

GEMEINDE SCHAUFILING



INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT



SEIDL & ORTNER
ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT

Stand: 17.04.2018

AUFTRAGGEBER:

Gemeinde Schaufling
Hauptstraße 8
94571 Schaufling

Vertreten durch:
Hr. Bürgermeister Robert Bauer

Fachliche Betreuung:
Hr. Manfred Hunger, Bauamtsleiter

AUFTRAGNEHMER:

SEIDL & ORTNER



VORSTADT 25
94486 OSTERHOFEN

JOCHEN **SEIDL** ARCHITEKT
ANDREAS **ORTNER**
LANDSCHAFTSARCHITEKT

TELEFON 09932.9084585
FAX 09932.9099754
MAIL office@soplus.de

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept
Schaufing wurde im Bayerischen
Städtebauförderprogramm mit Mitteln des Freistaates
gefördert.

Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG.....	5
1.1	Anlass und Zielsetzung	5
1.2	Rahmenbedingungen	5
1.3	Planungsgebiet	6
1.4	Methodik und Projektablauf	6
2	PLANUNGSPROZESS UND BÜRGERBETEILIGUNG	7
2.1	Planungsprozess	7
2.2	Auftaktveranstaltung	7
2.3	Workshops	11
2.3.1	1.Workshop am 09.03.2018	11
2.3.2	2. Workshop am 20.04.2018	15
2.3.3	3. Workshop am 24.05.2018	16
2.3.4	4. Workshop am 26.07.2018 / Abschlussworkshop (Pressetext)	18
3	PLANERISCHE GRUNDLAGEN	21
3.1	Lage im Siedlungs- und Verkehrsraum	21
3.2	Historische Siedlungsentwicklung	21
3.3	Grün- und Naturraum	21
3.4	Bevölkerung – Entwicklung und Prognose	22
3.5	Baudenkmäler	24
3.6	Regionalplan Donau-Wald	25
3.7	Flächennutzungsplan	26
4	BESTANDSAUFNAHME	27
4.1	Siedlungsstruktur / -typen / Ortsbild	27
4.1.1	Nutzungsstruktur	29
4.1.2	Gebäudenutzungen im Ortskern	30
4.1.3	Ortsbild	32
4.1.4	Siedlungstypen	34
4.2	Grün- und Freiflächen / Landschaftsbild	35
4.3	Freizeit und Tourismus	35
4.4	Soziale Infrastruktur	39
4.5	Wirtschaft und Arbeit	39
4.6	Nutzungsgefüge	40
4.7	Dichte und Nachverdichtungspotential	41
4.8	Verkehrs- und Wegebeziehungen	42
5	STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE	44
5.1	Konflikte und Defizite	44

5.2	Qualitäten und Potentiale	52
6	HANDLUNGSFELDER UND ZIELE.....	60
6.1	Handlungsfelder	60
6.2	Ziele / Leitbilder	60
6.2.1	Demographie, Soziales, Kultur und Freizeit.....	60
6.2.2	Verkehr und Tourismus.....	60
6.2.3	Einzelhandel, Wirtschaft und Dienstleistungen	61
6.2.4	Städtebau, Architektur und Ortsbild	61
7	ENTWICKLUNGSKONZEPT UND MAßNAHMEN.....	63
7.1	Prioritäten	63
7.2	Umsetzungszeithorizonte.....	64
7.3	Kostenschätzung	64
8	MAßNAHMENKATALOG	64
9	INITIALPROJEKT „DORFZENTRUM SCHAUFILING MIT SANIERUNG GASTHAUS LIST“	68
9.1	Die Nutzungsanforderungen	69
9.2	Variante 1	71
9.3	Variante 2	72
9.4	Variante 3	73
9.5	Variante 4	74
9.6	Variante 5	75
9.7	Konzeptvertiefung – Neuordnung der Bereiche im Gasthaus List.....	76
10	AUSBLICK UND NÄCHSTE SCHRITTE	78
11	MAßNAHMEN-, KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT	79
12	ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....	83
13	QUELLEN	85

Anlagen:

- Anlage 1: Präsentation zur Auftaktveranstaltung am 19.02.2018
- Anlage 2: Präsentation zum 1.Workshop am 09.03.2019
- Anlage 3: Maßnahmenplan
- Anlage 4: Übersichtsplan Sanierungsgebiet

1 Einführung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Im Jahr 2017 wurde das Büro „SO+ Architektur und Landschaft“ beauftragt, ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept zu erarbeiten. Das vorliegende ISEK für die Gemeinde Schaufing bildet die Grundlage zur Inanspruchnahme von Fördermitteln des Bundes und des Freistaates Bayern im Rahmen des Städtebauförderungsprogrammes „Soziale Stadt“.

Der Ortskern von Schaufing wurde in den vergangenen Jahren bereits im Rahmen der Städtebauförderung erfolgreich gesichert und als räumlich funktionale Mitte entwickelt.

Das Zentrum umfasst nach wie vor die klassische Versorgungsfunktion eines Ortskerns und ist darüber hinaus als Wohnstandort von Bedeutung. Dennoch zeigen sich funktionale Schwächen, wie zum Beispiel das künftige Fehlen eines gesellschaftlichen Zentrums, da das letzte im Ortskern vorhandene Wirtshaus von der Schließung bedroht ist.

Mit einem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept sollen die Weichen für die zukünftige Entwicklung gestellt werden, auf Grundlage von Strategien und Handlungsfeldern, die im Diskurs mit der Bevölkerung sowie den maßgebenden Akteuren erarbeitet wurden. Ziel ist es, Schaufing als Wohn-, Lebens-, und Wirtschaftsstandort zu sichern und auf zukünftige Entwicklungen vorzubereiten.

1.2 Rahmenbedingungen

Entsprechend den Städtebauförderungsrichtlinien und der aktuell gültigen Verwaltungsvereinbarung 2017 (VV2017) zwischen Bund und Ländern zur Städtebauförderung ist als Grundlage für die Förderung von Maßnahmen innerhalb eines Sanierungsgebiets die Erstellung eines ISEKs erforderlich. Im ISEK sind die Stärken und Schwächen in einer querschnittsbezogenen Analyse aller relevanten Fachbereiche herauszuarbeiten, darauf aufbauend die Sanierungsziele, sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen unter Einbindung und Beteiligung der Bürger*innen zu erarbeiten.

1.3 Planungsgebiet

Das Planungs- / Untersuchungsgebiet des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Gemeinde Schaufling konzentriert sich auf den historischen Dorfkern mit Kirche und Anwesen „Gasthaus List“ im Zentrum, sowie auf die umliegenden Bereiche in einem Umgriff von rund 200 m.



Abbildung 1: Untersuchungsgebiet

1.4 Methodik und Projektablauf

Methodik

Die Erarbeitung und das Ergebnis des ISEK sind querschnitts-, handlungs- und dialogorientiert. Das ISEK ermutigt zu neuen Organisationsformen der integrierten Ortsentwicklungspolitik zwischen den Akteuren der Verwaltung, der Politik, der Wirtschaft und der Zivilgesellschaft. Der Prozess ist durch ein stufenweises Vorgehen geprägt.

Die Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes erfolgte interdisziplinär.

Projektablauf / Vorgehensweise

Das stufenweise Vorgehen gewährleistet eine nachvollziehbare Ableitung von Zielen, Konzepten und Maßnahmen auf der Grundlage einer Stärken-/Schwächen-Analyse.

Diese ergebnisorientierte Arbeitsweise ist eine wichtige Voraussetzung für die spätere Umsetzungsfähigkeit.

2 Planungsprozess und Bürgerbeteiligung

2.1 Planungsprozess

Die Bürger der Gemeinde Schaufling wurden sowohl bei der Bestandsaufnahme, als auch bei der Ziel- und Konzeptfindung mit einbezogen. Durch diese Mitwirkung und Beteiligung der Bevölkerung wird ein wesentlicher Beitrag in Bezug auf die Akzeptanz und das Gelingen des ISEK geleistet. Dabei wurde ein abgestuftes Beteiligungskonzept in mehreren Phasen mit differenzierten Veranstaltungsformen angewendet.

2.2 Auftaktveranstaltung

Die Auftaktveranstaltung am 19.02.2018 im Gasthaus List diente der Information der Bürger hinsichtlich des Ziels und des Zwecks des zu erstellenden „integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes [ISEK]“. Die anwesenden Bürger wurden darüber informiert, welche verschiedenen Bereiche betrachtet werden, wie z.B. Verkehr, Tourismus, Naherholung, Nahversorgung, u.v.m. Unter anderem soll auch die weitere Entwicklung des ehemaligen „List-Anwesens“ ein maßgeblicher Bestandteil der Konzeptentwicklung sein. Das List-Anwesen beherbergt unter anderem das letzte im Ort vorhandene Wirtshaus. Dieses ist aktuell von der Schließung bedroht, da das gesamte Areal zum Verkauf ansteht.

Durch das beauftragte Planungsbüro SO+ wurden das Förderprogramm, die möglichen Fördermaßnahmen sowie die Eigenschaften eines ISEK vorgestellt. Der angedachte Ablauf des ISEK wurde anhand einer Präsentation erläutert und den anwesenden Zuhörern ausführlich vermittelt.

ISEK SCHAUFLING – ABLAUF EINES ISEK

Schritt 1

Bestandsanalyse: Städtebau, Nutzungsstruktur, Sozialraum, Verkehrsentwicklung

Schritt 2

Stärken-Schwächen-Analyse: Stärken-Schwächen-Profil

Schritt 3

Zielsystem und Handlungsfelder: Zielhierarchie, Leitbild, Leitskizze

Schritt 4

Maßnahmenkonzept / Rahmenplan: Handlungsprioritäten, Finanzierungsplan, Impulsprojekt z.B. Gasthaus List

Schritt 5

Durchführungskonzept: Umsetzungs- und Controlling-Konzept

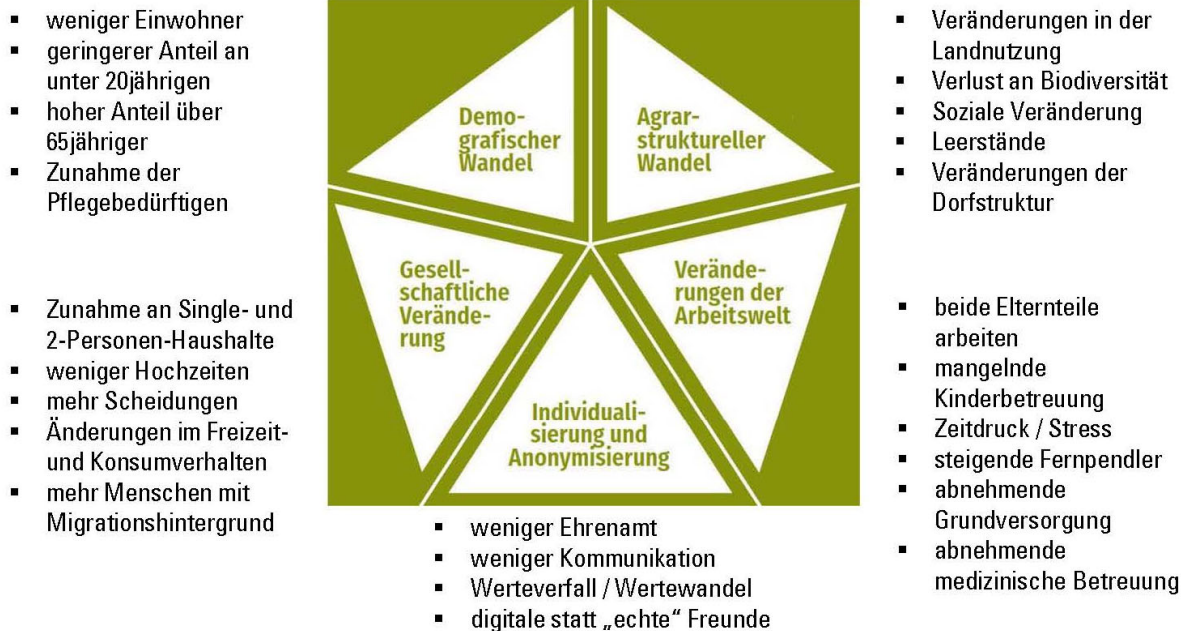
AUFTAKTVERANSTALTUNG AM 19.02.2018

(QUELLE: PRAXISHANDBUCH ZUR ORTBILDPFLEGE)

Abbildung 2: Auszug Präsentation Auftaktveranstaltung, Folie 9

Das Planungsbüro ging ferner auf die verschiedenen Prozesse ein, die auf eine Ortschaft wie Schaufiling einwirken und unter anderem den Auslöser und Motor für ein nachhaltiges und themenübergreifendes Entwicklungskonzept sind.

ISEK SCHAUFILING – SCHAUFILING UNTERLIEGT EINEM STARKEN WANDEL- UND VERÄNDERUNGSPROZESS



AUFTAKTVERANSTALTUNG AM 19.02.2018

(QUELLE: PRAXISHANDBUCH ZUR ORTBILDPFLEGE)

Abbildung 3: Auszug Präsentation Auftaktveranstaltung, Folie 11

Den anwesenden wurde der weitere Verlauf bzw. das geplante Vorgehen beim ISEK erläutert. Bereits zur Auftaktveranstaltung sollten Arbeitskreise für die unterschiedlichen Themengruppen gebildet werden. Anhand von vorbereiteten „Dialogecken“ wurde den Bürgern die zu untersuchenden Bereiche vorgestellt.

Aufgrund der überschaubaren Anzahl an Interessierten wurde einvernehmlich beschlossen, die Workshops in einem einzigen, etwas größeren Arbeitskreis durchzuführen.

ISEK SCHAUFING – DIALOGECKEN



AUFTAKTVERANSTALTUNG AM 19.02.2018

Abbildung 4: Auszug Präsentation Auftaktveranstaltung, Folie 13

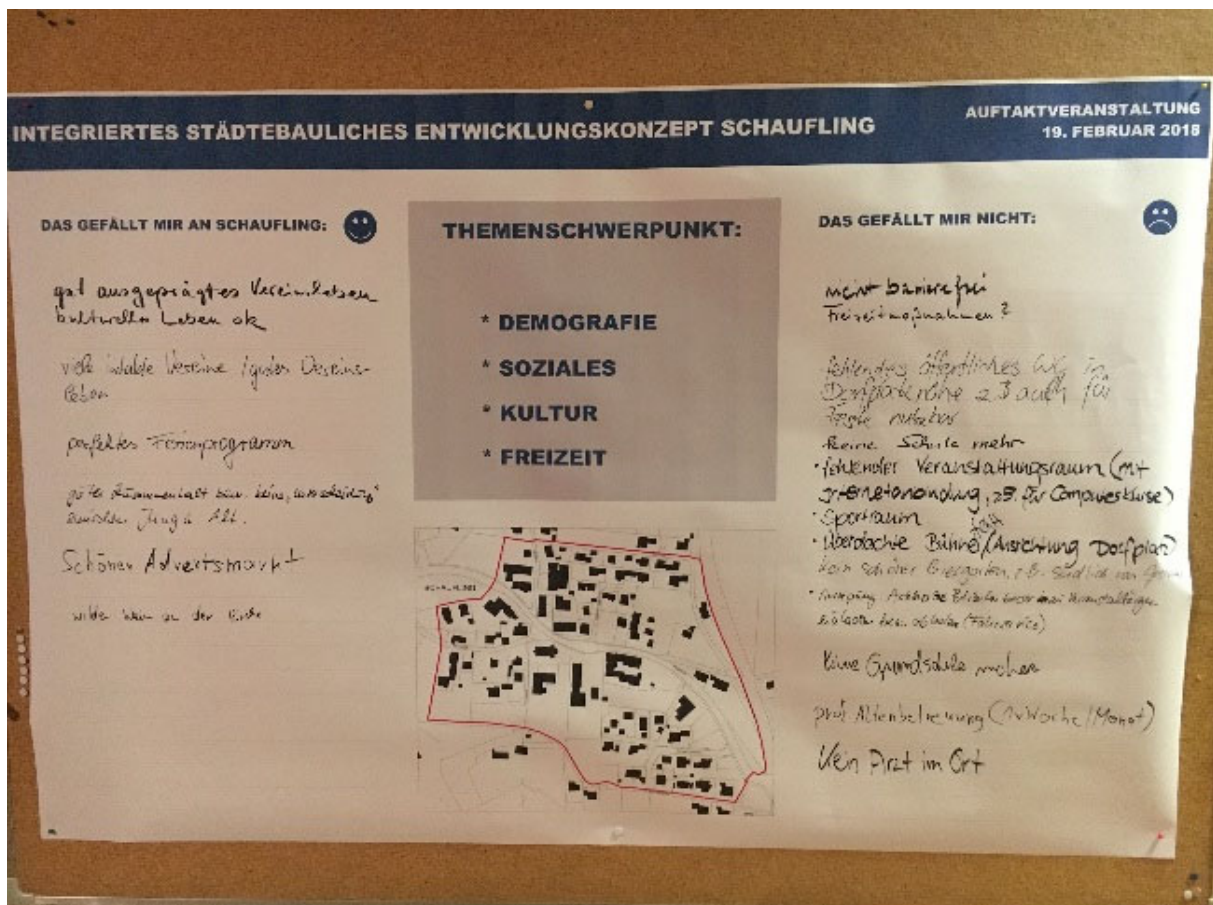


Abbildung 5: Dialogecken Stand 1

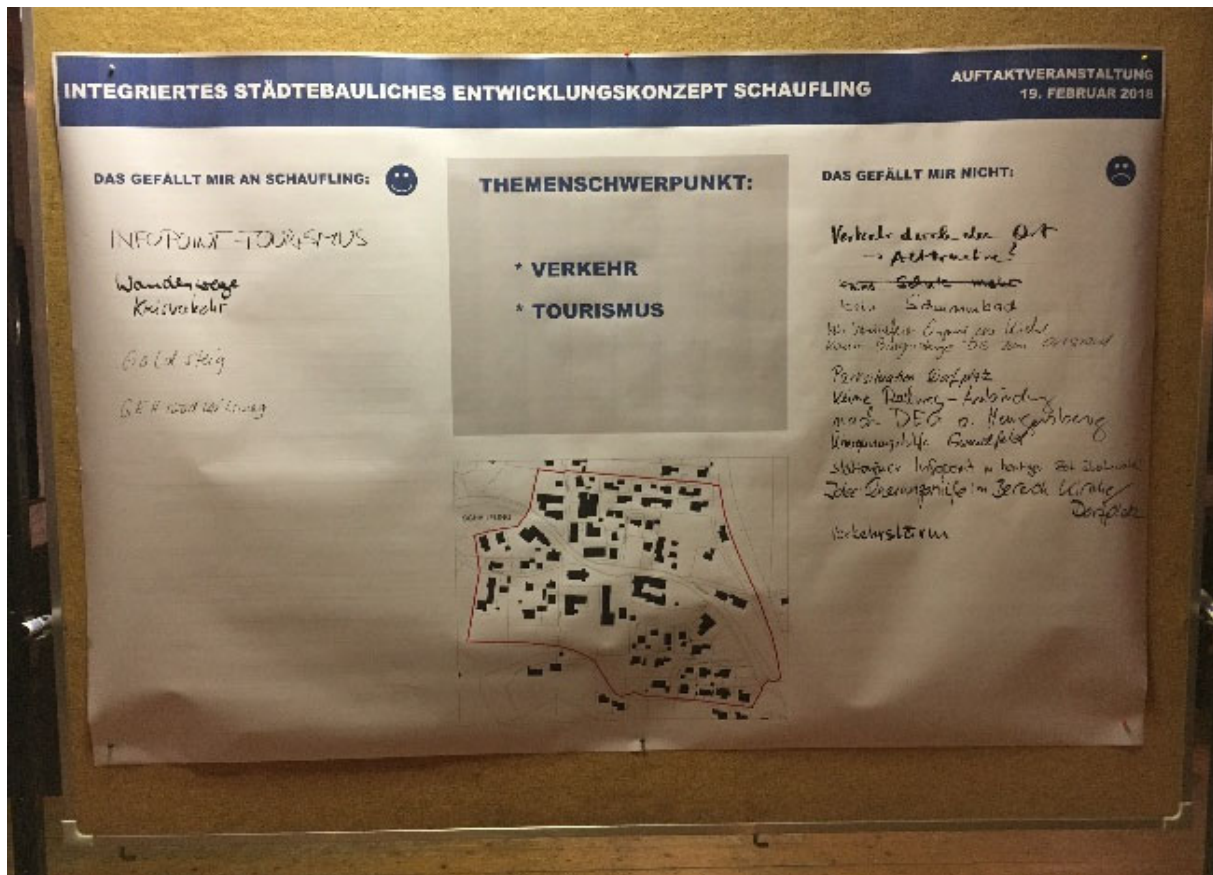


Abbildung 6: Dialogecken Stand 2

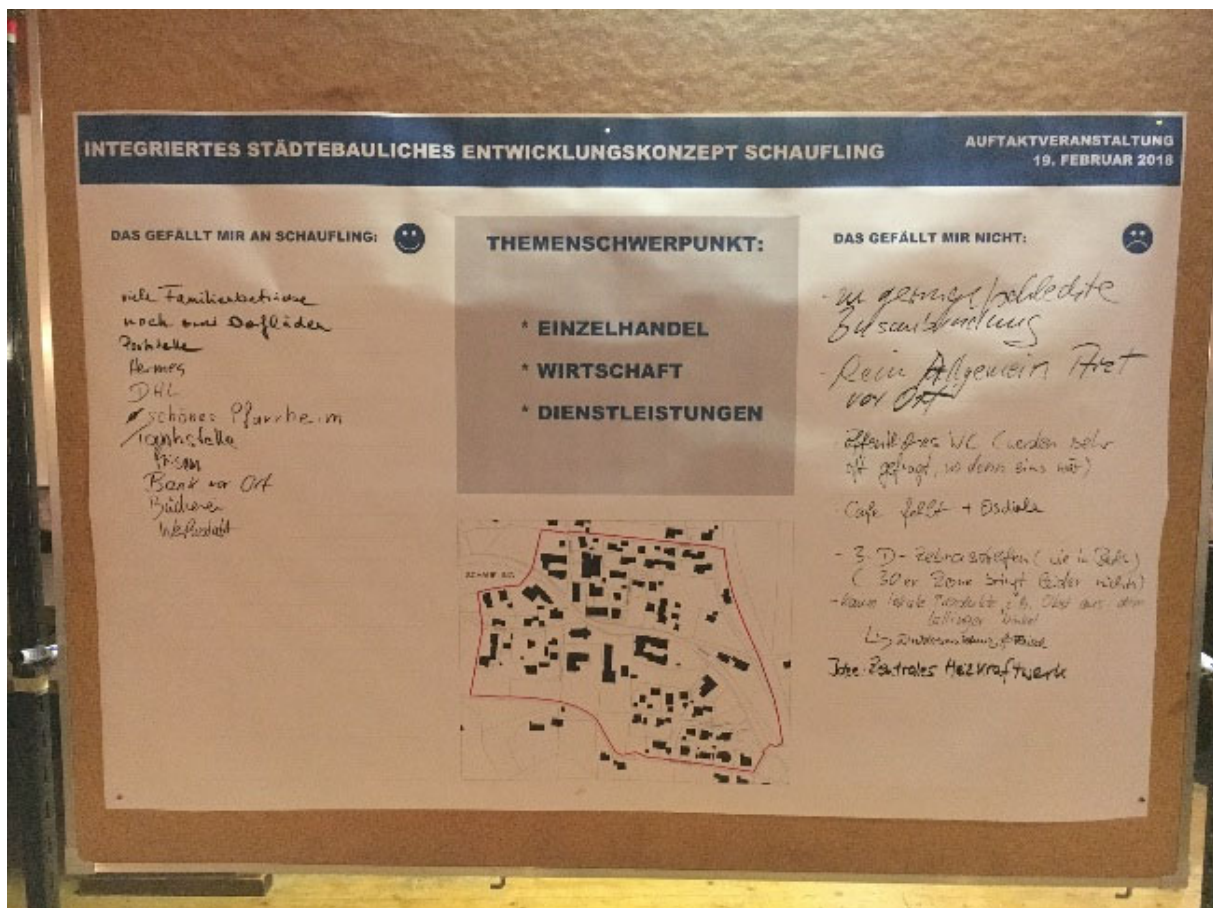


Abbildung 7: Dialogecken Stand 3

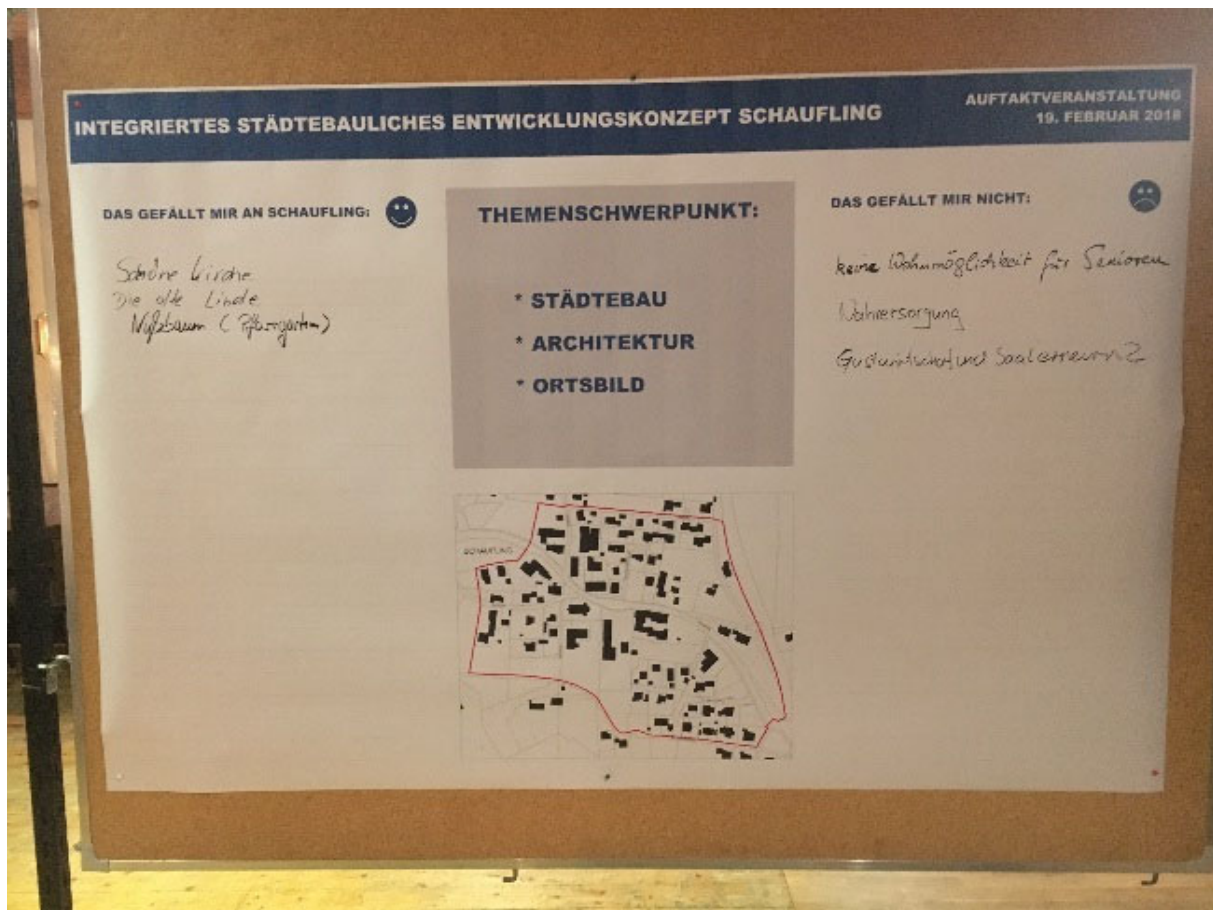


Abbildung 8: Dialogecken Stand 4

Die Anwesenden konnten während der Auftaktveranstaltung die entsprechenden Rubriken in den Dialogecken mit ihren Anliegen „das gefällt mir an Schaufling“ oder „das gefällt mir nicht“ ergänzen.

Bis zum 1. Workshop wurde den Einwohnern Schauflings außerdem die Möglichkeit eingeräumt, Ihre Vorschläge auf den entsprechend vorbereiteten Formularen online oder im Rathaus abzugeben.

Die Ergebnisse von Auftaktveranstaltung und Bürgerumfrage wurden anschließend von den Planern ausgewertet und im Rahmen des nächsten Workshops wurde schließlich das Ergebnis vorgestellt.

2.3 Workshops

2.3.1 1.Workshop am 09.03.2018

Der erste Workshop fand am 09.03.2018 mit einer Vielzahl von engagierten Bürgern wiederum im Gasthaus List statt.

Ohne Wertung der bei den Dialogecken genannten Punkte wurden die Ergebnisse den Anwesenden präsentiert. Gemeinsam bereiteten die Workshop-Teilnehmer unter der Fragestellung „Was haben wir?“ die Beiträge der Dialog-Ecken auf. Vorab begaben sich die Bürger anhand einer durch die Planer vorbereiteten Fotodokumentation auf einen virtuellen Rundgang durch Schaufling.



Abbildung 9: Einführung zu Beginn des 1. Workshops durch Bürgermeister Robert Bauer



Abbildung 10: Präsentation der Bürgerumfrage und Dialogecken-Beiträge

1.Schritt: Was haben wir?



Abbildung 11: Auszug Workshop-Dokumentation Folie 47

Ziel der Fragestellung „Was haben wir?“ war die Herausarbeitung der bereits vorhandenen Potentiale und Qualitäten der Ortschaft Schaufling. Die Aufteilung in die Bereiche „Raumbildung“, „Städtebau und Architektur“, „Schutzstatus“, „Treffpunkte & Kommunikation“, „Gewässer“, „Grünstrukturen und Freiflächen“ sowie „Klima und Energie“ brachte zudem eine weitere Betrachtungsweise auf die Potentiale und Qualitäten. Wie anhand der Folie 47 der Workshop-Dokumentation zu sehen ist, gibt es bereits eine Vielzahl an Potentialen und Qualitäten.

Anhand einer weiteren Fragestellung („Was brauchen wir?“) wurde von den Teilnehmern herausgearbeitet, was die Schauflinger Bürger für die Entwicklung ihres Ortes benötigen. Neben einer attraktiven Ortsmitte sind die Sicherung der Nahversorgung und Schaffung von Einrichtungen für die älteren Einwohner oder der Ausbau des Tourismusangebotes von großer Bedeutung.

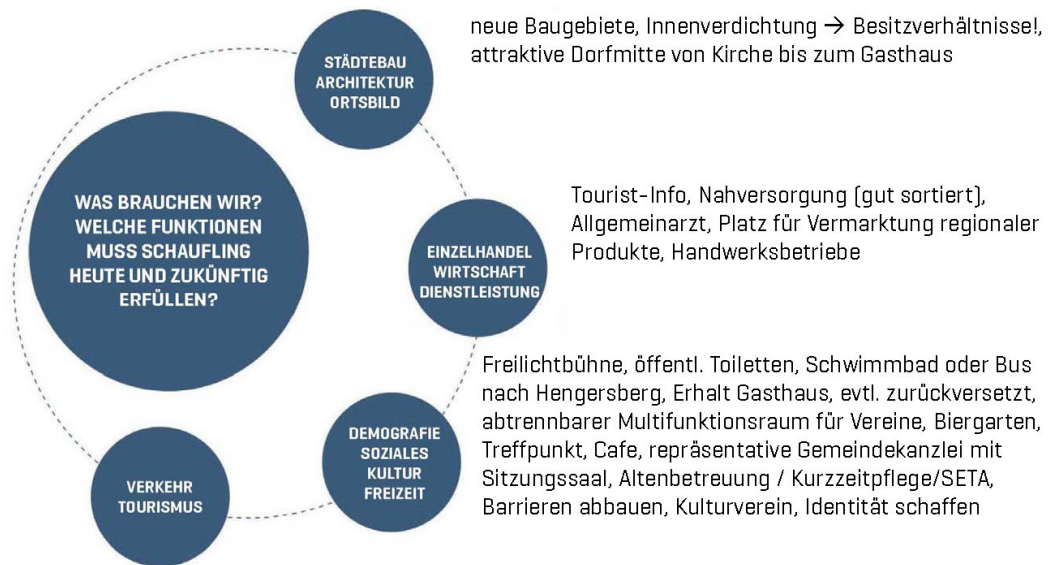
2.Schritt: Was brauchen wir?**1.Workshop am 09.03.2018**

Abbildung 12: Auszug Workshop-Dokumentation Folie 48

Zuletzt wurden noch die Ziele für Schaufiling erörtert. Hierbei ging es darum, was erhalten und bewahrt, was nachhaltig weiter- oder neuentwickelt und was ggf. qualitativ wiederhergestellt werden soll.

3.Schritt: Wo wollen wir hin?**1.Workshop am 09.03.2018**

Abbildung 13: Auszug Workshop-Dokumentation Folie 49

Der Erhalt des Gasthauses, der Nahversorgung, der innerörtlichen Freiflächen und des Ortsbildes im Zentrum wurde deutlich herausgearbeitet. Diese bestehenden Qualitäten und Potentiale wollen die Schauflinger zudem nachhaltig weiterentwickeln, Räumlichkeiten für kulturelle Veranstaltungen zusätzlich schaffen und die vorhandenen Barrieren abbauen.

Die vormals intensive Verbindung zur Asklepios-Klinik, sowie die vorhandene Qualität in der Gastronomie und Nahversorgung sollen wiederhergestellt und wiederbelebt werden.

Im Rahmen der weiteren Workshops galt es, die formulierten Ziele auszuarbeiten.

2.3.2 2. Workshop am 20.04.2018

Im Rahmen des 2. Workshops erfolgte zu Beginn ein Rundgang mit den Planern und den Teilnehmern des Workshops. Ziel des Rundgangs war, den Ort aus dem Blickwinkel der Einwohner kennenzulernen und darzustellen. Neben einem objektiven Blick von außen ist es auch von elementarer Bedeutung, die Sichtweise der Bürger zu erfahren und Hintergrundinformationen zu sammeln.



Abbildung 14: Einführung in den 2. Workshop durch Hrn. Bürgermeister Bauer

Im Rahmen des 2. Workshops wurden die Themen des 1. Workshops vertieft und konkretisiert. Die Mängel und Missstände aus allen Bereichen wurden genauso erörtert, wie die Potentiale und Chancen.

Das Ergebnis des Workshops wurde von den Planern festgehalten. Bis zum nächsten Termin galt es für die Architekten, die entsprechenden Ergebnisse in einem Mängel-Chancen-Plan darzustellen. Gleichzeitig sollte bereits konkreter auf den Dreh- und Angelpunkt „List-Anwesen“ eingegangen werden.



Abbildung 15: Ortseinsicht durch die Workshop-Teilnehmer

2.3.3 3. Workshop am 24.05.2018

Zu Beginn des 3. Workshops erfolgte ein Rückblick auf die vorangegangene Veranstaltung. Die grafische Darstellung der Ergebnisse daraus wurde durch die Planer vorgestellt.

Anschließend galt es, das gemeinsam festgelegte – und nach allgemeiner Ansicht nach – wichtigste Impulsprojekt „List-Anwesen“ in Angriff zu nehmen. Das durch die Gemeinde erworbene Areal ist grundlegend zu sanieren.

Die geplanten Nutzungen, die bereits im Vorfeld in etwa festgelegt worden waren, wurden für diesen Workshop bereits schematisch grafisch aufbereitet und von den Planern anhand der ausgehängten Pläne erläutert. Schnell stellte sich dabei heraus, dass aufgrund der gegebenen räumlichen Kompromisse geschlossen werden müssen, dass man aber auch um die Schaffung weiterer Räumlichkeiten nicht herumkommen würde. Dies könnte einerseits durch die Wiedernutzbarmachung der Nebengebäude geschehen. Teilweise befinden sich diese jedoch in einem desolaten Bauzustand, so dass ein Abbruch diskutiert wurde. Auch die städtebauliche Situation ist alles andere als zufriedenstellend, um einen geplanten Biergarten aufnehmen zu können.

Bereits sehr schnell wurde festgelegt, dass das bestehende Nebengebäude im Westen des List-Areals abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden soll. Dieser soll dann einen multifunktional nutzbaren „Bürgerstadel“ beherbergen. Dieser Saal kann sowohl den westlich gelegenen Dorfplatz, als auch den östlichen Biergarten „bespielen“.

Das Hauptgebäude des Areals wurde exemplarisch mit Nutzungen belegt, deren finale Lage und Ausprägung jedoch erst im Rahmen der Objektplanung festgelegt werden kann.



Abbildung 16: Mängel und Chancen, Nutzung List-Anwesen



Abbildung 17: Bürger, Gemeinderäte, Bürgermeister und Planer im Diskurs

2.3.4 4. Workshop am 26.07.2018 / Abschlussworkshop (Presstext)

„Beim vierten Workshop-Treffen im Gasthaus List hielt Planer Jochen Seidl einen Rückblick auf die bisherigen Treffen mit vielen, durchaus unterschiedlichen Meinungen zu den einzelnen Themenfeldern. Zum Abschluss sollte u. a. noch eine Priorisierung der einzelnen Vorschläge festgelegt werden, ohne dabei konkret auf die Nutzung der bestehenden Räumlichkeiten einzugehen.

Bürgermeister Robert Bauer informierte zu Beginn des Treffens über diverse Gespräche mit der Regierung von Niederbayern. Danach ist ein in den Workshops angesprochener Komplettabriss und Neubau des Gasthauses nicht förderfähig. Teilabrisse oder Anbauten zum bestehenden Baukörper dagegen sind grundsätzlich unter gewissen Umständen zuschussfähig. Notwendig dafür sind jedoch Detailplanungen im Rahmen der Objektplanung, bei welchen durch diverse Substanzprüfungen dementsprechende Ergebnisse darzulegen sind. Außerdem gibt es mittlerweile ein neues zusätzliches Förderprogramm für die Innenverdichtung, um welches sich die Gemeinde ebenfalls bewirbt. Das Nutzungskonzept des ISEK sollte laut Aussagen von Planern und Bürgermeister hinsichtlich der Raumnutzung nicht zu stark konkretisiert werden, um eine etwaige Flexibilität hinsichtlich der Fördermittel gewährleisten zu können.

Nach ausgiebiger Diskussion der Teilnehmer wurde für das „Objekt List“ im Hinblick auf die Förderfähigkeit folgende Prioritätenliste festgelegt: Am wichtigsten ist das Gasthaus mit abtrennbaren Räumlichkeiten in der Größenordnung von etwa 80 Sitzplätzen sowie ein Biergarten mit 80 bis 100 Plätzen, nach Möglichkeit im Anschluss an einen Saal für mindestens 300 Personen, abtrennbar für verschiedene Veranstaltungen und auch zur Vereinsnutzung. Als eine Art Veranstaltungs- und Kulturstadel sollte dieser Saal im Süden des jetzigen Hauptbaues entstehen, der dann von Seite des Dorfplatzes als auch gegenüberliegend bewirtschaftet und bespielt werden könne. So würde es mit „Bürgergarten und -saal“ einen multifunktionalen zentralen Treffpunkt in der Dorfmitte geben.

Als weiteres sind Räumlichkeiten für einen Nahversorger mit Post, Bäcker und Metzger anzustreben, wenn möglich in Kombination mit dem Tourist-Info-Punkt. Eine Wohnung für den Pächter des Gasthauses mit Fremdenzimmern, die Unterbringung der Gemeindeverwaltung mit Sitzungssaal und zwei Büros sowie öffentliche Toiletten kamen ebenfalls auf die Prioritätenliste.

Nach Genehmigung des ISEK durch die Regierung kann eine Objekt- und Detailplanung in Auftrag gegeben werden, in welche auch die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes mit Parkflächen Eingang finden muss.

Angesprochen wurde diesbezüglich in den diversen Treffen auch die Verkehrssituation um das Gebäude. Von den bereits früher erarbeiteten Vorschlägen für das Umfeld erachten die Teilnehmer die Umsetzung der Verkehrsberuhigung entlang der Ortsdurchfahrt der St 2133 und die dementsprechende Umgestaltung des öffentlichen Raumes je nach Möglichkeiten grundsätzlich ebenfalls für wichtig.

Auch die Versorgung sämtlicher öffentlicher Gebäude, vielleicht auch darüber hinaus, mit Wärme und nach Möglichkeit nachhaltiger Energie sollte Eingang in das Konzept finden. Nicht aus den Augen verloren werden sollte mittelfristig auch eine Möglichkeit für betreutes Wohnen.

Zum Abschluss der Veranstaltung bedankten sich Bürgermeister und Planer für die Mitwirkung der Beteiligten an den Workshops, die jeweils gute Ergebnisse gebracht haben. Nun wird der ISEK-Abschlussbericht erstellt und anschließend im Gemeinderat vorgestellt. Danach werden Objektplanungen in Auftrag gegeben. Die Gemeinde hat daraufhin zu entscheiden, was sie wann finanzieren und umsetzen kann. Je nachdem werden Bauabschnitte festgelegt und Maßnahmen ausgeschrieben.

ben, auch abhängig von Zuschussmitteln. Robert Bauer teilte mit, dass die Gemeinde erste Maßnahmen schnellstmöglich forcieren und die Umsetzung der Projekte stets transparent behandeln wolle.“¹



Abbildung 18: vorläufiges Raumprogramm List-Anwesen, mit Prioritäten versehen

¹ Presetext Hr. Andreas Schröck

Im Anschluss erfolgte durch den Arbeitskreis noch eine Ordnung der Impulsprojekte nach Prioritäten. Demnach entsteht folgende Liste:

- Priorität 1: List-Anwesen mit Wirtshaus
- Priorität 2: Nahwärmeversorgung mittels Blockheizkraftwerk od. Hackschnitzelheizung
- Priorität 3: Verkehrsberuhigungsmaßnahmen
- Priorität 4: Stärkung Dorfplatz
- Priorität 5: Einrichtung einer Anlage für „betreubares Wohnen“

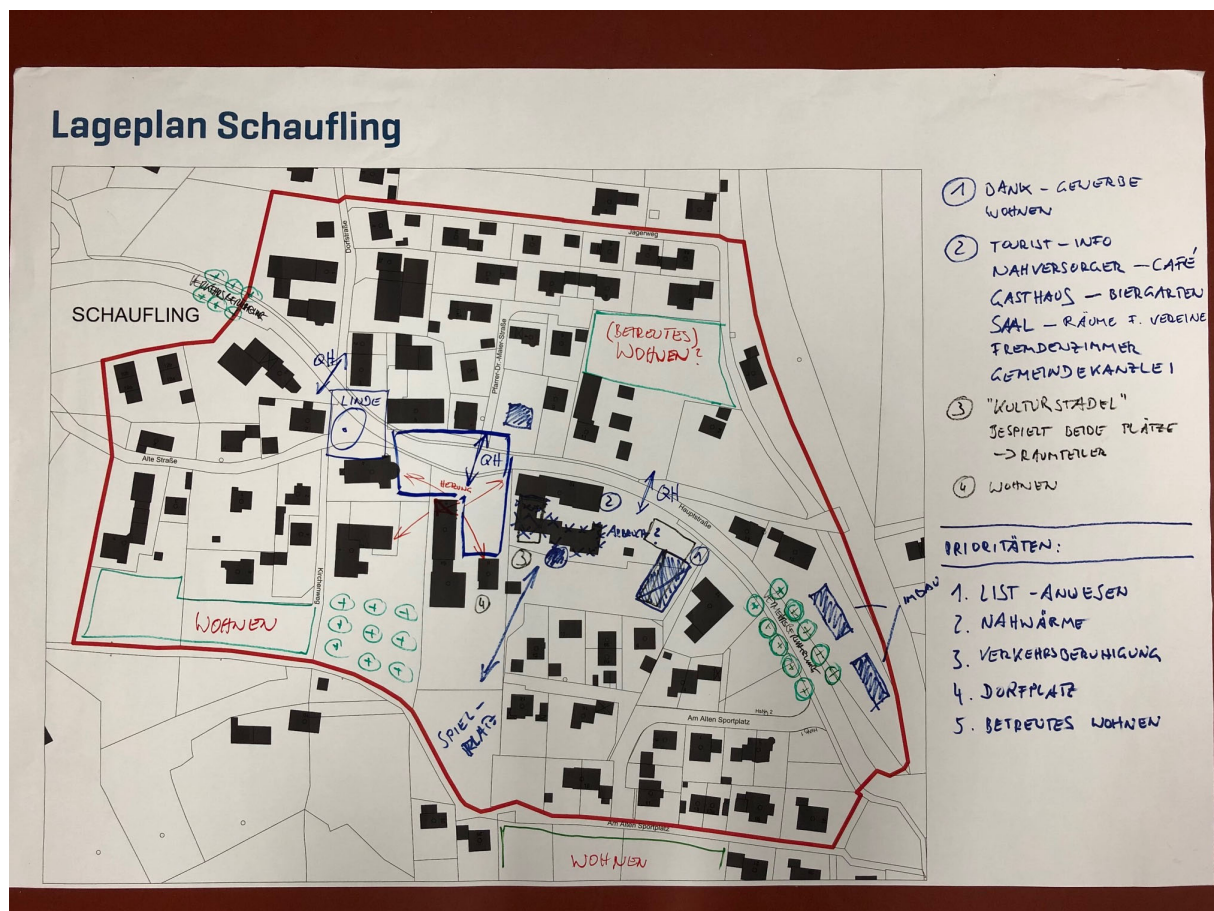


Abbildung 19: Maßnahmen, Impulse, Prioritäten

3 Planerische Grundlagen

3.1 Lage im Siedlungs- und Verkehrsraum

Das Kirchdorf Schaufling liegt im sog. Lallinger Winkel, der von Norden, Osten und Westen jeweils von einem Berg eingegrenzt ist und nur nach Süden offen ist. Es liegt im Landkreis Deggendorf im Regierungsbezirk Niederbayern des Freistaates Bayern. Die im Lallinger Winkel liegenden Orte sind über Die Gemeindestraße St 2133 bzw. die Hauptstraße erreichbar. Schaufling ist mit der Anbindung über Deggendorf bzw. Hengersberg an die Autobahnen A 92 und A3 gut an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Bahnlinien können über Deggendorf, Plattling, Osterhofen oder Grafenau erreicht werden.

3.2 Historische Siedlungsentwicklung

„Das Kloster Niederalteich besiedelte das naheliegende Gebiet der heutigen Gemeinde Schaufling, die 1298 erstmals urkundlich erwähnt wurde und zum Rentamt Straubing und Landgericht Hengersberg des Kurfürstentums Bayern gehörte. Das Kloster, das von 1265 – 1803 auf der Rusel eine Klosterschwaige betrieb, war der größte Grundherr bis 1803.

Mit dem Gemeindeedikt entstand 1818 im Zuge der Verwaltungsreformen in Bayern die Gemeinde Nadling [ab dem 17. August 1937 Schaufling].

Aus der früheren Gemeinde Schaufling und dem nördlichen Teil der früheren Gemeinde Urlading entstand am 1. April 1971 die jetzige Gemeinde. Seit 1978 gehört die Gemeinde zur Verwaltungsgemeinschaft Lalling.

Das Wappen spiegelt die unterschiedliche Besiedelung wieder. In Blau ein erhöhter silberner Dreiberg, für die Benediktinerabtei Niederalteich als langjähriger Grundherr, und in Rot ein Wolfsrumpf als Minderung des Passauer Wolfes, für die Gemeinde Nadling.

Die Pfarrkirche wurde 1887 erbaut. 1891 wurde Schaufling [zum derzeitigen Zeitpunkt Nadling genannt] zum Seelsorgebezirk der katholischen Pfarrei Seebach, die die westlichste Pfarrei des Bistums Passau war. In den 1980er Jahren erfolgte die Erhebung zur eigenständigen Pfarrei. Heute gibt es den Pfarrverband HuSchaLa, dem Hunding, Schaufling und Lalling angehören. Um 1990 wurde die Pfarrei durch ein Pfarrzentrum erweitert.

Am Fuß des Haussteins wurde von 1908 – 1975 ein Lungsanatorium betrieben. In den 80er Jahren wurde die Klinik umgebaut und erweitert und 1987 von der Bavaria – Klinik – Gruppe gekauft und als Rehabilitationszentrum für Neurologie, Orthopädie, Geriatrie und Kardiologie betrieben. In der Verwaltungsgemeinschaft ist die Klinik der größte Arbeitgeber.“²

3.3 Grün- und Naturraum

„Schaufling liegt an der Kreisstraße Deggendorf – Lalling, etwa 11 km östlich von Deggendorf. Im Volksmund wird die Gegend auch „Lallinger Winkel“ genannt.

Dieser ist im Westen von der Kanzel, im Norden vom Hausberg des Winkels, dem Hausstein, und im Nordosten von der Rusel begrenzt. Der Leopoldsberg im Osten schließt den Winkel ab. Das Gebiet

² Quellen: wikipedia und <https://www.landkreis-deggendorf.de/tourismus-kultur/unsere-region/alle-orte-auf-einen-blick/schaufling/>

ist also nur nach Süden offen, was sich als ideal für die Nutzung von Landwirtschaft und Obstbau erweist.

Der ganze Lallinger Winkel ist von einem großen Mischwaldbestand umgeben, der in der Hauptsache aus Fichten und Buchen besteht, kleinere Bestände von Birken, Eichen, Föhren und Weiß- oder Edeltannen sind dazwischen eingesprengt. Über 50% des Gemeindegebiets sind Waldflächen.

Schaufling liegt auf den ersten Bayerwaldbergen, an deren Hängen sich viel Unterholz befindet. Der Bayerische Wald wurde zum Naturschutzgebiet erklärt, damit sich die Tier- und Waldbestände natürlich weiterentwickeln können.“³

3.4 Bevölkerung – Entwicklung und Prognose

Datenblatt Gemeinde Schaufling

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2014	1 488	268	966	254
2015	1 490	270	960	260
2016	1 490	260	960	260
2017	1 490	260	970	260
2018	1 490	260	970	270
2019	1 490	250	970	270
2020	1 500	250	980	260
2021	1 500	250	980	260
2022	1 500	260	970	270
2023	1 500	260	960	280
2024	1 500	260	960	280
2025	1 500	260	960	280
2026	1 500	260	950	290
2027	1 500	260	940	300
2028	1 500	250	950	300

* Die Werte der Jahre 2015 bis 2028 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abbildung 20: Ausschnitt aus dem Demographie-Spiegel für die Gemeinde Schaufling, Quelle: www.statistik.bayern.de/demographie

Laut Demographie-Spiegel des Landesamtes für Statistik soll die Bevölkerungsanzahl für die Gemeinde Schaufling bis zum Jahr 2028 relativ stabil bleiben, ein geringer Zuwachs an Bürgern wäre demnach sogar zu verzeichnen. Die jüngere Bevölkerung wird jedoch um rund 18 Personen abnehmen und die Zahl der älteren Mitbürger über 65 Jahre wird um rund 50 Personen zunehmen. Diesem Umstand ist natürlich auch im Rahmen dieses ISEKs Rechnung zu tragen. Der barrierefreien

³ Quelle: <http://gemeindeschaufling.de>

Ausbildung der öffentlichen Räume ist Vorrang zu gewähren. Aber auch im privaten Bereich ist es sinnvoll, Barrierefreiheit voranzutreiben und soweit möglich umzusetzen.

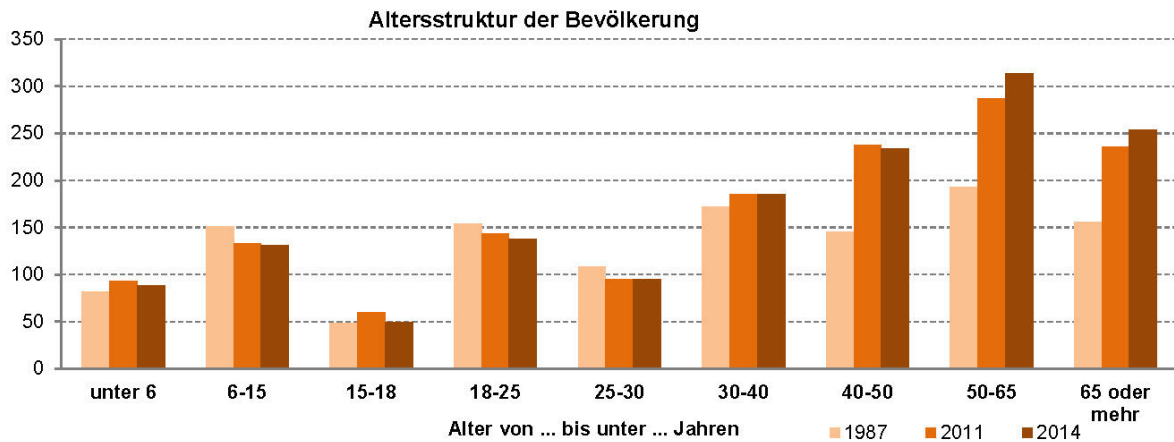


Abbildung 21: Altersstruktur der Bevölkerung; Quelle: <https://www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/09271148.pdf>

Der demographische Wandel zeichnet sich schon heute in der Altersstruktur ab: Einem hohen Anteil älterer Menschen steht ein geringer Anteil junger Menschen gegenüber. Auffallend ist jedoch der Anteil der unter 18-jährigen, der um einen geringen Wert höher ist, als der Anteil der über 65-jährigen, weshalb sich die Bevölkerung im Gegensatz zum gesamten Landkreis Deggendorf noch durchschnittlich eher jung darstellt. Da jedoch die Bevölkerung im Durchschnitt immer älter wird und weniger junge Menschen nachkommen, wird auch die Bevölkerung in Schaufing durchschnittlich immer älter.

3.5 Baudenkmäler

Im Kernort Schaufling wird einzig und allein die Pfarrkirche (D-2-71-148-2) als Baudenkmal geführt. Hierbei handelt es sich um einen historisierenden Saalbau in unverputztem Naturstein mit Nordturm, gebaut 1887.



Abbildung 22: Blick auf die Pfarrkirche © Tourist-Information Lallinger Winkel [E-Mail vom 23.06.2014]



Abbildung 23: Blick in den Innenraum © Tourist-Information Lallinger Winkel [E-Mail vom 23.06.2014]



Abbildung 24: Blick auf die Pfarrkirche in Schaufling - © Tourist-Information Lallinger Winkel [E-Mail vom 23.06.2014]

3.6 Regionalplan Donau-Wald

Die Gemeinde Schaufling gehört der Planungsregion „Donau-Wald“ an. Hier wird die Gemeinde als „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum“ eingestuft und wird dem Kleinzentrum „Lalling“ zugeordnet.

Im Landschaftsrahmenplan wird das Gebiet der Gemeinde Schaufling zum Erhalt von Bereichen mit hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Kulturlandschaft und Erholung festgesetzt. Um Schaufling findet man ökologisch wertvolle Lebensräume und ökologisch wertvolle Biotope und Biotopkomplexe vor.

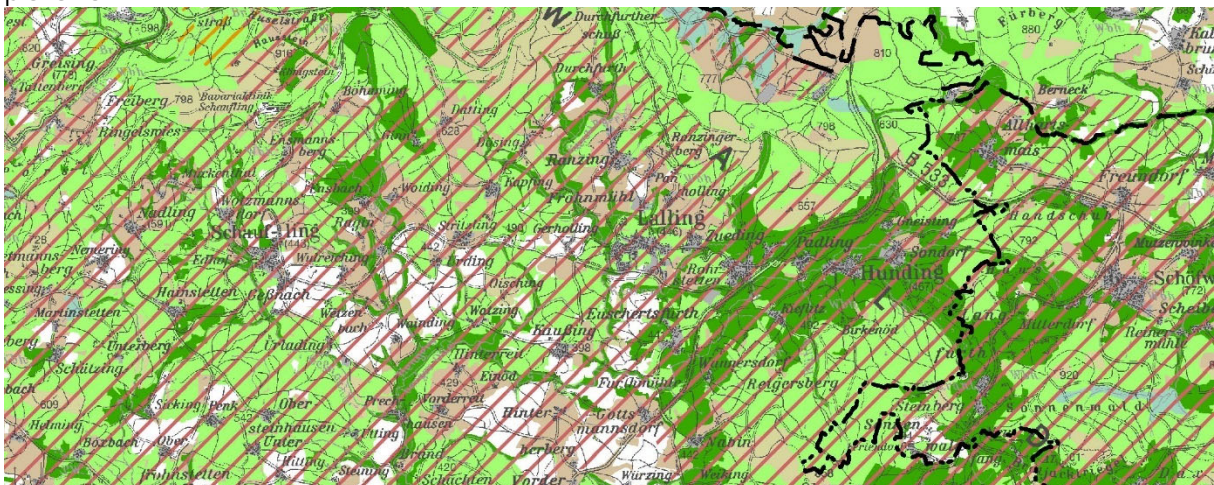


Abbildung 25: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan Donau-Wald, Karte Leitbild Landschaftsentwicklung

Leitbildkategorien

- Erhalt ökologisch wertvoller Lebensräume
- Entwicklung ökologisch wertvoller Standorte (Biotope und Biotopkomplexe)
- Erhalt ökologisch wertvoller Lebensräume mit zusätzlichem Zielbezug zum Ressourcenschutz
- Entwicklung ökologisch wertvoller Standorte (Biotope und Biotopkomplexe) mit zusätzlichem Zielbezug zum Ressourcenschutz
- Schutz besonders empfindlicher abiotischer Ressourcen (angepasste Nutzungsweisen, z.B. für den Grundwasserschutz)
- Erhalt besonders leistungsfähiger abiotischer Ressourcen
- Erhalt von Bereichen mit hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Kulturlandschaft und Erholung
- Entwicklung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung

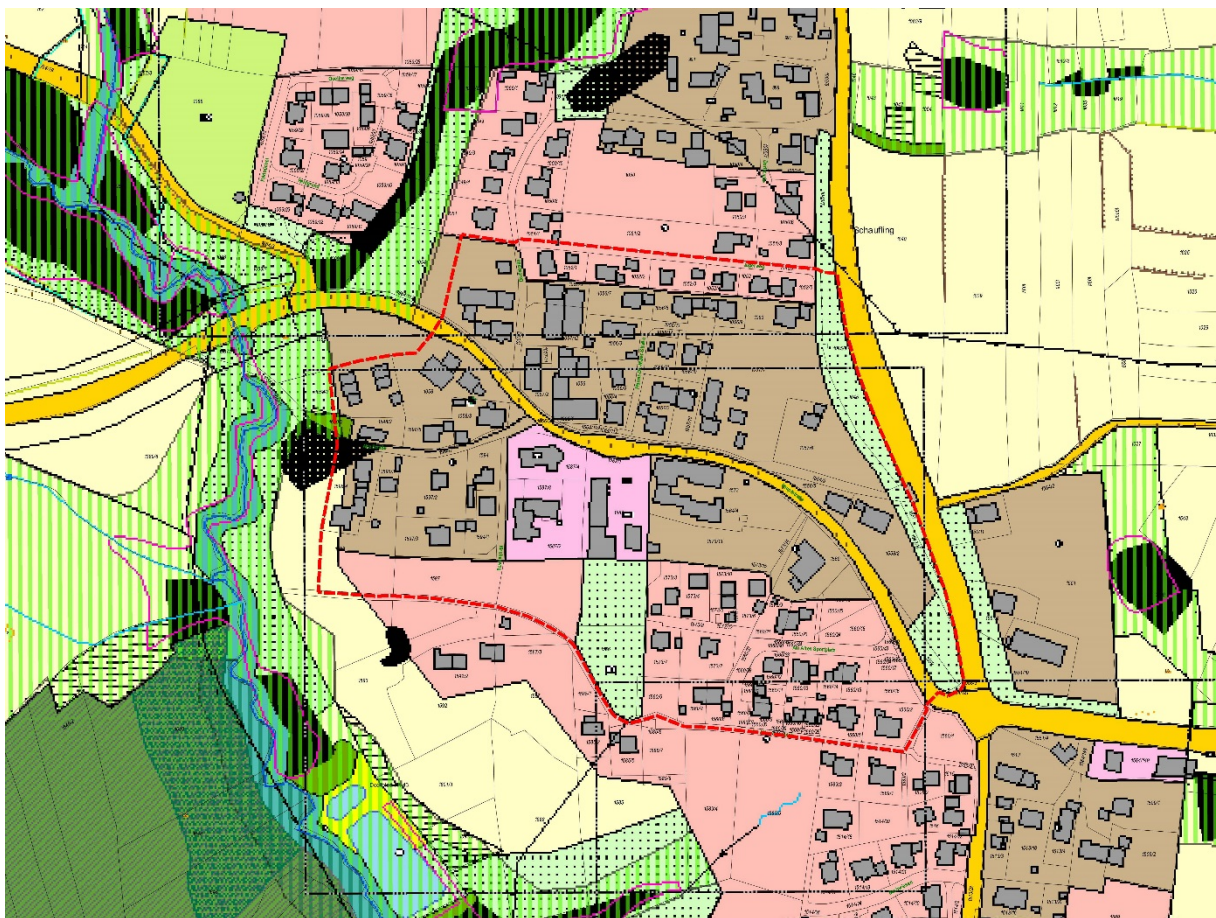
3.7 Flächennutzungsplan

Abbildung 26: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan befinden sich zentral im Untersuchungsgebiet Flächen für den Gemeinbedarf (Kirche, ehem. Schule und Pfarrzentrum) dargestellt. Nördlich, östlich und westlich vom Zentrum ist jeweils ein Dorfgebiet (=ältere Entwicklungsstufe der Siedlung) angegliedert. Südlich vom

Dorfkern befinden sich Wohnbauflächen. Im Ortszentrum befinden sich zudem öffentliche Grünflächen [Bolzplatz, Spielplatz südl. der ehem. Schule].

4 Bestandsaufnahme

4.1 Siedlungsstruktur / -typen / Ortsbild

Dorfkern:

Neben dem Schulgebäude [Nachnutzung Gewerbe] sind noch die Pfarrkirche, das Pfarrzentrum, der Kindergarten und das Anwesen „Gasthaus List“ im Dorf-/Ortskern verortet. Der öffentliche Raum wird hier vom sehr großzügigen und hochwertigen Dorfplatz zwischen Schulgebäude und Anwesen List geprägt, wobei südlich und östlich des Anwesen List ungeordnete und brachliegende Freiflächen, die als Parkplatz genutzt werden, vorhanden sind.



Abbildung 27: Gemeindeganzlei und ehem. Schulgebäude



Abbildung 28: Pfarrkirche



Abbildung 29: Pfarrzentrum



Abbildung 30: Anwesen List

Wohnsiedlungen:

Je weiter man sich vom Kern entfernt, desto höher ist der Anteil an Wohngebäuden. Die Wohngebiete werden durch Ein- und Zweifamilienhäuser mit großen Gärten und landwirtschaftliche Höfe geprägt.



Abbildung 31: Baugebiet „Am Sportplatz I“



Abbildung 32: Baugebiet

Dorfgebiet

Das Dorfgebiet wird geprägt von einzelnen Gewerbetrieben, Dienstleistungen, Handwerk, Einzelhandel sowie landwirtschaftlichen Hofstellen und Wohnbebauung.



Abbildung 33: Gewerbenutzung Fa. Dalton



Abbildung 34: Gebäude der Raiffeisenbank



Abbildung 35: ehemalige Schreinerei



Abbildung 36: Einzelhandel, Dorfladen

4.1.1 Nutzungsstruktur

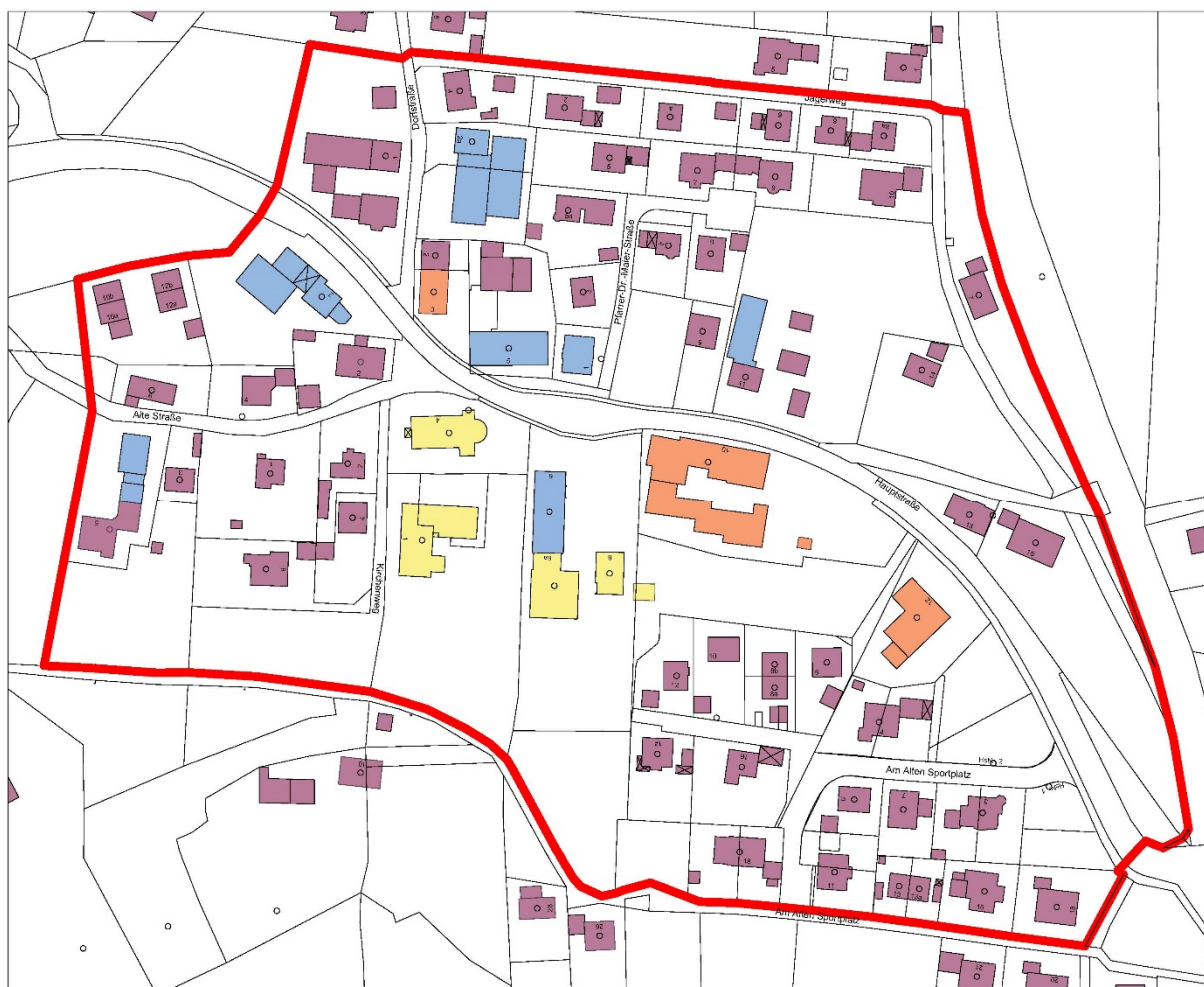


Abbildung 37: Nutzungsstruktur

- Gemeinbedarf (sozial, öffentlich, medizinisch, kirchlich)
- Wohnnutzung
- Gewerbe / Dienstleistung
- Mischnutzung (Wohnen, Gewerbe oder Dienstleistung)

Die Hauptnutzung in Schaufling ist das Wohnen. Die Wohnnutzung ist im Wesentlichen um den Ortskern angesiedelt. Die Siedlungsbereiche weisen einige Baulücken bzw. Möglichkeiten der Nachverdichtung auf. Sie sind eher locker und großzügig bebaut. Die jüngeren Bereiche mit Wohnnutzung befinden sich im südöstlichen Untersuchungsgebiet.

Der Ortskern ist geprägt von kirchlichen Nutzungen, öffentlichen Einrichtungen, Kindergarten /-krippe, sowie von Versorgungseinrichtungen. Die vorhandene Gewerbenutzung kommt gehäuft im nord-östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes sowie unmittelbar am Ortskern vor. Dies liegt womöglich an der Tatsache, dass es sich hier um den älteren Bereich des Ortes handelt.

4.1.2 Gebäudenutzungen im Ortskern

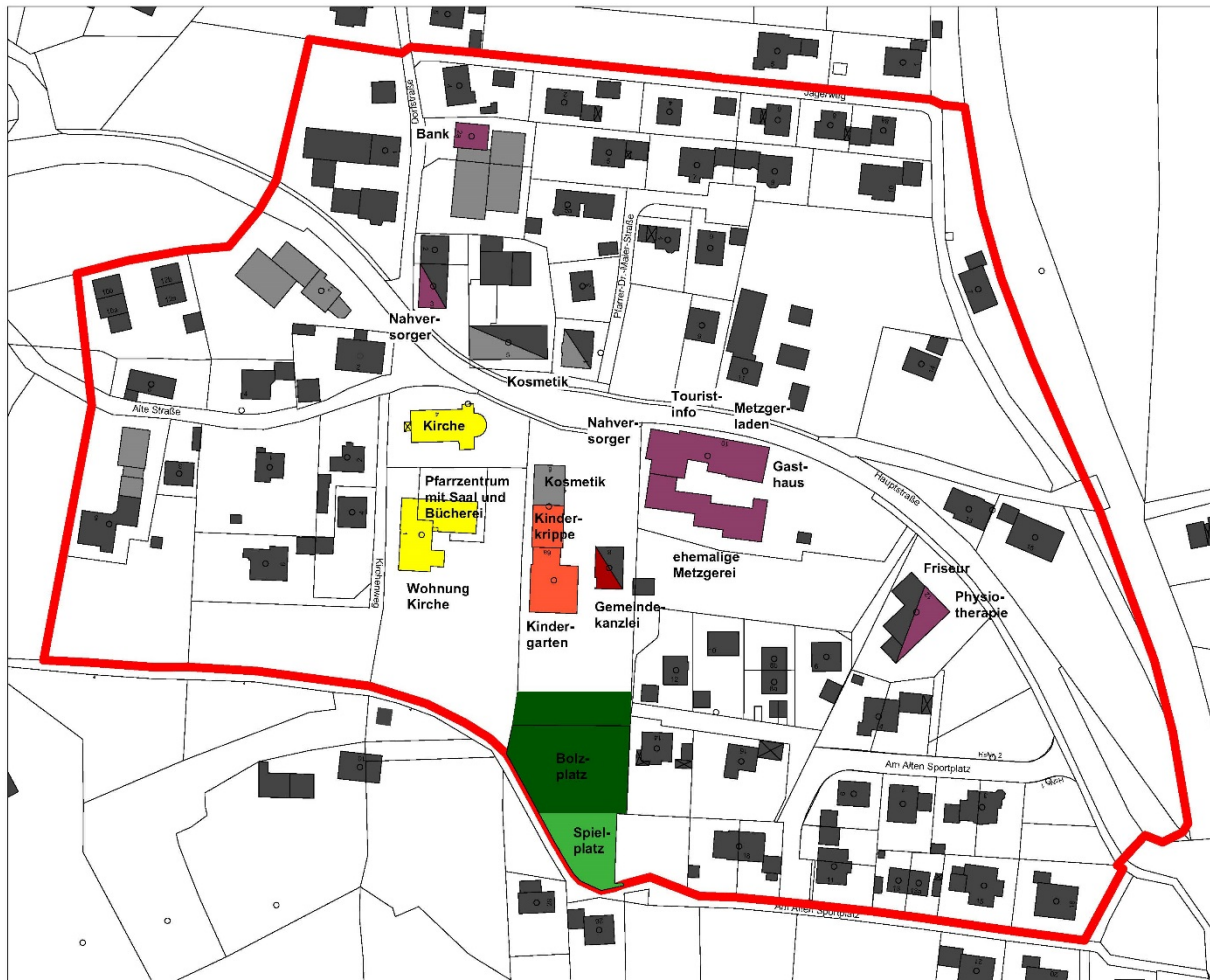


Abbildung 38: Nutzungen im Ortskern

Im Zentrum des Ortes liegt eine Mischnutzung vor, die vor allem durch Einzelhandel, Gastronomie, Gewerbe sowie öffentliche und soziale Einrichtungen bestimmt ist.



Abbildung 39: Ehemaliges Schulgebäude, derzeit gewerblich genutzt durch Fa. Dalton



Abbildung 40: Gewerbliche Nutzung durch Fa. Dalton



Abbildung 41: Das Pfarrzentrum beherbergt das Pfarrbüro sowie den großen Pfarrsaal, den kleinen Pfarrsaal, Teeniegruppenraum, Jugendraum, Pfarrhaus und auch die Gemeindebücherei



Abbildung 42: Dorfladen mit Backwaren und Frischwurst



Abbildung 43: Anwesen List mit Wirtshaus, Saal, Einzelhandel und Touristinfo



Abbildung 44: Gemeindekanzlei und Kindergarten

4.1.3 Ortsbild

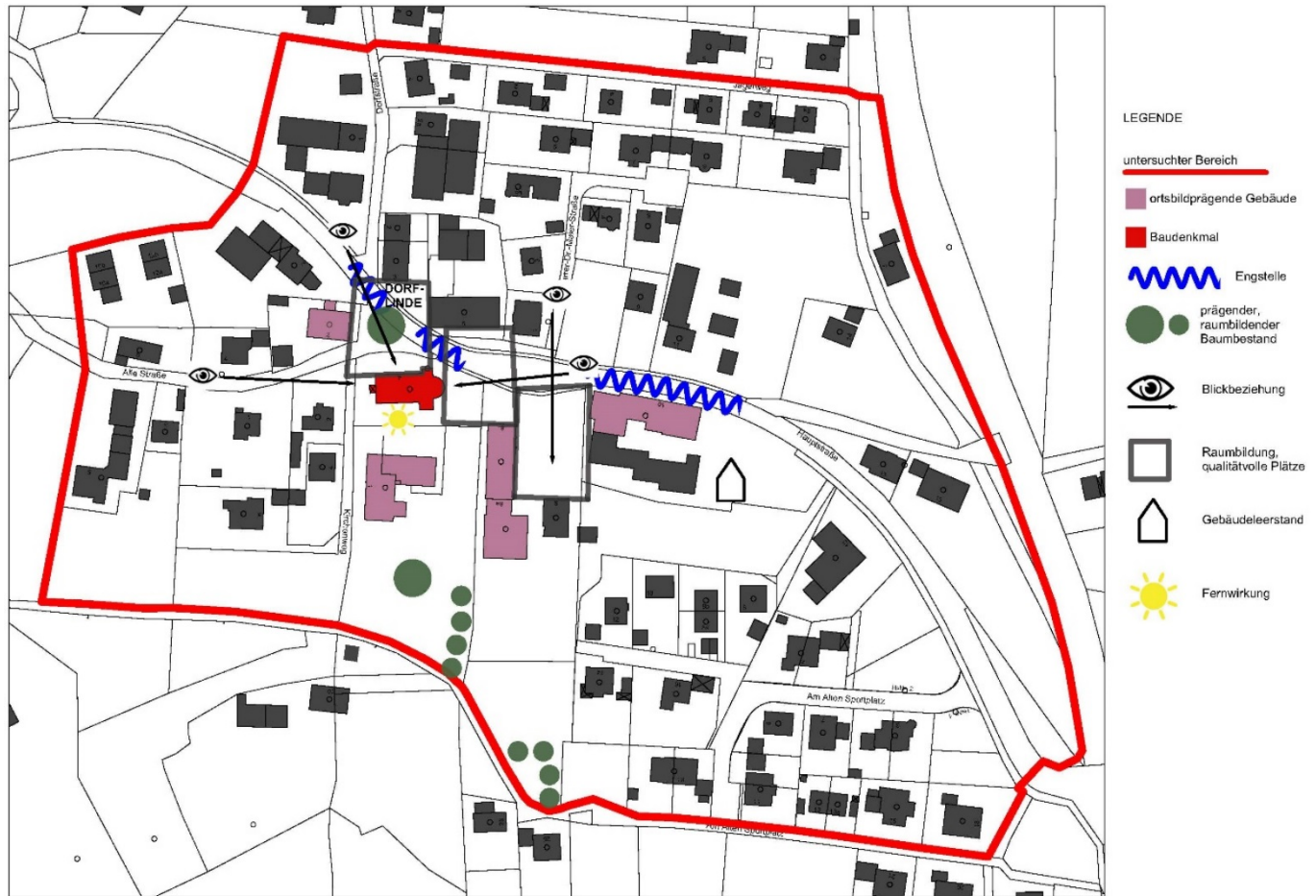


Abbildung 45: Bestand Ortsbild

Das Erscheinungsbild des Kernortes wird durch einige ortsbildprägende Gebäude bestimmt, wie z. B. dem Pfarrzentrum, dem ehemaligen Schulhaus mit angebautem Kinderkarten oder aber dem Gasthaus List.

Darüber hinaus ist die örtliche Kirche als Baudenkmal mit Fernwirkung zu verzeichnen.

Diverse Verengungen des Straßenraumes sorgen für Abwechslungen im Gefüge und lassen die anschließenden Plätze verstärkt als solche wirken. Es entsteht eine interessante Abfolge von Plätzen, deren Erhalt und Stärkung ebenfalls Priorität einzuräumen ist.

Diverse wichtige Blickbeziehungen gilt es zu erhalten bzw. zu stärken.

Als größter Leerstand stellt sich das zu einem Großteil ungenutzte List-Anwesen dar.



Abbildung 46: ortsbildprägende Dorflinde, Naturdenkmal



Abbildung 47: Straßenraum Hauptstraße Ortsmitte



Abbildung 48: Ortseingang aus Richtung Hainstetten
(Deggendorfer Str.)



Abbildung 49: Ortseingang aus Richtung Hengersberg



Abbildung 50: Anwesen List im Hintergrund, vorne unge-
ordneter Parkplatz / Brachfläche



Abbildung 51: Dorfplatz mit Brunnen

4.1.4 Siedlungstypen

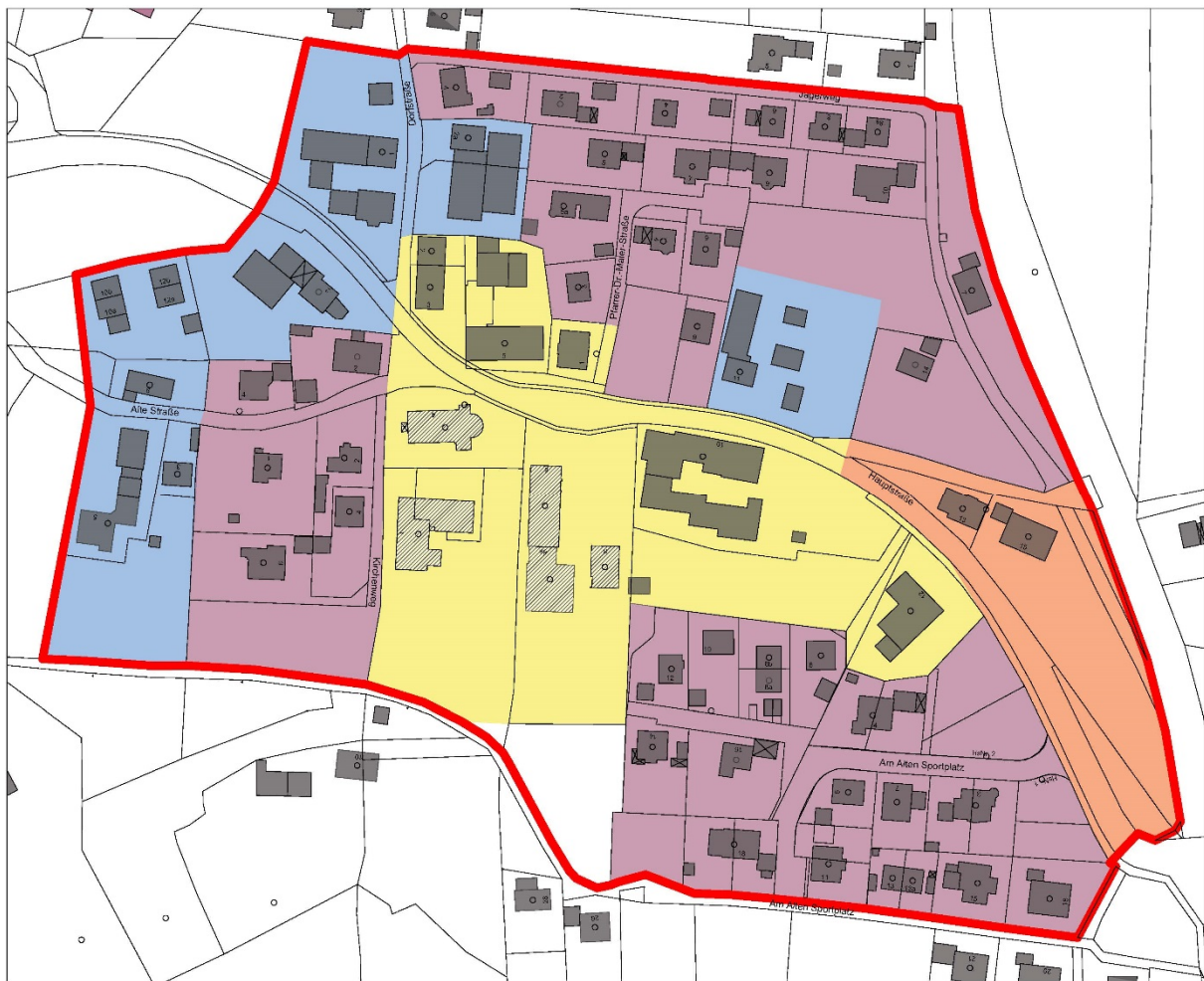


Abbildung 52: Siedlungstypen

- Dorfkern mit öffentlichen Räumen und Gebäuden, Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung, Gastwirtschaft und sozialen Einrichtungen
- Wohnsiedlung mit überwiegend Einfamilienhäusern und Doppelhäusern sowie großzügigen Grundstücken
- Wohnquartier mit Geschosswohnungsbauten
- Mischnutzungen Wohnen mit Gewerbe, Dienstleistung und Landwirtschaft

Das Untersuchungsgebiet ist im Prinzip geprägt durch 4 verschiedene Siedlungstypen:

Der Dorfkern ist geprägt von Nutzungsmischungen, wie etwa Wohnen, Dienstleistungen, Einzelhandel oder Gastwirtschaft. Zusätzlich gibt es noch diverse soziale Einrichtungen [Kindergarten, Kinderkrippe, Gemeindekanzlei, Kirche und Pfarrheim].

Am westlichen Rand sind Mischnutzungen aus Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft und Dienstleistungen vorhanden. Ein zusätzliches Mischgebiet befindet sich in der Dorfmitte. Dieses besteht aus einer Wohnnutzung mit Schreinerei. Letztere wird jedoch nicht mehr betrieben. Ein erneutes Erfüllen mit einer Nutzung ist erstrebenswert.

Am Dorfkern angelagert befinden sich reine Wohnsiedlungen, die überwiegend aus Einfamilienhäusern bestehen. Darüber hinaus lassen sich einige Doppelhäuser antreffen. Diese Siedlungsgebiete weisen große Grundstücke auf. Die Dichte ist somit in diesem Bereich relativ gering.

Der vierte Siedlungstyp lässt sich am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes vorfinden. Hier sind im Laufe der Jahre Geschößwohnungsbauen entstanden. Diese sind jedoch aus diversen Gründen als positiv zu bewerten. Zum einen wird ein enger Straßenraum gefasst, zum anderen stellen diese Gebäude eine Schallbarriere zur stark befahrenen Straße in Richtung Rusel [Hauptverbindung zum Bayerischen Wald] dar.

4.2 Grün- und Freiflächen / Landschaftsbild

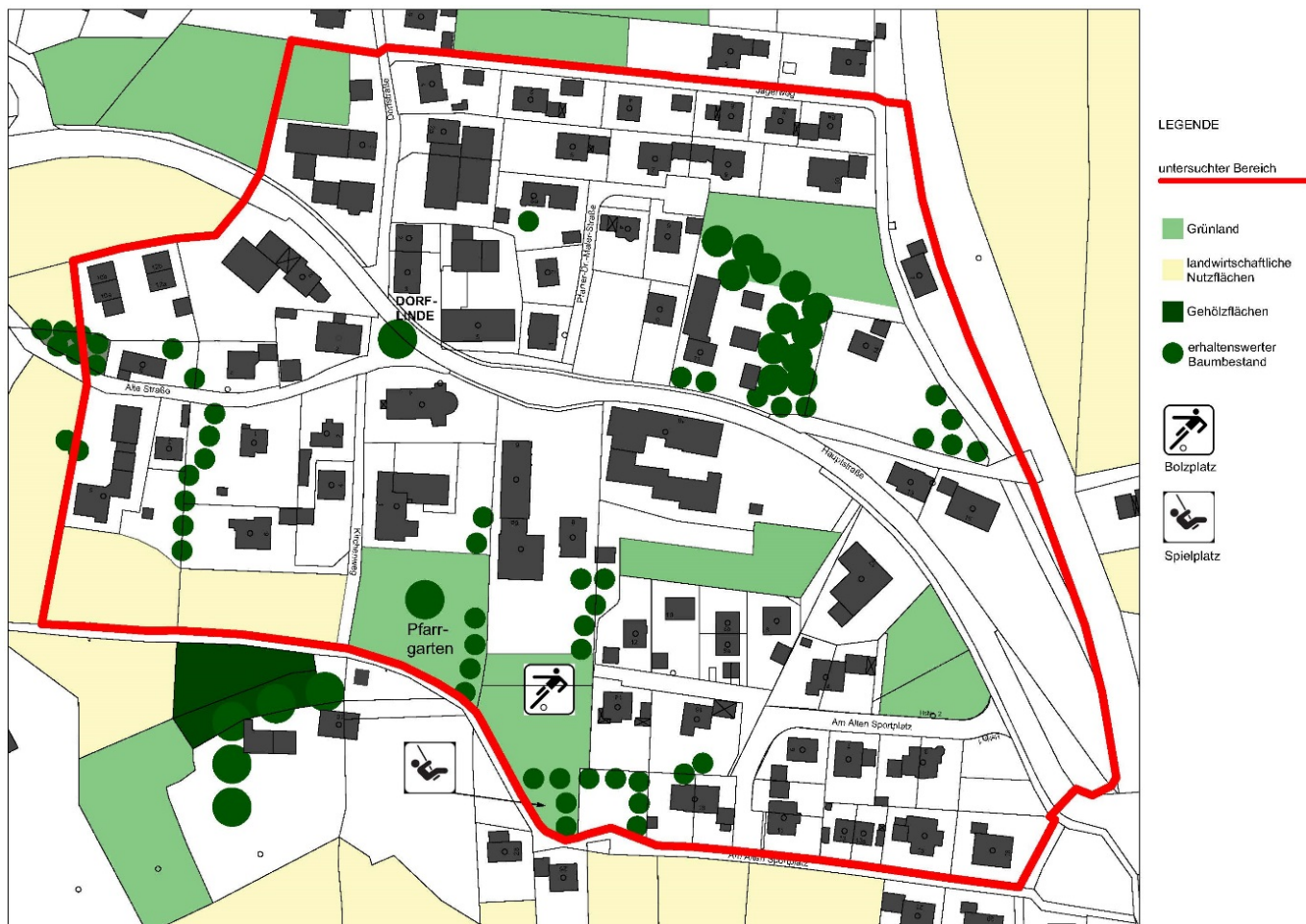


Abbildung 53: Bestand Grünstrukturen

Landschaftsstruktur

Folgende wesentliche Merkmale der Landschaftsstruktur prägen das Ortsbild von Schaufling:

- Nähe zum Naturraum des Bayerischen Waldes
- Lage in dem sowohl besiedelten als auch landwirtschaftlich genutzten „Lallinger Winkel“
- Begrenzung des Siedlungsraumes im Osten, Westen und Norden durch bewaldete Höhenzüge
- Offener Siedlungsrand im Süden

4.3 Freizeit und Tourismus

„Die touristische Entwicklung der Gemeinde Schaufling begann eigentlich relativ früh durch private Leistungsanbieter [Skiliftbetreiber usw.] auf der Rusel. Diese sogenannte „weiße Industrie“ konnte bereits in den 60er Jahren stets einen zuverlässigen Besucherstamm registrieren und ist bis heute vor allem in den Wintermonaten prägend für unsere Gemeinde. Auch das Anfang der

1900er Jahre erbaute „Lungensanatorium am Hausstein“ (heutige Asklepios-Klinik), welches Schaufling bereits früh bis weit über die Landkreisgrenzen hinweg bekannt machte und für stetig wachsende Besucherströme sorgte, hat die touristische Entwicklung der Gemeinde Schaufling ebenfalls frühzeitig maßgebend mitgeprägt.

Die geografische Nähe zur Großen Kreisstadt Deggendorf, sowie die Lage im touristisch ebenfalls bereits gut erschlossenen „Lallinger Winkel“ haben zur steten Weiterentwicklung des Tourismus in Schaufling ihr Übriges getan.

Aufgrund der **einzigartigen Lage sowie der optimalen Verkehrsanbindung** in einer **intakten Kulturlandschaft** spielt Schaufling heutzutage vor allem wegen seines **hohen Freizeitwertes mit den Winter- und Sommersportangeboten** auf der Rusel eine wichtige Rolle für die Tourismusregion Ostbayern.

Durch die vorhandenen sportlichen Anziehungspunkte (Langlaufzentrum Rusel, Wanderwegenetz, Golfplatz usw.) ist Schaufling zum **Ziel- und Mittelpunkt des sportlichen Tourismus im Landkreis Deggendorf geworden**.

Durch die **günstige geographische Lage** ist Schaufling nicht nur hervorragender Ausgangspunkt für alle Tagesausflüge in den Bayerischen Wald und **zu den regionalen Ballungszentren**. Die nur 10 km entfernte Kreisstadt Deggendorf als Einkaufsstadt mit ihrem vielfältigen Kultur- und Freizeitangebot ist ebenfalls ein attraktives Ausflugsziel.

Durch die **topografischen Gegebenheiten im Naturpark Bayerischer Wald** eignet sich Schaufling vor allem für Ferien und Wochenenderholung während des ganzen Jahres. Einen hohen Stellenwert über Bayerns Grenzen hinweg hat Schaufling mit der ansässigen „Asklepios-Klinik“, welche sich ebenfalls maßgeblich an der touristischen Weiterentwicklung der Gemeinde Schaufling beteiligt und auch zum Teil Gästezimmer anbietet.

Der Ort Schaufling ist geprägt durch den Tourismus.

Im Zeitraum seit 2010 ist ein stetiger Anstieg der Übernachtungen zu beobachten.

Im **Winter** bietet die Gemeinde Schaufling besonders für Langlauf beste Voraussetzungen im Bereich des „Skizentrum Rusel“. Geräumte Winterwanderwege für großartige Routen mit herrlicher Aussicht sowie winterliche Pferdeschlittenfahrten werden ebenfalls angeboten.

In den **Sommermonaten** lädt ein weitverzweigtes Wanderwegenetz rund um den Hausstein, auf der Rusel aber auch rund um den Ort Schaufling selbst zu wunderschönen Touren ein. Überraschend öffnet sich einem dabei immer wieder der unvergleichliche Blick in die Weite. Bei guter Witterung bis hin zu den Alpen. Die nebelfreie Mittelgebirgslage mit Naturschutzgebieten, ausgedehnten Wäldern und vor allem mit der reinen gesunden Luft des Bayerwaldes lässt einen dabei so richtig durchatmen.“⁴

⁴ Quelle: Homepage Gemeinde Schaufling

Übernachtungen in ausgewählten Gemeinden Bayerns im Jahr 2015

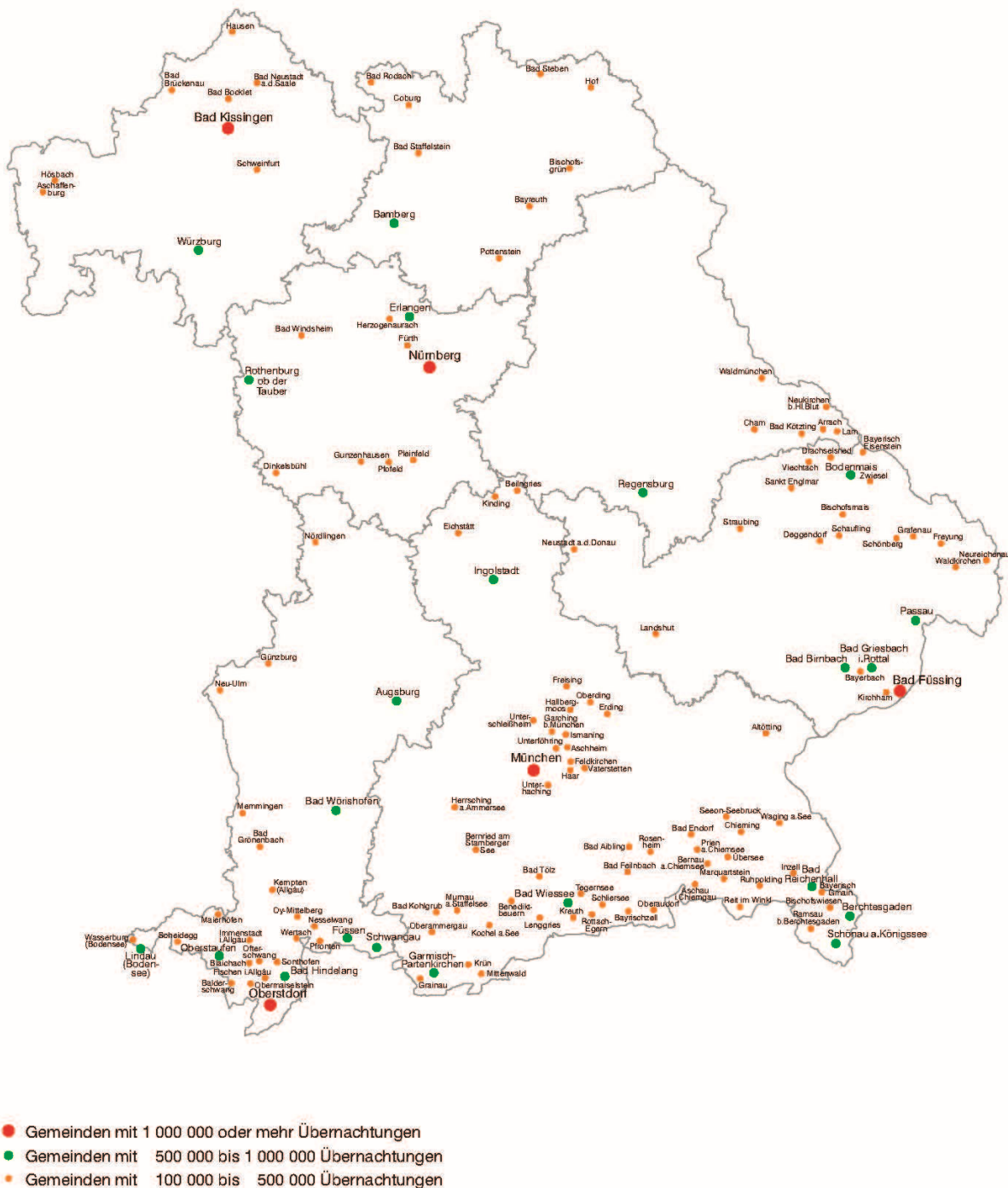
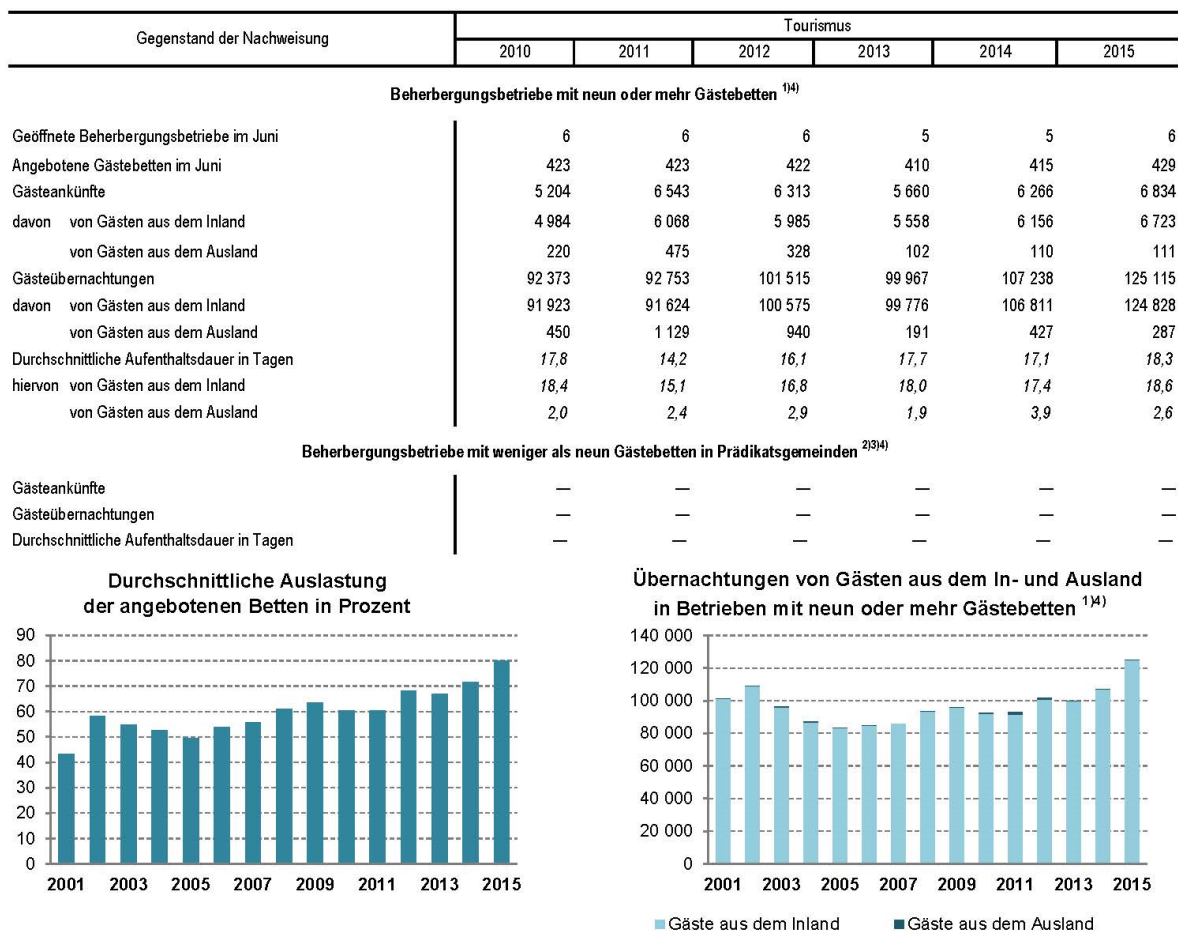


Abbildung 54: Übernachtungen in Bayern im Jahr 2015

Aus der o. a. Karte ist ersichtlich, dass Schaufling im Jahr 2015 über 100.000 Übernachtungen aufweisen konnte. Keiner der Nachbarorte oder der übrigen Orte der Verwaltungsgemeinschaft Lalling / Schaufling / Hunding / Grattersdorf konnte 2015 diese Anzahl an Übernachtungen vorweisen.



¹⁾ Ab 2006 einschließlich Campingplätze. - ²⁾ Einschließlich Privatquartiere.

³⁾ Mineral- und Moorbäder, Heilklimatische Kurorte, Kneippheilkurorte, Kneippkurorte, Luftkurorte und Erholungsorte.

⁴⁾ Ab 2012 zehn Gästebetten bzw. zehn Stellplätze bei Campingplätzen.

Abbildung 55: Übernachtungen in Schaufling 2001-2015

Im Jahr 2010 konnte Schaufling bereits 92.373 Übernachtungen aufweisen. Eine konsequente Steigerung der Zahlen (mit Ausnahme des Jahres 2013) bis ins Jahr 2015 ist aus der o. a. Tabelle ersichtlich. 2015 konnten 125.115 Übernachtungen verzeichnet werden. Es ist anzunehmen, dass in den nächsten Jahren diese Zahl weiter steigen wird.

Außerdem ist festzustellen, dass die Übernachtungsbetriebe in Schaufling durchwegs eine Größenordnung von neun Gästebetten und mehr aufweisen.

Nur ein verschwindend geringer Anteil der Übernachtungen ist durch Gäste aus dem Ausland vorzuweisen. Dieser Anteil ist auch seit dem Jahr 2001 relativ konstant geblieben.

Der größte Anteil der Gäste stammt somit aus dem Inland.

Laut der o. a. Grafik ist bei der Bettenauslastung in den letzten Jahren ebenfalls eine Steigerung zu verzeichnen. Eine Auslastung von 80% im Jahr 2015 legt die Vorhersage nahe, dass in absehbarer Zeit weitere Gästebetten benötigt werden.

4.4 Soziale Infrastruktur

Die Verteilung der Versorgungseinrichtungen in Schaufling weist eine Konzentration im Zentrum auf. Dort befinden sich der Kindergarten, die Kirche und das Pfarrzentrum mit Pfarrbüro, Pfarrsaal, Jugendraum und Gemeindebücherei. Im Pfarrzentrum befinden sich der Seniorenclub, die Mutter-Kind-Gruppe, die Ministranten, die Teenies und die katholische Landjugend.

Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs werden durch verschiedene Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Einzelhandelsgeschäfte gedeckt.

Auch ist für den kurz- und mittelfristigen Bedarf durch einen kleinen örtlichen Laden und unterschiedliches Gewerbe gesorgt.

Für medizinische Versorgung ist durch ein Versorgungskonzept „Junge Ärzte braucht das Land“ vom Staatsministerium in Bayern gesorgt. Dieses Konzept wird durch die Gemeinschaftspraxis, die sich auf vier Orte aufgeteilt hat, umgesetzt. Zwar befindet sich keine Praxis im Ort Schaufling, jedoch in Kirchberg, Rinchnach, Schöfweg und Lalling. Dadurch wird eine dauerhafte ärztliche Versorgung gewährleistet.

4.5 Wirtschaft und Arbeit

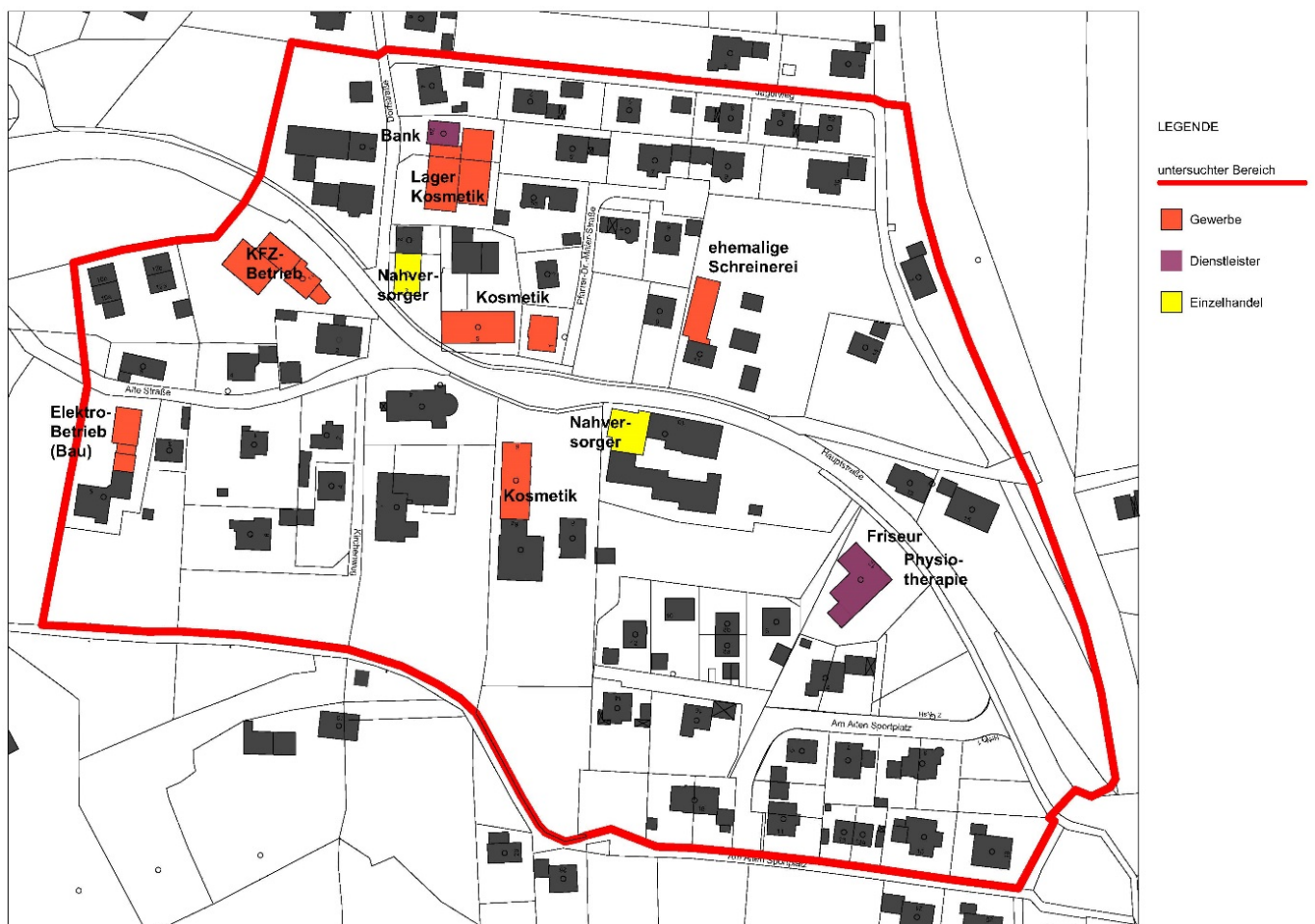


Abbildung 56: Bestand Gewerbe, Dienstleister und Einzelhandel

Beschäftigungsstruktur

Die größten Arbeitgeber in der Gemeinde Schaufling sind die Firma Dalton Cosmetics und die Asklepios Klinik, die nach dem Konkurs der Bavaria Klinik im Jahr 2012 rund 300 Mitarbeiter beschäftigte.

Zudem existierten im Jahr 1999 fünfundneunzig landwirtschaftliche Betriebe mit einer landwirtschaftlich genutzten Fläche von 985 ha. In Zentrum Schauflings werden die Kleingewerbe- bzw. Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe meist von den dortigen Bewohnern selbst betrieben.

Eine weitere Arbeitsstelle und willkommener Betrieb ist die Raiffeisenbank in Schaufling.

Pendlersaldo

„Der Saldo zwischen Ein- und Auspendlern ist nicht ganz ausgeglichen. Der Anteil der Einpendler ist etwas niedriger als der Anteil der Auspendler. Schaufling kann zwar als Wohn- und Arbeitsstandort begriffen werden, jedoch müssen auch viele Bewohner pendeln um ihre Arbeitsstelle zu erreichen.“⁵

4.6 Nutzungsgefüge

Versorgungs- und Wohnstandort

Der Ort Schaufling fungiert sowohl als Versorgungs- und Dienstleistungsstandort, als auch als Wohnstandort. Die durch den Kern verlaufende Hauptstraße bildet zusammen mit den abzweigenden Nebenstraßen das Rückgrat für die Versorgung des Ortes. Entlang der Hauptstraße befinden sich die wichtigsten Versorgungs- und Dienstleistungspunkte.

Wohnen im Grünen

Die Wohnquartiere gliedern sich an der Hauptstraße entlang an. Standortvorteile sind der hohe Grünflächenanteil, die guten Verkehrsanbindungen und die Nähe zur Kreisstadt Deggendorf.

Bildungseinrichtungen

Die Grundschule wurde mit der Grundschule in Lalling zusammengelegt. Dennoch hat Schaufling einen eigenen Kindergarten mit Kindergruppe. Für den Besuch einer weiterführenden Schule, wie Mittel- und Realschule, Gymnasium und Berufsschule, besteht jedoch die Möglichkeit in der näheren Umgebung.

Arbeitsstätten

Ein Großteil der Arbeitsplätze befindet sich in der Asklepios-Klinik oder bei Dalton Cosmetics. Die einzelnen Dienstleistungen und Einzelhandelsversorger werden meist von den Bewohnern selbst betrieben.

Freizeiteinrichtungen

Der hauptsächliche Anteil der Freizeitangebote geht auf die landschaftlichen Potenziale zurück. Es wird eine Menge an Sportaktivitäten im Freien geboten. Im Winter bietet die Gemeinde Schaufling ideale Voraussetzungen für Langlauf durch das „Skizentrum Rusel“. Weitere Angebote sind die geräumten Wanderwege und winterliche Pferdeschlittenfahrten.

Im Sommer kann man das gesamte Wanderwegenetz rund um den Hausstein, die Rusel aber auch rund um den Ort Schaufling nutzen.

⁵ Quelle: <https://www.deutschland123.de/schaufling-pendler-statistik>

Eine Besonderheit bei den Freizeitangeboten ist der Golfplatz auf der Rusel. Das Naturdenkmal „Dorflinde“ direkt im Ort ist ein großer Pluspunkt für Schaufling.

Medizinische Versorgung

In unmittelbarer Nähe, aber von überregionaler Bedeutung, befindet sich die Reha-Klinik [Asklepios-Klinik]. Für die alltägliche medizinische Versorgung ist im Ort jedoch keine Arztpraxis ansässig.

Kulturelle Einrichtungen

Die Vereine, Verbände und Institutionen Schauflings organisieren zahlreiche traditionellen Veranstaltungen und Festivitäten. Häufig finden diese im Pfarrzentrum statt, wie z.B. der Musikunterricht für Kinder. Auch befinden sich im Pfarrzentrum die örtliche Gemeindebücherei und ein Jugendraum, denn im Bereich der Jugendkultur gibt es diverse Angebote, wie z.B. die katholische Landjugend.

4.7 Dichte und Nachverdichtungspotential

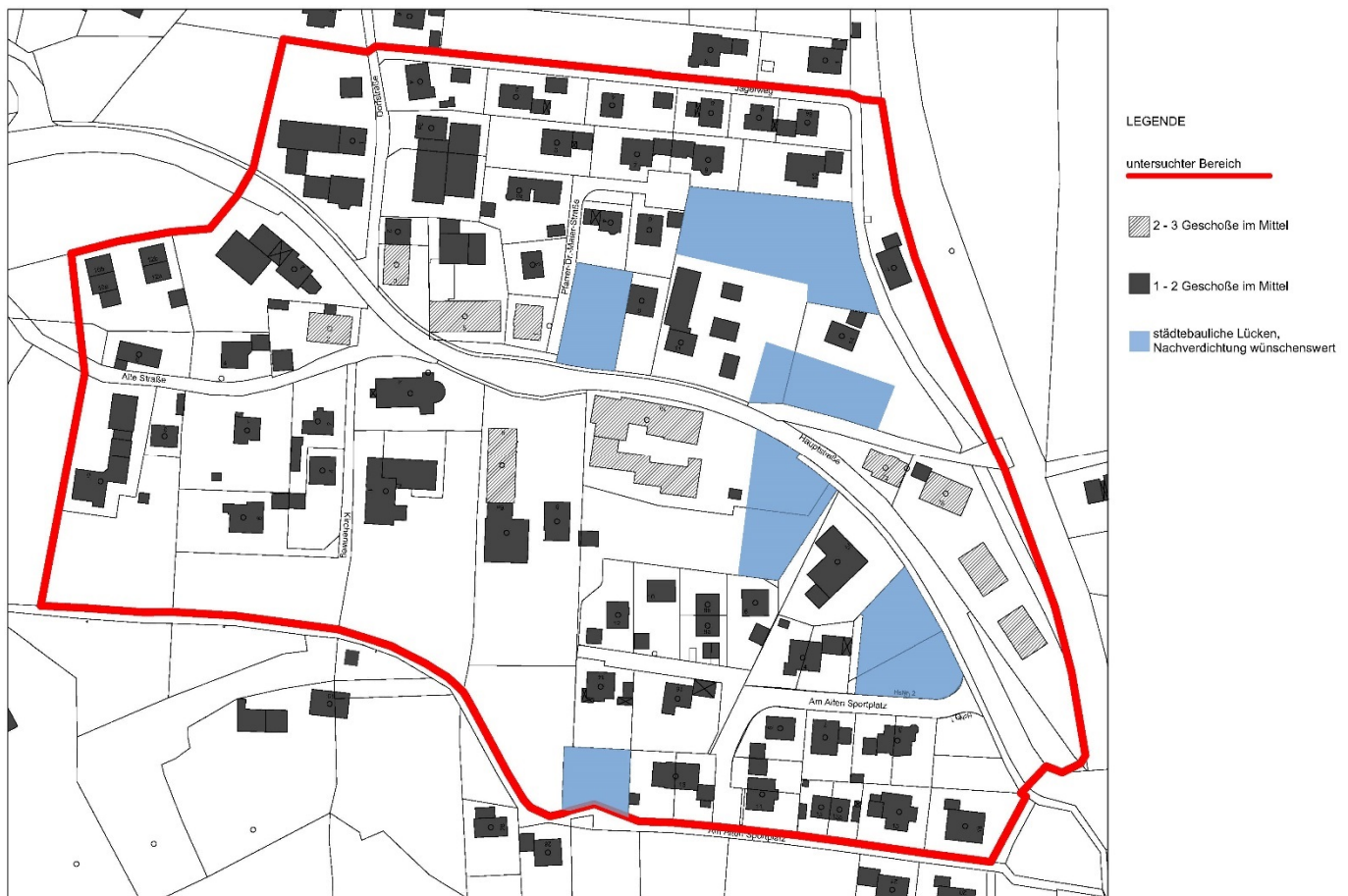


Abbildung 57: Flächen- / Nachverdichtungspotential

Wohnsiedlungen

In den reinen Wohnsiedlungen ist eine geringere Dichte vorzufinden. Die Grundstücke sind relativ groß. Auch die Geschossigkeit der Gebäude fällt hier geringer aus. Sie besteht im Schnitt aus ein bis zwei Vollgeschossen, oder einem Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß.

Ortskern

Hier nimmt die Dichte zu, was als positiv zu bewerten ist. Im Schnitt sind hier zwei bis drei Vollgeschosse vorzufinden.

Straßenraum an der Hauptstraße

Entlang des Straßenraumes der Hauptstraße ist ebenfalls eine Verdichtung zu verzeichnen, was sich positiv auf die Bildung des Straßenraumes auswirkt. Außerdem verhelfen die höheren Gebäude entlang des Straßenraumes den angrenzenden reinen Wohnsiedlungen zu einer besseren Schall-Abschottung. Ebenfalls als positiv zu bewerten sind die kürzlich fertiggestellten Geschosswohnungsbauten an der Straße entlang der Ostgrenze des Betrachtungsgebietes.

Städtebauliche Lücken

In der Osthälfte des Betrachtungsgebietes sind diverse Baulücken vorhanden, die es bevorzugt zu schließen gilt. Einer Nachverdichtung im Innenbereich ist gegenüber einer Außenentwicklung vorrangig zu gewähren.

4.8 Verkehrs- und Wegebeziehungen

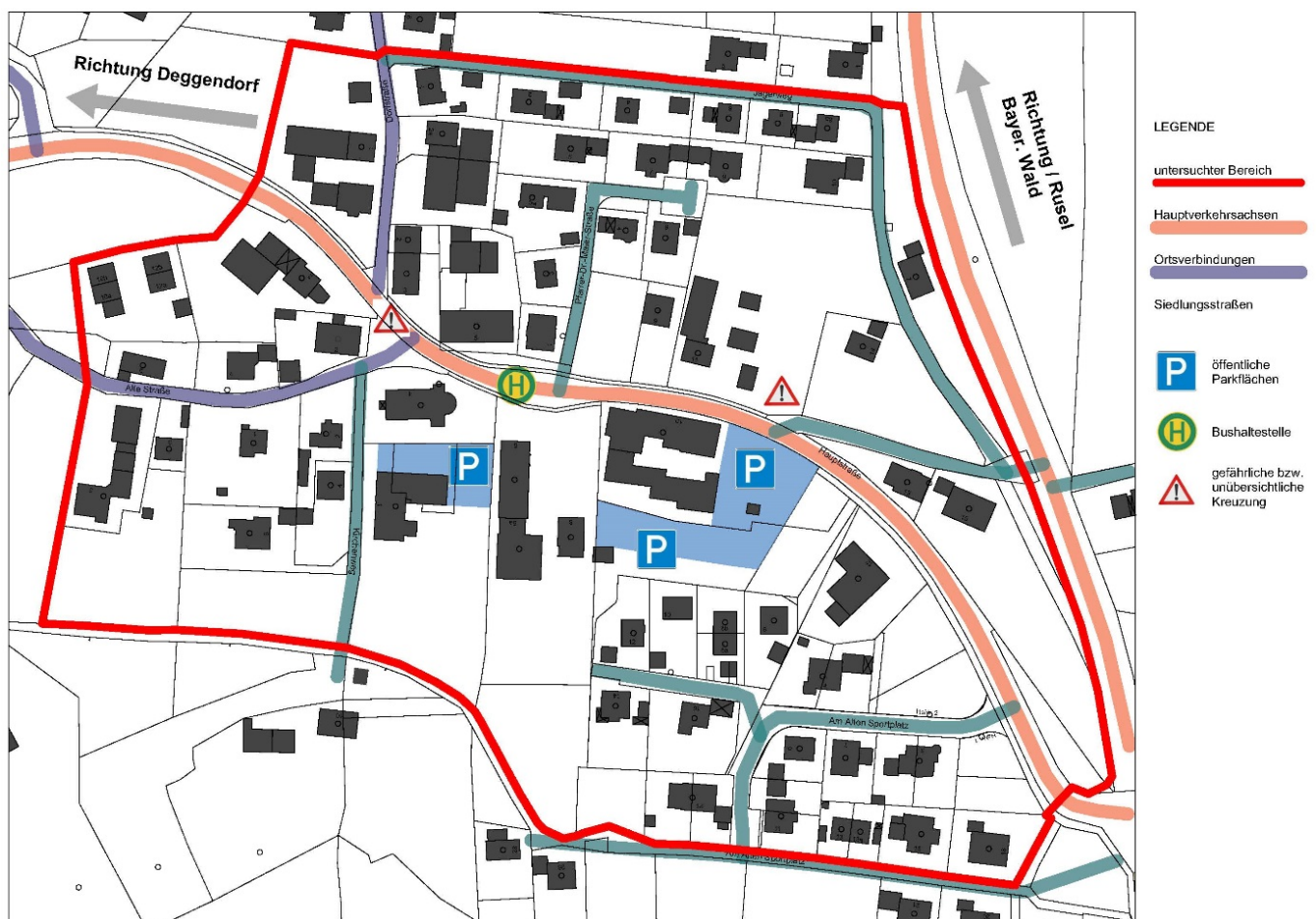


Abbildung 58: Bestand Verkehr- und Wegebeziehungen

Verkehr

Die Hauptverkehrsstraße in Schaufling ist die Gemeindestraße St 2133, die auch, wie die kleineren Straßen durch die einzelnen Orte, an den topographischen Gegebenheiten der verschiedenen Hangkanten orientiert ist. Über die St 2133 gelangt man nach Deggendorf und hat dort einen Ver-

kehrsanschluss an die A92 und A3. Über kleinere Straßen kann man die umliegenden Dörfer erreichen. Die wichtigste Kleinstraße ist die Querverbindung von der Rusel nach Schaufling, mit dem Anschluss über die neue Straße Gessnach – Prechhausen zur Straße Schönberg – Hengersberg, als Zubringer zur Autobahn Regensburg – Passau.

Innerörtliches Erschließungsnetz

Ausgehend von der Hauptstraße, die durch den Kern Schauflings verläuft, erschließen davon abzweigende Straßen die Wohngebiete.

Fuß- und Radverkehr

„Durch ein weitverzweigtes Wander- und Radwegenetz rund um den Hausstein, auf der Rusel und rund um den Ort Schaufling ist es möglich, das Gebiet des Bayerischen Waldes zu erkunden und zu genießen. Innerörtlich ist es ebenfalls möglich, die verkehrsführenden Straßen mit dem Fahrrad zu befahren; ein separates Radwegenetz gibt es jedoch nicht.“⁶

⁶ Quelle: <http://gemeindeschaufling.de/tourismus-in-der-gemeinde-schaufling/>

5 Stärken-Schwächen-Analyse

Basierend auf der Bestandaufnahme werden in der Bestandsbewertung die Defizite und Konflikte aufgezeigt und dargestellt. Anschließend werden die vorhandenen Stärken und Potentiale für das Planungsgebiet aufgezeigt.

5.1 Konflikte und Defizite



Abbildung 59: Konflikte und Defizite

Die im Rahmen der Analyse erarbeiteten Defizite und Konflikte werden nachfolgend erläutert:

Verkehrsstraßen als räumlich funktionale Zäsuren

Der Durchgangsverkehr auf der Hauptstraße bzw. der St 2133 wirkt als Barriere und trennt die nördlichen und südlichen Ortsteile voneinander ab. Die Verkehrsstrasse der Hauptstraße wirkt daher als starke Zäsur im Stadtgefüge. Es gibt keine Verbindung der Ortshälften, da die Hauptstraße komplett durch Schaufling verläuft.

Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum

Entlang der Hauptstraße befinden sich einige Bereiche mit ungenügender Aufenthaltsqualität bzw. Gestaltungsdefiziten.

Der Bereich des Anwesen List als zentraler Ort im Dorfkern ist aufgrund des sanierungsbedürftigen Gebäudekomplexes sowie seiner ungeordneten Freiräume (Parkplatz, Biergarten usw.) als Gestaltungsdefizit zu werten.



Abbildung 60: Anwesen List



Abbildung 61: unattraktiver Außenbereich Dorfladen sowie gefährlicher Kreuzungsbereich

Die einzigen Plätze im Ort mit höherer Aufenthaltsqualität entlang der Hauptstraße, sind der Platz der „Dorflinde“ gefolgt von der Kirche sowie der Dorfplatz mit Brunnen. Die Qualitäten des letzteren werden jedoch durch die daran anschließende Bebauung gemindert.

Auch mangelt es den Straßenräumen durch die Wohnsiedlungen an städtebaulicher Qualität.

Diffuse Stadträume

Im städtebaulichen Gefüge existieren in Schaufling relativ ungeordnete Räume, in denen der Übergang zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung meist unzureichend gestaltet ist. Die Gebäude stehen in keinem Bezug zueinander und sind unstrukturiert angeordnet. Die Straßenräume, die ohnehin relativ schmal sind, sind kaum räumlich gefasst.



Abbildung 62: Diffuser Straßenraum Ortsausgang in Richtung Hainstetten



Abbildung 63: Diffuser Straßenraum Anwesen List, schlechte Parkplatzsituation

Städtebauliche Lücken



Abbildung 64: Baulücke Baugebiet "Am Sportplatz I"



Abbildung 65: Baulücke Flur-Nr. 1057/4



Abbildung 66: Baulücke Flur-Nr. 1054

Unattraktive Ortseingänge

Stadteingänge sind die Visitenkarten eines Ortes. Die wichtigen und zentralen Entrées zum Ortskern, die Hauptstraße bzw. St. 2133 und die Ruselstraße, sind in keiner Weise als Ortseingangsmerkmal kenntlich. Dies deutet auf gravierende städtebauliche Mängel durch fehlende Raumkanten und eine verkehrsbezogene Gestaltung auf.



Abbildung 67: unattraktiver Ortseingang aus Richtung Hainstetten



Abbildung 68: unattraktiver Ortseingang aus Richtung Hengersberg / Kreisverkehr

Lärm

Der Lärm des Verkehrs entlang der Hauptstraße kann als erheblich eingestuft werden. Vor allem zu Zeiten des Berufsverkehrs kommt es zu einem massiven Verkehrsaufkommen in Richtung Deggen-dorf.

Mängel im Gebäudebestand

Das Anwesen List weist erhebliche Mängel im Gebäudebestand auf. Das Hauptgebäude ist dringend sanierungsbedürftig. Bei den noch bestehenden Nebengebäuden ist die vorhandene Bausubstanz zu untersuchen und auf eine Erhaltung zu überprüfen.



Abbildung 69: Blick auf die bestehenden Nebengebäude des Anwesen List



Abbildung 70: Blick auf das sanierungsbedürftige Hauptgebäude



Abbildung 71: vorhandener Saal



Abbildung 72: Dachgeschoß Hauptgebäude



Abbildung 73: vorhandener Gastraum

Gemengelagen und Brachflächen

In den städtebaulich relativ ungeordneten Gebieten im Norden des Dorfkerns hat sich eine Gemengelage aus Gewerbebetrieben und Wohnbebauung herausgebildet. Hier sind Brachflächen und untergenutzte Flächen entstanden.

5.2 Qualitäten und Potentiale

Neben den unter Ziffer 5.1 dargestellten Defiziten und Konflikten gibt es zahlreiche Qualitäten und Potentiale in Schaufling. In der Abbildung 74 werden die Qualitäten und Potentiale dargestellt und nachfolgend beschrieben.



Abbildung 74: Qualitäten und Potentiale

Historischer Ortskern

Schaufling besitzt aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten mit der Pfarrkirche (Baudenkmal), den großzügigen Freiflächen [bereits durch Maßnahmen der Städtebauförderung neugestaltet] um das ehemalige Schulgebäude in Verbindung mit dem Anwesen List, großes Potential im Ortskern. Die Qualitäten der städtebaulichen Situation gilt es zu erhalten und durch bauliche Maßnahmen [Sanierung und Neugestaltung Bereich Anwesen List mit Parkplatz] zu entwickeln und aufzuwerten.



Abbildung 75: Bereits neugestalteter Dorfplatz mit Brunnenanlage

Raumprägender Grünbestand

Die vorhandenen alten Gehölzbestände entlang der Hauptstraße – hervorzuheben ist die Dorflinde an der Pfarrkirche [Naturdenkmal] – sowie südlich des Dorfzentrums sind in ihrer Art und Ausprägung unbedingt zu erhalten.



Abbildung 76: Baumbestand südlich der Ortsmitte

Attraktive Engstellen im Straßenraum

Im Westen des Ortskerns wird aufgrund der Gebäudestellung ein sehr enger Straßenraum gebildet, der eine interessante Abfolge der Räume unterstützt und als westliches „Tor“ zum Dorfkern gesehen werden kann. Eine ähnliche Situation entsteht im Osten. Hier wird durch die Nähe des Anwesens List zur Hauptstraße ein sehr enger Straßenraum gebildet.

Kinderkrippe / Kindergarten

Der Kindergarten „St. Georg“ mit Kinderkrippe vor Ort sind wichtige Voraussetzungen zur Sicherung eines attraktiven Wohnstandortes für Familien.



Abbildung 77: Kindergarten "St. Georg" mit Freiflächen

Öffentliche Nahversorgung

Die vorhandenen Nahversorger tragen positiv zur Grundversorgung des Ortes bei. Die Sicherung der Grundversorgung ist vor allem im Hinblick auf die älteren Mitbürger und deren eingeschränkte Mobilität vorrangig als Ziel herauszuarbeiten.



Abbildung 78: Dorfladen Grassl & Fritsch



Abbildung 79: Gasthaus List mit Lebensmittelgeschäft "Um's Eck" mit Postfiliale

Zentrumsnahes Parken

Die vielen vorhandenen zentrumsnahen Parkplätze sind als positiv zu bewerten. Auch bei einer Um- / Neugestaltung des Dorfzentrums sollte eine bestimmte Anzahl an Parkplätzen eingeplant werden.



Abbildung 80: Zentrumsnahe Parkplätze



Abbildung 81: Parkplätze Bereich List

Gasthaus List

Die vorhandene Kubatur des Gasthauses List bietet ein großes Potential für kulturelle und gesellschaftliche Aktivitäten, auch wenn derzeit Mängel in der baulichen Substanz vorhanden sind.



Abbildung 82: Gasthaus List mit Biergarten

Freizeiteinrichtungen

Der bestehende Bolzplatz und Spielplatz in unmittelbarer Nähe zum Dorfzentrum sowie zur Siedlung sind als positiv für ein attraktives Wohnumfeld zu bewerten.



Abbildung 83: Bolzplatz



Abbildung 84: zentrumsnaher Spielplatz

Gebäude mit Entwicklungspotential

Das Gasthaus List bietet aufgrund seiner Kubatur und seiner Freiflächen neben der gewerblichen Nutzung für Gastronomie großes Entwicklungspotential für weitere Nutzungen:

- Räume für Vereine
- Räume für Gemeindeverwaltung
- Räumlichkeiten für Tourist-Info
- u.ä.



Abbildung 85: List Hauptgebäude



Abbildung 86: List Nebengebäude

Baudenkmal

„Die Kirche [Aktennummer D-2-71-148-2] zu Ehren der Vierzehn-Heiligen-Nothelfer mit dem Patrozinium zum Heiligen Georg, steht inmitten des Dorfplatzes neben einer imposanten Linde als Dorfmittelpunkt in Schaufling am Fuße der Rusel.“⁷



Abbildung 87: Pfarrkirche Schaufling

⁷ Quelle: <https://www.bayerischer-wald.de/Media/Attraktionen/Pfarrkirche-in-Schaufling>

6 HANDLUNGSFELDER UND ZIELE

6.1 Handlungsfelder

Für den Ort Schaufing wurden folgende Handlungsfelder definiert:

- Demographie, Soziales, Kultur und Freizeit
- Verkehr und Tourismus
- Einzelhandel, Wirtschaft und Dienstleistungen
- Städtebau, Architektur und Ortsbild

6.2 Ziele / Leitbilder

6.2.1 Demographie, Soziales, Kultur und Freizeit

Demographie:

- Z.D01: Abbau von Barrieren.
- Z.D02: Schaffung von Einrichtungen für „betreubares“ Wohnen [betreubares Wohnen = Betreuung möglich, aber kein „Muss“], Kurzzeitpflege, Seniorentagesstätte
- Z.D03: Entwicklung von neuen Wohnformen für Jung und Alt

Soziales

- Z.S01: Schaffung einer repräsentativen Gemeindekanzlei mit Sitzungssaal.
- Z.S02: Stärkung und Erhalt der sozialen Einrichtungen wie Pfarrzentrum, Bücherei, Benefiziatenhaus
- Z.S03: Bereitstellung von Sozialwohnungen in der jetzigen Gemeindekanzlei
- Z.S04: Ausweisung von kostengünstigem Bauland / Aktivierung von Leerständen für junge Familien

Kultur:

- Z.K01: Schaffung einer Freilichtbühne zur Stärkung des kulturellen Angebots.
- Z.K02: Gründung eines Kulturvereins.
- Z.K03: Neubau eines Kulturstadels / Bürgersaals für kulturelle Veranstaltungen

Freizeit:

- Z.F01: Zur Förderung der örtlichen Naherholung sollen die innerörtlichen Grünräume sowie die umliegenden Kultur- und Landschaftsräume gesichert und weiterentwickelt werden.
- Z.F02: Schaffung eines abtrennbaren Multifunktionsraums für die Vereine.
- Z.F03: Neugestaltung eines attraktiven Biergartens als Treffpunkt für Jung und Alt.
- Z.F04: Erhöhung des Freizeitangebotes z.B. durch Einsatz eines Busses für den Schwimmbadbesuch in Hengersberg.

6.2.2 Verkehr und Tourismus

Verkehr:

- Z.V01: Schaffung von Querungshilfen und Entschleunigung des innerörtlichen Verkehrs zur Steigerung der Verkehrssicherheit.
- Z.V02: Schaffung von sicheren Haltebuchten für die Schulbusse / öffentlichen Nahverkehr
- Z.V03: Gestaltung des öffentlichen Straßenraums
- Z.V04: Verbesserung der Anbindungen an Deggendorf und Nationalpark
- Z.V05: Schaffung von Ladestationen für E-Fahrräder und E-Autos

Tourismus:

- Z.T01: Schaffung von zentrumsnahen öffentlichen Toiletten.
- Z.T02: Aufwertung der Tourist-Info durch die Schaffung von neuen Räumlichkeiten.
- Z.T03: Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs.
- Z.T04: Förderung von Übernachtungsmöglichkeiten
- Z.T05: Aktivierung / Neuausrichtung Ruselhotel

6.2.3 Einzelhandel, Wirtschaft und Dienstleistungen

Einzelhandel:

- Z.E01: Die bestehenden Versorgungsangebote im Ort sollen gesichert und die Grundversorgung durch den vorhandenen Dorfladen gestärkt werden, ggf. durch eine Erweiterung.
- Z.E02: Hauptversorgungsstandort soll der Kern des Ortes bleiben. Dieser soll als Versorgungs- und Hauptzentrum der Gemeinde für das Umland nachhaltig gestärkt werden. Großflächigen Einzelhandelsstandorten am Ortsrand soll eine klare Absage erteilt werden, da sie nur eine Konkurrenz zu dem im Kern befindlichen Nahversorger darstellen und alle Aufwertungsstrategien zu Nichte machen würden.
- Z.E03: Erhalt des Nahversorgers im List-Anwesen.

Wirtschaft:

- Z.W01: Stärkung der ortsansässigen Handwerksbetriebe.
- Z.W02: Förderung der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben durch Bereitstellung / Aktivierung von Gewerbeflächen /-immobilien.
- Z.W03: Aktivierung von Leerständen für Co-Working-Spaces

Dienstleistungen:

- Z.DL01: Aufwertung der Tourist-Info.
- Z.DL02: Förderung der gesundheitlichen Infrastruktur zur Sicherung eines attraktiven Wohnstandortes.
- Z.DL03: Schaffung eines „Regionalen Schaufensters“ zur Vermarktung regionaler Produkte.
- Z.DL04: Neubau Bankgebäude an einem prominenteren Standort, weg vom angrenzenden Wohngebiet
- Z.DL05: Bereitstellung von Nahwärme aus einem zentral gelegenen Blockheizkraftwerk bzw. einer Hackschnitzel-Heisanlage.

6.2.4 Städtebau, Architektur und Ortsbild

Städtebau:

- Z.SB01: Die Wohnnutzung im Zentrum des Ortes soll gefördert werden. Neue Wohnbauflächenausweisungen am Rande des Ortes stellen dazu eine Konkurrenz und Gefährdung dar. Neue Wohnbauflächen sollen im Sinne eines innerörtlichen Entwicklungskonzeptes ausgewiesen werden.
- Z.SB02 Eine stärkere Verknüpfung der bestehenden Siedlungskörper mit den Landschaftsräumen steht als Ziel im Vordergrund. Durch ein erweitertes Wegenetz sollen die Wohnsiedlungen und Landschaftsräume besser miteinander verbunden werden
- Z.SB03: Nachhaltige und flächensparende Ausweisung von neuen Wohngebieten
- Z.SB04: Behutsame innerörtliche Nachverdichtung und Reaktivierung von Leerständen.
- Z.SB05: Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Architektur:

- Z.A01: Schaffung einer attraktiven Ortsmitte von der Kirche bis zum Gasthaus.
- Z.A02: Ortsgerechte und verträgliche Sanierung des List-Anwesens.

Ortsbild:

- Z.OB01: Aktivierung der Brachflächen und des Anwesen List im Ortskern zur Stärkung der Ortsmitte.
- Z.OB02: Erhalt der innerörtlichen Grünstrukturen mit hoher Wertigkeit für das Ortsbild.
- Z.OB03: Aufwertung der Straßenräume und Ortseingänge durch Neugestaltung / Baumpflanzungen.

7 Entwicklungskonzept und Maßnahmen

Zur Konkretisierung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde ein Maßnahmenkatalog erstellt. Hier werden konkrete Maßnahmen beschrieben, Schätzkosten angeführt, Fördermöglichkeiten aufgezeigt sowie mit einem Umsetzungshorizont und -Prioritäten versehen.

Der Maßnahmenkatalog gliedert sich in die während des Planungsprozesses erarbeiteten Handlungsfelder.

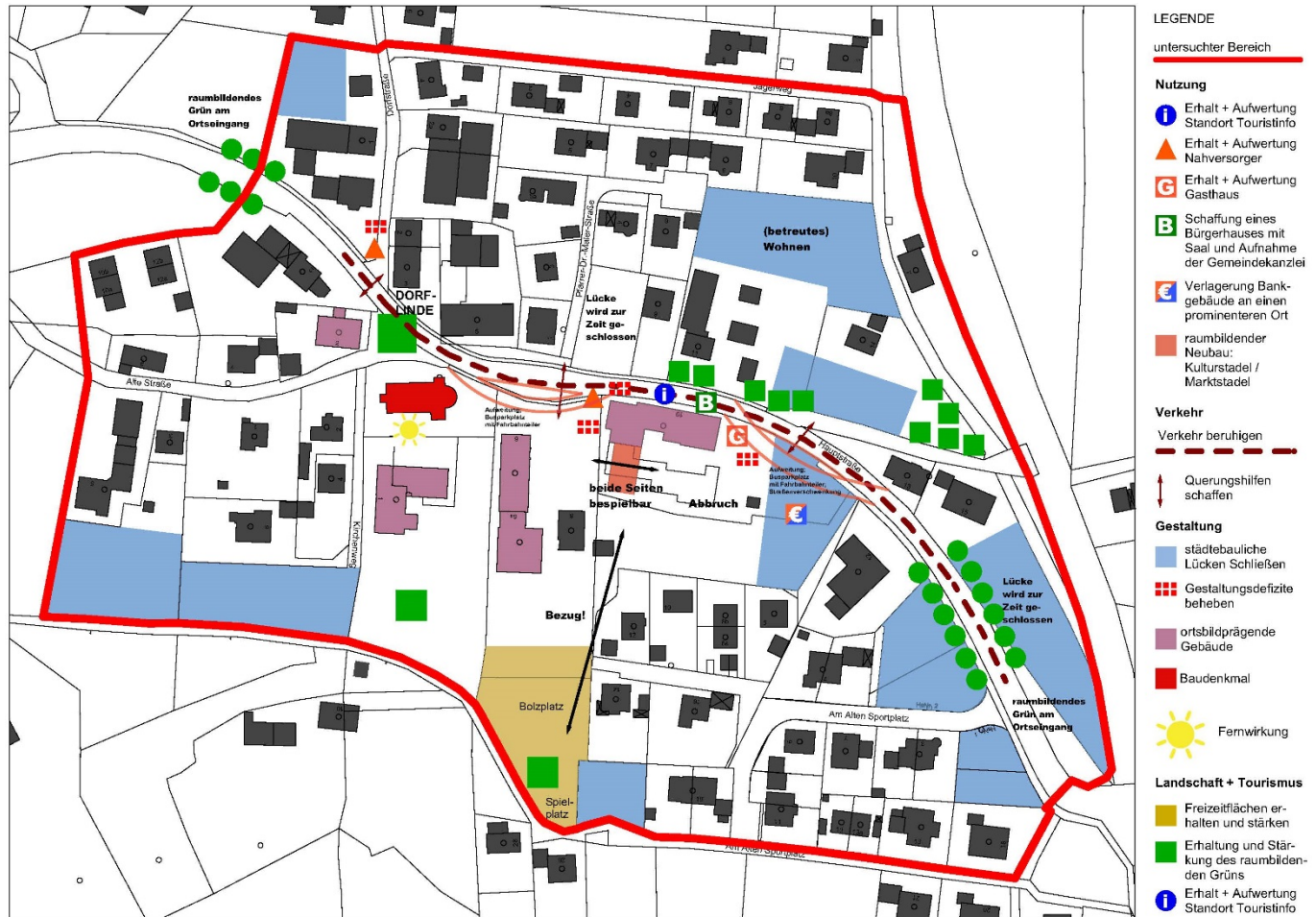


Abbildung 88: Entwicklungskonzept und Maßnahmen

7.1 Prioritäten

Es werden drei Prioritäten definiert:

- Priorität 1: Maßnahmen, die zwingend für die Zielsetzung des ISEK erforderlich sind
- Priorität 2: Maßnahmen, die für die Zielsetzung des ISEK erforderlich sind
- Priorität 3: Maßnahmen, die als nicht zwingend für die Erreichung der Zielsetzung des ISEK erachtet wird

7.2 Umsetzungszeithorizonte

Bei der Umsetzung der Maßnahmen werden nachfolgende Zeithorizonte definiert:

- Kurzfristige Maßnahmen, die im Zeitraum von einem bis drei Jahren umgesetzt werden können
- Mittelfristige Maßnahmen, die im Zeitraum von vier bis sechs Jahren begonnen bzw. realisiert werden können
- Langfristige Maßnahmen, die voraussichtlich frühestens ab sieben Jahren oder später umsetzbar sind

7.3 Kostenschätzung

Die angegebenen Kosten sind nur als grober Kostenrahmen zu verstehen. Bei vielen Werten handelt es sich um Schätzungen, die auf Erfahrungswerten aus vergleichbaren Projekten beruhen.

8 Maßnahmenkatalog

1. Handlungsfeld Städtebau / Architektur / Ortsbild					
Nr.	Beschreibung	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
1	Reaktivierung der Ortsmitte mit Sanierung des zentralen List-Anwesens sowie Neugestaltung der umliegenden Brachflächen				
1.1	Prüfung und Einschätzung der vorhandenen Gebäudesubstanz des List-Anwesens unter Berücksichtigung zukünftiger Nutzungen ▪ Hauptgebäude mit Gasthaus, Einzelhandel und Touristinfo ▪ bestehende Nebengebäude	1	kurzfristig	10.000,- €	60 % Stbau 40 % Gmde
1.2	Durchführung der Objektplanung nach vorheriger Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes unter Einbeziehung der Bürger und zukünftigen Nutzer. ▪ Gasthaus für 60 – 80 Personen ▪ Nahversorger + Bäcker + Metzger + Post ▪ Wohnung für Pächter des Gasthauses ▪ Saal und Räumlichkeiten für Vereine, multifunktional nutzbar, Gr. 300 Personen + x ▪ Öffentliche WCs ▪ Tourist-Info ▪ Gästezimmer ▪ Verwaltung, 2 Büros + Sitzungssaal ▪ Biergarten 80 – 100 Personen ▪ Kultur- / Marktstadel	1	kurzfristig	350.000,- €	60 % Stbau 40 % Gmde
1.3	Bauliche Umsetzung der Ergebnisse der Objektplanung für das List-Anwesen (Gebäude)	1	kurz- / mittelfristig	2.000.000,- €	60 % Stbau 40 % Gmde

1. Handlungsfeld Städtebau / Architektur / Ortsbild					
Nr.	Beschreibung	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
1.4	Bauliche Umsetzung der Ergebnisse der Objektplanung für das List-Anwesen (Freianlage), Neugestaltung eines Biergartens, Neuanlage von zentrumsnahen Parkplätzen	1	kurz- / mittelfristig	400.000,- €	60 % Stbau 40 % Gmde
1.5	Prüfung und Planung von Haltebuchten entlang der Hauptstraße zur Erhöhung der Verkehrssicherheit in Abstimmung mit dem staatlichen Straßenbauamt	2	mittelfristig	50.000,- €	Gmde / SBA
1.6	Bauliche Umsetzung der Planungsergebnisse gem. Pkt. 1.5	2	mittelfristig	150.000,- €	Gmde / SBA
1.7	Planung des öffentlichen Straßenraums entlang der Hauptstraße unter Berücksichtigung folgender Nutzungsanforderung: ▪ Barrierefreiheit ▪ Verkehrsberuhigung ▪ Querungshilfen ▪ Straßenbegleitgrün	2	mittelfristig	80.000,- €	Gmde / SBA / StBau
1.8	Bauliche Umsetzung der Planungsergebnisse gem. Pkt. 1.7	2	mittelfristig	350.000,- €	Gmde / SBA / StBau
1.9	Planung und Umsetzung eines Neubaus für zentrumsnahes „betreubares“ Wohnen	3	langfristig		Private / Investor / Gmde
1.10	Umnutzung der jetzigen Gemeindekanzlei in Sozialwohnung	2	mittelfristig	50.000,- €	Gmde
1.11	Aufbau eines Leerstands- und Flächeninformationssystems mit Erfassung von Leerständen und Unterstützung der Eigentümer bei der Entwicklung von Nachnutzungskonzepten, Aufbau einer Grundstücksbörse, ggf. Schaffung von Baurecht	2	mittelfristig	jährlich ca. 5.000,- €	Gmde
1.12	Innerörtliche Nachverdichtung ▪ Erwerb von Baulücken durch die Gemeinde ▪ Vermittlung von Baulücken durch die Gemeinde	2	mittel- / langfristig		Gmde
1.13	Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch Inanspruchnahme entsprechender Förderprogramme	2	mittel- / langfristig		Gmde

2. Handlungsfeld Einzelhandel / Wirtschaft / Dienstleistung					
Nr.	Beschreibung	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
2.1	Sicherung der örtlichen Nahversorgung	1	mittelfristig	-	
2.2	Erhalt / Wiederbelebung der örtlichen Gastronomie durch Sanierung Gasthaus	1	kurz- / mittelfristig	-	Gmde

2. Handlungsfeld Einzelhandel / Wirtschaft / Dienstleistung

Nr.	Beschreibung	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
	List und Verpachtung an einen geeigneten Pächter				
2.3	[Re]Aktivierung von Gewerbeimmobilien und konzentrierte gewerbl. Entwicklung - Folgenutzung des Bankgebäudes - Folgenutzung für ehem. Schreinerei - Erweiterung bestehender Gewerbeflächen	2	mittelfristig	-	Privat / Gmde
2.4	Schaffung von Räumlichkeiten für regionales Schaufenster sowie Kooperation der Produzenten: - Regionales Schaufenster im List-Anwesen ggf. in Zusammenarbeit der Tourist-Info - Zusammenschluss der örtlichen / regionalen Produzenten - Aushängeschild für den „Lallinger Winkel“	2	mittelfristig	-	Gmde / Privat
2.5	Schaffung eines öffentlichen Netzes zur Nahwärmeversorgung, ggf. untergebracht in einem zentral gelegenen Neubau beim List-Anwesen	2	mittelfristig	In Abhängigkeit von der Größe der Anlage, Reichweite des Netzes und Kubatur des Gebäudes, jedoch mindestens 1,5 Mio €	Gmde / Privat

3. Handlungsfeld Demographie / Soziales / Kultur / Freizeit

Nr.	Beschreibung	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
3.1	Schaffung eines Bürgerhauses mit multifunktional nutzbarem Saal	1	kurz- / mittelfristig	siehe Pkt. 1.3	siehe Pkt. 1.3
3.2	Verlagerung der Gemeindekanzlei: - Gestaltung einer repräsentativen Gemeindeverwaltung - Barrierefreier Zugang zur Gemeindeverwaltung	1	kurz- / mittelfristig	siehe Pkt. 1.3	siehe Pkt. 1.3
3.3	Neubau „betreubares“ Wohnen im Hinblick auf den demographischen Wandel der Bevölkerung	3	langfristig		siehe Pkt. 1.9
3.4	Schaffung einer Öffentlichen Toilette: Standort: bestehende Gemeindekanzlei oder List-Anwesen	2	mittelfristig	25.000,- €	60 % Stbau 40 % Gmde
3.5	Schaffung eines Seniorencafes durch Integration im Dorfladen			20.000,- €	privat
3.6	Erhalt der innerörtlichen Freizeitflächen (Bolzplatz, Spielplatz):	1	kurzfristig	10.000,- €	60 % Stbau 40 % Gmde

3. Handlungsfeld Demographie / Soziales / Kultur / Freizeit					
Nr.	Beschreibung	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
	- Erhalt / Ergänzung der Spielgeräte - Schaffung eines Grillplatzes für Jugendliche				
3.7	Erhaltung und Stärkung des raumbildenden Grüns - bei Verlust Nachpflanzungen - zusätzliche Pflanzungen im Bereich des öffentlichen Grüns	3		jährlich 3.000,- €	Gmde
3.8	Pflanzung von Straßenbegleitgrün an den Ortseingängen - auf öffentlichen / privaten Grund - Dialog mit Eigentümern	1	kurzfristig	5.000,- €	Gmde
3.9	Gründung eines Kulturvereins zur Sicherung eines kulturellen Angebotes in Kooperation mit der Tourist-Info	2	mittel- / langfristig		Privat

4. Handlungsfeld Verkehr / Tourismus					
Nr.	Beschreibung	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
4.1	Verkehrsberuhigung entlang der Hauptstraße mit optischer und gestalterischer Verengung des Straßenraums [z.B. Baumtor, Fahrbahnteiler u.ä.] - Ortseingang West - Ortseingang Ost	2	mittelfristig	120.000,- €	SBA / Gmde
4.2	Schaffung von sicheren und erkennbaren Querungsbereichen: - Bereich Dorfladen Grassel & Friedel / Dorflinde - Bereich List-Anwesen - Bereich östlich List-Anwesen	2	mittelfristig	60.000,- €	Gmde / SBA / StBau
4.3	Herstellung der Barrierefreiheit Untersuchung des gesamten Ortsbereichs öffentlich / privat	3	mittel- / langfristig		Gmde / SBA / StBau
4.4	Erhalt / Aufwertung Standort Touristinfo - Gestaltung einer attraktiven und zentral verorteten Touristinfo - Neubau / Integration List-Anwesen	2	kurz- / mittelfristig		60 % Stbau 40 % Gmde
4.5	Aufweitung Bushaltestellen mit Fahrbahnteiler - vorlaufende verkehrsplanerische Untersuchung erforderlich - Abstimmung mit dem SBA	2	mittel- / langfristig		Gmde / SBA / StBau
4.6	Ausbau der Kooperation mit der Asklepios-Klinik hinsichtlich: Übernachtungsmöglichkeiten für Besucher	3	mittel- / langfristig		Gmde / Klinik

4. Handlungsfeld Verkehr / Tourismus					
Nr.	Beschreibung	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
	- Gastronomie-Angebot - Angebot kultureller Veranstaltungen für Besucher und Patienten				
4.7	Ausbau des touristischen Angebots: - Ausbau Übernachtungsmöglichkeiten - Ausbau Rad- / Wanderwegnetz - Aufbau eines einheitlichen Beschilderungskonzeptes - Schaffung einer E-Ladestation für Fahrräder - Ausbau öffentlicher Nahverkehr	3	mittel- / langfristig	25.000,- € 10.000,- €	Privat überregional Gmde Gmde überregional
4.8	Erhalt wichtiger kultureller Elemente wie Pfarrkirche, Dorflinde	3	dauerhaft		Gmde / Kirche

9 Initialprojekt „Dorfzentrum Schaufling mit Sanierung Gasthaus List“

Das Gasthaus List liegt mitten im Dorfkern und bildet ein zentrales Element des öffentlichen Lebens.

Im Gebäude sind diverse Nutzungen untergebracht. Neben dem traditionellen Wirtshaus beherbergt der Bau einen Metzgereiladen, die Tourist-Info und einen Nahversorger mit Postfiliale. Im Obergeschoß sind ein Veranstaltungssaal, sowie ein abgetrennter Barbereich untergebracht. Die Wohnung des Wirtes, sowie diverse Abstellräume befinden sich im Dachgeschoß. Das Hauptgebäude wurde im Laufe der Jahre mehrere Male erweitert bzw. umgestaltet.

Zum Ensemble „List-Anwesen“ gehören diverse Nebengebäude, die gemeinsam mit dem Hauptgebäude einen Hof bilden, der jedoch aufgrund seiner Ausformung und Größe eine eher geringere Aufenthaltsqualität aufweist. In den besagten Nebengebäuden, die momentan schon als Leerstand zu betrachten sind, waren früher die Schlachträume der zugehörigen Metzgerei, sowie Räumlichkeiten für Vereine untergebracht. Teilweise befinden sich die Nebengebäude in einem desolaten Bauzustand.

Das Gasthaus List ist aktuell von der Schließung bedroht, wobei ein bevorstehender Verkauf des Anwesens auch eine Bedrohung für den Erhalt der weiteren untergebrachten Einrichtungen bedeuten würde.

Bei einem Verkauf an einen Privatanleger hätte die Gemeinde keinen Einfluss auf den Erhalt der für die Bevölkerung wichtigen Institutionen mehr. Um eine Steuerungsmöglichkeit seitens der Gemeinde zu erhalten, wurde beschlossen, das Areal zu erwerben. Dabei war von vornherein klar, dass aufgrund des Gebäudezustandes und diverser anderer Faktoren, wie z. B. Ertüchtigung des baulichen Brandschutzes oder Schaffung der Barrierefreiheit, hohe Investitionen notwendig werden

würden. Mit diesem Erwerb entsteht zwangsläufig ein Projekt, das als Initialprojekt betrachtet werden kann. Dieses Initialprojekt ist ohne Zweifel als das wichtigste anzusehen, da ein Erhalt der beherbergten Institutionen zwangsläufig mit dem Fortbestand des öffentlichen dörflichen Lebens einhergeht.

9.1 Die Nutzungsanforderungen

Die Nutzungsanforderungen wurden in mehreren Arbeitskreissitzungen erarbeitet. Ergänzend fanden die Ergebnisse aus der durchgeführten Bürgerbefragung Berücksichtigung. Folgender Konsens wurde durch die Planer in enger Abstimmung mit der Verwaltung und dem Arbeitskreis festgelegt:

Anforderungen:

- Gasthaus für 60 – 80 Personen
- Nahversorger + Bäcker + Metzger + Post
- Wohnung für Pächter des Gasthauses
- Saal und Räumlichkeiten für Vereine, multifunktional nutzbar, Gr. 300 Personen + x
- Öffentliche WCs
- Tourist-Info
- Gästezimmer
- Verwaltung, 2 Büros + Sitzungssaal
- Biergarten 80 – 100 Personen
- Abtrennung einer Parzelle zur zentralen Situierung der Raiffeisenbank mit der möglichen Aufnahme eines Dienstleisters und Wohnraum. Diese Abtrennung soll im östlichen Bereich des List-Anwesens erfolgen. Entsprechende Verhandlungen mit der Raiffeisenbank haben bereits stattgefunden.

Durch die Planer wurden diverse Möglichkeiten untersucht, das Raumprogramm unter Berücksichtigung städtebaulicher und architektonischer Aspekte umzusetzen. Im Folgenden werden fünf Varianten näher erläutert, wobei allen fünf Varianten eine Grundidee gemein ist: Aufgrund des teilweise desolaten baulichen Zustandes der Nebengebäude und der unbefriedigenden städtebaulichen Situation sollen die Nebengebäude komplett abgebrochen werden. Anschließend soll eine Neuordnung des Raumes erfolgen. Hierbei soll als raumgliederndes Element ein „Bürgerstadel“ neu errichtet werden. Er dient durch seine Nord-Süd-Erstreckung aus städtebaulicher Sicht zur Raumtrennung zwischen dem vor Kurzem bereits sanierten Dorfplatz und dem neu zu errichtendem Biergarten. Das multifunktional ausgelegte Saalgebäude soll für jegliche Art von Nutzung geeignet sein. Es können u. a. Bürgerversammlungen abgehalten werden. Touristisch ausgelegte Veranstaltungen sind ebenfalls denkbar. Darüber hinaus soll jede Art von kultureller Veranstaltung möglich sein. Eine kommerzielle Nutzung des Bürgerstadels ist ebenfalls möglich. So sind etwa Veranstaltungen wie Hochzeitsfeiern etc., die durch den Pächter des Wirtshauses durchgeführt werden, denkbar. Eine vergleichbare Räumlichkeit ist in Schaufling momentan nicht vorhanden.

Darüber hinaus soll der Stadel die beiden angrenzenden Plätze bespielen können. Eine großzügige Öffnung zu beiden Seiten hin ist denkbar, so dass bei jeglicher Art von Open-Air-Veranstaltung eine Verknüpfung von Außen- und Innenraum möglich ist. Der Stadel kann dabei beispielsweise als Bühne verwendet werden.

Die geplante Nutzungsstruktur des zu sanierenden Hauptgebäudes ist ebenfalls eine Gemeinsamkeit bei allen fünf untersuchten Varianten:

Folgende bereits vorhandene Nutzungen sollen im Hauptgebäude erhalten bleiben:

- das Wirtshaus
- die Tourist-Info
- die Wohnung des Wirtshaus-Betreibers.

Eine Umstrukturierung innerhalb des Gebäudes ist hierbei möglich. Aufgrund behördlicher und gesetzlicher Auflagen, wie zum Beispiel der Ertüchtigung des baulichen Brandschutzes, der Umsetzung eines Konzeptes zur Erreichung einer Barrierefreiheit etc. wird diese Umstrukturierung wahrscheinlich sogar unumgänglich.

Folgende Nutzungen werden zusätzlich ins Hauptgebäude aufgenommen:

- die Gemeindekanzlei. Der Auslagerung aus dem wenig repräsentativen, sehr unauffälligen, eher einem Wohngebäude gleichenden Gebäude mit eingeschränktem Platzangebot ist Priorität einzuräumen.
- Gast- oder Fremdenzimmer im Obergeschoß (Anzahl und Größenordnung je nach vorhandenem „Rest“-Raumangebot)

Folgende Nutzungen werden aus dem Hauptgebäude ausgelagert:

- Die Nahversorgung (Lebensmittelladen mit Bäckereiabteilung und der Metzgereiladen)
- Der im Obergeschoß angesiedelte, nicht barrierefrei Veranstaltungssaal

Eine weitere Gemeinsamkeit aller fünf untersuchter Varianten ist im Bereich der ehemaligen Gemeindekanzlei, angrenzend an den Dorfplatz, zu finden. Hier besteht die Möglichkeit, eine barrierefreie öffentlich zugängliche WC-Anlage einzurichten. Durch eine Auslagerung des sehr engen Sitzungsraumes im Obergeschoß der vorhandenen Gemeindekanzlei kann Raum zur Aufnahme von sozialen Wohnflächen geschaffen werden. So kann beispielsweise eine Wohnung zur temporären Beherbergung Obdachloser dienen.

Die fünf untersuchten Varianten haben zwar, wie bereits oben näher erläutert, diverse Gemeinsamkeiten in der Nutzungsstruktur, unterscheiden sich aber grundlegend voneinander. Die einzelnen Unterschiede sollen im Folgenden näher erläutert werden.

9.2 Variante 1



Abbildung 89: Variante 1 Dorfzentrum

Die „Variante 1“ kann im Hinblick auf Bebauungsdichte als die „Lockerste“ angesehen werden. Neben der bereits näher erläuterten Errichtung des Bürgerstadels und dem Neubau eines Gebäudes zur Aufnahme der örtlichen Bank mit Wohn- und Dienstleistungsflächen sind keine weiteren Gebäude geplant. Dafür entstehen sehr großzügige Parkplatzflächen. Der bestehende Südhang kann durchaus ausgenutzt werden. Die Unterbringung des Nahversorgers kann im Untergeschoß des neu zu errichtenden Bürgerstadels erfolgen.

Aufgrund der großen Flächenverschwendung ist dieser Variante allerdings nicht unbedingt Priorität einzuräumen. Eine Neuordnung der Parkflächen ist zu bedenken. Eventuell kann der bestehende Südhang zur südlich angrenzenden Wohnbebauung zur zweigeschossigen Anordnung von Parkflächen genutzt werden.

Weitere Gründe, diese Variante nicht weiter zu verfolgen, resultieren aus der eher ungenügenden städtebaulichen Situation mit einer dem Ort unangemessenen niedrigen Bebauungsdichte. Auch die Schaffung von Flächen zur Errichtung eines geplanten Blockheizkraftwerkes ist bei Variante 1 nicht möglich.

9.3 Variante 2



Abbildung 90: Variante 2 Dorfzentrum

Variante 2 beinhaltet den Neubau zweier Gebäude, von denen eines zur Aufnahme der Bankfiliale und den zusätzlich vorgesehenen Nutzungen dient.

Im zweiten Neubau, der dem Gasthaus List näher angeordnet ist, kann der Nahversorger angesiedelt werden. Die prominente und exponierte Lage sorgt für eine gute Sichtbarkeit und somit auch für den Besuch von Kunden, die nicht gezielt zum, sondern eher zufällig (wie etwa Touristen auf der Durchfahrt nach Deggendorf) am Geschäft vorbeikommen.

Durch die Gebäudestellung der Neubauten und deren Ausrichtung am bestehenden Gasthaus List entsteht eine Platzsituation, die zum Verweilen einlädt, dem Gasthaus einen würdigen Rahmen verleiht und dieses entsprechend in Szene setzt.

Entgegen der Variante 1 entsteht bei Variante 2 zusätzlicher Raum. Durch die Auslagerung des Nahversorgers an eine prominentere Stelle kann das Hanggeschoß unter dem angebauten Bürgerstadel zur Aufnahme des geplanten Blockheizkraftwerkes genutzt werden.

Die Parkplätze wirken in Variante 2 weniger dominant, da sie vom Straßenraum weg in Richtung Süden verlegt werden. Sie dienen als Puffer der öffentlichen Flächen zum angrenzenden Wohngebiet hin. Aus Gründen des Lärmschutzes und des Schutzes der Privatheit im Wohngebiet werden jedoch ggf. weitere Abschirmungsmaßnahmen notwendig.

9.4 Variante 3



Abbildung 91: Variante 3 Dorfzentrum

Variante 3 ist eine Abwandlung der zuvor beschriebenen Variante 2. An die Stelle der beiden neu zu errichtenden Baukörper tritt ein einziger, nunmehr jedoch winkelförmiger Baukörper. Dieser schirmt die östlich gelegene, rückwärtig im dortigen Gebäude gelegenen Wohnungen gegen die neuen Parkplätze ab.

Die Raumkonstellationen bleiben jedoch gegenüber der vorhergehenden Variante unberührt. Auch die entstehenden Flächen bleiben in etwa gleich.

Variante 3 birgt jedoch auch einen Nachteil. So verringert sich die Anzahl der entstehenden Parkplätze um ca. 14 auf nunmehr ca. 40 Stellplätze.

9.5 Variante 4



Abbildung 92: Variante 4 Dorfzentrum

Variante 4 sieht ebenfalls - wie bereits zuvor Variante 2 - den Neubau zweier Gebäude vor. Die Bebauungsdichte ist jedoch aufgrund der größeren Grundfläche etwas größer.

Sowohl die Anordnung der beiden Baukörper zueinander als auch die Anordnung am Straßenraum und zur umgebenden Bebauung lassen eine veränderte städtebauliche Situation entstehen. Es werden nunmehr zwei Plätze gebildet, die die Maßstäblichkeit des Außenraumes entscheidend verändern. Die beiden Plätze sind kleiner und stehen somit nicht mehr in Konkurrenz zum Dorfplatz, der in seiner Wichtigkeit nicht geschmälert werden soll.

Die Neubauten werden bewusst als zwei kleinere Baukörper ausgeführt, um die städtebauliche Maßstäblichkeit nicht zu sprengen und sich der dörflichen Struktur mit der Ausformung kleinerer Gebäude anzupassen.

Um den Platz besser fassen und eine optische Abgrenzung zum südlich gelegenen Parkplatz erzielen zu können, erfolgt die Verbindung der beiden Baukörper mittels eines architektonisch untergeordneten Zwischenbaus.

9.6 Variante 5



Abbildung 93: Variante 5 Dorfzentrum

Variante 5 ist als konsequente Weiterentwicklung der vorangegangenen Varianten zu betrachten. Das Konzept sieht nunmehr die Errichtung eines weiteren Baukörpers vor. Die Bebauungsdichte entspricht nunmehr der umgebenden Bebauung und erweist sich als geeignet für einen Ortskern.

Aus Variante 1 wurde der Baukörper für die zu beherbergende Bank übernommen. Diese Anordnung birgt einen großen Vorteil. Die Eigentumsverhältnisse bleiben unverändert, da die Raiffeisenbank bereits das entsprechende Grundstück erworben hat. Auf die Ausbildung eines möglichst engen Straßenraumes ist zu achten.

Die beiden rechtwinklig zueinander angeordneten, mit einem Zwischenbau verbundenen Baukörper bilden gemeinsam mit dem neu zu errichtenden Bürgerstadel und dem bestehenden Gasthaus List einen Innenhof aus. Dieser ist nach allen vier Seiten hin umschlossen und erweist sich gegenüber den Vorgängervarianten als wesentlich geeigneter zur Aufnahme eines Biergartens. Dieser ist nunmehr verkleinert, aber in seiner Größe absolut ausreichend.

Gleichzeitig entsteht durch die Gebäudekonstellation eine Abschirmung des Biergartens zum südlich gelegenen Wohngebiet, was für erheblich geringere Lärmimmissionen im Wohngebiet sorgt.

Aufgrund der Hanglage können alle vier neu zu errichtenden Gebäude um die Ausbildung eines südseitig frei zugänglichen Untergeschoßes erweitert werden. Dieser Umstand schafft Raum und Flächenreserven für eine künftige Weiterentwicklung.

9.7 Konzeptvertiefung – Neuordnung der Bereiche im Gasthaus List



Abbildung 94: Gasthaus List – Grundriss Erdgeschoß

Das Erdgeschoß des bestehenden Gebäudes kann nach einer Neuordnung der Nutzungen in zwei Bereiche untergliedert werden:

Das momentan im Osten befindliche Wirtshaus wird in den Westen verlagert. Dadurch kann es mit dem neu zu errichtenden Bürgerstadel gekoppelt werden und erfährt durch seine Ausrichtung zum Dorfplatz hin eine wesentliche Aufwertung.

Der im Westteil befindliche Nahversorger wird – analog zu den fünf vorbeschriebenen Varianten – ausgelagert.

Im Osten wird die Tourist-Info angesiedelt. Diese befindet sich bereits im Gebäude, ist aber aufgrund der mittigen Lage eher schwer zu finden und nicht sehr repräsentativ. Mit einer Verlegung an das östliche Kopfende des Gebäudes geht eine erhebliche Aufwertung einher.

Außerdem kann eine Vergrößerung von bisher ca. 40 m² auf nunmehr ca. 145 m² erfolgen. Diese Vergrößerung ist zwingend notwendig, um den Gedanken eines „regionalen Schaufensters“ verwirklichen zu können. Lokale Produzenten sollen hier eine Plattform bekommen, um ihre Produkte gemeinsam besser vermarkten zu können.

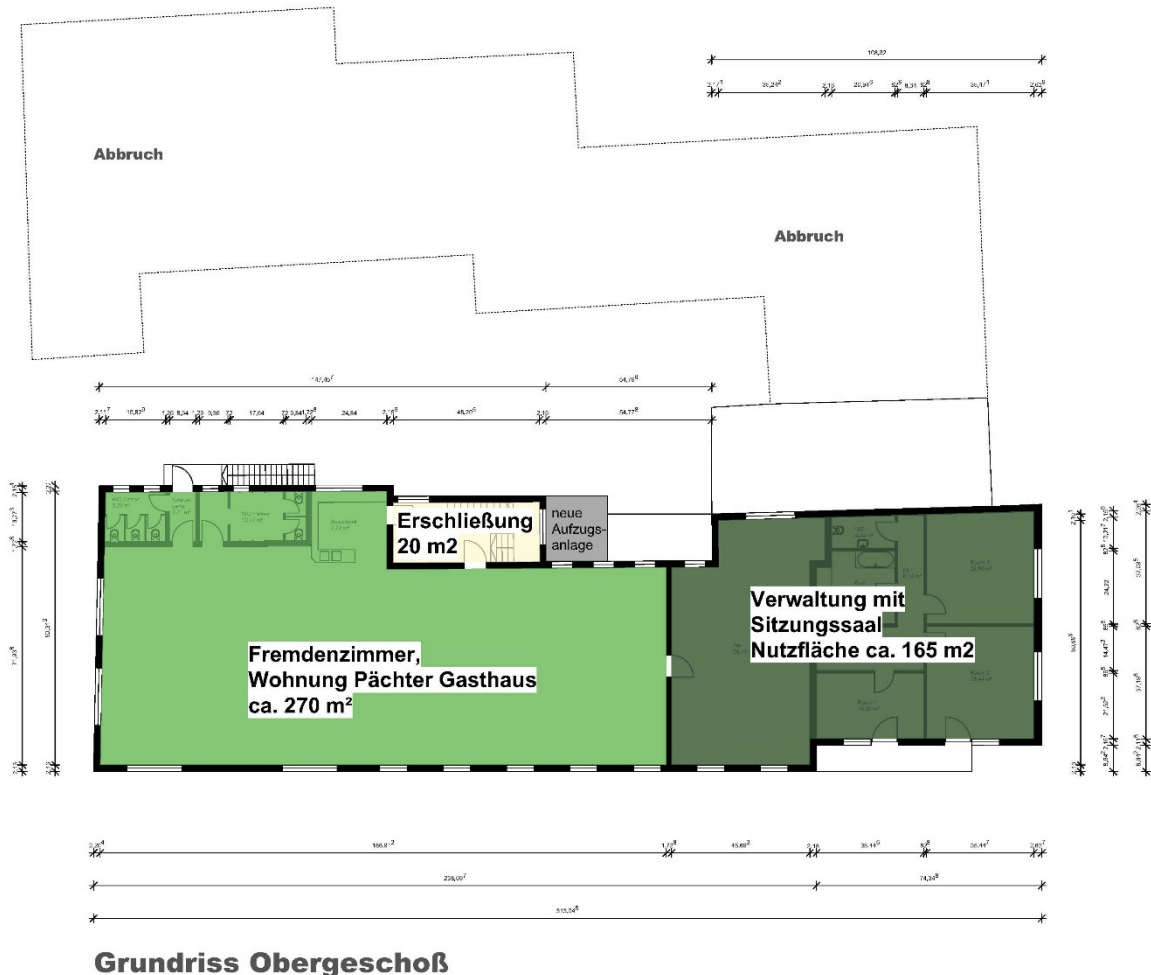


Abbildung 95: Gasthaus List – Grundriss Obergeschoß

Im westlichen Gebäudeteil des Obergeschoßes soll nunmehr die Gemeindekanzlei mit Sitzungssaal untergebracht werden. Die hier vorhandenen Räumlichkeiten erweisen sich aufgrund ihrer Grundflächen als ideal geeignet, um der geplanten Nutzung gerecht zu werden.

Im östlichen Teil wird eine Wohnung für den Pächter des Wirtshauses eingerichtet. Im Moment steht noch kein Pächter fest, jedoch ist es sinnvoll, eine derartige Wohnung vorzuhalten. Sollte diese nicht benötigt werden, so kann eine anderweitige Vermietung durch die Gemeinde erfolgen.

Als dritte Nutzung des Obergeschoßes sind Fremden- oder Gästezimmer vorgesehen. Größe und Anzahl der Zimmer richten sich nach Standard, Zielgruppen und vorhandenem Raumangebot. Eine genauere Festlegung hat im Rahmen der Objektplanung zu erfolgen.

10 Ausblick und nächste Schritte

Das nachfolgende und vereinfachte Ablaufschema einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gibt einen kurzen Überblick über die nächsten Schritte bzw. zeigt einen derzeitigen Stand im Verfahren auf.

Schritte zur förmlichen Festlegung

- Grundsatzentscheidung über die Inangriffnahme städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen
- Ortseinsicht und Vorklärung der Aufgabenstellung mit der Bewilligungsstelle der Regierung
- Auswahl eines geeigneten in städtebaulichen Fragen erfahrenen Planungsbüros (Angebots-einholung) mit Auftrag für Vorklärung der Aufgabenstellung
- Abgrenzung eines Gebiets, in dem städtebauliche Missstände vermutet werden, anhand einer Grobanalyse



- | | | |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ Beschluss des Gemeinderates über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen ➤ öffentliche Bekanntmachung der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen mit Hinweis auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Beauftragung des Planungsbüros in Abstimmung mit der Regierung (ggf. nach Zustimmung zum vorzeitigen Beginn durch die Regierung oder nach Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm) | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Antrag auf Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm ➤ ggf. Programmaufnahme ➤ ggf. Zuteilung der Fördermittel ➤ ggf. Bewilligungsantrag für die vorbereitenden Untersuchungen ➤ ggf. Auszahlungsantrag |
|--|--|---|



- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen (Grundlagenermittlung, Katalog der Missstände und Mängel, Ziele und Zweck der Sanierung) ➤ Aufstellung des städtebaulichen Rahmenplans, der erforderlichen Maßnahmen sowie einer ersten Kosten- und Finanzierungsübersicht ➤ ggf. Gutachten über den Anfangswert | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ➤ Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen ➤ ggf. vorgezogene Ordnungs-/Baumaßnahmen |
|---|--|



- Abstimmung des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen und der vorgesehenen förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets mit der Regierung
- Billigung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen durch den Gemeinderat
- Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
- Ausfertigung und öffentliche Bekanntmachung der förmlichen Festlegung

Das Untersuchungsgebiet muss durch den Gemeinderat als Sanierungsgebiet beschlossen werden. Anschließend kann die Durchführung erster wichtiger Maßnahmen eingeleitet werden.



Abbildung 96: Sanierungsgebiet = Untersuchungsgebiet

Neben der Durchführung vorbereitender Untersuchungen z.B. zur Gebäudesubstanz des Anwesen List sollten zügig bereits erste Impulsprojekte in Angriff genommen werden. Die Akzeptanz des städtebaulichen Entwicklungskonzepts wird durch zeitnahe Umsetzung von Projekten bei den Bürgern gesteigert. Die weiteren Planungen sowie die Umsetzung des Impulsprojekts sollten weiterhin transparent für die Bürger gestaltet werden.

Für 2019 sind weiterführende Planungen für den Bereich Gasthaus List einschl. Nahversorger geplant. Nach Möglichkeit und Bedarf soll bereit mit Abbrucharbeiten entsprechender Nebengebäude begonnen werden.

11 Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Gemeinde hat nach § 149 BauGB eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Die Übersicht ist mit den Kosten- und Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Sanierung berührt wird, abzustimmen und der höheren Verwaltungsbehörde vorzulegen.

Die Maßnahmen werden nach Planungs- und Bearbeitungsstand konkretisiert und anschließend wird hierzu eine detaillierte Kostenschätzung erstellt.

Die Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht wird tabellarisch im Sinne der Städtebauförderrichtlinie aufgelistet. Die Maßnahmen werden nach den Kategorien „Vorbereitung der Erneuerung“, „Ordnungsmaßnahmen“ und „Baumaßnahmen“ sowie „Sonstiges“ eingeteilt und aufgelistet.

Maßn.-Nr.	Maßnahme	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung
	Vorbereitung				
1.1	Prüfung und Einschätzung der vorhandenen Gebäudesubstanz einschl. möglicher Altlasten des List-Anwesens unter Berücksichtigung zukünftiger Nutzungen ▪ Hauptgebäude mit Gasthaus, Einzelhandel und Touristinfo ▪ bestehende Nebengebäude	1	kurzfristig	10.000,- €	60 % Stbau 40 % Gmde
1.2	Erstellung eines Nutzungskonzeptes und Durchführung der Objektplanung unter Einbeziehung der Bürger und zukünftigen Nutzern unter Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen: ▪ Gasthaus für 60 – 80 Personen ▪ Nahversorger + Bäcker + Metzger + Post ▪ Wohnung für Pächter des Gasthauses ▪ Saal und Räumlichkeiten für Vereine, multifunktional nutzbar, Gr. 300 Personen + x ▪ Öffentliche WCs ▪ Tourist-Info ▪ Gästezimmer ▪ Verwaltung, 2 Büros + Sitzungssaal ▪ Biergarten 80 – 100 Personen ▪ Kultur- / Marktstadel	1	kurzfristig	350.000,- €	60 % Stbau 40 % Gmde
1.5	Prüfung und Planung von Haltebuchten entlang der Hauptstraße zur Erhöhung der Verkehrssicherheit in Abstimmung mit dem staatlichen Straßenbauamt	2	mittelfristig	50.000,- €	Gmde / SBA
1.7	Planung des öffentlichen Straßenraums entlang der Hauptstraße unter Berücksichtigung folgender Nutzungsanforderung: ▪ Barrierefreiheit ▪ Verkehrsberuhigung ▪ Querungshilfen ▪ Straßenbegleitgrün	2	mittelfristig	80.000,- €	Gmde / SBA / StBau
1.9	Planung und Prüfung eines Neubaus für zentrumsnahes „betreubares“ Wohnen	3	langfristig		Private / Investor / Gmde
1.11	Aufbau eines Leerstands- und Flächeninformationssystems mit Erfassung von Leerständen und Unterstützung der Eigentümer bei der Entwicklung von Nachnutzungskonzepten, Aufbau einer Grundstücksbörse, ggf. Schaffung von Baurecht	3	mittelfristig	jährlich ca. 5000,- €	Gmde

Maßn.- Nr.	Maßnahme	Priorität	Zeithori- zont	Kosten- schätzung	Finanzierung
	Vorbereitung				
2.5	Durchführung der Planung eines zentralen Heizkraftwerkes mit Nahwärmeversorgungsnetz; Kosten-Nutzen-Vergleich	2	mittelfris- tig	Je nach Größe	Gmde / Privat / investoren
4.3	Herstellung der Barrierefreiheit Untersuchung des gesamten Ortsbe- reichs öffentlich / privat	3	mittel- / langfristig		Gmde / SBA / StBau
4.5	Aufweitung Busparkplatz mit Fahrbahnteiler - vorlaufende verkehrsplanerische Unter- suchung erforderlich - Abstimmung mit dem SBA	2	mittel- / langfristig		Gmde / SBA / StBau
	Ordnungs- und Erschließungsmaß- nahmen				
1.12	Innerörtliche Nachverdichtung - Erwerb von Baulücken durch die Gmde - Vermittlung von Baulücken durch die Gmde	2	mittel- / langfristig		Gmde
	Baumaßnahmen				
1.3	Bauliche Umsetzung der Ergebnisse der Ob- jektplanung für das List-Anwesen (Gebäude)	1	kurz- / mittelfris- tig	2.000.000,- €	60 % Stbau 40 % Gmde
1.4	Bauliche Umsetzung der Ergebnisse der Ob- jektplanung für das List-Anwesen (Freian- lage), Erweiterung des Dorfplatzes, Neuge- staltung eines Biergartens, Neuanlage von zentrumsnahen Parkplätzen	1	kurz- / mittelfris- tig	400.000,- €	60 % Stbau 40 % Gmde
1.6	Bauliche Umsetzung der Planungsergebnisse gem. Pkt. 1.5	1	mittelfris- tig	150.000,- €	Gmde / SBA
1.8	Bauliche Umsetzung der Planungsergebnisse gem. Pkt. 1.7	1	kurz- / mittelfris- tig	350.000,- €	Gmde / SBA / StBau
1.10	Umnutzung der jetzigen Gemeindekanzlei in Sozialwohnung	2	mittelfris- tig	50.000,- €	Gmde
2.5	Umsetzung der Planung von zentralem Heiz- kraftwerk und Nahwärmenetz	2	mittelfris- tig	In Abhän- gigkeit von der Größe	Gmde / Privat / Investoren
3.2	Verlagerung der Gemeindekanzlei: - Gestaltung einer repräsentativen Ge- meindeverwaltung - Barrierefreier Zugang zur Gemeindever- waltung	1	kurz- / mittelfris- tig	siehe Pkt. 1.3	siehe Pkt. 1.3
3.3	Neubau „betreubares“ Wohnen im Hinblick auf den demographischen Wandel der Bevölke- rung	2	mittelfris- tig		siehe Pkt. 1.9
3.4	Schaffung einer Öffentliche Toilette:	2	mittelfris- tig		60 % Stbau 40 % Gmde

Maßn.-Nr.	Maßnahme	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung
	Vorbereitung				
	Standort Gemeindekanzlei oder List-Anwesen				
4.1	Verkehrsberuhigung entlang der Hauptstraße mit optischer und gestalterischer Verengung des Straßenraums (z.B. Baumtor, Fahrbahnteiler u.ä.) - Ortseingang West - Ortseingang Ost	2	mittelfristig	120.000,- €	SBA / Gmde
4.2	Schaffung von sicheren und erkennbaren Querungsbereichen: - Bereich Dorfladen Grassel & Friedel / Dorflinde - Bereich List-Anwesen - Bereich östlich List-Anwesen	2	mittelfristig	60.000,- €	Gmde / SBA / StBau
4.4	Erhalt / Aufwertung Standort Touristinfo - Gestaltung einer attraktiven und zentral verorteten Touristinfo - Neubau / Integration List-Anwesen	2	kurz- / mittelfristig	Siehe Punkt 1.3	60 % Stbau 40 % Gmde
	Sonstiges				
1.13	Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch Inanspruchnahme entsprechender Förderprogramme	2	mittel- / langfristig		Gmde
2.2	Erhalt / Wiederbelebung der örtlichen Gastronomie durch Sanierung Gasthaus List und Verpachtung an einen geeigneten Pächter	1	kurz- / mittelfristig	-	Gmde
2.3	(Re)Aktivierung von Gewerbeimmobilien und konzentrierte gewerbl. Entwicklung - Folgenutzung von Gebäude Bank - Folgenutzung für ehem. Schreinerei - Erweiterung bestehender Gewerbeflächen	2	mittelfristig	-	Privat / Gmde
2.4	Schaffung von Räumlichkeiten für regionales Schaufenster sowie Kooperation der Produzenten: - Regionales Schaufenster im List-Anwesen ggf. in Zusammenarbeit der Tourist-Info - Zusammenschluss der örtl. / regionalen Produzenten - Aushängeschild für den „Lallinger Winkel“	2	mittelfristig	-	Gmde / Privat
3.5	Schaffung eines Seniorencafes durch Integration im Dorfladen				privat
3.6	Erhalt der innerörtlichen Freizeitflächen (Bolzplatz, Spielplatz): - Erhalt / Ergänzung der Spielgeräte - Schaffung eines Grillplatzes für Jugendliche	1	kurzfristig	10.000,- €	60 % Stbau 40 % Gmde

Maßn.- Nr.	Maßnahme	Priorität	Zeithori- zont	Kosten- schätzung	Finanzierung
	Vorbereitung				
3.7	Erhaltung und Stärkung des raumbildenden Grüns - bei Verlust Nachpflanzungen - zusätzliche Pflanzungen im Bereich des öffentlichen Grüns	3		jährlich 3.000,- €	Gmde
3.8	Pflanzung von Straßenbegleitgrün an den Ortseingängen - auf öffentlichen / privaten Grund - Dialog mit Eigentümern	1	kurzfristig	5.000,- €	Gmde
3.9	Gründung eines Kulturvereins zur Sicherung eines kulturellen Angebotes in Kooperation mit der Tourist-Info	2	mittel- / langfristig		Privat
3.1	Schaffung eines Bürgerhauses mit multifunktional nutzbarem Saal	1	kurz- / mittelfristig	siehe Pkt. 1.3	siehe Pkt. 1.3
4.6	Ausbau der Kooperation mit der Asklepios-Klinik hinsichtlich: - Übernachtungsmöglichkeiten für Besucher - Gastronomie-Angebot - Angebot kultureller Veranstaltungen mit Besucher und Patienten	3	mittel- / langfristig		Gmde / Klinik
4.7	Ausbau des touristischen Angebots: - Ausbau Übernachtungsmöglichkeiten - Ausbau Rad- / Wegnetz - Ausbau eines einheitlichen Beschilderungskonzeptes - Schaffung einer E-Ladestation für Fahrräder - Ausbau öffentlicher Nahverkehr	3	mittel- / langfristig	25.000,- € 10.000,- €	Privat überregional Gmde Gmde überregional
4.8	Erhalt wichtiger kultureller Elemente wie Pfarrkirche, Dorflinde	3	dauerhaft		Gmde / Kirche

12 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Untersuchungsgebiet	6
Abbildung 2: Auszug Präsentation Auftaktveranstaltung, Folie 9	7
Abbildung 3: Auszug Präsentation Auftaktveranstaltung, Folie 11	8
Abbildung 4: Auszug Präsentation Auftaktveranstaltung, Folie 13	9
Abbildung 5: Dialogecken Stand 1	9
Abbildung 6: Dialogecken Stand 2	10
Abbildung 7: Dialogecken Stand 3	10
Abbildung 8: Dialogecken Stand 4	11
Abbildung 9: Einführung zu Beginn des 1. Workshops durch Bürgermeister Robert Bauer	12
Abbildung 10: Präsentation der Bürgerumfrage und Dialogecken-Beiträge	12
Abbildung 11: Auszug Workshop-Dokumentation Folie 47	13
Abbildung 12: Auszug Workshop-Dokumentation Folie 48	14

Abbildung 13: Auszug Workshop-Dokumentation Folie 49.....	14
Abbildung 14: Einführung in den 2. Workshop durch Hrn. Bürgermeister Bauer	15
Abbildung 15: Ortseinsicht durch die Workshop-Teilnehmer.....	16
Abbildung 16: Mängel und Chancen, Nutzung List-Anwesen	17
Abbildung 17: Bürger, Gemeinderäte, Bürgermeister und Planer im Diskurs	17
Abbildung 18: vorläufiges Raumprogramm List-Anwesen, mit Prioritäten versehen	19
Abbildung 19: Maßnahmen, Impulse, Prioritäten	20
Abbildung 20: Ausschnitt aus dem Demographie-Spiegel für die Gemeinde Schaufing, Quelle: www.statistik.bayern.de/demographie.....	22
Abbildung 21: Altersstruktur der Bevölkerung; Quelle: https://www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/09271148.pdf	23
Abbildung 22: Blick auf die Pfarrkirche @ Tourist-Information Lallinger Winkel [E-Mail vom 23.06.2014]	24
Abbildung 23: Blick in den Innenraum @ Tourist-Information Lallinger Winkel [E-Mail vom 23.06.2014]	24
Abbildung 24: Blick auf die Pfarrkirche in Schaufing - @ Tourist-Information Lallinger Winkel [E- Mail vom 23.06.2014].....	25
Abbildung 25: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan Donau-Wald, Karte Leitbild Landschaftsentwicklung	25
Abbildung 26: Ausschnitt Flächennutzungsplan.....	26
Abbildung 27: Gemeindekanzlei und ehem. Schulgebäude.....	27
Abbildung 28: Pfarrkirche	27
Abbildung 29: Pfarrzentrum	27
Abbildung 30: Anwesen List	27
Abbildung 31: Baugebiet „Am Sportplatz I“	28
Abbildung 32: Baugebiet.....	28
Abbildung 33: Gewerbenutzung Fa. Dalton.....	28
Abbildung 34: Gebäude der Raiffeisenbank.....	28
Abbildung 35: ehemalige Schreinerei.....	28
Abbildung 36: Einzelhandel, Dorfladen	28
Abbildung 37: Nutzungsstruktur	29
Abbildung 38: Nutzungen im Ortskern.....	30
Abbildung 39: Ehemaliges Schulgebäude, derzeit gewerblich genutzt durch Fa. Dalton	30
Abbildung 40: Gewerbliche Nutzung durch Fa. Dalton.....	30
Abbildung 41: Das Pfarrzentrum beherbergt das Pfarrbüro sowie den großen Pfarrsaal, den kleinen Pfarrsaal, Teeniegruppenraum, Jugendraum, Pfarrhaus und auch die Gemeindebücherei	31
Abbildung 42: Dorfladen mit Backwaren und Frischwurst	31
Abbildung 43: Anwesen List mit Wirtshaus, Saal, Einzelhandel und Touristinfo	31
Abbildung 44: Gemeindekanzlei und Kindergarten.....	31
Abbildung 45: Bestand Ortsbild	32
Abbildung 46: ortsbildprägende Dorflinde, Naturdenkmal	33
Abbildung 47: Straßenraum Hauptstraße Ortsmitte	33
Abbildung 48: Ortseingang aus Richtung Hainstetten [Deggendorfer Str.]	33
Abbildung 49: Ortseingang aus Richtung Hengersberg	33
Abbildung 50: Anwesen List im Hintergrund, vorne ungeordneter Parkplatz / Brachfläche.....	33
Abbildung 51: Dorfplatz mit Brunnen.....	33
Abbildung 52: Siedlungstypen.....	34
Abbildung 53: Bestand Grünstrukturen	35
Abbildung 54: Übernachtungen in Bayern im Jahr 2015	37
Abbildung 55: Übernachtungen in Schaufing 2001-2015	38
Abbildung 56: Bestand Gewerbe, Dienstleister und Einzelhandel	39

Abbildung 57: Flächen- / Nachverdichtungspotential	41
Abbildung 58: Bestand Verkehr- und Wegebeziehungen	42
Abbildung 59: Konflikte und Defizite	44
Abbildung 60: Anwesen List	45
Abbildung 61: unattraktiver Außenbereich Dorfladen sowie gefährlicher Kreuzungsbereich	45
Abbildung 62: Diffuser Straßenraum Ortsausgang in Richtung Hainstetten	46
Abbildung 63: Diffuser Straßenraum Anwesen List, schlechte Parkplatzsituation	46
Abbildung 64: Baulücke Baugebiet "Am Sportplatz I"	47
Abbildung 65: Baulücke Flur-Nr. 1057/4	47
Abbildung 66: Baulücke Flur-Nr. 1054	47
Abbildung 67: unattraktiver Ortseingang aus Richtung Hainstetten	48
Abbildung 68: unattraktiver Ortseingang aus Richtung Hengersberg / Kreisverkehr	48
Abbildung 69: Blick auf die bestehenden Nebengebäude des Anwesen List	49
Abbildung 70: Blick auf das sanierungsbedürftige Hauptgebäude	49
Abbildung 71: vorhandener Saal	50
Abbildung 72: Dachgeschoß Hauptgebäude	50
Abbildung 73: vorhandener Gastraum	51
Abbildung 74: Qualitäten und Potentiale	52
Abbildung 75: Bereits neugestalteter Dorfplatz mit Brunnenanlage	53
Abbildung 76: Baumbestand südlich der Ortsmitte	53
Abbildung 77: Kindergarten "St. Georg" mit Freiflächen	54
Abbildung 78: Dorfladen Grassl & Fritsch	55
Abbildung 79: Gasthaus List mit Lebensmittelgeschäft "Um's Eck" mit Postfiliale	55
Abbildung 80: Zentrumsnahe Parkplätze	56
Abbildung 81: Parkplätze Bereich List	56
Abbildung 82: Gasthaus List mit Biergarten	57
Abbildung 83: Bolzplatz	57
Abbildung 84: zentrumsnaher Spielplatz	58
Abbildung 85: List Hauptgebäude	58
Abbildung 86: List Nebengebäude	58
Abbildung 87: Pfarrkirche Schaufling	59
Abbildung 88: Entwicklungskonzept und Maßnahmen	63
Abbildung 89: Variante 1 Dorfzentrum	71
Abbildung 90: Variante 2 Dorfzentrum	72
Abbildung 91: Variante 3 Dorfzentrum	73
Abbildung 92: Variante 4 Dorfzentrum	74
Abbildung 93: Variante 5 Dorfzentrum	75
Abbildung 94: Gasthaus List - Grundriss Erdgeschoß	76
Abbildung 95: Gasthaus List - Grundriss Obergeschoß	77
Abbildung 96: Sanierungsgebiet = Untersuchungsgebiet	79

13 Quellen

- Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (Hrsg.): Bekanntmachung der StBauFR mit erläuternden Hinweisen, Stand 09.November 2015
- Gemeinde Schaufling: Flächennutzungsplan

- Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Gemeinde Schaufling bis 2028, Stand April 2016
- Regionaler Planungsverband Donau-Wald (Hrsg.): Regionalplan Donau-Wald, Stand 30. April 2016
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmalatlas, Denkmäler in Schaufling, Stand: 03.07.2018, unter: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/rhi-OKHNIID6qVu6gh7k5z0QBGKENxY95UwFw0VEemd6fRjw-KIK-faabbIXSaX0gWj3rTdTatRjcmb-9CdlyLY6gZAah-34hmGvhXCW9v4yH5u9G-9Y9tkV3gy5Xuh2/rhi62/X0gbe/mGv3b>
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, unter: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: Bayern-Atlas, unter: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?y=4444644.10&lang=de&topic=ba&catalog-Nodes=11,122,126&bgLayer=atkis&E=4578964.41&N=5411755.07&zoom=10&layers=86e82390-1739-4d21-bf78-e8b189c1a35d,e528a2a8-44e7-46e9-9069-1a8295b113b5,5811568a-8232-4214-83dc-fdf89a364363,relief_t,labels&layers_visibility=true,true,false,true,true
- Gemeinde Schaufling: Homepage der Gemeinde, unter: <http://gemeindeschaufling.de/>
- Landkreis Deggendorf (Hrsg.): Homepage des Landkreises Deggendorf, unter: <https://www.landkreis-deggendorf.de/tourismus-kultur/unsere-region/lallinger-winkel/>
- Tourismusverbandes Ostbayern e.V. (Hrsg.): Homepage des Bayerischen Waldes, unter: <https://www.bayerischer-wald.de/Media/Attraktionen/Pfarrkirche-in-Schaufling>, Stand 2018