den nächsten 8 Jahren vordringlich umzusetzen. Sie sind aufbauend auf dem jährlichen Budget der Marktgemeinde in diesem Zeitraum ausgewählt.

Schwerpunkt ist hierbei die Ortsmitte mit dem Dorfplatz. Es besteht dringender Handlungsbedarf in diesem Bereich.

In dem nachfolgenden Projekt- und Maßnahmenkatalog werden sämtliche Maßnahmen tabellarisch im Sinne der Städtebauförderrichtlinien gelistet.

Die Maßnahmen werden nach den Kategorien sortiert.:

Vorbereitung, Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen, Baumaßnahmen und Sonstiges

Die geschätzten Angaben zu den Kosten sind nur als grobe Annäherung zu verstehen. Der Zeithorizont des ISEK ist auf sehr lange Sicht ausgelegt, Preissteigerungen im Sinne der Baupreientwicklung sind auf diesem langen Zeitraum nicht absehbar. Auch ist der Detaillierungsgrad im Rahmen eines ISEK für eine Kostenschätzung nach DIN 276 nicht ausreichend. Bei den meisten Kostenwerten handelt es sich um Kostenschätzungen aus vergleichbaren Projekten oder aus Erfahrungswerten für ähnliche Planungen. Die Finanzierung und Durchführung der Maßnahmen muss nach vorliegender Kostenschätzung überprüft werden. Je nach Planungs- und Bearbeitungsstand müssen die Maßnahmen im Laufe des Planungsprozesses konkretisiert werden und dann hat zu gegebener Zeit eine detaillierte Kostenschätzung erfolgen.

Grundlage grober Kostenorientierung

Erstellung Flächennutzungsplan (Kostenschätzung nach HOAI 2021)

Objektplanungen Gebäude/Innenräume (Kostenschätzung nach HOAI 2021, § 34, Anlage 10, 10.2)

Objektplanungen Verkehrsanlagen (Kostenschätzung nach HOAI 2021, § 47, Anlage 13)

Objektplanungen Freianlagen (Kostenschätzung nach HOAI 2021, § 39, Anlage 13)

## ERLÄUTERUNGEN

V: Vorbereitende Maßnahmen

Vorbereitung der Erneuerung wie z.B. städtebauliches Entwicklungskonzept, Vitalitätscheck ALE, Flächennutzungspläne, Förderprogramme, Gestaltungsprogramme, Wettbewerbe, Sonstiges

O: Ordnungsmaßnahme

Erwerb von Grundstücken, Freilegung von Grundstück, sonstige Ordnungsmaßnahmen

B: Baumaßnahme

Neubau, Modernisierung, Instandsetzung von Gebäuden, sonstige Baumaßnahmen

S: Sonstige Maßnahme

Definition Zeithorizont

Kurzfristig umzusetzende Maßnahmen – in den nächsten 3 Jahren 2024 – 2026

Mittelfristig umzusetzende Maßnahmen – zwischen 2027 und 2029

Langfristig umzusetzende Maßnahmen – ab 2030 - 2032

# 7 QUELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS



Demographiespiegel Gemeinde Böbrach Stand 2022

Seiten 25

Landesamt für Statistik – Statistik kommunal 2022 – Gemeinde Böbrach

Seiten 25-32

Ingenieurkontor BLWS

Seiten 21/ 53/ 60-66/ 68-70/ 73-85/ 87-89/ 98/ 101/ 104/ 106/ 109-111

Gemeinde Böbrach

Seiten 18/ 67/ 115-116

ILEK ILE Teisnachtal

Seiten 41-42

Beispieldarstellungen

Seiten 33/ 39-40/ 43-44/ 90-95/ 97/ 100-101/ 102-103/ 105/ 107-108/ 112-114/ 117/ 119-120

Innenentwicklungspotenziale 2023

Seiten 54-57

BayernAtlas/ LEP/ Regionalplan/ Umweltatlas

Seiten 10-13/ 19-20/ 22-24

Integriertes Klimaschutzkonzept am Beispiel Gemeinde Bayerisch Eisenstein

Seiten 46-47

Anlagen zur Erstellung des ISEK

Plandarstellung E1 Flächenmanagement/ Plandarstellung

E2 Projekte und Maßnahmen Darstellung Sanierungsgebiet

Auflistung Projekte und Maßnahmen

Plandarstellung Zeitschiene

Datenblätter der Innenentwicklungspotenziale