



STÄDTEBAULICHE SANIERUNG BODENMAIS

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES
ENTWICKLUNGSKONZEPT



**Städtebauliche Sanierung
Bodenmais**

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

erstellt im Auftrag des Marktes Bodenmais
unter Mitwirkung der örtlichen Arbeitskreise
zur Vorbereitung von Maßnahmen im
Programm Stadtumbau West

BEARBEITUNG:
Mai 2010 – August 2011

ARCHITEKTURSCHMIEDE
Marienbergstraße 6
94261 Kirchdorf i. Wald
Telefon 09928/9400-0
www.architekturschmiede.com



Inhaltsverzeichnis

Städtebauliches Entwicklungskonzept

Marktgemeinde Bodenmais

Teil I	Grundlagen, Bestandsbeschreibungen	
1.	Einführung, Zielsetzung	
1.1	Anlass für die Erstellung eines SEK	4 - 5
1.2	Übergeordnete Ziele, Regionalplanung	6 - 9
1.3	Lage im Raum, Verkehrsanbindung	10 - 11
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	12 - 14
1.5	Bisherige Planungen und Maßnahmen	15 - 19
1.6	Zielsetzung des Stadtumbaues	20 - 22
2.	Gesamtörtliche Betrachtung	
2.1	Geschichtliche Entwicklung	23 - 24
2.2	Naturräumliche Lage, Topografie	25 - 27
2.3	Siedlungsgrundriss, Siedlungsentwicklung	28 - 33
2.4	Ortsbild und Werbeanlage	34 - 42
2.5	Innerörtliches Verkehrsnetz	43 - 45
2.6	Bevölkerung, demografische Entwicklung	46 - 50
2.7	Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbe	51 - 55
2.8	Tourismus	56 - 58
3.	Gebietsbewertung, Schwerpunktbildung	59 - 61



Teil II Handlungsfelder, Zielaussagen

1. Handlungsfelder

1.1	Handlungsfeld Verkehr und Infrastruktur	62 - 64
1.2	Handlungsfeld Tourismus, Freizeit und Kultur	65 - 68
1.3	Handlungsfeld Wirtschaft, Gewerbe, Einzelhandel	69 - 70
1.4	Handlungsfeld Umwelt und Nachhaltigkeit	71 - 74
1.5	Handlungsfeld Wohnen, Erziehung, Bildung und Soziales	75 - 81
1.6	Handlungsfeld Impulsprojekt Gesundheitszentrum, Bürgerhaus	82 - 83
1.7	Handlungsfeld Schlüsselmaßnahme Bahnhofstraße	84 - 85

2. Zielaussagen Allgemein

2.1	Einzelhandelsgutachten	86 - 87
2.2	Tourismus	88 - 90
2.3	Wirtschaft, Gewerbe, Einzelhandel	91 - 93
2.4	Wohnen, Bildung, Soziales	94 - 95
2.5	Leerstands- und Flächenmanagement	96 - 98
2.6	Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, Standort-suche	99 - 100
2.7	Derzeit laufende Maßnahmen	101 - 104

3. Zielaussagen Städtebau

3.1	Siedlungs- und Baustruktur	105 - 107
3.2	Gestaltung von Straßen und Plätzen	108 - 116
3.3	Aufwertung des Kurparkareals	117 - 121
3.4	Entwicklung innerörtlicher Brachflächen	122 - 123
3.5	Vernetzung der Ortsbereiche	124 - 126
3.6	Aufwertung des Ortsbildes, Verbesserung der Baugestaltung	127 - 128



Teil III Maßnahmen und Kosten, Prozessablauf

1. Maßnahmen

1.1	Grunderwerb, Ordnungsmaßnahmen	129 - 130
1.2	Öffentliche Baumaßnahmen	131 - 145
1.3	Private Baumaßnahmen	146 - 149
1.4	Sonstige Maßnahmen	150 - 157

2. Kosten

2.1	Grunderwerb	158
2.2	Öffentliche Baumaßnahmen	159
2.3	Sonstige Maßnahmen	160
2.4	Prioritäten	161 - 162

3. Prozessablauf

3.1	Bürgerbeteiligung, Öffentlichkeitsarbeit	163
3.2	Installation von Arbeitsgruppen und Ergebnisse daraus	164 - 169
3.3	Stadtumbaumanagement	170 - 171
3.4	Monitoring und Evaluierung	172 - 173

4. Anhang

4.1	Damalige Stellungnahme zur Ansiedelung eines Lebensmittelmarktes	174 - 178
4.2	Stellungnahme der beteiligten Sachgebiete bei der Regierung von Niederbayern	3 Seiten



Teil I Grundlagen, Bestandsbeschreibungen

1. Einführung, Zielsetzung

1.1 Anlass für die Erstellung eines SEK

Die Marktgemeinde Bodenmais musste in den letzten Jahren in der Gemeindeentwicklung einige Abwärtstrends beobachten. Vor allem der Rückgang der Übernachtungszahlen von einer Million in den boomenden Jahren bis hin zu 600.000 hat bei den politisch Handelnden, aber auch in der Verwaltung Alarm ausgelöst. Man erkannte, dass diese Entwicklung sowohl bei den örtlichen Betrieben, aber auch in der gemeindlichen Infrastruktur zu deutlichen Problemen geführt hat.

Insbesondere im Bereich der eher durchschnittlich ausgestatteten Übernachtungsbetriebe wurden erhebliche wirtschaftliche Probleme durch den Rückgang der Übernachtungszahlen ausgelöst. Insolvenzen, Gebäudeleerstände, Arbeitsplatzverluste gingen mit dieser Abwärtsentwicklung einher. Nachdem die Gemeinde in der Ausrichtung der Infrastruktureinrichtungen immer von einer Belegung der Betten von ca. einer Million Übernachtungen ausging, ergaben sich hier Auslastungsprobleme. Des Weiteren sind mit diesem Besucherrückgang auch die Gastronomie und der Einzelhandel betroffen. Auch hier sind Qualitätsverluste und erste Flächenleerstände festzustellen. Obwohl der Markt Anfang bis Ende der 90er Jahre im historischen Ortskern städtebauliche Ordnungs- und Gestaltungsmaßnahmen durchgeführt hat, sind vor allem in der neuen Ortsmitte im Bereich der Bahnhofstraße die Abwärtsentwicklungen nicht zu übersehen. Dieser Abwärtstrend vor allem bei den Besuchern wurde auch durch die Aussiedelung der Firma Joska-Kristall aus diesem Ortsteil ausgelöst.

Jetzt will die Marktgemeinde unter der Führung des neuen Bürgermeisters eine ganzheitliche Strategie für die Ortsentwicklung erarbeiten und Maßnahmen durchführen, die diese Abwärtsspirale umkehren.

Deshalb hat sich die Gemeinde bemüht, in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen zu werden.

Unter einer aktiven Mitwirkung von interessierten Bürgern soll ein städtebauliches Entwicklungskonzept als Grundlage für Maßnahmen erarbeitet werden, die sukzessive umgesetzt werden sollen, damit der Markt Bodenmais wieder eine positive Entwicklung nimmt.



1.2 Übergeordnete Ziele, Regionalplanung

Bodenmais liegt lt. LEP in der Region 12 Donau – Wald des Regionalplanes. Bodenmais ist in diesem Plan als Unterzentrum eingestuft. Das Gebiet ist als ländlicher Raum ausgewiesen und zählt zu den Bereichen, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll. Bodenmais ist ein heilklimatischer Kurort, und der bedeutendste Fremdenverkehrsort der gesamten Region mit derzeit ca. 800.000 Übernachtungen pro Jahr. Die Marktgemeinde besteht im Wesentlichen aus dem Hauptort und einem kleinen Nebenort Mais und hat praktisch kein räumliches Umfeld.

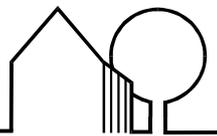
Bodenmais ist stark auf den Tourismus ausgerichtet, die Landwirtschaft spielt nur eine untergeordnete Rolle. So ist Bodenmais selbst nicht unbedingt eine typische Gemeinde im ländlichen strukturschwachen Raum. Es ist allerdings im Wesentlichen von solchen Landgemeinden umgeben. Im Norden sind dies Lohberg, im Nordosten Bayerisch Eisenstein und Zwiesel. Im Südosten Langdorf, im Süden Böbrach und im Westen Drachselsried. Eine gewisse Orientierung nach Bodenmais ist aber nur bei den Gemeinden Böbrach und Drachselsried gegeben. Als führender Tourismusort im „Mittleren Bayerischen Wald“ hat Bodenmais vor allem auch mit dem Langlaufzentrum Bretterschachten und der Skiregion Arber, aber auch wegen der Glasveredelungsindustrie auch eine herausragende Bedeutung für Tagesbesucher.

Speziell in Bodenmais ist an eine Steigerung der Bettenkapazitäten nicht mehr gedacht. Aber es ist von großer Bedeutung, die Auslastung der vorhandenen Übernachtungsbetten wieder deutlich zu erhöhen, da diese in den letzten Jahren stark nach unten ging. Allerdings soll ein bedarfsgerechter Ausbau der Infrastruktur für den Tourismus erfolgen und Investitionen zur Qualitätssteigerung sowie zur Saisonverlängerung auch in privaten Bereichen erfolgen.

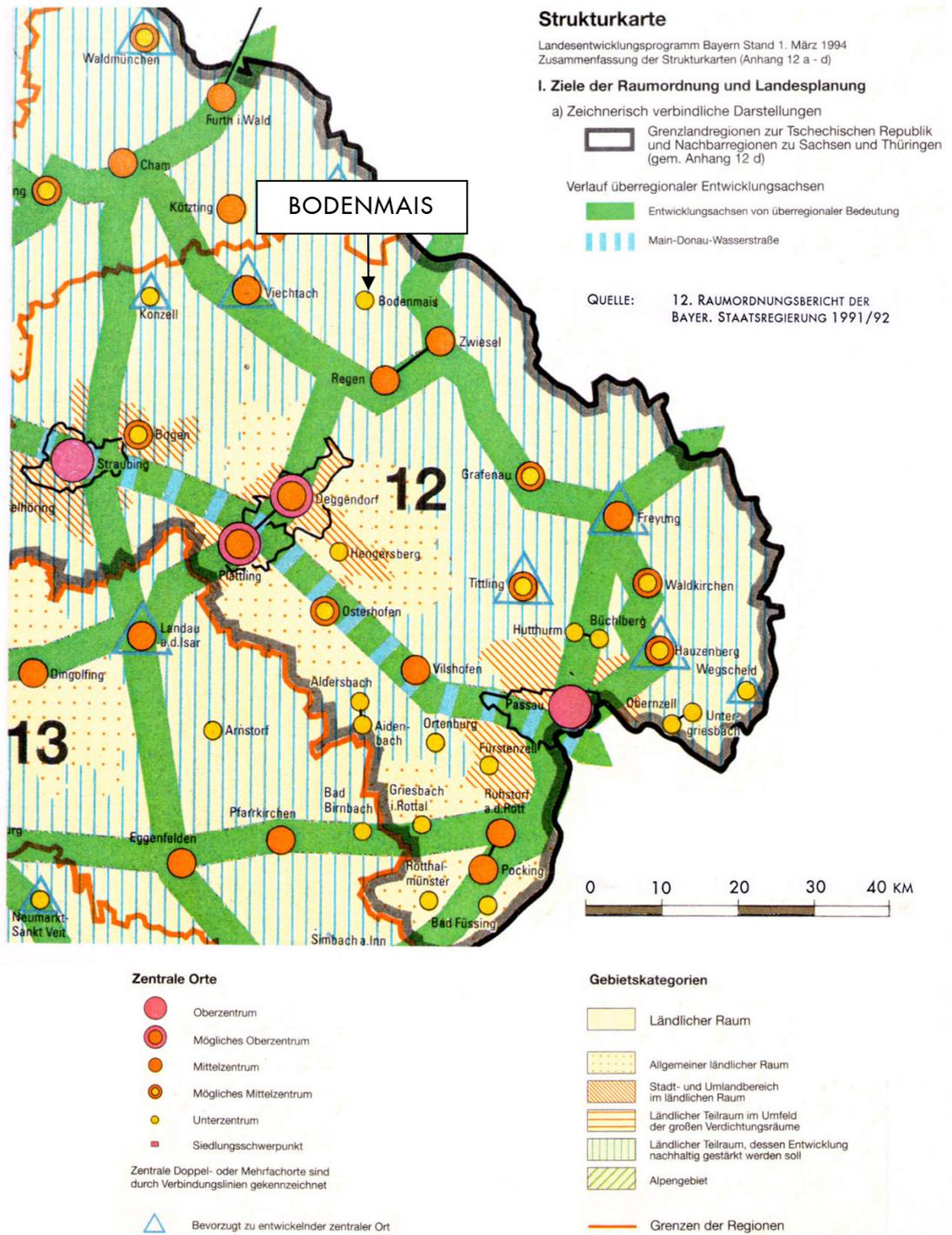
Die Hauptwanderwege des Bayerischen Waldes sollen weiter ausgebaut werden. Rund- und Zielwanderwege, Aussichtspunkte, Ruhe- und Parkplätze sind in größerer Zahl bereitzustellen, so die Ziele im Regionalplan.

Außerdem soll auch der Nationalpark vor allem das Erweiterungsgebiet, das in relativer Nähe liegt, touristisch vermarktet werden.

Auf dem Gebiet des Schutzes und der Pflege der Landschaft ergibt sich die Aufgabenstellung durch die Lage im Landschaftsschutzgebiet und dem Naturpark „Innerer Bayerischer Wald“.

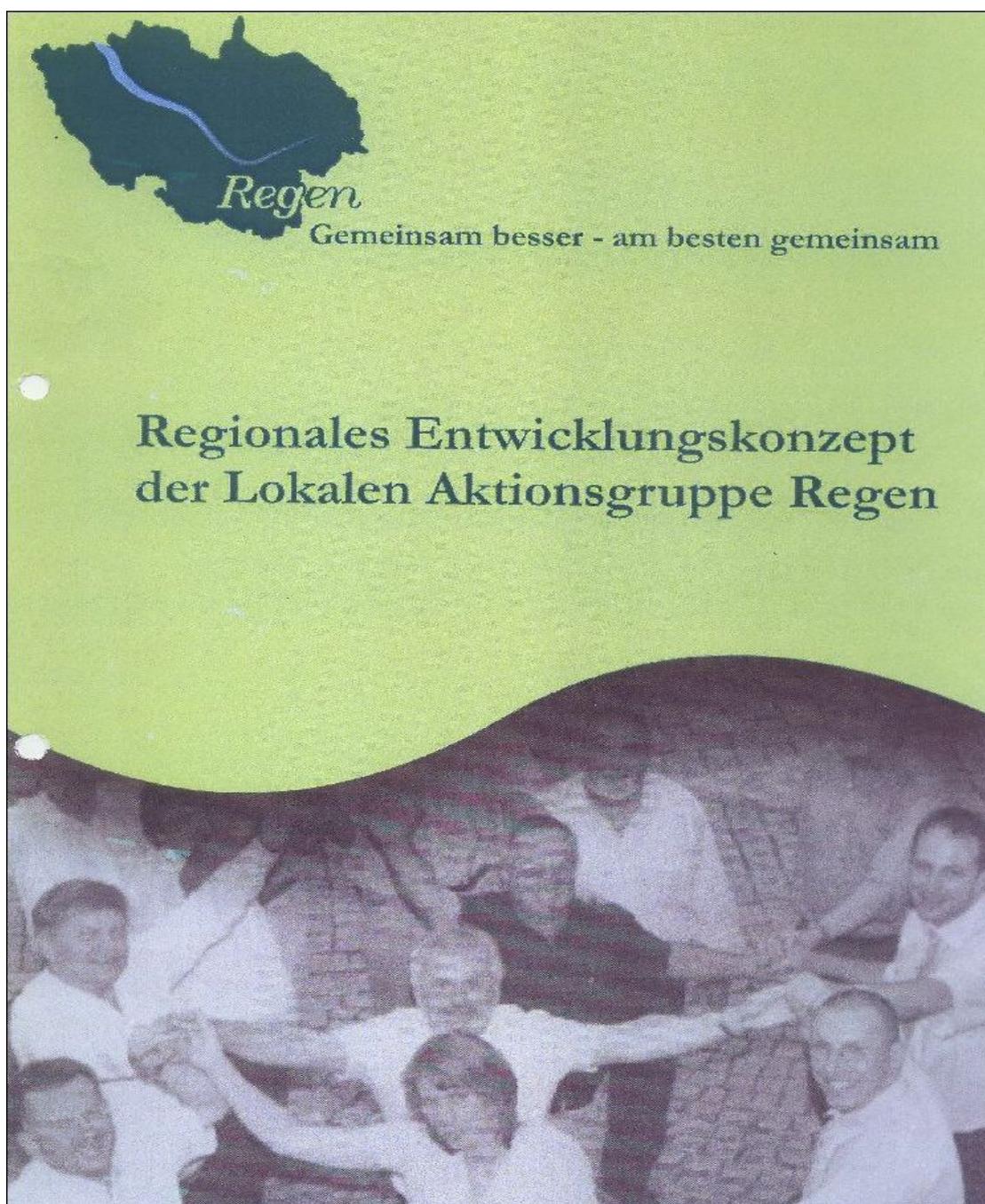


Ein neues Ziel ist die Abstimmung bzw. Vernetzung des Tourismus beidseitig der Grenze zwischen Bayern und Tschechien, durch das Erarbeiten gemeinsamer Tourismuskonzepte.





Im Landkreis Regen existiert eine lokale Aktionsgruppe (LAG), die in den letzten Jahren ein regionales Entwicklungskonzept erarbeitet hat. Diese Konzepterarbeitung basierte auf mehreren Handlungsfeldern, eines davon ist das Handlungsfeld „Tourismus und Kultur“. Unter dem Leitbild „Gemeinsam besser – am besten gemeinsam“ sollen interkommunale aber auch grenzüberschreitende Projekte entwickelt werden, um den Tourismus im Landkreis weiter voranzubringen.





Plan Luftbild Landkreis Regen



1.3 Lage im Raum, Verkehrsanbindungen

Der Markt Bodenmais liegt im östlichen Teil Bayerns, im mittleren Bayerischen Wald.

Die Erreichbarkeit zentraler höherer Orte ist relativ günstig, was die verkehrliche Anbindung betrifft. Allerdings ist die Fahrzeit für die 30 km nach Deggendorf von ca. 30 Minuten relativ lang

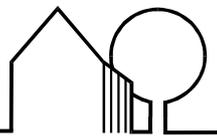
Mittelzentrum Regen – Zwiesel	ca. 10 km
mögliches Oberzentrum Deggendorf - Plattling	ca. 30 km
Oberzentrum Straubing	ca. 60 km
Oberzentrum Passau	ca. 90 km

An das überörtliche Verkehrsnetz bestehen folgende Anschlussmöglichkeiten:

Der Markt Bodenmais liegt rund 30 km von der nächsten Autobahnanschlussstelle (Deggendorf A 3 bzw. A 92) entfernt. Die überörtliche Verkehrsanbindung ist trotzdem relativ gut. Die Bundesstraße B 11, die von München über Landshut nach Deggendorf parallel zur A 92 und in ihrer Verlängerung über Regen, Zwiesel nach Bayerisch Eisenstein und auf tschechoslowakischer Seite in Richtung Pilsen führt, ist eine der wichtigsten Ost-West-Verbindungen im süddeutschen Raum. Daneben ist die B 85, die von Cham kommend über Viechtach, Regen in Richtung Passau verläuft und in einem Abstand von etwa 10 km Bodenmais miterschließt, für den gesamten Bayerischen Wald von herausragender Bedeutung.

Die Staatsstraße 2132, die von Waldkirchen über Freyung, Grafenau, Zwiesel an Bodenmais vorbei in Richtung Kötzing verläuft, stellt eine Parallelerschließung zur B 85 dar, die sowohl den regionalen Wirtschaftsverkehr als auch den touristischen Saisonverkehr aufnimmt. Die Staatsstraße 2136 von Ruhmannsfelden über Teisnach, Böbrach und Bodenmais und in ihrer Verlängerung in das Arbergebiet führend, stellt dagegen den Endpunkt einer regionalen Verbindung dar.

Im öffentlichen Schienenverkehr ist Bodenmais über die Bahnlinie Zwiesel – Bodenmais erschlossen. Ab Zwiesel besteht der Anschluss an die für den innerregionalen Verkehr wichtige Verbindung von Zwiesel über Regen nach Deggendorf, Plattling. Ab Plattling ist der Intercity-Anschluss in Richtung Passau, Regensburg und München gegeben.





1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan wurde im Jahr 2003 als Satzung beschlossen.

1993 wurde der Ortsplanungsstelle von Niederbayern der Auftrag zur Überarbeitung des gesamten Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 1977 erteilt. In einem mehrjährigen Planungsprozess wurde der Flächennutzungsplan neu bearbeitet und ist im wesentlichen noch aktuell.

Es gibt trotzdem bereits ca. 15 Deckblätter die aber nur Änderungen für kleinere Teilbereiche erfassen.

Im Erläuterungsbericht wird die charakteristische Eigenart von Bodenmais wie folgt beschrieben:

Dienstleistungs- und Fremdenverkehrsgemeinde. Nach dem Regionalplan Donau – Wald und dem Landesentwicklungsprogramm soll Bodenmais vorrangig folgende Aufgaben erfüllen:

- Versorgung der Bevölkerung des Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes als Unterzentrum;
- Funktionen im Bereich der Fremdenverkehrswirtschaft, d.h. als Schwerpunkt des Fremdenverkehrs ein funktionsgerechter, vorrangiger Ausbau mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen;
- Schutz und Pflege der Landschaft

Die damals ausgewiesenen bzw. dargestellten Bauflächen sind auch heute noch ausreichend, ein zusätzlicher Bedarf wird sich zukünftig kaum mehr ergeben. Es ist in den nächsten 20 Jahren auch in Bodenmais mit einer rückläufigen Bevölkerung zu rechnen. In den letzten Jahren stagnierte die Bevölkerungszahl.

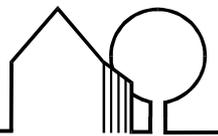
In Bodenmais gibt es ca. 95 ha Wohnbauflächen, wobei hier noch knapp 20 ha als Bauland entwickelt werden könnten. Dies geht wohl über den notwendigen Bedarf hinaus.

Knapp 6 ha sind vor allem im zentralen Bereich von Bodenmais als Mischgebiet, in geringem Maße als Dorfgebiet ausgewiesen.

Als Gewerbeflächen ausgewiesen sind mit den mittlerweile ergänzenden Deckblättern ca. 18 ha, davon sind noch ca. 5 ha Reserve vorhanden.

Ergänzend dazu gibt es noch kleinere Sondergebiete für Einzelhandel im Westen des Hauptortes für eine Klinik östlich des Kurparkareals, sowie ein Sondergebiet für Sportanlagen im Südwesten des Hauptortes.

Wichtige ortsnahe bzw. in Ortslage befindliche Grünflächen gibt es



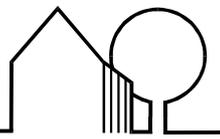
im Bereich des Kurparks, nördlich des Kurhauses und des Hallenbades sowie östlich des historischen Ortskernes beim ehemaligen Bergamt und auch am historischen nördlichen Ortsrand. Diese im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen haben eine Ausdehnung von insgesamt ca. 10 ha.

Im Jahre 1991 hat der Marktrat beschlossen, einen Landschaftsplan aufzustellen. Er wurde 2003 fertig gestellt. Die lange Bearbeitungszeit resultierte aus der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes. In diesem Plan werden Ziele und Maßnahmen verschiedener Schwerpunktthemen formuliert, wobei auch auf die Stärkung des Landschaftsbildes sowie des Ortsbildes und der Ortsdurchgrünung und Ortsrandausbildung geachtet wurde.

Es gibt eine Reihe von verbindlichen Bebauungsplänen, vor allem in den neueren peripheren Siedlungsbereichen. Der historische Ortskern ist nicht überplant. Beplant ist allerdings der Bereich der Bahnhofstraße und auch für das Kurparkareal gibt es einen Bebauungsplan. Allerdings hat der Inhalt des Bebauungsplanes Bahnhofstraße mit der tatsächlichen Entwicklung des Gebietes nichts gemein und wurde so nicht umgesetzt. Der Bebauungsplan Kurpark ist nie zu Ende geführt worden.

Genauso ist ein Bebauungsplanverfahren für den neuen Ortskern im Bereich der Bahnhofstraße, das den neuen Entwicklungen und städtebaulichen Zielen festschreiben sollte, nicht zu Ende geführt worden, da eine Vielzahl von Widersprüchen eine Umsetzung dieser Planung als nicht realistisch erscheinen ließen.





FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



1.5 Bisherige Planungen und Maßnahmen

Anfang der neunziger Jahre hat sich der Markt Bodenmais bemüht, in das Städtebauförderprogramm aufgenommen zu werden.

Nach Aufnahme der Marktgemeinde in das bayerische Förderprogramm hat die Gemeinde die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen veranlasst.

Die VU wurde von Juli 1992 bis August 1993 von der Architekturschmiede bearbeitet und nach Fertigstellung mit allen maßgeblichen Fachstellen abgestimmt. Schon damals waren die Probleme ähnlich formuliert, wie sie sich auch heute noch darstellen. Die damaligen Ziele waren, die Verflechtung des historischen Ortskernes mit dem neuen 2. Ortszentrum Bahnhofstraße und darüber hinaus mit dem Kurparkareal. Des Weiteren standen ganz oben auf der Agenda Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, Steigerung der Aufenthaltsqualität für Einheimische und Gäste, Verbesserung des Ortsbildes und der Baugestaltung im Ortskern.

In den Jahren bis 1998 wurden dann Sanierungsmaßnahmen im Ortskern durchgeführt, die den oben genannten Zielen entsprachen. Es war angedacht, den historischen Ortskern eventuell sogar zu einer temporären Fußgängerzone umzufunktionieren, auf alle Fälle aber eine konsequente Verkehrsberuhigung mit Auslagerung des ruhenden Verkehrs durchzuführen.

Um die Verkehrsberuhigung fundiert voranzutreiben, wurde parallel zur VU die Erarbeitung eines verkehrlichen Rahmenplanes an das Büro Langer • Keller • Burghardt vergeben.

Im Jahre 1994 wurde das Verkehrskonzept vorgestellt. Die wesentlichen Ziele bzw. Maßnahmen waren

- Bau der östlichen Ortsumgehung Richtung Arber mit Kreisverkehr an St 2132/2136 (bereits erfolgt)
- Zügige Umgestaltung des historischen Ortskernes zu einem verkehrsberuhigten Bereich (Zeichen 325/326 STVO) (bereits erfolgt)
- Errichtung eines Auffangparkplatzes für Tagesbesucher im Südosten der Ortschaft (Böhmhof) mit Zubringersystem z.B. Nostalgiebahn
- Großflächige Ausweisung von Tempo 30 Zonen zur Temporeduzierung im gesamten Ortskern
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs mit Auffangparkplätzen rund um den Ortskern

Des Weiteren wurden Planungen zum Bau einer attraktiven Bäderlandschaft (eventuell Auslagerung an den Ortsrand) und Planungen



für eine Kurparkerweiterung in Auftrag gegeben. Diese Planungen wurden allerdings ohne Abstimmung mit dem Ortsplaner durchgeführt. Des Weiteren wurde die komplette Überarbeitung des B-Planes „Am Bahnhof“ beauftragt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des „Neuen Zentrums“ zu gewährleisten. Der Entwurf dieses B-Planes sah vor, die Bebauung entlang der Bahnhofstraße zu verdichten, die Tankstelle auszulagern und für den ruhenden Verkehr in der rückwärtigen Grundstücksfläche private Tiefgaragen zu bauen. Die noch offene unbebaute Fläche zwischen Lehmgrubenweg und Bahnhofstraße sollte für eine Kurparkerweiterung IV mit Öffnung des vorhandenen Bachlaufes, Anlage von Wasserflächen und dem Bau von fußläufigen Querverbindungen zwischen historischem Ortskern, Bahnhofstraße und Kurpark vorgesehen werden. Von all den geplanten Maßnahmen wurde nur ein Bruchteil umgesetzt.

Am konsequentesten angegangen wurde die Umgestaltung des historischen Ortskernes zu einem verkehrsberuhigten Bereich mit entsprechender Straßenraumgestaltung und Grünordnung. Dabei wurde der ruhende Verkehr zur Vermeidung von Parksuchverkehr aus dem Zentrum verbannt.

Der Neubau einer großzügigen Bäderlandschaft, entweder am Ortsrand oder im Kurparkbereich, endete in einem planerischen Fiasko. Letztendlich blieb als Maßnahme die Sanierung des Hallenbades übrig. Diese Sanierung wurde 2008 durchgeführt. Im Bereich des Kurparkareals wurde die Erweiterung III durchgeführt, allerdings in einer deutlich abgespeckteren und inkonsequenteren Variante (2008). Der Abriss eines störenden Büro- und Geschäftsgebäudes wurde nicht durchgeführt.

Noch immer sind die Tennisplätze aus dem Kurpark nicht ausgelagert, die Bahnhofstraße hat noch immer das damalige katastrophale Erscheinungsbild, der B-Plan Bahnhofstraße ist „steckengeblieben“ und durch viele Einzelbaugenehmigungen, die deutlich vom Gesamtkonzept abwichen, mittlerweile Makulatur.

Auch die Begleitmaßnahme zur Sanierung bzw. des Umbaus des Ortskernes, wie Orientierungs- und Beschilderungskonzept, Werbesatzung bzw. -richtlinien und die einheitliche Gestaltung und Möblierung der Außenbewirtschaftungsflächen wurden nicht weiterverfolgt bzw. gar nicht begonnen.

So kann festgehalten werden, dass eine konsequente ganzheitliche und stimmige Ortskernsanierung nicht erreicht wurde, da sie auf dem „Viertel- Weg“ abgebrochen wurde und eine konsequente Verfolgung der damals formulierten Ziele komplett aufgegeben wurde.



PLAN BEREITS DURCHGEFÜHRTE MAßNAHMEN



Sanierung Marktplatz

Marktplatz –
Kirchenwiese



Marktplatz –
Zentrale Fläche



Marktplatz
Außenbewirtung



Sanierung
anschließende Straße

Straße im Ortskern
Bergknappenstraße



Straßen im Ortskern
Kötzinger Straße



Straßen im Ortskern
Kötzinger Straße -
Anger



1.6 Zielsetzung des Stadtumbaues

Die Zielsetzung von Bodenmais für die nächsten Jahre ist es, dem Abwärtstrend im touristischen Bereich entgegenzuwirken und Bodenmais als führenden Tourismusort des Bayerischen Waldes neu zu positionieren.

Durch die Installation der Tourismus- und Marketing GmbH und der damit verbundenen professionellen Vermarktung des touristischen Angebotes konnten die rückläufigen Übernachtungszahlen nicht nur gestoppt, sondern sogar umgedreht werden. Der Tiefpunkt der Übernachtungszahlen lag im Jahre 2007 bei ca. 650.000 (1996 knapp 1.000.000). Mittlerweile wurde die 800.000- Marke wieder überschritten. Diese Steigerungen sind aber ausschließlich durch Vertriebsstrukturen eines neu entwickelten vielschichtigen touristischen Angebotes erreicht worden. Mit diesem Angebot wurde vor allem die Wiederbelegung der wenig attraktiven Ferienwohnungen und Pensionen erreicht, die im Gegensatz zu den hochklassigen Wellnesshotels in der Vergangenheit erhebliche Auslastungsprobleme hatten. Damit hat sich aber auch die touristische Zielgruppe gegenüber früher verändert.

Waren früher die zahlungskräftigen Übernachtungsgäste in der Überzahl, so sind es heute eher die preisbewussten Urlauber, die nicht so viel Geld ausgeben können. Deshalb hat sich auch die Struktur der Gastronomie und des Einzelhandels verändert. Vor allem aber hat sich auch das Ortsbild in den vergangenen Jahren noch weiter verschlechtert. Auch die negativen Auswirkungen des Strukturwandels, der demografischen Entwicklung und der allgemeinen wirtschaftlichen Probleme im ländlichen Raum haben zur Abwärtsentwicklung beigetragen.

Damit die Neupositionierung nachhaltig gelingt, sind größte Anstrengungen, auch in der Verbesserung des Ortsbildes, vor allem im Ortskern notwendig. Des Weiteren sind auch Verbesserungen in der innerörtlichen städtebaulichen Entwicklung, so wie bei den vorhandenen Nutzungsstrukturen erforderlich.

Urlaub mit allen Sinnen





Folgende Ziele bzw. Leitlinien sollen die Schwerpunkte des Entwicklungskonzeptes darstellen:

1. Attraktivierung und funktionale Stärkung des inneren Hauptortes
 - Neugestaltung von Straßen und Plätzen zur Verbesserung des Ortsbildes und der Aufenthaltsqualität
 - Innerörtliche Vernetzung der verschiedenen unterschiedlichen Siedlungsbereiche im Ortskern
 - Verbesserung der architektonischen Qualität der Fassaden, der Außenwerbung und Beschilderung
 - Aktivierung innerörtlicher Brachflächen und Gebäudeleerstände
 - Verbesserung der Hausumfeldsituationen und der Außenflächen bei Gastronomie und Handel

2. Stärkung und Ausbau Tourismus, Freizeit und Erholung
 - Aufwertung und Ergänzung des innerörtlichen Kurparkareals.
 - Qualitätssteigerung der innerörtlichen Freiräume, Aufbau eines attraktiven innerörtlichen Fußwegenetzes, Vernetzung der Ortsteile mit Kurpark
 - Verbesserung des Gesundheits- und Vorsorgeangebotes für Touristen (Gesundheitszentren).
 - Verbesserung des Freizeitangebotes für Touristen und Verbesserung der Gästebetreuung.
 - Verbesserung der Qualität des Warenangebotes, bessere Außendarstellung der Gastronomie und der Geschäftsräume.

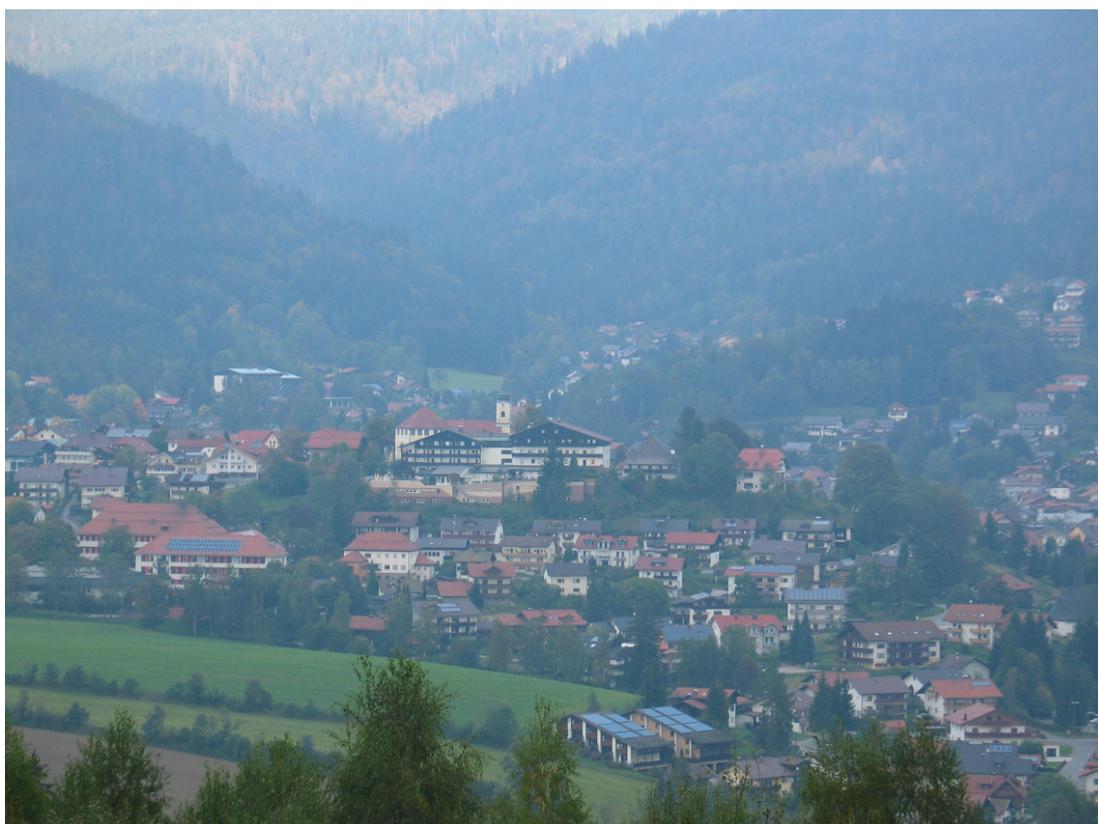
3. Gestaltung des demografischen Wandels
 - Angebot von innerörtlich bezahlbaren Baumöglichkeiten für junge Familien zur Vermeidung von Wegzug in die umliegenden Gemeinden.
 - Seniorengerechtes Wohnangebot auch im Ortskern mit ambulanter Betreuung.
 - Sicherung der Arbeitsplätze im direkten und indirekten touristischen Bereich (Steigerung der Übernachtungszahlen).
 - Sicherung bzw. Schaffung eines Betreuungsangebotes für Vorschulkinder, Sicherung des Schulstandortes durch Vernetzung des Schulangebotes.



- Entwicklung und Förderung von privatem Engagement, aktive Bürgerbeteiligung.

Allen Akteuren muss klar sein, dass diese Zielsetzungen nicht innerhalb kurzer Zeit und nicht allumfassend erreicht werden können. Trotzdem sollen diese Zielformulierungen keine unverbindliche Stoffsammlung sein, sondern es soll alles unternommen werden, dass diese Ziele auch möglichst umfassend erreicht werden. Dafür ist das Zusammenarbeiten aller Akteure grundsätzliche Voraussetzung. Gegenseitiges Bekämpfen bei unterschiedlichen Interessenlagen ist einer positiven Orts- bzw. Gemeindeentwicklung nicht dienlich.

Der ganze Leitbildprozess soll auch nicht nur zu baulichen Ergebnissen führen, sondern ein gesellschaftliches Zusammenrücken der Gesamtbevölkerung bewirken und im Idealfall in einer aktiven Bürgergesellschaft münden.





2. Gesamtörtliche Betrachtung

2.1 Geschichtliche Entwicklung

Die Geschichte der einstmals „freien Bergstatt“ des heutigen Marktes Bodenmais ist durch die Jahrhunderte mit dem alten Bergwerk am Silberberg verbunden. Auch die erste Erwähnung im Urbar der Bayerischen Herzöge um 1300 spricht von „Item das Goldwerch ze Pabenmaiz“. Als menschliche Siedlung dürfte der Ort schon einige Jahrzehnte früher entstanden sein. Um die Mitte des 15. Jahrhunderts wurden in den Gruben bei Bodenmais, genannt „des Allmächtigen Gottes Gabe“, nach Silber gegraben, und 1485 erhielt der Ort von Herzog Albrecht besondere Privilegien, worauf durch den großen Freiheitsbrief von 1522 der Ort zur „vollkommen gefreiten Bergstatt“ erhoben wurde. Nachdem die Gewinnung von Edelmetallen zurückging, stellte sich das Bergwerk 1542 auf die Erzeugung von Vitriol um, das damals zum Färben der Stoffe Verwendung fand. Mit der Umwandlung in eine Hofmark 1580 erloschen die Rechte der freien Bergstatt.

Am 16. Juni (Benno) 1705 wurde in feierlicher Prozession eine Nachbildung des Gnadenbildes von Loreto (ein Geschenk des Kurfürsten) hierher übertragen. Die Erinnerung daran wird als Ortsfest heute noch gefeiert. Bis 1731 war Bodenmais als Filiale der Pfarrei Böbrach zugeteilt, am 4. Mai dieses Jahres wurde aber die Pfarrei geschaffen. Ab 1760 geriet der Absatz von Vitriol ins Stocken, und 1772 brach eine große Hungersnot aus, die 81 Todesopfer forderte. 1805 wurde in der Mitte des Marktplatzes mit dem Bau der neuen Pfarrkirche begonnen. Nach einem Aufschwung des Handels um die Jahrhundertwende folgte ein jäher Niedergang, der in den Jahren 1814 bis 1820 wiederum zu großen Hungersnöten führte. Bis 1822 war die Gemeinde dem Landgericht Viechtach unterstellt und kam dann zum Landgericht und späteren Landkreis Regen.

Durch ein neues Verfahren, Potée zu erzeugen, die zum Schleifen der Gläser und Polieren der Spiegel Verwendung fand, erlebte das Bergwerk in den Jahren 1870 – 1914 seine größte Blüte. Bodenmaiser Potée ging in die ganze Welt.

1927 wurde mit dem Bau der Bahn von Zwiesel nach Bodenmais begonnen, und am 2. September 1928 wurde die Linie festlich eröffnet. Nach dem 2. Weltkrieg fand zwar anfangs die Potée wieder reißenden Absatz, aber durch die Entwicklung neuer Herstellungs-



verfahren war man bald nicht mehr konkurrenzfähig, und schließlich wurde der Betrieb 1962 eingestellt.

Da sich hier, abseits der großen Verkehrsverbindungen, keine Industrie ansiedelte, hat man frühzeitig den Fremdenverkehr als Erwerbsmöglichkeit erkannt. Der Ursprung geht schon zurück auf das Jahr 1883, in dem in Bodenmais der Bayerische Waldverein gegründet wurde. Nach dem Krieg wurde der Fremdenverkehr weiter ausgebaut und Bodenmais zum meistbesuchten Kurort des Bayerischen Waldes.

Nachdem schon ab dem 15. Jahrhundert Glashütten sich im Bodenmaiser Raum ansiedelten, wurde Bodenmais nach 1945 innerhalb von 30 Jahren zum Glasveredelungszentrum und bietet heute die größte Bleikristallauswahl Deutschlands. 1954 wurde der Ort vorläufig und 1956 endgültig zum Luftkurort erklärt.

1956/57 konnte die schon viel zu kleine Kirche durch ein Oktagon erweitert werden. Im Jahr 1958 wurde Bodenmais zum Markt erhoben. 1962 begann man mit dem Bau eines beheizbaren Freibades, 1967 folgte der Kurhausbau, und 1972 konnte das Hallenbad in Betrieb genommen werden.

1989 erfolgte die Fertigstellung des neuen Rathauses mit Kur- und Verkehrsamt in der Bahnhofstraße, der Tiefgarage und des Kurparks.



Marktplatz vor 1950



2.2 Naturräumliche Lage, Topografie

Das Planungsgebiet ist Bestandteil des Berglandes „Hinteren Bayerischen Wald“. Es umfasst den Südabfall des Kaitersberg-Arber-Massives, den Kessel davor und den vorgelagerten, niedrigeren Bergzug zum Regen hin. Letzteren durchstößt der Roth-Bach in seinem Lauf nach Süden. Das Gemeindegebiet ist weitgehend bewaldet, die Fichte herrscht deutlich vor. Der Kessel mit der flachen Zone zum Zellertal hin ist gerodet und wird von Wiesen eingenommen. Der Hauptort nimmt einen wesentlichen Teil dieser Rodungsflächen ein, welche ansonsten nach Osten und Westen nur sporadisch besiedelt ist. Beherrscht wird die Siedlungszone von der Felsenhaube des Silberberges, den Hintergrund bilden die bewaldeten Hänge des Arbermassivs.

Die Wiesenflur ist durch Hecken, Baumgruppen und einzelnen Wäldchen kleinräumlich gegliedert, bei Mais dagegen eher, „ausgeräumt“. Die meist stark eingeschnittenen Bäche sind in den Rodungsbereichen von Büschen und Bäumen gesäumt. Die offenen Flächen erhalten aus dieser kleinräumlichen Gliederung ihren landschaftlichen Reiz und hohen Erholungswert. Die geschlossenen Waldgebiete wirken dagegen eher eintönig; das im Norden am Arber hat aber als Besonderheit die stark eingeschnittenen Wildbäche Riesbach und Moosbach mit ihren Wasserfällen. Das Waldgebiet im Süden wird durch einzelne Rodungsinseln aufgelockert.

Charakteristisch für das Gebiet sind die dichten Wälder, aus denen der Kessel am Fuße des Bergmassives Kaitersberg-Arber als Siedlungsstreifen herausgeschlagen wurde.

Die Gegend um Bodenmais liegt im Bayerischen Wald. Nach der naturräumlichen Gliederung gehört die Gemeinde Bodenmais zum hinteren Bayerischen Wald, der Hauptort und das Gebiet südwestlich davon einschließlich Mais zur Regensenke. Das Gemeindegebiet liegt zu Füßen des Bergzuges des hinteren Bayerischen Waldes, speziell des Arbermassives. Es hat eine Kessellage zwischen den in nordwest – südöstlicher Richtung verlaufenden Höhenzügen Kaitersberg – Arber im Norden und Sternknöckel – Dachstein – Kronberg im Süden. Im Osten schließt diesen Kessel der Silberberg, nach Westen ist er zum Zellertal hin offen. Die Landschaft ist mäßig bis stark geneigt, bergig. Flachere Lagen gibt es nur im Bodenmaiser Kessel. Die Täler von Moosbach und Schwellbach/Riedbach/Roth-Bach sind tief in die Hänge eingeschnitten. Der Hauptort liegt an der Stelle, wo sich das Tal des Roth-Baches aufweitet bzw. oberhalb des



nach West schwenkenden Baches, wobei der Kern auf einer Hügelkuppe liegt, Höhenlage 688,7 m über NN (Pfarrkirche). Die Ortschaft Mais liegt etwas tiefer auf 651 m über NN. Das Gemeindegebiet hat seinen tiefsten Punkt im Südwesten am Roth-Bach bei rd. 530 m über NN, seinen höchsten am Großen Arber mit 1430 m über NN, dessen Gipfel allerdings im Gemeindegebiet von Bayerisch Eisenstein liegt.

Bodenmais gehört zum Klimabezirk Bayerischer Wald, der durch mäßig warme Sommer und kalte Winter gekennzeichnet ist.

Das Klima ist kühl, feucht und rau. Die durchschnittliche Jahresmittel-Lufttemperatur liegt zwischen 6,5 ° C in den Tallagen und 3 ° C in den Gipfellagen des Arber. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt zwischen 1137 mm in Bodenmais und 1959 am Arber. Die Dauer der geschlossenen Schneedecke ist ebenfalls höhenabhängig und reicht maximal von Oktober bis Mai. Hauptwindrichtungen sind West und Ost bis Nordost.

Die Kessellagen um Bodenmais sind ausgeprägte Staulagen für die Kaltluft mit häufigen Früh- und Spätfrösten. Bodenfröste können bereits im September oder noch im Mai auftreten. In den Tallagen und Mulden kommt es im Herbst und Winter zu Nebelbildungen. Infolge ihrer südöstlichen bis südwestlichen Exposition und der Lage über den Inversionsschichten sind die unteren Hanglagen bis ca. 900 m über NN klimatisch begünstigt. Die Vegetationsperioden (bezogen auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen) beginnt im langjährigen Mittel am 15.04 und endet am 20.10. Einige 30jährige Durchschnittswerte aus dem Klimaatlas, bezogen auf die landw. Nutzfläche: hohe Niederschläge (120 bis 140 mm): Mai bis August; geringe Niederschläge (60 bis 70 mm): Februar, September bis November – in den niedrigen Lagen 15 bis 20 % als Schnee; durchschnittliche Temperaturen: Mai bis Juli 12 bis 13 ° C, Jahrestemperatur 5 bis 7 ° C; geschlossene Schneedecke 100 bis 120 Tage; Vegetationsperiode mit mehr als 5 ° C ca. 190 Tage.



Naturraumkarte Ausschnitt Niederbayern
Raum 403 – Hinterer Bayerischer Wald



2.3 Siedlungsgrundriss, Siedlungsentwicklung

Die ursprüngliche Ansiedelung von Bodenmais entstand auf einem west-ost-gerichteten Höhenrücken. Dieser Höhenrücken fällt nach Süden und Osten relativ stark ab, nach Norden ist die Hangsituation auch noch deutlich ablesbar. Aus westlicher Richtung ist der Übergang in die Landschaft relativ eben. Der Siedlungsgrundriss bildet einen deutlichen Raum, den Marktplatz aus. Dieser rechteckige Platz ist im Norden, Süden und Westen von zum Marktplatz hin orientierten meist zweistöckigen Gebäuden begrenzt. Die östliche Abgrenzung war früher nur durch Grünstrukturen (Bäume und Hangkante) gegeben, in neuerer Zeit ist hier ein Bankgebäude entstanden.

Auf der Mitte des Platzes wurde um 1800 eine Pfarrkirche erbaut die 1957 durch ein Oktagon (westlicher Anbau) erweitert wurde. Der Marktplatz ist dadurch in seiner Ausdehnung reduziert worden. Die wesentliche Marktplatzfläche befindet sich allerdings immer noch westlich der Kirche. In der inneren Kötztlinger Straße, der Hauptzufahrt aus Richtung Westen sind entlang der nördlichen Straßenseite relativ verdichtet, (ähnlich wie am Marktplatz) Anwesen angeordnet. Diese Situation wird entlang der Hadergasse, einer hinter der nördlichen Marktplatzbebauung verlaufenden Straße, weitergeführt.

In der steil abfallenden Bergknappenstraße (östliche Marktplatzabfahrt) stehen Einzelanwesen.

Dieser alte Siedlungsgrundriss ist noch ablesbar, wenngleich durch eine Baumaßnahme in den Zeiten des touristischen Aufbruches einige ortstypische Gebäude im südöstlichen Platzbereich durch einen jeglichen Maßstab sprengenden Hotelkomplex ersetzt wurden.

Durch das Zusammenfassen von mehreren Einzelgebäuden und die Erhöhung um ein Stockwerk ist mit einem breit ausladenden Dach ein Baukörper im Bereich des ehemaligen Hofwirtes entstanden, der jeglichen Maßstab sprengt und sich nicht mehr in die übrige Marktplatzbebauung einfügt. Balkonfassaden zum Marktplatz, große Dachvorsprünge verlassen zusätzlich die Detaildurchbildung der übrigen Bebauung, so dass hier ein Fremdkörper entstand, der nicht nur das Marktplatzensemble empfindlich stört, sondern auch die Ortsansicht aus der südlichen Umgehung nachteilig beeinträchtigt.

Die alte Bodenmaiser Bausubstanz, die vor allem noch am Marktplatz in der inneren Kötztlinger Straße und in der Bergknappenstraße zu finden ist, ist geprägt von klar gerichteten, rechteckigen Mauerwerksbauten mit Lochfassaden und gegliederten Einzelfenstern.



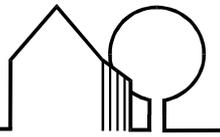
Die Dachform sind geneigte Dächer mittlerer Neigung, die mit Ziegelddeckung versehen sind. Dabei dominiert im Bereich des Marktplatzes das Krüppelwalmdach. Das Hotel „Alte Post“, das seit jeher über einen größeren Maßstab verfügt, ist mit einem Ganzwalmdach versehen. Die Gestaltsqualität hat sich im Laufe der Zeit durch Umbaumaßnahmen bzw. Umnutzungen bei einigen Gebäuden nachteilig verändert.

In diesem historischen Ortskern ist eine charakteristische, identitätsstiftende Bebauung mit dem Siedlungsgrundriss auf den Höhenrücken trotzdem noch ablesbar. Alle anderen Ortsteile haben sich im Laufe der Zeit organisch eher zufällig entwickelt, eine geplante Siedlungsstruktur ist nirgends vorzufinden.

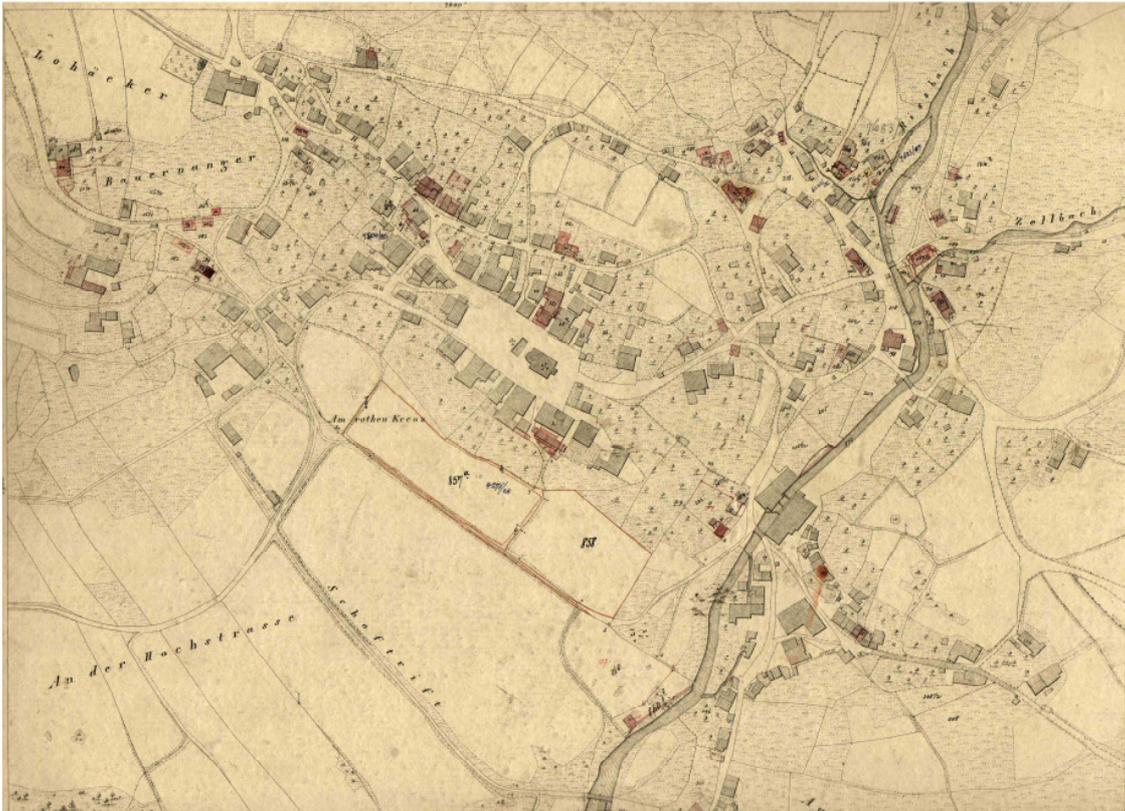
So fand eine eher zufällige Siedlungsausdehnung im Bereich des Lehmgrubenweges und vor allem in der Bahnhofstraße und in der Regener Straße statt. Hier wurden einzelne ältere ortsbildprägende Hausgruppen von einem undifferenzierten Siedlungsbrei geradezu verschluckt. Die Baustruktur weist hier einen sehr unterschiedlichen Maßstab, aber auch eine sehr unterschiedliche Baugestalt auf. Es entstand eine zufällige heterogene Gemengelage, die einem Ortsbild, wie man es in einem touristischen „Vorzeigeort“ erwartet, in keinsten Weise gerecht wird.

Stark ortsbildprägend, allerdings sehr negativ, ist die Bahnhofstraße. Diese heutige Hauptgeschäftsstraße hat sich in den sechziger Jahren des vorigen Jahrhunderts räumlich zufällig und ohne städtebauliche Vorgaben entwickelt. Durch die sehr unterschiedlichen „Baustile“, die unterschiedliche Maßstäblichkeit der Gebäude stellt sich der Straßenraum in der Bahnhofstraße relativ chaotisch dar, zumal noch größere Baulücken und Brachflächen eine räumliche Fassung des Straßenraumes verhindern. Die einzigen identitätsstiftenden und charakteristischen Bahnhofsbauten wurden einem schlossartigen Rathaus geopfert, das als Solitärbau am nördlichen Rand der Bahnhofstraße steht.

Alle übrigen Ortsteile sind eher willkürlich und zufällig als Ansammlung von Häusern ohne städtebaulich qualitätsvolle Strukturen entstanden.



Ortsblatt Bodenmais Stand 1831-1872



Ortsblatt Bodenmais Stand 1872-1895



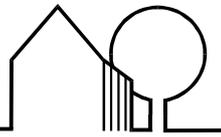


Ortsblatt Bodenmais Stand 1895-1908



Ortsblatt Bodenmais Stand 1933-1934





Ortsblatt Bodenmais Stand 1934-1960



Extra Blatt DIN A 3



Ortsblatt Bodenmais Stand HEUTE



Extra Blatt DIN A 3



2.4 Ortsbild, Werbeanlagen

Da Bodenmais der führende Tourismusort des Bayerischen Waldes ist und herrlich in die umgebenden Berge eingebunden ist, ist ein positives Ortsbild von elementarer Bedeutung, um diesen Status auf Dauer zu erhalten.

Leider lässt aber das derzeitige Erscheinungsbild des Ortes sehr zu wünschen übrig.

Zwar wurde in den neunziger Jahren mit großem finanziellen Aufwand der historische Ortskern durch die Neugestaltung der Straßen und Plätze erheblich aufgewertet und damit das Ortsbild deutlich verbessert, aber es besteht größerer Nachholbedarf im Bereich des heutigen Geschäftszentrums in der Bahnhofstraße.

Aber auch im historischen Ortskern haben sich in Laufe der Zeit wieder Situationen „eingeschlichen“, die so gar nichts mit einem ansprechenden Erscheinungsbild zu tun haben.

Auch im Ortskern lässt die Gestaltung der privaten Freibewirtschaftsflächen, die im Wesentlichen auf öffentlichem Grund stattfinden, zu wünschen übrig.

Neben der häufig billig wirkenden Möblierung, fallen vor allem die rustikalen Abgrenzungen der Freiflächen gegenüber dem öffentlichen Raum sehr negativ auf. Dabei ist die harmloseste Variante noch eine Ansammlung von südländischen Nadelgehölzen in Pflanzkübeln. Die weitaus schlimmeren Erscheinungsformen stellen die rustikalen „Balkongeländer“ mit Blumenschmuck dar, die massivste Barrieren darstellen und das Bild äußerst negativ prägen.

Hinzu kommen noch aufdringliche Werbeschilder, die wahllos verstreut sind und teilweise sogar Einrichtungen bewerben, die gar nicht in unmittelbarer Nähe sind. Hinzu kommen noch primitive und billig wirkende Fassadengestaltungen bei Umbaumaßnahmen, die an älteren Gebäuden durchgeführt wurden. Dadurch hat der historische Ortskern deutlich an gestalterischer Qualität verloren.

Einen wesentlichen Einfluss auf das Ortsbild kann die Werbung an den Gebäuden, die Beschilderung und die Präsentation der Waren und Angebote ausüben. Dies kann sich sowohl positiv aber auch negativ auswirken.

Im Untersuchungsgebiet, aber auch im übrigen Ort fällt auf, dass die Werbung sich insgesamt sehr aufdringlich überfrachtet und gestalterisch störend für das Ortsbild darstellt.

Die Schriftzüge beanspruchen alle Fassadenbereiche, auch über die Erdgeschoßzone hinaus, sie machen nicht vor Balkonen halt, und sogar die Dächer bleiben nicht verschont. Verstärkt wird der überladene Ein-



druck durch überdimensionale Schriften und Leuchtkästen, die in den verschiedensten Formen und Farben den Besucher „ansprechen“. Untermuert wird dieser negative Eindruck noch durch „Fahnenarrangements“, freistehende Werbekästen und unterschiedlichste Hinweisschilder. In diesem „Konzert“ mischen die einheitlichen Wegweiser für die einzelnen Geschäfte häufig mit, die in ihrer Vielzahl teilweise wie ganze Schilderwände wirken.

Um das negative Erscheinungsbild noch zu steigern, gibt es vor den Geschäften eine Vielzahl von Hinweistafeln, z.B. für Zeitschriften oder besondere Speiseschmankerl. Durch die totale Überfrachtung der Gebäude und der Straßenräume mit Werbemitteln unterschiedlichster Ausformungen entsteht beim Besucher eher Verwirrung als Information und vor allem stellt sich der Ort als „marktschreierischer Ramschladen“ dar. Um hier eine Verbesserung des Ortsbildes zu erreichen, ist eine deutliche Reduzierung der Werbemittel, sowohl in Anzahl als auch Größe notwendig. Eine Werbesatzung ist unbedingt erforderlich.

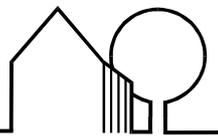


Werbeanlagen

Bahnhofstraße



Bahnhofstraße



Werbeanlagen



in der Bahnhofstraße
in einem Umkreis
von ca. 100 m



Bewerbung von Speisenangebot vor den Gasthäusern

in der inneren Kötzing-
straße



in der Bahnhofstraße



in der Bahnhofstraße



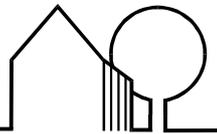
Öffentliche Informationstafeln



„Kundenbedrohung“ bei den Privatparkplätzen



Werbetafeln unabhängig vom Objekt



Finkenweg zum Kurpark

voll versiegelte Flächen



„Feierbude“ als Auftakt in das Kurparkareal



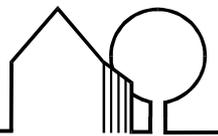
der an den Weg angrenzenden Kurpark wird kaum wahr genommen



Ortsansicht früher ohne Hotel



Ortsansicht mit Hotelkomplex heute



Frühere Bebauung
am Marktplatz

Geschäftshaus



Platzbäcker



Gasthof



in der Kötztinger Straße
der grünbestimmte Straßenraum wurde für Parkplätze zerstört



in der Kötztinger Straße
ehemaliges „Sacherl“



heutiges Erscheinungsbild



Am Marktplatz
Hofbräu früher



Hofbräu heute



2.5 Innerörtliche Verkehrswegenetz

Seit vielen Jahren bemüht sich die Marktgemeinde um verkehrsberuhigende Maßnahmen, damit im Ort mehr Aufenthaltsqualität für die Gäste und Einheimischen erreicht werden kann.

Schon Anfang der neunziger Jahren wurde vom Büro Lang • Keller • Burghardt aus München ein verkehrlicher Rahmenplan erstellt. Die Vorgaben dieser Rahmenplanung wurden nur in Teilen umgesetzt und dann die weiteren Ziele nicht mehr konsequent weiterverfolgt. Letztendlich passierte in den letzten Jahren dahingehend nichts mehr. Mittlerweile ist aber der Druck von den Feriengästen aber auch von Teilen der einheimischen Bevölkerung wieder gewachsen, verkehrsberuhigende Maßnahmen umzusetzen.

Die einzige konsequente Umsetzung der Planungsvorschläge passierte im historischen Ortskern. Hier wurde der Vorschlag, einen verkehrsberuhigten Bereich mit Zeichen 325, 326 STVO (Schrittgeschwindigkeit) auszuweisen, auch baulich umgesetzt. Bei der baulichen Konzeption wurde von der Marktgemeinde auch die Forderung aufgestellt, die Maßnahmen so zu planen, dass aus diesem verkehrsberuhigten Bereich jederzeit eine Fußgängerzone gemacht werden kann, ohne bauliche Veränderung durchführen zu müssen.

Mit dieser Vorgabe wurde damals der historische Ortskern neu geordnet und ein Mischprinzip in den Straßenräumen konsequent verfolgt. Die Fahrbahnen und Gehwege wurden aufgelöst und in einheitlich gestaltete Straßenräume mit entsprechenden differenzierten Hausvorzonen, für Bewirtung und Warenpräsentation, umgebaut.

Für die Bahnhofstraße, oder zumindest für Teile davon, wurde im damaligen Rahmenplan ein verkehrsberuhigter Geschäftsbereich vorgeschlagen, ansonsten im gesamten Ort eine großflächige Verkehrsberuhigung mit Tempo 30-Zone, vor allem in den Wohnstraßen. Neben der Ausweisung einiger Tempo-Beschränkungszonen ist eine weitere Umsetzung des Rahmenplanes nicht erfolgt.

Lediglich die Ortsumgehung ist mittlerweile gebaut, so dass sich innerorts die Chance ergeben hätte, die Bahnhofstraße völlig neu zu konzipieren, da der Durchgangsverkehr diese Straße nicht mehr belastet. Diese Neukonzeption wurde 2005 angegangen. In einem Vorentwurf wurde dargestellt, wie sich Fußgänger, ruhender Verkehr und fließender Verkehr den Straßenraum aufteilen könnten. Dem Konzept war eine Fahrgeschwindigkeit von 30 km zu Grunde gelegt. Entsprechend wurde die Fahrbahnbreite geplant, beidseitig Längsparkplätze konzipiert, die mit Bäumen überstellt werden sollten und den Fußgängern wurden breite Flanierbereiche entlang der Häuser



zugeteilt. Trotz vollster Zustimmung in allen Gremien, bis hin zu den Anliegern, scheiterte der Umbau letztendlich am Grunderwerb, aber auch an der eher passiven Herangehensweise der Gemeinde. Mittlerweile wurde im nördlichen Teil der Bahnhofstraße mit provisorischen Mitteln (Pflanztröge) die Fahrbahn eingeengt und Tempo 30 ausgewiesen. Nach anfänglicher kontroverser Diskussion, trat mittlerweile eine gewisse Akzeptanz ein, weil vor allem die Gäste diesen 1. Schritt zu einer Verkehrsberuhigung in Bodenmais begrüßten. Allerdings müsste diesem Provisorium ein schnellstmöglicher tatsächlicher Umbau folgen, da sonst die Ernsthaftigkeit dieser Maßnahme von den Gästen und Einheimischen wieder in Zweifel gezogen wird.

Für die Fußgänger wurde durch die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches im gesamten historischen Ortskern eine deutliche Verbesserung erzielt, in den übrigen Bereichen mit hoher Fußgängerfrequenz, wie z.B. der Bahnhofstraße, sind die untragbaren Defizite nach wie vor vorhanden. Auch eine Aufwertung der eigenständigen Fußwegquerverbindungen zwischen historischem Ortskern, Bahnhofstraßeareal und Kurparkbereich ist bis heute nicht passiert. Auch dies war bereits eine Forderung in der Planung der 90er Jahren.

Beim ruhenden Verkehr wurde ein Parkleitsystem entwickelt und der Parkplatz bei der Schule befestigt.

Obwohl der Hüttenparkplatz und der Parkplatz an der Schule relativ nah am Zentrum liegen, funktionieren sie als Entlastungsparkplatz für den Ortskern wegen der topografischen Situation nur bedingt oder gar nicht. Hauptproblem ist die Steilheit der Zuwegung zum Zentrum.

Hier sollte man vielleicht frühere Gedanken wieder aufgreifen. Es gab einmal die Überlegung, mit Schrägaufzügen den Ortskern für die Fußgänger aus diesen Parkplätzen zu erschließen. Dies könnte eine deutliche Steigerung der Fußgängerfrequenzen am Marktplatz auslösen und zu einer Attraktivitätssteigerung des gesamten Ortskernes führen.



Verkehrlicher Rahmenplan



2.6 Bevölkerung, demografische Entwicklung

Die Bevölkerungszahl von Bodenmais stieg im vorigen Jahrhundert stetig an und erreichte 1946 mit knapp 3.800 Einwohnern den Höhepunkt. Allerdings war dieser Anstieg zwischen 1945 und 1950 auch bedingt durch Flüchtlingsansiedlungen nach dem 2. Weltkrieg. Die Bevölkerung ging bis zum Jahr 1970 auf knapp 3.300 Einwohner zurück, ab diesem Zeitpunkt blieb die Einwohnerzahl relativ stabil mit gewissen Schwankungen. Mitte der neunziger Jahre erreicht der Markt knapp 3.600 Einwohner, ab diesem Zeitpunkt nahm die Bevölkerung leicht aber stetig ab. Heute beträgt die Einwohnerzahl ca. 3.400 Einwohner.

Vergleicht man diese Bevölkerungsentwicklung mit der des Landkreises, des Regierungsbezirkes und des Freistaates, so lässt sich folgendes feststellen.

In Bodenmais ist in den letzten Jahren eine Stagnation in der Bevölkerungsentwicklung festzustellen.

Im Landkreis Regen ist ein geringer aber stetiger Rückgang seit Anfang dieses Jahrzehnts zu beobachten (im Durchschnitt ca. 0,5 % Jahr).

Die Bevölkerungsentwicklung im Regierungsbezirk Niederbayern stagniert, während im Freistaat Bayern insgesamt noch eine geringfügige Steigerung zu verzeichnen ist. Dabei ist in allen Bereichen, angefangen vom Freistaat über den Regierungsbezirk und den Landkreis und in Bodenmais die natürliche Bevölkerungsentwicklung abnehmend.

Die Bevölkerungssteigerung im Freistaat bzw. die Bevölkerungsstagnation in Niederbayern und in Bodenmais werden durch einen positiven Wanderungssaldo erreicht, während der Landkreis Regen auch hier einen negativen Saldo aufweist.

Nach Altersgruppen verglichen kann man feststellen, dass in Bodenmais sich die Altersstruktur, ähnlich wie im Landkreis Regen, darstellt. So ist eine deutliche Abnahme der Vorschulkinder (bis 6 Jahre) und der Schulkinder und Auszubildenden (6 – 18 Jahre) in Bodenmais sogar leicht stärker ausgeprägt wie im Landkreis. Gerade in diesen Altersgruppen ist der Verlust bei unter Sechsjährigen im Bezirk und Freistaat deutlich geringer, während im Bereich der Sechs- bis Achtzehnjährigen sowohl im Bezirk als auch im Freistaat eher ein leichter Anstieg im Gegensatz zur Entwicklung im Landkreis und in Bodenmais, wo auch hier eine Abnahme zu verzeichnen ist, zu beobachten.

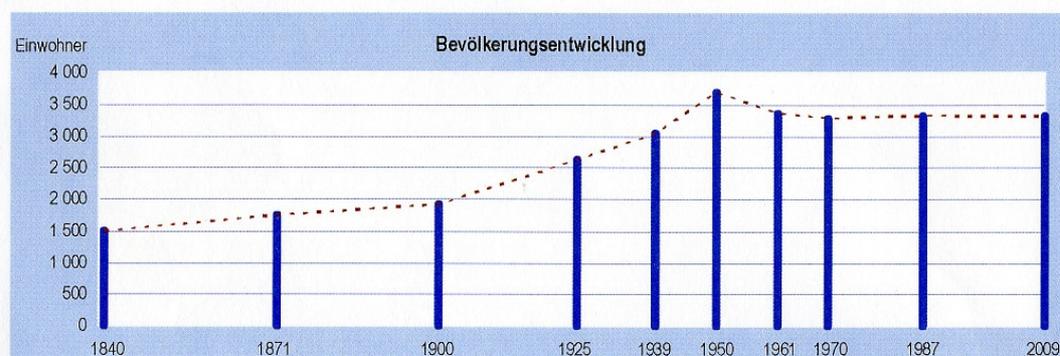
Auch in der Bevölkerungsschicht der Erwerbstätigen bis 40 Jahre ist



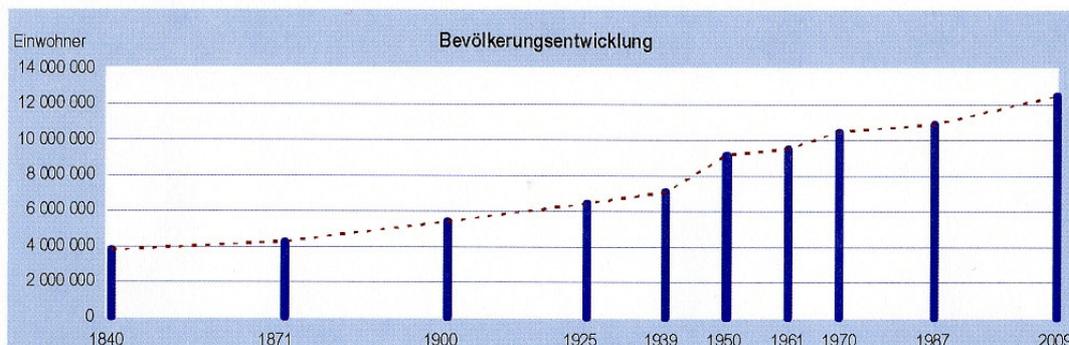
sowohl im Landkreis, wie auch in Bodenmais ein Abwärtstrend zu verzeichnen, während im Bezirk und im Freistaat hier zumindest im Bereich der 30 – 40jährigen noch ein Aufwärtstrend zu beobachten ist, ab den 50jährigen nähern sich die Balkenhöhen vom Freistaat bis zum Ort Bodenmais eher an, wobei der prozentuelle Anteil der älteren Bevölkerung, 50 Jahre und älter, sowohl im Landkreis als auch in Bodenmais um ca. 3 % höher liegt als im Bezirk und Freistaat. Innerhalb des Gemeindegebietes in Bodenmais gibt es keine gravierenden Schwankungen zwischen dem historischen Ortskern und des restlichen Gemeindegebietes, wie es sonst in vielen Orten zu beobachten ist. Auffallend ist nur, dass im Bereich der Schulpflichtigen der Bevölkerungsanteil im Ortskern geringer ist (8 % zu 10,5 % Bevölkerungsanteil).

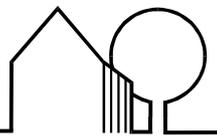
Insgesamt bleibt festzuhalten, dass in Bodenmais sich die Bevölkerungsentwicklung ähnlich wie im Landkreis verhält und hier keine eklatanten Unterschiede zu erkennen sind. Auch die Bevölkerungsverteilung innerhalb des Gemeindegebietes ist nicht auffällig unterschiedlich zwischen Ortskern und neuen Ansiedlungsbereichen.

Bevölkerungsentwicklung Bodenmais bis 2009



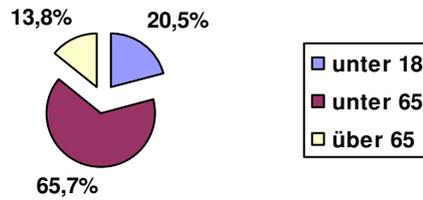
Bevölkerungsentwicklung Bayern bis 2009



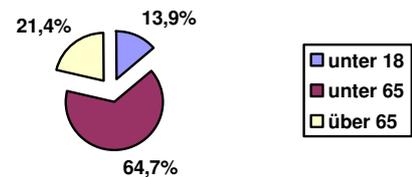


Bevölkerungsverteilung Bodenmais 1987 - 2021

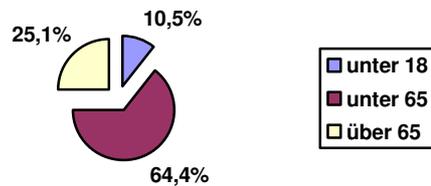
Bevölkerungsverteilung Bodenmais 1987



Bevölkerungsverteilung Bodenmais 2009

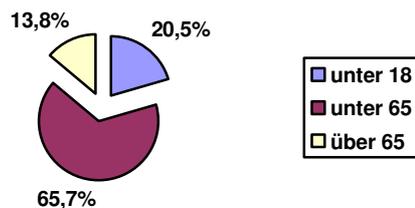


Bevölkerungsverteilung Bodenmais 2021

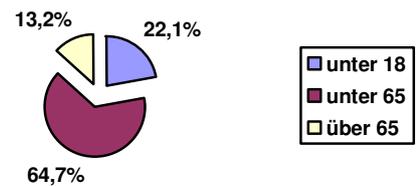


Bevölkerungsverteilung Vergleich Bodenmais – Bayern 1987

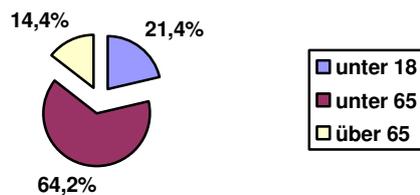
Bevölkerungsverteilung Bodenmais 1987



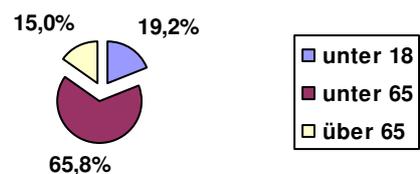
Bevölkerungsverteilung Landkreis Regen 1987



Bevölkerungsverteilung Niederbayern 1987



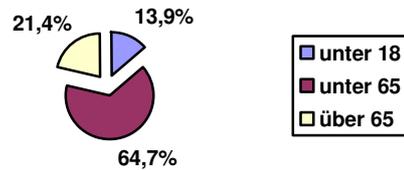
Bevölkerungsverteilung Bayern 1987



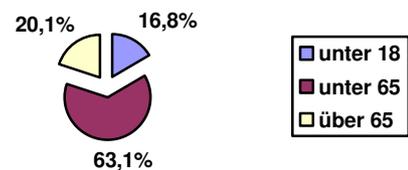


Bevölkerungsverteilung Vergleich Bodenmais – Bayern 2009

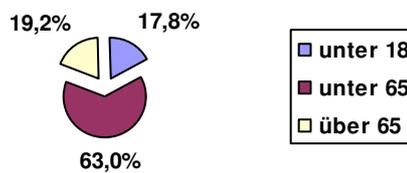
Bevölkerungsverteilung Bodenmais
2009



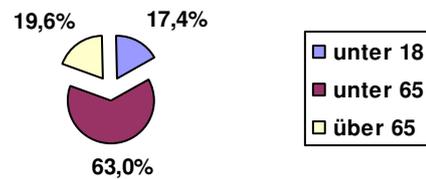
Bevölkerungsverteilung Landkreis Regen
2009



Bevölkerungsverteilung Niederbayern
2009

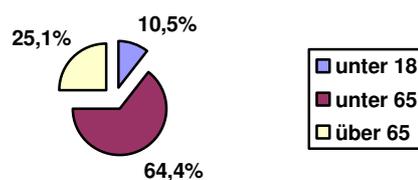


Bevölkerungsverteilung Bayern
2009

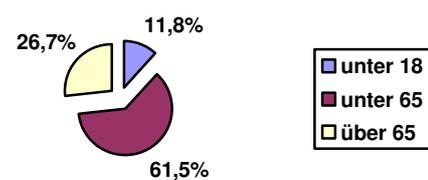


Bevölkerungsverteilung Vergleich Bodenmais – Bayern 2021

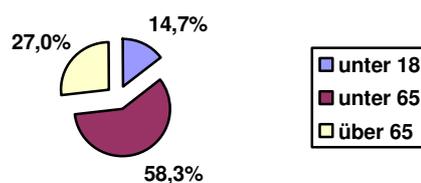
Bevölkerungsverteilung Bodenmais
2021



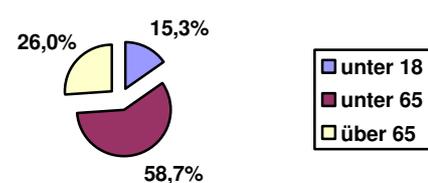
Bevölkerungsverteilung Landkreis Regen
2029



Bevölkerungsverteilung Niederbayern
2029



Bevölkerungsverteilung Bayern
2029





2.7 Einzelhandel, Gastronomie, Gewerbe

Einzelhandel

Der in früheren Jahren aufstrebende Tourismusort hat mit dem enormen Gästezuwachs auch positive Auswirkungen auf den Einzelhandel und auf das Gewerbe gehabt.

Gerade im Einzelhandelsbereich sind eine Vielzahl von Läden meist mit kleineren Verkaufsflächen entstanden, die neben dem einheimischen Kunden vor allem dem Feriengast ein vielfältiges Angebot unterbreitet haben. Das Gästeklientel, das durchaus kaufkräftig war, hat sich mit allerlei Souvenirs eingedeckt, vor allem im Bereich des Kunsthandwerkes, wie im Glassektor, Holzschnitzbereich aber auch im Bereich von hochwertiger Bekleidung und Sportausstattungen eingekauft.

So war z. B. Joska-Kristall am westlichen Ende der Bahnhofstraße ein großer Magnet und Frequenzbringer. Die Bahnhofstraße hat sich zu einer typischen touristischen Einkaufsmeile entwickelt, wovon nicht nur der Einzelhandel sondern vor allem auch die Gastronomie profitierte. Auch im historischen Marktplatz gab es eine Reihe hochwertiger Einzelhandelsgeschäfte.

Im Laufe der Jahre, beginnend ab den Neunziger Jahren, hat sich die Gästestruktur, aber auch das Gästeverhalten, nach und nach verändert. Das zahlungskräftige Touristenpublikum buchte überwiegend in den hochqualifizierten Wellnesshotels und genoss dort eine Rundumversorgung, während die Gästeschicht, die sich in Ferienwohnungen und Pensionen einquartierte, ein sehr preisbewusstes bzw. sparsames Publikum ist. Dieses Publikum, aber auch zahlungskräftige Touristen, die keine Ortsbindung aufbauten, blieben aber auch ganz weg. Erstere konnten sich teilweise einen Urlaub nicht mehr leisten, zweitere nahmen die ausländischen Konkurrenzangebote wahr. Die Folge war ein spürbarer Rückgang der Übernachtungszahlen. Dem Einzelhandel, der stark auf den Tourismus ausgerichtet war, brachen dadurch viele Kunden weg. Aber auch der einheimische Kunde veränderte sein Kaufverhalten und gab die örtliche Bindung immer mehr auf. Vor allem im Bereich von hochwertiger Kleidung und sonstigen besonderen Angeboten war eine Abwanderung der Gäste z.B. nach Deggendorf, Straubing oder gar München zu beobachten. Die relativ gute Anbindung an diese Städte und die immer mehr steigende Mobilität führten zwangsläufig zu dieser Entwicklung.

Die Folge war, dass die Angebotsqualität immer mehr nach unten ging, aber auch Geschäfte schließen mussten. Auch im Bereich des



Kunsthandwerkes verlor Bodenmais nach und nach seine Sonderstellung. Vor allem auch die Betriebsaussiedlung der Firma Joska führte zu einem deutlichen Rückgang der Besucher bzw. Kundenfrequenz im Ortskern.

Mit dem Qualitätsverlust des Angebotes und der Aufgabe hochwertiger Geschäftsbereiche ging die Belegung der Ladenfläche mit Billigprodukten einher. Noch schlimmer, es führte auch zu Leerständen. Diese Veränderung hatte auch durchaus negative Auswirkungen auf das Ortsbild, vor allem in der Bahnhofstraße, aber auch in der inneren Kötztlinger Straße und am Marktplatz.

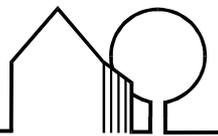
Das Erscheinungsbild des Gesamtortes, das eigentlich noch nie ein sehr besonderes war, verlor noch einmal deutlich, so dass der Eindruck eines „Billigortes“ für den Gast entstand.

Gastronomie

In Bodenmais gibt es eine vielschichtige Gastronomie, die auch vor allem vom Tourismuspublikum lebt. Aber auch hier ist, zumindest vom äußeren Erscheinungsbild her, ein für Bodenmais angemessener Qualitätsstandart nicht erkennbar. Vor allem auch die Darstellung in der Außenbewirtung lässt sehr zu wünschen übrig.

Gewerbe

Das Gewerbe ist in Bodenmais teilweise auch stark auf den Tourismus ausgerichtet, so dass hier keine größeren Entwicklungen in anderen Bereichen zu erwarten sind, da sich für größere Betriebsansiedlungen die eher abseitige Lage negativ auswirkt. Wenn Bodenmais aus dieser, jetzt doch sehr unbefriedigenden Situation, herauskommen will, bedarf es gewisser Umstrukturierungen vor allem aber gemeinsamer Anstrengungen aller Gewerbetreibenden wie Hotellerie, Gastronomie und Einzelhandel. Ein gemeinsamer Weg ist noch nicht aufgezeigt, dieser muss aber dringendst unter Einbeziehung des Gesamtortes eingeschlagen werden.



Außenbewirtungs-
flächen

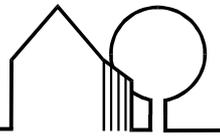
in der Bahnhofstraße



in der Bahnhofstraße



in der inneren
Kötztinger Straße



Geschäftsvorfelder

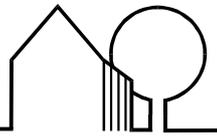
in der Bahnhofstraße



in der Bahnhofstraße



in der Regener Straße



Gewerbegebiet im Westen des Ortes an der Umgehungsstraße



Firma Böttger OHG Medizinische Produkte im Süden des Ortes



Joska Kristall an der Umgehungsstraße



2.8 Tourismus

Der heilklimatische Luftkurort Bodenmais ist der größte und bedeutendste Ferienort des Bayerischen Waldes. Seit den 60er Jahren verzeichnete man einen rasanten und stetigen Aufwärtstrend im touristischen Bereich. Durch diese Tatsache hat sich der Ort wirtschaftlich sehr einseitig auf den Tourismus ausgerichtet entwickelt. Selbst alle anderen Wirtschaftszweige im Ort, die nur mittelbar mit dem Tourismus zu tun haben, haben eine große Abhängigkeit vom touristischen Erfolg. Der Tourismus ist für die erwerbstätige örtliche Bevölkerung die wesentliche und fast ausschließlich direkte bzw. indirekte Einnahmequelle. Mit einer Jahresübernachtungszahl von knapp 1 Mio. Nächtigungen erreichte der Tourismus seinen vorläufigen Höhepunkt: Allerdings profitierte der Ort auch deutlich von der Wiedervereinigung und der Grenzöffnung, so dass der beginnende Abwärtstrend in den neunziger Jahren noch überdeckt wurde. Diese Abwärtsentwicklung, die auch durch das veränderte Urlauberverhalten ausgelöst wurde, führte in Bodenmais zu einer zweigeteilten Entwicklung im Tourismusbereich.

Während in den Hotels der Trend zum Wellness-Urlaub erkannt wurde, und hier kräftig in die entsprechende Infrastruktur investiert wurde, brachen die Urlauber die in Ferienwohnungen bzw. in Pensionen ihre Quartiere suchten weg. Zum einen konnten sich viele Familien einen Urlaub schlichtweg nicht mehr leisten, zum anderen konnten diese Quartiere die Ansprüche der Gäste nicht mehr befriedigen. Auch der Trend zum Auslandsurlaub per Billigflug in südliche Regionen trug zu dieser Entwicklung bei.

So kam es zwangsläufig, dass die Übernachtungszahlen zurückgingen, obwohl die First-class-Hotels ihren Übernachtungsanteil deutlich steigern konnten.

Den vorläufigen Tiefpunkt an Übernachtungen stellte man 2007 mit gut 650.000 Übernachtungen fest.

Dies führte zu Auslastungsrückgängen, die in einigen Häusern Insolvenzen auslöste, was wiederum zu Billigverkäufen führte oder Leerstände zur Folge hatte. Hier entgegenzusteuern und dem Abwärtstrend entgegenzuwirken war das Gebot der Stunde. Die Strukturen der bisherigen Kurverwaltung wurden ersetzt durch eine zeitgemäße Tourismus und Marketing GmbH.

Aufgabe dieser Tourismus und Marketing GmbH ist es, den Urlaubsort Bodenmais ganzheitlich zu bewerben und zu vermarkten. Durch neue Vermarktungsstrategien und Vertriebsstrukturen mit neuen Produktangeboten und umfassenden Programmen konnten wieder ent-



sprechende Zielgruppen angesprochen werden und somit neue Kunden generiert werden, die vor allem den weniger komfortablen Übernachtungsbetrieben wieder Gäste zuführten. Dadurch konnte der Rückgang der Übernachtungszahlen gestoppt werden, ja sogar wieder eine deutliche Steigerung der Belegungstage erreicht werden. Im Jahr 2008 konnten sogar ca. 800.000 registriert werden, ein Jahr später peilt man sogar die 900.000 wieder an. Ziel ist es, in relativ kurzer Zeit die Millionengrenze wieder zu erreichen bzw. zu überschreiten. Dies wird aber nachhaltig auf Dauer nicht erreicht bzw. gehalten werden können, wenn nicht der gesamte Ort einen qualitativen Schub nach oben erreicht. Darum ist es wichtig ganzheitliche Konzepte zu entwickeln auch außerhalb der Vermarktungsstrategien, wie z.B. einer ganzheitlichen Präsentation des Ortes. Dazu gehört nicht nur die schöne umgebende Landschaft mit den vielerlei Freizeit- und Sportangeboten, vielmehr ist es wichtig, den Ort selbst als schmucken, charakteristischen Tourismusort mit eigener Identität zu präsentieren.

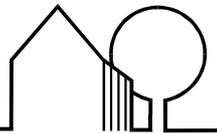
Leider ist gerade hier eine deutlich Verramschung des örtlichen Erscheinungsbildes festzustellen.

Wenn nicht bald eine deutliche Verbesserung des Ortsbildes und der touristischen Infrastruktur in all seinen Facetten gelingt, wird auch das touristische Angebot allein den Aufschwung nicht nachhaltig stabilisieren können.

Gegenüber anderen Orten fehlt Bodenmais, zumindest außerhalb des Ortskernes, eine eigene Identität und Ausstrahlung, aber auch der Ortskern verkommt immer mehr zu einer gewissen Beliebigkeit.



Ferienwohnungssiedlung Weberfeld westl. des Ortskernes



Hotels in Bodenmais

Hotel im Zentrum fügt sich in Form und Maßstab nicht ein



Hotel in Alleinlage am östlichen Ortsrand



Hotel in Alleinlage am westlichen Ortsrand



3. Betrachtung der Ortsteile, Auswahl der Schwerpunktgebiete

Neben dem Hauptort Bodenmais besteht das Gemeindegebiet aus dem westlich gelegenen Mais und vielen Weilern und Einzelanwesen.

Eine städtebauliche Entwicklung fand in Mais in den achtziger und neunziger Jahren statt. Aufgrund der Wohn-Grundstückspreise und der knappen Verfügbarkeit im Hauptort, wurde im Süden der ursprünglichen Ortslage in Mais ein Wohnbaugebiet ausgewiesen, das bevorzugt für Einheimische gedient hat, um für diese Zielgruppe bezahlbare Bauparzellen anbieten zu können.

Östlich des Ortes, in Richtung Bodenmais, wurde anschließend an bestehende Gewerbebetriebe ein kleines Gewerbegebiet für den örtlichen Bedarf ausgewiesen. Ansonsten gab es außerhalb des Hauptortes keine größeren baulichen Entwicklungen.

Eine Besonderheit stellen in Bodenmais einige Wellnesshotels in Alleinlagen dar. Diese entstanden in den siebziger Jahren des vorigen Jahrhunderts, als Ersatz für ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen (Böhmhof, Riederin, Mooshof, Hammerhof). Durch diese Alleinlagen bedingt, können diese Hotels eine außergewöhnliche Vielfalt an Freizeitangeboten offerieren.

Der Hauptort hat sich, ausgehend vom Ortskern, in unterschiedlichen Schüben nach außen entwickelt. Dabei entstanden die größten Ausdehnungen der Besiedlung nach Norden und Osten, aber auch nach Westen und Süden sind Siedlungsentwicklungen vorhanden. Neben Wohnhäusern entstanden in diesem Bereich Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen aber auch vereinzelt gastronomische Betriebe, insgesamt eine heterogene Gemengelage. Es gibt zwar auch in diesen neuen Siedlungsteilen städtebauliche und infrastrukturelle Probleme, aber diese stellen keine gesamtstrukturellen Probleme dar.

Die größten städtebaulichen und strukturellen Probleme zeichnen sich eindeutig im historischen Ortskern, im Bereich des „neuen“ Ortszentrums Bahnhofstraße und nördlich davon im Kurparkareal ab.

Dies sind auch die Ortsteile, die das Erscheinungsbild von Bodenmais nach außen prägen und die größte Besucherfrequenz im Ort von Einheimischen, Touristen und Tagesbesuchern zu verzeichnen haben. Damit Bodenmais sich städtebaulich sinnvoll weiterentwickeln kann, und den Anspruch des wichtigsten Tourismusortes im Bayerischen Wald gerecht werden kann, müssen vor allem in diesen



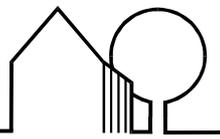
drei Ortszentren die offensichtlichen Probleme angegangen werden und mit entsprechenden Maßnahmen die Defizite beseitigt werden. Insbesondere sind Verbesserungen in den Nutzungsstrukturen, in den baulichen Strukturen, aber vor allem auch in den Straßen- und Freiräumen notwendig um das desolate Ortsbild erheblich aufwerten zu können. Des weitern müssen vor allem in diesen Bereichen die begonnenen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen konsequent weiter betrieben werden.

Zusätzlich ist eine Verflechtung und Vernetzung der drei Zentren im baulichen Bereich aber vor allem mit Fußgängerquerverbindungen herzustellen.

Nachdem im historischen Ortskern bereits städtebauliche Maßnahmen im Rahmen des bayerischen Städtebauförderprogramms in den neunziger Jahren durchgeführt wurden, sind in diesem Bereich keine schwerwiegenden räumlichen Mängel vorhanden. Trotzdem gibt es hier auch den einen oder anderen Leerstand (Hotel Post) zu verzeichnen. Beklagt wird allerdings, dass der Marktplatz „abseitig“ liegt und somit der historische Ortskern von den Besuchern wenig frequentiert wird. Trotzdem wird diesem Gebiet wegen der bereits durchgeführten Maßnahmen eher die Priorität 2 eingeräumt. Es ist vor allem mangelnde Qualität in Ausstattung der Freibewirtschaftsflächen und der unmittelbaren Hausumfelder z. B. bei Werbeanlagen, Schaufenstern, usw. festzustellen. Diese Mängel können mit relativ geringem Aufwand abgestellt werden.

Dem desolatesten Eindruck hinterlässt momentan der Straßenraum der Bahnhofstraße. Die Organisation der Straße mit Stellplätzen, Fragmenten von Gehbereichen und relativ breiter Fahrbahn kann den Anspruch an eine verkehrsberuhigte Straße mit hoher Aufenthaltsqualität in keinsten Weise erfüllen. Neben dem schlimmen Zustand des Straßenraumes kann auch die Bebauung, die in den Jahren von 1960 bis ca. 1990 entstanden ist, kein positives Erscheinungsbild erzeugen. Die Gesamtsituation ist für einen Tourismusort wie Bodenmais völlig unakzeptabel, hier ist dringender Handlungsbedarf gegeben. Darum soll das Gebiet entlang der Bahnhofstraße die Priorität 1 erhalten.

Im Bereich des Kurparkareals muss man auf Dauer einen zusammenhängenden Kurpark, ohne störende Einbauten, erreichen. Dazu sind Auslagerungen störender Einrichtungen bzw. Beseitigung von störenden Gebäuden notwendig. Außerdem sind Überlegungen zur Vernetzung von Kurpark, Freibad- Hallenbad und das Kurhaus anzustellen.



Plan Maßnahmenschwerpunkte



Teil II Handlungsfelder, Ziele für den Ort

1. Handlungsfelder

Im März 2010 wurden in der Auftaktveranstaltung zum Stadtumbau verschiedene Handlungsfelder festgelegt, die in Arbeitskreisen zu bearbeiten waren. In diesen Arbeitskreisen sollten Defizite zu den jeweiligen Handlungsfeldern aufgezeigt werden und Ziele formuliert werden um diese Defizite zu beseitigen bzw. abzuschwächen. Letztendlich sollen aus den Zielen auch Maßnahmen für das städtebauliche Entwicklungskonzept entstehen. Nachfolgend sind die Defizite und Ziele die in den Arbeitskreisen erarbeitet wurden zusammengefasst.

1.1 Handlungsfeld Verkehr und Infrastruktur

Ergebnis AK Verkehr und Infrastruktur

Nach mehreren Treffen des Arbeitskreises kann ein Zwischenergebnis knapp zusammengefasst werden.

- *Themenbereich Marktplatz*

Defizite: Ursprüngliche Zielsetzung des früheren Marktrates hin zu einer Fußgängerzone funktioniert nicht weil

- keine gut erreichbaren umliegenden Parkplätze vorhanden sind
- keine attraktiven Frequenzträger am Marktplatz vorhanden sind
- verkehrsberuhigter Bereich funktioniert nicht, Tempo 7 wird nicht eingehalten
- schlechte Ausschilderung des Marktplatzes aus allen Richtungen
- Eingangssituation zum historischen Ortskern nicht auffällig genug gestaltet, zum Marktplatz führt eine „Nebenstraße“
- Vom neuen Rathausplatz aus führen keine attraktive Fußwege zum historischen Marktplatz

Abhilfen, Lösungsansätze

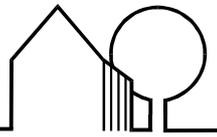
- Einführung einer Tempo 20-Zone im historischen Ortskern
- bessere Ausschilderung des Marktplatzes, besseres Parkleitsystem
- Frequenzbringer für den Marktplatz
- Umgestaltung Bahnhofstraße / Kötzinger Straße / Finkenweg



- Umgestaltung Rathausvorplatz mit Aufwertung Fußweganbindung zum Marktplatz
 - Schrägaufzug vom Hüttenparkplatz zum Marktplatz, eventuell auch vom Schulparkplatz
- *Themenbereich Bahnhofstraße*
- Der derzeitige Ausbauzustand der Bahnhofstraße hemmt die touristische Entwicklung des gesamten Ortes
- Fahrbahn, schmale bzw. nicht vorhandene Gehbereiche, ungeordnete Parkplatzsituation bzw. Anordnung von privaten Parkplätzen
 - das unbebaute „Platzbäckerareal“ unterbricht die räumliche Fassung des Straßenraumes, wirkt als Brachfläche mit provisorischem Parkplatz äußerst unattraktiv
 - zusätzliche Geschäfte im Bereich dieser Lücke wären für die Attraktion der Bahnhofstraße dringend notwendig
 - der Rathausvorplatz wird im Straßenraum kaum wahrgenommen, da er sich nur im Vorfeld des Rathauses ausdehnt
 - der abzweigende Fußweg zum historischen Ortskern wird nicht wahrgenommen, der Austritt der Treppe zur Straße ist völlig ungenügend
 - der westliche Beginn der Bahnhofstraße Kreuzungspunkt Bahnhofstasse/Kötzinger Straße/Finkenweg stellt sich im Erscheinungsbild völlig unbefriedigend dar. Vor allem die vollflächige Asphaltierung des Außenbereiches Joska stört das Ortsbild

Abhilfen, Lösungsansätze

- Neugestaltung der Bahnhofstraße mit Neuorganisation des Verkehrs (Fahrverkehr, ruhender Verkehr, Fußgänger)
- Besondere Herausarbeitung der Platzsituation bzw. des Kreuzungsbereiches Kötztinger Straße/ Bahnhofstraße/ Finkenweg
- Ausdehnung des Rathausvorplatzes über die Bahnhofstraße bis zur südlichen Platzbegrenzung, mit besonderem Auftakt des Gehweges zum historischen Ortskern
- Überplanung und Bebauung des Platzbäckerareals mit entsprechender Nutzungsstruktur, Schließen der großen Baulücke (Lebensmittelmarkt, und hochwertige Einzelhandel)



- *Themenbereich Wegweisung und Beschilderung, Werbung*

Defizite: Das Erscheinungsbild der privaten Werbeanlagen und Beschilderungen ist völlig überzogen, und wirkt billig und aufdringlich

- öffentliche Einrichtungen, besondere öffentliche Plätze sind schlecht oder gar nicht beschildert. Es fehlen Infopunkte an den Ortseinfahrten bzw. Großparkplätzen
- Beschilderung der Wander- Fahrrad- und Nordic- Walking- Wege ist unbefriedigend, vor allem auch wegen der verschiedenen Ausgangspunkten teilweise in nicht auffindbaren abseitigen Lagen
- Verkehrsbeschilderung im Hinblick auf Sinnhaftigkeit und Erscheinungsbild überprüfen

Lösungsansätze

- Erlass einer Werbeanlagensatzung
- Überarbeiten der öffentlichen Beschilderung
- Überarbeiten der Beschilderung für Wander- Fahrrad- und Nordic- Walking- Wege. Verlegen der Ausgangspunkte ins Ortszentrum (z.B. beim Rathaus)

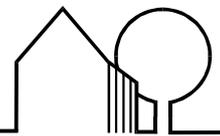
- *Themenbereich Parken*

Defizite:

- Parkleitsystem ist nicht stimmig
- Parkplätze sind nicht gut an Zentrum angebunden (Topografie)
- zu viele private Parkplätze im öffentlichen Raum behindern öffentliche Parkplatzbewirtschaftung

Lösungsansätze

- bessere Ausschilderung, Parkleitsystem
- Anbindung der Parkplätze an Zentrum mit Schrägaufzügen
- Durchorganisation einer öffentlichen Parkraumbewirtschaftung



1.2 Handlungsfeld Tourismus, Freizeit und Kultur

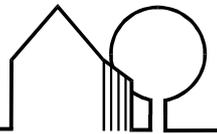
- *Themenbereich Marktplatz*
 - Marktplatz ist nicht mehr gefühltes Ortszentrum
 - Marktplatz derzeit optisch wenig attraktiv
Problem: Relativ wenig Aufenthaltsqualität auf dem Veranstaltungsplatz selbst; Rest gut (Arbeitskreis Verkehr)
 - Keine Bepflanzung (dauerhaft oder etwa in Kübeln) auf dem Marktplatz
 - Keine regelmäßigen Veranstaltungen auf dem Marktplatz, die den Platz beleben würden
 - Bewirtung auf den Freiflächen fehlt:
Nutzungsänderung Marktplatz im Gemeinderat, Testversuch
 - Marktplatzgastronomen bewirten nicht offen, sondern verbauen sich selbst mit Zäunen
 - Keine öffentliche Toilette auf dem Marktplatz:
WC's behindertengerecht
Alternativ: Feste Absprachen mit Gastronomen
 - Keine ausreichende Beschilderung auf dem Marktplatz (Rathaus, Altes Rathaus, Kurpark, Kurzentrum, öffentliches WC, usw.)
Betriebe können auf Grund der hohen Anzahl im Ort nicht Teil des touristischen Beschilderungskonzeptes sein
Touristisches Beschilderungskonzept (ohne Betriebe) nur mit wichtigen touristischen Einrichtungen (Rathaus, Kureinrichtungen, Marktplatz, Kirchen)
Für Betriebe: Ortsplan mit Verzeichnis aller Betriebe von A – Z
Werbeanlagensatzung
 - Bimmelbahn fährt nicht über den Marktplatz
 - Gäste im Bereich Bahnhofstraße finden den Marktplatz nicht (schlechte städtebauliche Anbindung im Bereich Rathaus und Joska- Werk 2)
 - Kirwa wieder auf Marktplatz UND Kötztlinger Straße
 - Wochenmarkt auf dem Marktplatz, besser bewerben und mit mehr Ständen:
Wöchentliche Anschubwerbung z. B. im Wochenblatt
Standgebühren überprüfen (Kosten für Werbung und Rahmen müssen gedeckt werden)



- *Themenbereich Gastronomie*
 - Keine einheitlichen und ausreichenden Öffnungszeiten von Gastronomie und Einzelhandel
 - Auch Gastronomen sollen sich künftig an Kosten etwa für die Shopping- Kultur- Nacht beteiligen müssen
 - Umbuchungsgebühren in Gastronomiebetrieben sind ein No-Go

- *Themenbereich Wegweisung und Beschilderung*
 - Vorhandene Schilder uneinheitlich, billig und aufdringlich
 - Öffentliche Einrichtungen, Sehenswürdigkeiten und zentrale Punkte sind nicht oder nur schlecht und uneinheitlich beschildert
 - Einheitliches Beschilderungskonzept für örtliche Betriebe fehlt
 - Begrüßungsschilder fehlen an den Ortseinfahrten
 - Keine Infopunkte an Ortseinfahrten, Großparkplätzen und zentralen Punkten vorhanden
 - Ausgangspunkte für Wanderungen dürfen nicht irgendwo sein. Die meisten Gäste wollen ab Ortsmitte (Rathaus, Marktplatz) wandern. Entweder Ausgangspunkte verlagern oder zumindest Ausgangspunkte von der Ortsmitte aus beschildern
 - Fahrradwege, Nordic- Walking- Strecken, usw. (besser) kennzeichnen
 - Themenwege wie Herzstrecke oder auch Glasweg anlegen
 - Bodenmais- Ortsschild auf Wanderwegen aus und zu anderen Orten (damit Gäste wissen, wo sie sich befinden)
 - Aktivzentrum Bodenmais auf gelben Verkehrsschildern aufnehmen
 - Abhilfe Beschilderungskonzept, Werbeanlagensatzung

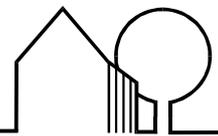
- *Themenbereich Einzelhandel*
 - Einzelhändler müssen ihr Warensortiment teilweise überdenken (Ramschware, kein Profil bei vielen Betrieben, oftmals die gleiche Touristenware)
 - Einzelhandel muss sich endlich stärker im Verein Bodenmais Wirtschaft und Tourismus organisieren und stärker gemeinsam werben
 - Parkgebührenrückerstattung durch den Einzelhandel (siehe Grafenau)



- *Themenbereich Vermietungsbetriebe*
 - Nicht nur Qualifizierungsprogramme für Vermieter anbieten, sondern auch kommunale Anreize zur Teilnahme schaffen
 - Einheitliche Klassifizierung aller Vermietungsbetriebe weiter voran treiben
 - Klassifizierte Betriebe sollen über den Tourismusvertrieb der BTM mehr Geld erhalten, als unklassifizierte Betriebe
 - WellVital; Kommunikation → AL Klarer Preisanreiz über BTM bei Qualifikation

- *Themenbereich Events*
 - Veranstaltungsangebot besser auf Zielgruppen (Kinder, Senioren, Behinderte) abstimmen bzw. falls bereits vorhanden, zielgruppenspezifischer vermarkten
 - Veranstaltungen für verschiedene Altersgruppen anbieten und bewerben (z. B. Jugendprogramm, Seniorenwanderung, Ü40-Wanderung, usw.)
 - Viele Einzelveranstaltungen übers Jahr hinweg anstatt weniger teurer Größenwahnveranstaltungen, die den kompletten Jahresetat verbrauchen (Hindergrund: Durchschnittliche Verweildauer der Gäste liegt unter sechs Nächten. Jeder Gast möchte während seines Aufenthaltes aber etwas geboten bekommen).

- *Themenbereich touristische Infrastruktur*
 - Rodelbahn Scherau mit Zubringerbus oder -taxi umsetzen
 - Gehsteige absenken (behinderten- und kinderwagengerecht)
 - Kräuterlehrpfad
 - Waldlehrpfad, Waldspielplatz und Spielscheune (Schlechtwetterprogramm) fehlen
 - Schaffung eines vernünftigen Biergartens im Ort
 - Après- Ski und Hüttengaudi im Ort
 - Direkte Fahrradwege nach Böbrach und Drachselsried teeren
 - Bessere Beschilderung des Wanderweges in Richtung Brandten
 - Leerstandsmanagement anstatt neuer Gewerbe- und Baugebiete
 - Sommernutzung für das Aktivzentrum Bodenmais (Bretterschachten) erarbeiten, umsetzen und bewerben



- *Themenbereich Verkehr*
 - Zu viele Lücken in der öffentlichen Parkraumbewirtschaftung (kostenlose öffentliche und private Parkplätze)
 - Verkehrsberuhigung durch Tempo 30 im ganzen Ort

- *Themenbereich Dienstleistungen*
 - Örtliche Taxiunternehmen kommen ihrer 24- stündigen Beförderungspflicht nicht nach
 - Kein Babysitterservice im Ort

- *Themenbereich Marketing/ Kommunikation*
 - Wetterbericht und Schneehöhen des Bayerischen Waldes fehlen in vielen überregionalen Medien und im Internet
 - Durchführung eines Blumenschmuckwettbewerbs
 - Eigeninitiative der Bürger bei Straßenreinigung und Winterdienst

- *Themenbereich Ortsbild*
 - Mehr Mülleimer im Ortsgebiet plus Möglichkeit zur Mülltrennung
 - Wertige Bestuhlung anstatt Plastiksessel
 - Durchsetzung einer Werbeanlagensatzung
 - Veranstaltung von Blumenschmuck- und Gestaltungswettbewerben im Ort
 - Nicht nur Negatives Beklagen, sondern Kultur des Lobes und der Anerkennung. Konkretes Beispiel: Gemeinde stellt positive Initiative von Bürgern und Betreibern im Internet und in den Medien vor
 - Kooperation mit Vereinen und Gruppen (z. B. mit dem Gartenbauverein in Sachen Blumenschmuck)

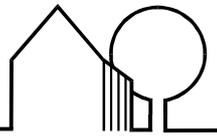


1.3 Handlungsfeld Wirtschaft, Gewerbe, Einzelhandel

- *Themenbereich Marktplatz*
 - Der Marktplatz hat durch seine abseitige Lage eine geringe Besucherfrequenz.
 - Die Kurzzeitparkplätze reichen nicht, die Ausweichparkplätze zum Marktplatz sind schwer zu finden und liegen topografisch ungünstig.
 - Es fehlen mittlerweile gute Fachgeschäfte, die einzelnen vorhandenen Geschäfte sind zu wenig.
 - Am Marktplatz hat sich im Wesentlichen die Gastronomie mit den Außenbewirtschaftungsflächen gehalten.
 - Außenmöblierung unattraktiv, da sich die Bewirtschaftungsflächen abgrenzen.
 - Schlechte und unruhige Werbeanlagen, kein einheitliches Erscheinungsbild.

- *Themenbereich Bahnhofstraße*
 - Bahnhofstraße als „Flaniermeile“ völlig unattraktiv.
 - Aufenthaltsqualität für Fußgänger unzumutbar, keine bequemen Gehbereiche, ständiger Konflikt mit Parkierungsverkehr.
 - Geschäftsvorzoneen völlig unattraktiv, Warenangebot wirkt billig.
 - Marktschreierische, chaotische Werbeanlagen verstärken das Billigimage.
 - Unattraktive Seitenbereiche entlang der Bahnhofstraße.
 - Größere Baulücken bzw. Brachflächen, keine einheitliche Architektur.

- *Themenbereich Gastronomie*
 - Keine einheitlichen und ausreichenden Öffnungszeiten.
 - Auch Gastronomien sollen sich an die Kosten z. B. für die Shopping- Kultur- Nacht beteiligen.
 - Speisekarten vor den Eingängen chaotisch.
 - Werbetafeln für Speisenangebot wirken billig und unruhig.



- *Themenbereich Einzelhandel*
 - Warensortiment hat kaum noch ein ansprechendes Niveau (Ramschware).
 - Fehlende gemeinsame Aktionen und Werbungen.
 - Schlecht organisierte Parkplätze in der Bahnhofstraße.
 - Große Lücken in der Bahnhofstraße bei der Bebauung, somit fehlende Geschäfte.
 - Fehlende öffentliche Parkplätze.
 - Privatparkplätze sind mit Abschleppdrohungen gekennzeichnet.
 - Es fehlt ein attraktiver Lebensmittelfrischemarkt.
 - Durch Auslagerung vom Joska- Werk I deutliche Abnahme der Besucherfrequenz im Ort.

- *Abhilfe, Lösungsansätze*
 - Einführung einer Werbeanlagensatzung
 - Festlegung von einheitlicher Außenmöblierung
 - Neugestaltung der Bahnhofstraße mit Ordnen des Parkierungsverkehrs und der Fußgängerbereiche
 - Gestaltung der Ladenvorzone
 - Bau eines Lebensmittelmarktes mit Einzelhandelsgeschäften auf der Platzbäckerwiese
 - Verbesserung des Warenangebotes
 - Verbesserung der Außenbewirtungsmöblierung
 - Gemeinsame Verkaufsevents organisieren zusammen mit Veranstaltungen
 - Aufzug vom Hüttenparkplatz zum Marktplatz zur Steigerung der Besucherfrequenz auf dem Marktplatz
 - Bessere und attraktivere Anbindung des Joska Werkes I an den Ort



1.4 Handlungsfeld Umwelt und Nachhaltigkeit

- *Themenbereich wirtschaftlich- ökologische Wertschöpfung im Ort*
Stärkung erneuerbarer Energiequellen gegenüber fossiler Brennstoffe:
 - Öl und Gas durch heimische, nachwachsende Brennstoffe ersetzen
 - Investitionen in Photovoltaikanlagen stärken; Steuerermehreinnahmen für Kommune berechnen
 - Besitzer von Wasserkraftwerken über Modernisierungs- und Förderungsmöglichkeiten informieren
 - Umstellung des Marktes Bodenmais auf Öko- Strom
 - Biomasseheizwerk nicht nur zur Wärme- sondern auch zur Stromerzeugung

Einflussnahme des Marktes Bodenmais auf die örtlichen Strom- und Wärmepreise:

- Gründung von Stadtwerken und Beteiligung des Marktes Bodenmais am Biomasseheizwerk

Schaffung echter Absatzmöglichkeiten für (Bio-) Produkte aus der Region:

- Erweiterung des örtlichen Warenangebotes und des Wochenmarktes um Bio- Produkte aus der Region

- *Themenbereich Hausbrand und Heizgewohnheiten*
Gezielte gemeindliche Informationskampagne zu Heizgewohnheiten:
 - Bürgerinformation (Information z. B. über Umstellung individueller Heizgewohnheiten zur Energieeinsparung oder über Förderungsmöglichkeiten)
 - Aufklärungsarbeit hinsichtlich falscher Heizgewohnheiten beim Hausbrand (z. B. Verbrennen von Unrat)
 - Konsequente Verfolgung bei Missbrauch

- *Themenbereich Umwelt- und Bioklassifizierung*
Marktpositionierung von Bodenmais im Bereich der Öko- bzw. Bio- Tourismusdestinationen:
 - Definieren eines Klimazieles für Bodenmais
 - Öko- Aktiv- Klassifizierung für Bodenmaiser Vermietungsbetriebe
 - Einführung von Piktogrammen beispielsweise für Fernwärme-



bezug (Biomasse), Hackschnitzelheizung, Pelletsheizung, solare Brauchwasserversorgung, Photovoltaik, Regenwassernutzung, Nahrungsmittel aus heimischer Produktion, Mülltrennung, biologische Bauweise, Ökostrombezug, usw.

- Bio-Urlaubs-Portal

- *Themenbereich Umweltschutz und Emissionsreduzierung*
Information und Best-Practice zur Energieeinsparung durch die Kommune:

- Energieverbrauch kommunaler Liegenschaften zu Gunsten des Umweltschutzes reduzieren (Aufklärung und kommunales Handeln)

- *Themenbereich Umweltschutz und Energieeinsparung*
Energetische Optimierung der Straßenbeleuchtung:

- Energieeinsparung durch Dimmen der Straßenbeleuchtung
- Einführung von Gelblicht bei der Straßenbeleuchtung

- *Themenbereich Sauberkeit im Ort*

Verbesserung bei Müllentsorgung und Mülltrennung:

- Mehr Mülleimer in Bodenmais inklusive Möglichkeit zur Mülltrennung
- Möglichkeit zur Müllentsorgung am Wohnmobilstellplatz

- *Themenbereich Nachhaltigkeit*

Wandlungsprozesse aktiv gestalten:

- Bauliche und demografische Wandelungsprozesse erkennen und nutzen (Beispiel: alternative Nutzung für Leerstände suchen, anstatt einfach nur immer neue Gewerbe- und Wohngebiete auszuweisen)

Flächen- und Immobilienmanagement:

- Aktives Flächen- und Immobilienmanagement des Marktes Bodenmais im Internet (eventuell in Kooperation mit einem Immobilienhändler)

Einholung von Best-Practice-Beispielen:

- Einholung von Best-Practice-Beispielen aus der Region (Stadtumbau West). Man muss das Rad nicht immer neu erfinden.



- *Themenbereich Verkehr*

Förderung alternativer Kraftstoffe:

- Installation einer Elektro- und Autogastankstelle im Ort
- RBO- Busse auf Erdgas umstellen
- Biodiesel für Bauhoffahrzeuge

Förderung der E- Mobilität im Ort:

- Verleih von Segways, Elektroautos und Elektrorädern in Bodenmais in der Nähe des Bahnhofes (durch eindeutige Beschilderung schnell erkennbar)

Verbesserung der öffentlichen Parkraumbewirtschaftung:

- Stärkung der Auffangparkplätze an den Ortsrändern (z. B. durch bessere Beschilderung, Besucherlenkung und Parkgebührenabstufung)

Touristische Aufwertung des ÖPNV:

- Elektronische Gästekarte als Kombiticket für die Waldbahn

Tempo 30 im gesamten Ortsgebiet:

- Wie in anderen Kurorten längst üblich, sollte auch in Bodenmais im gesamten Ort Tempo 30 gelten, um die seit Jahren massiv beklagte Raserei abzustellen. Eine konsequente Tempoüberwachung durch Polizei und Gemeinde ist unabdingbar

- *Themenbereich Kläranlage*

Prüfung einer zusätzlichen Klärstufe zur Schwermetallbeseitigung:

- Es soll geprüft werden, ob es möglich ist, eine zusätzliche Klärstufe in der Bodenmaiser Kläranlage zur Beseitigung von Schwermetallen aus dem ehemaligen Bergwerk im Silberberg zu bauen. Dadurch wäre keine Sondermülldeponierung des Klärschlammes mehr nötig

- *Rangfolge von Maßnahmen nach Wichtigkeit:*

1. Tempo 30 im gesamten Ortsgebiet
2. Einholung von Best- Practice- Beispielen
3. Energetische Optimierung der Straßenbeleuchtung
4. Verbesserung der öffentlichen Parkraumbewirtschaftung
5. Flächen- und Immobilienmanagement
6. Prüfung einer zusätzlichen Klärstufe zur Schwermetallbeseitigung
7. Gezielte gemeindliche Informationskampagne zu Heizge-



wohnheiten

8. Förderung alternativer Kraftstoffe
9. Förderung der E- Mobilität im Ort
10. Touristische Aufwertung des ÖPNV
11. Wandlungsprozesse aktiv gestalten
12. Schaffung echter Absatzmöglichkeiten für (Bio-) Produkte aus der Region
13. Verbesserung bei Müllentsorgung und Mülltrennung
14. Information und Best- Practice zur Energieeinsparung durch die Kommune
15. Marktpositionierung von Bodenmais im Bereich der Öko- bzw. Bio- Tourismusdestinationen
16. Stärkung erneuerbarer Energiequellen gegenüber fossiler Brennstoffe
17. Einflussnahme des Marktes Bodenmais auf die örtlichen Strom- und Wärmepreise
18. Erhalt der vorhandenen Kulturlandschaft



1.5 Handlungsfeld Wohnen, Erziehung, Bildung und Soziales

- Themenbereich Wohnen

Beschreibung der Ist- Situation:

- **Fehlende zentrale Wohnungsübersicht:**
Beim Markt Bodenmais gibt es derzeit keine zentrale Übersicht über freie Mietwohnungen oder –Häuser. Viele Hausbesitzer vermieten ihre Wohnungen lieber an Urlaubsgäste als an Dauermieter. Angebot und Nachfrage finden auf Grund fehlender Markttransparenz nur schwer zusammen. Dies erschwert die Wohnungssuche ungemein.
- **Fehlende zentrale Bauplatzübersicht:**
Beim Markt Bodenmais existiert ferner keine Übersicht über freie Bauplätze. Auch verfügt der Markt Bodenmais lediglich noch über zwei eigene Bauparzellen, die käuflich erworben werden können. Alle weiteren Bauparzellen sind in Privatbesitz.
- **Problematische gemeindliche Baulandpolitik:**
Problematisch wirkt sich die gemeindliche Baulandpolitik der letzten Jahre auf die Baulandpreise im Ort aus. Die Gemeinde hat nicht etwa selbst Grünland erworben und zu Bauland entwickelt (als Mittel zur Preiskontrolle), sondern größtenteils nur private Grünflächen „vergoldet“.
- **Abwanderung junger Familien ins Umland:**
Während im benachbarten Zellertal der Quadratmeter Bauland bereits ab einem Preis von 50 bis 60 Euro (voll erschlossen) von den jeweiligen Gemeinden verkauft wird, liegen die Preisvorstellungen der privaten Baulandbesitzer in Bodenmais bei ca. 80 bis 120 Euro. Hier tröstet es wenig, dass Bodenmais als Ferienort ein besseres gastronomisches Angebot und ein breiteres touristisches Angebot vorzuweisen hat. Die Folge: Viele junge Familien wandern aus Bodenmais ins Zellertal ab.
- **Fehlendes Familienförderungsprogramm:**
Viele Nachbarkommunen haben eigene Familienförderungsprogramme aufgelegt. In Bodenmais fehlt ein solches Programm gänzlich.



Lösungsansätze:

- Einrichtung einer Wohnungs-, Immobilien und Flächenbörse: Einrichtung einer kommunalen Wohnungs-, Immobilien und Flächenbörse im Internet (eventuell in Kooperation mit einem privaten Partner), da Angebot und Nachfrage in Bodenmais auf Grund mangelnder Kommunikation nicht zusammen finden. Hier sollten alle freien Bauflächen, Wohnungen und Immobilien zentral erfasst werden und für jedermann einsehbar sein. Ferner sollten neben Kontaktdaten der Grundstücksbesitzer und individuellen Preisvorstellungen derselben auch die objektiven Bodenrichtwerte aufgeführt sein. Ideal wäre es, wenn hierzu auch Informationen zu geltenden Bebauungsplänen abrufbar wären.
- Aktive gemeindliche Baulandpolitik: Dringend notwendig ist eine Umkehr in der Bodenmaiser Baulandpolitik durch ein Umdenken des Marktgemeinderates. Es dürfen nicht mehr planlos private Grünflächen zu Bauland „vergoldet“ werden. Stattdessen muss die Gemeinde Grünland vor Ausweisung als Bauland künftig ganz oder zumindest teilweise in ihren Besitz bringen. Nur so verfügt der Markt Bodenmais über eigenes Bauland und hat eine Kontrolle über die örtlichen Baulandpreise.
- Eigene gemeindliche Familienförderung: Der Markt Bodenmais soll ein Familienförderungsprogramm auflegen (vgl. Drachselsried, Regen, Zwiesel, Freyung, etc.)

- Themenbereich Erziehung und Bildung

Beschreibung der Ist- Situation:

- Verbesserungsbedarf beim kirchlichen Kindergarten St. Barbara:
 - Kindergarten- Freifläche ist schlecht ausgestattet.
 - Kindergarten muss im Zuge der künftigen EU- Gesetzgebung mittelfristig zu einem integrativen Kindergarten ausgebaut werden.
 - Ein Kindergartenförderverein, der die Öffentlichkeit stärker in den Kindergartenalltag einbindet und vor allem Spenden akquiriert, fehlt.
- Verbesserungsbedarf bei der Kinder(ferien)betreuung:
 - Die Gesamtheit an privaten und öffentlichen Ferienangeboten für Kinder ist weder zentral dokumentiert, noch der Mehrheit der Eltern und Kinder bekannt.
 - Während der Schließzeiten des Kindergartens und der

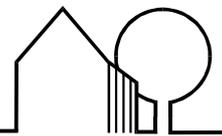


Ganztagsbetreuung der Schule haben berufstätige Eltern keine Betreuungsmöglichkeit.

- Die örtlichen Vereine übernehmen kaum Verantwortung beim Kinderferienprogramm (vgl. umliegende Städte und Gemeinden).
- Fehlende Einrichtungen für Kinder:
Waldspielplatz und Spielhütte fehlen.

Lösungsansätze:

- Neugestaltung der Kindergarten- Freifläche:
Neugestaltung der Kindergarten- Freifläche in Kooperation mit Träger, Eltern, Betrieben und Spendern.
 - Integrativer Kindergarten:
Mittelfristiger Ausbau des Kindergartens zu einem integrativen Kindergarten durch Erarbeitung entsprechender Betreuungskonzepte (Kindergartenleitung) und behindertengerechten Ausbau des Kindergartens (Träger).
 - Gründung eines Kindergartenfördervereins:
Gründung eines Kindergartenfördervereins (wie in vielen umliegenden Kommunen) zur Stärkung der Bürger- bzw. Elternmitverantwortung und zur besseren Spendenakquise.
 - Verbesserungen bei der Kinder(ferien)betreuung:
 - Bündelung und Erfassung aller Ferienangebote privater und öffentlicher Anbieter in einem übersichtlichen Ferienprogramm (im Internet und evtl. gedruckt)
 - Überbrückung von Ferienzeiten in Kindergarten und Schule für berufstätige Eltern durch Teilnahmemöglichkeiten am kostenlosen Ferienprogramm der BTM
 - Übernahme von Verantwortung beim Ferienprogramm durch die örtlichen Vereine (vgl. umliegende Städte und Gemeinden). Koordination durch Jugendbeauftragten des Marktes Bodenmais
 - Schaffung neuer Angebote für Kinder:
Errichtung eines Waldspielplatzes (mit Bayerischen Staatsforsten?) und einer Spielhütte (mit Joska oder Silberberg?)
- *Themenbereich Jugendliche*
Beschreibung der Ist- Situation:
- Schlechte Bewerbung vorhandener Angebote:
Vorhandene Angebote für Jugendliche schlecht beworben (z. B. Beachvolleyballplatz und Bolzplätze)



- Fehlen bestimmter Angebote für Jugendliche:
 - Zwar ist ein Beachvolleyballplatz im Glück- Auf- Stadion vorhanden, jedoch fehlt ein solcher Platz massiv im Freibadareal
 - Ein Grillplatz für Jugendliche fehlt

Lösungsansätze:

- Bessere Bewerbung vorhandener Angebote für Jugendliche:
Besser Darstellung und Bewerbung vorhandener Angebote für Jugendliche (z. B. Beachvolleyballplatz und Bolzplätze)
- Schaffung neuer Angebote für Jugendliche:
 - Errichtung eines Beachvolleyballplatzes im Freibadareal mit Hilfe von Spendern
 - Reaktivierung der Grillplatz Wasserreserve und Kuhgasse (mit entsprechender Satzungsgrundlage)

- *Themenbereich Senioren*

Beschreibung der Ist- Situation:

- Schlechte Anbindung der Seniorenresidenz an den Ort:
Die Seniorenresidenz St. Benediktus ist sowohl in Sachen Gehweg und Beleuchtung, als auch in Sachen ÖPNV schlecht an Bodenmais selbst angebunden

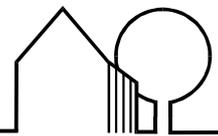
Lösungsansätze:

- Verbesserung der Anbindung der Seniorenresidenz an den Ort:
 - Gehweg (mit Beleuchtung) zwischen Aldi und Seniorenresidenz bzw. Zebrastreifen oder Fußgängerinsel bei Seniorenresidenz
 - Bimmelbahn- bzw. Bushaltestelle an der Seniorenresidenz soll entstehen.
- Bimmelbahnhaltestelle auf dem Marktplatz:
Die Bimmelbahn (Ortslinie) soll künftig auch über den Marktplatz fahren

- *Themenbereich Behinderte*

Beschreibung der Ist- Situation:

- Behindertenunfreundlicher Straßenaufbau im Ortsgebiet:
Hohe Bordsteinkanten im gesamten Ortsgebiet stellen ein großes Problem dar
- Fehlende Darstellung behindertengerechter Angebote:
Übersicht über behindertengerechte Unterkünfte, Wege und



Einrichtungen fehlt

Lösungsansätze:

- Behindertengerechter Straßen- und Gehwegbau:
Absenkung von Bordsteinen, Bordsteinkanten im gesamten Ortsgebiet (mittel- und langfristig, da hoher finanzieller Aufwand)
- Bessere Darstellung behindertengerechter Angebote:
 - Faltblatt mit behindertengerechten (Wander-) Wegen erstellen und in Tourist- Info und Internet zur Verfügung stellen
 - Übersicht über behindertengerechte Unterkünfte und Einrichtungen erstellen

- Themenbereich Soziales

Beschreibung der Ist- Situation:

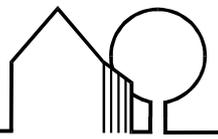
- Fehlender gemeindlicher Online- Terminkalender:
Veranstaltungskalender auf der Homepage ist derzeit nur für touristische Events, nicht für gemeindliche Veranstaltungen vorhanden
- Infomaterial für Eltern mit Kinderwagen oft vorhanden aber nicht ausgelegt:
Wanderkarten für Buggys sind zwar in der Tourist- Info vorhanden, jedoch nicht ausgelegt, sondern im Lager versteckt
- Außendienstmitarbeiter des Ordnungsamtes („Aufpasser“) fehlt:
Es fehlt ein Außendienstmitarbeiter des Ordnungsamtes, der die Einhaltung von Regeln (Hundekot, Müll, usw.) überwacht
- Areal Klause liegt brach, obwohl sich Kurparkerweiterung anbietet:
In Richtung Klause (Grün- und Brachfläche) führt eine ungenutzt, in weiten Teilen unbegehbare „Landzunge“ vom Kurpark bis an den Waldrand der Klause. Dieses Naturpotenzial ist gänzlich ungenutzt. Außerdem ist die Anbindung des Kurhaus- Bad- Areals an das Rathaus mit Bahnhof über den Kurpark stark verbesserungswürdig.
- Joska Werk 1 ist schlecht an den Ort angebunden:
Das – seit der Firmenaussiedlung – außerhalb der geschlossenen Ortschaft liegende Joska Werk 1 ist fußläufig nicht an den Ort angebunden. Tagesgäste (v. a. Busgruppen) halten sich nur im abgeschlossenen Joska- Areal auf, besuchen aber den Ort nicht. Auf diese Tagesgäste wären Gastronomie und



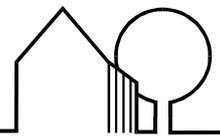
Einzelhandel aber dringend angewiesen.

Lösungsansätze:

- Erweiterung des Online- Veranstaltungskalenders:
Erweiterung des touristischen Veranstaltungskalenders auf der Homepage um gemeindliche Veranstaltungen bzw. Veranstaltungen für Bürgerinnen und Bürger
 - Vorhaltung von Infomaterial für Eltern mit Kinderwagen:
Vorhaltung und Außendarstellung (nicht im Lager versteckt, sondern in der Auslage) von Wanderkarten für Buggys in der Tourist- Info
 - Einstellung eines Außendienstmitarbeiters des Ordnungsamtes:
Einstellung eines Außendienstmitarbeiter des Ordnungsamtes auf Provisionsbasis, der die Einhaltung von Regeln (Hundekot, Müll, usw.) überwacht
 - Kurparkerweiterung Klausen:
Erweiterung des Kurparks in Richtung Klausen (Naturkurpark); Anbindung des Kurparks an das Kurhaus- Bad- Areal über den Finkenweg verbessern
 - Anbindung Joska- Werk 1 an den Ort:
Schaffung eines „Glaswegs“ zwischen Joska Werk 1 und Joska Werk 2, damit die Tagesgäste im Joska Werk 1 endlich wieder in den Ort selbst geleitet werden.
- *Rangfolge von Maßnahmen nach Wichtigkeit:*
1. Aktive gemeindliche Baulandpolitik
 2. Einrichtung einer Wohnungs-, Immobilien und Flächenbörse
 3. Erweiterung des Online- Veranstaltungskalenders
 4. Vorhaltung von Infomaterial für Eltern mit Kinderwagen
 5. Bessere Darstellung behindertengerechter Angebote
 6. Bessere Bewerbung vorhandener Angebote für Jugendliche
 7. Verbesserungen bei der Kinder(ferien)betreuung
 8. Verbesserung der Anbindung der Seniorenresidenz an den Ort
 9. Schaffung neuer Angebote für Jugendliche
 10. Bimmelbahnhaltestelle auf dem Marktplatz
 11. Eigene gemeindliche Familienförderung
 12. Einstellung eines Außendienstmitarbeiters des Ordnungsamts
 13. Gründung eines Kindergartenfördervereins
 14. Neugestaltung der Kindergarten- Freifläche
 15. Integrativer Kindergarten



16. Schaffung neuer Angebote für Kinder
17. Anbindung Joska- Werk 1 an den Ort
18. Behindertengerechter Straßen- und Gehwegebau
19. Kurparkerweiterung Klausse



1.6 Handlungsfeld Impulsprojekt Gesundheitszentrum bzw. Bürgerhaus (ehemaliges Kurhaus)

Ausgangssituation

Leerstehendes Kurhaus im Kurparkareal, Defizite bei öffentlichen Veranstaltungs- und Versammlungsräumen. Dadurch immer wieder Probleme bei öffentlichen Kultur- und Freizeitangeboten entsprechende Veranstaltungsräume zu finden.

Bedarf für beispielsweise:

- Übungsstunden des örtlichen Trachtenvereins
- Übungsstunden der Line- Dance- Gruppe Highlander
- Yoga und Entspannungsübungen des örtlichen Kneippvereins
- Vogelschau des örtlichen Vogelzucht- und Vogelschutzvereins
- Wöchentliche Treffen des Bodenmaiser Seniorenclubs
- Krabbel- und Mutter-Kind-Gruppen des Kath. Frauenbundes
- Abhalten von Jugendinfo- und Unterrichtstreffen der Freiwilligen Feuerwehr e.V.
- Work- Shops, Infoabende, Schulungen der verschiedensten Vereine und Gruppierung
- Instrumentalunterricht der Sing- und Musiklehrervereinigung
- Partyraum (Kinder- und Jugendgeburtstage, sonstige Anlässe)

Folgendes Raumprogramm soll erfüllt werden:

- Großzügiger gemeinsamer Eingangsbereich mit anschließendem Hallenbad
- Veranstaltungsraum für ca. 100 Personen mit Kommunikationstechnik
- flexible, räumlich trennbare Gruppenräume
- Verwaltungsräume
- Nebenräume



Von der Sanierung bzw. dem Umbau des Kurhauses zu einem Bürgerhaus verspricht man sich eine große Impulswirkung für das Vereins- und Veranstaltungsgeschehen. Das Bürgerhaus ist eine der wesentlichen 3 Maßnahmen, die aus Sicht der Arbeitsgruppe Bürgerhaus dringend notwendig sind.

1. Umbau der Bahnhofstraße (Attraktivierung der ehemaligen Durchgangsstraße in eine Aufenthaltsstraße)
2. Bau eines Bürgerhauses bzw. zur Verfügungsstellung geeigneter Räumlichkeiten, die jedoch auch in unmittelbarer Nähe zueinander liegen müssen um die Vernetzung zu gewährleisten.
3. Stärkung der Nord-Süd Verbindungen zwischen den drei Polen (Marktplatz, Bahnhofstraße, Hallenbad/ehemaliges Kurhaus) des Marktes mit der Zielsetzung, die starke Frequenz der Bahnhofstraße in die beiden anderen Bereiche ausstrahlen zu lassen.

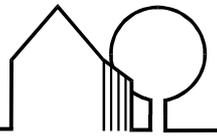


1.7 Handlungsfeld Schlüsselmaßnahme Bahnhofstraße

- Themenbereich Bahnhofstraße

Beschreibung der Ist- Situation:

- Bahnhofstraße ist generell wenig attraktiv:
 - Überbreite der Bahnhofstraße, da frühere Ortsdurchfahrtsstraße. Heute auf Grund der Umgehungsstraßen keine echte Bedeutung mehr für den Durchgangsverkehr. Daher bietet sich die Möglichkeit, die Überbreite für touristische Gestaltung zu nutzen
 - Problem: Gehwege sind zu schmal und mit teilweise hohem Bordstein (nicht behinderten- und kinderwagengerecht)
 - Problem: Ein- und ausparkende Fahrzeuge queren die Gehsteige, da die Mehrheit der Parkplätze in der Bahnhofstraße vor den jeweiligen Geschäften und damit hinter den Gehwegen liegt
 - Problem: Uneinheitliche Bebauung (Gastronomiebetriebe, Einzelhändler, Tankstelle, usw.) aus allen baulichen Epochen. Könnte durch hohe Baumreihen entlang der Straße erfolgreich „verdeckt“ werden.
- Dreifaltigkeitsplatz unattraktiv und ohne Aufenthaltsqualität: Wenig Attraktivität und Aufenthaltsqualität am Dreifaltigkeitsplatz (Beginn der Bahnhofstraße)
- Schlecht entwickelte Achse Rathaus- Marienplatz: Wenig Attraktivität und Aufenthaltsqualität sowie schlechte Besucherlenkung Richtung Marktplatz und Rathaus (eigentlich wichtig für die Belebung des Marktplatzes: Stärkung der Achse Marktplatz- Rathaus). Allerdings ist nicht nur die Verbindung optische und baulich schlecht entwickelt, es fehlen viel mehr auch echte Frequenzbringer entlang der Strecke, die diesen Abschnitt beleben
- Schlechte Verkehrs- und Besucherlenkung am Joska- Werk 2: Wenig Attraktivität und Aufenthaltsqualität sowie schlechte Besucherlenkung Richtung Marktplatz am Joska- Werk 2 (eigentlich wichtig für die Belebung des Marktplatzes: Stärkung des Marktplatzzugangs über Kötztinger Straße)
 - Wenig Besucherfrequenz am Marktplatz
 - Das touristische Leben spielt sich in der Bahnhofstraße ab
 - Gäste „finden“ den Marktplatz nicht, da dieser zu weit abseits der belebten Bahnhofstraße liegt
- Marktplatz gut saniert, aber ausgestorben, da zu schlecht erschlossen:



Marktplatz städtebaulich zu schlecht erschlossen (z. B. Attraktive Fußwege) und beschildert

- Ursprüngliche Zielsetzung der Fußgängerzone am Marktplatz funktioniert nicht, da keine gut erreichbaren Parkplätze an den Rändern des Marktplatzes sind und keine echten Frequenzbringer im Marktplatz (wären alle wichtigen Geschäfte des Ortes im Marktplatz, würde es sich lohnen, das Auto am Rande des Marktplatzes stehen zu lassen, um im Marktplatz Besorgungen zu machen).

Lösungsansätze:

- Umbau des Dreifaltigkeitsplatzes mit Bau eines Parkdecks und eines Schrägaufzuges zum Marktplatz:
Siehe Konzept der Arbeitsgruppe „Verkehr und Infrastruktur“
 - Umbau des Platzes beim Joska- Werk 2:
Siehe Konzept der Arbeitsgruppe „Verkehr und Infrastruktur“
 - Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf der Platzbäckerwiese mit Stärkung der Achse Rathaus- Marktplatz:
Siehe Konzept der Arbeitsgruppe „Verkehr und Infrastruktur“
 - Attraktivierung der Bahnhofstraße:
Es wird vorgeschlagen, die Planungen auf Grundlage des Planungsentwurfes der Architekturschmiede Oswald weiter zu führen, zu umstrittenen Bestandteilen, wie der Schaffung von öffentlichen Längsparkplätzen an Stelle privater Querparkplätze, aber eine umfassende Anliegerbeteiligung durchzuführen. Sinnvoll erscheint es in diesem Zusammenhang auch, bereits im Rahmen der Baumaßnahmen beim Joska- Werk 2 Längsparkplätze errichten zu lassen, um die später angedachte Situation in der gesamten Bahnhofstraße zu veranschaulichen. Durch solche konkrete Beispiele lässt sich viel Schärfe aus der Diskussion nehmen.
- *Rangfolge von Maßnahmen nach Wichtigkeit:*
1. Umbau des Platzes beim Joska- Werk 2
 2. Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf der Platzbäckerwiese mit Stärkung der Achse Rathaus- Marktplatz
 3. Umbau des Dreifaltigkeitsplatzes mit Bau eines Parkdecks und eines Schrägaufzuges zum Marktplatz
 4. Attraktivierung der Bahnhofstraße



2. Zielaussagen Allgemein

2.1 Einzelhandelsgutachten

Der Markt Bodenmais hat im Jahr 2009 ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben, um die Einzelhandelssituation analysieren zu lassen, dann Handlungsempfehlungen zu bekommen, um den Einzelhandel insgesamt in Bodenmais verbessern zu können. Mit der Ausarbeitung wurde CIMA aus München beauftragt. Gegenüber früher haben sich die Struktur und vor allem das qualitative Warenangebot deutlich verschlechtert. Um den Tourismusort Bodenmais insgesamt wieder aufzuwerten, ist auch eine Verbesserung der Einzelhandelsstrukturen notwendig. Die relativ kleinstrukturierten Geschäfte sowie der hohe Anteil an Fachgeschäften liegen wahrscheinlich auch an der Ausrichtung der Geschäfte auf den Tourismus. Genauso ist die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung wohl auch auf den Tourismus zurückzuführen.

In dem Einzelhandelsgutachten wurde der zentrale Versorgungsbereich entlang der inneren Kötztlinger Straße und dem Marktplatz sowie entlang der Bahnhofstraße festgelegt. Diese Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte (ZVO) erfolgte streng nach städtebaulich- funktionalen Kriterien und an Hand des bestehenden Bestandes in den kundenorientierten Nutzungen. Nach Feststellung des Gutachtens ist der zentrale Versorgungsbereich stark durch Handels- und Gastronomienutzungen geprägt. Die Leerstandsquote im ZVO liegt in Bodenmais deutlich unter dem bundesweiten Schnitt. Trotzdem sind vor allem in der Kötztlinger Straße einige Leerstände festzustellen, die die durchgängige Erlebbarkeit der Geschäftsstraße beeinträchtigt.

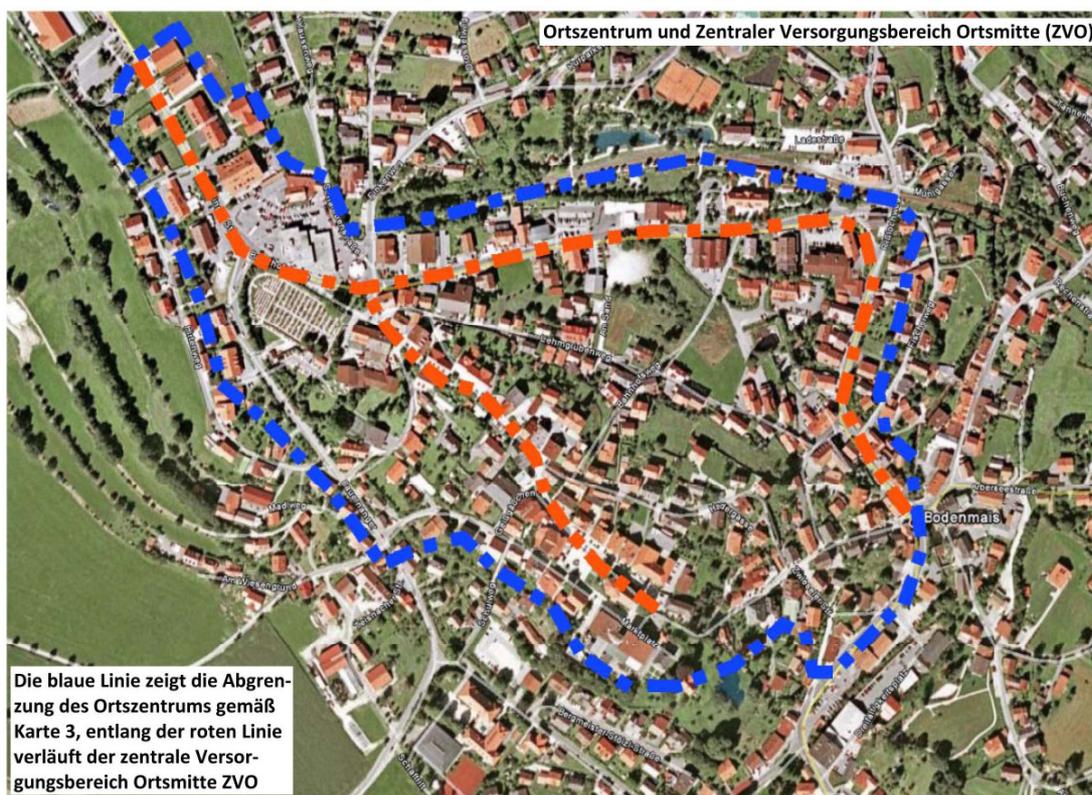
Auch im Verlauf der unteren Bahnhofstraße sind einige Leerstände zu verzeichnen, die hier das Erscheinungsbild durchaus beeinträchtigen.

Als großes Potential zur Entwicklung zusätzlicher Einzelhandelsflächen im ZVO wird die Brachfläche in der Bahnhofstraße auf Fl. Nr. 621 gesehen. Wenn hier ein Lebensmittelmarkt platziert wird, könnte dieser als Frequenzbringer zusätzliche Impulse in der Ortsmitte bringen. Die vorhandenen Leerstände könnten durch bauliche Verbesserungen wieder reaktiviert werden. Neben der Verbesserung der baulichen Situation bei den Leerständen ist aber das Gestaltungsniveau insgesamt deutlich zu verbessern. Dieses heutige Gestaltungsniveau entspricht in keinsten Weise einem Ort, der für sich den Anspruch erhebt, der führende touristische Ort im Bayerischen



Wald zu sein. Neben der Verbesserung der Ladenflächen im Inneren sind vor allem die Außenverkaufsflächen aufzuwerten und die Verkehrsanlagen deutlich zu verbessern. Es muss gelingen, das Erscheinungsbild insgesamt deutlich nach oben zu bringen, um so dem Anspruch den man an den führenden Tourismusort im Bayerischen Wald stellen muss, gerecht zu werden.

Ein wichtiger Aspekt wird in diesem Einzelhandelsgutachten neben vielen anderen Anregungen angesprochen und zwar die Verbindung bzw. die Vernetzung der beiden Hauptgeschäftsachsen, nämlich die der Bahnhofstraße mit der Kötztlinger Straße- Marktplatz. Dies ist neben der Verbindung der beiden Geschäftsbereiche auch für die Vernetzung der Ortsteile insgesamt wichtig.



Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass viele Förderungen im Einzelhandelsgutachten sich mit den städtebaulichen Anforderungen an die Ortsteilvernetzung bzw. die Aufwertung der Geschäftsstruktur und deren Umfeld decken.



2.2 Tourismus

In Bodenmais arbeitet man intensiv an einem touristischem Zukunftskonzept, das eine komplette touristische Neuausrichtung von Bodenmais verfolgt. Dazu wurde die Tourismus und Marketing GmbH vor einigen Jahren gegründet. Durch neue Vermarktungsstrategien konnten die Übernachtungszahlen wieder deutlich erhöht werden, sie sind zurzeit wieder bei über 800.000 angelangt. Kurz- bis mittelfristig soll die 1.000.000 Grenze wieder erreicht werden. Gelingen ist dieser „Turnaround“ durch neue Marketing-Konzepte und neue Produktentwicklungen wie „Dorfclub.de Bodenmais“ oder „Well Fit Aktiv Programm“ oder „Urwald-Wald voller Wunder“. Dadurch ist es gelungen die Kapazität bei den Ferienwohnungen, bei den Pensionen und einfachen Hotels wieder besser auszulasten. Die gut ausgestatteten Viersterne-Hotels mit ihren hervorragenden Wellnessbereichen sind sowieso die stabilen Betriebe die ihren Beitrag zu den Übernachtungszahlen konstant bringen und eine hohe Auslastung haben.

Nachholbedarf in der Qualitätsverbesserung besteht vor allem im Bereich der durchschnittlich ausgestatteten Übernachtungsbetriebe. Neben diesen ersten Anfangserfolgen der Tourismus und Marketing GmbH, ist es aber notwendig, durch entsprechende Maßnahmen eine gewisse Nachhaltigkeit zu erreichen. Dies wird allein mit Vermarktungsstrategien auf Dauer nicht erreicht werden können.

Eine weitere Möglichkeit zur nachhaltigen Entwicklung des Tourismus ist die Ansprache neuer Zielgruppen die bisher in Bodenmais vernachlässigt wurden.

Zwar bemüht man sich mittlerweile wieder verstärkt um junge Familien um so den Altersdurchschnitt der Touristen zu senken und Urlauber für die Zukunft zu gewinnen, andererseits gibt es Zielgruppen die bisher kaum angesprochen wurden. Eine davon sind die Wohnmobilurlauber wie Luxus- und Biocamper die momentan kaum Möglichkeiten haben in Bodenmais Station zu machen.

Des Weiteren bekommt der Gesundheitstourismus neben dem Wellness-tourismus immer mehr Bedeutung. Auch hier ist momentan nur ein bescheidenes Angebot vorhanden, der Gesundheitstourismus ist deutlich ausbaubar.

Auch der Tagungstourismus ist zurzeit in Bodenmais noch ausbaufähig und wird zurzeit nur vereinzelt von den Hotels angeboten.

Vor allem die Trends im Tagungstourismus im Hinblick auf Partnerschaften mit Firmen auch im Bereich von Stressbewältigung, kann



ein interessantes Feld sein, insbesondere auch im Zusammenhang mit Naturerlebnistourismus. Eine gewisse Rolle könnte möglicherweise zukünftig noch der sogenannte Eventtourismus spielen, allerdings sind hier momentan die Möglichkeiten auf einige wenige Ereignisse begrenzt, trotzdem aber in gewissem Umfang ausbaufähig.

Entscheidend zur nachhaltigen Entwicklung des Tourismus ist aber vor allem auch die Außendarstellung des Ortes. Zwar kann Bodenmais mit dem Naturraum um den Ort hervorragend punkten, allerdings hängt das Ortsbild und das Erscheinungsbild des Ortes allgemein deutlich hinterher und entspricht in keinsten Weise dem Anspruch des führenden Tourismusortes im Bayerischen Wald. Das Ortsbild muss relativ zügig in allen architektonischen und räumlichen Bereichen deutlich verbessert werden.

Angefangen von den Werbeanlagen über die Fassaden und die straßenräumliche Ausgestaltung, insbesondere bei den Bewirtungsflächen und Geschäftsvorzonon, ist deutlicher Handlungsbedarf zu sehen. Um hier erfolgreiche Maßnahmen durchführen zu können, bedarf es aber zu allererst einer Bewusstseinsbildung und gemeinsamer Anstrengungen innerhalb der Akteure in Bodenmais.

Ein Schulterschluss aller Gewerbetreibenden, nicht nur der Tourismusbetriebe, ist hier unumgänglich.



Positive Beispiele
Bewirtungsfreiflächen

Scharding/OÖ



Schärding/OÖ



Kaltern/ Südtirol



Kaltern/ Südtirol



2.3 Wirtschaft, Gewerbe, Einzelhandel

Bodenmais ist insgesamt sehr einseitig in der Wirtschaftsstruktur auf den Tourismus ausgerichtet. Der Primärbereich (Land- und Forstwirtschaft) spielt kaum eine Rolle, auch dem Sekundärbereich kommt eher eine zweitrangige Rolle (produzierendes Gewerbe). Die wesentliche Ausrichtung der Wirtschaftsstruktur in Bodenmais ist im tertiären Bereich (Handel, Dienstleistungen) zu finden.

Wie bereits geschildert ist der Tourismus im Ort Bodenmais der wesentliche Wirtschaftsfaktor. Möglichkeiten die primären bzw. sekundären Bereiche zu stärken bzw. aufzubauen, sind eher begrenzt vorhanden.

Insbesondere sind größere Betriebsansiedlungen im produzierenden Bereich praktisch ausgeschlossen.

Ziel muss es sein den vorhandenen Betrieben entsprechende Rahmenbedingungen zu geben, damit diese im Ort gehalten werden können. Als positives Beispiel hierfür kann die Firma Böttger, ein produzierender Hightech Betrieb, genannt werden, wo die Verbesserung der direkten Zufahrt zur Umgehungsstraße Voraussetzung dafür war, dass der Betrieb im Ort blieb und die gesamte Anlage zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen saniert wurde.

Im Bereich des derzeitigen Betriebsgeländes JOSKA an der Staatsstraße, soll zur Sicherung der besonderen Betriebsausrichtung Glas Kunstgewerbe und Tourismus zur Stärkung des Betriebes das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbegebiet für diesen Betrieb, exklusiv reserviert werden. Bei Bedarf einer Erweiterung ist die Bauleitplanung entsprechend zu ändern.

Des Weiteren soll aus dem Betriebsgelände zum Hauptort eine attraktive Fußwegeverbindung erstellt werden um so eine gewisse Vernetzung zwischen dieser wichtigen touristischen Einrichtung (Tages-tourismus) und dem Ortskern von Bodenmais zu erreichen.

Ansonsten konzentrieren sich die gewerblichen Betriebe die keine touristische Ausrichtung haben im Wesentlichen im Westen des Hauptortes an der Umgehungsstraße östlichen im Anschluss an den Ortsteil Mais. Die ausgewiesenen Flächen reichen zurzeit für den örtlichen Bedarf aus, allerdings ist die Verfügbarkeit der ausgewiesenen Flächen momentan nicht gesichert.

Für Betriebe des tertiären Bereiches gibt es im Ortsbereich genügend Baulücken und Brachen um hier bei Bedarf entsprechend agieren zu können. Das größte Problem stellt dabei sicher die mangelnde Verfügbarkeit dieser Flächen dar.



Hier muss die Gemeinde alle Möglichkeiten der Bauleitplanung ausschöpfen um Bewegung in diese problematische Situation zu bringen. Als positives Beispiel hierfür sei die Herangehensweise bei der Ansiedelung eines Lebensmittelmarktes in integrierter Lage in der Bahnhofstraße erwähnt. Hier wird neben den zukünftigen Nutzungen vor allem auch Wert auf städtebaulich ansprechende Lösungen und auf die Aufwertung der Bahnhofstraße gelegt. Im Bereich des Einzelhandels ist es notwendig, wieder ein höherwertiges Angebot anzustreben, die Ladenfläche aufzuwerten, vor allem aber die Warenpräsentation in den Außenbereichen deutlich zu verbessern. Dazu zählt auch eine qualitativere Werbung an den Gebäuden anzubringen.

Um die wirtschaftliche Stabilisierung des Gesamtortes im Hinblick aller Wirtschaftsbereiche zu sichern und mögliche neue Entwicklungen zu realisieren, wäre eine Organisation aller Gewerbetreibenden in einer Werbegemeinschaft oder in einem Gewerbeverein wünschenswert, ja sogar dringend notwendig. Dieser Verein müsste sich vor allem auch um entsprechende Veranstaltungen im Jahresablauf bemühen um so z.B. auch den historischen Marktplatz deutlich zu beleben.

Die gegensätzlichen Strömungen unterschiedlicher Interessenlagen wie sie jetzt noch vorzufinden sind, müssten auf Dauer und nachhaltig überwunden werden.



Ehemaliges Büro



wird zum Personalbereich



Zentral gelegene Lagerhalle ...



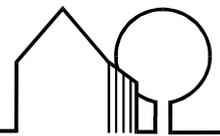
wird zur Verwaltung



Neuorganisation des Betriebsgeländes für künftige Investitionen



Durchgeführter Ausbau des Miesleuthenweges zu direkter Anbindung des Betriebes an die Umgehungsstraße.



2.4 Wohnen, Bildung, Soziales

In Bodenmais waren die Grundstückspreise in der Vergangenheit zu Zeiten der wirtschaftlichen Boomjahre im Verhältnis zu den umliegenden Gemeinden sehr hoch. Trotz abflauender Wirtschaftssituation durch den strukturellen Wandel ist aber das Preisniveau in Bodenmais immer noch deutlich höher als in den umliegenden Gemeinden. Deshalb ist nach wie vor der Wegzug junger Familien zu beobachten, die sich in den umliegenden Gemeinden günstigere Baugrundstücke erwerben. Obwohl in Bodenmais in rechtskräftigen Bebauungsplänen bzw. im Flächennutzungsplan Flächen als Wohnbauland ausgewiesen bzw. dargestellt sind, sind zu sozial verträglichen Preisen, Flächen kaum erwerbbar. Die Gemeinde selbst verfügt nur noch über wenige Bauparzellen. Deshalb soll das Rechtsinstrument der Bauleitplanung dahingehend angewandt werden, dass zukünftig bezahlbares Bauland auch für Einheimische, vor allem für junge Familien, zur Verfügung gestellt werden kann.

In der Vergangenheit wurden sehr häufig private Flächen mit Bebauungsplänen belegt, obwohl sie zu verträglichen Preisen nicht erworben werden konnten. Deshalb soll die Gemeinde nur noch dort Bauland entwickeln, wo der Grunderwerb nach der Erschließung günstige Baulandpreise erwarten lässt.

Zusätzlich könnten weitere Anreize durch Familienförderprogramme geschaffen werden, um den Wettbewerbsnachteil gegenüber den Gemeinden auszugleichen, die solche Förderprogramme anbieten.

Neben der Änderung der Baulandpolitik könnte man durch gezieltes Erfassen der Immobilien und Baugrundstücke möglicherweise eine Angebotsbörse erstellen, die alle verfügbaren Häuser und Flächen erfasst.

Um eine bessere Betreuung aller Generationen zu erreichen (Kinder, Jugendliche, Senioren) soll das vorhandene Betreuungsangebot erfasst werden und dann notwendige Ergänzungen im Angebot entwickelt werden.

Das Gesamtpaket an Angeboten für die einzelnen Zielgruppen kann dann besser publiziert und beworben werden.

Das Betreuungsangebot für Kinder vor allem auch in der Ferienzeit soll ergänzt und verbessert werden. Auch das Betreuungsangebot im Kindergarten ist z.B. für Kleinkinder und behinderte Kinder zu verbessern. Eventuell sind hier auch bauliche Maßnahmen erforderlich. Auf jeden Fall verbesserungsbedürftig sind die Freianlagen



beim Kindergarten.

Im Bereich der Schule wurde in jüngster Vergangenheit eine energetische Sanierung mit Hilfe des Konjunkturförderprogramms durchgeführt, so dass sich diese Einrichtung in einem guten baulichen Zustand befindet. Hier gilt es zukünftig durch entsprechende Kooperationen mit den Nachbargemeinden den Schulstandort trotz Rückgang der Schülerzahlen längerfristig zu sichern.

Für die Bewohner der Seniorenresidenz am westlichen Ortsrand ist eine bessere und sichere fußläufige Anbindung an den Ortskern herzustellen. Bei allen Baumaßnahmen ist Rücksicht auf die Bedürfnisse älterer Bürger mit Handicaps zu nehmen.



Kindergarten



Schule



Seniorenheim



2.5 Leerstands- und Flächenmanagement

Auf Grund der demografischen Entwicklung werden wir zukünftig im Bayerischen Wald ein Umdenken im Bereich der Baulandausweisung herbeiführen müssen. Anstatt wie früher, Bauland durch Ausweisung neuer Flächen an den Ortsrändern zu gewinnen, muss heute angesichts von Leerständen, innerörtliche Brachflächen und dem nur noch geringen vorhandenen Bedarf versucht werden diesen Bedarf, wenn möglich, innerorts abzudecken.

Dabei stellt sich die Situation in Bodenmais besonders dar. In Bodenmais wurden in boomenden Zeiten die mit Abstand höchsten Baulandpreise im Landkreis Regen bezahlt. Grund dafür war, dass die Grundstückseigentümer in Bodenmais kaum abgabebereit waren. Dies führte in der Vergangenheit dazu, dass vor allem für Wohnbauland im Hauptort Bodenmais kaum annehmbare Verkaufspreise erreicht werden konnten. Zwar versuchte man günstiges Bauland außerhalb von Bodenmais im Ortsteil Mais zu entwickeln, trotzdem konnte nicht verhindert werden, dass junge Familien in die umliegenden Gemeinden umzogen.

Neben dieser Problematik hatten die hohen Grundstückspreise auch Auswirkungen auf die innerörtliche Entwicklung. Gerade in der Bahnhofstraße gab es wegen der hohen Grundstückspreise, aber auch wegen veralteter Bebauungspläne kaum eine vernünftige städtebauliche Entwicklung bei den freien Grundstücksflächen. Es war aber auch keine klare Strategie der Gemeinde erkennbar. Vielmehr wurde die städtebauliche Entwicklung sehr häufig von Einzelinteressen bestimmt, was zu eher zufälligen Ergebnissen führte

Für die zukünftige städtebauliche Entwicklung von Bodenmais gilt es eine Strategie mit folgenden drei Schwerpunkten zu entwickeln.

Die Leerstandssituation, die in Bodenmais glücklicherweise nicht so ausgeprägt vorhanden ist, wie in anderen Orten des Bayerischen Waldes, erfasst werden.

Hier gilt es, einen Leerstandsplan zu entwickeln und die Strukturdaten der Leerstände festzuhalten (Flächen, Mieten, usw.) um in der Gemeindeverwaltung das Leerstandsangebot gegenüber eventuellen Miet- oder Kaufinteressenten schnell parat zu haben.

Für die innerörtliche Entwicklung im Ortskern ist es vor allem wichtig für die Brachflächen, z. B. in der Bahnhofstraße, Nutzungskonzepte zu entwickeln, die innerorts verträglich sind und Impulse für die Ortskernentwicklung geben können. Hier muss die Gemeinde agieren und den Grundstückseigentümern klare Vorgaben liefern und die



Grundstückseigentümer bei der Entwicklung ihrer Flächen planerisch begleiten.

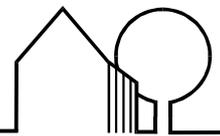
Für die restlichen Gebiete im Ortsbereich, wo für einen Großteil der Flächen Bebauungspläne existieren, sollen die bebaubaren Flächen in einem Plan erfasst werden und in verfügbare und nicht verfügbare Flächen aufgeschlüsselt werden. Dann muss überlegt werden, wie mit den nicht verfügbaren Flächen umgegangen wird. Es ist durchaus zu prüfen, ob diese Flächen eventuell aus den bebaubaren Flächen herausgenommen werden können. Bei der Entwicklung innerörtlicher Flächen, für die noch ein Baurecht geschaffen werden soll, ist darauf zu achten, dass die Gemeinde vor der Wertschöpfung durch die Erstellung der Bebauungspläne sich die Grundstücke sichert. Ziel muss es sein, im Hauptort die Nachfrage nach bebaubaren Flächen zu bezahlbaren Preisen befriedigen zu können.



Leerstehendes Hotel am Marktplatz



Sanierungskonzept Hotel „Alte Post“



2.6 Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, Standortsuche

Der Standort Bodenmais ist für Marktbetreiber aus der Lebensmittelbranche hoch interessant, obwohl „Aldi“ wie auch „Rewe“ hier bereits ansässig sind. Allerdings sind die Verkaufsflächen des Rewe Marktes nach den heutigen Anforderungen viel zu klein.

Immer wieder wurden Projektentwickler in der Marktgemeinde vorgestellt und wollten geklärt haben, ob von ihnen ausgewählte Grundstücke bauleitplanerisch entwickelt werden können. Insgesamt haben sich in der Vergangenheit drei Standorte herauskristallisiert, die für die Projektentwickler interessant waren. Für zwei dieser Standorte hat die Gemeinde Bauleitplanverfahren (F- Plan) eingeleitet, um deren Eignung auch von den zu beteiligenden Behörden prüfen zu lassen. Diese zwei Standorte sind am östlichen Ortseingang (Regener Straße) und am westlichen Ortseingang (Kötztinger Straße) platziert. Die beiden F- Plan- Verfahren hat die Gemeinde nur schleppend vorangetrieben, da auch noch ein dritter Standort in der Bahnhofstraße von Investoren ins Auge gefasst wurde.

Der Marktgemeinderat hat sich in der Vergangenheit in vielen Sitzungen mit dem Thema beschäftigt, konnte sich aber aus den verschiedensten Gründen nicht klar für einen Standort entscheiden. Deshalb wurde der Ortsplaner beauftragt eine Standortanalyse durchzuführen.

Diese drei Standorte wurden dann unter den Gesichtspunkten

- Standort, Topografie
- Auswirkungen auf den Einzelhandel
- Auswirkungen auf den innerörtlichen Verkehr
- Städtebauliche Beurteilung

genauer betrachtet und untereinander abgewogen.

Die differenzierte Betrachtung der drei Standorte ergab aus städtebaulicher Sicht ein eindeutiges Ergebnis.

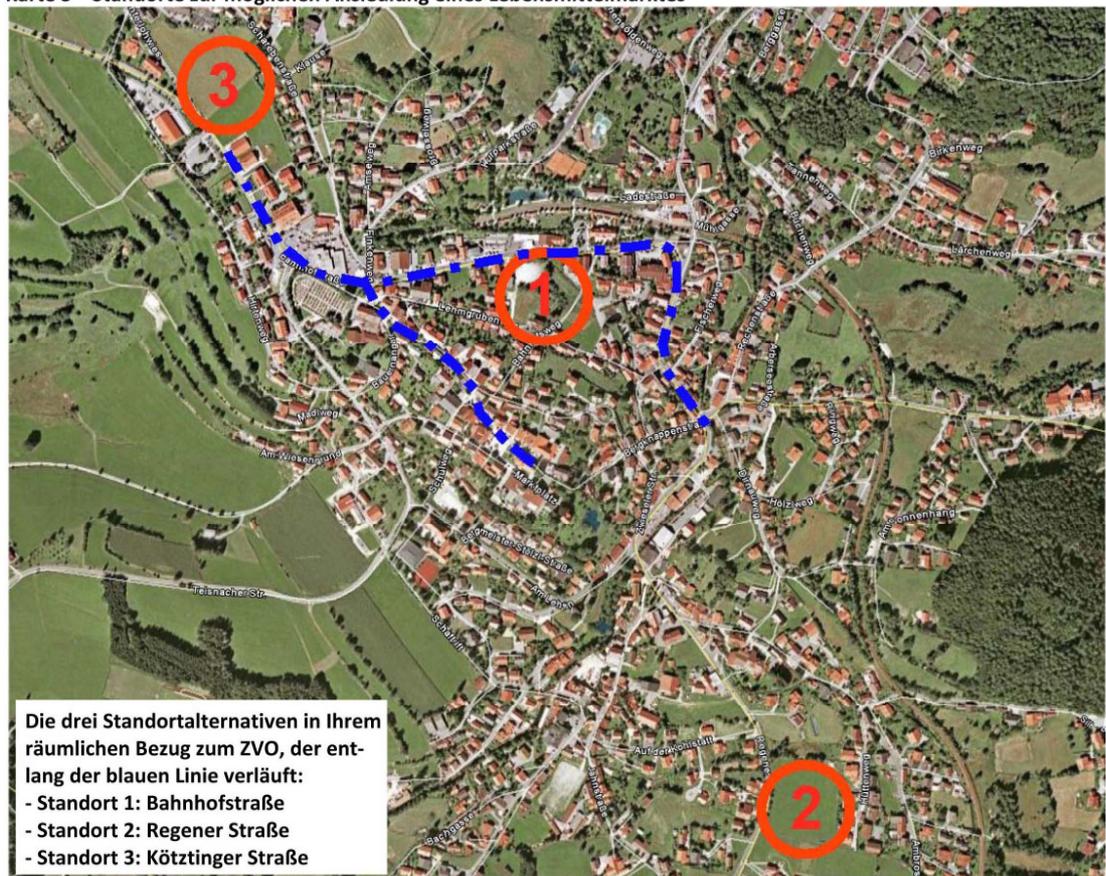
Der Standort in der Bahnhofstraße bietet als integrierter Standort die Chance den zentralen Versorgungsbereich im Ortskern von Bodenmais nachhaltig zu stärken und aufzuwerten. Daneben besteht die einmalige Chance mit dem Ankermieter (Lebensmittelmarkt) in dieser innerörtlichen Brachfläche ein Einkaufszentrum zu entwickeln. Ohne einen starken Mieter aus der Lebensmittelbranche wird dieses Gelände kaum mehr wirtschaftlich zu entwickeln sein, es wird auf Jahre hin weiter brach liegen.



Eine zur Bahnhofstraße hin relativ dichte Bebauung wird auch neben der Nutzungsbelebung die städtebauliche Situation erheblich aufwerten und die Raumqualität in unmittelbarer Nähe des Rathauses erheblich steigern.

Vor allem kann dieses Areal bei einer guten städtebaulichen Lösung ein hervorragendes Bindeglied zwischen dem „alten“ historischen Marktplatz und dem „neuen“ Rathausplatz werden und eine fußgängerische Vernetzung gut unterstützen.

Karte 5 Standorte zur möglichen Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes



Zwar wird sich das Verkaufsaufkommen möglicherweise in der Bahnhofstraße geringfügig erhöhen, aber nur durch Besucher die von außen kommen. Der Binnenverkehr wird sich im Wesentlichen bei allen drei Standorten gleichen, da alle an der Hauptverkehrsstraße von Bodenmais liegen.



2.7 Derzeit laufende Maßnahmen

Im Rahmen des vom Bund aufgelegten Konjunkturpaketes wurde der Markt Bodenmais im Bereich Bildungseinrichtungen in das Programm aufgenommen.

Mit Hilfe dieser Förderung wurde 2010 die energetische Sanierung des Schulgebäudes durchgeführt. Somit ist der bauliche Zustand des Gebäudes erheblich verbessert worden und als Einrichtung für die zukünftige Schulenwicklung gerüstet. Für den Markt Bodenmais ist das eine gute Voraussetzung in zukünftig einzurichtenden Schulverbänden den Schulstandort Bodenmais zu sichern.

Eine weitere bauliche Maßnahme die derzeit umgesetzt wird, ist der Bau einer zentralen Biomasseheizung am westlichen Ortsrand von Bodenmais. Die Bayerischen Staatsforsten haben dieses Projekt initiiert und setzen es jetzt um. In dieser Einrichtung sollen die Hackschnitzel, die aus den umliegenden Staatswäldern gewonnen werden verwertet werden, um weite Transportwege für dieses Hackschnitzelgut, wie es bisher der Fall war, zu vermeiden. Hier wird das Motto „Aus der Region, für die Region“ in idealer Weise umgesetzt.

Mit dieser Biomasseheizanlage werden wesentliche Gebäude im gesamten Ort beheizt, neben einigen Hotels auch viele öffentliche Gebäude wie Schule und Hallenbad, künftig auch das Gesundheitszentrum sowie die private Klinik, das Seniorenheim am westlichen Ortseingang und eine Vielzahl weiterer Anliegergebäude. Durch diese Einrichtung wird ein wesentlicher Beitrag zur Umweltverbesserung im lokalen Bereich erbracht.

Im Bereich des Ortskernes in der Bahnhofstraße ist man dabei, ein Einkaufszentrum mit einem Lebensmittelfrischemarkt zu entwickeln. Dieses Zentrum wird sowohl städtebaulich, aber auch strukturell eine erhebliche Aufwertung im Bereich der Bahnhofstraße bringen und zu einer deutlichen Belebung des Quartiers beitragen. Zusätzlich ergibt sich die Möglichkeit, den Hauptverbindungsweg zwischen Rathausplatz und historischem Marktplatz attraktiver zu gestalten. Des Weiteren könnte diese Baumaßnahme den Auftakt zum Umbau der Bahnhofstraße, zumindest in diesem Teilabschnitt bringen.

Zur Ergänzung und Aufwertung des touristischen Angebotes entsteht zurzeit ein interessantes Objekt für Individualtourismus am Harlachberg. In dieser einzigartigen Naturlandschaft mit herrlicher Aussicht in den vorderen Bayerischen Wald sowie bis zu den Alpen entsteht



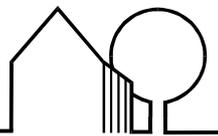
eine komplett ökologisch ausgerichtete Anlage für Seminartourismus, für Esoterik und Naturverbundenheit z. B. aber auch für Firmenseminare und Kunstseminare in besonderer Holzbauweise. Ein solches alternatives Angebot gibt es zurzeit in Bodenmais nicht, sodass hiermit sicher zusätzliche touristische Zielgruppen angesprochen werden.

Des Weiteren wurde an „weichen“ Maßnahmen die Einführung von Tempo 30 im gesamten Ortskern eingeführt, außer im historischen Ortskern, hier gibt es bereits einen zusammenhängenden verkehrsberuhigten Bereich. Neben dieser Tempobeschränkung wurde die eingengte zukünftige Fahrbahnsituation mit Pflanztrögen simuliert, um quasi eine Testphase einzuleiten. Allerdings darf dieses Provisorium nicht zum Dauerzustand werden, eine zeitnahe Umbaumaßnahme Bahnhofstraße ist unumgänglich.

Außerdem versucht jetzt die Gemeinde, bei privaten Grundstücken in relativ zentrumsnaher Lage einige Bauplätze zu generieren indem mit den Grundstückseigentümern entsprechende Vereinbarungen geschlossen werden. Dadurch kann die Gemeinde demnächst ca. 7 – 8 Bauparzellen zu akzeptablen Preisen anbieten, damit der Wegzug junger Familien gestoppt werden kann.



Entwurf Biomasseheizkraftwerk



Entwurf SO Gutsalm Harlachberg



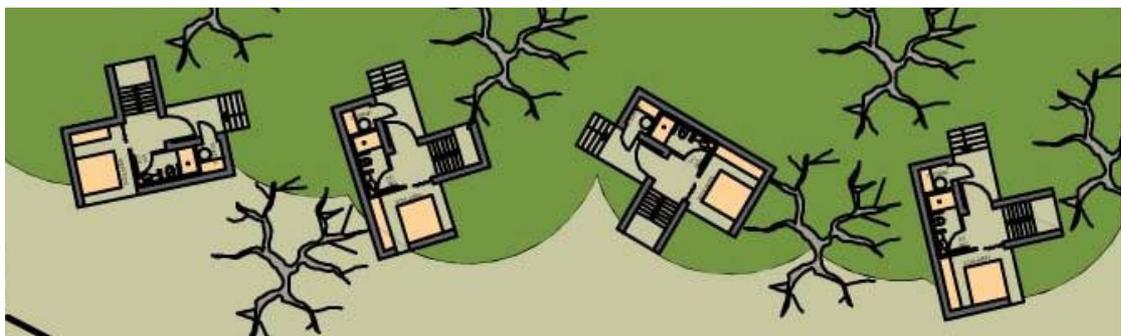
Villa Harlachberg



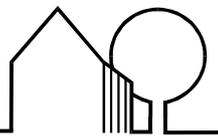
Entwurf Ansicht Bauernhaus-Appartmenthaus



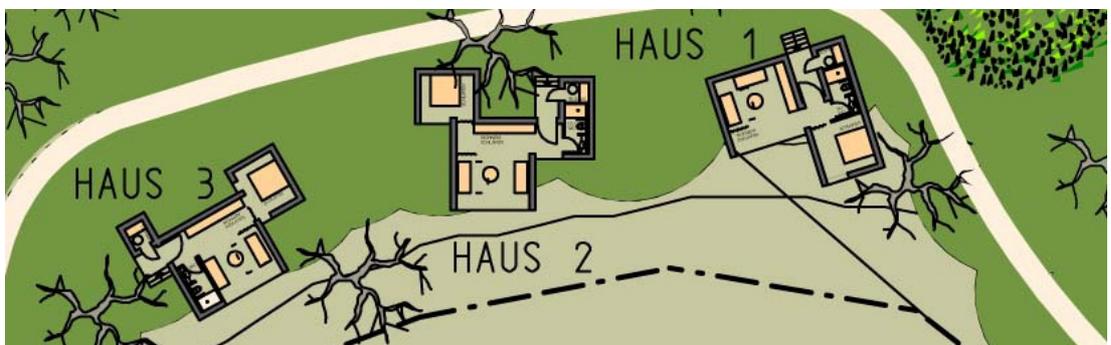
Entwurf Ansicht Übernachtungschalets



Entwurf Grundriss Übernachtungschalets



Entwurf Ansicht Übernachtungshalets



Entwurf Grundriss Übernachtungshalets



Neues Baugebiet in der Arberseestraße für junge Familien



3. Zielaussagen Städtebau

3.1 Siedlungs- und Baustruktur im Ortskern

In den damaligen Vorbereitenden Untersuchungen wurden Ziele formuliert, die prinzipiell auch jetzt noch ihre Gültigkeit haben.

Um weitere Fehlentwicklungen in der Siedlungs- und Baustruktur zu vermeiden, sind Leitbilder und Planungsvorgaben auszuarbeiten damit zukünftig bei Bauvorhaben Entscheidungshilfen sowohl für Bauherrn als auch für die Gemeinde zur Verfügung stehen.

Die Neubearbeitung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ wäre notwendig gewesen um wieder eine bessere Planungsvorgabe für Einzelbaumaßnahmen zu haben. Bei dieser Überarbeitung sollte eine gute fußläufige Verknüpfung zwischen altem Ortskern und neuem Geschäftsbereich in der Bahnhofstraße erreicht werden. Außerdem sollten die siedlungsstrukturellen Merkmale berücksichtigt werden. Insbesondere sollte ein gliedernder Grünzug, der mit Kurpark und altem grünen Ortsrand zu vernetzen war. heraus gearbeitet werden. So hätte man zumindest ansatzweise den alten Feuchtwiesenbereich zwischen Ortskern und Bahnhofsbauten erhalten und aufzeigen können. Außerdem wäre ein schöner Wechsel zwischen bebauten Bereichen und Grünzügen im Ort. (Kurpark – Bahnhofstraße – Grünzug Feuchtsflächen – Lehmgrubenweg – alter Ortsrand im Norden – Marktplatzbereich – alter Ortsrand im Süden) erreicht worden.

Jetzt wird ein Teil der Flächen des damals vorgesehenen Grünzuges für den neuen Verbrauchermarkt benötigt. Das damalige Ziel hier einen Kurparkabschnitt Nr. 4 zu entwickeln, konnte die Gemeinde wirtschaftlich nicht realisieren, da der Grunderwerb auf Grund des vorhandenen Baurechtes (B-Plan) zu teuer gewesen wäre. Eine Aufhebung des Bebauungsplanes, die rechtlich möglich gewesen wäre, wurde nicht in Erwägung gezogen.

Um die alten Ortsränder auf Dauer abzusichern, sollten auch hier durch verbindliche Bebauungspläne die Planungsziele festgeschrieben werden. Dies ist östlich beim historischen Ortsrand bereits geschehen. Ähnliches gilt für die Uferzone entlang des Rießbaches, wo in vielen Teilbereichen schon Fehlentwicklungen zu sehen sind (z.B. Bereich Feuerwehrhaus).

Bei künftigen privaten Baumaßnahmen müssen viel mehr als bisher Nutzungen, Maßstäbe, Baugestaltungen auf ihre Einfügung in das Ortsbild überprüft werden. Dabei ist vor allem im alten Ortskern



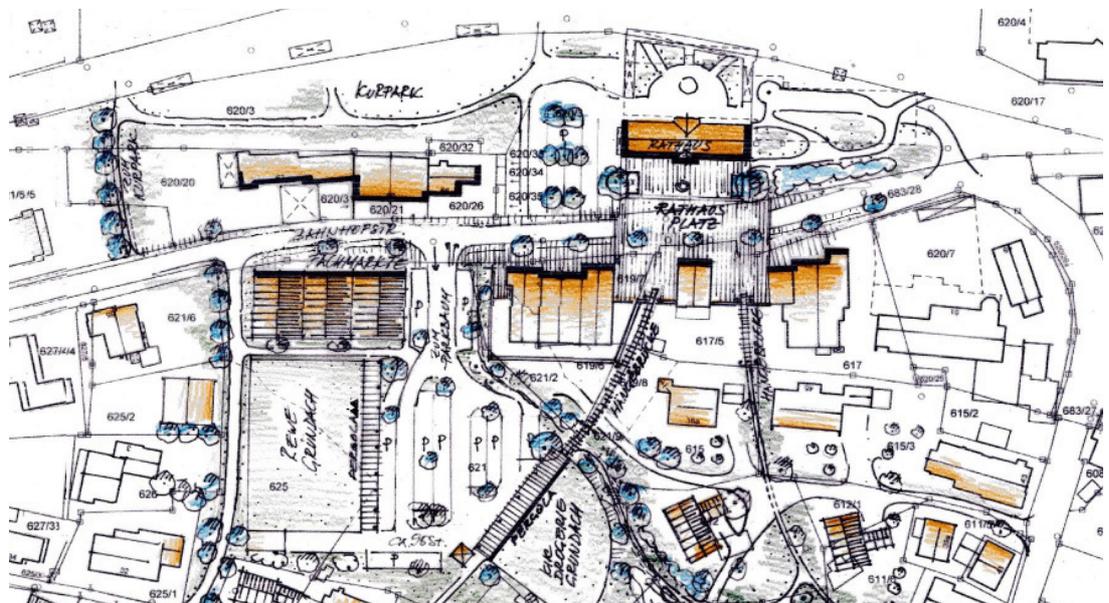
sensibel vorzugehen. Genauso ist es notwendig, in der Bahnhofstraße eine bessere Baustruktur und Baugestaltung zu erreichen. Bei den durchgeführten Umbaumaßnahmen der alten Marktplatzzufahrtsstraßen (Innere Kötztlinger Straße, Teisnacher Straße, Bergknappenstraße) und des multifunktionalen Marktplatzes ist die historische Siedlungsstruktur betont worden. Diese Straßenzüge sind nach dem Verkehrskonzept als verkehrsberuhigte Bereiche nach dem Mischprinzip ausgebildet. So kommen die Raumsituationen besonders zur Geltung. Leider werden diese guten Ergebnisse durch Einzelmaßnahmen auf den Privatgrundstücken teilweise wieder zunichte gemacht. Als besonders schlimm ist hier der Umbau eines ehemaligen Wohnhauses mit Garten in ein Geschäftshaus mit voll asphaltiertem Umfeld in der inneren Kötztlinger Straße anzusehen.

In der Bahnhofstraße ist darauf hinzuweisen, dass bei Schließung der Baulücken durch entsprechende Baukörper und deren Anordnung ein einigermaßen geschlossener Straßenraum entstehen kann. Leider wurde hier der Bebauungsplan, der dies abgesichert hätte, nicht zu Ende geführt. Trotzdem kann dieses Konzept als Orientierungshilfe weiterhin herangezogen werden.

Im Bereich des Kurparks muss es gelingen, endlich einen zusammenhängenden Kurpark zu entwickeln. Die Auslagerung der Tennisplätze sowie der Abriss des damaligen Bürogebäudes, das zurzeit vermietet ist, sind bei konsequenter Umsetzung notwendig. Genauso muss man überlegen, ob eventuell der Finkenweg im Bereich zwischen Hallenbad und Freibad aufgelassen werden kann. Damit könnte ein räumlicher Zusammenhang zwischen Hallenbad und Freibad hergestellt werden. Des Weiteren könnte der Kurpark mit der freien Fläche hinter dem Kurhaus und Hallenbad zusammengeführt werden.



Ehemaliges Konzept Bahnhofsstraße mit Grünzone



Neues Konzept Bahnhofsstraße mit Lebensmittelmarkt



3.2 Neugestaltung der Straßen und Plätze

Im historischen Ortskern wurden die Straßenräume in den neunziger Jahren im Rahmen des Bayerischen Städtebauförderprogramms neu gestaltet. Im Laufe der Zeit haben sich manche Situationen vor allem bei den Hausvorzonen verändert. So haben viele Hausbesitzer bzw. Wirte mit Holzbarrieren (wie Balkongeländer) die Hausvorbereiche vom Straßenraum abgetrennt um ihre Bewirtungsflächen abzugrenzen. Dies widerspricht allerdings vollkommen den damals formulierten Zielen von fließenden Übergängen zwischen Hausvorzonen und Straßenraum. Weitere störende Elemente sind die auffälligen Werbetafeln, die häufig billig wirkende Möblierung aber auch Werbeanlagen an den Häusern. Die Unruhe die dadurch in den Straßenraum kommt, ist nicht hinnehmbar. Es muss darauf hingewirkt werden, dass diese Barrieren entfernt werden und eine qualitätsvolle Möblierung aufgestellt wird, vor allem aber muss die aufdringliche Werbung deutlich reduziert aber auch besser werden. Hier wird man möglicherweise mit Satzungen bzw. Vereinbarungen mit den Hauseigentümern zu Verbesserungen kommen müssen. Ansonsten ist im alten Ortskern bis auf ein Teilstück der inneren Teisnacher Straße kein Handlungsbedarf zur Gestaltung öffentlicher Räume.

Als wichtigste Straßengestaltungsmaßnahmen ist der Umbau der Bahnhofstraße mit Neustrukturierung und Neugestaltung zu sehen. Dieser Straßenraum ist die ehemalige Staatsstraße, heute die Hauptgeschäftsstraße von Bodenmais.

Die Neustrukturierung ist vor allem im Bereich der Gehwege und der Parkplätze anzustreben. Daneben ist eine deutliche Fahrbahnreduzierung durchzuführen und eine raumprägende Grünstruktur mit Baumreihen aufzubauen. Mit dieser Umbaumaßnahme sollen die Nutzerkonflikte zwischen den Parkierungsflächen an den Häusern und den Fußgängerbereichen beseitigt werden, d.h. die Fußgänger gehen an den Gebäuden, der ruhende Verkehr wird für Längsparker organisiert. Die Bäume gliedern die Parkflächen und bilden eine „grüne Wand“, die von der doch sehr chaotisch wirkenden unterschiedlichen Bebauung ablenken soll.

Die besonderen städtebaulichen Situationen wie Rathausplatz, historischer Ortseingang sowie eventuell die neu anzulegenden Kurparkzugänge sollen gestalterisch hervorgehoben werden.

Als Geschwindigkeitsbegrenzung wird Tempo 30 angestrebt.

Als weiterer Straßenraum der aufgewertet werden soll ist der Finkenweg zu nennen, der von der Bahnhofstraße/Kötztinger Straße in das Kurareal zum heutigen Kurhaus zum Hallenbad und zum Frei-



bad, den wichtigsten Einrichtungen im Kurparkbereich, führt. Auch hier sind vor allem die Hausvorzonen gestalterisch aufzuwerten aber auch die Anbindung der Kurparkwege deutlich zu verbessern.

Als weitere wünschenswerte Maßnahme ist noch die Neugestaltung des Lehmgrubenweges zu erwähnen, wobei dieser Maßnahme keine hohe Priorität eingeräumt werden muss. Möglicherweise erreicht man hier auch mit punktuellen Verbesserungen z.B. bei den Kreuzungen der Fußwege vom historischen Ortskern zur Bahnhofstraße eine gestalterische Aufwertung.

Zusammenfassend kann man sagen, dass bis auf den historischen Ortskern die Straßenräume keinerlei Aufenthaltsqualität besitzen und insbesondere in der Bahnhofstraße dringender zeitnaher Handlungsbedarf besteht.

Diese am meisten frequentierte Straße in Bodenmais, gibt zurzeit eine äußerst schlechte Visitenkarte für den führenden Tourismusstort im Bayerischen Wald ab.



Marktplatz nach dem Umbau Anfang des neunziger Jahre



Bahnhofstraße
mit provisorischer
Fahrbahnein-
gung



Bahnhofstraße
beim Rathaus



Bahnhofstraße
mit schmalen
Bürgersteig



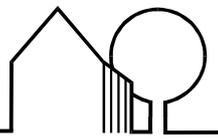
Bahnhofstraße
Provisorische
Fahrbahnein-
gung



Bahnhofstraße -
Ausstattung



Bahnhofstraße -
Oberflächen



Bahnhofstraße, breite Fahrbahn, schmale Gehbereiche, Parken an den Häusern



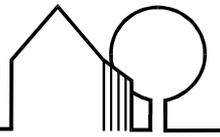
Eingeengte Bahnhofstraße mit Längsparkplätzen unter Bäumen



Breite Straße, kaum Raumstruktur, Dominanz der Autos



Die Baumreihen geben der Bahnhofstraße Struktur



Juskavorplatz- Eingang zum historischen Ortszentrum (rechts)



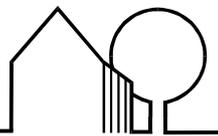
Gleichwertige Gestaltung der Zugänge zu den drei Ortsteilen



Bahnhofstraße im Bereich Rathaus



Der Rathausplatz wird über die Straße gezogen



Rathausvorplatz und Bahnhofstraße



Rathausplatzbalkon mit Aufenthaltsflächen



3.3 Aufwertung des Kurparkareals

Neben dem historischen Ortskern und der neuen Ortsmitte in der Bahnhofstraße ist das im Norden angrenzende Kurparkareal einer der wichtigsten Ortsteile für den Tourismusort Bodenmais. Allerdings ist dieses Kurparkgebiet sehr schlecht an den Bereich der Bahnhofstraße angebunden und wird somit kaum wahrgenommen. Des Weiteren hat der Kurpark, der ohnehin keine größeren Ausmaße aufweist, durch einige „Fremdnutzungen“ keinen größeren räumlichen Zusammenhang. Des Weiteren durchschneidet auch der Finkenweg, eine Anliegerstraße das Areal zwischen Kurpark und Hallenbad mit Kurhaus. Das in den siebziger Jahren errichtete Kurhaus ist mittlerweile völlig bedeutungslos und deutlich sanierungsbedürftig. Positiv für den gesamten Ort wirkt sich das frisch renovierte Hallenbad aus. Es wird gut in die Vermarktung des Ortes eingebunden und ist dadurch sehr gut besucht.

Das Kurparkareal insgesamt braucht allerdings eine deutliche räumliche Aufwertung und eine bessere Anbindung zur Ortsmitte. Dazu muss das Gelände von den störenden Einbauten befreit werden, damit der Kurpark insgesamt eine räumliche Einheit bildet. Bei der damaligen Anlage des Kurparks wurden die Gebäulichkeiten eines ehemaligen Bauunternehmens von der Gemeinde gekauft. Die Wirtschaftsgebäude wurden abgebrochen, das Bürogebäude leider stehen gelassen, saniert und dann von der Gemeinde vermietet. Diese Entscheidung war sicherlich nicht im Sinne einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung, da sich dieses Gebäude jetzt sowohl räumlich als auch von der Nutzung her als Störfaktor im Kurpark herausgestellt hat. Ziel der Gemeinde muss es sein, mittelfristig die Nutzung des Gebäudes aufzugeben und das störende Gebäude abzureißen. Sollte dieses Ziel die Gemeinde nicht verfolgen, so kann als Alternative auch der östliche kleine Teil des Kurparks aufgegeben werden. Wenn diese Fläche an das angrenzende Hotel abgegeben werden könnte, so könnte der Erlös daraus für eine beschleunigte Auslagerung der Tennisplätze eingesetzt werden. Einen weit stärkeren Störfaktor stellen nämlich die Tennisplätze mit dem Funktionsgebäude dar. Auch diese Tennisplätze müssten mittel- bis langfristig ausgelagert werden. Erst dann wäre es möglich, aus den vielen Teilflächen einen zusammenhängenden Kurpark zu entwickeln. Zusätzlich sollte versucht werden, beim ehemaligen westlichen Gleißende vom Finkenweg bzw. der Scharebenstraße her einen weiteren Eingang in den Kurpark zu schaffen. Der Einschnitt, der durch das frühere Gleisbett entstanden ist, könnte interessant terrassiert werden und z.



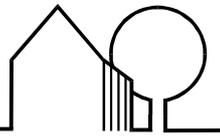
B. für verschiedene Generationen Aktionsbereiche ausgebildet werden (Mehrgenerationenpark). Des Weiteren müsste eine möglichst flächige Verbindung zwischen dem Freibad und dem Hallenbad mit künftigem Gesundheitszentrum (ehem. Kurhaus) hergestellt werden. Bei einer sehr weitgehenden konsequenten Lösung wäre der Finkenweg in diesem Teilbereich aufzulösen. Dadurch könnte man den Bereich der beiden Bäder und des neuen Gesundheitszentrums voll in das Kurparkareal integrieren. Nördlich des Hallenbades könnte man einen extensiven Landschaftspark entwickeln, der bis an den Waldrand bei der „Klause“ herangeführt werden kann. Die Voraussetzungen dafür sind gegeben, da dieses Gebiet mit Heckenstrukturen und Feldrainen bereits reich gegliedert ist.

Kurzfristig muss versucht werden, den Kurpark besser an die Bahnhofstraße anzubinden und die jeweiligen Eingangsbereiche entsprechend ablesbar zu gestalten. Bislang ist der Kurpark zur Bahnhofstraße hin, wie bereits erwähnt, kaum wahrnehmbar.

Die Entwicklung des Kurparkareals zu einem ganzheitlichen zusammenhängenden Gelände ist für den Tourismusort Bodenmais dringend notwendig, da der jetzige Kurpark trotz guter Gestaltung sich eher als Stückwerk präsentiert.



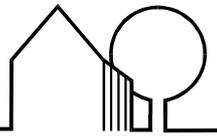




Kreuzung Kötztlinger Straße, Bahnhofstraße, Finkenweg



mit Bäumen gestalteter „Verteilerplatz“



Die aus dem Kurpark kommenden Wege schließen steil an den Finkenweg an.



Durch Reduzierung der Fahrbreite, Absetzen des Gehweges sowie Querneigungsdrehung wird der Finkenweg besser in den Kurpark eingebunden



3.4 Entwicklung der innerörtlichen Brachflächen

Im Bereich der Bahnhofstraße gibt es noch immer eine größere Brachfläche, die bis heute nicht entwickelt wurde. Des Weiteren gibt es noch einige Baulücken in der Bahnhofstraße bzw. deren Fortsetzung der Regener Straße. Aber auch das Grundstück der Tankstelle in der inneren Bahnhofstraße mit der westlich asphaltierten Freifläche stört eine ansprechende innerörtliche Entwicklung. Ursachen für die noch immer vorhandenen Brachflächen bzw. Lücken in der Bahnhofstraße sind neben den horrenden Preisvorstellungen der Eigentümer vor allem auch darin zu suchen, dass die Gemeinde für diesen Ortsteil nie ernsthaft ein Konzept erarbeitet hat und der zufälligen Entwicklung freien Lauf ließ.

Zwar gibt es einen Bebauungsplan aus den sechziger Jahren, der entlang der Bahnhofstraße eine gewisse Bebauungsdichte vorsah, im rückwärtigen Bereich mit geplanten, gleichmäßig verteilten Einfamilienhäusern, aber völlig an der Realität vorbei geplant wurde. Dazu hatte der Plan auch kaum städtebauliche Qualitäten, vor allem ging er auch auf die vorhandenen Gegebenheiten wenig ein. Durch einige Einzelvorhaben, die dann unabhängig vom Bebauungsplan oder durch Anfertigen von Deckblättern Genehmigungen erlangten, ist dieser neue Ortskern völlig zufällig entstanden und hat deshalb keinerlei Struktur oder städtebauliche Qualitäten.

Der Versuch, in den neunziger Jahren durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes Strukturen und städtebauliche Räume aufzubauen, ist wegen vieler Widersprüche der Anlieger letztendlich gescheitert. Der Bebauungsplan ist letztendlich im Verfahren „steckengeblieben“, mittlerweile aber durch weitere genehmigte Bauvorhaben auch in dieser Form nicht mehr umsetzbar.

Zukünftig muss die Gemeinde offensiver an die Entwicklung von freien Grundstücken und Brachflächen herangehen und klare Vorgaben erarbeiten, damit eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung, zumindest bei den Restflächen, noch ermöglicht wird. Ein erster positiver Ansatz ist jetzt bei der so genannten „Platzbäckerwiese“ erkennbar, wo die Marktgemeinde dem Entwickler des Lebensmittelmarktes klare städtebauliche Vorgaben gibt und mit Hilfe eines vorhabensbezogenen Bebauungsplanes mit städtebaulichem Vertrag vermeidet, dass eine beliebige banale Lösung gebaut wird. Aber nicht nur hier, sondern auch bei den restlichen Baulücken muss die Gemeinde darauf achten, dass sich die Bebauung der noch freien Grundstücke sowohl strukturell, als auch städtebaulich gut in das Gesamtgefüge einbindet. Vorlage dafür kann immer noch das städtebauliche Konzept aus



dem B-Plan der neunziger Jahre sein. Bei Bedarf ist auch das städtebauliche Instrument einer Veränderungssperre einzusetzen, falls Bauvorhaben einer positiven Entwicklung entgegenstehen.

Leider hat man in den neunziger Jahren die Auslagerung der Tankstelle nicht intensiv verfolgt, als vom Eigentümer dazu Bereitschaft signalisiert wurde. Er hat dann an Ort und Stelle die Tankstelle modernisiert und die öffentlichen Auflagen erfüllt (Saugrüssel, dichte Bodenwanne). Mittel- bis langfristig müsste aber auch die Tankstelle ausgelagert werden und an deren Stelle eine zweigeschossige Bebauung entstehen, die den Straßenraum, ähnlich wie die zukünftige Bebauung südlich fasst.

Bei den anderen Baulücken ist dafür zu sagen, dass diese z. B. nicht für private Stellflächen beansprucht werden und dadurch der Aufbau einer stimmigen städtebaulichen Struktur verhindert wird.



Brachflächen und Baulücken in der Bahnhofstraße



3.5 Vernetzung der Ortsteile im Ortskern mit Fußwegen

Durch die bauliche Entwicklung ab Mitte des letzten Jahrhunderts haben sich im Ortskern von Bodenmais drei Ortsteile entwickelt, die sich heute als Teilortszentren mit unterschiedlichen Nutzungsstrukturen darstellen.

Dies sind der historische Ortskern mit dem Marktplatz auf einem West- Ost gerichteten Höhenrücken, der Bereich Bahnhofstraße bis zum Lehmgrubenweg als neue Ortsmitte mit dem Rathaus und der Tourismusinformation und schließlich nördlich davon das Kurparkareal mit Freibad und Hallenbad. Bedingt durch die unterschiedlichen Höhenlagen dieser drei Ortsbereiche, haben sich die Straßenräume im Wesentlichen in West- Ost- Richtung entwickelt. Sie werden im Osten dieses Ortskernes durch die östliche Bahnhofstraße in Nord- Süd- Richtung zusammengeführt. Ansonsten gibt es innerhalb dieser Ortsteile wegen der Topografie keine Straßenverbindungen untereinander. Dadurch stellen diese drei Gebiete jeweils isolierte Lagen dar, die zurzeit nur vereinzelt durch unattraktive Fußwege verbunden sind.

Während der Bereich der Bahnhofstraße stark frequentiert ist, da dies die innerörtliche Hauptverkehrsstraße ist, liegen sowohl der historische Marktplatz als auch das Kurparkareal abseitig vom Verkehr und leiden unter geringer Besucherfrequenz. Vor allem für den Marktplatz ist es zwingend nötig, die Besucherlenkung so zu gestalten, dass hierher vor allem mehr Fußgänger kommen. Deshalb ist es von elementarer Bedeutung, die relativ hoch frequentierte Bahnhofstraße, sowohl mit dem historischen Ortskern als auch mit dem Kurparkbereich zu vernetzen. Dies kann in erster Linie durch ein attraktives Fußwegenetz geschehen. Die wichtigste Verbindung ist dabei der so genannte „Bahnhofsweg“, der früher vom Marktplatz zum Ortsrand gelegenen Bahnhof geführt hat. Anstelle des Bahnhofes ist das Rathaus erbaut worden, somit ist dieser Weg jetzt die Verbindung vom Marktplatz zum Rathausplatz. Allerdings muss dieser Weg gestalterisch deutlich aufgewertet werden. Ansonsten sind zwischen Bahnhofstraße und Lehmgrubenweg sowie zwischen Lehmgrubenweg und Hadergasse bzw. Marktplatz noch weitere „Wegfragmente“ vorhanden, mit denen durch ergänzende Neuanlagen von Wegen ein relativ dichtes Wegenetz zwischen Bahnhofstraße und Marktplatz- Kötztlinger Straße entstehen könnte. Wichtig ist dabei, dass die jeweiligen Abzweige von der Bahnhofstraße entsprechend auffallend gestaltet werden.

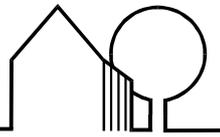


Analog zu diesem Wegenetz ist es wichtig, dass auch von der Bahnhofstraße in das Kurparkgelände mehrere Zuwegungen angelegt werden. So könnte dieses Wegenetz letztendlich fußläufige Verbindungen vom Marktplatz über Hadergasse, Lehmgrubenweg und Bahnhofstraße bis in den Kurpark hinein für Touristen und Einheimische herstellen. Entlang dieser Wege könnten mit Ruhebänken, Kunstwerken sowie begleitender Begrünung, z. B. mit Baumreihen neben der verbindenden Funktion auch eine gewisse Aufenthaltsqualität aufgebaut werden. Ein weiterer Weg mit Aufenthaltsqualität könnte entlang des Rothbaches angelegt werden. Hier sind die noch freien, un bebauten Uferzonen soweit wie möglich dauerhaft zu sichern.

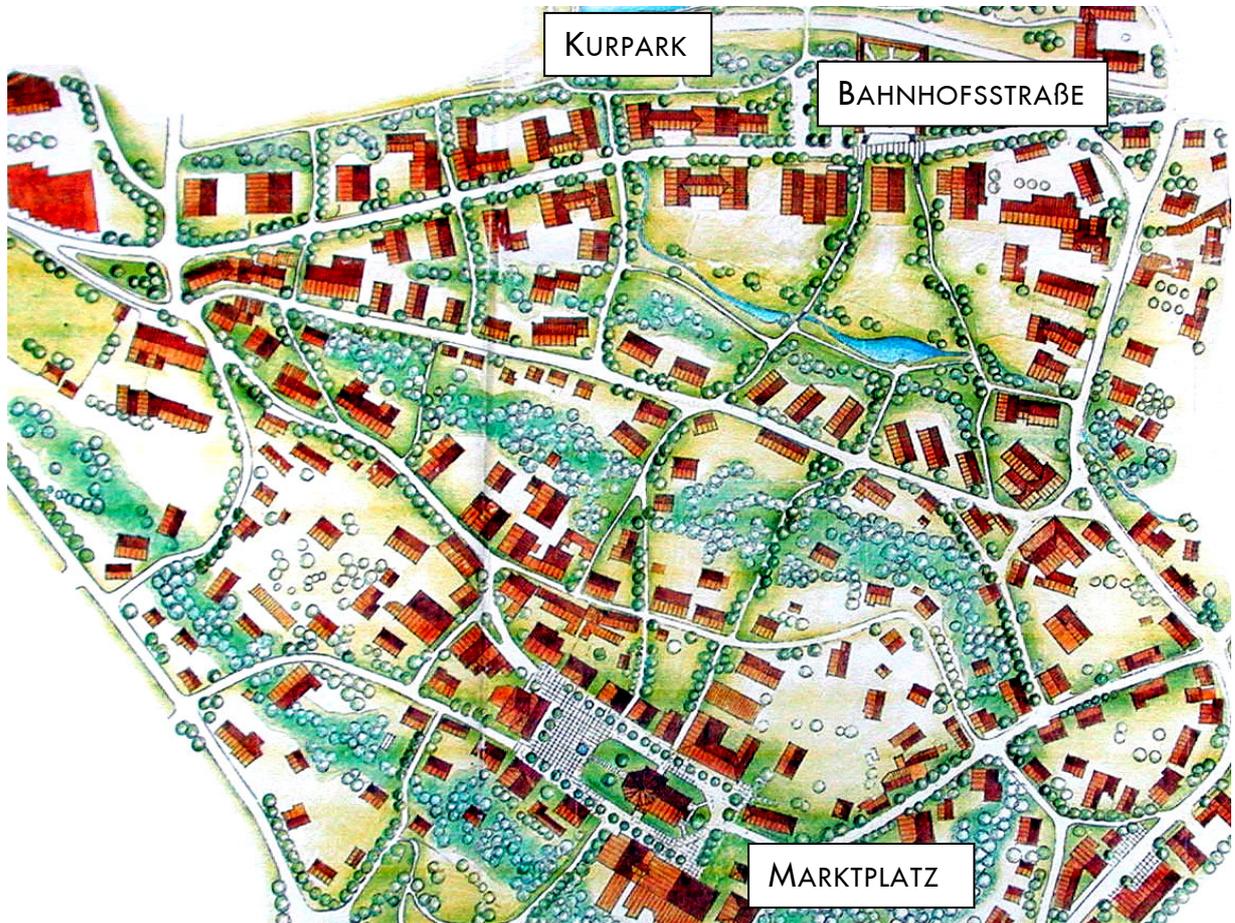
Neben diesem Wegenetz ist es notwendig, die im Osten und Süden des historischen Ortskernes angelegten Parkplätze besser an den Marktplatz anzubinden. Dabei stellt hier das größte Hindernis die Topografie dar, da der hoch gelegene Marktplatz nur durch das Überwinden steiler Wege oder Treppenanlagen erreicht werden kann. Deshalb werden diese Parkplätze von Marktplatzbesuchern kaum angenommen, es geht kaum jemand von diesen Ausweichparkplätzen wegen der Höhendifferenz zum Marktplatz. Deshalb wurde in den Arbeitskreisen angeregt, diese Parkplätze mit Schrägaufzügen oder einer Gondelbahn mit dem Marktplatz zu verbinden. Ein solcher Aufzug könnte durchaus eine Attraktion sein und Besucher anziehen. Damit könnte eine deutliche Erhöhung der Besucherfrequenz zum Marktplatz erreicht werden. Diese Bahn sollte möglichst im Osten vom Hüttenparkplatz zum Plateau bei der ehemaligen Bergwerksverwaltung errichtet werden. Die Kapazität des Hüttenparkplatzes könnte durch den Bau eines Parkdeckes verdoppelt werden.



„Einstieg“ vom Marktplatz zum Bahnhofsweg



WEGENETZ



Wegevernetzung vom Marktplatz zur Bahnhofstraße und weiter zum Kurpark



Blick vom
Künftigen
Rathausplatz
zum Ortskern



3.6 Aufwertung des Ortsbildes, Verbesserung der Baugestaltung

Für den führenden Tourismusort im Bayerischen Wald ist ein schönes Ortsbild von entscheidender Bedeutung um dem Anspruch für die Gäste aber auch für die Einheimischen entsprechend gerecht werden zu können. Wie die Bestandsbeschreibung aufzeigt, ist hier dringender und umfassender Handlungsbedarf gegeben.

Das Bodenmais mit historischer Bausubstanz nicht allzu sehr gesegnet ist und am Marktplatz durch eine gravierende Bausünde sowohl im Maßstab als auch in der Gestaltung viel von der Identität und dem Charme der Baustruktur verloren gegangen ist, soll zukünftig verstärkt darauf geachtet werden, dass die Identität des Ortskernes nicht noch mehr gestört wird. Es muss deshalb die charakteristische Baustruktur und Baugestalt bei allen baulichen Maßnahmen am Marktplatz erhalten werden. Des Weiteren ist es dringend notwendig, bei den Hausvorbereichen größten Wert auf ansprechende qualitätsvolle Möblierung und Ausstattung zu legen.

Vor allem sollen die rustikalen Abgrenzungen der Freibewirtschaftsflächen zu den übrigen Platzbereichen vermieden werden. Ähnliche Anstrengungen sind in der inneren Kötztlinger Straße notwendig, die auch im Zusammenhang mit dem Marktplatz im Rahmen der Städtebauförderung saniert wurde. Auch hier ist die grundsätzlich gute Straßenraumgestaltung häufig durch die Möblierung der Hausvorbereichen beeinträchtigt.

Ein noch viel größerer Handlungsbedarf zur Verbesserung des Ortsbildes besteht allerdings in der sogenannten Flaniermeile in der Bahnhofstraße. Hier sind neben der fehlenden Qualität in der Baugestaltung zusätzlich der unterschiedliche Maßstab und die vielen unterschiedlichen Nutzungen in der Baustruktur die Ursachen für ein völlig desolates Ortsbild. Daneben kommt eine zusätzliche räumliche Unruhe durch Brachflächen und Baulücken hinzu. Zu guter Letzt ist die dominante Fahrbahn der ehemaligen Staatsstraße mit den völlig gestaltslosen Seitenbereichen nicht dazu geeignet einen positiven Beitrag für das Ortsbild zu leisten.

Hier müssen große Anstrengungen unternommen werden, bei der Lückenbebauung sowohl im Maßstab als auch in der Durchgestaltung eine für Bodenmais bzw. die Bahnhofstraße spezifische Baukörperausbildung zu erreichen. In diesem Straßenzug ist es unbedingt erforderlich, durch das Setzen beidseitiger Baumreihen, die im Maßstab und Gestaltung unterschiedliche Bebauung „zusammenführen“, um ein einigermaßen durchgängiges Erscheinungsbild zu erreichen.



Ein dritter Bereich zur Aufwertung des Ortsbildes ist im Bereich des Kurparkareals bis zum Beginn des Finkenweges an der Kötztlinger Straße zu sehen. Neben der Vernetzung der Bahnhofstraße mit den Fußwegen zum Kurpark durch die Ausbildung entsprechender Eingangssituationen in den Park, muss der Finkenweg einer völligen Neugestaltung unterzogen werden. Dabei ist es wichtig die Bedeutung für den Fußgänger herauszuheben. Entscheidend für die Verbesserung dieses Straßenraumes wird es sein, wie ansprechend die Übergänge zu den privaten Hausvorzonen gestaltet werden können. Auch hier ist die Zurücknahme der versiegelten Flächen, der Möblierung der Hausvorzonen, die Ausbildung der Werbeanlagen sowie das Entwickeln entsprechender Grünstruktur mit Aufenthaltszonen von größter Wichtigkeit um das Ortsbild aufzuwerten.

Neben diesen drei Schwerpunkten, historischer Ortskern, Bahnhofstraße und Kurparkbereich sind aber auch alle anderen Straßenzüge im Hinblick auf die Freiraumgestaltung und der Verbesserung der Baugestaltung insbesondere auch im Hinblick auf die Außenbewirtung einer eingehender Aufwertung des Ortsbildes durch entsprechende Maßnahmen zu unterziehen.

Um hier erfolgreich zu sein, ist es wichtig, dass durch entsprechende Analysen die an die Eigentümer herangetragen werden müssen, die Defizite von allen anerkannt werden und in gemeinsamen Anstrengungen Schritt für Schritt Verbesserungen erzielt werden können. Nur durch die Formulierung gemeinsamer Ziele, die alle mittragen, kann hier ein erfolgreiches Vorgehen erreicht werden. Dieser Prozess kann auch durch finanzielle Anreize, wie z. B. Bezuschussung bei Fassadengestaltung oder bei Gestaltung der Hausumfelder durch die Gemeinde mit Hilfe von öffentlichen Fördermitteln (Fassadenprogramm) unterstützt werden. Die Prämierung vorbildlicher Fassaden könnte die öffentliche Diskussion unterstützen und zusätzlicher Ansporn für die Eigentümer sein.

Die Verbesserung des Ortsbildes ist einer der wichtigsten Schritte zur nachhaltigen Stärkung des Tourismusortes Bodenmais. Um im Konkurrenzdruck im Werben um Urlauber mit anderen Tourismusorten bestehen zu können, ist hier sofortiger und dringender Handlungsbedarf gegeben.



Teil III Maßnahmen, Kosten, Prozessablauf

1. Maßnahmen

1.1 Grunderwerb, Ordnungsmaßnahmen

Zur Realisierung der öffentlichen Maßnahmen sind teilweise auch Flächen zu erwerben oder für die Maßnahme das Nutzungsrecht zu sichern.

Ein wesentlicher Grunderwerb wird notwendig, um eine schon seit längerem festgeschriebene städtebauliche Situation jetzt mit einer Maßnahme umsetzen zu können. Der markante grüne Hang östlich des Marktplatzes sollte schon immer von Bebauung freigehalten werden. Um dies abzusichern, wurde ein Bebauungsplan erstellt, der seit 2005 rechtskräftig ist. Jetzt wollte jemand dieses Grundstück erwerben. Um die Freihaltung dieses markanten grünen Hanges mit der Bergamtsvilla von Bebauung auf Dauer zu sichern, will die Gemeinde das Vorkaufsrecht ausüben und dieses Grundstück erwerben. Dann ist der Weg frei zur Entwicklung der innerörtlichen Grünfläche, so wie sie im Bebauungsplan festgeschrieben ist.

Weiterer Grunderwerb wird notwendig zur Aufwertung des Bahnhofsweges im Bereich Lehmgrubenweg (Ablöse Garage, Grundstückstausch) und im Bereich zwischen Lehmgrubenweg und Bahnhofstraße. Hier soll der Weg in einen öffentlichen Grünzug geführt werden.

Des Weiteren werden im Bereich der Kreuzung Bahnhofstraße – Kötztlinger Straße – Finkenweg nördlich der Kötztlinger Straße Flächen gebraucht, um hier eine entsprechende Freiraumgestaltung umsetzen zu können (Joska).

Genauso werden im Bereich Finkenweg und vor allem in der Bahnhofstraße zur Neuorganisation der Straßenräume Flächen im Straßenraum der Öffentlichkeit zugeführt werden müssen. Ob dies in Form von Grunderwerb oder durch Vereinbarungen für 25-jährige öffentliche Nutzung passieren soll, ist noch nicht endgültig geklärt. Prinzipiell will die Gemeinde den Weg über Nutzungsverträge gehen.

Mittel- bis langfristig sind im Bereich des Kurparks Ordnungsmaßnahmen durchzuführen. Der innerörtliche Kurpark, der in seiner Ausdehnung nicht allzu groß ist, wird durch zwei Einbauten in sei-



ner Gesamtanlage wesentlich gestört. Diese beiden Einbauten auszulagern, um einen zusammenhängenden Park entwickeln zu können, ist dringend notwendig.

Es handelt sich hierbei um die Tennisplätze mit Tennisheim und um ein dem Markt Bodenmais gehörendes Bürogebäude, das schon damals bei der Anlage des Kurparks abgerissen werden sollte. Leider wurde das Gebäude nicht abgerissen, sondern saniert und vermietet. Dieses Gebäude müsste, sobald es frei wird (längerfristiger Mietvertrag), ersatzlos beseitigt werden. Für die Beseitigung der Tennisplätze gab es schon Ende der neunziger Jahre Bemühungen, für die zwei örtlichen Tennisplätze eine gemeinsame Anlage im Bereich der zentralen Sportanlage im Südwesten des Ortes zu errichten. Auch dieses Ziel muss mittel- bis langfristig wieder verfolgt werden. Nach Auslagerung dieser beiden störenden Einrichtungen wäre der räumliche Zusammenhang des Kurparkgeländes gegeben. Der Park würde dadurch eine erhebliche Aufwertung erfahren.



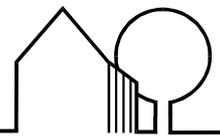


1.2 Öffentliche Baumaßnahmen

1.2.1 Bahnhofstraße, Rathausplatz

Die heutige Bahnhofstraße war früher die nördliche Ortsumfahrung von Bodenmais. Ab den sechziger Jahren fand entlang dieser Straße eine erhebliche Siedlungsentwicklung statt, sodass aus der Umfahrung eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße wurde. Diese Hauptverkehrsstraße war früher eine Staatsstraße, die mittlerweile ausgelagert ist. Deshalb sollte diese Straße im Jahre 2005/2006 umgebaut werden. Aber dieses Vorhaben wurde wegen Widerständen von Anliegern nicht durchgeführt. Allerdings ist das Erscheinungsbild dieser Straße katastrophal, sodass eine Neugestaltung und Umbau der Straße unter Berücksichtigung von Aufenthaltsqualität und Ortsbild dringend notwendig ist. Momentan ist der Fahrbahnquerschnitt noch immer so wie damals bei der Staatsstraße. Der ruhende Verkehr spielt sich vor den Häusern ab, die Fußgänger bewegen sich zwischen Fahrbahn und Parkplätzen zwischen den Autos. Wegen der heterogenen, sehr bescheidenen Architektur der Bebauung, dem Straßenraum mit dominierter Fahrbahn und der Restfläche für Fußgänger entspricht das Erscheinungsbild in keinster Weise der „Flaniermeile“, die sie seit Jahren darstellen soll. Mittlerweile ist auch die Ladenstruktur qualitativ deutlich abgefahren, sodass dringender Handlungsbedarf geboten ist. Die Neugestaltung der Bahnhofstraße ist eine der wichtigsten Schlüsselmaßnahmen im Stadtumbauprozess von Bodenmais. Sie sollte deshalb zeitnah angegangen werden. Bei dieser Neugestaltung kommt es vor allem auf eine Neuorganisation des Straßenraumes an.

Entlang der Häuser sollen Geschäftsvorzone und die Gehwege entstehen. Zwischen einer deutlich in der Breite reduzierten Fahrbahn und den Gehbereichen sollen Längsparker angeordnet werden. Die Parkplätze sollen dabei mit schlanken Bäumen gegliedert werden, sodass insgesamt eine von Bäumen gesäumte Geschäftsstraße mit ansprechender Aufenthaltsqualität entsteht. Die Materialauswahl soll differenziert sein, Pflaster bzw. Gehwegplatten für die Fußgänger, Pflasterflächen für die parkierenden Autos und im Wesentlichen Asphalt für die Fahrbahn. In der Fahrbahn können städtebaulich besondere Situationen herausgehoben werden, z. B. der Kreuzungspunkt Kötztlinger Straße, Bahnhofstraße, Finkenweg oder der Bereich beim Rathausplatz oder aber Wegequerverbindungen vom alten Ortskern zum Kurpark. Die Straße soll eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h, so wie bisher, erhalten.



Das „neue“ Rathaus steht längs zur Straße als symmetrischer Flügelbau, relativ unauffällig abgerückt an der Bahnhofstraße. Vor dem Rathaus ist ein gepflasterter Vorplatz mit Brunnen und Infopavillon angelegt. Die Bahnhofstraße führt am Platz vorbei, ohne auf den Rathausvorplatz „einzugehen“.

Die Neugestaltung des Rathausplatzes ist städtebaulich dringend notwendig, damit das Rathausumfeld innerhalb des städtebaulichen Gefüges die entsprechende Bedeutung bzw. „Aufmerksamkeit“ erlangt. Dabei ist es wichtig, den Platz über die Bahnhofstraße zu führen und anstatt eines Rathausvorplatzes einen Rathausplatz zu entwickeln.

Die topografische Situation lässt bei entsprechender Querneigungsveränderung der Straße einen stufenlosen, großzügigen Platz zu. Im Süden soll der Platz zwischen die Bebauung geschoben werden und ein so genannter Platzbalkon ausgebildet werden. Dadurch entstehen attraktive Geschäftsvorzonen, die sich gut für Außenbewirtung und Warenpräsentation eignen.

Von diesem Balkon aus führt der frühere Bahnhofsweg in Richtung historischen Marktplatz. Durch einen entsprechenden Antritt bzw. Beginn des Weges soll dessen Bedeutung auch gestalterisch herausgearbeitet werden. Der Belag des Platzes soll einheitlich auch über die Fahrbahn gezogen werden, damit dieser Rathausplatz auch für den Autofahrer erlebbar wird, vor allem aber soll sich der Platz als städtebaulich wichtiger Raum im Siedlungsgefüge von Bodenmais darstellen.

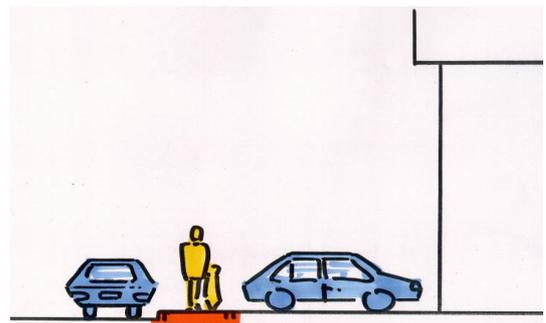
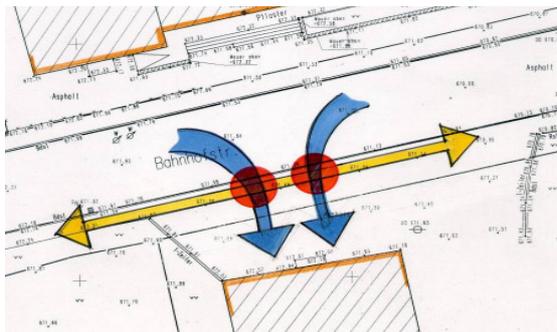
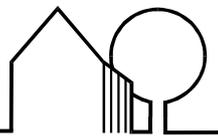
Mit entsprechend angeordneten Bäumen kann die räumliche Wirkung des Platzes gesteigert werden, da die Bebauung keine klaren Platzwände aufbauen kann. Selbstverständlich soll der Platz durch entsprechende Möblierung, durch Informationseinrichtungen, aber auch durch Außenbewirtungsflächen und Geschäftsvorzonen eine hohe Aufenthaltsqualität erreichen, zumal der Rathausplatz auch erste Anlaufstelle für die Touristen ist, da sich die Tourismusinformation im Erdgeschoß des Rathauses befindet.



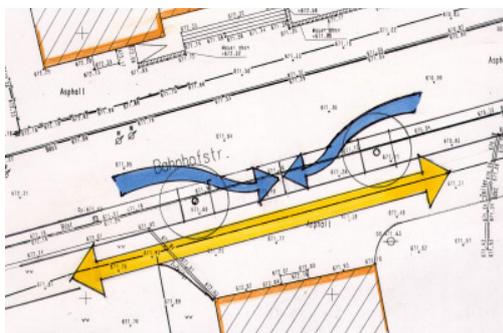
PLAN NEUGESTALTUNG DER BAHNHOFSTRAÙE WESTLICHER TEIL



PLAN NEUGESTALTUNG DER BAHNHOFSTRASSE ÖSTLICHER TEIL



Lösung mit hohem Konfliktpotenzial



Lösung mit wenig Konfliktpotenzial





1.2.2 Finkenweg mit Kreuzung Kötztlinger Straße, Bahnhofstraße, Finkenweg

Der Finkenweg war früher eine Erschließungsstraße, der die in diesem Bereich vorwiegende Wohnbebauung an die Kötztlinger Straße/ Bahnhofstraße anbindet. Im Laufe der 2. Hälfte des vorigen Jahrhunderts ist in diesem Ortsteil eine deutliche Veränderung der Wertigkeit zum Gesamtort eingetreten. Es wurde das Kurhaus mit Hallenbad im Bereich des Finkenweges erstellt und ein kleiner Kurpark angelegt. Außerdem wurde das Freibad südlich des Kurhauses errichtet. Diese bis dahin reine Anliegerstraße hat städtebaulich dadurch eine völlig andere Bedeutung erlangt. Es ist der Hauptzuweg zu den heutigen Kureinrichtungen des Markortes. Mittlerweile ist das Hallenbad umgebaut und saniert worden, das Freibad ist in ein Naturbad umgebaut worden und die Gemeinde beabsichtigt das ehemalige Kurhaus, das zurzeit leer steht, als Gesundheitszentrum auszubauen, um sich im Bereich des Gesundheitstourismus gut aufstellen zu können. Diese Maßnahme wird mit Mitteln der Wirtschaftsförderung unterstützt. Wegen all dieser Entwicklungen ist es wichtig, den Finkenweg entsprechend dieser neuen städtebaulichen Anforderung umzubauen und gestalterisch erheblich aufzuwerten.

Die klassische Erschließungsstraße mit einseitigem Hochbordgehweg ist hier keinesfalls angebracht. Deshalb soll der Finkenweg durch eine Umgestaltung ein völlig neues Erscheinungsbild erhalten und eher im Mischprinzip ein „Miteinander“ von Fußgängern und Anliegerverkehr auslösen, um das Fahrverhalten der Autofahrer zu „verlangsamen“.

Wichtig ist auch, dass die voll versiegelten Seitenbereiche bzw. Hausvorgelege offener gestaltet werden und ein höherwertiges Erscheinungsbild erhalten. Die am nördlichen Fahrbahnrand vorhandenen Stützmauern, die bisher direkt an den Asphalt der Fahrbahn anschließen, sollen durch Abrücken der Fahrbahn einen vorgelegten Grünstreifen erhalten, um die Mauern beranken zu können, damit diese ihre Dominanz verlieren und besser in ein grünbestimmtes Erscheinungsbild eingebunden werden können.

Im mittleren Teil des Finkenweges, dort wo die Fußwege des Kurparks an den heutigen Gehweg anschließen, soll neben dem Abrücken der Fahrbahn von den Stützmauern auch die Querneigung gedreht werden und der Gehweg von der Fahrbahn abgesetzt werden, damit eine bessere Anbindung der Fußwege des Kurparks ermöglicht wird und eine bessere optische Verbindung zwischen den Kurwegen und dem Finkenweg entsteht.



Daneben ist es wichtig, auf der ganzen Wegestrecke immer wieder Aufenthaltszonen zu entwickeln, z. B. bei den Einmündungen der Kurparkwege. Man hat vom Finkenweg einen schönen Blick zum historischen Ortskern mit Pfarrkirche, aber auch zum Silberberg. Diese besonderen Wegeverknüpfungen bei den Aufenthaltszonen werden auch durch Aufpflasterungen im Straßenbereich noch zusätzlich betont. Die Entwässerungselemente sollen mit Pflasterzeilen hergestellt werden, vorhandene Hochborde werden entfernt.

Zu einem späteren Zeitpunkt soll der östliche Teil des Finkenweges ebenfalls umgebaut werden. Hier gibt es prinzipiell zwei unterschiedliche Lösungsansätze. Eine Lösung wäre die Auflassung des Finkenweges und der Rückbau zu einem eigenständigen Fußweg, damit die räumliche Vernetzung des Kurparkareals mit den künftigen Gesundheitszentrum und sanierten Hallenbad optimal ermöglicht wird.

Die zweite Variante sieht eine Vernetzung beider Bereiche mit Querungshilfen (Stege bzw. Brücken) vor, der Fahrverkehr könnte in langsamer Geschwindigkeit hier noch aufrecht erhalten werden.

Insgesamt soll der Finkenweg in seinem Erscheinungsbild eine deutliche Aufwertung erfahren und vor allem eine höhere Aufenthaltsqualität erhalten, um der neuen städtebaulichen Anforderung als wichtigstes Bindeglied zwischen Ortskern und Kurparkareal gerecht zu werden. Deshalb muss er vor allem für die Fußgänger deutlich attraktiver werden.



Plan Neugestaltung des Finkenwegs



1.2.3 Fußwegverbindung Rathausplatz – Marktplatz (Skulpturenweg)

Als erster Schritt zur Vernetzung der Ortsteile soll der „Bahnhofsweg“ im Zuge der Entwicklung der Brachflächen in der Bahnhofstraße zu einem Einkaufszentrum neu trassiert und attraktiv gestaltet werden. Entscheidend ist hierbei eine stetige Linienführung ohne Versätze vom neuen Rathausplatz über den Lehmgrubenweg bis zum Marktplatz zu erlangen. Des Weiteren ist auch eine Attraktivitätssteigerung dringend notwendig. Vor allem sind die Abzweigungen von der Bahnhofstraße bzw. Rathausplatz und vom Marktplatz ablesbar und attraktiv zu gestalten. Dies kann beim neuen Rathausplatz, der unter Einbeziehung der Bahnhofstraße zukünftig eine gestalterische Einheit bilden wird, vom so genannten Platzbalkon mit Sichtbezug zur Kirche bei den gestalteten Freiflächen der Geschäftshäuser geschehen. Der Weg soll ohne Stufenanlagen zwischen Rathausplatz und dem zu öffnenden Bach angelegt werden. Beim Bachlauf soll eine Brücke entstehen und der Weg dann begleitet von einer dominanten Baumreihe durch einen ansprechenden Grüngürtel geführt werden.

Beim Lehmgrubenweg kann die stetige Linienführung durch den Abbruch einer Garage und die Verlegung des Weges nach Westen erreicht werden, sodass der Weg ohne Versatz zum bestehenden Weg in den Marktplatz anbindet. Dieser Kreuzungsbereich beim Lehmgrubenweg soll räumlich und gestalterisch herausgestellt werden, genauso muss der anschließende Teil des Weges, der relativ steil zum Marktplatz führt, durch Aufwertung der öffentlichen Flächen und entsprechende Gestaltung herausgehoben werden.

Insgesamt könnte der Weg vom neuen Rathausplatz bis zum Marktplatz z. B. als Skulpturenweg ausgebildet werden, damit er vor allem von den Touristen auch als Flanierweg gut angenommen wird. Diese Ausgestaltung des Bahnhofsweges ist der erste Schritt einer besseren Vernetzung der Ortsteile. Eine weitere Verdichtung der fußläufigen Querverbindungen ist sukzessiv umzusetzen.



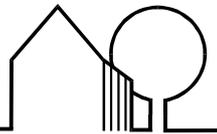
1.2.4 Anlage einer öffentlichen Grünfläche östlich des Marktplatzes, Bau eines Schrägaufzuges

Die Marktgemeinde Bodenmais hat vor Jahren (1998) die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den markanten unbebauten Hang östlich des Marktplatzes mit der solitär stehenden „Bergamtsvilla“ beschlossen, um diese markante Ortsansicht zu sichern. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2005 rechtskräftig. Jetzt ist es möglich, diese Fläche durch Ausübung des Vorkaufsrechts zu erwerben und somit die städtebaulichen Ziele auf Dauer zu sichern. Diese markante Grünfläche mit hochwertiger innerörtlichen Aufenthalts- und Erholungsqualität kann durch die Anlage von Fußwegen t auch verschiedene, teilweise abgehängte Ortsteile an den Ortskern anbinden bzw. untereinander vernetzen.

So kann für die Siedlung „Am Lehen“, die bedingt durch die Topografie keinerlei Anbindung zum Ortskern hat, über diese Fläche an zwei Stellen eine Verbindung zur Oberen Bergknappenstraße hergestellt werden. Ebenso ist es möglich, einen Zugang zum Marktplatz herzustellen. Des Weiteren kann eine Anbindung zum historischen Rathaus und zur Zwieseler Straße bzw. Regener Straße angelegt werden. Der Erwerb des Grundstückes beinhaltet auch die Fläche, die für einen möglichen Schrägaufzug vom Hüttenparkplatz zum östlichen Marktplatz benötigt wird. Zur Verbesserung der Frequentierung des Marktplatzes vor allem durch Tagestouristen soll ausgehend vom Hüttenparkplatz ein Schrägaufzug die Besucher zum Marktplatz bringen. Momentan ist der große Höhenunterschied zwischen Marktplatz und Hüttenparkplatz das Hindernis, warum dieser Parkplatz als Entlastungsparkplatz für den Ortskern nicht genügend angenommen wird. Diese touristische Attraktion soll eine deutlich höhere Besucherfrequenz zum Marktplatz auslösen. Beim Hüttenparkplatz kann die Leistungsfähigkeit durch den Bau einer zweiten Ebene bei Bedarf fast verdoppelt werden. Außerdem liegt dieser Parkplatz an der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße Kötztlinger Straße – Bahnhofstraße – Regener Straße.

Zurzeit laufen Untersuchungen, wie dieser Schrägaufzug realisiert werden kann. Neben der Ausarbeitung der Kostensituation sollen auch verschiedene Fördermöglichkeiten eruiert werden. Des Weiteren muss überlegt werden, ob diese Einrichtung möglicherweise auch von privaten Investoren realisiert werden könnte (z. B. Anteilsbeteiligungen).

Für die Bergamtsvilla sollen Nutzungskonzepte erarbeitet werden. Angefangen von Überlegungen, die Touristeninformation zu verla-



gern, bis hin zu einer gastronomischen Einrichtung kann hier die Bandbreite gehen. In Verbindung mit dem Schrägaufzug ist eine gastronomische Nutzung mit herrlichem Blick zum Silberberg wohl eine gute Option.



Östlicher historischer Ortsrand, Trasse vorgesehener Schrägaufzug



Bergamtsvilla in der östlichen Grünfläche



1.2.5 Errichtung eines Gesundheitszentrums, Kurhaussanierung

Das in den achtziger Jahren errichtete Kurhaus am Rande des Kurparks hat seine Bedeutung auf Grund der Veränderungen im Tourismusbereich verloren und wird nur noch sporadisch für Veranstaltungen genutzt. Das Gebäude ist außerdem dringend sanierungsbedürftig.

Nach der Generalsanierung des Hallenbades möchte der Markt Bodenmais als nächsten Schritt die Sanierung des Kurhauses in Angriff nehmen. Dazu ist es allerdings dringend notwendig, vorher ein tragfähiges Nutzungskonzept zu erarbeiten. Der klassische Bedarf eines Kurhauses ist in Bodenmais nicht mehr gegeben, da die Angebote in den Übernachtungsbetrieben, vor allem in den Wellness-Hotels, mittlerweile so vielschichtig sind, dass sich Aufenthaltsbereiche und Beschäftigungsmöglichkeiten in diesem Kurhaus größtenteils erübrigen. Außerdem ist das Haus in einem äußerst sanierungsbedürftigen Zustand. Neben funktionalen Mängeln sind vor allem im Ausstattungsbereich und im Energiebereich deutliche Defizite vorhanden.

Da sich der Tourismus in Bodenmais sehr stark in Richtung Wellness und Gesundheit entwickelt hat bzw. entwickelt, soll diese Thematik für die Nutzung des Kurhauses aufgegriffen werden. Nachdem der Ort im Bereich von Wellnessangeboten gut aufgestellt ist, soll im bisherigen Kurhaus ein so genanntes Gesundheitszentrum installiert werden.

Mit der Errichtung dieses Gesundheitszentrums soll auf die neue Ausrichtung des Tourismus reagiert werden und zusätzliche Zielgruppen angesprochen werden.

Vorrangig soll bei den Besuchern der Präventionsgedanke zur Vermeidung chronischer Erkrankungen mit Erlernen von Grundlagen zur gesunden Ernährung und Lebensführung und die Motivierung zur Fortführung dieser Ziele nach dem Urlaub auch am Heimatort sein. Um diese Gesundheitsvorsorge herum sollen Programme und Seminare angeboten werden, die in den Räumlichkeiten des neuen Gesundheitszentrums abgehalten werden.

Dass die Gesundheitsvorsorge bei der Bevölkerung immer einen höheren Stellenwert einnimmt und auch im Tourismusbereich einen Wachstumsmarkt darstellt belegen verschiedene Studien, die in dieser Richtung gemacht wurden.

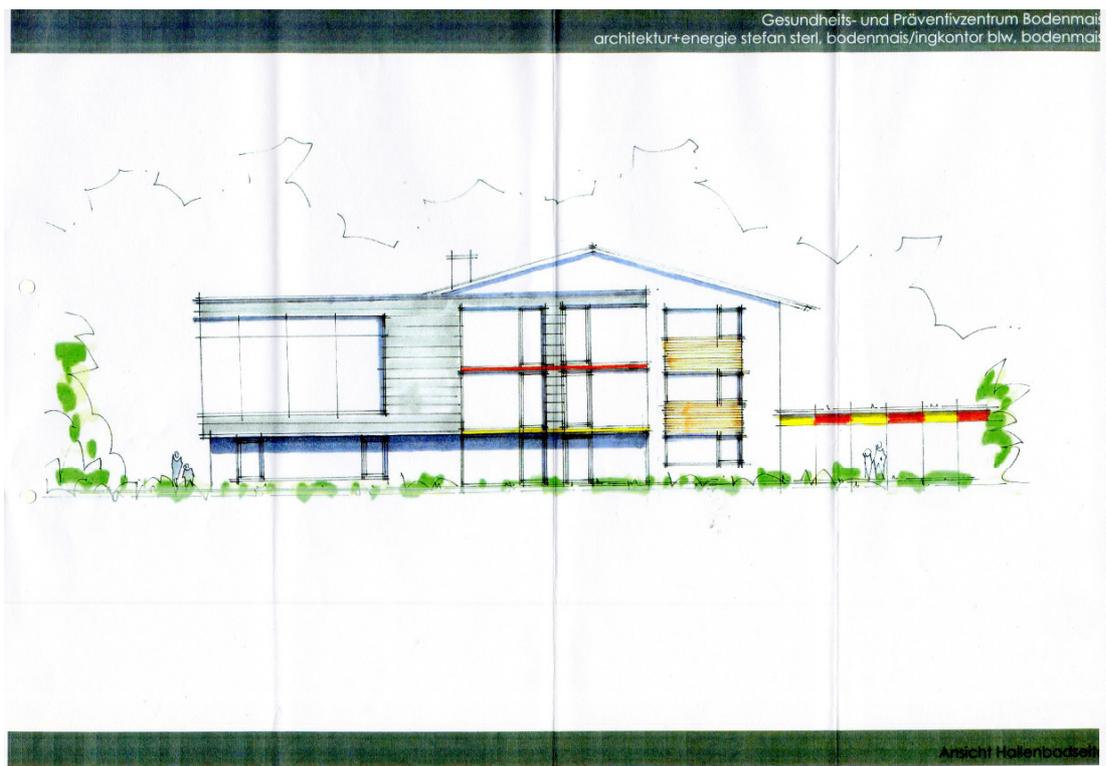
Bodenmais erhofft sich, wie bereits erwähnt, durch den Ausbau des Gesundheitstourismus die Gewinnung zusätzlicher Gäste zu erreichen, aber auch in der Region ein gewisses Alleinstellungsmerkmal zu erreichen.

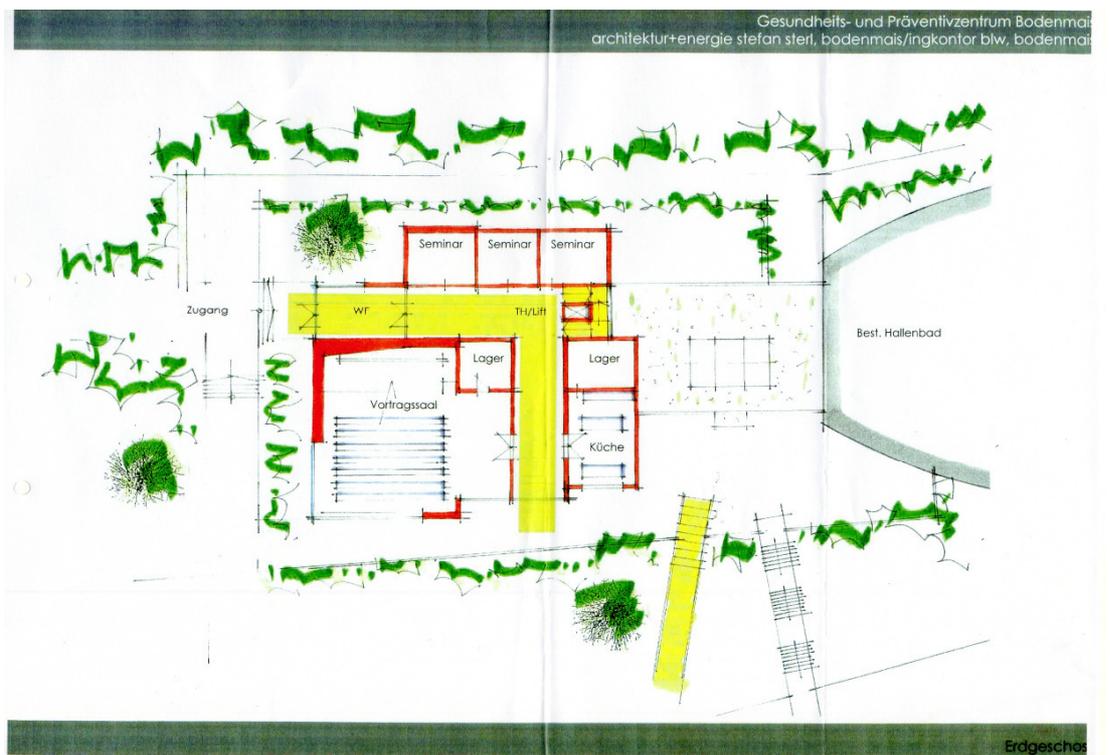
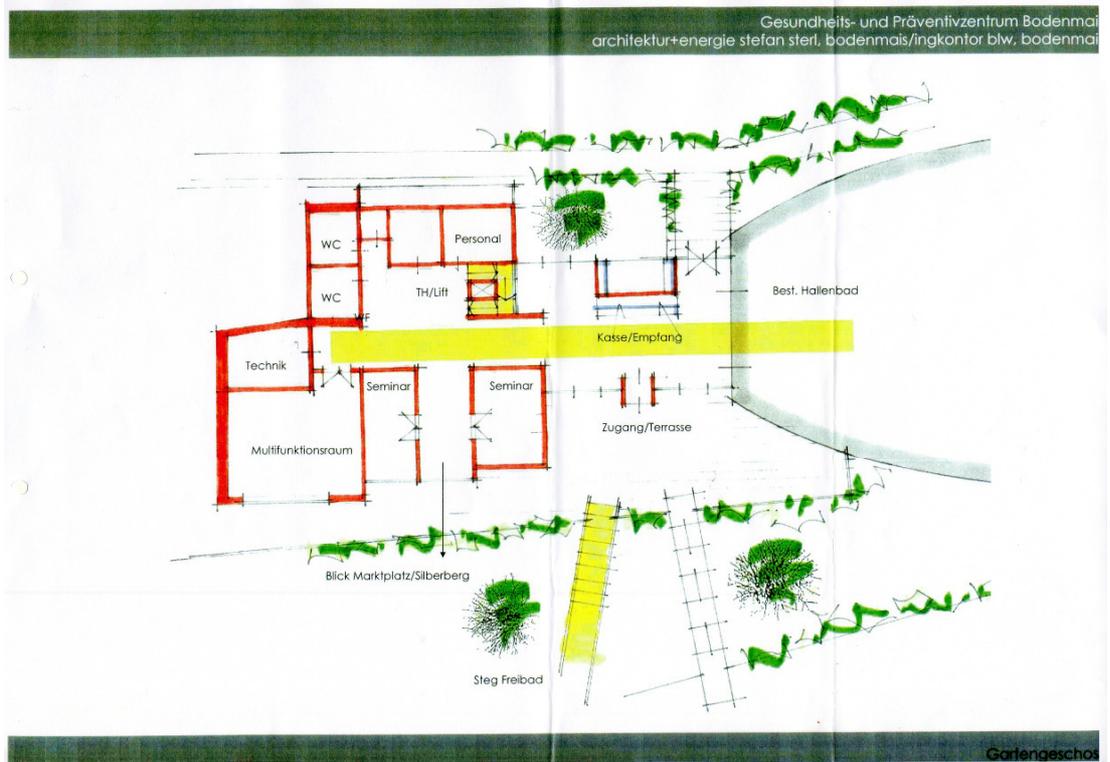
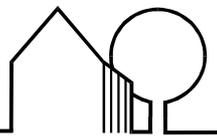


Das Raumprogramm im Kurhaus muss möglichst multifunktional entwickelt werden. Zentraler Punkt ist ein multimediatauglich ausgestatteter Vortragsraum, dazu kommen kleinere Gruppenräume sowie eine Lehrküche für Gruppenveranstaltungen von 10 – 15 Personen. In einem weiteren Bereich sollen kleinere Kabinen für zwei bis drei Personen für das individuelle Coaching zur Verfügung stehen.

Dieses Raumprogramm mit den zusätzlichen üblichen Funktionsräumen kann im derzeitigen Kurhaus untergebracht werden. Das äußere Erscheinungsbild soll völlig neu konzipiert werden und den architektonischen Dialog mit dem sanierten Hallenbad aufnehmen. Unterstützt soll diese touristische Investition mit Wirtschaftsfördermitteln werden.

In diesem Zusammenhang muss selbstverständlich das Umfeld des Hauses aufgewertet werden. Wichtig ist es auch, dass die Hauptzufahrtsstraße und -wege von der Bahnhofstraße her eine gestalterische Verbesserung erfahren (Finkenweg, Fußwege im Kurpark).





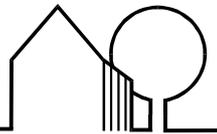


1.3 Private Baumaßnahmen

1.3.1 Verbrauchermarkt in der Bahnhofstraße

Seit einigen Jahren bemüht sich der Markt einen Lebensmittelfrischemarkt in Bodenmais unterzubringen. Nachdem der Standort in der Bahnhofstraße (größere Brachfläche) als der einzig richtige ausgewählt wurde, haben sich viele Interessenten bzw. Investoren in der Gemeinde vorgestellt. Letztendlich blieben zum Schluss zwei Bewerber übrig, die sich auf die Zielformulierungen der Gemeinde einließen. Insbesondere war die Forderung der Gemeinde, den Lebensmittelmarkt in 2. Reihe zu platzieren und entlang der Bahnhofstraße eine 2-geschossige Bebauung anzuordnen, in der zumindest im EG Fachgeschäfte unterzubringen sind. Der Markt und die Parkplätze sollten durch diese Randbebauung zur Bahnhofstraße „abgedeckt“ werden.

Die Marktgemeinde Bodenmais gibt das Baukonzept vor, das dann durch einen städtebaulichen Vertrag und einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan abgesichert wird. Des Weiteren soll hier der Fußweg, der so genannte Bahnhofsweg vom Rathausplatz zum Marktplatz östlich am Geschäftszentrum in einer abschirmenden Grünfläche angelegt werden. Bei den Festsetzungen im Bebauungsplan wird besonderer Wert auf die Maßstäblichkeit und Durchgestaltung der Bebauung entlang der Bahnhofstraße gelegt. Dadurch soll sicher gestellt werden, dass in der Bahnhofstraße die große Baulücke geschlossen wird und in einem ersten Schritt durch die Straßenrandbebauung allmählich eine räumliche Struktur aufgebaut wird. Ziel ist es, auch die übrigen Baulücken in der Bahnhofstraße sukzessive zu schließen.



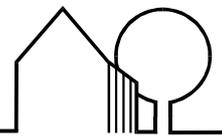
Ideenskizze Einzelläden mit Frischemarkt



Schematische Ansicht Bahnhofsstrasse



Vom Investor angestrebte und vom Marktrat beschlossene Lösung

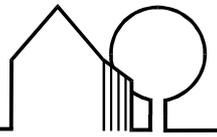


1.3.2 Errichtung eines Arkadencafès und Gestaltung der Freianlagen beim Joska- Gelände in der Kötztlinger Straße

Im Kreuzungsbereich von Kötztlinger Straße – Finkenweg - Bahnhofstraße soll eine besondere räumliche Situation entstehen, weil dieser Bereich als „Verteiler“ in die einzelnen Ortskernbereiche fungiert. Die südliche Abzweigung führt in den alten Ortskern mit historischem Marktplatz, die mittlere Straße, die ab hier die Bahnhofstraße ist, stellt das neue Zentrum dar und führt zum neuen Rathausplatz. Die nördlich abzweigende Straße, der Finkenweg, führt in das Kurparkareal mit Gesundheitszentrum und Hallenbad. Dieser Raum soll als mit Bäumen besetzter, grünbestimmter Platz ausgebildet werden. Dazu ist es notwendig, die südliche, vor allem aber auch die östliche Vorzone des Joska- Arealis in die Gesamtkonzeption einzubinden.

Der Eigentümer möchte in dieser östlichen Vorzone eine Bewirtungseinrichtung an das Gebäude anbauen und den Großteil der restlichen Vorzone zur Verfügung stellen, um eine gute öffentliche Fußwegestruktur auf diesem grünen Platz aufbauen zu können. Der Eingang zum Glasladen soll dabei in die Gesamtsituation gut eingebunden werden.

Mit dieser kombinierten privaten und öffentlichen Maßnahme kann es gelingen, diesem Entree zu den drei wesentlichen Ortsteilen eine räumliche Struktur zu geben. Dabei soll besonderer Wert auf die Gleichwertigkeit der „Zugänge“ zu den drei Bereichen alter Ortskern mit Marktplatz, Bahnhofstraße mit Rathausplatz und Finkenweg mit Kurpark, Gesundheitszentrum und Hallenbad gelegt werden. Dies ist neben der Anlage von Fußwegen ein wesentlicher Beitrag zur räumlichen Vernetzung der drei wichtigsten inneren Ortsteile.



Joska Verkauf
Werk II

Anstatt der Veranstaltungshütte soll ein „Arkadencafe“ angebaut werden

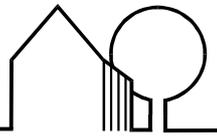




1.4 Sonstige Maßnahmen

1.4.1 Beschilderungskonzept, Parkleitsystem

Seit vielen Jahren wird in Bodenmais ein Beschilderungskonzept diskutiert. Als Maßnahme wurde ein solches Konzept in den Vorbereitenden Untersuchungen 1993 gefordert. Vorgesehen war die Beschilderung nach der Sanierung des Ortskernes neu zu entwickeln und umzusetzen. Das Thema wurde allerdings nicht angegangen. Es wurden lediglich einige Hinweisschilder und ein Parkleitsystem, allerdings in sehr reduzierter Form, aufgestellt. Die Auswüchse von Schildern, Werbetafeln und Geschäftswerbung sind eher noch gestiegen. Des Weiteren funktioniert das Parkleitsystem nur bedingt, da es zu wenig präzise ist und vor allem keine Hinweise enthält für welchen Bereich die Parkplätze dienen (z. B. 100 m zum Marktplatz). Als wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Ortsbildes ist ein stimmiges Beschilderungskonzept zu entwickeln. Voraussetzung dafür ist aber, dass alle privaten Schilder und Hinweistafeln abgebaut werden. Erst dann macht es Sinn neue Schilder mit möglichst einheitlichem Erscheinungsbild und einem logischen Farbkonzept für verschiedene Objekte aufzustellen. Dabei muss klar sein, dass in dieser Beschilderung keinerlei Hinweise oder Schilder für private Bereiche bzw. für Hotels, Gaststätten oder Geschäfte Platz haben. Vielmehr geht es hier darum, die öffentlichen Einrichtungen, besondere Sehenswürdigkeiten oder Ortsteile (z. B. Marktplatz) auszuschildern und diese Wegweiser an entsprechenden Plätzen aufzustellen. Dabei ist eine klare Struktur darüber zu erarbeiten, welche Objekte nach welcher Logik ausgeschildert werden und wo diese Wegweiser zu platzieren sind. Die Ausrichtung der Beschilderungsobjekte muss auf den Touristen abgestimmt sein. Die Straßenauschilderungen z. B. zur Orientierung für Rettungsdienste kann diese Beschilderung nicht ersetzen. Hier sollten die offiziellen Straßenschilder und Hausnummern beibehalten werden und eventuell auf Vollständigkeit und Orientierbarkeit überprüft werden. Für die Geschäftshinweise werden Ortspläne in den teilweise schon errichteten Infopavillons vorgeschlagen. Hier kann sich der Gast letztendlich sein Zielobjekt mit Hilfe der Kartenübersicht suchen.



Beim derzeitigen Parkleitsystem sind Änderungen und Ergänzungen notwendig. Insbesondere sollten bei den einzelnen Parkplatzhinweisen auch die Ortsteile angegeben sein, für die dieser Ausweichparkplatz dient. Als Beispiel müsste der Parkplatz bei der Schule aus Parkplatz für den Marktplatz mit Entfernungsangabe zum Marktplatz ausgewiesen werden. Sicherlich nachteilig ist die topografische Situation, da alle Parkplätze relativ tief zum Marktplatz liegen. Wenn diese Parkplätze als Entlastungsparkplätze für den Marktplatz gut funktionieren sollen, wird man wohl um eine Installation von Schrägaufzügen nicht herumkommen. Möglicherweise könnte eine solche Investition auch mit Unterstützung privater Investoren angegangen werden.



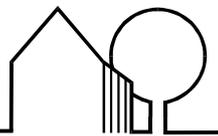
1.4.2 Ortsbildverschönerungssatzung des Marktes Bodenmais

Der Markt Bodenmais hat schon vor längerer Zeit, in den neunziger Jahren, eine Werbeanlagensatzung erlassen. Diese wurde jetzt durch eine „Ortsbildverschönerungssatzung für Werbeanlagen und private Freiflächen in den Straßenräumen“ ersetzt.

Ziel dieser Satzung, die für den Ortskern gilt, ist es, einen ganzheitlichen Erfolg zur Verbesserung des Ortsbildes zu erreichen. Insbesondere sind darin Vorgaben für die Werbeanlagen und die Gestaltung privater Freiflächen und deren Möblierung in den Straßenräumen getroffen. Diese Satzung kann nur den Rahmen abstecken und die Richtlinien vorgeben, als Hilfestellung für die Anwohner bzw. Gewerbetreibenden in den Straßenräumen ist sie nicht geeignet.

Deshalb soll eine Gestaltungsfibel erstellt werden, wo in einer beispielhaften Bildersammlung die Richtlinien der Satzung erläutert werden sollen. Diese Fibel soll als Hilfestellung für die Durchsetzung der Satzung dienen.

Vor allem soll sie aber den Anliegern eine Beispielsammlung und Anleitung zur Umsetzung der Satzungsinhalte sein.

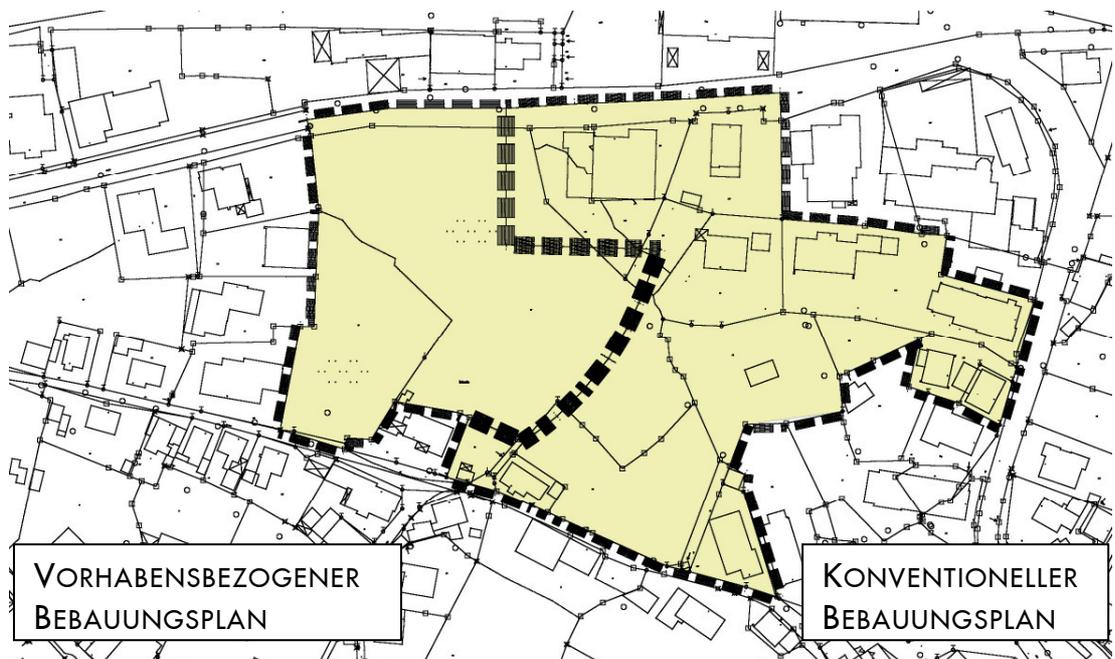


1.4.3 Bauleitplanung

Zur Entwicklung der Brachflächen in der Bahnhofstraße zu einem kleinen Einkaufszentrum sind die Verhandlungen mit dem Investor relativ weit fortgeschritten. Dabei ist der Investor von seinen ursprünglichen Vorstellungen einen üblichen Lebensmittelmarkt mit vorgelagerten Parkplätzen zu errichten abgerückt, da ihm signalisiert wurde, dass ein Bauvorhaben in dieser Form nicht die Zustimmung des Marktes erhält. Mittlerweile hat der Investor zugesagt, die städtebaulichen Ziele bzw. den Rahmenplan des Marktes als Grundlage für seine Planungen zu übernehmen.

Um diese städtebaulichen Ziele auch rechtlich abzusichern, wird mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen und ein vorhabensbezogener Bebauungsplan lt. § 12 BauGB erstellt. Nach derzeitiger Planung soll das Projekt 2012 realisiert werden.

Für die östlich des künftigen Einkaufszentrums gelegenen, noch unbeplante Flächen, soll ein Bebauungsplan im Standardverfahren aufgestellt werden, um auch hier die städtebaulichen Ziele aus den bisherigen Planungskonzepten festzuschreiben bzw. später realisieren zu können. Insbesondere geht es auch hier um die Vernetzung der einzelnen Ortsbereiche durch neu anzulegenden Fußwege.





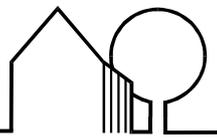
1.4.4 Verbesserung des Ortsbildes durch Auflegen eines Fassaden- und Freiflächenprogramms

Um die Ziele zur Verbesserung des Ortsbildes zu erreichen, ist ein Bündel von Maßnahmen notwendig. Neben der Einführung der Ortsbildverschönerungssatzung und der Ausarbeitung einer Gestaltungsfibel will der Markt auch finanzielle Anreize anbieten. Deshalb wird der Marktgemeinderat ein Programm zur Fassaden- und Freiflächengestaltung beschließen und auflegen, um für die Anlieger einen Anreiz für Investitionen zu schaffen.

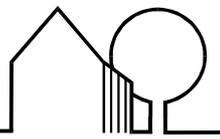
Für die Verbesserungsmaßnahmen an Fassaden oder Freiflächen bietet der Markt eine kostenlose Bauberatung an. Beabsichtigt ist, zukünftig eventuell gelungene Fassaden- oder Freiflächengestaltungen zu prämiieren, um so gelungene Objekte herausstellen zu können und zugleich um Nachahmer zu werben.

Beispiel Bauberatung

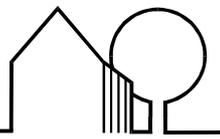




Plan Maßnahmen Bereich Marktplatz



PLAN MAßNAHMEN BEREICH BAHNHOFSTRAÙE



PLAN MAßNAHMEN BEREICH KURPARK



2. Kosten

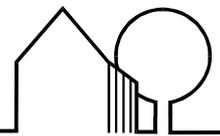
Das gesamte städtebauliche Entwicklungskonzept sieht einen sehr umfangreichen Maßnahmenkatalog vor, der auch mittel- und langfristige Ziele und Maßnahmen beinhaltet. Für diese späteren Maßnahmen werden jetzt keine Kosten angesetzt, da weder der Zeitraum noch der Umfang der Durchführung momentan bekannt sind, sodass hier seriöse Kostenaufstellungen nicht gemacht werden können.

Vielmehr werden nur Kosten für die Maßnahmen ermittelt, deren Durchführung in den nächsten Jahren vorgesehen ist. Auch diese Kosten werden nur überschlägig ermittelt und können bei exakter Planung der Projekte entsprechend abweichen

2.1 Kosten für Grunderwerb

Konkret gibt es hier eine klare Kaufabsicht bei der Grünfläche mit Bergamtsvilla östlich des Marktplatzes. Des Weiteren werden private Flächen bei der Gestaltung der Straßenräume einbezogen werden müssen. Hier können aber noch keine konkreten Grunderwerbskosten genannt werden, da die Marktgemeinde prinzipiell versuchen will, den Zugriff auf die Flächen durch Nutzungsverträge zu erreichen. Aus diesem Grund sind lediglich die Grunderwerbskosten der Grünfläche östlich des Marktplatzes als konkret anzusehen.

- **Grünfläche östlich des Marktplatzes**
240.000,00 €
- **Seitenbereiche Bahnhofstraße**
50.000,00 €
- **Bahnhofsweg, Garagenablöse**
30.000,00 €
- **Seitenbereiche Finkenweg**
20.000,00 €



2.2 Kosten öffentliche Maßnahmen

Der Markt Bodenmais beabsichtigt je nach Haushaltslage die wichtigsten Maßnahmen entsprechend der festgelegten Prioritäten in den nächsten Jahren umzusetzen.

Folgende Maßnahmen sind bisher geplant und vom Marktrat ausgewählt worden:

- **Neugestaltung des Finkenweges**
ca. 500.000,00 €
- **Neugestaltung Kreuzungsbereich historischer Ortseingang**
400.000,00 €
- **Neugestaltung des Bahnhofsweges**
200.000,00 €
- **Neugestaltung des Rathausplatzes mit Teilstück Bahnhofstraße**
500.000,00 €
- **Neugestaltung Bahnhofstraße zwischen Rathaus und Kreuzung historischer Ortseingang**
700.000,00 €
- **Sanierung des Kurhauses zu einem Gesundheitszentrum**
1.400.000,00 €
- **Gestaltung des Umfeldes Gesundheitszentrum**
200.000,00 €

Obwohl allen Beteiligten klar ist, dass die Umstrukturierung der Bahnhofstraße die wichtigste Maßnahme in Bodenmais darstellt, wird diese Baumaßnahme nicht als erster Schritt durchgeführt. Als erster Schritt soll das Gesundheitszentrum im ehemaligen Kurhaus errichtet werden und dann anschließend der Finkenweg zur Aufwertung der gesamten Zuwegung zum Kurpark neu gestaltet werden. Als nächster Schritt soll in den darauffolgenden Jahren der Rathausplatz und der Abschnitt der Bahnhofstraße realisiert werden, der im Bereich des neuen Einkaufskomplexes liegt. Zusammen mit dieser Maßnahme soll auch der Bahnhofsweg zumindest bis zum Lehmgrubenweg gebaut werden.



2.3 Kosten sonstige Maßnahmen

Neben den Neugestaltungs- und Baumaßnahmen sind ergänzende Maßnahmen geplant, die teilweise über die Örtlichkeiten dieser Baumaßnahme hinausgehen und nicht direkt in diese Maßnahmen aufgenommen werden können.

- **Beschilderung des Ortskernes entsprechend des Konzeptes**
30.000,00 €
- **Bauberatung für private Maßnahmen**
je nach Bedarf
- **Förderung privater Maßnahmen an Fassaden und Freiflächen**
je nach Bedarf

Die Kosten für Bauberatung und Zuschüsse zu Privatmaßnahmen können momentan noch überhaupt nicht abgeschätzt werden, da dieses Programm vom Marktrat erst beschlossen werden muss. Des Weiteren ist eine Einschätzung wie dieses Programm beansprucht wird derzeit noch nicht möglich.

- Die Firma JOSKA hat vor im Bereich des „Werkes II“ an der Kötztinger Straße die Freiflächen neu zu gestalten und im östlichen Bereich ein „Arkaden-Café“ anzubauen. Die Kosten hierfür sind noch nicht ermittelt.



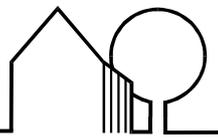
2.4 Prioritäten

Als die wichtigste städtebauliche Maßnahme ist die Umstrukturierung und Neugestaltung der Bahnhofstraße inklusive der privaten Vorzonen einzustufen. Eine weitere genauso wichtige private Maßnahme, ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes im Bereich der jetzigen Brachfläche in der Bahnhofstraße, südwestlich des Rathauses. Hier ist aber wichtig das städtebauliche Konzept mit dem zweigeschossigen Baukörper an der Bahnhofstraße und den Lebensmittelmarkt in 2. Reihe umzusetzen.

Ein weiterer Schwerpunkt der städtebaulichen Maßnahmennutzung muss die Vernetzung des historischen Marktplatzes mit dem „neuen“ Rathausplatz durch Fußwege und die Umgestaltung des Rathausplatzes sein.

Äuf Grund der Bedeutung von Bodenmais als führender Tourismusort des Bayerischen Waldes ist auch die Errichtung der Gesundheitszentrum im ehemaligen Kurhaus und die Umgestaltung des Finkenweges mit Verflechtung zum Kurpark hin, ein weiterer wichtiger Schritt im städtebaulichen Entwicklungskonzept. Eine interessante und auch für die Aufwertung des historischen Marktplatzes wichtige Maßnahme, wäre die Errichtung eines Schrägaufzuges von der Regener Straße zum östlichen Marktplatz. Diese Maßnahme soll aber vorerst als Privatmaßnahme geplant werden.

Obwohl die Umstrukturierung der Bahnhofstraße als die wichtigste Maßnahme eingeschätzt wird, soll mit der Errichtung des Gesundheitszentrums und der Neugestaltung des Finkenweges begonnen werden, weil hier ein leerstehendes Gebäude durch die Umnutzung wiederbelebt werden soll und weil dieses Gesundheitszentrum in der Neuausrichtung des Tourismus im Bodenmais eine wichtige Rolle spielt. Mit dieser Errichtung soll sich Bodenmais ein Alleinstellungsmerkmal im Bereich des Tourismus im Bayerischen Wald sichern.



Plan Zeitschiene Maßnahmen (Prioritäten)



3. Prozessablauf SEK

3.1 Bürgerbeteiligung, Öffentlichkeitsarbeit

Zum Start des Planungsprozesses zum SEK wurden die Bürger in einer Bürgerzeitung vorab über die Ziele des Stadtbauprogramms für Bodenmais und über den Prozessablauf informiert. Zu Fragestellungen wurden mögliche Themen angerissen um die Bevölkerung in die Thematik einzuführen.

Zum Prozessablauf wurde angekündigt, dass Arbeitskreise für verschiedene Handlungsfelder und Impulsprojekte installiert werden sollten. Außerdem wurde eine Lenkungsgruppe zusammengestellt, die sich aus Personen aus der Verwaltung, den Sprechern der Ratsfraktionen und dem Ortsplaner zusammensetzt. Diese sollte noch durch die zu findenden Arbeitskreissprecher ergänzt werden.

In einer Auftaktveranstaltung im März 2010 wurden Inhalte und Prozessabläufe zur Erstellung des SEK nochmals den Bürgern detailliert erläutert und dann die möglichen Themen für einzelne Handlungsfelder vorgeschlagen. Ziel der Startveranstaltung war die Gründung von Arbeitskreisen, die die Handlungsfelder bearbeiten sollten. Nachdem die Veranstaltung einen sehr positiven Verlauf nahm, konnte schon nach einer Diskussionspause die einzelnen Arbeitsgruppen gegründet werden.

Nach dieser Veranstaltung begannen die Tätigkeiten der Arbeitsgruppen, die in einem Zeitraum von ca. einem halben Jahr ihre Themen bearbeiteten. Zwischendurch wurden die Teilergebnisse in der Lenkungsgruppe diskutiert. Die Ergebnisse der Arbeitsgruppen wurden dann in das SEK aufgenommen und darin verarbeitet. Nach Vorstellung des vorläufigen SEK im Marktrat und im Aufsichtsrat der Tourismus GmbH wurde das vorläufige SEK in einer Bürgerversammlung im Juni 2011 der Gesamtbevölkerung vorgestellt.



3.2 Installation von Arbeitsgruppen und Ergebnisse daraus

Im März 2010 wurden die Arbeitskreise installiert und der Prozess zur Erlangung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes in Gang gesetzt. Mit einer so genannten „Bürgerzeitung“ wurde eine Erstinformation an die Bürger übermittelt.

Am 22.03. fand die Auftaktveranstaltung mit Gründung der Arbeitskreise statt. In dieser Auftaktveranstaltung wurden vom Bürgermeister, vom Ortsplaner und vom Einzelhandelsgutachter der Stadumbauprozess und die Herangehensweise bzw. Vorgehensweise erläutert.

Vorgeschlagene Handlungsfelder:

Arbeitsgruppen:

- Arbeitsgruppe „Verkehr und Infrastruktur“
 - Zielgruppe: Interessierte Bürger und Gewerbetreibende
 - Ziel: Erarbeitung eines Verkehrsentwicklungsplanes
 - Themen (Auswahl):
 1. Verkehrskonzept
 2. Verkehrsinfrastruktur
 3. Touristische Wegenetze
 4. Kommunale Einrichtungen

- Arbeitsgruppe „Tourismus, Freizeit und Kultur“
 - Zielgruppe: Interessierte Bürger und Gewerbetreibende
 - Ziel: Erarbeitung eines Tourismusentwicklungsplanes
 - Themen (Auswahl):
 1. Qualitätsmanagement
 2. Klassifizierung Wellness- Ort
 3. Produktentwicklung
 4. Profilentwicklung
 5. Kultur, Brauchtumpfleger
 6. Erhalt der Forschungen zur Ortsgeschichte

- Arbeitsgruppe „Wirtschaft, Gewerbe und Einzelhandel“
 - Zielgruppe: Interessierte Bürger und Gewerbetreibende
 - Ziel: Erarbeitung eines Einzelhandelsentwicklungsplanes
 - Themen (Auswahl):
 1. Veranstaltungsplanung, -durchführung
 2. Werbegemeinschaft



3. Wirtschaftsförderung
4. Gewerbegebiet
5. Gewerbeflächen

- Arbeitsgruppe „Umwelt und Nachhaltigkeit“
 - Zielgruppe: Interessierte Bürger und Gewerbetreibende
 - Ziel: Erarbeitung eines Umweltentwicklungsplanes
 - Themen (Auswahl):
 1. Erneuerbare Energien
 2. Öko-/ Bio- Klassifizierung
 3. Fair Trade
 4. Regionale Wertschöpfung

- Arbeitsgruppe „Wohnen, Erziehung, Bildung und Soziales“
 - Zielgruppe: Interessierte Bürger und Gewerbetreibende
 - Ziel: Erarbeitung eines Sozialentwicklungsplanes
 - Themen (Auswahl):
 1. Kinderbetreuung
 2. Schulprofil
 3. Kindergartenprofil
 4. Kommunale Jugendarbeit
 5. Kommunale Familienförderung
 6. Kommunale Behindertenarbeit
 7. Kommunale Seniorenarbeit
 8. Demographischer Wandel

Impulsprojektgruppen:

- Impulsprojektgruppe „Neugestaltung Bahnhofstraße“
 - Zielgruppe: Anlieger und Interessierte
 - Erarbeitung einer Planung für die Attraktivierung der Bodenmaiser Bahnhofstraße

- Impulsprojektgruppe „Ortsbildentwicklung“
 - Zielgruppe: Interessierte Bürger und Gewerbetreibende
 - Erarbeitung einer kommunalen Werbeanlagensatzung und eines einheitlichen Beschilderungskonzepts.



Aus diesen Vorschlägen heraus entstanden dann die Arbeitsgruppen. Es wurden alle Themen besetzt bis auf die Impulsprojektgruppe „Ortsbildentwicklung“. Allerdings haben sich einige Arbeitsgruppen auch mit dem Thema der Ortsbildverbesserung befasst.

Die Arbeitsgruppen wurden strukturiert und ein Sprecher bestimmt. Unterstützung fanden diese Gruppen noch jeweils durch einen Moderator, der aus der Lenkungsgruppe, den Themen entsprechend zugeteilt wurde.

In mehreren Sitzungen wurden die einzelnen Themen bearbeitet und in Protokollen die Ergebnisse festgehalten. Die Gruppenarbeit wurde von den Sprechern und Moderatoren strukturiert. Zuerst wurden zu den einzelnen Themen die Defizite erfasst und dann daraus mögliche Lösungsansätze erarbeitet. Da die Arbeitsgruppen unabhängig voneinander tätig waren, kam es auch dazu, dass man einige Themen in mehreren Gruppen durchleuchtet hat. Insgesamt kann man festhalten, dass die Ergebnisse zu den einzelnen Handlungsfeldern sich eher als Stoffsammlung darstellen, aber durchaus auch eine Grundlage für das SEK bilden können. Im Herbst 2010 wurden diese Protokolle an den Ortsplaner weitergegeben. Diese Arbeitskreisergebnisse wurden in das SEK im Teil II. Punkt 1. Handlungsfelder aufgenommen. Sie bildeten auch eine Grundlage für die Zielformulierungen des SEK. Bei der Bearbeitung der einzelnen Maßnahmen, die sich aus den Zielformulierungen des SEK ergeben, sollte deshalb immer wieder auf die Ergebnisse der Arbeitsgruppen zurückgegriffen werden und ein Abgleich statt finden.

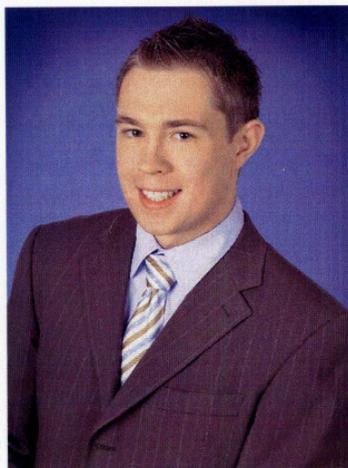


BÜRGERZEITUNG MARKT BODENMAIS



Sonderausgabe März 2010

Information zur Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“ in Bodenmais



Liebe Bodenmaiserinnen und Bodenmaiser,

mit dieser Ausgabe unserer Bürgerzeitung möchten wir Sie über die Aufnahme des Marktes Bodenmais in das **Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“** und die damit verbundene weitere Vorgehensweise informieren.

Allein durch die Aufnahme in „Stadtumbau West“ durch die Regierung von Niederbayern bietet sich für den Markt Bodenmais in den kommenden Jahren die Möglichkeit, verschiedene **städtebauliche Probleme** anzugehen und unsere Heimatgemeinde zukunftsfähig zu machen.

Hierbei geht es zum einen darum, unsere **Lebensqualität** - vor dem Hintergrund einer immer älter werdenden und abwandernden Ortsbevölkerung - auch künftig zu erhalten. Zum anderen ist es notwendig, gezielt in die touristische Infrastruktur des Ortes zu investieren, um die aktuellen **Zuwächse bei den Übernachtungen** auch in Zukunft halten und ausbauen zu können.

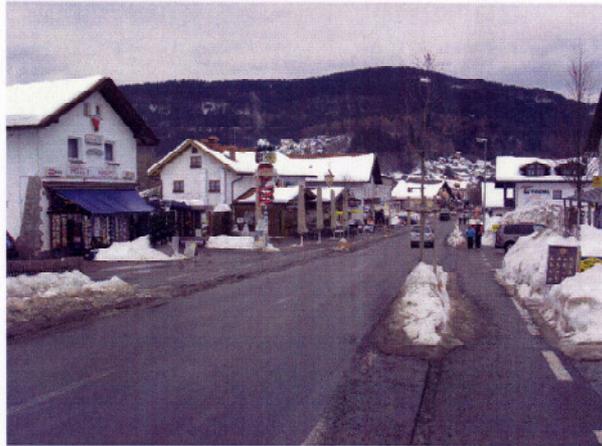
Die Herausarbeitung und Umsetzung notwendiger zukünftiger Maßnahmen soll – nach den Erfahrungen bei vergangenen städtebaulichen Maßnahmen (z.B. bei der damals gescheiterten Bahnhofstraßenplanung) – unter dauerhafter **Beteiligung und Mitwirkung** der Bodenmaiser Bürgerinnen und Bürger erfolgen. Diese Bürgerbeteiligung wird über verschiedene Arbeitsgruppen und Impulsprojektgruppen sichergestellt, ja seitens der Gemeinde sogar erbeten.

Ich möchte Sie daher bitten, sich auf den nachfolgenden Seiten eingehend über das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“ zu informieren und in den verschiedenen **Arbeitsgruppen und der Impulsprojektgruppe** aktiv mitzuarbeiten.

Für eine positive zukünftige Entwicklung in Bodenmais brauchen wir Ihre Ideen und Ihre Unterstützung!

Mit freundlichen Grüßen

Michael Adam
Erster Bürgermeister



Städtebauliche Fragestellung: Wie kann die Bahnhofstraße attraktiviert werden?



Städtebauliche Fragestellung: Wie kann ein weiteres Ausbluten des Marktplatzes verhindert werden?



Städtebauliche Fragestellung: Wie kann das Kurhaus gewinnbringend umgebaut und betrieben werden?



Städtebauliche Fragestellung: Wie kann der Leerstand in immer mehr Häusern bekämpft werden?



Städtebauliche Fragestellung: Braucht Bodenmais einen weiteren Supermarkt? Und wenn ja, wo?



Städtebauliche Fragestellung: Wie kann der Bodenmaiser Schilderwald beseitigt werden?



3.3 Stadtumbaumanagement

Neben den Arbeitskreisen, der Bürgerbeteiligung und der Öffentlichkeitsarbeit wird man sich mit der Frage auseinandersetzen müssen, wie das Stadtumbaumanagement auf Dauer ablaufen kann und welche Akteure für dieses Management notwendig sind. Die wesentlichen Aufgaben des Stadtumbaumanagements lassen sich in mehrere Bereiche aufteilen. Das sind

1. Projektentwicklung
2. Koordination
3. Information
4. Moderation
5. Kommunikation
6. Beratung

Ein Leitgedanke eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist eine öffentlich-private Partnerschaft. Der integrierte Handlungsansatz die Verknüpfung unterschiedlicher Handlungsfelder, die Durchführung öffentlicher und privater Maßnahmen und möglicherweise deren Zusammenführung unter Einbeziehung vieler Akteure erfordert ein hohes Maß an Organisation und Management.

Es gibt für ein Projektmanagement keine allgemein gültigen Strukturvorgaben, stattdessen ist es wichtig sich die eigenen Strukturen aufzubauen und dabei genaue Überlegungen darüber anzustellen, welche speziellen Anforderungen für Bodenmais zu erfüllen sind.

Diese Organisationsstrukturen müssen stark auf lokale Akteure aufgebaut werden, dies könnte auf der Grundlage der bereits installierten Strukturen erfolgen.

Vor allem dann wenn auch Gebäudesanierungen, Fassadengestaltungen bzw. Hausumfeldmaßnahmen durchgeführt werden sollen, ist ein Management dahingehend notwendig, dass alle Fördermöglichkeiten zu eruieren sind und die Hauseigentümer entsprechend beraten werden können sowie die Verbesserung der Werbeanlagen und Außenbewirtschaftungsflächen.

Sollte die Verwaltung der Marktgemeinde das Management nicht federführend erledigen können, wäre zu überlegen, möglicherweise diesen Stadtumbaumanager von außen zu holen. Momentan sieht es aber so aus, dass zum jetzigen Zeitpunkt das Management von der Verwaltung bzw. der Lenkungsgruppe bewerkstelligt werden kann.

Neben der Umsetzungsbetreuung bei den Kernmaßnahmen ist die Aufgabe des Stadtumbaumanagements vor allem die Betreuung und



3.4 Monitoring und Evaluierung

Städtebauliche Monitoringsysteme dienen zur Beobachtung und Steuerung einer präsentativen und handlungsorientierten Ortsentwicklungspolitik.

In Bezug auf das städtebauliche Entwicklungskonzept dient das Monitoring als Analyseinstrument zur systematischen Erfassung und Beobachtung von ortsspezifischen Veränderungen im Bereich der einzelnen Handlungsfelder.

Aufbauend z. B. auf das zu erstellende Leerstand- und Brachflächenkaster und dessen Fortschreibung kann hier eine laufende Kontrolle im Bereich der Gebäudenutzung erfolgen (z.B. Wohnungsbestand, Wohnungsqualität, Leerstand, Bewohnerstruktur). Im Bereich der Sozialstruktur könnte man im Ortskern und Gesamort Aussagen über Erwerbstätigkeit, Arbeitslosenquote, Sozialhilfeempfänger erfassen, um so die möglicherweise unterschiedlichen Strukturen zwischen Ortskern und Gesamort vergleichen zu können.

Im Bereich der Wirtschaft könnte die Erfassung und Fortschreibung von Einzelhandels- Dienstleistungs- und Gewerbebetriebsflächen zur Beobachtung erfasst werden, damit deren Zunahme bzw. Abnahme festgestellt werden kann. In Bodenmais wird schon jetzt im Bereich des Tourismus Monitoring bei den Übernachtungszahlen, der Verweildauer aber auch bei der Abfrage der Zufriedenheit der Gäste betrieben. Insbesondere im Bereich der Ortsbildverbesserungen oder zumindest bei den Bemühungen hierzu könnte man durch Befragungen klären, ob dies beim Gast registriert wird.

Die Wirksamkeit der Stadtumbaustrategien zu überprüfen ist eine der Kernaufgaben der Evaluierung. Dabei kann z.B. der Prozess selbst oder aber vor allem an Hand bestimmter Daten der Erfolg des Stadtumbaues überprüft werden.

Im Bereich der Infrastruktureinrichtungen wie z.B. bei der Grundschule und beim Kindergarten wird dies in der Regel sowieso beobachtet, weil hier insbesondere in Bodenmais die Abnahme der Kinderzahlen möglicherweise Veränderungen im Schulverband auslösen kann.

Durch die Auswertung der erfassten Daten kann die Wirksamkeit und der Erfolg der Stadtumbaustrategie, aber auch der einzelnen Umbaumaßnahmen überprüft werden.

Grundsätzlich kann diese Evaluierung als quantitative Leistungskontrolle bzw. als qualitative Leistungskontrolle erfolgen.



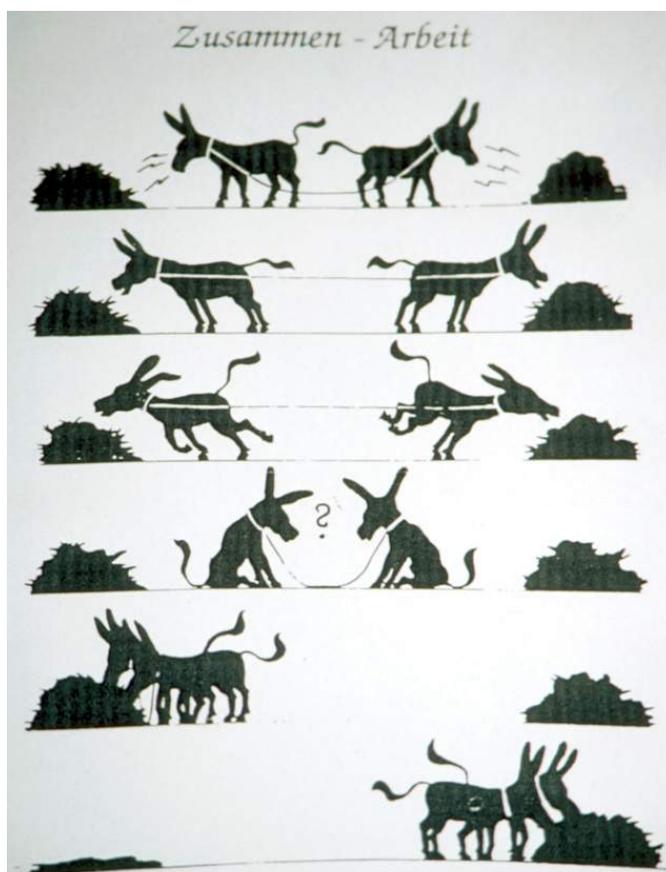
Themen für die qualitative Leistungskontrolle könnten in Bodenmais sein:

- Verbesserung des Ortsbildes
- Verbesserung des Fußwegenetzes
- Verbesserung der Nahversorgung
- Vereinsleben, Kulturelles Leben
- Sozialarbeit bzw. Sozialeinrichtung z.B. in der Seniorenbetreuung

Themen für die quantitative Leistungskontrolle könnten in Bodenmais sein:

- Überprüfen der Leerstands- und Brachflächensituation
- Anzahl der renovierten Häuser
- Anzahl der gewerblich belegten Räumlichkeiten
- Bevölkerungsentwicklung im Ortskern im Vergleich zum Gesamtort

Monitoring und Evaluierung sind eine stetige Aufgabe bei den eingeleiteten Veränderungsprozessen, um die erfolgreiche Strategie aber auch um problematische Entwicklungen frühzeitig erkennen zu können. Deshalb sind in bestimmten Abständen Überprüfungen in den verschiedenen Themenkreisen durchzuführen.



In Bodenmais
Ist es wichtig dass die
Bürger begreifen,
es geht nur
Gemeinsam



4. Anhang

4.1 Damalige Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes

Der Markt Bodenmais ist bestrebt einen Lebensmittelvollsortimenter/Frischemarkt im Ort anzusiedeln.

Seit Jahren bemühen sich mehrere Lebensmittelkonzerne in Bodenmais einen Lebensmittelmarkt zu errichten. Dabei sind unterschiedliche Standorte ins Gespräch gebracht.

Standort 1	Regener Straße (Kohlstatt)
Standort 2	Kötztinger Straße (bei Aldi)
Standort 3	Bahnhofstraße (Platzbäckerareal)

Für zwei Standorte (1 und 2) wurde ein Bauleitplanverfahren (F-Plan) eingeleitet. Der dritte Standort ist eine Innerortslage und ist im F-Plan als MI dargestellt.

Um den richtigen Standort auswählen zu können, wurden wir als Stadtplaner der Marktgemeinde aufgefordert, die möglichen Bauflächen näher zu betrachten um damit dem Marktgemeinderat Entscheidungshilfen an die Hand zu geben.

- A) kurze Standortbeschreibung
- B) Auswirkungen auf den Einzelhandel
- C) Verkehrsauswirkungen
- D) Städtebauliche Beurteilung

A) kurze Standortbeschreibung

Die drei Standorte sind sehr unterschiedlich zu bewerten, da sie sich sowohl in der Lage im Ort, in der Topographie und auch durch das Umfeld deutlich unterscheiden.

Je nach Standortwahl wird die Ansiedlung des Verbrauchermarktes unterschiedliche Auswirkungen auf den Ort haben.

Der Standort 1 in der Regener Straße liegt im Ortseingangsbereich östlich der Regener Straße in einem Hanggelände. Der Standort ist für die Bebauung mit einem Verbrauchermarkt bedingt geeignet. Es sind aber sicher einige Geländeänderungen notwendig, um das Bauplateau herzustellen. Wegen dieser notwendigen Anböschungen bzw. Abgrabungen wird sich das Gebäude nur schwierig in das Gelände einfügen. Des Weiteren ist die Verträglichkeit zur daran anschließenden künftigen Wohnbebauung an diesem Osthang in Bezug auf die stattfindenden Immissionen zu



untersuchen. Bei diesem Standort kann man nicht von einer integrierten Lage sprechen, höchstens von einer teilintegrierten Lage.

Der Standort 2 an der Kötztlinger Straße liegt am westlichen Ortsteingang zwar näher am zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte und ist an diesen dadurch auch besser angebunden, aber auch dies ist eine Randlage.

Beim Gelände handelt es sich um einen Südhang der auch gewisse Erdbewegungen erfordert, um ein ebenes Areal für den Markt und die Stellplätze herzustellen. Immissionsprobleme können auch hier auftreten, da das angrenzende Wohngebiet eventuell beeinträchtigt werden kann, auch zum Hotel hin kann es Immissionsprobleme geben, (z.B. Nachtanlieferung). Bei diesem Standort kann man auch nur von einer sogenannten teilintegrierten Lage sprechen.

Beim Standort 3 handelt es sich um ein Areal in der Bahnhofstraße, das als innerörtliche „Brachfläche“ seit Jahrzehnten das Bild der Bahnhofstraße mitprägt. Es liegt südlich der Bahnhofstraße und kann über diese direkt erschlossen werden.

Das Gelände ist momentan teilweise für einen privaten Parkplatz aufgeschüttet, das natürliche Gelände liegt aber größtenteils deutlich tiefer zur Bahnhofstraße. Auch hier stellt das Gelände durch die Höhenlage gewisse Anforderungen an die Planung. Bei geschickter Herangehensweise besteht aber hier eher ein Potential für eine optimale Grundstücksausnutzung. Bei diesem Grundstück handelt es sich um eine sogenannte integrierte Lage, bei entsprechender Konzeption kann hier eine deutliche bauliche Aufwertung in der Bahnhofstraße erfolgen. Der Standort ist hervorragend geeignet.

B) Auswirkungen auf den Einzelhandel

Jede Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes hat Einfluss auf die Umgebung, insbesondere ist er ein Frequenzbringer für umliegende Geschäfte, oder es kann zur Verlagerung von Käuferströmen führen wenn diese Ansiedlung eine isolierte Lage einnimmt.

Beim Standort 1 in der Regener Straße kann man von einem isolierten Standort ausgehen, da in der unmittelbaren Umgebung kein weiterer Einzelhandel vorhanden ist. Der Käufer wird den Markt gezielt anfahren und nach getätigtem Einkauf wieder wegfahren. Die Besucherfrequenz beschränkt sich also nur auf diesen Verbrauchermarkt und schwächt möglicherweise sogar die Innerortslagen, da der Käufer aus dem zentralen Versorgungsbereich abgezogen wird.



Der Standort 2 ist ähnlich zu betrachten, wenngleich er im Hinblick auf Synergieeffekte günstiger zu bewerten, die zumindest zwischen Discounter und Vollsortimenter ein gewisser Besucheraustausch zu erwarten ist. Inwieweit Ortseinwärts liegende Geschäfte noch profitieren, wird sich zeigen. Es ist aber eher davon auszugehen, dass die Käufer sehr gezielt die Lebensmittelmärkte anfahren und nach Erledigung der Einkäufe das Areal mit dem Auto wieder verlassen.

Beim Standort 3 handelt es sich wie bereits erwähnt um eine sogenannte integrierte Lage, die den zentralen Versorgungsbereich stärkt. Es ist davon auszugehen, dass die umliegenden Geschäfte durch den Lebensmittelmarkt als Anziehungsmagnet durch die Besucherfrequenz profitieren. Des Weiteren ist es in dieser Lage denkbar, ein zusätzliches Angebot an Geschäften zu integrieren um die Bahnhofstraße als „Einkaufsmeile“ zu stärken und attraktiver zu machen.

C) Verkehrsauswirkung

Die Ansiedelung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes in Bodenmais wird sicherlich Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung haben, inwieweit diese Auswirkungen je nach Standort unterschiedlich sind, ist näher zu betrachten. Festzustellen ist, dass alle drei Standorte an der Hauptverkehrsachse des Ortes Regener Straße – Bahnhofstraße – Kötztlinger Straße liegen.

Der Standort 1 an der Regener Straße am östlichen Ortseingang wird einen Zielverkehr aus dem Ort auslösen. Dieser Zielverkehr sammelt sich auf der o.g. Hauptverkehrsachse und wird diese beginnend am westlichen Ortsende bis zum Marktstandort belasten. Zusätzlicher außerörtlicher Verkehr wird nur in geringem Maße entstehen, da der Verflechtungsbereich gerade Richtung Regen gering ist. Wenn die Kunden aus dem südlichen bzw. westlichen Verflechtungsbereich (Zellertal) kommen, wird der Verkehr sich über die innerörtliche Hauptachse bewegen und diese zusätzlich belasten.

Beim Standort 2 an der Kötztlinger Straße wird beim innerörtlichen Verkehrsaufkommen eine ähnliche Situation wie beim Standort 2 eintreten, allerdings in entgegengesetzter Richtung. Auch hier wird im Wesentlichen die Hauptverkehrsachse belastet. Möglicherweise wird der Verkehr aus dem Verflechtungsbereich den Ortskern weniger belasten, weil die Verkehrsströme



aus dem Westen das Einkaufsziel ansteuern und somit die innerörtliche Hauptachse nicht belasten. Aus Richtung Regen werden vermutlich wenige Kunden über die innerörtliche Hauptverkehrsachse anfahren.

Auch der Standort 3 liegt an der Hauptachse der Verkehrsströme. Es ist davon auszugehen, dass das Binnenverkehrsaufkommen ähnlich hoch ist, wie bei den beiden Außenstandorten, die Verkehrsspitzen hier allerdings im Ortskern liegen und nicht an den jeweiligen Ortsrändern. Zwischen Kötztlinger Straße und Bahnhofstraße wird wegen des Verkehrs aus dem westlichen Verflechtungsbereich eine moderate Steigerung des Verkehrsaufkommens zu erwarten sein. Die zusätzliche Belastung wird allerdings in einem verträglichen Rahmen liegen und sich gegenüber den anderen Standorten nicht zu sehr unterscheiden.

D) Städtebauliche Beurteilung

Bauvorhaben wie die Errichtung eines Lebensmittelmarktes haben eine Größenordnung die eine städtebauliche Entwicklung im Ort deutlich prägen bzw. die Istsituation deutlich verändern können. Dies kann positive aber auch negative Auswirkungen haben. Hier soll vor allem der Einfluss auf die Umgebung im Hinblick auf die Baustruktur beschrieben werden.

STANDORT 1

Die Ortszufahrt aus Richtung Regen hat im unmittelbaren Straßenraum noch ein positives Erscheinungsbild. Wenn auch im Ortsbild ein gewisser Maßstabsbruch einzelner baulicher Anlagen ins Auge sticht, so ist der Straßenraum im Wesentlichen von Einzelhausbebauung und Grünflächen geprägt. Ein „Gewerbecharakter“ wie er sonst häufig in vielen Ortseinfahrten zu beobachten ist, ist hier erfreulicherweise noch nicht festzustellen.

Die Ansiedelung des Marktes auf dem Hanggrundstück wird sicher einige Erdbewegungen auslösen und somit eine gewisse Erschwernis für die Einfügung des relativ großen Baukörpers mit sich bringen. Die in der Regel vorgelagerten Parkplätze und die aus Erfahrung mangelnde Eingrünung solcher baulicher Anlagen, tragen nicht unbedingt zu einer Attraktivitätssteigerung der Ortseinfahrt bei.

Die Ausweisung der Flächen im F-Plan als Mischgebietszone entlang der Straße und anschließenden Wohnbauflächen, lassen ansonsten darauf schließen, dass zukünftig eine eher kleinmaßstäbliche Bau-



struktur entsteht, die sich positiv auf diesen „Ortseingang“ auswirken wird.

STANDORT 2

Anders wie in der Regener Straße ist der westliche Ortseingang von größeren Baukörpern geprägt. Eine Einbindung eines Lebensmittelmarktes in diesem Ortsteil ohne größere Störung des Ortsbildes wird hier wohl eher gelingen. Aber auch hier wäre es für das städtebauliche Gefüge schöner, wenn die Nordseite der Kötztlinger Straße von einer Bebauung gefasst wäre und nicht von großflächigen Parkierungsanlagen, wie dies schon beim südlichen Straßenrand der Fall ist, geprägt wird. Dadurch könnte die tendenziell negative Entwicklung des Ortsbildes beim westlichen Ortseingangsbereich wieder in eine positive Richtung gelenkt werden.

Aus dieser Betrachtung heraus ist auch hier die Ansiedelung eines Lebensmittelmarktes eher kritisch zu sehen, wenn gleich die Störung geringer ist als in der Regener Straße.

STANDORT 3

Der Standort ist wegen seiner integrierten Innerortslage schon aus diesem Grund positiv zu beurteilen.

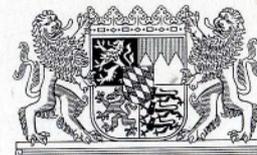
Außerdem bestünde die Chance, diese seit Jahren brach liegende Fläche baulich zu entwickeln und die Situation städtebauliche deutlich aufzuwerten. Allerdings passt aber hier eine übliche Anordnung eines Verbrauchemarktes mit vorgelagerten Parkplätzen auf keinen Fall.

Vielmehr muss eine Bebauung entlang der Bahnhofstraße die jetzige Lücke so weit wie möglich schließen, die Parkplätze müssen im Wesentlichen im rückwärtigen Bereich angeordnet werden. Die Bebauung entlang der Bahnhofstraße muss zweigeschossig erfolgen, bzw. eine Wandhöhe bis zur Traufe von mind. 6 Meter aufweisen.

An diesem Standort bestünde auch die Chance, das Angebot für Bodenmais beim Einzelhandel neben einem Lebensmittelmarkt auch anderweitig zu ergänzen.

Allerdings ist hier die Anforderung an eine gute Planung besonders hoch, weil viele städtebauliche Rahmenbedingungen zu berücksichtigen sind. Neben einer wirksamen baulichen Fassung der Bahnhofstraße muss man auch auf eine gute topografische Einbindung achten.

Des Weiteren sind der Fußweg vom Rathaus zum Marktplatz und der Wasserlauf in die Konzeption zu integrieren und beide Situationen deutlich aufzuwerten.



Markt Bodenmais
Bahnhofstraße 56
94249 Bodenmais

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom
02.11.2011

Unser Zeichen (bitte angeben)
Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter
34-4652/6117-1
Herr Schaffelhofer

Telefon
E-Mail
(08 71) 8 08 - 14 22
berthold.schaffelhofer@reg-nb.bayern.de

Telefax
(08 71) 8 08 - 14 98

Landshut,
29.02.2012

Bund- Länder- Städtebauförderungsprogramm Teil III- "Stadtumbau- West" markt Bodenmais Abstimmung Stadtentwicklungskonzept gem. §149 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Vorbereitung der Durchführung des Programms „Stadtumbau- West“ hat der Markt Bodenmais sein städtebauliches Entwicklungskonzept als Entwurf vorbereitet.

Entsprechend den Bestimmungen des BauGB (§§ 139,149 und 171b) wurden für die vom Markt Bodenmais im Rahmen der Städtebauförderung vorgesehenen Maßnahmen die örtlich zuständigen Fachstellen beteiligt und die Ergebnisse dieser Trägerbeteiligung in das städtebauliche Entwicklungskonzept eingearbeitet. Darüber hinaus haben wir die hausinternen Sachgebiete um ihre Anregungen zu den Planungen sowie zu einschlägigen Fördermöglichkeiten für die in der Maßnahmen-, Zeit-, Kosten-, und Finanzierungsübersicht genannten Maßnahmen gebeten.

1. Die von uns beteiligten Sachgebiete an der Regierung von Niederbayern haben dazu zu ihrer Information nachfolgende Hinweise gegeben:

1.1 Sachgebiet 12 – Kommunale Angelegenheiten:

Bei Teil II Handlungsfeld 1.5 "Wohnen, Erziehung, Bildung und Soziales" (S. 76 f.) ist eventuell ein Ansatzpunkt für eine Förderung aus dem Bereich des Sachgebietes 12 ersichtlich. Möglicherweise ist eine Förderung nach Art. 10 FAG für den Umbau bzw. ggf. eine Sanierung des

Hauptgebäude
Regierungsplatz 540
84028 Landshut

Ämtergebäude
Gestütstraße 10
84028 Landshut

Telefon
(08 71) 8 08 - 01
Telefax
(08 71) 8 08 - 10 02

E-Mail
poststelle@reg-nb.bayern.de
Internet
www.regierung.niederbayern.bayern.de

Besuchszeiten
Mo-Do: 08:30 - 11:45 Uhr
14:00 - 15:30 Uhr
Fr: 08:30 - 11:45 Uhr
oder nach Vereinbarung

Konten
Zahlungen nur an die
mitgeteilten Konten der
Staatsoberkasse
Bayern in Landshut

Öffentliche Verkehrsmittel

zum Hauptgebäude 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 14
zum Ämtergebäude 3, 5, 6, 7, 14

(Haltestelle Regierungsplatz / Maximilianstraße)
(Haltestelle Amtsgericht / Hauptfriedhof)

Kindergartens denkbar. Für eine erste Beratung steht das Sachgebiet 12 der Kommune gerne zur Verfügung.

Hinweise zu "Maßnahmen-, Zeit-, Kosten-, und Finanzierungsübersicht „ sowie zu Übersichtlichkeit und Inhaltsverzeichnis siehe Nr. 2, Zusammenfassung Sachgebiet 34.

1.2 Sachgebiet 21 – Handel und Gewerbe, Verkehrswesen:

nach Kenntnis des Sachgebietes 21 wird im Bereich der Ortsmitte Bodenmais die Situation am Omnibusbetriebshof der Fa. Wenzl kritisch gesehen. Eine Auslagerung wurde schon mehrfach ins Auge gefasst. Ob eine Förderung aus Mitteln des GVFG bzw. FAG möglich wäre, müsste ggf. geprüft werden.

1.3 Sachgebiet 31 – Straßenbau:

Seit der Fertigstellung der Ortsumgehung Bodenmais im Jahr 1998 verlaufen keine überörtlichen Straßen mehr durch den Hauptort Bodenmais. Gegen die vorgesehenen Maßnahmen bestehen – soweit beschrieben – keine grundsätzlichen Einwände.

Fördermöglichkeiten nach dem BayGVFG:

Für die Förderung nach dem BayGVFG kommen vorliegend nur Maßnahmen in Betracht, die im Zuge von innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen liegen und zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse dringend erforderlich sind. Werden niederbayernweit mehr Projekte beantragt, als mit den verfügbaren Mitteln gefördert werden können, so erfolgt die Auswahl entsprechend der Zielrichtung des Programms i. w. nach der Verkehrswichtigkeit.

Die Maßnahmen an der Bahnhofstraße zielen auf eine gestalterische Verbesserung bzw. Erhöhung der Aufenthaltsqualität ab und bewirken – soweit bislang beschrieben - keine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im Sinne des BayGVFG und sind somit nicht förderfähig.

Der Finkenweg ist nach seiner Verkehrsbedeutung und Netzlage keine innerörtliche Hauptverkehrsstraße im Sinne des BayGVFG und somit nicht förderfähig.

1.4 SG 35 – Wohnungswesen:

Im Markt Bodenmais gibt es nach Kenntnis des Sachgebietes keinen Bedarf an geförderten Mietwohnungen. Ausnahmen können bei Ersatzbedarf und besonderen Wohnformen für ältere Menschen bestehen.

Seit dem 01.01.2012 gelten neue Wohnraumförderrichtlinien. Bei Förderung von Eigenheimen ist auch die Förderung von Zweiterwerb möglich. Hierfür wurden die Fördermöglichkeiten mit Fortschreibung der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2012) verbessert.

1.5 Sachgebiet 50 – Technischer Umweltschutz:

- Fehlanzeige -

1.6 Sachgebiet 51 – Naturschutz:

Das städtebauliche Entwicklungskonzept berührt die vom Sachgebiet zu vertretenden Belange nur am Rande. Die vorgesehenen Maßnahmen führen zu einer positiven Entwicklung des Orts und werden befürwortet. Allgemein wird noch darauf hingewiesen innerstädtische Grünbereiche

und Biotopstrukturen zu erhalten und zu entwickeln und Verknüpfungen mit den Ortsrandlebensräumen herzustellen.

1.7 SG 52 – Wasserwirtschaft:

- Fehlanzeige- nachdem im vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzept keine Maßnahmen mit wasserwirtschaftlichem Bezug aufgeführt bzw. erkennbar sind.

1.8 Weiter beteiligte Sachgebiete

Die beteiligten Sachgebiete - Sachgebiet 20 - Wirtschaftsförderung Beschäftigung, Sachgebiet 24 - Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Sachgebiet- 30.1 Hochbau, 30.2 - Energie- und Betriebstechnik und der Bereich 4 - Schulen - haben keine Stellungnahme abgegeben:

2. Zusammenfassung (SG 34):

Für die genannten Maßnahmen fehlt überwiegend eine Zeit-, Kosten-, und Finanzierungsübersicht, so dass diesbezüglich weder für den Markt Bodenmais noch für die Beteiligten konkrete Aussagen zu geplanten Maßnahmen möglich sind. Wir bitten das städtebauliche Entwicklungskonzept diesbezüglich zu ergänzen. Die fehlenden Seitenangaben im Inhaltsverzeichnis lassen das sehr umfangreiche Integrierte Stadtentwicklungskonzept unübersichtlich erscheinen und sollten nachgeholt werden.

Die im Maßnahmen-, Zeit-, Kostenplan aufgeführten Maßnahmen, die mit Städtebauförderungsmitteln gefördert werden können, liegen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

Die von den beteiligten Sachgebieten vorgetragenen Hinweise erfordern nach unserer Auffassung keine Änderung des zur Abstimmung gemäß §149 BauGB vorgelegten Entwurfs des städtebaulichen Entwicklungskonzepts. Wir bitten deshalb, das städtebauliche Entwicklungskonzept nach redaktioneller Überarbeitung des Inhaltsverzeichnisses und Ergänzung der Zeit-, Kosten-, und Finanzierungsübersicht zu beschließen und um Vorlage des Marktratsratsbeschlusses. Ferner bitten wir um Vorlage der Endfassung zweifach auf CD sowie dreifach als gedrucktes Exemplar.

Mit freundlichen Grüßen

Schaffelhofer
Baudirektor