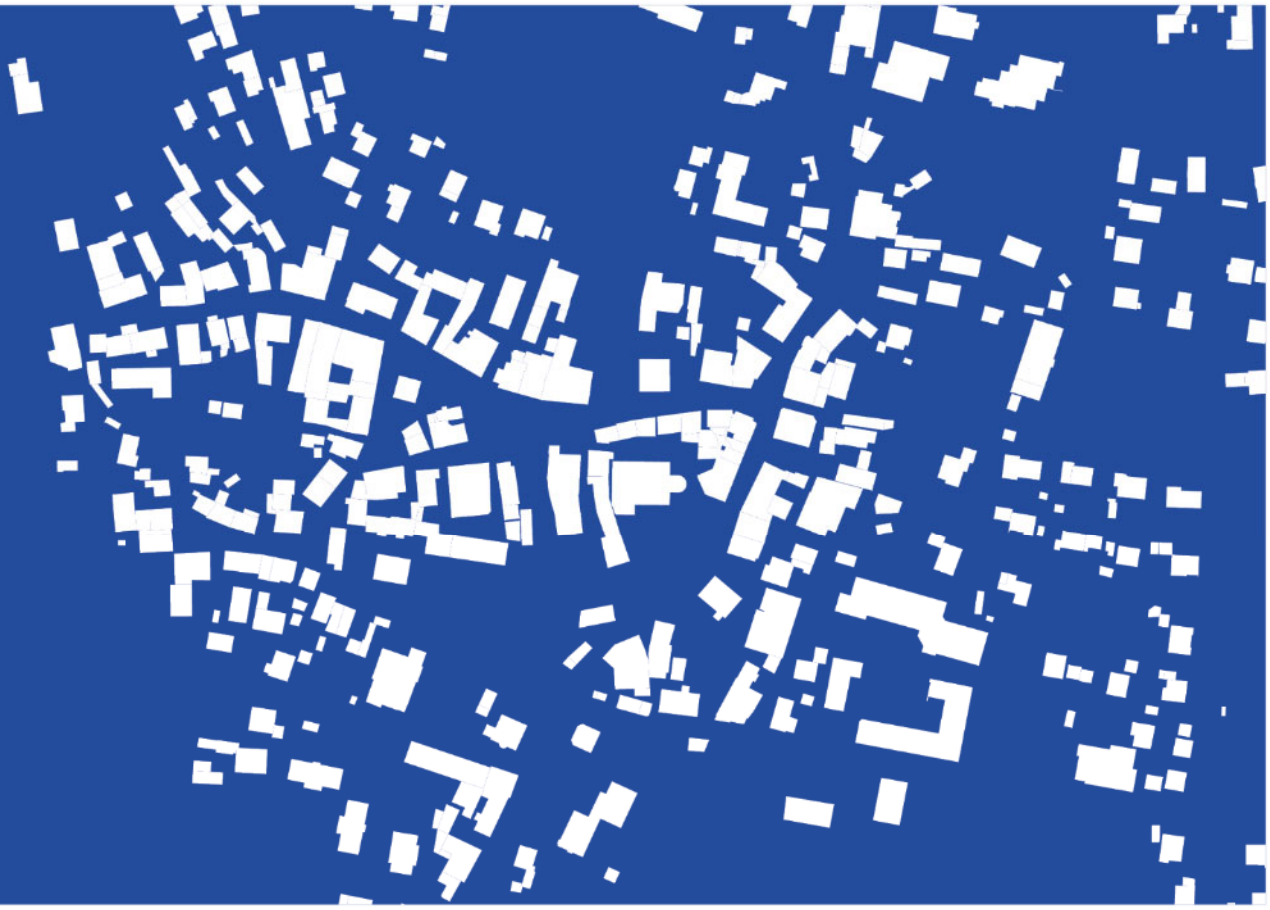
Fassung Beschlussvorlage 16.11.2023

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

ISEK
MARKT RUHMANNSFELDEN

NOVEMBER 2023



MARKT RUHMANNSFELDEN

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

ISEK
Markt Ruhmannsfelden

Entwurf
Regensburg / Nürnberg / Parsberg
November 2023

Auftraggeber:

Markt Ruhmannsfelden
1. Bürgermeister Werner Troiber
Am Rathaus 1
94239 Ruhmannsfelden

Bearbeitung:

geografie & service
Gero Wieschollek Diplom-Geograf (univ.)
M.A. Organisationsentwicklung
Bahnhofstr. 18
93047 Regensburg
www.geografieundservice.de

Dr. Fruhmann & Partner Beratungsgesellschaft mbH
Dr. Wolfgang Fruhmann, Dipl. Geograph
Heckenweg 8
92331 Parsberg

PLANWERK Stadtentwicklung
Dr. Preising, Schramm & Sperr Stadtplaner PartG mbB
Stadtplaner, Regionalplaner, Geografen
Äußere Sulzbacher Straße 29, 90491 Nürnberg
www.planwerk.de

Gunter Schramm, M.A. Geografie, Stadtplaner
Sophia Heilscher, M.A. Geografie

Grafische und kartografische Abbildungen sowie Bilder:
PLANWERK STADTENTWICKLUNG, geografie & service, Dr. Fruhmann & Partner
(sofern nicht anders vermerkt)

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung 7
1.1 Einführung und Ziel der Untersuchungen 7
1.2 Anlass, Verfahren und Vorgehensweise 8
1.3 ISEK-Lenkungsgruppe 9
2 Lage im Raum und Funktion 11
2.1 Lage, Funktion, regionalplanerische Einordnung 11
3 Begleitender Beteiligungsprozess 13
3.1 Kick-Off-Veranstaltung mit virtuellem Ortsrundgang 13
3.2 1. Ruhmannsfelder Marktwerkstatt 13
3.3 Klausur des Marktrates 14
3.4 2. Ruhmannsfelder Marktwerkstatt 15
3.5 Abschlussveranstaltung 15
4 Bestandsanalyse 16
4.1 Städtebau und Siedlungsstruktur 16
4.1.1 Siedlungsentwicklung und Denkmäler 16
4.1.2 Siedlungs- und Baustruktur 18
4.1.3 Flächennutzungsplan – Bauerwartungsland 18
4.1.4 Geplante Entwicklungen 20
4.1.5 Innenentwicklung 20
4.2 Verkehr 24
4.2.1 Motorisierter Verkehr 24
4.2.2 Ruhender Verkehr 25
4.2.3 Fuß- und Radverkehr 29
4.2.4 ÖPNV 29
4.3 Bevölkerung 31
4.3.1 Bevölkerungsentwicklung 31
4.3.2 Bevölkerungsstruktur 32
4.4 Wohnen und Haushalte 40
4.5 Wirtschaft, Gewerbe, Tourismus 43
4.5.1 Pendelbewegungen 43
4.5.2 Arbeitsplätze nach Wirtschaftsbereichen 44
4.5.3 Einzelhandel und Nahversorgung 46
4.5.4 Tourismus 48
4.6 Medizin und Pflege 51
4.7 Bildung, Kultur, Freizeit 53
4.8 Klima, Umwelt, Energie 56
4.8.1 Erneuerbare Energien 56
4.8.2 Grünstrukturen 57
4.8.3 Naturschutz 58
5 Zusammenfassende SWOT-Analyse 61
6 Handlungsfelder und entwicklungsstrategische Überlegungen 62
7 Entwicklungsziele 66
8 Projekte und Maßnahmen 69
8.1 Maßnahmenplan 69
8.2 Projekt- bzw. Maßnahmenliste 70
8.3 Maßnahmensteckbriefe 75
9 Vorschlag für das Sanierungsgebiet Ruhmannsfelden Ortsmitte 99
9.1 Abgrenzung des Sanierungsgebietes 99
9.2 Sanierungsverfahren 99

10 Hinweise zu Monitoring und Evaluation 101
10.1 Konzeptionelle Grundlagen 101
10.2 Messgrößen des Monitorings 102
11 Umsetzung 104
12 Anhang 105

Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Strukturkarte, Stand 2023 11
Abbildung 2: Übersichtskarte Markt Ruhmannsfelden 12
Abbildung 3: Beteiligung Ablauf Schaubild 13
Abbildung 4: Kick-Off-Veranstaltung Teilnehmende 13
Abbildung 5: Marktwerkstatt Pinnwände 14
Abbildung 6: Marktwerkstatt Plenum 14
Abbildung 7: Jugendwerkstatt 15
Abbildung 8: Karte Denkmäler 17
Abbildung 9: Karte Bauerwartungsland (FNP) 19
Abbildung 10: Schwerpunktbereiche Innenentwicklungskonzept Markt Ruhmannsfelden 2023 22
Abbildung 11: Verkehrsmengen (BAYSIS), Straßenverkehrszählung 2021 24
Abbildung 12: Geplante Umgehungsstraße (Bayernatlas 2023) 25
Abbildung 13: Karte Parken und Verkehr 26
Abbildung 14: Karte Verkehrszählung Ruhmannsfelden Zählstellen 27
Abbildung 15: Karten Verkehrszählung Ruhmannsfelden - Ergebnisse 28
Abbildung 16: Bevölkerungsentwicklung Markt Ruhmannsfelden 1990 - 2021 31
Abbildung 17: Bevölkerung Markt Ruhmannsfelden Prognose 31
Abbildung 18: Jährliche Bevölkerungsveränderung Markt Ruhmannsfelden 2000 - 2021 32
Abbildung 20: Entwicklung der Altersgruppe unter 6 Jahren in Ruhmannsfelden 1990 - 2021 33
Abbildung 19: Entwicklung der Altersgruppe unter 6 bis unter 18 in Ruhmannsfelden 1990 - 2021 33
Abbildung 20: Entwicklung der Altersgruppe unter 6 Jahren in Ruhmannsfelden 1990 - 2021 34
Abbildung 21: Karte Verteilung der unter 18-Jährigen 34
Abbildung 22: Entwicklung der Altersgruppe unter 18 in Ruhmannsfelden mit Vorausberechnung 35
Abbildung 23: Entwicklung der Altersgruppe 18 bis 65 im Markt Ruhmannsfelden 1990 - 2021 36
Abbildung 24: Karte Verteilung der 65-Jährigen und Älteren 37
Abbildung 25: Entw. der Altersgruppe der 65-Jährigen und Älteren in Ruhmannsfelden 1990 - 2021 .. 38
Abbildung 26: Entw. der Altersgruppe der 65-Jährigen und Älteren in Ruhmannsfelden m. Vorausb... 39
Abbildung 27: Baufertigstellungen Wohnungen 1990 - 2021 40
Abbildung 28: Durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf und Haushaltsgröße 1990 - 2021 41
Abbildung 29: Flächenbedarf in Abhängigkeit der Fläche von Wohneinheiten 42
Abbildung 30: Häufigste Ziele der Ein- und Auspendelnden 2021 44
Abbildung 32: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen 2008 - 2021 45
Abbildung 31: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 2008 - 2020 45
Abbildung 32: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen 2008 - 2021 46
Abbildung 33: Karte Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen 47
Abbildung 34: Karte Rad- und Wanderwege 50
Abbildung 35: Karte Medizinische Einrichtungen 52
Abbildung 36: Karte soziale Einrichtungen 54
Abbildung 37: Karte Freizeiteinrichtungen 55
Abbildung 38: Ausschnitt Energieatlas Bayern 2022 - Photovoltaik installierte Leistung pro ha (Gem.) 56
Abbildung 39: Ausschnitt Energieatlas Bayern 2022 - Wasserkraft installierte Leistung pro ha (Gem.). 57
Abbildung 40: Karte Grün- und Freiflächen 59
Abbildung 41: Karte Naturschutz 60
Abbildung 42: Karte Maßnahmenplan 69
Abbildung 42: Abgrenzung Sanierungsgebiet 100
Abbildung 42: Abgrenzung Sanierungsgebiet 100

1 Einführung

Die Gemeinde Ruhmannsfelden hat im Naturpark Bayerischer Wald raumstrukturell eine in mehrfacher Hinsicht günstige Scharnierlage zwischen dem Verdichtungsbereich des Oberzentrums Deggendorf-Plattling und dem Hinteren Bayerischen Wald. Vor allem der Raum Deggendorf weist eine Entwicklungsdynamik auf, die sich im Umland des Oberzentrums spürbar in entsprechender Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und auch im Bedarf an Gewerbeimmobilien niederschlägt.

1.1 Einführung und Ziel der Untersuchungen

Vor diesem Hintergrund soll das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für den Markt Ruhmannsfelden den Rahmen für die künftige räumliche und strukturelle Entwicklung der Gemeinde herausarbeiten und abstecken. Auf der einen Seite stehen hier die Herausforderungen einer Gemeinde, die landesplanerisch der Kategorie Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugerechnet wird, aber auf der anderen Seite auch die Chancen, die sich aus der Standortlage und den bestehenden (Infra-) Strukturen ergeben. Diese Ebenen gilt es in Sinne einer proaktiven Gestaltung der Gemeindeentwicklung zu gestalten, um den Bedarfen und stellenweise auch dem Entwicklungsdruck aus der Region nicht nur reaktiv begegnen zu müssen.

Folgerichtig fokussiert sich das ISEK auf den historisch gewachsenen Kernbereich Ruhmannsfeldens, der das funktionale und strukturelle Zentrum bildet. Hier wohnt der weit überwiegende Teil der Bevölkerung, da kaum größere Ortsteile vorhanden sind, und hier bündeln sich alle Daseinsvorsorgeeinrichtungen und Nahversorgungsangebote bzw. grenzen unmittelbar an. Die Schulstraße ist Geschäftsstandort, baulich und verkehrlich verbindendes Element. Der nordöstliche Bereich verbindet mit anliegenden Einrichtungen den Ortskern in Richtung Bahnhof.

Auf der Zielebene gilt es entsprechend, die Grundlagen für eine weiterhin aktive, selbstbestimmte Gemeindeentwicklung zu schaffen, welche den attraktiven Lebens-, Wirtschafts-, Erholungs- und Kulturraum Ruhmannsfeldens zukunftsfähig aufstellt. Die angestrebte nachhaltige Ortsentwicklung beruht auf der Verknüpfung von ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten vor Ort.

In einer integrierenden und multifunktionalen Kombination vielfältiger Angebote zielt das ISEK u.a. auf die Prüfung folgender Aspekte:

- Nach- und Weiternutzung bestehender Bausubstanz, Leerstandsaktivierung und Nutzung von Baulücken
- Flexible Wohnungsangebote für Jung und Alt – Miete und Eigentum – Haus und Wohnung für unterschiedlichste Lebenssituationen
- Erhalt der bestehenden Geschäftsstruktur und der Versorgungsfunktion des Marktes für die Region

- Ansiedlungsmöglichkeiten für Dienstleister (Ärzte, Gesundheit, Beratung, etc.) kombiniert mit Co-Working-Angeboten, Regio-Hubs, Public-Home-Office
- zeitgemäße Gestaltung des Markplatzbereiches als Treff- und Eventraum
- Lösung von Konflikten im fließenden und ruhenden Verkehr durch Verkehrsberuhigung und bedarfsgerechte Parkplatzangebote
- Strukturen für alternative Mobilitätsformen zum individuellen Auto
- weitere Angebote zur Stärkung der sozialen Gemeinschaft, insbesondere für Jugendliche
- Naturpark-Eingangs-Station mit Bayerwald-Info und Wander-Rad-Startplatz
- Aspekte der Klimaanpassung und des Ressourcenschutzes

All das kumuliert in der Zielsetzung, für den Gesamtort eine zukunftsfähige und standortstärkende Ortsmitte zu gestalten, die gut an die anschließenden Siedlungsbereiche und Infrastrukturen angebunden bzw. mit diesen vernetzt ist.

1.2 Anlass, Verfahren und Vorgehensweise

Der Markt Ruhmannsfelden strebt nach 1999 die erneute Aufnahme in die Städtebauförderung an. Die Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung eröffnet dem Markt die Möglichkeit, die bisherige Ortsentwicklung und potenzielle Sanierungsvorhaben mit seinen grundlegenden Zielsetzungen zu überdenken und neue Ansätze mit einem Schwerpunkt auf Innenortsentwicklung voranzubringen (Quelle: Ausschreibungstext).

Um das Spektrum der Handlungsfelder und Maßnahmen abzuklären, das für die Gestaltung der künftigen Gemeindeentwicklung denkbar und wünschenswert ist, wurde dem Markt Ruhmannsfelden von der Regierung von Niederbayern empfohlen, ein ISEK zu beauftragen.
Im Rahmen dieser Entwicklungsstrategie soll u.a. in enger Abstimmung mit der örtlichen Bevölkerung herausgearbeitet werden, welche baulichen, räumlichen und nutzungsorientierten Anliegen bezüglich zukünftiger Bedarfe bestehen und wie die geschilderten Chancen und Herausforderungen angegangen werden sollen.

Das ISEK greift vorhandene Planungen in der Marktgemeinde Ruhmannsfelden auf. Mit dem ISEK wurden neben weiteren fachlichen Analysen Stärken und Schwächen sowie Chancen und Herausforderungen gemeinsam mit der Bevölkerung (Details s. Kap. 4) und dem Marktrat erarbeitet, um daraus in unterschiedlichen Handlungsfeldern die Ziele für die Ortsentwicklung und Maßnahmenvorschläge festzulegen.

Im Laufe der ISEK-Erarbeitung wurde eine Fortschreibung des Vitalitätschecks von 2017 beauftragt, um dem Schwerpunkt der Innenortsentwicklung mit einer Datenaktualisierung die nötigen Grundlagen zu verschaffen.

Ferner wurde eine Verkehrszählung entlang der Route Schulstraße / Kreuzung Sudentenstraße - Sudentenstraße - Jahnstraße durchgeführt, um für diesen Bereich des Untersuchungsgebietes mit seinen insbesondere verkehrlichen Belangen fundierte Daten vorweisen zu können.

Für zukünftige Maßnahmen sollen Zielvorstellungen definiert und Maßnahmen zu beabsichtigten Entwicklungen daraus abgeleitet werden. Das ISEK soll Grundlage für die Festlegung eines Sanierungsgebiets sein.

Die vorgeschlagenen Ziele und Maßnahmen, aber auch die Priorisierung der Maßnahmen durch das Planerteam wurden vom Gemeinderat geprüft, diskutiert und das Konzept in seiner Entwurfsfassung am 16.11.2023 gebilligt.

Gleichzeitig hat der Gemeinderat mit Wirkung zum 16.11.2023 die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes gemäß BauGB § 142 beschlossen.

Diese hatten vom xx.xx.2023 bis zum xx.xx.2023 Gelegenheit, ihre Stellungnahmen beim Markt Ruhmannsfelden einzureichen. Dazu lag der Entwurf des ISEK in der Fassung vom 16.11.2023 öffentlich im Rathaus der Gemeinde aus und konnte auf der Internetseite der Gemeinde abgerufen werden.
Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft. Der Gemeinderat hat diese in seiner Sitzung am xx.xx.2024 behandelt und Abwägungen zu den Stellungnahmen beschlossen.

Mit Datum vom xx.xx.2024 beschließt der Gemeinderat die vorliegende, abschließende Fassung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) als planerisches Leitkonzept für den Markt Ruhmannsfelden.

1.3 ISEK-Lenkungsgruppe

Für die ISEK-Prozessteuerung und die Kommunikation nach innen wurde eine Lenkungsgruppe eingerichtet. Diese hatte die Aufgabe, prozessbegleitend zu wirken und den Prozessverlauf zu steuern. Die Lenkungsgruppe bestand von Seiten des Marktes Ruhmannsfelden aus dem 1. Bürgermeister, 5 Mitgliedern des Marktrates und einer Vertreterin des Bauamts. Des Weiteren war die Regierung von Niederbayern mit dem zuständigen Betreuer der Städtebauförderung vertreten, ebenso wie die Auftragnehmer mit 2 Personen.
Daneben waren die durchgeführten Veranstaltungen verlässliche Plattformen der Kommunikation mit den anwesenden Verantwortlichen.
Ergänzend zu den Veranstaltungen mit den Bürgerinnen und Bürgern und dem Marktrat fand am 26.7.2021 eine Besprechung mit dem Vertreter der Städtebauförderung bei der Regierung von Niederbayern statt. Während des gesamten ISEK-Prozesses wurde ein dialogischer

Informationsaustausch zwischen dem Projektteam und der Regierung von Niederbayern gewährleistet.

2 Lage im Raum und Funktion

2.1 Lage, Funktion, regionalplanerische Einordnung

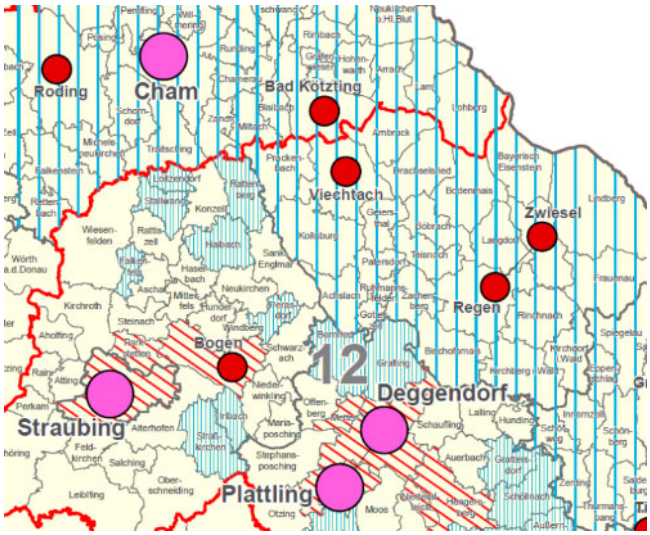


Abbildung 1: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Strukturkarte, Stand 2023

Die Marktgemeinde Ruhmannsfelden ist der Sitz der gleichnamigen Verwaltungsgemeinschaft (zusammen mit den Gemeinden Achslach, Gotteszell und Zachenberg) und befindet sich im niederbayerischen Landkreis Regen in der Planungsregion 12 Donau-Wald. Die Gemeinde liegt im Teisnachtal der Ferienregion Naturpark Bayerischer Wald und ca. 18 km nördlich des Oberzentrums Deggendorf-Plattling. Weitere oberzentrale Orte im Umkreis von Ruhmannsfelden sind Straubing (ca. 32 km entfernt) und Cham (ca. 38 km). Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Regen (ca. 13 km) und Viechtach (ca. 15 km). Ruhmannsfelden selbst befindet sich laut der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) im allgemeinen ländlichen Raum in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf und weist keine zentralörtliche Funktion auf. Allerdings erfüllt der Markt Ruhmannsfelden traditionell Aufgaben der Nahversorgung mit Angeboten der Daseinsgrundfunktionen (insbesondere Waren des täglichen Bedarfs, medizinische und gesundheitliche Versorgung, Bildung, ÖPNV-Anbindung) für einen engeren, historisch gewachsenen Einzugsbereich, der insbesondere Achslach, Gotteszell, Patersdorf und Zachenberg umfasst. Entsprechend wird die Marktgemeinde im Regionalplan als Grundzentrum geführt.

Über die B 11 / E 53 besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung in Nord-Süd-Richtung nach Deggendorf (von da Anschluss an A 3 und A 92) und in den hinteren Bayerischen Wald und weiter nach Tschechien. Auf der Schiene besteht in gleichem Maß Anschluss über die Waldbahn, die in Plattling an das ICE-Netz anbindet. Diese Lagegunst hat wesentliche Auswirkungen auf die Standortattraktivität der Gemeinde.

Der Markt Ruhmannsfelden umfasst insgesamt 14 Gemeindeteile mit rd. 2.050 Einwohnern auf einer vergleichsweise sehr geringen Fläche von 5.8 km². Neben dem Hauptort Ruhmannsfelden mit rund 1.830 Einwohnern handelt es sich fast ausschließlich um Weiler und Einöden. Lediglich die Siedlung Huberweid weist mit rd. 180 Einwohnern eine größere Bevölkerungszahl auf, ebenso wie die Siedlung "Am Mühlholz" rund um den außerhalb gelegenen Bahnhof mit rd. 60 Einwohnern.

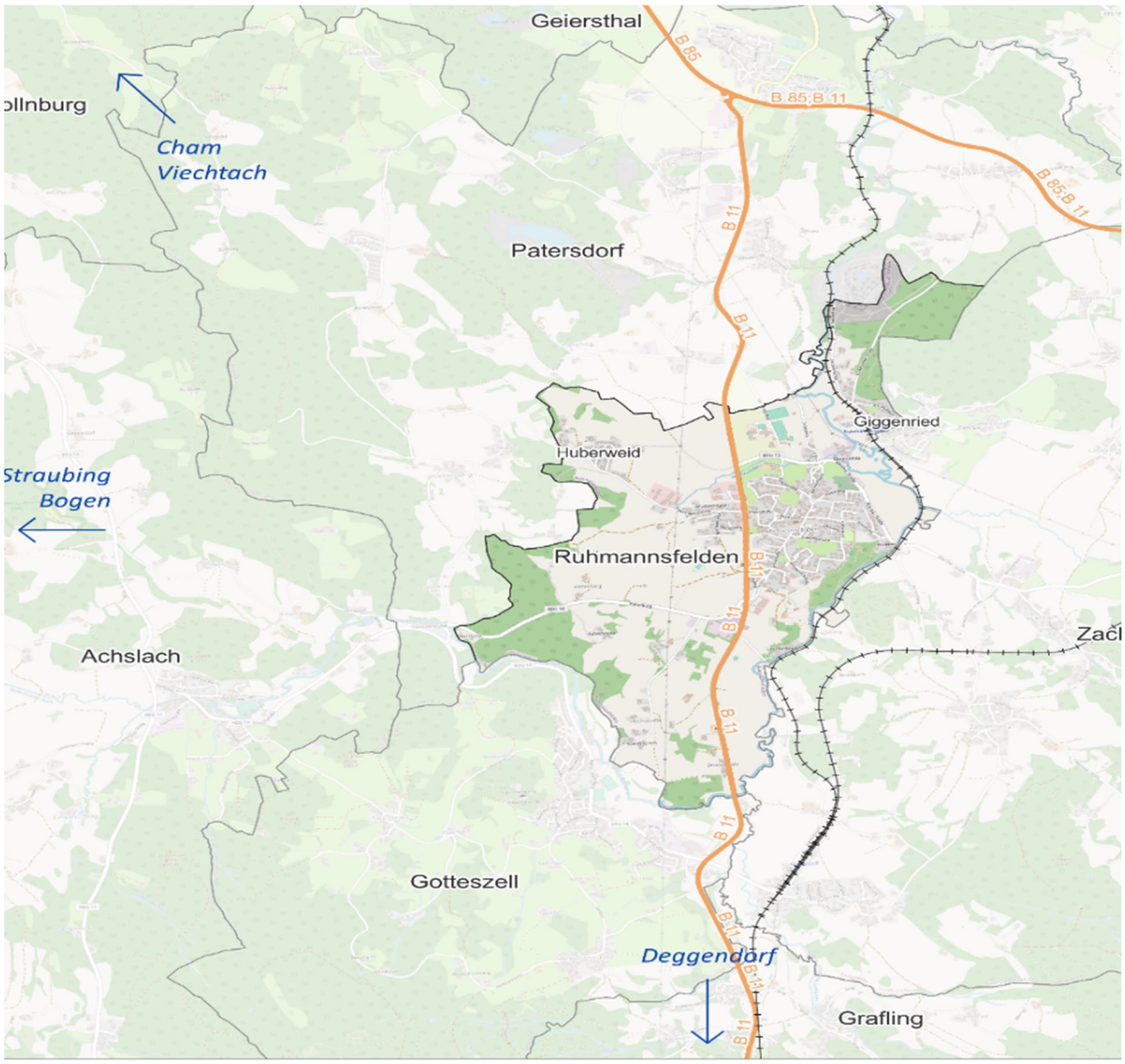


Abbildung 2: Übersichtskarte Markt Ruhmannsfelden

3 Begleitender Beteiligungsprozess

Abbildung 3: Beteiligung Ablauf Schaubild

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ist eine grundlegende Anforderung an ein ISEK. Dazu gehört ebenso die (frühzeitige) Einbindung der Zuständigen von Stellen der verschiedenen Verwaltungsebenen und anderen Institutionen, die für den Prozess mit seinen Ergebnissen wichtig sind. Es geht dabei darum, durch die Beteiligung die Vorstellungen, Ideen und Vorschläge der lokalen Akteure in das ISEK einfließen zu lassen und außerdem die Akzeptanz dafür auch herzustellen. Die Erarbeitung des ISEK wurde grundsätzlich als ergebnisoffener Prozess im Rahmen der Vorgaben verstanden. Durch diese Prozesshaftigkeit wurden die Ergebnisse der Veranstaltungen und die Projekte oder Maßnahmen Schritt für Schritt entwickelt.
Der ISEK-Beteiligungsprozess hatte einen aktivierenden und dynamischen Charakter, der den Beteiligten die Gelegenheit gab, sich aktiv in die Entwicklung des Marktes Ruhmannsfelden einzubringen. Trotz der COVID-19-Pandemie, in die ein Großteil der Erarbeitung des ISEK fiel, konnten eine Reihe von Veranstaltungen durchgeführt werden. Der ISEK-Beteiligungs-Prozess wurde dahingehend methodisch und terminlich angepasst. Die Veranstaltungen wurden vom Projektteam moderiert und dokumentiert.

3.1 Kick-Off-Veranstaltung mit virtuellem Ortsrundgang

Abbildung 4: Kick-Off-Veranstaltung Teilnehmende

In der ersten öffentlichen Veranstaltung zum Projekt-Kick-Off am 10.7.2020 wurden u.a. die Ziele und Arbeitsschritte des ISEK-Ruhmannsfelden vorgestellt. Ein wesentlicher Programmpunkt dieser ersten Veranstaltung war ein virtueller Rundgang durch Ruhmannsfelden anhand aktueller Fotos aus dem Sanierungsgebiet. Dies sorgte dafür, dass Fragen aufgeworfen und diskutiert wurden und Kommentare von den Teilnehmenden dazu abgegeben werden konnten. Neue Ideen und Vorschläge wurden ebenfalls aus dem Auditorium aufgenommen und für den weiteren ISEK-Arbeitsprozess dokumentiert. Das Ziel, die Aufmerksamkeit der interessierten Öffentlichkeit in Ruhmannsfelden auf den ISEK-Prozess zu lenken und sich einzubringen wurde mit der Kick-Off-Veranstaltung erreicht.

3.2 1. Ruhmannsfelder Marktwerkstatt

Nach der Kick-Off-Veranstaltung, die überwiegend informativen Charakter hatte, bekamen die Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit, sich weiter aktiv in den ISEK-Prozess einzubringen und diesen mitzugestalten. Dazu fand am 25.9.2020 die 1. Marktwerkstatt statt. Hier konnten interessierte Bürgerinnen und Bürger in folgenden Aktionsräumen aktiv mitarbeiten:

- Innerörtlicher Verkehr/Infrastruktur/Wirtschaft
- Innenentwicklung/Wohnen/Ortsbild
- Soziales/Teilhabe/Kultur

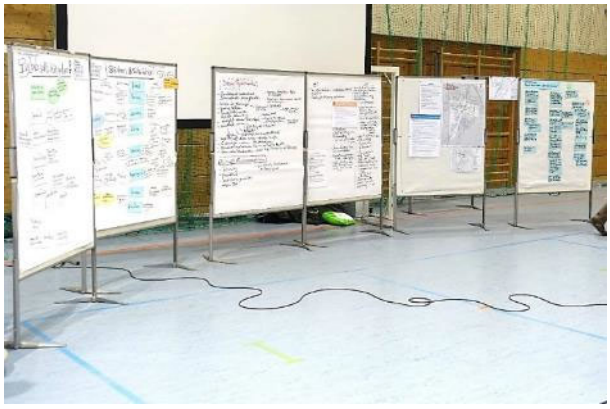


Abbildung 5: Marktwerkstatt Pinnwände

Zu Beginn fand ein virtueller Ortsrundgang statt. Jede Arbeitsgruppe wurde von Mitarbeitenden der das ISEK betreuenden Arbeitsgemeinschaft moderiert.
Folgende Arbeitsschritte wurden in jedem Aktionsraum parallel bearbeitet:

1. „Ruhmannsfelden lebens- und liebenswert“: Was bedeutet das für Sie im Aktionsraum?
2. Welches sind die Stärken und Schwächen von Ruhmannsfelden?
3. Welche Ziele und Potenziale sehen Sie für Ruhmannsfelden?

Abbildung 6: Marktwerkstatt Plenum

3.3 Klausur des Marktrates

Die Einbindung des Marktrates Ruhmannsfelden in die ISEK-Erstellung ist ein weiterer wichtiger Baustein des Beteiligungsprozesses. Der Marktrat war zum einen in der Lenkungsgruppe vertreten. Zum anderen nahmen Mitglieder des Marktrates an den Marktwerkstätten teil. Des Weiteren wurde eine Klausur mit dem Marktrat durchgeführt (7.5.2021), um in der Diskussion einzelner Aspekte nochmals in die Tiefe zu gehen und die Vorstellungen des Entscheidungsgremiums einzubeziehen. Damit wurde der wechselseitige Informationsfluss und Austausch zwischen dem Entscheidungsgremium und dem Projektteam sichergestellt und dies sorgte außerdem für ein Commitment des Marktrats bezüglich der diskutierten Sachverhalte und Vorschläge und des ISEK-Prozesses als solchem. Der Marktrat hat in den durchgeführten Veranstaltungen mit viel Engagement seine Vorstellungen in die städtebauliche Planung im Rahmen des ISEK eingebracht und wurde mit im ISEK-Prozess inhaltlich abgeholt und einbezogen.

Abbildung 7: Jugendwerkstatt

3.4 2. Ruhmannsfelder Marktwerkstatt (Jugendwerkstatt)

Aus der im Prozessverlauf geführten Diskussion mit dem Marktrat wurde der Bedarf geäußert, die 2. Marktwerkstatt der Zukunft junger Menschen in Ruhmannsfelden zu widmen. Dabei ging es darum, herauszufinden, welche Sichtweisen die jungen Leute auf ihr Leben in Ruhmannsfelden haben, was sie brauchen und welche Ideen sie haben. Die 2. Marktwerkstatt fand am 30.4.2022 statt und wurde gemeinsam mit Vertretern des Landkreises Regen im Projekt „Demokratie leben“ organisiert.

3.5 Abschlussveranstaltung „Ruhmannsfelden – lebens- und liebenswert“

Nach Abgabe des ISEK und formaler Bestätigung durch den Marktrat soll eine öffentliche Abschlussveranstaltung mit Bürger:innen Ruhmannsfeldens stattfinden. Dies ist voraussichtlich 2024 der Fall. Dabei sollen die Ergebnisse vorgestellt und diskutiert werden.

4 Bestandsanalyse

4.1 Städtebau und Siedlungsstruktur

4.1.1 Siedlungsentwicklung und Denkmäler

Die Betrachtung der baulichen Entwicklungsphasen ist ein relevanter Indikator für die Innenentwicklung, da sich innerhalb homogener Siedlungsgebiete bestimmte Altersklassen der dortigen Bewohner:innen ausmachen lassen. Anhand der Altersklassen können Rückschlüsse auf die Bausubstanz getroffen werden. Daraus wiederum ergeben sich spezifische Bedarfe an Versorgungsstrukturen und Infrastrukturen. Zusätzlich können auch Umbruchphasen wie Eigentümer:innen-wechsel oder notwendige Sanierungen vorhergesehen und einplant werden. Durch die kartografische Darstellung lassen sich ebenfalls Rückschlüsse zur Flächeninanspruchnahme der letzten Jahrzehnte ziehen.

Etwa in der Mitte des 12. Jahrhunderts wurde im heutigen Ruhmannsfelden eine Dienstmannenburg mit umgebenden Ansiedlungen errichtet, aus der der Ort hervorging. Rund 100 Jahre später wurde die Burg zugunsten der Errichtung des Klosters Gotteszell abgebrochen. Ruhmannsfelden fiel daraufhin in den Besitz des Kloster Aldersbach, bis der Ort 1503 an das Kloster Gotteszell überging. Etwa in dieser Zeit erhielt Ruhmannsfelden das Marktrecht.
Die Bürger:innen Ruhmannsfeldens gerieten jedoch in Zwist mit dem Kloster Gotteszell, u.a. um den Erhalt der Marktrechte. Nach wiederholten Tumulten wurde der Markt Ruhmannsfelden im Zusammenhang mit einem Aufstand im Jahr 1522 niedergebrannt.

Die Geschichte der Marktgemeinde Ruhmannsfelden spiegelt sich auch in den noch bestehenden Bau- und Bodendenkmälern wider. Diese gilt es zu erhalten, da sie zum Teil ortsbildprägend sind, den Charakter der Marktgemeinde hervorheben und als Übermittler von historischen Ereignissen und Begebenheiten in Ruhmannsfelden dienen (s. Abb. n. S.).

Durch Brände in den Jahren 1820, 1889 und 1894 wurde die Bausubstanz Ruhmannsfeldens weitestgehend vollständig zerstört. 1890 wurde mit der Eröffnung der Bahnstrecke zwischen Gotteszell und Viechtach ein Anschluss an die Eisenbahn im heutigen Ortsteil Am Mühlholz geschaffen.

1913 bestand rund um die heutige Straßen Bachgasse, Marktstraße, Schulstraße, Lerchenweg und Bahnhofstraße erneut eine Ansiedlung, die sich entlang der Straßenzüge rund um die Kirche St. Laurentius gliederte. Etwa ab den 1950er Jahren fanden punktuelle Nachverdichtungen im Altort sowie Siedlungserweiterungen insbesondere in den Nord- und Südausläufern Ruhmannsfeldens statt.

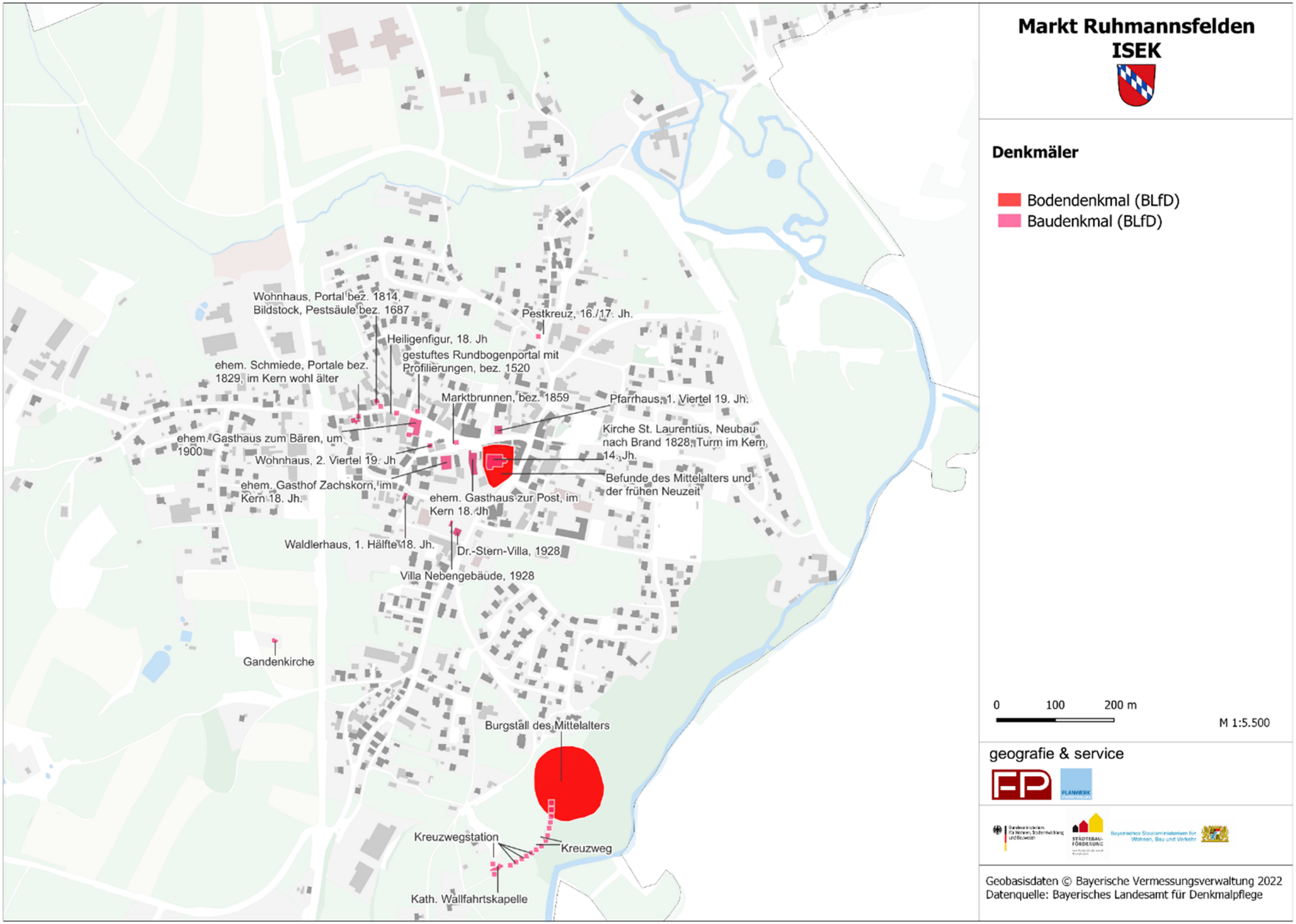


Abbildung 8: Karte Denkmäler

Um 1950 wurde der sich etwa 1 km vom Hauptort in nordwestlicher Richtung befindliche Ortsteil Huberweid entwickelt.

Zwischen 1970 und 1980 wurde der Markt Ruhmannsfelden um seinen Ortsteil Am Mühlholz erweitert. Im Zuge des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ wurden so 20 bis 30 Einfamilienhäuser im nordöstlichen Gemeindebereich errichtet.

Auch im Hauptort gliederten sich vor allem zwischen 1980 und 2000 Wohnbaugebiete - vorwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern bestehend - sowie vereinzelt gewerbliche Strukturen an. Nach 2000 fanden überwiegend bauliche Lückenschließungen statt.

4.1.2 Siedlungs- und Baustruktur

Siedlungsschwerpunkte der Wohnbebauung finden sich in den Gebieten Lindenhöhe im Norden, Bruckhöhe und Am Sportplatz im Osten, sowie Bergstraße im Süden und Bühlfelderweg im Westen. Als vorwiegender Gebäudetyp ist das Einfamilienhaus mit vereinzelter Doppelhausbebauung festzustellen.

Im nordwestlichen Siedlungsbereich an der B11 befinden sich die Gewerbegebiete Mutternhäusl und Pointen, die sich jeweils aus bis zu vier Gewerbebetrieben zusammensetzen. Südlich vom Hauptort liegt das Gewerbegebiet Hoffeld mit zwei Verbrauchermärkten.

4.1.3 Flächennutzungsplan – Bauerwartungsland

Im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Ruhmannsfelden befinden sich mehrere als Bauerwartungsland gekennzeichnete Flächen. Diese sind im Flächennutzungsplan ausgewiesen, aber nicht mit Bebauungsplan überplant oder bebaut. Im Rahmen der Innenentwicklung gilt es zu überprüfen, inwiefern für diese Flächen Bebauungsbedarf besteht. Gegebenenfalls kann eine Rücknahme der Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgen, um sich auf die Bebauung, Weiterentwicklung und Nutzung von Potenzialflächen im Ortskern zu fokussieren.

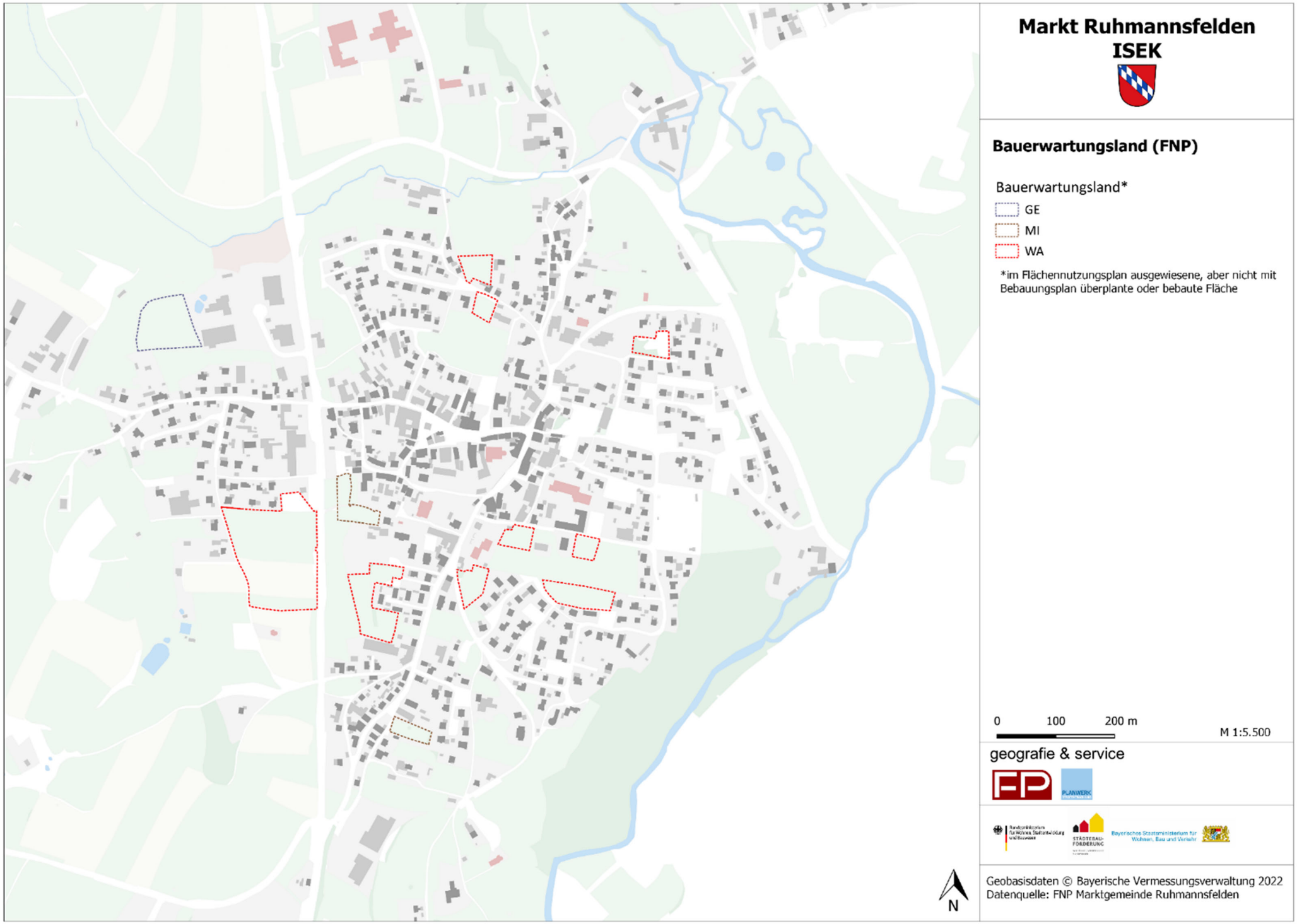


Abbildung 9: Karte Bauerwartungsland (FNP)

4.1.4 Geplante Entwicklungen

Im Zuge der baulichen Entwicklung der Marktgemeinde Ruhmannsfelden bestehen neben Einzelprojekten folgende Planungen:

- Wohngebiet Huberweid (siehe Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung WA "Huberweid" in Ruhmannsfelden, gemäß § 13 b BauGB)
- Wohnangebote in Baulücke Bergstraße (Fl. Nr. 376/4, 376/5 und 376/8) (siehe Bebauungsplan „WA / MI Bergstraße“)

4.1.5 Innenentwicklung

Um die Innenentwicklung in Ruhmannsfelden aktiv anzugehen, hat sich die Marktgemeinde Ruhmannsfelden parallel zum ISEK dazu entschieden, mit dem Vitalitäts-Check 2.5 (VC 2.5) die Aktualisierung des bestehenden Innenentwicklungskonzeptes und VC 2.0 aus dem Jahr 2017 zu beauftragen. Ziel ist es, die Ausweisung von neuen Flächen im Außenbereich der Gemeinde zu reduzieren und stattdessen die Entwicklung einer vitalen Gemeindestruktur im Kern voranzutreiben. Die Inhalte, Ziele und Maßnahmenvorschläge des Innenentwicklungskonzeptes spiegeln sich auch in den **Zielsetzungen und Maßnahmenvorschlägen** des ISEKs wider.

Durch Erhebungen wurden die Innenentwicklungspotenziale des Marktes Ruhmannsfelden identifiziert und der Datenbestand entsprechend aufbereitet. **Die hierfür genutzten Datenbanken werden den Kommunen vom Bayerischen Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (VC 2.5) bzw. dem Landesamt für Umwelt (FMD 4.2) zur Verfügung gestellt und wurden im Rahmen des Innenentwicklungskonzeptes gepflegt. Diese sollen im Rahmen der Gemeindeentwicklung von der Kommune auch zukünftig aktuell gehalten werden.**

Zur Standardisierung des Erhebungsprozesses werden in den Datenbanken folgende Kategorien vorgegeben, anhand derer die Innenentwicklungspotenziale auch im Markt Ruhmannsfelden erfasst wurden:

- Baulücke klassisch
- Geringfügig bebautes Grundstück
- Wohngebäude leerstehend
- Gewerbebrache
- Gewerbebrache mit Restnutzung
- Wirtschaftsgebäude am Ortsrand leerstehend
- Hofstelle leerstehend
- Hofstelle mit Restnutzung
- Infrastruktureinrichtung leerstehend
- Konversionsfläche
- Wohngebäude mit Leerstandsrisiko

Neben der Ermittlung von Potenzialflächen fand im Rahmen des Innenentwicklungskonzeptes 2023 auch eine Wohnbaulandbedarfsberechnung statt mit Ableitung von entsprechenden Maßnahmenvorschlägen für die Zukunft (s. Kapitel 3.7 Wohnen - Innenentwicklung und Wohnen im Alter).

Folgende Ziele wurden im Zuge des Innenentwicklungskonzeptes gesetzt:

- Aktivierung und Vermeidung von Leerständen
- Erhalten, Sanieren und Weiterentwickeln bestehender Bausubstanz
- Diversifizierung des Angebotes am Wohnungsmarkt
- Erhalt ortsbildprägender Grün-/Freiflächen
- Schließen von Baulücken
- Errichten zusätzlicher Gebäude auf gering bebauten Grundstücken
- Abbruch von Gebäuden und Freimachen von Grundstücken, wenn damit andere Potenziale erschlossen werden können (z.B. Stichwort: Licht, Luft, Grün innerorts)

Zusammenfassend wird für die Marktgemeinde Ruhmannsfelden im Innenentwicklungskonzept 2023 empfohlen, Bauland höchstens punktuell auszuweisen in Form von siedlungsstrukturellen Lückenschlüssen oder Ortsabrundungen. Gleichzeitig gilt es, die Nähe von Wohnen zu Nahversorgung zu berücksichtigen und vorhandene Bereiche mit hohem Innenentwicklungspotenzial entsprechend zu gestalten.

Für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung ist es wichtig, den vorhandenen, (teilweise) leerstehenden Gebäudebestand zu beleben und weiterzuentwickeln. Dabei ist die Zusammenarbeit mit den Eigentümer:innen essenziell, da keine baurechtlichen Entscheidungen ohne deren Einbeziehung getroffen werden sollten, zumal die Gemeinde auf die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer:innen angewiesen ist.

Zudem konnten im Innenentwicklungskonzept 2023 neben weiteren Potenzialflächen, Bereiche mit Häufungen von Leerständen identifiziert werden:

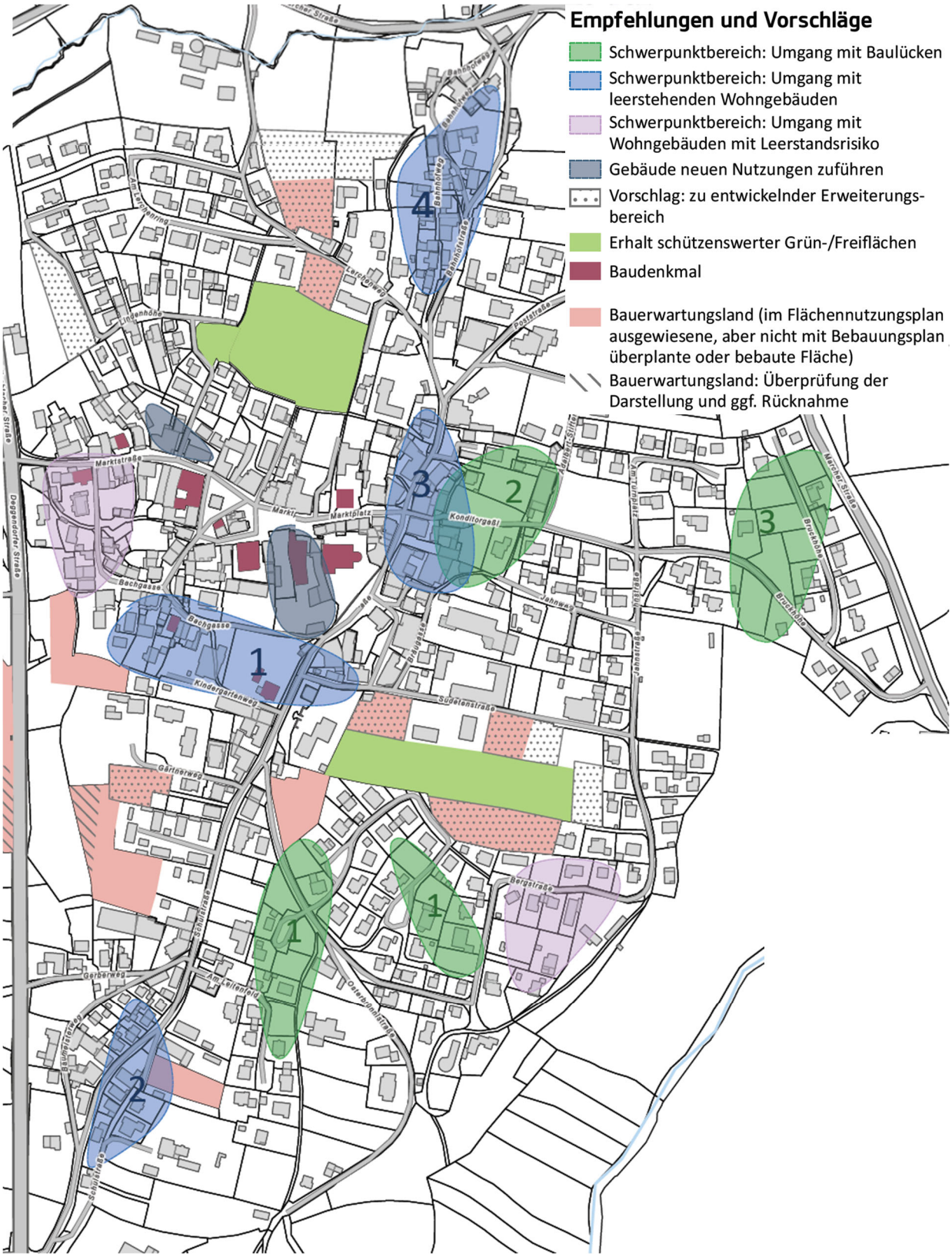


Abbildung 10: Schwerpunktbereiche Innenentwicklungskonzept Markt Ruhmannsfelden 2023

Schwerpunktbereiche mit leerstehenden Wohngebäuden

1: In zweiter Lage rund um den Marktplatz, die Schulstraße sowie Bachgasse
Vorschlag:
Reaktivierung der Wohngebäude; Wiedernutzbarmachung der Dr.-Stern-Villa (Machbarkeitsstudie)

2: Im südlichen Siedlungsgebiet des Hauptorts rund um den Baumeisterweg und die Schulstraße
Die Bundesstraße ist auf kurzem Wege zu erreichen, auch ein Discounter und ein Vollsortimenter befinden sich in fußläufiger Entfernung. Einschränkend ist hier allerdings die Tatsache, dass kein straßenbegleitender Fußweg vorhanden ist. Passant:innen müssen sich hier den Straßenraum mit dem MIV teilen, was zu gefährlichen Konfliktsituationen führen kann.
Vorschlag:
Nutzung als attraktiver Wohnraum

3: Östlich der Schulstraße und südlich des Konditorgaßls
Vorschlag:
Prüfung der Wiedernutzbarmachung

4: (dringlich) Areal um die Bahnhofstraße und den Bahnhofsweg
In diesem Bereich ist eine auffällige und das Ortsbild wesentlich störende Häufung an leerstehenden Wohngebäuden festzustellen; neun Wohnleerstände konnten hier erhoben werden, was einem Anteil von fast der Hälfte der sich dort befindenden Gebäude entspricht.
Vorschlag:
Klärung, wie mit der Ballung an Leerständen umgegangen werden kann, welche Potenziale reaktivierbar sind und welche Gebäude entfernt werden könnten bzw. sollten (= Rahmenplanung).

Zusätzlich zu den Schwerpunktbereichen mit leerstehenden Wohngebäuden wurden Schwerpunktbereiche für den Umgang mit Baulücken festgestellt, deren Bebaubarkeit und Verfügbarkeit jedoch im Einzelfall zu bewerten ist.

Die Ansprache und Beratung der sowie die Zusammenarbeit mit den Eigentümer:innen ist dabei eine der Hauptaufgaben und Grundvoraussetzung für die Gestaltung der Potenzialflächen.

(Vgl. Innenentwicklungskonzept Markt Ruhmannsfelden 2023 zu weiteren Details)

4.2 Verkehr

4.2.1 Motorisierter Verkehr

Durch die Gemeinde Ruhmannsfelden bzw. westlich der Ortsmitte vorbei führt die Bundesstraße B11, über die das Oberzentrum Deggendorf-Plattling und die Mittelzentren Viechtach bzw. Regen und der hintere Bayerische Wald angebunden sind. Neben Kfz-Verkehr ist diese von Schwerlast- und Landwirtschaftsverkehr geprägt.

Laut der Straßenverkehrszählung 2021 des Bayerischen Straßeninformationssystems (BAYSIS) liegt der Schwerlastverkehr auf der B 11 an der Zählstelle in Ruhmannsfelden bei 543 Fahrzeugen und der Kfz-Gesamtverkehr liegt bei 7.841 Fahrzeugen pro Tag.

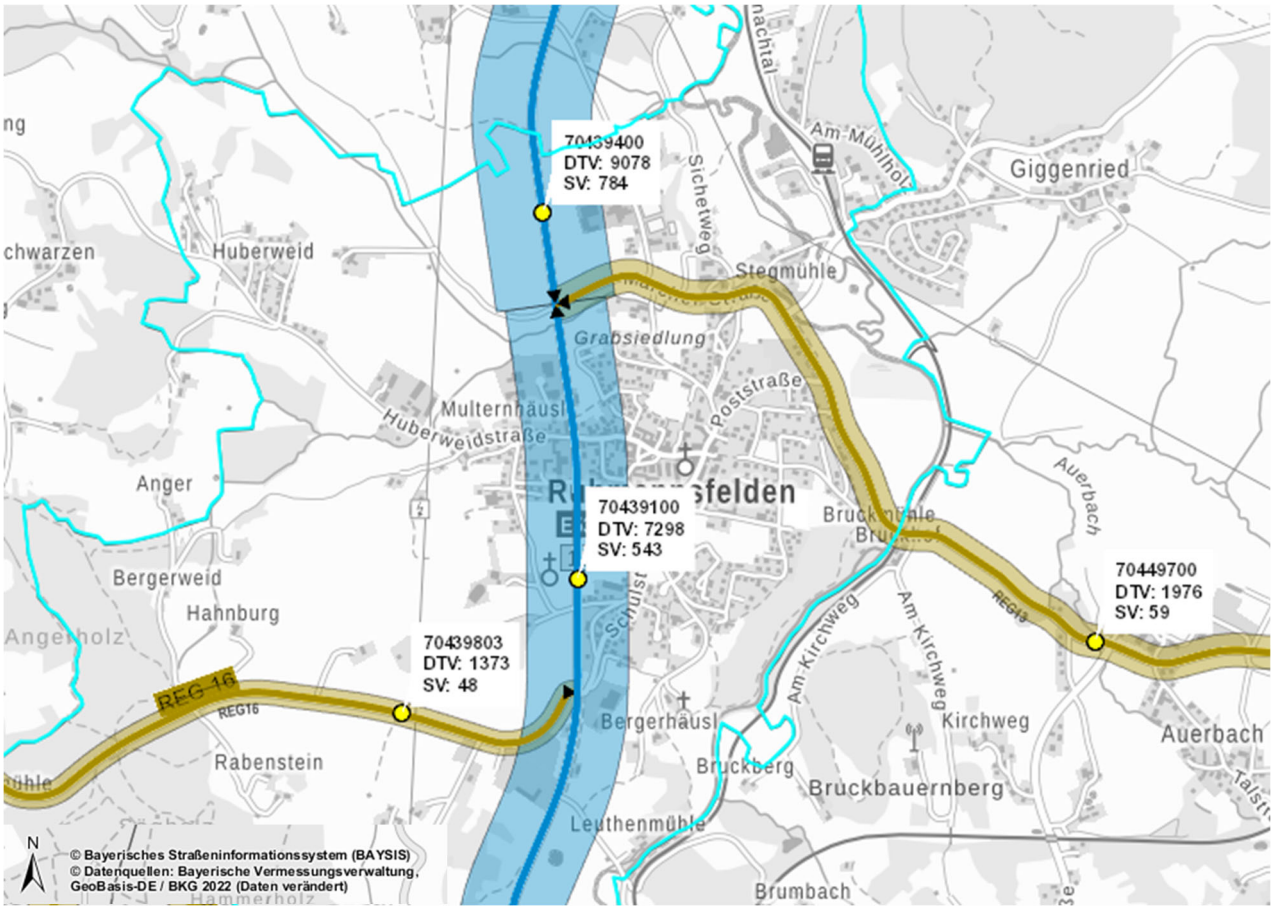


Abbildung 11: Verkehrsmengen (BAYSIS), Straßenverkehrszählung 2021

Um Ruhmannsfelden von Durchgangsverkehr zu entlasten, der Unfallhäufung bei Ruhmannsfelden entgegenzuwirken sowie die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit auf der B11 durch gesicherte Überholabschnitte mit einem 3-streifigen Ausbaubereich und höhenfreie Anschlussstellen zu verbessern, ist der Bau einer Ortsumfahrung geplant.

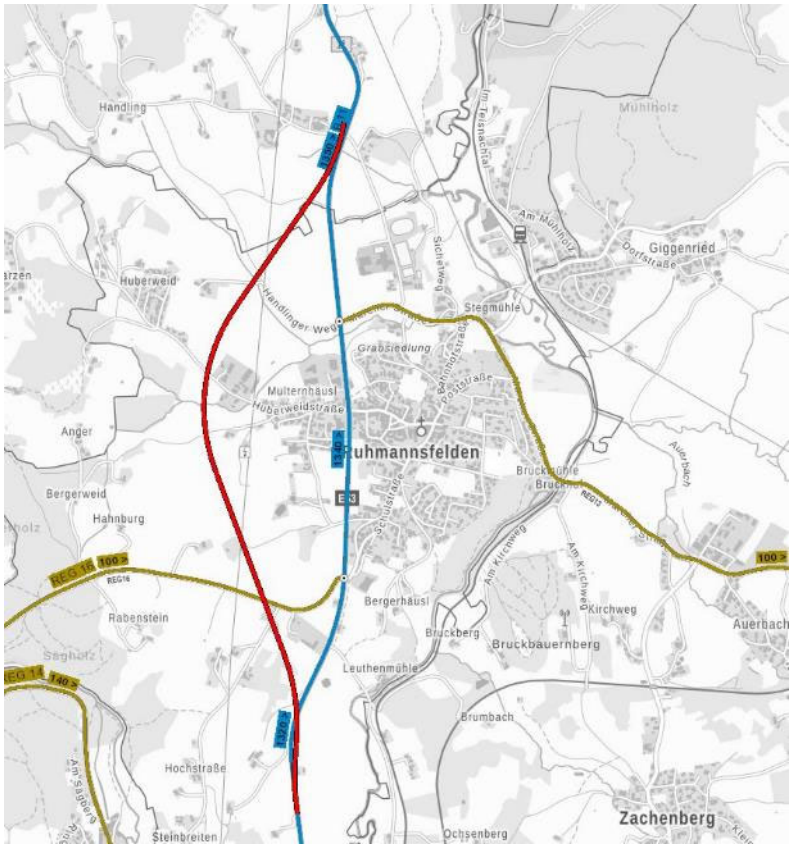


Abbildung 12: Geplante Umgehungsstraße (Bayernatlas 2023)

Die B11 würde dadurch ihre Trennwirkung bzgl. der sich westlich befindenden Einrichtungen wie das Naturbad und Einkaufsmöglichkeiten vom Hauptort Ruhmannsfelden in Teilen verlieren. Inwiefern sich daraus innerörtliche Entwicklungspotenziale ergeben, ist nicht abschätzbar (weitere Nutzung der Route, Hochwasserbelange).

Derzeit läuft das Planfeststellungsverfahren bezüglich der Umgehung der B11 (Quelle: https://b11-fuer-uns.de/gesamtprojekt/projekte-in-planung-2/ortsumgehung-ruhmannsfelden, letzter Zugriff: 24.08.2023). Da hierzu derzeit keine konkreten Aussagen getroffen werden können, wird auf diese Thematik im Rahmen des ISEK nicht näher eingegangen.

Von der B11 kommend ist neben der Marktstraße die Zufahrt zur Ortsmitte über die langgezogene Schulstraße maßgeblich. Die auf Höhe Rathaus abzweigende Sudentenstraße wird via Jahnstraße als Route zum Bahnhof bzw. als regionale Verbindung zur B11 für östlich gelegene Gebiete genutzt. Die Route ist dafür baulich nicht geeignet.

4.2.2 Ruhender Verkehr

Im Ortskern Ruhmannsfelden befindet sich eine Park- und Tempozone, in der eine Geschwindigkeit auf 30 km/h beschränkt ist. Parken ist nur in gekennzeichneten Bereichen erlaubt und die Parkzeit ist auf eine Stunde begrenzt. (s. Karte Parken und Verkehr).

Größere kostenlose und unbeschränkte Parkplätze bestehen direkt in der Ortsmitte im Bereich Sattlergassl sowie im Bereich Konditorgassl am Rand des Ortskerns. Dieser Bereich wird derzeit zum Besucher- und Wanderparkplatz ertüchtigt.

V.a. im Bereich Marktplatz werden viele Pkws auch kurzzeitig individuell abgestellt, was die Aufenthaltsqualität bzw. die Sicherheit für Fußgänger an dieser Stelle beeinträchtigt.

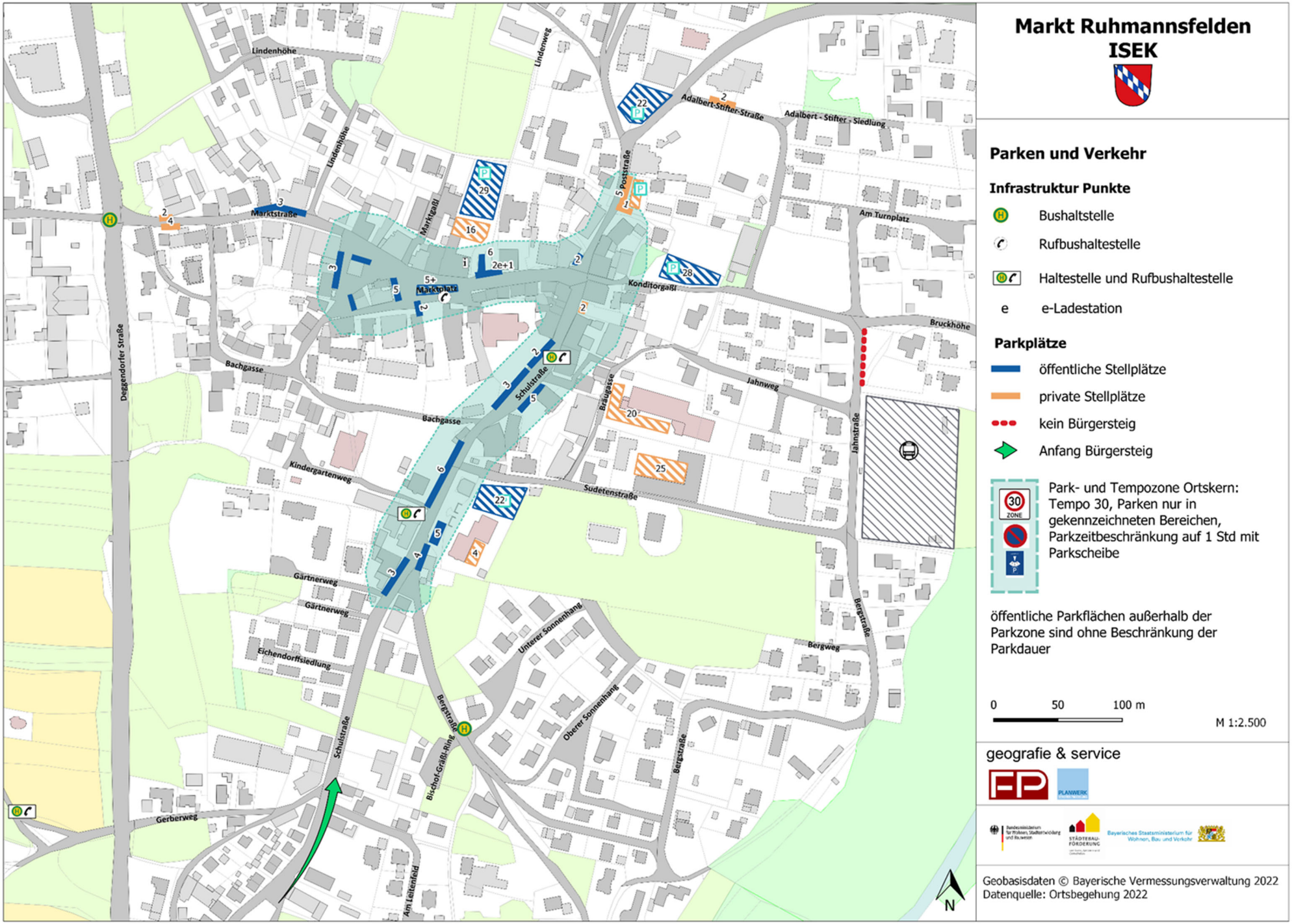


Abbildung 13: Karte Parken und Verkehr

Verkehrszählung Sudetenstraße / Jahnstraße

Um über den innerörtlichen Verkehr zu beurteilen, hat als Erweiterung des ISEK vom 08.12.2021 – 15.12.2021 eine Querschnittszählung des Verkehrs im Hauptort Ruhmannsfelden stattgefunden. Hierbei lag der Fokus auf der der Sudetenstraße (Zählstellen Q1 und Q2) und der Jahnstraße (Zählstellen Q3 und Q4), um die oben beschriebene unangemessene Nutzung der Route als Schleichweg zur Umfahrung der auf Tempo 30 beschränkten Ortsmitte mit Daten zu hinterlegen.

Abbildung 14: Karte Verkehrszählung Ruhmannsfelden Zählstellen

Das höchste Verkehrsaufkommen ist hier laut der Querschnittszählung freitags und dienstags festzustellen. Die Sudetenstraße ist deutlich höher belastet als die Jahnstraße (Detailergebnisse siehe nächste Seite).

Der Verkehr entlang der Sudetenstraße setzt sich aus dem überörtlichen „Durchgangsverkehr“, aber v.a. auch aus dem Verkehr der umliegenden Wohn- und Gewerbeanlieger zusammen.

Über die Sudetenstraße und einem Teilstück der Jahnstraße werden der Volksfestplatz/Wohnwagenstellplatz und der Marktplatz miteinander verbunden und das Seniorenwohnheim erschlossen. Somit stellt dies eine wichtige innerörtliche Verbindungsachse dar.

Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit spielen an dieser Stelle eine wichtige Rolle, die v.a. durch die Geschwindigkeit des Kfz-Verkehrs, die enge der Verkehrsfläche und vor allem des größtenteils fehlenden Fußweges stark eingeschränkt bis nicht vorhanden ist.

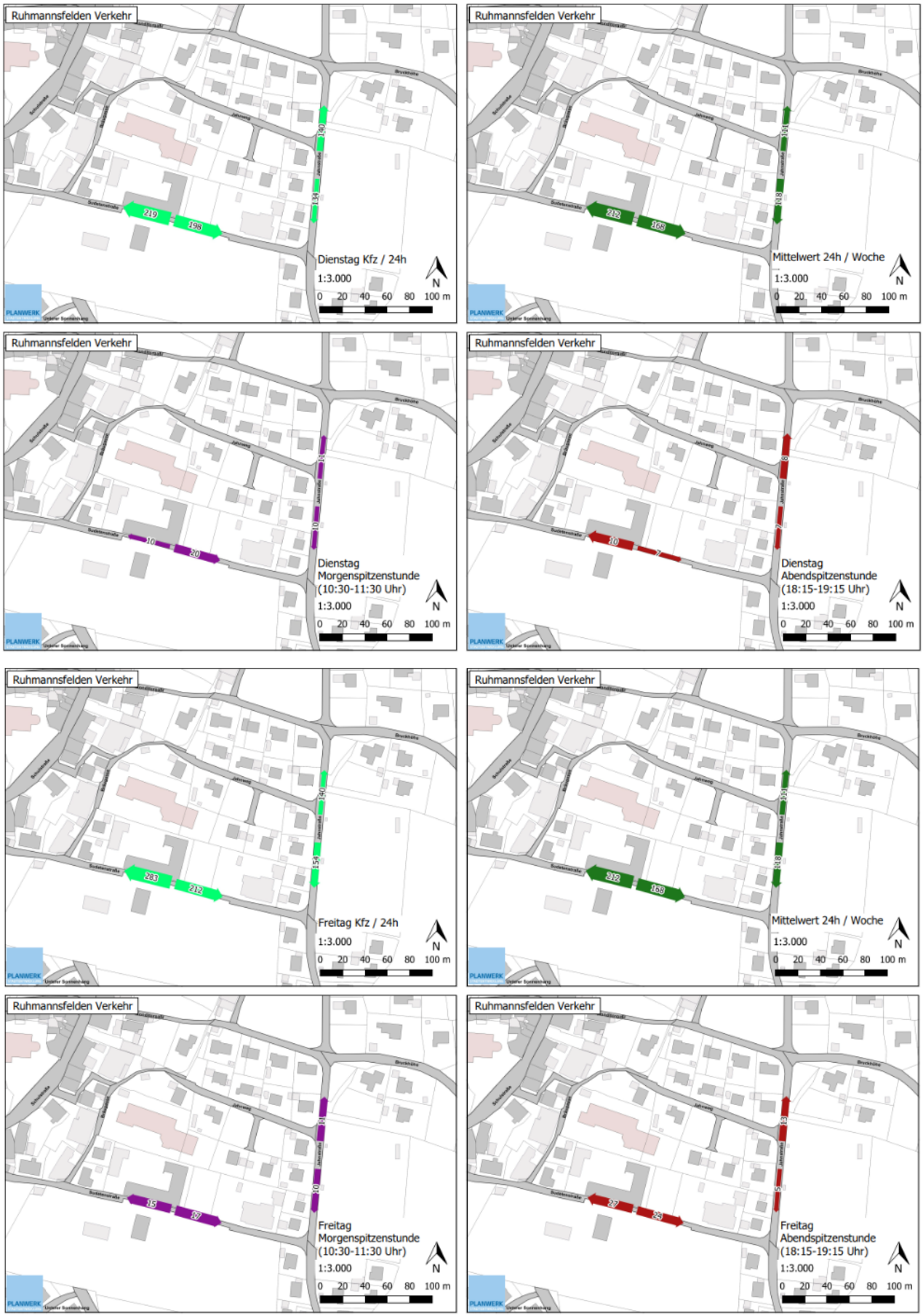


Abbildung 15: Karten Verkehrszählung Ruhmannsfelden - Ergebnisse

4.2.3 Fuß- und Radverkehr

Die (barrierefreie) Erreichbarkeit von Einrichtungen aller Art auch ohne Auto spielt im Zuge des Klimawandels eine wichtige Rolle, insbesondere aber für Personen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind. Zudem besitzt der Hauptort Ruhmannsfelden eine Versorgungsfunktion für die Ortsteile.

In Ruhmannsfelden fehlen an mehreren Stellen Geh- und Radwege; deshalb sollten vorhandene Wege im Sinne von Barrierefreiheit und Verkehrssicherheit ausgebaut und umgestaltet werden. So ist z.B. die Fuß- und Radanbindung des Ortsteils Huberweid ausbaufähig.

Im Beteiligungsprozess wurde deutlich, dass Anbindungen für Fuß- und Radverkehr fehlen, auch als alternative Mobilitätsstrukturen für alltägliche Bedarfe (Versorgung, Schulweg, Erreichbarkeit von Freizeiteinrichtungen).

Im Rahmen des Jugendworkshops äußerten Teilnehmende auch, dass sie sich beim Radfahren häufig unsicher fühlen. Als holprige Straßen wurden z.B. die Bahnhofstraße, Konditorgassl und der Gerberweg genannt (s. Dokumentation Jugendworkshop im Anhang).

4.2.4 ÖPNV

Der Bahnhof von Ruhmannsfelden trägt maßgeblich zur Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bei. Stündlich fährt von Ruhmannsfelden aus ein Zug nach Viechtach (via Teisnach: Campusstandort der THD) bzw. via Gotteszell nach Deggendorf und Plattling (ICE-Anschluss, Umstieg nach LA, M und R). In Gotteszell besteht eine Umsteigemöglichkeit in Richtung der Kreisstadt Regen und weiter nach Zwiesel und Bayerisch Eisenstein.

Der Bahnhof befindet sich allerdings außerhalb des Hauptortes, die Erreichbarkeit für den Fuß- und Radverkehr ist ausbaufähig. Von den Jugendlichen im Jugendworkshop wird der Bahnhof teilweise als unangenehm und angsterzeugend empfunden, auch wurden dort schon mehrfach Fahrräder gestohlen.

Ergänzend zum Schienenverkehr, wird die Marktgemeinde Ruhmannsfelden von zwei Buslinien bedient:

- Buslinie 4142 (Deggendorf Busbahnhof)
- Buslinie 7025 (Schmidstraße/Edeka, Viechtach)

Bushaltestellen in Ruhmannsfelden:

Stockerholz	Ruhmannsfelden
Trafo	Steinbreiten
Kirchplatz	Poststraße
Bruckmühle	Verwaltung
Ruhmannsfelden B11	Natursee
Ruhmannsfelden Bahnhof	Osterbrünnlstr.
Ruhmannsfelden Marktplatz	Huberweidsiedlung

Im Rahmen des Verbundtarifsystems VDW (Verbundtarif DonauWald; Tarifzusammenschluss der Landkreise Deggendorf, Freyung-Grafenau, Passau und Regen mit einheitlichem Tarif) ist Ruhmannsfelden auch an einen Rufbus angebunden.

Der sog. Arberland Rufbus fährt nur nach vorheriger Anmeldung Richtung Deggendorf, Regen oder Viechtach und hält in Ruhmannsfelden an den Haltestellen

- Edeka
- Natursee
- Rathaus
- Kirchplatz
- Poststr.
- Bahnhof.

4.3 Bevölkerung

Die Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung ist eine zentrale Grundlage für die Gemeindeentwicklung, da aus ihr u.a. Entwicklungstendenzen der unterschiedlichen Altersklassen ersichtlich werden und entsprechende Bedarfe ableiten lassen.

4.3.1 Bevölkerungsentwicklung

Im Betrachtungszeitraum von 1990 bis 2021 bewegt sich die Einwohnerzahl der Gesamtgemeinde Ruhmannsfelden insgesamt mit geringen Schwankungen um etwas über 2.000.

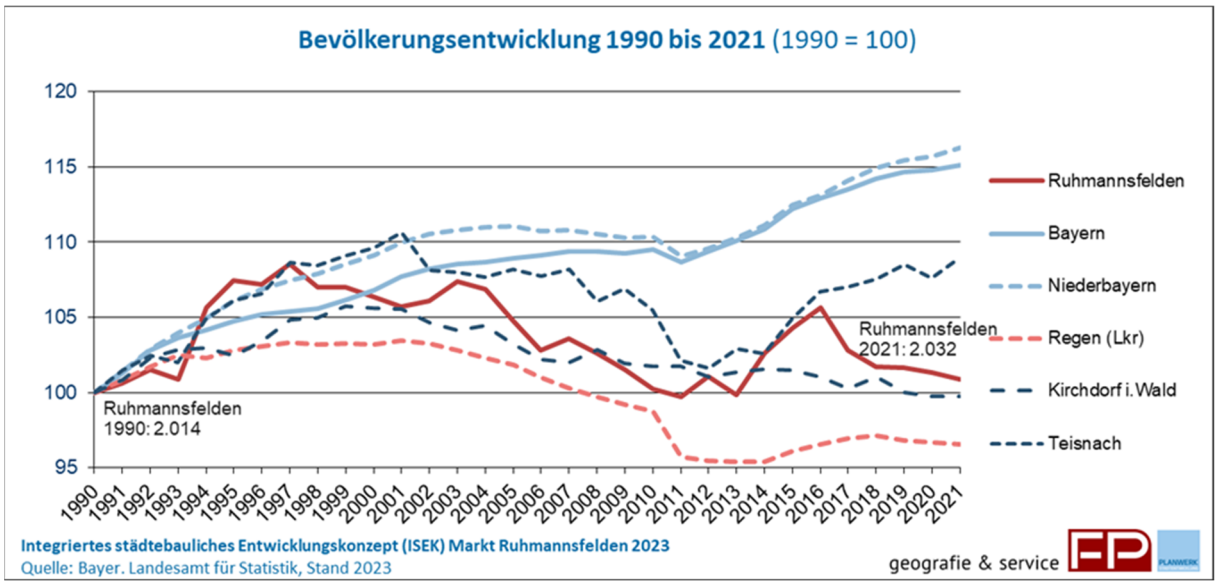


Abbildung 16: Bevölkerungsentwicklung Markt Ruhmannsfelden 1990 - 2021

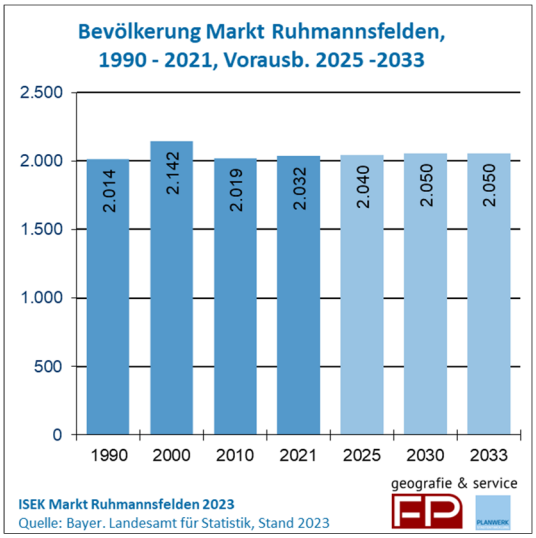


Abbildung 17: Bevölkerung Markt Ruhmannsfelden Prognose

Ein Bevölkerungsanstieg fand von ca. 1980 bis Ende der 90er Jahre statt. Danach ist ein konstanter leichter Rückgang der Einwohnerzahl zu verzeichnen, mit Ausnahme des Zeitraumes 2013 bis 2016. Zu dieser Zeit gab es einen (kurzfristige) Zuwachs. In diesem Zeitraum wurde u.a. das Pflegeheim St. Laurentius in Ruhmannsfelden mit insg. 36 Plätzen eröffnet und es sind, wie im Folgenden ersichtlich, v.a. Personen der Altersgruppe 18 bis unter 65 zugezogen. Dies lässt sich damit erklären, dass 2015 vorübergehend Geflüchtete in einer Notunterkunft in Ruhmannsfelden untergebracht wurden. Danach wird die Bevölkerungszahl wieder weniger.

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Ruhmannsfelden verhält sich im Zeitraum 1990 bis 2021 im landkreisweiten Vergleich überdurchschnittlich und im bayernweiten sowie niederbayernweiten Vergleich jedoch unterdurchschnittlich.

Laut der Vorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Stand 2023) wird die Bevölkerungszahl der Marktgemeinde Ruhmannsfelden bis 2023 nahezu gleichbleiben bzw. leicht ansteigen.

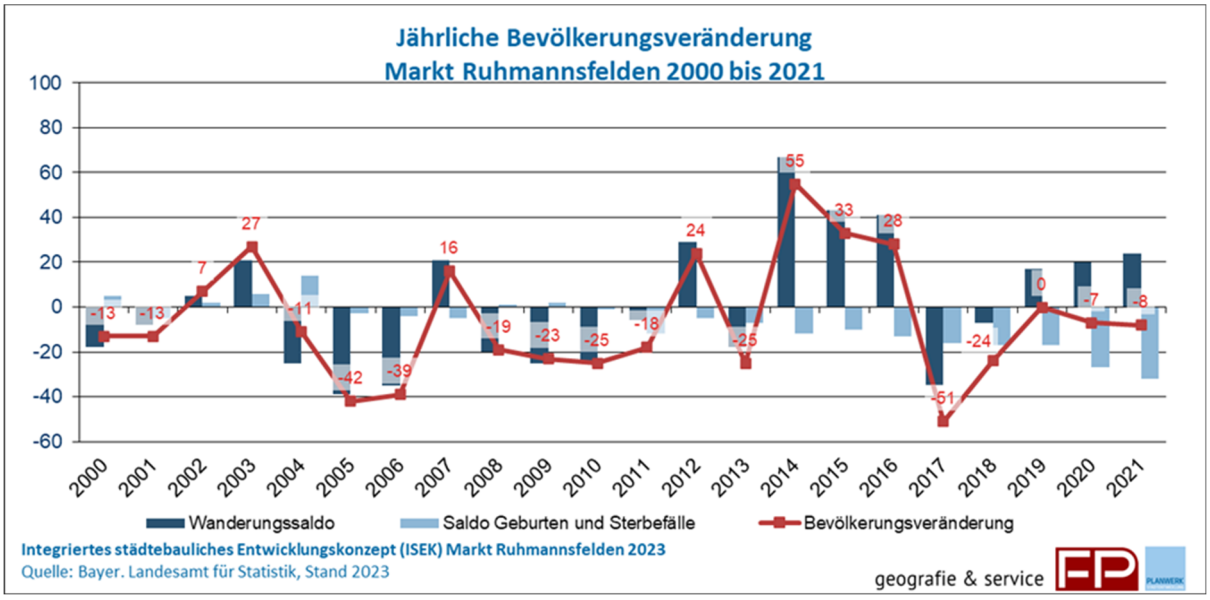


Abbildung 18: Jährliche Bevölkerungsveränderung Markt Ruhmannsfelden 2000 - 2021

Die Bevölkerungsveränderung in der Marktgemeinde Ruhmannsfelden lässt sich auf zwei Entwicklungen zurückführen: Den Wanderungssaldo und den Saldo der Geburten und Sterbefälle (natürliche Bevölkerungsentwicklung).
Während der Saldo aus Geburten und Sterbefällen von 2000 bis 2010 relativ ausgeglichen ist, überwiegen danach von 2010 bis 2021 die Sterbefälle immer deutlicher.
Im Wanderungssaldo sind über den Betrachtungszeitraum hinweg Schwankungen festzustellen. Der tendenzielle Bevölkerungsrückgang 2003 bis 2013 lässt sich v.a. durch Fortzüge aus der Gemeinde erklären. 2014 bis 2016 steigt die Bevölkerung aufgrund einer hohen Zahl an Zuzügen an und nimmt 2017 und 2018 wieder ab. Dies lässt sich durch die Einrichtung einer Notunterkunft für Geflüchtete erklären, in welcher rd. 50 Personen vorübergehend untergebracht waren.

In den Jahren 2019 bis 2021 wird daraufhin trotz weiterer Zuzüge die Bevölkerung weniger: Von 2017 bis 2021 überwiegen die Sterbefälle nicht nur gegenüber den Geburten (was u.a. an einer geringen Geburtenzahl liegt), sondern auch gegenüber den Zuzügen in die Marktgemeinde.
Dies spiegelt sich auch in der Abbildung zur Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2021 wider.

4.3.2 Bevölkerungsstruktur

Die Marktgemeinde Ruhmannsfelden durchläuft seit einigen Jahren wie auch in den kommenden Jahren und Jahrzehnten den demografischen Wandel. Der damit verbundene steigende Anteil an älteren Personen bringt viele Herausforderungen, aber auch Potenziale mit sich, auf die es zu reagieren gilt.

In der Entwicklung der unter 18-Jährigen ist in der Marktgemeinde Ruhmannsfelden, wie auch in den Vergleichskommunen, vor allem seit 1995 ein Rückgang zu erkennen (1990-2021 in Ruhmannsfelden um -5%, also - 94 Personen).

Aufgrund der geburtenstarken Jahrgänge um 1955-1965 und 1990-1995 (etwas weniger stark) ist es nicht verwunderlich, dass auch wieder eine Generation später die Geburten und somit auch die Altersklasse der unter 6-Jährigen ab ca. 2010 ansteigen.
Allerdings sinkt die Zahl der unter 6-Jähirgen in Ruhmannsfelden, anders als in den Vergleichskommunen, seit 2015 wieder.

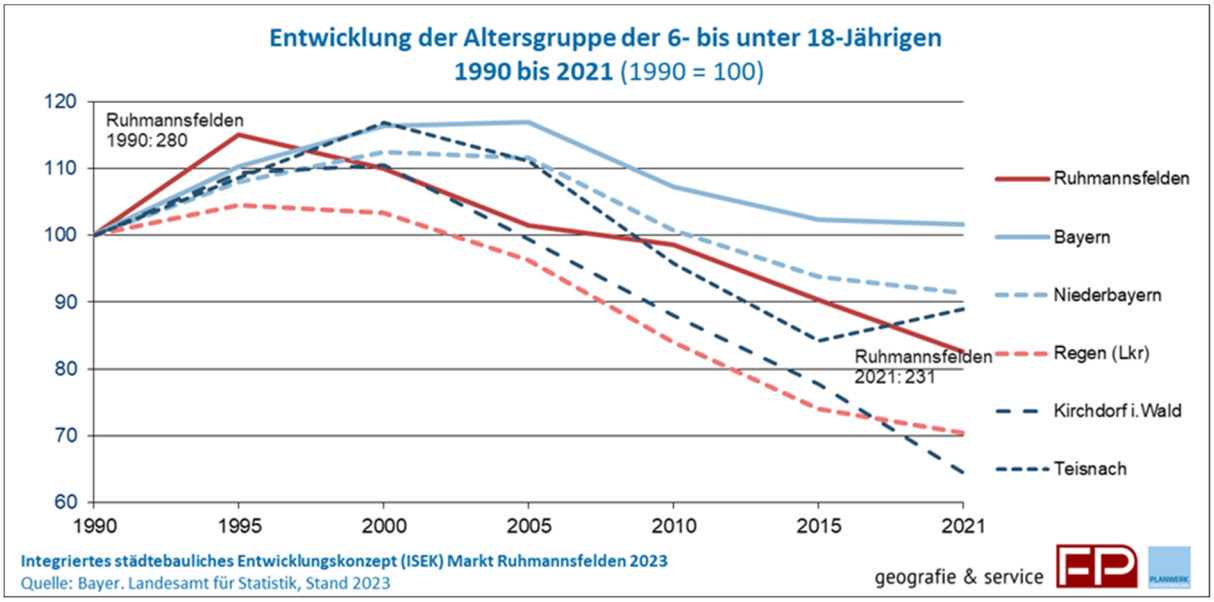


Abbildung 20: Entwicklung der Altersgruppe unter 6 bis unter 18 in Ruhmannsfelden 1990 - 2021

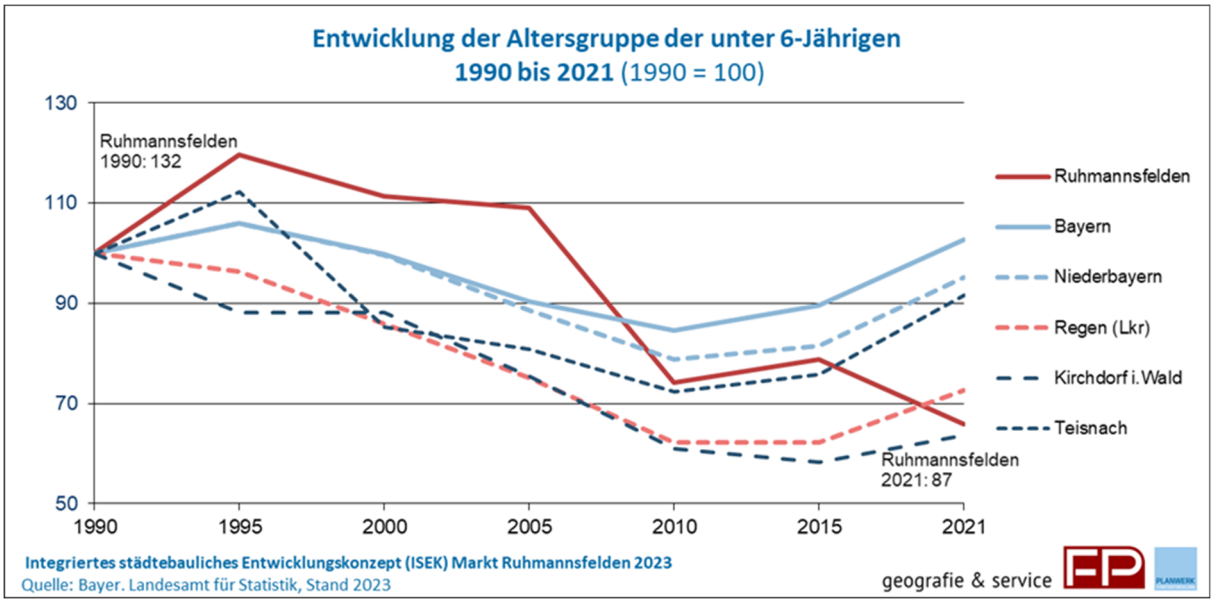


Abbildung 19: Entwicklung der Altersgruppe unter 6 Jahren in Ruhmannsfelden 1990 - 2021

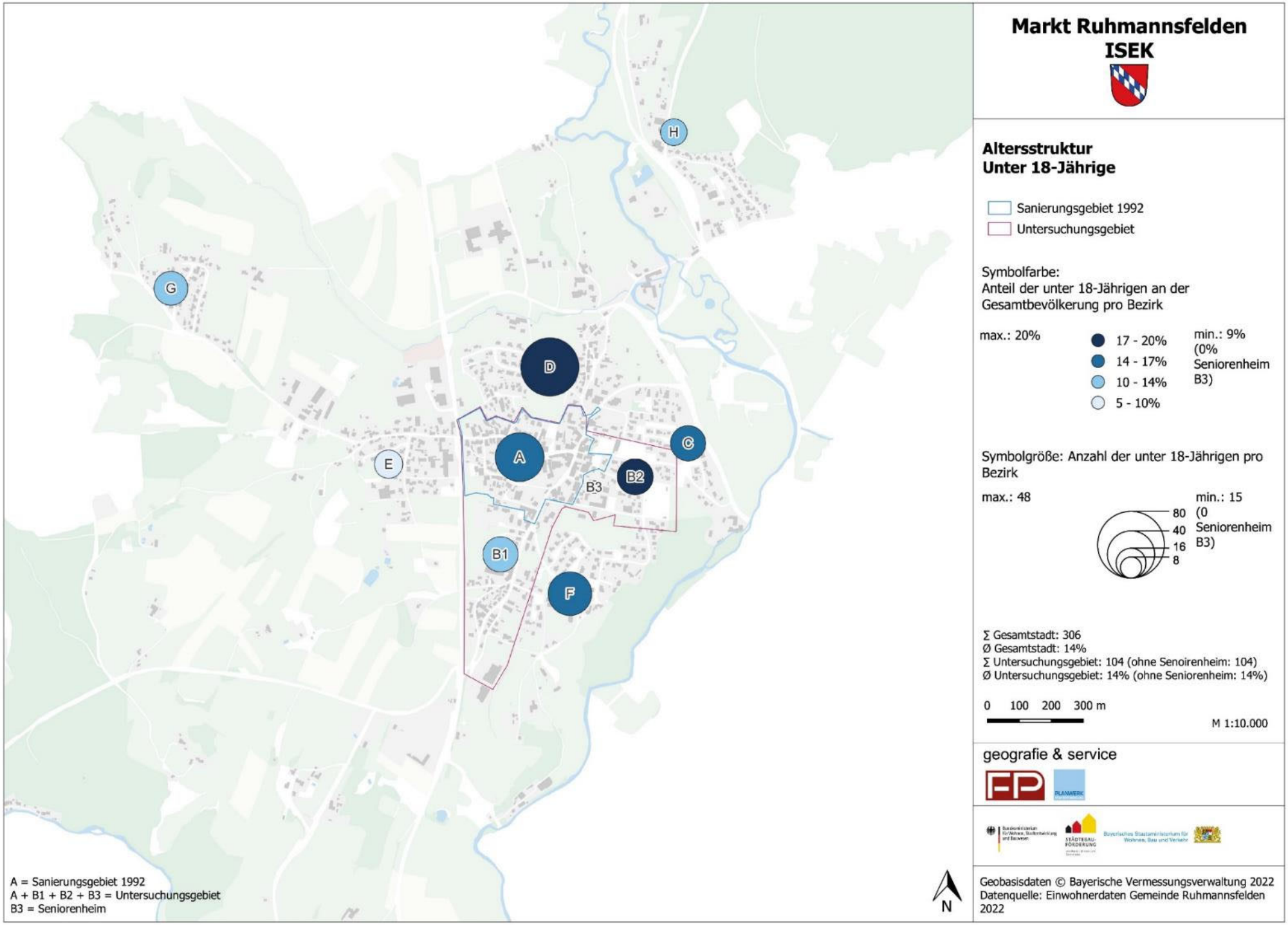


Abbildung 22: Karte Verteilung der unter 18-Jährigen

Die größten Anteile an unter 18-Jährigen befinden sich mit 17-20% im nördlichen sowie östlichen Teil des Hauptortes Ruhmannsfelden (neuere Baugebiete). Im südlichen Teil des Hauptortes und in den Ortsteilen ist der Anteil an unter 18-Jährigen geringer mit 10-14%.
Auch in Zukunft ist laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik 2023 bis 2033 mit einem weiteren Rückgang in der Altersklasse unter 18-Jährigen zu rechnen.

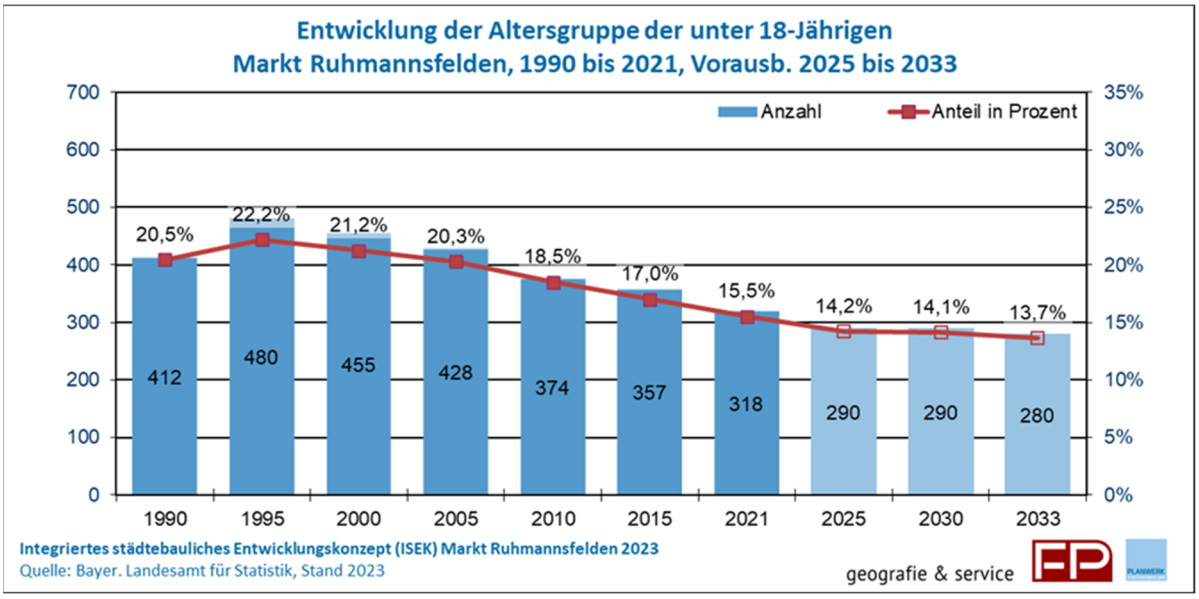


Abbildung 23: Entwicklung der Altersgruppe unter 18 in Ruhmannsfelden mit Vorausberechnung

Oft verlassen Jugendliche und junge Erwachsene ihren Heimatort wegen ihrer Ausbildung oder dem Beruf. Deshalb ist es umso wichtiger, das Leben und das (mobile) Arbeiten in Ruhmannsfelden attraktiv zu gestalten, um gut ausgebildete Personen an die Gemeinde zu binden und ein Zurückkommen in die Gemeinde interessant zu machen.
Deshalb ist es eine wichtige Aufgabe der Marktgemeinde Ruhmannsfelden geeignete Angebote für Kinder, Jugendliche und junge Familien bereitzustellen, um diese in der Region zu halten und als Wohn-, Lebens-, und Arbeitsort für alle Altersklassen (auch für neue Bürger:innen) attraktiv zu sein.

Die Altersgruppe der 18- bis unter 65-Jährigen bildet die Personen im erwerbsfähigen Alter ab. Im Zeitraum 1990 bis 2021 hat die Personenzahl dieser Altersgruppe insgesamt um 2% abgenommen (- 25 Personen). Um 2015 spiegeln sich die Zuzüge in die Marktgemeinde Ruhmannsfelden wider, die kurzfristig zur Bevölkerungszunahme beigetragen haben.

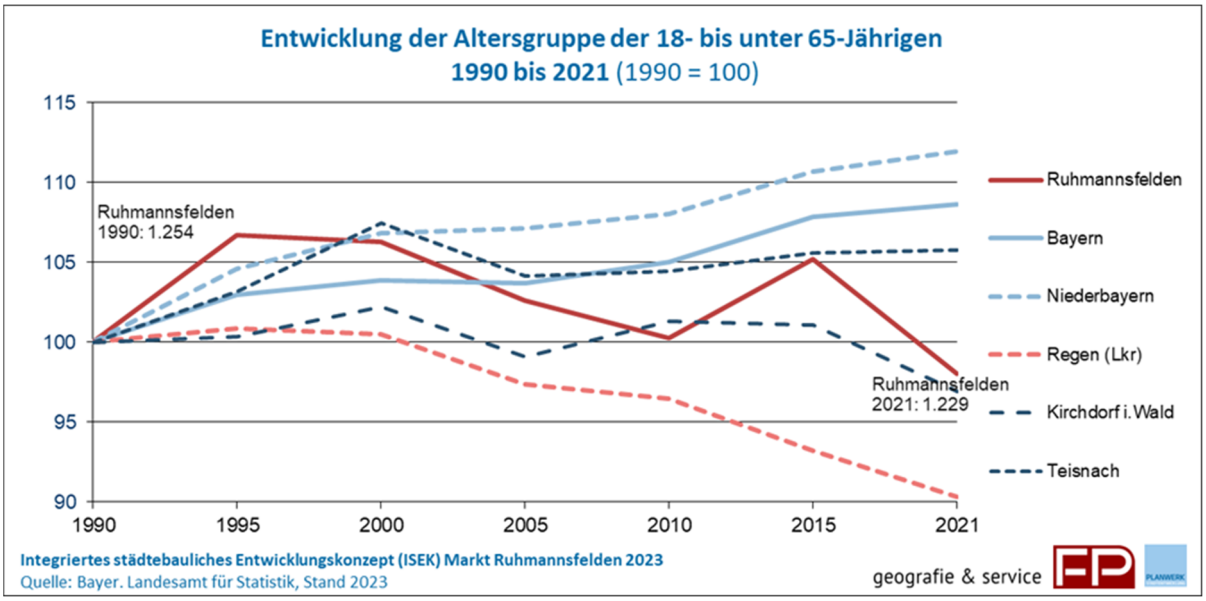


Abbildung 24: Entwicklung der Altersgruppe 18 bis 65 im Markt Ruhmannsfelden 1990 - 2021

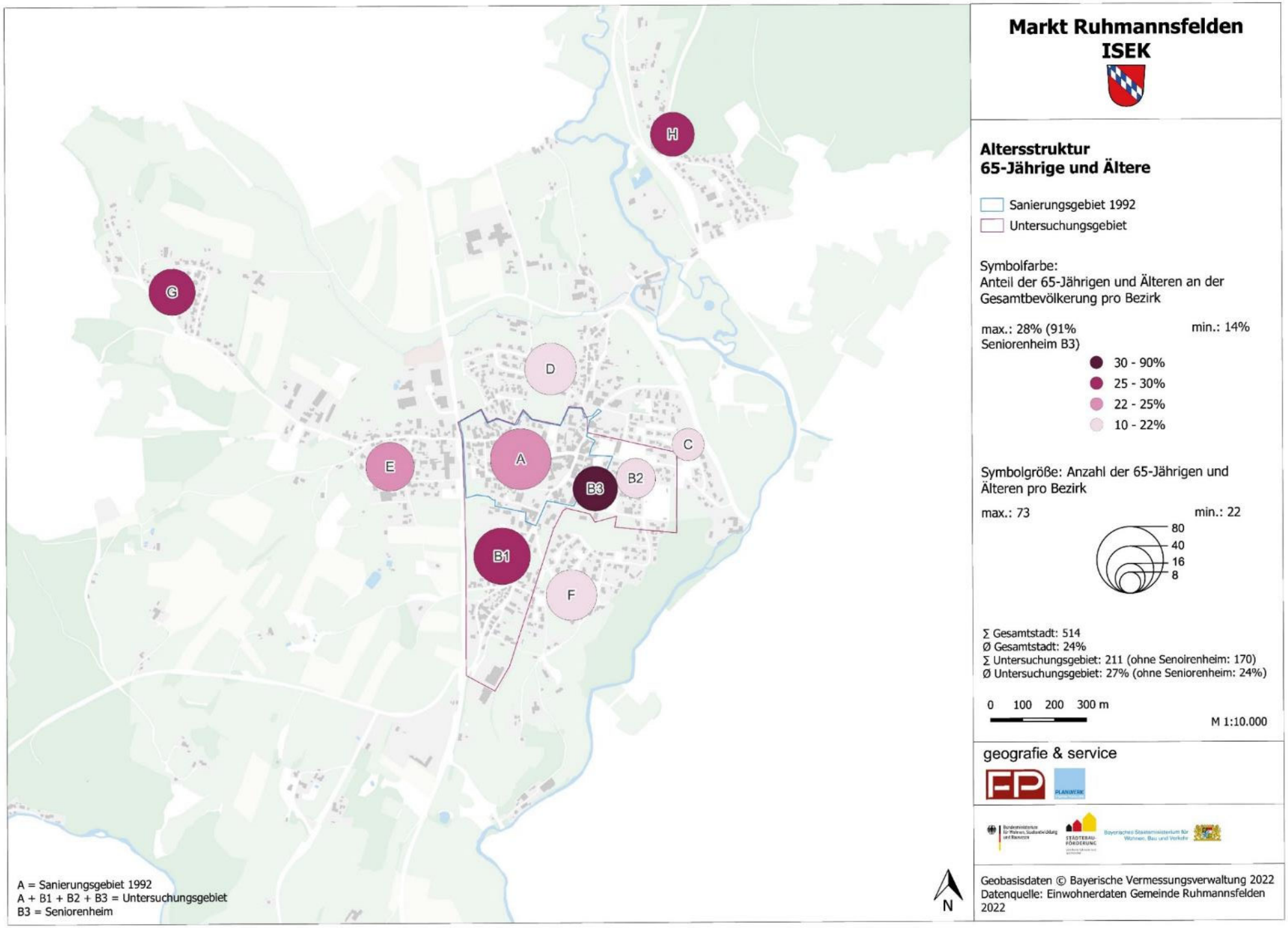


Abbildung 25: Karte Verteilung der 65-Jährigen und Älteren

In der Karte mit der Verteilung der 65-Jährigen und Älteren sticht mit einem hohen Anteil (91%), wie zu erwarten, B3 (das Seniorenheim) hervor. Zudem verzeichnen der südliche Teil des Hauptortes, sowie die Ortsteile Am Mühlholz und Huberweid einen ebenfalls hohen Anteil von 25-30%.

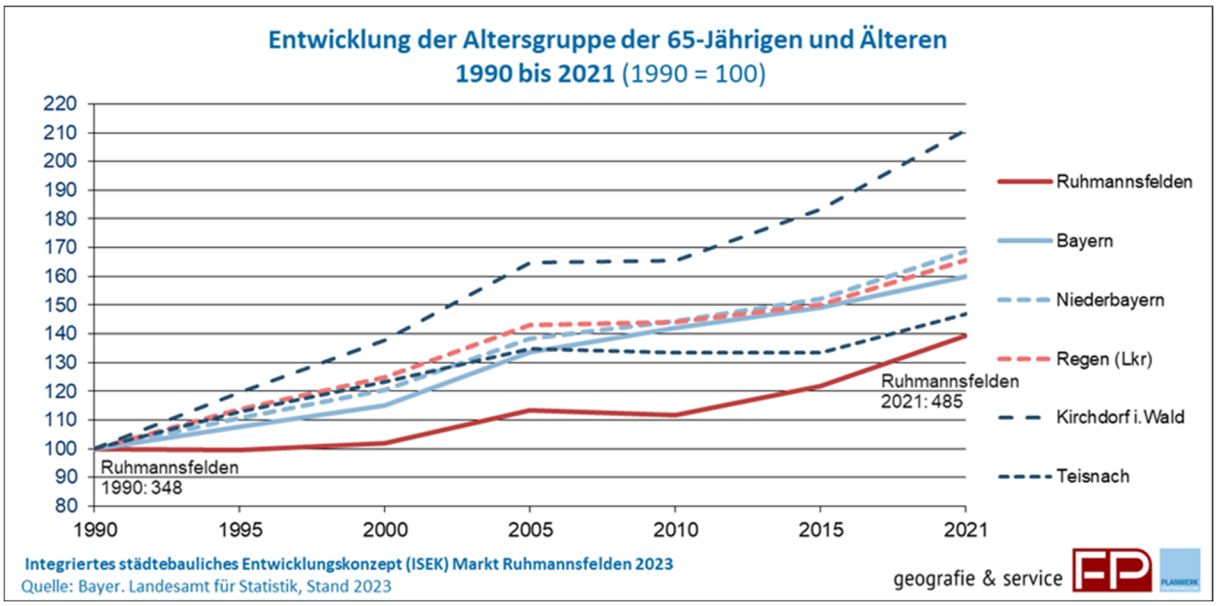


Abbildung 26: Entw. der Altersgruppe der 65-Jährigen und Älteren in Ruhmannsfelden 1990 - 2021

Gleichzeitig nimmt die Personenzahl der Altersklasse 65 und älter in der Marktgemeinde Ruhmannsfelden zwischen 1990 und 2021 insgesamt um rd. 30% zu. Auch wenn die Entwicklung dieser Altersgruppe in Ruhmannsfelden unter dem Durchschnitt der Vergleichskommunen liegt, ist der Anstieg beachtlich. Zu berücksichtigen gilt es hierbei auch das Pflegeheim, welches 2014 in Ruhmannsfelden eröffnet wurde und das zu einem weiteren leichten Anstieg der Personen in dieser Altersgruppe beitrug.

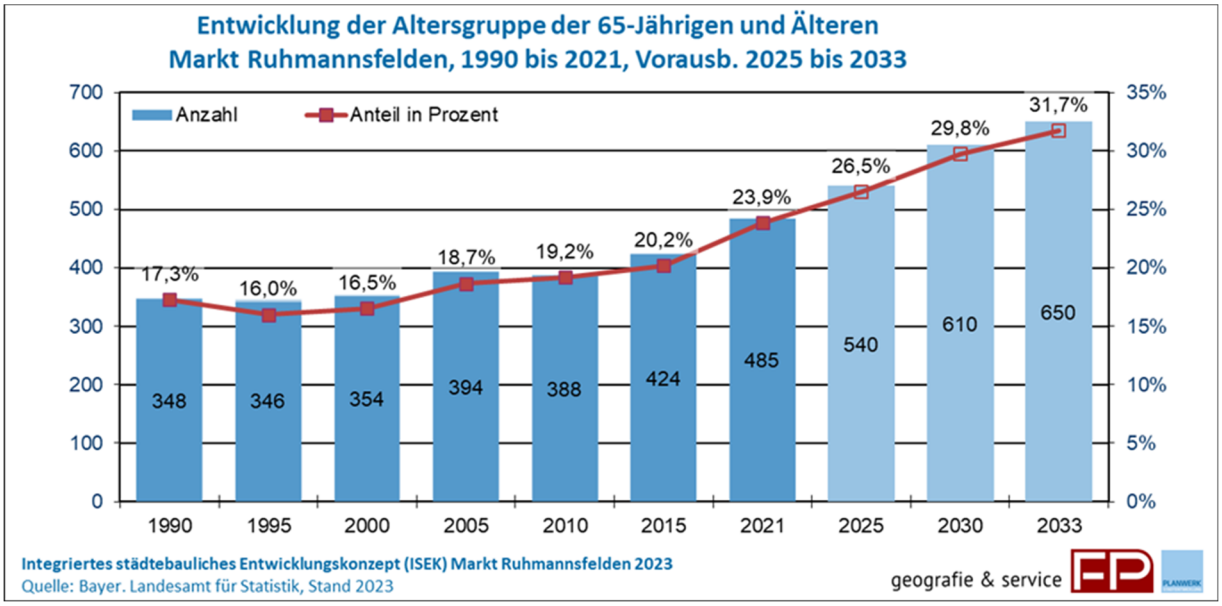


Abbildung 27: Entw. der Altersgruppe der 65-Jährigen und Älteren in Ruhmannsfelden m. Vorausb.

Bis 2033 prognostiziert das Bayerische Landesamt für Statistik (Stand 2023) einen weiteren Zuwachs der 65-Jährigen und Älteren um rd. 8% (+ 165 Personen).

Offensichtlich wird der demografische Wandel vor allem durch die steigende Zahl an Senior:innen. Langfristig bringt dieser Auswirkungen auf das Nachfrageverhalten der Bevölkerung in Bezug auf Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnangebote mit sich. Ältere Menschen weisen ein anderes Mobilitätsverhalten auf als jüngere. Auch führt ein steigender Anteil der 65-Jährigen und Älteren zu anderen Bedarfen bei Einrichtungen und Angeboten der Daseinsgrundversorgung und ein zunehmendes Alter bringt auch das Risiko der Pflegebedürftigkeit mit sich.

Gleichzeitig sind mit der Altersgruppe der 65-Jährigen und Älteren viele Potenziale verbunden: Viele Personen im beginnenden Rentenalter sind in körperlich und geistig (sehr) gutem Zustand und könnten sich z.B. ehrenamtlich betätigen. Dieses Potenzial gilt es zu nutzen, um das gesellschaftliche Miteinander weiter zu verbessern. Dabei spielt die Vernetzung von Generationen eine wichtige Rolle.

4.4 Wohnen und Haushalte

Die Entwicklung der Baufertigstellungen von Wohnungen im Markt Ruhmannsfelden von 1990 bis 2021 zeigt, dass vor allem in den 1990er Jahren mehr Wohnungen errichtet wurden als in den letzten Jahren. Auffällig ist hier das Jahr 1995, in dem besonders viele Wohnungen in Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohnungen (eher Mehrfamilienhäuser) fertiggestellt wurden.

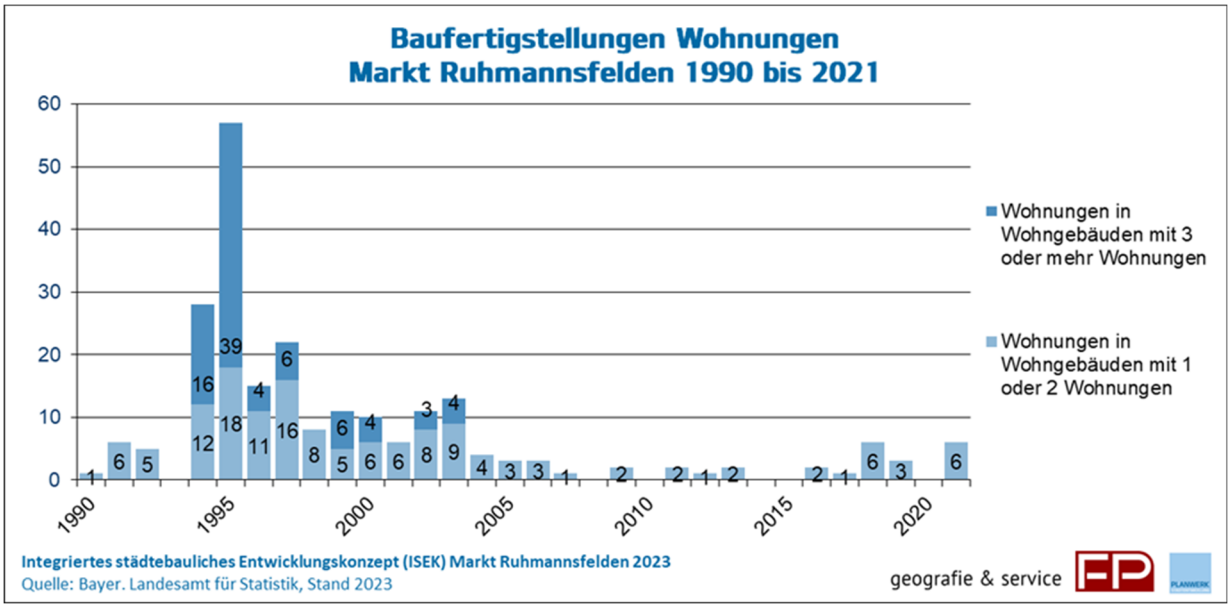


Abbildung 28: Baufertigstellungen Wohnungen 1990 - 2021

Seit 2004 hat die Bautätigkeit insgesamt abgenommen und es wurden ausschließlich Wohnungen in Wohngebäuden mit einer oder zwei Wohnungen (eher Einfamilienhäuser) errichtet.

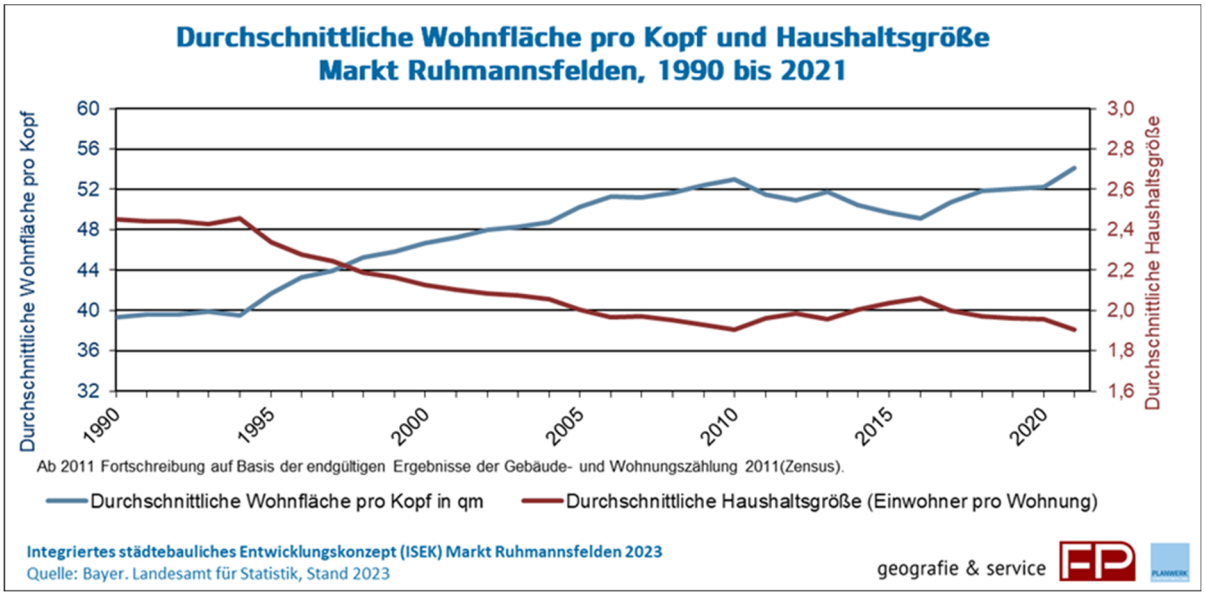


Abbildung 29: Durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf und Haushaltsgröße 1990 - 2021

Bei der Betrachtung der durchschnittlichen Haushaltsgröße zeigt sich, dass diese in der Marktgemeinde Ruhmannsfelden mit ca. 1,9 Einwohner:innen pro Wohnung im Jahr 2021 etwas niedriger ist als der gesamte bayerische Durchschnitt, der in den letzten Jahren bei 2,0 liegt. Seit Anfang der 1990er Jahre ist eine sinkende durchschnittliche Haushaltsgröße zu erkennen (1990: 2,4 Personen pro Wohnung; 2021: 1,9 Personen pro Wohnung). Damit folgt die Marktgemeinde dem deutschlandweiten Trend.
Da laut einer Studie des BBSR die Bevölkerungszahl in Deutschland bis 2040 leicht sinken, jedoch gleichzeitig die Zahl der Haushalte weiter zunehmen wird (u.a. mehr Singlehaushalte), wird sich in Deutschland tendenziell die Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße weiter fortsetzen.

Verbunden mit einer kleiner werdenden Haushaltsgröße steigt im Markt Ruhmannsfelden die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf über die Jahre 1990 bis 2021 von gut 40 m² auf knapp 54 m².
Durchschnittlich wohnen im Jahr 2021 in der Marktgemeinde Ruhmannsfelden zwei Personen zusammen und haben 54 m² Wohnfläche zur Verfügung.

Wohnungsbedarf

Im Rahmen des Innenentwicklungskonzeptes 2023 wurde eine Wohnbaulandbedarfsberechnung für den Markt Ruhmannsfelden erstellt. Dies ist eine Schätzung des Baulandbedarfs auf Gemeindeebene, auf Basis der Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes (2020). Laut dieser wird die Bevölkerung in Ruhmannsfelden bis 2040 im Vergleich zu 2020 um lediglich 0,2% (+3 Personen) wachsen. Rein aus der Bevölkerungsentwicklung wird für Ruhmannsfelden ein Bedarf von rd. 2 WE geschätzt.

Jedoch ist durch gesellschaftliche Trends die Zunahme an Klein- und Singlehaushalten sowie eine wachsende durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner:in festzustellen. Selbst bei gleichbleibender Bevölkerungszahl kann hier also ein Wohnungsbedarf entstehen. Dieser sog. Auflockerungsbedarf umfasst im Markt Ruhmannsfelden bis zum Jahr 2040 67 zusätzliche WE (vgl. Innenentwicklungskonzept).
Somit ergibt sich laut der Wohnbaulandbedarfsberechnung im Rahmen des Innenentwicklungskonzeptes 2023) rein rechnerisch eine Zunahme des Bedarfs an Wohnungen um 69 Einheiten für den Prognosezeitraum von 20 Jahren.
Dieser soll zuerst durch Nutzung von Leerständen und minder- bzw. unbebauten Grundstücken gedeckt werden.
Zusammenfassend ergibt sich - je nach durchschnittlicher Baulandgröße pro Wohneinheit - zwischen insgesamt 2,8 ha und 5,5 ha zusätzlich benötigter Fläche bis 2040.
Unberücksichtigt ist hierbei der Strategieansatz die Lagegunst Ruhmannsfeldens zu Deggendorf für die Gemeindeentwicklung zu nutzen.

(Details vgl. Innenentwicklungskonzept Markt Ruhmannsfelden 2023)

Benötigte Wohneinheiten:	69	69	69
Fläche (Bruttobauland) pro Wohneinheit	400m²	600m²	800m²
zusätzlicher Flächenbedarf (in ha)	2,8	4,1	5,5

Abbildung 30: Flächenbedarf in Abhängigkeit der Fläche von Wohneinheiten

(Innenentwicklungskonzept Markt Ruhmannsfelden 2023)

Die Ausweisung kleinflächiger Baugrundstücke kann den Flächenverbrauch einer Gemeinde deutlich vermindern. Im Zuge von Flächenversiegelung und Zersiedelung soll ein geringerer Flächenbedarf pro Wohneinheit angestrebt werden. Aufgrund des sich verändernden Bedarfs gemäß allgemeiner sozio-demografischer Entwicklung und der Verkleinerung von Haushalten ist die Ausweisung kleinflächiger Baugrundstücke (400 bis 600 m²) ratsam.

Im Rahmen der (bestehenden baurechtlichen) Möglichkeiten und des insgesamt quantitativ geringen Bedarfs gilt es, das Angebot zu diversifizieren. Gesellschaftliche und demographische Entwicklungen werden aber voraussichtlich den Bedarf an barrierefreien, altersgerechten Wohnungen, aber auch 1-2-Zimmer Wohnungen für Singles und (haushaltsgründende) Paare steigen lassen. Diese Nachfragegruppen können sich aktuell kaum am Wohnungsmarkt in der Marktgemeinde Ruhmannsfelden versorgen. Positiv hervorzuheben ist hierbei eine aktuell laufende Wohnbaumaßnahme in der Schulstraße 39 bzw. Bischof-Gräßl-Ring 1. Dort werden künftig rund 30 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau zur Verfügung stehen. Damit könnte ein nicht zu vernachlässigender Teil des prognostizierten Wohnflächenbedarfs gedeckt werden.

Weiterhin besteht sicher auch künftig Nachfrage nach Einfamilienhausneubau. Hier sollte forciert werden, diese Bedarfe mit der Nach- und Umnutzung schon bebauter Flächen zu erfüllen (vgl. Innenentwicklungskonzept Markt Ruhmannsfelden 2023).

Innenentwicklung und Wohnen im Alter

Im Zuge der Innenentwicklung spielen auch Wohngebäude, in denen ausschließlich 75-Jährige und Ältere wohnen, eine wichtige Rolle. In diesen Gebäuden zeichnet sich ein Wechsel der Nutzenden in den nächsten 10 bis 20 Jahren ab.
Die Wahrscheinlichkeit, dass auf den Grundstücken mit entsprechenden Entwicklungspotenzialen auch bauliche Veränderungen vorgenommen werden, steigt erfahrungsgemäß, wenn ein Eigentümerwechsel stattfindet.
Könnte nur für einen Teil dieser Menschen ein entsprechendes Angebot geschaffen werden, könnten derzeit von nur kleinen Haushalten genutzte, große Wohnungen frei werden, die dann zuziehenden Familien zur Verfügung stehen, ohne weitere Wohnbauflächen erschließen zu müssen.
In diesem Zusammenhang ist es wichtig, am Wohnungsmarkt die nötigen Angebote zu schaffen. Aufgrund der Zunahme von Personen im Alter von 65 Jahren und älter, wird demnach der Bedarf an kleinen, barrierefreien Wohnungen ansteigen – sofern hier ein attraktives Angebot vorhanden ist, das die Menschen zu einem Umzug bewegen kann.

Die Chance einer sozialen Teilhabe ist von essenzieller Bedeutung, um ältere Personen fit zu halten und in das soziale Geschehen zu integrieren. Dies kann beispielsweise durch alternative, eventuell (teil-)betreute Wohnformen erfolgen, die einen Zwischenschritt zwischen der eigenen Immobilie und einer vollversorgenden Einrichtungen darstellen.

Auch gemeinschaftliche Wohnformen bringen viele Vorteile mit sich. Diese können von allen Bevölkerungsgruppen genutzt werden und für Menschen mit einem perspektivisch erhöhten Unterstützungs- und Pflegebedarf eine wichtige Rolle spielen. Senioren-WGs, selbstbestimmtes Wohnen unter dem Motto „Selbsthilfe unter Seinesgleichen“, stellen attraktive Begegnungs- und Wohnformen für ältere Personen dar.

4.5 Wirtschaft, Gewerbe, Tourismus

4.5.1 Pendelbewegungen

Die Marktgemeinde Ruhmannsfelden spielt als Arbeitsort eine Rolle. Im Jahr 2021 727 Auspendelnde 636 Einpendelnden gegenüber.

Das häufigste Ziel der auspendelnden Personen ist Deggendorf, dicht gefolgt von Teisnach und Viechtach. Die häufigsten Herkunftsorte der einpendelnden Personen sind Zachenberg, Teisnach und Regen.

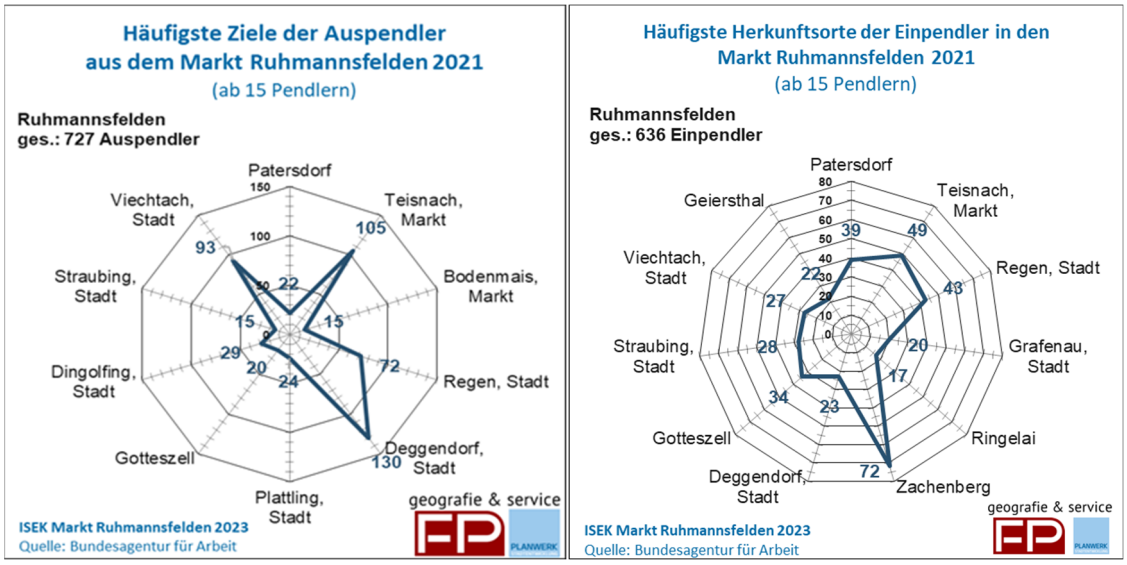


Abbildung 31: Häufigste Ziele der Ein- und Auspendelnden 2021

Wohnen und Arbeiten sind durch mobile Arbeitsformen und Homeoffice, welche sich durch die Corona-Pandemie weiterentwickelt haben, besser vereinbar. Dies birgt ein Potenzial, das weiterverfolgt werden sollte.

4.5.2 Arbeitsplätze nach Wirtschaftsbereichen

Die Zahl an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (Arbeitsplätze) im Markt Ruhmannsfelden ist von 2008 bis 2021 insgesamt um 37% (281 Personen) angestiegen. Vor allem seit 2017 ist eine dynamische Entwicklung zu erkennen. Diese Entwicklung findet v.a. im Wirtschaftsbereich öffentliche und private Dienstleister statt. Im Zeitraum 2017 bis 2021 hat sich die Beschäftigtenzahl in diesem Bereich mehr als verdoppelt. Auch im Vergleich mit anderen Kommunen ist dieser Wirtschaftsbereich 2021 stark besetzt. Das produzierende Gewerbe verzeichnet hingegen seit 2016 einen Rückgang in der Beschäftigtenzahl.

Im Jahr 2021 stehen sich in der Marktgemeinde Ruhmannsfelden rd. 770 soz. Beschäftigte am Arbeitsort und 840 soz. Beschäftigten am Wohnort gegenüber.

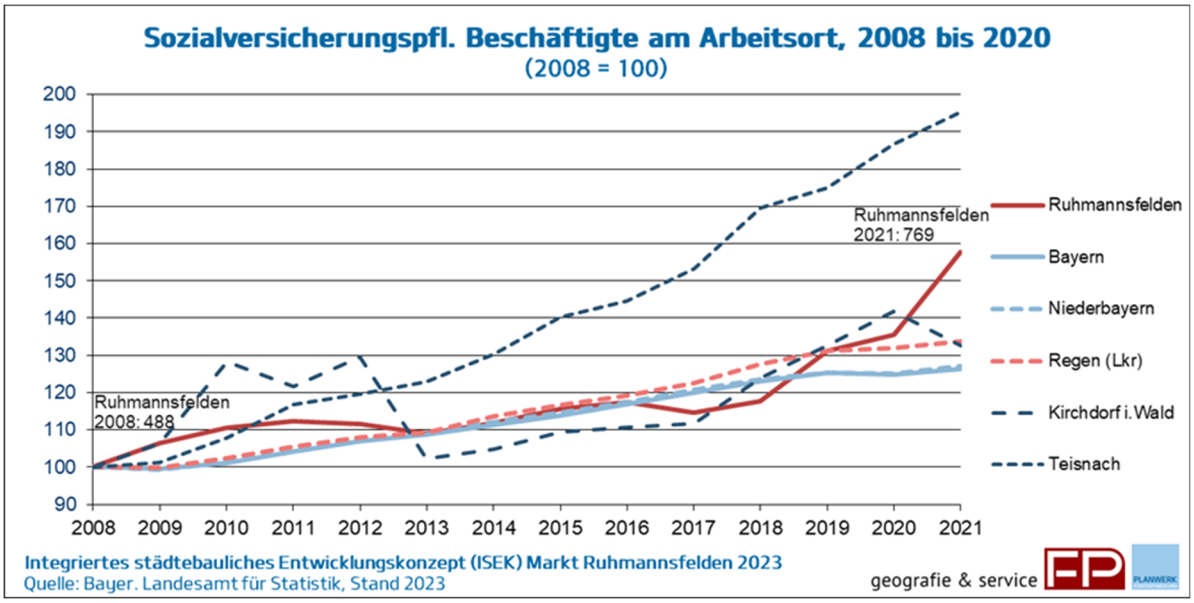


Abbildung 33: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 2008 - 2020

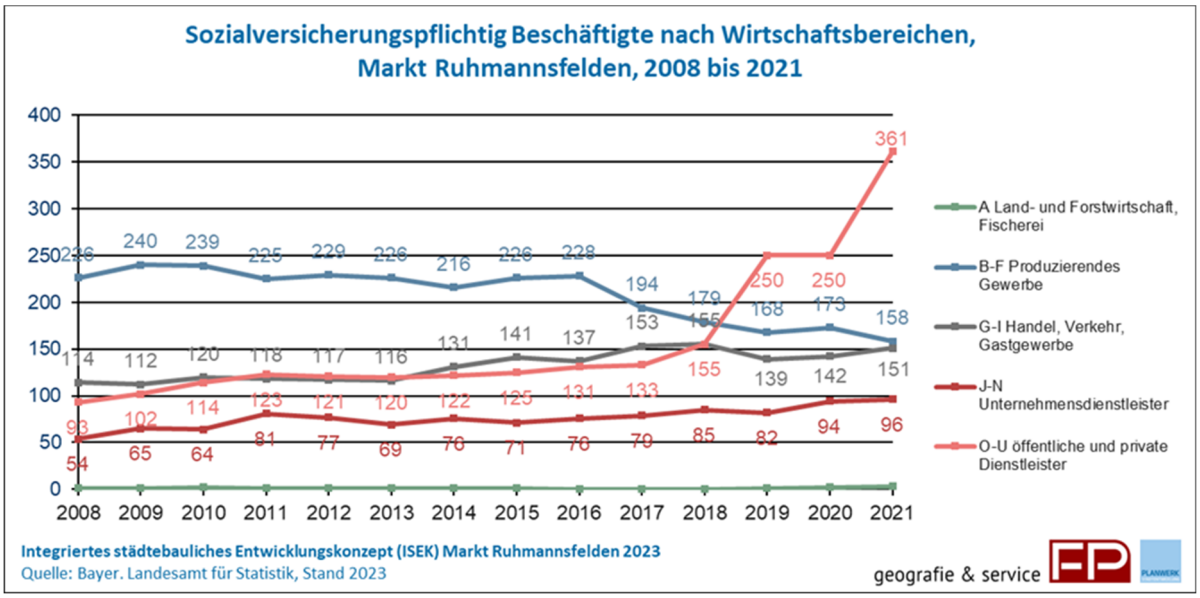


Abbildung 32: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen 2008 - 2021

4.5.3 Einzelhandel und Nahversorgung

Die Sicherung der Daseinsvorsorgeeinrichtungen ist für ländliche Gemeinden ein essenzieller Baustein, um als attraktiver Wohn- und Arbeitsort zu gelten. Ein breites Spektrum verschiedenster Einrichtungen und Angebote sichert so die Lebensqualität vor Ort.

Ein wesentlicher Teil der erhobenen Versorgungseinrichtungen befindet sich zentral im Hauptort Ruhmannsfelden. Hierbei ist wiederum ein Schwerpunkt rund um den Marktplatz und entlang der Schulstraße festzustellen. Dabei handelt es sich um Dienstleistungsbetriebe sowie kleinere Betriebe der Lebensmittelversorgung und weitere spezialisierte Einzelhandelsbetriebe. So befinden sich am Marktplatz sowie um die Schulstraße und Poststraße eine Bankfiliale, eine Postagentur, eine Apotheke, zwei Bäckereien und eine Metzgerei. Darüber hinaus fungiert der Bereich rund um den Marktplatz als Einkaufsort; dort sind diverse Facheinzelhandelsbetriebe (u.a. Schuh-, Bekleidungs-, Fahrrad- und Matratzengeschäft, Blumenladen) verortet.

Verbesserungsfähig ist die Außenwerbung einzelner Geschäfte, um Angebote klar zu erkennen und Signale ins Ortsbild zu senden, die auch über vorhandene Ladenleerstände (wobei hier auch Zwischennutzungen denkbar sind) hinwegführen.

Im südlich gelegenen Gewerbegebiet Hoffeld befinden sich ein Vollsortimenter sowie ein Discounter. Vom nördlichen Teil Ruhmannsfeldens ist dieser Bereich in etwa 3 Fahr- oder 17 Gehminuten zu erreichen.

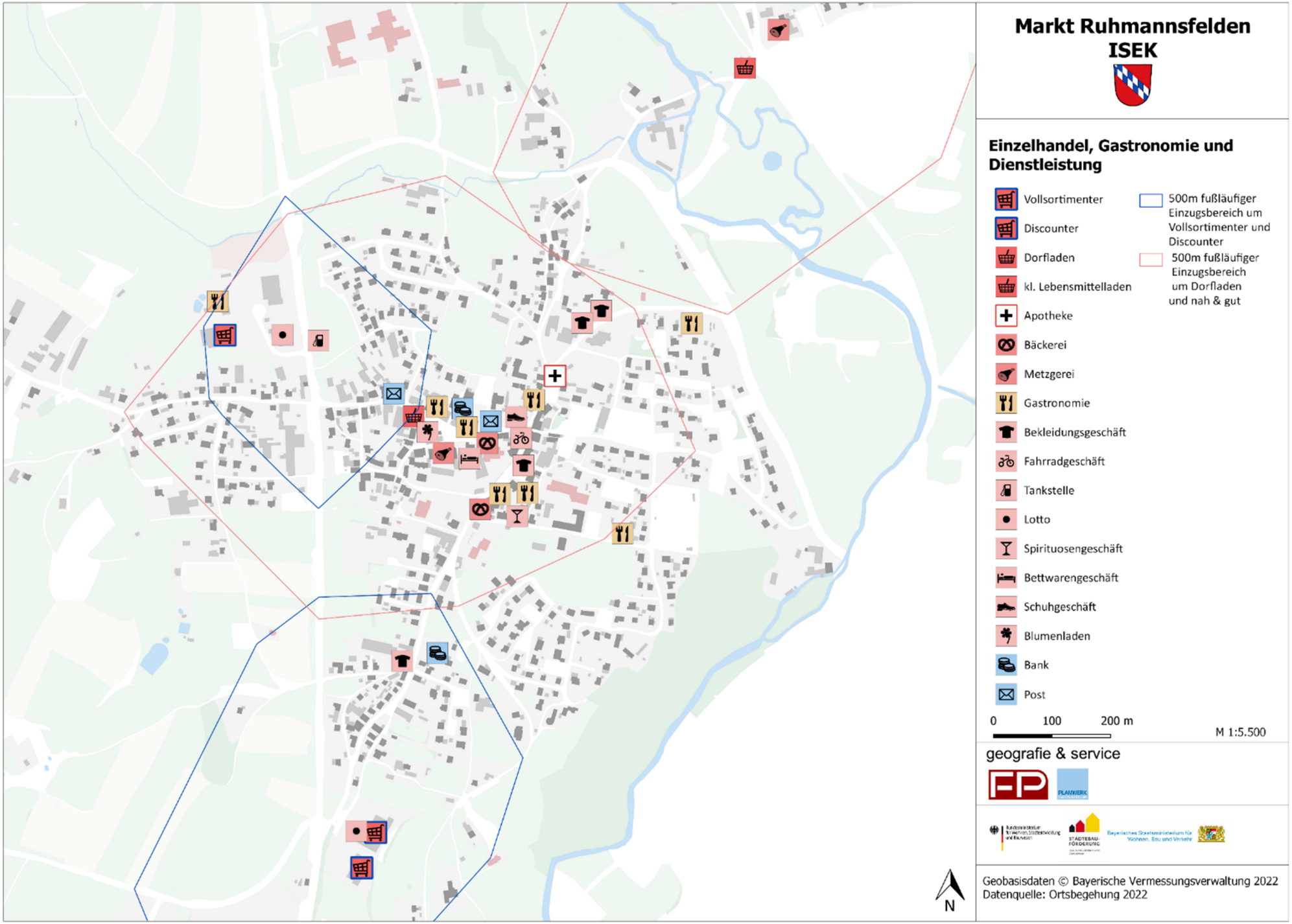


Abbildung 35: Karte Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen

Darüber hinaus weist das Gewerbegebiet Pointen im Nordwesten mehrere Versorgungseinrichtungen auf. Hervorzuheben ist hier der Discounter, der insbesondere aus nördlichen Siedlungsgebieten oder dem Ortsteil Huberweid in wenigen Fahr- oder Gehminuten erreichbar ist. Ferner sind hier ein Getränkemarkt und eine Tankstelle angesiedelt.

Zusätzlich befinden sich nach außen hin im Untersuchungsgebiet Angebote der sozialen Infrastruktur, wie Kindergarten, Seniorenwohnheim, Seniorentreff, kirchliche Freizeiteinrichtung, sowie Vereinshäuser und Sportstätten. Ausserdem finden sich dort mehrere Gastronomiebetriebe.

Im nördlichen Teilbereich des Hauptorts liegt das Schulzentrum mit Grundschule, Mittelschule und Sportstätten der SpVgg Ruhmannsfelden mit Vereinshaus und Sportplätzen.

Auch der Ortsteil Am Mühlholz weist drei Versorgungseinrichtungen auf. Im südwestlichen Ortseingang befinden sich ein Seniorenheim sowie eine Metzgerei. Positiv hervorzuheben ist darüber hinaus ein Nahversorgungsladen, der den Einwohner:innen von Am Mühlholz für die Versorgung mit Grundnahrungsmitteln zur Verfügung steht.

Trotz seiner geringen Einwohnerzahl und kleinen Gemeindefläche weist der Hauptort Ruhmannsfelden mit dem Ortsteil Am Mühlholz zusammenfassend eine vergleichsweise hohe Anzahl an Versorgungseinrichtungen auf, insbesondere in der Versorgung mit Lebensmitteln (ein Vollsortimenter, zwei Discounter, ein Nahversorgungsladen). Dies ist zurückzuführen auf die Funktion Ruhmannsfeldens als Grundzentrum, weshalb der Markt als zentraler Versorgungsort für umliegende Gemeinden ohne eigene Einrichtungen fungiert.

4.5.4 Tourismus

Der staatlich anerkannte Erholungsort Ruhmannsfelden liegt im Naturpark Bayerischer Wald, über den die touristische Vermarktung stattfindet. Der Fokus dabei liegt auf naturverträglicher Naherholung. Im Naturpark befinden sich zahlreiche Wander- und Radrouten, die teilweise auch durch den Markt Ruhmannsfelden führen. (vgl. Karte Rad- und Wanderwege nächste Seite).

Vor allem die Radwege führen direkt durch den Hauptort, auch über den Marktplatz. Dies birgt ein Potenzial in sich, denn zum einen macht es den Wohnort Ruhmannsfelden durch dieses Freizeitangebot attraktiver und zum anderen werden durch diese ausgeschilderten Rad- und Wanderwege Besucher:innen in die Gemeinde geführt. Deshalb ist es wichtig, ein entsprechendes Angebot an dieser Stelle zur Verfügung zu stellen, dass Rad- und Wandertouristen zum Rasten und Verweilen einlädt. Somit können die noch bestehende ansässige Gastronomie inkl. Eisdiele und der Einzelhandel gestärkt, und der Ortskern belebt werden.

Dies trifft auch auf die Einbeziehung des Wohnmobilstellplatzes in der Jahnstraße zu, der für eine kaufkräftige Klientel deutlich attraktiver gestaltet werden könnte.
Das gilt auch für die besucherlenkende und -informierende Beschilderung, die ein zeitgemäßeres Erscheinungsbild haben sollte.

Auch der Wanderparkplatz am Konditorgassl wird hier einen guten Entwicklungsbeitrag leisten.

Eine Kombination mit kulturellen Veranstaltungen bietet sich in diesem Zusammenhang ebenfalls an. Eine Kooperation mit angrenzenden, touristisch stärker orientierten Gemeinden wie z. B. Zachenberg sollte (erneut) angestrebt werden.

Aufgrund der Ausstattung und der Lage an der Waldbahn könnte Ruhmannsfelden auch eine gewisse Torfunktion zum Naturpark Bayerischer Wald übernehmen. Dieses Thema wäre ggf. im Kontext der der neuen interkommunalen Kooperation, der Arbeitsgemeinschaft Regionalimpuls (mit Ruhmannsfelden, Regen, Viechtach und Bernried) zu bearbeiten.

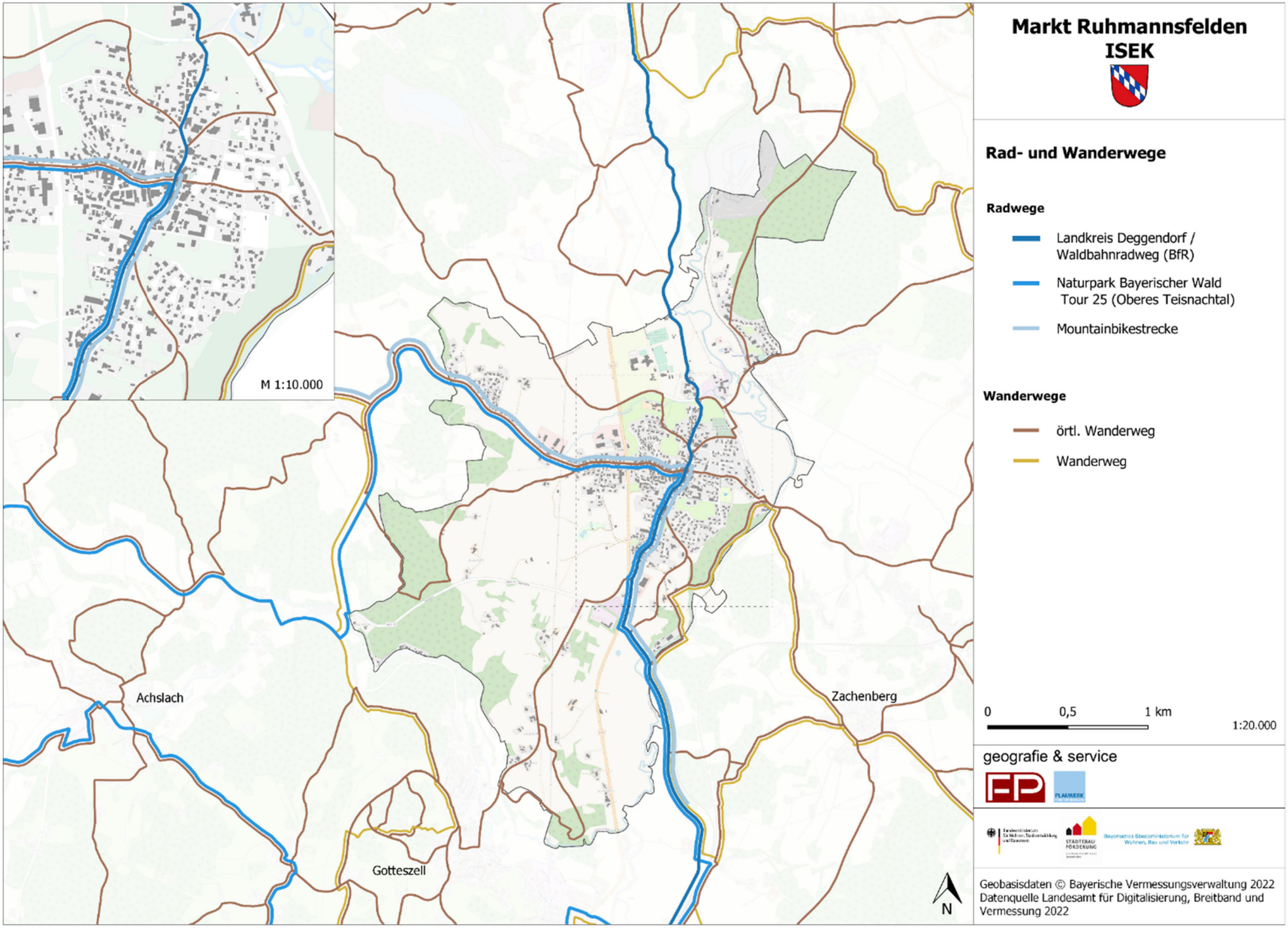


Abbildung 36: Karte Rad- und Wanderwege

4.6 Medizin und Pflege

Im Hauptort Ruhmannsfelden befinden sich zwei Allgemeinarztpraxen sowie einige weitere medizinische Einrichtungen (u.a. Zahnarztpraxis, Physiotherapie) und eine Apotheke. Zudem wurde das medizinische Angebot 2022 durch das Praxiszentrum Teisnachtal erweitert. Die Marktgemeinde Ruhmannsfelden weist somit ein gutes Angebot an medizinischen Einrichtungen auf. Weitere Anfragen - z.B. für eine zweite Zahnarztpraxis - bestehen und zeigen die Attraktivität Ruhmannsfeldens als Investitionsstandort für daseinsvorsorgebezogene Einrichtungen.
Seit 2014 gibt es in Ruhmannsfelden das Pflegeheim „St. Laurentius“ mit fünf Doppel- und 36 Einzelzimmern. Ergänzend dazu gibt es einen Pflegedienst in der Zuckenrieder Str. und am Marktplatz befindet sich die Caritas Sozialstation Oberes Teisnachtal.

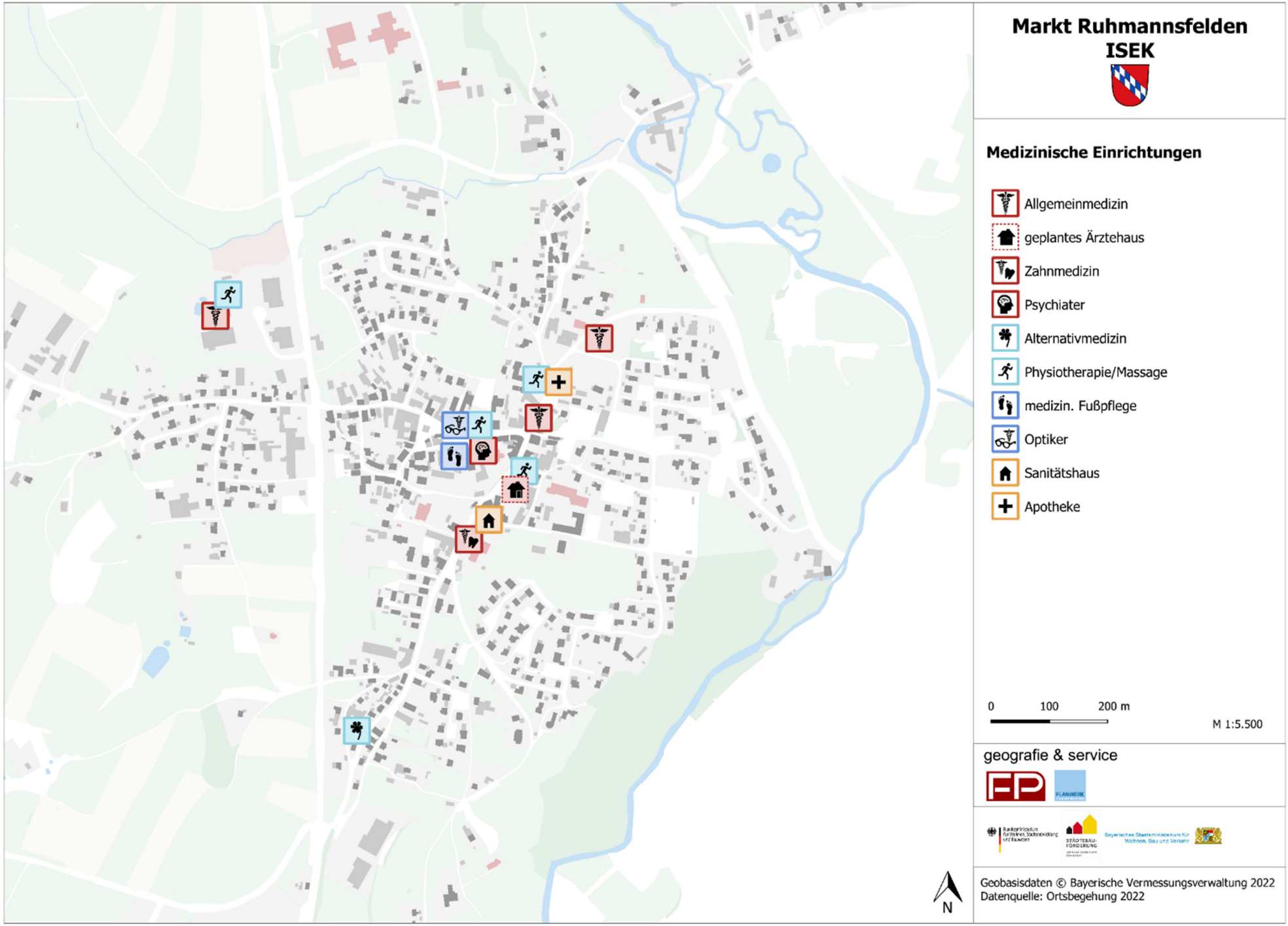


Abbildung 37: Karte Medizinische Einrichtungen

4.7 Bildung, Kultur, Freizeit

Im Hauptort Ruhmannsfelden gibt es eine Grundschule und eine Mittelschule, die sich im Norden außerhalb des Siedlungskörpers befinden. Die fußläufige Erreichbarkeit dieser und auch die Verkehrssicherheit entlang des Schulweges gilt es sicherzustellen. An dieser Stelle ist der Ausbau von Fuß-/Radwegen und Querungshilfen wichtig, um den Kernort und die Siedlungsgebiete hier anzubinden.

An die Schulen schließen sich die Sportstätten des örtlichen Sportvereins an, wozu mehrere Sportplätze, Tennisplätze und Vereinsgebäude gehören. Auch Freizeiteinrichtungen wie ein Pump-Track sind hier verortet,

Einige hundert Meter nördlich des Gewerbegebietes Hoffeld wurde der Naturbadeweiher Ruhmannsfelden geschaffen, der nicht nur von Jugendlichen gut genutzt wird.
Auch im Bereich der Freizeitangebote spielt eine sichere Erreichbarkeit per Fuß und Rad eine wichtige Rolle.

Im Rahmen des ISEKs fand ein Jugendworkshop statt, um die Bedarfe der Jugendlichen zu ermitteln und ggf. Jugendliche langfristig in die Gemeindeentwicklung einzubeziehen.

Wünschenswert aus Sicht der Jugendlichen ist ein Jugendtreff (z.B. mit Billard, Box-Automat o.Ä.), der nur von Jugendlichen genutzt wird, in zentraler Lage, z.B. im Haus des Lebens oder Stern-Anwesen. Ein bereits angedachter Jugendtreff kann jetzt nicht realisiert werden, da das dafür vorgesehene Gebäude veräußert wurde, deshalb soll ein neuer Standort gefunden werden. Hierzu würden sich eventuell leerstehende Gebäude rund um den Marktplatz anbieten. Des Weiteren fehlen ein Fußballplatz für öffentliche Nutzung (nicht nur Vereine) und am Marktplatz gemütliche Sitzmöglichkeiten, Grün sowie Veranstaltungen. Auf dem Wohnmobilstellplatz sollten auch andere Nutzungen ermöglicht werden (s. Dokumentation im Anhang).

Das Sozialleben wird wesentlich von 13 Vereinen gestaltet. Im erweiterten Ehrenamtsbereich werden Hausaufgabenbetreuung, Seniorennachmittage und ein Kinderferienprogramm angeboten.

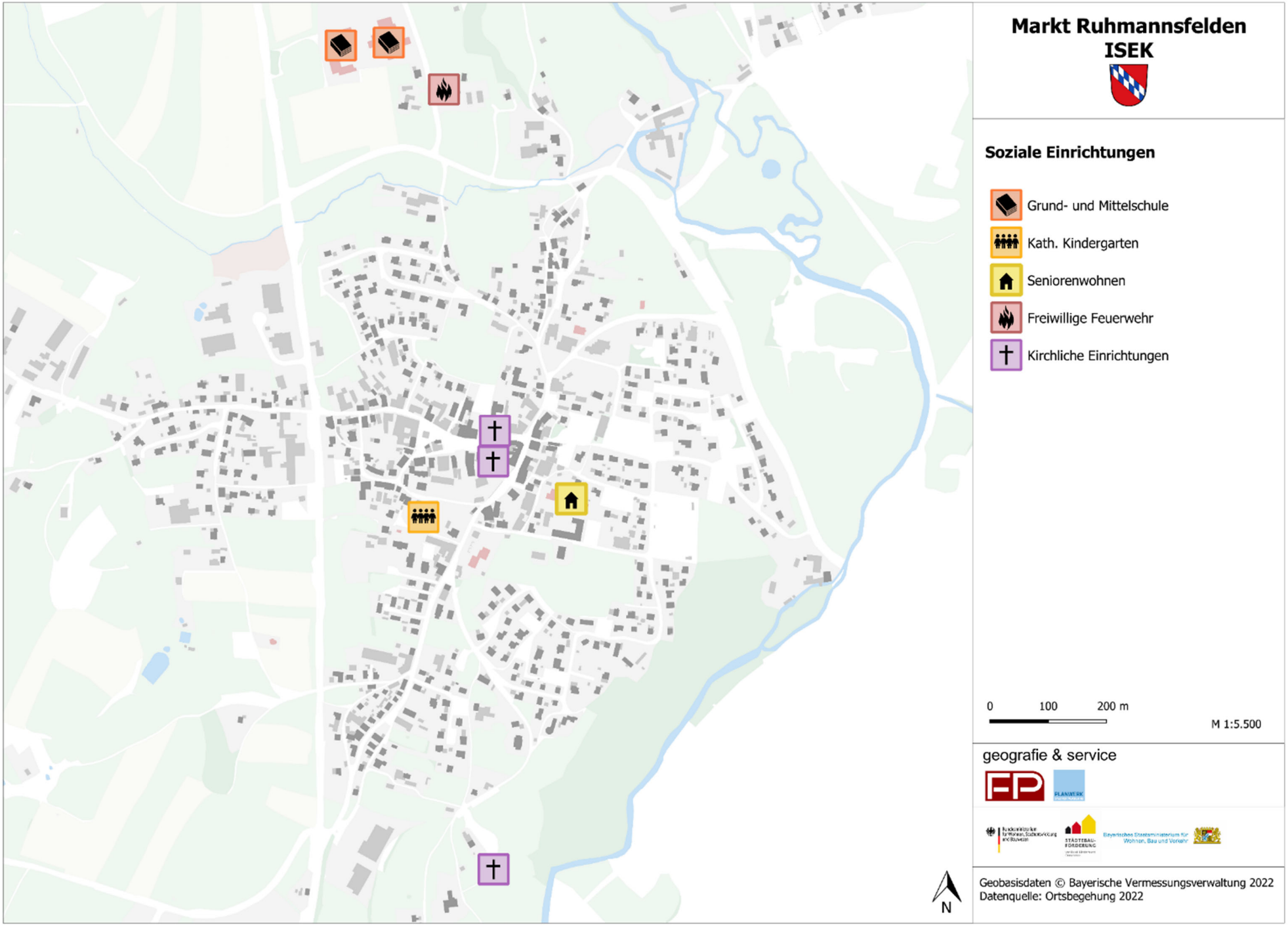


Abbildung 38: Karte soziale Einrichtungen

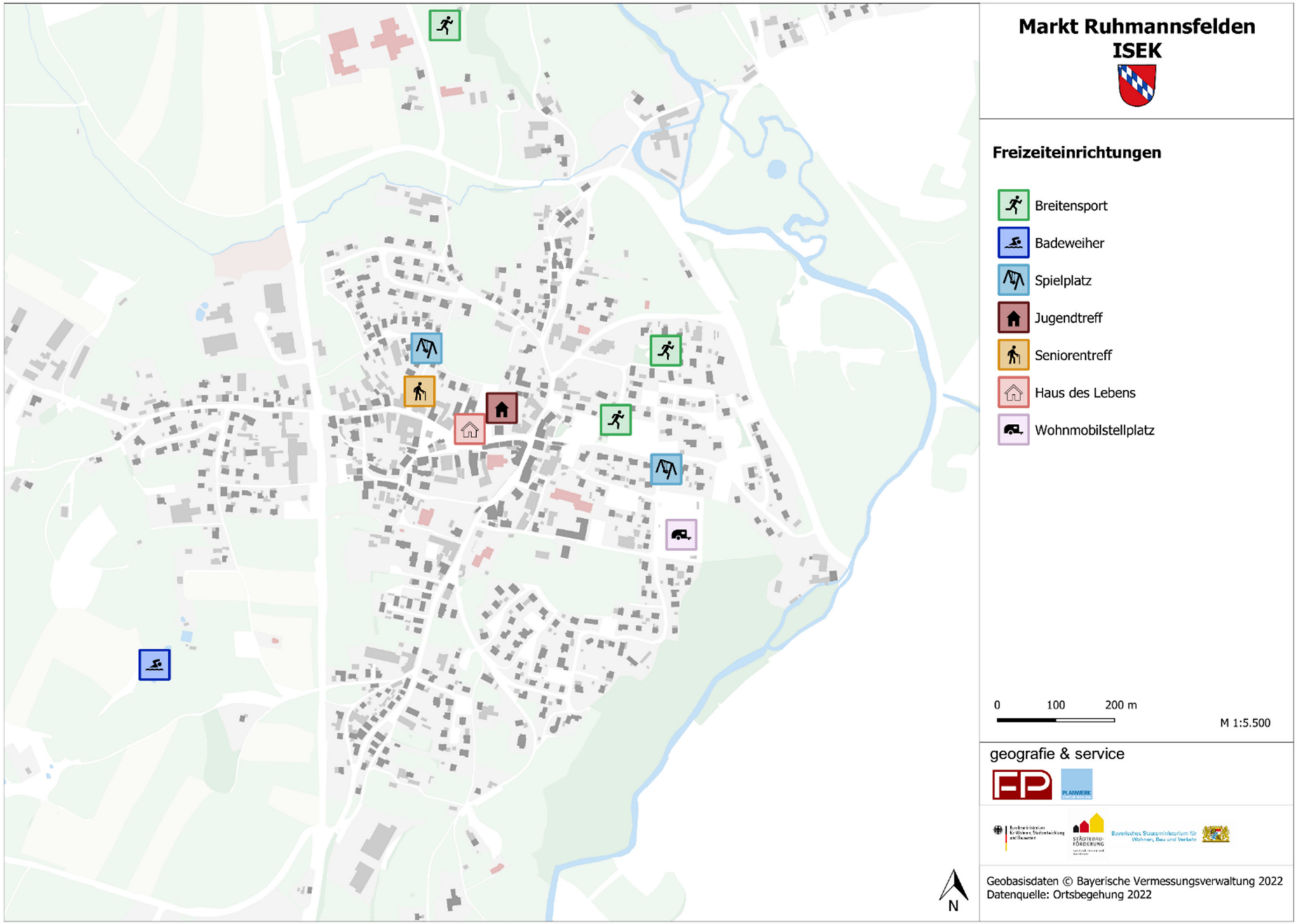


Abbildung 39: Karte Freizeiteinrichtungen

4.8 Klima, Umwelt, Energie

Der Klimawandel, sprunghafte und steigende Energiepreise sowie ein sich zusehend verknappendes Angebot an fossilen Energieträgern erfordern eine Neuorientierung der Energieversorgung bzw. des Energiemixes auch für die kommunale Ebene. Für eine nachhaltige und zukunftsfähige Gemeindeentwicklung spielen erneuerbare Energien eine deshalb eine elementare Rolle.

4.8.1 Erneuerbare Energien

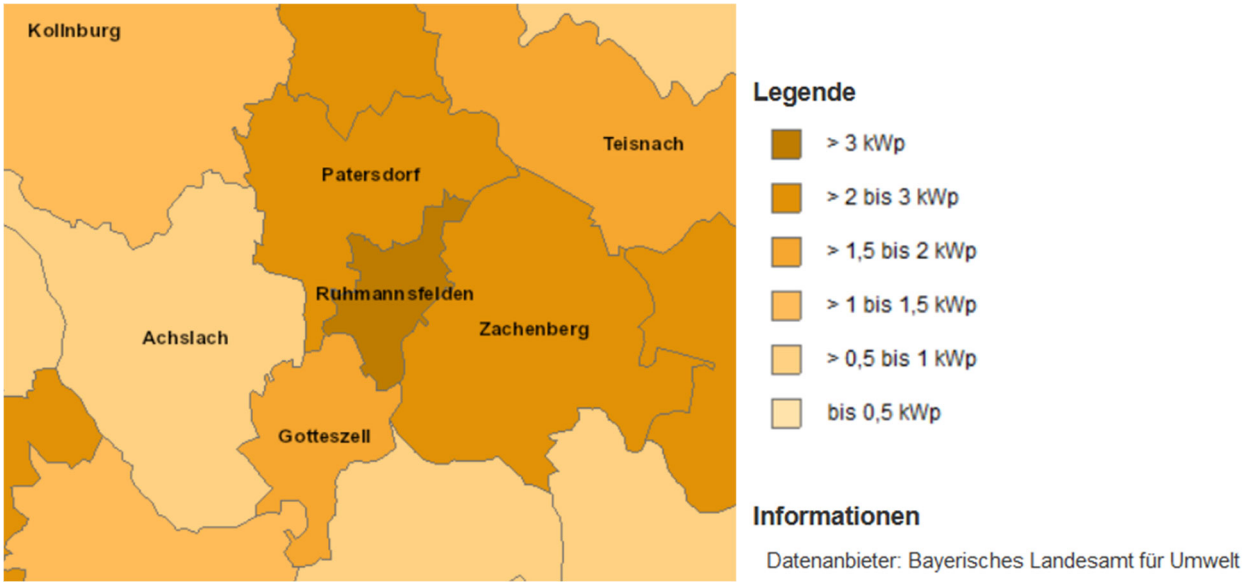


Abbildung 40: Ausschnitt Energieatlas Bayern 2022 - Photovoltaik installierte Leistung pro ha (Gem.)

Laut dem Regionalplan 2013 befindet sich die Marktgemeinde Ruhmannsfelden sowie ein Großteil der Planungsregion Donau-Wald (12) derzeit noch im Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen. Demnach ist in der Marktgemeinde Ruhmannsfelden sowie auch in den umliegenden Gemeinden keine Windkraftanlage installiert.

Die Summe der installierten Leistungen der Photovoltaikanlagen pro Hektar je Gemeinde in Bayern ist in der Marktgemeinde Ruhmannsfelden mit 5,7 kWp höher als in den umliegenden Gemeinden. In Ruhmannsfelden befindet sich Gewerbegebiet Hoffeld eine Freiflächenphotovoltaikanlage. Mehrere Dachanlagen befinden sich v.a. auf dem Fitness- und Gesundheitshaus, der Zoohandlung, dem Autohändler, Landwirtschaftsbetrieben und auch auf der Grund- und Mittelschule.

Die Summe der installierten Leistungen der Wasserkraftanlagen pro Hektar je Gemeinde in Bayern liegt in der Marktgemeinde Ruhmannsfelden bei 0,2 kW. Das ist etwas höher als in den umliegenden Gemeinden Zachenberg, Gotteszell, Achslach und Patersdorf, allerdings niedriger als in Teisnach und Regen.

Des Weiteren befinden sich in der Marktgemeinde Ruhmannsfelden mehrere Wärmesonden, allerdings sind keine Wärmenetze oder Biomasse/Biogasanlagen bekannt.

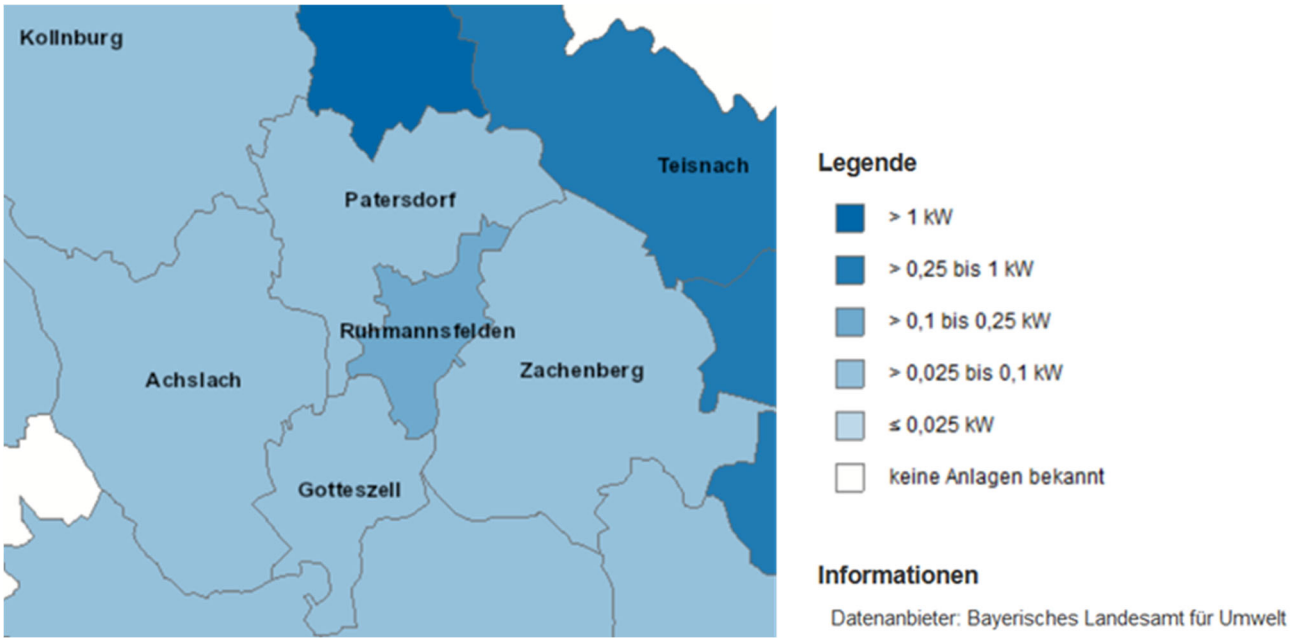


Abbildung 41: Ausschnitt Energieatlas Bayern 2022 - Wasserkraft installierte Leistung pro ha (Gem.)

Aufgrund der geringen Gemeindefläche ist der weitere Ausbau der erneuerbaren Energien nur mit einem sehr eingeschränkten Potenzial versehen. So fehlt die Fläche für PV-Freiflächenanlagen in rentabler Größe wie auch windhöffige Standorte mit Mindestabstand zur Bebauung.

Um erneuerbare Energien in der Marktgemeinde Ruhmannsfelden auszubauen, ist es entsprechend wichtig bestehende Potenziale auf Dächern zu nutzen, was PV- oder Solarwärme angeht und Bürger:innen entsprechend zu informieren, Möglichkeiten von erneuerbaren Energieformen (z.B. Nahwärmenetze, Mieterstrommodelle) aufzuzeigen, Unterstützung zu leisten sowie den Austausch und die Vernetzung mit anderen Kommunen zu fördern, um ggf. in Zukunft mögliche Windenergiestandorte koordiniert zu entwickeln und hier die Bürger zu beteiligen.

4.8.2 Grünstrukturen

Grünstrukturen spielen eine wichtige Rolle, nicht nur für das Ortsklima, Naherholung, Aufenthaltsqualität und Biodiversität. Durch die Vernetzung von Grünstrukturen kann die Artenvielfalt erhöht und der Lebensraum für Flora und Fauna erweitert werden. Die Nutzbarkeit von Grünstrukturen kann erhöht werden, indem die Zugänglichkeit dieser verbessert wird. Dies trägt auch zur Attraktivität der Gemeinde bei, z.B. durch Wegeverbindungen und Sitz-/Aufenthaltsmöglichkeiten entlang/auf Grün- und Freiflächen.

Auch versiegelte und bebaute Flächen können durch Entsiegelung, Begrünung, Bepflanzung mit Bäumen als Teil der grünen Infrastruktur qualifiziert werden.

In der ländlich geprägten der Marktgemeinde Ruhmannsfelden gibt es mehrere Grünstrukturen. Dabei handelt es sich neben landwirtschaftlichen Flächen um den Hauptort u.a. um Baulücken oder Gärten von geringfügig bebauten Grundstücken oder Leerständen. Der zum großen Teil versiegelte und von Kfz-Verkehr geprägte Marktplatz weist wenig Grün auf. Dies wurde auch im Rahmen des Jugendworkshops angemerkt. Südlich des Marktplatzes befindet sich eine größere Grünflache (Baulücke), die direkt an den Marktplatz angrenzt und kaum genutzt wird. Nicht nur an dieser Stelle gilt es, das Potenzial, durch die Vernetzung und das Zugänglichmachen von Grünflächen besser auszuschöpfen.

4.8.3 Naturschutz

Der Naturraum des Marktes ist land- und forstwirtschaftlich geprägt. Ruhmannsfelden ist von Landschaftsschutzgebieten umgeben (v.a. östlich und westlich des Gemeindegebietes), die von Osten in den Markt hineinragen. Mehrere verstreut gelegene Flachlandbiotope befinden sich auf Gemeindegebiet.

Ruhmannsfelden liegt im Naturpark Bayerischer Wald, über den eine touristische Vermarktung stattfindet. Der Fokus dabei liegt auf naturverträglicher Naherholung.

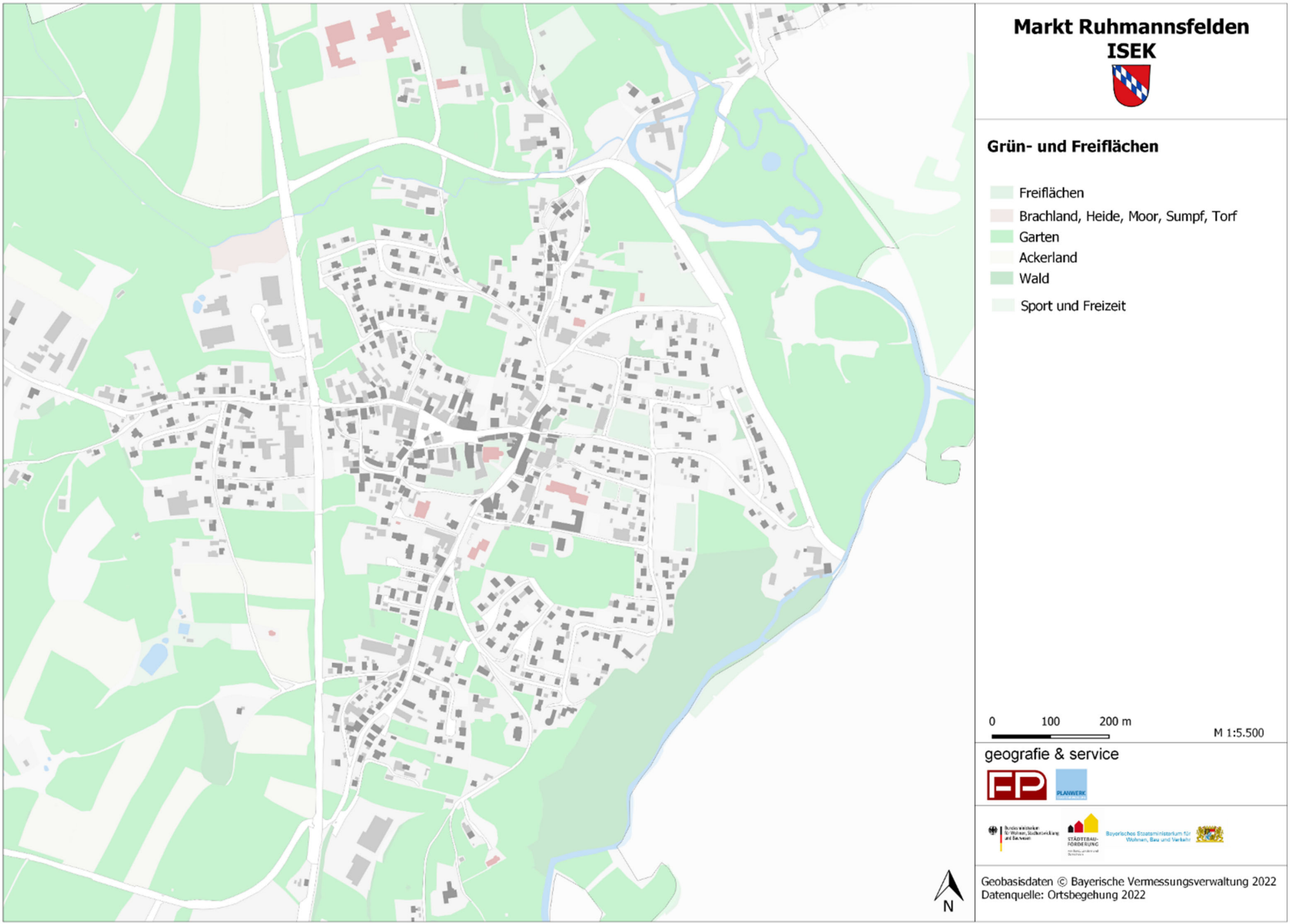


Abbildung 42: Karte Grün- und Freiflächen

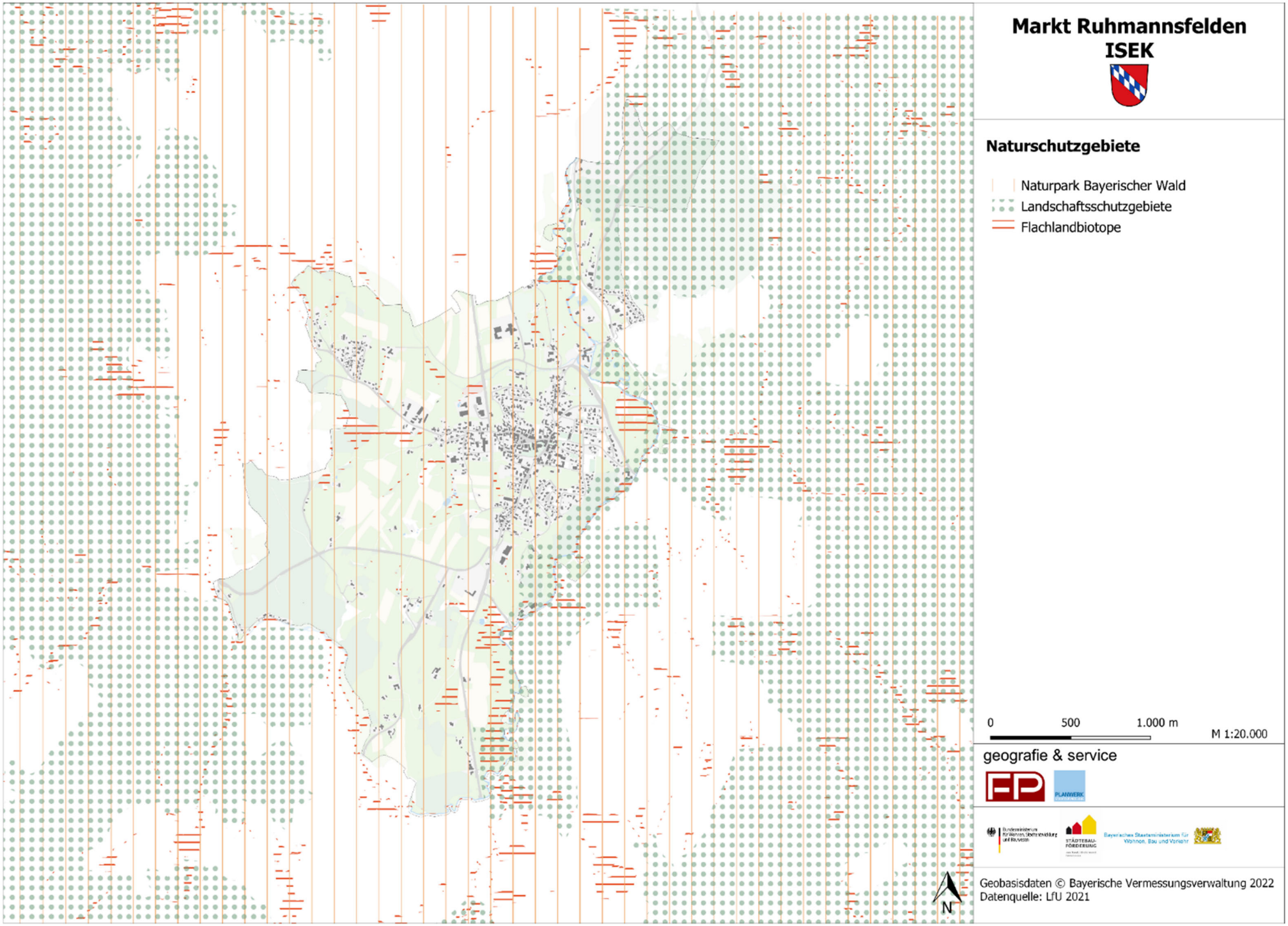


Abbildung 43: Karte Naturschutz

5 Zusammenfassende SWOT-Analyse

Auf Grundlage dieser Bestandsanalysen und unter Beachtung der Erkenntnisse aus den Beteiligungsbausteinen sowie aus den in der politischen Diskussion geäußerten Aspekten kann zusammenfassend ein SWOT-Profil als pointierter Überblick für die Ausgangslage bzw. Entwicklungsperspektiven in der Marktgemeinde Ruhmannsfelden dargestellt werden.

Stärken	Schwächen
▪ leicht wachsende Gemeinde durch attraktiven Wohnstandort ▪ altersgemischte Bevölkerung ▪ breites Angebot an Versorgungsstrukturen (Gesundheit, Kinderbetreuung, Bildung, Nahversorgung / Lebensmittel, Sport- und Freizeiteinrichtungen) ▪ Nähe und gute Anbindung zum Oberzentrum Deggendorf-Plattling ▪ Verkehrsanbindung via B11 ▪ ÖPNV-Anbindung via Waldbahnhalt ▪ sichtbar hohe Investitionsaktivität im Immobilienbereich aus dem Ort / der Region ▪ hohe Arztdichte inkl. weiterer Anfragen ▪ Lage im Naturpark Bayerischer Wald, staatlich anerkannter Erholungsort	▪ beengtes Gemeindegebiet (z.B. bzgl. Ausbau erneuerbarer Energien) ▪ Aufenthaltsqualität im Marktplatzbereich ▪ eingeschränktes gastronomisches Angebot in Bezug auf touristische Entwicklung; kaum Übernachtungsmöglichkeiten ▪ innerörtliche Fuß- und Radverbindungen ▪ Nutzung und Ausstattung Volksfestplatz / Wohnmobilstellplatz ▪ Leerstehende Gewerbeimmobilien / Ladengeschäfte und teils mangelnde Außenwerbung der Geschäfte ▪ besucherlenkende / -informierende Beschilderung in die Jahre gekommen
Chancen	**Herausforderungen**
▪ Wohnstandortalternative für beengtes, teures Deggendorf *und* Wohnstandortalternative zum hinteren Bayerischen Wald in Verkürzung der Pendelwege => investorenattraktive Scharnierlage ▪ Gestaltung des Markplatzes als Treff- und Veranstaltungsort ▪ Tourismus- bzw. Naherholungstor zum Naturpark Bayerischer Wald ▪ Entwicklungsräume nach Verlegung der B11	▪ Schleichverkehr in Umgehung des Marktbereiches ▪ Parksituation und Steuerung der Parkplatznutzung in der Ortsmitte ▪ weitere Entwicklungsflächen für Handwerk und Gewerbe ▪ gesundes Wachstum der Gemeinde vs. Druck aus Umfeldentwicklungen (Deggendorf) ▪ ungenutzte Immobilie und Freifläche im Zentrum ▪ Neubürgerintegration ▪ Investorensuche für touristische Angebote

Dieses Profil der Stärken-Schwächen / Chancen-Herausforderungen verbindet somit statistische Fakten auch mit endogenen und externen Wahrnehmungen im Kontext der regionalen Entwicklung. Es soll eine Positionsbestimmung bezüglich auch strategisch relevanter Entwicklungs- und Planungsgrundlagen sein. Dabei kann eine Chance auch eine Herausforderung sein und umgekehrt, ebenso wie eine Schwäche auch nicht zwingend oder gar allein in der Lösungshoheit der Kommune liegt. Das komprimierte Profil ist insofern wesentlicher Bestand des ISEKs, als es wiederum die Basis für die nachfolgende Ableitung der Handlungsfelder, Ziele, Projekte und Maßnahmen ist.

6 Handlungsfelder und entwicklungsstrategische Überlegungen

Diese vorgestellten Daten, Analysen und ersten Entwicklungshinweisen bilden die Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Marktes Ruhmannsfelden.

Zur besseren operativen Handhabung, zum Monitoring und auch mit Blick auf die Einbindung von Partnern und Akteuren hat sich die Absteckung von Handlungsfeldern bewährt, in deren Rahmen sich die Umsetzung des ISEK gestaltet. Diese lassen eine thematisch verdichtete Bearbeitung von Sachverhalten und auch die Zuordnung von Projekten zu. Der integrierte Charakter geht dabei nicht verloren und ergibt sich z.B. auch durch die Zuordnung von Themen oder Projekten zu verschiedenen Handlungsfeldern. Für die Marktgemeinde Ruhmannsfelden wurden vom Gemeinderat auf Vorschlag der Planer folgende Handlungsfelder gesetzt:

Wohnen, Aufenthalt, Städtebau
Erhöhung der Attraktivität am und um den Marktplatz

Mobilität, Erreichbarkeit, Verkehrssicherheit
Verkehrslenkung und -beruhigung im Innerortsbereich

Natur, Klima, Energie
Erhöhung der Resilienz von Ruhmannsfelden

Daseinsvorsorge, Wirtschaft, Tourismus
Revitalisierung des Ortskerns und beleben von Gebäudestrukturen

Soziales, Freizeit, Beteiligung
Ein lebens- und liebenswertes Ruhmannsfelden für alle Bürger:innen schaffen

Mit diesen Handlungsfeldern verbinden sich entwicklungspolitische und -strategische Schwerpunktaspekte in Verbindung mit den Entwicklungszielen und konkreten Projekten und Maßnahmen (s. nachfolgende Kapitel).

Im Handlungsfeld **Wohnen, Aufenthalt, Städtebau** steht die weitere Stärkung der innerörtlichen Entwicklung Ruhmannsfeldens im Vordergrund.
Insbesondere die Steigerung der Attraktivität des zentral gelegenen Marktplatzes ist dabei von großer Bedeutung. Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen sind grundsätzlich auf den Erhalt der bestehenden Bausubstanz ausgerichtet. Der Abriss und anschließende Neubebauung sollten nur dann erfolgen, wenn eine Umnutzung des Gebäudes und Sanierung nicht realisierbar ist. Oder wenn durch Entnahme einzelner Gebäudeteile Wohnbedingungen im Sinne von "Licht, Luft, Grün" in angrenzenden oder verbleibenden Gebäudeteilen nachhaltig und eine Wiedernutzung befördernd verbessert werden. Die Bautätigkeiten z.B.

entlang der Schulstraße in den letzten beiden Jahren geben gute Beispiele für dieses Vorgehen.
Durch die Sanierungssatzung und weitere Beratung der Eigentümer von Immobilien (Förderung, energetische Sanierung, nachhaltiges Bauen) sollen hier wesentliche Innenentwicklungsimpulse gesetzt werden. Leerstände sollen somit vermieden werden.

Die Wohnraumversorgung wird ein vielfältiges Nachfragepotenzial jenseits der üblichen Einfamilienhausentwicklung ansprechen können. Dieses ergibt sich zum einen aus der geschilderten, auch preislich günstigen Scharnierlage zwischen Deggendorf und hinterem Bayerischen Wald in Verbindung der Vorzüge beider Regionen (interessant für Neubürger, zurückkehrende Bildungswanderer und Bindung von jungen Familien vor Ort), zum anderen aus den Bedarfen, die sich aus dem demographischen Wandel ergeben. Hier können Angebotslücken wie seniorengerechte Wohnungen, kleine Wohneinheiten für Haushaltsgründer etc. geschlossen werden. Ggf. ergeben sich hier auch Ansätze für Kooperationen im Firmen-/-werkswohnungsbau. Die Vielfalt des Wohnangebotes stärkt dabei auch über das Sanierungsgebiet hinaus die siedlungsstrukturelle Entwicklung, wenn z.B. Wohnalternativen vor Ort verfügbar sind, die Bewohner von 60er oder 70er-Jahre-Gebäuden den Umzug attraktiver erscheinen lassen und umgekehrt für Familien Einfamilienhäuser im Bestand verfügbar werden.

Besonders im Marktplatzbereich kommt neben dem Handelsstandort der Aufenthaltsqualität und der multifunktionalen Nutzung des Raumes eine hohe Bedeutung zu, um die Attraktivität des Standortes zu sichern wie der Lebensqualität vor Ort zu dienen. Die Mischung aus Versorgungsfunktion, Treff- und Eventraum, um einem nutzungsgemischten und somit lebendigen Innenort zu gestalten, wurde aus der Bürgerbeteiligung deutlich.

Entlang der Schulstraße befinden sich schon jetzt Geschäftslagen und Dienstleistungen wie Bank, Rathaus und Ärzte, leider aber auch Ladenleerstände. Die Entwicklung der Schulstraße zu unterstützen ist entwicklungsstrategisch als Verbindung zwischen Ortskern und Discounterstandorten an den jeweiligen Enden somit bestandswahrend wie auch zukunftsorientiert. Die Schulstraße kann hier eine innerörtliche Entwicklungsachse mit bestehenden Flächenpotenzialen sein, die den Kernort stärkt, den Mobilitätsgewohnheiten der Bevölkerung entgegenkommt und einer Entwicklung auf der grünen Wiese eine sehr gute Alternative bietet.

Im Handlungsfeld **Mobilität, Erreichbarkeit und Verkehrssicherheit** orientiert sich die Gestaltung des öffentlichen Raumes häufig einseitig an den Anforderungen des fließenden und ruhenden Verkehrs. Ruhmannsfelden hat hier schon vorausschauend verkehrsberuhigende Maßnahmen flächig in der Ortsmitte etabliert ebenso wie ein zentrales Parkplatzangebot. Trotzdem wird gerade im Marktplatzbereich der öffentliche Raum gerade für Fußgänger phasenweise durch privat

verursachten Parkbedarf eingeschränkt (schnelle Einkäufe) und die Verkehrssicherheit in Mitleidenschaft gezogen.
Eine Umgestaltung der Situation des fließenden Verkehrs in diesem Bereich kann hier die Situation in Verbindung mit Verbesserung der Aufenthaltsqualität optimieren. Eine angemessene Erweiterung der unbeschränkten Parkmöglichkeiten für Besucher und Angestellte in der Ortsmitte stellt einen weiteren Baustein dar. Die schon parallel zum ISEK begonnene Neugestaltung des Bereiches Konditorgassl verfolgt dieses Ziel.

Die Route Schulstraße / Kreuzung Sudetenstraße - Sudentenstraße - Jahnstraße bedarf der verkehrssichernden Überarbeitung als Verbindung von den Siedlungsgebieten zu den Versorgungsstandorten und als Anliegerstraße von Einrichtungen wie Spielplatz, Seniorenheim, Volksfestplatz / Wohnmobilstellplatz bei gleichzeitiger (missbräuchlicher) Nutzung als quasi Innenortsumgehung der Tempo-30-Zone.

Nicht zuletzt aus Umwelterwägungen und bei weiter steigender Einwohnerzahl spielt der Fußgänger- und Radverkehr eine zunehmende Bedeutung. Entsprechende, fallweise barrierefreie Wegeverbindungen tragen zur innerörtlichen Mobilität und Entlastung von Autoverkehr bei.
Hier stehen die Verbindungen der Siedlungsgebiete mit den Versorgungsstandorten im Fokus, aber auch die Anbindung der Schule und der Freizeiteinrichtungen außerhalb des Untersuchungsgebietes.

Im ÖPNV ist die Verbindung zum außerhalb gelegenen Bahnhof eine Aufgabe, die aber wiederum auch vom dauerhaft gesicherten Betrieb der Waldbahn abhängt, um sicher investieren zu können.
Bei anstehenden Umgestaltungen im Verkehrsraum sind die Haltstellen der Buslinien zu berücksichtigen und fallweise zu optimieren (derzeit z.B. Bushalt am Marktplatz etwas "versteckt" und ohne Wetterschutz).

Im Handlungsfeld **Natur, Klima, Energie** sind unabhängig vom eigentlichen Untersuchungsgebiet auch grundsätzlich die Gemeindestruktur und die sehr geringe Größe des Gemeindegebiets mit in Erwägung zu ziehen. Die Flächenpotenziale für Anlagen zu Gewinnung von erneuerbaren Energien - PV-Freifläche, Windrad, kommunaler Waldbesitz - sind entsprechend nicht vorhanden.
Entsprechend ist hier die Nutzung der Möglichkeiten im bebauten Bereich (Dach-PV etc.) mit Beratung und Information ein möglicher Ansatz.
Bei der weiteren Arbeit sind der auf Landkreisebene in Arbeit befindliche Energienutzungsplan einzubeziehen sowie die kommenden Anforderungen an eine kommunale Wärmeplanung. Im Zuge von anstehenden Straßenbaumaßnahmen ist fallweise über die Verlegung von Leerrohrsystemen zu entscheiden.

Bei der Gestaltung des öffentlichen Raums steht die klimaanpassungs- und biodiversitätsbezogene Sicherung und Entwicklung von

Grünstrukturen im Fokus. Die Ortsmitte hat Anschluß an Grünstrukturen, die wertvolle Frischluftkorridore bilden können. Im Zuge einer Neugestaltung ist mehr Grün im Marktplatzbereich und entlang der Schulstraße sicher möglich.

Im stark versiegelten Marktplatzbereich ist angesichts der topographischen Situation der Schutz vor Starkregenereignissen ein künftig immer wichtiger werdender Aspekt mit Blick auf eine Erhöhung der Resilienz von Ruhmannsfelden.

Das zu erwartende und entwicklungspolitisch steuerbare Wachstum der Gemeinde stellt eine erwartbare Kaufkraft und Nachfrage im Bereich **Daseinsvorsorge, Wirtschaft, Tourismus** dar. Dabei steht die Erfüllung der (Nah-)Versorgungsfunktion Ruhmannsfeldens -auch für umliegende Gemeinden- im Zentrum der Bemühungen. Hier bildet der alte Ortskern den Schwerpunkt, wobei die Schulstraße sowohl als Bindeglied hierzu als auch als eigenständiger Standort wirkt.

Die Dienstleistungsbranche war schon in den letzten Jahren der Arbeitsplatzgewinner in der Gemeinde. Auch hier ist wieder die begrenzte Fläche der Gemeinde insgesamt zu berücksichtigen, was größere gewerbliche Entwicklungen limitiert.
Eine erhöhte Nachfrage besteht bei Räumlichkeiten für Arztpraxen und Gesundheitsdienstleistungen. Hier bestehen erhebliche Kaufkraftpotenziale, die kooperativ genutzt werden können.

Nicht zuletzt wegen der Scharnierlage Ruhmannsfeldens ergeben sich mit einem revitalisierten Ortskern Standortchancen für neue Arbeitsformen wie Regio-Office, Co-Working-Spaces oder Public Homeoffice zu werden.

Bezogen auf „ein lebens- und liebenswertes Ruhmannsfelden“ im Handlungsfeld **Soziales, Freizeit, Beteiligung** bietet die Gemeinde tragfähige Strukturen angeht. Die Vereine bilden weiterhin das Rückgrat des gesellschaftlichen Miteinanders, das gerade auch im Hinblick auf die Integration von Neubürgern von großer Bedeutung ist. Bei der Versorgung von Senior:innen besteht wahrscheinlich ein Bedarf an Pflegeeinrichtungen und neuen Wohnmöglichkeiten (z. B. Betreutes Wohnen); dazu müssten allerdings erst Daten erhoben werden. Viele Jugendliche sehen auch Bedarfe nach Räumlichkeiten und Treffmöglichkeiten auch jenseits der Vereinsebene.

Im Folgenden werden die festgelegten Ziele für die zukünftige Gemeindeentwicklung sowie entsprechende Maßnahmenvorschläge aufgeführt. Sowohl die Ziele als auch die Maßnahmen sind den Handlungsfeldern zugeordnet. Dabei können die Ziele und Maßnahmen nur ein Handlungsfeld oder aber, im Sinne ihrer gegenseitigen Vernetzung, auch mehrere Handlungsfelder umfassen.

7 Entwicklungsziele

Aus Analyse, städtebaulicher Situation, strategischem Entwicklungsrahmen und Projektvorschau kristallisiert sich ein Set an Zielsetzungen für die weitere Entwicklung Ruhmannsfeldens heraus, das im Rahmen der Sanierung bzw. innerhalb des mit Hilfe des ISEK definierten Sanierungsgebietes verfolgt werden soll:

Ruhmannsfelden

- stärkt seine Funktion als Versorgungszentrum der näheren Region
- unterstützt Innenentwicklung, Sanierung und zukunftsweisende Nachnutzung im Immobilienbestand zur Schaffung eines vielfältigen Wohnraumangebots
- nutzt seine Scharnierlage zur Entwicklung investorenattraktiver Rahmenbedingungen für Gewerbeflächenangebote und Optionen in Naherholung und Tourismus
- gestaltet den öffentlichen Raum besonders im Marktplatzbereich im Ausgleich insbesondere der Bedürfnisse für Mobilität, Aufenthaltsqualität, Freizeit und Ortsbildattraktivität
- unternimmt verkehrssichernde und verkehrslenkende Maßnahmen im fließenden und ruhenden Verkehr sowie für alternative Mobilitätsformen
- optimiert seine Angebote und Strukturen zur Gestaltung des sozialen Miteinanders und des ehrenamtlichen Engagements insbesondere im Jugendbereich
- verfolgt resiliente Klimaanpassungs- und Ressourcenschutzmaßnahmen

All das mündet in der übergeordneten Ausrichtung, Ruhmannsfelden als attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensort für alle Generationen weiterzuentwickeln.

Diese Ziele sind vom Gemeinderat einvernehmlich verabschiedet und können den Entscheidungsrahmen oder ein Beurteilungsraster für die Beurteilung künftiger Entwicklungsfragen auch jenseits der ISEK-Kulisse bilden.

Die Umsetzung der Ziele ist dabei in der Verantwortung der Kommune wie privater und unternehmerischer Investoren und Akteure gleichermaßen, fallweise auch in öffentlich-privater Partnerschaft.

Der Zielkanon bietet ferner Anknüpfungspunkte bzw. Schnittmengen zu überörtlichen Entwicklungs- und Aktionskulissen wie etwa der LAG ARBERLAND oder der ARGE Regionalimpuls im Rahmen der ländlichen Entwicklung. Daraus eröffnen sich weitere Umsetzungspartnerschaften, Förderoptionen bzw. die Nutzung dieser durch fallweisen Verbund dieser Optionen.

Für die oben beschriebenen Handlungsfelder lassen sich folgende Teilziele festhalten:

Wohnen, Aufenthalt, Städtebau

- Schaffung von geeigneten Wohnangeboten für alle Bevölkerungsgruppen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, besonders in der Ortsmitte (z.B. durch Begrünung, Sitzmöglichkeiten)
- Vorantreiben einer aktiven Innenentwicklung
- Erhalt und Ausbau der Funktionsvielfalt im Ortskern
- Pflege des Ortsbildes, Bewahrung und behutsame Weiterentwicklung des „baulichen Erbes“

Mobilität, Erreichbarkeit, Verkehrssicherheit

- Optimierung und bedarfsgerechte Anpassung der Verkehrs- und Parksituation
- Erhöhung der Verkehrssicherheit, insbesondere für zu Fuß Gehende und Radfahrende;
  Ausbau und Optimierung von Fuß- und Radwegen und deren Verbindungen (zwischen Siedlungsgebieten, Ortsmitte, Bahnhof, Schule, Badeweiher, Kindergarten, Wohnmobilstellplatz, Versorgungseinrichtungen)
- Optimierung der Wegeverbindungen und deren Beschilderung
- Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

Natur, Klima, Energie

- Verbesserung der Nutzbarkeit der naturräumlichen Potenziale für Freizeit und Naherholung
- Erhalt und Weiterentwicklung von Grünflächen, Begrünung und des Themas Wasser
- Sensibilisierung der Bevölkerung zu den Themen Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel
- Nutzung der innerörtlichen Potenziale regenerativer Energiegewinnung

Daseinsvorsorge, Wirtschaft, Tourismus

- Erhalt und Ausbau der Nahversorgungseinrichtungen
- Sicherstellung und Weiterentwicklung des medizinischen Versorgungsangebotes
- Nachhaltige Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur
- Erhalt, Unterstützung und Wiederbelebung von Geschäften
- Verbesserung der Funktion des Marktes Ruhmannsfelden als Anlauf- und Aufenthaltspunkt für Besucher:innen, u.a. in Bezug auf Rad- und Wandertourismus

Soziales, Freizeit, Beteiligung

- Erhalt und Weiterentwicklung der Pflegeangebote
- Sicherstellung und Ausbau von Betreuungs- und Bildungsangeboten
- Stärkung des Miteinanders in der Gesellschaft und der Vereine
- Vernetzung von Generationen
- Unterstützung des Eigenengagements in der Bevölkerung
- Verbesserung der Angebote für Jugendliche
- Ausbau und Erhalt der Kultur- und Freizeitangebote und Begegnungsorte

8 Projekte und Maßnahmen

8.1 Maßnahmenplan

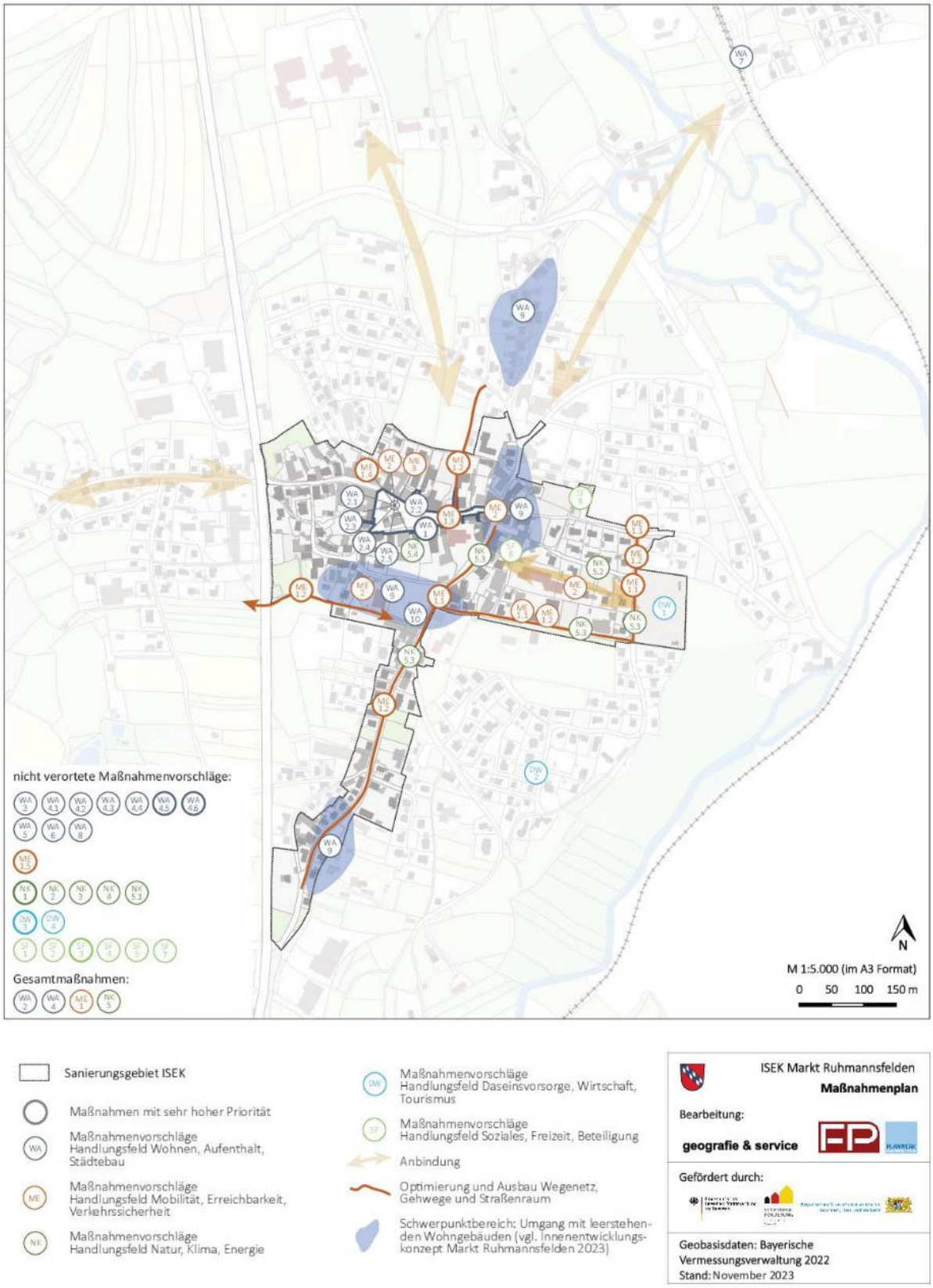


Abbildung 44: Karte Maßnahmenplan

8.2 Projekt- bzw. Maßnahmenliste

Die im ISEK definierten Strategie- und Entwicklungsziele werden, bezogen auf die Handlungsfelder, mit konkreten Projekten und Maßnahmen verfolgt. Alle Maßnahmen sind mit einer Priorität

↑ sehr hoch
↗ hoch
→ mittel

sowie mit einem Zeithorizont zur Umsetzung versehen:

kurzfristig 2023, 2024
mittelfristig 2025-2028
langfristig 2029 und später

Zudem sind die Maßnahmen in drei Kostenklassen eingeteilt. Der Kostenumfang einzelner Maßnahmen kann nicht konkret abgeschätzt werden, da viele Einflussfaktoren einbezogen werden müssten (z.B. Teilumsetzungen, Kostensteigerungen, Umsetzungsumfang usw. Aus diesem Grund wird auf folgende Kostenklassen zurückgegriffen, die der Gemeinde als Orientierung dienen sollen. Diese entsprechen der öffentlichen Investition inkl. Förderung:

- gering < 50.000 €
- mittel 50.000 – 250.000 €
- hoch 250.000 – 750.000 €
- für Maßnahmen über 750.000 € erfolgt keine Kostenschätzung

Abkürzungen der Handlungsfelder in den nachfolgenden Tabellen:

WA: Wohnen, Aufenthalt, Städtebau
ME: Mobilität, Erreichbarkeit, Verkehrssicherheit
NK: Natur, Klima, Energie
DW: Daseinsvorsorge, Wirtschaft, Tourismus
SF: Soziales, Freizeit, Beteiligung

<u>Mögliche Förderung</u>
Hier werden mögliche Förderprogramme genannt. Bei der Umsetzung ist darauf zu achten, dass möglicherweise zeitlich befristete Sonderförderprogramme oder zusätzliche Förderprogramme seitens Bund, Land oder anderer Fördergebiete in den nächsten Jahren hinzukommen oder auslaufen können.

<u>Zuständigkeit, Partner</u>
Hier werden zuständige Stellen und mögliche Projektpartner, die bei einer Umsetzung einbezogen werden sollten, genannt. **Fett** markierte Maßnahmen werden im Anschluss in Form eines Maßnahmensteckbriefes näher erläutert.

Projekt- bzw. Maßnahmenliste

Hinweis:
Die **fett** gedruckten Maßnahmen werden als besonders wichtig im Rahmen des ISEK detailliert mit eigenen Maßnahmensteckbriefen dargestellt.

Nr.	Maßnahme	Hand-lungs- fel-der	Prio-ri-tät	Zeit-raum Umset-zung	Kosten gesamt	Pot. För-dermittel	Zuständig-keit*, Partner
Handlungsfeld Wohnen, Aufenthalt, Städtebau Erhöhung der Attraktivität am und um den Marktplatz							
WA 1	**Machbarkeitsstudie ehemaliger Gasthof zur Post**	DW	↑		gering	StBauF	Reg. NdB., ext. Dienst-leister
WA 2	Gesamtmaßnahme: **Klimaangepasste Umgestaltung und funktionale Aufwertung des Marktplatzes**						
WA 2.1	**Maßnahmen zur klimaangepass-ten Umgestaltung des Markt-platzes**	ME, DW, SF, NK	↗		hoch	StBauF	Reg. NdB.
WA 2.2	Fußgängerbereich beim Haus des Lebens (HdL) erweitern	DW, SF	→		gering	StBauF	Reg. NdB.
WA 2.3	Feste Bühne am Marktplatz ein-richten	DW, SF	→		gering	StBauF	Reg. NdB.
WA 2.4	Öffentliche Toiletten einrichten	DW, SF	↗		mittel	StBauF	Reg. NdB.
WA 2.5	Rufbus-Haltestelle verlegen, bes-ser ausstatten und (mit dem ehe-maliges Bushäuschen) funktional aufwerten	WA, DW, SF	↗		gering	StBauF, RÖFE, LEADER	Rufbusan-bieter, Reg. NdB., TVO, Lkr. Regen
WA 3	**Fassaden- und Geschäftsflächen-programm** mit Anreizen für die Ge-staltung von Fassaden und Schaufen-stern	DW, SF	→		mittel	StBauF	Reg. NdB.
WA 4	Gesamtmaßnahme: **Innenentwicklung** (Allgemeine Kosten der Beratung - nur im Sanierungsgebiet)						
WA 4.1	Information zu ökologischer Bau-entwicklung und energetischer Sanierung	WA, DW, NK	↗		gering		Landkreis Regen
WA 4.2	Beratung und regelmäßige Eigen-tümer:innen-Ansprache und Öf-fentlichkeitsarbeit (im Sanierungs-gebiet)	WA, DW, SF, NK	↗		mittel	StBauF	Reg. NdB., externer Dienst-leis-ter
WA 4.3	**Allgemeine Sanierungs,- Förder- und Bauberatung**	WA, DW, SF, NK	→		mittel	StBauF	Reg. NdB., ext. Dienst-leister,
WA 4.4	**Einrichten eines Aktivierungs-managements** (vgl. auch Vitalitätscheck 2.5)	WA, DW, SF, NK	↗		mittel		Reg. NdB., ext. Dienst-leister
WA 4.5	Pflege der Flächenmanagement-Datenbank (inkl. VC)	ME, DW, SF, NK	↑		mittel		Reg. NdB., ggf. ext. Dienstleister

WA 4.6	FNP bzgl. Baugebieten überprüfen	ME, DW, SF, NK	↑		gering		Reg. NdB., ext. Dienstleister
WA 5	Initiierung gemeinschaftlicher Wohnformen/Wohnbau-/ Umbauprojekte (nur Sanierung und Beratung)	DW, SF, NK	→		mittel		Reg. NdB.
WA 6	Initiierung kleinerer barrierefreier Wohnangebote (nur Sanierung)	DW, SF, NK	→		Mittel	StBauF	Reg. NdB.
WA 7	Städtebauliche Untersuchung/ bzw. Machbarkeitsstudie für das Areal um Bahnhofstraße und Bahnhofsweg	ME, DW, SF	↗		mittel		Reg. NdB., ext. Dienstleister, Bahn
WA 8	Multifunktionale, temporäre Nutzung von Bestandsgebäuden (siehe auch Vitalitätscheck 2.5)	DW, SF	↗		mittel		Reg. NdB.
WA 9	Aktivierung und Nutzung von leerstehenden und mindergenutzten Bestandsgebäuden (s. a. Innenentwicklungskonzept)	ME, DW, SF, NK	↗		mittel		Reg. NdB.
WA 10	**Machbarkeitsstudie „Stern-Villa“**	DW	→		gering	StBauF	Reg. NdB., ext. Dienstleister

Nr.	Maßnahme	Handlungsfelder	Priorität	Zeitraum Umsetzung	Kosten gesamt	Pot. Fördermittel	Zuständigkeit*, Partner
Mobilität, Erreichbarkeit, Verkehrssicherheit Verkehrslenkung und -beruhigung im Innerortsbereich							
ME 1	Gesamtmaßnahme: **Funktionale Verbesserung bzw. Optimierung der Straßenräume**						
ME 1.1	**Optimierung der Straßenräume**	WA, NK, DW, SF	→		Sehr hoch	StBauF	Reg. NdB., ext. Dienstleister
ME 1.2	**Ausbau / Optimierung der Fuß- und Radwegeverbindungen**	WA, DW, SF, NK	↑		sehr hoch	StBauF, Radwegeförderung	Reg. NdB.
ME 1.3	**Aufwertung Durchgang "Pfarrergassl"**	WA, DW	↑		gering	StBauF	Reg. NdB.
ME 1.4	**Gehwegführung im Marktplatzbereich**	WA, DW, SF	↑		mittel	StBauF	Reg. NdB.
ME 1.5	**Mobilitätskonzept** (inkl. Parkraum und mit Berücksichtigung der Verkehrsumfahrung B11)	WA, DW	↑		mittel	StBauF	Reg. NdB.
ME2	Ausbau der Radinfrastruktur (Radabstellanlagen, E-Ladesta-tionen usw.)	WA, DW, SF, NK	↗		mittel	RÖFE, LEADER	Reg. NdB.
ME3	Rastplätze für Radfahrende und andere Besucher:innen schaffen (v.a. Marktplatz)	ME, DW, SF	→		gering	RÖFE, LEADER	Reg. NdB.

Nr.	Maßnahme	Handlungs-felder	Priorität	Zeitraum Umsetzung	Kosten gesamt	Pot. Fördermittel	Zuständigkeit*, Partner
Handlungsfeld Natur, Klima, Energie Erhöhung der Resilienz von Ruhmannsfelden							
NK 1	**Kommunale Wärmeplanung zur Schaffung von Wärmenetzen**	WA, DW, NK	↑		hoch	Kom. Wärmeplanung, LEADER	BMWK, Reg. NdB, StMUV, Lkr. Regen
NK 2	**Einrichtung von Photovoltaik-anlagen auf (halb-) öffentlichen Gebäuden und Plätzen**	WA, DW, NK	↗		hoch	LEADER	Reg. NdB., StMUV, Landkreis Regen
NK 3	**Förderung von Balkon-PV-Anlagen**	WA, DW, NK	↗		gering	Gemeinde	Reg. NdB.
NK 4	Initiierung und Unterstützung von Bürger-Energie-Projekten, ggf. interkommunal	WA, DW, NK	↗		mittel	LEADER	Reg. NdB., Landkreis Regen
NK 5	Gesamtmaßnahme: **Umfassende Freiflächenneugestaltung und Begrünung des öffentlichen Raumes mit Vernetzung und Gestaltung der Grünstrukturen**						
NK 5.1	Erweiterung der Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche	WA, DW, SF	↗		gering	StBauF, LEADER	Reg. NdB., Vereine, Initiativen, Kirchen
NK 5.2	**Schaffung von Mehrgenerationen-Parks**	DW, SF	↗		gering	StBauF, LEADER	Reg. NdB., Lkr. Regen
NK 5.3	Begleitgrün Schulstr. und Sudetenstr., Jahnstr.	ME, WA, DW, SF, NK	↗		gering	StBauF, LEADER	Reg. NdB.
NK 5.4	**Begrünung des öffentlichen Raumes sowie Vernetzung und Aufwertung der Grünstrukturen**	WA, DW, SF	↗		gering	StBauF	Reg. NdB.

Nr.	Maßnahme	Handlungs-felder	Priorität	Zeitraum Umsetzung	Kosten gesamt	Pot. Fördermittel	Zuständigkeit*, Partner
Handlungsfeld Daseinsvorsorge, Wirtschaft, Tourismus Revitalisieren des Ortskerns und beleben von Gebäudestrukturen							
DW 1	**Info-Hub Wohnmobilstellplatz mit multifunktionaler Nutzung** (Touristischer Infopoint für Naturpark und Teisnachtal)	ME, WA, DW, SF, NK	→		gering	RÖFE, LEADER,	Reg. NdB., externer Dienstleister, TVO, ARGE
DW 2	Themenbeschilderung aktualisieren (z. B. historischer Themenweg o. ä., nur im Sanierungsgebiet)	ME, WA, DW, SF	↗		gering	StBauF	Reg. NdB.
DW 3	Bewusstseinsbildung und Gestaltung der historischen Ladenstruktur	WA, DW, SF	↑		gering	LEADER	Reg. NdB.
DW 4	**Zielgruppenorientierte Informationsangebote analog und digital** - Imagebroschüre	ME, WA, DW, SF, NK	↗		gering	LEADER, ARGE	Reg. NdB., externer Dienstleister

	- Investoreninformation - Aufbau eines Internetportals für Immobilien						

Nr.	Maßnahme	Handlungs-felder	Priorität	Zeitraum Umsetzung	Kosten gesamt	Pot. Fördermittel	Zuständigkeit*, Partner
Handlungsfeld Soziales, Freizeit, Beteiligung Ein Lebens- und liebenswertes Ruhmannsfelden für alle Bürger:innen schaffen							
SF1	Objekt für Jugendtreff erwerben (umfassend sanieren und mit Jugendlichen ausgestalten und ausstatten)	DW, SF	→		mittel	StBauF, LEADER	Reg. NdB.
SF2	Initiierung von Kunst- und Kulturangeboten und Begegnung	WA, DW, SF	↗		gering	LEADER	Vereine, Initiativen, Kirchen
SF 3	**Bedarfsanalyse neuer Wohnformen und der Entwicklung innovativer Wohnformen in Ruhmannsfelden** (im Sanierungsgebiet)	WA, DW, SF	↑		gering	StBauF, LEADER	Reg. NdB., externer Dienstleister, Lkr. Regen
SF 4	Bedarfsanalyse Pflege (-stützpunkt) durchführen	WA, DW, SF	↗		gering		externer Dienstleister,Lkr. Regen
SF 5	Unterstützung von Ehrenamtsstrukturen (z.B. Koordinierungsstelle, oder Nachbarschaftshilfe)	WA, DW, SF	→		gering	LEADER	Vereine, Lkr. Regen
SF 6	**Machbarkeitsstudie zur Aufwertung und Umnutzung des rückwärtigen Areals südl. Konditorgassl / Schulstraße**	WA, DW, SF	↗		gering	StBauF	Reg. NdB.
SF 7	Initiierung von gemeinschaftlichen Projekten und Begegnungsstätten	ME, WA, DW, SF, NK	→		gering	StBauF, LEADER	Reg. NdB., Vereine, Initiativen, Kirchen, Lkr. Regen
SF 8	**Café der Begegnung** in der TV-Sporthalle	WA, DW	→		hoch	StBauF, BULE	Reg. NdB., Verein TV Ruhmannsfelden e.V.

* Die Verwaltung des Marktes bzw. der VG wird im Rahmen ihrer Allzuständigkeit bei allen Themen grundsätzlich zuständig bzw. eingebunden sein.

8.3 Maßnahmensteckbriefe

Handlungsfeld Wohnen, Aufenthalt, Städtebau

Maßnahme	Markt Ruhmannsfelden ISEK	Handlungsfelder
WA 1	**Machbarkeitsstudie ehemaliger Gasthof zur Post**	DW

Situation

Der ehemalige Gasthof zur Post ist ein platzprägendes Gebäude am Marktplatz. Es steht schon lange leer und es werden nur die notwendigsten Erhaltungsmaßnahmen von der Eigentümerin veranlasst. Die Pläne für die zukünftige Nutzung sind nicht bekannt. Die Gemeinde hat ein Interesse daran, dieses städtebaulich wichtige Gebäude in Wert zusetzen, sofern dies nicht von Seiten der Eigentümerin geschieht.

Ziel

Die Gemeinde Ruhmannsfelden könnte mithilfe einer Machbarkeitsstudie verschiedene Optionen durchspielen, um damit erste Erkenntnisse zu gewinnen, was mit dem Gebäude und dem Grundstück grundsätzlich zukünftig geschehen könnte. Des Weiteren könnte damit ein fundierter Dialog mit der jetzigen Eigentümerin eingeleitet werden, der dann ebenfalls Möglichkeiten für eine künftige Nutzung des Objektes aufgezeigt und damit Hilfestellung zur Entscheidungsfindung, sowohl bei der Eigentümerin als auch bei der Gemeinde, geben kann.

Maßnahmen

Erstellung einer Machbarkeitsstudie durch einen externen Dienstleister.

Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
< 50.000 Euro	kurzfristig	sehr hoch

Mögliche Umsetzungspartner (Beratung, Planung, Förderung)	Reg. v. NdB., externer Dienstleister

Maßnahme	Markt Ruhmannsfelden ISEK	Handlungsfelder
WA 2.1	Gesamtmaßnahme: **Klimaangepasste Umgestaltung des Marktplatzes**	ME DW SF NK

Situation

Die lokalen Auswirkungen des Klimawandels finden immer größere Beachtung in den Kommunen. Dabei wird auf eine Verminderung der klimabedingten Risiken hingearbeitet. Dies gilt selbstverständlich auch für den Markt Ruhmannsfelden mit besonderem Fokus auf das Ortszentrum am und um den Marktplatz. In diesem Zusammenhang werden bsp. folgende Aspekte berücksichtigt:

- Gefährdung durch Hochwasser und Extremereignisse wie lokaler Starkregen
- Versorgungs- und Entsorgungssicherheit (Wasser, Energie, Transport, Verkehr, Telekommunikation) vor dem Hintergrund zunehmender extremer Naturgefahren
- Sicherung und Neuanlage von Flächen mit lokalklimatischen Ausgleichsfunktionen (z. B. Straßenbegleitbäume oder Grünflächen)
- Schaffen kompakter, lokalklimatisch vorteilhafterer Bauformen.

Ziel

Ruhmannsfelden erhöht mit Blick auf den Klimawandel ihre Resilienz und ist für künftige Ereignisse besser vorbereitet. Dies bezieht sich insbesondere auf den Marktplatz und sein Umfeld.

Maßnahmen

- Erstellung eines Konzeptes zur Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen am Marktplatz
- Umsetzung von Maßnahmen wie beispielsweise wasserdurchlässige Beläge, Straßenbäume, Beschattung, Starkregenschutz, unterirdische Zisternen, Fassadenbegrünung, Gründächer u.a.

Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
250.000 – 750.000 Euro	mittelfristig	hoch

Mögliche Umsetzungspartner (Beratung, Planung, Förderung)	Reg. v. NdB.

Symbolbild
Quelle: https://www.wettbewerbe-aktuell.de/ergebnis/entwicklung-in-der-ortsmitte-haar-leibstrasse-276136

Maßnahme	Markt Ruhmannsfelden ISEK	Handlungsfelder
WA 3	**Auflegen eines Fassaden- und Geschäftsflächenprogramms** mit Anreizen für die Gestaltung von Fassaden und Schaufenstern	DW SF

Situation

Der Innerortsbereich Ruhmannsfeldens ist in Teilen u.a. bedingt durch die Leerstandssituation wenig ansprechend (z. B. Marktstraße). Damit ist nicht nur eine gestalterisch-ästhetische Wirkung verbunden, sondern dies wirkt sich auch auf die Bewohner:innen eher negativ aus, deren Motivation wegen des Gesamteindrucks nicht hoch ist, als Einzelne gestalterisch aktiv zu werden. Mit einem kommunalen Fassadenförderprogramm soll der Erhalt und die Förderung des eigen-ständigen Charakters vor allem im Kern des Marktes Ruhmannsfelden erreicht werden. Die Entwicklung soll durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unter fallweiser Beachtung denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden. So können z. B. Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung vorhandener Gebäude mit ortsbildprägendem Charakter, v. a. Maßnahmen an Fassaden (u. a. Fenster, Türen, Hoftore, Einfriedungen, Treppen) gefördert werden, ebenso wie das Anlegen bzw. Neugestalten von Vor- und Hofräumen z. B. durch Begrünung und Entsiegelung. Eine ähnliche Wirkung haben Leerstände auf die lokale Geschäftswelt: Leerstehende Läden und eine schwindende Investitionsbereitschaft sind bekannte Folgen. Deshalb kann ergänzend ein kommunales Geschäftsflächenprogramm einen Beitrag zur Belebung des Ortskerns leisten. Damit kann der Markt Ruhmannsfelden Private bei der Aufwertung des Erscheinungsbilds von Ladenlokalen, Verkaufsflächen und Geschäftsräumen und der Behebung von baulichen Missständen unterstützen. Das Programm dient der vereinfachten Förderung kleinerer privater Baumaßnahmen, um bauliche Missstände und Mängel bei Verkaufsflächen, Geschäftsräumen und sonstigen Ladenlokalen zu beseitigen.

Ziel

Das Auflegen eines kommunalen Fassadenförderprogramms soll den Anreiz für Eigentümer:innen schaffen, selbst mit ihrem Gebäude einen Beitrag zum Erhalt des eigenständigen Charakters vor allem im Kern des Marktes Ruhmannsfelden zu leisten.
Das Auflegen eines kommunalen Geschäftsflächenprogramms soll den Anreiz für Unternehmer:innen schaffen, bauliche Missstände in/an ihren Geschäftsräumen bzw. Ladenlokalen zu beseitigen und so einen Beitrag zur Belebung der Ortsmitte zu leisten

Maßnahmen

- Auflegen eines Förderprogramms für Eigentümer:innen
- Auflegen eines Förderprogramms für Unternehmer:innen

Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
50.000 – 250.000 Euro	kurzfristig	mittel
Mögliche Umsetzungspartner (Beratung, Planung, Förderung)	Reg. v. NdB., StBauF	

30

Maßnahme	Markt Ruhmannsfelden ISEK	Handlungsfelder
WA 4.3	**Allgemeine Sanierungs,- Förder- und Bauberatung**	WA SF DW NK

Situation

Die Erfahrung aus vielen Eigentümerbefragungen zeigt, dass es häufig Defizite bei der Information über Sanierung, energetische Sanierung oder Fördermittel bei den Eigentümer:innen gibt. Das führt entweder zu Frust oder zu Passivität, weil die notwendigen Maßnahmen vermeintlich nicht (finanziell) zu stemmen sind oder man schlicht nicht weiß, wie das Bauprojekt angepackt werden soll und welche staatlichen Fördermittel es dafür gibt. Dies bezieht sich beispielsweise auch auf leerstehende Gebäude mit Sanierungsbedarf. Das Angebot einer Sanierungs-, Förder-, und Bauberatung kann bei der Entscheidungsfindung, Planung und Ausgestaltung der Maßnahme den Eigentümer:Innen helfen und sie durch eine Förderung finanziell entlasten. An dieser Stelle könnte es sinnvoll sein, diese Beratung interkommunal zu organisieren (ARGE Regionalimpuls).

Ziel

Mit dem Angebot einer Sanierungs-, Förder-, und Bauberatung werden Eigentümer:innen in die Lage versetzt, ihre (geplanten) Objekte und Maßnahmen anzugehen und umzusetzen.

Maßnahmen

Die wichtigsten Einzelmaßnahmen hierzu sind:

- kostenlose bauliche Erstberatung (z. B. Beratungsgutschein)
- konkrete Fördermittelberatung (Lotsenfunktion)
- Auflegen eines Förderprogramms mit fachlich fundierter Beratung
  z. B. auf Honorarbasis, evtl. interkommunal im Rahmen der ARGE Regionalimpuls

Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
< 50.000 Euro	mittelfristig	sehr hoch
Mögliche Umsetzungspartner (Beratung, Planung, Förderung)	StBauF, Lkr. Regen, Architektenkammer, ARGE Regionalimpuls	

Maßnahme	Markt Ruhmannsfelden ISEK	Handlungsfelder
WA 4.4	**Einrichten eines Aktivierungs-managements**	ME WA SF NK

Situation

Ruhmannsfelden ist Teil der gleichnamigen VG mit den Gemeinden Achslach, Gotteszell und Zachenberg. Dementsprechend ist die personelle Ausstattung der VG sehr knapp bemessen. Die Belebung der Innenentwicklung Ruhmannsfeldens, verbunden mit der Beseitigung von Leerständen und Baulücken erfordert allerdings (Wo-) Manpower. Deshalb ist die Einrichtung eines „Aktivierungsmanagements“ sinnvoll. Die damit verbundenen Aufgaben können u.a. Information, Vernetzung, Beratung, Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung sein, alles unter dem inhaltlichen Dach einer „aktivierenden Innenentwicklung“.

Ziel

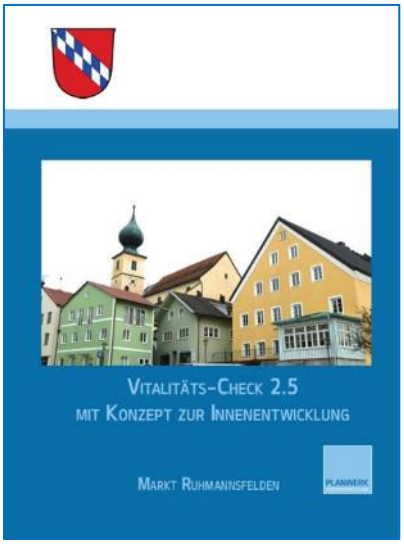
Einrichtung eines Aktivierungsmanagements als Anlauf- und Beratungsstelle für die aktivierende Innenentwicklung Ruhmannsfeldens.

Maßnahmen

Schaffen der Stelle eines Aktivierungsmanagers, bzw. einer Aktivierungsmanagerin auf Honorarbasis.

Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
50.000 – 250.000 Euro	mittelfristig	hoch

Mögliche Umsetzungspartner (Beratung, Planung, Förderung)	Reg. v. NdB., ext. Dienstleister



Maßnahme	Markt Ruhmannsfelden I-SEK	Handlungsfelder
WA 10	**Machbarkeitsstudie „Stern-Villa“**	DW

Situation
Das Gebäude in Schulstr. 16, die „Stern-Villa“, steht bereits seit Jahren leer. Für die Schulstraße wäre das alte Gebäude in renovierter Form eine Aufwertung. Früher war dies z. B. eine Arztpraxis. Allerdings haben die aktuellen Eigentümer bisher kein Interesse erkennen lassen, das Gebäude zu sanieren oder zu verkaufen. Die Gemeinde hat ein Interesse daran, dieses städtebaulich wichtige Gebäude in Wert zu setzen, sofern dies nicht von Seiten der Eigentümerin geschieht.

Ziel
Die Gemeinde Ruhmannsfelden könnte mithilfe einer Machbarkeitsstudie Lösungen für die Sanierung und Nutzung der „Stern-Villa“ erarbeiten lassen und so Erkenntnisse gewinnen, was mit dem Gebäude und dem Grundstück grundsätzlich zukünftig geschehen könnte. Des Weiteren könnte damit ein fundierter Dialog mit den jetzigen Eigentümern eingeleitet werden

Maßnahmen
Erstellung einer Machbarkeitsstudie durch einen externen Dienstleister.

Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
< 50.000 Euro	kurzfristig	sehr hoch

Mögliche Umsetzungspartner (Beratung, Planung, Förderung)	Reg. v. NdB., externer Dienstleister

Handlungsfeld Mobilität, Erreichbarkeit, Verkehrssicherheit

Maßnahme	Markt Ruhmannsfelden ISEK	Handlungsfelder
ME 1.1	**Optimierung der Straßenräume**	NK, WA, DW, SF

Situation

In enger Verbindung zu ME1.2 sind die Straßenräume im Untersuchungs-/Sanierungsgebiet zu sehen. Während in der engeren Ortsmitte gerade im Handlungsfeld WA und im vorliegenden Abschnitt oben Maßnahmen beschrieben sind, die sehr querschnittsbezogen angelegt sind, geht es hier um im engeren Sinn auch verkehrliche Belange des MIV. Im Zuge der ISEK-Erstellung wurde hierzu gesondert eine Verkehrszählung im Bereich Kreuzung Schulstraße / Sudetenstraße - Jahnstraße - Bruckhöhe durchgeführt. Diese Route wird als innerörtliche Umgehung der Ortsmitte genutzt und ist dafür weder gedacht noch geeignet. Zusammen mit den strukturellen Mängeln wie unter ME1.2 beschrieben, ergeben sich hier vielfältige Konfliktfelder.

Ziel

Die Umsetzung der Maßnahmen unter ME1.2 ist sinnvoll nur in Kombination mit der Gestaltung der Fahrbahnen und Verkehrsräume in der oben dargestellten Linie denkbar. Ziele sind die Erhöhung der Verkehrssicherheit, die Lenkung der Verkehrsströme auf dafür vorgesehene Routen und die Schaffung von Grundlagen für innerörtliche Entwicklungsflächen entlang der beschriebenen Linie.

Maßnahmen

Die wichtigsten Einzelmaßnahmen hierzu sind:

- Ausbau der Sudetenstraße, ohne den Anreiz zur Ortsmitteumgehung zu stärken (Änderung der Vorfahrtsregel oder abschnittsweise Widmung Spielstraße Sudetenstraße oder Geschwindigkeitsreduzierung unter Tempo 30 wegen Seniorenheim)
- Entschärfung der Engstelle Kreuzung Sudetenstraße / Schulstraße im Rathausumfeld
- verkehrsberuhigender Ausbau der Jahnstraße
- verkehrslenkende und -bremsende Maßnahmen z.B. im Bereich Bruckhöhe / Jahnstraße

Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
> 750.000 Euro	kurzfristig	sehr hoch

Mögliche Umsetzungspartner (Beratung, Planung, Förderung)	StBauF, Straßenbauförderprogramme, Reg. v. NdB.

Maßnahme	Markt Ruhmannsfelden ISEK	Handlungsfelder
ME 1.2	**Ausbau / Optimierung der Fuß- und Radwege-verbindungen**	NK WA DW SF

Situation

Das weitläufige Untersuchungs- bzw. Sanierungsgebiet zum ISEK resultiert unter anderem aus der räumlich weitgestreuten Lage von Versorgungspunkten bzw. der Siedlungsgebiete. Hinzukommen wichtige Infrastrukturen außerhalb des Untersuchungs- bzw. Sanierungsgebietes, die funktional mit diesem verbunden sind bzw. naheliegende Wegeverbindungen (Routen) durch dieses hindurchführen. Nicht alle diese Wegeverbindungen sind - trotz teils hoher Verkehrsbelastung - baulich mit eigenen Fußwegen bzw. Bürgersteigen ausgestattet. Andere Wegeverbindungen entsprechen nicht den aktuellen Anforderungen bzw. können reaktiviert werden. Das trifft sowohl auf Geh- und Radwege zu.

Ziel

Die Gemeinde Ruhmannsfelden setzt auf die insbesondere auch für Kinder, Jugendliche und Senioren verkehrssichere und attraktive Gestaltung der Fußwegeverbindungen im Ortsbereich als Beitrag, einen klimaschonenden Mobilitätsmix zu ermöglichen. Quell- und Zielpunkte für alltägliche Bedarfe und Erledigungen sollen möglichst auch ohne MIV erledigt werden können, indem z.B. Siedlungsgebiete mit der Ortsmitte fußläufig gut verbunden sind.

Maßnahmen

Die wichtigsten Einzelmaßnahmen hierzu sind:

- Neuanlage straßenbegleitender Geh-/Radweg in der Sudetenstraße als Verbindung Siedlung - Ortsmitte (und weiter Schule), Siedlung - Rathaus und Schulstraße, Anbindung Volksfestplatz / Wohnmobilstellplatz, Anbindung Altenheim (Grundlage: Grunderwerb)
- Komplettierung eines durchgehenden straßenbegleitenden Geh-/Radweg in der Jahnstraße als Verbindung Siedlung - Bahnhof, Siedlung - Ortsmitte (und weiter Schule), Anbindung Volksfestplatz / Wohnmobilstellplatz, Anbindung Spielplatz Jahnstraße (insbesondere hier derzeit Gehweg fehlend)
- Anlage eines straßenbegleitenden Fußwegs südliches Siedlungsgebiet/ Baumeisterweg/ Schulstraße (mit Beziehung zu den Einzelhandelsmärkten)
- Anbindung Ortsmitte von Sattlergassl zu Lerchenweg (außerhalb des Sanierungsgebietes empfiehlt sich die Anlage eines Fuß-/Radstreifens entlang des Lerchenweges (Schulwegverbindung) inkl. Tempo 30)
- Schaffung einer Wegeverbindung von Kindergartenweg zur B 11 mit späterer Querungshilfe nach Fertigstellung der Umgehung
- fallweise kontinuierliche Oberflächenpflege und Gehölzschnitte an unbefestigten Abschnitten
- fallweise wegweisende Beschilderung z.B. vom Wohnmobilstellplatz zur Ortsmitte
- s.a. Maßnahme ME 1.3
- s.a. Maßnahme ME 1.4

Im Zuge der Anpassung an Klimawandel und demographischen Wandel sollen Barrierefreiheit, (punktuelle) Beschattung und Sitzgelegenheiten bei der gestalterischen Umsetzung beachtet werden.

Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
> 750.000 Euro	mittelfristig	sehr hoch
Mögliche Umsetzungspartner (Beratung, Planung, Förderung)	StBauF, Radwegeförderprogramme, Reg. v. NdB.	

Maßnahme	Markt Ruhmannsfelden ISEK	Handlungsfelder
ME 1.3	**Aufwertung Durchgang "Pfarrergassl"**	WA DW

Situation

Das Pfarrergassl ist die kürzeste, verkehrlose Verbindung von Marktplatz zur Kirche und weiter in Richtung der Versorgungseinrichtungen in der Schulstraße. Die Wegeverbindung ist lediglich ein Mauerdurchgang zwischen zwei Gebäuden, derzeit in unattraktivem bis schlechtem Zustand. Der Durchgang befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Ziel

Gemäß den grundsätzlichen Zielsetzungen wie unter ME1 beschrieben und in Aufgriff der dort genannten Routen soll das Pfarrergassl attraktiv und sicher ausgebaut werden. Die Maßnahme leistet auch einen wesentlichen Beitrag zur Ortsbildattraktivität.

Maßnahmen

Die wichtigsten Einzelmaßnahmen hierzu sind:

- Sanierung und einladende Gestaltung der begrenzenden Gebäudewände
- Sanierung des Wegebelages
- Sicherheit gebende Beleuchtung (ggf. bedarfsgesteuert)
- Beschilderung (Sicherheit gebend, offizielle Nutzbarkeit anzeigend)
- möglichst barrierefrei Gestaltung, sofern Topographie dies zulässt

Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
< 50.000 Euro	kurzfristig	sehr hoch

Mögliche Umsetzungspartner (Beratung, Planung, Förderung)	StBauF, Reg. v. NdB.

Maßnahme	Markt Ruhmannsfelden ISEK	Handlungsfelder
ME 1.4	**Gehwegführung im Marktplatzbereich**	WA DW SF

Situation

Im Marktplatzbereich gehen die Verkehrsbereiche für MIV und Fußgänger schon derzeit gestalterisch ineinander über, um verkehrsberuhigend zu wirken. Dies wird von der Tempo-30-Zone im gesamten Ortskern unterstützt. Dennoch sind zwei Nutzungskonflikte zu beobachten:
Der eigentliche Fußgängerbereich wird auch abseits der markierten Parkplatzflächen von Autofahrern genutzt (die "schnelle" Erledigung im Vorbeifahren).
Bei Nutzung des Fußgängerbereiches als Freisitz für Gastronomie wie im Fall des Hauses des Lebens wird der Fußgängerverkehr in Richtung Autofahrbahn gedrängt.

Ziel

Über die grundsätzlichen Zielsetzungen wie unter ME 1.2 beschrieben ist es Ziel, die Aufenthaltsqualität im Bereich des Marktplatzes attraktiv, sicher und konfliktvermeidend zu gestalten. Dem Fußgängerverkehr soll hier eindeutig Vorrang eingeräumt werden.

Maßnahmen

Die wichtigsten Einzelmaßnahmen hierzu sind:

- Verschwenkung der Fahrbahn auf Höhe Haus des Lebens / Raiffeisenbank, um Raum für Freiflächennutzung zu gewinnen
- Abgrenzung eines Fußwegebereiches zwischen Freifläche und Fahrbahn, der gegenläufig nutzbar ist (inkl. Kinderwagen, Rollator etc.)
- fallweise Rückbau von Parkplatzflächen, um Fußwegesicherheit zu priorisieren
- fallweise baulich-gestalterische Abgrenzung des Fußwegebereichs zur Verhinderung von „Kurzzeitparkern" (Pflanztröge etc.), s.a. ME 1.5

Diese Maßnahme ist im engen Kontext zu den anderen städtebaulichen Überlegungen zur Marktplatzgestaltung zu bearbeiten (s. Handlungsfeld WA)

Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
250.000 - 750.000 Euro	mittelfristig	sehr hoch
Mögliche Umsetzungspartner (Beratung, Planung, Förderung)	StBauF, Reg. v. NdB.	

Maßnahme	Markt Ruhmannsfelden ISEK	Handlungsfelder
ME 1.5	**Mobilitätskonzept** (inkl. Parkraum und mit Berücksichtigung der Verkehrsumfahrung B11)	WA DW

Situation

Derzeit ist im Aktionsbereich Mobilität eine enorme Dynamik. Verschiedene, teils neue Verkehrsträger erfordern eine neues Denken und eine Anpassung der Infrastruktur in den Kommunen an die sich wandelnden Bedürfnisse. Beispielsweise der Boom der E-Bikes, Lastenräder und auch der E-Mobilität insgesamt erfordert Lademöglichkeiten und neugestaltete Stellplätze. Auch die (Neu-) Organisation von Parkplätzen im Untersuchungs- bzw. Sanierungsgebiet ist dabei einzubeziehen. Festzustellen sind drei Probleme: Im Marktplatzbereich werden eigentlich den Fußgängern vorbehaltende Bereiche auch abseits der markierten Parkplatzflächen von Autofahrern genutzt (die "schnelle" Erledigung im Vorbeifahren). Teils sind diese Markierungen aber gerade auf dem Platzbereich um den Brunnen nur schwer erkennbar und damit in ihrer Lenkungswirkung eingeschränkt (zweifellos ein schwieriges Gestaltungsdilemma). Ähnliches gilt im Bereich der Schulstraße vor der Kirche. Die schon zahlreichen unbeschränkten Parkplätze reichen nicht aus. Der Bereich Sattlergassl soll um eine Ebene erweitert werden. Der Bereich Konditorgassl wird derzeit bereits zu einem Wanderparkplatz umgestaltet und wird dadurch besser auslastbar als bisher. Dabei ist die neue geplante Verkehrsumfahrung der B11,auch wenn sich diese noch einige Zeit im Planungsstadium befinden wird, bereits zu berücksichtigen.

Ziel

Im ländlichen Umfeld des Versorgungsstandortes Ortsmitte Ruhmannsfelden ist eine Erreichbarkeit für den MIV unerlässlich, um die Kundenakzeptanz/-frequenz für die Geschäfte gerade im Marktplatzbereich zu sichern. Zur Absicherung der gewerblichen Entwicklung in der Ortsmitte bedarf es weiterhin eines quantitativ angemessenen Angebots an unterschiedlich geregelten Parkflächen. Gerade die festzustellende Nachfrage nach Dienstleistungsimmobilien (z.B. Ärzte) erfordert hier eine vorausschauende Planung. Auch die steigende Nachfrage nach neuen Mobilitätsangeboten und deren Abstimmung erfordern eine Reihe von Maßnahmen.

Maßnahmen

Die Maßnahmen sind im engen Kontext zu den anderen städtebaulichen Überlegungen zur Marktplatzgestaltung zu bearbeiten (s. Handlungsfeld WA). Die wichtigsten Einzelmaßnahmen hierzu sind:

- Mobilitätskonzept für die Ortsmitte von Ruhmannsfelden
- Kontinuierliche Datenbeschaffung zur Parkraumauslastung nach Abschluß der aktuellen Umbaumaßnahmen (Sattlergassl, Konditorgassl)
- Szenario Bewertung Bedarfe abgeleitet aus bestehenden Immobilienanfragen und weiteren Nutzungsoptionen aus dem Leerstandsmanagement
- Szenario Bewertung Bedarfe abgeleitet aus dem möglichen Wegfall von Parkplätzen im Zuge der Neugestaltung des Marktplatzbereiches (s. a. ME 1.4 und Handlungsfeld WA)
- => fallweise Aufgriff der Idee, unter Nutzung der Topographie die bestehenden Parkplätze Sattlergassl zu einem Parkdeck zu erweitern und hier ggf. weitere Nutzungen wie Paketstation für Handel, Eventfläche, Spielfläche / Treffpunkt unmittelbar in der Ortsmitte belebend zu integrieren

- konsequente Kommunikation in Richtung der Gewerbetreibenden, Angestellte auf die dafür vorgesehenen Dauerparkplätze zu lenken und dafür Kundenparkplätze in der Ortsmitte zu entlasten / neu zu schaffen und dezidiert auszuweisen		
Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
derzeit nicht bestimmbar	mittelfristig	sehr hoch
Mögliche Umsetzungspartner (Beratung, Planung, Förderung)	StBauF, Reg. v. NdB.	

Handlungsfeld Natur, Klima, Energie

Maßnahme	Markt Ruhmannsfelden ISEK	Handlungsfelder
NK 1	**Kommunale Wärmeplanung zur Schaffung von Wärmenetzen**	WA DW

Situation

Im Rahmen des Klimawandels und der steigenden Energiepreise ist es wichtig, den Umgang mit und die Erzeugung von Energie nachhaltig zu organisieren und ggf. bestehende Mechanismen neu zu denken, um die Potenziale vor Ort im Rahmen der Energieversorgung besser auszuschöpfen. Mithilfe des kommunalen Wärmeplans wird der langfristig zu erwartende Wärmebedarf einer Kommune mit einer auf erneuerbaren Quellen beruhenden Wärmeversorgungsinfrastruktur abgestimmt und damit Planungs- und Investitionssicherheit für alle Akteur*innen geschaffen. Die kommunale Bauleitplanung erhält wichtige Erkenntnisse über zu sichernde Flächenbedarfe für die künftige Wärmeversorgung.

Ziel

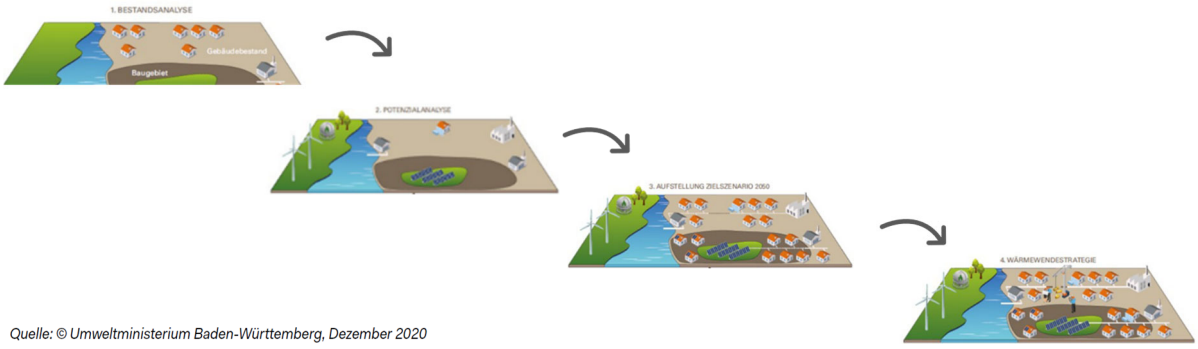
Schaffung einer abgestimmten Grundlage für eine treibhausgasneutrale kommunale Wärmeversorgung

Maßnahmen

Die wichtigsten Einzelmaßnahmen hierzu sind:

- Erstellung eineskommunalen Wärmeplans inkl. Klärung der einsetzbaren Energieträger und der Betreiberstrukturen
- Einbezug von Akteur:innen vor Ort
- Information und Vernetzung der Bürgerschaft

Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
250.000 – 750.000 Euro	mittelfristig	sehr hoch
Mögliche Umsetzungspartner (Beratung, Planung, Förderung)	Externe Dienstleister, Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, Regierung von Niederbayern, Landkreis Regen	



Quelle: © Umweltministerium Baden-Württemberg, Dezember 2020

Maßnahme	Markt Ruhmannsfelden ISEK	Handlungsfelder
NK 2	**Einrichtung von Photovol-taik-anlagen auf (halb-) öffentlichen Gebäuden und Plätzen**	WA DW

Situation

Im Zuge des Klimawandels und den damit verbundenen Entwicklungen spielen erneuerbare Energien eine wichtige Rolle. Die Summe der installierten Leistungen der Photovoltaikanlagen pro Hektar je Gemeinde in Bayern ist in der Marktgemeinde Ruhmannsfelden mit 5,7 kWp zwar höher als in den umliegenden Gemeinden, trotzdem gibt es Luft nach oben. In Ruhmannsfelden befindet sich Gewerbegebiet Hoffeld eine Freiflächenphotovoltaikanlage. Zudem befinden sich mehrere Dachanlagen v.a. auf privaten Einrichtungen und auch auf der Grund- und Mittelschule. Dies gilt es weiterzuverfolgen.

Ziel

Unterstützung von regionalen, regenerativen Energieprojekten

Maßnahmen

- Einrichtung von Photovoltaikanlagen auf öffentlichen / halböffentlichen Gebäuden und Freiflächen, z.B. auf Rathaus, Seniorenzentrum, Überdachung Parkplätze
- Ggf. Umsetzung einer Bürger-PV-Anlage/Bürger-Solardach
- Freiflächenanlagen: Kombination mit Biotopverbund und landwirtschaftlicher Nutzung (z.B. Schafe)

Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
250.000 – 750.000 Euro	mittelfristig	hoch

Mögliche Umsetzungspartner (Beratung, Planung, Förderung)	Reg. v. NdB., Landkreis Regen, Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz

Maßnahme	Markt Ruhmannsfelden ISEK	Handlungsfelder
NK 3	**Förderung von Balkon-PV-Anlagen**	WA DW

Situation
Die Flächenverfügbarkeit für PV-Freiflächenanlagen ist im Markt Ruhmannsfelden begrenzt. Deshalb sind weitere Lösungsansätze erforderlich, um einen Beitrag zur Energiewende und beim Umgang mit dem Klimawandel zu leisten. Durch die Möglichkeit einfach zu installierender Balkon-PV-Anlagen haben die Bürger:innen die Möglichkeit, relativ einfach und kostengünstig kleine Anlagen zu installieren. Die Gemeinde kann hierzu Anreize durch Zuschüsse setzen.

Ziel
Durch Erhöhung der PV-Flächen in der Gemeinde leistet Ruhmannsfelden einen Beitrag zur Energiewende

Maßnahmen
Bereitstellung von Zuschüssen für private Haushalte, die eine PV-Balkonanlage installieren wollen

Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
< 50.000 Euro	kurzfristig	hoch

Mögliche Umsetzungspartner (Beratung, Planung, Förderung)	Zuschüsse aus freiwilligen Leistungen des Marktes Ruhmannsfelden., ggf. aus künftigen Förderprogrammen, Reg. v. NdB.

Symbolbild/ https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/balkonkraftwerke-boom-solaranlagen-strom-100.html

Maßnahme	Markt Ruhmannsfelden ISEK	Handlungsfelder
NK 5.2	**Schaffung von Mehrgenerationen-Parks**	DW

Situation

Im Bereich um den Volksfestplatz und das Alten- und Pflegeheim im Hauptort Ruhmannsfelden, die beide Anziehungspunkt für mehrere Besucher:innen sind, befinden sich kaum attraktive Aufenthaltsorte, Anlaufstellen und Freizeitangebote im Freien. Diese könnten nicht nur zur Lebensqualität der Bewohner:innen des Alten- und Pflegeheimes und Besucher:innen des Wohnmobilstellplatzes beitragen, sondern auch das allgemeine Freizeitangebot (u.a. für Familien) erweitern.

Ziel

Erweiterung der Freizeitangebote für Besucher:innen und Bewohner:innen in allen Altersklassen; Ausbau der Aufenthaltsqualität und Naherholungsangebote

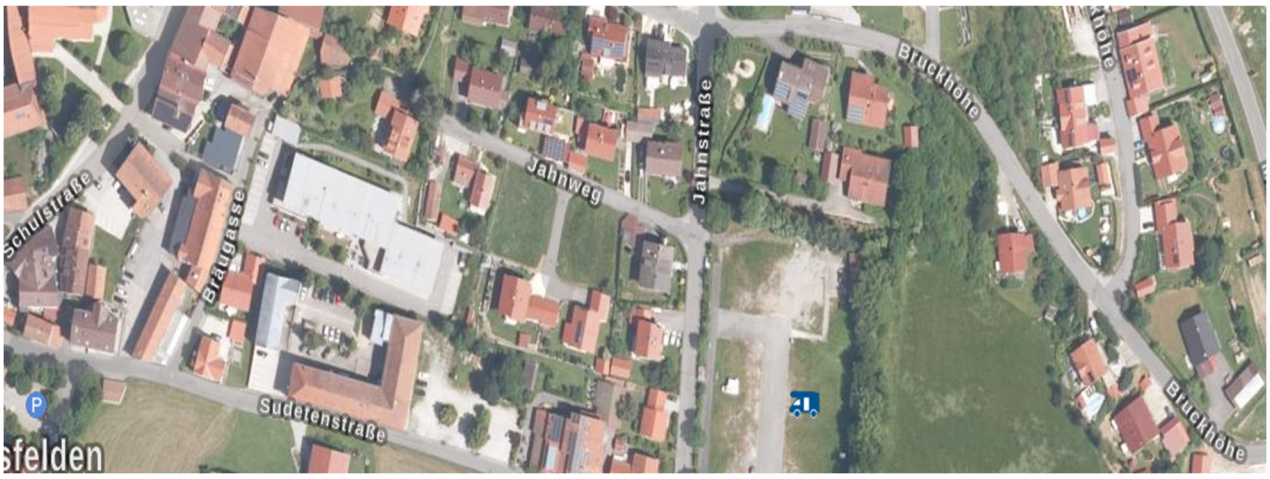
Maßnahmen

Die wichtigsten Einzelmaßnahmen hierzu sind:

- Schaffung von Naherholungsorten mit Fitnessgeräten, Spielangeboten für alle Altersklassen und attraktiven Sitzmöglichkeiten
- Ggf. auf Baulücke Jahnweg / geringfügig bebautes Grundstück südl. Sudetenstr. / Volksfestplatz

Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
< 50.000 Euro	kurzfristig	hoch

Mögliche Umsetzungspartner (Beratung, Planung, Förderung)	Reg. v. NdB., StBauF, Landkreis Regen, LEADER



Maßnahme	Markt Ruhmannsfelden ISEK	Handlungsfelder
NK 5.4	**Begrünung des öffentlichen Raumes sowie Vernetzung und Aufwertung der Grünstrukturen**	WA DW SF

Situation

In der Marktgemeinde Ruhmannsfelden gibt es mehrere Grünstrukturen. Dabei handelt es sich neben landwirtschaftlichen Flächen um den Hauptort u.a. um Baulücken oder Gärten von geringfügig bebauten Grundstücken oder Leerständen. Der zum großen Teil versiegelte und von Kfz-Ver-kehr geprägte Marktplatz weist wenig Grün auf. Südlich des Marktplatzes befindet sich eine größere Grünflache (Baulücke), die direkt an den Marktplatz angrenzt und kaum genutzt wird. Nicht nur an dieser Stelle gilt es, das Potenzial durch die Vernetzung und das Zugänglichmachen von Grünflächen besser auszuschöpfen. Grünstrukturen spielen eine wichtige Rolle, für das Ortsklima, Naherholung, Aufenthaltsqualität und Biodiversität. Durch die Vernetzung von Grünstrukturen kann die Artenvielfalt erhöht und der Lebensraum für Flora und Fauna erweitert werden. Die Verbesserung der Nutzbarkeit von Grünstrukturen trägt auch zur Attraktivität der Gemeinde bei.

Ziel

Verbesserung des Ortsklimas, der Naherholung, Aufenthaltsqualität; Erhöhung der Biodiversität

Maßnahmen

- Aufgreifen der vorhandenen Grünstrukturen
- Anlage von Wegeverbindungen, Sitz-/Aufenthaltsmöglichk. entlang Grün- und Freiflächen
- Schattenspendende Bäume, z.B. auf Parkplätzen, in Straßenzügen, an Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten
- Baumschutzsatzung
- Anpflanzen, Erhalt und Pflege von insektenfreundlichen Bereichen, z.B. Wildblumenwiesen

Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
< 50.000 Euro	mittelfristig	hoch

Mögliche Umsetzungspartner (Beratung, Planung, Förderung)	Reg. v. NdB, StBauF, Landkreis Regen, LEADER

Handlungsfeld Daseinsvorsorge, Wirtschaft, Tourismus

Maßnahme	Markt Ruhmannsfelden ISEK	Handlungsfelder
DW 1	**Info-Hub Wohnmobilstellplatz mit multifunktionaler Nutzung** **Touristischer Infopoint für Naturpark und Teisnachtal**	ME WA SF

Situation

Der Veranstaltungs- und Wohnmobilstellplatz in der Jahnstraße wird von Reisenden gut angenommen. Die Basis-Infrastruktur (z.B. WC) ist vorhanden, eine Infotafel ebenfalls. Jedoch bedarf es eines zeitgemäßen Updates der angebotenen Infrastruktur (z. B. Ladestation für E-Bikes) und insbesondere aktueller Informationen über die Freizeitmöglichkeiten und Sehenswürdigkeiten in der Gemeinde und im Bayerischen Wald. Hier wird derzeit das touristische Potenzial nicht ausreichend genutzt. Eine interkommunale Zusammenarbeit im Rahmen der ARGE Regionalimpuls könnte hilfreich sein (z. B. Bereiche Naturpark und Teisnachtal).

Ziel

Attraktivitätssteigerung des Wohnmobilstellplatzes als touristischer Infopoint, ggf. verknüpft mit einem zweiten Infopoint am Marktplatz.

Maßnahmen

Die wichtigsten Einzelmaßnahmen hierzu sind:

- Ertüchtigung der Infrastruktur am Wohnmobilstellplatz
- zeitgemäße touristische Information am Platz und auch verknüpft mit (bestehenden) virtuellen Angeboten, dies evtl. auch parallel am Markplatz
- zeitgemäße, einheitliche Ausschilderung (verknüpft mit anderen Beschilderungsmaßnahmen in der Gemeinde).

Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
< 50.000 Euro	mittelfristig	mittel

Mögliche Umsetzungspartner (Beratung, Planung, Förderung)	ARGE Regionalimpuls, RÖFE, LEADER, TVO, Landkreis Regen, Reg. v. NdB.

Maßnahme	Markt Ruhmannsfelden ISEK	Handlungsfelder
DW 4	**Zielgruppenorientierte Informationsangebote analog und digital**	ME WA SF NK

Situation

Die Informationsangebote über Ruhmannsfelden sind teilweise veraltet (z.B. Website) oder auch relativ unstrukturiert (Beschilderung im Ort). Für die Belebung des Innerortsbereichs und für Informationen über die Gemeinde insgesamt ist deshalb eine gezielte Ansprache verschiedener Nutzergruppen erforderlich. Dies bezieht sich auf Einheimische ebenso, wie auf Gäste und potenzielle Investoren. Hier kann auch im Rahmen der ARGE Regionalimpuls, zumindest teilweise, interkommunal zusammengearbeitet werden.

Ziel

Verbesserung der Informationen über Ruhmannsfelden in verschiedenen Bereichen; damit verbunden eine erhöhte Aufmerksamkeit nach innen und außen.

Maßnahmen

Die wichtigsten Einzelmaßnahmen hierzu sind:

- Imagebroschüre Ruhmannsfelden mit Kerninformationen für Gäste und Einheimische
- Investoreninformation (Investchancen in Leerstände und strategische Ortsentwicklung)
- Aufbau eines Internet-Portals für Immobilienangebote und -nachfrage (interkommunal)
- Beschilderung im Ort

Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
< 50.000 Euro	kurzfristig	hoch

Mögliche Umsetzungspartner (Beratung, Planung, Förderung)	LEADER, Reg. v. NdB., externer Dienstleister, ARGE Regionalimpuls

Handlungsfeld Soziales, Freizeit, Beteiligung

Maßnahme	Markt Ruhmannsfelden ISEK	Handlungsfelder
SF 3	**Bedarfsanalyse neuer Wohnformen und der Entwicklung innovativer Wohnformen in Ruhmannsfelden** (im Sanierungsbiet)	DW WA

Situation

Auch in Ruhmannsfelden ist der demografische Wandel in vollem Gange. Deshalb ist es wichtig, am Wohnungsmarkt die nötigen Angebote zu schaffen und Wohnen im Alter gemeinsam zu gestalten. Durch die Zunahme von Personen im Alter von 65 Jahren und älter, wird zum einen der Bedarf an kleinen, barrierefreien Wohnungen steigen. Der Anteil dieser Wohnangebote ist in Ruhmannsfelden gering.
Zum anderen wird oft der Wunsch nach Gemeinschaft lauter. Ein eigenes Heim oder eine größere Wohnung ist u.a. mit Arbeit und Kosten verbunden. Oft fällt es einzelnen Personen oder Paaren schwer, diese zu bewirtschaften. Für Alleinstehende, Paare oder Familien stellen gemeinschaftliche/geteilte Wohnformen eine gute Möglichkeit dar, Kosten zu sparen, sich gegenseitig unter die Arme zu greifen und Vereinsamung vorzubeugen. Zudem sind gemeinschaftliche Wohnbauprojekte nicht selten Nährboden für Projekte mit Strahlkraft nach außen. In Ruhmannsfelden gibt es leerstehende und mindergenutzte Gebäude, die im Zuge dessen genutzt werden können.

Ziel

Menschen zusammenbringen um Wohnen (im Alter) gemeinsam zu gestalten; Bestandsgebäude nutzen; (nachbarschaftliche) Gemeinschaft und gegenseitige Unterstützung ermöglichen

Maßnahmen

Die wichtigsten Einzelmaßnahmen hierzu sind:

- Befragung Generation 50+ zu ihren Wohnwünschen im Alter
- Information zu unterschiedlichen Wohnformen und Möglichkeiten der Umsetzung (z.B. Genossenschaften, Mietwohnungen mit Gemeinschaftsräumen)
- Information zu (gemeinschaftlichen) Umbauprojekten von Bestandsgebäuden
- Vernetzung von Interessierten (z. B. Tauschbörse für Haus und Wohnung)

Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
< 50.000 Euro	kurzfristig	sehr hoch

Mögliche Umsetzungspartner (Beratung, Planung, Förderung)	Reg. v. NdB., Landkreis Regen, StBauF, LEADER, ggf. externer Dienstleister

Maßnahme	Markt Ruhmannsfelden ISEK	Handlungsfelder
SF 6	**Machbarkeitsstudie zur Aufwertung und Umnutzung des rückwärtigen Areals Konditorgassl / Schulstraße**	WA DW

Situation

Im Ortskern des Hauptortes befindet sich eine Gewerbebrache (Schulstraße 5) mit angrenzendem leerstehendem Wohngebäude (Konditorgassl 2) und einer Baulücke. Dieser Bereich stellt eine Potenzialfläche im Rahmen der Innenentwicklung dar (vgl. Innenentwicklungskonzept Markt Ruhmannsfelden 2023) und könnte ein modellhaftes Areal für die unter SF 3 oben beschriebene Zielsetzung sein.

Ziel

Aktivierung von Bestandsgebäuden, Erweiterung der Wohnangebote und des kulturellen Angebotes im Rahmen der Innenentwicklung

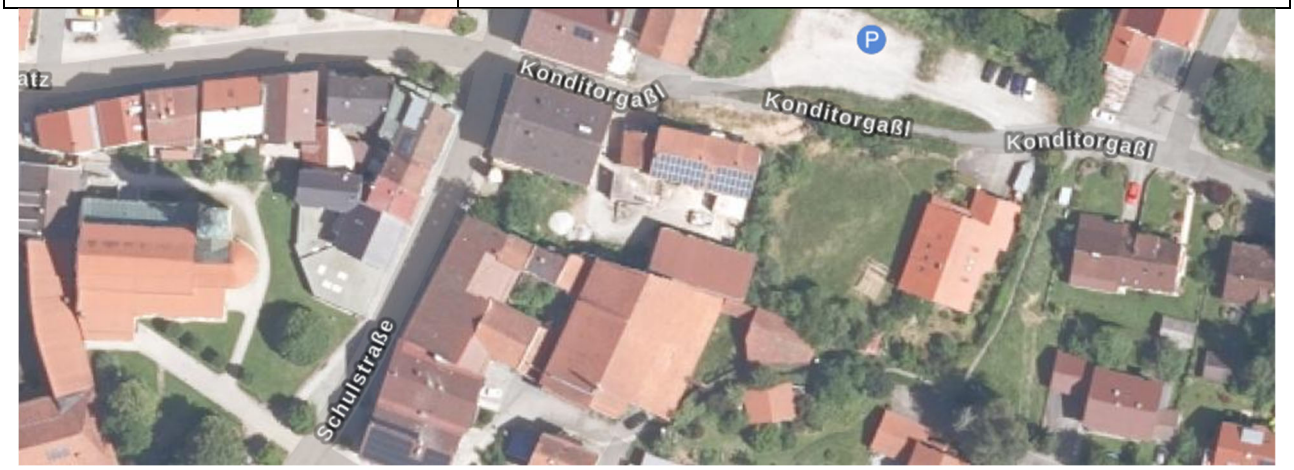
Maßnahmen

Die wichtigsten Einzelmaßnahmen hierzu sind:

- Nutzung für Wohnprojekte, ggf. mit Gemeinschaftsräumen
- Kombination mit kulturellem Angebot, Kulturwerkstatt, Anknüpfung an Haus des Lebens
- Einrichten eines Co-Working-Spaces
- Begrünung und Entsiegelung, Durchwegung

Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
keine Kostenschätzung	kurzfristig	hoch

Mögliche Umsetzungspartner (Beratung, Planung, Förderung)	Reg. v. NdB., StBauF



Maßnahme	Markt Ruhmannsfelden ISEK	Handlungsfelder
SF 8	**Café der Begegnung** in der TV-Sporthalle	DW WA

Situation

Ruhmannsfelden hat keinen Treffpunkt bzw. Begegnungsort mehr, der ohne Konsumzwang zu besuchen wäre. Die Sporthalle des TV Ruhmannsfelden in der Adalbert-Stifter-Straße hat noch Kapazitäten, weitere Aktivitäten aufzunehmen. Dafür muss das Gebäude aber saniert werden. Das geplante neue „Café der Begegnung“ soll zum einen den Ruhmannsfeldener Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung stehen z. B. für Senioren, Jugendliche, Mutter-Kind-Gruppen u. a. sozialen Gruppen und Anliegen. Zum anderen kann das Café verknüpft werden mit der Idee eines „Schaufensters der Region“ und auch ein Treffpunkt für Wanderer werden, womit ein Begegnungsort mit Blick auf die erwähnte „Torfunktion“ zum Naturpark Bayerischer Wald entstehen würde. Die Sport-Aktivitäten des TV Ruhmannsfelden werden aber wie bisher in der Halle weiterlaufen.

Ziel

Erwerb und Umbau der Sporthalle mit Funktionserweiterung zur Begegnungsstätte mit Café.

Maßnahmen

Die wichtigsten Einzelmaßnahmen hierzu sind:

- Bauliche Bestands- und Bedarfsanalyse
- Sanierungs- bzw. Umbaukonzept anhand der vorgesehenen Nutzung
- Sanierung bzw. Umbau des Gebäudes

Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
Keine Kostenschätzung	langfristig	mittel

Mögliche Umsetzungspartner (Beratung, Planung, Förderung)	Reg. v. NdB., StBauF, TV Ruhmannsfelden e.V., BULE

9 Vorschlag für das Sanierungsgebiet Ruhmannsfelden Ortsmitte

Auf Basis der vorliegenden Untersuchungen soll das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden und das vereinfachte Verfahren nach § 142 BauGB zur Anwendung zu bringen.

Die nun vorliegenden Untersuchungen haben bestätigt, dass entsprechende Potenziale, Defizite und Missstände vorliegen. Es ist erforderlich, städtebauliche, sozialstrukturelle und sonstige Maßnahmen zu ergreifen, die der Entwicklung und Aufwertung des Untersuchungsgebietes dienen. Für das Untersuchungsgebiet ist ein besonderer Entwicklungsbedarf und damit die Notwendigkeit der Sanierung festzustellen. Eine zügige Durchführung und Sanierung liegt im öffentlichen Interesse und soll insbesondere mit Finanzmitteln der Städtebauförderung durchgeführt werden. Mit der Sanierung wird eine positive Entwicklung im Sanierungsbereich des Ortskerns ermöglicht.

Die Mitwirkung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erfolgt auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes. Anregungen daraus werden entsprechend der Abwägung fallweise in die weiteren Planungen eingearbeitet.

Die Mitwirkung der Bürger:innen hat in einer Auftaktveranstaltung, über Marktwerkstätten und einen Jugendworkshop stattgefunden.

Der vorliegende Bericht mit den Projektansätze und vorgeschlagenen Maßnahmen bildet die Grundlage für die Durchführung der Sanierung. Sie umfasst neben Baumaßnahmen auch Ordnungsmaßnahmen.

9.1 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die folgende Abbildung zeigt das vom Marktrat beschlossene Sanierungsgebiet, das sich aus dem vorläufigen ISEK-Untersuchungsgebiet in Abstimmung mit der Regierung von Niederbayern entwickelte. Insgesamt hat das Sanierungsgebiet eine Gesamtfläche von ca. 16 ha.
Handlungsbedarf bzw. städtebauliche Missstände außerhalb des Untersuchungsgebietes haben sich nicht ergeben, so dass das vorliegende Sanierungsgebiet an keiner Stelle das Untersuchungsgebiet überschreitet. Hinzuweisen ist auf das Bahnhofsumfeld, das nicht zum Sanierungs- bzw. Untersuchungsgebiet gehört, aber dennoch einen entsprechenden Sanierungsbedarf hat (Vgl. Maßnahmenliste unter WA 7).

Im Bedarfsfall können beim Vorliegen inhaltlicher Zusammenhänge auch Maßnahmen außerhalb des Sanierungsgebietes gefördert werden, soweit nachgewiesen werden kann, dass die Maßnahme zur Erreichung der Sanierungsziele notwendig ist. Das könnte z.B. das Bahnhofumfeld betreffen.

9.2 Sanierungsverfahren

Ergänzung erfolgt nach endgültiger Festlegung des Sanierungsgebiets.

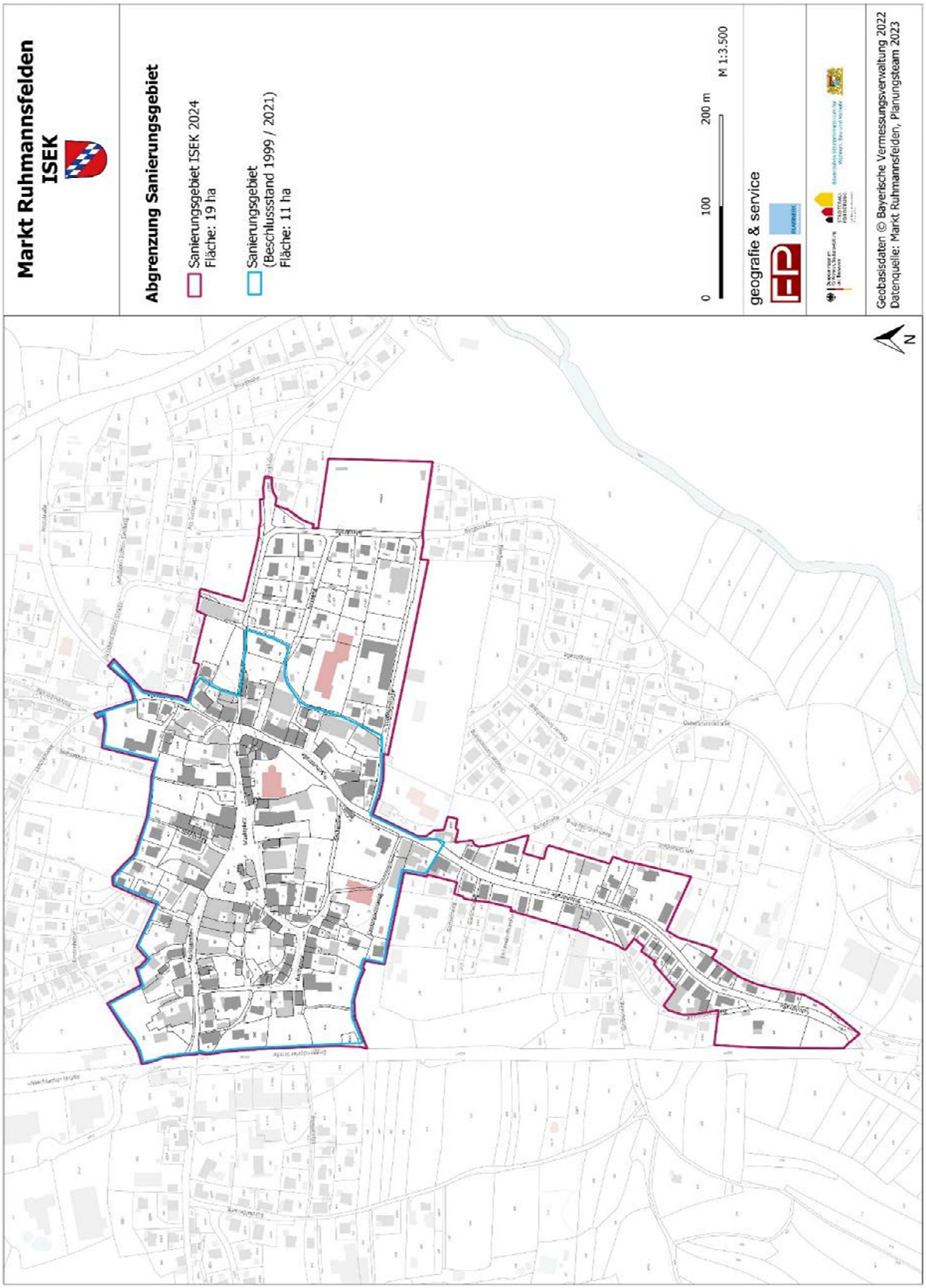


Abbildung 45: Abgrenzung Sanierungsgebiet

10 Hinweise zu Monitoring und Evaluation

Ziel eines Monitoring- und Evaluationsprozesses ist es - nach der Ermittlung von Kriterien für die Erfolgskontrolle - den Verlauf und Erfolg des Planungsprozesses zu überprüfen.

10.1 Konzeptionelle Grundlagen

Vorteile für den Planungsprozess

Monitoring und Evaluation haben eine Schlüsselfunktion zur Fortschreibung des ISEKs und zur Koordination mit möglichen anderen Förderprogrammen, Behörden, regionalen Partnern und privaten Akteuren sowie zur Effizienz des Fördermitteleinsatzes und Akquisition von Fördermitteln. Für die Effizienz der geplanten und realisierten Maßnahmen im Sinne der Nachhaltigkeit (Evaluierung als Qualitätsmanagement) ist es deshalb notwendig, bereits bei der Aufstellung des ISEKs die richtigen Indikatoren festzulegen. Ein Monitoring- und Evaluationskonzept kann damit erfolgreich umgesetzt werden und Grundlage für weitere zukunftsweisende Entscheidungen sein.

Monitoring als Entscheidungshilfe

Das Monitoringsystem dient als Analyseinstrument zur systematischen Erfassung und Beobachtung von Veränderungen im Bereich der einzelnen Handlungsfelder. Die Datenerfassung ist abhängig von konkreten Problemen, den Datenerfassungsmöglichkeiten der Kommunen bzw. den Vorgaben des Datenschutzes. Mögliche Indikatoren als Grundlage für das Beobachtungssystem und als Voraussetzung für weitere Handlungsempfehlungen sind im Bezug zu den einzelnen Handlungs- und Themenfeldern zum Beispiel:

- demografische Entwicklung
- Entwicklung und Realisierung von Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung
- Anzahl der privaten Objektsanierungen
- Entwicklung Flächenverbrauch
- Entwicklung unbebaute Grundstücke / Baulücken
- Anzahl der Veranstaltungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Bei jedem Monitoringsystem ist es wichtig, entsprechend der jeweiligen Entwicklungsproblematik und den verfügbaren Daten, die erforderlichen Indikatoren in einem angemessenen Aufwand-Nutzen-Verhältnis auszuwählen und die Erhebung von Daten auf das Wesentliche zu beschränken. Nur so ist eine umsetzungsorientierte Verwertung der Daten als Entscheidungsgrundlage für das kommunalpolitische Handeln von Politik und Verwaltung möglich. Durch die Auswertung der Daten des Monitoringsystems kann die Wirksamkeit und der Erfolg der Entwicklungsstrategie und der einzelnen Maßnahmen überprüft werden.

Evaluation als Qualitätsmanagement und Erfolgskontrolle

Aufgabe und Ziel der Evaluation im ISEK-Prozess ist eine systematische Überprüfung der Wirksamkeit der Strategien und der einzelnen Maßnahmen. Die Schlussfolgerungen und Empfehlungen gründen sich auf nachvollziehbar gewonnene qualitative und / oder quantitative Ergebnisse des ISEKs.

Grundsätzlich unterscheidet man zwischen einer indikatorengestützten Evaluierung von Maßnahmenbündeln und der Evaluierung von Einzelmaßnahmen (Projektevaluierung). Bei der Auswahl und Festlegung der Indikatoren müssen relevante Veränderungen in der Kommune (quantitative Indikatoren) und Zielvereinbarungen (qualitative Indikatoren) berücksichtigt werden. Entscheidet für die Auswahl der Indikatoren sind die definierten Ziele, die durch den ISEK-Prozess erreicht werden sollen.

Eine Evaluation sollte im Unterschied zum Monitoring auf jeden Fall an bisher nicht-Projektbeteiligte vergeben werden, um so den Prozess kritisch von außen beleuchten zu können. Als Format eignet sich dazu auch ein Workshop mit den Prozessbeteiligten unter Federführung des Evaluierungsteams.

10.2 Messgrößen des Monitorings

Längsschnitt-Analysen (LSA)

Aufbauend auf den dargestellten Werten bzw. der dargestellten Ausgangssituation müssen regelmäßig die entsprechenden Vergleiche gezogen und in ihrer Entwicklung bewertet werden. Sinnvollerweise werden Längsschnittanalysen in Schritten von 3-5 Jahren durchgeführt. In Einzelfällen (z.B. bei Geburten, Sterbefällen, Wanderungen) empfiehlt sich eine jährliche bis kontinuierliche Beobachtung.

Vergleichsanalysen jährlich für

- Bevölkerungsentwicklung
- Arbeitsplätze

Vergleichsbetrachtung jährlich für

- Geburten
- Sterbefälle
- Zu- und Fortzüge
- Entwicklung der Leerstände = Fortschreibung der Flächenmanagementdatenbank

Punktuelle Daten-Analysen (PDA)

Für einzelne Untersuchungsbereiche und daraus abgeleitete Maßnahmen muss der Erfolg über jeweils speziell durchzuführende Datenerhebungen gemessen werden. Auch in diesen Fällen empfiehlt sich eine gewisse Regelmäßigkeit (jährlich, alle 5 Jahre) dieser Datenerhebung. Dazu gehören u.a.

- Einzelhandel, Nahversorgung
- Angebotsanalyse - Soziales und Kultur (Erfassung des Veranstaltungs-, Beratungs- und Betreuungsangebots; Beurteilung der Veränderungen, Auslastungen und Qualitäten)
- Umfeldentwicklungen in Region / Nachbargemeinden

Einfache Projektwertung (EPW)

Manche Projekte können einfach daran gemessen werden, ob sie innerhalb eines vorgesehenen Zeitraums auf den Weg gebracht oder umgesetzt wurden. Als Zeiträume für die Projektwertung sollten kontinuierliche 1-Jahres-Abstände herangezogen werden. Es wird empfohlen, regelmäßig in einem festgelegten Rahmen (Zeitpunkt, Zuständigkeiten) eine Selbstevaluierung durchzuführen. Dazu sollte von der Gemeinde ein Projektplan erstellt werden, der im jährlichen Rhythmus überprüft, damit evaluiert und ggf. modifiziert wird.

Inhaltliche Projektbewertung (IPB)

Im Gegensatz zur einfachen Projektwertung legt die inhaltliche Projektbewertung höhere Maßstäbe an. Bei der inhaltlichen Projektbewertung geht es neben der Tatsache, dass ein Projekt in Angriff genommen wurde, auch um die Art und Weise, wie dies geschehen ist und welche Inhalte damit verbunden sind.
Diese Projektevaluation kann an verschiedenen Einzelprojekten durchgeführt werden und muss projektspezifisch nach Zeitpunkt, Inhalt und Umfang festgelegt werden.
Auf die entsprechende Veröffentlichung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) aus dem Jahr 2011 wird abschließend hingewiesen. Auch auf die Veröffentlichung des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung aus dem Jahr 2016:

- Evaluierung der Städtebauförderung - Kommunale Arbeitshilfe (2011)
- Evaluierung der Städtebauförderung - Wirkungen und Nebenwirkungen (2016)

11 Umsetzung

Der Markt Ruhmannsfelden hat sich entschlossen, das vorliegende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeiten zu lassen, um den Weg der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde mit einem Zeithorizont von etwa 10 bis 15 Jahren aufzuzeigen, Alternativen zu diskutieren und einen langfristig ausgerichteten und von den lokalen Akteuren und Bürger:innen mitgetragenen Prozess zu initiieren.

Gleichzeitig ist das Vorliegen eines vom Marktrat beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts auch Voraussetzung zur Beantragung von Mitteln der Städtebauförderung. Die in diesem ISEK beschriebenen Ziele zur Entwicklung der Gemeinde Ruhmannsfelden mit den vorgeschlagenen Maßnahmen müssen deshalb als Selbstbindungsplan von der Gemeinde Ruhmannsfelden beschlossen werden. Um das Konzept in einem abgestimmten Prozess mit der Gemeindeverwaltung und -politik auf eine breite Basis zu stellen, wurde dessen Erarbeitung von der Lenkungsgruppe begleitet. Dem Gemeinderat wurden die im ISEK vorgeschlagenen Ziele und Maßnahmen am 16.11.2023 vorgestellt und das Konzept in seiner Entwurfsfassung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gebilligt.

Auf der Basis des Beschlusses des ISEKs vom 16.11.2023 kann die Abstimmung des Umsetzungsprozesses mit dem Fördergeber der Städtebauförderung (Regierung von Niederbayern) stattfinden sowie die Mittelbeantragung (Bedarfsmitteilung) erfolgen.

Weiterhin sollte auch die Einbindung anderer Förderstellen (z.B. Amt für Ländliche Entwicklung, Dorferneuerung) erfolgen. Ggf. können im ISEK aufgeführte Maßnahmen und Projekte gemeinsam in bzw. mit der ARGE Regionalimpuls sowie der Lokalen Aktionsgruppe (LAG) Arberland umgesetzt werden.

Da die Gemeindeentwicklung ein laufender Prozess ist, können und sollen Ziele und Maßnahmen laufend beobachtet und überprüft werden, um bei Bedarf Inhalte anpassen und Fehlentwicklungen entgegen steuern zu können. Im Rahmen eines Monitorings und einer Selbstevaluierung sollte aufgezeigt werden, ob innerhalb eines bestimmten Zeitraums Maßnahmen realisiert worden sind, die der Markt Ruhmannsfelden umsetzen wollte, und sollte geprüft werden, aus welchen Gründen dies nicht der Fall war. Auch sollte die Umsetzung von Maßnahmen bewertet werden. Zudem kann hinterfragt und geprüft werden, welche Maßnahmen in der nächsten Zeit angegangen werden sollten, um die erklärten Ziele der Entwicklung der Gemeinde zu erreichen.

12 Anhang

- Vitalitäts-Check 2.5 und Innenentwicklungskonzept 14.6.2023
- Dokumentation Jugendwerkstatt 30.4.2022
- Ergebnisse Verkehrszählung 17.1.2022
- Dokumentation Marktratsklausur 7.5.2021
- Dokumentation Marktwerkstatt 25.9.2020
- Dokumentation Infoveranstaltung 10.7.2020

Vitalitäts-Check 2.5
mit Konzept zur Innenentwicklung

Markt Ruhmannsfelden

PLANWERK
STADTENTWICKLUNG

Markt Ruhmannsfelden

Vitalitäts-Check mit Konzept zur Innenentwicklung

Ergebnisbericht

Nürnberg, den 14.06.2023

IMPRESSUM

Auftraggeberin

Markt Ruhmannsfelden
Am Rathaus 1, 94239 Ruhmannsfelden
info@vg-ruhmannsfelden.de

Konzept und Bearbeitung

PLANWERK STADTENTWICKLUNG
Dr. Preising, Schramm & Sperr Stadplaner PartG mbB
Äußere Sulzbacher Straße 29
90491 Nürnberg
www.planwerk.de

M.A. Gunter Schramm
M.A. Sophia Heilscher
M.Sc. Anna Weinberger

Kartengrundlage und Luftbilder
Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München
© OpenStreetMap-Mitwirkende

Grafiken und Bilder

PLANWERK Stadtentwicklung (sofern nicht anders angegeben)

Gefördert und unterstützt durch

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Hinweis: Die dargestellten Innenentwicklungspotenziale wurden in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ruhmannsfelden erhoben und beziehen sich auf den Informationsstand von Februar 2023. Aufgrund der hohen Entwicklungsdynamik am Immobilien- und Grundstücksmarkt in der Kommune bildet die Darstellung der Innenentwicklungspotenziale eine Momentaufnahme zum Erhebungszeitpunkt ab.

Datenschutzhinweis:
Der vorliegende Bericht enthält sachlogisch und zwangsläufig datenschutzrechtlich relevante Informationen, z.B. in Form von näherer Befassung mit Immobilien, die sich derzeit in Privatbesitz befinden oder in Form von Nennung von persönlichen Daten, die leicht personalisierbar sind. Entsprechend weisen wir darauf hin, diesen Bericht vertraulich zu verwenden und in der vorliegenden Fassung nur zur verwaltungsinternen Verwendung heranzuziehen.

Inhalt

1. Anlass und Zielsetzung ... **2**

1.1 Anlass ... 2

1.2 Prozess und Daten ... 2

2. Grundlagen und allgemeine Erläuterungen ... **6**

2.1 Warum Innenentwicklung? ... 6

2.2 Innenentwicklungspotenziale ... 7

2.3 Einrichtungen der Daseinsvorsorge ... 8

2.4 Bewertung und Vitalitätsprofil ... 8

3. Kenndaten und Entwicklungstrends für den Markt Ruhmannsfelden ... **12**

3.1 Lage, Raumordnung und Siedlungsstruktur ... 12

3.2 Bevölkerungsentwicklung ... 13

3.3 Flächennutzung und Bodenpolitik ... 14

3.4 Wirtschaft und Arbeitsmarkt ... 16

4. Ergebnisse auf Ortsteilebene ... **18**

4.1 Hauptort Ruhmannsfelden mit Ortsteil Am Mühlholz ... 18

4.1.1 Lage und städtebauliche Struktur ... 19

4.1.2 Bauliche Entwicklungsphasen ... 20

4.1.3 Versorgungsstrukturen ... 22

4.1.4 Innenentwicklungspotenziale ... 26

4.1.5 Vitalitätsprofil und Handlungsempfehlungen ... 34

4.2 Ortsteil Huberweid ... 38

4.2.1 Lage und städtebauliche Struktur ... 38

4.2.2 Versorgungsstrukturen ... 39

4.2.3 Innenentwicklungspotenziale ... 39

4.2.4 Vitalitätsprofil und Handlungsempfehlungen ... 40

5. Zusammenfassende Betrachtung für den Markt Ruhmannsfelden ... **44**

5.1 Vitalität und Innenentwicklungspotenzial ... 44

5.2 Zusammenfassung der Ortsteilbetrachtungen ... 46

5.3 Wohnbaulandbedarfsberechnung ... 48

5.4 Gegenüberstellung Innenentwicklungspotenziale und Wohnbaulandbedarfsberechnung ... 49

6. Ziele und Handlungsempfehlungen ... **54**

6.1 Ziele künftiger Baulandmobilisierung und -entwicklung ... 54

6.2 Verwaltungsinterne und finanzielle Instrumente ... 56

6.3 Hoheitliche Instrumente ... 57

6.4 Dialogorientierte Instrumente ... 59

7. Empfehlungen und Maßnahmenvorschläge auf Ortsteilebene 64
7.1 Hauptort Ruhmannsfelden 65
7.2 Am Mühlholz 72
7.3 Huberweid 73
7.4 Zusammenfassung und Umsetzungsschritte 74
8. Anhang 79

Abbildungen

Abbildung 1: Pro-Kopf-Flächenverbrauch der Bundesländer in Deutschland im Jahr 2019 (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz) 6
Abbildung 2: Lage und Übersicht der Marktgemeinde Ruhmannsfelden 12
Abbildung 3: Marktplatz in Ruhmannsfelden mit Kirche St. Laurentius 19
Abbildung 4: Haus des Lebens in Ruhmannsfelden 20
Abbildung 5: Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Ruhmannsfelden 20
Abbildung 6: Kindergarten Spatzennest 22
Abbildung 7: Grund- und Mittelschule 22
Abbildung 8: Vollsortimenter und Discounter im Hauptort, Nahversorger im Ortsteil Am Mühlholz 24
Abbildung 9: Versorgungs-, Einzelhandels- und Gastronomieangebote rund um den Ruhmannsfeldener Marktplatz 26
Abbildung 10: Apotheke, Praxiszentrum und Postfiliale in der Nähe des Marktplatzes 26
Abbildung 11: Klassische Baulücken sowie aktuelle Bautätigkeiten im Baugebiet Bergstraße 28
Abbildung 12: Klassische Baulücken im Baugebiet Bruckhöhe 28
Abbildung 13: Klassische Baulücken im Ortsteil Am Mühlholz 30
Abbildung 14: Geringfügig bebaute Grundstücke mit aktueller Nutzung als Garten oder Abstellfläche (oben), geringfügig bebautes Grundstück mit knapp 2 ha Flächenpotenzial (unten) 32
Abbildung 15: Leerstehende Wohngebäude rund um den Marktplatz, teils in Sanierung (oben), Ensemble an leerstehendem Wohngebäude am Bahnhofweg und an der Bahnhofstraße (unten) 32
Abbildung 16: Leerstehende Wohngebäude mit historischem Wert, teils Baudenkmal (oben) 33
Abbildung 17: Gewerbebrachen an der Marktstraße 34
Abbildung 18: Gewerbebrache mit Restnutzung an der Schulstraße 34
Abbildung 19: Gewerbebrache ehemaliges Gasthaus zur Post am Marktplatz mit angrenzender Baulücke 34
Abbildung 20: Südliche Ortseinfahrt Huberweid (links), Blick auf den Ortsteil Huberweid mit dem Hauptort Ruhmannsfelden im Hintergrund (rechts) 38
Abbildung 21: Verbindungsstraße zwischen dem Hauptort Ruhmannsfelden und Huberweid ohne begleitenden Fuß- und Radweg 39
Abbildung 22: Blick auf Häuserreihe in Huberweid, bestehend aus Einfamilienhäusern 39
Abbildung 23: Blick von Marktstraße Richtung Marktplatz 46
Abbildung 24: Wohnbaulandbedarf bis 2040 für den Markt Ruhmannsfelden 50
Abbildung 25: Grün- und Freizeitfläche in Huberweid 73
Abbildung 26: Empfohlene Umsetzungsschritte. Eigene Darstellung angelehnt an ifeu-Institut für Energie- und Umweltforschung 75

Tabellen

Tabelle 1: Versorgungseinrichtungen im Hauptort Ruhmannsfelden mit Ortsteil Am Mühlholz 22
Tabelle 2: Innenentwicklungspotenziale im Hauptort Ruhmannsfelden mit Ortsteil Am Mühlholz 30
Tabelle 3: Vitalitätsprofil des Hauptorts Ruhmannsfelden mit Ortsteil Am Mühlholz 35
Tabelle 4: Innenentwicklungspotenziale im Ortsteil Huberweid 39
Tabelle 5: Vitalitätsprofil des Ortsteils Huberweid 40
Tabelle 6: Innenentwicklungspotenziale im Markt Ruhmannsfelden 44
Tabelle 7: Veränderung der Innenentwicklungspotenziale im Markt Ruhmannsfelden zwischen 2017 und 2023 45
Tabelle 8: Vitalitätsprofile der untersuchten Ortsteile des Markts Ruhmannsfelden 48

1

Anlass und Zielsetzung

1. Anlass und Zielsetzung

1.1 Anlass

Dörfer und Gemeinden befinden sich immer mehr im Spannungsfeld zwischen dem demografischen Wandel, dem Verlust der Funktionsvielfalt in der Ortsmitte und den Folgen des Flächenverbrauchs für Siedlungen, Gewerbe und Verkehr. Eine fehlende Funktionsvielfalt führt langfristig zu einem gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Vitalitätsverlust in den Gemeinden, das Fehlen von bedarfsorientiertem Wohnraum hat weitreichende soziale Folgen.

Um diesen Entwicklungen entgegenzuwirken, ist es ratsam, die Themen Vitalität und Innenentwicklung professionell und strategisch zu bearbeiten. Gerade durch die Aktivierung von vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen können städtebauliche Missstände im Ortskern beseitigt oder abgemildert werden, wodurch im Idealfall die Entstehung von Wohnraum und ein Funktionsgewinn einhergeht. Vorhandene, bereits erschlossene Flächen können einer neuen Nutzung zum Beispiel für Wohn- oder Geschäftszwecke oder für Einrichtungen der (sozialen) Infrastruktur und Grundversorgung zugeführt werden. Ziel ist es, die Ausweisung von neuen Flächen im Außenbereich am Rand der Gemeinden zu reduzieren und stattdessen die Entwicklung einer vitalen Gemeindestruktur im Kern voranzutreiben.

Um diese Entwicklung aktiv zu steuern, hat sich die Marktgemeinde Ruhmannsfelden dazu entschieden, den Vitalitäts-Check 2.5 (VC 2.5) zu beauftragen und mit ihm eine objektive Datenbasis für die Entwicklung einer Zukunftsstrategie zu erhalten.

Die hierfür genutzten Datenbanken werden den Kommunen von dem Bayerischen Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (VC 2.5) bzw. dem Landesamt für Umwelt (FMD 4.2) zur Verfügung gestellt. Ziel ist es, einzelne Ortsteile und die Gemeinde als Ganzes im Sinne einer umfassenden Gemeindeentwicklung zu betrachten.

Beim Vitalitäts-Check werden die folgenden relevanten Themenfelder betrachtet:

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

Mittels des Vitalitäts-Checks und der Flächenmanagement-Datenbank können die baulichen Innenentwicklungspotenziale erhoben werden und in ihrem Bezug zum räumlichen Umfeld integriert betrachtet werden. Wichtige Einflussfaktoren auf die Innenentwicklung, wie die städtebauliche Struktur, verkehrliche und soziale Infrastruktur und die wohnortnahe Grundversorgung werden im Vitalitäts-Check erhoben und diskutiert. Aus der Zusammenführung dieser Daten und Erkenntnisse können relevante örtliche Handlungsempfehlungen abgeleitet werden. Diese bilden die Basis für die Entwicklung einer Innenentwicklungsstrategie und darauffolgende Planungsprozesse. Der vorliegende Bericht kann daher als Konzept zur Innenentwicklung für die Marktgemeinde Ruhmannsfelden verstanden werden.

Zeitgleich wird ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für die Marktgemeinde Ruhmannsfelden erstellt, in das Ergebnisse des Innenentwicklungskonzeptes einfließen.

Um eine möglichst differenzierte und auf die örtlichen Gegebenheiten angepasste Strategie zu entwickeln, müssen Akteure vor Ort gemeinsam mit den Planer:innen zusammenarbeiten und einen breiten Diskussionsprozess anstreben. Der vorliegende Bericht entstand im Dialog mit Vertreter:innen aus Politik und Verwaltung sowie mit der Auftraggeberin. Die Ergebnisse werden dabei durch das beauftrage Planungsbüro PLANWERK Stadtentwicklung zusammengeführt.

1.2 Prozess und Daten

Flächenmanagement

Zu Beginn wurden durch das Planungsbüro und den Markt Ruhmannsfelden die Innenentwicklungspotenziale erfasst. Dabei ist die Expertise der Verwaltung unabdingbar, da die Einteilung der Potenziale in verschiedene Kategorien nur auf

Basis von Einwohnermeldedaten und dem Wissen um örtliche Strukturen und Eigentumsverhältnisse erfolgen kann. In Kapitel 2.2 sind die erhobenen Innenentwicklungskategorien aufgelistet.

Im zweiten Schritt erfolgten eine Überprüfung und eine Visualisierung der Daten anhand von Karten durch das Planungsbüro und eine anschließende Überprüfung durch die Gemeindeverwaltung. Ergänzungen und Änderungen wurden eingepflegt und die Karten aktualisiert.

Eine schriftliche Befragung der Eigentümer:innen von Baulücken und Leerständen erfolgte in diesem Prozess nicht, da mit den Eigentümer:innen, die über Innenentwicklungspotenziale verfügen, bereits Gespräche geführt wurden und keine Bereitschaft zum Verkauf besteht. Die Ansprache der Eigentümer:innen ist ein wichtiges Element des Flächenmanagements, da darüber das Aktivierungspotenzial der Innenentwicklungspotenziale realistisch eingeschätzt werden kann. Durch die Befragung ist es den Gemeinden möglich, umfassende Erkenntnisse zu Beratungsbedarf, Eigennutzungsabsichten oder Verkaufsbereitschaft zu erlangen. Zum aktuellen Stand liegen hierzu noch keine Ergebnisse vor.

Vitalitäts-Check

Parallel zur Erhebung der Innenentwicklungspotenziale wurden die Versorgungsstrukturen, die in der Marktgemeinde Ruhmannsfelden vorzufinden sind, erfasst.

Dazu erhob die Verwaltung der Gemeinde zunächst die Versorgungseinrichtungen des Hauptortes und aller relevanten Siedlungsbereiche bzw. Ortsteile; diese Versorgungsangebote wurden in die VC-Datenbank eingepflegt (die erhobenen Kategorien an Einrichtungen sind in Kapitel 2.3 aufgelistet). Auf eine Kontrolle durch das Planungsbüro und Abgleich mit dem ISEK der Marktgemeinde Ruhmannsfelden, das aktuell erarbeitet wird, folgte eine Visualisierung anhand von Versorgungskarten. Nach einer erneuten Überprüfungsschleife durch die Verwaltung der Marktgemeinde Ruhmannsfelden erfolgte eine Endkontrolle und Anpassung der Karten durch das Planerteam.

Bei der beschriebenen Vorgehensweise werden zum Teil sensible Daten erhoben (z.B. Eigentumsverhältnisse), die der DSGVO unterliegen und entsprechend behandelt werden. Daher ist der vorliegende Bericht lediglich für die interne Nutzung gedacht.

1

2

Grundlagen und allgemeine Erläuterungen

2. Grundlagen und allgemeine Erläuterungen

2.1 Warum Innenentwicklung?

Innenentwicklung steht im Zentrum einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Im Jahr 2007 wurde dazu in der Innenentwicklungsnovellierung das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB verankert. Dies wurde 2013 erneut bestätigt, indem in § 1 Abs. 5 BauGB weitere Grundsätze zur Innenentwicklung festgeschrieben wurden. Zusätzlich setzt die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung das 30-Ha-Ziel fest; hierbei soll bis 2030 die Neuinanspruchnahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen auf weniger als 30 ha täglich verringert werden.

Diese gesetzlichen und politischen Rahmenbedingungen sollen dafür sorgen, die aktuellen Entwicklungen der verstärkten Flächeninanspruchnahme an den Siedlungsrändern einzudämmen. Die anhaltende Niedrigzinsphase und die steigende Pro-Kopf-Wohnfläche führte zu einer steigenden Wohnraumnachfrage in den Kommunen, aber machte den Verkauf von Baugrundstücken weniger attraktiv, da diese als langfristige Kapitalanlagen dienen. Auch weiterhin ist das Einfamilienhaus eine präferierte Wohnform. Diese Entwicklungen erhöhen den Druck auf die Kommunen, nachgefragte Flächen für Einfamilienhäuser über Flächenneuausweisungen bereitzustellen.

Gleichzeitig sind viele Kommunen, insbesondere im ländlichen Raum, vom demografischen Wandel betroffen. Dies führt oftmals zu einer immer älterwerdenden Bevölkerung, zu einer Abwanderung der jungen Generation und einem Bevölkerungsrückgang. Dorfkerne überaltern und landwirtschaftliche Betriebe finden keine Nachfolger. Allzu oft wachsen daher Siedlungsränder und Ortskerne schrumpfen. Der daraus resultierende „Donut"-Effekt führt zu anhaltenden negativen Auswirkungen auf den Identifikationspunkt Kernstadt/-ort.

Für die Kommunen bringen die bestehenden Zersiedlungstendenzen ökonomische, soziale und ökologische Nachteile mit sich. Der anhaltende Trend führt zu steigenden Folgekosten im Bereich der technischen und sozialen Infrastruktur, einem erhöhten Wege- und Verkehrsaufkommen und einem steigenden Mobilitätsaufwand für die Bevölkerung. Gleichzeitig führt die Zersiedlung zum Verlust wertvoller Böden für Natur, Tier und Mensch.

Dieser Fehlentwicklung gilt es künftig über eine nachhaltige und strategische Innenentwicklung zu begegnen. Aufgrund dessen muss künftig die Flächensparoffensive im Fokus der Kommunalpolitik stehen. Über eine kompakte Siedlungsstruktur in Form von kurzen Wegen und lebendigen Zentren sinken langfristig Infrastrukturkosten und Standort- sowie Wohnqualitäten bleiben erhalten.

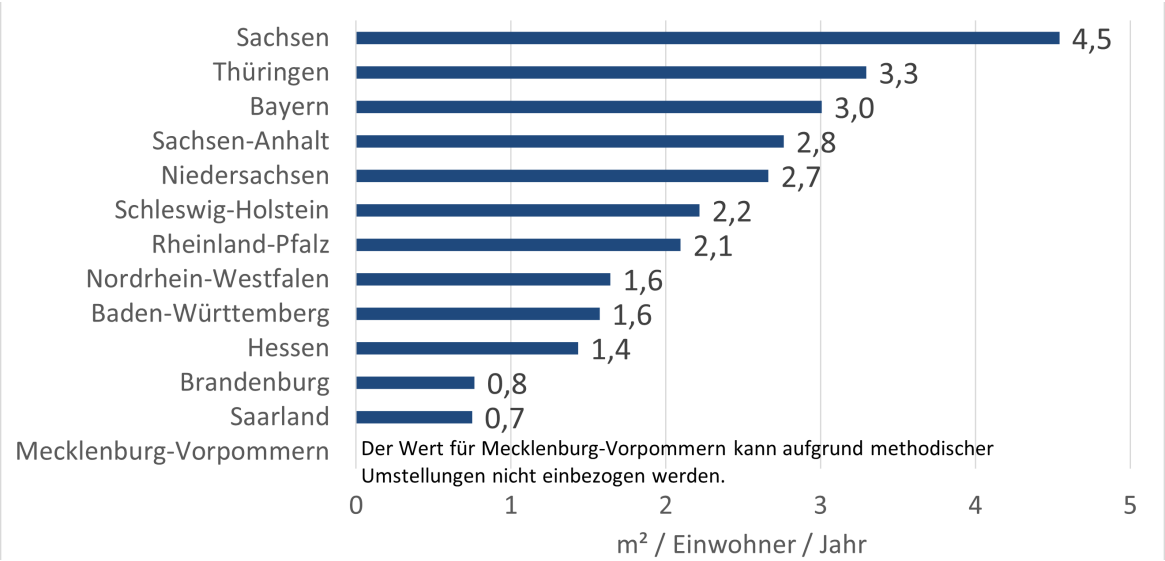


Abbildung 1: Pro-Kopf-Flächenverbrauch der Bundesländer in Deutschland im Jahr 2019 (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz)

2.2 Innenentwicklungspotenziale

Eine nachhaltige Innenentwicklung kann über die Reaktivierung vorhandener Innenentwicklungspotenziale vonstattengehen. Die Bebauung von Baulücken oder die Wiedernutzung von Leerständen kann städtebauliche Missstände in zentralen Lagen verhindern und damit den Hauptort und die Ortsteile revitalisieren. Dort kann so u.a. Wohnraum entstehen, was einer Flächeninanspruchnahme an den Siedlungsrändern entgegenwirken kann und daher im Sinne eines nachhaltigen Siedlungsmanagements ist.

Zur Standardisierung des Erhebungsprozesses werden in den Datenbanken folgende Kategorien vorgegeben, anhand derer die Innenentwicklungspotenziale zu erfassen sind:

Baulücke klassisch

(Bebaubare Grundstücke oder durch Bodenordnung als Baugrundstücke verwendbare innerörtliche Freiflächen, die an öffentliche Erschließungsstraßen angrenzen)

geringfügig bebautes Grundstück

(zu einem geringen Anteil bebaute Grundstücke. Bebauung liegt deutlich unter dem zulässigen Baurecht oder der umgebenden Bebauung)

Wohngebäude leerstehend

(Grundstücke mit leerstehenden Wohngebäuden oder Wohnungen, mit verfallenden Wohngebäuden oder mit längerfristigem Leerstand von mind. einigen Monaten)

Gewerbebrache

(ehemals gewerblich genutzte Grundstücke mit oder ohne Gebäudebestand)

Gewerbebrache mit Restnutzung

(Grundstücke mit oder ohne Gebäudebestand mit gewerblicher Restnutzung)

Wirtschaftsgebäude am Ortsrand leerstehend

(ehemals (land-)wirtschaftlich genutzte Wirtschaftsgebäude, die nicht mehr genutzt werden, am Übergang zum Außenbereich)

Hofstelle leerstehend

(Wirtschafts- und Wohngebäude, die nicht mehr oder nicht mehr betrieblich genutzt werden)

Hofstelle mit Restnutzung

(wesentliche Restnutzung der landwirtschaftlichen Wirtschafts- und Wohngebäude)

Infrastruktureinrichtung leerstehend

(leerstehende Gebäude, die vormals als Schulhaus, Bahnhofs-, Feuerwehrgebäude oder sonstige öffentliche Gebäude genutzt wurden)

Konversionsfläche

(großflächige Grundstücke mit vormals militärischer oder infrastruktureller Nutzung)

Aus Datenschutzgründen **nicht** über die Datenbank erfasst werden:

Wohngebäude mit Leerstandsrisiko

(Wohngebäude mit ausschließlich Bewohner:innen über 75 Jahren)

2.3 Einrichtungen der Daseinsvorsorge

Die Sicherung der Daseinsvorsorgeeinrichtungen ist für ländliche Gemeinden ein essenzieller Baustein, um als attraktiver Wohn- und Arbeitsort zu gelten. Dabei ist unter Nahversorgung nicht nur das Einkaufen von Lebensmitteln, sondern auch die Bereitstellung von sozialen Einrichtungen, die Kinder- und Schulbetreuung, die Versorgung mit Internet sowie das Angebot von öffentlichen Mobilitätsformen zu verstehen. Ein breites Spektrum verschiedenster Einrichtungen und Angebote sichert so die Lebensqualität vor Ort. Die Daseinsvorsorgesicherung ist im ländlichen Raum daher ebenso anzustreben wie die Innenentwicklung (s.o.), um die dortigen Lebens-, Wohn-, Arbeits- und Umweltverhältnisse zu halten bzw. zu verbessern.

Im Zuge des Vitalitäts-Checks wurden folgende Kategorien erhoben:

- Arzt der Fachrichtung Allgemeinmedizin
- Apotheke
- Bank bzw. -zweigstelle
- Bäckerei
- Breitensporteinrichtung (Sportplatz/-halle) (nicht in dieser Kategorie: Golfplätze, Kegelbahnen, Tennisplätze, Skilifte und ähnliche Spartenangebote)
- Gastronomie (Gasthaus/Café/Kneipe)
- Gemeinschaftshaus (Dorfhaus, das der Gemeindebevölkerung zur gemeinschaftlichen Nutzung als Veranstaltungsort bzw. Treffpunkt zur Verfügung steht und häufig mit öffentlichen Mitteln unterstützt wird)
- Grundschule
- Jugendtreff (offene Kinder- und Jugendarbeit)
- Kinderbetreuung (Kindergarten/KiTa)
- Kirchliche Einrichtung mit Veranstaltungsraum (keine Kapelle) der großen Konfessionen
- Lebensmitteleinzelhandel
- Metzgerei
- Postfiliale/-agentur
- Seniorentreff
- Vereinshaus (örtliches Vereinsheim eines eingetragenen Vereins)
- Wohnangebot für Senioren
- weiterer Einzelhandel
- weitere medizinische Einrichtung

2.4 Bewertung und Vitalitätsprofil

Nach der Erfassung aller wichtigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge auf Ortsteilebene und der flurstücksscharfen Ermittlung möglicher Innenentwicklungspotenziale sollen diese auch bewertet und analysiert werden.

Die Bewertung der Vitalität und des Potenzials eines Ortsteils erfolgt anhand bestimmter Kriterien und Kategorien, um möglichst vergleichbar innerhalb der Gemeinde zu sein. Folgende Bereiche werden berücksichtigt:

Versorgungsstrukturen

Sind im Ortsteil in Bezug auf das Angebot und ihre Vielfalt...

- **umfassend vorhanden**
  (Spektrum an (Basis-)Funktionen vorhanden)
- **sporadisch vorhanden**
  (Einrichtungen zum Teil vorhanden)
- **fehlend**
  (wenige bis keine Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden)

Sind im Ortsteil in Bezug auf ihre zeitliche Verfügbarkeit...

- **weitestgehend gesichert**
  (Großteil der Einrichtungen langfristig (>8 Jahre) gesichert)
- **lückenhaft gesichert**
  (Großteil der Einrichtungen höchstens mittelfristig (4-8 Jahre) gesichert)
- **gefährdet**
  (Großteil der Einrichtungen nur kurzfristig (1-3 Jahre) gesichert)

Innenentwicklungspotenziale

Das Innenentwicklungspotenzial des Ortsteils ist zu bewerten als...

- **hoch**
  (wertvolle Baulücken bzw. Leerstände v.a. mit ortsbild-prägendem Charakter)
- **mittel**
  (mittlere Anzahl Baulücken bzw. Leerstände)
- **gering**
  (kaum Baulücken bzw. Leerstände)

Lage/verkehrliche Anbindung

Die Lage eines Ortsteils im Straßennetz und die Anbindung an den ÖPNV ist...

- **gut**
  (regelmäßige ÖPNV-Anbindung, nahe MIV-Anbindung an Bundes-/Staatsstraßen, nah gelegene Versorgungszentren/Hauptort leicht erreichbar)
- **mittel**
  (sporadische ÖPNV-Anbindung, entfernte MIV-Anbindung an Bundes-/Staatsstraßen, nah gelegene Versorgungszentren/Hauptort schwierig erreichbar)
- **schlecht**
  (kaum/keine ÖPNV-Anbindung, weite Entfernung zu Bundes-/Staatsstraßen, weite Entfernung zu Versorgungszentren/Hauptort)

Gesamtpotenzial der Ortsentwicklung

Abschließend werden die genannten Bewertungskriterien für den jeweiligen Ortsteil knapp textlich zusammengeführt. Diese werden durch etwaige zusätzliche Standortfaktoren (z.B. verkehrsgünstige Lage, besondere Einrichtungen, Substanz und Qualität der Innenentwicklungspotenziale etc.) vor Ort ergänzt. Aus dieser Gesamtbewertung lassen sich planerische Empfehlungen für die Orts(teil)entwicklung ableiten.

3

Kenndaten und Entwicklungstrends für den Markt Ruhmannsfelden

3. Kenndaten und Entwicklungstrends für den Markt Ruhmannsfelden

3.1 Lage, Raumordnung und Siedlungsstruktur

Die Marktgemeinde Ruhmannsfelden ist der Sitz der gleichnamigen Verwaltungsgemeinschaft (zusammen mit den Gemeinden Achslach, Gotteszell und Zachenberg) und befindet sich im niederbayerischen Landkreis Regen in der Planungsregion 12 Donau-Wald. Die Gemeinde liegt im Teisnachtal der Ferienregion Nationalpark Bayerischer Wald und ca. 16 km nördlich vom Oberzentrum Deggendorf. Weitere oberzentrale Orte im Umkreis von Ruhmannsfelden sind Straubing (ca. 32 km entfernt), Plattling (ca. 24 km) und Cham (ca. 38 km). Ruhmannsfelden selbst ist als Grundzentrum gekennzeichnet.

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) ist Ruhmannsfelden als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Darüber hinaus ist Ruhmannsfelden als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

Der Markt Ruhmannsfelden umfasst insgesamt 14 Gemeindeteile. Neben dem Hauptort Ruhmannsfelden handelt es sich, abgesehen von zwei weiteren größerflächigen Ortsteilen, ausschließlich um Weiler und Einöden. In der Regel werden im Rahmen des Vitalitäts-Checks Ortsteile mit mindestens 50 Einwohner:innen oder besonderer Bedeutung für die Gemeinde betrachtet. In der Marktgemeinde Ruhmannsfelden wurden daher die folgenden Ortsteile berücksichtigt:

- Ruhmannsfelden (Hauptort) 1.835 EW
- Huberweid 178 EW
- Am Mühlholz 64 EW

Eine detaillierte Betrachtung erfolgt im Kapitel 4.

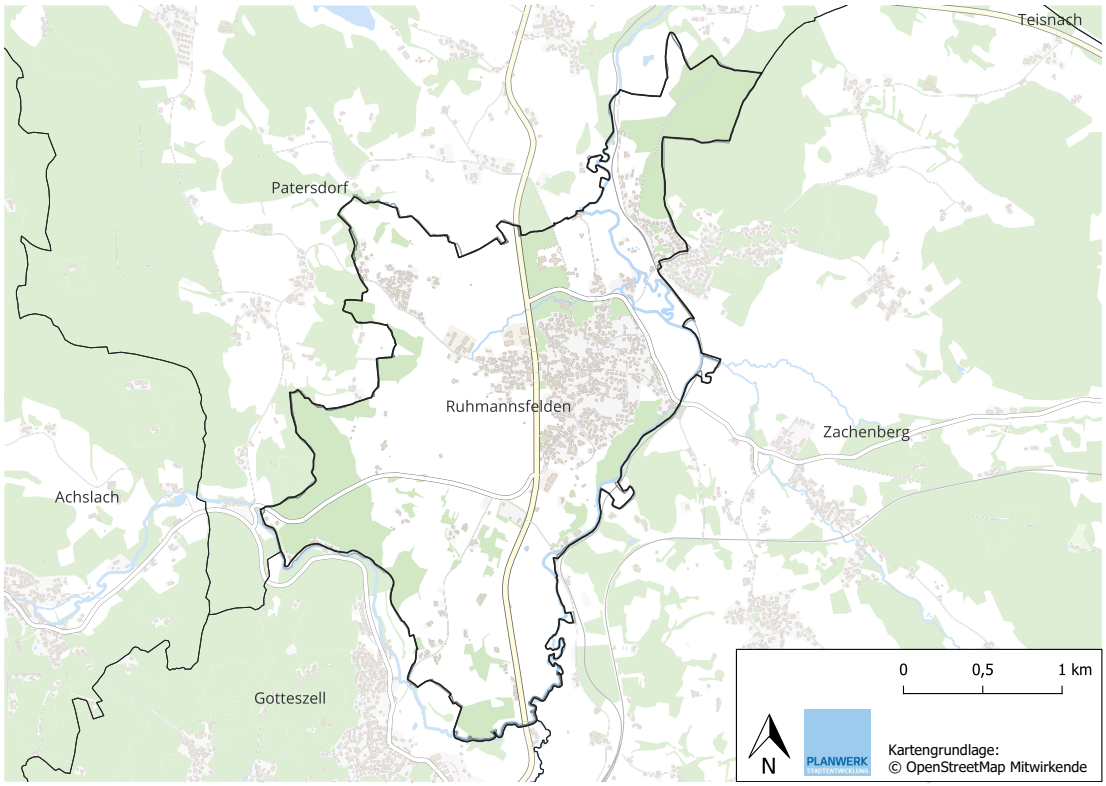


Abbildung 2: Lage und Übersicht der Marktgemeinde Ruhmannsfelden

3.2 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung

31.12.2001	31.12.2011	**31.12.2021**	2001 - 2021	
2.142	2.036	**2.032**	- 5,1 %	Markt Ruhmannsfelden
82.512	76.525	**77.176**	- 6,5 %	Landkreis Regen

Bevölkerungsvorausberechnung

2025	2033	2041	2021 - 2033/41[1]	
2.040	2.050	-	+ 0,9 %	Markt Ruhmannsfelden
77.700	77.500	77.000	+ 0,9 % / - 0,2 %	Landkreis Regen

Bevölkerungsanteile Altersgruppen (2021 bzw. Prognose 2033)

unter 18 / 19 Jahre		18 / 19 bis unter 65 Jahre		65 Jahre und älter		
2021	*2033*	*2021*	*2033*	*2021*	*2033*	
15,6 %	13,7 %	60,5 %	54,6 %	23,9 %	31,7 %	Markt Ruhmannsfelden
15,6 %	17,3%	61,0 %	54,7 %	23,4 %	27,9 %	Landkreis Regen

1 Für kleine Gemeinden mit < 5.000 Einwohner:innen wurde im Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamtes für Statistik ein Vorausberechnungshorizont bis 2033 (statt 2041) gewählt. Die Berechnungsgrundlage sind die Zahlen aus 2019.

Während die Einwohnerzahl Ruhmannsfelden 2001 noch 2.142 betrug, ist seitdem ein Rückgang auf 2.032 im Jahr 2021 zu verzeichnen. In den letzten 20 Jahren ist die Bevölkerung im Markt Ruhmannsfelden prozentual weniger stark geschrumpft (-5,1 %) als auf der Ebene des gesamten Landkreises, in welchem zwischen 2001 und 2021 ein Rückgang um 6,5 % zu verzeichnen war.

In der Prognose wird allerdings davon ausgegangen, dass Ruhmannsfelden zukünftig ein prozentuelles Wachstum von 0,9 % erfährt, was auf dem selben Niveau wie der Wert im Landkreis Regen liegt. Bis 2033 wird ein leichtes Wachstum auf 2.050 Einwohner:innen prognostiziert. Im Landkreis Regen ist ein Wachstum um etwa 330 Einwohner:innen zu erwarten. Allerdings legt die Prognose nahe, dass die Einwohnerzahl im Landkreis bis 2041 wieder leicht zurückgehen wird.

Der Anteil an Menschen im erwerbsfähigen Alter (18 bis unter 65-Jährige) sinkt im Markt Ruhmannsfelden laut Prognose bis 2033 von aktuell 60,5 % auf 54,6 %. Die landkreisweite Entwicklung der Personen dieser Altersklasse wird laut Prognose ähnlich verlaufen: von 61,0 % Menschen im erwerbsfähigen Alter im Jahr 2021 auf 54,7 % im Jahr 2033.

Die deutliche Abnahme bei der Gruppe der Menschen im erwerbsfähigen Alter geht kohortenbedingt mit einem deutlichen Anstieg der Menschen im Alter von 65 Jahren oder älter einher. Während der Markt Ruhmannsfelden im Hinblick auf diese Altersgruppe mit einem Anteil von 23,9 % an der Gesamtbevölkerung etwa auf dem Landkreisniveau von 23,4 % liegt, wird für 2033 ein anderes Bild erwartet: Durch einen Anstieg auf etwa 31,7 % wird der Markt Ruhmannsfelden laut Prognose dann etwa 4 Prozentpunkte über dem Durchschnittswert des Landkreises liegen.

Für den Anteil der unter 18-Jährigen wird für den Markt Ruhmannsfelden entgegen dem Trend im gesamten Landkreis eine Schrumpfung von ca. 15,6 % auf 13,7 % erwartet. Somit würde Ruhmannsfelden im Jahr 2033 dann einen um mehr als 3 Prozentpunkte niedrigeren Anteil an unter 18- bzw. 19-Jährigen aufweisen als der Landkreis.

3.3 Flächennutzung und Bodenpolitik

Stand/Alter des Flächennutzungsplanes (Erst- bzw. Neuaufstellung)	2012
Grundlage für Wohnflächenbedarfsermittlung im Flächennutzungsplan	--
Kernaussagen mit Innenentwicklungsbezug im Flächennutzungsplan	--

Gesamtfläche in ha (Stand: 31.12.2021)

580	Markt Ruhmannsfelden
97.478	Landkreis Regen

Entwicklung Siedlungs- und Verkehrsfläche - Fläche und Anteil

1980		2000		2010		2021		
Hektar	*Anteil*	*Hektar*	*Anteil*	*Hektar*	*Anteil*	*Hektar*	*Anteil*	
78	13,5 %	108	18,6 %	115	19,9 %	140	24,2 %	Markt Ruhmannsfelden
4.743	4,9 %	6.406	6,6 %	7.031	7,2 %	8.627	8,9 %	Landkreis Regen

Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche 1980 - 2021

Veränderung in ha 1980-2021	durchschnittl. jährliche Veränderung 1980-2021	
62	1,4 %	Markt Ruhmannsfelden
3.885	1,5 %	Landkreis Regen

Wohnflächeninanspruchnahme

Wohnbaufläche in qm je EW	
206,1	Markt Ruhmannsfelden
267,7	Landkreis Regen

Wohnfläche in qm je EW	
52,1	Markt Ruhmannsfelden
53,8	Landkreis Regen

Belegungsdichte (EW je Wohneinheit)	
2,0	Markt Ruhmannsfelden
2,5	Landkreis Regen

Wohnbaulandpreis

Preis je qm für baureifes Land inkl. Erschließungskosten	
40 - 65 EUR	Markt Ruhmannsfelden
55 - 65 EUR	Landkreis Regen

Der Markt Ruhmannsfelden umfasst 2021 eine Gesamtfläche von 580 ha. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche macht dabei 140 ha aus, was einem Anteil von 24,2 % an der Gesamtfläche entspricht. Somit liegt der Anteil hier deutlich über dem Wert des gesamten Landkreises Regen. Zu erklären ist dies einerseits mit der, im landkreisweiten Vergleich, kleinen Gemeindefläche mit weniger Waldanteil. Die jährliche Wachstumsrate der Siedlungs- und Verkehrsfläche war im Markt Ruhmannsfelden im Zeitraum von 1980 bis 2021 mit + 1,4 % etwas niedriger als auf Landkreisebene (+ 1,5 %).

Im Markt Ruhmannsfelden beträgt die Wohnbaufläche je Einwohner:in ca. 206 m². Dieser Wert liegt deutlich unter dem landkreisweiten Durchschnitt von rund 268 m²/EW. Dies wiederum ist auf die geringe Gesamtfläche Ruhmannsfelden im Vergleich zu anderen Kommunen des Landkreises zurückzuführen.

Die Wohnfläche pro Einwohner:in liegt im Markt Ruhmannsfelden ebenfalls unter dem landkreisweiten Durchschnitt. Sie beträgt 52,1 m²/EW und im Landkreis 53,8 m²/EW. Beide Werte liegen wiederum deutlich über dem bayerischen Durchschnitt von 49 m²/EW. Der erhöhte Wert ist allerdings für ländliche Räume nicht ungewöhnlich.

Im Markt Ruhmannsfelden leben durchschnittlich 2,0 Einwohner:innen in einer Wohneinheit. Hierbei liegt der Wert deutlich unter dem Durchschnittswert des Landkreises von 2,5 EW/WE.

Gegenwärtig kommt es durch verschiedene Faktoren nahezu deutschlandweit zu einer Veränderung der Haushaltsstruktur. Zentrale Einflüsse sind dabei der demografische Alterungsprozess und gesellschaftliche Trends. In allen Altersgruppen steigt die Anzahl der Ein- bis Zweipersonenhaushalte, wohingegen die Zahl der Familienhaushalte sinkt. Diese Entwicklung beeinflusst die Nachfrage nach Wohnungen und Bauland und wirkt sich in der Folge auch auf die Wertentwicklung von Immobilien und Bauland aus.

Die Preisspanne für baureifes Land (inklusive Erschließungskosten) liegt im Markt Ruhmannsfelden zwischen 30 und 110 EUR/m². Im Landkreis Regen liegt der durchschnittliche Preis mit 55 bis 65 EUR/m² etwas höher.

3.4 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Arbeitsmarktfunktion (Stand: 31.12.2021)

Beschäftigte je 1.000 Einwohner:innen		Pendlersaldo (absolut)	
Am Arbeitsort	Am Wohnort		
378	414	-196	Markt Ruhmannsfelden
383	406	-12.415	Landkreis Regen

Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen (Stand: 31.06.2021)

	Markt Ruhmannsfelden	Landkreis Regen
Land- und Forstwirtschaft	0,4 %	0,8 %
Produzierendes Gewerbe	20,5 %	45,8 %
Handel, Verkehr, Gastronomie	19,6 %	19,0 %
Unternehmensdienstleistungen	12,5 %	11,6 %
Öffentliche und private Dienstleister	46,9 %	22,8 %

Landwirtschaftliche Betriebe

1999		2007		1999 - 2007	
absolut	*je 1.000 EW*	*absolut*	*je 1.000 EW*		
29	14,3	24	11,8	-17,2 %	Markt Ruhmannsfelden
1.965	25,5	1.603	20,8	-18,4 %	Landkreis Regen

Im Markt Ruhmannsfelden kommen im Jahr 2021 auf 1.000 Einwohner:innen 378 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort und 414 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort. Das absolute und relative Pendlersaldo ist eindeutig negativ. Der Anteil an Beschäftigten am Arbeitsort je 1.000 Einwohner:innen liegt etwa im Durchschnitt des gesamten Landkreis, wo auf 1.000 Einwohner:innen 383 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort kommen.

Mit einem Anteil von 46,9 % an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt bei den Arbeitsplätzen in der Gemeinde ein deutlicher Fokus auf dem Bereich öffentliche und private Dienstleister. Dieser Prozentwert ist mehr als doppelt so hoch wie im gesamten Landkreis Regen (22,8 %). Gleichzeitig ist der Anteil an Beschäftigten im produzierenden Gewerbe mit 20,5 % in der Gemeinde deutlich geringer als auf Landkreisebene (45,8 %). Über die übrigen Wirtschaftszweige lassen sich aus Datenschutzgründen keine konkreten Aussagen treffen.

Grundsätzlich ist der Markt Ruhmannsfelden aber weniger landwirtschaftlich geprägt als andere Landkreiskommunen. Im Jahr 2007 wurden insgesamt 24 Betriebe bewirtschaftet. Auf 1.000 Einwohner:innen kamen im Markt Ruhmannsfelden somit im Jahr 2007 ca. 12 landwirtschaftliche Betriebe. Dieser Wert liegt deutlich über dem Schnitt des gesamten Landkreises Regen mit 20,8 Betrieben je 1.000 Einwohner:innen. Diese Differenz lässt sich teils aus der unterschiedlichen Strukturierung der Gemeinden im Landkreis Regen erklären, zu denen sehr ländlich geprägte Gemeinden zählen.

Dem allgemeinen Trend entsprechend nahm die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe auch in Ruhmannsfelden im Zeitraum von 1999 bis 2007 deutlich ab. Die Abnahme war prozentual dabei in Ruhmannsfelden weniger stark (-17,2 %) als im gesamten Landkreis (-18,4 %).

4

Ergebnisse auf Ortsteilebene

4. Ergebnisse auf Ortsteilebene

4.1 Hauptort Ruhmannsfelden mit Ortsteil Am Mühlholz

Überblick	
Einwohner:innen 2021 *(Veränderung zu 2011)*	▪ 1.899 (*+15,9 %*)
Lage	▪ 16 km von Deggendorf entfernt

MIV- & ÖPNV-Anbindung	▪ ÖPNV:
	  ▪ Bahnanbindung über Bahnhof Ruhmannsfelden in Giggenried nach Viechtach und Gotteszell
	  ▪ Buslinien 4142, 7025 nach Deggendorf, Viechtach, Teisnach und Gotteszell
	  ▪ Regelmäßige Busanbindung: ≥ 7 Fahrtenpaare an Werktagen
	  ▪ Tägliche Rufbusoption
	▪ MIV:
	  ▪ Direkte Anbindung an B11
	  ▪ Anbindung an B85 über B11 (ca. 4 km)
	  ▪ Anschlussstelle Kreuz Deggendorf der BAB3 und BAB92 in ca. 20 km Entfernung

Bebauungsstruktur	▪ Vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser ▪ Ortstypisch sind Häuser mit zwei bis drei Geschossen ▪ Ortsprägende Gebäude sind Pfarrkirche St. Laurentius, die Wallfahrtskapelle Osterbrünnl, die Evangelische Gnadenkirche sowie das Haus des Lebens ▪ Sechzehn Baudenkmäler
Grundversorgung und soziale Infrastruktur	▪ Kindergarten ▪ Grundschule, Mittelschule ▪ Gastronomiebetriebe, Hofladen, Metzgereien, Bäckereien ▪ Vollsortimenter, Discounter ▪ Fußballplatz, Tennisplatz, Sporthalle, Badeweiher ▪ Katholische Kirche, evangelische Kirche ▪ Zahlreiche Vereine, darunter Katholischer Frauenbund, Fischerverein, Tennisclub, Bergwacht u.v.m. ▪ Breitbandversorgung (laut VC2.5): ≥16 Mbit/s
Gewerblich-industrielle Strukturen	▪ Säge- und Hobelwerk ▪ Motorradhändler ▪ Landwirtschaftliche Betriebe ▪ Weitere kleinteilige Gewerbestrukturen, insbesondere rund um Marktplatz

4.1.1 Lage und städtebauliche Struktur

Der Hauptort Ruhmannsfelden liegt südwestlich der Einmündung des Ruhmannsbachs in die Teisnach und wird durch dieses landschaftliche Element im Osten und Norden eingerahmt. Das nächstgelegene Oberzentrum Deggendorf ist über die B11, welche im westlichen Bereich den Hauptort in Nord-Süd-Richtung durchzieht, in etwa 16 km Entfernung zu erreichen. Darüber hinaus besteht eine regelmäßige Busanbindung nach Deggendorf, Viechtach, Teisnach und Gotteszell.

Der Siedlungskörper des Hauptorts Ruhmannsfeldens weist im Zentrum bzw. im zentral gelegenen Altort eine dichte und kompakte Bebauungsstruktur auf. Dort befindet sich der in Ost-West-Richtung strukturierte Marktplatz, der sich entlang der Straße gliedert und sich etwa in der geographischen Mitte zu einem Platz aufweitet. Das Ortsbild wird hier stark durch die Kirche St. Laurentius geprägt. Nach außen hin ist die Struktur des Hauptortes als eher zerklüftet zu bezeichnen, welche durch in sich kompakte Wohnbaugebiete gekennzeichnet ist. Siedlungsschwerpunkte der Wohnbebauung finden sich in den Gebieten Lindenhöhe im Norden, Bruckhöhe und Am Sportplatz im Osten, sowie Bergstraße im Süden und Bühlfelderweg im Westen. Als vorwiegender Gebäudetyp ist das Einfamilienhaus mit vereinzelter Doppelhausbebauung zu identifizieren.

Im nordwestlichen Siedlungsbereich an der B11 befinden sich die Gewerbegebiete Muttern-häusl und Pointen, die sich jeweils aus bis zu vier Gewerbebetrieben zusammensetzen. Südlich vom Hauptort liegt das Gewerbegebiet Hoffeld mit zwei Verbrauchermärkten. Einige hundert Meter nördlich davon wurde der Naturbadeweiher Ruhmannsfelden geschaffen.

Im Hauptort Ruhmannsfelden gibt es eine Grundschule und eine Mittelschule, die sich im Norden außerhalb des Siedlungskörpers befinden. Daran schließen sich die Sportstätten des örtlichen Sportvereins an, wozu mehrere Sportplätze, Tennisplätze und Vereinsgebäude gehören.

Östlich der Teisnach liegt der im Vergleich kleinflächige Ortsteil Am Mühlholz, welcher an den Ortsteil Giggenried der Nachbargemeinde Zachenberg angrenzt. Am Mühlholz setzt sich aus Einfamilienhausbebauung sowie kleinteiligen gewerblichen Strukturen zusammen. Nordöstlich

Abbildung 3: Marktplatz in Ruhmannsfelden mit Kirche St. Laurentius

schließt ein Waldgebiet an. Im südwestlichen Teilbereich Am Mühlholzs befindet sich der Bahnhof des Markts Ruhmannsfeldens, über welchen eine Bahnverbindung nach Gotteszell und Viechtach gegeben ist.

Aufgrund der nahen geographischen Lage und funktionaler Überschneidungen werden der Hauptort Ruhmannsfelden und der Ortsteil Am Mühlholz in den folgenden Kapiteln gemeinsam betrachtet und analysiert.

4.1.2 Bauliche Entwicklungsphasen

Die Betrachtung der baulichen Entwicklungsphasen ist ein relevanter Indikator für die Innenentwicklung, da sich innerhalb homogener Siedlungsgebiete bestimmte Altersklassen der dortigen Bewohner:innen ausmachen lassen. Anhand der Altersklassen können Rückschlüsse auf die Bausubstanz getroffen werden. Daraus wiederum ergeben sich spezifische Bedarfe an Versorgungsstrukturen und Infrastrukturen. Zusätzlich können auch Umbruchphasen wie Eigentümer:innenwechsel oder notwendige Sanierungen vorhergesehen und einplant werden. Durch die kartografische Darstellung lassen sich ebenfalls Rückschlüsse zur Flächeninanspruchnahme der letzten Jahrzehnte ziehen.

Etwa in der Mitte des 12. Jahrhunderts wurde im heutigen Ruhmannsfelden eine Dienstmannenburg und diese umgebende Ansiedlungen errichtet, woraus der Ort hervorging. Rund 100 Jahre später wurde die Burg wiederum abgebrochen, um aus deren Steinen das Kloster Gotteszell zu erbauen. Ruhmannsfelden fiel daraufhin in den Besitz des Kloster Aldersbach, bis der Ort 1503 an das Kloster Gotteszell überging. Etwa in dieser Zeit erhielt Ruhmannsfelden das Marktrecht.

Die Bürger:innen Ruhmannsfeldens gerieten jedoch in Zwist mit dem Kloster Gotteszell, u.a. um den Erhalt der Marktrechte. Nach wiederholten Tumulten wurde der Markt Ruhmannsfelden im Zusammenhang mit einem Aufstand 1522 niedergebrannt.

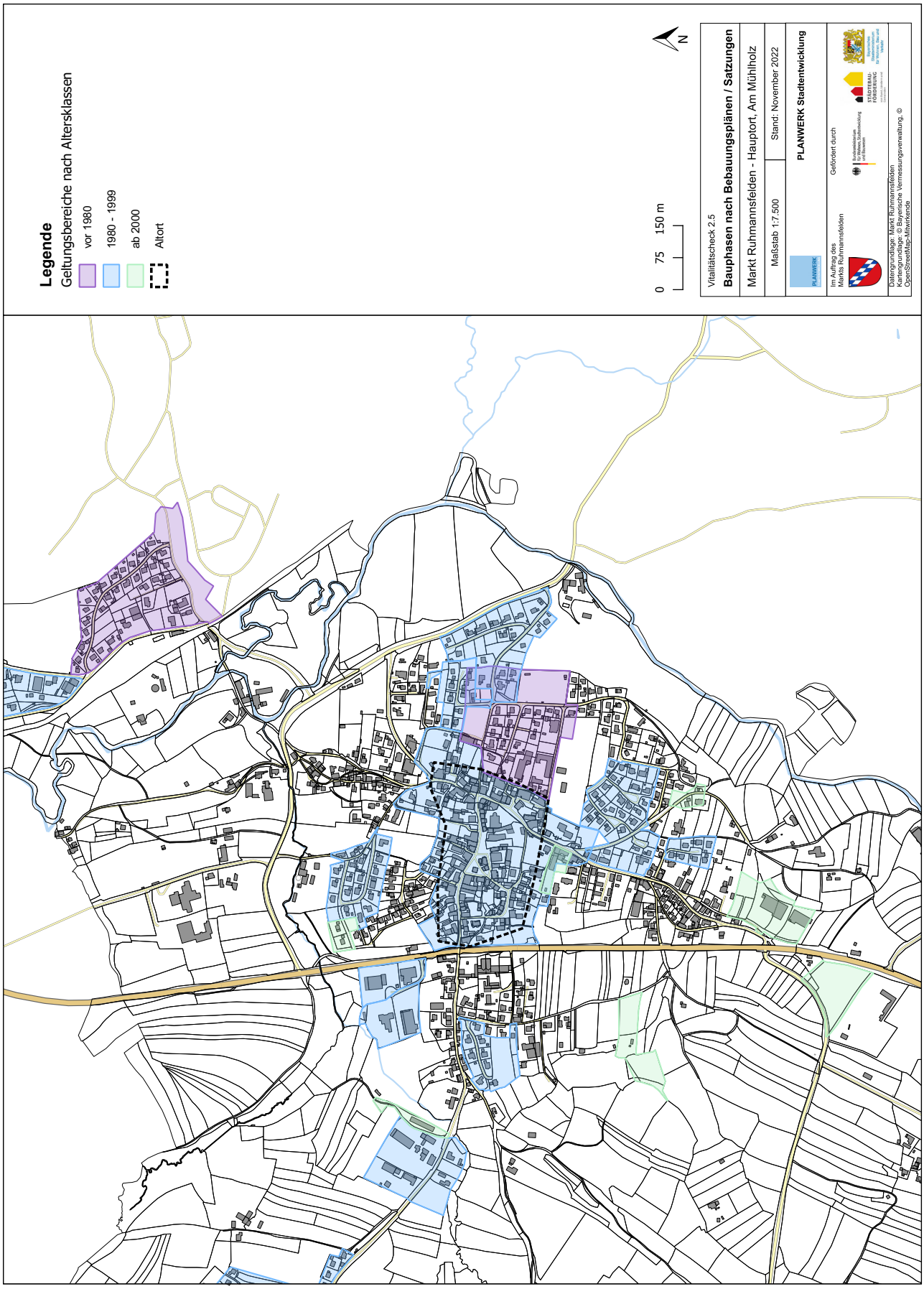
1820, 1889 und 1894 wurde durch Brände die Bausubstanz Ruhmannsfeldens weitestgehend komplett zerstört. 1890 wurde mit der Eröffnung der Bahnstrecke zwischen Gotteszell und Viechtach ein Anschluss an die Eisenbahn im heutigen Ortsteil Am Mühlholz geschaffen.

1913 bestand rund um die heutige Bachgasse, Marktstraße, Schulstraße, Lerchenweg und Bahnhofstraße erneut eine Ansiedlung, die sich entlang der Straßenzüge rund um die Kirche St. Laurentius gliederte. Etwa ab den 1950er Jahren fanden punktuelle Nachverdichtungen im Altort sowie Siedlungserweiterungen insbesondere in den Nord- und Südausläufern Ruhmannsfeldens statt.

Um 1950 wurde der sich etwa 1 km vom Hauptort in nordwestlicher Richtung befindliche Ortsteil Huberweid entwickelt. Zwischen 1970 und 1980 wurde der Markt Ruhmannsfelden um seinen

Abbildung 4: Haus des Lebens in Ruhmannsfelden

Abbildung 5: Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Ruhmannsfelden


Legende
Geltungsbereiche nach Altersklassen
vor 1980
1980 - 1999
ab 2000
Altort
0 75 150 m
N
Vitalitätscheck 2.5
Bauphasen nach Bebauungsplänen / Satzungen
Markt Ruhmannsfelden - Hauptort, Am Mühlholz
Maßstab 1:7.500
Stand: November 2022
PLANWERK Stadtentwicklung
PLANWERK
Im Auftrag des Marktes Ruhmannsfelden
Gefördert durch
Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
Datengrundlage: Markt Ruhmannsfelden
Kartengrundlage: © Bayerische Vermessungsverwaltung, © OpenStreetMap-Mitwirkende

Ortsteil Am Mühlholz erweitert. Im Zuge des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ wurden so 20 bis 30 Einfamilienhäuser im nordöstlichen Gemeindebereich errichtet. Auch im Hauptort gliederten sich vor allem zwischen 1980 und 2000 Wohnbaugebiete - vorwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern bestehend - sowie vereinzelt gewerbliche Strukturen an. Nach 2000 fanden überwiegend bauliche Lückenschließungen statt.

Abbildung 6: Kindergarten Spatzennest

Abbildung 7: Grund- und Mittelschule

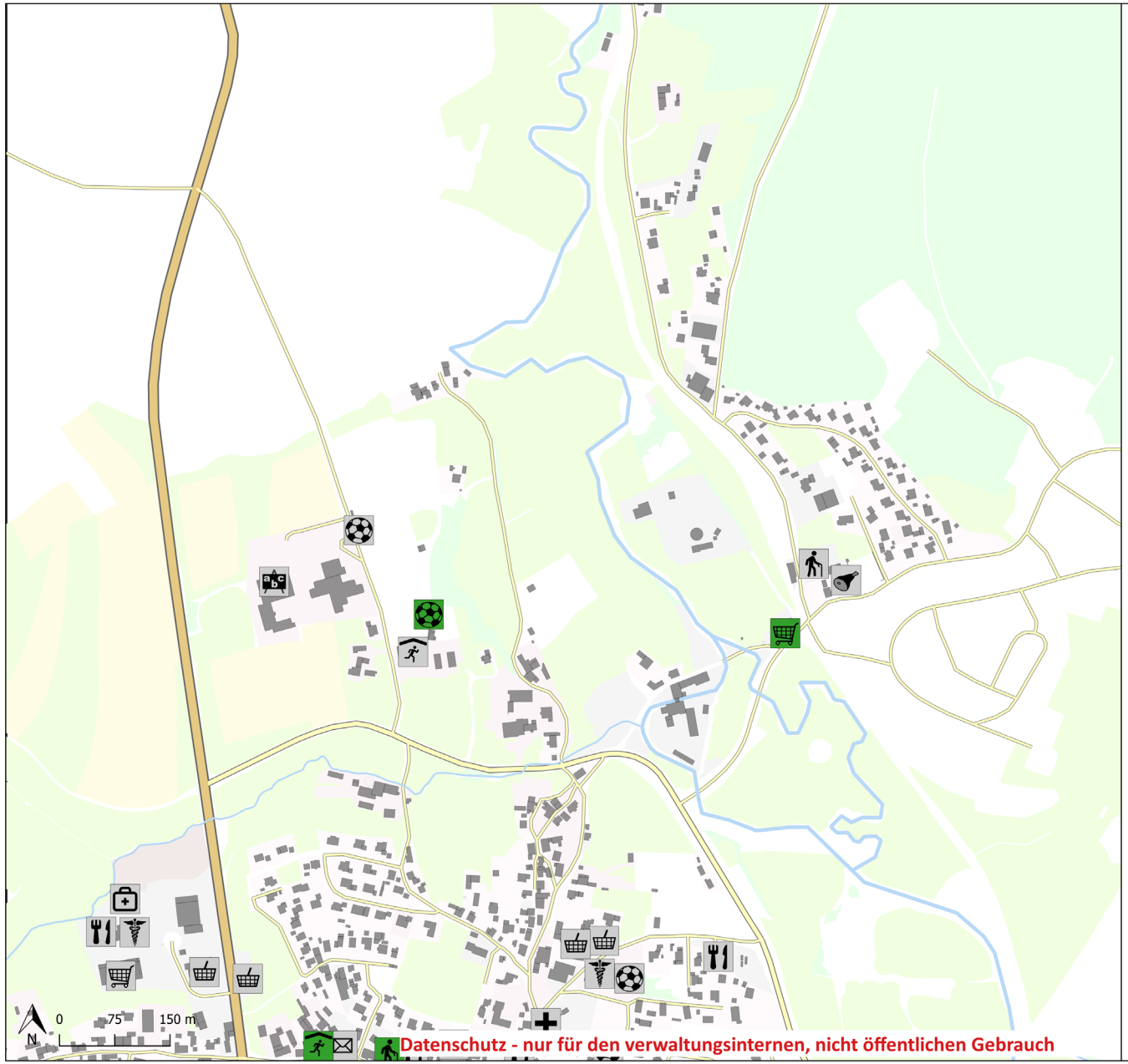
4.1.3 Versorgungsstrukturen

Hinsichtlich der Versorgungsstrukturen gemäß den Kategorien des VC2.5 wurden 39 Einrichtungen für den Hauptort Ruhmannsfelden mit dem Ortsteil Am Mühlholz erhoben (siehe Tabelle 1). Dies wurde durch die Kategorien „weiterer Einzelhandel“ und „weitere medizinische Einrichtung“ ergänzt, da auch diese relevante Versorgungsfunktionen in Ruhmannsfelden erfüllen. Damit ergibt sich eine Gesamtzahl von 57 Versorgungseinrichtungen.

Ein wesentlicher Großteil der erhobenen Versorgungseinrichtungen befindet sich zentral im Hauptort. Hierbei ist wiederum ein Schwerpunkt

Hauptort Ruhmannsfelden mit Ortsteil Am Mühlholz		
Einrichtung	**Anzahl**	**Dauerhaftigkeit**
Allgemeinmediziner:in	3	Dauerhaftigkeit nicht bekannt
Apotheke	1	Dauerhaftigkeit nicht bekannt
Bäckerei	2	Dauerhaftigkeit nicht bekannt
Bank bzw. –zweigstelle	2	Dauerhaftigkeit nicht bekannt
Breitensporteinrichtung	1	langfristig gesichert (> 8 Jahre)
Breitensporteinrichtung	3	Dauerhaftigkeit nicht bekannt
Gastronomie	8	Dauerhaftigkeit nicht bekannt
Grundschule	1	Dauerhaftigkeit nicht bekannt
Kinderbetreuung (Kindergarten / KiTa)	1	Dauerhaftigkeit nicht bekannt
Kirchliche Einrichtung mit Veranstaltungen	1	Dauerhaftigkeit nicht bekannt
Lebensmitteleinzelhandel	2	langfristig gesichert (> 8 Jahre)
Lebensmitteleinzelhandel	3	Dauerhaftigkeit nicht bekannt
Metzgerei	1	langfristig gesichert (> 8 Jahre)
Metzgerei	1	Dauerhaftigkeit nicht bekannt
Postfiliale	2	Dauerhaftigkeit nicht bekannt
Vereinshaus	1	langfristig gesichert (> 8 Jahre)
Vereinshaus	2	Dauerhaftigkeit nicht bekannt
weitere medizinische Einrichtung	5	Dauerhaftigkeit nicht bekannt
weiterer Einzelhandel	14	Dauerhaftigkeit nicht bekannt
Wohnangebot für Senioren / Seniorentreff	1	langfristig gesichert (> 8 Jahre)
Wohnangebot für Senioren / Seniorentreff	2	Dauerhaftigkeit nicht bekannt

Tabelle 1: Versorgungseinrichtungen im Hauptort Ruhmannsfelden mit Ortsteil Am Mühlholz



Versorgungsstruktur in der Marktgemeinde Ruhmannsfelden

Versorgungseinrichtungen

- Apotheke
- Allgemeinmediziner:in
- Bank bzw. -zweigstelle
- Bäckerei
- Breitensporteinrichtung
- Gastronomie
- Grundschule
- Kinderbetreuung
- Kirchliche Einrichtung mit Veranstaltungen
- Lebensmitteleinzelhandel
- Metzgerei
- Postfiliale
- Vereinshaus
- Wohnangebot für Senior:innen / Seniorentreff
- weiterer Einzelhandel
- weitere medizinische Einrichtung

Dauerhaftigkeit der Einrichtungen

- kurzfristig gesichert (1-3 Jahre)
- mittelfristig gesichert (4-8 Jahre)
- langfristig gesichert (> 8 Jahre)
- nicht bekannt

Vitalitätscheck 2.5

Versorgungseinrichtungen

Markt Ruhmannsfelden - Hauptort Nord, Am Mühlholz

Maßstab (A3) 1:5.000	Stand: März 2023

PLANWERK Stadtentwicklung

Im Auftrag des Markts Ruhmannsfelden

Gefördert durch

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG aus Bund, Ländern und Gemeinden

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Datengrundlage: Eigene Erhebung Markt Ruhmannsfelden
Kartengrundlage: © Bayerische Vermessungsverwaltung, © OpenStreetMap-Mitwirkende

rund um den Marktplatz und die Schulstraße festzustellen. Dabei handelt es sich vorwiegend um Dienstleistungsbetriebe sowie kleinere Betriebe der Lebensmittelversorgung und weitere spezialisierte Einzelhandelsbetriebe. So befinden sich am Marktplatz sowie um die Schulstraße und Poststraße eine Bankfiliale, zwei Postfilialen, zwei Bäckereien, zwei Metzgereien sowie ein Dorfladen. Darüber hinaus fungiert der Bereich rund um den Marktplatz als Einkaufsort; dort sind diverse Einzelhandelsbetriebe (u.a. Schuh-, Bekleidungs-, Matratzen- und Spirituosengeschäft) verortet. Zusätzlich befinden sich zwei Allgemeinarztpraxen sowie einige weitere medizinische Einrichtungen (u.a. Zahnarztpraxis, Physiotherapie) in zentraler Lage im Hauptort. Nach außen hin gliedern sich Angebote der sozialen Infrastruktur - Kindergarten, Seniorenwohnheim, Seniorentreff, kirchliche Freizeiteinrichtung, Vereinshäuser und Sportstätten - an. Zudem finden sich dort mehrere Gastronomiebetriebe.

Darüber hinaus weist das Gewerbegebiet Pointen im Nordwesten mehrere Versorgungseinrichtungen auf. Hervorzuheben ist hier der Discounter, der insbesondere aus nördlichen Siedlungsgebieten oder dem Ortsteil Huberweid in wenigen Fahr- oder Gehminuten erreichbar ist.

Im südlich gelegenen Gewerbegebiet Hoffeld befinden sich ein Vollsortimenter sowie ein Discounter. Vom nördlichen Teil Ruhmannsfeldens ist dieser Bereich in etwa 3 Fahr- oder 17 Gehminuten zu erreichen.

Im nördlichen Teilbereich des Hauptorts liegt das Schulzentrum mit Grundschule, Mittelschule und Sportstätten der SpVgg Ruhmannsfelden mit Vereinshaus und Sportplätzen.

Auch der Ortsteil Am Mühlholz weist drei Versorgungseinrichtungen auf. Im südwestlichen Ortseingang befinden sich ein Seniorenheim sowie eine Metzgerei. Positiv hervorzuheben ist darüber hinaus ein Nahversorgungsladen, der den Einwohner:innen des Ortsteils Am Mühlholz für die Versorgung mit Grundnahrungsmitteln zur Verfügung steht.

Negativ anzumerken ist, dass lediglich bei sechs Versorgungseinrichtungen die Dauerhaftigkeit geklärt ist (alle langfristig gesichert). Vor allem in der sozialen Infrastruktur sowie der medizinischen

Abbildung 8: Vollsortimenter und Discounter im Hauptort, Nahversorger im Ortsteil Am Mühlholz

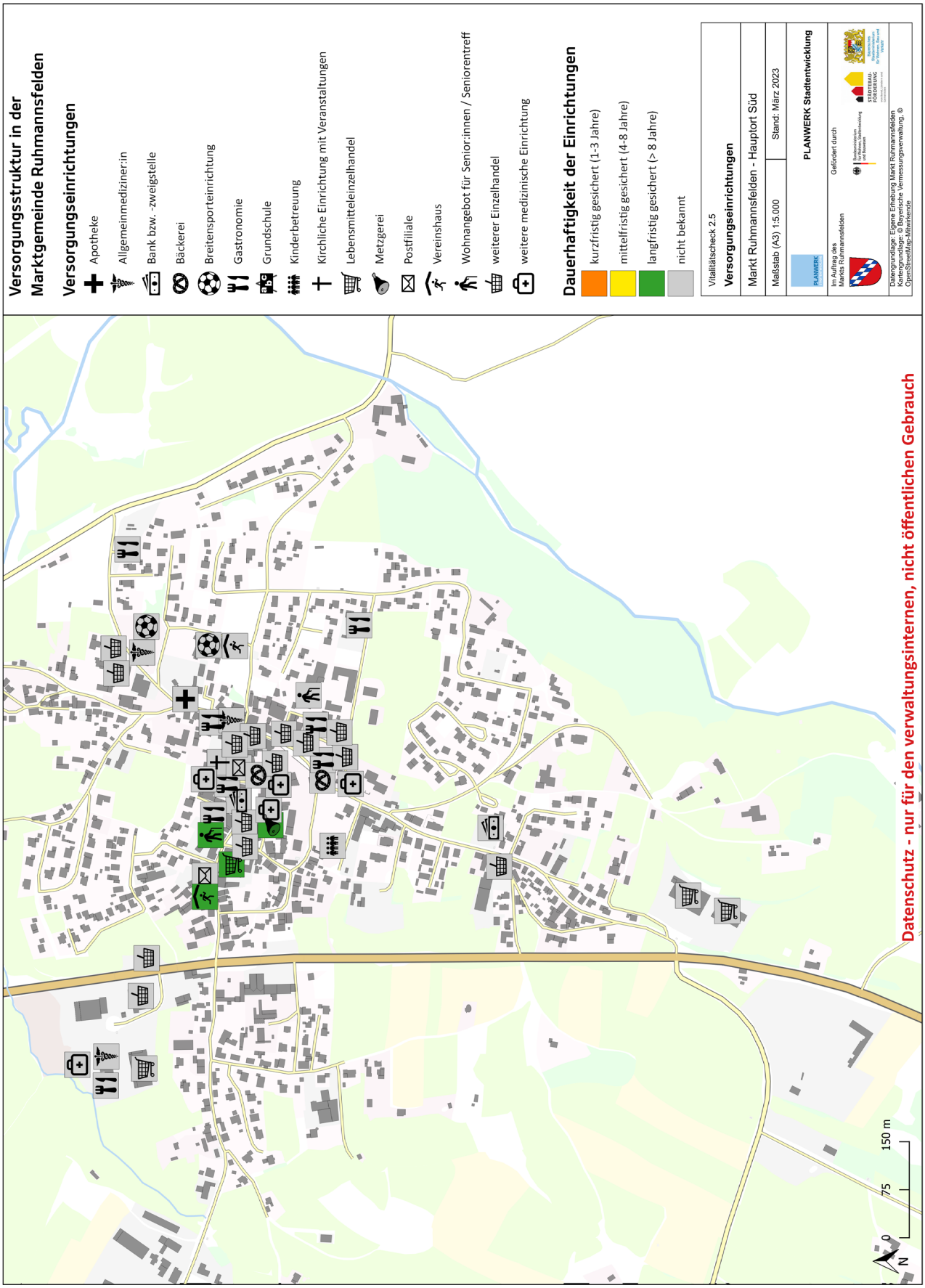

Versorgungsstruktur in der Marktgemeinde Ruhmannsfelden
Versorgungseinrichtungen
Apotheke
Allgemeinmediziner:in
Bank bzw. -zweigstelle
Bäckerei
Breitensporteinrichtung
Gastronomie
Grundschule
Kinderbetreuung
Kirchliche Einrichtung mit Veranstaltungen
Lebensmitteleinzelhandel
Metzgerei
Postfiliale
Vereinshaus
Wohnangebot für Senior:innen / Seniorentreff
weiterer Einzelhandel
weitere medizinische Einrichtung
Dauerhaftigkeit der Einrichtungen
kurzfristig gesichert (1-3 Jahre)
mittelfristig gesichert (4-8 Jahre)
langfristig gesichert (> 8 Jahre)
nicht bekannt
Vitalitätscheck 2.5
Versorgungseinrichtungen
Markt Ruhmannsfelden - Hauptort Süd
Maßstab (A3) 1:5.000
Stand: März 2023
PLANWERK
PLANWERK Stadtentwicklung
Im Auftrag des Markts Ruhmannsfelden
Gefördert durch
Datengrundlage: Eigene Erhebung Markt Ruhmannsfelden
Kartengrundlage: © Bayerische Vermessungsverwaltung, ©
OpenStreetMap-Mitwirkende
Datenschutz - nur für den verwaltungsinternen, nicht öffentlichen Gebrauch
0
75
150 m
N

Abbildung 9: Versorgungs-, Einzelhandels- und Gastronomieangebote rund um den Ruhmannsfeldener Marktplatz

Versorgung sollte die Marktgemeinde an die Betreiber:innen / Inhaber:innen herantreten und die Sicherung der Einrichtungen in den künftigen Jahren abfragen. Damit kann die Marktgemeinde frühzeitig reagieren, falls Nachfolgen ungeklärt sein sollten oder die Aufgabe von Betrieben in den künftigen Jahren anstehen.

Trotz seiner geringen Einwohnerzahl und kleinen Gemeindefläche weist der Hauptort Ruhmannsfelden mit dem Ortsteil Am Mühlholz zusammenfassend eine vergleichsweise hohe Anzahl an Versorgungseinrichtungen auf, insbesondere in der Versorgung mit Lebensmitteln (ein Vollsortimenter, zwei Discounter, ein Nahversorgungsladen sowie ein Dorfladen). Dies ist zurückzuführen auf die Funktion Ruhmannsfeldens als Grundzentrum, weshalb der Markt als zentraler Versorgungsort für umliegende Gemeinden ohne eigene Einrichtungen fungiert.

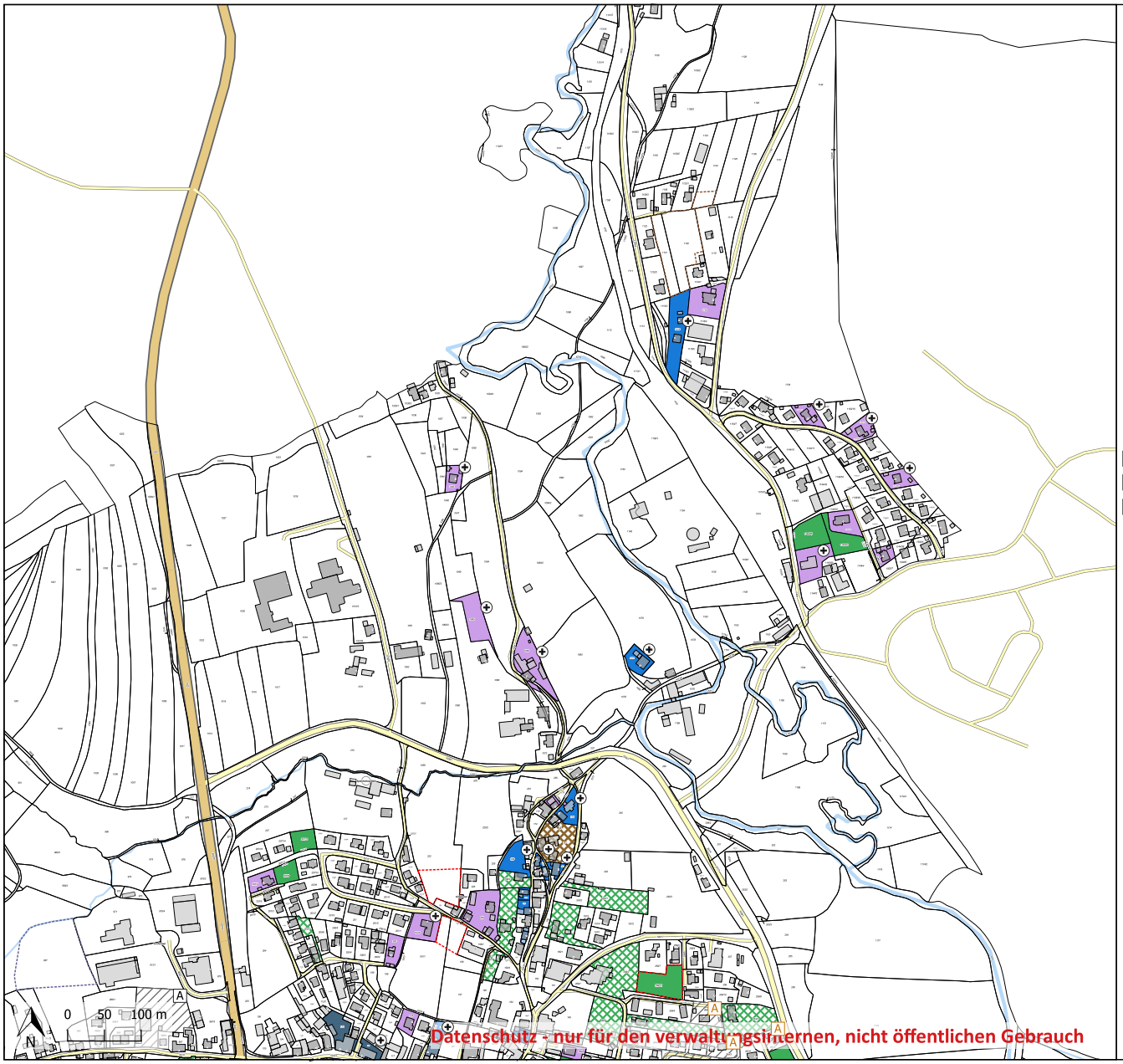
Kritisch anzumerken ist, dass der bis Ende 2022 bestehende Jugendtreff zum Zeitpunkt der Berichterstellung nicht mehr besteht, da das Gebäude veräußert wurde. Aufgrund seiner Funktion als Treffpunkt und Ort des sozialen Austauschs sollte die Gemeinde eine baldige Wiedereröffnung des Jugendtreffs forcieren. Hierzu würden sich eventuell leerstehende Gebäude rund um den Marktplatz anbieten.

4.1.4 Innenentwicklungspotenziale

Im Rahmen des Flächenmanagements wurden durch Erhebung die in Tabelle 2 aufgeführten Innenentwicklungspotenziale identifiziert (Differenzen in der Summe rundungsbedingt).

Die insgesamt 26 klassischen Baulücken bilden dabei - Leerstandsrisiken ausgenommen - die größte Potenzialgruppe im Hauptort Ruhmannsfelden mit dem Ortsteil Am Mühlholz. Sie

Abbildung 10: Apotheke, Praxiszentrum und Postfiliale in der Nähe des Marktplatzes



Innenentwicklungspotenziale zum Datenstand 2023

- Baulücke klassisch
- Geringfügig bebautes Grundstück
- Gewerbebrache
- Gewerbebrache mit Restnutzung
- Hofstelle leerstehend
- Hofstelle mit Restnutzung
- Infrastruktureinrichtung leerstehend
- Konversionsfläche
- Wirtschaftsgebäude am Ortsrand leerstehend
- Wohngebäude leerstehend
- Wohngebäude mit Leerstandsrisiko

Veränderung der Potenzialkategorie zwischen 2017 und 2023

- Potenzial neu hinzugekommen
- A Wohngebäude mit Leerstandsrisiko aktiviert
- A anderes Potenzial aktiviert
- A Wohngebäude leerstehend aktiviert
- A Baulücke klassisch oder geringfügig bebautes Grundstück aktiviert

Bauerwartungsland*

- GE
- MI
- WA

*im Flächennutzungsplan ausgewiesene, aber nicht mit Bebauungsplan überplante oder bebaute Fläche

0 50 100 m

N

Vitalitätscheck 2.5

Innenentwicklungspotenziale

Markt Ruhmannsfelden - Hauptort Nord, Am Mühlholz

Maßstab (A3) 1:5.000 | Stand: März 2023

PLANWERK

PLANWERK Stadtentwicklung

Im Auftrag des Markts Ruhmannsfelden

Gefördert durch

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Datengrundlage: Eigene Erhebung des Markts Ruhmannsfelden
Kartengrundlage: © Bayerische Vermessungsverwaltung

PLANWERK STADTENTWICKLUNG

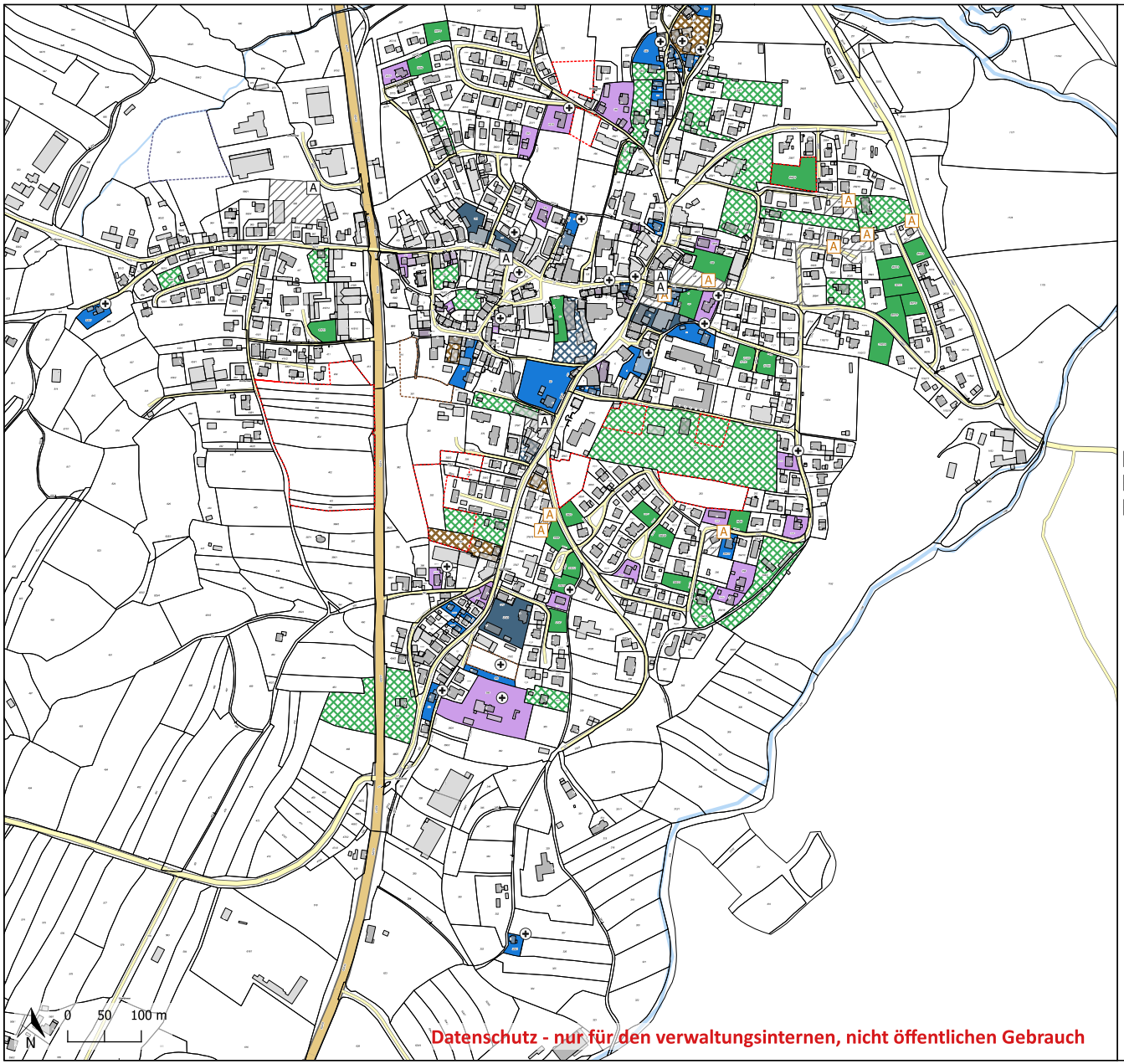
Abbildung 11: Klassische Baulücken sowie aktuelle Bautätigkeiten im Baugebiet Bergstraße

umfassen eine Fläche von rund 2,6 ha. Zudem wurden 22 geringfügig bebaute Grundstücke erhoben, welche eine Gesamtfläche von 6,6 ha aufweisen. Darüber hinaus sind 30 leerstehende Wohngebäude im Hauptort und im Ortsteil Am Mühlholz vorhanden; diese befinden sich auf Grundstücken mit einer Gesamtfläche von 2,2 ha. In den Kategorien der Gewerbebrachen, Gewerbebrachen mit Restnutzung sowie Hofstelle mit Restnutzung sind jeweils drei bis vier Potenziale vorhanden, welche jeweils rund 0,4-0,7 ha Gesamtfläche ausmachen. Über die aktuell leerstehenden Wohngebäude hinaus konnten zudem 38 Wohngebäude mit Leerstandsrisiko (d.h. ausschließlich von Personen im Alter von mindestens 75 Jahren bewohnt) erfasst werden.

In der Kategorie der klassischen Baulücken lassen sich zwei räumliche Konzentrationen feststellen. Zum Einen wurden sechs Baulücken im Baugebiet Bruckhöhe mit gleichnamigem Bebauungsplan identifiziert, welches sich im östlichen Teilbereich des Hauptorts rund um die Straße Bruckhöhe befindet. Zum Anderen ballen sich rund um die Straßenzüge Osterbrünnlstraße, Bischof-Gräßl-Ring, Oberer Sonnenhang und Unterer Sonnenhang sowie am Leitenfeld acht Baulücken. Sechs der Potenziale liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bergstraße aus den 1990er Jahren.

Aufgrund der Einbettung in bestehende Baugebiete ist eine Erschließung der Grundstücke bereits erfolgt. Dies kann eine Aktivierung der Baulücken deutlich erleichtern. Allerdings ist bei den Eigentümer:innen laut Verwaltung keine Bereitschaft zum Verkauf oder zur Bebauung zu erkennen. Verstärkt sollte die Marktgemeinde daher an die Eigentümer:innen herantreten und Beratungsbedarfe abfragen sowie gegebenenfalls unterstützen. Im Baugebiet Bruckhöhe erschweren jedoch die topographischen Bedingungen die Bebaubarkeit der Grundstücke. Aufgrund der teils durchaus steilen Hangneigung in Richtung Osten sind entsprechende Bebauungskonzepte (z.B. Bau

Abbildung 12: Klassische Baulücken im Baugebiet Bruckhöhe



Innenentwicklungspotenziale zum Datenstand 2023

- Baulücke klassisch
- Geringfügig bebautes Grundstück
- Gewerbebrache
- Gewerbebrache mit Restnutzung
- Hofstelle leerstehend
- Hofstelle mit Restnutzung
- Infrastruktureinrichtung leerstehend
- Konversionsfläche
- Wirtschaftsgebäude am Ortsrand leerstehend
- Wohngebäude leerstehend
- Wohngebäude mit Leerstandsrisiko

Veränderung der Potenzialkategorie zwischen 2017 und 2023

- Potenzial neu hinzugekommen
- A Wohngebäude mit Leerstandsrisiko aktiviert
- A anderes Potenzial aktiviert
- A Wohngebäude leerstehend aktiviert
- A Baulücke klassisch oder geringfügig bebautes Grundstück aktiviert

Bauerwartungsland*

- GE
- MI
- WA

*im Flächennutzungsplan ausgewiesene, aber nicht mit Bebauungsplan überplante oder bebaute Fläche

0 50 100 m

N

Vitalitätscheck 2.5

Innenentwicklungspotenziale

Markt Ruhmannsfelden - Hauptort Süd

Maßstab (A3) 1:5.000 | Stand: März 2023

PLANWERK

PLANWERK Stadtentwicklung

Im Auftrag des Markts Ruhmannsfelden

Gefördert durch

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Datengrundlage: Eigene Erhebung des Markts Ruhmannsfelden
Kartengrundlage: © Bayerische Vermessungsverwaltung

in den Hang hinein) gefragt.

Darüber hinaus finden sich vereinzelt weitere Baulücken im Hauptort Ruhmannsfelden. Zu nennen sind hierbei zwei Baulücken im Baugebiet Lindenhöhe. Auch diese wiederum befinden sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, weshalb eine rasche Aktivierung möglich wäre. Aufgrund der Tatsache, dass der Bebauungsplan in diesem Bereich erst 2020 erweitert wurde sowie die die Baulücken umgebende Bebauung zum Teil noch relativ jung ist, ist von einer baldigen Bebauung auf den Potenzialen auszugehen. Maßnahmen sind hier nicht zu ergreifen.

Im Ortsteil Am Mühlholz konnten zwei Baulücken identifiziert werden. Sie befinden sich im südlichen Teilbereich des Ortsteils nahe des Bahnhofs. Beide Potenziale weisen relative große Grundstücksflächen auf; aufgrund der Lage nebeneinander bietet sich zudem eine gleichzeitige bzw. gemeinsame Bebauung an. Bei diesen Potenzialflächen könnten darüber hinaus Geschosswohnungsbauten angedacht werden. Insbesondere aufgrund der Nähe zur Bahnanbindung könnten hier Wohnungen für Pendler:innen geschaffen werden. Daher ist der Marktgemeinde anzuraten, in Kontakt mit den Eigentümer:innen zu treten, um potenzielle Bebauungen abzustimmen.

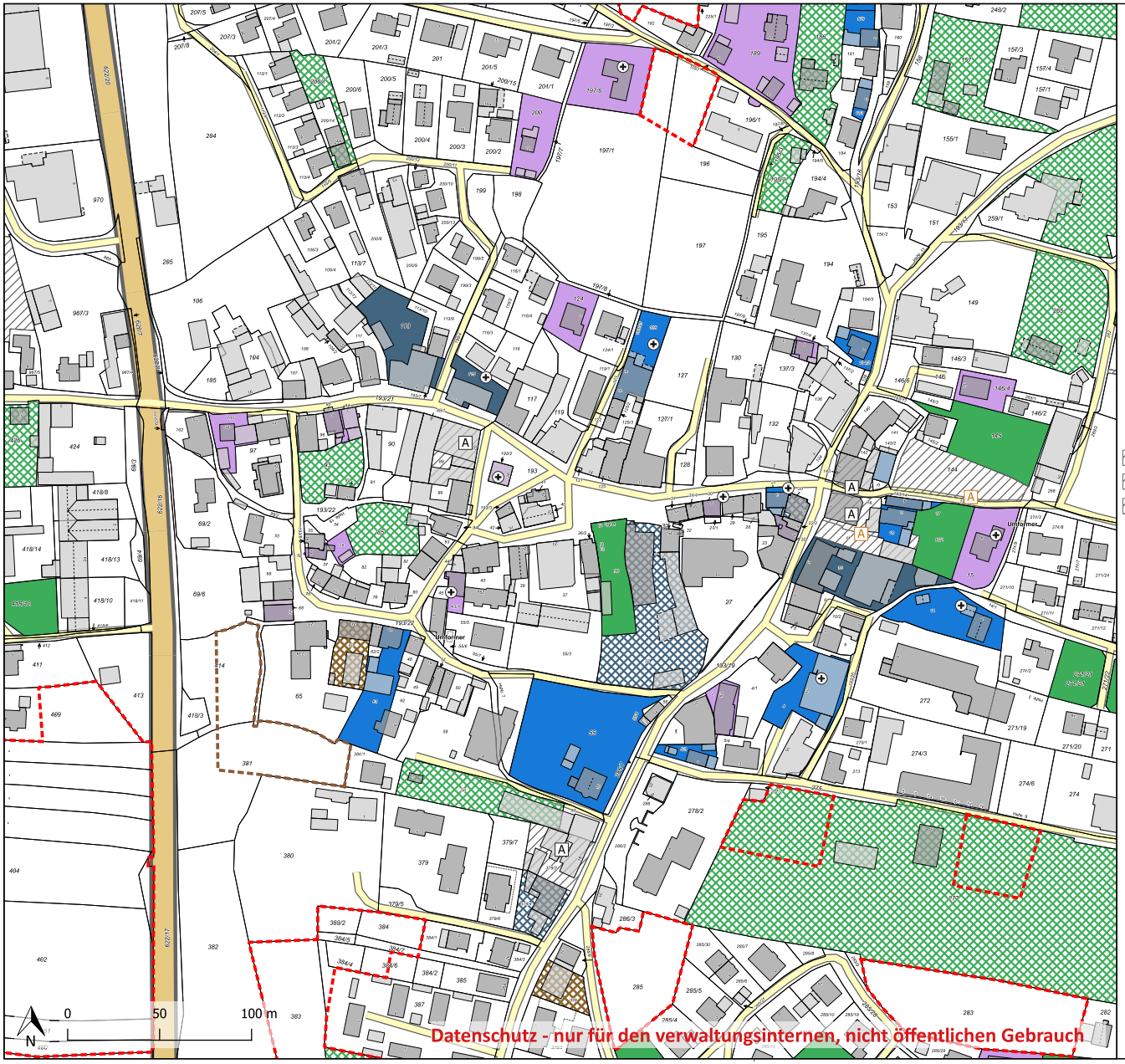
Abbildung 13: Klassische Baulücken im Ortsteil Am Mühlholz

Zahlenmäßig weist auch die Potenzialkategorie der geringfügig bebauten Grundstücke ein wesentliches Flächenpotenzial auf. Die insgesamt 22 Flurstücke mit geringfügiger Bebauung verfügen über eine Gesamtfläche von 6,6 ha. Dies entspricht jedoch nicht der Größe der bisher unbebauten Flächen. Einschränkend ist hier anzumerken, dass davon die bisher bebauten Grundstücksteile abzuziehen sind. Auch ist die bisherige Nutzung der unbebauten Fläche zu berücksichtigen; einige der Potenziale werden aktuell als Privatgarten bzw. Abstellfläche oder ähnliches genutzt. Einer möglichen Nachverdichtung sind diese Nutzungen einschränkend gegenüberzustellen und abzuwägen. Zudem können Konflikte mit den Eigentümer:innen der Potenziale auftreten. Eine behutsame Ansprache der Eigentümer:innen zur Abfrage möglicher Nachverdichtungs- oder Verkaufsabsichten abgetrennter Grundstücksteile ist daher anzuraten.

Eine detaillierte Bewertung einzelner Flurstücke mit Nachverdichtungspotenzial ist nicht in ihrer Gesamtheit möglich; aufgrund der Nutzung als Gärten mit dichtem Pflanzenbestand konnten einige der Grundstücke bei der Befahrung im Februar 2023 nicht eingesehen werden. Aus der Sicht der Planer:innen bieten sich einige der dargestellten geringfügig bebauten Grundstücke, die zwar bei Betrachtung der GRZ theoretisch Nach-

Ortsteil	Erhebung 2023	
Hauptort Ruhmannsfelden, Am Mühlholz	**Anzahl**	**Größe (in ha)**
Baulücke klassisch	26	2,6
geringfügig bebautes Grundstück	22	6,6
Gewerbebrache	4	0,7
Gewerbebrache mit Restnutzung	3	0,4
Hofstelle mit Restnutzung	4	0,6
Wohngebäude leerstehend	30	2,2
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	38	3,7
Gesamt	**127**	**16,8**

Tabelle 2: Innenentwicklungspotenziale im Hauptort Ruhmannsfelden mit Ortsteil Am Mühlholz



Innenentwicklungspotenziale zum Datenstand 2023

- Baulücke klassisch
- Geringfügig bebautes Grundstück
- Gewerbebrache
- Gewerbebrache mit Restnutzung
- Hofstelle leerstehend
- Hofstelle mit Restnutzung
- Infrastruktureinrichtung leerstehend
- Konversionsfläche
- Wirtschaftsgebäude am Ortsrand leerstehend
- Wohngebäude leerstehend
- Wohngebäude mit Leerstandsrisiko

Veränderung der Potenzialkategorie zwischen 2017 und 2023

- Potenzial neu hinzugekommen
- A Wohngebäude mit Leerstandsrisiko aktiviert
- A anderes Potenzial aktiviert
- A Wohngebäude leerstehend aktiviert
- A Baulücke klassisch oder geringfügig bebautes Grundstück aktiviert

Bauerwartungsland*

- GE
- MI
- WA

*im Flächennutzungsplan ausgewiesene, aber nicht mit Bebauungsplan überplante oder bebaute Fläche

0 50 100 m N

Vitalitätscheck 2.5

Innenentwicklungspotenziale

Markt Ruhmannsfelden - Altort

Maßstab (A3) 1:2.000 | Stand: März 2023

PLANWERK

PLANWERK Stadtentwicklung

Im Auftrag des Markts Ruhmannsfelden

Gefördert durch

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Datengrundlage: Eigene Erhebung des Markts Ruhmannsfelden
Kartengrundlage: © Bayerische Vermessungsverwaltung

PLANWERK STADTENTWICKLUNG

Abbildung 14: Geringfügig bebaute Grundstücke mit aktueller Nutzung als Garten oder Abstellfläche (oben), geringfügig bebautes Grundstück mit knapp 2 ha Flächenpotenzial (unten)

verdichtungsmöglichkeiten aufweisen, nicht zur weiteren Bebauung an. Exemplarisch sind hier etwa die Flurstücke 269/1 oder 426 zu nennen.

Räumlich verteilen sich die geringfügig bebauten Grundstücke über den gesamten Hauptort, wobei eine Häufung im Nordosten zu erkennen ist. Eine auffällig große Grundstücksfläche weist das Flurstück 277 auf, welches aktuell mit einem Einfamilienhaus sowie einem Nebengebäude bebaut ist. Bei einer Grundstücksfläche von knapp 2 ha besteht grundsätzlich ein signifikantes Nachverdichtungspotenzial. Hierbei sind allerdings planungsrechtliche Fragestellungen zur Bebaubarkeit im Außenbereich im Innenbereich zu klären. Genauere Betrachtung findet dies im Kapitel 7.

Dagegen konnten im Ortsteil Am Mühlholz keinerlei Nachverdichtungspotenziale erhoben werden.

Dazu weist der Hauptort Ruhmannsfelden mit dem angrenzenden Ortsteil Am Mühlholz 31 leerstehende Wohngebäude auf. Dies stellt zwar eine verhältnismäßig niedrige Leerstandsquote dar.

Abbildung 15: Leerstehende Wohngebäude rund um den Marktplatz, teils in Sanierung (oben), Ensemble an leerstehendem Wohngebäude am Bahnhofweg und an der Bahnhofstraße (unten)

Allerdings sind deutliche räumliche Häufungen festzustellen, weshalb diese Kategorie dringlich zu behandeln ist. In zweiter Reihe rund um den Ruhmannsfeldener Marktplatz wurden 12 leerstehende Wohngebäude erhoben, welche sich deutlich negativ auf das Ortsbild des Zentrums auswirken. Positiv hervorzuheben ist jedoch, dass bereits einige davon saniert und aufgewertet werden (wie etwa die Flurstücksnummer 17). Besonderen historischen Charme weisen darüber hinaus die beiden Leerstände auf den Flurstücken 194/2 und 55 auf. Insbesondere bei erstgenanntem Flurstück sollten die Eigentümer:innen erneut angesprochen werden und zu einer Verkaufs- oder Tauschbereitschaft sowie Beratungsbedarfen abgefragt werden. Bei letztgenannten Gebäude sind die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen, da das Objekt als Baudenkmal ausgewiesen ist. Allerdings besteht laut Angaben der Marktgemeinde aktuell keine Möglichkeit des Erwerbs.

Abbildung 16: Leerstehende Wohngebäude mit historischem Wert, teils Baudenkmal (oben)

Eine auffällige Häufung an leerstehenden Wohngebäuden ist rund um den Bahnhofweg und die Bahnhofsstraße festzustellen. In diesem kompakt bebauten Areal fallen auf kleinen Raum neun leerstehende Wohnobjekte. In diesem Esemble wirkt sich dies deutlich negativ auf das Ortsbild aus. Gegenseitige Verstärkungseffekte (eine räumliche Ballung an leerstehenden Wohngebäude führt zu weiteren Leerständen aufgrund der unattraktiven Erscheinung) können hier festgestellt werden. Auch weisen die Objekte eine oftmals mangelhafte bauliche Substanz auf; Sanierungen, welche zur Wiedernutzbarmachung bei einigen Objekten dringlich wären, werden jedoch erschwert durch die geringen Gebäudeabstände und dichte Bebauung. Daher ist hier eine vertiefende Betrachtung bzw. die Erstellung eines Rahmenplan anzuraten, in welchem untersucht wird, inwieweit das Areal baulich aufgewertet und umgenutzt werden könnte. Weitere Details folgen wiederum in Kapitel 7.

Zudem wurden 38 Wohngebäude mit Leerstandsrisiko kartiert. Diese werden ausschließlich von Personen im Alter von 75 Jahren oder älter bewohnt. Während sich auch aus den Leerstandsrisiken grundsätzlich keine akuten Maßnahmen ableiten lassen, sollten diese Potenziale im Auge behalten werden, um bei einem eventuellen Leerfall schnell reagieren zu können. Dies gilt grundsätzlich für alle Gebäude mit Leerstandsrisiko, im historischen Ortskern aber in besonderem Maße, um einem Attraktivitätsverlust des Ortsbildes entgegenzuwirken. Auch sollte die Entwicklung im Ortsteil Am Mühlholz beobachtet werden, da hier verhältnismäßig viele Wohngebäude mit Leerstandsrisiko zu finden sind.

Eine untergeordnete Rolle nehmen in Ruhmannsfelden die Hofstellen mit Restnutzung ein. In dieser Potenzialkategorie konnten vier Objekte mit einer Gesamtfläche von 0,6 ha erhoben werden. Da die dazugehörigen Wohngebäude aktuell noch bewohnt werden, wäre eine Nachnutzung bzw. Umnutzung der Objekte erst perspektivisch bei Leerfall der Wohngebäude anzuraten.

Dazu wurden vier Gewerbebrachen sowie drei Gewerbebrachen mit Restnutzung erhoben. Nach Zahlen stellt dies zwar eine untergeordnete Kategorie dar, jedoch sind die Objekte aufgrund ihrer zentralen Lage und der entsprechenden Bedeutung für das Ortsbild hervorzuheben. Rund um den Marktplatz wurden alleine drei Gewerbebrachen (Flurstücksnummern 10, 113 und 115) sowie zwei Gewerbebrachen mit Restnutzung (Flurstücksnummern 20 und 33) festgestellt.

Besondere Bedeutung nimmt hierbei das ehemalige Gasthaus zur Post ein (Flurstücksnummer 33). Aufgrund der Großflächigkeit der Gebäudlichkeiten sowie des gesamten Grundstücks stellt

es einen auffälligen und sichtbaren Leerstand im Marktplatz dar. Hier bietet sich nach umfassender Sanierung z.B. eine Umnutzung für besondere Wohnzwecke (Seniorenwohnen / Generationenwohnen / gemeinschaftliches Wohnen) an. In diesem Zuge könnte das angrenzende Flurstück 36, welches als Baulücke erhoben wurde, bebaut werden, um eine räumliche Kante zu schaffen, die den Marktplatz im Süden eingrenzt. Auch dies wiederum wird näher in Kapitel 7 sowie im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept betrachtet.

Abbildung 17: Gewerbebrachen an der Marktstraße

Abbildung 18: Gewerbebrache mit Restnutzung an der Schulstraße

Grundsätzlich ist in der Potenzialkategorie der Gewerbebrachen (mit Restnutzung) eine erneute Ansprache der Eigentümer:innen zu befürworten. Bei Tausch- oder Verkaufsbereitschaft könnten die leerstehenden Gebäude umgenutzt werden, um aktuell fehlende Angebote wie einen Jugendtreff zu schaffen.

4.1.5 Vitalitätsprofil und Handlungsempfehlungen

Der Hauptort Ruhmannsfelden mit dem angrenzenden Ortsteil Am Mühlholz zeichnet sich als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort aus. Er weist im zentralen Bereich, auch historisch bedingt, eine dichte Siedlungsstruktur auf, welche sich rund um den Marktplatz in Ost-West-Richtung orientiert. Nach außen hin wirkt der Hauptort zerklüftet, wobei sich verdichtete Siedlungsschwerpunkte und Gewerbegebiete ausmachen lassen. Der Ortsteil Am Mühlholz weist eine durchaus hohe Bebauungsdichte mit vorwiegend Wohnbebauung auf, welche in Teilen durch gewerblich genutzte Gebäudestrukturen ergänzt wird.

> Hinweis:
> Erläuterungen zu den Bewertungen, Einflussfaktoren und Kriterien sind in Kapitel 2.4 nachzulesen

Abbildung 19: Gewerbebrache ehemaliges Gasthaus zur Post am Marktplatz mit angrenzender Baulücke

Die Verkehrsanbindung des Hauptorts und des Ortsteils Am Mühlholz ist sehr gut. Ruhmannsfelden ist über kurze Fahrwege in das überörtliche Straßennetz eingebunden. Die Bundesstraße 12 durchzieht den Hauptort in Nord-Süd-Richtung; darüber hinaus besteht in ca. 18 km Entfernung Anbindung an die Bundesautobahn 92 und 3. Über die Bundesstraße ist das nächstgelegene Oberzentrum Deggendorf in ca. 18 Fahrminuten zu erreichen. In Ruhmannsfelden selbst besteht keine Anbindung an eine überörtliche Straße wie Staats-, Bundes- oder Kreisstraße.

Der Takt der Busanbindung nach Deggendorf und in umliegende Gemeinden ist ebenso als sehr gut zu bewerten. So kann etwa über einige tägliche Fahrtenpaare innerhalb von knapp 20 Minuten der Deggendorfer Bahnhof erreicht werden. Zusätzlich wird das Busangebot durch Rufbusse ergänzt. Im Ortsteil Am Mühlholz besteht zudem eine Bahnanbindung, was für eine Marktgemeinde mit solch geringer Einwohnerzahl nicht selbstverständlich ist.

Im Hinblick auf die Versorgungsstruktur ist zum einen positiv zu bewerten, dass zumindest bei den Versorgungseinrichtungen, deren Dauerhaftigkeit bekannt ist, diese als langfristig gesichert gelten. Bei den weiteren Einrichtungen ist die Sicherung abzufragen. Zum anderen ist auch das breit vorhandene Angebot an Einrichtungen des Lebensmitteleinzelhandels, der sozialen Infrastruktur, Bildung sowie Freizeiteinrichtungen in Relation zur Einwohnerzahl hervorzuheben. In Ruhmannsfelden besteht im Verhältnis zur Einwohnerzahl ein Überangebot an Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs. So sind fünf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, zwei Metzgereien und zwei Bäckereien vorhanden. Auch im Bereich der sozialen Infrastruktur ist der Hauptort durchaus gut aufgestellt: es gibt eine Kinderbetreuungseinrichtung, eine Grundschule, drei Wohnangebote für Senior:innen bzw. Seniorentreffs. Negativ anzumerken ist jedoch die Schließung des Jugendtreffs Ende des Jahres 2022. Hier sollte die Marktverwaltung baldmöglich tätig werden und bei Verfügbarkeit z.B. einen Leerstand reaktivieren. Auch die Anzahl an Gastronomiebetrieben, Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie spezialisierter Einzelhandelsbetriebe ist im Verhältnis zur Gemeindegröße sehr hoch. All diese Faktoren tragen erheblich zur Attraktivität des Hauptorts Ruhmannsfelden sowie dem angeschlossenen Ortsteil Am Mühlholz als Wohn- und Arbeitsort bei.

Das Innenentwicklungspotenzial ist für den Hauptort Ruhmannsfelden mit dem Ortsteil Am Mühlholz differenziert zu bewerten. Eine hohe Anzahl an klassischen Baulücken konnte erhoben werden; ein Großteil davon befindet sich bereits im Geltungsbereich von Bebauungsplänen bzw. sind in den städtebaulichen Kontext eingebettet. Eine Aktivierung ist daher grundsätzlich schnell möglich. Zugleich sind durchaus einige leerstehende Wohngebäude sowie Gewerbebrachen (mit Restnutzung) vorhanden, bei denen eine Sanierung zur Reaktivierung notwendig sein könnte. In städtebaulicher Hinsicht sind hier insbesondere die Potenziale im Bereich des historischen Siedlungskerns zu nennen. Eine Belebung der Gebäude könnte sich zudem positiv auf die Nachfrage in den nahegelegenen Versorgungseinrichtungen auswirken.

Umfassende Sanierungsmaßnahmen oder die Errichtung von Ersatzneubauten im Falle der Unwirtschaftlichkeit von Sanierungen bieten zudem die Chance einer Diversifizierung des Wohnungsangebots. Auch in einer kleinen und ländlich geprägten Umgebung wird schließlich zukünftig von

Versorgungsstrukturen	**umfassend vorhanden**	sporadisch vorhanden	fehlend
Dauer/Sicherung der Einrichtungen	weitestgehend gesichert	**lückenhaft gesichert**	gefährdet

Innenentwicklungspotenzial	hoch	**mittel**	gering

Lage/verkehrliche Anbindung	**gut**	mittel	schlecht

Tabelle 3: Vitalitätsprofil des Hauptorts Ruhmannsfelden mit Ortsteil Am Mühlholz

einem zunehmenden Bedarf an (Miet-)Wohnungen ausgegangen. Diese können sowohl den Bedürfnissen älterer Menschen, die ihren Wohnraum im Alter verkleinern möchten, als auch denen von Singles, Paaren und kleinen Familien gerecht werden.

Eine differenziertere Betrachtung der verfügbaren Innenentwicklungspotenziale, auch in Gegenüberstellung mit gültigen Bebauungsplänen und dem Flächennutzungsplan der Marktgemeinde, erfolgt in Kapitel 7.

Zusammenfassend ist das Gesamtpotenzial des Hauptorts Ruhmannsfelden mit dem angrenzenden Ortsteil Am Mühlholz **als hoch zu bewerten.** Versorgungsstrukturen sind mit breitem Angebot vorhanden: insbesondere die Lebensmittelversorgung ist im Verhältnis zur Einwohnerzahl als äußerst gut zu bewerten. Zusätzlich ist bei einigen der Einrichtungen die langfristige Sicherung bekannt. Die Dauerhaftigkeit der weiteren Versorgungseinrichtungen kann zum aktuellen Zeitpunkt jedoch nicht bewertet werden, da keine Informationen vorliegen. Hierbei sollte der Markt stärker auf die Betreiber:innen sowie Eigentümer:innen und Verpächter:innen der jeweiligen Betriebe zugehen und die Sicherung abfragen, um die künftige Versorgungslage rechtzeitig abschätzen zu können. Im Hinblick auf Innenentwicklungspotenziale sind vor allem die klassischen Baulücken im östlichen und südlichen Siedlungsbereich hervorzuheben, welche sich zum Großteil im Gültigkeitsbereich von Bebauungsplänen befinden und zumeist bereits eine Erschließung aufweisen. Zudem sind zahlreiche leerstehende Wohngebäude vorhanden, deren Nutzbarkeit jedoch im Einzelfall zu prüfen ist. Eine detailliertere Betrachtung der erhobenen Innenentwicklungspotenziale und daraus abgeleitete Handlungsempfehlungen und räumliche Schwerpunkte folgt in Kapitel 7. Des Weiteren tragen eine gute verkehrliche Anbindung sowohl über MIV als auch ÖPNV in Form von Bussen und Bahn zur hohen Qualität des Hauptorts Ruhmannsfelden und des Ortsteils Am Mühlholz als Wohn- und Arbeitsstandort bei.

4.2 Ortsteil Huberweid

Überblick	
Einwohner:innen 2021 *(Veränderung zu 2011)*	▪ 178 *(-8,7 %)*
Lage	▪ 16 km von Deggendorf entfernt
MIV- & ÖPNV-Anbindung	▪ ÖPNV: ▪ keine ÖPNV-Anbindung ▪ MIV: ▪ keine direkte Lage an Bundes-, Staats- oder Kreisstraße ▪ Anbindung an B11 über Huberweidstraße (ca. 1 km) ▪ Anschlussstelle Kreuz Deggendorf der BAB3 und BAB92 in ca. 21 km Entfernung
Bebauungsstruktur	▪ Vorwiegend Einfamilienhäuser ▪ Ortstypisch sind Einfamilienhäuser mit maximal zwei bis drei Geschossen ▪ Keine herausragenden ortsbildprägenden Gebäude vorhanden ▪ Kein Baudenkmal
Grundversorgung und soziale Infrastruktur	▪ Bolzplatz ▪ Breitbandversorgung (laut VC2.5): ≥16 Mbit/s
Gewerblich-industrielle Strukturen	---

4.2.1 Lage und städtebauliche Struktur

Der Ortsteil Huberweid liegt ca. 1 km nordwestlich vom Hauptort Ruhmannsfelden. Huberweid liegt an keiner Bundes-, Staats- oder Kreisstraße, sondern wird über die Gemeindestraße Huberweidstraße erschlossen, welche sich südlich vom Ortsteil befindet. Darüber ist der Hauptort in ca. 3 Fahrminuten zu erreichen. Das Oberzentrum Deggendorf ist etwa 16 km oder 18 Fahrminuten entfernt.

Huberweid ist etwa 1950 mit der Errichtung von rund zehn Wohngebäude entstanden; dies wurde im zeitlichen Verlauf um ca. 20 Gebäude erweitert. Der Siedlungskörper von Huberweid ist als eher kompakt zu bezeichnen. Der Ortsteil besteht aus einem relativ homogenen Siedlungsbereich, der sich vorwiegend aus Einfamilienhausbebauung zusammensetzt. Strukturiert wird der Ortsteil durch drei in Süd-Nord-Richtung verlaufende, im Querschnitt enge Straßenzüge. Sowohl in städte-

Abbildung 20: Südliche Ortseinfahrt Huberweid (links), Blick auf den Ortsteil Huberweid mit dem Hauptort Ruhmannsfelden im Hintergrund (rechts)

baulicher als auch in funktioneller Hinsicht ist keine klare Ortsmitte auszumachen. Zudem sind keine herausragenden ortsbildprägenden Gebäude vorhanden.

4.2.2 Versorgungsstrukturen

Hinsichtlich der Versorgungsstrukturen gemäß den Kategorien des VC 2.5 wurden keine Einrichtungen für den Ortsteil Huberweid erhoben.

Grundsätzlich besteht demnach für die Einwohner:innen von Huberweid im Hinblick auf alle Bereiche der Versorgungsstruktur eine große Abhängigkeit von den Angeboten im Hauptort. Dieser ist innerhalb weniger Fahrminuten mit dem PKW zu erreichen. So liegt der nächstgelegene Discounter im Gewerbegebiet Pointen in ca. 1,3 km Entfernung. Allerdings gestaltet sich die Fahrt von Huberweid zu Versorgungseinrichtungen im Hauptort für weniger mobile Bevölkerungsgruppen oder Personen ohne eigenen PKW als beschwerlich; es besteht keine ÖPNV-Anbindung in den Hauptort. Auch gliedert sich an die Verbindungsstraße zwischen Huberweid und dem Hauptort kein Fuß- oder Radweg an.

4.2.3 Innenentwicklungspotenziale

Im Rahmen des Flächenmanagements wurden durch Erhebung die in Tabelle 4 aufgeführten Innenentwicklungspotenziale identifiziert. Hierbei handelt es sich um vier geringfügig bebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 1,6 ha sowie um zwei Wohngebäude mit Leerstandsrisiko, die sich auf Grundstücken mit einer Gesamtfläche von rund 0,1 ha befinden. Klassische Baulücken oder leerstehende Wohngebäude konnten nicht identifiziert werden.

Die erhobenen Potenziale verteilen sich räumlich im Ortsgebiet des Ortsteils Am Mühlholz. Die erhobenen geringfügig bebauten Grundstücke weisen zwar zahlenmäßig ein hohes Potenzial auf; allerdings ist deren Bebaubarkeit im Einzelfall zu hinterfragen.

Die drei südlich gelegenen geringfügig bebauten Grundstücke werden aktuell als Gärten genutzt. Eine Nachverdichtung dieser Potenziale erscheint daher zum aktuellen Zeitpunkt nicht als sinnhaft.

Das geringfügig bebaute Flurstück im nördlichen Ortsteilbereich weist darüber hinaus eine Grundstücksfläche von etwa 1,4 ha auf. Ein Großteil davon liegt allerdings laut FNP und Ortsabrundungssatzung im Außenbereich und ist daher nicht für Wohnbebauung verfügbar. Jedoch wäre eine Bebauung im südlichen Teil des Flurstücks mit ca. drei Einfamilienhäusern/Zweifamilienhäusern denkbar.

Abbildung 21: Verbindungsstraße zwischen dem Hauptort Ruhmannsfelden und Huberweid ohne begleitenden Fuß- und Radweg

Abbildung 22: Blick auf Häuserreihe in Huberweid, bestehend aus Einfamilienhäusern

Ortsteil	Erhebung 2023	
Huberweid	**Anzahl**	**Größe (in ha)**
geringfügig bebautes Grundstück	4	1,6
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	2	0,1
Gesamt	**6**	**1,7**

Tabelle 4: Innenentwicklungspotenziale im Ortsteil Huberweid

Zudem wurden zwei Wohngebäude mit Leerstandsrisiko erhoben. Grundsätzlich leiten sich aus den durch das Bewohneralter bedingten Leerstandsrisiken aktuell keine unmittelbaren Maßnahmen ab. Jedoch sollten hier die Entwicklungen im Auge behalten werden, um bei einem eventuellen Leerfall schnell reagieren zu können.

4.2.4 Vitalitätsprofil und Handlungsempfehlungen

Der Ortsteil Huberweid liegt landschaftlich attraktiv in Hügellage mit angrenzenden Waldflächen und Weitblick über den Hauptort Ruhmannsfelden. Die Siedlungsstruktur des Ortes ist als sehr kompakt zu bezeichnen, wobei eine funktionelle und städtebauliche Ortsmitte nicht erkennbar ist. Vielmehr dient Huberweid ausschließlich als Wohnort.

> Hinweis:
> Erläuterungen zu den Bewertungen, Einflussfaktoren und Kriterien sind in Kapitel 2.4 nachzulesen

Die verkehrliche Anbindung von Huberweid ist im Gesamten als schlecht zu bezeichnen. Während die MIV-Anbindung als grundsätzlich gut zu bewerten ist, gilt dies nicht für die ÖPNV-Anbindung und den Fuß- und Radverkehr. Südlich des Ortsgebiets führt eine Gemeindestraße, über welche der Hauptort Ruhmannsfelden sowie die Bundesstraße B 11 in wenigen Minuten zu erreichen sind. Dagegen ist in Huberweid keine Busanbindung vorhanden. Auch sind die Versorgungseinrichtungen im Hauptort nicht durch einen baulichen Fuß- und/oder Radweg zu erreichen. Fußgänger:innen und Radfahrer:innen müssen sich auf der Gemeindestraße bewegen, welche ebenso durch schnell fahrende PKW genutzt wird.

Im Hinblick auf die Versorgungsstrukturen bestehen deutliche Defizite, die allerdings für Orte dieser Größenordnung nicht ungewöhnlich sind. In Huberweid selbst sind keinerlei Versorgungseinrichtungen vorhanden. Die Einwohner:innen dieses Ortsteils sind sowohl für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur als auch für solche zur Deckung des täglichen Bedarfs auf die Angebote im nahgelegenen Hauptort angewiesen, der - wie bereits genannt - über PKW in wenigen Minuten zu erreichen ist.

Zumindest theoretische Innenentwicklungspotenziale bestehen für Huberweid vor allem in Form von geringfügig bebauten Grundstücken, die reaktiviert werden könnten. Die Nutzbarkeit dieser ist jedoch aufgrund von Besitzverhältnissen und aktueller Nutzung als Garten und Abstellfläche zu hinterfragen. Außerdem sollten auch die durch das Bewohneralter bedingten Leerstandsrisiken im Auge behalten werden.

Diese gilt es bei Entscheidungen zur weiteren baulichen Entwicklung des Ortes mitzudenken. Ein konkreter Handlungsbedarf besteht allerdings derzeit nicht.

Zusammenfassend ist das Gesamtpotenzial des Ortsteils Huberweid als gering zu bewerten. Eine bauliche Weiterentwicklung Huberweids ist aufgrund der dargelegten Erkenntnisse bezüglich der Versorgungseinrichtungen, verkehrlichen Anbindung und vorhandener Innenentwicklungspotenziale nicht zu befürworten. Vielmehr sollte die gemeindliche Entwicklung auf den Hauptort Ruhmannsfelden ggf. zusammen mit dem Ortsteil Am Mühlholz fokussiert werden.

Versorgungsstrukturen	umfassend vorhanden	sporadisch vorhanden	**fehlend**
Dauer/Sicherung der Einrichtungen	weitestgehend gesichert	lückenhaft gesichert	gefährdet
Innenentwicklungspotenzial	hoch	mittel	**gering**
Lage/verkehrliche Anbindung	gut	mittel	**schlecht**

Tabelle 5: Vitalitätsprofil des Ortsteils Huberweid

Innenentwicklungspotenziale zum Datenstand 2023

- Baulücke klassisch
- Geringfügig bebautes Grundstück
- Gewerbebrache
- Gewerbebrache mit Restnutzung
- Hofstelle leerstehend
- Hofstelle mit Restnutzung
- Infrastruktureinrichtung leerstehend
- Konversionsfläche
- Wirtschaftsgebäude am Ortsrand leerstehend
- Wohngebäude leerstehend
- Wohngebäude mit Leerstandsrisiko

Veränderung der Potenzialkategorie zwischen 2017 und 2023

- Potenzial neu hinzugekommen
- Wohngebäude mit Leerstandsrisiko aktiviert
- anderes Potenzial aktiviert
- Wohngebäude leerstehend aktiviert
- Baulücke klassisch oder geringfügig bebautes Grundstück aktiviert

Bauerwartungsland*

- GE
- MI
- WA

*im Flächennutzungsplan ausgewiesene, aber nicht mit Bebauungsplan überplante oder bebaute Fläche

0 50 100 m

N

Vitalitätscheck 2.5

Innenentwicklungspotenziale

Markt Ruhmannsfelden - Huberweid

Maßstab (A3) 1:2.500 | Stand: März 2023

PLANWERK Stadtentwicklung

Im Auftrag des Markts Ruhmannsfelden

Gefördert durch

Datengrundlage: Eigene Erhebung des Markts Ruhmannsfelden
Kartengrundlage: © Bayerische Vermessungsverwaltung

4

5

Zusammenfassende Betrachtung für den Markt Ruhmannsfelden

5. Zusammenfassende Betrachtung für den Markt Ruhmannsfelden

5.1 Vitalität und Innenentwicklungspotenzial

Innenentwicklungspotenziale

Als Ergebnis des Gesamtprozesses Flächenmanagement konnten für den Markt Ruhmannsfelden 133 Innenentwicklungspotenziale erhoben werden:

Kommune	Erhebung 2023	
Ruhmannsfelden	**Anzahl**	**Größe (in ha)**
Baulücke klassisch	26	2,6
geringfügig bebautes Grundstück	26	8,2
Gewerbebrache	4	0,7
Gewerbebrache mit Restnutzung	3	0,4
Hofstelle mit Restnutzung	4	0,6
Wohngebäude leerstehend	30	2,1
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	40	3,8
Gesamt	**133**	**18,4**

Tabelle 6: Innenentwicklungspotenziale im Markt Ruhmannsfelden

Die insgesamt 30 leerstehenden Wohngebäude bilden dabei - Leerstandsrisiken ausgenommen - die größte Potenzialgruppe; sie befinden sich auf Flurstücken mit einer Gesamtfläche von ca. 2,1 ha. Darüber hinaus wurden 26 klassische Baulücken mit einer Gesamtfläche von rund 2,6 ha erfasst. Zudem sind 26 geringfügig bebaute Grundstücke in Ruhmannsfelden vorhanden; diese umfassen eine Gesamtfläche von 8,2 ha und stellen damit die flächenmäßig größte Kategorie dar. Hier ist jedoch anzumerken, dass die Gesamtfläche nicht dem Gesamtpotenzial entspricht. Einschränkend wirken bereits bebaute Grundstücksteile sowie aktuell als Garten oder ähnliches genutzte Flächen. Gewerbebrachen (mit Restnutzung) sowie Hofstellen mit Restnutzung weisen eine zahlenmäßig geringere Bedeutung als Innenentwicklungspotenziale auf: es wurden vier Gewerbebrachen mit 0,7 ha, drei Gewerbebrachen mit Restnutzung mit 0,4 ha sowie vier Hofstellen mit Restnutzung mit 0,6 ha Fläche erhoben.

Grundsätzlich sollte der Fokus der Marktgemeinde Ruhmannsfelden auf der Reaktivierung von Grundstücken mit Bebauungs- und Nachverdichtungspotenzial (geringfügig bebaute Grundstücke und klassische Baulücken) liegen. Allerdings stehen einige der geringfügig bebauten Grundstücke aufgrund ihrer aktuellen Nutzung und bereits erfolgten Bebauung nicht zur Nachverdichtung zur Verfügung.

Daneben weisen die identifizierten Leerstände ein sehr unterschiedliches Potenzial auf. Viele Gebäude befinden sich in einem schlechten Zustand und eine zeitnahe Sanierung ist, teils auch aufgrund der Haltung der Eigentümer:innen, unwahrscheinlich. Dennoch sollte der Markt dem Thema Reaktivierung einen hohen Stellenwert einräumen. Die erhobenen Leerstände beeinträchtigen zum Teil das Ortsbild deutlich und tragen zu einer Verödung der Siedlungsbereiche und insbesondere des zentralen Ortskerns bei. Die Reaktivierung der Flächen, vor allem der Baulücken, ist auch deshalb der Ausweisung von neuem Bauland vorzuziehen. Nichtsdestotrotz ist laut der aktuellen Prognose nicht auszuschließen, dass eine Neuausweisung von Bauland zur Deckung der künftigen Wohnnachfrage notwendig werden könnte (weiteres s. Kapitel 5.4).

Im Vergleich zur letzten Erhebung der Innenentwicklungspotenziale im Jahr 2017 konnten einige Gebäude und Flächen reaktiviert werden; jedoch kamen teils neue Potenziale hinzu. Die Anzahl der Baulücken verringerte sich von 37 auf 26; elf Baulücken wurden in den vergangenen sechs Jahren

bebaut. Auch die Anzahl der geringfügig bebauten Grundstücke erhöhte sich um drei Potenziale, was jedoch teils auf unterschiedliche Erhebungsweisen und Erhebungsungenauigkeiten zurückgeführt werden kann. Die größte Veränderung fand in der Kategorie der Wohngebäude mit Leerstandsrisiko statt: keines der Potenziale wurde aktiviert, allerdings kamen 19 neue Leerstandsrisiken hinzu. Dieser deutliche Zuwachs hängt mit der Alterung der Bevölkerungs zusammen und könnte perspektivisch eine deutliche Zunahme der Leerstände mit sich ziehen. Positiv anzumerken ist, dass zwei Gewerbebrachen sowie vier Gewerbebrachen mit Restnutzung reaktiviert werden konnten. In der Gesamtschau wurden einerseits 22 Potenziale aktiviert, während 39 Potenziale hinzukamen. Dies bedeutet ein Plus von 17 Innenentwicklungspotenzialen in der gesamten Marktgemeinde Ruhmannsfelden.

Versorgungsstrukturen

Das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie hebt hervor, dass die Daseinsvorsorge und die Sicherung der Nahversorgung in den ländlichen Räumen Bayerns essenziell für die Verbesserung der Lebens-, Wohn-, Arbeits- und Umweltverhältnisse ist. Dabei geht es nicht nur um die Deckung des täglichen Bedarfs, sondern auch um die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Sicherung der Lebensqualität vor Ort. Diese Standortfaktoren beeinflussen die Wohnstandortentscheidung, wodurch die Funktionsfähigkeit bestehender Siedlungsstrukturen erhalten werden kann.

Für den Markt Ruhmannsfelden wurden insgesamt 38 Versorgungseinrichtungen nach den Kategorien des Vitalitäts-Checks erhoben. All die erhobenen Versorgungseinrichtungen befinden sich im Hauptort und im angrenzenden Ortsteil Am Mühlholz. Der westlich gelegene Ortsteil Huberweid weist hingegen keinerlei Versorgungseinrichtungen auf und dient lediglich als Wohnstandort.

Positiv hervorzuheben ist, dass einige der Einichtungen laut Marktgemeindeangaben langfristig gesichert sind. Bei den weiteren Versorgungseinrichtungen liegen keine Informationen zur Dauerhaftigkeit vor. Hier sollte die Marktgemeinde künftig weiter tätig werden, indem sie auf die Betreiber:innen und Pächter:innen zugeht und Unterstützung bzw. Beratung bei der Nachfolgersuche anbietet.

Im Hinblick auf die geringe Einwohnerzahl ist das breite Angebot an Lebensmitteleinzelhandelsstandorten positiv hervorzuheben. Zwei Discounter, ein Vollsortimenter sowie ein Nahversorger stellen eine hohe Anzahl dar, welche für eine Marktgemeinde in dieser Größe nicht selbstverständlich ist.

Die in Relation zur Einwohnerzahl hohe Anzahl an Gastronomiebetrieben sowie Einzelhandelsangeboten, welche keine Grundversorgung übernehmen, hängt sicherlich auch mit dem touristischen Potenzial und Aufkommen von (Tages-) Touristen in der Region Bayerischer Wald zusammen, was nachfragestützend wirkt. Grund-

Kommune	2023		2017		Unterschied gesamt		Potenziale neu hinzugekommen	Aktivierungen
Ruhmannsfelden	Anzahl	Größe (in ha)	Anzahl	Größe (in ha)	Anzahl	Größe	Anzahl	Anzahl
Baulücke klassisch	26	2,6	37	6,2	-11	-3,6	+0	-11
geringfügig bebautes Grundstück	26	8,2	23	5,2	+3	+3,0	+6	-3
Gewerbebrache	4	0,7	5	0,9	-1	-0,2	+1	-2
Gewerbebrache mit Restnutzung	3	0,4	7	0,6	-4	-0,2	+0	-4
Hofstelle leerstehend	0	0,0	1	0,1	-1	-0,1	+0	-1
Hofstelle mit Restnutzung	4	0,6	3	0,5	+1	+0,1	+0	-0
Wirtschaftsgebäude am Ortsrand leerstehend	0	0,0	2	0,8	-2	-0,8	+0	-1
Wohngebäude leerstehend	30	2,1	17	0,9	+13	+1,2	+14	-0
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	40	3,8	21	1,5	+19	+2,3	+18	-0
Gesamtergebnis	**133**	**18,4**	**116**	**16,8**	**17**	**1,6**	**+39**	**-22**

Tabelle 7: Veränderung der Innenentwicklungspotenziale im Markt Ruhmannsfelden zwischen 2017 und 2023

sätzlich ist das Vorhandensein von Gastronomiebetrieben und Einzelhandelsbetrieben natürlich auch für die lokale Bevölkerung vor Ort positiv zu sehen.

Zudem ist die Versorgung im Bereich der sozialen Infrastruktur in Relation zur Einwohnerzahl als solide zu bewerten. Jedoch sollte für die Marktgemeinde in diesem Bereich vorrangiges Ziel sein, den Jugendtreff, der bis zum Ende des Jahres 2022 bestand, wieder zu schaffen. Für diese Einrichtung könnten sich mehrere zentrumsnahe Leerstände anbieten; Details hierzu folgen in Kapitel 7.

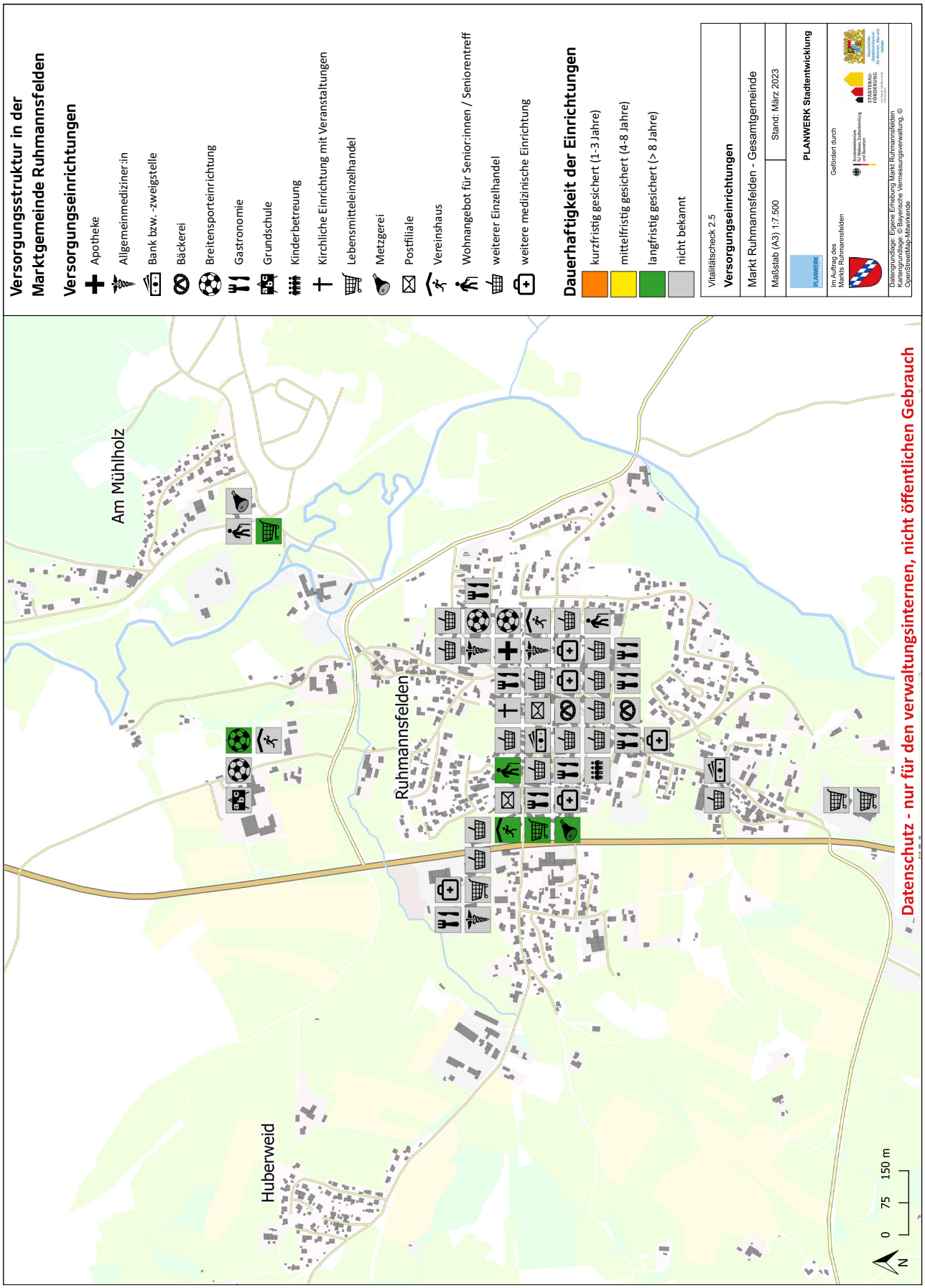
Grundsätzlich werden für die Einwohner:innen der gesamten Marktgemeinde Ruhmannsfelden breite Versorgungsmöglichkeiten angeboten. Weitere spezialisierte Einzelhandels-, Dienstleistungs- oder Versorgungsangebote können in dem nahgelegenen Oberzentrum Deggendorf nachgefragt werden.

5.2 Zusammenfassung der Ortsteilbetrachtungen

Im Rahmen der Analyse jedes einzelnen Ortsteils sind bereits Grundaussagen zur Vitalität und Handlungsempfehlungen getroffen worden. Die nachfolgende Übersicht fasst die Untersuchungskriterien und die daraus folgende Gesamtbewertung zusammen:

Die Bewertung des Gesamtpotenzials ist nicht als starre Kategorie zu sehen, die die Entwicklung einer Ortschaft vorgibt oder hemmt. Natürlich steuern auch Marktgegebenheiten die Entwicklung, insbesondere die Verfügbarkeit von bestehenden Potenzialflächen oder auch Bauland. Auch ist die Nachfrage nach Bauland auf Grund-

Abbildung 23: Blick von Marktstraße Richtung Marktplatz


Versorgungsstruktur in der Marktgemeinde Ruhmannsfelden
Versorgungseinrichtungen
Apotheke
Allgemeinmediziner:in
Bank bzw. -zweigstelle
Bäckerei
Breitensporteinrichtung
Gastronomie
Grundschule
Kinderbetreuung
Kirchliche Einrichtung mit Veranstaltungen
Lebensmitteleinzelhandel
Metzgerei
Postfiliale
Vereinshaus
Wohnangebot für Senior:innen / Seniorentreff
weiterer Einzelhandel
weitere medizinische Einrichtung
Dauerhaftigkeit der Einrichtungen
kurzfristig gesichert (1-3 Jahre)
mittelfristig gesichert (4-8 Jahre)
langfristig gesichert (> 8 Jahre)
nicht bekannt
Vitalitätscheck 2.5
Versorgungseinrichtungen
Markt Ruhmannsfelden - Gesamtgemeinde
Maßstab (A3) 1:7.500
Stand: März 2023
PLANWERK Stadtentwicklung
Im Auftrag des Marktes Ruhmannsfelden
Gefördert durch
Datengrundlage: Eigene Erhebung Markt Ruhmannsfelden
Kartengrundlage: © Bayerische Vermessungsverwaltung, © OpenStreetMap-Mitwirkende
Am Mühlholz
Ruhmannsfelden
Huberweid
0 75 150 m
N
Datenschutz - nur für den verwaltungsinternen, nicht öffentlichen Gebrauch

lage der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung und den Zu- und Wegzügen zu bewerten.

Neuausweisungen von Bauland sollten in der gesamten Marktgemeinde höchstens punktuell erfolgen und sorgfältig abgewogen werden. Hier ist anzuraten, etwaige Siedlungserweiterungen lediglich im Hauptort, aufgrund seiner Versorgungsfunktion, zuzulassen. Zudem sollten sie siedlungsstrukturelle Lückenschlüsse oder Ortsabrundungen darstellen, um einer weiteren Zerklüftung, wie sie teils im Hauptort festzustellen ist, entgegenzuwirken. Auch die Nähe zu bestehenden Versorgungsstrukturen sollte mitberücksichtigt werden, um durch die potenzielle zusätzliche Kaufkraft am Ort deren langfristigen Erhalt zu unterstützen. Da Huberweid keinerlei Versorgungsfunktionen übernimmt, sollten bauliche Erweiterungen hier lediglich aus endogener Nachfrage (durch nachkommende Generationen des Ortsteils) zugelassen werden. Die Siedlungsentwicklung sollte sich aus planerischer Sicht vorrangig auf den Hauptort Ruhmannsfelden beschränken.

Grundsätzlich bestehen im gesamten Gemeindegebiet, insbesondere im Hauptort und im Ortsteil Am Mühlholz, einige durchaus hochwertige Baulücken. Die Reaktivierung der Flächen sollte vorrangiges Ziel sein. Gleichzeitig gibt es auch einige geringfügig bebaute Grundstücke; deren Bebaubarkeit ist jedoch oftmals fraglich und im Einzelfall zu prüfen. Darüber hinaus bestehen mehrere leerstehende Wohngebäude. Sollte eine Sanierung für einen Wiederbezug notwendig und wirtschaftlich möglich sein, ist dies grundsätzlich dem Abriss und Neubau an gleicher Stelle vorzuziehen. Gleichwohl bieten auch Ersatzneubauten die Chance einer flächensparenden Antwort auf den potenziellen Bedarf nach Wohnraum.

Sicherlich wirken sich ebenso topographische sowie naturschutzrechtliche Gegebenheiten auf die Entwicklungsmöglichkeiten der Siedlungsbereiche aus. Für einen konkreten Überblick über Potenzialflächen zur maßvollen Baulandausweisung und deren Priorisierung werden die bisher dargestellten Analysen in konkrete Handlungsempfehlungen in Kapitel 7 zusammengeführt. Die nachfolgende Wohnbaulandbedarfsberechnung zeigt dazu einen ersten Ansatz zum Umgang mit der Frage nach Bedarf und Verfügbarkeit von Bauland. Im weiteren Verlauf werden Handlungsempfehlungen und Handlungsbereiche präsentiert, deren Zusammenschau als Innenentwicklungskonzept zu verstehen ist.

Markt Ruhmannsfelden					
Ortsteil	**Versorgungs-strukturen**	**Dauer/ Sicherung der Einrichtungen**	**Innenentwick-lungspotenzial**	**Lage/ verkehrliche Anbindung**	**Gesamtpotenzial der Ortsentwicklung**
Ruhmanns-felden (Hauptort) mit Ortsteil Am Mühl-holz	weitestgehend vorhanden	weitestgehend gesichert, Groß-teil unbekannt	hoch	gut	hoch
Huberweid	fehlend	-	gering	schlecht	gering

Tabelle 8: Vitalitätsprofile der untersuchten Ortsteile des Markts Ruhmannsfelden

5.3 Wohnbaulandbedarfsberechnung

Bestandteil des im VC 2.5 integrierten Flächenmanagements ist eine Schätzung des Baulandbedarfs auf Gemeindeebene. Verwendet wurde hierzu die Berechnungsmethode des Landesamtes für Umwelt (LfU), welche in der Flächenmanagementdatenbank (FMD 4.2) Verwendung findet. Als Grundlage zur Berechnung der nötigen zusätzlichen Wohneinheiten bis zum Jahr 2040 dient eine Bevölkerungsprognose des statisti-

schen Landesamtes, die auf den Zahlen aus dem Jahr 2020 beruht.

Der Wohnungsbedarf setzt sich gemäß der Schätzung des LfU im Wesentlichen aus zwei Bausteinen zusammen: dem äußeren und dem inneren Bedarf.

Der äußere Bedarf leitet sich aus der Bevölkerungsentwicklung ab, welche durch die Kennzahlen Geburten und Sterbefälle sowie Zu- und Wegzüge bestimmt wird. Die Bevölkerungsprognose stellt für den Markt Ruhmannsfelden eine geringe Zunahme der Bevölkerung um 0,2 % (+3 Personen) bis zum Jahr 2040 im Vergleich zu 2020 in Aussicht. Rein aus der Bevölkerungsentwicklung wird für Ruhmannsfelden ein Bedarf von rd. 2 WE geschätzt.

Ein weiterer Teil der zusätzlich benötigten Wohnungen resultiert aus dem inneren Bedarf. Damit wird die zu erwartende Auflockerung der Wohnsituationen beschrieben, welche durch gesellschaftliche Trends – die Zunahme an Klein- und Singlehaushalten sowie eine wachsende durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner:in – beeinflusst wird. Selbst bei gleichbleibender Bevölkerungszahl kann hier also ein Wohnungsbedarf entstehen. Der Auflockerungsbedarf im Markt Ruhmannsfelden umfasst bis zum Jahr 2040 67 zusätzliche WE.

Auf dieser Basis ergibt sich rein rechnerisch eine **Zunahme des Bedarf an Wohnungen um 69 Einheiten** für den Prognosezeitraum von 20 Jahren.

Im Folgenden werden auf Grundlage der in der FM-Datenbank prognostizierten, benötigten Wohneinheiten Flächenbedarfe errechnet. Diese Flächenangaben unterscheiden sich von denen in der Datenbank; dort wird mit Durchschnittswerten aus der bestehenden Bebauung gerechnet, die im ländlichen Raum allerdings bspw. durch Hofstellen mit Ackerflächen häufig verzerrt sind. Nachfolgend werden zeitgemäßere Flächenansätze zum Bruttobauland in drei Stufen zu Grunde gelegt.

Zusammenfassend ergibt sich - je nach durchschnittlicher Baulandgröße pro Wohneinheit - zwischen insgesamt 2,8 ha und 5,5 ha zusätzlich benötigter Fläche bis 2040. Diese gewählten, sich voneinander unterscheidenden Bruttobaulandflächen je Wohneinheit sollen verdeutlichen, dass die Ausweisung kleinflächiger Baugrundstücke den Flächenverbrauch einer Gemeinde deutlich vermindern kann.

Benötigte Wohneinheiten:	69	69	69
Fläche (Bruttobauland) pro Wohneinheit	400m²	600m²	800m²
zusätzlicher Flächenbedarf (in ha)	2,8	4,1	5,5

Die deutlich voneinander abweichenden Flächengrößen sind daher insofern von Bedeutung, da ein geringerer Flächenbedarf pro Wohneinheit als planerische und politische Zielsetzung verstanden werden kann. Aufgrund des sich verändernden Bedarfs gemäß allgemeiner sozio-demografischer Entwicklung und der Verkleinerung von Haushalten ist die Ausweisung kleinflächiger Baugrundstücke (400 bis 600 m²) ratsam.

Eine Neuausweisung von Bauland bzw. die Schaffung von neuem Wohnraum kann nur sinnvoll in Abgleich mit der Nutzung bereits bestehender Bauflächen bzw. Bauten erfolgen. Zudem sollte beachtet werden, dass bspw. der Wunsch jüngerer Generationen, Bauland im Gemeindegebiet zu erwerben, evtl. zu einem Bedarf an Wohnbauland im Rahmen der Eigenentwicklung führen und dadurch von den Berechnungen des LfU abweichen könnte. Dies sollte bei der Wohnbaulandbedarfsschätzung berücksichtigt werden.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass weiterhin Bedarf an (kleinflächigerem) Mietwohnraum bestehen kann. Durch bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser in ihrer derzeit üblichen Form ist dieser nicht zu decken. Als Folge kann trotz rechnerischen Überhangs an Wohnraum die Notwendigkeit zur Schaffung von neuem Wohnraum bzw. zur bedürfnisangepassten baulichen Umstrukturierung bestehender Wohnhäuser bestehen.

5.4 Gegenüberstellung Innenentwicklungspotenziale und Wohnbaulandbedarfsberechnung

Als Ergebnis des Gesamtprozesses Flächenmanagement konnten für den Markt Ruhmannsfelden 133 Innenentwicklungspotenziale erhoben werden (siehe Kapitel 5.1). Der überwiegende An-

teil entfällt dabei auf geringfügig bebaute Grundstücke, klassische Baulücken und leerstehende Wohngebäude.

Ziel des Prozesses ist neben der reinen Erhebung des Flächenpotenzials auch die Abwägung, ob und wie durch Innenentwicklung ein tatsächliches Flächensparen bewirkt werden kann.

Die Gegenüberstellung der Wohnbaulandbedarfsberechnung mit den klassischen Baulücken als verfügbare Innenentwicklungspotenziale zeigt für den Markt Ruhmannsfelden das in Abbildung 24 dargestellte Ergebnis. Einschränkend wirkt hierbei jedoch, dass das Flächenpotenzial der geringfügig bebauten Grundstücke aufgrund dort bereits vorzufindender Bebauung nicht vollständig genutzt werden kann.

Hinzu kommen die 30 leerstehende Wohngebäude bzw. die Flächen, auf denen sich diese befinden. Momentan zwar noch nicht relevant, jedoch perspektivisch zu berücksichtigen sind zudem die 40 Wohngebäude mit einem aus dem Bewohneralter abgeleiteten Leerstandsrisiko.

Anhand dieser Zahlen wird deutlich, dass der Markt Ruhmannsfelden seinen Wohnungsbedarf rein rechnerisch kaum ohne Neuausweisungen aus dem derzeitigen Bestand erfüllen kann.

Vorrangiges Ziel sollte es jedoch zunächst sein, auf weitere Baulandausweisungen zu verzichten und stattdessen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung zu aktivieren. So kann der zukünftige Flächenverbrauch der Gemeinde gering gehalten und die Revitalisierung des Ortskerns unterstützt werden. Zudem können Erschließungs- und Instandhaltungskosten der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur niedriger gehalten werden. Bei ausreichender Ausschöpfung vorhandener Innenentwicklungspotenziale sollte eine weitere Neuausweisung von Baugrundstücken angedacht werden. Zu diesem Zeitpunkt ist jedoch die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung und die Nachfrage nach Wohnraum neu zu bewerten.

Im Rahmen der (bestehenden baurechtlichen) Möglichkeiten und des insgesamt quantitativ geringen Bedarfs gilt es, das Angebot zu diversifizieren. Die Prognose unterscheidet nicht in der Art der Wohneinheiten. Gesellschaftliche und demographische Entwicklungen werden aber voraussichtlich den Bedarf an barrierefreien, altersgerechten Wohnungen, aber auch 1-2-Zimmer Wohnungen für Singles und Paare steigen lassen. Diese Nachfragegruppen können sich aktuell kaum am Wohnungsmarkt in der Marktgemeinde Ruhmannsfelden versorgen. Positiv hervorzuheben ist hierbei eine aktuell laufende Wohnbaumaßnahme in der Schulstraße 39 bzw. Bischof-Gräßl-Ring 1. Dort werden künftig rund

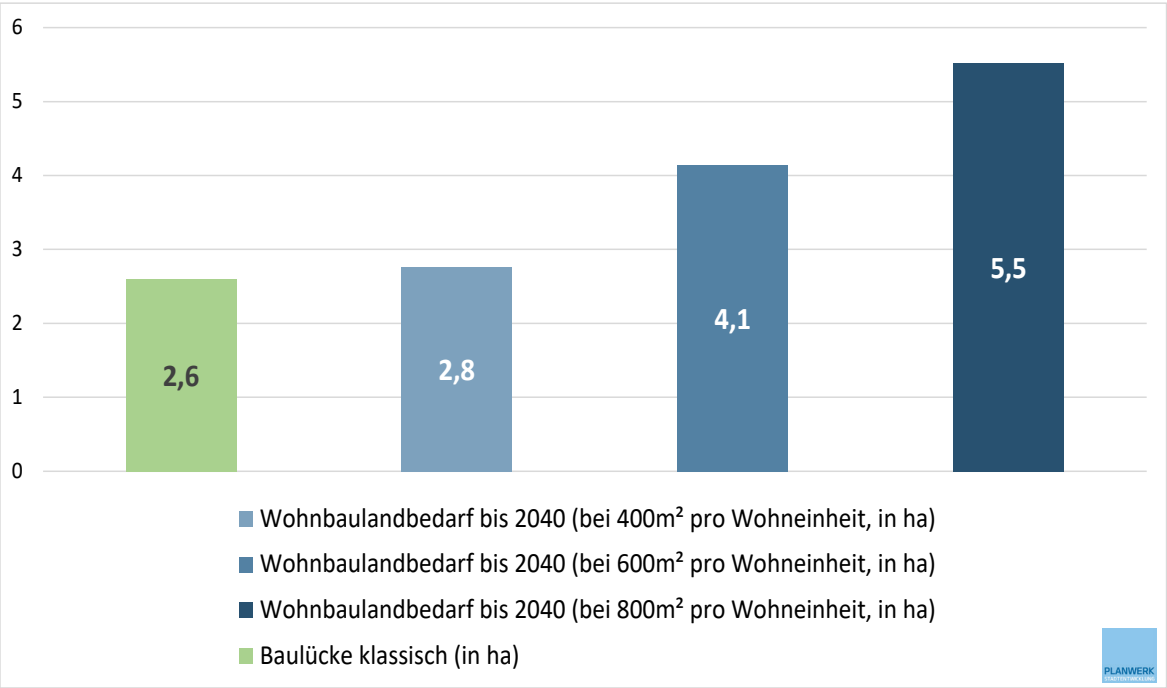


Abbildung 24: Wohnbaulandbedarf bis 2040 für den Markt Ruhmannsfelden

30 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau zur Verfügungs tehen. Damit könnte ein nicht zu vernachlässigender Teil des prognostizierten Wohnflächenbedarfs gedeckt werden.

Weiterhin besteht sicher auch künftig Nachfrage nach Einfamilienhausneubau. Hier sollte forciert werden, diese Bedarfe mit der Nach- und Umnutzung schon bebauter Flächen zu erfüllen.

Im Hinblick auf die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale ist anzumerken, dass bereits Ansprachen der Eigentümer:innen der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale durchgeführt wurden. Allerdings wurde dabei keine Verkaufs- oder Tauschbereitschaft signalisiert. Dennoch sollten gerade vor dem Hintergrund der derzeitigen Prognosen auch weiterhin alle Möglichkeiten zur Aktivierung der Flächen ausgeschöpft werden. Wichtige Instrumente hierfür werden in Kapitel 6 dargestellt.

6

6

Ziele und allgemeine Hand-lungsempfehlungen

6. Ziele und Handlungsempfehlungen

In fachlich-planerischen Diskursen ist der Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung zum Konsens geworden. Der Gesetzgeber hat mit der Novellierung des BauGB im Jahr 2013 den Leitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und die Forderung nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden noch einmal betont (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB).

Wenn eine Gemeinde die ermittelten Innenentwicklungspotenziale mobilisieren möchte, wird sie sich mit vielen unterschiedlichen Interessen und Konflikten auseinandersetzen müssen. Hierzu ist es wichtig,

- sich auf allgemeine Ziele und ein strategisches Vorgehen zur Innenentwicklung zu einigen,
- die Ansprechpersonen und ihre Bereitschaft zu Veränderungen zu kennen,
- über das Thema Innenentwicklung zu informieren und die Bevölkerung hierfür zu sensibilisieren,
- die richtige Mischung aus Beratungsangeboten, finanzieller Unterstützung und der Nutzung bestehender Planungsinstrumente zu finden,
- auf bereits bestehende, gute Beispiele hinzuweisen.

In Ergänzung zu den auf Ortsteilebene erfolgten konkret räumlich verorteten Planungsvorschlägen werden nachfolgend einige allgemeine Planungshinweise gegeben. Diese greifen teilweise ineinander oder bauen aufeinander auf und sind daher keinesfalls isoliert zu betrachten.

6.1 Ziele künftiger Baulandmobilisierung und -entwicklung

Als Querschnittsthema, das bei der künftigen Planung zu berücksichtigen ist, ist der sparsame Umgang mit der schützenswerten Ressource Fläche zu nennen. Im Sinne des Flächensparens sollte die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen verfolgt werden, ehe neue Baugebiete am Siedlungsrand oder im Übergangsbereich von Innen- zu Außenbereich ausgewiesen werden. Das Credo „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sollte die planungs- und baurelevanten Entscheidungen der Kommune in den kommenden Jahrzehnten auch weiterhin zentral bestimmen.

Als umfassende Zielsetzungen für die künftige Baulandentwicklung sollten daher gelten:

Baulücken schließen

Im Rahmen der Erstellung des Vitalitäts-Checks wurden 27 Flurstücke mit einer Gesamtfläche von rd. 2,8 ha als „klassische Baulücke“ erfasst. Diese sollten vorrangig mobilisiert werden. So gehört die Schließung der Baulücken zu den wichtigsten Maßnahmen des vorliegenden Innenentwicklungskonzeptes.

Grundsätzlich werden die erfassten Baulücken als baureif betrachtet und könnten theoretisch zeitnah geschlossen werden. Die vorhandenen Baulücken liegen zumeist in städtebaulich integrierter Lage.

Errichten zusätzlicher Gebäude auf gering bebauten Grundstücken

Neben der Schließung „klassischer Baulücken“ sollten die vorhandenen sogenannten „geringfügig bebauten Grundstücke“, also Grundstücke, welche bereits bebaut sind, aber auf denen noch ausreichend Platz für weitere Gebäude besteht, nachverdichtet werden.

Die tatsächliche Verfügbarkeit und Bebaubarkeit ist jedoch je nach Einzelpotenzial zu bewerten. Hier sind auch Fragen der Bauleitplanung zu klären. Bei Bedarf können die Möglichkeiten hierfür beim Landratsamt Regen abgeklärt werden.

Beseitigen von Leerständen

Ein weiterer wichtiger Schritt zur Innenentwicklung und vor allem dem Erhalt lebenswerter Innenorte ist die Beseitigung von Leerständen.

In Ruhmannsfelden wurden insgesamt 35 Leerstände mit einer Gesamtfläche von rd. 2,9 ha erfasst. Die überwiegende Mehrheit der erhobenen Leerstände, nämlich 31, entfallen auf leerstehende Wohngebäude. Zudem wurden 4 Gewerbebrachen ermittelt.

Die Lage und der Zustand dieser Gebäude ist allerdings sehr unterschiedlich. Alter, Lage, Grundstücksfläche, Modernisierungsstand und viele

weitere Faktoren beeinflussen die Attraktivität der Gebäude und damit die Chance auf zeitnahe Aktivierung durch neue Nutzungen und Nutzer:innen.

Erhalten, Sanieren und Weiterentwickeln bestehender Bausubstanz

Durch den Ausbau von Dachgeschossen, eine horizontale Erweiterung bestehender Bausubstanz (Anbauten) und/oder die (vertikale) Aufstockung eines Gebäudes bestehen viele Möglichkeiten, die vorhandene bauliche Nutzung zu erhöhen und z.B. neue Wohnangebote zu schaffen.

Bei einem Bewohner:innenwechsel bietet es sich außerdem an, Veränderungen am Gebäude mit energetischen Sanierungsmaßnahmen zu verknüpfen und damit einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Insbesondere in älterem Gebäudebestand besteht oft Nachholbedarf im Bereich der energetischen Sanierung.

Aber oft reichen schon einfache, pragmatische Lösungen und/oder ein geschicktes Marketing aus, um die bestehende Bausubstanz an heutige Bedürfnisse anzupassen und wieder für Käufer:innen interessant zu machen. Ein Beispiel: mit dem Sanierungskonfigurator[1] des Ministeriums für Wirtschaft und Energie können Interessent:innen und Eigentümer:innen den Energiebedarf ihres Wohngebäudes abschätzen und simulieren, wie sich verschiedene Energiesparmaßnahmen auswirken. Der Konfigurator zeigt auch auf, welche Kosten mit den Maßnahmen verbunden sind und welche staatlichen Förderprogramme für diese in Frage kommen.

Insbesondere bei denkmalgeschützter und ortsbildprägender Bausubstanz sollte dem Erhalt, der Sanierung und Weiterentwicklung besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Wünschenswert wäre es, wenn der damit verbundene finanzielle Mehraufwand mit finanziellen Mitteln z.B. aus den Programmen der Ländlichen Entwicklung oder der Städtebauförderung unterstützt werden könnte.

Abbruch von Gebäuden und Freimachen von Grundstücken

Wenn ein Gebäude nicht denkmalgeschützt oder ortsbildprägend ist und nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand saniert und neu genutzt werden kann, kann dieses gegebenenfalls auch abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. In Ausnahmefällen ist auch hier ein Antrag auf Bezuschussung durch die Städtebauförderung möglich.

In der Regel wird auch die teilweise Beseitigung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO) genehmigungspflichtig sein. Die Bestimmungen des Art. 57 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind zu beachten.

Insbesondere Hofstellen mit Restnutzung bieten sich für Ersatzbauten und gegebenenfalls eine Umnutzung an.

Diversifizierung des Angebotes am Wohnungsmarkt

Die meisten ländlich geprägten Kommunen verfügen über eine relativ geringe Zahl an Mehrfamilienhäusern mit (Miet-)Wohnungen, die Schaffung von Wohnraum konzentriert sich meist auf Baugebiete für Einfamilienhäuser. Sicherlich ist die Verfügbarkeit von Bauland auch weiterhin im Interesse der Kommunen und das Eigenheim ist nach wie vor beliebte Wohnform.

Gerade im Hinblick auf den demografischen Wandel, sich verändernde gesellschaftliche Strukturen und die Energiekrise wird eine steigende Nachfrage nach kleinerem (Miet-)Wohnraum prognostiziert. Verschiedene Nutzer:innengruppen könnten eine übersichtliche Wohnung dem Eigenheim vorziehen: immer häufiger werden beispielsweise Senior:innen nicht mehr von Familienangehörigen täglich unterstützt oder gar gepflegt und profitieren davon, im Alter ihren Wohnraum zu verkleinern. Auch zeigt sich, dass die Zahl der Singles steigt und diese sowie junge Paare mobiler sind und berufsbedingt häufiger ihren Wohnstandort wechseln und entsprechend seltener oder zumindest später ins Eigenheim ziehen.

Da aktuell aber die Verfügbarkeit von kleinräumigem (Miet-)Wohnraum in ländlichen Regionen gering ist, weichen die genannten Nutzer-

1 zu finden unter https://www.sanierungskonfigurator.de

gruppen also auf städtische Räume aus oder bleiben im bisherigen Wohnverhältnis. Hier sollten Kommunen der Diversifizierung des Angebotes am Wohnungsmarkt zuarbeiten.

6.2 Verwaltungsinterne und finanzielle Instrumente

Kontinuierliches Flächenmanagement

Mit dem Aufbau der Flächenmanagementdatenbank verfügt die Kommune nun über ein wirksames Instrument der Innenentwicklung. Folgende Aufgaben stehen in Nacharbeit zu den bisher erfolgten Schritten unmittelbar und zeitnah an:

- Kontaktaufnahme mit Eigentümer:innen, die Interesse an einer Unterstützung durch die Kommune signalisiert haben
- Kontaktaufnahme mit Eigentümer:innen, die bisher nicht an Befragungen teilgenommen haben, aber über Innenentwicklungspotenziale verfügen
- Behandlung des Themas und Ergebnisvorstellung im Gemeinderat; jährliche Wiederholung

Bauliche Veränderungen, Nutzungsänderungen, Änderungen der Eigentumsverhältnisse, Veränderungen der Bewohnerstrukturen, die Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen oder Satzungen etc. machen es erforderlich, die erfassten Daten kontinuierlich auf ihre Aktualität hin zu überprüfen und fortzuschreiben.

Um das Ziel der Innenentwicklung beständig weiter zu verfolgen, bietet sich ein Aktualisierungs- und Fortschreibungsrhythmus der Datenbank von mindestens einmal jährlich an. Dieser Arbeitsaufwand ist entsprechend auch in der Personalplanung fest einzuberechnen. Folgende Aufgaben sind regelmäßig zu bearbeiten:

- Datenaktualisierung (Baulücken, Leerstände)
- Abgleich, Spezifizierung und Überprüfung der neu hinzugekommenen Potenziale
- Ansprache der neu hinzugekommenen Eigentümer:innen, Einpflegen der Rückläufer
- Wiederholte Kontaktaufnahme mit Eigentümer:innen (siehe obige Punkte)

Klärung von personellen Zuständigkeiten innerhalb der kommunalen Verwaltung

Eine externe Vergabe des Flächenmanagements kann in einem gewissen Umfang immer nur unterstützende Aufgaben übernehmen, da im Umgang mit Flächenmanagementdaten schnell die Grenzen des Datenschutzes erreicht werden.

Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche und zielorientierte Behandlung des Themas Innenentwicklung seitens der Kommune bedeutet daher auch, innerhalb der Verwaltung entsprechend Arbeitskapazitäten bereitzustellen und Zuständigkeiten intern zu klären. Die Umsetzung der hier genannten Planungshinweise benötigt Zeit. In der zukünftigen internen Arbeitsplanung und bei Stellenausschreibungen sollte daher das Thema Innenentwicklung Berücksichtigung finden. Zusätzlich sollten zur langfristigen Qualifikation und der dauerhaften Sicherung des Know-Hows regelmäßig entsprechende Schulungen zur Innenentwicklung besucht werden.

Für eine ausreichende Berücksichtigung des Themas Innenentwicklung und bei genügend finanziellen Kapazitäten bietet es sich an, eine Stelle des/der „Kümmer:in“ innerhalb der Kommune zu schaffen. In dieser können alle gemeindlichen Aufgaben zur (Re-)Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und behutsamen und verträglichen Weiterentwicklung der Gemeinde vereint werden.

(Inter-)Kommunales Förderprogramm

In Verbindung mit einer Sanierungs- und Förderberatung (s. dialogorientierte Instrumente) kann ein kommunales Förderprogramm einen wichtigen Beitrag für die zukünftige Innenentwicklung der Gemeinde leisten. Insbesondere als Anschubfinanzierung und als Minderung des finanziellen Risikos ist ein solches Instrument geeignet. Eine Definition der zu erfüllenden Kriterien – von der innerörtlichen Lage über die Dauer des Leerstands bis hin zum Baujahr – garantiert die Zielrichtung im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung.

Bisweilen kann sich bei einem sehr schlechten Zustand die Sanierung eines bestehenden Objektes als nicht mehr zielführend erweisen. In diesem Falle ist eine finanzielle Unterstützung seitens der Kommune bei den Entsorgungskosten des Bauschutts eine Alternative, um dennoch eine Ent-

wicklung innerorts anzustoßen.

Übergeordnetes Ziel eines kommunalen Förderprogramms sollte die Kostenparität einer Investition im innerörtlichen Bestand sowie dem Neubau im Außenbereich sein. Durch das Auflegen eines solchen Programms auf interkommunaler Ebene könnte zudem Standortkonkurrenz vorgebeugt werden. Außerdem können bei der Organisation - beispielsweise im Fall von Beratungsleistungen durch Architekten - Synergieeffekte genutzt werden.

Aufbau eines Internetportals

Parallel zur Einstellung der Innenentwicklungspotenziale auf der Homepage sind Infoseiten nützlich, um über Immobilienbesitzer:innen betreffende Themen zu informieren (z.B. Ansprechpersonen in der Verwaltung, Fördermöglichkeiten, etc.). Um alle Informationen gebündelt auf einen Blick für Interessenten und potenzielle (Ver-)Käufer:innen zur Verfügung zu stellen, bietet sich der Aufbau eines eigenen Internetportals an (z.B. Gemeinde-Allianz Hofheimer Land e.V.[2]) und wenigstens die Verlinkung auf bereits bestehende Portale. Hier könnte ebenfalls eine Grundstücks- und Immobilienbörse eingegliedert werden, welche als Vermarktungsinstrument für leerstehende Immobilien und freie Grundstücke in der Kommune dient. Auch können Kooperationen mit lokalen Akteuren wie bspw. Banken oder Makler:innen interessant sein sowie interkommunale Lösungen.

Bei Bedarf können auf Basis der Flächenmanagement-Datenbank auch Zielgruppen für den Erwerb und/oder die Nutzung von Objekten identifiziert werden. Denkbare Zielgruppen bzw. Themen wären dabei beispielsweise:

- Interessenten für Altersruhesitze
- junge Familien/junge Menschen
- gemeinschaftlich organisierte Wohn(bau)projekte
- Interessenten für Ferienwohnungen
- Interessenten für Wochenendhäuser
- Firmen auf der Suche nach Mitarbeiter:innenwohnungen

6.3 Hoheitliche Instrumente

Die Ergebnisse des Vitalitäts-Checks mit integriertem Flächenmanagement können als Diskussionsgrundlage über die grundsätzliche zukünftige Ausrichtung der kommunalen Bauleitplanung verstanden werden. Neue Baugebiete sollten aus planerischer Sicht grundsätzlich nur noch in moderaten Größen ausgewiesen werden und erst nach Bebauung der überwiegenden Zahl der bereits ausgewiesenen Baugebiete ein weiteres neues Baugebiet planungsrechtlich in Angriff genommen werden. Als Empfehlung sollten weiterhin nur Gebiete entwickelt werden, die als Baulandmodell verwirklicht werden können, bei dem die Gemeinde Eigentümerin der entsprechenden Flächen ist.

Die Aufgabe einer jeden Kommune ist es, die planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Umsetzung von Maßnahmen der Innenentwicklung zu schaffen.

2 Hofheimer Land Immobilien: https://immobilien.hofheimer-land.de/

Gepflegtes Anwesen mit großzügigen Nebengebäuden in traumhafter Ortsrandlage

Burgpreppach - Leuzendorf | Einfamilienhaus

Ein- bis Zweifamilienhaus mit drei Garagen, großer Scheune, Anbau und Garten auf

Objektdaten

Kaufpreis:	299.000 €
Wohnfläche:	190 m²
Nutzfläche:	400 m²
Zimmer:	7

Aktive Boden- und Liegenschaftspolitik

Eine sinnvolle und oftmals auch notwendige Ergänzung zu planungsrechtlichen Instrumentarien stellt eine aktive Boden- und Liegenschaftspolitik dar. Hierfür plädieren Expert:innen bereits seit Jahren insbesondere vor dem Hintergrund steigender Mieten- und Immobilienpreise.

Im Grunde geht es darum, als Gemeinde aktiv am Marktgeschehen teilzunehmen und die bestehenden planungsrechtlichen Instrumentarien soweit möglich zu nutzen, um die eigenen städtebaulichen Ziele zu erreichen. Hierzu zählt beispielsweise der (Zwischen-)Erwerb bestehender Flächenpotenziale, die Ausübung des Vorkaufsrechtes, die Konzeptvergabe oder die Schließung städtebaulicher Verträge.

Zunächst gilt es also, die eigenen Ziele und Entwicklungsoptionen genau zu kennen und diskutieren – hierfür hat die vorliegende Erhebung im Rahmen des Vitalitäts-Checks bereits einen Grundstein gelegt. Anschließend ist die Ausübung der genannten Instrumente politisch und verwaltungsintern vorzubereiten und anzuwenden.

Es wird empfohlen auch Flächen, die sich für Maßnahmen der Innenentwicklung eignen, in eine langfristige strategische Bodenbevorratungspolitik einzubeziehen, um sich damit als Kommune Entwicklungsoptionen zu sichern.

Hierzu zählen z.B.

- der (Zwischen-)Erwerb bestehender Flächenpotenziale und geplanter Bauflächen durch die Kommune,
- das Nutzen der für eine aktive Bodenpolitik zur Verfügung stehenden planungsrechtlichen Instrumente, z.B. Vorkaufsrecht gemäß §24 BauGB,
- Konzeptvergaben zur Schaffung von Bauland für bezahlbaren Wohnraum,
- die kooperative Baulandentwicklung auf Basis städtebaulicher Verträge.

Baugebot/Rückbaugebot

Viele Baugebiete sind lediglich lückenhaft bebaut, meist aufgrund der verbreiteten Bevorratung und teils aufgrund spekulativer Überlegungen. So war die öffentliche Hand in der Vergangenheit dazu gezwungen, trotz vorhandener Reserven weitere Baugebiete zu erschließen, bei denen sich das beschriebene Muster nur wiederholte und entsprechende Folgekosten mit sich brachte. Diese Dynamik gilt es zu unterbrechen, indem die Vergabe von Bauplätzen etwa mit einem Baugebot gekoppelt wird.

Das Baugebot ist in §176 BauGB gesetzlich geregelt. Dieses legt fest, dass die Kommune im Geltungsbereich eines Bebauungsplans Eigentümer:innen verpflichten kann, innerhalb einer festzulegenden Frist ihr Grundstück zu bebauen bzw. eine vorhandene bauliche Anlage anzupassen. Auch kann das Baugebot innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile angewendet werden, um geringfügig bebaute Grundstücke einer baulichen Nutzung zuzuführen und Baulücken zu schließen.

Allerdings ist das Vorliegen eines Bebauungsplans für die Anordnung eines Baugebots alleine nicht ausreichend. So muss von der Kommune begründet werden, dass das Gebot aus städtebaulichen Gründen (Beseitigung von Missständen) zeitnah erforderlich ist und dabei die städtischen Belange den privaten des Eigentümers deutlich überwiegen.

Konzeptvergabeverfahren

Verfügt eine Gemeinde bereits über Schlüsselgrundstücke oder kann diese zwischenzeitlich erwerben, ist die Entwicklung der Flächen über eine Konzeptvergabe durchzuführen. Anders als bei der Direktvergabe wird das Grundstück im Rahmen eines wettbewerblichen Verfahrens veräußert oder durch die Einräumung eines Erbbaurechts vergeben. Hierdurch kann die Kommune direkten Einfluss auf den Wohnungsmarkt und die städtebaulichen Entwicklungen nehmen.

Bewertungskriterien, die unterschiedliche Aspekte einbeziehen können, müssen dabei vor Beginn des Vergabeverfahrens festgelegt werden (z.B. für die Bereiche Städtebau/Quartier, Wohnungspolitik, Funktion/Architektur, Verkehr/Ökologie/Energie). Somit ist die Vergabe nach Konzeptqualität ein entscheidendes Instrument, um die Umsetzung wohnungspolitischer sowie stadtentwicklungs- und bzw. oder umweltpolitischer Ziele bei Grundstücksvergaben zu gewährleisten und einen Preiswettbewerb zu verhindern.

Im Vordergrund der Vergabeentscheidung steht die Qualität der eingereichten Konzepte. Erarbeitet werden die Konzepte in der Regel und je nach Aufgabenschwerpunkt von Stadtplaner:innen, Architekt:innen und bzw. oder Landschaftsarchitekt:innen.

Das Konzeptvergabeverfahren ist vielseitig anwendbar. Neben der Entwicklung von Gewerbebrachen und Konversionsflächen zu neuen Quartieren ist es ebenfalls für kleinere Wohnungsbauprojekte auf untergenutzten innerörtlichen Flächen oder in Baulücken geeignet. Dabei kann das Konzept sowohl den Ein- und Zweifamilienhausbau als auch den Geschosswohnungsbau umfassen. Zur Aufgabenstellung gehört oftmals, neben der Planung von Neubauten, die Integration von vorhandenen Bauten.

Vorkaufsrecht

Das gemeindliche Vorkaufsrecht ist ein bedeutendes Instrument der Bauleitplanung, da Beeinträchtigungen der städtebaulichen Entwicklung abgewehrt sowie die Verfolgung festgelegter städtebaulicher Ziele unmittelbar erreicht werden können – selbst bei Abwendung, also wenn kein Eintritt in den Kaufvertrag zustande kommt. Die Vorkaufsrechte sind in den §§ 24 ff. BauGB rechtlich festgelegt und ermöglichen der Gemeinde, unter gewissen Voraussetzungen, den Erwerb von Grundstücken mit dem Vertragsinhalt, zu dem diese ursprünglich an Dritte veräußert werden sollten.

Erst kürzlich ist mit der Novellierung des BauGB die Ausübung des Vorkaufsrechts aus Sicht der Gemeinden durch den Gesetzgeber erleichtert worden, da u.a. die Ausübungsfrist verlängert wurde und die Begründung des öffentlichen Interesses erleichtert.

Für die praktische Anwendung ist es entscheidend, die mögliche Ausübung des Vorkaufsrechts konkret vorzubereiten. Hierzu kann die Aufstellung einer Satzung dienen, vor allem sind aber politische und verwaltungsinterne Vorbereitungen und -entscheidungen nötig.

6.4 Dialogorientierte Instrumente

Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung muss es sein, möglichst viele Bürger:innen für das Thema Innenentwicklung zu sensibilisieren und sie von der Notwendigkeit zu einem sparsamen Umgang mit den vorhandenen Flächen zu überzeugen.

Die Erfahrung zeigt, dass es zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen eines hohen persönlichen Engagements der Kommune und verlässlicher Zeit- und Finanzierungsstrukturen bedarf[3]. Die nachfolgend genannten dialogorientierten Instrumente dienen dazu.

Eigentümer:innenansprache

Die fehlende Motivation und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer:innen, ihre Grundstücke baulich zu nutzen, zu verändern und/oder zu verkaufen, stellt häufig das entscheidende Hemmnis dar, bestehende Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren.

Der Marktgemeinde Ruhmannsfelden liegen aktuell keine positiven Rückmeldungen der Eigentümer:innen, die Potenziale zu verkaufen oder zu tauschen, vor. Um zu verhindern, dass diese Potenziale nicht ausgeschöpft werden, sollte die Eigentümeransprache weiterhin in einem regelmäßigen jährlichen oder zweijährlichen Turnus durchgeführt werden. Dies soll dazu dienen, einerseits Veränderungen in der Verkaufs- oder Tauschbereitschaft frühzeitig abzufragen und andererseits gleichzeitig die Eigentümer:innen über die Beratungsangebote der Gemeinde zu informieren.

Neben Informationen zu Unterstützungsangeboten können in der Befragung die Veräußerungsbereitschaft und Nutzungsvorstellungen sowie ein Beratungswunsch abgefragt werden.

Identifikation und Ansprache von weiteren Zielgruppen

Im Fokus steht die Ansprache von Eigentümer:innen der Immobilien bzw. Grundstücke, die als Innenentwicklungspotenziale im Vorfeld erfasst worden sind. Allerdings sollten auch die Eigentümer:innen von Nachverdichtungspotenzialen und Leerstandsrisiken regelmäßig kontaktiert werden.

Hier empfiehlt es sich allerdings, diese eher in persönlichen Gesprächen und nicht im Rahmen

3 Quelle: Technische Universität Darmstadt (2019)

einer schriftlichen Befragung anzusprechen. Gerade bei Senior:innen ist der Umgang mit der eigenen Immobilie komplex und häufig emotional besetzt. Häufig ist auch der Beratungsbedarf sehr groß.

Je nach Kommune können individuell sicherlich auch weitere Zielgruppen identifiziert werden, die im Themenbereich Wohnen und Sanieren eine Rolle spielen. Denkbar wäre beispielsweise die Kooperation mit lokalen Arbeitgebern, deren Beschäftigte auf standortnahen Wohnraum angewiesen sind. Es wird empfohlen, die Öffentlichkeit frühzeitig über anstehende Befragungen zu informieren und einen regelmäßigen Austausch über die Ziele, Beratungs- und Förderangebote sowie mögliche kommunale Vorleistungen anzuregen. Auch sollten die Befragungen durch Informationsveranstaltungen oder Bürger:innenworkshops begleitet werden.

Sanierungs-, Förder- und Bauberatung

Während bei einem Neubau in der Regel die anfallenden Kosten weitgehend transparent sind, fallen beim Unterhalt eines bestehenden Objektes oder gar bei der Sanierung Kosten an, über welche die Mehrzahl der Bürger:innen nur unzureichend informiert ist. Dabei existieren auf verschiedensten Ebenen eine Reihe von Fördermöglichkeiten, die das finanzielle Risiko einer Investition im Bestand verringern. Um ein Mehr an Transparenz und damit eine größere Investitionsbereitschaft im Bestand zu schaffen, hat sich eine kompetente Sanierungs- und Förderberatung als hilfreich erwiesen.

Für die Beratungsleistung an sich können verschiedene Akteure einbezogen werden, etwa als Fachbehörde vor Ort das Bauamt. Für spezielle Aufgaben, beispielsweise der Sanierungsberatung im Rahmen der Städtebauförderung oder der ländlichen Entwicklung, können auch externe Berater:innen hinzugezogen werden. Durch eine kommunale Finanzierung und Vergabe, bspw. von Beratungsgutscheinen über örtliche Architekt:innen, könnte zum einen eine zielgerichtete Beratung gewährleistet und zum anderen die Wertschöpfung vor Ort garantiert werden. Ergänzend können Informationsveranstaltungen durchgeführt werden, bspw. zu den Themen Sanierung, Modernisierung, Energie und Barrierefreiheit. So kann Fachwissen direkt vermittelt und die Bevölkerung für die genannten Themen sensibilisiert werden.

Zusätzlich gilt es, Bauherr:innen und Eigentümer:innen auf die veränderten Anforderungsprofile zukünftigen Wohnens aufmerksam zu machen. Weil das klassische Einfamilienhaus hinsichtlich der Anpassung an veränderte Haushaltstrukturen äußerst unflexibel ist und im Alter oftmals als Belastung empfunden wird, sollten Neubauten von vorneherein auf eine mögliche Abtrennung von Wohneinheiten und eine barrierearme Gestaltung ausgerichtet sein. Für das bestehende klassische Einfamilienhaus sind dagegen modellhafte Konzepte zu entwickeln, die eine „2. Nutzung“ problemlos ermöglichen.

Vermarktung und Öffentlichkeitsarbeit

Neben der Beratung der örtlichen Bevölkerung und ansässigen Eigentümer:innen ergibt es vor dem Hintergrund, die Innenentwicklungspotenziale weitestgehend auszuschöpfen, durchaus Sinn, vorhandenes Potenzial der breiten Bevölkerung bekannt zu machen. Hierzu bieten sich etwa ein gemeindeeigenes Internetportal oder Printprodukte an, um interessierte Investor:innen oder Bauherr:innen über Baulücken oder sanierungsbedürftige Leerstände zu informieren. Auch regionale Veranstaltungen wie Immobilien- und Baulandmessen sind denkbar. Aufgrund des hohen finanziellen und organisatorischen Aufwands ist es ratsam, eine Umsetzung der Informationsportale und -veranstaltungen auf Landkreis- oder interkommunaler Ebene zu eruieren.

Die Investorenansprache muss dabei sowohl lokale Investor:innen aktivieren, wie örtliche Handwerker:innen oder Gewerbetreibende, die vorhandenes Kapital durchaus gerne in der Region anlegen wollen, als auch am Wohnungsmarkt tätige Unternehmen (Wohnungsbaugesellschaften, Raiffeisen, Genossenschaften) und überregional agierende potenzielle Investor:innen. Letztlich muss allen Investor:innen vermittelt werden, dass es sich mit der Region um einen zukunftsfähigen Raum handelt, in dem mit überschaubarem Risiko auch nennenswerte Gewinne im Immobilienbereich erzielt werden können.

Informationsveranstaltungen / Veranstaltungsreihe

Die Kommunikation der Ergebnisse könnten beispielsweise auch im Rahmen einer Veranstaltungsreihe zum Thema Innenentwicklung geschehen. Als mögliche Themen bieten sich u.a. an:

- Information zur derzeitigen und zukünftigen Marktlage
- Information über bestehende Förderprogramme
- Information über Sanierungsmöglichkeiten (u.a. Energieeffizienz)
- Informationen zum Wohnen im Alter
- „Tatort Leerstand“ (Veranstaltung in einem Leerstand: Informationen und Öffentlichkeitsarbeit)

Aufgrund des hohen Organisationsaufwandes sollte die Möglichkeit zur Umsetzung einer solchen Veranstaltungsreihe auf Landkreisebene eruiert werden. Gute Beispiele hierzu bieten der Landkreis Hof in Oberfranken oder der Landkreis Bad Kissingen in Unterfranken.

Die Veranstaltungsreihe wäre flankierend mit geeignetem Informationsmaterial zu unterfüttern und die Bewerbung breit zu streuen.

Broschüre mit Best-Practice-Beispielen

Um den Bürger:innen und Interessierten Möglichkeiten zu zeigen, wie und auf welchem Weg erfolgreiche Sanierungen umgesetzt werden können, können „Best-Practice“-Beispiele in einer Broschüre gesammelt und mit Einverständnis der Eigentümer:innen veröffentlicht werden.

Der Einzugsbereich der Broschüre kann durchaus über das Gemeindegebiet hinaus gehen und der Inhalt der Broschüre durch Beispiele auf Landkreisebene bzw. aus benachbarten Kommunen ergänzt werden.

Die Veröffentlichung könnte als gedruckte Broschüre sowie digital auf der Marktgemeinde-Webseite erfolgen. Auch könnte in den Mitteilungsblättern der Kommunen eine Rubrik mit Best-Practice-Beispielen eingeführt werden.

i

Hinsichtlich des Umgangs mit Leerstandsrisiken machen die Planer:innen auf die Untersuchung des Teams „LebensRäume“ im Kreis Schweinfurt aufmerksam. Hier wurde, im Rahmen des Förderprojekts „Kommunen innovativ“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung untersucht, wie Kommunen vorhandenen Wohnraum effizienter nutzen können und Eigenheimbesitzer:innen für einen sparsamen Umgang mit Wohnfläche sensibilisiert werden können. Hierfür wurden in sechs Gemeinden rd. 390 Eigenheimbesitzer:innen im Alter von über 55 Jahren hinsichtlich der Bereitschaft für einen potenziellen Verkauf des Eigenheims bzw. der Vermietung einer (Einlieger-)Wohnung im Haus telefonisch befragt. Zentrale Ergebnisse der Untersuchung waren:

- Unter den Befragten bestand eine generelle Bereitschaft, die Bedeutung des Eigenheims für das Wohnen im Alter zu hinterfragen.
- Die Verfügbarkeit wohnortnaher Angebote an attraktivem und bezahlbarem Wohnraum (v.a. Gemeinschaftswohnprojekte) war für die Befragten Bedingung für einen Umzug.
- Die Befragten äußerten den Wunsch nach finanzieller Unterstützung für Umzug, Umbau, etc. von Seiten der Kommune.
- Eine Wohnungsbörse bzw. Vermittlungsstelle für vertrauenswürdige Mieter:innen würde den Befragten die Vermietung einer (Einlieger-)Wohnung im Haus erleichtern.
- Die Entwicklung passgenauer Informationsangebote ist entscheidend. So können Hauseigentümer:innen durch Pressearbeit, Ausstellungen und Veranstaltungen für das Thema sensibilisiert werden. Individuelle Beratungsangebote zur Auslotung persönlicher Möglichkeiten sowie die Bereitstellung spezifischer Informationen zu Finanzierungsmöglichkeiten, architektonischen Gestaltung, Mietrecht etc. werden empfohlen.

6

Empfehlungen und Maßnahmen-vorschläge auf Ortsteilebene

7. Empfehlungen und Maßnahmenvorschläge auf Ortsteilebene

In den vorhergehenden Kapiteln wurden der Hauptort Ruhmannsfelden mit dem Ortsteil Am Mühlholz sowie der Ortsteil Huberweid hinsichtlich ihrer Siedlungsentwicklung und städtebaulichen Struktur, ihrer Funktion und demografischen Entwicklung, der planungsrechtlichen Situation und vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen einzeln analysiert. In der Zusammenschau mit den Wohnbaulandbedarfen und der gesamtörtlichen Situation ergeben sich nun für den jeweiligen Ortsteil Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge, wie die vorhandenen Potenzialflächen mobilisiert und genutzt werden können.

Diese beruhen auf den örtlichen Gegebenheiten und jeweiligen Analyse. Jedoch soll der vorliegende Bericht als Handlungsleitfaden verstanden werden, über dessen Berücksichtigung im Einzelfall zu entscheiden ist. Der Inhalt reicht von organisatorischen und strategischen Empfehlungen, über Hinweise zu planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten bis zu Vorschlägen für bauliche und städtebauliche Maßnahmen.

Die Empfehlungen werden einerseits textlich und andererseits kartographisch festgehalten. Zur vereinheitlichten Darstellung werden folgende Kategorien für Maßnahmenvorschläge und die Kennzeichnung des Bestands verwendet:

Maßnahmenvorschläge:

Schwerpunktbereich: Umgang mit Baulücken

Häufung von klassischen Baulücken mit Bebauungspotenzial. Vorrangige Aktivierung der Baulücken zur Vermeidung von Neuausweisungen. Gezielte Eigentümeransprache mit Angebot der Beratung und fachlichen Unterstützung.

Schwerpunktbereich: Umgang mit leerstehenden Wohngebäuden

Häufung von leerstehenden Wohngebäuden mit teilweise Reakivierungspotenzial bzw. Sanierungsbedarf. Gezielte Ansprache der Eigentümer zur Abfrage der Verkaufs- und/oder Tauschbereitschaft. Vermittlung an Interessenten. Unterstützung bei Reaktivierung durch (Sanierungs-)beratung. Bei besonderem Handlungsbedarf Durchführung einer vertiefenden Betrachtung zur Erstellung eines Rahmenplans.

Schwerpunktbereich: Umgang mit Wohngebäuden mit Leerstandsrisiko

Häufung von Wohngebäuden mit Leerstandsrisiko (ausschließlich von Bewohner:innen im Alter von 75 Jahren und älter bewohnt). Perspektivisch in Teilen zu erwartender Leerstand. Längerfristige Beschäftigung mit dieser Potenzialkategorie, um rechtzeitig vor Leerfall Beratungsleistungen anzubieten. Zudem zum aktuellen Zeitpunkt Indikator für Unterstützungsbedarf (Barrierefreiheit, wohnortnahe Versorgung, Abtrennung von Einliegerwohnungen usw.) und bevorstehende Umbruchprozesse von Siedlungsbereichen insbesondere der 60er-, 70er- und 80er Jahre.

Gebäude neuen Nutzungen zuführen

Leerstehende Wohn- und/oder gewerblich genutzte Gebäude. Aufgrund prominenter, zentraler Lage sowie Bauzustand für Reaktivierung geeignete Gebäude (z.B. Wohnen oder soziale Einrichtungen als Folgenutzung).

Bauerwartungsland: Überprüfung der Darstellung und ggf. Rücknahme

Im Flächennutzungsplan ausgewiesene, aber nicht mit Bebauungsplan überplante oder bebaute Fläche, deren Bedarf aufgrund prognostizierter Entwicklungen zu überprüfen ist. Gegebenenfalls Rücknahme der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Vorschlag: zu entwickelnder Erweiterungsbereich

Einerseits im Flächennutzungsplan als Baufläche gekennzeichneter Bereich, dessen Festsetzung mithilfe eines Bebauungsplans anzuraten ist. Andererseits alternativer Erweiterungsbereich, dessen Darstellung und Festsetzung über Flächennutzungsplan und Bebauungsplan denkbar ist.

Erhalt ortsbildprägender Grün-/Freiflächen

Erhalt hochwertiger Grün- und Freiflächen zum Schutz der Artenvielfalt, zum Erhalt der Aufenthaltsqualität und des Ortsbilds sowie zum Klimaschutz bzw. zur Klimaanpassung. Vermeidung von Bebauung. Teils Aufwertung und Qualifizierung.

Baurechtliche Festsetzung in Bebauungsplänen.

Bestand:

Bauerwartungsland

Im Flächennutzungsplan ausgewiesene, aber nicht mit Bebauungsplan überplante oder bebaute Fläche. Kennzeichnung nach Art der baulichen Nutzung.

Baudenkmal

Laut Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege als Baudenkmal gekennzeichnet. Unterliegt den Vorgaben des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes, welche bei einer eventuellen Nach-/Umnutzung oder Sanierung zu berücksichtigen sind.

Diese Kategorien dienen der vereinfachten Darstellung der Handlungsempfehlungen. Sie sind in Teilen nicht auf alle damit gekennzeichneten Flurstücke anzuwenden; vielmehr wird textlich auf einzelne Flächen eingegangen. Die Kartendarstellung erfolgt in größerem Maßstab als in der vorangegangenen Analyse.

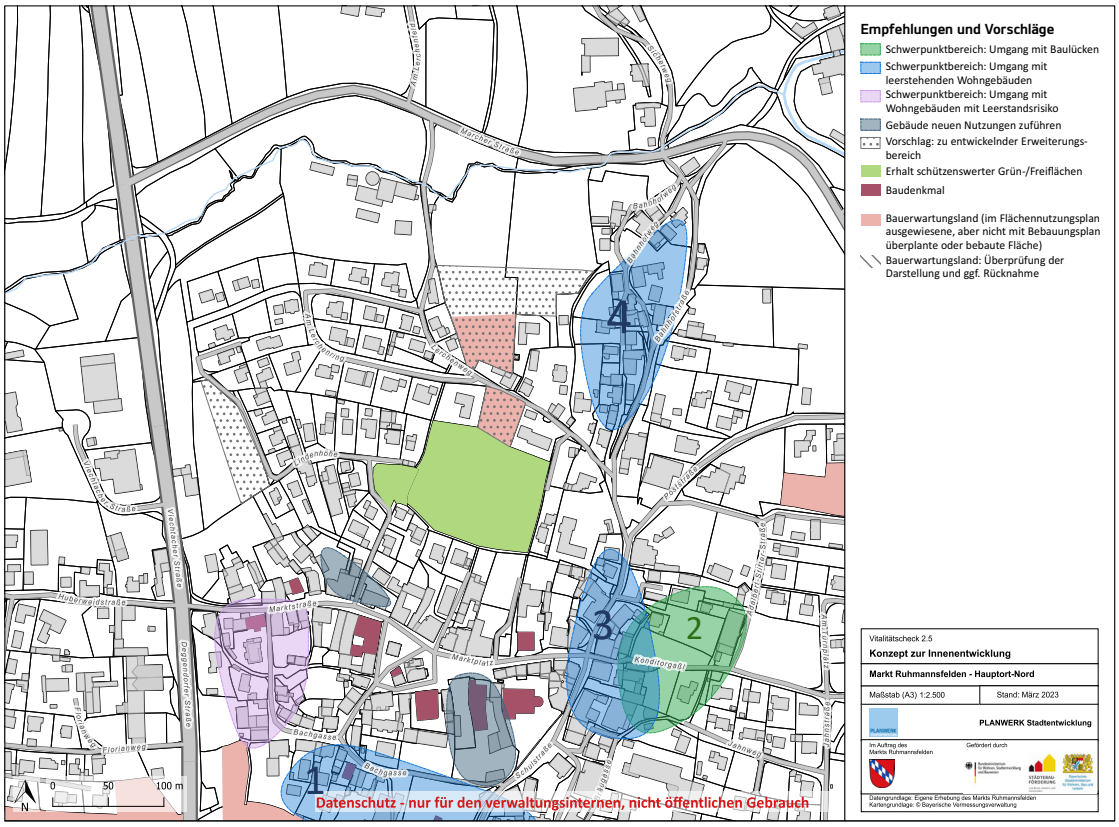
7.1 Hauptort Ruhmannsfelden

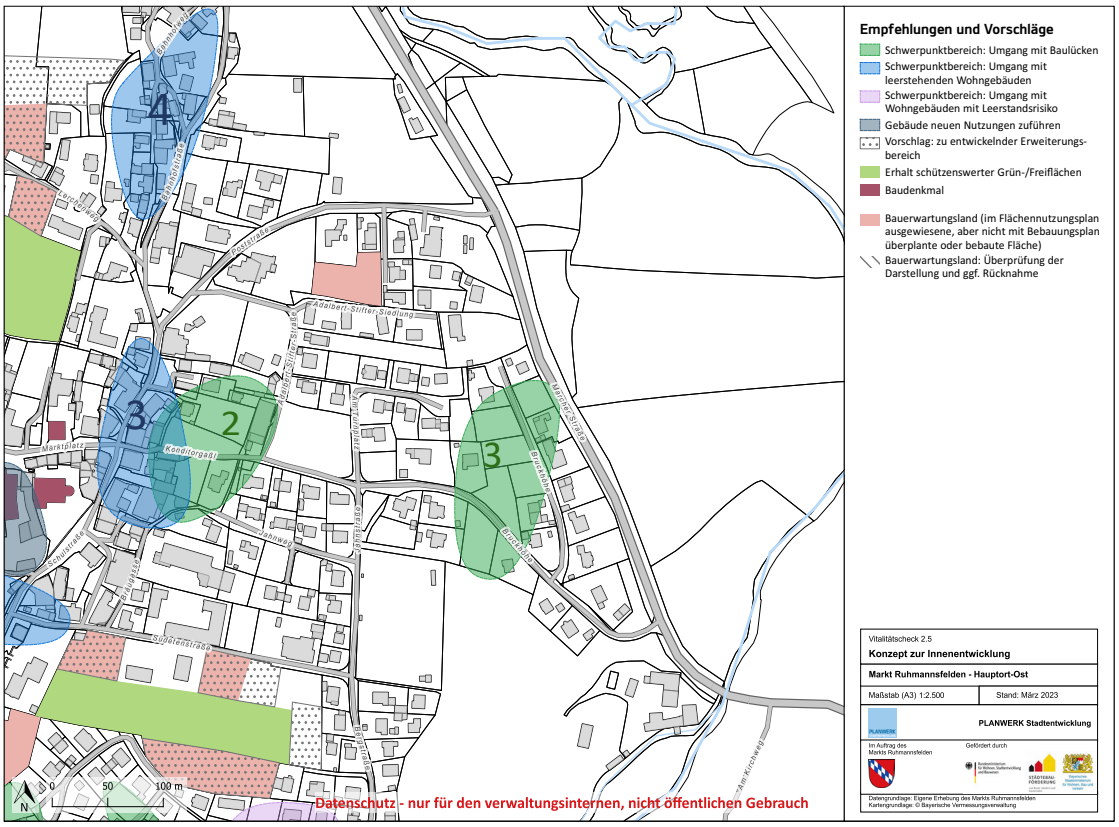
Der Hauptort Ruhmannsfelden stellt den funktionellen und städtebaulichen Mittelpunkt der zentroid ausgerichteten Marktgemeinde dar. Während sich der Ortsteil Huberweid lediglich als Wohnstätte präsentiert und der Ortsteil Am Mühlholz einige wenige Versorgungseinrichtungen aufweist, verfügt der Hauptort an und um seinen Marktplatz über eine durchaus hohe Anzahl an relevanten Versorgungs-, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Darüber hinaus findet sich hier der wesentlich größte Anteil an sozialer Infrastruktur. Entsprechend weist der Hauptort die mit Abstand höchste Einwohnerzahl im Vergleich zu den beiden weiteren Ortsteilen auf. Aufgrund seiner Flächengröße und entsprechenden Anzahl an Gebäuden lassen sich im Hauptort Ruhmannsfelden die zahlen- und flächenmäßig meisten Innenentwicklungspotenziale vorfinden. Schwerpunktbereiche, bei denen aus Planersicht Handlungsempfehlungen abzugeben sind, werden im Folgenden näher beleuchtet.

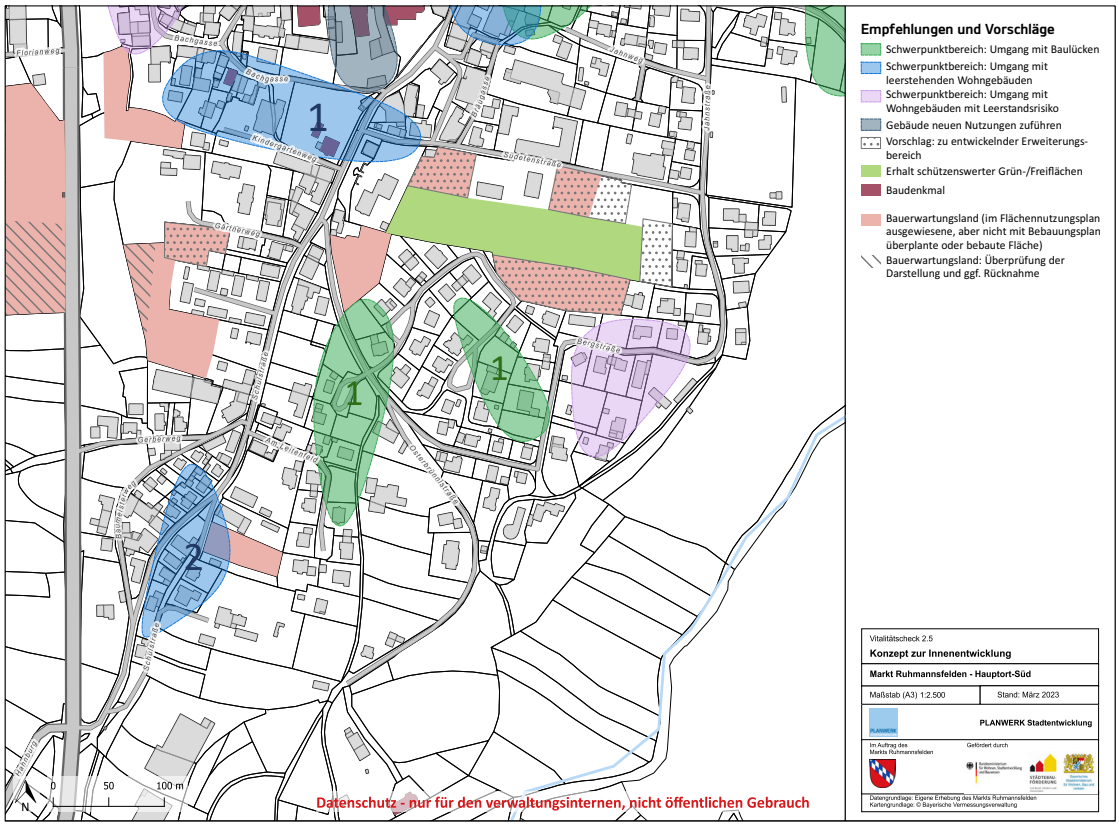
Die Anzahl an **Wohnleerständen** ist zwar nicht als besorgniserregend hoch zu bewerten; allerdings ist aufgrund ihrer räumlichen Häufung und oftmalig prominenten Lage ein dringendes Handlungserfordernis zu erkennen.

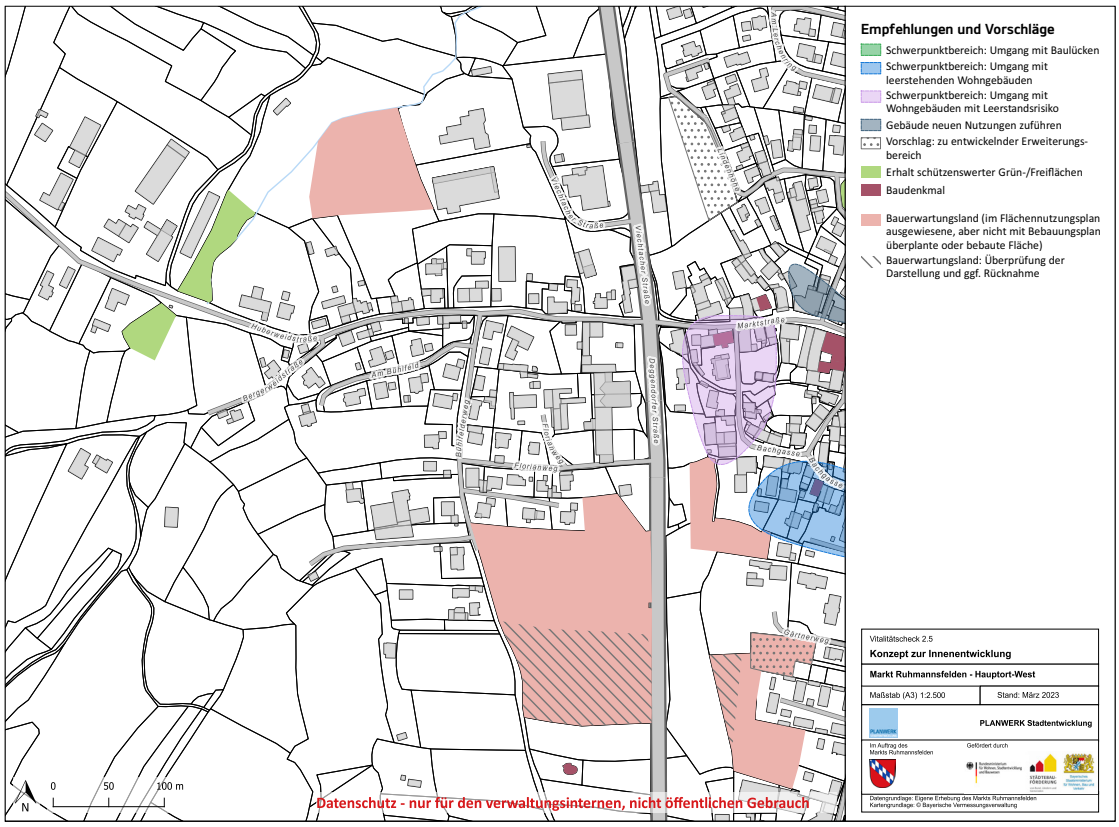
1 Insbesondere in zweiter Lage rund um den Marktplatz, die Schulstraße sowie Bachgasse konnten zahlreiche leerstehende Wohngebäude erhoben werden, welche sich in naher Lage zueinander befinden. Südlich der Bachgasse sticht dabei das Gebäude auf dem Flurstück 55 hervor, welches - wie bereits in Kapitel 4.1.4 aufgezeigt - ein nicht zu vernachlässigendes, bauhistorisches Erbe aufweist. Als Baudenkmal klassifiziert, wurde die rund 100 Jahre alte, zweigeschossige Dr.-Stern-Villa mit kubusartigem Masardwaldachbau errichtet. Daran gliedert sich ein eingeschossiger Flachdachbau an. Zudem weist das Gebäude eine erhebliche Grundstücksfläche von knapp 3.400 m² auf, welche wohl zum Großteil als imposanter Garten gestaltet war. Aus Planer:innensicht ist hier einer weiterer Verödung entgegenzuwirken; aufgrund ihrer prominenten Lage und der historischen Attraktivität ist eine Wiedernutzbarmachung der Villa zu befürworten. Hierzu ist jedoch eine vertiefte Untersuchung, etwa im Rahmen einer architektonischen/bautechnischen Machbarkeitsstudie, heranzuziehen. Dabei können Fragestellungen zu einer eventuell notwendigen Sanierung unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes behandelt werden. Laut Angaben der Marktgemeinde besteht jedoch zum aktuellen Zeitpunkt keine Möglichkeit des Erwerbs des Objekts. Daher ist eine stetige Anfrage bei den Eigentümer:innen zu befürworten; Absichten der Hauseigentümer:innen können sich im Laufe der Zeit ändern.

2 Auch im südlichen Siedlungsgebiet des Hauptorts rund um den Baumeisterweg und die Schulstraße kann eine räumliche Häufung von Wohnleerständen identifiziert werden. In diesem Siedlungsgebiet, welches hauptsächlich in den 1950er Jahren entstanden ist, finden sich teils renovierte Objekte, teils sanierungsbedürftige Gebäude. Grundsätzlich bieten sich die vorhandenen Potenziale durchaus als attraktiven Wohnraum an; die Bundesstraße ist auf kurzem Wege zu erreichen, auch ein Discounter und ein Vollsortimenter befinden sich in fußläufiger Entfernung. Einschränkend ist hier allerdings die Tatsache, dass kein straßenbegleitender Fußweg vorhanden ist.


Empfehlungen und Vorschläge
Schwerpunktbereich: Umgang mit Baulücken
Schwerpunktbereich: Umgang mit leerstehenden Wohngebäuden
Schwerpunktbereich: Umgang mit Wohngebäuden mit Leerstandsrisiko
Gebäude neuen Nutzungen zuführen
Vorschlag: zu entwickelnder Erweiterungsbereich
Erhalt schützenswerter Grün-/Freiflächen
Baudenkmal
Bauerwartungsland (im Flächennutzungsplan ausgewiesene, aber nicht mit Bebauungsplan überplante oder bebaute Fläche)
Bauerwartungsland: Überprüfung der Darstellung und ggf. Rücknahme
Vitalitätscheck 2.5
Konzept zur Innenentwicklung
Markt Ruhmannsfelden - Hauptort-Nord
Maßstab (A3) 1:2.500
Stand: März 2023
PLANWERK Stadtentwicklung
Im Auftrag des Markts Ruhmannsfelden
Gefördert durch
Datengrundlage: Eigene Erhebung des Markts Ruhmannsfelden
Kartengrundlage: © Bayerische Vermessungsverwaltung
Marktstraße
Marktplatz
Konditorgäßl
Bachgasse
Bahnhofstraße
Viechtacher Straße
Deggendorfer Straße
Hubertwaldstraße
Florianiweg
Leonweg
Schulstraße
Dorfstraße
Kirchenhofweg
Kirchenweg
Adalbert-Stifter-Siedlung
Bergkirchenweg
Sudetenstraße
Am Kriechweg
1
2
3
4
0
50
100 m
N
Datenschutz - nur für den verwaltungsinternen, nicht öffentlichen Gebrauch


Empfehlungen und Vorschläge
Schwerpunktbereich: Umgang mit Baulücken
Schwerpunktbereich: Umgang mit leerstehenden Wohngebäuden
Schwerpunktbereich: Umgang mit Wohngebäuden mit Leerstandsrisiko
Gebäude neuen Nutzungen zuführen
Vorschlag: zu entwickelnder Erweiterungsbereich
Erhalt schützenswerter Grün-/Freiflächen
Baudenkmal
Bauerwartungsland (im Flächennutzungsplan ausgewiesene, aber nicht mit Bebauungsplan überplante oder bebaute Fläche)
Bauerwartungsland: Überprüfung der Darstellung und ggf. Rücknahme
Vitalitätscheck 2.5
Konzept zur Innenentwicklung
Markt Ruhmannsfelden - Hauptort-Ost
Maßstab (A3) 1:2.500
Stand: März 2023
PLANWERK Stadtentwicklung
Im Auftrag des Markts Ruhmannsfelden
Gefördert durch
Datengrundlage: Eigene Erhebung des Markts Ruhmannsfelden
Kartengrundlage: © Bayerische Vermessungsverwaltung
Bahnhofstraße
Marktplatz
Konditorgäßl
Schulstraße
Sudetenstraße
Adalbert-Stifter-Siedlung
Bergkirchenweg
Am Kriechweg
1
2
3
4
0
50
100 m
N
Datenschutz - nur für den verwaltungsinternen, nicht öffentlichen Gebrauch


Empfehlungen und Vorschläge
Schwerpunktbereich: Umgang mit Baulücken
Schwerpunktbereich: Umgang mit leerstehenden Wohngebäuden
Schwerpunktbereich: Umgang mit Wohngebäuden mit Leerstandsrisiko
Gebäude neuen Nutzungen zuführen
Vorschlag: zu entwickelnder Erweiterungsbereich
Erhalt schützenswerter Grün-/Freiflächen
Baudenkmal
Bauerwartungsland (im Flächennutzungsplan ausgewiesene, aber nicht mit Bebauungsplan überplante oder bebaute Fläche)
Bauerwartungsland: Überprüfung der Darstellung und ggf. Rücknahme
Vitalitätscheck 2.5
Konzept zur Innenentwicklung
Markt Ruhmannsfelden - Hauptort-Süd
Maßstab (A3) 1:2.500
Stand: März 2023
PLANWERK Stadtentwicklung
Im Auftrag des Marktes Ruhmannsfelden
Gefördert durch
Datengrundlage: Eigene Erhebung des Marktes Ruhmannsfelden
Kartengrundlage: © Bayerische Vermessungsverwaltung
Bachgasse
Kindergartenweg
Südstraße
Garnerweg
Bergstraße
Gerberweg
Am Gliesrand
Grünwaldstraße
Kirchstraße
Fiorianweg
0
50
100 m
N
Datenschutz - nur für den verwaltungsinternen, nicht öffentlichen Gebrauch


Empfehlungen und Vorschläge
Schwerpunktbereich: Umgang mit Baulücken
Schwerpunktbereich: Umgang mit leerstehenden Wohngebäuden
Schwerpunktbereich: Umgang mit Wohngebäuden mit Leerstandsrisiko
Gebäude neuen Nutzungen zuführen
Vorschlag: zu entwickelnder Erweiterungsbereich
Erhalt schützenswerter Grün-/Freiflächen
Baudenkmal
Bauerwartungsland (im Flächennutzungsplan ausgewiesene, aber nicht mit Bebauungsplan überplante oder bebaute Fläche)
Bauerwartungsland: Überprüfung der Darstellung und ggf. Rücknahme
Vitalitätscheck 2.5
Konzept zur Innenentwicklung
Markt Ruhmannsfelden - Hauptort-West
Maßstab (A3) 1:2.500
Stand: März 2023
PLANWERK Stadtentwicklung
Im Auftrag des Marktes Ruhmannsfelden
Gefördert durch
Datengrundlage: Eigene Erhebung des Marktes Ruhmannsfelden
Kartengrundlage: © Bayerische Vermessungsverwaltung
Schönbacher Straße
Dreiburgenblick
Marktstraße
Am Baufeld
Bergwerkstraße
Fiorianweg
Bachgasse
Gartenweg
0
50
100 m
N
Datenschutz - nur für den verwaltungsinternen, nicht öffentlichen Gebrauch

Passant:innen müssen sich hier den Straßenraum mit dem MIV teilen, was zu gefährlichen Konfliktsituationen führen kann. Außerdem ist zur Reaktivierung der Wohnleerstände zu prüfen, ob und in welchem Ausmaß Sanierungsbedürftigkeit besteht. Wie auch bei den weiteren Innenentwicklungspotenzialen äußerte jedoch kein:e Eigentümer:in Verkaufs- oder Tauschbereitschaft. Empfohlen wird daher, seitens der Kommune auf die Objekt-Eigentümer:innen zuzugehen und ihre Absichten abzufragen.

3 Zudem finden sich östlich der Schulstraße und südlich des Konditorgaßls einige leerstehende Wohngebäude sowie eine Gewerbebrache. Positiv hervorzuheben ist bei den nördlich gelegenen Potenzialen (Flurstücke 17 und 18), dass diese bereits saniert und daher neuer Wohnnutzung zugeführt werden. Bei den verbliebenen Potenzialen ist mit den Eigentümer:innen abzuklären, welche Voraussetzungen für eine Wiedernutzbarmachung gegeben sein müssen. Dabei ist jedoch zu klären, ob eine Sanierung der Gebäude sinnhaft und rentabel wäre, so z.B. beim Flurstück 5/3.

4 Eine darüber hinaus dringlichere Behandlung sollte das Areal um die Bahnhofstraße und den Bahnhofsweg erfahren. In diesem Bereich ist eine auffällige und das Ortsbild wesentlich störende Häufung an leerstehenden Wohngebäuden festzustellen; neun Wohnleerstände konnten hier erhoben werden, was einem Anteil von fast der Hälfte der sich dort befindlichen Gebäude entspricht. Aus Planer:innensicht ist der Marktgemeinde Ruhmannsfelden anzuraten, hier baldmöglich aktiv zu werden und das Areal als städtebauliche Dringlichkeit zu behandeln. Als erste Maßnahme ist die Durchführung einer vertiefenden Untersuchung anzuraten. Dabei sollte geklärt werden, wie mit der Ballung an Leerständen umgegangen werden kann, welche Potenziale reaktivierbar sind und welche Gebäude entfernt werden könnten bzw. sollten. Essenziell ist hierbei jedoch die Zusammenarbeit mit den Eigentümer:innen, da keinerlei baurechtliche Entscheidungen ohne deren Einbeziehung getroffen werden sollten. Zu empfehlen ist etwa die Einberufung eines runden Tisches, bei dem die Eigentümer:innen ihre Entwicklungsideen im Austausch mit der Marktverwaltung diskutieren können. Dies kann in einem Rahmenplan münden, welcher die grundsätzliche Perspektive des Areals sowie Handlungsempfehlungen darstellt.

Grundsätzlich ist bei allen genannten Potenzialen die Zusammenarbeit der Gemeinde mit den Eigentümer:innen notwendig. Verstärkt sollte die Bedeutung und Wirkung der Leerstände für das Ortsbild erläutert und eine Beratung seitens der Kommune angeboten werden.

Rund um den Marktplatz wurden einige **Gewerbebrachen** (mit Restnutzung) erhoben. Aufgrund der Häufung im Bereich rund um Marktstraße und Lindenhöhe sind die dort liegenden Gewerbebrachen mit Vorrangigkeit zu behandeln. Die Planer:innen empfehlen, diese neuen Nutzungen zuzuführen. Die Gebäude auf den Flurstücken 113 und 115 könnten im Erdgeschoss einerseits einer gewerblichen Nutzung wieder zugeführt werden, andererseits auch einer öffentlichen, sozialen Einrichtung zur Verfügung gestellt werden. Bei den genannten Potenzialen bietet sich in den darüberliegenden Stockwerken - in Anlehnung an umliegende Gebäude - eine Wohnnutzung an. Auf Flurstück 88 befindet sich zudem ein großflächiges Gebäude, welches eine Gewerbebrache mit Restnutzung darstellt. Dort befindet sich ein Dorfladen; ein Großteil des Gebäudes ist allerdings leerstehend. Aufgrund der hohen Geschossfläche sollte über eine Machbarkeitsstudie nachgedacht werden, in der Nutzungsarten evaluiert werden, welche sich an dieser zentralen Stelle am Marktplatz integrieren könnten. Denkbar wäre die Nutzung für Wohnraum, öffentliche Treffpunkte, Jugendtreff oder weitere Angebote der sozialen Infrastruktur (z.B. für Bildung). Zu berücksichtigen und einschränkend wirkend ist jedoch der Denkmalschutz, der über diesem Objekt liegt. Ähnlich komplexer stellt sich die Wiedernutzbarmachung der Gewerbebrache mit Restnutzung auf dem Flurstück 33 dar. Das ehemalige Gasthaus zur Post weist eine nicht unerhebliche Geschossfläche sowie eine prominente Lage direkt am südlichen Marktplatz auf, weshalb eine Reaktivierung anzuraten ist. Aus Planer:innensicht wird auch hier die Durchführung einer Machbarkeitsstudie zur Sanierungsbedürftigkeit und Reaktivierbarkeit des Objekts empfohlen. In diesem Zuge ließe sich eine Nachnutzung etwa für Seniorenwohnen, Gastronomie/Hotellerie oder öffentliche Zwecke untersuchen. Da das nebenliegende Flurstück 36 als Baulücke klassisifiziert ist, könnte eine Aktivie-

rung dieser im Zuge der Reaktivierung des Gasthauses vonstattengehen. Mit einem Anbau an die Gewerbebrache könnte so eine aktuell fehlende Raumkante im südlichen Marktplatz-Bereich geschaffen werden, was eine deutliche städtebauliche Aufwertung des Ortsbilds mit sich ziehen könnte.

Zu den genannten bereits leerstehenden Wohngebäude könnten perspektivisch weitere Leerstände hinzukommen. Dies umfasst die aktuell als **Leerstandsrisiken** erhobenen Objekte, d.h. Wohngebäude, die ausschließlich von Bewohner:innen mit einem Alter von über 75 Jahren bewohnt werden. Grundsätzlich verteilen sich diese perspektivischen Potenziale über den gesamten Hauptort; jedoch sind einzelne räumliche Häufungen zu erkennen. Westlich des Marktplatzes rund um die Marktstraße und Bachgasse konnten sechs Leerstandsrisiken erhoben werden. Auch in den Wohngebieten der 1980er Jahre rund um die Bergstraße und Sonnenhang sind geballt Leerstandsrisiken zu erkennen. In beiden genannten Siedlungsgebieten, vorrangig jedoch in dem Areal westlich des Marktplatzes, sollte der Augenmerk auf die Entwicklung der Leerstandsrisiken gelegt werden, um eine Zunahme der bereits vorhandenen Leerstände zu vermeiden. Auch hier wiederum kann die Marktgemeinde Ruhmannsfelden beratend und unterstützend tätig werden, um eventuelle Umbauabsichten oder Eigentümerwechsel zu begleiten.

1 Über die angeführten Innenentwicklungspotenziale auf Objektebene (Leerstände, Gewerbebrachen) sind einige Flächenpotenziale (Baulücken, geringfügig bebaute Grundstücke) erhoben worden. Eine wesentliche Anzahl an **Baulücken** finden sich in den Baugebieten Osterbrünnlweg und Bergstraße aus den 1990er Jahren (Flurstücke 285/3, 285/17, 285/20, 285/23, 373/7, 373/8, 373/1 und 373/12). In diesem Bereich sind aktuell bereits weitere Bautätigkeiten zu erkennen. Da die Baulücken bereits erschlossen sind, ist grundsätzlich eine zügige Bebauung möglich. Um jedoch eine Flächenbevorratung zu vermeiden, ist eine Ansprache der Eigentümer:innen anzuraten. Eventuell sind bereits Bebauungsabsichten angedacht; andernfalls können Beratungsangebote seitens der Kommune aufgezeigt sowie Verkaufs- und Tauschbereitschaften abgefragt werden. Damit könnten die Grundstücke Bauwilligen zur Verfügung gestellt werden, um Neuausweisungen im Außenbereich zu vermeiden. Laut den Bebauungsplänen ist auf den Baulücken eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern (teils Untergeschoss und Erdgeschoss, teils zwei Vollgeschosse) zulässig. Entsprechend bieten sich diese Potenziale vorrangig für junge Familien an.

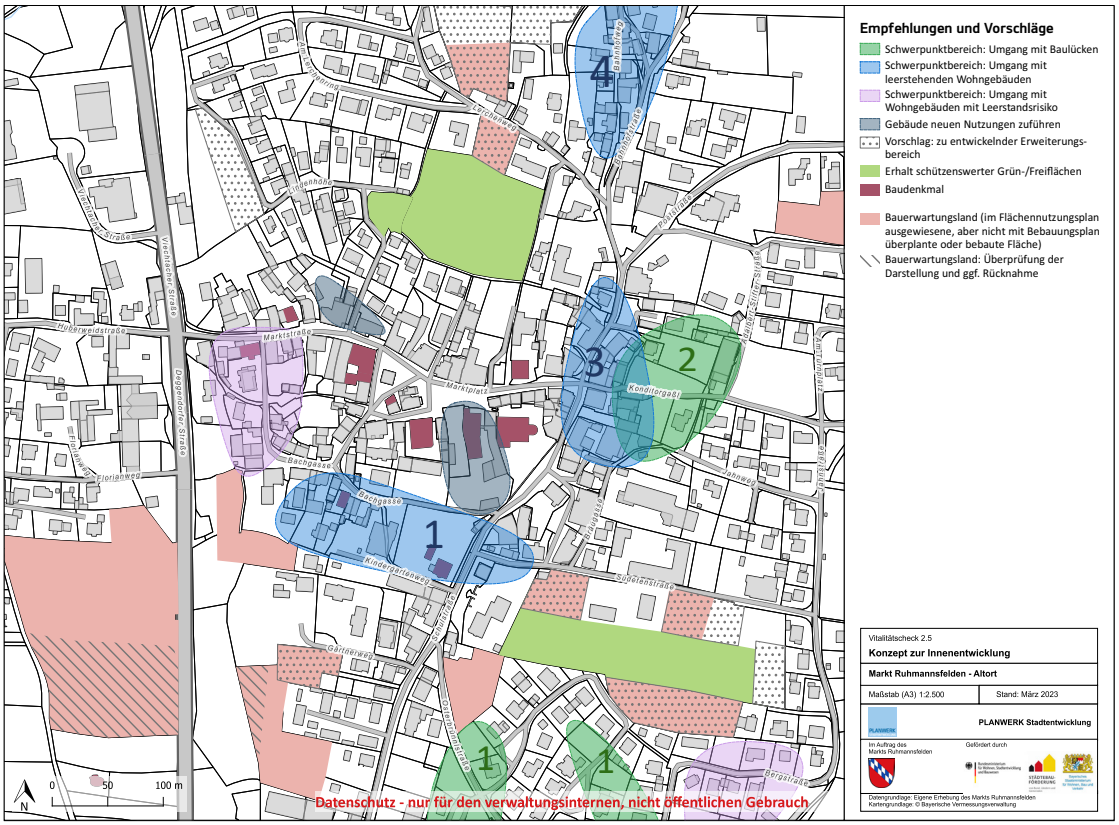
2 Am Konditorgaßl wurden zudem zwei weitere klassische Baulücken erfasst, welche im Gesamten ein nicht unerhebliches Flächenpotenzial aufweisen (Flurstücke 145 und 15/1). Das Flurstück 144 wird aktuell als provisorischer Parkplatz genutzt, was jedoch aus städtebaulicher Sicht eine Mindernutzung darstellt. Daher ist beschlossen worden, den Parkplatz als Wanderparkplatz mit Unisex-Toilette und 2 E-Ladestationen aufzuwerten. Allerdings ist dort die Zuwegung beengt und der Straßenbelag sanierungsbedürftig. Auf dem angrenzenden Flurstück 145 wäre eine Bebauung zu befürworten. Dieses weist aktuell einen dichten Pflanzenbestand auf und wirkt verwildert. Es verfügt über ein nicht unerhebliches Flächenpotenzial, welches sich für eine Geschosswohnungsbebauung anbieten könnte. Eine Bebauung des gegenüberliegenden Flurstücks 15/1 ist jedoch fraglich, da es aktuell als Garten genutzt wird. Die Gemeinde sollte dennoch auf die Eigentümer:innen der genannten Grundstücke zugehen und eventuelle Tausch- und Verkaufsabsichten abfragen.

3 Im Bereich des Baugebiets Bruckhöhe im östlichen Siedlungsbereich ist eine weitere räumliche Häufung klassischer Baulücken festzustellen. Hier finden sich sechs Innenentwicklungspotenziale dieser Kategorie (Flurstücke 267/10, 267/11, 267/12, 267/13, 267/14, 1192/14). Laut dem BeBauungsplan Bruckhöhe, welcher 1983 inkraftgetreten war und in dessen Geltungsbereich sich die klassischen Baulücken befinden, ist hier eine Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern mit Untergeschoss und Erdgeschoss zulässig. Zurückführen lässt sich dies auf die steile Topographie in diesem Bereich, welche eine „klassische“ Bauweise deutlich erschwert. Hier sind spezielle Wohnraumkonzepte gefragt, welche einen Bau in den Hang hinein zulassen. Zusammen mit den Eigentümer:innen kann die Gemeinde hier Ideen entwickeln und durch Architektengespräche ver-

stetigen. Dazu sollte vorerst die Bauabsichten der Eigentümer:innen abgefragt werden; alternativ könnten Tausch oder Verkauf der einzelnen Flurstücke abgefragt werden. Aufgrund der nahen Lage wäre darüber hinaus eine zusammenhängende Bebauung denkbar. Dies würde jedoch maßgeblich von einer Änderung des gültigen Bebauungsplans abhängen, in deren Zuge Wohnformen über Einfamilienhäuser hinaus zugelassen werden.

In der Gesamtheit weist der Hauptort Ruhmannsfelden einige klassische Baulücken auf. Deren Bebaubarkeit und Verfügbarkeit ist jedoch im Einzelfall zu bewerten. Zur Deckung erwartbarer Wohnraumnachfragen in den kommenden Jahren wird die Marktgemeinde Ruhmannsfelden aus Sicht der Planer:innen eine Neuausweisung von Wohnbaugebieten nicht vermeiden können. Im Flächennutzungsplan sind dabei bereits Wohngebiete dargestellt worden; diese Kennzeichnung wird im weiteren Verlauf nochmal aufgegriffen und bewertet.

Zur Schaffung von Wohnbauflächen könnten darüber hinaus die theoretisch verfügbaren Flächenpotenziale **geringfügig bebauter Grundstücke** beitragen. Diese sind in Teilen bereits als Wohngebiete im Flächennutzungsplan dargestellt. Vorrangig hervorzuheben ist hierbei das Innenentwicklungspotenzial südlich der Sudetenstraße auf Flurstück 277. Aktuell mit einem Einfamilienhaus sowie einem Nebengebäude bestanden, weist es weiteres Baulandpotenzial auf. Direkt an die Sudetenstraße angrenzend könnten aus Planer:innensicht ca. fünf weitere Einfamilienhäuser entstehen. Eine straßenbegleitenden Bebauung würde die räumliche Kante entlang der Straße schaffen. Daher wird - sofern die Bereitschaft der Eigentümer:innen erkennbar ist, Teile des Grundstücks zu veräußern oder einzutauschen - empfohlen, die im Flächennutzungsplan bereits als Bauerwartungsland ausgewiesenen Teilbereiche in einen Bebauungsplan zu überführen. Damit könnte ein Lückenschluss zum östlich angrenzenden Bebauungsplangebiet „Am Sportplatz“ hergestellt werden. Obwohl eine Bebauung nach § 34 grundsätzlich möglich erscheint, es jedoch Konflikte zwischen der Definition des Innenbereichs bzw. eines Außenbereichs im Innenbereich auf diesem Flurstück geben könnte, wird zur Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Bauleitplanverfahren empfohlen. Der Grundstücksbereich westlich der Objekte Bergstraße 2 und 4a würde sich aus Planersicht zudem ebenso eignen, bauliche Erweiterungsbereiche zu schaffen. Dies könnte in einem Bauleitplanverfahren mit der Aufstellung eines Bebauungsplans und

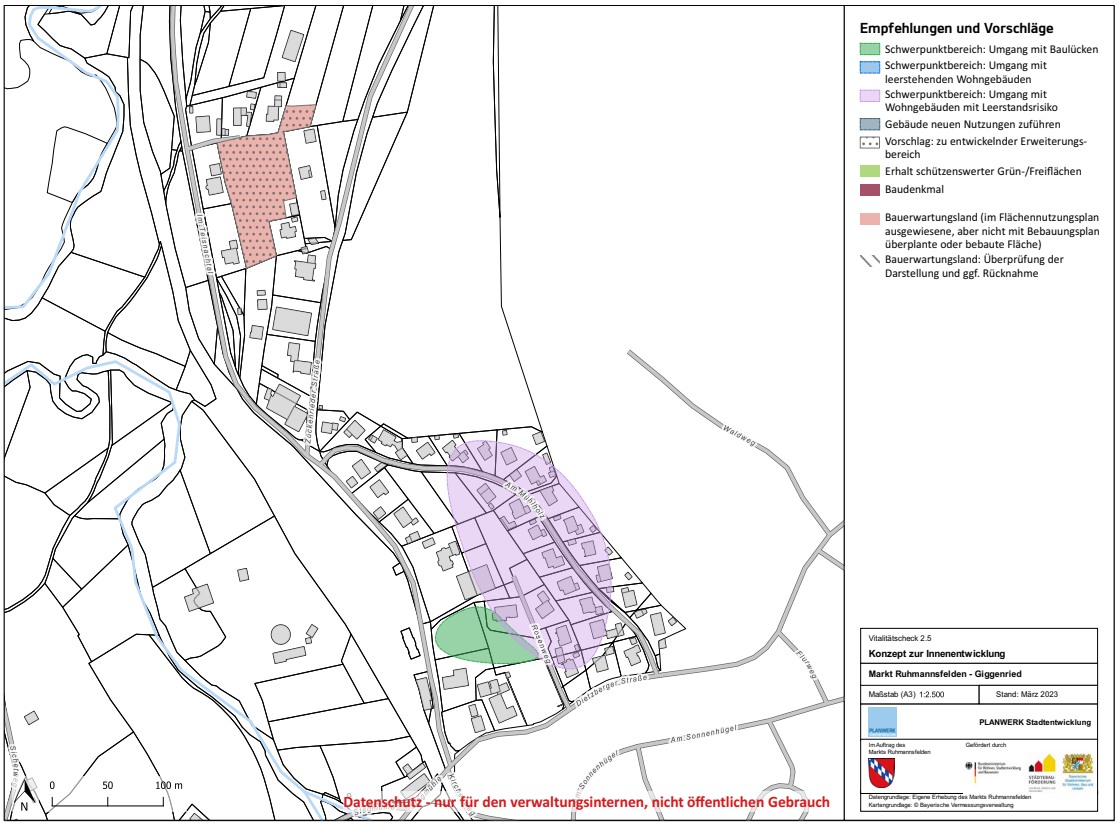


gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans geschehen. Die weiteren Grünflächen des Grundstück, was in etwa der Hälfte der Fläche entspricht, sollten als Grünzäsur zwischen den Siedlungsbereichen sowie als klimawirksame Grünfläche erhalten werden.

Laut Erhebung sind darüber hinaus einige theoretische Nachverdichtungspotenziale im Hauptort Ruhmannsfelden gegeben. Allerdings ist deren Bebaubarkeit in Frage zu stellen. Auch die Verfügbarkeit der noch unbebauten Grundstücksanteile ist fraglich aufgrund oftmaliger Nutzung als Garten, Abstellfläche oder Parkplatz. Zudem sind vor allem bei dieser Potenzialkategorie Eigentumsverhältnisse und der Wunsch nach Privatheit auf dem eigenen Grundstück zu berücksichtigen.

Dagegen sollten laut Planersicht weitere im Hauptort als **Bauerwartungsland** gekennzeichnete Flächen vorrangig zur Wohnbaulandentwicklung genutzt werden. Dies umfasst etwa südliche Teilbereiche der Flurstücke 222 und 225/2 sowie die nördlichen Teilbereiche der Flurstücke 196 und 197/1. Aufgrund ihrer Einbettung in den städtebaulichen Kontext bieten sich hier Lückenschließungen mit Wohn- oder Mischbebauung an, um eine räumliche Kante zum Straßenraum des Lerchenwegs zu schaffen. Diese Grundstücksflächen sind in Teilen im Flächennutzungsplan bereits als Wohngebiete dargestellt. Darüber hinaus könnte - sofern ausreichend Nachfrage nach Wohnbauland gegeben ist - der östliche Bereich des Flurstücks 204 in den Flächennutzungsplan als mögliches Wohngebiet aufgenommen werden. Auf östlicher Seite wäre dieses Areal durch die direkte Lage an der Straße Lindenhöhe bereits erschlossen. Wie die erstgenannten potenziellen Erweiterungsbereiche auch ist der Bereich südwestlich des Gärtnerwegs als mögliche Erweiterungsfläche in die Flächennutzungsplanung aufgenommen worden. Die einige Flurstücke umfassende Fläche bietet sich aus Planersicht zur Schließung des Siedlungszusammenhangs und zur Ortsabrundung in Richtung der Bundesstraße an.

In einigen bisher angedachten **Siedlungserweiterungen** könnte hingegen aus Planer:innensicht eine Rücknahme der Flächen angedacht werden. Vorrangig zu nennen ist das Areal südlich der Wohngebäude Bühlfelderweg 7, 7a und 7b, welches im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt ist. Mit über 2,4 ha wurde ein im Vergleich zur aktuellen Siedlungsfläche sehr großflächiges Gebiet dargestellt. Da aus der Wohnbaulandbedarfsberechnung abgeleitet durchaus Wohnraumnachfragen in den künftigen Jahren zu erwarten sind, sollten vorrangig die nördlichen



Bereiche dieses Bauerwartungslands (Flurstücke 404, 405, 406, 407, 408 und 409) erhalten bleiben. In Richtung Süden jedoch könnte Rücknahme der Siedlungserweiterung - auch für eine zusammenhängende Siedlungsstruktur - angedacht werden. Aufgrund der Großflächigkeit des Areals könnte im Zuge eines Bauleitplanverfahrens und der Aufstellung eines Bebauungsplans die Errichtung von Geschosswohnungsbauten zugelassen werden. Damit könnte - neben der Schaffung von Bauplätzen für Einfamilienhäusern - der Bedarf an kleineren Wohnungen gedeckt werden.

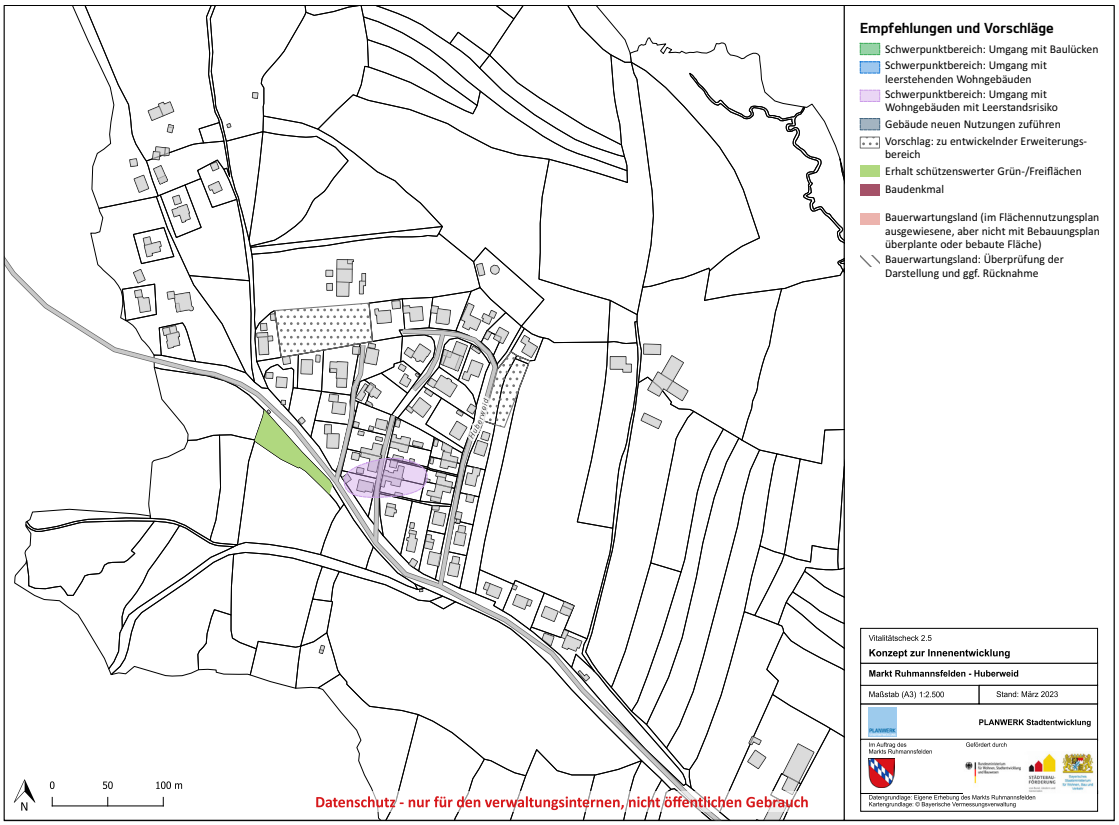
Vor der Erschließung von Erweiterungsbereichen und bereits als Bauerwartungsland gekennzeichneten Flächen sollten jedoch vorrangig Potenziale im Innenbereich reaktiviert werden.

Das Flurstück 383 wird zudem im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt. Zur Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers an dieser Stelle und zur Abgrenzung in Richtung Bundesstraße wird angeraten, das Bauerwartungsland um den westlich verlaufenden Streifen zu verkleinern.

7.2 Am Mühlholz

Der Ortsteil Am Mühlholz zeichnet sich vorrangig als attraktiver Wohnort aus, wobei sich hier auch vereinzelt Nahversorgungsangebote für die ansässige Bevölkerung befinden. Zu nennen sind hier eine Metzgerei sowie ein kleiner Nahversorger. Zudem weist der Ortsteil die Besonderheit der Lage am Bahnhof auf, welche die Attraktivität des Wohnens vor allem für Berufspendler:innen stützt.

Im südlichen Bereich des Ortsteils konnten zwei nebeneinanderliegende **Baulücken** mit einer Gesamtfläche von rund 0,3 ha erhoben werden, welche ein nennenswertes Bebauungspotenzial aufweisen (Flurstücke 1144/46 und 1144/50). Einerseits würde sich das Potenzial aufgrund seiner direkten Lage neben einer Kranken- und Altenhilfe für ein Senioren-/Pflegewohnheim anbieten. Aufgrund der Großflächigkeit der Flurstücke könnten einige Pflegeplätze, Freizeit- und Grünflächen sowie Gemeinschaftsbereiche geschaffen werden. Auch barrierefreie Seniorenwohnungen mit bei Bedarf zubuchbaren Pflegeleistungen könnten angedacht werden. Andererseits befinden sich die Grundstücke direkt an der Bahnlinie sowie der Bahnhaltestelle Ruhmannsfelden mit regelmäßiger Anbindung an Deggendorf und weitere



umliegende Gemeinden. Daraus ergeben sich Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnungen für Berufspendler:innen oder Studierende. Insbesondere kleinflächiger Wohnraum ist im Markt Ruhmannsfelden zum aktuellen Zeitpunkt kaum vorzufinden. Da jedoch hier Bedarfe bestehen bzw. in Zukunft aufgrund der Singularisierung noch weiter anwachsen werden, sollte die Schaffung entsprechender Wohnungen (ca. 30 bis 50 m²) forciert werden.

Dazu müsste jedoch der Bebauungsplan „Am Bahnhof“ geändert werden; darin sind aktuell nur Einfamilienhäuser, eine geringe Grundflächenzahl von 0,4 sowie höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Mischgebiet dargestellt. Dies würde der dargestellten Nutzungsmöglichkeiten nicht entgegenstehen.

Positiv hervorzuheben ist für den Ortsteil Am Mühlholz, dass keine **leerstehenden Wohngebäude** vorzufinden sind. Allerdings konnten rund um die Straße Am Mühlholz sowie am Rosenweg sechs Wohngebäude mit Leerstandsrisiko erhoben werden. Zum einen sollte die Marktgemeinde die Entwicklung in diesem Bereich beobachten, um bei einem ggf. Leerfall rechtzeitig eingreifen zu können. Hier könnten Unterstützungsangebote seitens der Verwaltung, um Eigentümerwechsel zu begleiten, hilfreich sein. Zum anderen sollten die Leerstandsrisiken als Indikator für bevorstehende Umbruchprozesse verstanden werden. Auch hier wiederum kann eine Beratung seitens der Kommune bzw. die Ausgabe von Gutscheinen für eine Architektenberatung unterstützend wirken. Dabei können Fragestellungen und Fördermöglichkeiten zum potenziellen barrierefreien Umbau sowie Abtrennung von Wohneinheiten behandelt werden.

Als dritter räumlicher Schwerpunkt ist der Bereich östlich der Wohngebäude Im Teisnachtal 6 und 8 anzuführen. Die Flurstücke 1121, 1120 sowie der südliche Teil des Flurstücks 1124 sind aktuell noch unbebaut, im Flächennutzungsplan jedoch als Mischgebiet dargestellt. Sollte eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauland im Ortsteil Am Mühlholz bestehen, bietet sich aus Planersicht vorrangig dieser Bereich für Wohnbaugrundstücke an. Auf der Fläche, welche gesamt etwa 0,6 ha umfasst, könnten so rund sechs Ein- oder Zweifamilienhäuser entstehen. Als Grundlage sowie für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist dabei anzuraten, einen Bebauungsplan aufzustellen, dessen Inhalte (GRZ, GFZ, zulässige Höhe, Gestaltung etc.) sich an die bauliche Umgebung anpassen.

7.3 Huberweid

Im Vergleich zum Hauptort sowie zum Ortsteil Am Mühlholz finden sich im westlich gelegenen Ortsteil Huberweid keinerlei Versorgungseinrichtungen; der Ortsteil dient lediglich als Wohnort. Entsprechend verhalten sollte aus Planersicht die Weiterentwicklung Huberweids vonstattengehen.

Im südlichen Bereich und damit in prominenter Lage an der Hauptstraße befinden sich zwei **Leerstandsrisiken** (Flurstücke 926/9 und 926/12), deren Entwicklung - ähnlich wie bereits bei den vorhergehenden Potenzialen geschildert - durch die Marktverwaltung beobachtet werden sowie ggf. mit Beratungsbedarfen zu barrierefreiem Wohnen oder Eigentümerwechsel begleitet werden sollte. Aufgrund der geringen Anzahl von lediglich zwei Grundstücken leiten sich hierbei jedoch keine akuten Maßnahmen ab; die Potenziale sind aus Planersicht mit geringerer Dringlichkeit zu behandeln. Südwestlich der Hauptstraße liegt eine attraktive **Grünfläche**, welche aktuell als Bolz-/Spielplatz, Treffpunkt sowie Garten genutzt wird. Aufgrund dieser wertvollen Nutzungen und entsprechenden Bedeutung für die ansässige Bevölkerung sollte diese vorrangig geschützt werden und unbebaut bleiben.

Abbildung 25: Grün- und Freizeitfläche in Huberweid

Anderweitige **Bebauungsmöglichkeiten** finden sich aus Planersicht dagegen in zwei Teilbereichen in Huberweid: der südliche Bereich des Flurstücks 921 sowie die nördlichen Bereiche der Flurstücke 927 und 928. Diese Grundstücksteile befinden sich

allesamt im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung und sind im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Ruhmannsfelden als Wohngebiet dargestellt. Entsprechend könnte eine Bebauung nach § 34 BauGB angedacht werden, was die Schaffung von Ein-/Zweifamilienhäusern mit höchstens Zweivollgeschossen und die Ausreizung der GRZ von bis zu etwa 0,3-0,4 ermöglichen könnte. Voraussetzung ist hierbei jedoch die Bereitschaft der Eigentümer:innen, diese Flächen an die Gemeinde zu verkaufen oder zu tauschen. Darüber hinaus empfehlen die Planer:innen, keine weiteren Baugebiete auszuweisen. Vielmehr sollte sich die bauliche Entwicklung der Gemeinde auf den Hauptort fokussieren.

7.4 Zusammenfassung und Umsetzungsschritte

Die Marktgemeinde Ruhmannsfelden weist eine Vielzahl an attraktiven Innenentwicklungspotenzialen, Erweiterungsmöglichkeiten in der Siedlungsstruktur sowie ein im Verhältnis zur Einwohnerzahl breites Angebot an Nahversorgungseinrichtungen auf. Diese Faktoren tragen zu einer positiven Perspektive für eine geordnete Siedlungsentwicklung in den künftigen Jahren bei. Aus Planersicht empfiehlt es sich, die bauliche Entwicklung vorrangig im Hauptort zu forcieren, während in den Ortsteilen (dabei vor allem in Huberweid) auf die Deckung von endogenen Bedarfen gesetzt werden sollte.

Für eine zielgerichtete kommunale Baupolitik können der Marktgemeinde Ruhmannsfelden einige Umsetzungsschritte an die Hand gegeben werden. Die Erfahrung zeigt, dass Innenentwicklung als Daueraufgabe verstanden und von Politik und Verwaltung, Eigentümer:innen, Vertreter:innen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Architekt:innen und Planer:innen gemeinsam bewältigt werden muss. Der Fokus sollte dabei weiterhin auf „Innen vor Außen“ gelegt werden, um eine übermäßige Flächeninanspruchnahme zu vermeiden. Die Herausforderungen, vor denen Ruhmannsfelden im ländlichen Raum steht, sollten es ermöglichen, dass einzelne Projekte und Maßnahmen beispielsweise mit Unterstützung der Städtebauförderung, z.B. im Rahmen der Förderinitiative „Innen statt Außen“ umgesetzt werden können. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Fördergeber wird empfohlen.

Wie bereits im vorliegenden Konzept näher ausgeführt, sind die in folgender Abbildung dargestellten Handlungsschritte für eine erfolgreiche Innenentwicklung sowie Bauland- und Wohnraummobilisierung erforderlich. Dabei ermöglichen diese der Kommune eine strategische Herangehensweise.

Zeitnah umzusetzende Maßnahmen sind die Definition der Zuständigkeiten für das Thema Innenentwicklung und Schaffung zeitlicher Kapazitäten bzw. einer weiteren Personalstelle zur Umsetzung entsprechender Maßnahmen. Insbesondere die Datenbank der Innenentwicklungspotenziale muss stetig gepflegt werden. Weiterhin ist es zwingend notwendig, die Bevölkerung für das Thema Innenentwicklung zu sensibilisieren und über verschiedene Medien zu informieren.

Mittelfristige Maßnahmen sind die Schaffung und Etablierung weiterführender Angebote, wie bspw. die Bündelung von Informationen auf einem extra hierfür bereitgestellten Internetportal oder die Mitgestaltung des Wohnungsangebotes über Konzeptvergaben, Städtebauliche Verträge, usw. Zusätzlich bietet es sich an, ein Unterstützungssystem aufzubauen, um vorhandene Angebote zu bewerben und Interessierte zu beraten. Der Kreis Steinfurt[1] macht dies z.B. über sog. Orientierungsberatungen. Hier können Eigentümer: innen gezielt angesprochen und Alternativen aufgezeigt werden. Dies setzt voraus, dass Informationen über bestehende Wohnungsbestände, z.B. über eine kommunale Immobilienbörse, vorliegen und Alternativen aktiv über die Kommune gefördert werden, etwa über Kooperationen mit Bauträgern. Zudem kann über ein ehrenamtliches oder teils gefördertes Unterstützungssystem, z.B. über ehrenamtliche Bau-/Leerstandslotsen oder über ein Leerstandsmanagement, fehlende personelle Ressourcen in der Verwaltung kompensiert werden und langfristig den Prozess voranbringen.

Langfristig bedarf es der kontinuierlichen Umsetzung der gesetzten Innenentwicklungsziele. Über eine aktive Boden- und Liegenschaftspolitik gilt es, die Innenentwicklung weiter zu verfolgen und zu verstetigen. Zusätzlich zu den bestehenden Instrumentarien vereinfacht eine einheitliche Kommunikation nach außen den Prozess zur Wohnraum- und Baulandmobilisierung. Stra-

1 Beispiel: Orientierungsberatungen im Kreis Steinfurt

tegien und Maßnahmen der Innenentwicklung können so mit einer höheren Durchschlagskraft vorangebracht und umgesetzt werden.

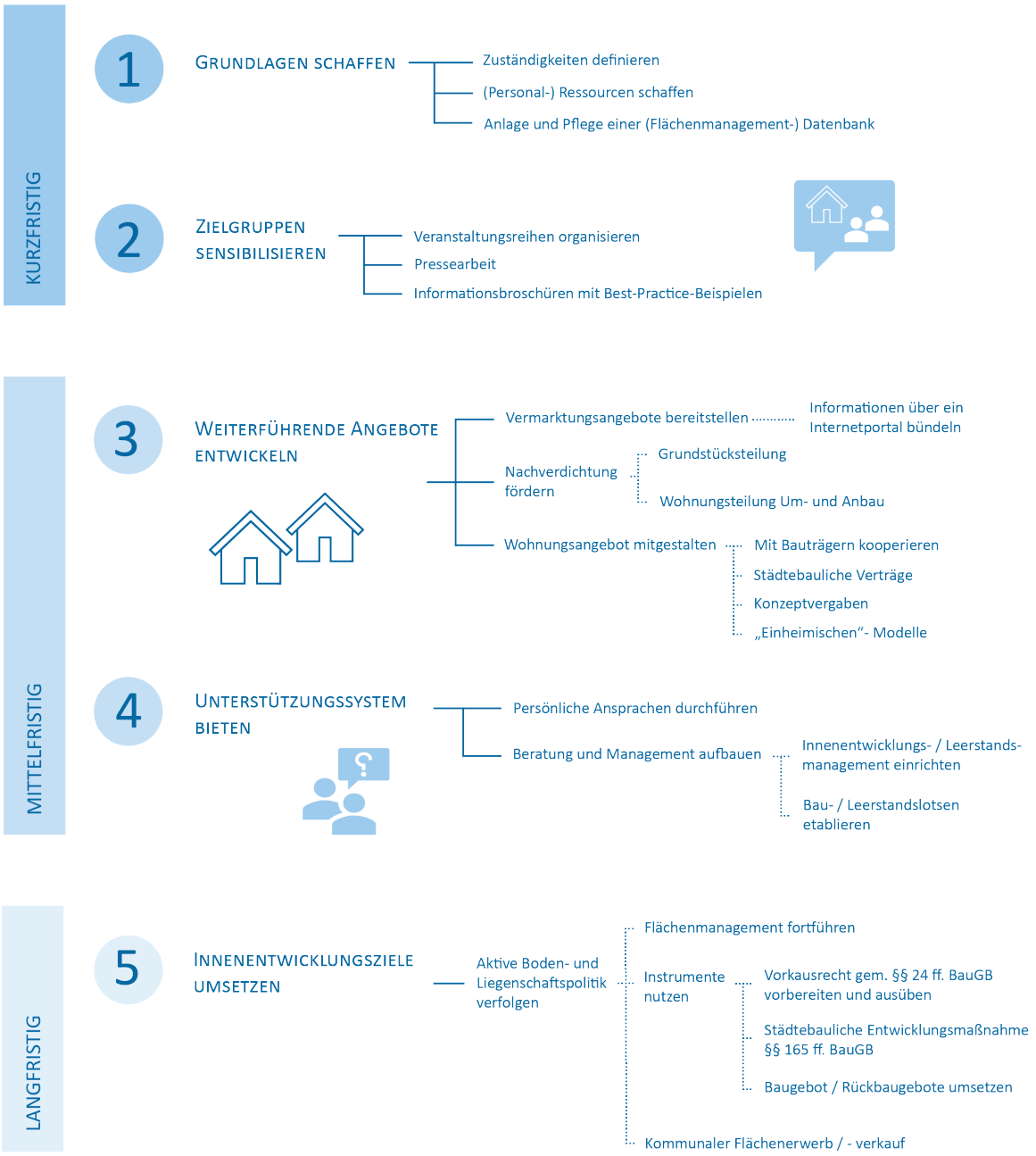


Abbildung 26: Empfohlene Umsetzungsschritte.
Eigene Darstellung angelehnt an ifeu-Institut für Energie- und Umweltforschung

8

Anhang

8. Anhang

- Bauphasenkarten
- Karten Innenentwicklungspotenziale nach Ortsteilen
- Karten Veränderung der Innenentwicklungspotenziale nach Ortsteilen 2017 - 2023
- Karten Versorgungseinrichtungen nach Ortsteilen und Gesamtgemeinde
- Karten Handlungsempfehlungen und Vorschläge zur Innenentwicklung

geografie & service

Jugendworkshop (2. Marktwerkstatt)

zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK)

Gemeinde Ruhmannsfelden 2022

30.04.2022

Dokumentation

geografie & service

Jugendworkshop
zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) Gemeinde Ruhmannsfelden 2022

Sa., 30.04.2022, 10:00 – 14:00 Uhr
Am Badeweiher in Ruhmannsfelden

Drehbuch / Ablaufplan

ab 15:00	*Ankommen TN, Namensschilder, TN-Liste, Getränke*
15:30	**Begrüßung** **Einführung**
15:50	**Gruppenarbeit Phase 1** „Wenn ich König:in von Ruhmannsfelden wäre, würde ich…“ In 2 Arbeitsgruppen
16:25	**Vorstellen der Ergebnisse der anderen Gruppe**
16:40	**Gruppenarbeit Phase 2** „An welchen Orten fühlt ihr euch wohl / nicht wohl?“ „Was gefällt euch und gefällt euch nicht in Ruhmannsfelden?“ In 2 Arbeitsgruppen
17:05	**Vorstellung der Ergebnisse und Diskussion mit Bürgermeister und Gemeinderatsmitgliedern**
17:25	Pause mit Pizza
	Vorstellung von „Demokratie Leben“ und weitere Begleitung der Jugendlichen durch Landratsamt
ca. 17:30	**Ende der Veranstaltung**

Begrüßung, Einführung

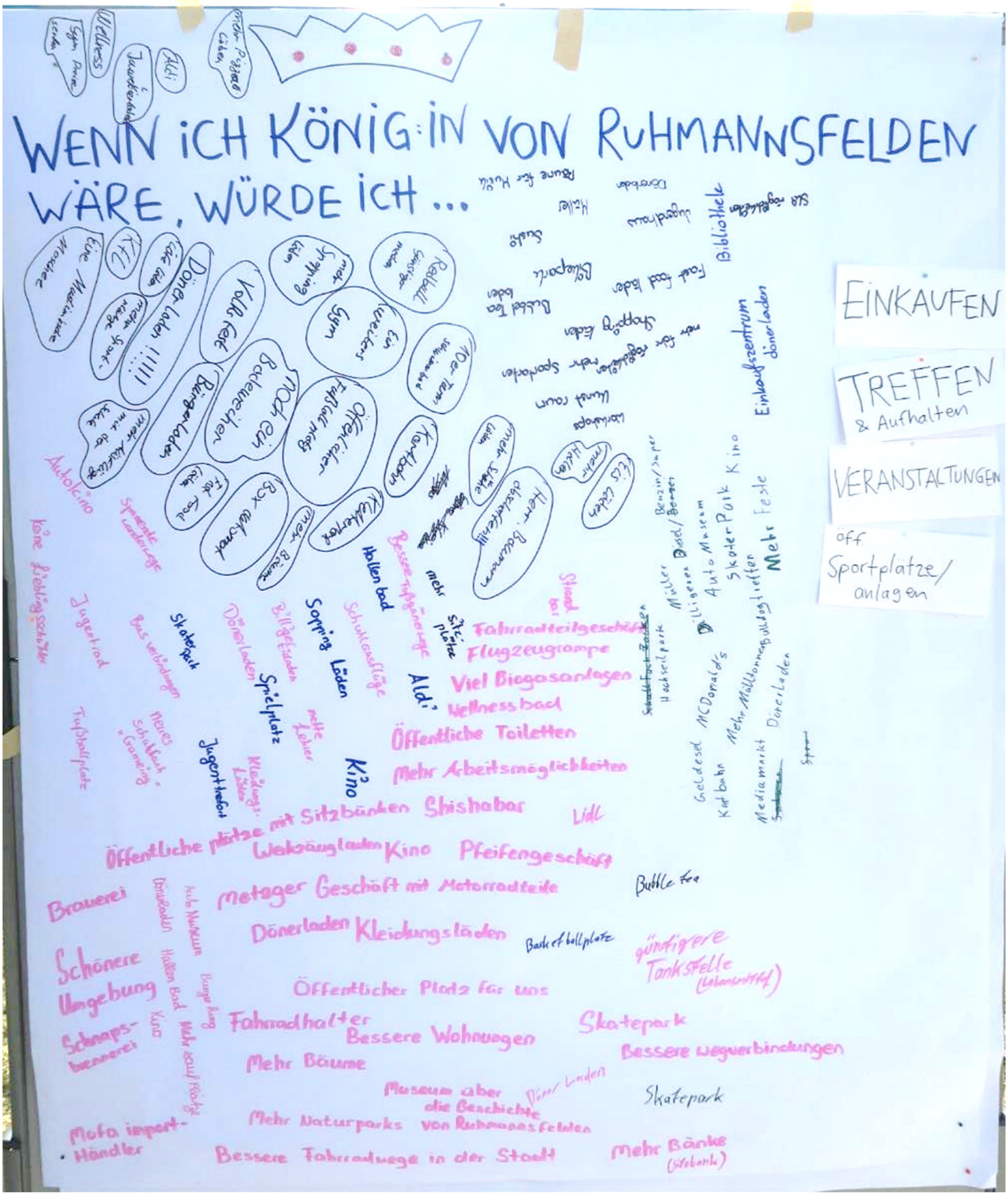
Nach Eintrag die Teilnehmerliste, begrüßt der Erste Bürgermeister des Marktes Ruhmannsfelden, Werner Troiber, herzlich alle Teilnehmenden am Jugendworkshop am Badeweiher. Danach stellen sich das ISEK Planungsteam, vertreten durch Gero Wieschollek (geografie&service) und Sophia Heilscher (PLANWERK STADTENTWICKLUNG), sowie Edith Aschenbrenner (Jugendpflegerin Landratsamt Regen), Robin Gigl (Landratsamt Regen) und Sigrid Kick (Demokratie Leben) vor, die den Jugendworkshop begleiten und Ansprechpartner:innen für die Jugendlichen darstellen. Auch Mitglieder aus dem Gemeinderat Ruhmannsfelden sind anwesend und werden begrüßt.

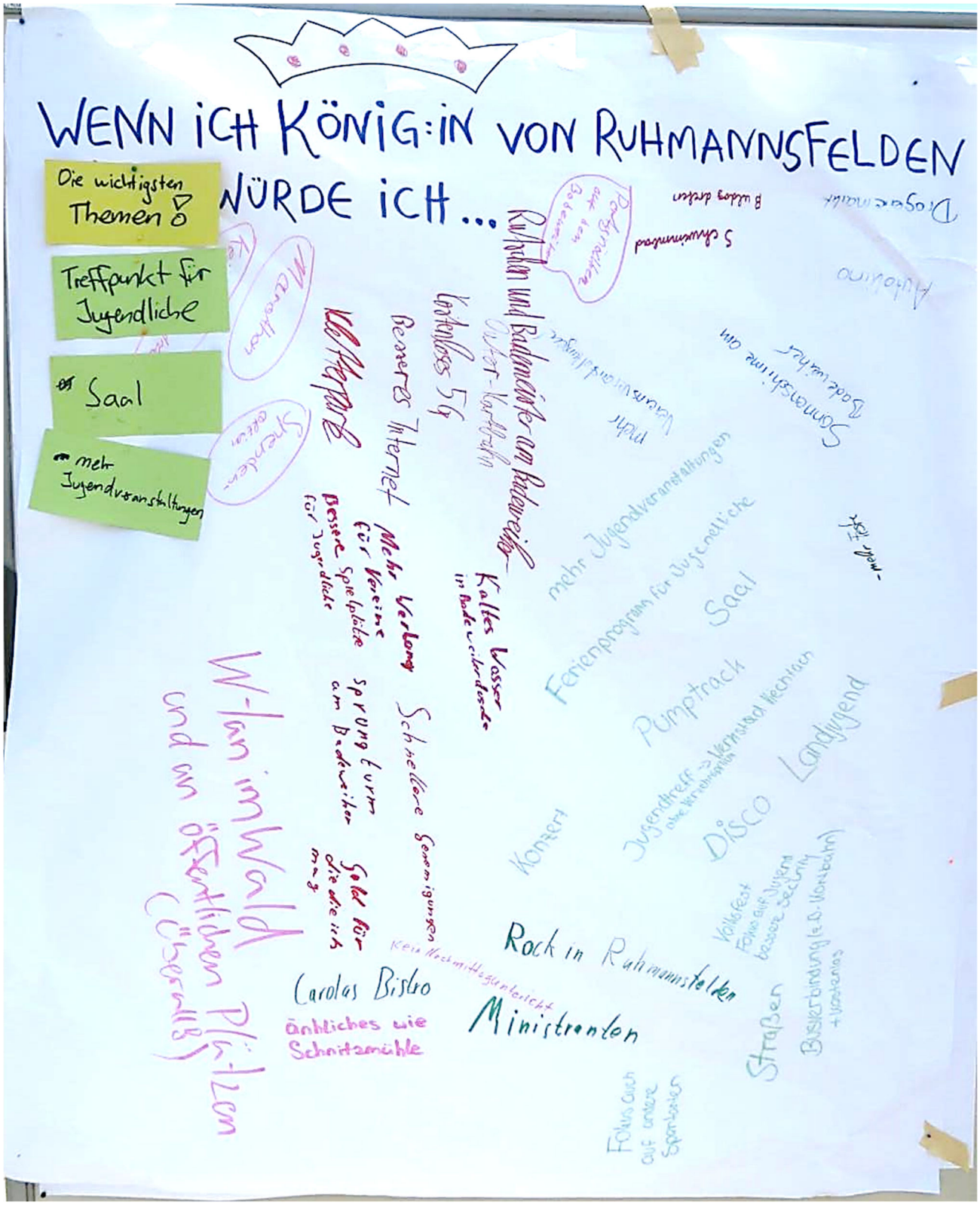
Nach einer kurzen Einführung in den Ablauf des Jugendworkshops werden zwei Gruppen gebildet und die erste Aufgabe begonnen:

Gruppenarbeit Phase 1
„Wenn ich König:in von Ruhmannsfelden wäre, würde ich…“

Aufgabe: „Stellt euch vor, ihr wärt König:in von Ruhmannsfelden. Was würdet ihr verändern oder ins Leben rufen? Schreibt oder malt eure Ideen auf das große Plakat oder teilt und eure Ideen mit!

geografie & service




WENN ICH KÖNIG:IN VON RUHMANNSFELDEN WÜRDE ICH...
Die wichtigsten Themen
Treffpunkt für Jugendliche
Saal
mehr Jugendveranstaltungen
Ruhebänke und Bademöglichkeit am Badesee
Gutes Kartoffelfeld
Kostenloses 5G
Besseres Internet
Mehr Verkehr
Schnellere Genehmigungen
Kaltes Wasser in Badewasserdusche
mehr Jugendveranstaltungen
Ferienprogramm für Jugendliche
Saal
Pumptrack
Jugendtreff
Disco
Landjugend
Konzert
Rock in Ruhmannsfelden
Ministranten
Straßen
Carolas Bistro
ähnliches wie Schnitzmühle
W-lan im Wald und an öffentlichen Plätzen (Überall)

Ergebnisse aus der Gruppenarbeit Phase 1:

Gastronomie - Mehr Pizzaläden - Bubble Tea Laden (2x) - Fast Food Läden (2x) - Burger King - MC Donald‘s - Dönerladen (6x) - Eisläden, billiger - Sushi - Red Bull günstiger machen - Burgerladen - Café Läden - Schnapsbrennerei - Brauerei - Strandbar - Shisha Bar - Carolas Bistro (wiederbeleben)	**Einkaufen** - Aldi (2x) - Metzger - Drogeriemarkt - Müller (2x) - Günstigere Tankstelle (Snacks) - Einkaufszentrum - Juwelierläden - Shoppingläden (3x) - Mehr Schuhläden - Kleidungsläden (2x) - Werkzeugladen - Pfeifengeschäft - Geschäft mit Motorradteilen - Mofa Importhändler - Mediamarkt
Treffen - Kunstraum - Jugendhaus - Räume für Musik - Jugendtreff (2x), vgl. Viechtach - Öffentlicher Platz für uns - Bulldogtreffen (2x)	**Veranstaltungen** - Volksfest - Volksfest mit Fokus auf Jugend und besserer Security - Mehr Hallen - Saal für Veranstaltungen (2x) - Autokino (2x) - Mehr Feste (2x) - Rock in Ruhmannsfelden - Partynächte am Badeweiher - Mehr Vereinsveranstaltungen - Marathon - Mehr Jugendveranstaltungen - Konzert
Freizeitangebote - Mehr Sportarten (2x) - Mehr Sportplätze - Skaterpark (4x) - Fußballplatz - Basketballplatz - Öffentlicher Fußballplatz - Bikepark - Bessere Spielplätze für Jugendliche (2x) - Kletterpark (2x) - Hochseilpark - Kartbahn (4x)	**Bildung** - Bibliothek - Mehr Ausflüge mit der Schule (2x) - Nette Lehrer - Keine Lieblingsschüler - Neues Schulfach „Gaming“ - Automuseum (2x) - Museum über die Geschichte von Ruhmannsfelden - Kein Nachmittagsunterricht - Workshops

- Pumptrack - Ski Möglichkeiten - Hallenbad (3x) - 10er Turm Schwimmbad - Wellnessbad (2x) - Sprungturm am Badeweiher - Noch ein Badeweiher - Sonnenschirme am Badeweiher - Derzeit: Kaltes Wasser in Badeweiherdusche (ändern) - Rutschen und Bademeister am Badeweiher - Ein weiteres Gym - Gym Preise senken - Box Automat - Kino (4x) - Spannende Wanderwege - Mehr Werbung für Vereine - Ferienprogramm für Jugendliche - Disco - Ähnliches wie Schnitzmühle	**Fortbewegung** - Mehr Fahrmöglichkeiten - Busverbindungen (2x), kostenlos - Fahrradteilgeschäft - Flugzeugrampe - Bessere Wegverbindungen - Bessere Straßen **Öffentlicher Raum** - Mehr Bäume (2x) - Mehr Sitzplätze (2x) - Öffentliche Plätze mit Sitzbänken - Bessere Fußwege - Öffentliche Toiletten - Fahrradhalter - Bessere Fahrradwege im Ort - Schönere Umgebung - Mehr Mülltonnen - WLAN im Wald und öffentlichen Plätzen (überall)
Weiteres - Eine muslimische Moschee - Viele Biogasanlagen - Mehr Arbeitsmöglichkeiten - Bessere Wohnungen - Mehr Naturparks - Billigeren Diesel/Benzin/Super - Kostenloses 5G - Besseres Internet - Schnellere Genehmigungen - Spendenaktion - Geldesel - Gold für die, die ich mag	**Mitbestimmung/Engagement** - Jugendrat - Landjugend - Ministranten

Nachdem sich die Jugendlichen ihre Ergebnisse gegenseitig vorgestellt haben, geht es in derselben Gruppeneinteilung weiter mit der Gruppenarbeit Phase 2.

Gruppenarbeit Phase 2

„An welchen Orten fühlt ihr euch wohl / nicht wohl?“ „Was gefällt euch und gefällt euch nicht in Ruhmannsfelden?“

Aufgabe:

„Schreibt auf Karten oder teilt uns mit, was ihr an Ruhmannsfelden gut oder nicht gut findet.

Markiert mit Klebepunkten auf der Karte, wo ihr euch wohlfühlt und wo nicht. Teilt uns mit, warum!“

ISEK Ruhmannsfelden
Jugendworkshop 30.04.2022
An welchen Orten fühlt ihr euch in Ruhmannsfelden
Fußballplatz
negativ: keine private Nutzung
(benötigt Schlüssel)
Mehrzweckhalle
- wird zu wenig genutzt
- andere Veranstaltungen machen? (Konzert)
Bahnhof
positiv: gute Verbindung
negativ: kein Busunterstand, wird nicht gesamt, dreckig
Pfarrheim
gut, dass es da ist?
aber mehr Veranstaltungen
Segelsaal + großer Saal
- wird nicht mehr genutzt
Norma
Fitnessstudio
Grundschule
Volksballplatz
Leerstand
Altenheim
gibt leider kein Sommerfest mehr
Huberweiß-Spielplatz
potentiell gut, zu wenig/alte Geräte
Volksfest
- sehr cool aber ganzjährige Nutzung wäre schön
Kneippbecken
- renovierungsbedürftig
(Dächer, Anlage, WC)
Schöner Kindergarten?
Zentraler Jugendtreff
z.B. Haus des Lebens
Jugendtreff
z.B. Stern-Anwesen
Lost place
Underweiher
positiv?
negativ: nur 1 Umkleidekabine
Marktplatz + Eisdiele
der draus machen
positiv: • Eisdiele
• Platz vorhanden
negativ: • Sitzplätze
• nicht natürlich
Veranstaltungen am Marktplatz?
z.B. Bulldog / Oldtimer Treffen
mehr Werbung für Vereinsleben
Bildungsangebote

Nach der Gruppenarbeit Phase 2 kommen der Erste Bürgermeister Werner Troiber und die anwesenden Gemeinderäte zur Vorstellung der Ergebnisse beider Gruppen dazu. Daraus entsteht ein Dialog zwischen den Vertretern der Gemeinde und den Jugendlichen. Der Jugendbeauftragte des Marktes Ruhmannsfelden steht jederzeit für Fragen oder Anregungen durch die Jugendlichen zur Verfügung.

Ergebnisse aus Gruppenarbeit Phase 2 und Anmerkungen der Gemeinde:

Ort	Das ist gut	Das ist schlecht	Anmerkung Gemeinde
Schule Positive Punkte: **1** Negative Punkte: **7**	- Volleyball-platz - Coole Grund-schule	- Einkaufsmöglichkeit in der Nähe der Schule fehlt - Im Pausenhof in der Schule fehlen Bäume, Schaukeln, und weitere Beschäftigungsangebote	
Mehrzweck-halle Positive Punkte: **2** Negative Punkte: **1**		- Wird zu wenig genutzt - Es sollten dort auch andere Veranstaltungen stattfinden (z.B. Konzerte)	
Fußballplatz Positive Punkte: **0** Negative Punkte: **1**		- Keine private Nutzung möglich (Schlüssel wird benötigt)	
Marktplatz Positive Punkte: **2** Negative Punkte: **1**	- Eisdiele (3x genannt) - Treffmöglich-keit	- Langweilig - Zu wenig Grün - Zu wenig Bäume, kein Schatten - Keine gemütlichen Sitzmöglich-keiten - Zu wenige Sitzplätze - Sollte mehr genutzt werden (3x genannt) - Mülleimer überfüllt - Öffentliche Klos fehlen - Stände mit Lebensmitteln am Marktplatz (z.B. Maronen im Winter, je nach Saison) wären gut - Ein Marktplatz wie in Deggen-dorf mit vielen Läden wäre gut - Es fehlen Veranstaltungen am Marktplatz, z.B. Traktor-/Oldti-mertreffen	Das Haus des Lebens steht als möglicher Jugendtreff nicht zur Verfügung, da es ander-weitig vermietet ist. Über die neu zugründende „ILE Pfahl“ (Kooperation mit anderen Gemeinden) sollen Generationensitzgelegenhei-ten gebaut werden. Veranstaltungen wären denk-bar, z. B. Tag der Technik, Tag der Hilfsorganisationen u. a.
Badeweiher Positive Punkte: **5** Negative Punkte: **0**		- Umkleiden am Badweiher zu wenig und schlecht; nur eine Umkleidekabine - Überweg zum Badeweiher (über die Deggendorfer Straße) ist sehr gefährlich -> Zebrastreifen/Ampel fehlt **Ideen:** - Sprungturm am Badeweiher mit Bademeister - Wasserrutsche	Eine Wasserspieleinrichtung ist geplant und die Jugendli-chen sollen in die Planung einbezogen werden.

Bahnhof Positive Punkte: **1** Negative Punkte: **3**	Gute Verkehrsanbindung	- Fahrräder werden gestohlen - Mädels haben Angst - Man fühlt sich beobachtet - Kein Bushäuschen, es wird nicht geräumt, dreckig	
Zuckenrieder Straße Positive Punkte: **0** Negative Punkte: **1**		Leerstand Altenheim	
Wohnmobilstellplatz Positive Punkte: **1** Negative Punkte: **1**	Volksfest	Ist nicht attraktiv, weil Schutt usw. daliegen. Weitere anderweitige Nutzung wäre gut.	Die Gemeinde schaut sich vor Ort zusammen mit den Jugendlichen die Situation an, um eine Lösung zu finden.
Pfarrheim	Gut, dass es da ist	Zu wenige Veranstaltungen	
Segelsaal + großer Saal		Wird nicht mehr genutzt	
Layer7 Positive Punkte: 1 Negative Punkte: 0	- Stammtisch am Donnerstag - Partyraum		
Kindergarten Positive Punkte: **1** Negative Punkte: **0**	Schöner Kindergarten		
Kreuzung Kindergartenweg/Schulstraße Positive Punkte: **0** Negative Punkte: **1**		lost place	
Stern Anwesen	Gute Möglichkeit für Jugendtreff		Das Gebäude ist in Privateigentum und derzeit nicht für die Gemeinde nutzbar.
Grünfläche am Lerchenweg Positive Punkte: 0 Negative Punkte: 1		Es gibt leider kein Sonnwendfeuer mehr	
Tankstelle Positive Punkte: **0** Negative Punkte: **1**		Zu teuer (Snacks, Getränke)	
Norma, Fitnessstudio Positive Punkte: **1** Negative Punkte: **0**			
Bolzplatz in Huberweid Positive Punkte: **0** Negative Punkte: **1**	Potenziell gut	Zu wenige und alte Geräte	Steht grundsätzlich zur Nutzung zur Verfügung. Für einen anderweitigen „Multifunktions-Bolzplatz“ hat die Gemeinde keine Fläche zur Verfügung.

Edeka Positive Punkte: **3** Negative Punkte: **0**	Gute Einkaufs-möglichkeit		
Kneippanlage Osterbrünnl Positive Punkte: **1** Negative Punkte: **0**	Schöne Sitz-möglichkeit	Kneippanlage erneuerungsbe-dürftig (auch Bänke, Anlage, Weg)	

Holprige Straßen:

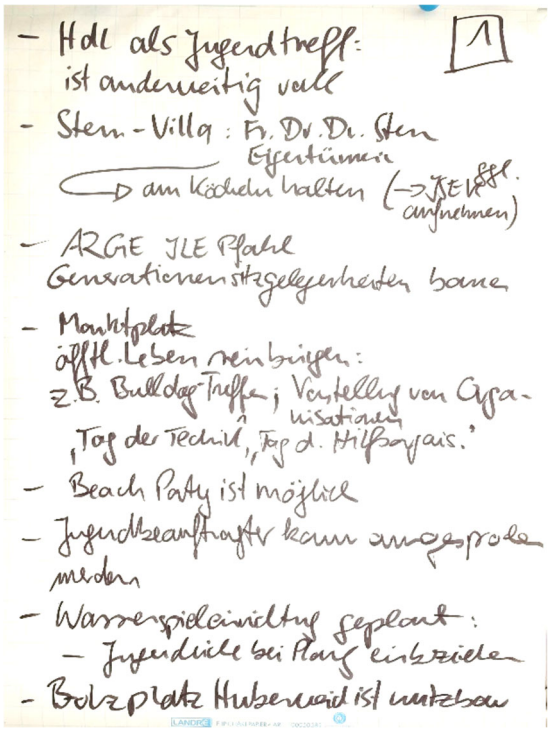
- Bahnhofstraße
- Konditorgassl
- Gerberweg

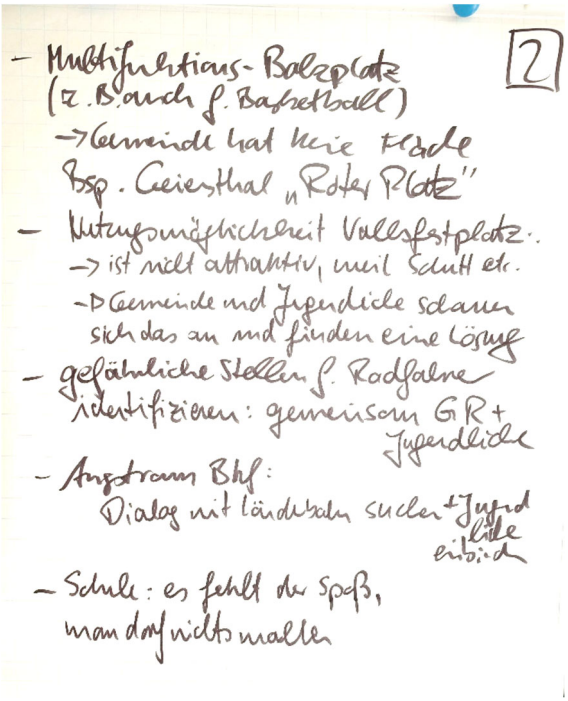
Anmerkungen zu Ruhmannsfelden allgemein:

- Zu wenig Grün
- Gefahren beim Fahrradfahren (Verkehrsspiegel fehlen, Radwege fehlen überall):
  Zusammen mit der Gemeinde sollen gefährliche Stellen mit den Jugendlichen zusammen identifiziert und danach entschärft bzw. gesichert werden.

- Langweilig
- Bildungsangebote fehlen

Wünschenswert aus Sicht der Jugendlichen: Jugendtreff (z.B. mit Billiard, Box-Automat o.Ä.) nur für Jugendliche, innerorts/zentral, z.B. im Haus des Lebens oder Stern-Anwesen





Pause: Nach einem intensiven Austausch gibt es für alle Teilnehmenden Pizza und Getränke

Im Zuge dessen stellt Sigrid Kick die Initiative „Demokratie Leben“ vor und Edith Aschenbrenner ihre Arbeit als Jugendpflegerin des Landkreises Regen. Über diese Anlaufstellen besteht die Möglichkeit, die engagierten Jugendlichen weiterhin zu unterstützen und zu begleiten (z.B. in Form eines Jugendrates).

Daraufhin werden Handynummern ausgetauscht und ein nächstes gemeinsames Treffen der Jugendlichen mit den Vertreter:innen des Landkreises und Demokratie Leben vereinbart.

Somit kann, über die Erstellung des ISEK hinaus, die Beteiligung der Jugendlichen weiterhin sichergestellt und deren Engagement unterstützt werden.

Die Ergebnisse und Anregungen des Jugendworkshops werden in das ISEK integriert.

geografie&service, PLANWERK STADTENTWICKLUNG, den 12.05.2022

VERKEHRSZÄHLUNG

RUHMANNSFELDEN

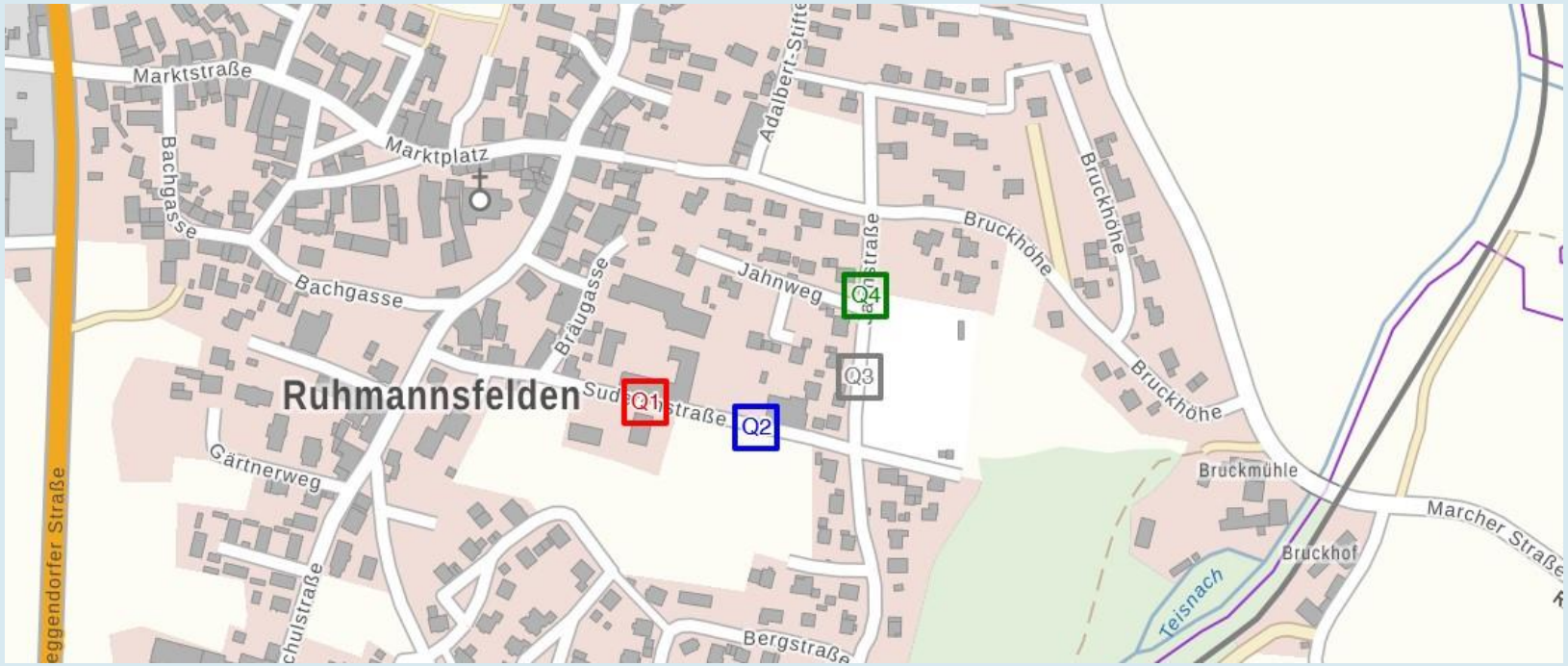
17.01.2022

Übersicht

- Standorte der Verkehrszählung
- Wochenverlauf
- Tagesverlauf
  - Sudetenstraße
  - Jahnstraße
- Übersichtskarten
  - Dienstag
  - Freitag

STANDORTE

- Querschnittszählung des Verkehrs an Q1 (Sudetenstr.) und Q3 (Jahnstr.)
- Plausibilisierung der Ergebnisse mit einer zweiten Zählung (Q2 & Q4) je Straße
- Zeitraum der Erhebung: 08.12.2021 – 15.12.2021



Standorte

Feuerwehr-
anfahrtszone
Q1

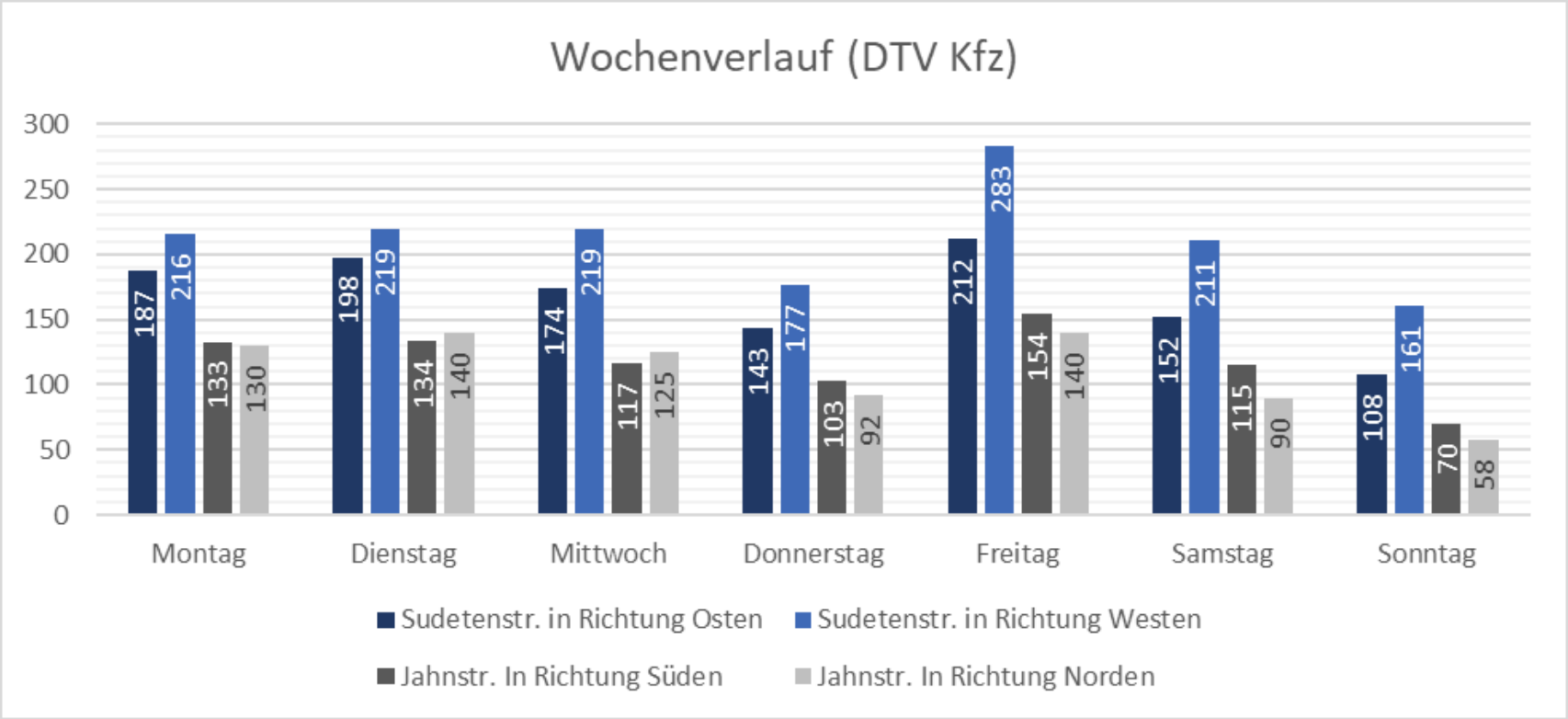
Q3

30
ZONE
ZONE
werktags
8-18 h
Q2

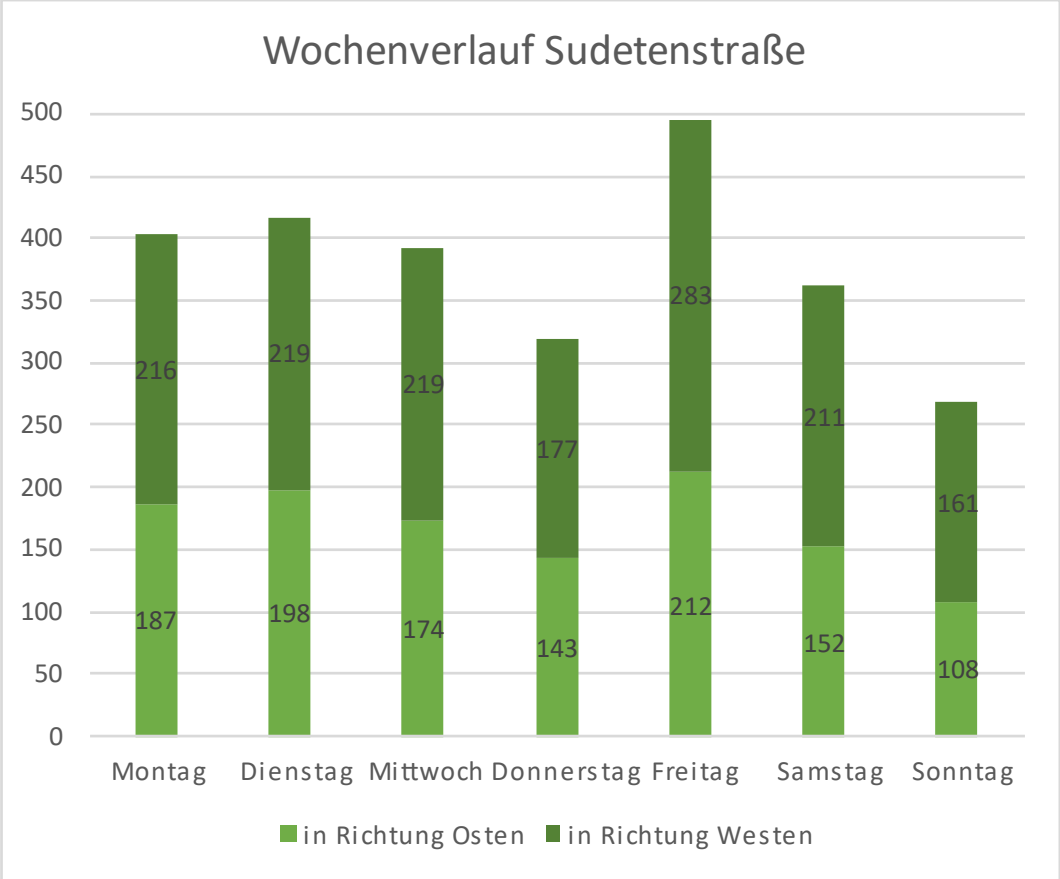
Q4

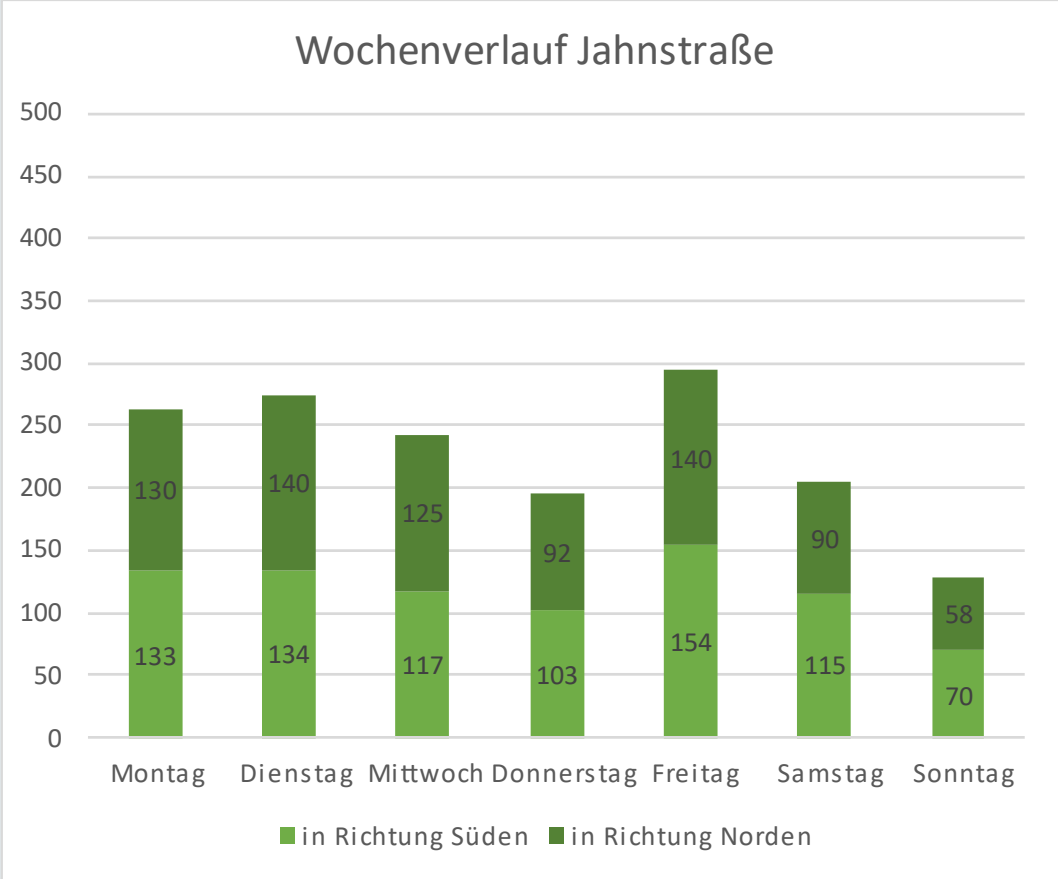
WOCHENVERLAUF

- Höchstes Verkehrsaufkommen am Freitag, gefolgt von Dienstag
- Sudetenstraße deutlich höher belastet, als die Jahnstraße
- Mittelwert Kfz/24h: Sudetenstr. (in O / in W) 168 / 212 – Jahnstr. (in S / in N) 118 / 111



WOCHENVERLAUF

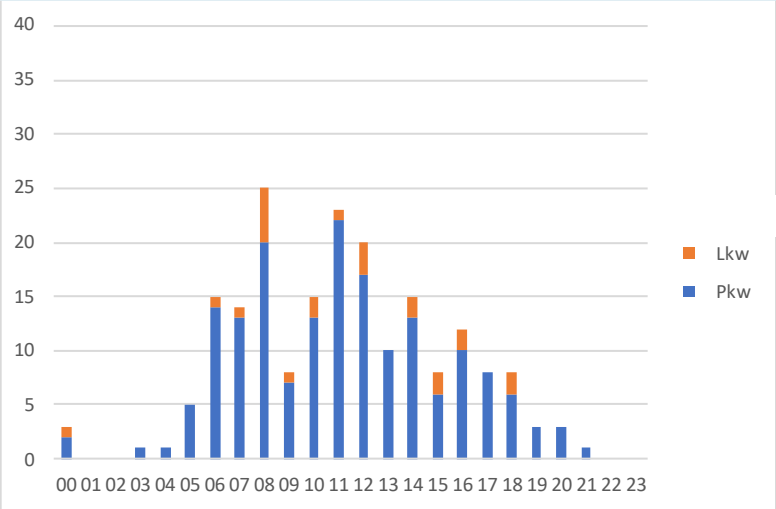




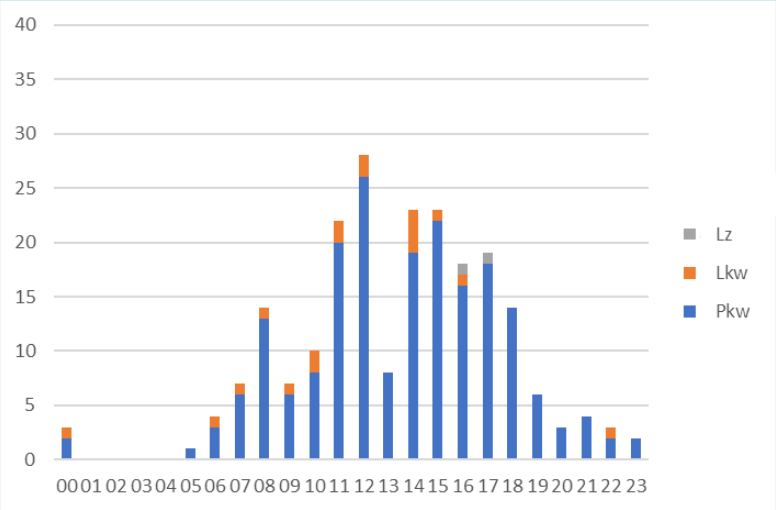
Tagesverlauf Sudetenstraße

Dienstag

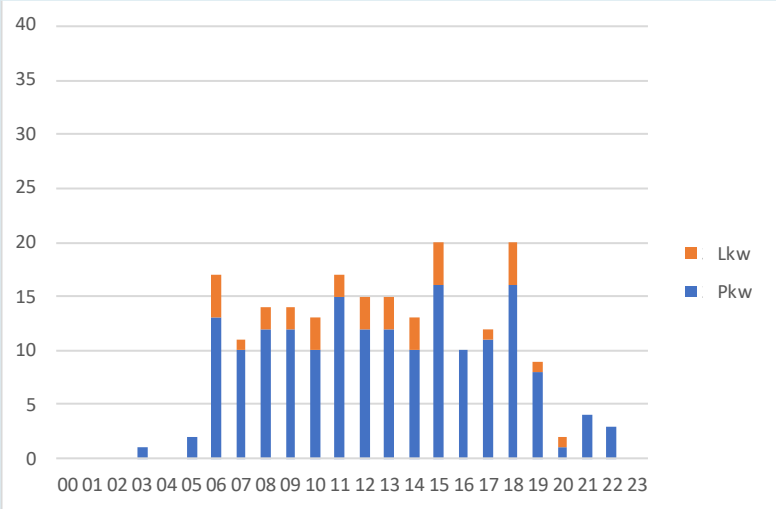
Richtung Osten

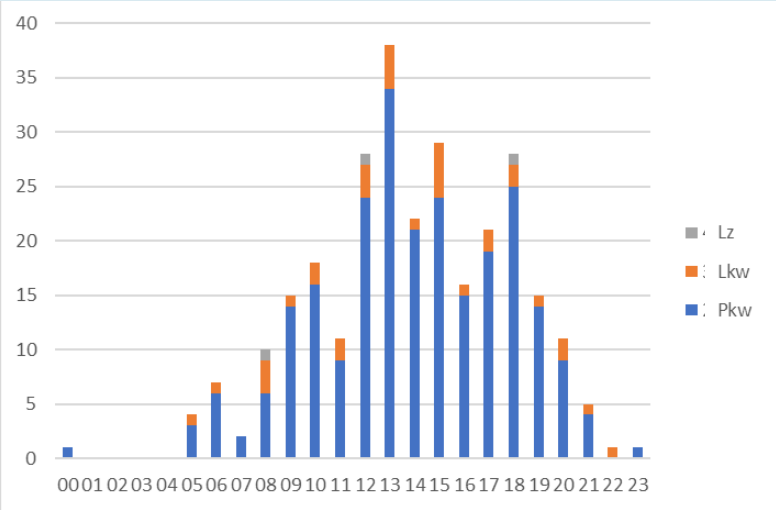


Richtung Westen



Freitag



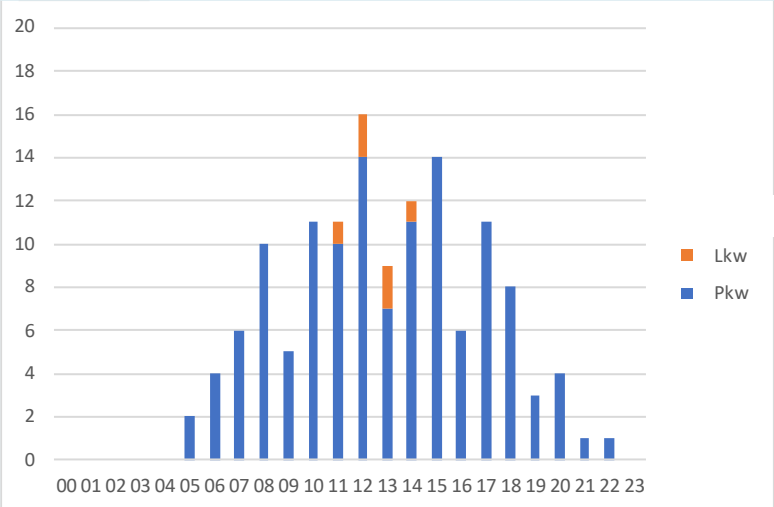


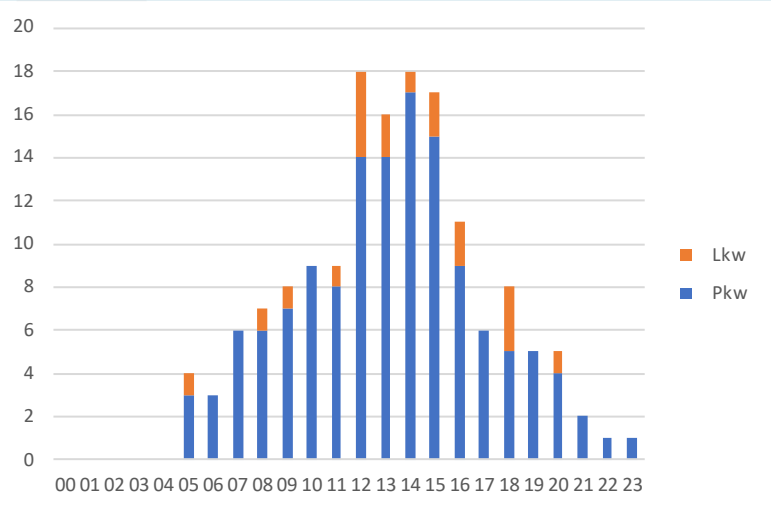
Tagesverlauf Jahnstraße

Dienstag

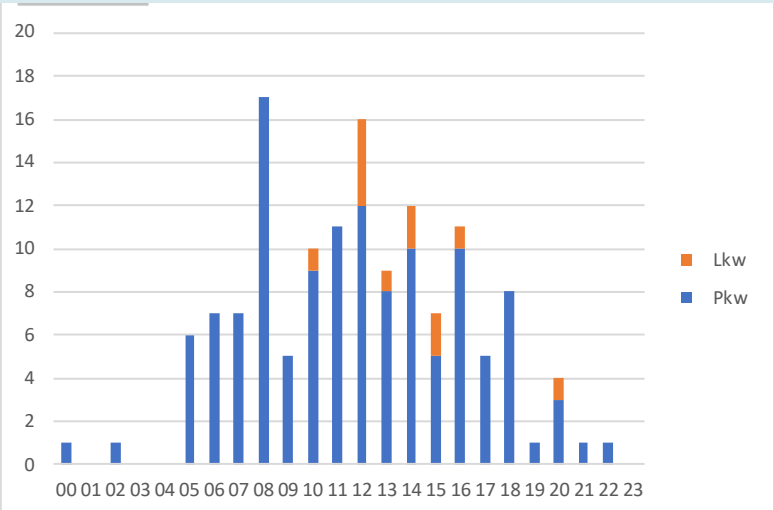
Freitag

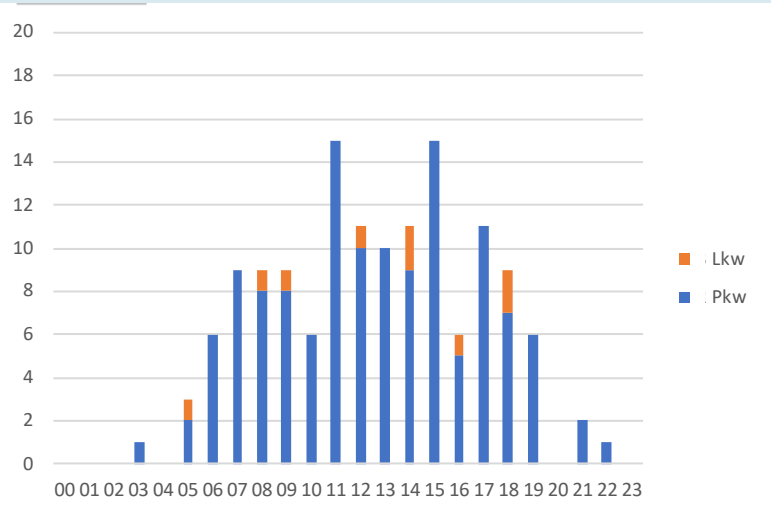
Richtung Süden



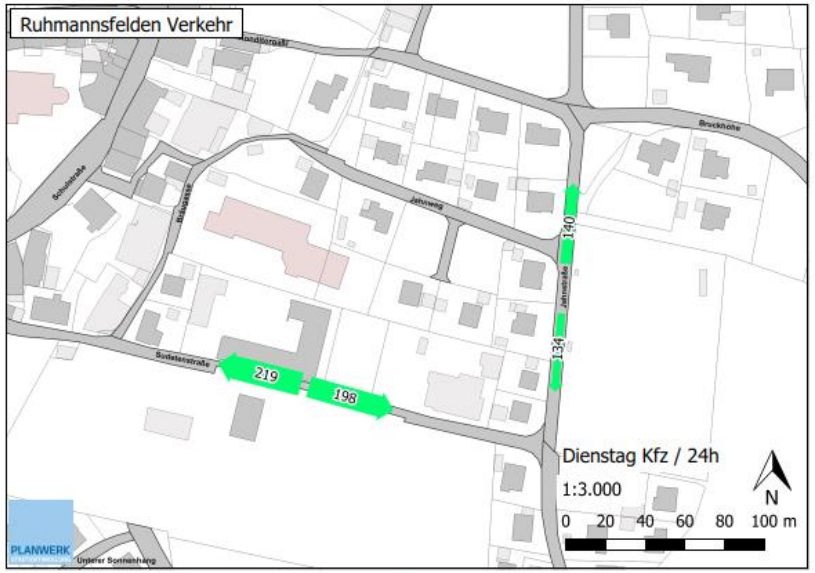


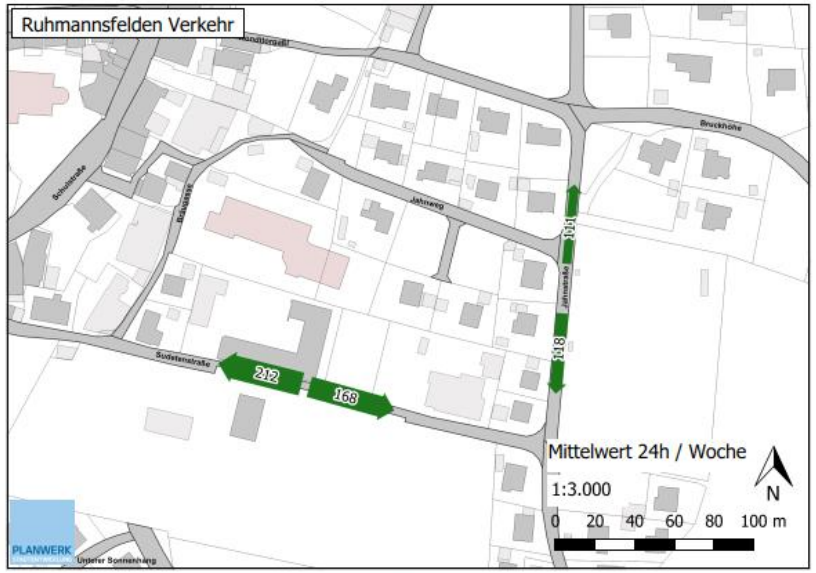
Richtung Norden

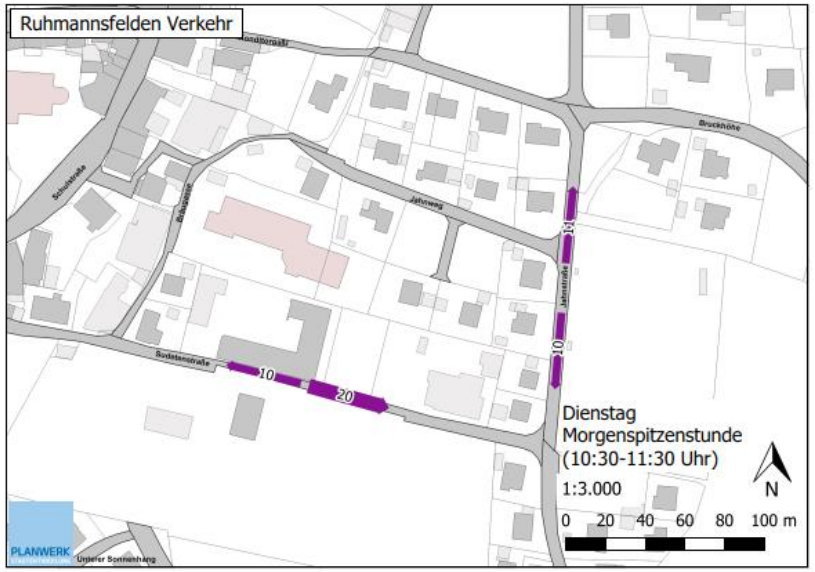


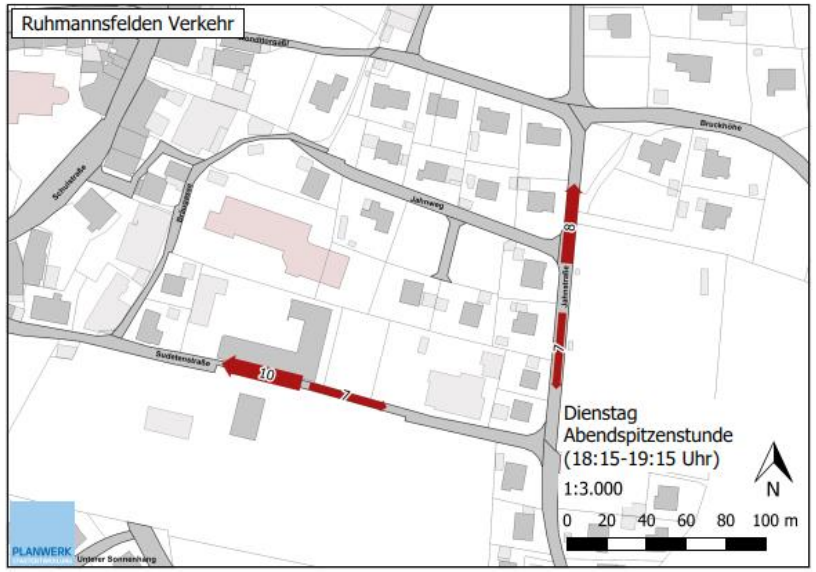


Übersicht Dienstag

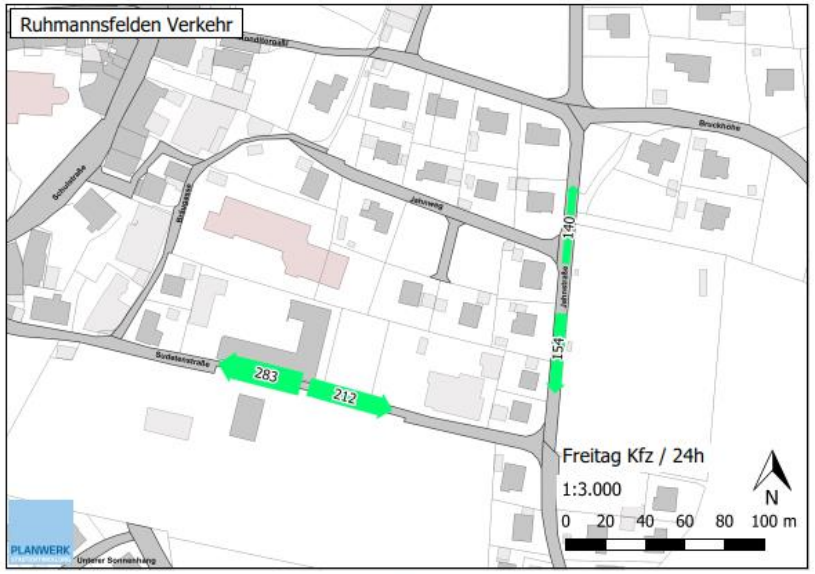


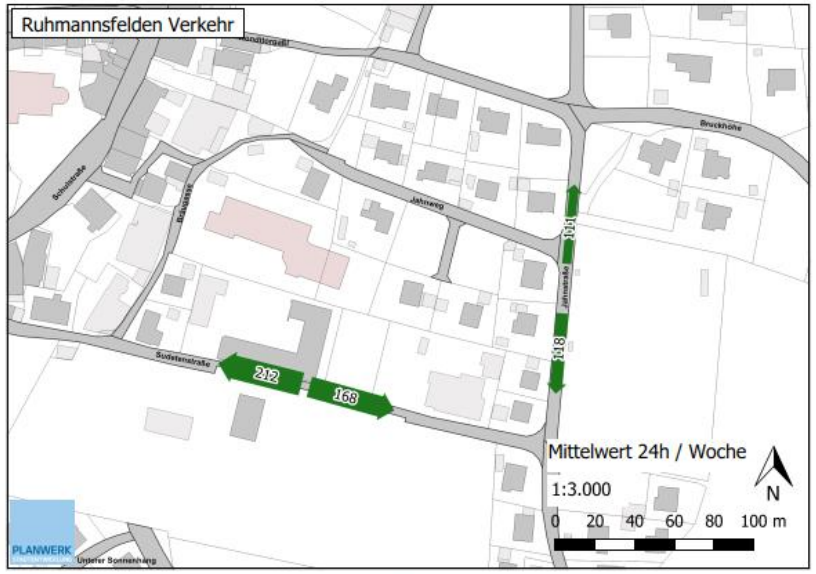


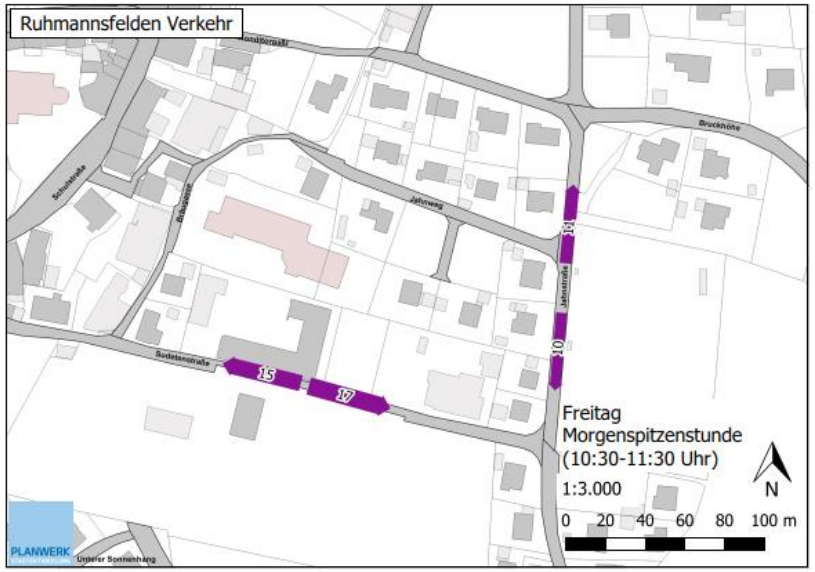


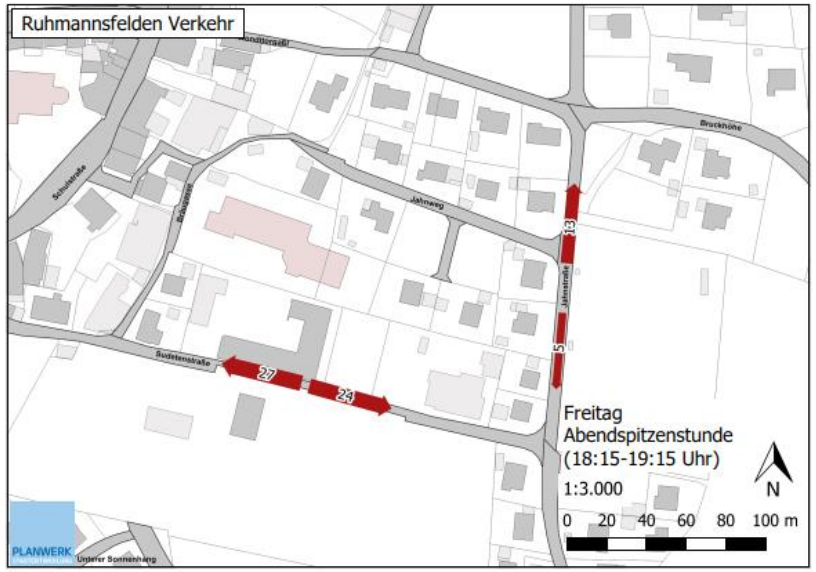


Übersicht Freitag









ISEK Ruhmannsfelden

Marktratsklausur
am 7.5.2021

Diskussionsergebnisse

geografie & service

Analyse | Strategie | Projekt

PLANWERK
STADTENTWICKLUNG

Handlungsfeld1: Stadtstruktur und Wohnen	
Handlungsziel 1	**Verbesserung der Wegeverbindungen zwischen Siedlungsgebieten, Ortsmitte und Schulzentrum**

Maßnahmenvorschlag	Erläuterung
Neubau von Gehwegen entlang vielbefahrener Straßen	- Prioritäten: Jahnstr., Sudetenstr. und Schulstr. - Fördermöglichkeiten sind abzuklären; - mögliche Einbeziehung des Bahnhofs, insbesondere mit Blick auf die Vorfahrtsregelung, ist mit der mit Regierung von Niederbayern abzuklären
Wiederbelebung alter bzw. früher bestehender Wegeverbindungen	Der Bauhof arbeitet bereits daran (Freischneiden bzw. Oberflächenverbesserungen)
Fußläufige Anbindung des Wohnmobilstellplatzes mit der Ortsmitte	Mit entsprechender Beschilderung
Fußläufige Anbindung Kindergartenweg Richtung B11	- Mit entsprechender Beschilderung Klärungsbedarf: wer soll da gehen? Wie wird die Querung gestaltet? - Alternative: abkürzende Verbindung zu Bachgasse schaffen?
Aufwertung des Durchgangs „Pfarrergaßl“ vom Marktplatz zur Kirche	- Der Weg gehört der Gemeinde sehr wichtiger Aspekt) - Idee: z. B. dort die Marktgeschichte darstellen
Sudetenstraße	- Fußweg/ Bürgersteig: Förderung über ISEK klären; Problem: die Gemeinde hat dort keinen Grund - umwidmen zur Spielstraße

Handlungsziel 2	**Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, besonders in der Ortsmitte, verbessern**

Maßnahmenvorschlag	Erläuterung
Machbarkeitsstudie Marktplatz / Seidl-Anwesen	- Programm „Innenstädte beleben“- Machbarkeitsstudie: mit Regierung von Niederbayern zu klären - Potenzielle Nutzungsoptionen: Hotel? Gewerbe? Grünfläche/ kleiner Park („Grüne Lunge“)? Nur Lückenschluß (weil diese Grünfläche historisch so nicht war)? - Verhandlungen führen, „schmackhaft machen“
Erhöhung der Attraktivität im Ortsinneren/ Marktplatz-areal, insbesondere Aufenthaltsqualität	- Programm „Innenstädte beleben“: ggf. mit Machbarkeitsstudie Seidl-Anwesen klären: mit Regierung von Niederbayern zu klären - Bauzaun stört Ortsbild: alternative Gestaltung?! → (privat) freiwillige Bereitschaft der Eigentümer klären
Marktplatzbereich östlich vom Brunnen ↯ Brunnen versetzen/ verkleinern	- Parkplätze zurücknehmen; diese werden derzeit aber gefördert aus der ersten Sanierungsphase und entsprechend dieser Vorgaben nicht einfach abzulösen (Abstimmung mit Regierung von Niederbayern) - Kurzzeitparkplätze so belassen, wie es derzeit geregelt ist.

→ kein Konsens darüber	- Verlegung Rufbus an geeignetere Stelle am Marktplatz - Ist die Anlage von Schanigärten eine Option?
Verbreiterung des Fußgängerbereiches vor „Haus des Lebens“	- Fußgänger sind hier behindert und genehmigte Freisitze Eisdiele (Maibaum) sind zu gefährlich für Bedienungen, ist also dort schwer nutzbar - ggf. durch Verschwenkung der Verkehrsführung in Richtung Platzmitte
Am Marktplatz eine feste Bühne einrichten	Für Kulturangebote
Öffentliche Toiletten am Marktplatz einrichten	Steigerung der Aufenthaltsqualität
Marktstraße aufwerten	- Gefühl: „Verkehrsinsel“, aber barrierefrei für Fußgänger/ Gewerbeflächenprogramm? - Einheit mit dem Marktplatz bilden, Verkehr beruhigen - Impulse geben für Zwischennutzung für Läden → vgl. Handlungsfeld 3, Handlungsziel 2
Marktstraßenfest „unsere Marktstraße“	Maßnahme zur Bewusstseinsbildung und zur Motivation

Handlungsziel 3	**Ortsbild Ruhmannsfelden attraktiv gestalten**

Maßnahmenvorschlag	Erläuterung
Fassaden ansehnlich gestalten	Blumenkästen, Beleuchtung, Wege sauber halten…
Gestaltung leerstehender Ladenlokale	Schaufenster gestalten, z. B. historische Bilder → Handlungsfeld 3, Handlungsziel 2
Anreize für Hauseigentümer schaffen	- z. B. „Unser Dorf soll schöner werden“ - Fördermöglichkeiten nutzbar machen, z. B. Städtebauförderung

Handlungsfeld 2: Klima, Energie, Verkehr	
Handlungsziel 1	**Mobilität verbessern**

Maßnahmenvorschlag	Erläuterung
Kombination verschiedener Verkehrsträger	Verkehrskonzept/ -analyse → ggf. im Anschluss ans ISEK?
Radabstellanlagen in Orts-mitte bzw. an Zielpunkten schaffen	→ Bedarfs-/ Standortanalyse, umsetzungsorientiert (z. B. für Berufspendler evt. Bhf.)
E-Bike-Ladepunkt als tour. Infrastruktur (Einheimische laden zuhause)	E-Bike umgesetzt mit ILE

Handlungsziel 2	Verbesserung der Radwegeverbindungen

Maßnahmenvorschlag	Erläuterung
Fallweise parallele Nutzung und Ausbau / Beschilderung als kombinierter Rad-/Fußweg;	- Priorität Anbindung des Schulzentrums; Umgriff des Untersuchungsgebietes dazu ausreichend? → vgl. Handlungsfeld 1, Handlungsziel 1 - Planung REG 13 - Schule: Gespräche über mögliche Planungen mit dem Landkreis vorgesehen → beachte räuml. Umgriff ISEK: Nicht mehr ISEK-Untersuchungsgebiet!
Schaffung einer sicheren Querung der B 11 in Höhe der Supermärkte aus/in Richtung Gotteszell	Einkaufsroute wie auch tour. Radroute: Umgriff des Untersuchungsgebietes dazu ausreichend?

Handlungsziel 3	Schulwegsicherheit erhöhen

Maßnahmenvorschlag	Erläuterung
wettergeschützte Schulbushalte einrichten	- Grundschüler in Schulstr. Höhe Kirche; Pendelschüler am Marktplatz; hier ggf. Nutzung des bestehenden Metallbaus - Problem dabei ist Routung des Busses in anderer Fahrtrichtung (Verlegung oder Schülerlotsen?) → siehe auch Marktplatz
Kreuzungspunkt Jahnstr. - Schulstr. entschärfen (gefährlich für Kinder)	Gehweg ist bereits in Planung
Rad-/Fußweg Richtung Bahnhof	- Farbliche Kennzeichnung - ist der Bahnhof in Förderkulisse aufnehmbar? → mit Regierung von Niederbayern zu klären

Handlungsziel 4	Parksituation dem Bedarf anpassen und optimieren

(Abgleich mit anderen Bedürfnissen wie Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer sowie Aufenthaltsqualität).

Maßnahmenvorschlag	Erläuterung
P Konditorgaßl: Einbahnstraßenregelung statt Durchfahrtsbeschränkung	- ISEK für neue Regelung nutzen im Zusammenhang mit Baumaßnahme Jahnstr. - Vorderer Bereich i.d.R. ausgelastet, während der Bereich hinter den Pfosten frei, aber nicht erreichbar ist: => Einbahnstraßenregelung (vom Markt aus), um Erschließung zu verbessern, Durchgangsverkehr aber weiterhin zu vermeiden. Handlungsfreiheit eingeschränkt, da Fläche nur gepachtet - Parken: Option am alten Turnfeld?
P Sattlergaßl: - Ausweichangebot für Dauerparker schaffen - bestehende Parkfläche aufstocken	- Konditorgaßl kann einen Teil entzerren; - Parkfunktion Sattlergaßl weiterentwickeln/ kombinieren mit Grünfläche/ Kombination mit Fahrrad u. a. Auch hier regelmäßig völlige Auslastung inkl. Dauerparker anliegender Arbeitsplätze => Stellplatzangebot ausreichend bei künftig neuen Nutzungen / Leerstandsaktivierungen? => bestehende Parkfläche aufstocken (Topographie bietet ggf. Optionen); ggf. multifunktionales Parkhaus/Parkdeckgebäude mit Aufenthaltsqualität, z. B. Grünfläche
P Schulstraße: Parkbuchten inkl. Begleitgrün anlegen	- Verkehrsberuhigende Maßnahme - optische Aufwertung und Verkehrsberuhigung - Flächen bei neuen Dienstleistungen (Ärzte) punktuell ausreichend (Höhe Kirche, Sparkasse?)

Handlungsziel 5	Verkehrslenkung und -beruhigung

Maßnahmenvorschlag	Erläuterung
Vorfahrtsregelung Kreuzung Bruckhöhe - Jahnstr. ändern	ist bereits in Planung
Haus des Lebens: Freisitz auf dem Bürgersteig behindert Fußgänger	Verbreiterung des Fußgängerbereiches unter Verschwenkung des Fahrbahnbereiches Richtung Brunnen
Verkehrslärm Markt reduzieren	Ausweichverkehr über Markt, Pflaster laut: wie abstellen?
Beschilderungsaufgaben	→ Handlungsfeld 2, Handlungsziel 6

Handlungsziel 6	Beschilderung im Ort modernisieren

Maßnahmenvorschlag	Erläuterung
Einheitliche Beschilderung mit Bestandsaufnahme und Beschilderungskonzept	- Digitale Lösungen für Beschilderung/ Wegweisung mit analogen kombinieren; - Beschilderung von Zielen wie Badweiher, Ortsmitte etc. für Gäste, Radtouristen etc.
Beschilderung vom Bahnhof zum Marktplatz und Wohnmobilplatz verbessern	Ggf. digitale Lösung für Beschilderung/ Wegweisung mit analogen kombinieren

Handlungsfeld 3: Wirtschaft

Handlungsziel 1	Einkaufsort und Tourismus

Maßnahmenvorschlag	Erläuterung
Informationsangebote für durchreisenden Autoverkehr	- Ortsbeschilderung muß Gemeinschaftsaufgabe von Kommune und Gewerbetreibenden sein, z. B. Café in der Ortsmitte, Nahversorgung etc.; Standorte: Ampelkreuzung und Abzweig B11 Höhe Supermärkte - Beide Punkte werden zu versetzen sein im Zuge der B11 neu, dann aber umso wichtiger, um Vorbeifahreffekten zu begegnen. => Hauptpunkt südliche Ortszufahrt: Hier Schaffung eines wirklichen Eye-Catchers als Infopunkt inkl. Parken, Ladepunkte E-Mobilität und ggf. öff. WC
Wohnmobilstellplatz als Infopunkt optimieren	wird gut angenommen und verursacht keine Nachbarschaftskonflikte
Imagebroschüre erstellen	Für Gewerbe und Tourismus
„altes Handwerk“ herzeigen z. B. Fromholzer/ Blaudruckerei	- Museum? - öfftl. Raum - Straßenraum

Handlungsziel 2	Ladenlokale wiederbeleben

Maßnahmenvorschlag	Erläuterung
Strategie entwickeln (Schritt 1) und konkrete Umsetzung durch neue Fördermittel nutzen (Schritt 2)	Im Programm „Innenstädte beleben“ als Bedarf gemeldet
Eigentümer unterstützen (wg. Investitionskosten)	- Im Programm „Innenstädte beleben“ als Bedarf gemeldet, aber nicht berücksichtigt (Ergänzung Juli 2021) - Welche Anreize können gesetzt werden? - Zwischennutzung finden, z. B.: - als Pop-Up-Läden - Orte der Tradition

	- Kulturräume - für Stellenanzeigen - regionale Produkte - Abholorte als Adressausstellung - Automatenzentrum zum Abholen - Paketstation
leerstehende Ladenlokale: Schaufenster schön gestalten	→ Handlungsfeld 1, Handlungsziel 3
„altes Handwerk“ und Gebäudestrukturen beleben	- Im Programm „Innenstädte beleben“ als Bedarf gemeldet - Welche Anreize können gesetzt werden?

Handlungsfeld 4: Soziales und Beteiligung

Handlungsziel 1	Miteinander der Vereine stärken

Maßnahmenvorschlag	Erläuterung
Koordinierungsstelle für Veranstaltungen	- Außenstelle Verwaltung („Bürgerbüro“); Tourismusbüro aufstocken, Vereine unterstützen - Angebot für Vereine u. a.; mehr Events veranstalten, Angebot vor Ort in Szene setzen
`Runder Tisch´ der Vereine	Erfahrungsaustausch, gemeinsame Aktionen (z. B. gemeinsame Feste)

Handlungsziel 2	Jugendliche stärker einbeziehen

Maßnahmenvorschlag	Erläuterung
Jugendtreff im Ort schaffen	Jugendtreff wird in der ehemaligen Diskothek „Exil“ eingerichtet (ehem. Gasthaus Segl) → AP Stefan Höfner
Jugendpfleger	- ehrenamtlich: 2 Pers. haben Interesse - nicht ehrenamtliche Lösung?
Jugend-Workshop im ISEK-Prozess	Workshop um das Thema „Familie“ erweitern

Handlungsziel 3	Pflegeeinrichtungen ausbauen

Maßnahmenvorschlag	Erläuterung
Pflegestützpunkt einrichten	- Bedarfsklärung nötig
Betreutes Wohnen ausbauen	- Bedarfsklärung nötig
Mehrgenerationenhaus /-gemeinschaftliche Wohnformen anbieten	- potenziell: Leerstand „Alte Post“

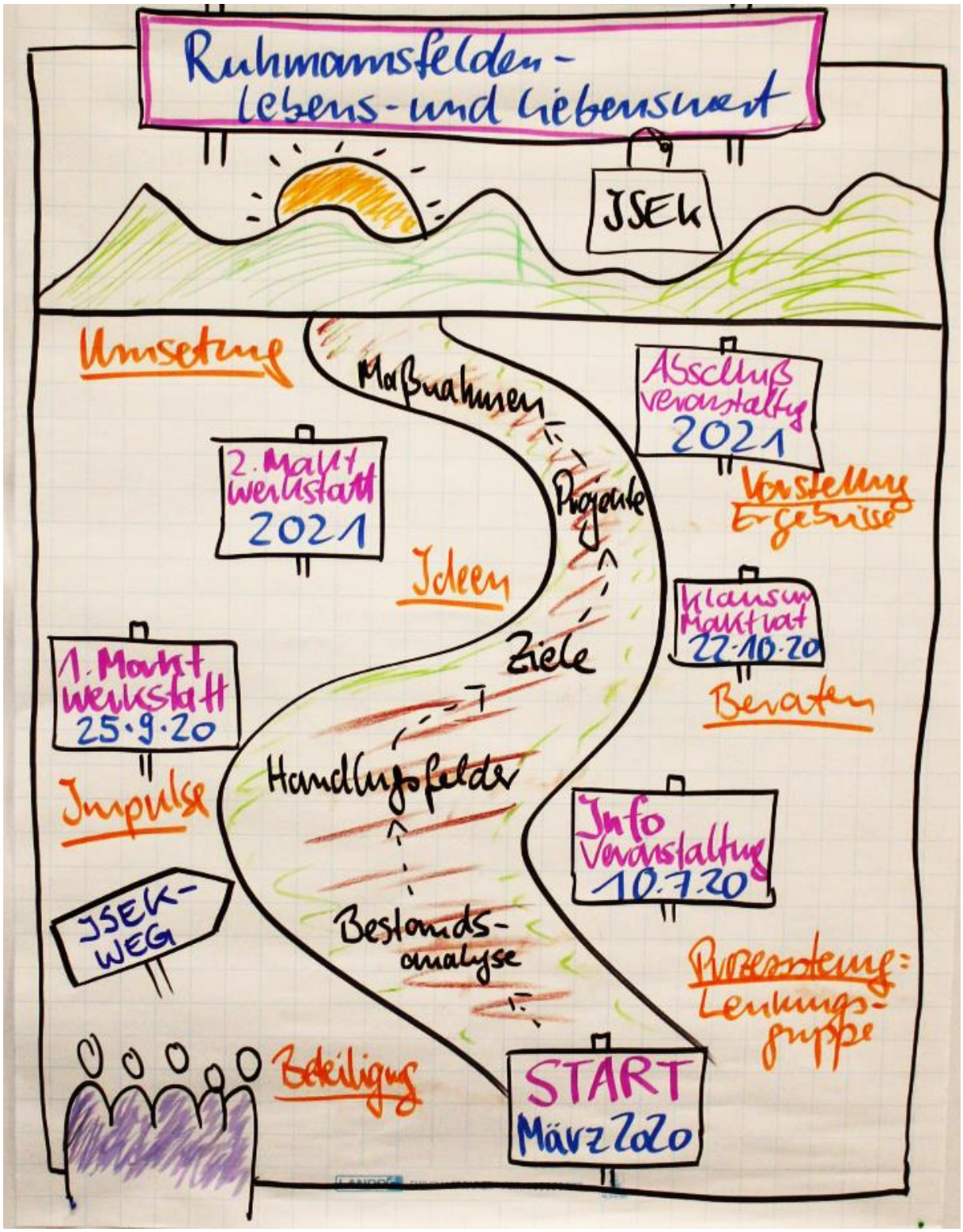
Handlungsziel 4	Gemeinschaft stärken und Begegnungsorte schaffen

Maßnahmenvorschlag	Erläuterung
Nachbarschaftshilfe	- Bedarfsklärung nötig
Zentrale Koordinationsstelle für soziale Zwecke/ Ehrenamt	- Bedarfsklärung, mit möglicher Nachbarschaftshilfe verknüpfen
Offene Grünanlagen/ Freizeitanlagen unabhängig von Vereinen	?
Minigolfanlage einrichten	Wer ist Betreiber? Standort?
1x im Jahr: Kennenlerntag für Neuzugezogene	→ Gemeinde, Vorstellung Markt und Einrichtungen

Weitere Anmerkungen:

Kulturzentrum schaffen „Das Dorf als Kulturzentrum“ → derzeit kein Thema
Bürgerhaus → momentan nicht die oberste Priorität
Kooperation mit dem Tourismusbüro Zachenberg → im Augenblick keine Bereitschaft bei Zachenberg

ISEK Markt Ruhmannsfelden



Ergebnisdokumentation

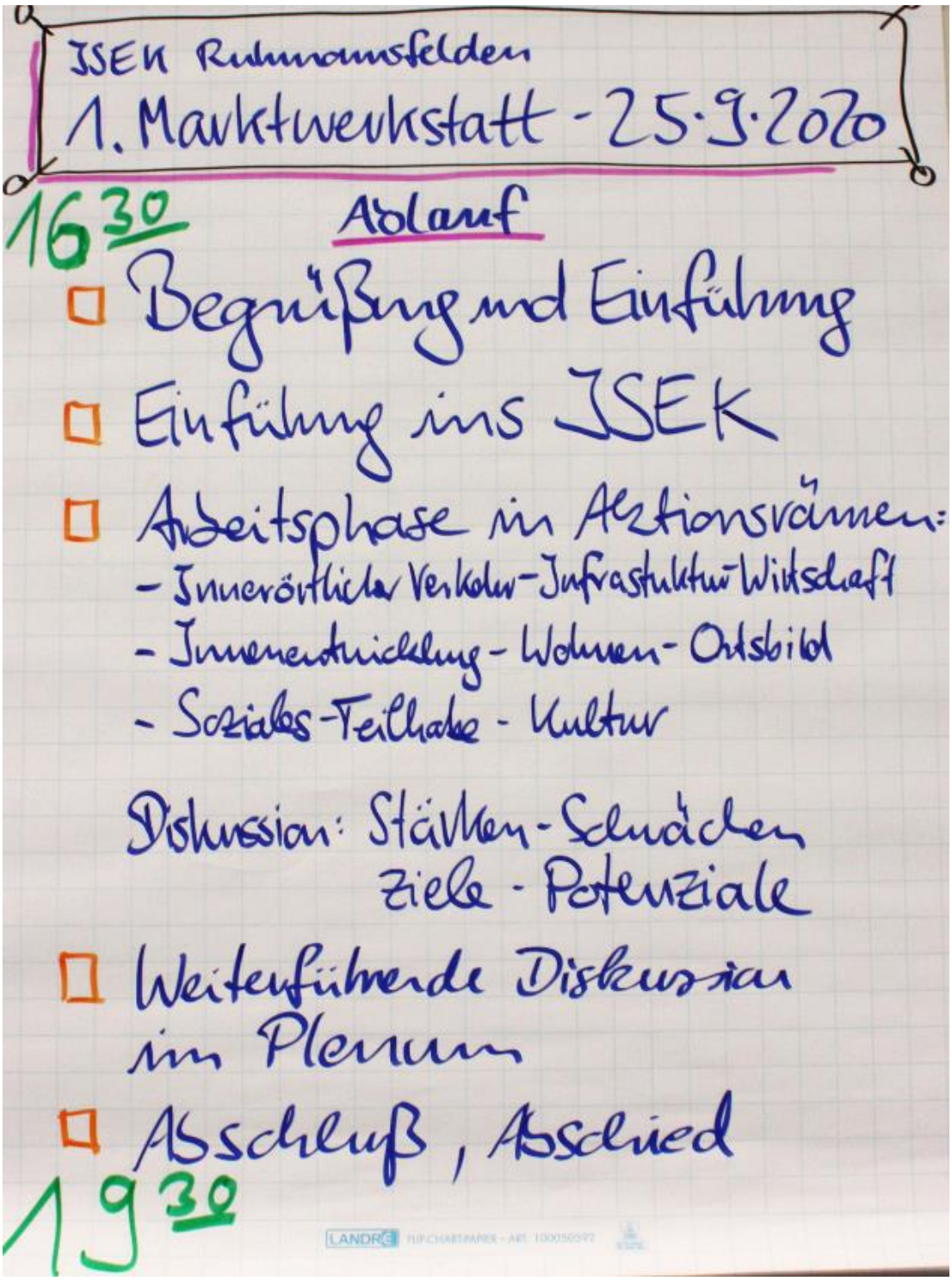
1. Marktwerkstatt Ruhmannsfelden

Veranstaltungssteckbrief:

Ort / Datum: Freitag, 25. September 2020, 16:30 bis 19:30, Mehrzweckhalle Ruhmannsfelden

Teilnehmer: 25 Bürgerinnen und Bürger Ruhmannsfeldens

Ablauf / Inhalte:



Gestaltung und Moderation: Gero Wieschollek, Sophia Heilscher, Wolfgang Fruhmann

Einführung ins ISEK s. Anhang

Aktionsraum: Innerörtlicher Verkehr | Infrastruktur | Wirtschaft

Im Aktionsraum bestehen schon umfangreiche grundlegende Diskussions- und Projektansätze, die als Workshopbasis herangezogen wurden:

Diskussionsstand Verkehr | Infrastruktur | Wirtschaft

ÖPNV / Fußgänger / Radler:
- Lage der Bushaltestellen, besonders Rufbus Stadtmitte ?!
- zeitweise Bedarfskonflikt Fußgänger – Parker in der westlichen Marktstraße
- Fußwegverbindungen im Untersuchungsgebiet ?

ruhender Verkehr / Parken:
- zeitweise Bedarfskonflikt Fußgänger – Parker in der westlichen Marktstraße
- Reichen Parkplätze in der Marktmitte auch bei neuen Handels- und Dienstleistungsangeboten ?
- Reichen Parkplätze in der Schulstr. Höhe Kirche auch bei neuen Handels- und Dienstleistungsangeboten ?
- Parken auf dem Marktplatz vs. Aufenthaltsqualität

Diskussionsstand Verkehr | Infrastruktur | Wirtschaft

fließender Verkehr:
- Durchgangsverkehr Bruckhöhe – Jahnstr. – Sudetenstr. + deren Einmündung in Schulstr. sehr hoch; + Marktmitte => Verkehrslenkungsbedarf ?!
- Zustand und Sicherheit in der Jahnstraße verbesserungswürdig
- Verkehrsraum Schulstr. von Ortseingang bis Rathaus

Infrastruktur:
- Nutzung/Struktur/Gestaltung Wohnmobilstellplatz / Festplatz in der Jahnstraße angemessen ?

Wirtschaft:
- Leerstandsnutzung für Start ups, Co-Working ?
- Beschilderungen

Entsprechend erfolgte durch die Gruppe ein unmittelbarer Einstieg in die Themen, ohne erneute Stärken-Schwächen-Analyse. Diese lassen sich zudem aus den erarbeiteten Handlungszielen und Projektansätzen ableiten. Zudem zielen die diskutierten Maßnahmen mehr auf die Nutzung von (neutralen) Potenzialen, ohne diese je nach Wahrnehmung als Stärke oder Schwäche zu klassifizieren.

Handlungsziele	Aufgaben und Projektideen
Verbesserung der Fußwegeverbindungen insbesondere zwischen Siedlungsgebieten, Ortsmitte und Schulzentrum => auch Verringerung des Parkbedarfs	- Wiederbelebung alter/früher bestehender Wegeverbindungen; z.T. Freischneiden nötig, fallweise Oberflächenverbesserungen - Neubau von Gehwegen entlang vielbefahrener Straßen; Prioritäten Jahnstr., Sudetenstr. und Schulstr. - fußläufige Anbindung des Wohnmobilstellplatzes mit der Ortsmitte und entsprechende Beschilderung - Aufwertung des Durchgangs „Pfarrergassl“ vom Marktplatz zur Kirche
Verbesserung der Radwegeverbindungen insbesondere zwischen Siedlungsgebieten, Stadtmitte und Schulzentrum => auch Verringerung des Parkbedarfs	- s.o.; fallweise parallele Nutzung und Ausbau / Beschilderung als kombinierter Rad-/Fußweg; Priorität Anbindung des Schulzentrums; Umgriff des Untersuchungsgebietes dazu ausreichend? - Schaffung einer sicheren Querung der B 11 in Höhe der Supermärkte aus/in Richtung Gotteszell (Einkaufsroute wie auch tour. Radroute); Umgriff des Untersuchungsgebietes dazu ausreichend? - Radabstellanlagen in Ortsmitte bzw. an Zielpunkten schaffen

Handlungsziele	Aufgaben und Projektideen
Schulwegsicherheit erhöhen	- s.o. Maßnahmen bzgl. Fuß- und Radwegen - wettergeschützte Schulbushalte einrichten; Grundschüler in Schulstr. Höhe Kirche; Pendelschüler am Marktplatz; hier ggf. Nutzung des bestehenden Metallbaus - Problem dabei ist Routung des Busses in anderer Fahrtrichtung (Verlegung oder Schülerlotsen?)
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, besonders Ortsmitte, verbessern	- Marktplatzbereich östlich vom Brunnen Parkplätze zurücknehmen; derzeit aber gefördert aus erster Sanierungsphase und entsprechend Vorgabe nicht einfach abzulösen (Abstimmung mit RegNB) - Freizeit auf dem Bürgersteig vor Haus des Lebens behindert Fußgänger => Verbreiterung des Fußgängerbereiches - Bauzaun stört Ortsbild; alternative Gestaltung?!

Beschilderung im Ort modernisieren	- Beschilderung von Zielen wie Badweiher, Ortsmitte etc. für Gäste, Radtouristen etc. - Durchreisenden Autoverkehr über Angebote informieren (Cafe in der Ortsmitte, Nahversorgung etc.); Standorte: Ampelkreuzung und Abzweig B11 Höhe Supermärkte. Beide Punkte werden zu versetzen sein im Zuge der B11 neu, dann aber umso wichtiger werden, um Vorbeifahreffekten zu begegnen => Hauptpunkt südliche Ortszufahrt: Hier Schaffung eines wirklichen Eye-Catchers als Infopunkt inkl. Parken, Ladepunkte E-Mobilität und ggf. öff. WC - Wohnmobilstellplatz als Infopunkt optimieren (wird gut angenommen und verursacht keine Nachbarschaftskonflikte) - Ortsbeschilderung muß Gemeinschaftsaufgabe von Kommune und Gewerbetreibenden sein
Parksituation dem Bedarf anpassen und optimieren; Abgleich mit anderen Bedürfnissen wie Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer sowie Aufenthaltsqualität	- P Konditorgaßl: Vorderer Bereich idR. ausgelastet, während der Bereich hinter den Pfosten frei, aber nicht erreichbar ist => Einbahnstraßenregelung (vom Markt aus), um Erschließung zu verbessern, Durchgangsverkehr aber weiterhin zu vermeiden Handlungsfreiheit eingeschränkt, da Fläche nur gepachtet - P Sattlergaßl: Auch hier regelmäßig völlige Auslastung inkl. Dauerparker anliegender Arbeitsplätze => Ausweichangebot für Dauerparker schaffen => Stellplatzangebot ausreichend bei künftig neuen Nutzungen / Leerstandsaktivierungen? => bestehende Parkfläche aufstocken (Topographie bietet ggf. Optionen); ggf. multifunktionales Parkhaus/Parkdeckgebäude - P Schulstraße: Parkbuchten in der Schulstraße inkl. Begleitgrün anlegen (optische Aufwertung und Verkehrsberuhigung); Flächen bei neuen Dienstleistungen (Ärzte) punktuell ausreichend (Höhe Kirche, Sparkasse?) - P Marktplatz: ggf. nach hinten verlegen (derzeit sind diese aber Bestandteil der alten Sanierungsphase)
Verkehrslenkung und -beruhigung optimieren	- s. Beschilderungsaufgaben - Vorfahrtsregelung Kreuzung Bruckhöhe - Jahnstr. ändern - Parkbuchten in der Schulstraße inkl. Begleitgrün anlegen (optische Aufwertung und Verkehrsberuhigung) - Freizeit auf dem Bürgersteig vor Haus des Lebens behindert Fußgänger => Verbreiterung des Fußgängerbereiches unter Verschwenkung des Fahrbahnbereiches Richtung Brunnen
zeitgemäße Infrastruktur sichern	- Radabstellanlagen in Ortsmitte bzw. an Zielpunkten schaffen - E-Bike-Ladepunkt als tour. Infrastruktur (Einheimische laden zuhause) - Breitbandanschluß auch innerorts modern halten (derzeit „nur“ Kupfer, aber mit hoher Bandbreite)

Aktionsraum: Innenentwicklung | Wohnen | Ortsbild

Auch zu diesem Aktionsraum bestehen schon umfangreiche grundlegende Diskussions- und Projektansätze, die als Workshopbasis herangezogen wurden:

Diskussionsstand
Innenentwicklung | Wohnen | Ortsbild

Leerstände und Baulücken:
- | - Umnutzung nötig, wie erreichen?
- | - Gebäude zwar leer aber einige in vgl. gutem Zustand
- | - schwierig an Eigentümer heranzukommen: diese ansprechen und einbeziehen in die Entwicklung
- | - Fußwegverbindungen im Untersuchungsgebiet ?

Wohnen und Ortsbild:
- | - wohnen ist noch vgl. günstig
- | - z. T. nicht barrierefrei
- | - Marktstraße als Entrée in den Markt: noch zeitgemäß gestaltet?
- | - andere Kommunen haben ein Fassadenprogramm

<u>Grundsätzliche Eingangsstatements und Kommentare:</u>

- Unterscheide Gestaltungssatzung von Fassadensatzung: Ruhmannsfelden hat beides nicht
- Innenentwicklung ist ein permanenter Prozess
- Der Bedarf an Wohnungen ist da, s gibt viele Anfragen
- Vielen Eigentümern fehlt das Wissen über Sanierung(-skosten): Der Zugang dazu sollte ihnen mit Hilfe des ISEK erleichtert werden
- Ruhmannsfelden soll auch in Zukunft lebendig und freundlich sein und soll zusätzliche Gastronomie als Begegnungsort bieten
- Leute ziehen gern her (von Deggendorf)

Nach einer kurzen Einführung wurde zunächst festgestellt, dass Ruhmannsfelden grundsätzlich ein lebenswerter und schön ausgestalteter Ort mit Historie ist, der auch eine gute Nahversorgungs-struktur aufweist. Gleichwohl wird ein Lebensmittelgeschäft im Ortskern vermisst. Bei genauerer Betrachtung wurde klar, dass in einigen Bereichen durchaus Verbesserungspotenzial zu erkennen ist, zum Beispiel in der Marktstraße oder bezüglich Marktplatz. Hier könnten Anreize bei einer gestalterischen Aufwertung helfen. Als weiterhin schwierig wird betrachtet, diejenigen Eigentümer zu erreichen, die bisher kein Interesse an einer Aufwertung oder sogar dem Verkauf ihrer Immobilie geäußert haben. Für Jugendliche sollte ein Begegnungsort/ Jugendtreff geschaffen werden. Auch die Verkehrssituation sollte verbessert werden (z. B. Lärm am Marktplatz/ Durchgangsverkehr; Stellplätze schaffen, gefährliche Stellen entschärfen).

Stärken	Schwächen
- in vielen Gebäuden ist ein Ladenlokal möglich (war früher typisch) - Infrastruktur ist sehr günstig, alles ist da - gewachsener Ortskern - schöner Marktplatz - Atmosphäre ist ruhiger als woanders - Naherholungsgebiet (auch gut in Corona) - „Wir wissen was wir haben“ - Lage: Nähe Autobahn Deggendorf - Potenzial Wohnraum - wunderschöne Gassen - nichts auszusetzen - tolle Wallfahrtskapelle	- Für die Wiederbelebung alter Ladenlokale fehlen Sanitäreinrichtungen und Sozial-raum, auch haben sie i. d. R. eine kleine Grundfläche --> Investitionen nötig, Kosten! - Altersstruktur - keine Stellplätze - Gebäude neben Bäckerei Mader neu gestalten - Generationenproblem - früher: viele Feste auf dem Marktplatz, danach zersplittert, auch Vereine - kein Lebensmittelgeschäft im Kern - Flächenversiegelung - Blumenkästen: Randalierer - für junge Leute gibt es wenig Möglichkeiten, Treffpunkt fehlt - Übernachtungsgastronomie fehlt - Verkehrslärm Markt: Ausweichverkehr über Markt, Pflaster laut, wildes Parken - der Kreuzungspunkt Jahnstr. bzw. Konditorgassl - Schulstr. ist gefährlich für Kinder und sollte entschärft werden.

Handlungsziele	Aufgaben und Projektideen
Ladenlokale wiederbeleben	- Eigentümer unterstützen (wg. Investitionskosten: wie?); Welche Anreize können gesetzt werden? - leerstehende Ladenlokale: Schaufenster schön gestalten
Ortsbild gestalten	- Blumenkästen an den Fassaden, Beleuchtung... - leerstehende Ladenlokale: Schaufenster schön gestalten - Wege sauber halten
Gestaltung des Marktplatzes	- Marktplatz: kleinen Park anlegen - verlängerter Marktplatz/ Anwesen Seidl: Verhandlungen führen, „schmackhaft machen“

Marktstraße aufwerten	- zunächst auf eine Straße konzentrieren: Marktstraße - Marktstraße verbessern: aufwerten/ gute Beispiele dort machen's vor, Nachahmer folgen (Hr. Wühr fragen zur Situation) - Marktstraßenfest „unsere Marktstraße“
Soziales Leben unterstützen	- Treffpunkt für Jugendliche schaffen - Markt durch gemeinsame Feste (der Vereine) stärker beleben?
Tourismus beleben	- Etwas mehr Fremdenverkehr: Kooperation mit dem Tourismusbüro Zachenberg (bereits vorgeschlagen) - wie kann Übernachtungsgastronomie angezogen werden? - bessere Beschilderung vom Bahnhof zum Marktplatz
Mobilität verbessern	- Mobilität: Kombination verschiedener Verkehrsträger - Neubau Geh- und Radwege: Huberweid 2023/24 (GR-Beschluss) - Sanierung Straßen
Verkehrssituation verbessern	- Verkehrslärm Markt: Ausweichverkehr über Markt, Pflaster laut: wie abstellen? - keine Stellplätze bzw. wildes Parken abstellen - Kreuzungspunkt Jahnstr. - Schulstr. ist gefährlich für Kinder: entschärfen
Aktive Unterstützung anbieten	- Anreize schaffen (wie z. B. „Unser Dorf soll schöner werden“) - Fördermöglichkeiten nutzen, z. B. Städtebauförderung

Aktionsraum: Soziales | Teilhabe | Kultur

Der Aktionsraum wurde bis zur Marktwerkstatt nur in einzelnen Aspekten thematisiert, weswegen hier ein grundlegenderer Einstieg gewählt wurde. Zum Einstieg haben sich die Teilnehmenden der Gruppenarbeit kurz vorgestellt und erläutert, was es ist, das Ruhmannsfelden im Bereich „Soziales/Teilhabe/Kultur“ für sie lebens- und liebenswert macht.

Betont wurde im Zuge dessen vor allem, die aktive Vereinsarbeit (in Ruhmannsfelden gibt es ca. 30 verschiedene Vereine), die gute Jugendarbeit in den Vereinen und der gute Zusammenhalt in Ruhmannsfelden allgemein.

Im weiteren Verlauf der Gruppenarbeit wurden Stärken und Schwächen des Marktes im Aktionsraum herausgearbeitet und daraus entsprechende Ziele und Projektideen entwickelt.

Stärken	Thema	Schwächen
- Grund- und Mittelschule - Vielfältige Sportanlagen - Ferienprogramm	Jugend	- Fehlender Jugendtreff (ist allerdings in Planung)
- Gutes Kulturangebot für Senioren - Aktiver Seniorenbeauftragter - Mobiler Pflegedienst	Senioren	- Fehlende Barrierefreiheit an den Geschäftseingängen - Fehlende Beratungsstellen im Bereich Pflege und Teilhabe
- Öffentlicher Badeweiher - Eisdiele belebt den Marktplatz - Vorhandene Eisstockbahn - Vielfältige Veranstaltungen - Vereine	Begegnungsorte	- Kaum Wirtshäuser als Treffpunkt für Vereine ohne Vereinsheim vorhanden - Ein gutbürgerliches Gasthaus fehlt - Kaum Sitzmöglichkeiten am Marktplatz vorhanden - Wenige Begegnungsorte außerhalb von Vereinen
	Integration	- Kaum Gelegenheit für Neuzugezogene den Ort und die Gemeinschaft „offiziell“ kennenzulernen
- Vielfalt an aktiven Vereinen, die ein Kulturprogramm bieten (u.a. Trachten- und Theatervereine) - Kulturmobil Niederbayern - Im „Marktblattl“ (Hrsg. Interessensgemeinschaft) werden Informationen zu Vereinen und Veranstaltungen veröffentlicht - Veranstaltungskalender vorhanden - Die meisten Vereinen haben ein eigenes Vereinsheim	Kultur und Vereine	- Die Wirtshauskultur ist stark zurückgegangen - Wenig Kulturangebot ohne Vereine - Eher wenige Veranstaltungsorte außerhalb von Vereinen - Oft ein Nebeneinander der Vereine - Die Koordination der Veranstaltungen der Vereine gestaltet sich oft umständlich
- Rufbus vorhanden - Bahnanschluss vorhanden	Anbindung	- Rufbushaltestellen befinden sich eher dezentral und sind nicht gut erreichbar

- Ferienwohnungen vorhanden - Wohnmobilstellplatz wird gut genutzt	Tourismus	- Tourismusaktivitäten spielen sich eher um Ruhmannsfelden herum ab - Wanderwege sind nicht gut beschildert - Eine Person, die Wanderführungen gibt, fehlt

Handlungsziele	**Projektideen**
Miteinander der Vereine stärken	- Koordinierungsstelle für Veranstaltungen - Gemeinsames Treffen/Erfahrungsaustausch
Treffpunkt für Jugendliche schaffen	- Jugendtreff im Ort/ortsnah - Jugendpfleger (nicht ehrenamtlich)
Pflegeeinrichtungen ausbauen	- Pflegestützpunkt einrichten - Betreutes Wohnen ausbauen/Mehrgenerationenhaus/gemeinschaftliche Wohnformen (z.B. in Leerstand „Alte Post“)
Gemeinschaft stärken und Begegnungsorte schaffen	- Nachbarschaftshilfe - Bürgerhaus - Zentrale Koordinationsstelle für soziale Zwecke/Ehrenamt - Offene Grünanlagen/Freizeitanlagen unabhängig von Vereinen - Minigolfanlage einrichten - 1x im Jahr: Kennenlerntag für Neuzugezogene (Vorstellung Markt und Einrichtungen)
Kulturangebot ausbauen	- Kulturzentrum schaffen - Koordinierungsstelle für Veranstaltungen (der Vereine, und andere) schaffen - Am Marktplatz eine feste Bühne einrichten - Öffentliche Toiletten am Marktplatz einrichten
Anreize für Touristen schaffen	- Mehr Events veranstalten - Angebot vor Ort in Szene setzen

Regensburg | Parsberg | Nürnberg, Oktober 2020

Ansprechpartner:

Markt Ruhmannsfelden
1. Bürgermeister Werner Troiber
Am Rathaus 1
94239 Ruhmannsfelden
09929 9401 - 0
info@vg-ruhmannsfelden.de

geografie & service, Regensburg
PLANWERK Stadtentwicklung, Nürnberg
Dr. Fruhmann & Partner, Parsberg

gero wieschollek
geografie & service
Bahnhofstr. 18
93047 Regensburg
0941/63087135
gw@geografieundservice.de

Anhang:

Einführung ins ISEK

ISEK – Planungs- und Entwicklungsinstrument

ISEK =
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Planungs- und Finanzierungs-/Förderinstrument der Städtebauförderung

Bundes- und Landesmittel zur Unterstützung der Innenentwicklung mit Programmen wie
|- soziale Stadt
|- kleinere Städte und Gemeinden
|- Zukunft Stadtgrün
|- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

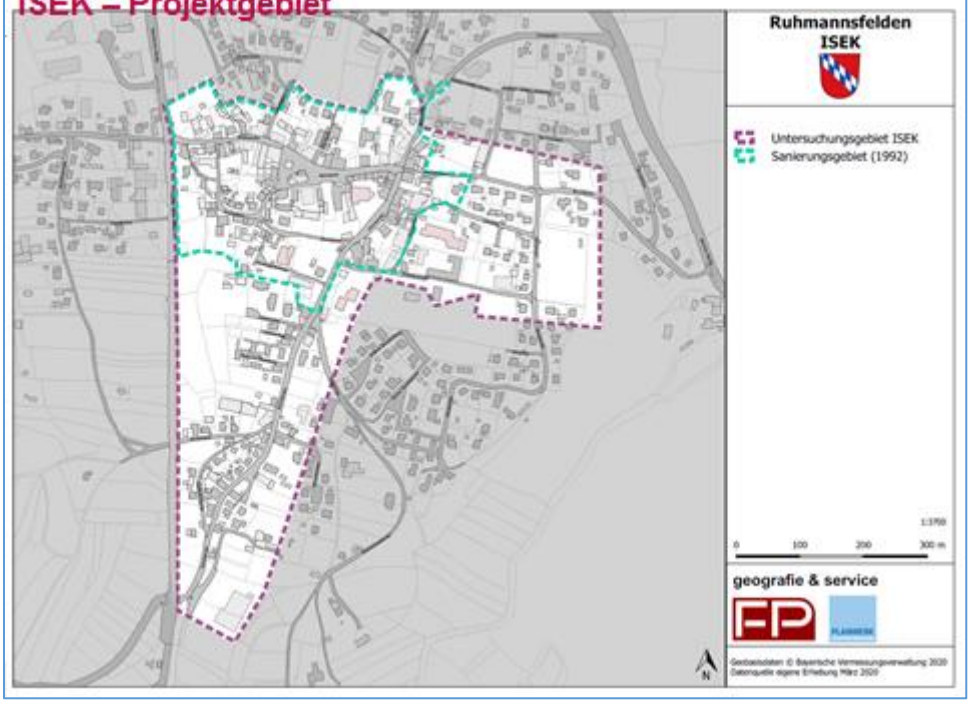
ISEK Markt Ruhmannsfelden | 1. Marktwerkstatt | 25. September 2020 geografie & service

ISEK – Akteure

- Gemeinde Ruhmannsfelden
  - Politik
  - Verwaltung
  - Bürgerschaft und Akteure
- Regierung von Niederbayern, Sachgebiet Städtebauförderung
- Planungsbüros

ISEK Markt Ruhmannsfelden | 1. Marktwerkstatt | 25. September 2020 geografie & service

ISEK – Projektgebiet



ISEK – Handlungsfelder und Inhalte

- Innerörtlicher Verkehr/ Infrastruktur/ Wirtschaft
  - ruhender und fließender Verkehr,
  - allg. Mobilität, Nahversorgung, Handel, Gewerbe,
  - Tourismus/Erholung
- Innenentwicklung/ Wohnen/ Ortsbild
  - Siedlungsentwicklung, Gebäudesanierung
  - Leerstands-/Baulückenaktivierung,
  - öffentlicher Raum / Aufenthaltsqualität
- Soziales/ Teilhabe/ Kultur
  - Generationenbedarfe, Ehrenamt,
  - Dialogplanung, Vereine, kulturelles Schaffen
- Kooperationen (übergreifend)
  - Themennetze, PPP, interkom. Projektstandort

ISEK Markt Ruhmannsfelden | 1. Marktwerkstatt | 25. September 2020 geografie & service

ISEK - Ziele

| - integrierte Entwicklungsstrategie erarbeiten

| - mit konkretem Projekt- und Maßnahmenplan
Stärken – ungenutzte Potenziale – Hemmnisse

| - schon parallel Entwicklungsimpulse geben und eine zukunftsfähige Entwicklung anzustoßen; Sofortmaßnahmen ggf. möglich

| - Projektgebiet definieren

| - städtebauliches Förderprogramm definieren

ISEK – Nutzen

| - Aufnahme in eine Städtebauförderungskulisse
=>

| - Projektförderung für Kommune, ggf. inkl. "Kümmerer"
- öffentlicher Raum
- Sanierungsmaßnahmen
- Immobilien
- Themenprojekte
- Einzelmaßnahmen

| - Projektförderung für Akteure, Bürger, Investoren
- Sanierungsmaßnahmen
- Beratung
- Themenprojekte

ISEK – Arbeitsansatz und -struktur

|- Bestandsanalyse

|- => ableiten von Entwicklungszielen

|- Projekt- und Maßnahmenplan,
ggf. Sofortmaßnahmen parallel zur ISEK-Erstellung

|- Prozessbegleitung durch Lenkungsgruppe
- → ISEK-Prozessteuerung
- → Kommunikation nach innen
- → Zwischenentscheidungen treffend

|- Beteiligungsprozess
- → Einbindung Marktrat
- → Akteure aus Handlungsfeldern, Betroffene
- → interessierte Öffentlichkeit, Bürgerschaft

ISEK Markt Ruhmannsfelden | 1. Marktwerkstatt | 25. September 2020 geografie & service

Quelle: www.bayernatlas.de

ISEK Markt Ruhmannsfelden

Infoveranstaltung | 10. Juli 2020

Fotodokumentation

Ablauf
Info- und Dialogpunkte

1. Einführung ins ISEK

2. Ein Rundgang durch Ruhmannsfelden in Bildern - Impulse und Ideen

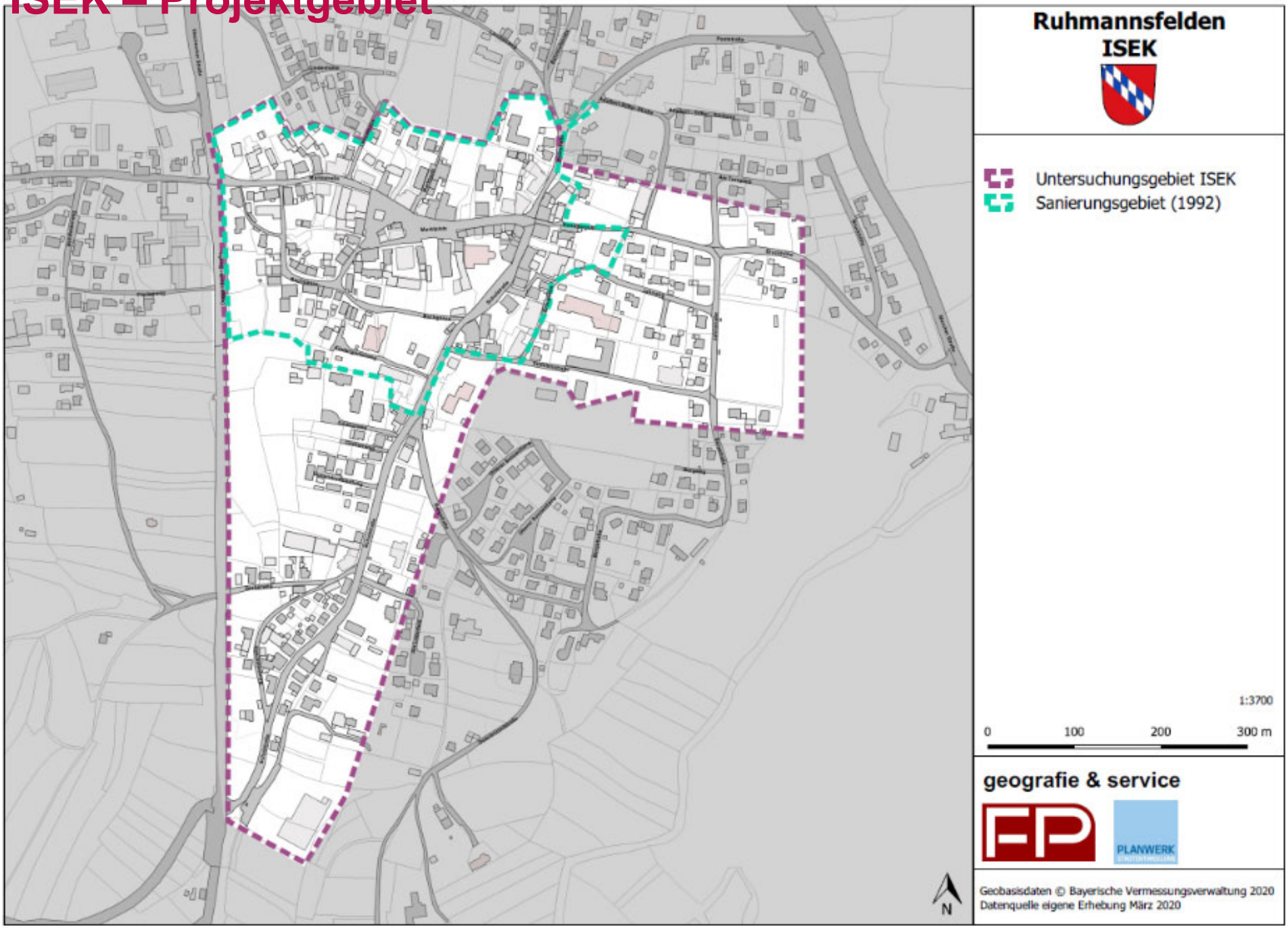
3. Der Weg zum ISEK

Einführung ins ISEK

Anmerkung:

Die vollständige am 10.7. vorgestellte Präsentation können Sie von der Verwaltung des Marktes Ruhmannsfelden oder von den beauftragten Büros beziehen.
Kontaktdaten siehe letzte Folie.

ISEK – Projektgebiet



ISEK – Hintergrund, Ziele

| - ISEK = Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept, bedeutet:
- erarbeiten einer Entwicklungsstrategie
- Zugang zu Bundes- und Landesmitteln zur Unterstützung der Innenentwicklung

| - mit konkretem Projekt- und Maßnahmenplan
Stärken – ungenutzte Potenziale – Hemmnisse

| - schon parallel Entwicklungsimpulse geben und eine zukunftsfähige Entwicklung anzustoßen; Sofortmaßnahmen ggf. möglich

ISEK – Nutzen

| - Aufnahme in eine Städtebauförderungskulisse
=>

| - Projektförderung für Kommune, ggf. inkl. "Kümmerer"
- öffentlicher Raum
- Sanierungsmaßnahmen
- Immobilien
- Themenprojekte
- Einzelmaßnahmen

| - Projektförderung für Akteure, Bürger, Investoren
- Sanierungsmaßnahmen
- Beratung
- Themenprojekte

ISEK – Arbeitsansatz und -struktur

|- Bestandsanalyse

|- => ableiten von Entwicklungszielen

|- Projekt- und Maßnahmenplan,
ggf. Sofortmaßnahmen parallel zur ISEK-Erstellung

|- Prozessbegleitung durch Lenkungsgruppe
→ ISEK-Prozessteuerung
→ Kommunikation nach innen
→ Zwischenentscheidungen treffend

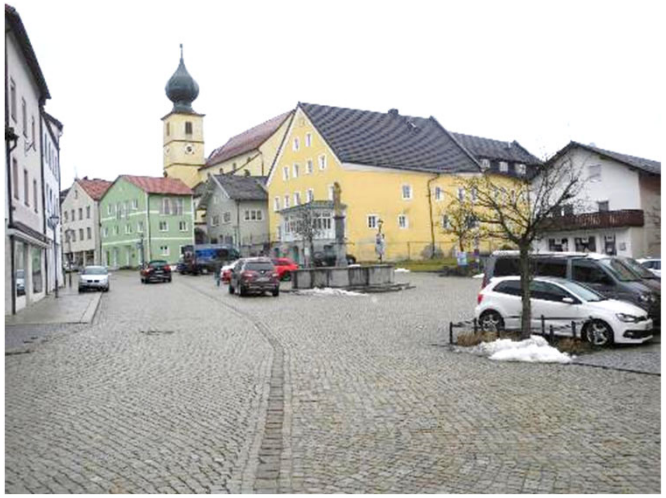
|- Beteiligungsprozess
→ Einbindung Marktrat
→ Akteure aus Handlungsfeldern, Betroffene
→ interessierte Öffentlichkeit, Bürgerschaft

Ein Rundgang durch Ruhmannsfelden in Bildern - Impulse und Ideen

Nach der Begrüßung durch Bürgermeister Werner Troiber und der Einführung ins ISEK stellten die Planer ihre bisherigen Erkenntnisse vor und führten eine Diskussion mit den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern.

Die dabei geäußerten Anregungen und Kommentare wurden mitvisualisiert und werden auf den folgenden Seiten wiedergegeben.

Marktplatz



- Schön, „Herzweh“: Leerstand gelbes Haus
- Grünfläche reinbringen
- Sitzgelegenheit fehlt (kl. Gruppe): Belebter gestalten; am Maibaum entsteht eine Sitzgruppe (Eisdiele)
- Die Eisdiele belebt den Marktplatz

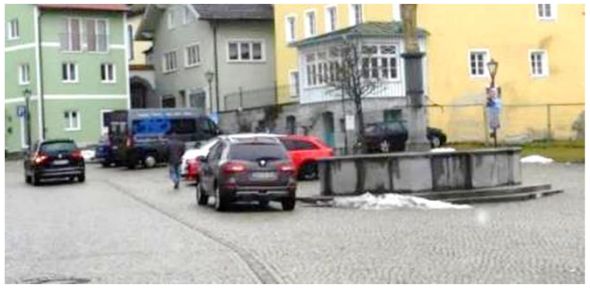
- Warum darf am Brunnen und Maibaum geparkt werden? Antwort: Das war damals eine Auflage der Städtebauförderung
- Parken wird sehr oft kontrolliert
- Richtung Marktplatz sind die Gehwege zugeparkt
- Fahrbelag: Lärm für Anwohner (v. a. morgens)
- Fußgängerzone mit Parkmöglichkeiten im Umfeld schaffen? Kommentar: Dann müssen alle Geschäfte zusperren
- Parkplätze „reichen hinten und vorne nicht“
- Durchgangsverkehr reduzieren

Marktplatz

- Parkhaus-Lösung schaffen, damit der Marktplatz frei wird
- Dauerparker regeln
- Konditorgassl und andere Parkflächen werden als Parkplatz nicht angenommen
- Wichtig: Beschilderung – Verkehrslenkung; Wohnmobilstellplatz ist schlecht ausgeschildert
- Schweizer-Haus: Früher Parkverbot, jetzt sehr eng dort zu gehen
- Viel Leerstand
- Früher waren Eigentümer Geschäftsinhaber,
  die neue Generation hat kein Interesse. Kommentar:
  Die Gemeinde kann hier nur unterstützen

Marktplatz

- Der Marktrat möcht eine E-Bike-Ladestation errichten, evtl. auch im Häuschen am Marktplatz
- Ebenso die Rufbushaltestelle dorthin verlegen



Marktstraße

- Marktstraße als Entrée in den Markt: Ist sie noch zeitgemäß gestaltet?
- Andere Kommunen haben ein Fassadenprogramm

Konditorgassl

- Verkehrsberuhigt
- Leerstände im Umfeld
- Investition durch die Gemeinde wird langfristig positiv wirken
- Parkplatz attraktiv? Infopunkt?

Schulstraße

- Leerstände --> Läden/Gebäude in vergleichsweise gutem Zustand
- z.T. Fehlende Barrierefreiheit
- Eigentümerkonstellation ist vielfach schwierig
- künftige, mögliche Nutzungen <--> Parkraumbedarf
- „Hochgeschwindigkeitsstrecke“
- Umnutzung der Leerstände ist notwendig

- Ruhmannsfelden hat noch Banken: Vorteil vgl. mit anderen Gemeinden; das unterstreicht die Funktion Ruhmannsfeldens als Zentrum für angrenzende Gemeinden: „wir haben eine gute Infrastruktur“
- Weitere Ärzte wollen sich ansiedeln
- Der Straße Alleecharakter geben
- Wohnen in Ruhmannsfelden ist günstig (vgl. z. B. mit Deggendorf), weiter ausbauen
- „Wir müssen unsere Stärke in den Vordergrund stellen“

Jahnstraße

- Jahnstr. ist in schlechtem Zustand
- Maßnahme in Städtebauförderung soll erreicht werden
- Mehr Fußgänger (durch Spielplatz, Camping, Siedlung) --> mehr Sicherheit nötig durch Verkehrsberuhigung und einen Gehweg

Weitere Eindrücke

- Sudetenstr.

- Grundstückseigentümer in Gesamtentwicklung einbeziehen: „Teil von etwas Größerem werden“
- Bürgersteig ist wichtig (fehlt)
- Verbindung zur Jahnstr. bzw. Siedlungsgebiete - Ortskern

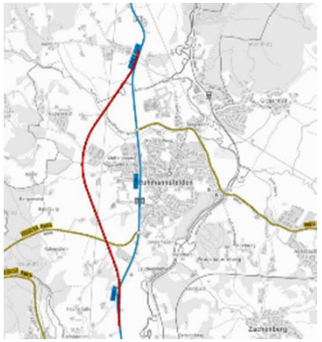
- Bräugasse

- Poststr.

Parken in Ruhmannsfelden

- Basis vorhanden, auf der aufgebaut werden kann
- Im Markt muss ausreichend Parkraum für/durch Investoren zur Verfügung gestellt werden
- Für Beschilderung und Informationen könnten digitale Techniken/ Touch-Screens...genutzt werden;
- Auch das Image Ruhmannsfeldens beachten und auch die Digitalisierung im Allgemeinen voranbringen

Deggendorfer Straße und B11



- Die neue Umgehung ist kein unmittelbares Thema im ISEK, weil sie außerhalb des festgelegten Untersuchungsgebiets liegt
- Der damit einhergehende Funktionswandel der Deggendorfer Straße wird aber soweit wie möglich bedacht

Wie geht es weiter?

| - Aufbereitung der Impulse von heute

| - 1. Ruhmannsfelder Marktwerkstatt 25.9.2020

| - Klausur mit dem Marktrat Herbst 2020

| - 2. Treffen der Lenkungsgruppe Herbst 2020

| - 2. Ruhmannsfelder Marktwerkstatt 2021

| - ggf. Themenworkshops bei Bedarf

1. Marktwerkstatt – 25.9.2020 – möglicher Ablauf

| - Vorstellung Sachstand

| - Diskussion: Wo wollen wir hin?

| - Ableitung von Zielen

| - Entwicklung von Projektansätzen

Original-Mitschrift am 10.7.

(1)

D abgeschl. ISEK muß erst von Regierung NB genehmigt sein

D Einzelne Sofortmaßnahmen müssen begründbar sein

Marktplatz
> schön
> herzweh: Leerstand gelbes Haus
> Grünfläche reinbringen
> Sitzgelegenheit fehlt (bel. Gruppe)
–> belebter gestalten
> Durchgangsverkehr reduzieren
A/ Maibaum: Sitzgruppen durch Eisdiele
F: Wann Parken am Brunnenplatzen
A/ – Lbw Auflage Städtebau damals
– Parken wird sehr oft kontrolliert

(2)

> Richtung Marktplatz Gehwege zugeparkt
> Fahrbelag: Lärm f. Anwohner (v.a. morgens)
> Fußgängerzone mit Poller nägl. dann? hem
> dann müssen alle Geschäfte zusperren?
> Parkplätze „reichen hinten und vorne nicht"
> Eisdiele belebt den Marktplatz
> Parkhaus – Lösung schaffen, damit der Marktplatz frei wird
> Dauerparker regeln
> Konditorgassl wird als P. mißbraucht ...auch andere P-Flächen nicht
> wichtig auch: Beschilderung/ Verkehrslenkung
> Campingp. schlecht ausgeschildert
> frühe Haltestelle b. Schweizer jetzt sehr eng

(3)

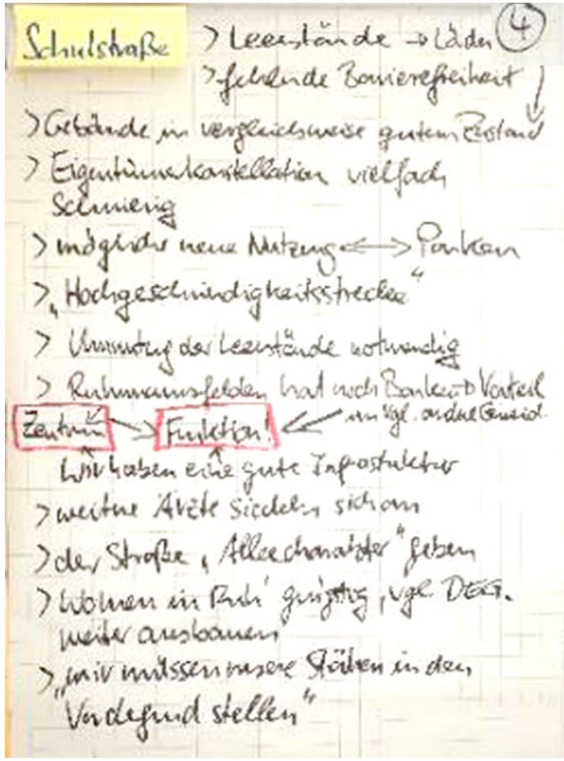
> viel Leerstand
> frühe Wunsch Geschäftsinhaber Eigentümer
> neue Generation kein Interesse
> Gemeinde kann nur unterstützen
> Marktrat möchte E-Bike-Ladestationen errichten, evt. auch im „Häusl" am Marktplatz
> ebenso Ruflbushaltestelle

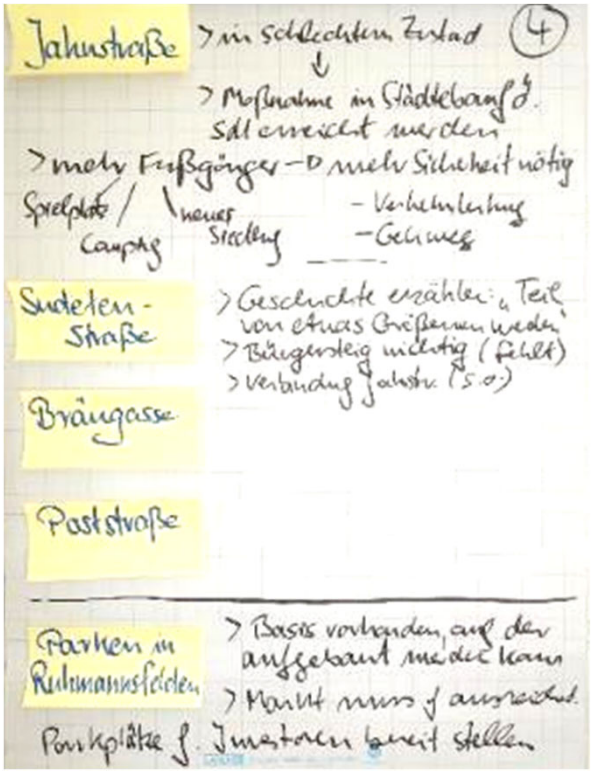
Marktstraße
> Entrée in den Markt: noch zeitgemäß?
> andere Kommen haben Fassadenprogramm

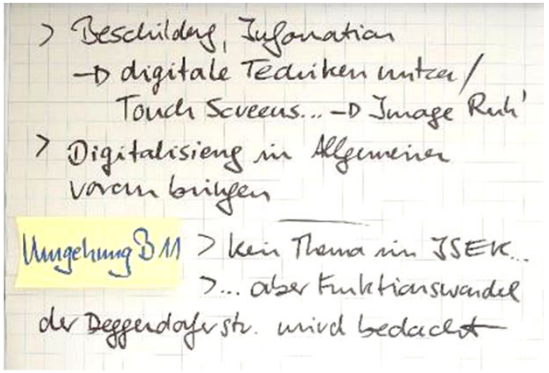
Konditorgassl
> verkehrsberuhigt
> Leerstände im Umfeld

> Investition durch Gemeinde wird langfristig positiv wirken

Original-Mitschrift am 10.7.







Kontakt zum Planerteam

geografie & service
gero wieschollek
bahnhofstr. 18 /2.St. (im hbf.)
d-93047 regensburg

mobil. 0176/510 574 53
fon. 0941/ 63087 135
fax. 0941/ 63087 136
skype. gero.wieschollek

email. gw@geografieundservice.de
web. www.geografieundservice.de