

GEMEINDE NEUSCHÖNAU

Die Gemeinde Neuschönau erlässt aufgrund von § 142 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) folgende

Satzung

zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Neuschönau“ vom 14.09.2016

§ 1 Sanierungsgebiet und Frist

- (1) Das Gebiet des Ortskerns von Neuschönau wird als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.
- (2) Die Sanierung soll bis 31.12.2030 durchgeführt sein.

§ 2 Bestimmung des Geltungsbereiches

- (1) Das Sanierungsgebiet beträgt ca. 18,53 ha und wird wie folgt begrenzt:

Ab der Nordostspitze des Grundstücks Fl.Nr. 438/2 in gerader Linie nach Nordwesten bis zur östlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 455, von dort in nördlicher Richtung in gerader Linie zur Südostspitze des Grundstücks Fl.Nr. 466, weiterführend über das Grundstück 422 in einem leichten Bogen durchschneidend zur Südwestspitze des Grundstücks Fl.Nr.423, diesem Grundstück entlang der westlichen Grundstücksgrenze bis zur Kreisstraße FRG 5, von dort in nordwestlicher Richtung der Südostgrenze der FRG 5 folgend bis zur Südostgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 410, weiter in gerader Linie nach Norden bis zur Grundstücksgrenze Fl.Nr. 316, weiter nach Osten bis zur Südostgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 21, weiter in gerader Linie nach Norden bis zur Nordwestgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 22, dann in nordwestlicher Richtung entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der Fl.Nrn. 22, 23, 24/2 bis zur Südwestspitze Grundstücks Fl.Nr. 14/1, weiter nach Norden entlang der Ostgrenze der FL.Nr. 18 bis zur Südwestspitze des Grundstücks Fl.Nr. 312/4, dann entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Fl.Nr. 312/4, 312/2 und 312 bis zum Südosteck des Grundstückes 312, weiter in nördliche Richtung entlang der Straße „Am Hansenhügel“ bzw. der Ostgrenzen der Grundstücke Fl.Nr. 312 und 312/1 bis zum Nordosteck des Grundstücks 312/1, von dort in westlicher Richtung entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der Fl.Nrn 312/1 und 312/3 bis zur Nordecke des Grundstücks Fl.Nr. 312/3, dann Querung des Grundstücks Fl.Nr. 311/1 in nördlicher Richtung bis zum Grenzpunkt Südwestecke Fl.Nr. 307, weiter in nördlicher Richtung entlang der Westgrenze bis zum Nordwesteck Fl.Nr. 307, dann nach Osten bis zum Südosteck Fl.Nr. 306, dann nach Norden entlang der Ostgrenze der Fl.Nr. 306 und 306/1 bis an die Hochfeldstraße mit Überquerung bis zur südlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 251, weiter in östlicher Richtung bis zur Westgrenze der Schulstraße (Südostecke Fl.Nr. 254), dann entlang der Schulstraße in nordöstlicher Richtung bis zum Osteck Grundstück 237/1, Überquerung der Straße „Im Neubruch“ bis zur Südspitze Fl.Nr. 210/3, weiter in nordöstlicher Richtung entlang der Nordwestgrenze des Wanderweges zum Baumwipfelpfad bis zum Osteck Grundstück Fl.Nr. 213, dann in südöstlicher Richtung bis zur Südspitze Fl.Nr. 205, entlang des Wanderweges an der südöstlichen Grenze wieder zurück bis zum Westeck Fl.NR. 191/1, dann 12,5 m nach Südosten bis zum nächsten Grenzpunkt, von da an die Max-Mang-Str. überqueren bis zur Südspitze Fl.Nr. 257, dann der Schulstraße an der Südostgrenze in südwestlicher Richtung folgen bis zum Nordwesteck der Fl.Nr. 263/, weiter in südlicher Richtung bis zum Südwesteck Fl.Nr. 299, weiter nach Osten bis zur Kreisstraße FRG 5, Überqueren der Kreisstr. bis zur

Nordspitze Fl.Nr. 182, weiter bis zur Ostecke Fl.Nr. 182, dann in Südrichtung in einem leichten Bogen - um ein Nebengebäude einzuschließen- bis zum Osteck Fl.Nr. 181/1, weiter zur Südspitze des Grundstücks 181/1, dann nach ca. 45 m an der Nordgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 170 nach Osten, im rechten Winkel nach Süden bis zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze, von da weiter nach Westen bis zur Nordspitze Fl.Nr. 176, weiter in südwestlicher Richtung bis zur Südspitze des Grundstücks Fl.Nr. 178, dann Grundstücksquerung in einem leichten Bogen nach Süden an der Ostspitze des Gebäudes (Badstr. 13) der Fl.Nr. 176 vorbei bis zur nordwestlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 174, dieses queren in südlicher Richtung bis zur Nordostgrenze der Badstr., weiter nach Südosten bis zur Südgrenze Fl.Nr. 174 und ca. 10 m in gleicher Richtung der südöstlichen Grundstücksgrenze entlang, dann Querung der Badstr. bis zur Nordspitze Fl.Nr. 46, dann Entlang des Weiherweges an der Südostgrenze in nordwestlicher Richtung bis zum westlichsten Grenzstein der Fl.Nr. 48/5, dann Querung eines Stichstraßenteils des Weiherweges bis zur nordöstlichen Einbuchtung des Grundstückes Fl.Nr. 48/9, weiter zur Nordwestgrenze dieses Grundstücks in westlicher Richtung, dann parallel zu den Grundstücksgrenzen verlaufend in Nordostrichtung das Grundstück Fl.Nr. 48/11 und 481/14 durchqueren bis zur Kreisstr. FRG 5, von da an in Südrichtung an der östlichen Grenze der Kreisstr. FRG 5 bis zum Westpunkt des Grundstücks Fl.Nr. 54/1, dann wieder die Kreisstr. FRG 5 überqueren in nordwestlicher Richtung bis zur Südostspitze des Grundstücks Fl.Nr. 435, weiter in nordwestlicher Richtung zum Nordosteck der Fl.Nr. 438/2.

1. Flurstücke, die ausschließlich im Sanierungsgebiet liegen

Fl.-Nr.	Lage	Fl.-Nr.	Lage
209	Wanderweg	25	Bäckerweg
256	Schulstr.	26	Bäckerweg
265 /1	Schulstr.	27	Bäckerweg 4
303	Schulstr. 11	28	Bäckerweg 2
304	Schulstr. 13	28 /1	Bäckerweg 2a
305	Ebenfeld, Parkplatz	33	Kaiserstr. 8 u. 6
307	Ebenfeld, Friedhof	35	Kaiserstr. 4
311	Am Hansenhügel	10	Kaiserstr. 36
308	Am Hansenhügel 12	36 /1	Kaiserstr. 2
309	Am Hansenhügel 8	37	Badstr. 2
310	Am Hansenhügel 6	37 /1	Nähe Schönangerstr. (FRG 5)
301	Am Hansenhügel 4	37 /2	Nähe Schönangerstr. (FRG 5)
301 /1	Am Hansenhügel 2	37 /4	Nähe Schönangerstr. (FRG 5)
302	Schulstr. 1	40	Bastr. 4
302 /1	Schulstr. 5	40 /1	Nähe Heuweg
16	Hangweg	40 /3	Nähe Heuweg
15	Hangweg 1	42	Heuweg
14	Am Hansenhügel 3	43	Badstr. 6
12	Am Hansenhügel 12	43 /2	Heuweg 3
14 /1	Bäckerweg 6	44	Badstr. 6
11 /1	Straße zw. Kirche u. Rathaus	45	Weiherweg 2a,2b,4a,4b,6a,6b
11 /2	Parkplatz		8a,8b,10a, 10b, 12a, 12b,
10	Kaiserstr. 15 (Kirche, Friedhof)	45 /1	Weiherweg 12a,12b
300	Schulstr. 2	48	Nähe Weiherweg
181 /1	Kaiserstr. 24	426	Nähe Schönangerstr. (FRG 5)

180		Kaiserstr. 22	424	Schönangerstr. 10
179		Haferbrädlweg 3	425	Nähe Schönangerstr. (FRG 5)
178		Haferbrädlweg 5	423	Wanderweg zum Lansch.weiher
177		Haferbrädlweg 9	428	Nähe Schönangerstr. (FRG 5)
8		Haferbrädlweg	429	Schönangerstr. 14
177	/1	Badstr. 11	430	Schönangerstr. 16
5		Badstr. 7	431	Schönangerstr. 16
4		Badstr. 5	435	Nähe Schönangerstr. (FRG 5)
4	/1	Nähe Haferbrädlweg	48	Nähe Weiherweg
3		Badstr. 3		
2		Nähe Badstr.		
6		Nähe Badstr.		
1		Kaiserstr. 16		
7		Kaiserstr. 20		
11		Kaiserstr. 13		
29	/1	Nähe Kaiserstr.		
29		Kaiserstr. 9		
30		Kaiserstr. 7		
31		Kaiserstr. 5		
22		Kaiserstr. 1		
23		Kaiserstr. 3		
24		Kaiserstr. 8		
25	/1	Nähe Bäckerweg		
26	/2	Nähe Bäckerweg		

2. Flurstücke, die nur zum Teil im Sanierungsgebiet liegen:

Fl.Nr. 227	Begrenzt von der Südspitze des Grundstücks Fl.Nr. 210/2 in gerader Linie zur Nordspitze des Grundstücks Fl.Nr. 256, ansonsten durch die jeweiligen Grundstücksgrenzen.
Fl.Nr. 342	Begrenzt im Westen, durch eine Linie von der Nordwestecke des Flurstücks Fl.Nr. 305 in Richtung Norden zur südlichen Flurstücksgrenze der Fl.Nr. 251, ansonsten durch die jeweiligen Grundstücksgrenzen
Fl.Nr. 311/1	Begrenzt im Westen, durch eine Linie von der Nordwestecke des Flurstücks Fl.Nr. 305 in Richtung Norden zur südlichen Flurstücksgrenze der Fl.Nr. 251, ansonsten durch die jeweiligen Grundstücksgrenzen
Fl.Nr. 886/7	Begrenzt im Norden, durch eine Linie von der Südspitze des Flurstücks Fl.Nr. 299 in Richtung Süden zur nördlichen Flurstücksspitze der Fl.Nr. 182, ansonsten durch die jeweiligen Grundstücksgrenzen
Fl.Nr. 316/1	Begrenzt im Westen, durch eine Linie von der Südwestecke des Flurstücks Fl.Nr. 316 in Richtung Süden zur östlichen Flurstücksgrenze der Fl.Nr. 410, ansonsten durch die jeweiligen Grundstücksgrenzen
Fl.Nr. 181	Begrenzt im Norden, beginnend von der Ostspitze des Grundstücks Fl.Nr. 182, in einem Bogen der ein Nebengebäude einschließt zur Ostspitze des Grundstücks Fl.Nr. 181/1, ansonsten durch die Grundstücksgrenzen begrenzt

Fl.Nr. 170	Begrenzt von der Südspitze des Grundstücks Fl.Nr. 181/1 ausgehend in gerader Linie ca. 45 m nach Osten, rechtwinklig weiter zur südlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 170 in gerader Linie, rechtwinklig weiter nach Westen bis zur Nordspitze des Grundstücks Fl.Nr. 176, ansonsten durch die jeweiligen Grundstücksgrenzen
Fl.Nr. 176	Begrenzt von der Südspitze des Grundstücks Fl.Nr. 178 in gerader Linie nach Süden zur Ostspitze des Gebäudes Badstr. 13, weiter in geradliniger Südrichtung bis zur nordöstlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 174, ansonsten durch die Grundstücksgrenzen
Fl.Nr. 174	Begrenzt von der Ostspitze ausgehend ca. 20 m in nordöstliche Richtung entlang der Grundstücksgrenze Fl.Nr. 174, weiter in gerader Linie nach Süden bis zur Grundstücksgrenze der Grundstücke Fl.Nr. 123 bzw. Fl.Nr. 174, ansonsten durch die jeweiligen Grundstücksgrenzen
Fl.Nr. 123	Begrenzt von der Nordspitze des Grundstücks Fl.Nr. 46 in nordöstliche Richtung (ca. 6,80 m) bis zur südwestlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 176, ansonsten durch die jeweiligen Grundstücksgrenzen
Fl.Nr. 48/13	Begrenzt im Süden (Kurvenbereich) von der nördlichen Einbuchtung des Grundstückes Fl.Nr. 48/9 in gerader Linie zur Westspitze des Grundstücks Fl.Nr. 48/5, ansonsten durch die jeweiligen Grundstücksgrenzen
Fl.Nr. 48/9	Begrenzt im Norden von der nördlichen Einbuchtung des Grundstücks Fl.Nr. 48/9 in gerader Linie nach Westen zur Südspitze des Grundstücks Fl.Nr. 48/12, ansonsten durch die jeweiligen Grundstücksgrenzen
Fl.Nr. 48/11	Begrenzt von der Ostspitze des Grundstücks fl.Nr. 48/11 ausgehend, ca. 7 m entlang der Grundstücksgrenze in gerader Linie nach Süden, im rechten Winkel in gerader Linie und parallel zum Grundstück Fl.Nr. 48/12 verlaufend bis zur Ostgrenze des Flurstücks Fl.Nr. 48/14, ansonsten durch die jeweiligen Grundstücksgrenzen.
Fl.Nr. 48/14	Begrenzt von der Ostspitze des Grundstücks Fl.Nr. 48/14 ausgehend, ca. 7 m entlang der Grundstücksgrenze in gerader Linie nach Süden, im rechten Winkel in gerader Linie und parallel zur südlichen und nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Fl.Nr. 48/14 verlaufend nach Westen bis zur östlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 886/6, ansonsten durch die jeweiligen Grundstücksgrenzen.
Fl.nr. 886/6	Begrenzt von der Ostspitze des Grundstücks Fl.Nr. 54/1 in gerader Linie nach Westen zur Südspitze des Grundstücks Fl.Nr. 435, ansonsten durch die jeweiligen Grundstücksgrenzen.
Fl.Nr. 422	Begrenzt im Süden von der Nordspitze des Grundstücks Fl.Nr. 438 in gerader Linie nach Nordwesten bis zur östlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 455. Begrenzt im Norden von der Süd-Ostspitze des Grundstücks Fl.Nr. 466 in einem leichten Bogen verlaufend nach Nordosten bis zur Südspitze des Grundstücks der Fl.Nr. 423, ansonsten durch die jeweiligen Grundstücksgrenzen

- (2). Die Umgrenzung des Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist.
- (3). Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 3 Verfahren

Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt; die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB sind ausgeschlossen. Ebenso wird die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB ausgeschlossen.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Neuschönau, den 20.09.2016
Gemeinde Neuschönau

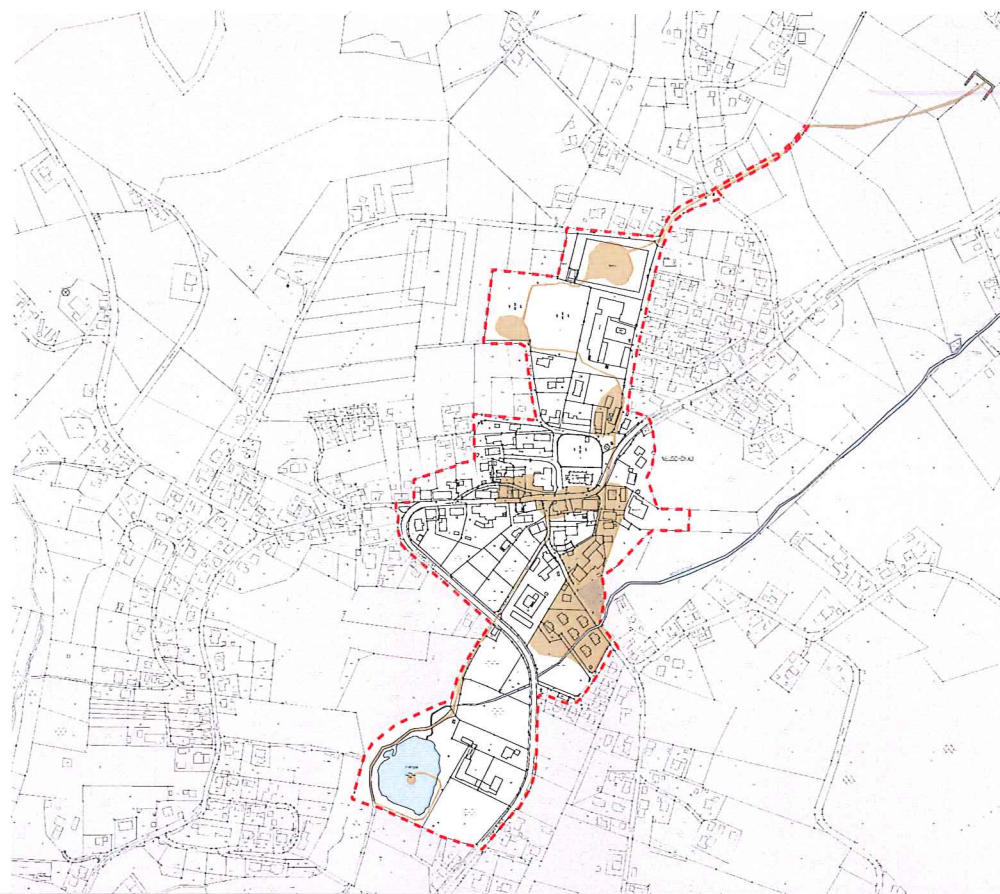

Alfons Schinabeck
1. Bürgermeister



städtebauförderung neuschönau

geltungsbereich städtebauliche satzung - vorschlag

abb. 1



geltungsbereich

"holzweg"

zu luft (baum-ei)
zu erde (pfad, wege, plätze)
zu wasser (weiher)

"wasserweg"

der glasbach

bauort

fl.nr.
gmkL
94556 neuschönau

der geltungsbereich
beinhaltet alle punkte
aus der punktekarte,
außer

- 6 ausbau schulsportanlage
- 7 ausstiedlung des bauhofs

proj. nr.: 15_010
plan nr.:
masstab: 1/5000
verfasser: ppp
datum: 16.11.15

ppp-architekten.com

Begründung

für den Erlass einer Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Neuschönau“ durch den Gemeinderat der Gemeinde Neuschönau vom 14.09.2016.

1. Anlass der Satzung/Ausgangssituation

Bei der Erstellung eines „Maßnahmenplans im Rahmen einer Vorbereitenden Untersuchung mit Bürgerbeteiligung“ durch das Büro ppp aus Freyung zeigten sich zu Beginn eine Reihe wirtschaftlicher, gesellschaftlicher und demographischer Herausforderungen.

Die Gemeinde Neuschönau möchte diesen offensiv begegnen und sich mit einem ganzheitlichen Konzept zur Ortsentwicklung als lebenswerte, attraktive Gemeinde für Einheimische und Neubürger positionieren.

Zu diesem Konzept gehören

- die Stärkung der sozialen Infrastruktur vor dem Hintergrund der zu erwartenden demographischen Entwicklungen,
- die Steigerung der Aufenthaltsqualität im Innenbereich des Ortes,
- der Erhalt bzw. die Nachverdichtung der baulichen Substanz im Ortskern,
- das Eindämmen der baulichen Ausfransung im Ortsrandbereich,
- der Erhalt und die Stärkung der gewerblichen und gastronomischen Vielfalt,
- die Stärkung des fußläufigen Verkehrs im Ortskern,
- in mittelfristiger Sicht das Einleiten des Abschieds von fossilen Energieträgern und der forcierte Ausbau erneuerbarer Energien.

Neben dem Handlungsbedarf im Bereich der kommunalen Infrastruktur und energetischer Aufgabenstellungen strebt sie ein neues touristisches Gesamtkonzept an, das einerseits ihr Dornröschendasein im Schatten des unmittelbar benachbarten Leuchtturmprojektes ‚Nationalpark Bayerischer Wald‘ beendet und andererseits dessen Angebotsdimension mit einer innovativen und komplementären Strategie ergänzt und aufwertet. Diese Strategie wurzelt im Entstehen und Werden Neuschönaus und seiner benachbarten Orte, die seit dem Mittelalter aufs Engste mit den natürlichen regionalen Zusammenhängen um ‚Wald‘, ‚Baum‘ und ‚Holz‘ verbunden waren, ob als Rodungsorte, Glashützensiedlungen oder als Standorte des traditionellen Holzhandwerks. Thematischer Schwerpunkt dieses Vorgehens ist der ‚Holzweg‘, der programmatisch einen kulturbezogenen Gegenakzent zum natürlichen Waldbestand des Nationalparks setzen soll.

Indem das Thema ‚Holz‘ im Gemeindegebiet auf vielfältige und interessante Weise in regionaler und globaler Sicht thematisiert und touristisch attraktiv gestaltet wird, rückt das Konzept einen Stoff ins Bewusstsein, der aufs Mannigfaltigste mit der kulturgeschichtlichen Entwicklung der Menschheit verbunden ist, ob im ‚Rohzustand Wald‘ mit seinen positiven ökologischen Folgen für die Lebenswelt auf unserem Planeten oder als Werk- und Baustoff und fruchttragend als Teil der menschlichen Kultur seit Urzeiten. In diesem Sinn ist ‚Holz‘ als Tableau zu verstehen, auf dem sich immer neue Ideen und Aktivitäten generieren lassen, sowohl in Kooperation mit dem Nationalpark, in Ergänzung zu ihm und in Gestalt sachlich eigenständiger Ideen und Angebote, alles nicht zuletzt mit der Absicht, Synergie-Effekte zu erzielen.

2. Gebietsbewertung und Gründe für die Festlegung des Sanierungsgebietes

Im Verlauf der durchgeführten Betrachtung und strukturellen Inventarisierung der Gemeinde Neuschönau rückten besonders zwei Problemfelder in den Vordergrund der Wahrnehmung:

- 1. ein innerörtlicher Umbau- bzw. Erneuerungsbedarf und
- 2. eine fehlende funktionale Beziehung bzw. Verknüpfung mit dem touristischen *hot spot* der Region, dem unmittelbar benachbart liegenden Nationalpark Bayerischer Wald.

Zu 1. Qualitätsvolle Innenentwicklung:

In Neuschönau hat sich im Verlauf der letzten 50 Jahre um einen vergleichsweise jungen Ortskern eine beachtliche Außenentwicklung vollzogen. Um eine weitere Zersiedlung zu verhindern, sollte nun der bereits bestehende Trend zu einer qualitätsvollen Innenentwicklung verstärkt werden,

- die den Ortskern (wo möglich) durch Wohnfunktionen aufwertet,
- die den Erhalt und die Stärkung des Nahversorgungsangebotes zum Ziel hat,
- bereits vorhandene oder zu erwartende Leerstände bereinigt bzw. verhindert,
- eine attraktive, städtebauliche Neugestaltung punktweise anstrebt,
- eine touristische Aufwertung im baulichen und thematischen Sinn versucht und
- nahe der Ortsmitte eine bauliche Lokalität in den Blickpunkt nimmt, die einen zentralen Veranstaltungsort bzw. Sammelort für gemeindliche Aktivitäten und Geselligkeiten mit Mehrzweckcharakter bereit stellt.

Es handelt sich dabei des Weiteren konkret um die Aufhebung von Defiziten in der Barrierefreiheit, um sich anbietende Neu- und Umnutzungen und um Sanierungsbedarf. Diese innerörtlichen Problemlokalitäten, deren erfolgreiche Bearbeitung dem gesamten Ort zugutekommt, werden als Schwerpunktgebiete der Ortsentwicklung weiter unten vertieft analysiert.

Zu 2. Engerer Bezug zum bzw. funktionale Anbindung an den Nationalpark

Um den bislang bloßen Durchgangscharakter des Ortes mit Aufenthaltsqualitäten aufzuwerten und ihn so mit ‚Appeal-Charakter‘ zu versehen, soll begleitend im Ortsbereich eine thematische Neuausrichtung implementiert werden, die sich als Gegenakzent zum Nationalparkkonzept versteht, das das ungestörte Ökosystem ‚Wald‘ zum Inhalt hat. Die aus ihm erwachsende Ressource ‚Holz‘ ist eine nicht wegzudenkende Grundlage menschlicher Kulturentwicklung seit Anbeginn. Über einen so zu nennenden ‚Holzweg‘, d. h. eine Achse von thematischen Installationen unterschiedlicher Art soll ein Spannungsbogen zum Nationalparkgelände aufgebaut werden, der Neuschönau auf touristisch produktive Weise mit diesem in eine funktionale und thematisch nachhaltige Beziehung setzt.

3. Schwerpunkte innerhalb des Sanierungsgebietes „Ortskern Neuschönau“

Bei den Schwerpunkten der städtebaulichen Ertüchtigung und Erneuerung handelt sich um folgende Bereiche:

- Bereich Kirche / Rathaus / Tourismusbüro – Stichworte Barrierefreiheit, Fassadenerneuerung, energetische Sanierung,
- Bereich südlich des Pfarrhofes – Stichworte Kindergarten, ältere Bausubstanz, z. T. Leerstände, möglicher Standort Mehrgenerationenhaus, Gemeinschaftsbaulichkeiten,
- Bereich Bäckerwiese – 12 Appartementshäuser im Landhausstil, 36 Wohneinheiten (meist 2-Raum-Appartments), 6 davon leerstehend, unzeitgemäße Architektur (Fassaden, Zuschnitt),
- Bereich Landschaftsweiher – innerörtliche Naherholung, Defizite in der landschaftsästhetischen Gestaltung,
- Bereich Kaiserstraße / Ortskern,
- Bereich alter Bauhof / Heinz-Theuerjahr-Grundschule – Auslagerung des Bauhofs, Neugestaltung des an den Friedhof angrenzenden Bereichs, Holzerlebniszentrum, Mehrzweckhalle, Mehrgenerationenhaus im ehemaligen Schulbereich (südlicher Flügel), Renovierung Grundschule; Lehrerwohnhaus,
- Bereich ‚Neuer Friedhof‘ – Aussegnungshalle, Toiletten, Trauerwiese,
- Bereich ‚Alter Sportplatz‘ – Wohnmobilstellplatz, aufgelockert, mit Kinderspielmöglichkeiten, evtl. kleine ‚cabins‘ oder Blockhütten als feste Unterkünfte, Wege zum Nationalpark; zugleich Nähe zum Ortskern.

4. Handlungsfelder und Schlüsselmaßnahmen

Ausgehend von den festgestellten und oben genannten Schwerpunktgebieten der Ortsentwicklung lassen sich vor dem Hintergrund der formulierten Strategien, Leitziele und Perspektiven Handlungsfelder definieren, aus denen konkrete Schlüsselmaßnahmen abzuleiten sind.

An erster Stelle stehen unmittelbar städtebauliche Inhalte (4.1), unmittelbar darauf (4.2) schließen sich wirtschaftlich-touristische Belange an, insbesondere zum Thema ‚Holzweg‘, dessen Verständnis für vieles Folgende notwendig ist.

4.1 Handlungsfeld Siedlungsstruktur und Infrastruktur

Wie für jeden Ort ergeben sich auch in Neuschönau naturgemäß Spuren baulicher Abnutzung und Änderungen in den Ansprüchen der Ausstattung durch veränderte Rahmenbedingungen (demographische und touristische Entwicklung, Ortsbewahrung, Klimawandel usw.). Inhalt des Handlungsfeldes ist besonders eine Aufwertung innerörtlicher Standorte durch städtebauliche Maßnahmen und solchen, die der künftigen soziodemographischen Entwicklung des Ortes Rechnung tragen.

• Schlüsselmaßnahme Umfeld Kirche / Rathaus / Tourismusbüro

Begreift man Rathaus und Kirche als Sinnbild einer traditionellen Ortsmitte, dann erfüllen in Neuschönau diese beiden Gebäude durch ihre dominierende Lage im Ortskern diese Funktion. Durch die südlich angrenzende Kreisstraße (Kaiserstraße) und den nördlich liegenden Friedhof reduziert sich jedoch die Mitte auf die Distanzfläche zwischen den beiden Gebäuden, die wiederum durch Verkehrs- und Parkflächen eingegrenzt und gegliedert ist.

Schließt man die südlich gelegenen Geschäftshäuser und den östlichen Pfarrhof aber visuell in das räumliche Gefüge ein, entsteht eine rechteckige Platzform, die im Zuge einer städtebaulichen Aufwertung einen neu definierten Ortsmittelpunkt darstellen kann.

Der topographischen Situation angepasst verfügt das Rathaus über mehrere Zugänge, die entsprechend unterschiedliche Nutzungen wie Verwaltung, Bürgersaal, Tourismusinformation und Bücherei erschließen. Die Geschosse untereinander sind jedoch nicht barrierefrei erreichbar. Deshalb gehört zu den kurzfristig anzustrebenden, zwingenden Verbesserungsmaßnahmen eine umfassende Herstellung von Barrierefreiheit, besonders im Bereich des Rathauseingangs und des Tourismusbüros sowie der An- bzw. Einbau eines Aufzuges.

Des Weiteren ist im Rahmen einer städtebaulichen Gestaltung des Rathausumfeldes aus ortsbildästhetischen Erwägungen die Erneuerung der Rathausfassaden erforderlich. Anzustreben ist eine umfassende energetisch-ökologische Sanierung des Gebäudes, idealerweise in Form eines beispielgebenden Projektes mit dem Material Holz.

Zu den notwendigen innenarchitektonischen Maßnahmen zählen die Gestaltung eines Ausstellungsraumes ‚*Blaue Säulen*‘ (mit museumsdidaktischer Konzeption zur Revitalisierung der bayerisch-böhmischen Beziehungen). An baulichen Maßnahmen an der Kirchennordseite und am südlichem Friedhofsrand wären Hinweise (Tafelabfolge) auf die Baugeschichte von St. Anna als Symbol einer engagiert zusammenarbeitenden Dorfgemeinschaft wünschenswert.

• Schlüsselmaßnahme Ensemble Pfarrhof und südlicher Anschluss

Das Ensemble ‚Pfarrhof‘ wird gegenwärtig durch den Solitär Pfarrhof geprägt. Der östlich gelegene Kindergarten schließt das Pfarrhofareal nach Osten hin ab. Südlich des Pfarrhofes findet man mit den Gebäuden Haferbrädlweg 3 und 5 erhaltenswerte ältere Bausubstanzen mit Anzeichen von Sanierungsbedarf und möglichen künftigen Leerständen. Durch die Erhabenheit der Gebäude in Verbindung mit den östlichen Freiflächen bzw. der unmittelbaren Nähe zur Ortsmitte bieten sich Nutzungen an, die generationsübergreifend den Bürgern in Gestalt von traditioneller Baukultur erhalten

werden könnten. Mit behutsam ergänzenden Gebäuden kann ein örtliches Kleinod mit entsprechender Nutzungsvielfalt entstehen. Diese reicht von betreuten Wohnformen bis hin zu kirchlichen, musealen und / oder gesellschaftlich-gemeindlichen Raumkonzepten (z. B. Mehrgenerationenhaus, betreutes Wohnen und / oder multiple Nutzung). Der Standort profitiert von der Nähe des Kindergartens als Teil eines möglichen künftigen ‚Umfeldes für die Generationen‘. Sinnvoll ist die Erwägung eines Holzspielplatzes am Kindergarten.

• **Schlüsselmaßnahme Kaiserstraße / Ortskern**

Durch die Dominanz der Kaiserstraße und der damit verbundenen fehlenden Vorflächen auf Höhe des Gasthauses Euler leiden sowohl dieses wie auch die Wohngebäude nördlich der Straße (Hausnummern 7 und 9). Eingeschnürt durch sie und den nördlich parallel verlaufenden Bäckerweg erscheint eine weitere zukünftige Wohnnutzung eher unwahrscheinlich. Aufgrund der zu erwartenden Leerstände können in Verbindung mit einem Erwerb der Anwesen durch die Gemeinde neue Nutzungen unterschiedlicher Art überlegt werden. So liegt die Platzierung einer kommunikativen Mitte in unmittelbarer Nähe des funktionalen Ortskerns (Rathaus, Kirche) nahe. Eine bauliche Ausdünnung im Ostteil der Bebauung zwischen Kaiserstraße und Bäckerweg ermöglicht die Gestaltung eines ‚Dorfangerbereiches‘ mit Aufenthaltsqualität. Die Sicherung dieser Flächen durch die kommunale Hand erscheint daher empfehlenswert.

Darüber hinaus empfiehlt sich ein Rückbau der fast flächenhaften Asphaltierung der Nebenwege und –plätze der Kaiserstraße zugunsten aufgelockerterer Oberflächenstrukturen (Pflasterung, Begrünung usw.).

• **Schlüsselmaßnahmen Alter Bauhof / Heinz-Theuerjahr-Grundschule**

Durch die Auslagerung des Bauhofes an den westlichen Ortsrand und den Rückbau des Schulgebäudes entsteht eine städtebauliche Lücke zwischen dem Ortskern und der Schule mitsamt ihrem Umfeld. Dieser so großzügiger werdende Raum zwischen Friedhof und Schule birgt städtebauliche Potentiale zum weiteren ortskernnahen Ausbau mit sozialer und touristischer Funktion. Bedingt durch die unmittelbare Lage am visuellen ‚Holzweg‘ bieten sich vielfältige Umsetzungsmöglichkeiten in Bezug auf das Thema ‚Holz‘ an.

das südöstlich anschließende Gelände ist geeignet zur Beherbergung von Gebäuden mit multifunktionalen Nutzungsmöglichkeiten und flexiblen Kapazitäten (touristische und kommunale Veranstaltungen). Als Teil des ‚Holzwegkonzeptes‘ bietet sich die Einrichtung eines ‚Holzerlebnisentrums‘ an.

Die Thematik um das Holz (in Gestalt von Vorträgen, Maschinenschulungen, Kurse zu traditioneller Holzbearbeitung) wird in eine grenzüberschreitende Zusammenarbeit mit Tschechien eingebunden, um so das regionale Erbe auf beiden Seiten der Grenze zu betonen und auf ihm aufzubauen. In sprachlicher Sicht erfolgt dies bilingual als eine wesentliche Voraussetzung für das weitere Zusammenwachsen europäischer Strukturen und Zusammenarbeit über früher Trennendes hinweg.

• **Schlüsselmaßnahmen zur Infrastruktur**

Grundsätzlich vor dem Hintergrund der soziodemographischen Entwicklung ins Auge zu fassen ist der bedarfsgerechte Umbau der kommunalen Infrastruktur (Bedarf der älteren Generation einplanen: Bürgersteige, Rampen, Beschilderungen, Barrierefreiheit usw.). Rechnung zu tragen ist der Tatsache, dass sich Bedürfnisse verändern (Gesundheit, Pflege, Einzelhandel vor Ort, kurze Distanzen im Alter, Breitbandausbau). Schließlich gehören zu diesem Maßnahmenbündel auch Stärkung und Ausbau erneuerbarer Energien und die Gewährleistung eines freien W-LAN-Netzes.

4.2 Handlungsfeld Tourismus und Naherholung

Aufgrund der reizvollen landschaftlichen Lage und mangels anderer gewerblicher und landwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsszenarien kommt dem Standbein ‚Tourismus‘ ein erheblicher Stellenwert im künftigen wirtschaftlichen Gefüge des Ortes zu. Dessen Stärkung und Potential gründen letztlich auf fünf Säulen unterschiedlicher Kategorie (räumlich, funktional, thematisch), die es gilt, gezielt weiter auszugestalten und auf die weiter unten zurückzukommen ist:

- Im Kerngebiet Neuschönau lassen sich durch städtebauliche Maßnahmen in baulich-ästhetischer, infrastruktureller und funktionaler Hinsicht Aufwertungen mit sozialer und touristischer Wirkung vornehmen.
- Das Gesamtgemeindegebiet Neuschönau (zwischen Ohe und Sagwasser, von Schönanger bis zum Lusen) ist ein überschaubares ‚Wander-Biotop‘ *par excellence*. Hier lassen sich über kleine und mittlere Distanzen ortsnahe Wanderwege (sog. *Mini-Touren*) für normal, jedoch auch für weniger leistungsfähige Gäste und Einheimische Wanderetappen ‚mit Inhalt‘ einrichten (z. B. Gesundheit, Natur, Landschaftsgeschichte).
- Über eine thematisch-räumliche Verknüpfung mit dem Nationalpark Bayerischer Wald lässt sich das Themengeflecht ‚Wald – Baum – Holz – Kultur‘ einbauen und gewinnbringend gestalten (siehe unten).
- Weiteres Potential wohnt der Aktivierung grenzüberschreitender Verbindungen und der Wiederbelebung alter räumlicher Verbindungen über den Gebirgskamm hinweg inne. Das gilt nicht nur für Wanderwege, sondern auch für thematische Aspekte wie eben ‚Wald und Holz‘, die als tragfähige Verknüpfungen Annäherungen von beiden Seiten der Grenze her ermöglichen.
- Schließlich stellt das in Neuschönau zu implementierende und von hier ausstrahlende ‚Holzwegkonzept‘ ein themenorientiertes Projekt dar, das als Gegenentwurf zur Nationalparkidee die Dimensionen Wald – Baum – Holz in menschliche Zusammenhänge stellt – regional, global und historisch.

• **Schlüsselmaßnahme Schaffung eines wirtschaftlich-touristischen Profils: ‚Neuschönau auf dem Holzweg‘**

Unter der Internetadresse www.nationalpark-ferienland-bayerischer-wald.de findet der interessierte Besucher unter anderem eine Seite über das, was als ‚Typisch Bayerischer Wald‘ zu gelten hat. Angeklickt werden können Rubriken wie ‚Granit und Graphit‘, ‚Bier und Bärwurz‘, ‚Zigarren und Schnupftabak‘, ‚Dirndl und Lederhose‘, ‚Dialekt und Charakter‘ sowie ‚Holz und Verarbeitung‘. In dieser wird der geneigte Benutzer auf folgendes hingewiesen:

„Bei langen Spaziergängen und Wanderungen durch den Bayerischen Wald und die Pflanzen- und Tierwelt des Nationalparks findet man die Plätze, die Adalbert Stifter in seinen Werken beschreibt, genauso unberührt vor wie damals.

Für die Waldler ist er mehr als ein reines Erholungsgebiet, er ist auch eine wichtige Grundlage für die Wirtschaft der Region. Brennholz, Baumaterial und vieles weitere wird seit über hundert Jahren aus dem Wald gewonnen und viele der Holzverarbeitenden Betriebe können auf ein ähnlich langes Bestehen zurückblicken. Wurden früher eher Haushaltsgegenstände angefertigt, werden heute auch zusätzlich Artikel für den technischen Bedarf, feine Drechslerarbeiten, Kunstobjekte und hochwertige Holzinstrumente hergestellt. Der Rohstoff Holz führte zur Ansiedlung weiterer Wirtschaftsbereich wie den zahlreichen Glasfabriken und -manufakturen. Ein Grund mehr, den Bayerischen Wald zu schätzen und zu bewahren.“

Das Thema ‚Holz‘ halten zwar in gewisser Weise Nationalpark und der Baumwipfelpfad in der Region präsent, jedoch gilt das eher für die Themenvarianten ‚Wald‘ und ‚Baum‘, vielleicht auch noch für das Holz als gegenwärtiges Wirtschaftsgut, nicht aber für das Feld der vielfältigen und hoch spannenden Nutzung durch den Menschen in der Vergangenheit und die Nutzungsmöglichkeiten der Zukunft.

Die kulturhistorische und die technisch-wissenschaftliche Dimension des Rohstoffes Holz

(bis hin zu globalen Raumbezügen) werden in der Region in moderner und ansprechender Form so gut wie nicht thematisiert.

Damit liegt hier eine große Chance für Neuschönau (an dessen Wiege ja die Ressource ‚Holz‘ sozusagen Pate stand), diese Lücke zu besetzen und einen mindestens ebenso attraktiven Standort zum Thema ‚Holz‘ zu generieren wie das der Nationalpark, der Baumwipfelpfad, das Baum-Ei und das Hans-Eisenmann-Zentrum als NP-Informationsstelle zum Thema ‚Wald‘ sind: Es geht vor allen darum, ein kulturbezogenes Gegenstück zum ‚natürlichen‘ Aspekt von Holz zu schaffen und räumlich in Neuschönau zu verorten. Eine große Authentizität ist deshalb vorhanden, weil das Holz für die wirtschaftliche und materielle Situation der Region zu allen Zeiten ihrer Existenz ein besonderes Gewicht hatte (Waldbedeckung, Holz als Grundlage der materiellen Kultur, Waldbauerntum, Holz- und Forstwirtschaft bis zur Gegenwart, Energieträger Holz).

Das ‚Holzerlebniszentrum‘ (HEZ) in der Ortsmitte

Baulich konkretisieren ließe sich die Idee durch ein ‚Holzerlebniszentrum‘, in dem sich als architektonischem Mittelpunkt (Pendant zur Anlage Baumwipfelpfad / Baum-Ei) Inhalte zum Thema Holz anschaulich aufbereitet darstellen ließen. Als

besonderer Anziehungspunkt dürfte er vom Nationalpark-Besucherstrom in hohem Maß profitieren. Konzeptionell ließen sich die museumsdidaktisch zu bearbeitenden Inhalte weiter differenzieren wie z. B. in Abteilungen oder als Wechselausstellungen:

- historische Holzwirtschaft regional und global,
- in regionaler Sicht erhält das Thema Holz im bayerisch-böhmischen Raum ein großes Gewicht, die Aufbereitung und Vermittlung dieser Thematik erfolgt mehrsprachig,
- Holz und Baum in den Kulturen der Welt,
- Holz und Kunst,
- Holz und Architektur regional und global,
- Holz in der globalisierten Wirtschaft,
- Holz als *hightech*-Rohstoff, Ingenieurholzbau und innovative Holztechnologien in Gegenwart und Zukunft,
- Holz als innovative und zukunftssträchtige Substanz unter besonderer Berücksichtigung seiner Bestandteile, der Fasern, des Lignins, der Cellulose,
- Holz als Energielieferant (Ascheverwendungen, Abgasbehandlung).

Ein solches ‚Holzerlebniszentrum‘, als Holzbau oder unter Verwendung von Holz ausgeführt, lässt sich am jetzigen Standort des alten Bauhofes zwischen altem Friedhof und Schulgelände realisieren. Dieser Holzbau (*‚Holzstadt‘*) wäre derart zu gestalten, dass er als größerer Mehrzweckbau mehrfache Nutzungsmöglichkeiten böte, darunter auch die von den Bürgern gewünschte Verwendung als Lokalität für Gesellig- und Festlichkeiten.

Der ‚Holzweg‘ als Lehr- und Erlebnisweg

Parallel zu einem punktuell angeordneten ‚Holzerlebniszentrum‘ liegt eine lineare (später evtl. flächenhafte) Gestaltung des Holzwegkonzeptes im Ortsbereich nahe. In Form von ‚Holzpavillons‘ entlang eines Lehr- und Erlebniswegs könnte das Thema in seinen unterschiedlichsten Facetten aufbereitet und präsentiert werden, beispielhaft möge hier die Esskastanie stehen, deren historische Bedeutung als Brotbaum vor allem in den Alpen und im nördlichen Mittelmeerraum heute eine Renaissance in der Regionalentwicklung erfährt. Es geht beim ‚Holzweg‘ also nicht um trockene, altbackene ‚Tafelidaktik‘ sondern um eine adressatenorientierte Schaffung unerwarteter Einsichten in eine dem Menschen sehr nahestehende Dimension, die im Zeitalter von Plastik, Kunststoffen und Klimawandel aus vielerlei naheliegenden Gründen größere Beachtung finden sollte. Begleitende Informationen kann der Besucher über QR-Codes gewinnen, die sich im Bereich der jeweiligen Pavillons befinden. Weitere Informationen werden über das W-LAN und Apps bereitgestellt. Eine Kooperation mit dem Waldgeschichtlichen Museum in St. Oswald ist anzustreben, so dass sich über ein Dreieck Nationalpark – Holzweg Neuschönau –

Waldgeschichtliches Museum St. Oswald ein Raum ergibt, der von touristischer Seite wahrgenommen wird. Die ‚Infrastruktur‘ des Holzweges sollte sich in die bauliche Gestaltung der Gemeinde angemessen einfügen.

- Errichtung der Holzpavillons zunächst entlang einer ausgewählten Achse durch den Ort zwischen Landschaftsweiher und Baum-Ei / Nationalparkzentrum,
- Gestaltung eines als Spange fungierenden, sozusagen ‚verklammernden‘ Weges zwischen dem nördlichen Ortsrand von Neuschönau und der Lokalität Baum-Ei / Nationalpark. Von zusätzlicher Attraktivität sind die Sichtqualitäten entlang dieser Achse auf die landschaftlichen *highlights* der Umgebung (Hauptkamm, Rachel- u. a. Gipfel).

Weitere Schlüsselmaßnahmen und detaillierte Betrachtungsweisen zum städtebaulichen Entwicklungsprozess in der Gemeinde Neuschönau sind dem *Städtebaulichen Entwicklungskonzept Neuschönau* von Herrn Dipl. Ing. (FH) Werner Pauli und Herrn Prof. Dr. Armin Ratusny, ppp Architekten, Freyung, zu entnehmen

Neuschönau, 20.09.2016
Gemeinde Neuschönau



Alfons Schinabeck
1.Bürgermeister