

# ISEK

## GEMEINDE GOTTESZELL



## IMPRESSUM

INGENIEURKONTOR BLWS

Ladestraße 8

94249 Bodenmais

Tel.: 09924 – 94 34 95 - 0

Fax: 09924 – 94 34 95 - 99

info@ingenieurkontor.de

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

Stefan Sterl, Architekt und Stadtplaner

24.11.2025

Im Auftrag der Gemeinde Gotteszell

## INHALTSVERZEICHNIS

- 1 ANLASS SEITE 4 - 15
- 2 GRUNDLAGEN I KLIMASCHUTZ I MOBILITÄT SEITE 16 - 72
- 3 BÜRGERBETEILIGUNG SEITE 73 - 85
- 4 SANIERUNGSGEBIET UND INNENENTWICKLUNG SEITE 86 - 95
- 5 ISEK GEPLANTE PROJEKTE UND MASSNAHMEN SEITE 96 - 129
- 6 PROJEKT – UND MASSNAHMENKATALOG SEITE 130 - 132
- 7 QUELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS SEITE 133 - 134

# 1 ANLASS





## WAS IST EIN INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT?

Die kurz – langfristige Entwicklung der Gemeinde Gotteszell soll in Abstimmung mit den Bürgerinnen und Bürgern erfolgen: Gemeinsam wird das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Gemeinde Gotteszell erarbeitet, welches als zukünftiges Leit- und Steuerungsinstrument für die Verwaltung und die Politik dienen soll. Ein ISEK ist ein strategisches Planungsinstrument, das von Städten und Gemeinden genutzt wird, um eine langfristige und nachhaltige Stadtentwicklung zu gestalten. Es dient als umfassender Leitfaden für die nachhaltige Planung und Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen. Es integriert verschiedene Fachbereiche wie Verkehr, Umwelt, Wirtschaft und Soziales, um eine kooperative und koordinierte Planung sicherzustellen.

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

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

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

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

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

Ein ISEK . . .

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



Abbildung aus smart cities/ smart regions: Ablauf und Bestandteile eines ISEK

### Ziele eines ISEK

1. Nachhaltige Stadtentwicklung: Förderung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeit.
2. Lebensqualität verbessern: Erhöhung der Attraktivität des Wohn- und Arbeitsumfelds.
3. Strukturwandel unterstützen: Anpassung an demografische und wirtschaftliche Veränderungen.
4. Ressourcenschonung: Effiziente Nutzung von Flächen und Ressourcen.
5. Bürgerbeteiligung: Einbindung der Bevölkerung in den Planungsprozess zur Erhöhung der Akzeptanz und Identifikation mit den Maßnahmen.

### Warum benötigt eine Gemeinde ein ISEK?

- Planungssicherheit: Schafft Klarheit über Entwicklungsziele und Maßnahmen unter Einbeziehung aller relevanten Akteure.
- Fördermittelakquise: Voraussetzung für die Beantragung von Fördermitteln im Rahmen der Städtebauförderung.
- Koordination: Harmonisiert unterschiedliche Planungen und Projekte innerhalb der Gemeinde.
- Problemlösung: Bietet Lösungsansätze für bestehende städtebauliche Probleme durch umfassende Analysen.

### Mögliche Maßnahmen eines ISEK

1. Infrastrukturprojekte: Ausbau oder Sanierung von Straßen, Plätzen und öffentlichen Einrichtungen.
2. Umweltmaßnahmen: Renaturierung von Flächen, Verbesserung der Energieeffizienz öffentlicher Gebäude.
3. Verkehrsplanung: Förderung des öffentlichen Nahverkehrs sowie Ausbau von Radwegen.
4. Wirtschaftsförderung: Unterstützung lokaler Unternehmen durch gezielte Entwicklungsprogramme.
5. Soziale Projekte: Schaffung von Gemeinschaftszentren oder Bildungsangeboten zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts.

### Hauptmerkmale eines ISEK

1. Integrierter Ansatz:
  - Ein ISEK berücksichtigt verschiedene Handlungsfelder wie Wohnraum, Verkehr, Umwelt, Wirtschaft und soziale Infrastruktur. Durch die Integration dieser Bereiche werden Synergien geschaffen und Zielkonflikte vermieden.

## 2. Partizipativer Prozess:

- Die Erstellung eines ISEK erfolgt unter Einbeziehung der Bürger, lokalen Interessengruppen und Experten. Dieser partizipative Ansatz sorgt dafür, dass die Maßnahmen breite Akzeptanz finden und den Bedürfnissen der Gemeinde entsprechen.

## 3. Zielgerichtetheit:

- Ein ISEK formuliert klare Entwicklungsziele auf Basis einer fundierten Bestandsaufnahme der aktuellen Situation sowie einer Analyse der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken (SWOT-Analyse).

## 4. Langfristiger Zeithorizont:

- Das Konzept erstreckt sich über einen längeren Zeitraum (oft 10 bis 15 Jahre) und bietet dadurch eine verlässliche Grundlage für zukünftige Planungen und Entscheidungen.

## 5. Flexibilität:

- Trotz des langfristigen Rahmens bleibt ein ISEK flexibel genug, um auf unvorhergesehene Entwicklungen reagieren zu können. Regelmäßige Evaluierungen ermöglichen Anpassungen bei Bedarf.

## Bestandteile eines ISEK

### 1. Bestandsaufnahme & Analyse:

- Detaillierte Erfassung der aktuellen sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Gegebenheiten in der Gemeinde.

### 2. Leitbildentwicklung:

- Formulierung eines gemeinsamen Zukunftsbildes für die Gemeinde basierend auf den identifizierten Bedürfnissen und Potenzialen.

### 3. Maßnahmenkatalog:

- Konkrete Handlungsschritte zur Erreichung der gesetzten Ziele. Diese sind oft priorisiert nach Dringlichkeit oder Wirkungsgrad.

### 4. Umsetzungsstrategie:

- Detaillierte Planung zur Durchführung der Maßnahmen inklusiv Zeitplänen, Verantwortlichkeiten und Finanzierungsmodellen.

### 5. Monitoring & Evaluation:

- Einrichtung eines Systems zur Überwachung des Fortschritts und Bewertung der Wirksamkeit einzelner Maßnahmen.



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

## INNEN STATT AUSSEN

Das städtebauliche Konzept "Innen statt Außen" zielt darauf ab, die Entwicklung und Nutzung innerstädtischer Gebiete zu priorisieren und gleichzeitig die Expansion von Städten auf umliegendes Land zu begrenzen. Insgesamt zielt "Innen statt Außen" darauf ab, eine nachhaltige urbanistische Strategie zu fördern, die ökologische, ökonomische und soziale Aspekte integriert und somit eine lebenswerte Stadtumgebung schafft.

Diese Maßnahmen zeigen auf konkrete Weise, wie „Innen statt Außen“ umgesetzt werden kann, um nachhaltige städtische Entwicklungen zu fördern. Dies hat mehrere Vorteile:

1. Nachhaltigkeit: Durch die Konzentration der Entwicklung auf bestehende städtische Flächen wird der Flächenverbrauch minimiert, was zur Erhaltung von Natur- und Landwirtschaftsflächen beiträgt.
  1. Nachverdichtung: Bestehende Stadtgebiete durch den Bau von Mehrfamilienhäusern oder durch Aufstockungen bereits bestehender Gebäude effizienter nutzen.
  2. Renaturierung: Ehemalige Industriebrachen oder versiegelte Flächen in Grünflächen, Parks oder Gemeinschaftsgärten umwandeln.
2. Effizienz der Infrastruktur: Innerhalb bestehender städtischer Gebiete ist bereits eine Infrastruktur wie Straßen, Abwassersysteme und Versorgungsleitungen vorhanden. Die Nutzung dieser vorhandenen Infrastruktur kann kostengünstiger sein als der Bau neuer Einrichtungen in den Randgebieten.
  1. Optimierung öffentlicher Verkehrsmittel: Ausbau und Modernisierung bestehender Bahn- und Busverbindungen in Innenstädten.
  2. Shared Services: Implementierung von Car-Sharing-Diensten oder Fahrradstationen an strategischen Orten, um die Nutzung vorhandener Verkehrswege zu fördern.
3. Stärkung des Stadtlebens: Durch die Förderung der innerstädtischen Entwicklung werden lebendige, gemischte Stadtviertel unterstützt, die sowohl Wohn-, Arbeits-, als auch Freizeitmöglichkeiten bieten.
  1. Mixed-Use-Entwicklungen: Förderung von Gebäuden, die sowohl Wohnen als auch Arbeiten und Freizeit vereinen.
  2. Kulturelle Angebote: Schaffung neuer kultureller Zentren oder Veranstaltungsorte innerhalb bestehender Stadtstrukturen.

4. Verkehrsvermeidung: Eine kompakte Stadtstruktur reduziert den Bedarf an motorisiertem Individualverkehr, da Ziele oft zu Fuß, mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind.
  1. Fahrradfreundliche Städte: Bau sicherer Radwege und Fahrradstraßen sowie Bereitstellung von Abstellmöglichkeiten.
  2. Förderung des Fußverkehrs: Schaffung attraktiver Fußgängerzonen und barrierefreier Wege.
5. Revitalisierung: Bestandsgebäude und Brachflächen innerhalb der Städte können saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden, was zur Attraktivität und wirtschaftlichen Vitalität der Innenstädte beiträgt.
  1. Sanierungsförderungen: finanzielle Anreize zur Renovierung und Umnutzung alter Bausubstanz bieten.
  2. Community-Engagement: Einbeziehung lokaler Gemeinschaften bei der Planung und Umsetzung von Revitalisierungsprojekten.

#### Fragenstellungen zu Gotteszell

- Wo können welche Funktionen im Ort angesiedelt werden? Wie können Freiflächen genutzt werden, wie z.B. Dostler-Garten?
- Wo können Veranstaltungsflächen, Begrünte Anlagen, usw. entstehen? Wie kann man den Ortskern generell umgestalten?
- Welche alten Gebäude können genutzt werden?
- Wie kann man die Bereiche im Ortskern miteinander verbinden? Wo sind die Verbindungswege zwischen diesen Bereichen?
- Wie können interessante Bereiche außerhalb des Klosterrings eingebunden bzw. mit dem Ortskern verbunden werden? (Teisnach, Sportgelände, usw.)
- Können Themenwege integriert werden?
- Wie kann der Verkehr beruhigt werden und Parkplätze in den Außenbereich verlegt werden?

Im ISEK der Gemeinde Gotteszell wird unter anderem der Bereich um und mit dem Dostlergarten mit räumlicher Anbindung an das neu gestaltete historische Obere Schulhaus, Torhaus und Konventgebäude, den Kirchplatz, allgemein den Klosterring sowie in Richtung des best. Sportgeländes mit dem Thema Entwicklung und Gestaltung von Themenwegen sowie die Innenentwicklung im Prozess „Innen statt Außen“ im Fokus stehen. Der nicht nutzbare und in Privateigentum sich befindliche Dostlergarten mit verschiedenen Einrichtungen in räumlichen Kontext mit dem Oberen Schulhaus kommt zur Zeit seiner eigentlichen Funktion als Mittelpunkt eines Ortes nicht nach.

Die Rolle der geplanten Aufwertung des Dostlergartens wird dies der Treffpunkte für Einheimische und Touristen, Ort für Veranstaltungen, des Zusammenkommens und Informierens etc. von Gotteszell sein.

Das ISEK beschäftigt sich wie bereits erwähnt mit der Aktivierung und Reaktivierung der vorhandenen Potenziale im Umfeld des Dostlergartens. Ein entscheidender 1. Schritt ist die Sanierung des Oberen Schulhaus mit der Schaffung eines Bürgerhauses und der Etablierung so wichtiger Funktionen wie Räumen für Vereine und für Jugendgruppen, die Schaffung von Ausstellungsräumen und der Umsetzung eines Bürgersaals. Ein barrierefreier Zugang zu allen Ebenen wird mithilfe eines Aufzuges gewährleistet.

„Innen statt Außen “ ist der Name für die Entwicklung des Dostlergartens mit Umfeld in Richtung Kirche/ Oberes Schulhaus/ Klosterringes und best. Sportgelände als Wohnstandort für Jung und Alt, auch in gemeinsamen alternativen Wohnformen. Ein besonderes Augenmerk wird dabei unter Berücksichtigung des typischen Ortscharakters, vorrangig auf die Innenentwicklung, Beseitigung von Leerständen und Nachverdichtung gelegt. In Gotteszell soll zukünftig die Innenentwicklung Vorrang gegenüber allen anderen Entwicklungen haben. Dies ist auch Voraussetzung für angestrebte Förderungen aus dem Programm „Innen statt Außen “.

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

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

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

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

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

Gotteszell mit einer alternden Bevölkerung steht vor besonderen Herausforderungen: demografischer Wandel, Vereinsamung, Pflegebedarf, aber auch der Wunsch nach Selbstständigkeit und Gemeinschaft. Im Rahmen eines ISEK können vielfältige, aufeinander abgestimmte Wohn- und Lebensformen entwickelt werden, die weit über klassische Modelle hinausgehen. Dies können die nachfolgend aufgelisteten Beispiele darlegen.

#### 1. Mehrgenerationenhäuser

Fördern das Zusammenleben verschiedener Altersgruppen in einem Gebäude oder Quartier.

Ermöglichen gegenseitige Unterstützung und stärken das soziale Miteinander.

Schaffen Treffpunkte und gemeinschaftliche Aktivitäten für Jung und Alt.

#### 2. Pflege-Wohngemeinschaften (Pflege-WGs)

Kleine Gruppen von pflegebedürftigen Menschen leben gemeinsam in einer Wohnung, unterstützt durch ambulante Pflegedienste.

Erhalten die Privatsphäre und bieten gleichzeitig soziale Kontakte und Unterstützung.

#### 3. Senioren-Wohngemeinschaften

Ältere Menschen teilen sich Wohnraum und Alltagsaufgaben, ohne zwingend pflegebedürftig zu sein.

Fördern Selbstbestimmung und Gemeinschaft.

#### 4. „Wohnen für Hilfe “

Wohnpartnerschaften zwischen Senioren und jüngeren Menschen, meist Studierenden, die im Gegenzug für Unterstützung im Alltag günstig wohnen können.

Fördert den intergenerationellen Austausch und bietet praktische Alltagsunterstützung.

#### 5. Barrierefreie und altersgerechte Wohnungen

Umbau oder Neubau von Wohnungen mit barrierefreien Zugängen, Bädern und Küchen.

Integration smarter Technologien zur Unterstützung im Alltag (z.B. Notrufsysteme, smarte Haustechnik).

#### 6. Gemeinschaftliche Wohnprojekte und Quartierskonzepte

Projekte, bei denen Nachbarschaftshilfe, gemeinschaftliche Gärten oder Werkstätten im Vordergrund stehen.

Stärken die soziale Integration und ermöglichen ein selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter.



## 7. Immobilienteilung und flexible Grundrisse

Aufteilung großer Immobilien in kleinere, eigenständige Einheiten mit Gemeinschaftsflächen.

Ermöglicht flexibles Wohnen und effiziente Nutzung von Bestandsgebäuden.

## 8. Nachhaltige und energieeffiziente Wohnparks

Entwicklung von Wohnparks mit Fokus auf Nachhaltigkeit, Grünflächen und gemeinschaftliche Infrastruktur.

Diese Wohnformen können im ISEK gezielt gefördert und auf die Bedürfnisse der Gemeinde zugeschnitten werden. Sie bieten nicht nur Lösungen für den demografischen Wandel, sondern stärken auch die Lebensqualität, Selbstständigkeit und das soziale Gefüge in ländlichen Gemeinden.

### Mehrgenerationenwohnen: Praxis, Vorteile und Herausforderungen

In Mehrgenerationenhäusern leben Menschen unterschiedlichen Alters unter einem Dach, oft in getrennten, barrierefreien Wohneinheiten mit gemeinschaftlichen Flächen wie Küchen, Gärten oder Werkstätten. Die Praxis zeigt: Gemeinsame Räume wie Veranstaltungsräume oder Gärten fördern Begegnung, gegenseitige Hilfe und gesellschaftliche Teilhabe. Bewohner profitieren von spontaner Kinderbetreuung, Nachbarschaftshilfe und sozialer Einbindung. Beispiele bereits realisierter Mehrgenerationenhäuser verdeutlichen, wie nachhaltige Bauweise (z.B. Photovoltaik, Regenwassernutzung), flexible Grundrisse und Rückzugsmöglichkeiten für jede Generation kombiniert werden können. Herausforderungen bestehen in der Organisation gemeinschaftlicher Entscheidungen und im Umgang mit Konflikten, weshalb transparente Strukturen und regelmäßiger Austausch wichtig sind.

### Flexible und modulare Wohnformen

Durch modulare Bauweisen, wie FlyingSpace-Module, können bestehende Einfamilienhäuser unkompliziert erweitert werden, etwa für Großeltern, Pflegepersonal oder junge Erwachsene. Diese Module sind flexibel versetzbar und ermöglichen bedarfsgerechtes, nachhaltiges Wohnen. Unterschiedliche Wohnungsgrößen und -typen (z.B. Loft-Apartments, barrierefreie Komfortwohnungen) innerhalb eines Gebäudes bieten individuelle Lösungen für verschiedene Lebensphasen.

### Gemeinschaftliche und quartiersbezogene Ansätze

Quartierskonzepte, in denen gemeinschaftliche Gärten, Werkstätten, Multifunktionsräume und Nachbarschaftstreffs integriert sind, stärken das soziale Gefüge und fördern generationenübergreifende Aktivitäten. Selbstverwaltung und Mitbestimmung der Bewohner (z.B. bei der Auswahl neuer Mieter, Organisation von Aktivitäten) fördern Identifikation und Verantwortungsgefühl.

### Soziale Innovationen und unterstützende Angebote

Kooperationen mit sozialen Trägern, ambulanten Pflegediensten oder Ehrenamtsinitiativen ermöglichen betreutes Wohnen, Pflege-WGs oder „Wohnen für Hilfe“-Modelle, bei denen jüngere Menschen im Austausch für Unterstützung günstig wohnen. Bundesprogramme wie „Mehrgenerationenhaus. Miteinander – Füreinander“ fördern die Einrichtung von Treffpunkten und Unterstützungsangeboten, die passgenau auf die Bedürfnisse der Gemeinde zugeschnitten werden können.

### Integration von Nachhaltigkeit und Digitalisierung

Energieeffiziente Bauweisen, Nutzung erneuerbarer Energien und smarte Haustechnik (z.B. Notrufsysteme, digitale Nachbarschaftsplattformen) erhöhen Komfort, Sicherheit und Nachhaltigkeit. Gemeinschaftliche Mobilitätsangebote (Carsharing, E-Bikes) und gemeinschaftlich genutzte Infrastruktur (z.B. Werkzeuge, Gärten) fördern Ressourcenschonung und Teilhabe.

### Fazit

Eine Gemeinde dieser Größe kann durch die Kombination verschiedener Wohnformen, sozialer Innovationen und nachhaltiger Konzepte ein attraktives, lebendiges und solidarisches Lebensumfeld für alle Generationen schaffen. Entscheidend ist die bedarfsgerechte Planung unter Einbeziehung der Bürger, die Förderung von Gemeinschaft und Selbstständigkeit sowie die Integration von Pflege- und Unterstützungsangeboten

## AUFSTELLUNG DES ISEK

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

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

Nachverdichtung und Revitalisierung von Bestandsbauten für z.B. Gastronomie, Wohnen, neue Arbeitswelten etc. wird als entscheidender Baustein für eine nachhaltige und füllende Entwicklung betrachtet. Ausblicke und Sichtachsen, z.B. Richtung Arber werden als wertvolle Bereicherung gesehen und werden angemessen gestaltet und freigehalten. Themenwege im Ortsgebiet schaffen einen Anschluss an die Naturwanderwege in der näheren Umgebung.

Ein Leerstandsübersichtsplan mit Erfassung aller leerstehenden Gebäude, aller unbebauten Grundstücke (mit Baurecht) und aller teilbebauten Grundstücke innerhalb des Sanierungsgebietes wird erstellt und als

Maßnahme definiert. Eine Übersicht von leerstehenden Gebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes wurde bereits bei der Erstellung des ISEK berücksichtigt und gibt bereits erste Hinweise für die zukünftige Entwicklung und der möglichen Nutzung dieser Leerstände.

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

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

- Dostlergarten, Umfeld Oberes Schulhaus mit Verbindung zum Kirchplatz und Anbindung an Sportgelände gestalten – Dostlergarten als Treffpunkt, z.B. durch Verkehr umorganisieren, Bodenbelag differenzieren, Beleuchtungskonzept entwickeln, Begrünung nutzbar gestalten, Nutzungen, Möblierung
- Nutzungen verdichten, z.B. vorhandene dörfliche Funktionen transferieren, Junges Wohnen und Familien ins Dorf holen, neue Funktionen schaffen und ermöglichen, Chancen gestalten
- Fußwegenetz attraktiver gestalten, z.B. durch klare Wegeführung, Willkommen heißen, Ausblicke zelebrieren, Abwechslung erzeugen, Atmosphäre bieten, Highlights darstellen
- Fortlaufend Einbindung und Beteiligung der Bevölkerung im laufenden Prozess
- Bei Möglichkeit Entwicklung des historischen Hacker-Bräu-Quartiers
- Etablierung von Parkplätzen außerhalb des Klosterringes

## 2 GRUNDLAGEN





## REGIONALPLAN 12 DONAU-WALD UND LEP 2023

Gotteszell ist im Regionalplan 12 ohne Bezeichnung „Zentrum“ als Ort im ländlichen Teilraum beschrieben, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Das nächstgelegene Kleinzentrum ist Ruhmannsfelden und beheimatet auch den Verwaltungssitz von Gotteszell. Gotteszell liegt an der zentralen Entwicklungsachse entlang der B11 im Landkreis Regen. Im LEP 2023 ist Gotteszell ebenfalls als Ort im allgemeinen ländlichen Raum sowie als Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf beschrieben.

Die Gemeinde Gotteszell liegt 21 km südwestlich der Spitze des höchsten Berges im Bayerischen Wald, des 1456 m hohen Arbers, in 510 m Höhe ü.d.M. auf einer Fläche von 9,22 qkm. Gotteszell gehört zum Landkreis Regen in Niederbayern.

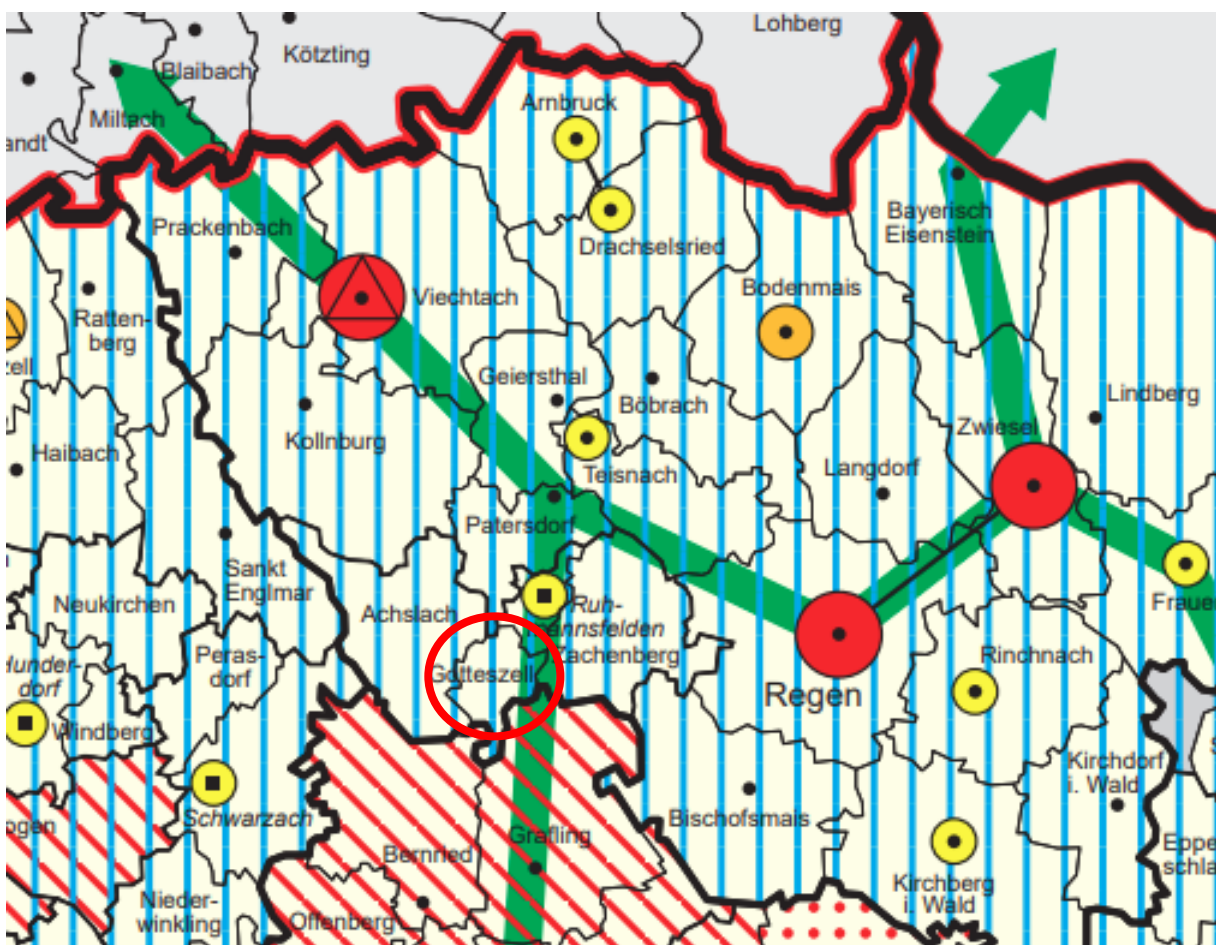
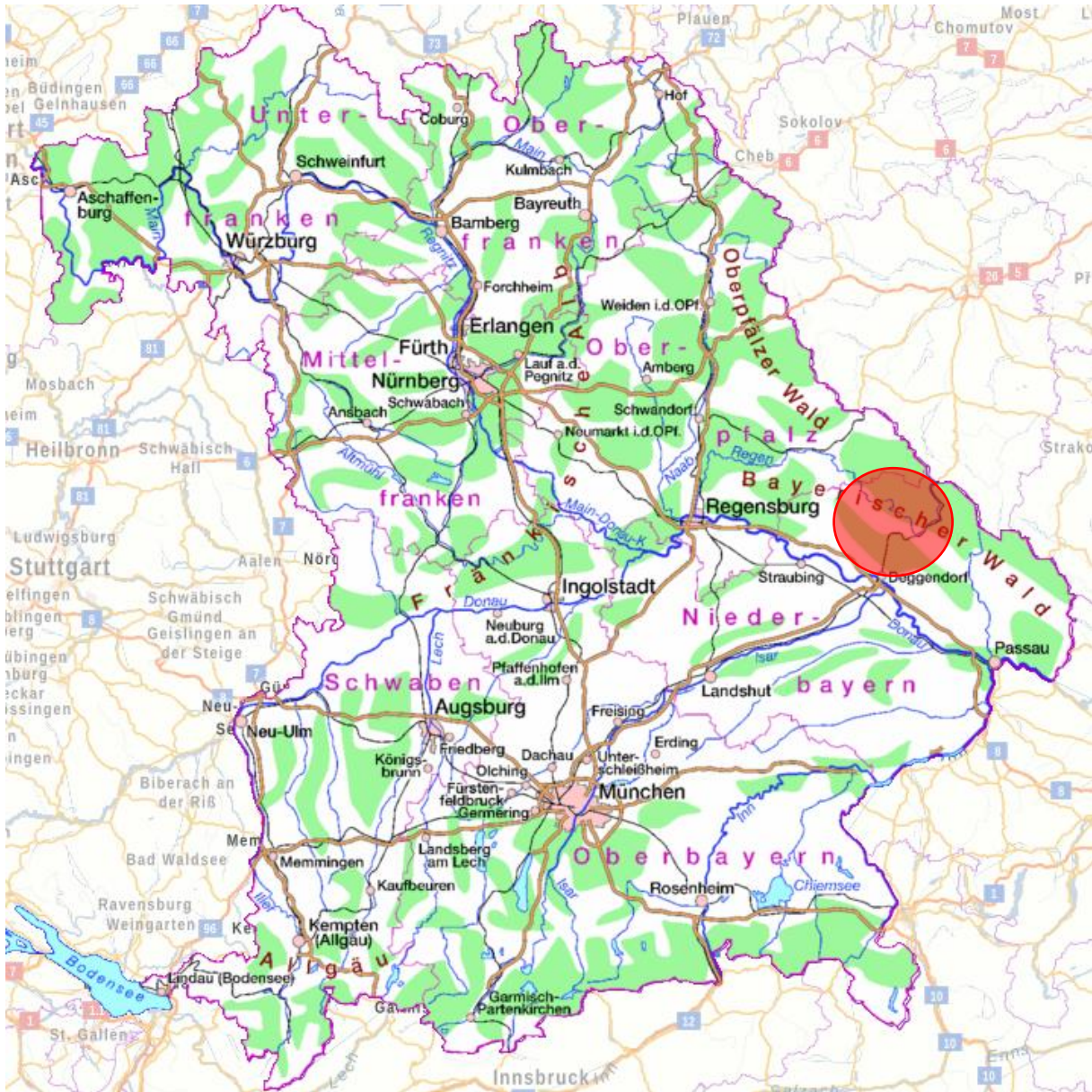


Abbildung aus Region-Donau-Wald: Regionalplan Region Donau-Wald (12)

## LAGE IM RAUM

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



Gotteszell gehört mit 922 ha zu den flächenmäßigen kleineren Gemeinden des Landkreises. Das Gemeindegebiet ist zu einem größeren Teil unbesiedelt, nur der Hauptort Gotteszell weist eine geschlossene Bebauung auf. Dieser bildet nach Größe und Ausstattung eindeutig den Gemeindemittelpunkt und Siedlungsschwerpunkt.

## ERREICHBARKEIT

Gotteszell ist über einem Bahnhof in der nahen Gemeinde Zachenberg mit dem Namen Gotteszell, über Line RB35 der Waldbahn aus der Richtung Regen kommend und über die Linie RB38 aus der Richtung Viechtach kommend, sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die Waldbahn ermöglicht stündlich die Fahrt an den ICE-Halt Plattling. In Reiserichtung Zwiesel sowie Tschechien verkehren ebenso Züge, ab Bayerisch Eisenstein in Richtung Prag und Pilsen. Es sind ebenfalls 2 Rufbuslinien in Betrieb. Die Buslinien verbinden Gotteszell mit den umliegenden Gemeinden und Städten.



Abbildung Waldbahn: Zugfahrplan Waldbahn



Gotteszell ist an das überörtliche Straßennetz gut angeschlossen. Es liegt direkt an der Bundesstraße B 11 in Richtung Ruhmannsfelden/Patersdorf und Grafing. Die Bundesstraßen B 11/B85 verbindet Gotteszell mit Deggendorf, von dort bestehen Autobahnverbindungen in Richtung München, Regensburg und Passau. Deggendorf ist in ca. 25 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

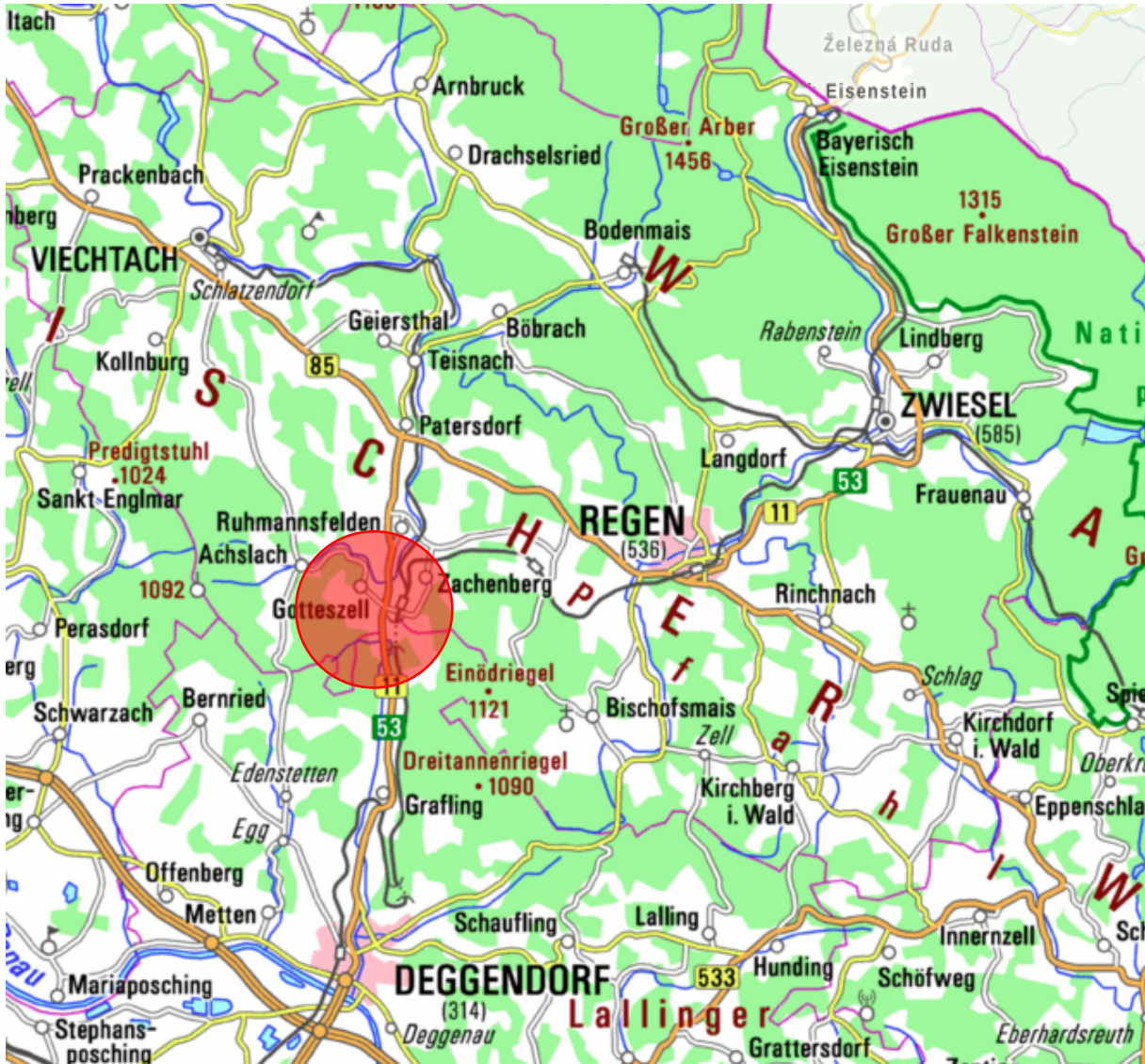


Abbildung aus BayernAtlas: Straßenanbindung



## HISTORISCHE ENTWICKLUNG VON GOTTESZELL

1285

Erste urkundliche Nennung durch die Gründung des Klosters zu Ehren Gottes (= "Gottes Cell"). Initiiert von Graf Heinrich von Pfelling. Die Besiedelung von Zisterziensermönchen begann.

1339

Vollendung des Baus der Klosterkirche.

14. Jahrhundert

Das Kloster nimmt bedeutenden Aufschwung durch die Privilegien von bayerischen Herzögen ein und Besitzvergrößerung tritt ein.

1450

Nach Missernten, Viehseuchen und Hussiten- und Bocklerkriegen beginnt der wirtschaftliche Verfall.

1613-1646

Die Pest herrsch. 1629 brennt das Kloster fast komplett nieder. Es folgten Plünderungen und weitere Brände während des Dreißigjährigen Krieges zwischen 1634 und 1646. Zuzug hatte das Aussterben des Klosters.

1729

Mit Abt Gerhard Hörger setzt eine neue Epoche des Aufstiegs ein. Der Kalvarienberg wird errichtet und der Kreuzweg folgt. Die hl. Stiege mit 28 Stufen wird errichtet und eine Kapelle schließt die Anlage ab.

1752

Zu diesem Zeitraum besteht der Pfarrhof Gotteszell aus 10 Anwesen, dem Klosterbau mit Klosterkirche, Meierhof, Bräuhaus, Wirtstaverne und 6 Tagwerkshäusern.

1805

Die erste Schule wird gegründet.

1807

Gotteszell wird eine selbstständige Pfarrei und 1808 entsteht die Landgemeinde Gotteszell.

1843

Rasches Anwachsen von Gemeindeteilen sowie rascher Anstieg auf 40 Anwesen bis zu diesem Jahr.

1873

Die erste FF Gotteszell wird gegründet.

1877

Die „Waldbahn“ von Plattling nach Bayerisch Eisenstein wird eröffnet. Das Bahnhofsgebäude wird errichtet. Dies fördert die wirtschaftliche Entwicklung und Mobilität.

1897

Der Wiederaufbau der zerstörten Kalvarienberganlage beginnt.

1904

Die erste Wasserversorgung wurde eingerichtet.

1907

Die Pfarrkirche erhält einen doppelgeschossigen Turm.

1911

Ein neues Schulhaus wird gebaut. Das bisherige Obere Schulhaus bleibt dennoch bis 1955 als zusätzliches Schulgebäude in Gebrauch.

1912

Elektrizitätswerk wird errichtet und Stromversorgung wird geschaffen.

1954

Im September wird mit dem Bau der Grundschule Gotteszell begonnen.

1960er Jahre

Nach den sechziger Jahren entstehen einige Neubaugebiete und bis 2009 wächst die Einwohnerzahl auf 1.277 Bürger. Der Tourismus verstärkt sich dank der Landschaft, der Wanderwege und der Naturerkundungen in der Region. Die Bahnanbindung ermöglicht wirtschaftliches Wachstum.

1976

Nach der Gemeindereform ist die Gemeinde Gotteszell in eine Verwaltungsgemeinschaft mit Sitz in Ruhmannsfelden eingebunden.

1980

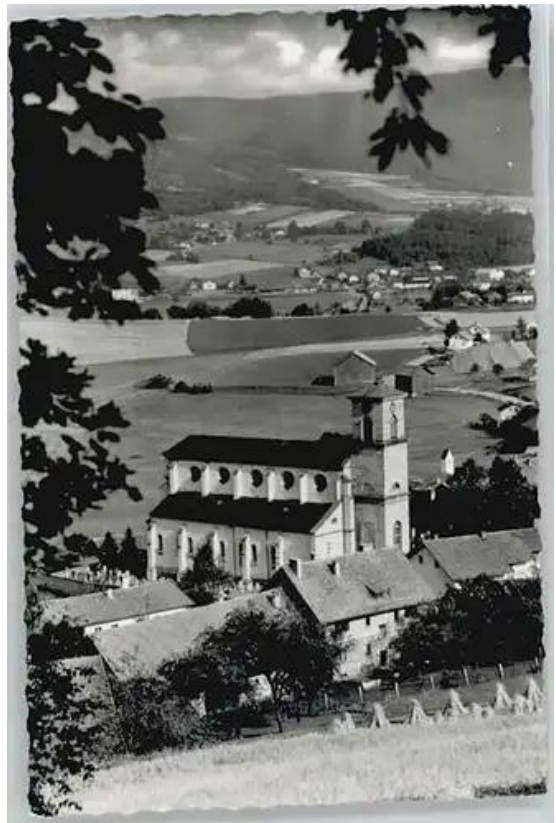
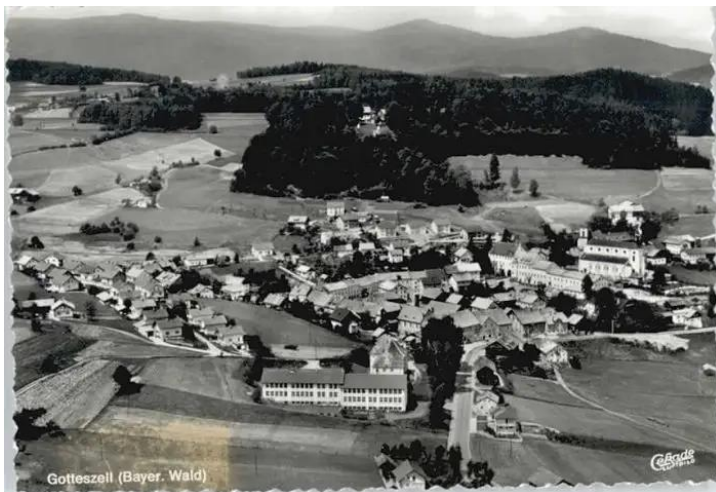
Erste gezielte Maßnahmen zur Förderung des Fremdenverkehrs wird eingeführt.

2000

Modernisierung der Trinkwasserversorgungssysteme. Modernisierungen und Renovierungen der Schulen im Ort und Angebote neuer Bildungsprogramme sowie Einführung Umweltschutzmaßnahmen finden statt.

Ab 2010

Der Breitbandausbau beginnt.

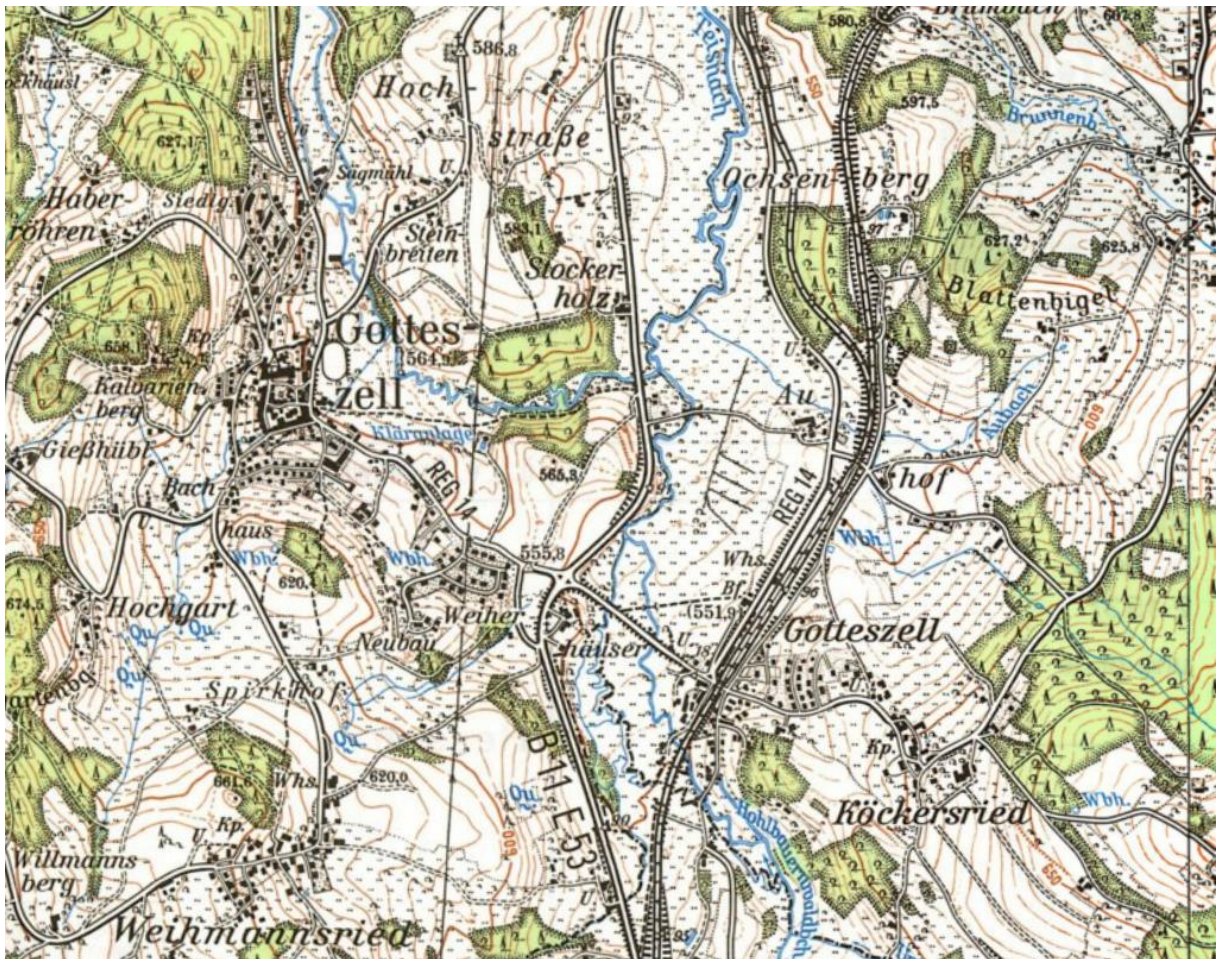


Abbildungen: Historische Ansichten von Gotteszell







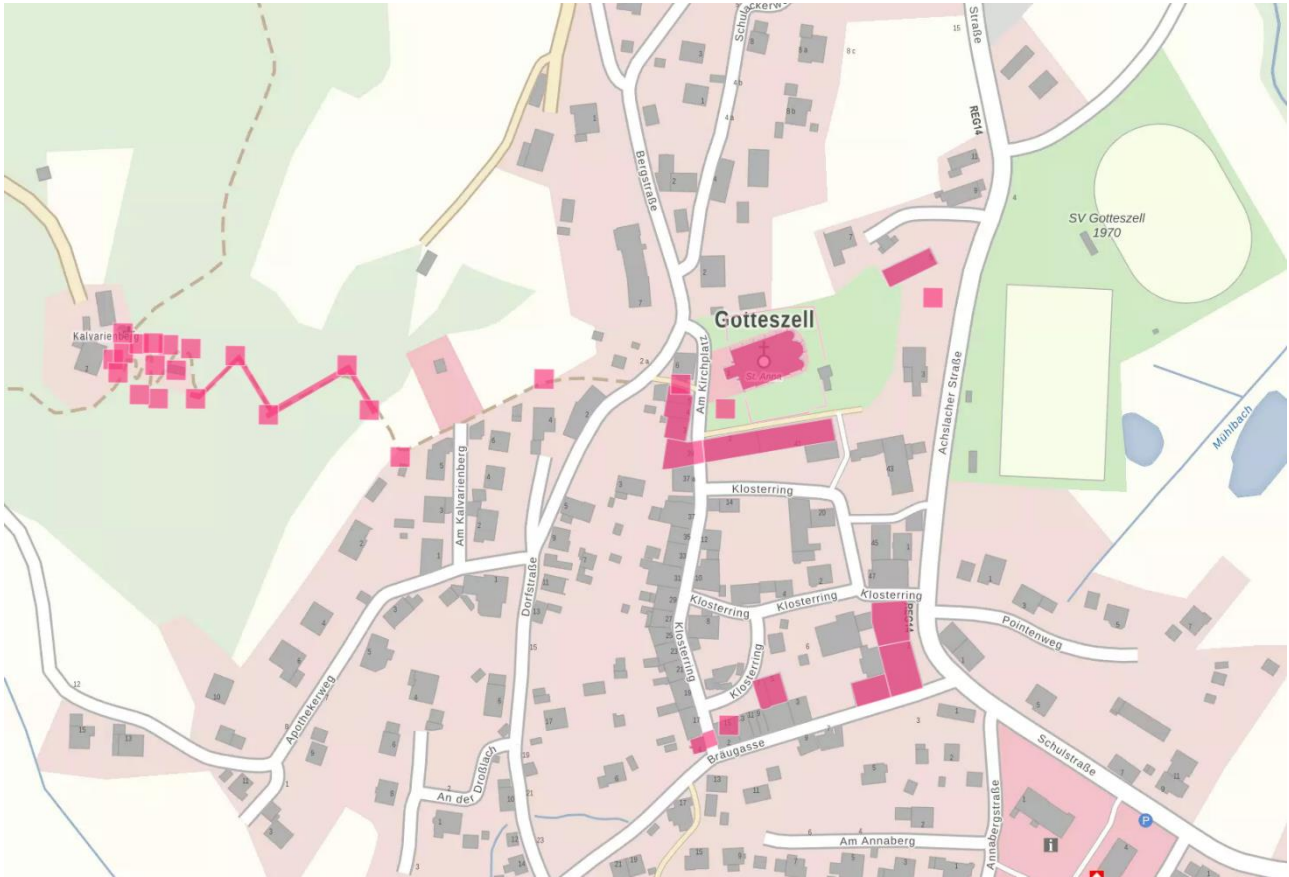


Abbildungen aus Bayernatlas: Historische Karten von Gotteszell





## BAU- UND BODENDENKMÄLER



Abbildungen aus Bayernatlas: Gelistete Denkmäler

Im geplanten Sanierungsgebiet sind mehrere Baudenkmäler sowie ein Bodendenkmal gelistet. Von besonderer Relevanz ist im Zusammenhang mit den vorgesehenen Maßnahmen der Klosterring sowie das Kirchengrund mit dem Alten Schulhaus.

Da sich geplante Maßnahmen direkt auf das Erscheinungsbild des Denkmalbestandes und damit auch negativ auswirken können, ist hier eine besondere Rücksichtnahme geboten.

Ein ebenso besonderes Denkmal stellt der Kreuzweg ( D-276-123-9 ) zum Kalvarienberg aus dem Jahr 1733 dar, dieser Weg soll als Themenweg im Zuge des ISEK in besonderer Weise mitherausgestellt werden.





Abbildung Gemeinde Gotteszell: Kreuzweg Kalvarienberg

**Aktennummer**

D-2-76-123-1

**Lage**

Bezirk Niederbayern | Landkreis Regen | Gotteszell

**Adresse**

Am Kirchplatz 2; Klosterring 41

**Funktion**

Klostergebäude, syn. Konventsgebäude, syn. Konvenstrakt, syn. Konventsbau

**Bilder**

# Torhaus

<b>Aktennummer</b>	D-2-76-123-5
<b>Lage</b>	-   -   -
<b>Adresse</b>	Bräugasse 4
<b>Funktion</b>	Torhaus, Klosterökonomie
<b>Bilder</b>	



<b>Beschreibung</b>	Südtor des ehem. Kloster-Wirtschaftshofes an der Südwestecke, zweigeschossiger Torbau mit Satteldach, korbbogige Durchfahrt, nach Westen anschließend Wohnhaus, 17./18. Jh.
<b>Verfahrensstand</b>	Benehmen hergestellt
<b>Denkmalart</b>	Baudenkmal
<b>Denkmalliste</b>	

Abbildung aus Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

## NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG

Gotteszell ist in der Haupteinheit „Vorderer Bayerischer Wald “ naturräumlich gegliedert.

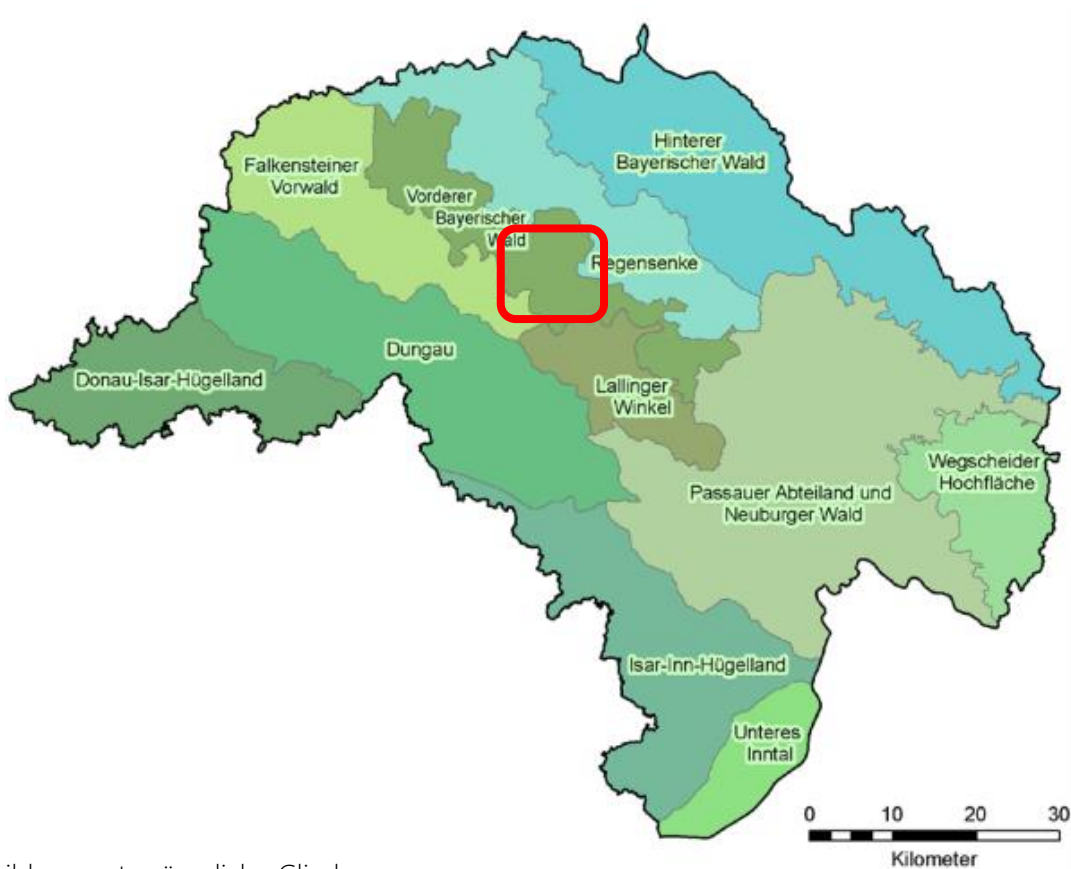
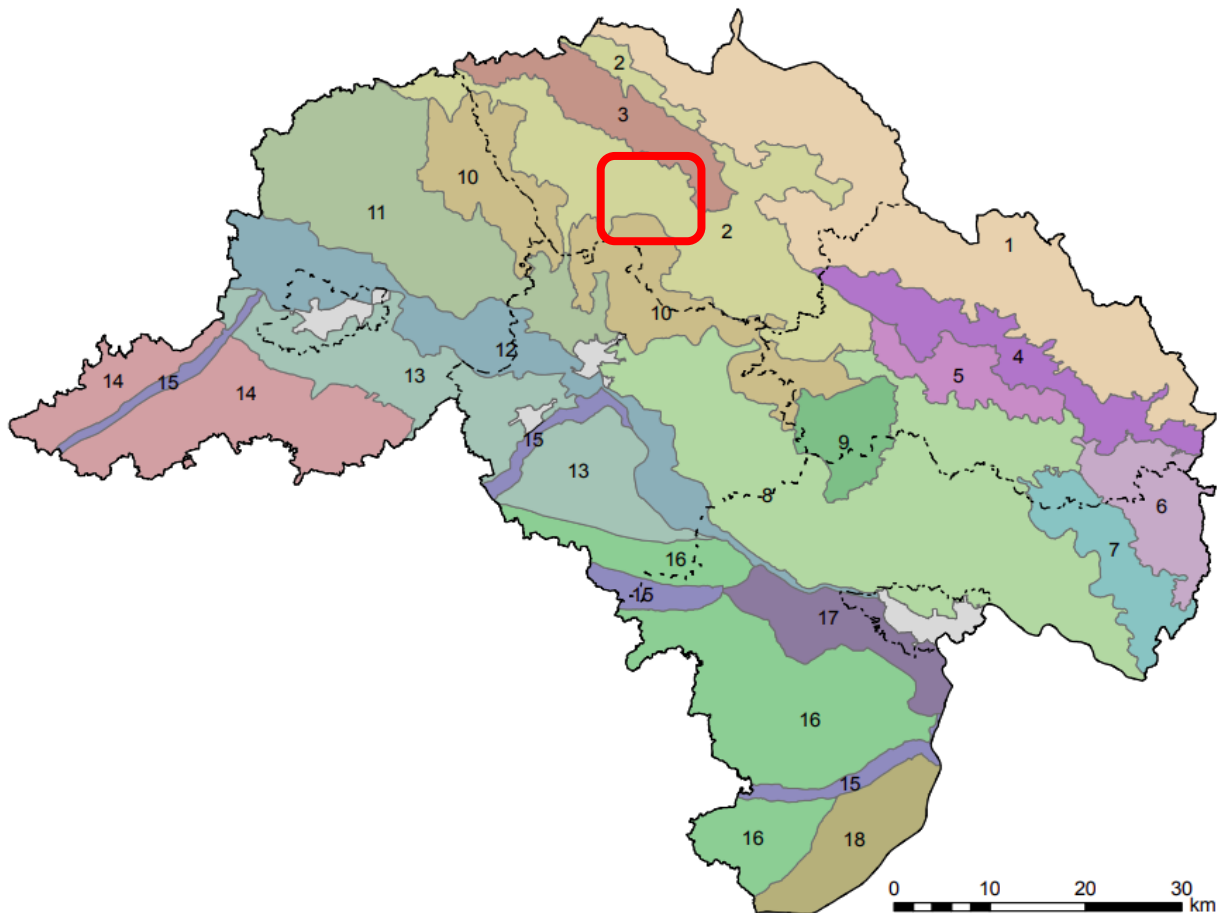


Abbildung naturräumliche Gliederung

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



## BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Der Demographie-Spiegel des Landesamtes für Statistik erwartet bis zum Jahre 2033 eine leicht abnehmende Bevölkerungszahl von ca. 1.190 Einwohnern. Im Jahr 2023 beträgt die Einwohnerzahl 1.200. Die jüngere Bevölkerung wird im Vergleich zum Jahr 2023 recht stabil bleiben, ebenso ergibt sich bei den 18-65-jährigen ebenfalls keine deutlichen Ausschläge nach oben oder unten. Bei den über 65-jährigen Einwohnern ist mit einer leichten Zunahme zu rechnen. Gotteszell besitzt eine vergleichsweise ältere Bevölkerungsstruktur. Dies ist in den meisten ländlichen Regionen der Fall, Orte werden älter und diverser. Dieser Vorgang muss auch im Rahmen des ISEK betrachtet werden, das Thema Barrierefreiheit ist bei allen zukünftigen Maßnahmen in den Vordergrund zu stellen.

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



**Datenblatt 09 276 123 Gotteszell**

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	1 213	190	773	250
2020	1 200	190	760	260
2021	1 200	190	760	260
2022	1 200	180	760	260
2023	1 200	180	770	250
2024	1 200	180	760	260
2025	1 200	190	760	260
2026	1 200	190	750	260
2027	1 200	190	740	270
2028	1 200	190	730	280
2029	1 200	190	730	280
2030	1 200	190	710	290
2031	1 190	190	700	300
2032	1 190	190	690	310
2033	1 190	190	680	320

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

Abbildung aus Demographie-Spiegel für Bayern: Entwicklung der Einwohnerzahlen

**1. Bevölkerungsentwicklung seit 1840**

Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung		Einwohner je km²	Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung 31.12.2020 gegenüber ... in %			insgesamt	Veränderung zum Vorjahr <sup>1)</sup>	
						Anzahl	%
01.12.1840	696	73,1	77	2011	1 182	- 18	- 1,5
01.12.1871	759	58,8	84	2012	1 202	20	1,7
01.12.1900	803	50,1	89	2013	1 185	- 17	- 1,4
16.06.1925	866	39,1	96	2014	1 190	5	0,4
17.05.1939	995	21,1	111	2015	1 199	9	0,8
13.09.1950	1 267	- 4,9	141	2016	1 198	- 1	- 0,1
06.06.1961	971	24,1	108	2017	1 226	28	2,3
27.05.1970	1 126	7,0	125	2018	1 222	- 4	- 0,3
25.05.1987	1 162	3,7	129	2019	1 213	- 9	- 0,7
09.05.2011	1 198	0,6	133	2020	1 205	- 8	- 0,7

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

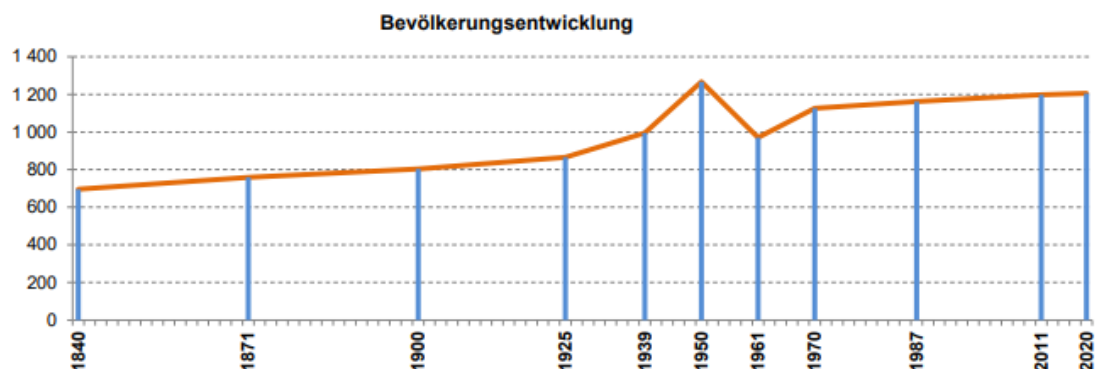
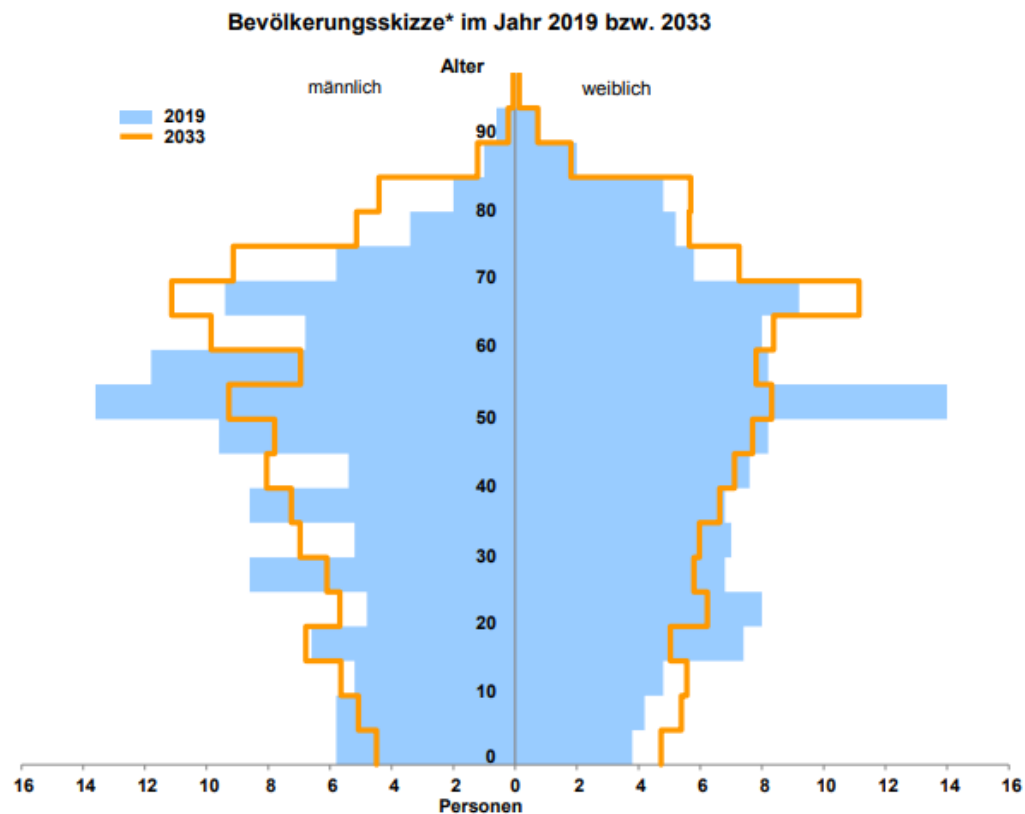


Abbildung aus Statistik kommunal 2021: Bevölkerungsentwicklung seit 1840



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

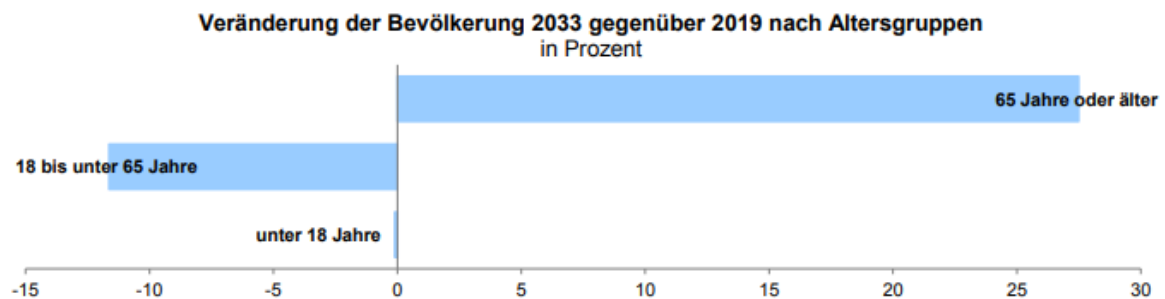


Abbildung aus Demographie-Spiegel für Bayern: Altersstruktur sowie Entwicklung bis 2033

09 276 123 Gotteszell

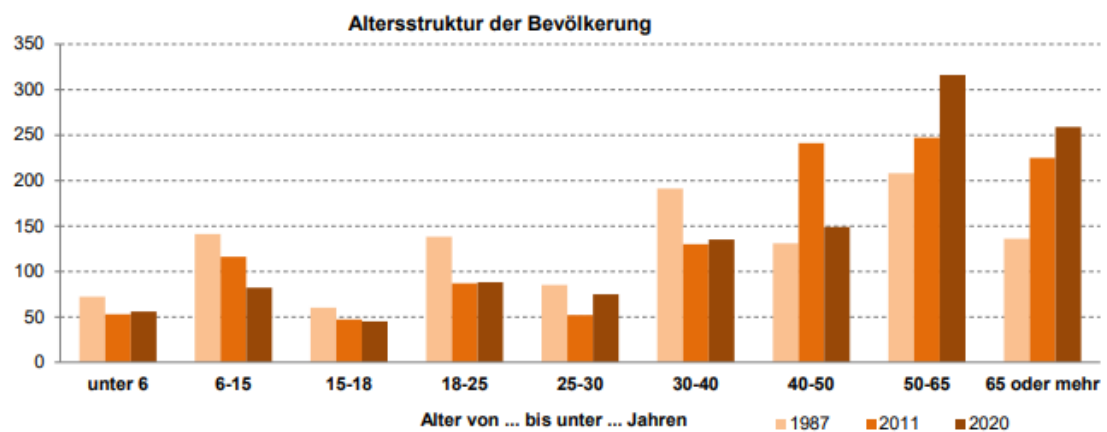


Abbildung aus Statistik kommunal 2021: Altersstruktur

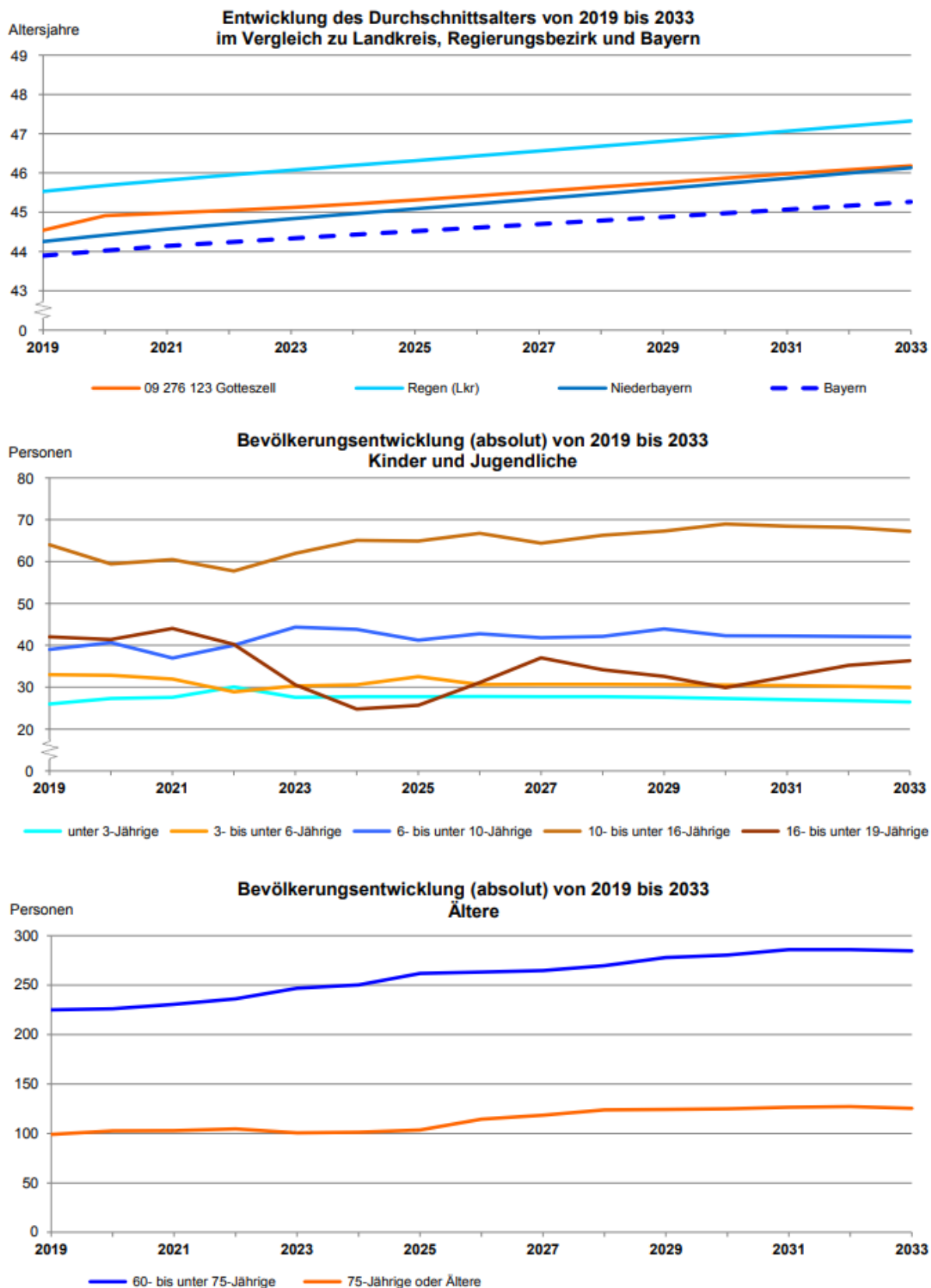


Abbildung aus Demographie-Spiegel für Bayern: Durchschnittsalter/ Bevölkerungsentwicklung

**Demographische Indikatoren 09 276 123 Gotteszell****Bevölkerung**

Bevölkerung insgesamt	<b>2019</b>	1 213
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	<b>2026</b>	1 200
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	<b>2033</b>	1 190

**Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 in Prozent**

Insgesamt	-1,8
unter 18-Jährige	-0,1
18- bis unter 40-Jährige	-9,8
40- bis unter 65-Jährige	-12,8
65-Jährige oder Ältere	27,5

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

unter 3-Jährige	1,8
3- bis unter 6-Jährige	-9,2
6- bis unter 10-Jährige	7,7
10- bis unter 16-Jährige	5,1
16- bis unter 19-Jährige	-13,5

**Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 für Ältere in Prozent**

60- bis unter 75-Jährige	26,5
75-Jährige oder Ältere	26,6

**Weitere Indikatoren**

Durchschnittsalter in Jahren	<b>2019</b>	44,5
	<b>2033</b>	46,2
Jugendquotient	<b>2019</b>	29,3
	<b>2033</b>	32,4
Altenquotient	<b>2019</b>	33,6
	<b>2033</b>	48,3
Gesamtquotient	<b>2019</b>	62,8
	<b>2033</b>	80,7
Billeter-Maß	<b>2019</b>	-0,8
	<b>2033</b>	-0,9

**Hinweise zu den Indikatoren:**

Jugendquotient: Anzahl 0- bis 19-Jährige je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren.

Altenquotient: Anzahl 65-Jährige oder Ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren.

Gesamtquotient: Summe von Jugend- und Altenquotient, zu interpretieren als Anzahl der Personen im nichterwerbsfähigen Alter je 100 Personen im erwerbsfähigen Alter.

Billeter-Maß: Differenz der jungen (0 bis unter 15 Jahre) zur älteren (50 Jahre oder älter) Bevölkerung, bezogen auf die mittlere (15 bis unter 50 Jahre) Bevölkerung.



## WOHNGEBÄUDE UND FLÄCHENENNUTZUNG

## 16. Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen seit 2017

Gegenstand der Nachweisung	Bestand am 31. Dezember							
	2017		2018		2019		2020	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohngebäude <sup>1)</sup>	399	100,0	401	100,0	401	100,0	401	100,0
darunter mit 1 Wohnung	289	72,4	291	72,6	291	72,6	291	72,6
2 Wohnungen	92	23,1	92	22,9	92	22,9	92	22,9
3 oder mehr Wohnungen	17	4,3	17	4,2	17	4,2	17	4,2
Wohnungen <sup>2)</sup> in Wohngebäuden	538	100,0	540	100,0	540	100,0	540	100,0
darunter in Wohngebäuden mit								
2 Wohnungen	184	34,2	184	34,1	184	34,1	184	34,1
3 oder mehr Wohnungen	64	11,9	64	11,9	64	11,9	64	11,9
Wohnungen <sup>2)</sup> in Wohn- und Nichtwohngebäuden	566	100,0	568	100,0	568	100,0	568	100,0
davon 1 Raum	4	0,7	4	0,7	4	0,7	4	0,7
2 Räumen	23	4,1	23	4,0	23	4,0	23	4,0
3 Räumen	86	15,2	86	15,1	86	15,1	86	15,1
4 Räumen	100	17,7	100	17,6	100	17,6	100	17,6
5 Räumen	121	21,4	121	21,3	121	21,3	121	21,3
6 Räumen	109	19,3	109	19,2	109	19,2	109	19,2
7 oder mehr Räumen	123	21,7	125	22,0	125	22,0	125	22,0
Wohnfläche der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in m²	63 027	X	63 489	X	63 489	X	63 489	X
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m²	111,4	X	111,8	X	111,8	X	111,8	X
Räume der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	2 953	X	2 970	X	2 970	X	2 970	X
Durchschnittliche Raumzahl je Wohnung	5,2	X	5,2	X	5,2	X	5,2	X

Abbildung aus Statistik kommunal 2021: Bestand Wohngebäude

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

Bodenfläche nach Nutzungsart (ALKIS)	Fläche am 31. Dezember			
	2019		2020	
	ha	%	ha	%
Siedlung	67	7,3	68	7,4
dar.: Wohnbaufläche	35	3,8	35	3,8
Industrie- und Gewerbefläche	9	1,0	9	1,0
Verkehr	30	3,3	30	3,3
Vegetation	822	89,2	821	89,0
dar.: Landwirtschaft	269	29,2	268	29,1
Wald	526	57,0	526	57,0
Gewässer	3	0,3	3	0,3
<b>Bodenfläche insgesamt</b>	<b>922</b>	<b>100,0</b>	<b>922</b>	<b>100,0</b>
dar.: Siedlungs- und Verkehrsfläche	97	10,5	97	10,5

Anteile ausgewählter Flächen in Prozent

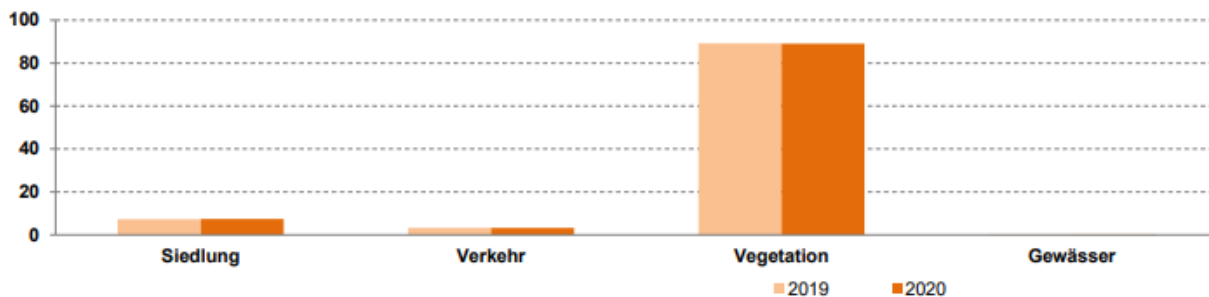


Abbildung aus Statistik kommunal 2021: Flächenerhebungen

## ARBEITSMARKT UND WIRTSCHAFT

Mit 256 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort und 575 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort ist Gotteszell eine Auspendlergemeinde. Es pendeln nach Gotteszell 227 Beschäftigte ein und in der Gegenrichtung pendeln 519 Beschäftigte aus (Quelle aus pendleratlas.de). Das Pendlersaldo beträgt 292 Personen, d.h. 292 Personen mehr pendeln über die Gemeindegrenze aus als ein. Die Wirtschaftsstruktur ist von Handel, Verkehr und Gastgewerbe geprägt. In der Land- und Forstwirtschaft sowie im produzierenden Gewerbe gibt es im Moment keine nachweisbaren sozialversicherungspflichtige Beschäftigte. Die Arbeitsplatzdichte pro 1.000 Einwohner ist mit 211 als gut eingestuft. Sie liegt bei Kommunen dieser Größenordnung im Bereich 0 – 400, wobei der Schnitt gleich eingestufte Gemeinde bei 151 liegt.

**6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2016**

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni <sup>2)</sup>					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Beschäftigte am Arbeitsort	245	258	259	263	264	256
davon männlich	168	177	178	181	183	176
weiblich	77	81	81	82	81	80
darunter <sup>1)</sup> Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-	-	-	-	-
Produzierendes Gewerbe	-	-	-	-	-	-
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	11	15	15	13	14	17
Unternehmensdienstleister	-	3	-	-	-	-
Öffentliche und private Dienstleister	-	-	-	-	-	-
Beschäftigte am Wohnort	516	523	544	565	557	575

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

<sup>2)</sup> Bei den Ergebnissen des Jahres 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2020 – 2021 vorläufige Ergebnisse.

Abbildung aus Statistik kommunal 2021: Beschäftigungsstruktur

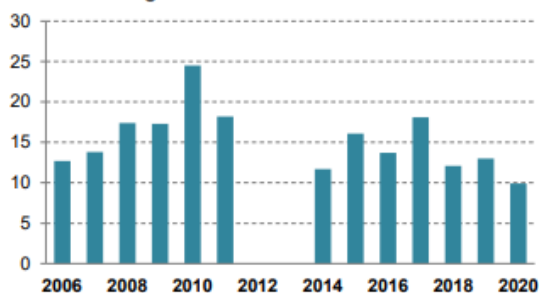
## TOURISMUS

Der Tourismus ist für Gotteszell nicht von zentraler Wichtigkeit der wirtschaftlichen Entwicklung und wird in der Gesamtbetrachtung immer unrelevanter. Die Übernachtungszahlen für 2020 betragen lediglich 1468. Dies bedeutet im Gegensatz zum Jahr 2017 mit 3031 Übernachtungen eine Abnahme von ca. 1563 Übernachtungen. Dieser Rückgang ist Coronabedingt zu sehen, jedoch ist bereits im Jahr 2019 ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen, was auf einen allgemeinen Rückgang der absoluten Zahlen hindeutet.

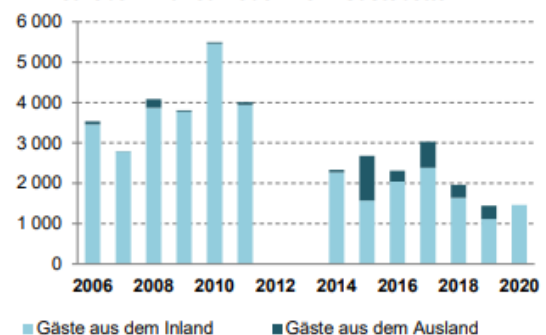
## 27. Tourismus seit 2015

Gegenstand der Nachweisung	Tourismus					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Beherbergungsbetriebe mit zehn<sup>1)</sup> oder mehr Gästebetten<sup>2)</sup></b>						
Geöffnete Beherbergungsbetriebe im Juni	3	3	3	3	3	3
Angebote Gästebetten im Juni	48	46	46	46	30	38
Gästeankünfte	407	374	374	252	188	127
davon von Gästen aus dem Inland	270	318	309	225	171	127
von Gästen aus dem Ausland	137	56	65	27	17	–
Gästeübernachtungen	2 680	2 312	3 031	1 963	1 447	1 468
davon von Gästen aus dem Inland	1 574	2 046	2 387	1 643	1 113	1 468
von Gästen aus dem Ausland	1 106	266	644	320	334	–
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen	6,6	6,2	8,1	7,8	7,7	11,6
hiervon von Gästen aus dem Inland	5,8	6,4	7,7	7,3	6,5	11,6
von Gästen aus dem Ausland	8,1	4,8	9,9	11,9	19,6	–
<b>Beherbergungsbetriebe mit weniger als zehn Gästebetten in Prädikatsgemeinden<sup>3)4)5)</sup></b>						
Gästeankünfte	–	–	–	–	–	–
Gästeübernachtungen	–	–	–	–	–	–
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen	–	–	–	–	–	–

**Durchschnittliche Auslastung der angebotenen Betten in Prozent**



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



<sup>1)</sup> Bis einschließlich 2010 Beherbergungsbetriebe mit neun oder mehr Gästebetten und Campingplätze mit drei oder mehr Stellplätzen.

<sup>2)</sup> Ab 2006 einschließlich Campingplätze. - <sup>3)</sup> Einschließlich Privatquartiere.

<sup>4)</sup> Mineral- und Moorbäder, Heilklimatische Kurorte, Kneippheilstätten, Kneippkurorte, Luftkurorte und Erholungsorte.

<sup>5)</sup> Meldungen einzelner, nicht prädikatisierter Gemeinden werden ab 2017 ebenfalls ausgewiesen.

Abbildung aus Statistik kommunal 2021: Entwicklung Tourismus

## INFRASTRUKTUR BETREUUNG UND BILDUNG

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

### 28. Kindertageseinrichtungen seit 2016

Jahr	Anzahl der Einrichtungen	Genehmigte Plätze	Betreute Kinder insgesamt	Betreute Kinder nach Altersgruppen				Tätige Personen insgesamt
				unter 3 Jahren	3 bis unter 6 Jahren	6 bis unter 11 Jahren	11 bis unter 14 Jahren	
2016	1	67	62	4	49	9	–	8
2017	1	67	65	9	47	9	–	8
2018	1	67	62	6	48	8	–	9
2019	1	75	65	12	42	11	–	10
2020	1	75	66	8	47	11	–	10
2021	1	75	72	11	44	17	–	10

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

Schulart	Schulen	davon		Voll- und teilzeitbeschäftigte Lehrkräfte	darunter männlich	Klassen	Schüler	und zwar	
		öffentlich	privat					männlich	Ausländer
Grund- sowie Mittel-/Hauptschulen	1	1	–	4	–	4	85	54	2
Förderzentren	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Realschulen	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Realschulen zur sonderpädagogischen Förderung	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Wirtschaftsschulen	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Gymnasien	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Gesamtschulen	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Freie Waldorfschulen	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Schulartunabhängige Orientierungsstufe	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Sonstige allgemeinbildende Schulen <sup>1)</sup>	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Schulen des zweiten Bildungswegs <sup>2)</sup>	–	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Allgemeinbildende Schulen insgesamt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>–</b>	<b>4</b>	<b>–</b>	<b>4</b>	<b>85</b>	<b>54</b>	<b>2</b>

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

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

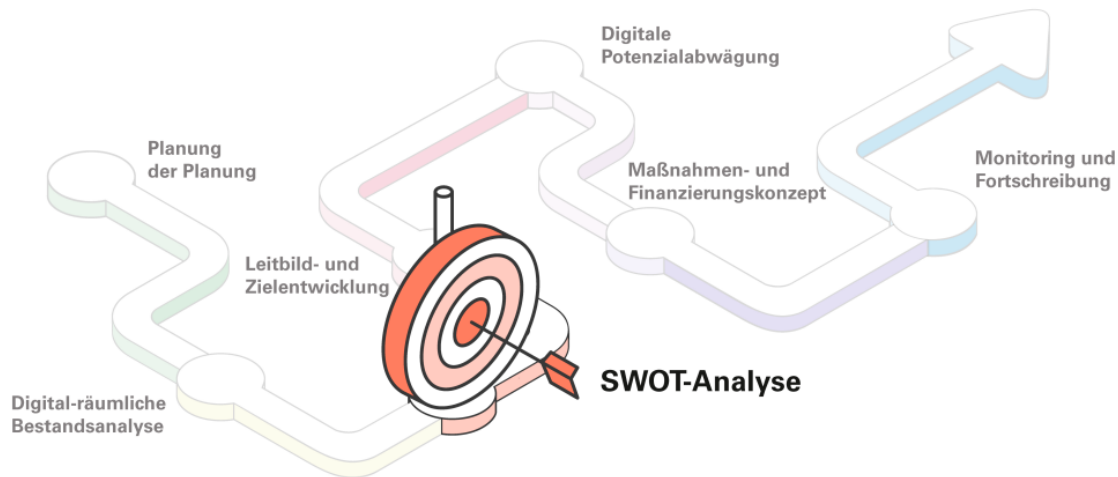
Abbildung aus Statistik kommunal 2021: Kinderbetreuung und Schulen

## INFRASTRUKTUR ÄRZTE UND APOTHEKE

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine Arztpraxen. Die nächsterreichbaren Praxen sind in Ruhmannsfelden. Eine Apotheke ist ebenso nicht vorhanden, jedoch kurzfristig erreichbar im Nachbarort Ruhmannsfelden. Das medizinische Angebot ist bezogen auf den Kernort Gotteszell als nicht vorhanden zu bewerten.

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

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



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

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

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

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

## DIE STÄRKEN UND SCHWÄCHEN VON GOTTESZELL

Versorgung/ Gewerbe (wenig bis keine Handlungsmöglichkeiten)

(ggf. Drogerie, Tankstelle, Packstation, Friseur, Shuttleservice nach Ruhmannsfelden; Vorschlag Esterl Sepp Haltestellen)

### Stärken

- Lebensmittelversorgung durch Netto und Bachmeier (fußläufig v.a. für Siedlung Batzeracker erreichbar)
- Getränkemarkt im Ortskern

### Schwächen

- Keine Lebensmittelversorgung im Ortskern, in Vergangenheiten blieben Erfolge der Betreiber aus
- Kein Dorfladen
- Eine der beiden Bankfilialen hat bereits geschlossen
- Kein Friseur
- Kein Arzt (ausschließlich autobezogen im Nachbarort)
- Keine Ladengeschäfte
- Ansprechende Immobilien fehlen
- Fehlende Flächen für Neubauten außerhalb Dorfkernes (Einzelhandel- aber auch Gewerbe)
- Geringe Gewerbesteuererinnahmen

Kultur und Soziales (PRIO 1)

(Ausarbeitung eines Konzepts für den Bereich des oberen Schulhauses als zentraler Standort für soziale und kulturelle Nutzungen; Stärkung der räumlichen Mitte des Ortes; ggf. Bücherei, Theater, Kino, Themen Gesundheit und Alter (Silver Society) nicht vernachlässigen)

### Stärken

- Projekt Oberes Schulhaus/ Torhaus/ Konvventgebäude hat gestartet
- Dorfgemeinschaft, Vereine
- Nicht genutzter Klostergarten nahe Oberen Schulhaus (Erweiterung Außenbereich als Aktions- und Bewegungsfläche möglich)
- Öffentliche Toiletten im Oberen
- Schulhaus
- Wieder gute Zusammenarbeit mit der örtlichen Kirchengemeinde

Schwächen

- Keine zentrale/ unabhängige Kommunikationsfläche im Ortskern (Schulzentrum, Feuerwehr, Pfarrheim, Kirche, Parkplatz Fußballplatz; Mehrzweckhalle)
- Klostergarten im Privatbesitz (bis dato keine Veräußerungsabsicht)

## Schule und Kinderbetreuung

(Ausbau die nächsten Jahre nötig)

Stärken

- Ein Standort (außer Waldkiga) für Schule und Kiga (ggf. Synergieeffekte nutzen (z.B. gemeinsame Energie/Wärme, Personal (Hausmeister), Mehrzweckhalle etc.)
- Gebäude Annabergstraße 1 für Modernisierung/ Neubau ggf. verfügbar
- Gebäude Annabergstraße 1 direkt beim Schulzentrum (keine Dezentralisierung)

Schwächen

- Aufgrund gesetzlicher Vorschriften (Nachmittagsbetreuung) Ausbau nötig
- Gebäude Annabergstraße 1 im Besitz des Schulverbandes
- Zustand Gebäude Annabergstraße 1
- Schulwegsicherheit
- Kein Co-Working Space im Dorf (ggf. Ansiedlung Dienstleistungsgewerbe)

## Sport und Freizeit

(Ausarbeitung Konzept Sport und Freizeitzentrum an der Teisnach)

Stärken

- Sportflächen (Fußballplatz) im Uferbereich Teisnach
- Modernisierte Mehrzweckhalle
- Langlauf Weihmannsried
- Innenraum für Dorfjugend im Oberen Schulhaus geplant
- Vereinsleben

Schwächen

- Mangelndes Angebot für Jugendliche und junge Erwachsene
- Mangelndes Angebot für junge Familien (evtl. Minigolf inkl. Imbissbude)
- Ufer der Teisnach nicht zugänglich ausgestaltet
- Kein uferbegleitender Weg an der Teisnach (ggf. Trimm-Dich-Pfad)
- Beachvolleyballplatz beseitigt

- Fehlender Treffpunkt für Jugendliche im Außenbereich (derzeit direkt B11 bei Netto), ggf. Skaterplatz o.a. im Bereich Fußballplatz
- Keine Grünflächen für Hundebesitzer
- Keine Hundetoiletten im Ortskern

#### Ortskern Gotteszell

##### Stärken

- Historischer Klosterring
- Kirche und Orgel
- Kalvarienberg nahe Ortskern
- Oberes Schulhaus/ Torhaus/ Konventgebäude
- Ungenutzter Klostergarten
- Armenhaus im Besitz Gemeinde

##### Schwächen

- Baudenkmäler sowie ortsprägende Gebäude in einem schlechten baulichen Zustand (deutliche erkennbare Schäden an Dach, Fenster und Fassade; Schlechter, ruinöser Zustand; Mängel an Gebäudeteilen; ungepflegtes Erscheinungsbild im öffentlichen Raum)
- Leerstand und Zustand Armenhaus (Besitz Gemeinde), Sanierung bei keiner Veräußerung (Vorbildfunktion) – ggf. kleine Wohnungen, regenerative Energie, Holzbauweise
- Leerstand/ Nichtnutzung Brauerei
- Felsenbierkeller ggf. einsturzgefährdet (Gefahr Friedhof?)
- Versiegelte Flächen (Kopfsteinpflaster) vorwiegend als Erschließungsflächen für Kfz-Verkehr, betretbares „Grün“ im Dorfkern fehlt
- Öffentliche hochwertig gestaltete Freiflächen mit Sitzmöglichkeiten fehlen
- Die Straßen um den Ortskern sind in einem mittleren bis schlechten Zustand. Hierbei sind nicht nur die Fahrbahnen, sondern auch die Gehsteige mitinbegriffen (z.B. Verbindungsweg Ortskern- Einzelhandel Netto). Die Oberflächen sind stark durch die verkehrliche Inanspruchnahme, aber auch durch den Glasfaserausbau stark in Mitleidenschaft gezogen.
- Parksituation im Ortskern (Thema Verkehr und Mobilität) – ggf. Verkauf Armenhaus > < Kauf Raiffeisenbank, weitere Möglichkeiten evtl. Tiefgarage bei Parkplatz Fußballplatz oder unter Annabergstraße 1
- Keine Ladeinfrastruktur für Elektromobilität
- Keine Infrastruktur für Radverkehr (Überdachungen, Radschließfächer)
- Eigentumsstruktur (kein Zugriff möglich)
- Keine Möglichkeit Pflege und Wohnen älterer Menschen (barrierefrei) – „kein alt werden in Gotteszell“
- Fehlende Singlewohnungen/ bzw. kleine Wohnungen



- Fehlendes Konzept und schlechter Zustand Gehwege zur Verbindung Ortskern mit einzelnen Ortsteilen
- Fehlende Mobilitätsangebote für Menschen ohne PKW
- Fehlende „Trittsteine“ in die Landschaft vom Ortskern aus
- Pflege Grünflächen/ öffentliche Plätze/ öffentliche Gebäude ist personal- und kostenintensiv

## Tourismus

(Ausarbeitung Marketingstrategie- und Umsetzungsmaßnahmen ggf. in Zusammenarbeit mit Marketingagentur – Dorfmarketing in engen Bezug zu Vermarktung Oberes Schulhaus)

### Stärken

- Geschichte Kloster Gotteszell
- Historisches Ensemble Gebäude Klosterring
- Kirche
- Kalvarienberg
- Hochwertige Landschaft
- Nähe Hausberg Vogelsang (auch hier Geschichte)
- Wenige überregional wirksamen touristischen Attraktionen
- Klosterkeller

### Schwächen

- Pflege Kalvarienberg
- Angebote für Touristen aber auch Bevölkerung (z.B. Sommer –Kräuterwanderung, Kirchenführung, Winter – Eislaufen, Rodeln, Wildfütterung, Pferdeschlittenfahrt) –verschiedenen Zielgruppen: Tagesbesucher, Radwanderer, Kurzzeiturlauber etc.
- Keine Hinweise für bestehende Angebote
- Kein Besucherleitsystem (Willkommens- und Orientierungstafel, ggf. digital möglich)
- Besucherparkplatz/ Parkleitsystem (z.B. Touristen; Besucher Veranstaltungen; Einheimische bei Festen)
- Keine separat ausgewiesenen Radwege/ -touren (Benutzung von Wanderwegen, Ausbau Radwegenetz, ggf. gemeinsam mit Nachbargemeinde, Projekt Verwaltungsgemeinde)
- Start der Wanderwege nicht markiert
- Kalvarienberg im Besitz der Kirche (kein Zugriff, evtl. Kooperation)
- Fehlendes Mobilitätsangebot (eBike-Verleih), ggf. mit Schneider
- Negative Außenwirkung, erheblicher Modernisierungsbedarf
- Tourist Information Annabergstraße –ggf. Integration im Dorfkern möglich
- Fehlende Übernachtungsmöglichkeiten (ggf. Camping/ Tiny-Houses bei Wiese Sägmühle direkt an der Teisnach)
- Mangelhafte Qualität der Übernachtungsmöglichkeiten (Erwartungen neuer junger Gäste nur schwer zu erfüllen)

- Unzeitgemäßes Image als Feriendorf
- Schlechte gastronomische Situation
- Schlechte Präsentation der Qualitäten von Gotteszell im Web (ggf. auch gemeinsame Außendarstellung mit den Nachbargemeinden möglich)
- Alleinstellungsmerkmale (USPs) nicht vermarket
- Biergarten

## Energie und Klima

(Durchführung Potentialanalyse durch Energieberatung - evtl. Carmen Straubing)

### Schwächen

- Potentiale regenerative Energiequellen unbekannt
- Energetische Sanierung von historischem Gebäudebestand aufwändig
- Keine Ladeinfrastruktur E-Mobilität

## KLIMASCHUTZ / KLIMAANPASSUNG

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

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

Die Anpassung an den Klimawandel gehört zu den förderfähigen Maßnahmen im Stadtumbau (§171 a BauGB). Je genauer die Zielformulierungen zur Klimaanpassung formuliert sind, desto besser lassen sich konkrete Maßnahmen ableiten. Durch eine Formulierung von smarten Zielen (SMART: spezifisch, messbar, attraktiv, realistisch, terminiert) zur Klimaanpassung im ISEK verbessert sich die Akzeptanz und die Umsetzungsfähigkeit von Klimaanpassung im Stadtumbaugebiet und gewinnt Klimaanpassung an Verbindlichkeit. Zielsetzungen zur Klimaanpassung lassen sich übergeordnet den zwei Leitzielen „Hitzeangepasste Stadt“ und „Wassersensible Stadt“ zuordnen.

Leitziel	Unterziel	Beispiele für smarte Zielformulierungen
Hitze- angepasste Stadt	Durchlüftung verbessern	Frischluftschneise im Bereich xy durch Abriss des Gebäudes xy [mittel]fristig ausbauen.
	Verschattung erhöhen	In den Straßenräumen [konkrete Benennung von Straßen, Plätzen, Spielplätzen etc.] werden [mittel]fristig und sukzessive - Schattendächer, Sonnensegel oder Pergolen angebracht - [Mindestanzahl] Stadt- und Straßenbäume gepflanzt Bei allen gebäudebezogenen Neubau- und Sanierungsvorhaben werden bauliche Verschattungselemente angebracht.
	Rückstrahlung mindern	Bei allen gebäudebezogenen Neubau- und Sanierungsvorhaben werden Maßnahmen zur Erhöhung des Albedoeffektes vorgesehen.
	Begrünung erhöhen	Die Anzahl der Stadt- und Straßenbäume wird [mittel]fristig um xy% erhöht, es werden klimaresiliente Baumarten verwendet.
	Verdunstung erhöhen	Bei mindestens xy% aller gebäudebezogenen Neubauvorhaben werden die Dächer begrünt. Die Flächen xy werden um xy% entsiegelt.
Wasser- sensible Stadt	Versickerung erhöhen	Die Siedlungsbereiche xy werden [mittel]fristig von der zentralen Regenwasserbewirtschaftung abgekoppelt. Dort wird die Versickerung über Mulden in Grünflächen ermöglicht.
	Wasserspeicherung verbessern	In den Straßen x, y und z werden [mittel]fristig mindestens [Anzahl] Baumrigolen eingebaut. Unter dem Sportplatz xy wird [mittel]fristig eine Zisterne gebaut.
	Wasserrückhaltung steigern	Die Grünfläche xy wird als Retentionsraum [kurz]fristig qualifiziert.
	Wasserableitung verbessern	In der Straße xy wird [kurz]fristig ein Wasserkanal zur Ableitung von Regenwasser angelegt.
	Hochwasserschutz verbessern	In den Uferbereichen x und y der [Flussname] werden Hochwasserschutzanlagen [mittel]fristig geplant und umgesetzt.

Abbildung aus klimastadtraum.de: Zielformulierungen für das ISEK

Um regionale Aussagen zum Klima und zur Klimaentwicklung zu machen, hat das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) Bayern in sieben Klimaregionen mit ähnlichen klimatischen Bedingungen eingeteilt. Demnach ist das Gebiet um Gotteszell der Klimaregion Ostbayerisches Hügelland zuzuordnen. Kennzeichnend dafür sind Jahrestemperaturen zwischen -6° und 22°C mit kalten Wintern mit durchschnittlich -1,4 °C und einer Durchschnittstemperatur von 9,10 °C, teilweiser Schneebedeckung und mäßig warmen Sommern mit Durchschnittstemperaturen von 15,4 °C. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge lag bislang bei ca. 935 mm.

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

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

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

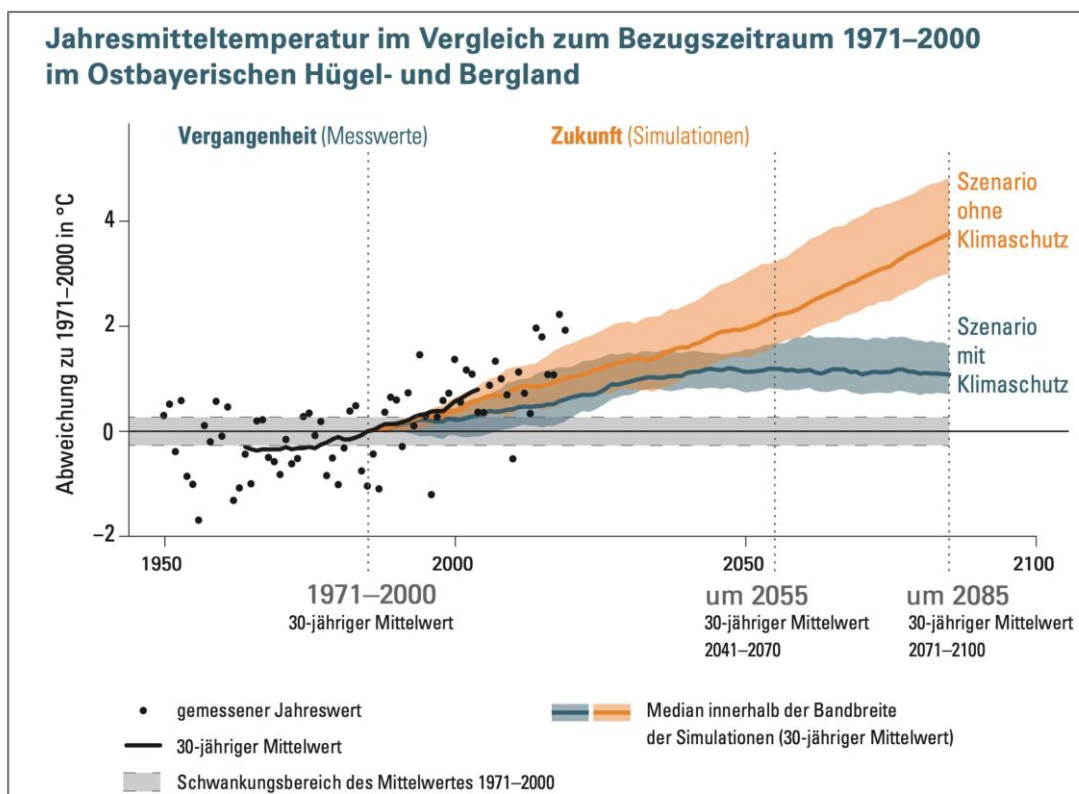


Abbildung: Veränderung der Jahresmitteltemperatur 1971-2000

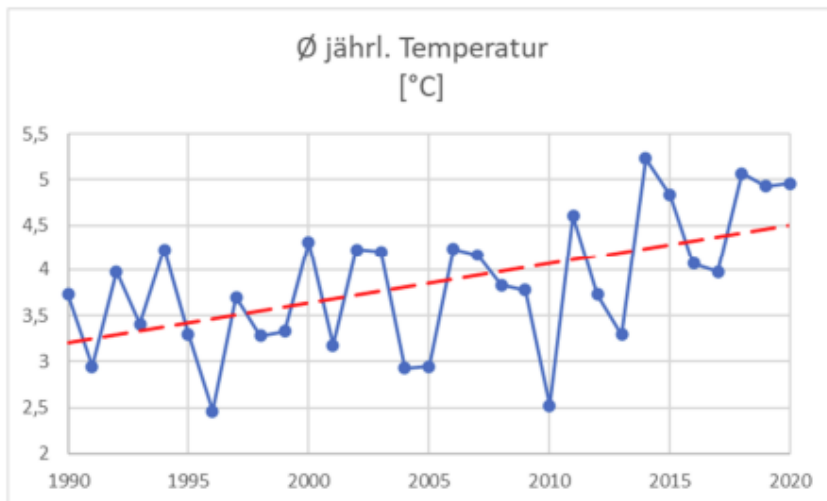


Abbildung: Entwicklung der jährlichen Durchschnittstemperatur

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

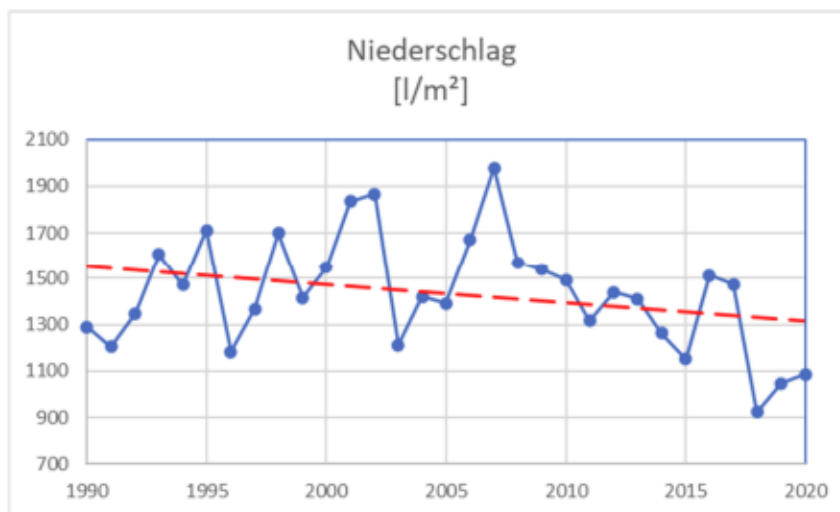


Abbildung: Veränderung der Niederschlagsmenge 1990-2020

Im Gegensatz dazu sinkt der jährliche Niederschlag in der Langzeitbetrachtung.

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



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

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

Nachfolgend eine Auflistung zu klimaangepassten Maßnahmen im Städtebau aus dem Programm Klimagerechter Städtebau vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Handlungsfeld Grün- und Freiraumstruktur

Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftleitbahnen freihalten und klimatisch optimieren

Ergänzende kleinteilige Grünräume im Wohn- und Arbeitsumfeld entwickeln / Pocket Parks

Grün- und Entlastungsflächen schaffen, sichern, entwickeln und vernetzen

Standort- und klimawandelgerechte Pflanzen und Gehölze verwenden

Standortbedingungen der Stadtbäume verbessern

Neue Baumstandorte im Stadtraum schaffen

Vegetation und Grünanteil auf privaten Flächen erhöhen

Klimawirksamkeit von Grün- und Freiräumen optimieren

Grünräume mehrfachnutzen und codieren

Anpassung der Grünpflegemaßnahmen bei langandauernder Hitze und Trockenheit

### Handlungsfeld Aufenthalts- und Mobilitätsräume

Begrünung im Straßenraum und auf Plätzen erhöhen

Temporäre Elemente zur Kühlung und Verschattung implementieren

Parkplatzflächen begrünen, verschatten und entsiegeln

Verschattungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum durch technische Lösungen

Bereitsstellung von Trinkbrunnen an stark frequentierten Orten

Erleb- und nutzbare Wasserelemente im öffentlichen Raum anlegen

Flächenmaterialien mit hoher Rückstrahlung verwenden

Mobile Grünanlagen

Baum-(Rigolen)

Notabflusswege

Außenräume von sensiblen Nutzungen als kühle Aufenthaltsräume gestalten

Sicherung öffentlich zugänglicher Räumlichkeiten zur Abkühlung bei Hitze

Klimaangepasste Fuß- und Radwege herstellen

### Handlungsfeld Siedlungsplanung und Städtebau

Gebäudeausrichtung bei Neuplanung für Durchlüftung und Verschattung optimieren

Kaltluftleitbahnen von Bebauung freihalten und bei Transformation und Neubau stärken

Bei Neuplanung Versiegelungsgrad geringhalten und ausreichenden Grünanteil sicherstellen

Private) Frei- und Außenflächen begrünen und entsiegeln

### Handlungsfeld Gebäudeplanung

Dachbegrünung

Fassadenbegrünung

Gebäude durch Vegetation oder technische Elemente verschatten

Innenräume technisch kühl halten

Energetische Gebäudesanierung

Objektschutz vor Überflutungen

Retentions(grün)dächer

Handlungsfeld Wasser

Retentionsräume schaffen und sichern

Regenwasserversickerung ermöglichen

Regenwasser speichern und nutzen

Offene Wasserflächen erhalten, schaffen und als gut zugängliche Klima- und Erholungsräume gestalten

## WEITERE MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ UND ZUR KLIMAAANPASSUNG

Neben der grundsätzlichen Auseinandersetzung durch den Gemeinderat und die Gemeindeverwaltung wurden für das Gemeindegebiet Gotteszell bereits im Jahre 2012 weitergehende Entwicklungspotentiale und erste Projektideen in Richtung Klimaschutz und Klimaanpassung angedacht und formuliert. Nachfolgend sind die Grundlagen und mögliche Projekte exemplarisch aufgeführt.

### 9.2 Wärmeerzeugung und Wärmeverbrauch

Wärmesituation	kWh	Anlagenzahl
Solarthermie	183.400	87
Geothermie	46.440	1
Bioenergieanlagen	0	0
Bioenergie Kaminkehrer	2.417.500	69
<b>Erneuerbarer Anteil am Gesamtwärmebedarf</b>	<b>2.647.340</b>	
<b>Fossiler Anteil am Gesamtwärmebedarf</b>	<b>16.010.560</b>	
<b>Wärmebedarf</b>	<b>18.657.900</b>	

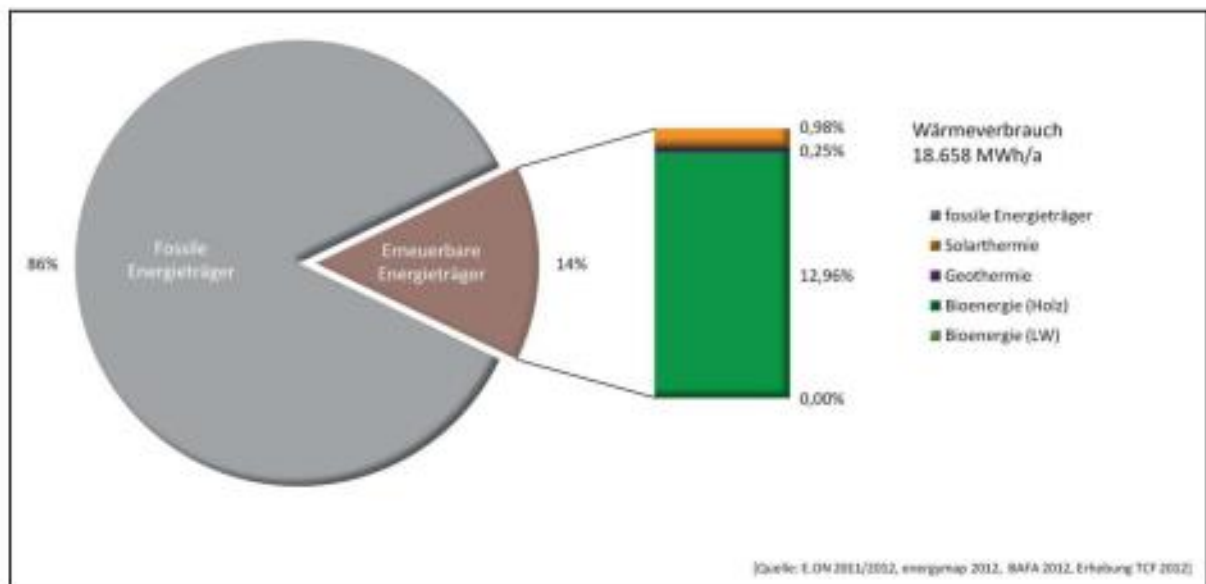


Abbildung A: Anteil der erneuerbaren Energieerzeugung am Wärmeverbrauch in Gotteszell

### 9.3 Stromerzeugung und Stromverbrauch

Stromsituation	kWh	Anlagenzahl
Biomasse	0	0
Solarkraft	1.110.271	67
Wasserkraft	98.507	1
Windkraft	0	0
<b>Erneuerbarer Anteil am Gesamtstrombedarf</b>	<b>1.208.778</b>	
<b>Fossiler Anteil am Gesamtstrombedarf</b>	<b>1.459.805</b>	
<b>Strombedarf</b>	<b>2.668.583</b>	

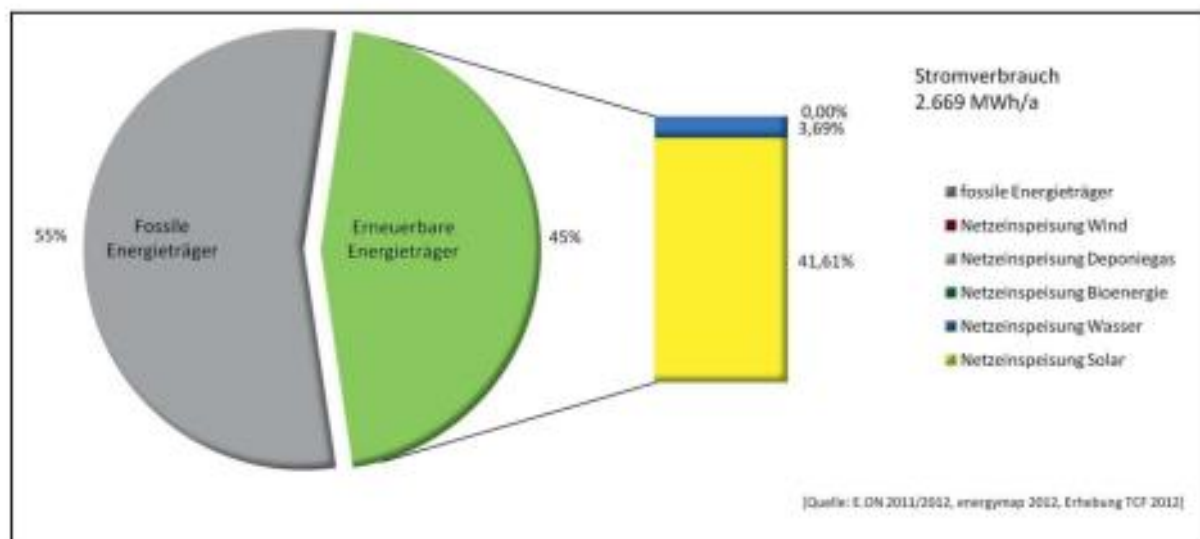


Abbildung B: Anteil der erneuerbaren Energieerzeugung am Stromverbrauch in Gotteszell

## 9.4 Strategieentwicklung

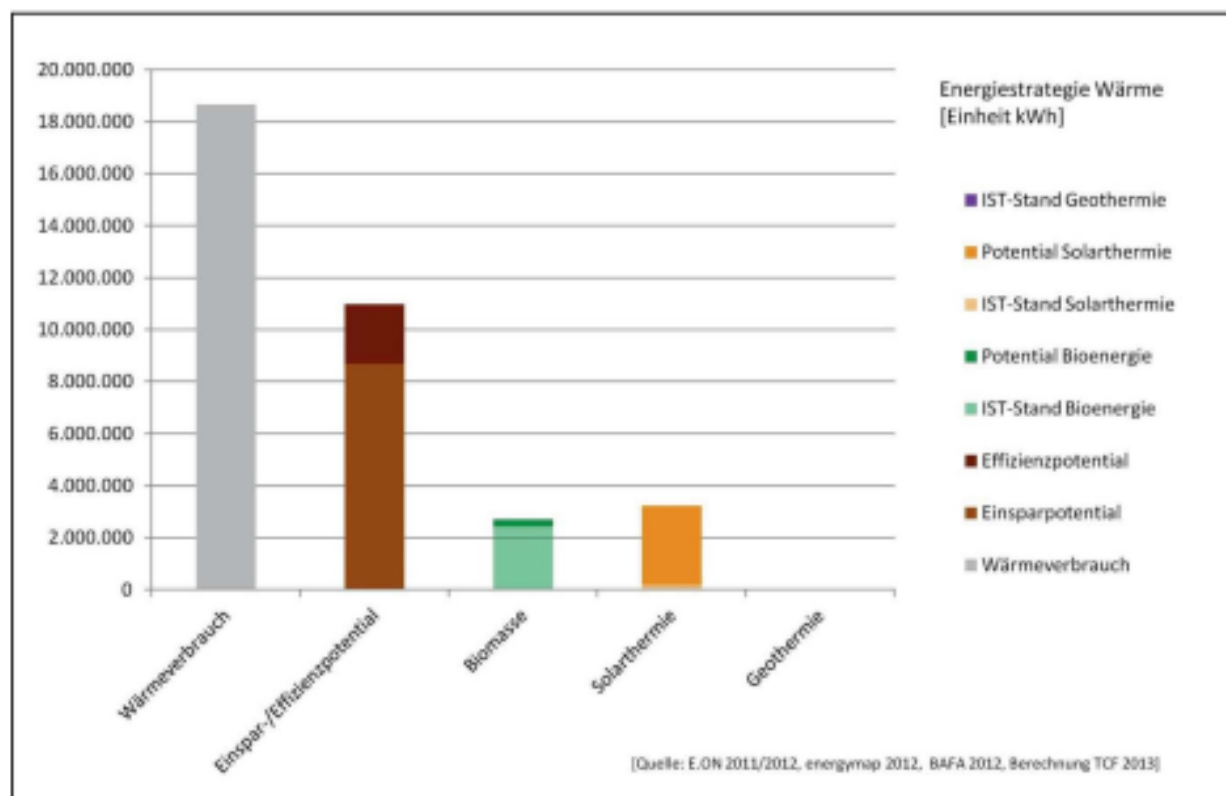


Abbildung C: Energiestrategie Wärme Gotteszell

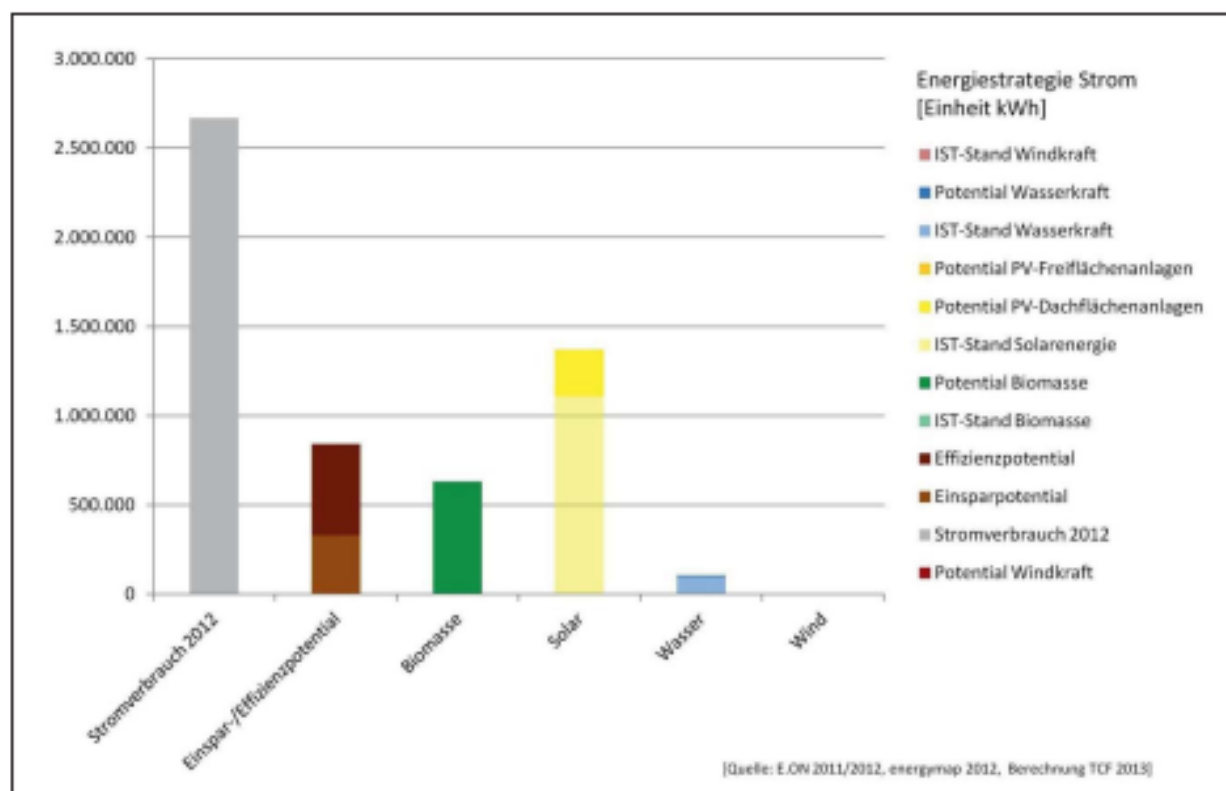


Abbildung D: Energiestrategie Strom Gotteszell

## 9.5 Maßnahmenkatalog

Der Maßnahmenkatalog ist in sieben Themenschwerpunkte mit den zugehörigen Unterpunkten gegliedert:

- 1 Energiemanagement
- 2 Energetische Bauleit- und Raumplanung
- 3 Energieberatung
- 4 Bewusstseinsförderung
- 5 Einsparung und Effizienz
- 6 Energetische Sanierung
- 7 Ausbau Erneuerbare Energien

### Maßnahmenkatalog Gotteszell

<u>Investitionsskala</u> (bezogen auf Investitionen, die Lkr/Kommunen tätigen)			
keine Investition	geringe Investition	mittlere Investition	hohe Investition
bis 500 €	bis 10.000 €	bis 50.000 €	über 50.000 €

<u>Hebelwirkung</u> (Aufwand-Nutzen-Verhältnis)	
hoch	
mittel	
gering	



keine Investition	1.3 Installation kommunaler Energiebeauftragter				
	<p><b>Beschreibung:</b></p> <p>In jeder Kommune soll ein kontinuierlicher Ansprechpartner für die interne Projektbegleitung zur Verfügung stehen und zur interkommunalen Kommunikation beitragen. Für seine beratende Tätigkeit muss der Energiebeauftragte nicht zwingend über Fachwissen verfügen, soll jedoch die Gelegenheit für Fortbildungen (zur Koordination der Aktivitäten, Fördermöglichkeiten...) erhalten.</p> <p>Der kommunale Energiebeauftragte steht mit dem Energieprojektmanager des Landkreises und mit den Energiebeauftragten anderer Kommunen in regelmäßigem Kontakt. Die einzelnen Stellen tauschen sich über laufende Projekte und ihre Erfahrungen aus und die Energiebeauftragten können den Energieprojektmanager als zentrale Informationsstelle nutzen (vgl. 1.2).</p>				
	<p><b>Ziel:</b></p> <p>Dies soll garantieren, dass Maßnahmen und Ideen auch tatsächlich weiter vorangetrieben und realisiert werden.</p>				
	<p><b>Umsetzungsschritte:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ansprechpartner Anfang 2014 definieren (aus bestehendem Verwaltungspersonal, kein Energieexperte nötig!)</li> <li>- dem Landkreis/Energieprojektmanager nennen</li> </ul>				
	<b>Zeit:</b>	2014	2015	2016	2017   2018
	<b>Hebelwirkung:</b>	hoch			
		mittel			
		gering			
	<p><b>Förderung:</b></p> <p>k.A.</p>				
	<p><b>Möglicher Bezug zu Maßnahme(n):</b></p> <p>1.4, 1.5, 1.7, 2.1, 2.2, 2.3, 4.5, 4.6, 5.6, 6.1 und weitere Maßnahmen</p>				
	<p><b>Beteiligte:</b></p> <p>Kommunalvertreter und -verwaltung</p>				
	<p><b>Ansprechpartner:</b></p> <p>Bürgermeister</p>				

## 4 Schwerpunkt Bewusstseinsförderung

mittlere Investition	<b>4.1 Breite Bewusstseinsbildung</b>				
	<b>Beschreibung:</b> Initiieren von Bildungs- und Informationsveranstaltungen zu den Themen - Energiesparen - Effizienzsteigerung - Energiewandlungsmöglichkeiten und Klimaschutzkampagnen				
	<b>Ziel:</b> - Steigerung des energetischen Bewusstseins aller gesellschaftlichen Bereiche und Altersgruppen - bewussteres Handeln beim Konsumverhalten - Steigerung der regionalen Kaufkraft - regionalen Geldfluss stärken				
	<b>Umsetzungsschritte:</b> - Informationsveranstaltungen und Bildungsveranstaltungen in der Erwachsenenbildung und zudem für Gewerbe- und Industriebetriebe - Modularer Aufbau verschiedenster Themenbereiche angepasst an Zielgruppen - Regelmäßigkeit der Veranstaltungen				
	<b>Zeit:</b>	2014	2015	2016	2017   2018
	<b>Hebelwirkung:</b>	hoch			
		mittel			
		gering			
	<b>Förderung:</b> Förderung von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel (A/2/Projektträger Jülich)				
	<b>Möglicher Bezug zu Maßnahme(n):</b> 1.2, 1.3, 3.1, 3.2, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6				
	<b>Beteiligte:</b> Landratsamt, Kommunen, Bildungseinrichtungen, Handwerk, Energieberater				
	<b>Ansprechpartner:</b> Energieprojektmanager				

Es wurden bereits Überlegungen angestrengt eine Potentialanalyse zu Photovoltaikanlagen auf gemeindlichen Liegenschaften durchzuführen, ebenso ist die Nutzung eines gemeindeeigenen E-Autos angedacht. Die Straßenbeleuchtungsanlage wurde bereits teilweise auf energiesparender LED-Beleuchtung umgestellt.

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

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

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

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

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

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

Grünbereiche unterschiedlicher Größe aufgewertet und im Zuge einer notwendigen Klimaanpassung ertüchtigt werden.

## BLAUE INFRASTRUKTUR

Diese "blaue Infrastruktur" bezieht sich auf die Nutzung und Verwaltung von Wasserressourcen innerhalb städtischer und ländlicher Gebiete. Diese Maßnahmen zielen darauf ab, Wasser in der Landschaft zu integrieren, um ökologische, soziale und wirtschaftliche Vorteile zu erzielen.

Nachfolgend einige konkrete Maßnahmen zur Förderung der blauen Infrastruktur:

1. Renaturierung von Fließgewässern:

- Wiederherstellung natürlicher Flussläufe durch Entfernung oder Umgestaltung von Begradigungen und künstlichen Barrieren wie Wehren und Dämmen.
- Schaffung von Überschwemmungsflächen zur Förderung der Biodiversität und für natürlichen Hochwasserschutz.

2. Anlage von Regenwasserteichen und Retentionsbecken:

- Bau von Teichen und Becken zur Speicherung von Regenwasser, wodurch das Risiko von Überflutungen verringert wird.
- Nutzung dieser Wasserflächen als Erholungsgebiete für die Bevölkerung und Lebensräume für Tiere.

3. Grüne Dächer mit Wasserspeicherfunktion:

- Installation von begrünten Dächern, die nicht nur Pflanzen beherbergen, sondern auch Regenwasser speichern können, um den Abfluss zu verlangsamen.

4. Versickerungsanlagen:

- Bau von Anlagen wie Rigolen oder Mulden-Rigolen-Systemen, die Regenwasser versickern lassen und so die Grundwasserneubildung unterstützen.

5. Parkanlagen mit integriertem Wassermanagement:

- Gestaltung öffentlicher Parks mit Elementen wie Bachläufen oder Feuchtbiotopen, die sowohl ästhetische als auch funktionale Wasserbewirtschaftung bieten.

6. Entsiegelung übermäßig befestigter Flächen:

- Rückbau unnötiger versiegelter Flächen wie Parkplätzen oder Gehwegen zugunsten durchlässiger Materialien, um eine natürliche Versickerung zu ermöglichen.





## BEWUSSTSEINSBILDUNG UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Sprich darüber und dann tu Gutes

Ziel ist es, die THG-Emissionen der Gemeinde Gotteszell bis 2030 um mind. 40% zu reduzieren. Will dieses Ziel erreicht werden, reicht es nicht aus, die Energieversorgung auf regenerative Energiequellen umzustellen. Es bedarf zudem einer Änderung der menschlichen Verhaltensweisen in Sachen Klimaschutz dahingehend, klimaschädliches Verhalten abzubauen und klimafreundliches Verhalten zu forcieren. Ziel ist die Schaffung geeigneter Kommunikationsstrukturen und Instrumente, um öffentliches Bewusstsein zu schaffen sowie Wissen über Klimafolgen und Anpassungsmöglichkeiten aufzubauen. Bereits laufende Kommunikationsmaßnahmen zum Klimawandel in Gotteszell sollen fortgeführt, intensiviert und untereinander abgestimmt werden. Die Einwohner der Gemeinde Gotteszell sind der zentrale Baustein der Klimaschutzbemühungen. Bezogen auf die Akteursgruppen existiert eine unterschiedliche Einbindungsintensität. Die Öffentlichkeitsarbeit reicht von Information und Motivation über die Beteiligung bis hin zur Kooperation mit unterschiedlichen Akteuren. Je nachdem, welche Einbindungsintensität angestrebt wird, können unterschiedliche Methoden für den Beteiligungsprozess herangezogen werden. Das Tool „Öffentlichkeitsarbeit – Informieren, sensibilisieren und Partner für Klimaanpassung gewinnen“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Rahmen des Programms „Klimastadtraum.de“ bietet hier zahlreiche Hinweise und Vorgehensweise. Diese sind wie folgt:

Informieren, sensibilisieren und Partner für Klimaanpassung gewinnen

Im Stadtumbau Anwendung von bereits bewährten Praktiken und Anlässe der Öffentlichkeitsarbeit, mit denen Bewohner, Eigentümer und weitere lokale Akteure in den Quartieren über städtebauliche Vorhaben informiert werden können. Darüber hinaus kann Öffentlichkeitsarbeit auch für Klimaanpassung sensibilisieren und aktivieren. Einfache und komplexe Zusammenhänge können anschaulich vermittelt werden. Mit passender Öffentlichkeitsarbeit wird um Akzeptanz für Maßnahmen sowie um aktive Unterstützung für Klimaanpassung in Ihrer Kommune und in den Quartieren geworben.

Öffentlichkeitsarbeit für Klimaanpassung planen

Geben Sie der Klimaanpassung in Ihrer Kommune ein Gesicht und machen Sie Klimaanpassung erlebbar. Dafür bietet es sich an, z.B. ein wiedererkennbares Logo oder einen Slogan für Klimaanpassung in Ihrer Kommune partizipativ zu entwickeln. Erstellen Sie ein einfaches Konzept für Öffentlichkeitsarbeit, das Klimaanpassung im Stadtumbau mit konkreten Maßnahmen, Produkten und Terminen unterlegt. Binden Sie auch digitale Formate in dieses Konzept ein.

Diese Fragen könnten dabei helfen:

- Welche konkreten Ziele und welche Zielgruppen wollen Sie erreichen?
- Welche Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit eignen sich dafür?
- Wann sollen welche Maßnahmen einsetzt werden?
- Können bestehende Termine und Anlässe mitgenutzt werden?
- Welche personellen, finanziellen und infrastrukturellen Ressourcen können genutzt werden, welche noch benötigt?

Steckbriefe zu Öffentlichkeitsarbeit

In der Box Öffentlichkeitsarbeit finden Sie folgende Steckbriefe zur Anregung:

- Klimarundgang: Spaziergang durch den Ort und Informationen über über Klimawandel und Klimaanpassung weitergeben
- Fachmaterial „übersetzen“: Vermittlung von komplexem Wissen verständlich an Fachfremde
- Visualisierung: Sichtbarmachen der Wirkung Ihrer Planung, um Transparenz und Akzeptanz zu schaffen
- Flyer: Erstellen von Material zur Aufklärung und Selbsthilfe für Bewohner und Eigentümer
- Anlässe: Nutzen Sie geeignete Anlässe, um für Klimaanpassung zu werben.

Es gibt viele Ansatzpunkte, um die Bürger hin zu einem klimaschützenden Verhalten zu sensibilisieren. Ob sparsamerer Umgang mit Energie, bewussteres Mobilitätsverhalten oder der sorgsame Umgang mit Naturgütern. Der Einfluss durch das Verbraucherverhalten auf die Produkte im Handel ist hier zu berücksichtigen. Die bewusste Auswahl von klimafreundlichen Produkten beim alltäglichen Einkauf erhöht den Anreiz für Hersteller, vermehrt klimafreundliche Produkte anzubieten. Die Bürger bilden die Nachfrage und die Hersteller werden diese mit ihrem Angebot bedienen. Betrachtet man die Ernährung, ist jenes was gut für die Umwelt ist, fast immer auch gut für den Menschen. Eine klimabewusste Ernährung erhöht die Vitalität, verbessert und verlängert möglicherweise sogar das Leben. Will man die Bürger für die Klimaschutzmaßnahmen der Gemeinde Gotteszell gewinnen und Ihnen die Vorteile, auch für sie selbst, verständlich machen, müssen gezielt Maßnahmen in der Öffentlichkeitsarbeit und Beratung ergriffen werden. So viele Menschen wie möglich sollen zum klimaschonenden Handeln motiviert werden. Mit maßgeschneiderten Instrumentarien werden die unterschiedlichen Zielgruppen auf Basis der erkannten Sichtweisen und Werthaltungen angesprochen. Kommunikative Instrumente sind in der Öffentlichkeitsarbeit und Beratung das Mittel der Wahl. Inhaltlich decken sie ein breites Spektrum ab. Die Themen erstrecken sich von Energie, Verkehr, Wasser, Abfall bis hin zu Konsum und bewusstem Verhalten. Methodisch sollen die Instrumente Informationen und Wissen in den klimaschutzrelevanten Themen vermitteln, zu konkretem Handeln motivieren und die Beteiligungen an Maßnahmen und Aktionen fördern.

Folgende Kommunikationsziele zur Bewusstseinsbildung sollen verfolgt werden:

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

## MOBILITÄT

Das Gebiet der Gemeinde Gotteszell umfasst rund 9,22 km² und besitzt Möglichkeiten für den Fernverkehr durch die Bundesstraße B 11 in Richtung Deggendorf und Ruhmannsfelden. Über die B11 Anschluss an die Autobahn A92 in Deggendorf.

In der Gemeinde Gotteszell gibt es den Halteplatz an der Waldbahnstrecke Gotteszell-Viechtach. Die Bahnstrecke ermöglicht den Einwohnern der Gemeinde Gotteszell Deggendorf und den ICE-Halt Plattling erreichen zu können. Eine weitere Verbindung nach Bodenmais ermöglicht die Bahnreise nach Zwiesel. Es sind zudem 2 Rufbuslinien mit Endziel Ruhmannsfelden und Regen in Betrieb. Die Linie 8206 von Bramersberg über Ruhmannsfelden nach Gotteszell und die Linie 8208 von Regen über Bischofsmais und Ruhmannsfelden nach Gotteszell.

### **RUFBUS - Linie 8206**

**Bramersberg - Achslach - Gotteszell - Ruhmannsfelden**



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

### **RUFBUS - Linie 8208**

**Regen - Bischofsmais - Ruhmannsfelden - Gotteszell Bhf.**



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

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

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

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

## WEITERE MASSNAHMEN ZUR MOBILITÄT

Im Zuge gemeindlicher Baumaßnahmen wird zukünftig noch mehr Wert auf Barrierefreiheit (Wege, Materialien, Zugänge etc.) gesetzt und auch baulich umgesetzt. Ein Ladesäulennetz für Autos und Fahrräder wird geplant und an strategisch günstigen Plätzen im Ortsgebiet, z.B. Dostlergarten, Oberes Schulhaus/ Torhaus/ Konventgebäude, Ortseingang bei geplanten neuen Parkflächen etc. realisiert.

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

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

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

## INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE

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

Doch wie vorgehen, um die Folgen des demographischen Wandels und die Veränderungen in Landwirtschaft und Wirtschaft in den Griff zu bekommen? Hier hilft der Vitalitäts-Check mit der integrierten Flächenmanagement-Datenbank, um die Situation von Gemeinden schnell und gründlich analysieren zu können. Darauf aufbauend können Strategien entwickelt werden, um die Zukunft der Gemeinden und ihrer Dörfer positiv zu gestalten und Flächen zu sparen.

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

Innenentwicklung forcieren, anstatt neue Flächen für Wohnen und Gewerbe ausweisen. Immer mehr Gemeinden setzen auf „Innen statt Außen“ und somit auf die Vitalisierung der Innenbereiche ihrer Dörfer. Innenentwicklung verhindert nicht nur, dass leerstehende Wohn- und Geschäftsgebäude oder



Hofstellen und Baulücken ungenutzt bleiben, sondern wirkt frühzeitig weiteren Leerständen entgegen. Innenentwicklung bringt neues Leben in alte Gemäuer für die Grundversorgung und Gemeinschaft. Dies schafft Lebensqualität für die Menschen, die im Dorf und in der Gemeinde leben.

#### Innenentwicklung

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

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

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

Die Gemeinde Gotteszell hat sich entschlossen dieses Instrument im Rahmen einer ganzheitlichen städtebaulichen Entwicklung anzuwenden. Es werden die nachfolgenden Themenfelder betrachtet, diese dienen zur Erfassung und Beschreibung der Situation in der Gemeinde.

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

- Wirtschaft und Arbeitsmarkt

## BEWERTUNG DER INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE

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

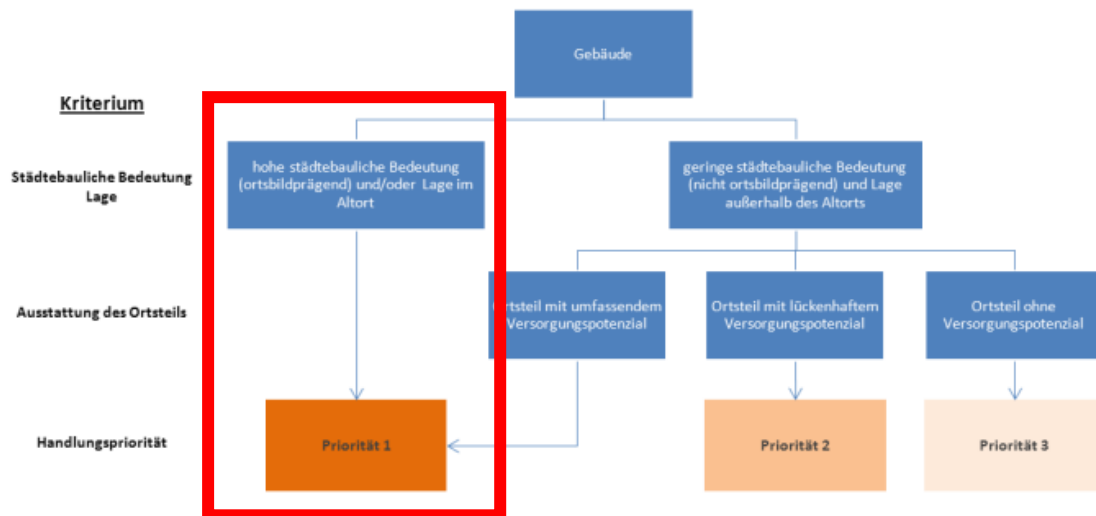
In Gotteszell zumindest mit einer Stabilisierung der Bevölkerungszahl bzw. einem nur leichten Rückgang von ca. – 1,0 % lt. dem Demographiespiegel Bayern bis zum Jahr 2033 und mit einem Rückgang von -1,8 % lt. dem Vitalitätscheck bis zum Jahr 2039 zu rechnen. Dies ist im Hinblick auf mögliche und bereits bestehende Leerstände, gerade im Innenbereich eine gute Voraussetzung ebendieser. Neue Konzepte wie z.B. Mehrgenerationenwohnen und Senioren-Wohngemeinschaften sind aufgrund der Überalterung notwendig. Diese sollen vermehrt im Innenbereich realisiert werden. Dadurch könnte das gesetzte Ziel der Innenbereichsbelebung unabhängig vom Tourismus unterstützt werden. Dazu gehören im Besonderen auch ältere sowie jüngere Mitglieder der Gesellschaft.

Ebenso ist in Gotteszell auch eine Zunahme der Siedlungsfläche mit gleichzeitig stark abnehmender Bevölkerung zu beobachten. So ist der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche von 2017 bis 2021 von 10,3 auf 10,7 Prozent angestiegen. Ursächlich ist dies durch die Neuausweisung von Wohn- und Mischgebieten außerhalb des Kernbereichs verursacht. Diese Entwicklung soll nun gestoppt werden und das Hauptaugenmerk auf die Revitalisierung des Innenbereichs gelenkt werden.

Aus der Erhebung der leerstehenden Gebäude ergibt sich eine große Flächenreserve für die Gemeinde. Insgesamt sind nach der Erhebung 25 leerstehende Wohngebäude verschiedener Größe und Eigenschaften in Gotteszell gelistet, innerhalb des Sanierungsgebietes befinden sich 10 leerstehende Gebäude mit unterschiedlich großen Grundstücken.

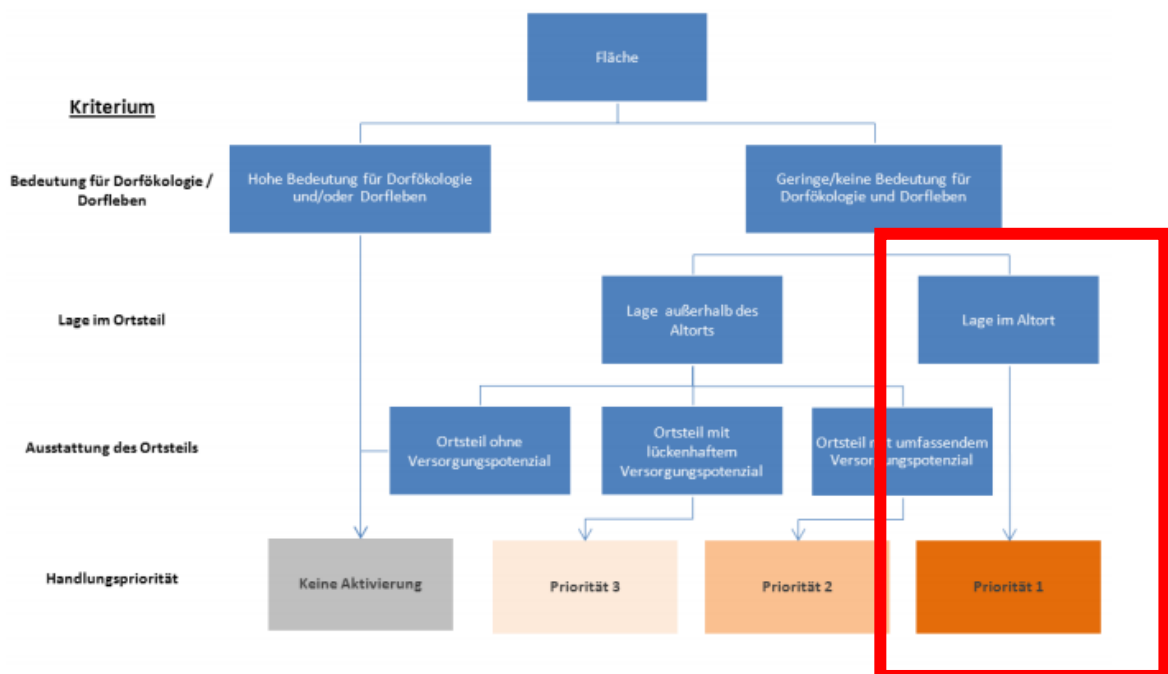
Es stellt sich in der Regel heraus, dass nur wenige Besitzer solcher Flächen verkaufsbereit sind. Diese Grundstücke und Leerstände sind somit nicht auf dem freien Markt verfügbar, Kaufwillige haben dadurch nicht viel Möglichkeit sich in Gotteszell niederzulassen. Die Nachfrage nach Grundstücken ist jedoch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

## Bewertungsbaum Gebäudepotenziale:



Dostlergarten/ Oberes Schulhaus / Torhaus/ Konventgebäude

## Bewertungsbaum Flächenpotenziale:



Dostlergarten/ Oberes Schulhaus / Torhaus/ Konventgebäude

Gotteszell soll sich in Zukunft im Innenbereich weiterentwickeln, dazu können die vorhandenen Leerstände genutzt werden. Mithilfe von Vorkaufsrechtssatzungen für bevorzugte Bereiche kann die Gemeinde diese Entwicklung selbst steuern. Dies ist notwendig, um eine nicht gewollte Entwicklung mit großen Eigentumswohnblöcken und nicht gewünschten Handels- und Geschäftsbetrieben zu vermeiden. Neue Wohnkonzepte wie Wohnen mit Alt und Jung, bezahlbarer und zukunftsfähiger Wohnraum, Seniorenwohngemeinschaften, Baugruppen oder Familien zusammen mit Senioren sollen realisiert werden.

## ERMITTLUNG DER TATSÄCHLICHEN LEERSTÄNDE

Im Rahmen der Erstellung des ISEK wurden alle tatsächlichen Leerstände innerhalb und auch außerhalb des gewählten Sanierungsgebietes im Gemeindegebiet Gotteszell ermittelt, ebenso wurden alle unbebauten Grundstücke mit Baurecht und alle teilbebauten Grundstücke ermittelt und dargestellt. Innerhalb des Sanierungsgebietes befinden sich 10 leerstehende Gebäude, im ganzen Gemeindegebiet sind es jedoch bereits 27 leerstehende Gebäude. Ebenso 49 klassische Baulücken und 16 geringfügig bebaute Grundstücke.



Abbildung Ingenieurkontor Leerstände innerhalb des Sanierungsgebietes

Innenentwicklungspotenziale lt. Vitalitätscheck:

#### Flächenmanagement Gemeinde Gotteszell

### Auswertung der Innenentwicklungspotenziale

Anzahl der Flächen	Gesamt	Ansprache	Rückläufe	z. Verkauf	z. Tausch	in Börse	Eigennutzung	entsiegelt	aktiviert
Klassische Baulücken	49	0	0	0	0	0	0	0	0
Geringfügig bebaute Grundstücke	16	–	–	–	–	–	–	0	0
Hofstellen leerstehend	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hofstellen mit Restnutzung	0	–	–	–	–	–	–	0	0
Wohngebäude leerstehend	27	0	0	0	0	0	0	0	0
DSGVO 2018: entfallener Typ	0	–	–	–	–	–	–	0	0
Gewerbliche Brachflächen	0	–	–	–	–	–	–	0	0
Sonstige	0	–	–	–	–	–	–	0	0
<b>Summen</b>	<b>92</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Größe der Flächen (in ha)	Gesamt	Ansprache	Rückläufe	z. Verkauf	z. Tausch	in Börse	Eigennutzung	entsiegelt	aktiviert
Klassische Baulücken	9,86			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Geringfügig bebaute Grundstücke	1,08			–	–	–	–	0,00	0,00
Hofstellen leerstehend	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hofstellen mit Restnutzung	0,00			–	–	–	–	0,00	0,00
Wohngebäude leerstehend	12,86			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DSGVO 2018: entfallener Typ	0,00			–	–	–	–	0,00	0,00
Gewerbliche Brachflächen	0,00			–	–	–	–	0,00	0,00
Sonstige	0,00			–	–	–	–	0,00	0,00
<b>Summen</b>	<b>23,8</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Wohnbaulandbedarf (in ha)</b>	<b>-1,20</b>								

Abbildung aus Vitalitätscheck ALE Leerstände und Baulücken

Bisher noch nicht überplante bzw. gar bebaute, im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen im wurden ermittelt und im Maßstab 1:5.000 gekennzeichnet. Hier zeigt sich das sich innerhalb des best. Flächennutzungsplans erhebliche Flächenreserven verbergen, welche jedoch zum Großteil nicht für die Bebauung zur Verfügung stehen. Die einzelnen Ermittlungen der vorher beschriebenen Leerstände, nicht bebauten Grundstücken etc. sind dem ISEK als Anlage angehängt.

#### ERMITTLUNG DES WOHNBAULANDBEDARFS

Mithilfe des VC des Amts für ländliche Entwicklung und der Flächenmanagementdatenbank konnte durch die erhobenen Daten z.B. der allgemeinen demographischen Entwicklung etc. der zukünftige Bedarf an Wohnbauland ermittelt werden. Der Wohnbaulandbedarf liegt für die Gemeinde Gotteszell bis zum Jahr 2042 bei – 1,2 ha. Aufgrund der Bevölkerungsstruktur ist die Anzahl der Wohnungen je 1.000 Einwohner mit 473 Stück gegenüber dem bayerischen Durchschnitt mit 498,5 Stück unterdurchschnittlich. Durch die prognostizierte Beibehaltung bzw. dem leichten Rückgang der



Bevölkerungszahl mit 1,8 % ergibt sich ein kein zusätzlicher Bedarf. Demgegenüber steht ein ermitteltes Innenentwicklungspotenzial von 23,8 ha. Der zusätzliche Bedarf an Wohnungen könnte somit aus den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen vollständig gedeckt werden, jedoch ist der überwiegende Teil der freien Flächen auch mittel- bis langfristig für die Gemeinde nicht verfügbar.

## Schätzung des Wohnbaulandbedarfs

### Für die Kommune Gotteszell

#### Grundlagendaten des Statistischen Landesamtes:

##### Bevölkerung:

Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2022:	1.215	
Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %):	-1,8	
für einen Zeitraum von:	14	Jahren

##### Wohnungen:

Wohnungen je 1000 Einwohner:	473
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	2,114
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	12

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

#### Weitere Prognosegrundlagen:

Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: 0,00      Prognosezeitraum (Jahre): 20

#### Prognoseergebnis für das Jahr 2042:

Ab-/Zunahme der Einwohner:	<input type="text" value="-31"/>	
Bedarf an Wohnungen:	<input type="text" value="-15"/>	aus der Bevölkerungsentwicklung
und:	<input type="text" value="0"/>	aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:	<input type="text" value="-15"/>	
Wohnbaulandbedarf:	<input type="text" value="-1,2 ha"/>	
steht einem		
Innenentwicklungspotenzial von	<input type="text" value="23,8"/>	ha gegenüber
ohne bereits aktivierte		
Innenentwicklungspotenziale von	<input type="text"/>	ha      Anzahl: <input type="text" value="0"/>

Abbildung aus Vitalitätscheck ALE Wohnbaulandbedarf

## 3 BÜRGERBETEILIGUNG



## BÜRGERBETEILIGUNG

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

Die Gemeinde Gotteszell hat mehrere zeitlich aufeinander aufbauende Bürgerbeteiligungen durchgeführt.

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

## AUFTAKTVERANSTALTUNG

Am 25. Mai 2023 fand im Pfarrheim Gotteszell die Auftaktveranstaltung zur Erstellung des ISEK statt. Bereits hier wurden im Anschluss an eine allgemeine Einführung in das Thema eine erste aktive Bürgerbeteiligung umgesetzt. Es wurden nach der Einschätzung jedes Einzelnen bezüglich des Zentrums von Gotteszell gefragt sowie nach dem Wohnort der Teilnehmer, auch wurden bereits zu verschiedenen Handlungsfelder Ergebnisse in Form Stärken und Schwächen erarbeitet.









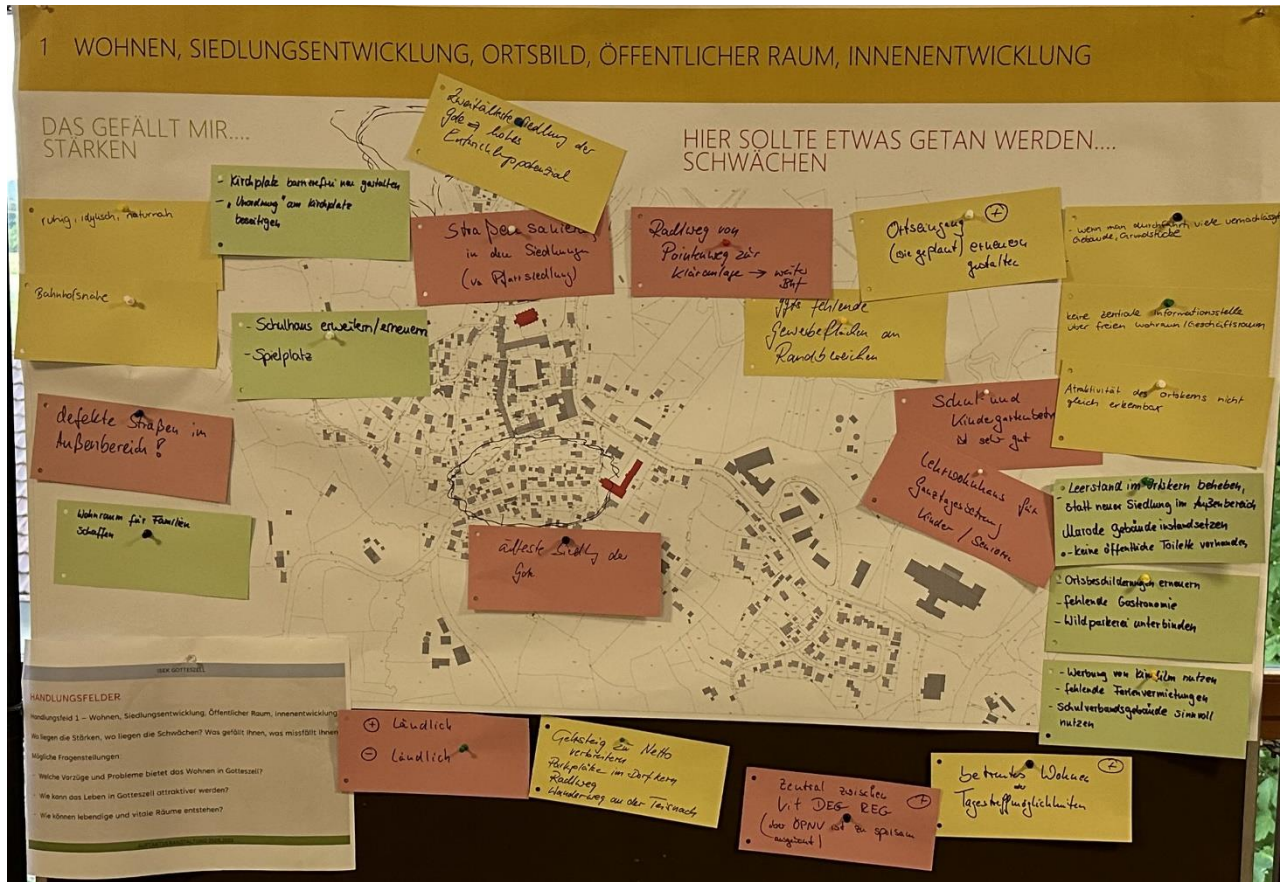


Abbildung Ingenieurkontor:

Handlungsfeld 1 Wohnen/ Siedlungsentwicklung, Öffentlicher Raum, Innenentwicklung

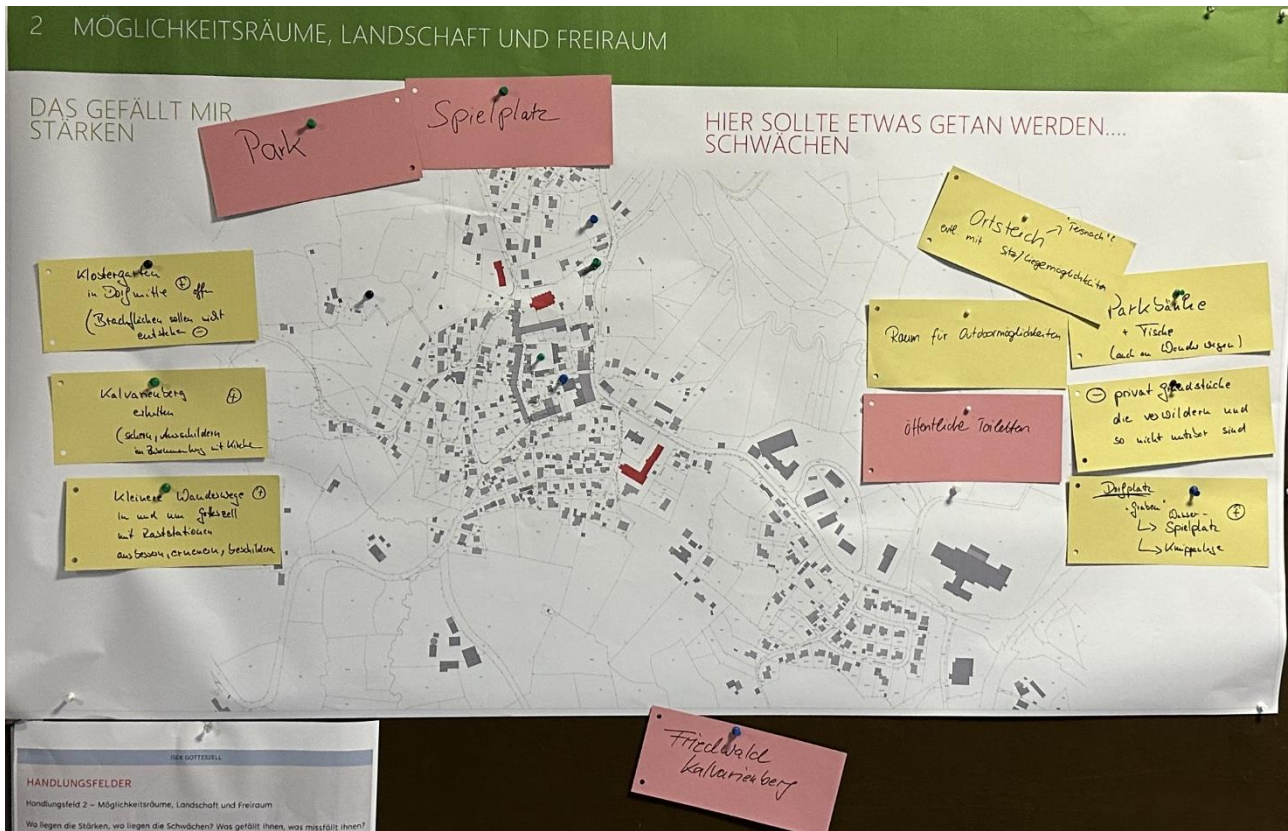


Abbildung Ingenieurkontor:

Handlungsfeld 2 Möglichkeitsräume, Landschaft und Freiraum



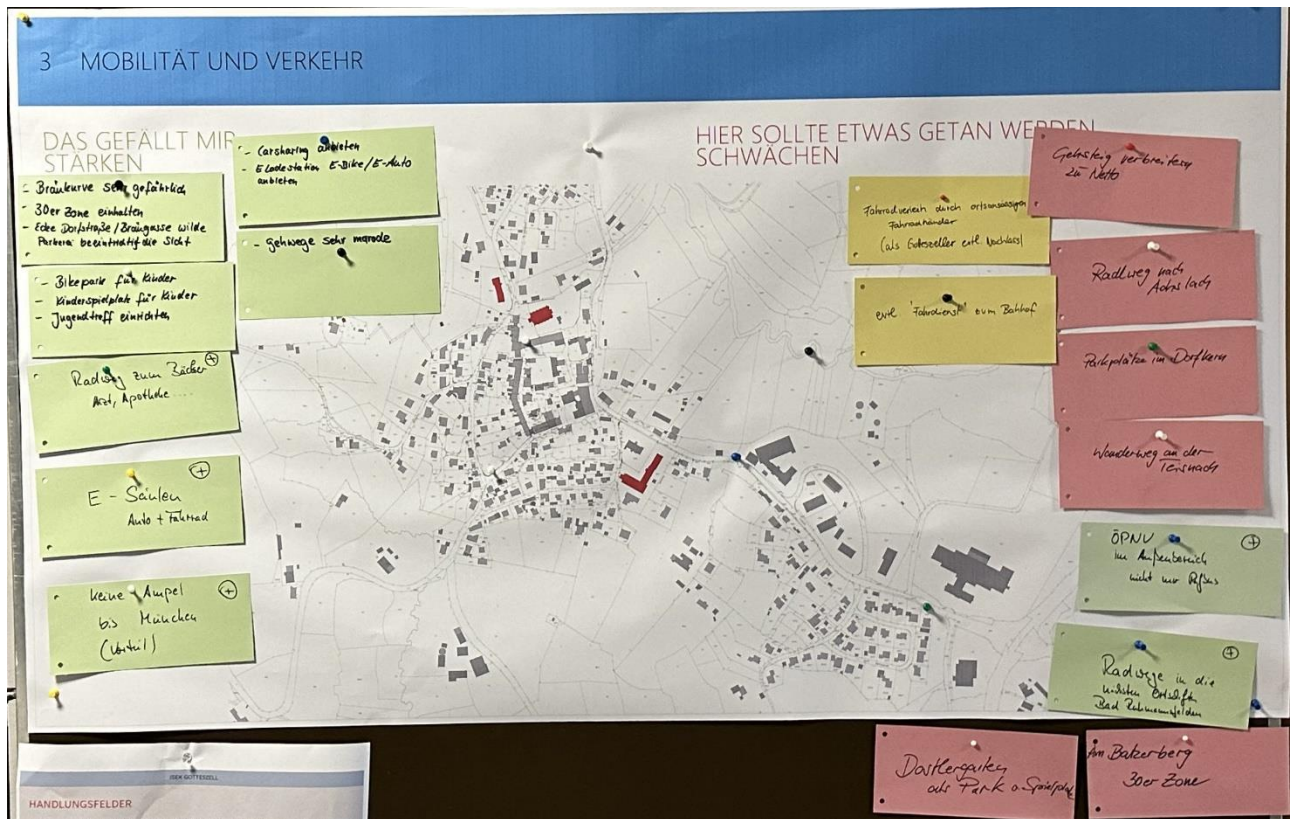


Abbildung Ingenieurkontor:

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

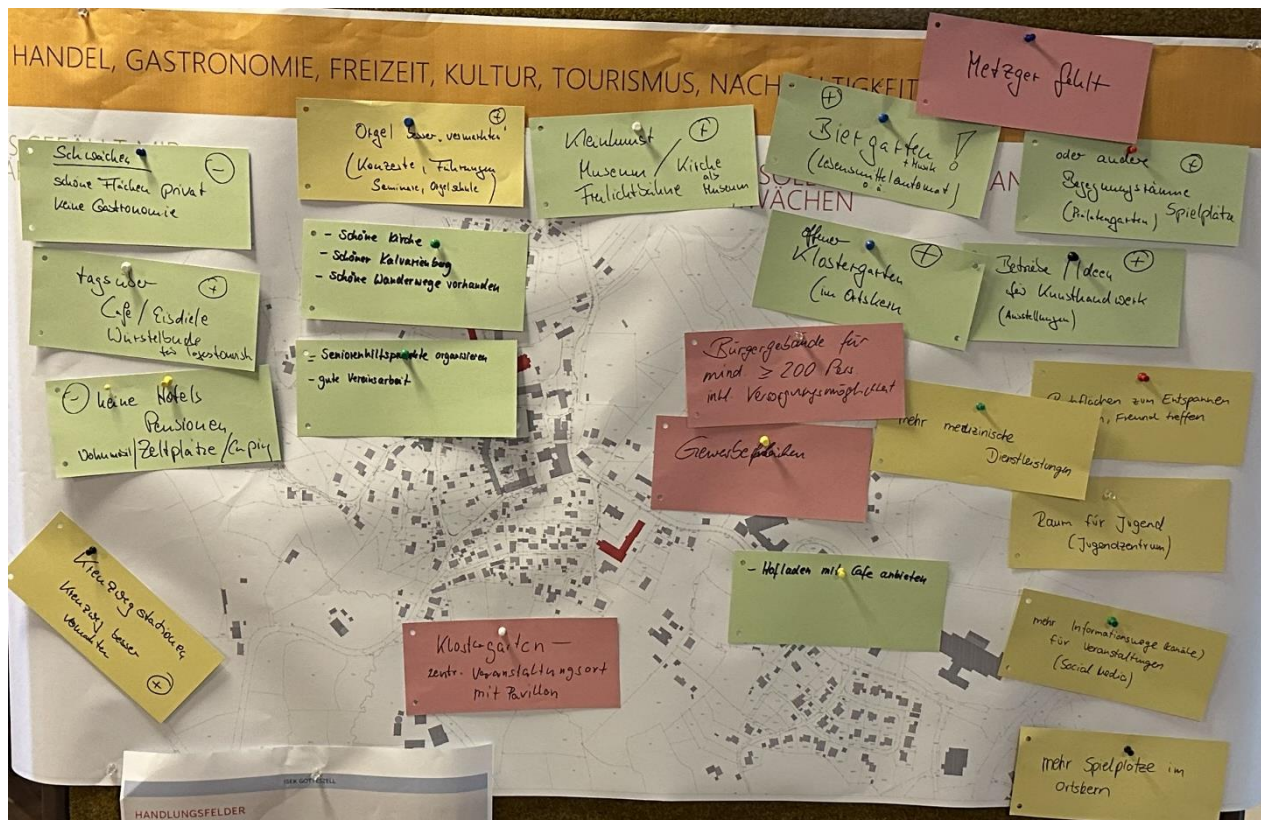


Abbildung Ingenieurkontor:

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



## DIE BESONDERHEITEN VON GOTTESZELL

Gotteszell ist reich an Möglichkeiten und Gegebenheiten. Der Ort bietet schöne Ausblicke in die Umgebung und hat eine ansprechende Topografie mit einer ausgeprägten Hanglage. Es besitzt einen außergewöhnlich großen historischen Ortskern mit alter und in Teilen besonders hochwertiger Bausubstanz. Viele einzelne prägende Grünflächen sind in der Ortsmitte erhalten geblieben, Fußwege durchkreuzen den Ort und bieten wiederum Ausblicke und erzeugen spannende räumliche Situationen. Das gesamte Areal innerhalb des historischen Klosterrings und den angrenzenden Bereichen mit Kirchplatz und altem Schulhaus in bester Innenortslage bietet umfangreiche Entwicklungsmöglichkeiten.

## ORTSSPAZIERGANG

Am 21.10.2023 fand mit Vertretern der Gemeinde und interessierten Bürgern ein 3-stündiger Ortsspaziergang statt. Treffpunkt und Beginn der Veranstaltung war das Sportplatzgelände am Ortseingang. Im Zuge der Erkundung des Ortes wurden die Bereiche Brauereigasthof, Klosterring, Dostlergarten im Detail, Kirchenumfeld und der Rückweg zum Sportplatzgelände begangen und die einzelnen Stationen ausführlich in Bezug auf Stärken und Schwächen und mögliche Nutzungen etc. besprochen.



## STRATEGIEGRUPPE UND WORKSHOP MIT INGENIEURKONTOR

Eine zentrale Erkenntnis aus der Auftaktversammlung ist die Bildung einer Strategiegruppe für die Innenentwicklung. Sie hat organisatorische und kommunikative Aufgaben. Die Gründung der Gruppe erfolgte unmittelbar nach der Auftaktveranstaltung. Die erste Sitzung der neuinstallierten Gruppe fand am 12.07.2023 statt.

### ORGANISATORISCHES

Beginn: 18 Uhr  
Ende: 19:45 Uhr

Nächstes Treffen mit Herrn Stefan Sterl  
18.01. 18 Uhr Donnerstag  
Ziel: Detaillierte Ausarbeitung des ersten Themas

### ZUSAMMENFASSUNG

#### Dostler-Garten / Kloostergarten





**Sparkasse 163 qm (Nr. 14)**  
 alte Sparkasse sollte abgerissen werden

**Ideensammlung:**

- Park / Rosengarten / Treffpunkt mit Sitzgelegenheiten
- Veranstaltungsfläche inkl. überdachtem Bereich und Freilichtbühne  
 Bei Veranstaltungen zusammen mit Bürgerhaus nutzbar (Toiletten in Bürgerhaus)
- Parkhaus  
 Im Untergeschoss Parkplätze/Parkhaus (Parkraummanagement)  
 Einfahrt nach unten  
 Könnten Parkplätze für Bürgerhaus sein  
 Überdachte Dauerstellplatz für Anwohner  
 Auf Dach Treffpunkt, Veranstaltungsfläche, usw.  
 mit Ladesäulen  
 Dürfte Gemeinde Gelder durch Vermietung Parkplätze einnehmen?
- Gemeinschaftsgarten  
 sinnvoll im ländlichen Raum?
- Kleines Cafe  
 Platz von alter Sparkasse nutzen?  
 Wer würde Cafe betreiben?  
 Pacht müsste sehr niedrig sein  
 Lebensmittelausomat / Getränkeautomat integrieren

#### **Kalvarienberg**

Alles sehr baufällig  
 Gelände ist im Eigentum der Kirche  
 Wie kann man auf Kirche und Waldbesitzer einwirken, dass Bäume zugeschnitten werden?  
 Säule mit Informationen  
 Waldfriedhof integrieren?  
 Zugänglich über Stiege oder Wanderweg 30 (beginnt bei Wildgehege)

#### **Interaktiver Wanderführer / Dorfrundgang**

##### **Mitfahrbankerl**

Wie in Haibach  
 Kleinprojekt, unabhängig von ISEK umsetzen

##### **Armenhaus**

geschätzter Wert 42.000 Euro vor ein paar Jahren  
 sozialer Wohnungsbau (Förderprogramm?)  
 Verkauf an Privatperson forciert

##### **Altes Schulgebäude**

Eigentümer ist Schulverband  
 Rechtsanspruch auf Mittagsbetreuung (ab 2026)  
 Soll evtl. für Mittagsbetreuung genutzt werden  
 Spielplatz usw. liegt auf Grund von altem Schulgebäude







Abbildung Ingenieurkontor: Gruppenarbeit 2 Strategiegruppe





## GEMEINDERATSKLAUSUREN MIT INGKONTOR

Am 11.12.2024 fand im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Ruhmannsfelden als vorläufiger Abschluss des ISEK-Prozesses die erforderliche Gemeinderatsklausur statt. Alle bisher erarbeiteten Themen, Lösungen, Ansätze und Ideen wurden dabei im Vorfeld vom Ingenieurkontor grafisch aufbereitet und dienten als Grundlage und Hilfeleistung.

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

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

PROJEKTE UND MASSNAHMEN ISEK GEMEINDE GOTTESZELL						
Nr.	Beschreibung	Art	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Beteiligte Akteure
✓ 1	Innerörtliche Nachverdichtung	V	1	2025-2033	-	StBauF Gemeinde Immobilien Eigentümer
✓ 2	Erstellung eines Baulücken- und Leerstandskatasters Ermittlung leerstehender Gebäude Ermittlung des Leerstandsrisikos Ermittlung von Brachflächen Ermittlung von untergenutzten Grundstücken Aufbau Online-Plattform für verfügbare Gebäude und Grundstücke/ Grundstücksbörse	V	1	2025-2033 laufend jährlich	10.000,00 €	StBauF Gemeinde Immobilien Eigentümer
✓ 3	Beratung privater Eigentümer bei Umbau- und Neu- baumaßnahmen  Ausgabe von "Beratungsschecks", Etablierung einer Bauherrenberatung zur Erarbeitung konkreter Gestaltungsvorschläge in Anlehnung an das Gestaltungshandbuch	V	1/2/3	2025-2033 laufend jährlich	5.000,00 €	StBauF Gemeinde Immobilien Eigentümer
<del>4</del>	<del>Erstellung einer Werbeanlagenatzung</del>	V	2	??	5.000,00 €	StBauF Gemeinde Immobilien Eigentümer
5	Erstellung eines Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum des Sanierungsgebietes  Grünanlagen und Freiflächen Warenauslagen und Warenstände Schaufenstergestaltung Moblierung ( Tische und Stühle ) Schirme und Markisen Einfriedungen und Begrünungselemente	V	1	2025-2026	5.000,00 €	StBauF Gemeinde Immobilien Eigentümer
6	Einrichtung eines kommunalen Förderprogramms für Fassaden- und Geschäftsfächen  Beseitigung von Gestaltungsflächen im öffentlichen Raum in Form einer Bauberatung, eines Fassaden-und Geschäftsfächenprogramms  Ziel und Zweck der Erhaltung und Weiterentwicklung des Ortsbildes mit typischen Bauformen und Gestaltungsmerkmalen  Aktive Einbindung von Eigentümern/Investoren in Sanierungsprozess  Maßnahmen an Fassaden einschl. Fenster und Türen Dächern einschl. Dachaufbauten Hof Tore und Hofeinfahrten, Einfriedungen und Treppen Vor- und Hofräume mit öffentlicher Wirkung Förderung der baulichen Ertüchtigung von Geschäftsfächen	V	1/2/3	2025-2033 laufend jährlich	50.000,00 €	StBauF Gemeinde Immobilien Eigentümer

Abbildung Ingenieurkontor:

Maßnahmen aus Gemeinderatsklausur mit handschriftlichen Eintragungen

ZEITSCHIENE und Grobkosteneinschätzung der geplanten ISEK Maßnahmen									
NR.	MAßNAHMEN:	KOSTEN:							
		Die Kosten stellen grobe Schätzungen dar, deren Basis erste Planungsüberlegungen sind. Bei der Entwurfsplanung können Abweichungen der jetzt angenommenen Kosten eintreten.							
		2025							
1	INNERÖRTLICHE NACHVERDICHTUNG	— Mio. € netto							
2	ERSTELLUNG EINES BAULÜCKEN- UND LEERSTANDSKATASTERS	0,01 Mio. € netto							
3	BERATUNG PRIVATER EIGENTÜMER BEI UMBAU- UND NEUBAUMAßNAHMEN	0,005 Mio. € netto							
4	ERSTELLUNG EINER WERBEANLAGENSATZUNG	0,005 Mio. € netto							
5	ERSTELLUNG EINES GESTALTUNGSKONZEPT FÜR DEN ÖFFENTLICHEN RAUM DES SANIERUNGSGEBIETES	0,005 Mio. € netto							
6	EINRICHTUNG EINES KOMMUNALEN FÖRDERPROGRAMMS FÜR FASSADEN- UND GESCHÄFTSFLÄCHEN	0,05 Mio. € netto							
7	LEBENDIGE ORTSMITTE MITHILFE TEMPORÄRER MASSNAHMEN	0,015 Mio. € netto							
8	ENTWICKLUNG DOSTLER-GARTEN ERWERB	?? Mio. € netto							
9	ENTWICKLUNG DOSTLER-GARTEN ARCHITEKTENWETTBEWERB	0,1 Mio. € netto							
10	ENTWICKLUNG DOSTLER-GARTEN UMSETZUNG	3 Mio. € netto							
11	ARMENHAUS EVTL. 1. PROJEKT?	1,5 Mio. € netto							
12	ALTES SCHULGEBÄUDE								
13	THEMENWEGE GESCHICHTE MIT EINBINDUNG KALVARIENBERG/HEIßE NUMMER	0,5 Mio. € netto							
14	THEMENWEGE ERLEBNIS UND NATUR/ EINBINDUNG VOGELSANG	0,25 Mio. € netto							
15	KLIMAAANPASSUNG Z.B.	0,025 Mio. € netto							
16	NAHWÄRMENETZ UND PV-ANLAGEN AUF GEMEINDLICHEN LIEGENSCHAFTEN	0,05 Mio. € netto							
17	FREIFLÄCHENGESTALTUNG IM ORT, Z.B. GEMEINSCHAFTSGÄRTEN BEIM DOSTLER-GARTEN, BLUMENWIESEN IM ORTSBEREICH, ESSBARE BEPFLANZUNG	0,025 Mio. € netto							
18	REALISIERUNG VON FAHRRADWEGEN BZW. ETABLIERUNG EINES RADNETZES	0,05 Mio. € netto							
19	PARKRAUMMANAGEMENT	0,5 Mio. € netto							
20	WANDERWEGENETZ MIT DORFRUNDGANG	0,2 Mio. € netto							
21	VERKEHRSWEGELEITSYSTEM	0,1 Mio. € netto							
22	MITFAHRBANKERL	0,05 Mio. € netto							
23	ZUWEGUNGEN AUS VERSCHIEDENEN RICHTUNGEN STÄDTEBAULICH UND SANIEREN	4 Mio. € netto							
24	GESTALTUNG ORTSEINGÄNGE	1 Mio. € netto							

Abbildung Ingenieurkontor:

Zeitschiene aus Gemeinderatsklausur

ZEITSCHIENE und Grobkosteneinschätzung der geplanten ISEK Maßnahmen									
NR.	MAßNAHMEN:	KOSTEN:							
		Die Kosten stellen grobe Schätzungen dar, deren Basis erste Planungsüberlegungen sind. Bei der Entwurfsplanung können Abweichungen der jetzt angenommenen Kosten eintreten.							
1	INNERÖRTLICHE NACHVERDICHTUNG	-- Mio. € netto							
2	ERSTELLUNG EINES BAULÜCKEN- UND LEERSTANDSKATASTERS	0,01 Mio. € netto							
3	BERATUNG PRIVATER EIGENTÜMER BEI UMBAU- UND NEUBAUMAßNAHMEN	0,005 Mio. € netto							
4	ERSTELLUNG EINER WERBEANLAGENSATZUNG	0,005 Mio. € netto							
5	ERSTELLUNG EINES GESTALTUNGSKONZEPT FÜR DEN ÖFFENTLICHEN RAUM DES SANIERUNGSGEBIETES	0,005 Mio. € netto							
6	EINRICHTUNG EINES KOMMUNALEN FÖRDERPROGRAMMS FÜR FASSADEN- UND GESCHÄFTSFLÄCHEN	0,05 Mio. € netto							
7	LEBENDIGE ORTSMITTE MITHILFE TEMPORÄRER MASSNAHMEN	0,015 Mio. € netto							
8	ENTWICKLUNG DOSTLER-GARTEN ERWERB	?? Mio. € netto							
9	ENTWICKLUNG DOSTLER-GARTEN ARCHITEKTENWETTBEWERB	0,1 Mio. € netto							
10	ENTWICKLUNG DOSTLER-GARTEN UMSETZUNG	3 Mio. € netto							
11	ARMENHAUS EVTL. 1. PROJEKT?	1,5 Mio. € netto							
12	ALTES SCHULGEBÄUDE								

Abbildung Ingenieurkontor:

Ausschnitt große Zeitschiene aus Gemeinderatsklausur

## 4 SANIERUNGSGEBIET UND INNENENTWICKLUNG



### Ausgangsbedingungen

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

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

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

### Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist im Lageplan gekennzeichnet. Das Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 8,37 ha.

### Ziele und Zweck der Sanierung

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



### Sanierungsverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB

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

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



Abbildung Ingenieurkontor: Sanierungsgebiet





## ERFASSEN UND BEWERTEN VON INNENENTWICKLUNGSPOTENTIALEN

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

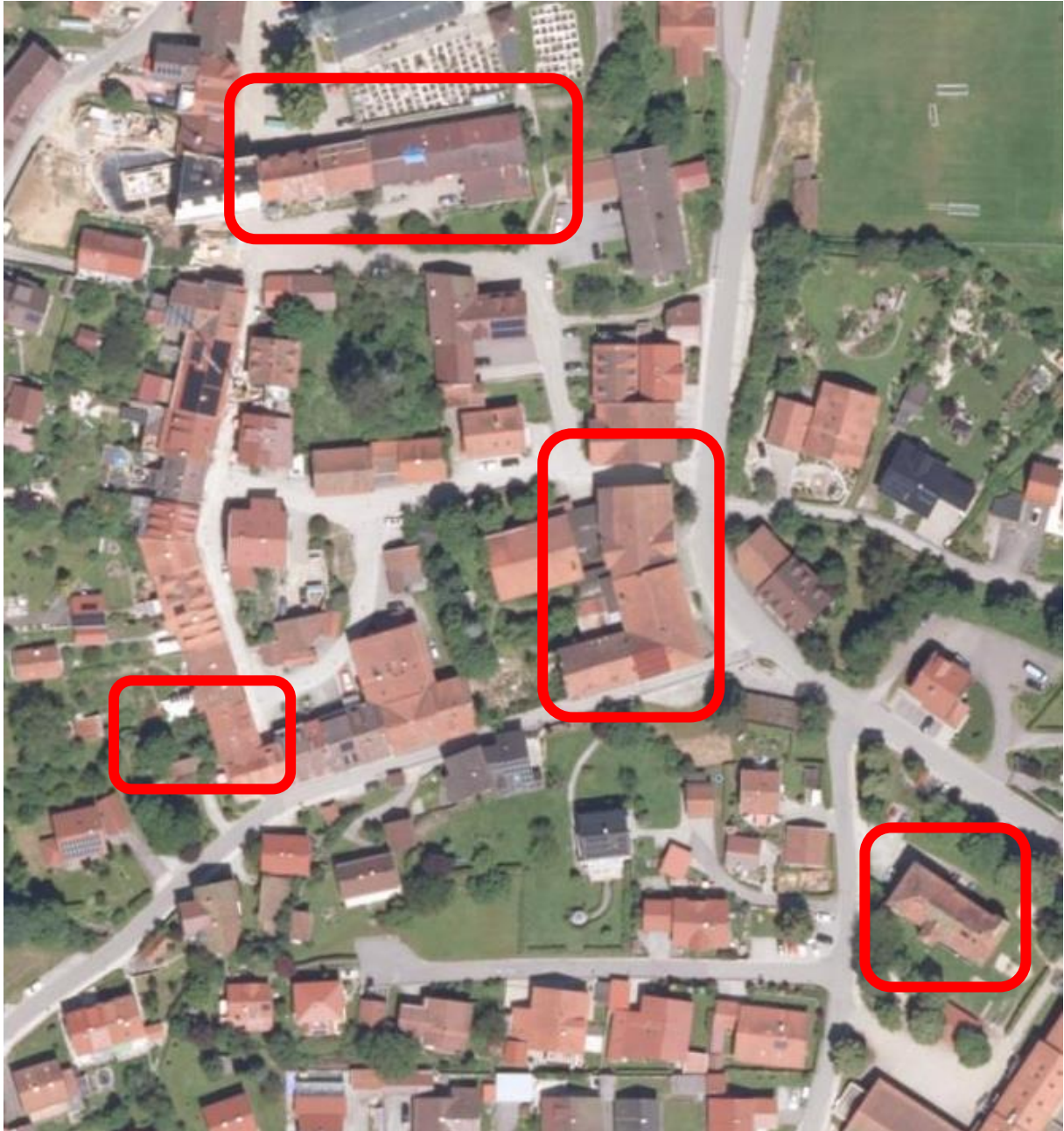


Abbildung Ingenieurkontor: Innenentwicklungspotenziale





Lage:	Schulstraße/ Bräugasse
Flurnummer:	41
Grundstücksgröße:	ca. 3.093 qm
Geschossigkeit:	II+DG
Gebäudebelegung:	Leerstand
Bauzustand:	Hoher Sanierungsbedarf
Städtebauliche Wichtigkeit:	Sehr hoch
Innenentwicklungspotenzial:	Sehr hoch
Nutzungsmöglichkeiten:	Wohnen/ Gastronomie/ Dienstleistung



Lage:	Klosterring 17
Flurnummer:	26
Grundstücksgröße:	ca. 453 qm
Geschossigkeit:	II + D
Gebäudebelegung:	Leerstand
Bauzustand:	Erhöhter Sanierungsbedarf
Städtebauliche Wichtigkeit:	Sehr hoch
Innenentwicklungspotenzial:	Sehr hoch
Nutzungsmöglichkeiten:	Wohnen/ Gewerbe/ Dienstleistung





Lage:	Am Kirchplatz 2/ Klosterring 41
Flurnummer:	59/ 66
Grundstücksgröße:	ca. 1.044 qm
Geschossigkeit:	III + D
Gebäudebelegung:	Leerstand
Bauzustand:	Erhöhter Sanierungsbedarf
Städtebauliche Wichtigkeit:	Sehr hoch
Innenentwicklungspotenzial:	Sehr hoch
Nutzungsmöglichkeiten:	Gastronomie, Wohnen, Dienstleistung



Lage:	Annabergstraße 1
Flurnummer:	179/2
Grundstücksgröße:	ca. 2.950 qm
Geschossigkeit:	U+II + D
Gebäudebelegung:	Leerstand
Bauzustand:	Erhöhter Sanierungsbedarf
Städtebauliche Wichtigkeit:	Sehr hoch
Innenentwicklungspotenzial:	Sehr hoch
Nutzungsmöglichkeiten:	Schulische Nutzung/ Wohnen



# 5 GEPLANTE PROJEKTE UND MASSNAHMEN



## 1 OBERES SCHULHAUS/ TORHAUS/ KONVENTGEBÄUDE

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Gotteszell, den Mitgliedern des Freundeskreises Kloster Gotteszell e.V. und den Vereinen der Gemeinde Gotteszell wurde das Konzept eines Bürgerhauses entwickelt, es handelt sich ausdrücklich nicht um eine Gaststätte. Dieses Projekt befindet sich bereits in der Umsetzung und wird als Impulsprojekt bereits vor der finalen Erstellung des ISEK umgesetzt. Das Konzept wurde als eine tragfähige und für die Gemeinde nachhaltige Lösung ausgearbeitet und wird auch durch das Landesamt für Denkmalpflege und der Städtebauförderung gefördert. Das Bürgerhaus soll sämtlichen Bürgern der Gemeinde für unterschiedliche Aktivitäten zur Verfügung gestellt werden. Vereine und Gruppen können hier Ihre Gruppentreffen, Sitzungen, Kurse, Seminare oder Gymnastikstunden abhalten.



ANSICHT SÜD



ANSICHT NORD

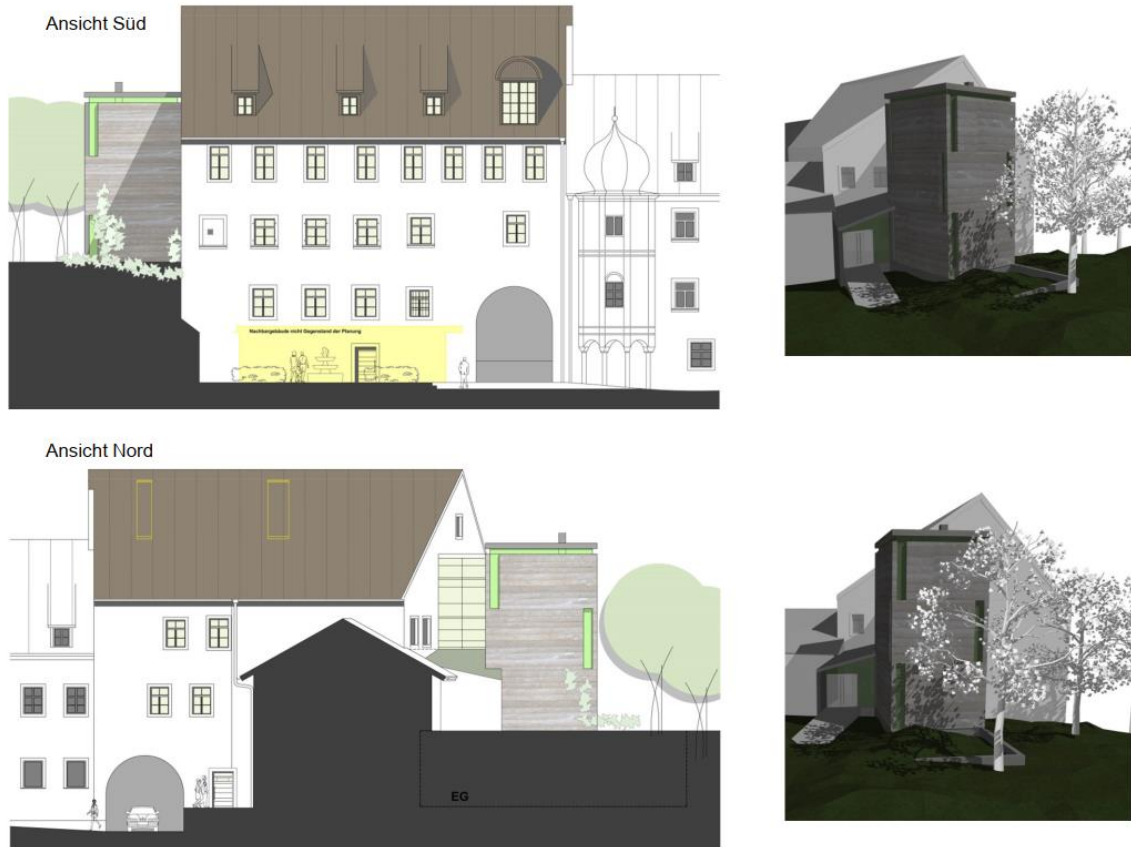


ANSICHT WEST

Fotos Architekturbüro Norbert Paukner



## Entwurf – Ansicht Süd u . Nord



## Entwurf – Ansicht West u. Schnitt A-A



## 2 INNERÖRTLICHE NACHVERDICHTUNG

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

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

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



Abbildung Ingenieurkontor Sanierungsgebiet



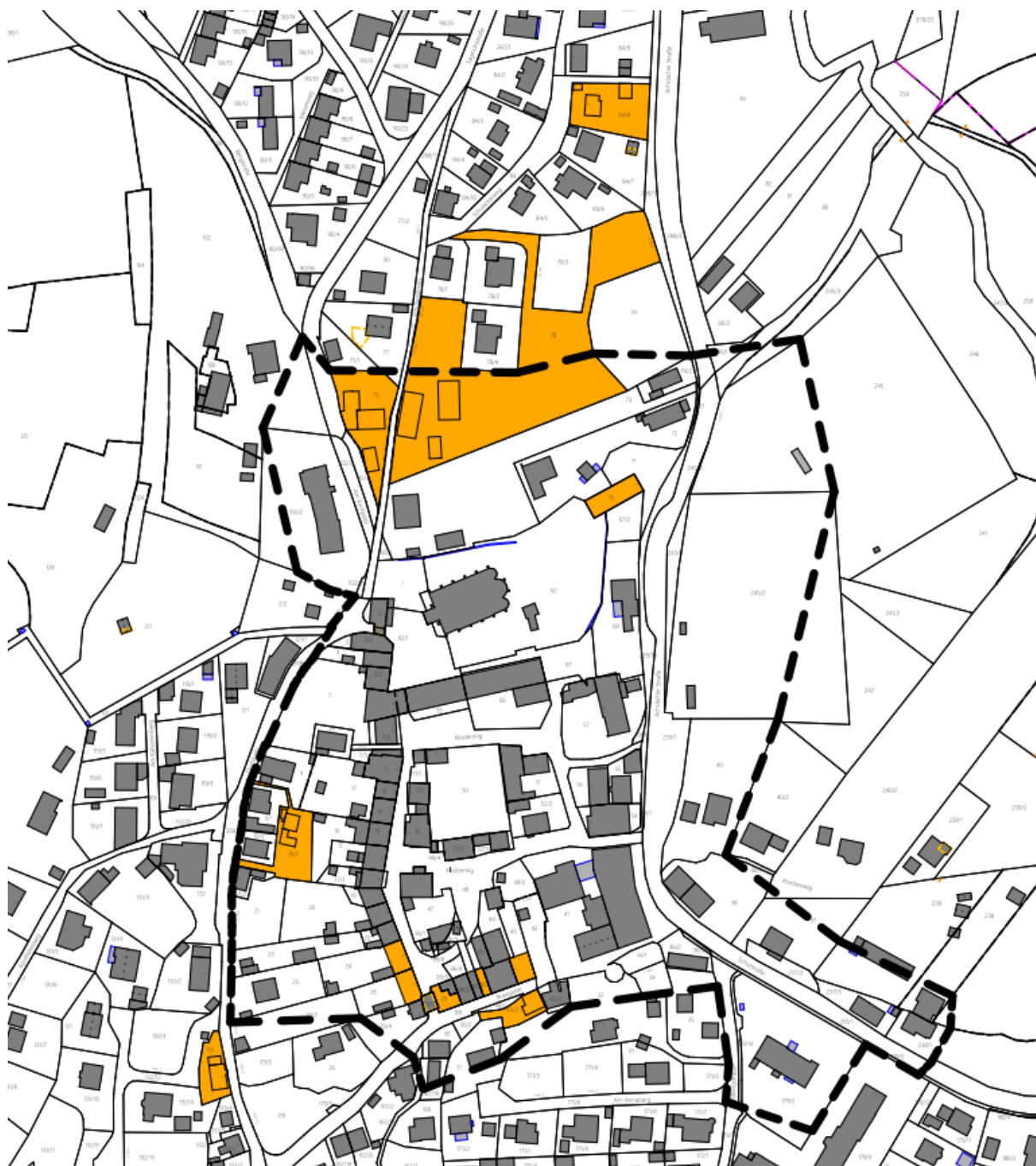
### 3 ERSTELLUNG EINES BAULÜCKEN- UND LEERSTANDKATASTERS

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

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



Abbildung aus BayernAtlas



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

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

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





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

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

Ein Entwurf zum Gestaltungskonzept ist zu erstellen.





## Kriterien

### Gestaltungsfibel entwickeln

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

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

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

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

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

Ein Entwurf zum Fassadenförderprogramm ist zu erstellen.



Die Farbigkeit der Gebäude geht wiederum zurück auf historisch belegte Farben, nämlich die Verwendung von Erdfarben und sonstigen natürlichen Farben, gewonnen aus Mineralien, natürlichen und pflanzlichen Stoffen etc.

### Farbigkeit

#### Erdfarben und natürliche Farben sind:

- Farben der Gelb-, Rot-, Braunpalette
- Grüntöne
- reine Blautöne
- Grau- und Weißtöne

#### Farbpalette:

Himmelblau	Moosgrün	Eierschale	Apricot
Kaminrot	Crème	Lichtgrau	Ackerbraun

### Beispiel



### Dachaufbauten und Unterbrechungen - Größe, Form, Anordnung

#### Arten von Dachgauben



Spitzgaube



Schleppgaube



Walmgaube



Fledermausgaube



Bandgaube

### Inhalt des Geschäftsflächenprogramms

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

### Förderung

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

### Kriterien

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



## 7/8/9 ENTWICKLUNG DOSTLER-GARTEN ERWERB/ ARCHITEKTENWETTBEWERB/ UMSETZUNG

Die Neugestaltung und Attraktivierung des Dostlergartens ist eine der zentralen Aufgaben für die nächsten Jahre. Momentan ist das gesamte Areal in Privatbesitz und nicht zugänglich. Dazu ist zuerst das Grundstück zu erwerben. Aufgrund der großen städtebaulichen Bedeutung sollte anschließend ein Architektenwettbewerb zur Erzielung bestmöglicher Lösung durchgeführt werden.

Der Dostlergarten wird als reine Grünfläche bzw. Brachfläche gesehen. Der Dostler soll in Zukunft neben dem Oberen Schulhaus als der primäre Aufenthaltsort zu sehen sein, Aktivitäten wie sitzen, plaudern, sich treffen, alltägliche Bedürfnisse abdecken, aktiv sein, kreativ sein usw. Dazu ist auch die Verkehrsführung und das Nebeneinander von Fußgängern und motorisierter Verkehr im jeweiligen Zu- und Ausgangsbereich zu überdenken.

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

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

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

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

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

- Park/ Rosengarten mit Sitzgelegenheiten als Treffpunkt für alle Bevölkerungsgruppen
- Veranstaltungsfläche mit überdachtem Bereich und einer Freilichtbühne. Bei Veranstaltungen ist der Bereich zusammen mit dem Bürgerhaus im Oberen Schulhaus nutzbar, z.B. Toiletten bereits im Bürgerhaus vorhanden
- Im Untergeschoss könnten Parkplätze entstehen, sh. auch Punkt Parkraummanagement. Zum Beispiel überdachte Dauerstellplätze für Anwohner
- Etablierung von Gemeinschaftsgärten

- Realisierung eines kleinen Cafés als Treffpunkt der Gotteszellner und auch von Touristen
- Lebensmittel- und Getränkeautomat im Gesamtkonzept integrieren
- Neuanlage von Blumeninseln
- Ladestation E-Mobilität (PKW, Motorräder, Fahrräder)
- Spielplatz mit unterschiedlichsten Einrichtungen, Wasserfläche, Sandkasten etc.
- Tiefergelegte Boulebahn mit Deckschicht



Abbildung aus BayernAtlas



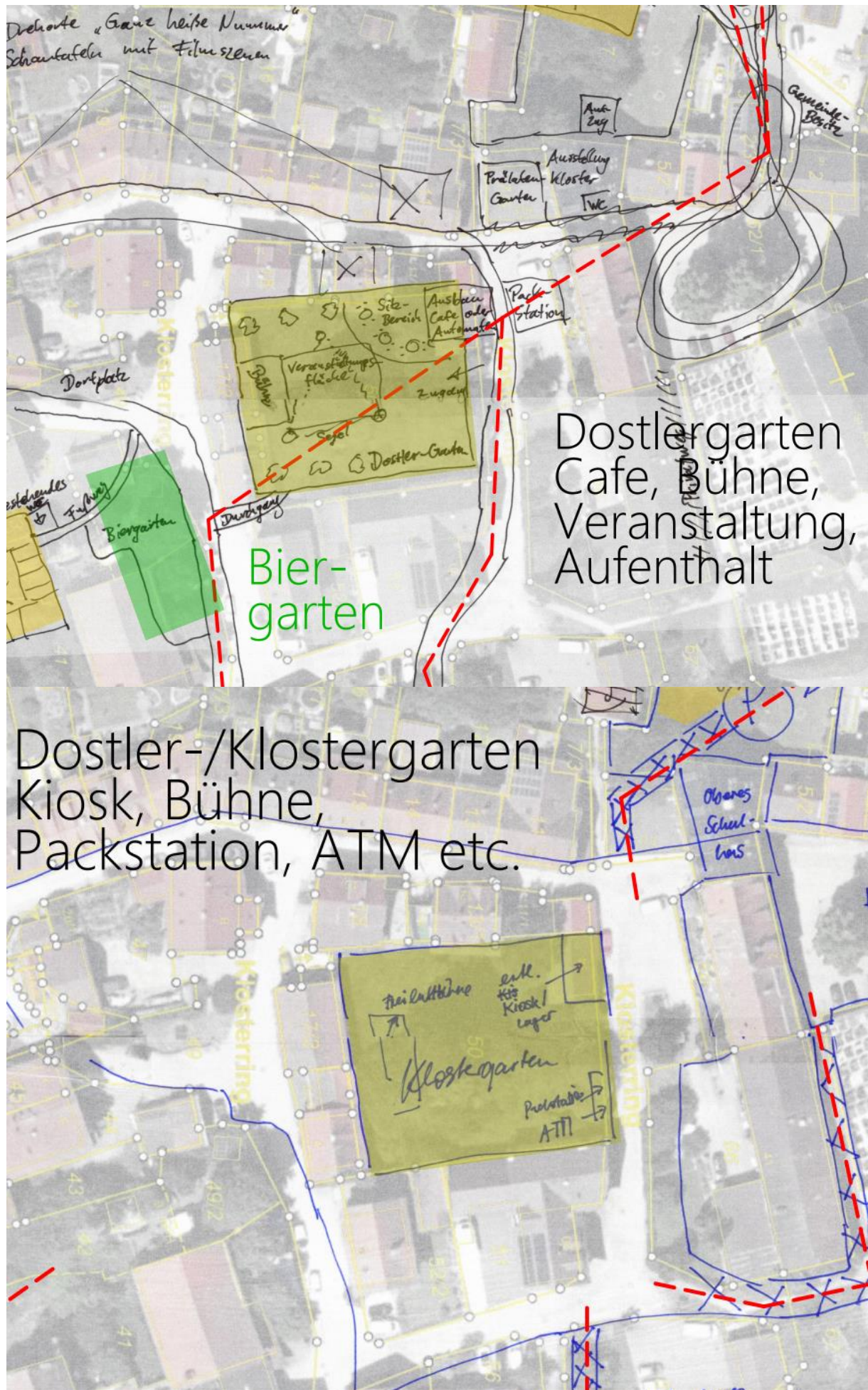


Abbildung Beispieldarstellung Gestaltung Dostlergarten Strategieguppe/Ingenieurkontor





Abbildung Beispieldarstellung Gestaltung Dostlergarten





Abbildung Beispieldarstellung Gestaltung Dostlergarten



Die Freilichtbühne mit Überdachung und den Möglichkeiten zum Verweilen und Genießen von Veranstaltungen könnte ein wichtiges bauliches Element für den Dostlergarten und die unmittelbare Umgebung werden. Ein hoher architektonischer und städtebaulicher Anspruch ist erforderlich. Die Bühne soll für verschiedene Veranstaltungen nutzbar sein. Außerhalb von Veranstaltungen soll die Bühne ebenfalls eine hohe Aufenthaltsqualität bieten.



Abbildung Beispieldarstellung Veranstaltungsbühne Dostlergarten

## 10 ENTWICKLUNG ARMENHAUS

Die Gemeinde ist im Besitz des ehemaligen Armenhauses, zur Zeit steht es leer und ist unbewohnt. Es stellt somit auch einen nicht nutzbaren Kostenfaktor für die Gemeinde dar. Eine Nutzung für verschiedenste Formen von Wohnen wäre möglich und wird von der Gemeinde angestrebt. Ein entsprechendes Förderprogramm der Städtebauförderung mit der Förderinitiative „Leerstand nutzen – Lebensraum schaffen “ wäre sehr gut geeignet.



Abbildung Ingenieurkontor

Folgende Nutzungen wären vorstellbar:

### 1. Mehrgenerationenwohnen:

- Förderung des Zusammenlebens verschiedener Generationen unter einem Dach, um soziale Interaktion und gegenseitige Unterstützung zu ermöglichen.
- Planungsmaßnahmen könnten gemeinschaftliche Räume, barrierefreie Zugänge und flexible Grundrisse umfassen.

## 2. Co-Housing-Modelle:

- Gemeinschaftlich orientierte Wohnformen, bei denen Bewohner private Wohneinheiten haben, aber Gemeinschaftsflächen wie Küchen, Gärten oder Werkstätten teilen.
- Dies kann durch gemeinschaftlich organisierte Planungsprozesse und bauliche Anpassungen unterstützt werden.

## 3. Smart Home Lösungen:

- Integration von Technologie zur Steigerung der Energieeffizienz und des Wohnkomforts, z.B. durch intelligente Heizungssteuerung oder vernetzte Haushaltsgeräte.
- Solche Technologien können helfen, den Energieverbrauch zu senken und die Lebensqualität zu erhöhen.

## 4. Ökologisches Bauen:

- Verwendung nachhaltiger Materialien und Techniken zur Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks.
- Beispielsweise Passivhäuser oder Gebäude mit begrünter Fassade und innovativen Energiesystemen wie Solarthermie.

## 5. Tiny Houses oder Mikroapartments:

- Schaffung kleiner, effizient gestalteter Wohneinheiten für Singles oder Paare, oft kombiniert mit Gemeinschaftseinrichtungen.
- Diese Konzepte bieten erschwingliche Wohnlösungen auf kleinem Raum.

## 6. Zwischennutzungen für temporäres Wohnen:

- Nutzung von leerstehenden Gebäuden oder Flächen für temporäre Wohnprojekte, um schnell auf Wohnungsknappheit zu reagieren.

## 7. Inklusive Wohnprojekte:

- Entwicklung von Projekten, die gezielt auf Barrierefreiheit achten und Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen einbeziehen.



## 11 THEMENWEG GESCHICHTE

Ein Themenweg wäre der historische Kreuzweg zum Kalvarienberg. Der Kreuzweg ist ein gelistetes Baudenkmal und würde als Themenweg "Geschichte" bezeichnet. Der Kalvarienberg ist ein markantes Kennzeichen mit einer historischen Kreuzweganlage. Der serpentinenmäßig ausgebaute Weg, der zum größten Teil durch Mischwald verläuft, beinhaltet 14 kapellenartige Bildgehäuse. Um den Kalvarienberg zu erwandern folgt man von Gotteszell aus z.B. Dostlergarten/ Oberes Schulhaus einem serpentinenartig ansteigenden Kreuzweg mit kleinen Gebetshäusern, bis man auf dem Wald auf eine Lichtung tritt wo man zuerst die heilige Stiege sieht. Noch etwas weiter oben auf dem Berg steht die Kreuzigungsgruppe mit Ölberg und Bergkapelle.

Die Highlights beim Themenweg Geschichte wären beginnend bei der Kirche mit Orgel, Kalvarienberg und Klosterring als Rundweg gestaltet, ein historischer Rundweg um und durch den Ort

Markante Gebäude aus der Klosterzeit werden in die Thematik und die Abfolge des Weges aufgenommen bzw. die bestehende Beschilderung wird neu gestaltet z.B. QR-Code um auf alte Grundrisse, Fotos usw. zugreifen zu können (Geschichte visualisieren und erlebbar machen).

Auch denkbar wäre ein Trauerwald rechts von den Kalvarienberg-Stationen, Zufahrt aus Richtung Wildgehege möglich ermöglichen. Ebenfalls wäre ein kleinerer zusätzlicher Spielplatz am bestehenden Waldkindergarten für Rast mit Kinder vorstellbar.

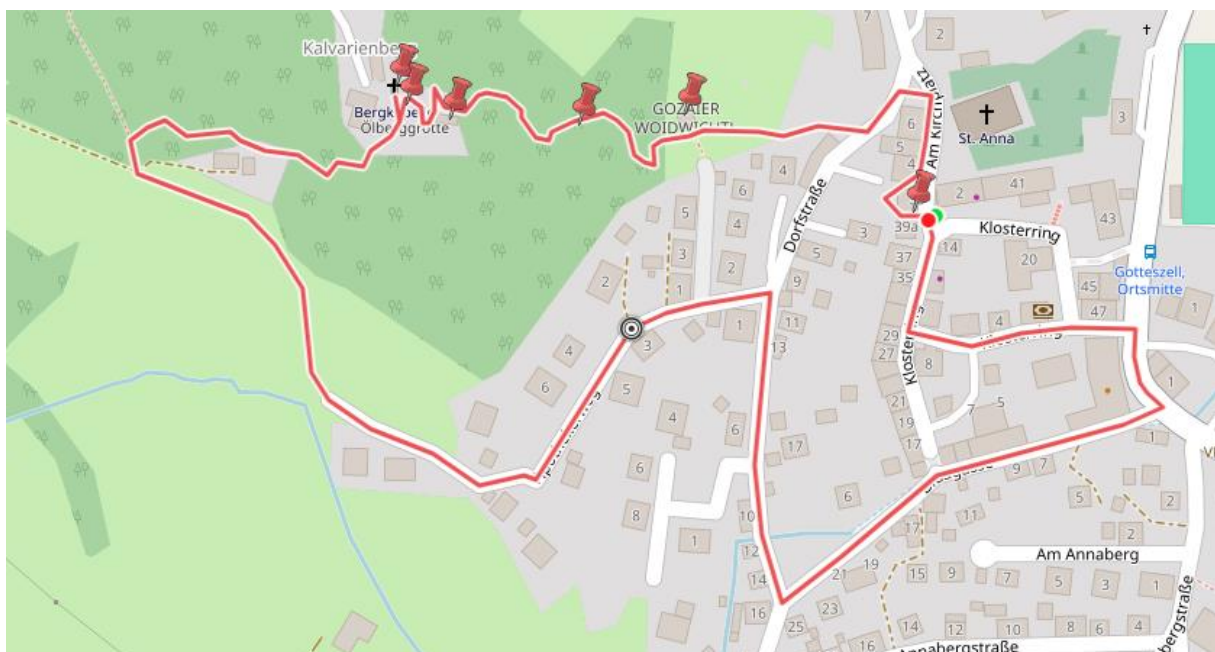


Abbildung Gemeinde Gotteszell



Abbildung Gemeinde Gotteszell

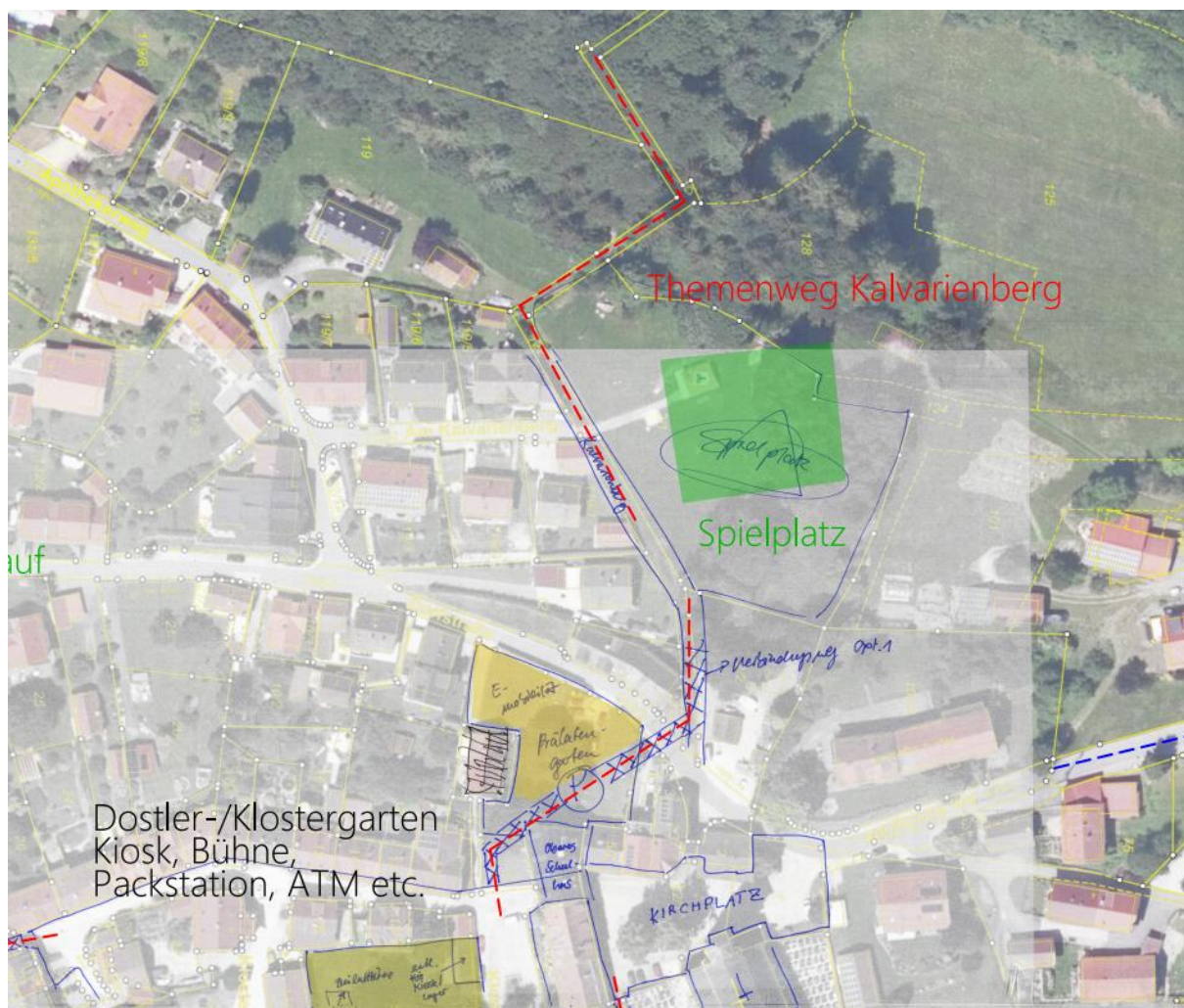


Abbildung Strategiegruppe/Ingenieurkontor



## 12 THEMENWEG ERLEBNIS UND NATUR MIT EINBINDUNG VOGELSANG

Ein weiterer Themenweg ist der Erlebnisweg in Richtung Teisnach-Bach und evtl. auch als Erweiterung in Richtung Vogelsang. Für alle Wege ist die alte Sparkasse der zentrale Schnittpunkt, ab hier erhält man einen Überblick über alle Sehenswürdigkeiten und Attraktionen im Ort. Alle Themenwege sollen Infopunkte an verschiedenen Stellen mit QR-Codes erhalten. Trotz "innen statt außen" soll auch der Bereich Vogelsang in Bezug auf einen weiteren eigenständigen Themenweg miteingebunden werden. Der Erlebnisthemenweg beginnt in der Ortsmitte und passiert auf halber Strecke den Sportplatz, von hier geht dann über die Teisnach hinweg auf die gegenüberliegende Seite. Ein zusätzlicher Weg in die andere Richtung kann zu den noch anzulegenden neuen Flussmäanderstrukturen führen. Mögliche weitere Nutzungen entlang des Themenweges:

- Lehrpfad "Fluss" mit Themen Flora, Fauna, Tiere
- Wassererlebnisfläche "Spielplatz im Fluss" (z.B. große begehbare Steine mit Holzbohlen verbunden, befestigtes Treibgut)
- Kneippmöglichkeit mit flachem Zugang zum Fluss und Baden für Kinder Minigolf, Tischtennis, lebensgroßes Schach (Equipment im Sportheim) Kletter- und Boulderwand
- Naturnahe Flächen wie z.B. Schilf-/Sumpfgebiet und Blühwiese aus regionalem Saatgut Sitzmöglichkeiten entlang des Weges, Hochwassergeeignet
- Multifunktionsfläche, im Winter für Eisstockschützen und Schlittschuhlaufen
- Angrenzend eine befestigte Fläche für Christkindmarkt ("Weihnachten am Fluss")
- Senioren Trimm-Dich-Pfad und Bewegungs-Parkour

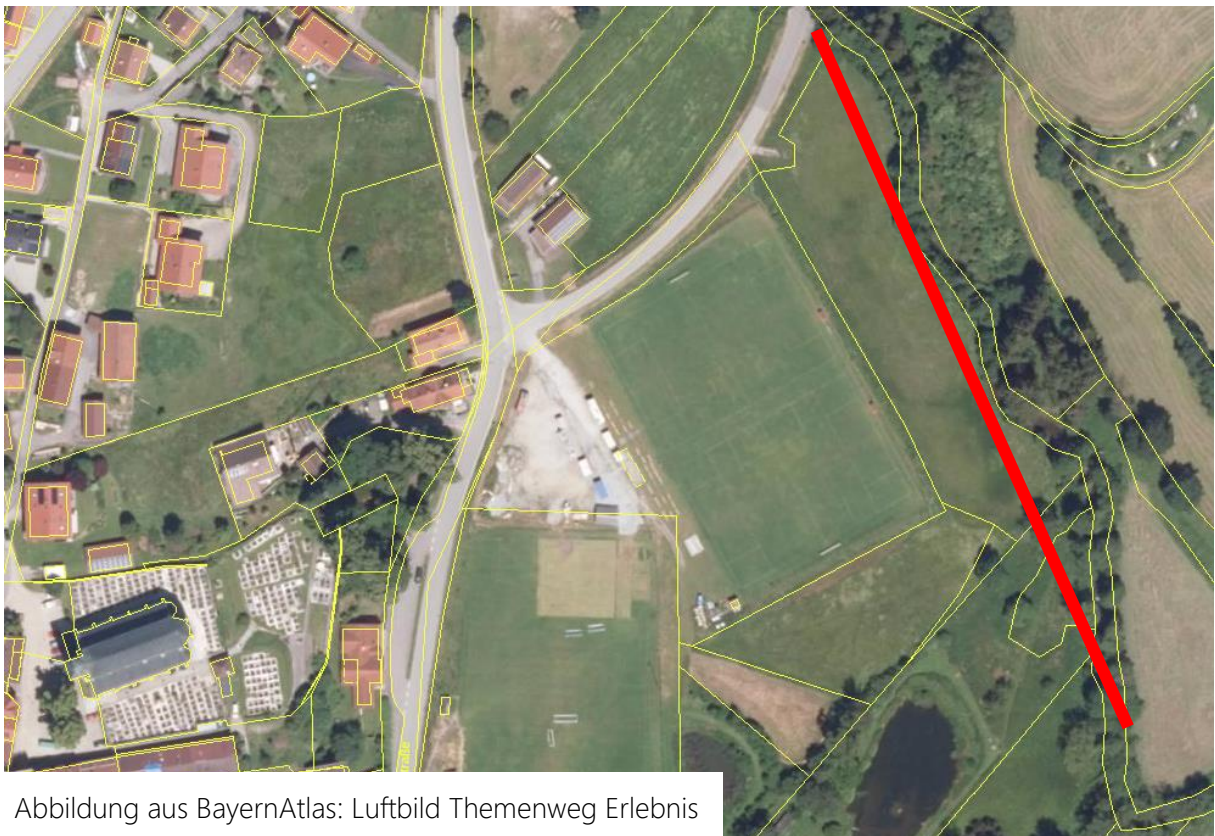


Abbildung aus BayernAtlas: Luftbild Themenweg Erlebnis





Beispielabbildungen Themenweg Erlebnis



### 13 KLIMAANPASSUNG

Die Anpassung an den Klimawandel gehört zu den förderfähigen Maßnahmen im Stadtumbau (§171 a BauGB). Je genauer die Zielformulierungen zur Klimaanpassung formuliert sind, desto besser lassen sich konkrete Maßnahmen ableiten.

Durch eine Formulierung von smarten Zielen (SMART: spezifisch, messbar, attraktiv, realistisch, terminiert) zur Klimaanpassung im ISEK verbessert sich die Akzeptanz und die Umsetzungsfähigkeit von Klimaanpassung im Stadtumbaugebiet und gewinnt Klimaanpassung an Verbindlichkeit. Zielsetzungen zur Klimaanpassung lassen sich übergeordnet den zwei Leitzielen „Hitzeangepasste Stadt“ und „Wassersensible Stadt“ zuordnen.

Leitziel	Unterziel	Beispiele für smarte Zielformulierungen
Hitze-angepasste Stadt	Durchlüftung verbessern	Frischluftschneise im Bereich xy durch Abriss des Gebäudes xy [mittel]fristig ausbauen.
	Verschattung erhöhen	In den Straßenräumen [konkrete Benennung von Straßen, Plätzen, Spielplätzen etc.] werden [mittel]fristig und sukzessive - Schattendächer, Sonnensegel oder Pergolen angebracht - [Mindestanzahl] Stadt- und Straßenbäume gepflanzt Bei allen gebäudebezogenen Neubau- und Sanierungsvorhaben werden bauliche Verschattungselemente angebracht.
	Rückstrahlung mindern	Bei allen gebäudebezogenen Neubau- und Sanierungsvorhaben werden Maßnahmen zur Erhöhung des Albedoeffektes vorgesehen.
	Begrünung erhöhen	Die Anzahl der Stadt- und Straßenbäume wird [mittel]fristig um xy% erhöht, es werden klimaresiliente Baumarten verwendet.
	Verdunstung erhöhen	Bei mindestens xy% aller gebäudebezogenen Neubauvorhaben werden die Dächer begrünt. Die Flächen xy werden um xy% entsiegelt.
Wasser-sensible Stadt	Versickerung erhöhen	Die Siedlungsbereiche xy werden [mittel]fristig von der zentralen Regenwasserbewirtschaftung abgekoppelt. Dort wird die Versickerung über Mulden in Grünflächen ermöglicht.
	Wasserspeicherung verbessern	In den Straßen x, y und z werden [mittel]fristig mindestens [Anzahl] Baumrigolen eingebaut. Unter dem Sportplatz xy wird [mittel]fristig eine Zisterne gebaut.
	Wasserrückhaltung steigern	Die Grünfläche xy wird als Retentionsraum [kurz]fristig qualifiziert.
	Wasserableitung verbessern	In der Straße xy wird [kurz]fristig ein Wasserkanal zur Ableitung von Regenwasser angelegt.
	Hochwasserschutz verbessern	In den Uferbereichen x und y der [Flussname] werden Hochwasserschutzanlagen [mittel]fristig geplant und umgesetzt.

Abbildung aus klimastadtraum.de: Zielformulierungen für das ISEK

Klimaanpassungsmaßnahmen im Rahmen der Strategiegruppe entwickelt

Hitzebelastung

- Gepflasterte und geteerte Flächen im Verkehrsraum punktuell reduzieren und begrünen

- Beschattung von "Häuserschluchten" z.B. durch Stahlseile zwischen den Gebäuden mit rankendem Bewuchs (Wein, Efeu, Hopfen)
- Im Sommer Sonnensegel anbringen
- Großflächige Begrünung Dostlergarten

#### Trockenheit und Dürren

- Wiesen seltener mähen, damit sich Flächen weniger stark aufheizen und austrocknen, Flächen mit längerem Bewuchs heizen sich deutlich weniger stark auf
- Regenerative Energien und Energiebedarf
- Photovoltaik realisierbar, Wasser eventuell möglich, Wind unrealistisch da wenig geeignete Flächen im Gemeindegebiet vorhanden sind
- PV-Anlage an Kläranlage erweitern, auf Funktionsgebäude oder auf Freifläche sh. Punkt 14
- PV-Anlagen auf weiteren gemeindlichen Liegenschaften errichten: Schule, Kindergarten, Mehrzweckhalle sh. Punkt 14

#### Wasser

- Generelle Überlegungen und Untersuchungen zur Nutzung der Wasserkraft anstellen  
Hochbehälter und Gefällstrecken mit Wasserschnecken zur Stromgewinnung? Bäche wie Mühlbach und Steinbach sind nicht geeignet, evtl. wäre Droßlach nutzbar
- Überlegungen und Untersuchungen zur Fern- und Nahwärme (z.B. Hackschnitzel) anstellen

#### Artenvielfalt und Ökosysteme

- Anschaffung von Mähgeräten z.B. Balkenmäher mit Abfuhr Mahdgut zur Förderung der Artenvielfalt auf Gemeindeflächen
- Angepasste Mähzeiten von Gemeindeflächen (nur zwei x jährlich z.B. Juni und September, die Verkehrssicherheit ist jedoch zu beachten)
- Anlegen dieser Flächen an der Teisnach (Schilf-/Sumpfgebiet, Blühwiese, Streuobstwiese)
- Waldumbau der gemeindlichen Waldflächen zu zukunftsfähigen Mischwäldern (Trockenheit und Borkenkäfer setzen den dominierenden Fichten zu stark zu)
- Streuobstwiese mit gratis Obst im Bereich Teisnach

#### Regenwasserrückhaltung und Nutzung

- Förderung der Regenwassernutzung in Privatgärten
- Privatgärten als Sickerflächen nutzen (Verdunstung, Entlastung Kanal)
- Wasserrückhalteflächen im Bereich Bräugasse in Form eines "Dorfweiher" um unterirdische Verrohrung bei Starkregenereignissen zu entlasten

## 14 PV-ANLAGEN AUF GEMEINDLICHEN LIEGENDSCHAFTEN

Eine sinnvolle und wirksame Möglichkeit zur Erzeugung von CO<sub>2</sub>-freiem Strom ist die Nutzung von Photovoltaikanlagen auf gemeindlichen Liegenschaften. Mithilfe von intelligenten Stromspeichern wäre eine eigene Nutzung der erzeugten Strommenge wenigstens zum Teil aufgrund der weitgehend über den Tag liegenden Nutzung dieser Gebäude möglich. Es soll ein Konzept mit Festlegung der einzelnen Gebäude und der sinnvollen Reihenfolge der auszustattenden Liegenschaften erarbeitet werden.

## 15 FREIFLÄCHENGESTALTUNG IM ORT ALS MASSNAHME ZUM KLIMASCHUTZ

Gotteszell verfügt innerhalb des Ortsbereiches Ort über eine Vielzahl an Grünflächen, jedoch sind diese hauptsächlich in Privatbesitz und nur zu einem geringen Flächenanteil in gemeindlicher Hand. Zu nennen ist hier im Besonderen der Dostlergarten als bereits beschriebene Maßnahme. Jedoch sind ebenso weitere Grünbereiche vorhanden und sollen gepflegt und landschaftsgebunden betreut werden.

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

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

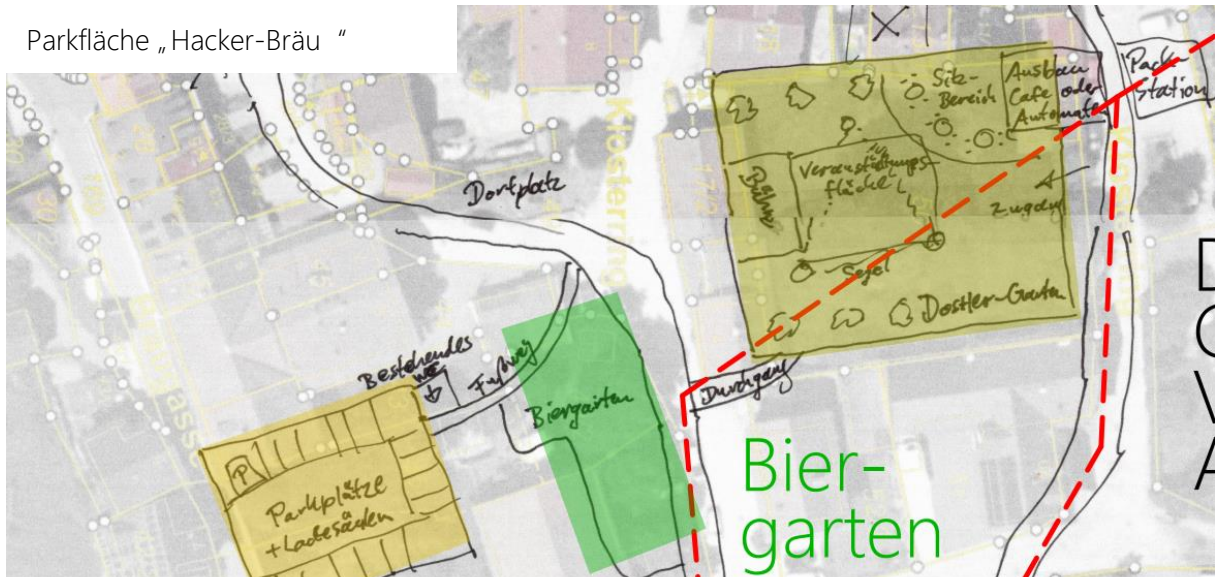








Parkfläche „Hacker-Bräu“



Parkfläche „Altes Schulhaus“

## Drehorte Heiße Nummer

Drehorte „Ganz heiße Nummer“  
Schautafeln mit Filmstreifen



Parkfläche „Sportplatz“

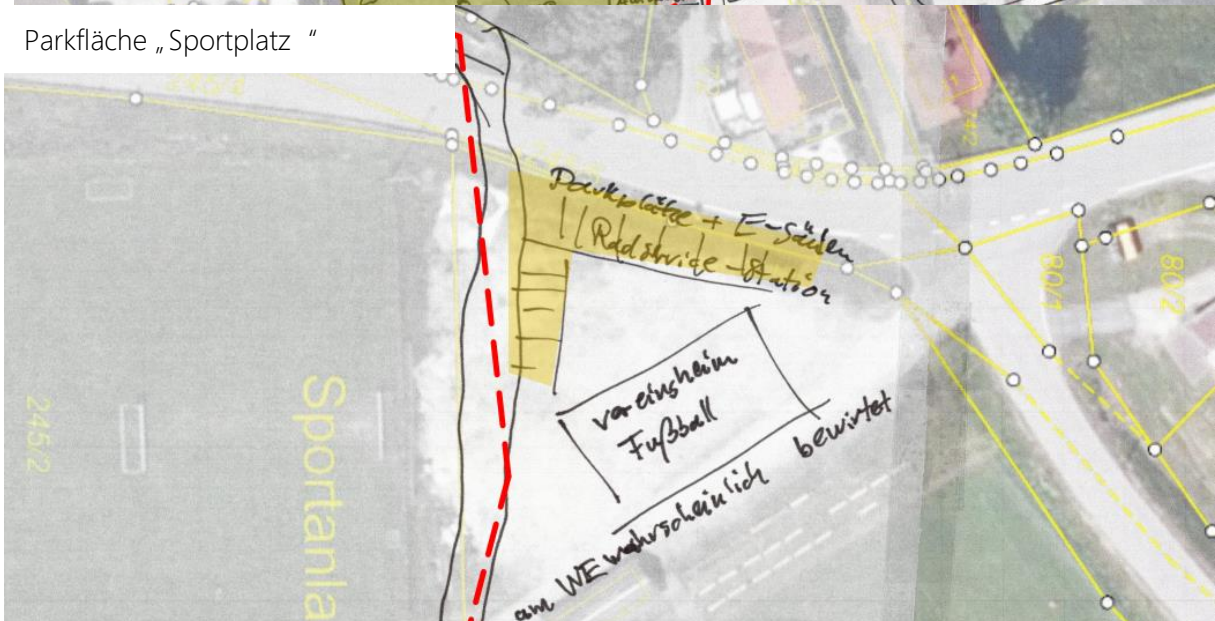


Abbildung: Beispieldarstellung Ladesäulen/ Abstellplätze



## 17 WANDERWEGENETZ

Gotteszell besitzt bereits ein weit verzweigtes Wanderwegenetz. Problem ist auch hier wie bei den meisten Kommunen die Instandhaltung und Pflege der Wege alleine schon aufgrund der Vielzahl an zu pflegenden Wegen. So gibt es bereits jetzt den Fernwanderweg „Main-Donau-Weg“ als Teil des Europäischen Fernwanderweg E8.

Im Zuge des ISEK wurden auch mehrere neue Themenwanderwege entwickelt, so z.B. der Erlebnisthemenweg, der Geschichtsthemenweg und zumindest erwähnt ein Themenweg zum Vogelsang. Alle diese Wege sollen in Zukunft mit einem Dorfrundgang miteinander verknüpft werden und auch einheitlich gestaltet werden. Das Wanderwegenetz soll eine neue Beschilderung im Zusammenschluss mit anderen Gemeinden, z.B. der VG Ruhmannsfelden erhalten. Gleichzeitig wird auch eine digitale Wanderkarte mit ausgewiesenen Wandparkplätzen erstellt.

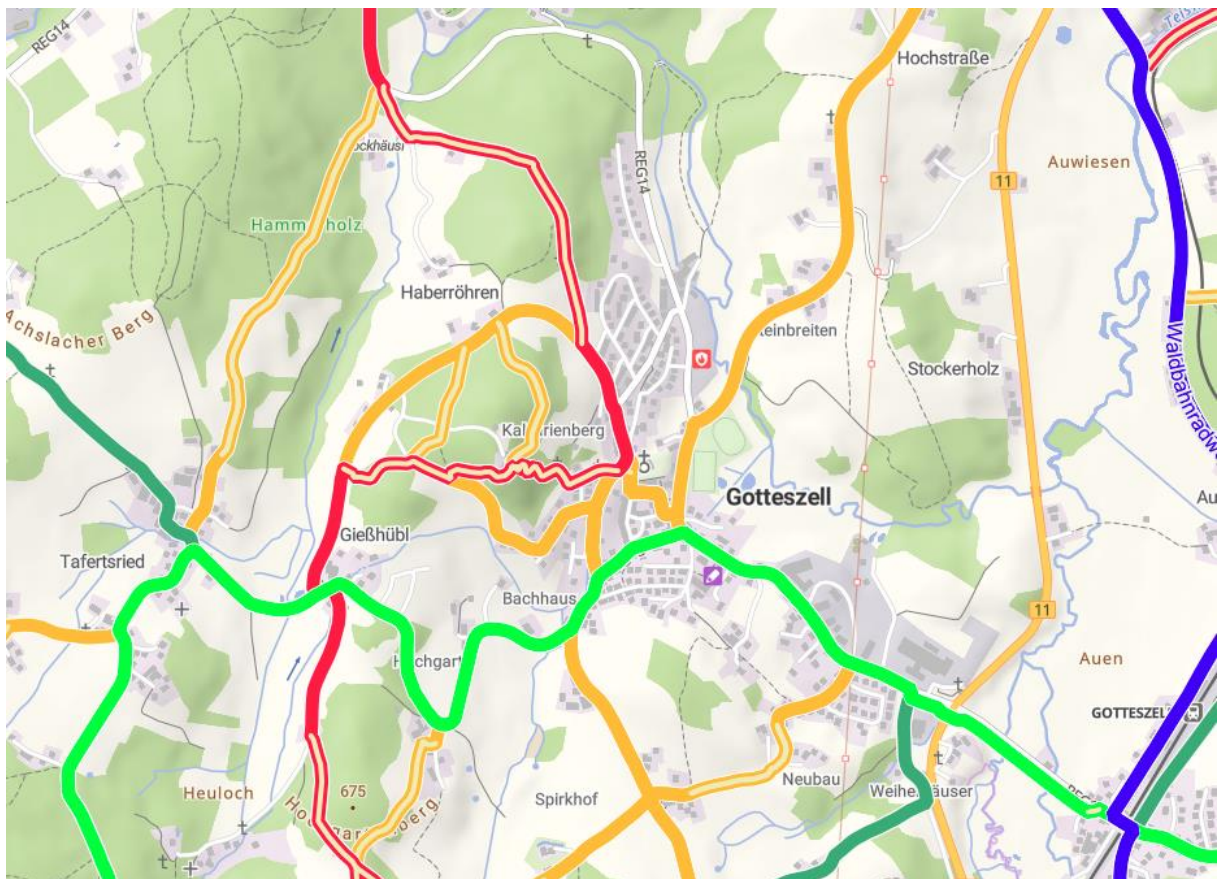


Abbildung aus BayernAtlas: Bestand Wander- und Radwege

## 18 MITFAHRBANKERL

Das ÖPNV-Angebot in ländlichen Gegenden lässt oft zu wünschen übrig. Vielerorts kam man deshalb auf die Idee des Mitfahrbankerls. Eine Sitzbank im Ort oder mitten in der Landschaft, auf der man wartet, dass ein Auto vorbeikommt, um einen mitzunehmen. Das Mitfahrbankerl ist ein Mosaikstein im gemeindlichen Mobilitätskonzept und zielt auf eine bedarfsgerechte Mobilität mit möglichst wenig Personenindividualverkehr ab. Es soll die Möglichkeit für Jung und Alt schaffen, von A nach B zu kommen, die Menschen wieder zusammenbringen, neue Kontakte zu knüpfen, den Zusammenhalt voranzutreiben und nicht zuletzt auch die Umwelt zu schonen. Das Konzept setzt auf ein soziales Miteinander: Menschen, die alleine in ihren Autos unterwegs sind, nehmen andere Menschen mit, die in dieselbe Richtung fahren möchten und kein eigenes Auto zur Verfügung haben. Das möchte Gotteszell ebenfalls umsetzen und geeignete Stellen im Gemeindegebiet finden und festlegen.





## 19 ZUWEGUNGEN AUS VERSCHIEDENEN RICHTUNGEN

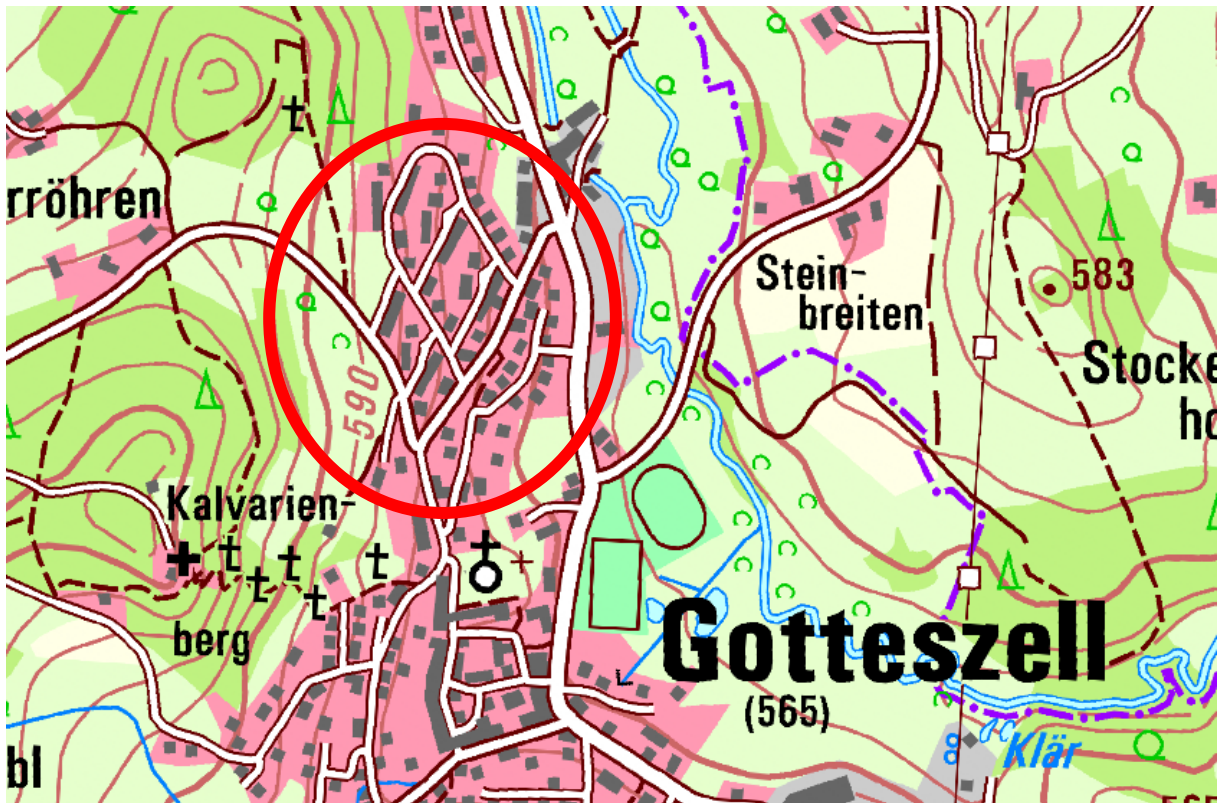


Abbildung aus BayernAltas/Ingenieurkontor: Geplante Zuwegungen in Ortsmitte

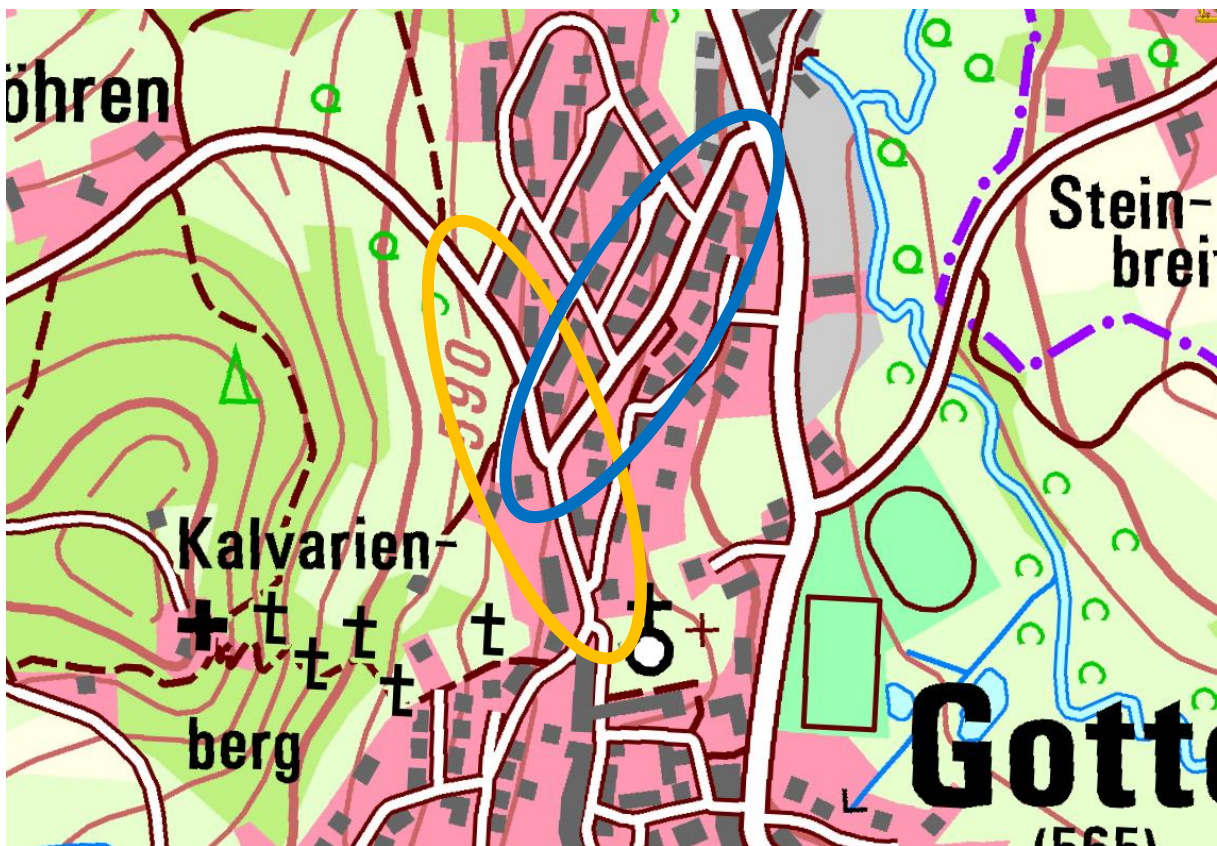


Abbildung aus BayernAltas/Ingenieurkontor: Geplante Zuwegungen in Ortsmitte

## 20 GESTALTUNG ORTSEINGÄNGE

Eine attraktive Eingangssituation mit einer zeitgemäßen Gestaltung der Ortseingänge wertet das Erscheinungsbild erheblich auf und kann den allgegenwärtigen klassischen Ortseingängen mit Gewerbebetrieben und undefinierter Bebauung deutlich entgegenwirken. Auf für Gotteszell würde sich eine Gestaltung der Ortseingänge aus Richtung B 11 und auch aus Richtung Achslach anbieten.

Dies kann in Form von Hinweisschildern mit Bepflanzung, die Fahrbahn überspannende Bögen oder Eingangsportale oder auch eine Kennzeichnung mithilfe einer Änderung der Belagsoberfläche und dem Einführen einer Materialhierarchie im öffentlichen Raum.

Als Thema könnten auch die Geschichte von Gotteszell mit dem Kloster und Kirche als Aufhänger am Ortseingang verwendet werden, so könnten z.B. wie im Bild unten rechts die Silhouetten der Kirche und des Oberen Schulhaus stilisiert werden.

Auch kann der umliegende Wald und die reiche natürliche Landschaft um Gotteszell zur Gestaltung der Eingänge herangezogen werden.



Abbildung Beispiele für Gestaltung von Ortseingängen



# 6 PROJEKT- UND MASSNAHMENKATALOG



## PROJEKT- UND MASSNAHMENKATALOG

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

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

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

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

Die Maßnahmen werden nach den Kategorien sortiert.:

Vorbereitung, Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen, Baumaßnahmen und Sonstiges

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

Grundlage grober Kostenorientierung

Erstellung Flächennutzungsplan (Kostenschätzung nach HOAI 2021)

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

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

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



## ERLÄUTERUNGEN

V: Vorbereitende Maßnahmen

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

O: Ordnungsmaßnahme

Erwerb von Grundstücken, Freilegung von Grundstück, sonstige Ordnungsmaßnahmen

B: Baumaßnahme

Neubau, Modernisierung, Instandsetzung von Gebäuden, sonstige Baumaßnahmen

S: Sonstige Maßnahme

Definition Zeithorizont

Kurzfristig umzusetzende Maßnahmen – in den nächsten 3 Jahren 2025– 2027

Mittelfristig umzusetzende Maßnahmen – zwischen 2028 und 2030

Langfristig umzusetzende Maßnahmen – ab 2031 - 2033

# 7 QUELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS



Demographiespiegel Gemeinde Gotteszell Stand 2022

Seiten 32-35

Landesamt für Statistik – Statistik kommunal 2022 – Gemeinde Gotteszell

Seiten 32-33/ 35-39

Ingenieurkontor BLWS

Seiten 26/ 69-70/ 74-78/ 84-85/ 88-91/ 93-95/ 99/ 101/ 110/ 114/ 117/ 124-125/ 128

Gemeinde Gotteszell

Seiten 28/ 97-98/ 116-117

Beispieldarstellungen

Seiten 47-49/ 53-58/ 61/ 102-103/ 105-106/ 111-113/ 119-123/ 127/ 129

Innenentwicklungspotenziale 2025

Seiten 71-72

BayernAtlas/ LEP/ Regionalplan

Seiten 17-18/ 20/ 23-25/ 27/ 29-31/ 100/ 109/ 118/ 126

Waldbahn/ Rufbus

Seiten 19/ 65

Strategiegruppe

Seiten 79-83

smart cities/ smart regions/ Klimastadtraum.de

Seiten 6/ 120

Anlagen zur Erstellung des ISEK

E1 Projekte und Maßnahmen Darstellung Sanierungsgebiet

E2 Plandarstellung Zeitschiene

E3 Flächenmanagement

Auflistung Projekte und Maßnahmen