

# DREHBUCH

ISEK  
WALDMÜNCHEN

INTEGRIERTE STÄDTEBAULICHE  
ENTWICKLUNGSKONZEPTE  
IN DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG

## NATUR ERLEBEN

wandern, radeln,  
Wintersport im  
Bayrischen Wald



## KULTUR & GESCHICHTE

herausragende  
Kulturangebote



## LEBENS QUALITÄT

überschaubarer,  
»persönlicher«  
Lebensraum

## SUSTAINABLE

wir handeln im  
besten Sinne  
für die nächsten  
Generationen.

## TRAUMHAFTE DENKMÄLER

städtebauliche &  
architektonische  
Qualitäten  
pflegen und  
beleben



## TREFFPUNKTE

gemeinsam fei-  
ern, Traditionen  
weiterleben

## GUT LEBEN & ARBEITEN

kostengünstig  
leben & Urlaub  
machen



# WALDMÜNCHEN LEBENLIEBEN

## ISEK WALDMÜNCHEN





# INHALTSVERZEICHNIS

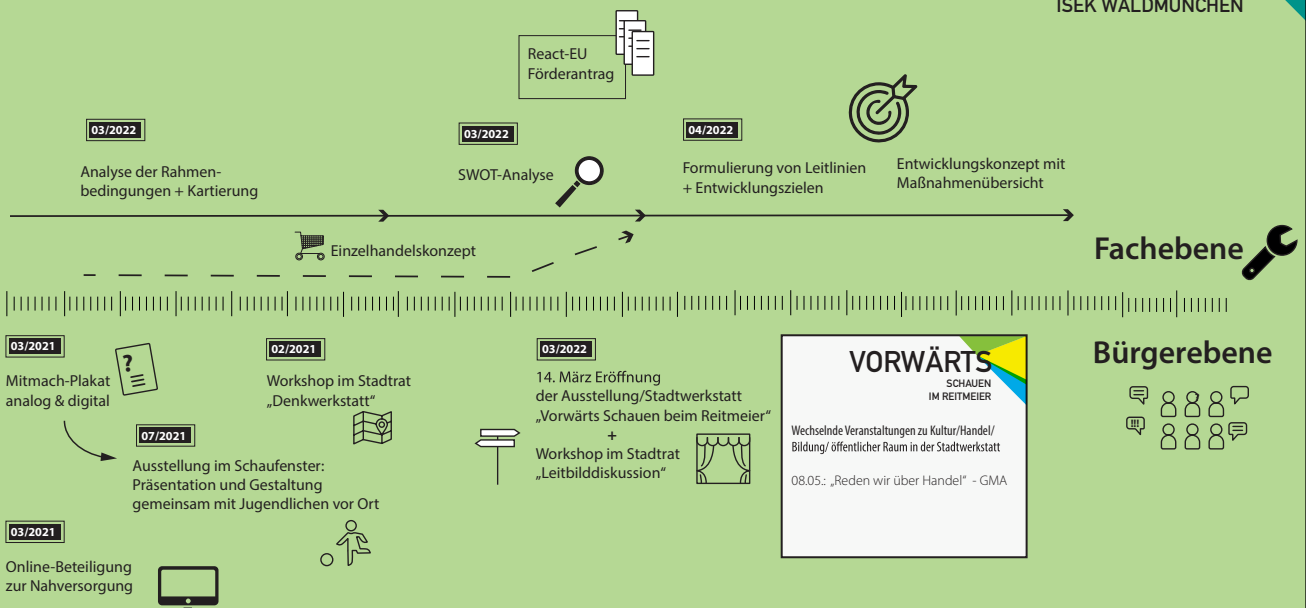
<b>ZIELSETZUNG UND METHODE</b>	<b>5</b>
<b>STÄDTEBAULICHE STRUKTURANALYSE</b>	<b>7</b>
<b>BETEILIGUNG UND DIALOG</b>	<b>102</b>
<b>BEWERTUNG / SWOT</b>	<b>136</b>
<b>LEITBILD UND ZIELE</b>	<b>154</b>
<b>LUPENBETRACHTUNG INNENSTADT</b>	<b>172</b>
<b>RAHMENPLAN / MASSNAHMEN</b>	<b>204</b>
<b>UMGRIFF FÖRDERGEBIETE</b>	<b>229</b>

# 1

## ZIELSETZUNG UND METHODE

### VORWÄRTS

SCHAUEN  
ISEK WALDMÜNCHEN





Im Jahr 2020 hat sich der Stadtrat von Waldmünchen darauf verständigt, eine Überarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts von 2007 zu veranlassen.

Für die Überarbeitung wurde das Stadtplanungsbüro DIE STADTENTWICKLER aus Kaufbeuren und für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) aus München beauftragt. Ziel der Fortschreibung ist es nun die neuen Herausforderungen zu ermitteln und mit dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) „Waldmünchen Konzeption Mitte“ Lösungsstrategien für die zukünftige Stadtentwicklung aufzuzeigen. Die wesentliche Zielsetzung des Konzeptes liegt darin, unter Einbeziehung der Bürgerschaft und wesentlicher Akteure die grundlegenden planerischen Zielsetzungen, Umsetzungsstrategien und Impulsmaßnahmen für die weitere zukünftige Entwicklung aufbauend auf dem Zukunftsleitbild zu erarbeiten. Das städtebauliche Entwicklungskonzept soll im Weiteren auch die Grundlage für die Aufnahme in geeignete Förderprogramme der Städtebauförderung bilden.

Die Erarbeitung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Stadt Waldmünchen baut auf vier Komponenten auf. Erstens wurden in einem integrativen Ansatz die zentralen Handlungsfelder der Ortsentwicklung zusammengefasst (u. a. Wohnen, Verkehr, Freizeit, Sport, Kultur, Einzelhandel) und gemäß den Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken in schriftlicher und kartographischer Form bewertet. Aufbauend auf diesen Analysen wurden Leitbilder, sowohl visuell, als auch schriftlich entwickelt und erste Handlungsschwerpunkte erarbeitet. Hierbei ist natürlich die Umsetzungsorientierung zentral. Zum einen wurden Sofortprojekte, d. h. zeitnah umsetzbare Maßnahmen entwickelt, wie die Bürgerwerkstatt im leerstehenden Kaufhaus Reitmeier, die den Sommer 2022 mit verschiedenen Veranstaltungen bespielt

wurden. Ein Meilenstein stellt auch der EU-React Antrag dar, der bereits vor Abschluss des ISEKs gestellt wurde und verschiedene Maßnahmen zur Belebung der Innenstadt und zur Aufrechterhaltung der historischen Wegeachsen enthält. Zum anderen wurden auch entsprechende investive Maßnahmen definiert, die den Zielvorstellungen von Politik, Verwaltung, Fördermittelgebern und der Bevölkerung für die kommenden 10 – 15 Jahren der Stadtentwicklung von Waldmünchen entsprechen. Die Abstimmung mit den Akteuren fand in verschiedenen Workshops im Zeitverlauf des ISEKs statt. Die Analyse, Bewertung aber auch die Formulierung der Maßnahmen wurden transparent mit den Bürgerinnen und Bürgern abgestimmt. Zu Beginn des ISEK-Prozesses wurden die Bürgerinnen und Bürger mittels eines online und analog verfügbaren Mitmach-Plakates aufgefordert, Waldmünchen hinsichtlich verschiedener Zukunftstrends zu bewerten und eine erste Vision abzuleiten. Um sich stärker mit dem Thema Leerstand und Innenstadtaktivierung auseinanderzusetzen, wurde im Sommer 2021 gemeinsam mit Schülerinnen und Schüler ein Schaufenster gestaltet und die Ergebnisse des Mitmach-Plakates wurden ausgestellt. Ebenso war ein Anliegen der Bürgerwerkstatt im Kaufhaus Reitmeier, die Innenstadt zu aktivieren. Verschiedene Analysen des ISEKs konnten auf spielerische Art ergänzt werden. Die Bürgerwerkstatt diente außerdem dazu, direkt mit den Betroffenen und den relevanten Personengruppen „ins Gespräch zu kommen“. Nur auf diesem Weg gelingt es, relevante Informationen herauszufiltern und die Zukunftsperspektiven für Waldmünchen realistisch zu entwickeln.

# 2

## STÄDTEBAULICHE STRUKTURANALYSE

Im Folgenden wird die städtebauliche Strukturanalyse für die die Stadt Waldmünchen untergliedert nach folgenden Themenfeldern beschrieben:

1. »Lage und planerische Rahmenbedingungen«,
2. »Demographie und Bevölkerung«,
3. »Einzelhandel und Gewerbe«,
4. »Wohnen und Wohnungsangebot«,
5. »Tourismus und Freizeit«,
6. »Verkehr und Mobilität«,
7. »Naturraum und Nutzung«,
8. »Schutzgebiete und Biotope«,
9. »Gewässer- und Trinkwasserschutz«,
10. »Klima und Energie«,
11. »Soziale, kommunale und kulturelle Infrastruktur« und
12. »Ortsbild und Städtebau«.

Die Themenfelder werden hinsichtlich ihrer Stärken und Schwächen analysiert. Die Ergebnisse können einen Aufschluss geben über wesentliche Handlungsfelder zukünftiger Planungen.



## LAGE UND PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Stadt Waldmünchen mit derzeit rd. 6.677 Einwohnern befindet sich im Landkreis Cham im östlichen Bereich des Regierungsbezirks Oberpfalz nahe an der Grenze zu Tschechien. Insgesamt umfasst Waldmünchen inkl. der Stadt selbst 62 Gemeindeteile und 15 Gemarkungen. Die Gemarkung Herogau wird mit Furth im Wald geteilt.

Nach dem Regionalplan für die Region Regensburg liegt Waldmünchen im Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf und ist als Mittelzentrum ausgewiesen.

Als Mittelzentrum hat Waldmünchen laut dem Landesentwicklungsprogramm die Aufgabe, „die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit“ zu versorgen (LEP, S. 24). Im Einzelfall kann ein Mittelzentrum auch oberzentrale Funktionen wahrnehmen. Das trifft insbesondere für solche Mittelzentren zu, „die bereits eine umfassende Ausstattung mit mittelzentralen Einrichtungen und ein hohes wirtschaftliches Potenzial aufweisen“ (LEP S. 33). Solche zentralörtlichen Einrichtungen des gehobenen Bedarfs weist Waldmünchen mit der Heiligenfeld Klinik – ein Fachkrankenhaus –, der Technikerschule für regenerative Energien, der Jugendbildungsstätte und der Beratungsstelle für Kinder, Jugendliche und Eltern auf.

Für den Landkreis Cham und damit auch für Waldmünchen nennt der Regionalplan als Ziel, „die aus seiner bisherigen Randlage bedingten Nachteile durch einen bevorzugten Ausbau der überregionalen Verkehrsverbindungen sowohl nach Westen als auch zur Tschechischen Republik und eine bessere Verkehrsanbindung an das Regionalzentrum Regensburg auszugleichen“ (S.12).

Außerdem „kommt den dortigen Einbindungen in vielfältige, auch überregionale und grenzüberschreitende Kooperationsräume und Netzwerke eine hohe Bedeutung zu [...] Handlungsbedarf wird weiterhin beim Abbau der Sprachbarriere gesehen, wozu verschiedene Projekte und Förderungen im Bildungsbereich beitragen können.“ (S.22) In Räumen mit besonderem Handlungsbedarf soll u. a. folgendes angestrebt werden (S.12):

- » „die Erwerbsmöglichkeiten durch Ausbau bestehender und Ansiedlung neuer Betriebe auszuweiten. Dabei ist es von besonderer Bedeutung die Lage an überregionalen Verkehrsverbindungen zur Entwicklung von Standorten zu nutzen und moderne Kommunikationsmittel einzusetzen, um auch die Standortbedingungen weniger verkehrsgünstig gelegener Orte aufzuwerten“,
- » „den Tourismus als wichtigen Wirtschaftsfaktor zu sichern sowie natur- und umweltverträglich auszubauen“,
- » „grenzüberschreitende Funktionen des Mittelzentrums Furth i.Wald zusammen mit Domazlice (Taus) in den Aufgabenbereichen Gesundheitswesen, Kultur, Wirtschaft, Verkehr, Freizeit, Erholung und Tourismus wahrzunehmen, wie sie sich auch aus dem Landesentwicklungsprogramm ergeben und teils zusammen mit dem Mittelzentrum Waldmünchen weiter ausgebaut werden können“.

Für den Teilraum Waldmünchen wird das lokale Angebot an Arbeitskräften „noch als unzureichend“ beurteilt und „bedarf entsprechender Ergänzungsmaßnahmen, die durch grenzüberschreitende Aktivitäten erleichtert werden“ (S. 31).

Von großer Bedeutung sei die Ausweitung im Bereich tertiärer Arbeitsplätze, daher sei die Aufstockung von staatlichen Behördenarbeitsplätzen besonders wichtig. Die Einzelhandelsfunktion im Mittelzentrum Waldmünchen ist nicht nur zu stärken, sondern auch für eine „demografische Stabilisierung“ sehr wichtig (S.32).

Die Grenzregion konnte enorm durch den Fall des eisernen Vorhangs und Öffnung der Grenzen gewinnen. Die Arbeitslosigkeit – insbesondere die Winterarbeitslosigkeit ist im Landkreis seitdem stark gesunken. Im Jahr 2017 wies Cham eine geringere Arbeitslosenquote im Durchschnitt auf als im Vergleich zum Regierungsbezirk Oberpfalz, zu Bayern und sogar zu ganz Deutschland (LEP, S. 30). 2021 lag die Arbeitslosenquote jedoch etwas höher über der im Landkreis Oberpfalz. Jedoch ist die Oberpfalz der Regierungsbezirk mit der geringsten Arbeitslosenquote bayernweit (Bayerisches Landesamt für Statistik).

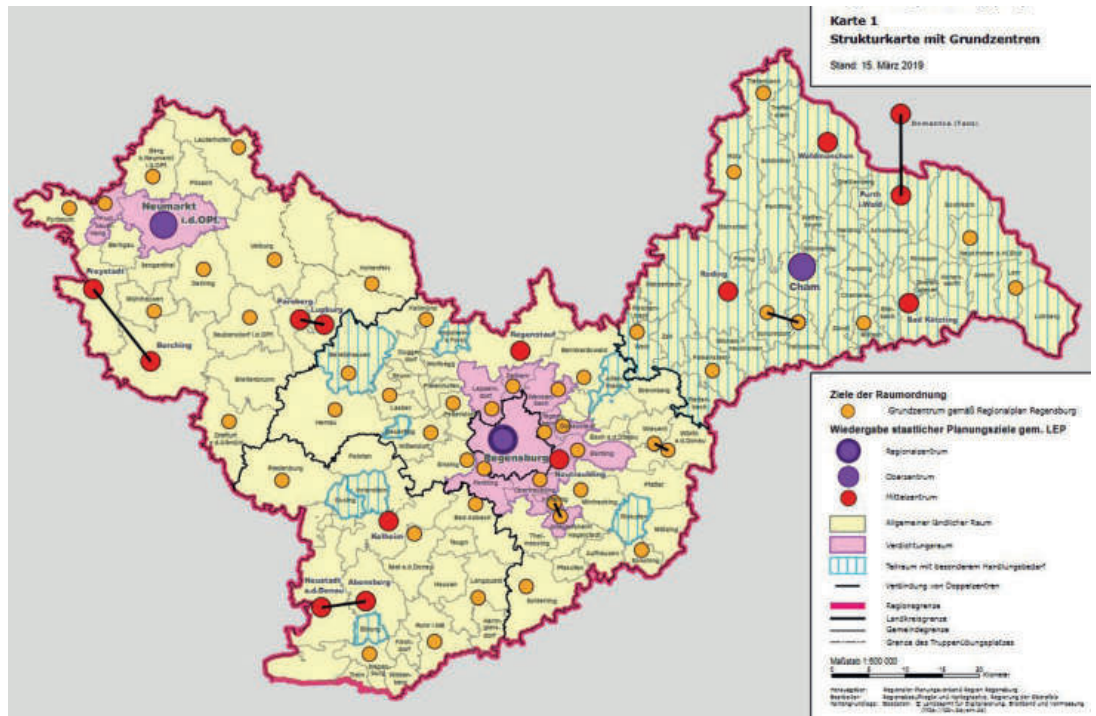
Nahe zu Waldmünchen befindet sich in ca. 14 km-Entfernung (ca. 16 PKW-Minuten) das Grundzentrum Tiefenbach. Ein weiteres Grundzentrum im Umkreis ist die Stadt Rötz, erreichbar in ca. 17 Minuten mit dem PKW (ca. 18 km). Das nächste Mittelzentrum ist Furth im Wald, das sich in ca. 15 km -Entfernung (18 PKW- Minuten) zu Waldmünchen befindet und im Regionalplan als gemeinsames grenzüberschreitendes Mittelzentrum zusammen mit Domažlice (Tschechische Republik) aufgelistet ist.

Die Stadt Cham hat die Funktion eines Oberzentrums für das Umland und ist von Waldmünchen aus in ca. 21 km (25 PKW-Minuten) zu erreichen. Weiter entfernt liegt das Regionalzentrum Regensburg in ca. 76 km Entfernung (ca. 72 PKW-Minuten).

#### **FOLGENDE PERSPEKTIVEN ERGEBEN SICH AUFGRUND DER RÄUMLICHEN LAGE UND DEN PLANERISCHEN RAHMENBEDINGUNGEN:**

- » Weitere Annäherung und Abbau der Grenzbarrieren zwischen der deutschen Grenzregion und der tschechischen
- » Überwindung insbesondere der sprachlichen Barriere
- » Zusammenarbeit zwischen den Grenzregionen in diversen Bereichen wie Handel, Wirtschaft, Gesundheitsversorgung, Umweltschutz, Mobilität, Bildung, Kultur, Erholung, Freizeit und Tourismus; Weiterführung des Aktionsbündnisses Čerchov plus
- » Zu beachten sind zukünftige Lohnangleichungen auf dem tschechischen Arbeitsmarkt, die dafür sorgen können, dass weniger Tschechen in Deutschland arbeiten. Schon jetzt ist Tschechien das Land mit der niedrigsten Arbeitslosenquote in der EU
- » Attraktive Einkaufsmöglichkeiten können auch tschechische Bürger als Kunden binden
- » Ausbau der Arbeitsplätze insbesondere im tertiären Sektor





REGIONALPLAN REGION REGENSBURG (11) (QUELLE: REGIONALVERBAND OBERPFALZ-NORD)

## STÄRKEN

- » Zentralörtliche Funktion als Mittelzentrum
- » Nähe zum Oberzentrum Cham
- » Als Ort an der deutsch-tschechischen Grenze Vorteile durch Arbeitsmarktöffnung
- » Bewohner auf beiden Seiten der Grenze profitieren vom Abbau der wirtschaftlichen Barriere
- » Aktionsbündnis Čerchov plus: grenzüberschreitende Zusammenarbeit

## SCHWÄCHEN

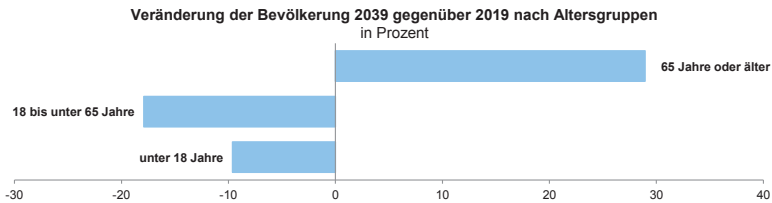
- » Vulnerabel bei Grenzschießungen wie im Falle Corona
- » Grenze als sprachliche und kulturelle Barriere

## DEMOGRAPHIE UND BEVÖLKERUNG

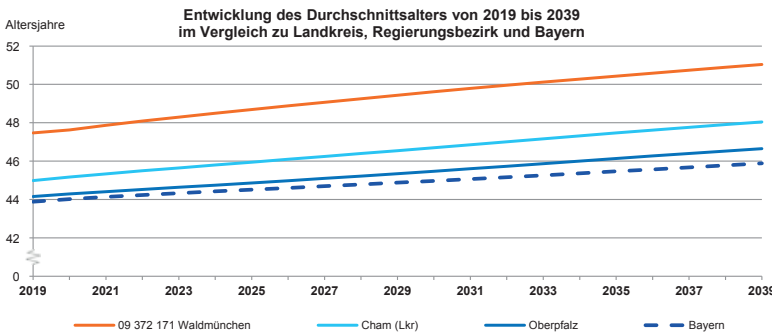
Eine zentrale Einflussgröße auf Wohnungsmarkt, Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen ist die demographische Entwicklung. Zwischen 1939 und 1950 stieg die Bevölkerung in Waldmünchen deutlich an. Mit dem Ende des 2. Weltkrieges kamen viele Flüchtlinge nach Waldmünchen und ließen sich nieder. 1950 wohnten 8885 Personen in der Stadt – der höchste Bevölkerungsstand seit 1840. Nach diesem Peak nahm die Bevölkerung rapide in den 60igern, dann bis heute weitgehend moderat ab. 1987 hatte Waldmünchen noch 7.274 Einwohner, 2019 nur noch 6.677.

Maßgeblich für das negative Wachstum ist die Entwicklung der natürlichen Bevölkerungsbewegung seit Mitte der 60iger Jahre. Seitdem liegt der Anteil der Gestorbenen über dem Anteil der Lebendgeborenen. 2017 kamen auf 6,5 Lebendgeborenen je 1.000 Einwohner 16,6 Gestorbene je 1.000 Einwohner, 1960 waren es noch 19,3 Lebendgeborene je 1.000 Einwohner auf 14 Gestorbene je 1000 Einwohner. Zuwanderung konnte diesen Trend nur wenig ausgleichen. Zwischen 1985 und 1995 gewann Waldmünchen durch Zuwanderung neue Einwohner, – insbesondere mit dem Fall des eisernen Vorhangs und der damit verbundenen Grenzöffnung 1989/1990. Allerdings drehte sich der Trend in den folgenden Jahrzehnten mit Ausnahme der Jahre 2015 und 2016 wieder um. Im Jahr 2019 zogen 392 Personen zu, allerdings wanderten im gleichen Jahr 408 Personen ab. Die Öffnung der Grenze hin zur Tschechischen Republik und der damit auch verbundene wirtschaftliche Aufschwung konnte nicht zu einem anhaltenden Bevölkerungswachstum führen.

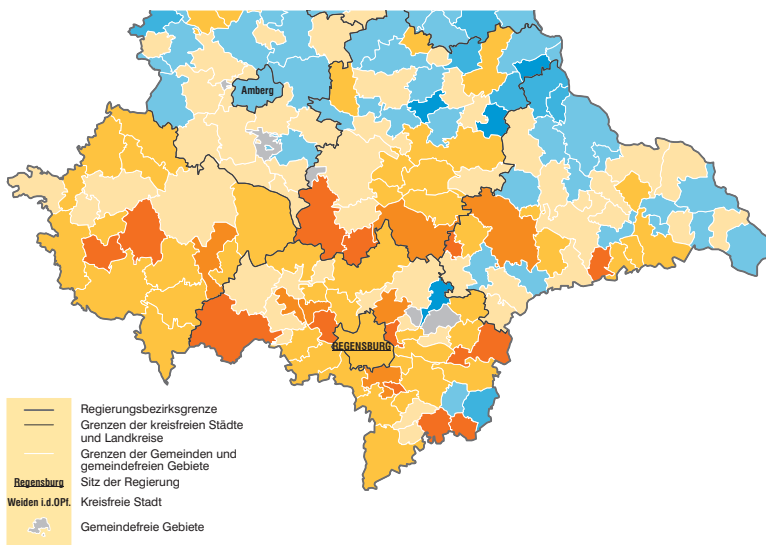
Auch in Waldmünchen zeigt sich der Trend hin zur Überalterung wie in ganz Deutschland: die stärkste Altersgruppe in der Bevölkerung Waldmüenchens ist die Gruppe der 65-Jährigen und älter mit 27,3 % (Stand 2019). Noch 1987 war die Bevölkerung in ihrer Alterstruktur weitaus ausgewogener: Der Anteil der unter 18-Jährigen betrug 1987 20,2 % statt 15,3 % im Jahr 2019. In Bezug auf die Altersstruktur sind die Zahlen des Landkreises Cham etwas günstiger als die der Stadt Waldmüenchens. Das Durchschnittsalter liegt im Landkreis bei 45,0 Jahren (Stand 2019) und damit unter dem Wert für Waldmüenchens mit 47,5 Jahren. Auch die demographischen Quotienten – Alten- und Jugendquotient – zeigen an, dass im Landkreis der demographische Wandel etwas weniger ausgeprägt ist. 2019 betrug der Jugendquotient, also der Anteil der Bevölkerung bis 18 Jahren bezogen auf die Zahl der 18- bis unter 64-Jährigen, im Landkreis 29,5, in Waldmüenchens 30,5. Der Altenquotient, also der Anteil der 65-Jährigen oder Älteren bezogen auf Personen im erwerbsfähigen Alter, lag 2019 für den Landkreis Cham bei 35,8 und damit deutlich unter dem Wert der Stadt Waldmüenchens mit 49,1.



PROGNOSTIZIERTE VERÄNDERUNG DER ALTERSGRUPPEN ZWISCHEN 2019 UND 2039  
 (QUELLE: BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (HRSG): DEMOGRAPHIE-SPIEGEL FÜR BAYERN – STADT WALDMÜNCHEN, BERECHNUNGEN BIS 2039. IN: BEITRÄGE ZUR STATISTIK BAYERN, HEFT 553, 2021)



PROGNOSE ZUR ENTWICKLUNG DES DURSCHSCHNITT-ALTERS IM ZEITRAUM VON 2019 UND 2039  
 (QUELLE: BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (HRSG): DEMOGRAPHIE-SPIEGEL FÜR BAYERN – STADT WALDMÜNCHEN, BERECHNUNGEN BIS 2039. IN: BEITRÄGE ZUR STATISTIK BAYERN, HEFT 553, 2021)



Veränderung 2033 gegenüber 2019 in Prozent	Häufigkeit
unter -10,0	9
-10,0 bis unter -7,5	16
-7,5 bis unter -2,5	63
-2,5 bis unter 2,5	68
2,5 bis unter 7,5	49
7,5 bis unter 10,0	7
10,0 oder mehr	14

Größte Abnahme: Weiding -18,6 %  
 Größte Zunahme: Irchenrieth 24,8 %  
**Bayern: 2,6 %**

ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG IN DEN GEMEINDEN DER OBERPFALZ IM ZEITRAUM VON 2019 BIS 2033  
 (QUELLE: BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (HRSG): DEMOGRAPHIE-SPIEGEL FÜR BAYERN – STADT WALDMÜNCHEN, BERECHNUNGEN BIS 2039. IN: BEITRÄGE ZUR STATISTIK BAYERN, HEFT 553, 2021)

Der demographische Wandel wird sich in den nächsten Jahren noch verschärfen, wenn die geburtenstarken Jahrgänge das Rentenalter erreichen. Dann wird sich die Alterung noch stärker abzeichnen. Das Bayerische Landesamt für Statistik geht in ihrer Prognose für die nächsten 20 Jahre von einer Schrumpfung der Bevölkerung aus: Ausgehend von 6.677 Personen im Basisjahr 2019 werde die Bevölkerung Waldmünchens auf 6.400 Personen im Jahr 2039 zurückgehen. Gleichzeitig wird prognostiziert, dass die Gruppe der 65-Jährigen oder Älteren im gleichen Zeitraum von bisher 1.826 (Basisjahr 2019) auf 2.400 Personen anwachsen werde – eine Veränderung um rund 40%! Auch das Durchschnittsalter wird weiterhin in den nächsten zwanzig Jahren deutlich über den Werten des Landkreises, der Oberpfalz und des gesamten Bundeslandes Bayerns liegen und 2039 50 Jahre betragen. Besonders eindrücklich lässt sich die zunehmende Überalterung anhand des prognostizierten Altenquotienten ablesen. Dieser wird von 49,1 aus dem Jahr 2019 bis zum Jahr 2039 auf 78,2 ansteigen.

Nach den Prognosedaten des Bayerischen Landesamtes für Statistik zählt Waldmünchen zu den oberpfälzischen Gemeinden, deren Bevölkerungszahl in den nächsten Jahren zurückgehen wird. Allerdings steht Waldmünchen im Vergleich zu anderen Grenzgemeinden noch relativ günstig da – mit einer vergleichsweise niedrigen negativen Wachstumsrate von rund- 2 %. Für die Grenzgemeinden wie bspw. Markt Neukirchen b. Hl. Blut oder Markt Lahm werden Schrumpfungsprozesse von bis zu -7,5 % vorausgesagt. Besonders stark wird der Rückgang der Bevölkerung in der naheliegenden Gemeinde Weiding ausfallen. Prognostiziert wird dort ein Rückgang von unter - 18,6 %.

**FOLGENDE PERSPEKTIVEN ERGEBEN  
SICH IM BEREICH DEMOGRAPHIE UND  
BEVÖLKERUNG:**

- » Berücksichtigung des demographischen Wandels und der Bevölkerungsabnahme bei zukünftigen Planungen
- » Schaffung ausgewogener Altersstrukturen
- » Schaffung und Stärkung von attraktiven Rahmenbedingungen, die den Zuzug begünstigen, insbesondere junger Familien (u. a.
- » soziale Infrastruktur, Arbeitsplätze)
- » Fokus auf generationengerechte Architektur und Barrierefreiheit
- » Schaffung guter Versorgungs- und Pflegeinfrastruktur für Senioren
- » Alternative und flexible Wohnkonzepte (z. B. gemeinschaftliches Wohnen)
- » Keine Aktivierung von Bauland

**STÄRKEN**

- » Anteil der Kinder und Jugendlichen wird bis 2037 voraussichtlich nur gering zurückgehen (- 4 %)
- » Trotz der Lage an der deutsch-tschechischen Grenze geringe Schrumpfungsprozesse, auch im Vergleich zu anderen Grenzgemeinden

**SCHWÄCHEN**

- » Unausgeglichene Altersstruktur
- » Demographischer Wandel in Waldmünchen ausgeprägter als im Landkreis und im bayerischen Durchschnitt
- » Alterung wird sich noch in den nächsten Jahren verstärken
- » Überalterung auch zukünftig deutlich stärker als im Landkreis

## **EINZELHANDEL UND GEWERBE**

Waldmünchen ist gemäß LEP Bayern 2020 als Mittelzentrum eingestuft. Waldmünchen übernimmt als Mittelzentrum eine wichtige Versorgungsfunktionen für sich und sein Umland, konkurriert jedoch teilweise mit den Zentren Cham (ca. 18 km), Roding (ca. 25 km) und Neunburg vorm Wald (ca. 25 km). Waldmünchen ist über die Bundesstraße B 22 Zubringer: Regensburger Straße, St2146 (Richtung tschechische Grenze) Oberpfalzbahn, und einem ausgebauten Busliniennetz erschlossen. Darüber hinaus erlangt die Stadt touristische Aufmerksamkeit als staatliche anerkannter Luftkurort und Festspielstadt (Trenckfestspiele), Grenzstadt und Verbindungspunkt von Bayern und Böhmen am Bayerischen Wald.

Gegenwärtig sind am Arbeitsort Waldmünchen rund 1.960 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte angemeldet. Die Wirtschaftsstruktur ist mit ca. 47 % der Beschäftigten stark vom produzierenden Gewerbe geprägt, gefolgt vom Dienstleistungssektor (ca. 36 %) und dem Handel, Verkehr und Gastgewerbe (ca. 16 %). Durch die Nähe zu den bedeutenden Arbeitsplatzstandorten der Region (Cham, Roding, Neunburg vorm Wald) verzeichnet Waldmünchen ein negatives Pendlersaldo, wobei 1.110 Einpendlern ca. 1.510 Auspendler gegenüberstehen (saldiert - 400 Beschäftigte). In der letzten Dekade seit 2011 erhöhte sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um rund 23 %.

Waldmünchen verfügt insgesamt über ein ansprechendes Einzelhandelsangebot für den täglichen Bedarf. Dabei ist auf eine ausdifferenzierte nahversorgungsrelevante Versorgung in städtebaulich integrierten Lagen und fußläufiger Erreichbarkeit aus den Wohngebieten der Stadt hinzuweisen. Der überwiegend kleinteilige Einzelhandelsbesatz konzentriert sich im Wesentlichen auf das Zentrum und einen Umkreis von ca. 100 m um dieses. Die größeren Magnetbetriebe des Lebensmitteleinzelhandels sind vor allem entlang der Heinrich-Eiber-Straße (EDEKA, Norma) sowie im südlichen Stadtgebiet (REWE, Netto) zu finden. Der Kaufkraftindex beträgt 90,7 und liegt unter dem Bundesdurchschnitt. Im gesamten Einzugsgebiet der Stadt Waldmünchen steht ein einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial in Höhe von ca. 65,1 Mio. € zur Verfügung. Bis zum Jahr 2030 errechnet sich für das Waldmünchener Marktgebiet bei leicht sinkender Einwohnerzahl im Marktgebiet ein Kaufkraftpotenzial von rd. 63,4 Mio. € (- 2,6 % zu 2020).

Zusätzlich zu dem endogenen Nachfragepotenzial der Einwohner im Marktgebiet ist aufgrund der touristischen Prägung der Region ein touristisches Zusatzpotenzial zu berücksichtigen.

Hierbei ist allerdings anzumerken, dass touristische Tagesausgaben in der regionalen und saisonalen Betrachtung größeren Schwankungen unterliegen können und ein Großteil des touristischen Zusatzpotenzials nicht ausschließlich in Waldmünchen gebunden werden kann. Im Umkehrschluss kann der Waldmünchener Einzelhandel nur von einem Teil des zusätzlichen touristischen Nachfragepotenzials profitieren. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sämtliche Anstrengungen im touristischen Bereich (auch Stadtmarketing etc.) Möglichkeiten zur Umsatzsteigerung des Einzelhandels in Waldmünchen bergen.

Zusammenfassend sind die Standortrahmenbedingungen für Waldmünchen überwiegend als positiv zu bewerten. Obwohl Waldmünchen über ein überschaubares Handelsangebot verfügt, ist die touristische Bedeutung deutlich zu unterstreichen. Es kann bereits an dieser Stelle festgehalten werden, dass die Themen „Nahversorgung“ und „touristisches Kapital“ die bestimmenden Stadtentwicklungsthemen der kommenden Jahre sein werden.

Vor dem Hintergrund versorgungsstruktureller und stadtentwicklungspolitischer Ziele steuert die Stadt Waldmünchen fortan ihre Einzelhandels- und Zentrenentwicklung auf Grundlage eines Einzelhandels und Zentrenkonzeptes, welches in diesem Rahmen nun von der GMA erstellt wird. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept ist für die Stadt Waldmünchen als planerische Gesamtkonzeption zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels zu entwickeln und entsprechend verbindlich festzulegen.

## ZENTRALE HERAUSFORDERUNGEN UND FRAGESTELLUNGEN

1. **Veränderte Rahmenbedingungen:** Trotz einer stabilen Bevölkerungsentwicklung in der letzten Dekade ist eine geringfügig ansteigende Kaufkraft und damit verbundene wirtschaftliche Dynamik in Waldmünchen festzuhalten. Anstehende Stadtentwicklungsprojekte werden für einen nachhaltigen Impuls und zukünftige Dynamik sorgen. Begleitet wird diese Entwicklung auch von einer hohen Dynamik im touristischen Bereich durch deutlich überdurchschnittliche Werte der touristischen Übernachtungen pro 100.000 Einwohner und eine erhöhte touristische Aufenthaltsdauer. Touristen und Bewohner stellen hohe Anforderungen an eine anspruchsvolle und intakte Innenstadt sowie an moderne Nahversorgungsstandorte. Die konsequente Steuerung über die Festsetzung nahversorgungs- und innenstadtrelevanter Sortimente kann dabei vor allem ordnungspolitisch wirken. Mit Blick auf eine ganzheitliche Entwicklung sind insbesondere für den Schlüsselstandort Innenstadt zukunftsweisende Nutzungskonzepte zu entwickeln.

2. **Verändertes Konsumverhalten:** Die hohe Dynamik im Einzelhandel mit sich verändernden Konsum- und Flächenbedarfen hält an; der stationäre Einzelhandel in Deutschland erzielt nach wie vor Umsatzzuwächse. Dies war in den letzten Jahren auch für Waldmünchen festzuhalten. Wie auch in anderen Städten stieg der durchschnittliche Wert der Verkaufsflächen, während die Gesamtzahl der Betriebe – auch in Folge der Entwicklung des Onlinehandels sowie zuletzt der Corona-Pandemie – eher zurückging. Die große Herausforderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für Waldmünchen liegt heute, wie in vielen Städten, bei der Berücksichtigung notwendiger Steuerungsmechanismen bezüglich der zu prognostizierenden Onlineentwicklung. Die zentrale Frage lautet dabei, wie die für die Zentren wichtigen innenstadtrelevanten Sortimente, die vergleichsweise stark vom Onlinehandel bedient werden, gesi-

chert werden können. Insbesondere in Mittelstädten wie Waldmünchen ist eine differenzierte Betrachtung vorzunehmen. Hier sind die Herausforderungen durch den digitalen Wandel am größten. Unter Einzelhandels Gesichtspunkten werden jenen Zentren die größten Entwicklungschancen zugesprochen, die es schaffen, ein umfassendes, freizeitorientiertes Angebot vorzuhalten (ähnlich wie in den Großstädte.

3. Rechtssichere räumliche Steuerung des Einzelhandels: Im Baugesetzbuch (BauGB) ist als Grundsatz der Einzelhandelssteuerung zunächst der Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche verankert. Die Rechtsprechung hat die Anforderungen an die Begründung, Abgrenzung und die Inhalte dieser Gebietskategorie präzisiert (vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. BVerwG 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az 10 A 152/13); durch die räumliche Konzentration wichtiger Einzelhandelsbetriebe auf zentrale Versorgungsbereiche sollen diese gestärkt werden. Eine weitere Begründung der planerischen Steuerung ist die Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Versorgung. Auch in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird die verbrauchernahe Versorgung als „Schutzgut“ genannt (vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO). Der Einkauf wird oft mit dem Lebensmitteleinkauf assoziiert; auch in Waldmünchen kommt der Nahversorgung eine bedeutende Rolle zu, auch wenn der überwiegende Teil des Nahversorgungsangebotes in Streulagen untergebracht ist. Das aktuelle Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 30. Januar 2018 unterstreicht die Anforderungen an kommunale Planungskonzepte, die immer städtebaulich zu begründen sind (vgl. hierzu Urteil EuGH, (-31/16); 30.01.2018). In einer gesonderten Mitteilung der Europäischen Kommission (4vgl. ein den Anforderungen des 21. Jahrhunderts gewachsener europäischer Einzelhandel; Mitteilung der Kommission an das europäische Parlament, den Rat, den europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen; Brüssel 19.04.2018; Drucksache 127/18) wird verdeutlicht, wie wichtig ein zeitnaher und zügiger

Marktzugang in Form von „Verkaufsstellen“ für Einzelhändler ist. In der Folge sind insbesondere wirtschaftliche Bedarfsprüfungen, die letztlich zu einer wirtschaftlichen Bewertung einer Einzelhandelsaktivität führen, untersagt. Dagegen sind Regelungen für die weitere Einzelhandelsentwicklung, die städtebauliche und raumordnerische Ziele verfolgen, grundsätzlich möglich.

Folgenden Instrumente haben sich als rechtssicher erwiesen:

- » Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche aufgrund nachvollziehbarer Kriterien (z. B. Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus)
- » Ableitung einer ortsspezifischen Liste zur sortimentsgenauen Steuerung (Sortimentsliste) sowie Zuweisung von Entwicklungsmöglichkeiten zu einzelnen Standortkategorien
- » Ausschluss von Handelstätigkeit an anderen Standorten.



Das Einzelhandelskonzept ist eine informelle Planungsgrundlage. Erst mit Beschluss des Stadtrats wird es zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen ist. Ein häufiges Abweichen vom Konzept entwertet dieses nicht nur, sondern wird auch von den Gerichten als „vorsätzliche Missachtung“ gewertet. In diesem Fall stellt auch ein beschlossenes Einzelhandelskonzept keinen Abwägungsbelang im Sinne des BauGB dar, Rechtssicherheit von Planungen ist nicht mehr gegeben.

Die Herausforderungen für Waldmünchen lauten daher

- » Gesamtstädtischer Rückgang der Betriebsanzahl (Rückzug kleinerer Betriebe, keine Betriebsnachfolge)
- » Rückläufige Nachfrage an Verkaufsflächen in der Innenstadt
- » Lagequalität wird noch bedeutender (= Rückzug aus Nebenlagen)
- » Möglichkeiten zu Nutzungsalternativen von Leerständen außerhalb des Handels als Folgenutzungen (Chancen für Wohnen, Dienstleistungen, Büros, Ärzte, etc.)
- » Entwicklung der Nahversorgung als Daueraufgabe

Mögliche Entwicklungsansätze

- » Transformation des Stadtkerns als multifunktionaler Standort mit hoher Aufenthaltsqualität (Treffpunktfunktion)
- » Beseitigung der Leerstände (vor allem im Bereich des Marktplatzes)
- » Sicherung und gezielte Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen im gesamte Stadtgebiet (vor allem in wohngebietsorientierten Lagen)

#### **ZIELE DES REGIONALPLANS:**

- » Die Stadt Waldmünchen als Mittelzentrum den Auftrag, die Versorgung der Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit zu erfüllen (siehe Kapitel 2.1.7 LEPBayern 2020)

## ANGEBOTSANALYSE

In der Stadt Waldmünchen sind 37 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 8.840 m<sup>2</sup> und einem Gesamtumsatz von ca. 31,9 Mio. € angesiedelt. Davon entfallen 12 Betriebe auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich und 25 auf Nichtlebensmittelsortimente. Der Einzelhandelsbesatz in Waldmünchen wird von kleinteiligen Handelsstrukturen dominiert (ca. 76 % der Betriebe sind kleiner als 200 m<sup>2</sup> VK). Der zentrale Versorgungsbereich umfasst 19 Betriebsstätten mit zusammen rd. 1.580 m<sup>2</sup> VK (18 % der gesamten Verkaufsfläche Waldmüchens). Der Verkaufsflächen- (52 %) und Umsatzschwerpunkt (57 %) entfällt auf großflächige Betriebe (ca. 11 %) mit mehr als 800 m<sup>2</sup> VK, die sich ausschließlich in städtebaulich integrierten Streulagen befinden.

Nach Berechnung des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen GMA-Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) für Bedarfsgüter pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland derzeit bei ca. 6.370€ pro Jahr. Davon entfallen auf Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.445€ und auf Nichtlebensmittel ca. 3.925€. Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte, der Pro-Kopf-Ausgabewerte sowie des lokalen Kaufkraftniveaus errechnet sich für das Marktgebiet ein jährliches Kaufkraftvolumen in Höhe von ca. 65,1 Mio.€.

Zusätzlich zu dem endogenen Nachfragepotenzial der Einwohner im Marktgebiet ist aufgrund der touristischen Prägung der Region ein touristisches Zusatzpotenzial zu berücksichtigen. Aus der Zahl der Übernachtungen sowie der Zahl der Tagesgäste errechnet sich ein zusätzliches touristisches Nachfragepotenzial in Höhe von rd. 7,2 Mio.€, das dem Einzelhandel zur Verfügung steht. Allerdings unterliegen touristische Tagesausgaben saisonalen und regionalen Schwankungen. Ein Großteil kann nicht ausschließlich in Waldmünchen gebunden werden.

Sortimente	Zone I	Zone II	Marktgebiet
Nahrungs- und Genussmittel	14,7	10,3	25,0
Gesundheit, Körperpflege	2,8	2,0	4,8
Blumen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	1,2	0,8	2,0
<b>kurzfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>18,7</b>	<b>13,1</b>	<b>31,8</b>
Bücher, Schreibwaren, Spielwaren	1,5	1,1	2,6
Bekleidung, Schuhe, Sport	4,4	3,1	7,5
<b>mittelfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>5,9</b>	<b>4,2</b>	<b>10,1</b>
Elektrowaren, Medien, Foto	3,4	2,4	5,8
Hausrat, Einrichtung, Möbel	3,8	2,6	6,4
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	3,2	2,2	5,4
Optik, Akustik, Uhren, Schmuck	1,0	0,7	1,7
Sonstige Sortimente	2,3	1,6	3,9
<b>langfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>13,7</b>	<b>9,5</b>	<b>23,2</b>
<b>Nichtlebensmittel insgesamt</b>	<b>23,6</b>	<b>16,5</b>	<b>40,1</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>38,3</b>	<b>26,8</b>	<b>65,1</b>

KAUFKRAFTPOTENZIAL IM MARKTGEBIET NACH SORTIMENTEN IN MIO. €  
(QUELLE: GMA, 2021)

Tourismusform	Anzahl	Lebensmittel-	Sonstiger	Gesamt-
		einzelhandel	Einzelhandel	
in Mio. €				
Übernachtungsgäste	165.900	0,7 – 0,8	2,0 – 2,1	2,8
Tagestouristen	414.750	1,2	3,2	4,4
<b>Summe</b>	<b>580.650</b>	<b>1,9 – 2,0</b>	<b>5,2 – 5,3</b>	<b>7,2</b>

TOURISTISCHES NACHFRAGEPOTENZIAL FÜR DIE STADT WALDMÜNCHEN  
GMA-BERECHNUNGEN 2021 AUF DATENBASIS DES BAYERISCHEN  
LANDESAMTES FÜR STATISTIK (2021): MONATSERHEBUNG IM TOURISMUS FÜR  
DIE STADT WALDMÜNCHEN IM JAHR 2019 SOWIE DWIF E. V. (2010, 2013); CA.-  
WERTE, RUNDUNGSDIFFERENZEN MÖGLICH  
(QUELLE: GMA, 2021)

Im Umkehrschluss kann der Waldmüchener Einzelhandel nur von einem Teil des zusätzlichen touristischen Nachfragepotenzials profitieren. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sämtliche Anstrengungen im touristischen Bereich (auch Stadtmarketing etc.) Möglichkeit zur Umsatzsteigerung des Einzelhandels in Waldmünchen bergen.

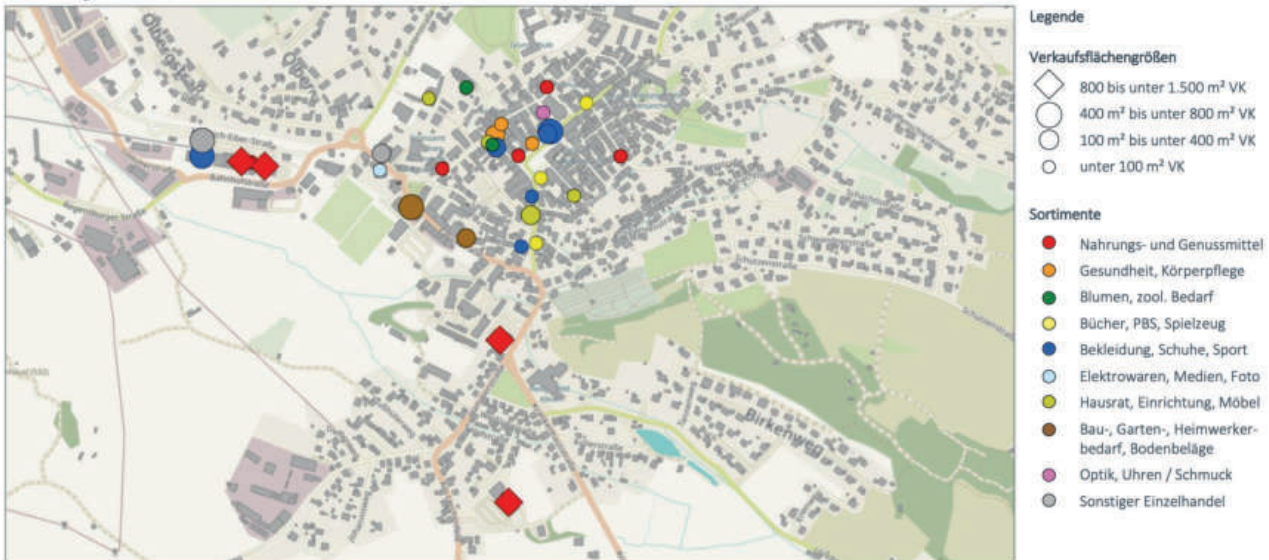


Räumlich verteilen sich die erfassten Betriebe ausschließlich auf die Kernstadt Waldmünchen, in den Stadtteilen ist kein Einzelhandelsangebot vorhanden. Innerhalb der Kernstadt sind die Betriebe der Grundversorgung am westlichen Innenstadtrand (Heinrich-Eiberstraße mit EDEKA und Norma) sowie am südlichen Innenstadtrand (Hammerstraße mit Netto) bzw. am südlichen Stadtrand (Marktoberdorfer Straße mit nahkauf) gelegen. Alle Betriebe befinden sich in städtebaulich integrierter Streulage und sind grundsätzlich aus den umliegenden Wohngebieten fußläufig zu erreichen. Demgegenüber sind Sortimente des Nichtlebensmittelbereichs in Waldmünchen eher von untergeordneter Bedeutung. Lediglich das Bekleidungsassortiment erhält aufgrund der beiden ansässigen Textilfachmärkte von Kik und NKD verkaufsflächenmäßig Bedeutung. Dies ist vor allem der Ausstrahlungskraft der im Umland existierenden Wettbewerbsstandorte (u. a. Cham) geschuldet, die über regionale Ausstrahlungskraft verfügen.

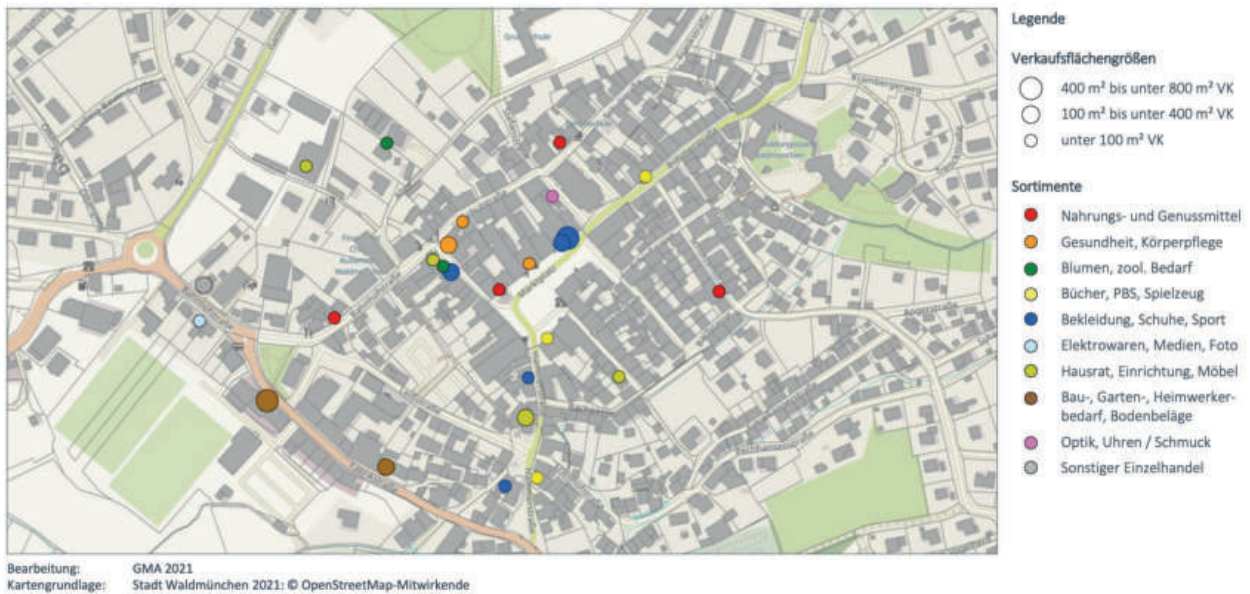
Die Waldmünchener Innenstadt erstreckt sich entlang der Schulstraße, Bahnhofstraße bis Einmündungsbereich Fabrikstraße, Böhmerstraße, Stephanstraße und Kirchstraße; der Marktplatz mit dem Rathaus bildet das geographische und funktionale Zentrum der Stadt mit mittelalterlicher Straßen- und Platzordnung. Die Innenstadt ist schon heute durch einen Nutzungsmix gekennzeichnet, der neben der Handelsfunktion (überwiegend kleinteiliger, inhabergeführter Geschäftsbesatz auf insgesamt rd. 1.580 m<sup>2</sup> VK) auch gastronomische Einrichtungen sowie öffentliche und private Dienstleistungen und Kultureinrichtungen (z. B. das Grenzland- und Trenckmuseum) umfasst. Allerdings zeigt sich auch, dass der Handel in Waldmünchen stark durch den zunehmenden Onlinehandel und insbesondere die Corona-Pandemie beeinträchtigt wird; auch die Frage der Geschäftsnachfolge hat in der Vergangenheit nicht an allen Stellen zu einer erfolgreichen Weiterführung angestammter Betriebe geführt. Somit entstanden in den letzten Jahren zunehmend Leerstände, die in ihrer strukturellen Form teilweise noch nicht wiederbelebt

werden konnten. Waldmünchen steht in den kommenden Jahren daher vor der Herausforderung, den heutigen Handelsbestand zu sichern und gleichzeitig neue, zielgruppenspezifische Nutzungen zu etablieren. Eine zentrale Rolle dabei spielt die Integration der jüngeren Bevölkerung in das öffentliche Leben, die weitere konsequente Inwertsetzung und Pflege des touristischen Potenzials (z. B. Museen, Naherholungsgebiet Perlsee) sowie die Nutzung innovativen Unternehmertums, das in Waldmünchen ansässig ist. Auch der Ausbau öffentlicher Aufenthaltsorte und Treffpunkte in der Innenstadt kann die Wiederbelebung und die Identifikation der Bewohner mit Waldmünchen stärken.

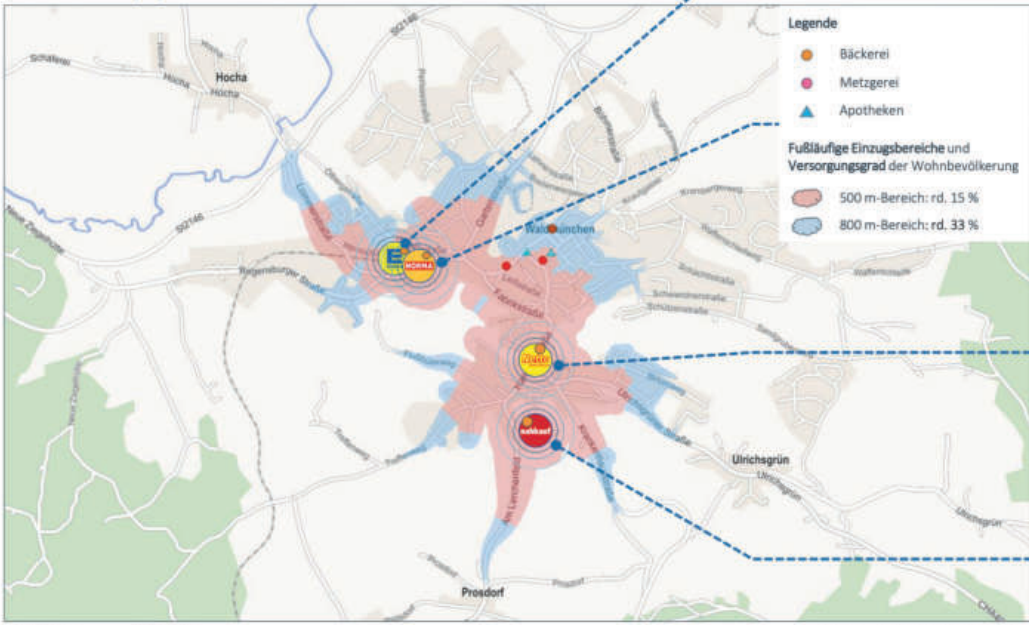
Nahrungs- und Genussmittel werden derzeit durch 12 Anbieter und auf einer Verkaufsfläche von rd. 4.830 m<sup>2</sup> angeboten. Hinzu kommen kleinteilige Anbieter des Lebensmittelhandwerks, zwei Getränkemarkt sowie zwei Apotheken, die das Grundversorgungsangebot arrondieren. Obwohl die Kernstadt von Waldmünchen sowohl quantitativ<sup>1</sup> als auch qualitativ über eine leistungsstarke Nahversorgung verfügt, ergeben sich im nördlichen und nordwestlichen Siedlungsgebiet sowie in den Stadtteilen räumliche Versorgungslücken. In diesem Zusammenhang ist die fußläufige Erreichbarkeit der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe (VK  $\geq$  400 m<sup>2</sup>) als weiteres Kriterium zur Bewertung der Nahversorgungssituation in die Betrachtung einzustellen. Im Ergebnis haben aktuell nur rund 15 % der Wohnbevölkerung Zugang zu einem Lebensmittelmarkt in fußläufiger Laufdistanz von 500 m; der Wert erhöht sich auf rund 33 % in einer Entfernung von 800 m. <sup>2</sup> Hinzu kommen die Anbieter des Lebensmittelhandwerks.



ANGEBOTSSITUATION IN WALDMÜNCHEN (QUELLE: GMA, 2021)



ANGEBOTSSITUATION IN WALDMÜNCHEN: INNENSTADT (QUELLE: GMA, 2021)



NAHVERSORGUNGSSITUATION IN WALDMÜNCHEN (QUELLE: GMA, 2021)

## **RÄUMLICHE ENTWICKLUNGS- PERSPEKTIVEN: FOKUS INNENSTADT**

- » gezielte Stärkung der Innenstadt durch zielgruppenspezifische Angebotsformate (Stichwort: Tourismuspotenziale) und Weiterentwicklung des Angebotsmixes von Handel, Gastronomie und Dienstleistung im Sinne eines multi-funktionalen Zentrums
- » Schaffung von weiteren attraktiven Aufenthaltsorten in der Innenstadt (z. B. beschattete Sitzgelegenheiten, Grünflächen, Spiel-/Sportgeräte)
- » Umnutzungen von Leerständen, z.B. als Treffpunkt für Jugendliche, Sport- und Vereinsräume, Nischen-/Spezialangebote, erlebnisorientierte Dienstleistungen (z.B. Keramik-/Malwerkstatt, Kochkurse) und freizeit- bzw. geselligkeitsorientierter Vergnügungsstätten (z.B. Escape Rooms)
- » Nutzungsintensivierung, z.B. im Bereich von Potenzialflächen

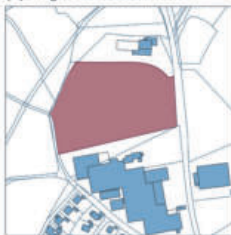
## **RÄUMLICHE ENTWICKLUNGS- PERSPEKTIVEN: FOKUS STADTRAUM**

Außerhalb der Innenstadt von Waldmünchen existieren verschiedene Potenzialflächen, deren Nutzung künftig das städtische Einzelhandelsangebot arrondieren könnte (z. B. Erweiterung Anbieterspektrum im Lebensmitteleinzelhandel, Drogeriemarktsiedlung) bzw. eine Verwertung aus städtebaulicher Sicht sinnvoll sein kann (Stichworte: Nachverdichtung, Baulückenschließung). Die einzelnen Flächen werden in nebenstehender Karte verortet sowie grundsätzliche Aussagen zu Nutzungschancen und Zugriffsmöglichkeiten formuliert.



- 1 Umgriff Biomassekraftwerk
- 2 nördliche Gartenstraße
- 3 südliche Gartenstraße
- 4 Bahnhofstraße
- 5 Marktoberdorfer Straße

**(1) Umgriff Biomassekraftwerk**



**Lage / Erreichbarkeit**  
 nordwestliches Stadtgebiet,  
 Periseestraße, Umgehungsstraße

**Flächengröße**  
 23.800 m<sup>2</sup>

**Aktuelle Nutzung**  
 Freifläche / landwirtschaftliche  
 Nutzung

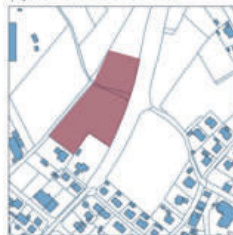
**Umfeldnutzung**  
 Biomassekraftwerk,  
 Gewerbebetriebe

**Entfernung zu Wohngebieten**  
 ca. 300 m  
 ca. 250 EW im 500 m- Umfeld

**Zugriffsmöglichkeiten**  
 im Besitz der Stadt Waldmünchen

**Entwicklungsszenario**  
 Gewerbe (Metallverarbeitung, zu  
 präferieren), aber auch Einzelhandel  
 (z. B. Nahrungs- und Genussmittel)

**(2) nördliche Gartenstraße**



**Lage / Erreichbarkeit**  
 nördliches Stadtgebiet,  
 Gartenstraße, Hanglage

**Flächengröße**  
 8.000 m<sup>2</sup>

**Aktuelle Nutzung**  
 Freifläche / landwirtschaftliche  
 Nutzung

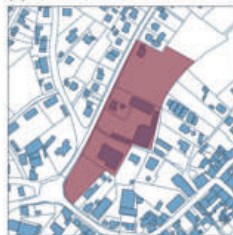
**Umfeldnutzung**  
 Siedlungsfläche, Landwirtschaft

**Entfernung zu Wohngebieten**  
 ca. 120 m  
 ca. 290 EW im 500 m- Umfeld

**Zugriffsmöglichkeiten**  
 Privatbesitz, kein Zugriff durch Stadt

**Entwicklungsszenario**  
 nahversorgungsrelevanter  
 Einzelhandel denkbar

**(3) südliche Gartenstraße**



**Lage / Erreichbarkeit**  
 zentrale Lage in der Innenstadt,  
 Gartenstraße

**Flächengröße**  
 21.500 m<sup>2</sup>

**Aktuelle Nutzung**  
 Freifläche / landwirtschaftliche  
 Nutzung, Gewerbebetriebe

**Umfeldnutzung**  
 Siedlungsfläche, Polizei, Finanzamt,  
 Einzelhandel

**Entfernung zu Wohngebieten**  
 integrierte Lage, Wohngebietsbezug  
 ca. 460 EW im 500 m- Umfeld

**Zugriffsmöglichkeiten**  
 Privatbesitz, kein Zugriff durch Stadt

**Entwicklungsszenario**  
 innenstadt- und nahversorgungs-  
 relevanter Einzelhandel denkbar

**(4) Bahnhofstraße**



**Lage / Erreichbarkeit**  
 zentrale Lage in der Innenstadt,  
 Bahnhofstraße

**Flächengröße**  
 2.600 m<sup>2</sup>

**Aktuelle Nutzung**  
 Wohngebäude, Einzelhandel  
 (Haushaltswaren)

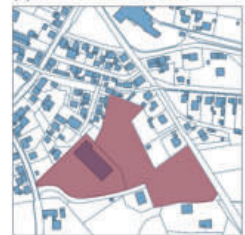
**Umfeldnutzung**  
 Siedlungsfläche, Gewerbebetriebe

**Entfernung zu Wohngebieten**  
 integrierte Lage, Wohngebietsbezug  
 ca. 750 EW im 500 m- Umfeld

**Zugriffsmöglichkeiten**  
 Privatbesitz, Erwerb realistisch

**Entwicklungsszenario**  
 integrierte Einzelhandelsentwicklung  
 denkbar bei schwieriger Anbindung

**(5) Marktoberdorfer Straße**



**Lage / Erreichbarkeit**  
 südliches Stadtgebiet  
 Marktoberdorfer Straße

**Flächengröße**  
 24.300 m<sup>2</sup>

**Aktuelle Nutzung**  
 Supermarkt nahkauf, Freifläche /  
 landwirtschaftliche Nutzung

**Umfeldnutzung**  
 Siedlungsfläche, Landwirtschaft

**Entfernung zu Wohngebieten**  
 integrierte Lage, Wohngebietsbezug  
 ca. 350 EW im 500 m- Umfeld

**Zugriffsmöglichkeiten**  
 Privatbesitz, kein Zugriff durch Stadt

**Entwicklungsszenario**  
 ergänzende Einzelhandelsentwicklung  
 (z. B. Drogerie- oder Zoofachmarkt)

POTENZIALFLÄCHEN IN WALDMÜNCHEN (QUELLE: GMA, 2021)



#### Legende

zentraler Versorgungsbereich

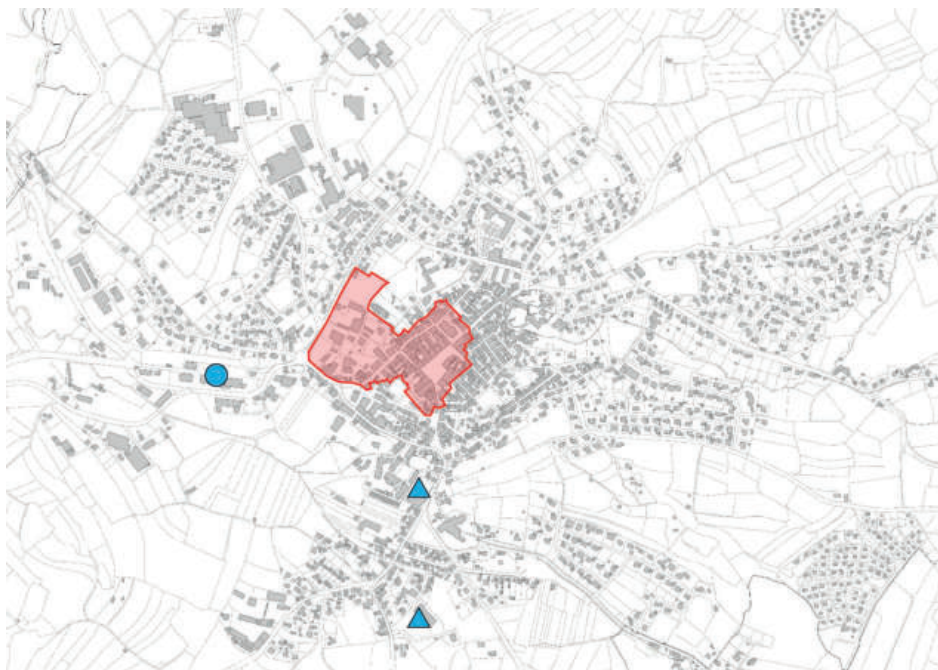
#### Verkaufsflächengrößen

- 400 m<sup>2</sup> bis unter 800 m<sup>2</sup> VK
- 100 m<sup>2</sup> bis unter 400 m<sup>2</sup> VK
- unter 100 m<sup>2</sup> VK

#### Sortimente und Nutzungen

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielzeug
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten-, Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren / Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Handwerk / Gewerbe
- Leerstand
- Gesundheit / Pflege
- Spielhallen / Wettbüros
- Potenzialflächen

ZENTRALERVORSORGBEREICH „INNENSTADT WALDMÜNCHEN“  
(QUELLE: GMA, 2021)



#### Legende

zentraler Versorgungsbereich  
„Innenstadt Waldmünchen“

#### Städtebaulich integrierte Lagen

- Nahversorgungslagen
- ▲ Nahversorgungsstandorte

STANDORTSTRUKTUR DER STADT WALDMÜNCHEN  
(QUELLE: GMA, 2021)



**VERGLEICHENDE BETRACHTUNG DES KONZEPTS „WALDMÜNCHEN 2005“ AUS DEM JAHR 2000 UND DEN AKTUELLEN ERKENNTNISSEN AUS DER EINZELHANDELSANALYSE 2021**

**EINZELHANDELSENTWICKLUNG 2000 / 2021**

Tabelle 7: Einzelhandelsentwicklung Waldmünchen zwischen 2000 und 2021

	Konzept „Waldmünchen 2005“ aus dem Jahr 2000	Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2022	Veränderungen 2000 / 2022	
			absolut	relativ in %
Einwohner	7.315	6.615	- 700	- 9,6
Betriebe	59	37	- 22	- 37,3
<i>Food</i>	19	12	- 7	- 36,8
<i>Nonfood</i>	40	25	- 15	- 37,5
Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	11.417	8.840	- 2.577	- 22,6
<i>Food</i>	4.115	4.830	715	17,4
<i>Nonfood</i>	7.302	4.010	- 3.292	- 45,1
Durchschnittliche Betriebsgröße in m <sup>2</sup>	194	239	45	23,5
Umsatz in Mio. €	36,3*	31,9	- 4,4	- 12,1
Flächenproduktivität in € / m <sup>2</sup> VK	3.179*	3.609	429	13,5
Pro-Kopf-Kaufkraft in €	5.050*	6.370	1.320	26,1
Kaufkraftindex	91,4	91,3	- 0,1	- 0,1
Kaufkraft in Mio. €	33,8*	38,3	4,5	13,3
Zentralität	96,0	83,0	- 13	- 13,5
VK-Ausstattung pro 1.000 Einwohner in m <sup>2</sup>	1.512	1.336	- 176	- 11,6

\* Aus Gründen der Vergleichbarkeit wurden DM-Angaben mit dem Umrechnungsfaktor 1,95583 in Euro übersetzt.  
GMA 2022

Die einzelhandelsbezogenen Veränderungen am Standort Waldmünchen zwischen 2000 und 2021 lassen sich anhand der Konzeption „Waldmünchen 2005“ sowie verschiedener Kennziffern wie folgt darstellen:

- » Hinsichtlich der Betriebsanzahl konnten im Jahr 2000 insgesamt 59 in Waldmünchen (Erhebungssektor I + II erfasst werden. Im Vergleich zur aktuellen Erhebung mit 37 Betrieben ergibt sich ein Rückgang von 22 Betrieben bzw. rd. - 37 %. Damit folgt die Einzelhandelsentwicklung in Waldmünchen dem gesamtdeutschen Trend einer zunehmenden Angebotskonzentration.
- » Mit der Schließung verschiedener Betriebe ist auch ein Verkaufsflächenrückgang von knapp 2.600 m<sup>2</sup> bzw. rd. - 23 % von ursprünglich rd. 11.420 m<sup>2</sup> auf rd. 8.840 m<sup>2</sup> festzustellen, der sich im Wesentlichen im Nichtlebensmittelbereich vollzog. Der Lebensmittelsegment konnte durch Betriebsmodernisierungen und damit verbundenen Erweiterungen der Verkaufsräume an Verkaufsfläche deutlich zulegen (+ 17 %). Damit stieg auch die durchschnittliche Betriebsgröße von 194 m<sup>2</sup> auf 239 m<sup>2</sup> (+ 24 %) an.
- » Die Umsatzleistung der erfassten Einzelhandelsbetriebe beträgt im Jahr 2021 rd. 31,9 Mio. Euro. Im Vergleich zum Jahr 2000 (36,3 Mio. Euro) sank die Umsatzleistung um - 12 %. Auch der in der Regel leistungsstarke Lebensmittelsektor konnte die örtlichen Umsatzverluste im Einzelhandel nicht ausgleichen.
- » Dies unterstreicht die gesunkene Einzelhandelszentralität von 96 (2000) auf 83 (2021). Der Rückgang der Zentralität ist auch auf einen Bedeutungsgewinn der Gesamtregion mit den benachbarten Zentren zurückzuführen und wird durch die steigende Bedeutung des Onlinehandels flankiert.

- » Hinsichtlich der Einzelhandelsstrukturen liegt der räumliche Angebotsschwerpunkt klar auf der Innenstadt, wobei die leistungsfähigen Grundversorgungsstandorte am Innenstadtrand wichtige Nahversorgungsfunktionen übernehmen. Die Ortsteile von Waldmünchen besitzen mittlerweile keine Versorgungsfunktion mehr.
- » Eine regional vergleichende Bewertung des Einzelhandelsbestands in Waldmünchen macht deutlich, dass das Mittelzentrum insbesondere eine Funktion als Grundversorgungsstandort besitzt. Dabei profitiert es von Kunden aus dem nur wenige Kilometer entfernten Tschechien, die in Waldmünchen einkaufen.
- » Nachfrageseitig ist festzuhalten, dass trotz Bevölkerungsverlusten das lokale Kaufkraftpotenzial infolge eines Anstieges der einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben zwischen 2000 und 2021 von 33,8 Mio. Euro auf 38,3 Mio. Euro gestiegen ist (+ 13 %).
- » Sehr positiv haben sich die Anstrengungen der Stadt Waldmünchen ausgewirkt, den Tourismus konsequent auszubauen und zu fördern. Damit einher geht auch die Möglichkeit, den lokalen Einzelhandelsumsatz durch touristische Kaufkraftzuflüsse zu erhöhen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich die Angebotssituation in Waldmünchen gemäß der übergeordneten Funktion der Stadt als Grundversorgungsstandort zwischen 2000 und 2021 vor allem im Lebensmittelbereich qualitativ und quantitativ weiterentwickelt hat.

## **FOLGENDE PERSPEKTIVEN ERGEBEN SICH IM BEREICH EINZELHANDEL UND GEWERBE:**

- » Leerstände eröffnen Chance zur Transformation der Innenstadt und Entwicklungsmöglichkeiten mit handelsergänzenden Nutzungen
- » Sicherung und Ausbau des Arbeitsplatzstandortes
- » Weiterer Ausbau der touristischen Potenziale (vor allem Naherholungsgebiet Perlsee)
- » Ausbau der Identifikation der Bewohner mit Waldmünchen
- » Neue, trendige, moderne und zukunftsorientierte Angebote in Handel, Gastronomie und Dienstleistungen zur Erschließung neuer Zielgruppen
- » Chance als Grenzstadt Richtung Tschechien und Verbindungspunkt Bayern-Böhmen

## **STÄRKEN**

- » Sehr gute Ausstattung im Nahrungs- und Genussmittelbereich mit leistungsstarken und modernen Anbietern
- » Gute Erreichbarkeit der Einkaufslagen
- » Kleinteilige Fachgeschäfte in der Innenstadt
- » Innovatives Unternehmertum
- » hohes touristisches Potenzial durch Festspiele, Museen sowie Erlebnis- und Freizeitbad „AquaFIT“
- » Kaufkraftzuflüsse aus benachbartem Tschechien (vor allem im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich)
- » vorhandene Flächenpotenziale im Stadtgebiet

## **SCHWÄCHEN**

- » Geringe Ausstrahlungskraft ins Umland aufgrund der Nähe zu starken leistungsstarken Wettbewerbsstrukturen im Umland (Cham)
- » Einige Leerstände im zentralen Versorgungsbereich
- » Entwicklungsfähigkeit der Ortsteile
- » Geringes überörtliches Marktgebiet

## WOHNEN UND WOHNUNGSANGEBOT

Die Ortsentwicklung wird stark beeinflusst dadurch, wie attraktiv eine Kommune als Wohnort wahrgenommen wird und ob ein Angebot an ansprechenden Wohnobjekten zur Verfügung steht.

Das Angebot im Bereich Wohnen lässt sich mit dem aktuellen Wohnbestand beschreiben. Insgesamt stehen in Waldmünchen ca. 2.287 Wohngebäude zur Verfügung, in denen sich ca. 3.377 Wohnungen mit ca. 368.652 m<sup>2</sup> Wohnfläche befinden (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand: 31.12.2020).

Damit stehen den Einwohnern von Waldmünchen im Schnitt ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Wohnung zur Verfügung bzw. 56 m<sup>2</sup> je Person. Zum Vergleich: Im gleichen Jahr waren es in Bayern durchschnittlich ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Wohnung und 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person (Quelle: StMWi). Damit steht der Bevölkerung Waldmünchens pro Person rund 16 % mehr Fläche zur Verfügung als durchschnittlich im gesamten Bundesland Bayern. Ursächlich ist die in ländlichen Regionen bevorzugte, weniger verdichtete Wohnweise. Auch in Waldmünchen ist der Anteil der Einfamilienhäuser mit 67,9 % hoch. Ca. 26 % der Wohngebäude besteht aus zwei Wohnungen, rund 6 % aus Mehrfamilienhäusern. Zwischen 2014 und 2017 veränderten sich das Verhältnis kaum, die Anzahl der Einfamilienhäuser vergrößerte sich unwesentlich um 0,1 %, danach blieb das Verhältnis bis heute konstant (Stand: 31.12.2021). Der weiter anhaltende Trend zum Bau von Einfamilienhäusern lässt sich auch anhand der Daten zu Baugenehmigungen und Baufertigstellungen ablesen. Zwischen 2010 und 2017 wurden in Waldmünchen insgesamt 95 Wohngebäude mit 177 Wohnungen genehmigt und 93 Wohngebäude mit 133 Wohnungen fertiggestellt. Die Genehmigungen und Fertigstellungen von Einfamilienhäusern machen den größten Teil aus. Zwischen 2010 und 2017 wurde lediglich ein Mehrfamilienhaus genehmigt und eines 2010 fertiggestellt.

Im Schnitt wurden pro Jahr rund 2 Wohngebäude errichtet. Eine höhere Bauaktivität lag in den Jahren 2013 und 2014 mit 15 bzw. 18 Baufertigstellungen vor. In den letzten Jahren sind die Miet- und Kaufpreise von Wohnungen und Häusern in Waldmünchen gestiegen. Insbesondere die Nachfrage auf dem Immobilienkaufmarkt führte zu starken Preissteigerungen. Im 1. Quartal des Jahres 2021 lag der durchschnittliche Immobilienkaufpreis für Häuser bei 1.687,53 €/m<sup>2</sup> (Quelle: immoscout24). Er ist seit dem 2. Quartal 2017 um insgesamt 35% gestiegen. Für Wohnungen betrug der Immobilienkaufpreis im gleichen Zeitraum 1.915,43 €/m<sup>2</sup>. Auch dieser ist seit dem 2. Quartal 2017 um insgesamt 35% gestiegen. Die Mieten für Häuser belaufen sich im Moment auf 5,78 €/m<sup>2</sup>, die Mieten für Wohnungen auf 5,55 €/m<sup>2</sup>. Im Vergleich um 2. Quartal 2017 sind die Mieten für Häuser um 12 % und die Mieten für Wohnungen um 17 % gestiegen. Insgesamt liegen die Preise auf dem Immobilienmarkt in Waldmünchen mit bis zu rund 10 % unter denen des Landkreises. Auch der Vergleich der Kaufpreise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser innerhalb des Landes Bayerns zeigt, dass im Landkreis Cham der Wohnraum noch preiswert ist. Ein freistehendes Einfamilienhaus war im Jahr 2019 noch für unter 250.000 Euro zu haben.

## 17. Baugenehmigungen<sup>3)</sup> seit 2010

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude <sup>1)</sup>	davon mit ... Wohnungen <sup>2)</sup>						Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden <sup>2,4)</sup>	davon mit ... Räumen					
		1		2		3 oder mehr <sup>1)</sup>			1 oder 2		3 oder 4		5 oder mehr	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2010	14	10	71,4	4	28,6	-	X	34	14	41,2	1	2,9	19	55,9
2011	9	8	88,9	1	11,1	-	X	10	-	-	2	20,0	8	80,0
2012	25	21	84,0	4	16,0	-	X	27	-	-	10	37,0	17	63,0
2013	12	9	75,0	3	25,0	-	X	19	3	15,8	2	10,5	14	72,7
2014	5	4	80,0	1	20,0	-	X	9	-	-	1	11,1	10	111,1
2015	11	8	72,7	2	18,2	1	9,1	21	5	23,8	1	4,8	14	66,7
2016	8	7	87,5	1	12,5	-	X	37	9	24,3	17	45,9	11	29,7
2017	11	9	81,8	2	18,2	-	X	20	5	25,0	6	30,0	9	45,0


## 18. Baufertigstellungen<sup>3)</sup> seit 2010

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude <sup>1)</sup>	davon mit ... Wohnungen <sup>2)</sup>						Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden <sup>2,4)</sup>	davon mit ... Räumen					
		1		2		3 oder mehr <sup>1)</sup>			1 oder 2		3 oder 4		5 oder mehr	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2010	10	9	90,0	-	10,0	1	10,0	17	5	29,4	3	17,6	9	52,9
2011	11	10	90,9	1	9,1	-	11,0	13	-	13,0	1	7,7	12	92,3
2012	10	6	60,0	4	40,0	-	10,0	16	6	37,5	1	6,6	11	67,1
2013	15	13	86,7	2	13,3	-	15,0	17	1	5,9	2	X	18	105,9
2014	16	14	87,8	4	22,2	-	18,0	22	1	4,5	5	22,7	16	72,7
2015	10	9	90,0	1	10,0	-	10,0	13	-	13,0	2	15,4	11	84,6
2016	11	11	100,0	-	11,0	-	11,0	24	8	33,3	2	8,3	14	58,3
2017	8	7	87,5	1	12,5	-	8,0	9	-	0,0	-	0,0	9	100,0

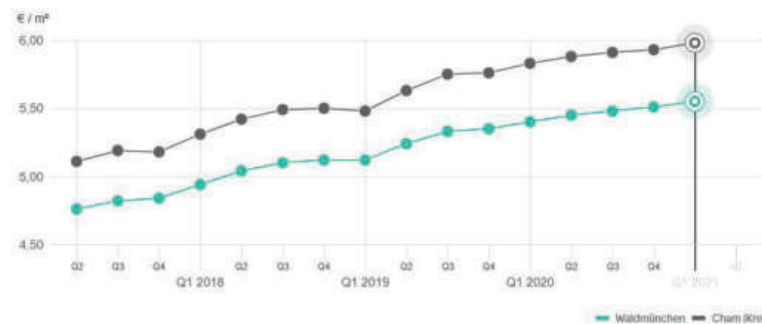
<sup>1)</sup> Einschl. Wohnkerne; <sup>2)</sup> Einschl. Wohnungen in Wohnkernen; <sup>3)</sup> Einschl. Genehmigungsverfahren; <sup>4)</sup> Einschl. Bürogebäuden an bestehenden Gebäuden

BAUGENEHMIGUNGEN UND BAUFERTIGSTELLUNGEN SEIT 2010 (QUELLE: BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2018): STADT WALDMÜNCHEN – EINE AUSWAHL WICHTIGER STATISTISCHER DATEN. IN: STATISTIK KOMMUNAL 2018)

## Mietpreisentwicklung für Wohnungen

Der durchschnittliche Immobilienpreis für Wohnungen zur Miete lag in Q1 2021 in Waldmünchen und Umgebung bei 5,55 €/m<sup>2</sup>. Er ist seit Q2 2017 um insgesamt 17% gestiegen. 

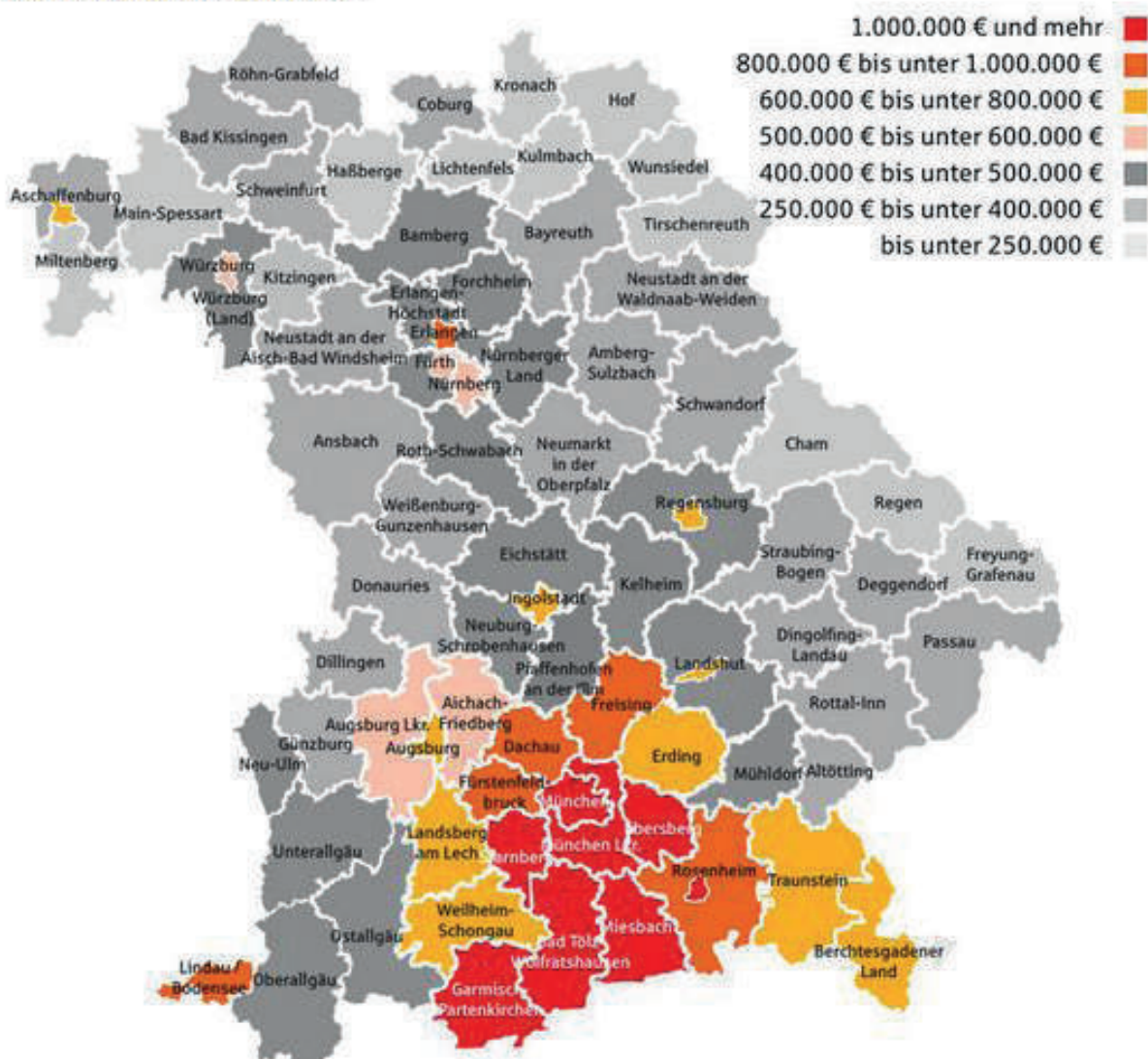
**Ø 5,55€ /m<sup>2</sup>** **Ø 5,98€ /m<sup>2</sup>**  
**+0,7% zu Q4 2020** **+0,8% zu Q4 2020**  
 Waldmünchen  Cham (Kreis)



MIETPREISENTWICKLUNG FÜR WOHNUNGEN IN WALDMÜNCHEN IM ZEITRAUM ZWISCHEN 2017 UND 2021 (QUELLE: IMMOBILIENSCOUT24)

# Aktuelle Immobilienpreise in Bayern

Preise für freistehende Einfamilienhäuser in Bayern  
(gebraucht, häufigster Wert, 2019)



AKTUELLE IMMOBILIENPREISE IN BAYERN – PREISE FÜR FREISTEHENDE EINFAMILIENHÄUSER IN BAYERN (GEBRAUCHT, HÄUFIGSTER WERT, 2019) (QUELLE: [HTTPS://WWW.SPARKASSEN-IMMO.DE/IMMOBILIE-VERKAUFEN/IMMOBILIENPREISE.HTML](https://www.sparkassen-immo.de/immobilie-verkaufen/immobilienpreise.html))

## **FOLGENDE PERSPEKTIVEN ERGEBEN SICH IM BEREICH WOHNEN UND WOHNUNGSANGEBOT:**

- » Sicherstellung weiterhin bezahlbaren Wohnraums (insbesondere für junge Familien)
- » In Anbetracht des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs und der weiter zunehmenden Überalterung keine neue Ausweisung von Bauland, insbesondere für Einfamilienhäuser
- » Gebaute Strukturen flexibel gegenüber Nutzungsänderungen
- » Flexible Wohnformen in Bezug auf sich ändernde Verhaltensweisen: Berücksichtigung des Wandels der Lebensstile
- » Vorausschauende Flächenpolitik: Vermeidung von Leerständen, indem kein Überangebot geschaffen wird
- » Aufwertungsmaßnahmen und evtl. Umnutzung von bereits bestehenden Immobilien
- » Erhalt des städtischen Charakters

## **STÄRKEN**

- » Entspannter Immobilienmarkt mit preiswertem Wohnraum, damit attraktiv auch für junge Familien mit Kindern
- » Attraktive Lage im Grünen und Nähe zur tschechischen Grenze

## **SCHWÄCHEN**

- » Fokus auf Einfamilienhäuser (hoher Flächenverbrauch, unflexibel)
- » Geringe Vielfalt an Wohnangeboten, die an die Bedürfnisse u. a. älterer Menschen und Singles angepasst sind.

## TOURISMUS UND FREIZEIT

Inmitten von Natur liegt der Ort Waldmünchen. Bekannt als Schwarzachtal lädt die Landschaft mit ihren Wiesen, Wäldern und Bächen zum Spaziergehen oder Wandern, zum Fahrradfahren oder einfach zum Entspannen ein. Die Nähe zu Tschechien nutzen Urlauber gerne für einen Ausflug ins Nachbarland. Auch Regensburg ist nicht weit von Waldmünchen entfernt und ist für einen Tagesausflug leicht über Bus, Bahn oder mit dem eigenen Auto zu erreichen.

### KULTURELLE HIGHLIGHTS

Waldmünchen ist die Stadt der Trenckfestspiele: seit 1950 findet alljährlich in den Sommermonaten Juli bis August das historische Freilichtfestspiel „Trenck der Pandur vor Waldmünchen“ statt, bei dem mehr als 300 Laienschauspieler mitwirken. Die Spiele beziehen sich auf die Geschehnisse während des Österreichischen Erbfolgekrieges im Jahr 1742. Damals fiel der Pandurenoberst Franziskus Freiherr von der Trenck – im Dienst der Kaiserin Maria Theresia – mit seinen Leibwächtern in die Stadt ein und belagerte sie. Nicht nur das Festspiel erinnert an diese Zeit, sondern auch das seit 2001 bestehende „Grenzland- und Trenck“-Museum der Stadt, das im historischen „Schergenhaus“ untergebracht ist. Das Museum bietet zudem Einblicke in das Leben an der Grenze, denn die Geschichte Waldmüchens ist durch ihre besondere Lage an der deutsch-tschechischen Grenze stark geprägt worden. Die Lage des Museums bietet einen räumlichen guten Bezug zur Festbühne und dem Schloß, in dem die Jugendherberge und Bildungsstätte untergebracht ist. Die aktuelle Lage des Trenck- und Grenzlandmuseums mit etwas Entfernung zum Marktplatz und der Innenstadt bietet einen interessanten Stadtweg durch die mittelalterliche Stadt mit regelmässig schönen Ausblicken in die grüne, hügelige Landschaft.

Neben den großen „Events“ wie den Trenckfestspielen gibt es ein großes Angebot an regelmäßigen Veranstaltungen, Festen und Festivals, bspw. das Frühlingsfest, Heimatfest, Meilerfest

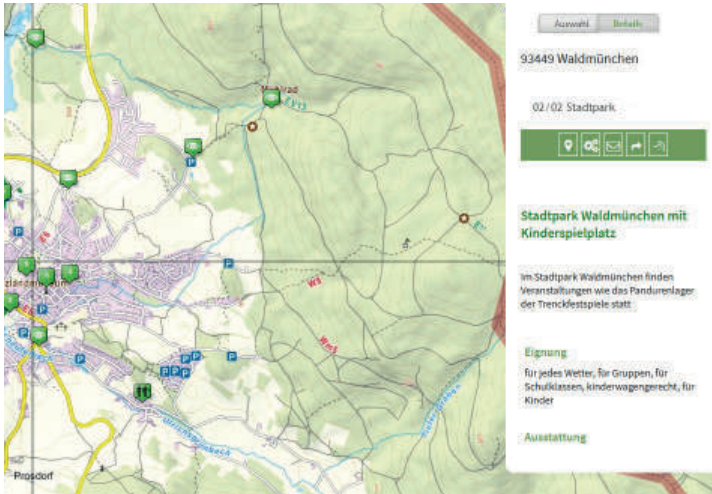
und das MundArt-Festival, die auf der Internetseite der Stadt und in den lokalen Nachrichten Naherholung

Waldmünchen ist staatlich anerkannter Luftkurort. Ein Gutachten von 2013 bestätigte die gute Luftqualität. Messort war das Sportgelände in der Nähe der Ludwig-Erhard Schule und des Erlebnisbades Aquafit. Die Messwerte lagen unter den Werten der meisten bayerischen Kommunen. Die Messungen bezogen sich auf die Schadstoffe Feinstaub, Stickstoffdioxid und Ozon und lagen allesamt deutlich unter den Grenzwerten der EU-Luftqualitätsrichtlinie. Insbesondere die Lage Waldmüchens abseits von großen Straßen und Agglomerationsräumen, sowie der Waldreichtum sorgen für die gute Luftqualität.

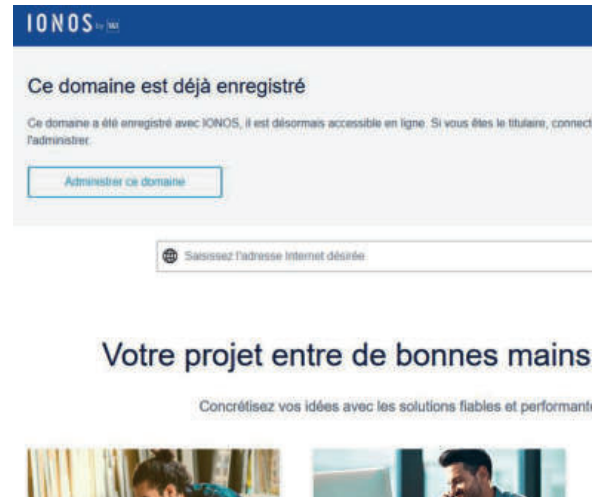
Sehenswert ist der höchste Berg des Oberpfälzer Waldes sowie der Naherholungsraum Perlsee, ein künstlich angelegter Stausee im Norden Waldmüchens. Nur einen Kilometer entfernt vom Hauptort Waldmünchen bietet der See Möglichkeiten zu Baden und Wassersport und ein vielfältiges Angebot an Freizeitaktivitäten für Kinder, Jugendliche und Erwachsene. Am Südufer befinden sich die kostenlosen Liegewiesen, am Nordufer das Perlseestrandbad mit Seerestaurant, Kiosk und Sanitäranlagen. Zu den Wassersportarten, die betrieben werden können, zählen Tretbootfahren, Rudern, Windsurfen und Segeln, auch Stand up Paddling (kein Verleih) ist möglich. Weiter nördlich schließen an das Strandbad der Ferienpark Perlsee und der Erlebnispielplatz Räuberhöhle an. Der Erlebnispielplatz umfasst Kletterspinne, Räuberburg, Hauptmannsturm und diverse weitere Spielgeräte.

Der Perlsee ist in 10 Minuten mit dem Rad zu erreichen. Für Erholungssuchende, die mit dem Auto kommen, stehen 40 Parkplätze zur Verfügung, zudem gibt es einen Busparkplatz.





INTERAKTIVE KARTE MIT INFORMATIONEN ÜBER FREIZEITANRICHUNGEN UND KULTURELLE SEHENSWÜRDIGKEITEN DER STADT WALDMÜNCHEN (LINKS).



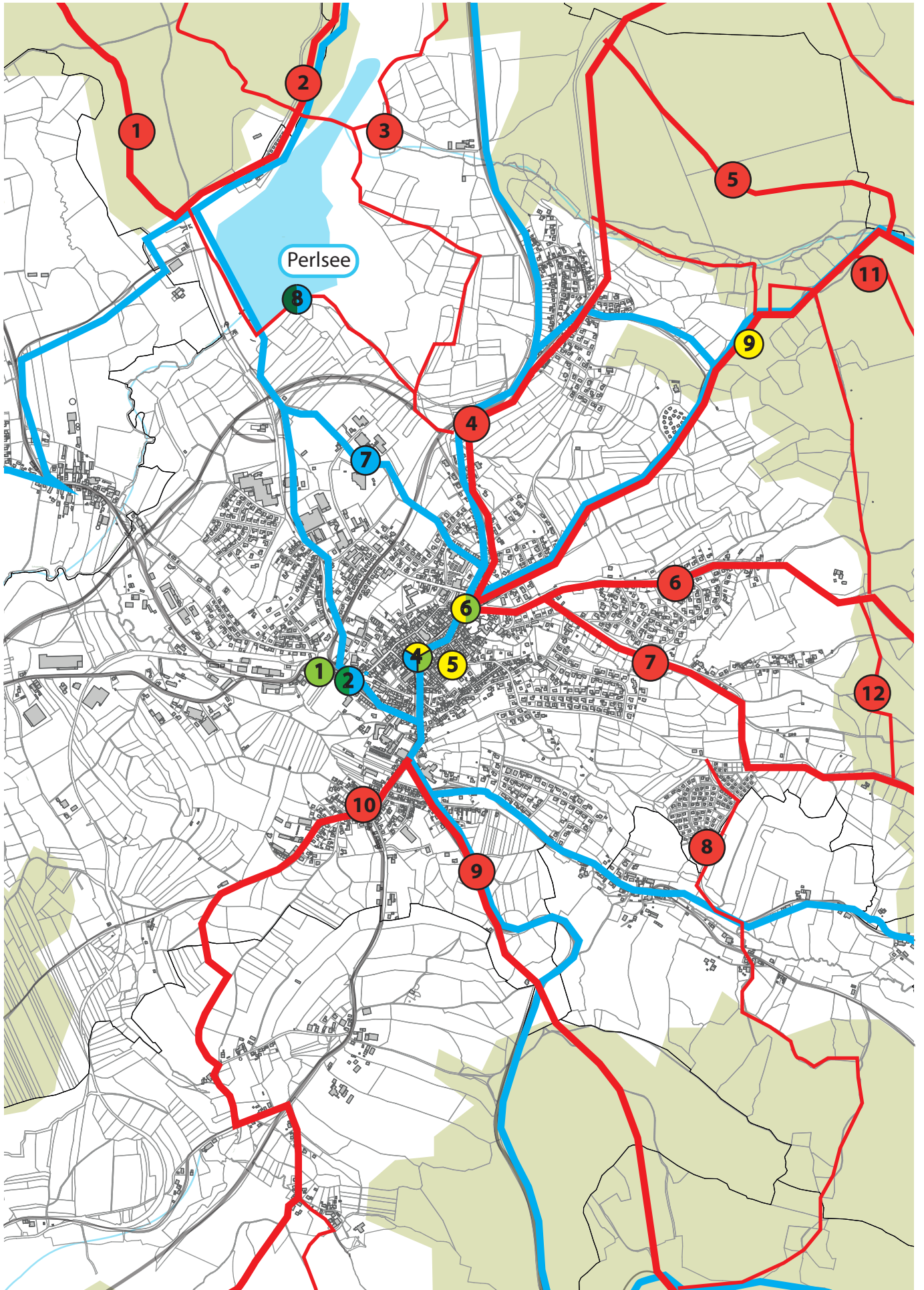
FEHLENDE VERLINKUNG: NICHT ÜBER STARTSEITE ABRUFBAR (QUELLE: STADT WALDMÜNCHEN)



INTERAKTIVE KARTE ÜBER DIE REGION DER TOURISMUSGEMEINSCHAFT WALDMÜNCHNER URLAUBSLAND E.V.: FEHLENDE FILTERMÖGLICHKEITEN, FEHLENDE LEGENDE, FEHLENDE VERKNÜPFUNG MIT MOBILITÄTS-ANGEBOTEN (QUELLE: WWW.BAYERISCHER-WALD-GANZ-OBEN.DE)



INTERNETAUFTRITT: FEHLENDE STRUKTUR, INTERAKTIVE KARTE NICHT IM FOKUS, MITTIG KEIN TEXT (QUELLE: STADT WALDMÜNCHEN); AKTUELL IN BEARBEITUNG



## RAD- UND WANDERWEGE



Gut markierte Wander- und Radwege verlaufen durch Waldmünchen und im Umland und werden z. T. im tschechischen Nachbarland fortgeführt:

- » Mountainbikewege als Teil der Bayerisch-böhmische Mountainbikeregion
- » Radwege des Wegenetzes Landkreis Cham (Fortführung auf tschechischer Seite)
- » Örtlicher Wanderweg im Naturpark Oberer Bayerischer Wald/Stadt Waldmünchen (Fortführung auf tschechischer Seite)
- » Fernwanderweg Burgenweg (Oberpfalz)

Liste der durch Waldmünchen verlaufenden Wanderwege:

1. Untergrafenrieder Weg
2. Höller Weg
3. Napoleonweg
4. Antoniussteig
5. Notarsteig
6. Cerchovsteig
7. Böhmerwaldweg
8. Fuchsenwiesweg
9. Grüntannweg
10. Zwirnzelssteig
11. Nordic-Walking-Trail 1
12. Winterwanderweg 3

- 1 Bahnhof, Busbahnhof Waldmünchen
- 2 Fahrrad/ eBike Verleih- und Ladestation, Autohaus Wagner
- 3 Parkplätze, Festhalle Waldmünchen
- 4 eBike Ladestation, Bushaltestelle und Parkplätze am Marktplatz Waldmünchen
- 5 Parkplätze, Mehrgenerationenhaus
- 6 Bushaltestelle und Parkplätze, ehemaliges Pflegerschloss
- 7 eBike Ladestation, AquaFit
- 8 eBike Verleih- und Ladestation am Perlsee
- 9 Wanderparkplatz, Wandercafe

 Wanderwege  
 Radwege



STAND: JULI 2021/ 1:5.000 /  
 DIE STADTENTWICKLER 2021

## ÜBERNACHTUNGSMÖGLICHKEITEN

In und um Waldmünchen bestehen Übernachtungsmöglichkeiten: auf Bauernhöfen, Ferienhöfen, -häusern, -wohnungen, auf Reiterhöfen, in Zimmern mit Frühstück, Pensionen und Hotels. Direkt am Perlsee als Teil des Ferienparks Perlsee befindet sich ein ganzjährig geöffneter Campingplatz mit 172 Stellplätzen für Touristen und 85 Stellplätzen für Dauercamper. Zusätzlich zum Angebot des Ferienparks zählen Ferienhäuser und Mobilheime.

Im Südosten Waldmüchens liegt das Feriendorf Ulrichsgrün mit 100 Wohneinheiten (teilweise geeignet für Personen mit eingeschränkter Mobilität).

Ein großer Teil der Übernachtungsmöglichkeiten liegen in den Randbereichen oder außerhalb. Zu den Beherbergungsbetrieben in Waldmünchen liegen keine statistischen Daten seitens des Bayerischen Landesamtes für Statistik vor. Damit fehlen Daten über die Anzahl und Größe der Beherbergungsbetriebe und Auslastung der angebotenen Betten.

In Bezug auf Anzahl der Übernachtungen und Gästeankünfte wurden die Zeiträume für 2018, 2019 und 2020 von der Stadt Waldmünchen erfasst: 2018 lag die Zahl der Übernachtungen bei 178.309. Sie stieg 2019 auf 180.381, ein Plus von rund 1,2 %. Aufgrund der Corona-Krise fiel die Zahl der Übernachtungen im Jahr 2020 auf 115.107, ein Minus von rund 40 %. Die Zahl der Gästeankünfte war in den Jahren 2018 und 2019 annähernd gleich (2018: 40015, 2019: 40909), 2020 kam es zu einem Einbruch der Gästezahlen: statt der 40.909 Gästeankünfte im Vorjahr waren es nur mehr 23.441 Gästeankünfte, ein Minus von rund 43 %. Aus den Zahlen geht hervor, dass 2018 die Gäste rund 4,5 Übernachtungen tätigten, 2019 rund 4,4 Tage. Im Ausnahmejahr 2020 waren es rund 5 Nächte pro Gast.



VERLINKTE SEITE, AUFGERUFEN ÜBER INFOBUTTON „ALLE INFORMATIONEN FÜR IHRE ANREISE“: LINKS ZU TOURISMUSBÜROS UND KONTAKTDATEN, ES FEHLEN INFORMATIONEN ZU MOBILITÄTSANGEBOTEN (QUELLE: WWW.BAYERISCHER-WALD-GANZ-OBEN.DE); AKTUELL IN BEARBEITUNG

## ZIELE DES REGIONALPLANS:

Nach dem Regionalplan ist in Räumen mit besonderem Handlungsbedarf, zu denen Waldmünchen zählt, anzustreben, „den Tourismus als wichtigen Wirtschaftsfaktor zu sichern sowie natur- und umweltverträglich auszubauen“. (S.12) Zudem kann nach dem Regionalplan die Aufgabenbereiche Freizeit, Erholung und Tourismus zusammen mit dem Mittelzentrum Furth i. Wald und Domazlice (Taus) weiter ausgebaut werden (S. 12).

## FOLGENDE PERSPEKTIVEN ERGEBEN SICH IM BEREICH TOURISMUS UND FREIZEIT:

- » Internetauftritt als Teil des Stadtmarketings: ansprechende und serviceorientierte Gestaltung der Internetplattform zu touristischen Informationen (u. a. Strukturierung, bspw. keine großen leeren Flächen, Verweis und Einleitungstext zur Interaktiven Karte, barrierefreie Gestaltung, ausführliche und klare Informationen, Überblick über zentrale Informationen, verständliche Reihenfolge und Linkverknüpfungen)
- » Fortführung der Zusammenarbeit mit der tschechischen Grenzregion
- » Attraktivierung der Anreise mit Verkehrsmitteln des Umweltverbundes (Anreiseinformationen zur umweltschonenden Anreise mit Bus und Bahn, Barrierefreiheit, Intermodalität)
- » Informationskampagne e-bike Region
- » Schaffung von Indoor-Aktivitäten für Kinder und Jugendliche z. B. Kletterhalle
- » Angebot von Kunstausstellungen im öffentlichen Raum
- » Aufwertung des Stadtparks als örtliche Naherholung
- » Jährlich stattfindende Burgkonzerte
- » Belebung der Freilichtbühne während des Jahres
- » Schaffung weiterer Treckingpfade
- » Flanieren und Verweilen als Motto für den Marktplatz und die umliegende Innenstadt

## STÄRKEN

- » Umfangreiche Informationen für Tagesbesucher und Touristen online
- » Vielfältige Freizeitmöglichkeiten und kulturelle Angebote zu jeder Jahreszeit
- » Ein Ort der Erholung mit guter Luft und kreislaufförderndem Klima (staatlich anerkannter Luftkurort)
- » Umgeben von Naherholungsräumen
- » Vielfältige Übernachtungsmöglichkeiten zu unterschiedlichen Preisen
- » Ausgebaute Wander- und Radwege (z. T. Fortführung in das Nachbarland Tschechien)
- » Kulturprogramm über die Grenze hinweg
- » Interkommunale Arbeitsgemeinschaft Aktionsbündnis Čerchov plus

## SCHWÄCHEN

- » Fehlerhafte Verlinkungen auf der Internetseite der Stadt (bspw. Link auf interaktive Karte funktioniert nicht von Startseite aus, erst unter der Rubrik Tourismus und Freizeit)
- » Informationen für Tagesbesucher und Urlauber wenig bis gar nicht in Tschechisch und Englisch
- » Fehlende Informationen über Anreise mittels Bahn und Mietangebote



AUSFLUGSZIEL WALDMÜNCHEN

## VERKEHR UND MOBILITÄT

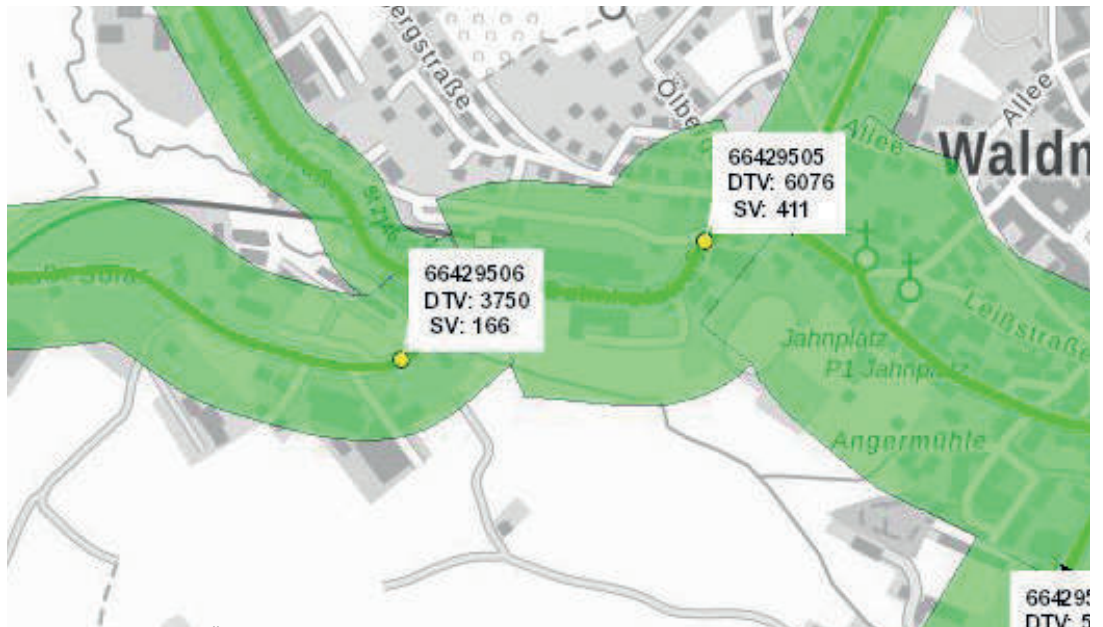
Waldmünchen ist an das regionale bzw. überregionale Verkehrsnetz über Staats-, Gemeindestraßen und über eine Kreisstraße angeschlossen. Die Staatsstraße St2154 verbindet den Ort mit der Nachbargemeinde Treffelstein im Norden und Gleißenberg im Süden. Die Staatsstraße St2400 führt vorbei an Schönthal auf die Bundesstraße B22, die weiter nach Rötz und Cham führt. Die Staatsstraße 2146 trifft im Norden auf den Ortsteil Perlhütte und geht weiter bis an die deutsch-tschechische Grenze, im Süden verbindet sie den Hauptort mit den Ortsteilen Geigant und Katzbach und schließt an die Bundesstraße B22 an. Es liegen Daten zu Straßenverkehrszählungen aus den Jahren 2010 und 2015 vor (Quelle: BAYSIS). Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV in Kfz/24h) hat sich im genannten Zeitraum auf der Kreisstraße CHA40 von 960 auf 901 Kfz und von 34 auf 19 Schwerverkehr (SV) reduziert.

Auch auf der Staatsstraße St2154 wurde die Verkehrsbelastung auf Höhe der Kreuzungsstelle mit der Kreisstraße CHA40 gemessen: zwischen 2010 und 2015 nahm der Kfz-Verkehr von 3579 auf 3648 Fz zu, der Schwerverkehranteil blieb nahezu unverändert (2010:143, 2015:141).

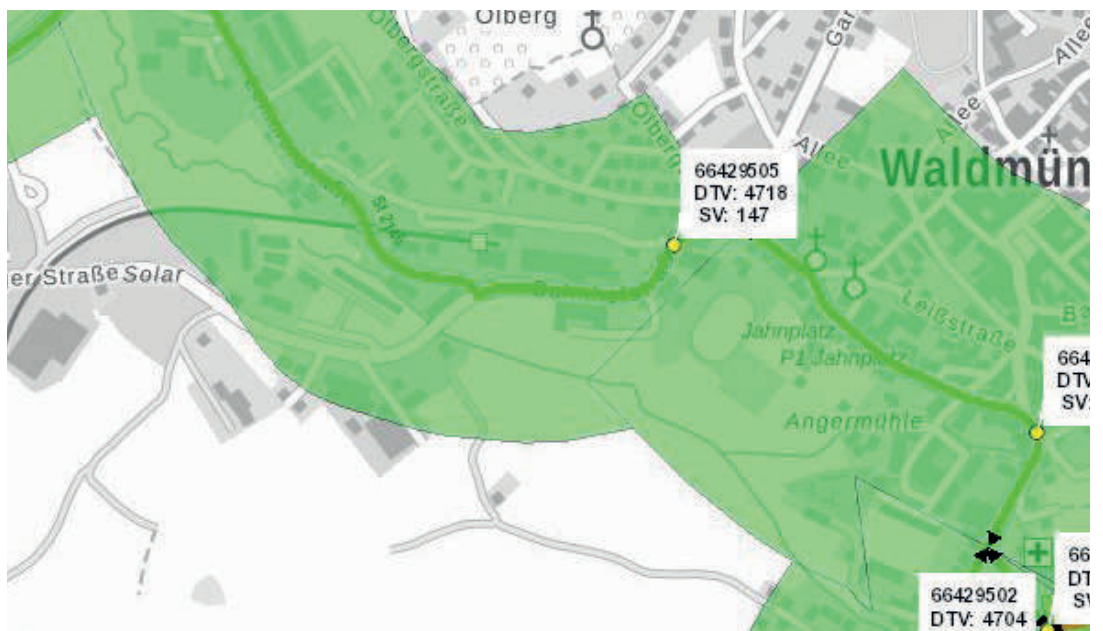
Auf der St2146 auf Höhe der Weißlohstraße bzw. Sandstraße nahm die Verkehrsstärke von 5231 Fz auf 4704 Fz ab, ebenso der Schwerverkehr von 207 auf 186. Zugleich verringerte sich die Verkehrsstärke von 2010 auf 2015 ebenfalls auf der St2146 im Bereich der Pechhansenstraße von 8092 Kfz auf 7405 Kfz, ebenso der Schwerverkehr von 416 auf 249 Fz. Auf der Bahnhofstraße (St 2146) auf Höhe der Heinrich-Eiber-Straße reduzierte sich die Verkehrsbelastung von 6076 Fz auf 4718, ebenso der Schwerverkehr von 411 auf 147 Fz.

Aus den Zahlen geht hervor, dass die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) an fast allen Messpunkten innerhalb bzw. nahe des Hauptortes im Zeitraum 2010 bis 2015 z. T. deutlich abnahm. Dies trifft auch auf den Schwerverkehr zu. Der am stärksten belastete Abschnitt befand sich in beiden Jahren auf der St2146 im Bereich der Pechhansenstraße mit 8092 Kfz (2010) bzw. 7405 Kfz (2015).

Die Verkehrsbelastung kann anhand der vorliegenden Daten als nicht kritisch eingestuft werden. Allerdings kann eine aktuelle Straßenverkehrszählung dazu beitragen, die derzeitige Verkehrssituation richtig einzuschätzen.



STRASSENVERKEHRSZÄHLUNG 2010 (QUELLE: BAYGIS)



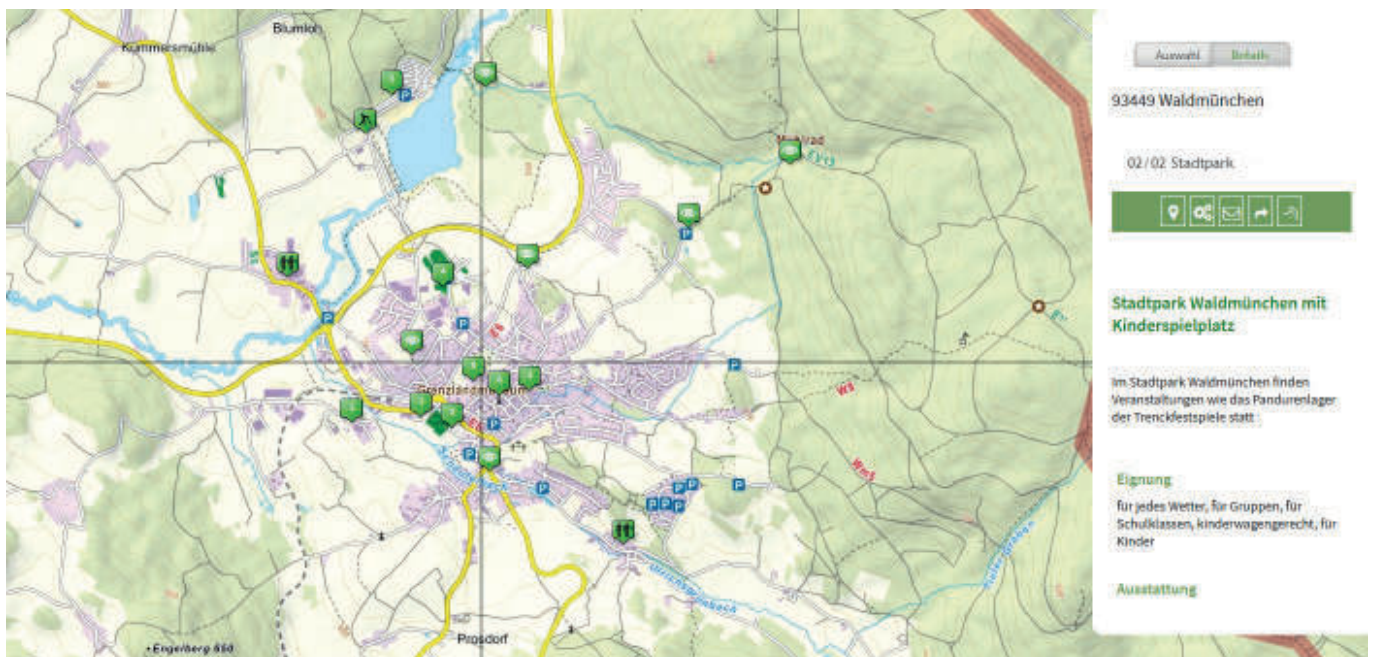
STRASSENVERKEHRSZÄHLUNG 2015 (QUELLE: BAYGIS)

## PARKPLÄTZE

Parkplätze sind im Zentrum am Marktplatz (40 Parkplätze, 3 barrierefreie Parkplätze, 1 Busparkplätze), entlang der Hammerstraße und etwas südlich am Schaufelbach vorhanden.

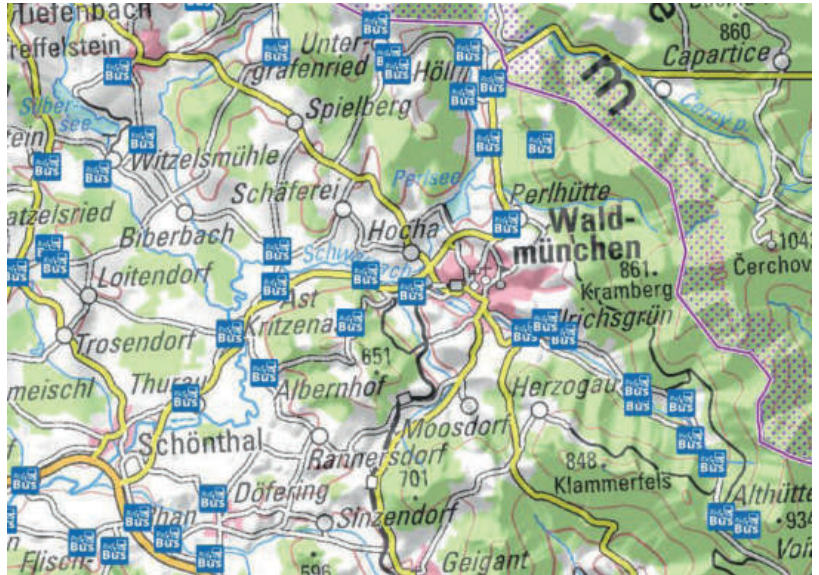
Im Sommer stehen Parkplätze im Süden am Spielplatz an der Krankenhausstraße bzw. Hammerstraße für traditionelle Feste wie das Parkfest der Zünftigen oder Maibaumaufstellen zur Verfügung. An den Freizeitstätten sind ebenfalls Parkmöglichkeiten vorhanden, so im Feriendorf Ulrichsgrün und am Aqua-Fit Erlebnisbad.

Die Parkplatzmöglichkeiten sind in einer interaktiven Karte auf der stadt-eigenen Webseite vermerkt. Allerdings fehlen in der Karte Informationen über die Anzahl der Parkplätze, Kosten und zeitliche Einschränkungen. Ein Parkbewirtschaftungskonzept mit bepreisten oder zeitlich beschränkten Parkplätzen gibt es nicht.



PARKPLÄTZE IM HAUPTORT WALDMÜNCHEN





ÖPNV-KARTE MIT HALTESTELLEN DER RUFBUSSE: MEHRHEIT DER HALTESTELLEN NICHT ANGEZEIGT (QUELLE: LANDKREIS CHAM)

## ÖFFENTLICHER NAHVERKEHR

Mobilität abseits der eigenen Pkw-Nutzung wird in Waldmünchen durch Taxi, Autovermietung, Bus und Bahn ermöglicht.

Waldmünchen ist Teil Verkehrsgemeinschaft Landkreis Cham (VLC), die Gemeinden im Umkreis über Rufbusse miteinander vernetzt. Kleinbusse fahren nur nach vorheriger Bestellung und nach festem Fahrplan. Der Fahrgast steigt an einer Umsteigehaltestelle aus oder an der Haltestelle, für die auch eine Bestellung abgegeben wurde. Die maximale Fahrgastzahl, die mit einem Kleinbus gleichzeitig befördert werden kann, liegt bei 8 Personen. Telefonische Anmeldung kann täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:30 Uhr und 21:00 Uhr erfolgen. Die Bestellung kann auch online abgegeben werden. Auch möglich sind Abfahrten. Die Anmeldung kann bis eine Stunde vor Abfahrt erfolgen.

Die Rufbuslinien sind:

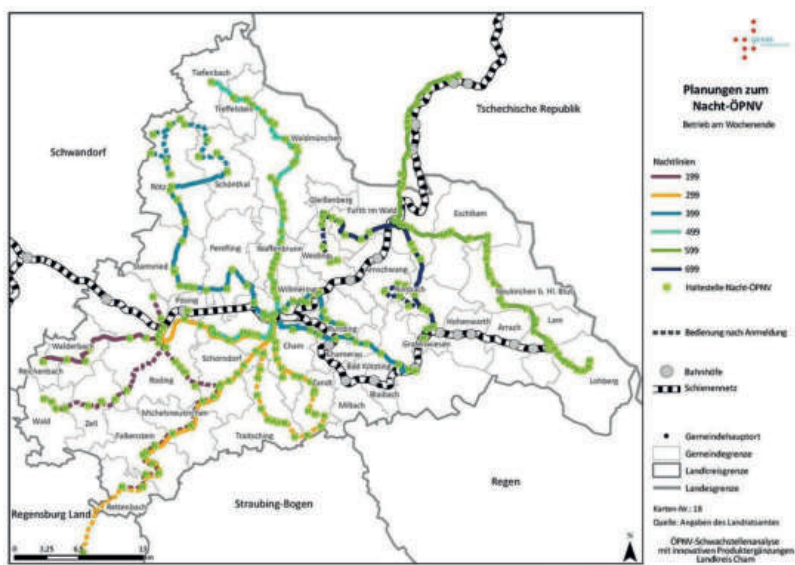
- » 907 Pillmersried - Röt - Wenzenried - Döfering - Schönthal - Waldmünchen
- » 908 Untergrafenried - Perlhütte - Waldmünchen - Ulrichsgrün - Unterhütte - Althütte
- » 911 Hannesried – Tiefenbach – Treffelstein – Waldmünchen
- » 912 Waldmünchen - Schäferrei - Hiltersried - Grasserdorf - Hetzmannsdorf - Röt
- » 913 Furth im Wald – Drachensee – Sengenbühl – Madersdorf – Hohenbogen

Die Rufbusse fahren von Montag bis Sonntag, in den Zeiträumen ca. 8 bis 19 Uhr (Montag bis Freitag ) und ca. 7 bis 17 Uhr (Samstag & Sonntag).

Das variable Rufbusangebot ergänzt den normalen Buslinienverkehr. Das Angebot umfasst folgende Buslinien:

- » Linie 520: Furth im Wald - Domazlice - Waldmünchen - Cerchov und zurück (Wanderbus, Samstag und Sonntag, 1.6. bis 29.9)
- » Linie 491: Waldmünchen - Stadlern - Schönsee - Weiding u. zurück (RBO Linie 6296)
- » Linie 490: Waldmünchen - Tiefenbach - Oberviechtach u. zurück (RBO Linie 6076)
- » Linie 450: Furth im Wald - Gleißenberg - Waldmünchen u. zurück (RBO Linie 6079)
- » Linie 431: Waldmünchen - Rötz - Geigant - Waldmünchen u. zurück
- » Linie 430: Waldmünchen - Irlach - Winklarn
- » - Rötz - Waldmünchen u. zurück
- » Linie 420: Waldmünchen - Balbersdorf - Cham u. zurück (RBO Linie 6069)

Zusätzlich verkehrt ein Nachtbus der Linie 499 zwischen Tiefenbach, Waldmünchen und Cham. Insgesamt 6 Nachtbuslinien gibt es im Landkreis. Der Nachtbus fährt in der Nacht von Samstag auf Sonntag und fährt nur bei Buchung die gewünschte Haltestelle an. Buchungen können erfolgen telefonisch, online oder mit der Wohin-du-willst-App. Möglich sind Dauerauftrag, regelmäßiges und unregelmäßiges Abo.



ÖPNV-ANGEBOTE IN DEN NACHTSTUNDEN (QUELLE: LANDKREIS CHAM)

Seit 1895 fahren Züge zwischen Cham und Waldmünchen. 2002 wurde der Endbahnhof in Waldmünchen in größerer Entfernung zum Zentrum versetzt. Das alte Bahnhofsgebäude, das Empfangsgebäude, ist heute in privater Hand. Die Lagerhallen und Lockschuppen wurden abgerissen. Das neue Bahnhofsgelände erfuhr eine neue Nutzung durch Parkplätze und Geschäfte.

Heute fährt im zweistündigen Takt die Oberpfalzbahn OPB5 zwischen Cham und Waldmünchen als Endhaltestellen ohne Bedarfshalt. Es gilt der Tarif der Verkehrsgemeinschaft Landkreis Cham (VLC). Ebenso gelten Kurkarten des GUTi, das Teil des Nationalpark-Verkehrskonzeptes ist. GUTi steht für Gästeservice Umwelt-Ticket. Die Tickets sind in verschiedenen Gemeinden des Bayerischen Waldes erhältlich und können für Bus- und Bahnfahrten genutzt werden.

Die Oberpfalzbahn bedient auch folgende Gemeinden:

- » OPB 1: Marktredwitz – Weiden (Oberpf) – Schwandorf – Regensburg (60 Min-Takt)
- » OPB 3: Schwandorf – Cham (Oberpf) – Furth im Wald (60 Min-Takt)
- » OPB 3: Furth im Wald – Domažlice
- » OPB 4: Cham (Oberpf) – Bad Kötzing – Lam (z. T. 120 Min-Takt)
- » OPB 2: Marktredwitz – Cheb – Aš – Selb-Plößberg – Hof Hbf (120 Min-Takt)

Es besteht somit auf zwei Linien eine Verbindung ins Nachbarland Tschechien. Über Busverbindungen und über die Endhaltestelle Cham sind die Linien OB 3 und OB 4 zu erreichen. Für alle ÖPNV-Angebote innerhalb des Landkreises Chams gelten die VLC-Tarife. Der Fahrpreis unterscheidet sich je nach Zonenzahl. Angeboten werden einfache Fahrt -Karten, Tageskarten, Wochen- und Monatskarten sowie Gruppenkarten.



BUS- UND BAHNLINIENNETZ (QUELLE: LANDKREIS CHAM)

## VERLEIHSTATIONEN

Ein Fahrradverleih ist nur über das Autohaus Wagner in der Bahnhofstraße nahe des Bahnhofes möglich. Zur Miete angeboten werden Fahrräder ((Kinder-)Fahrräder, Mountainbikes, Tandem, Tridem) und E-Bikes (12 E-Bikes, 6 eMountainbikes, 2 Kinder-eBikes E-Bikes).

Die Preise richten sich nach Wochentag und Mietdauer. Der Mietpreis für einen Tag beträgt für City-/ Trekking E-Bike 20 Euro, für Mountainbike 29 Euro. Die Miete reduziert sich, wenn über mehrere Tage gemietet wird. Die Öffnungszeiten sind von Montag bis Freitag 8 – 17 und Samstag 9-12 Uhr – an Sonn- und Feiertagen geschlossen. Vermietet wird in den Monaten von März bis Oktober. Über das Aktionsbündnis Čerchov plus wurde zwischen 2016 und 2017 ein „Konzept zur Erleb- und Erkennbarkeit der Region Aktionsbündnis Čerchov plus / Hohenbogenwinkel“ in interkommunaler Zusammenarbeit entwickelt. Im Rahmen des Konzeptes wurden 2019 28 einheitlich designte „E-Bike Ladestationen“ unter dem Motto „Auftanken im Bayerischen Wald“ umgesetzt.

Für E-Bikes sind insgesamt 4 Ladesäulen vorhanden, die jederzeit genutzt werden können und deren Nutzung kostenlos ist. Je Ladestation liegen 8 Schuko-Steckdosen und 4 USB-Ladeeinheiten vor. Fahrradständer sind ebenfalls vorhanden. Die Standorte sind: Marktplatz, AquaFit, Persee/Alte Ziegelhütte und Aktivzentrum Althütte.

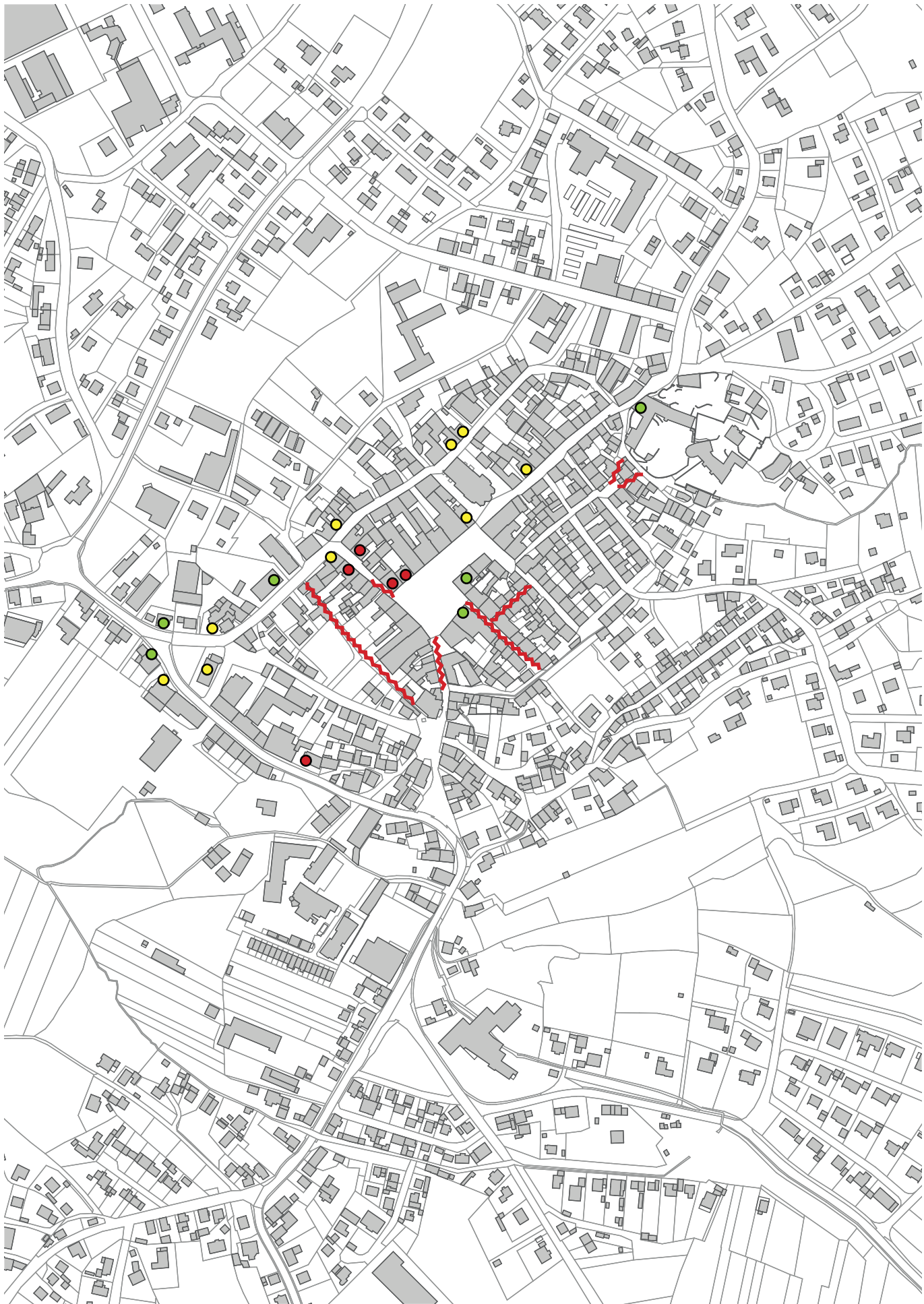
Der Landkreis Cham ist finanziell am Modellprojekt E-Wald beteiligt. Weitere Projektpartner sind der Freistaat Bayern und die Technische Hochschule. Im Rahmen eines Forschungsprojekts wurden Ladesäulen errichtet und ein Carsharing-Konzept mit Elektroautos entwickelt. In Waldmünchen sind Ladestationen für E-Fahrzeuge an 4 Standorten: Schulstraße, Leißstraße, Stadtwerke, Pension Gruber.

The screenshot shows the website 'WIR SETZEN AUF E-MOBILITÄT' with a search bar and a map. The search results show 20 possible charging stations found. The map view shows a location in Waldmünchen with a 'KEIN BILD' (No image) warning and a 'Zur Detailansicht' (View details) button.

INFORMATIONEN ÜBER LADEMÖGLICHKEITEN IN DER REGION  
BAYERISCHER WALD  
(QUELLE: WWW.BAYERISCHER-WALD.ORG)

**ZIELE DES REGIONALPLANS:**

- » „[...] soll angestrebt werden, die Verkehrsströme sowohl im Personen- als insbesondere auch im Güterverkehr verstärkt auf die Schiene zu verlagern.“ (IX, S. 1, Regionalplan)
- » „Bisher unterbrochene Verkehrsverbindungen nach Norden und Osten in Richtung neue Bundesländer und Tschechische Republik sollen unter Berücksichtigung ökologischer Erfordernisse so rasch wie möglich wiederhergestellt bzw. ausgebaut werden.“ (IX, S. 1, Regionalplan)
- » „Bei Baumaßnahmen zur Verkehrsinfrastruktur und bei der Verkehrsbedienung sollen insbesondere auch die Belange der Wasserwirtschaft sowie des Natur- und Umweltschutzes berücksichtigt werden.“ (IX, S. 1, Regionalplan)



## FOKUS BARRIEREFREIHEIT ALTSTADTZENTRUM



BARRIEREFREIER BODENBELAG, ABER ENGSTELLE FÜR FUSSGÄNGER ODER MENSCHEN MIT KINDERWAGEN ODER ROLLSTUHL



WIEDERHOLTE ENGSTELLE FÜR FUSSGÄNGER UND UNSICHERHEIT. AUSGELEGT FÜR MIV







QUERUNGEN DURCH DETAIL BORDSTEIN SCHWER MÖGLICH



PFLASTERBELAG MIT GEBROCHENEM PFLASTERSTEIN MIT GROSSEN FUGEN ALS HINDERNIS FÜR ROLLSTUHLFAHRER

Untersuchung des öffentlichen Raumes und öffentlicher Gebäude (Grundlage Wheelmap und Fotokartierung)

-  Engstellen
-  Nicht rollstuhlgerechter Zugang
-  Teilweise rollstuhlgerechter Zugang
-  Voll rollstuhlgerechter Zugang



STAND: JULI 2021/ 1:5.000 /  
DIE STADTENTWICKLER 2021  
(QUELLE: WHEELMAP.ORG)



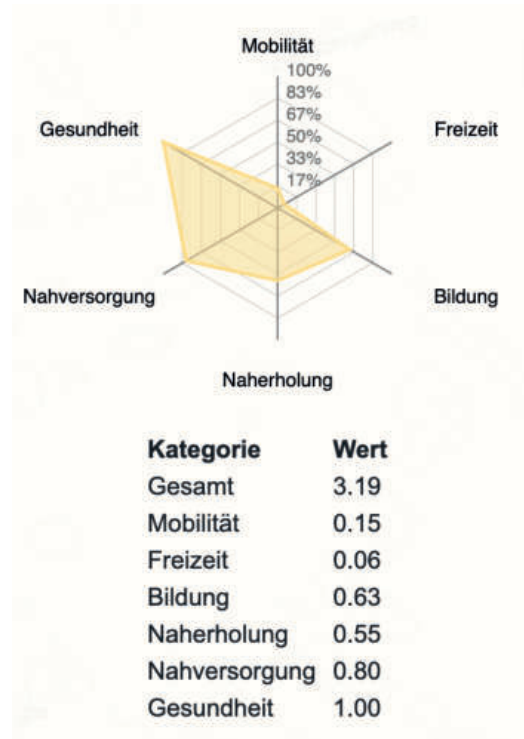
EINSEITIGER GEHSTEIG ODER DURCH PARKPLATZE FUSSWEG NICHT NUTZBAR, KEINE BARRIEREFREIEN QUERUNGEN

## WALDMÜNCHEN - KEINE STADT DER KURZEN WEGE

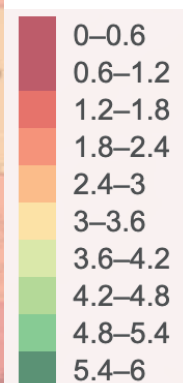
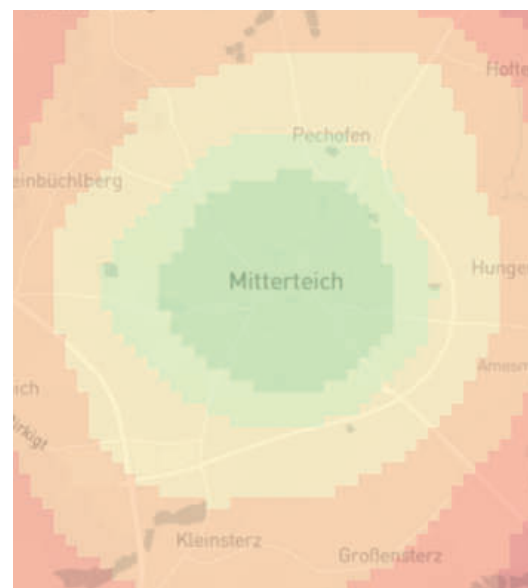
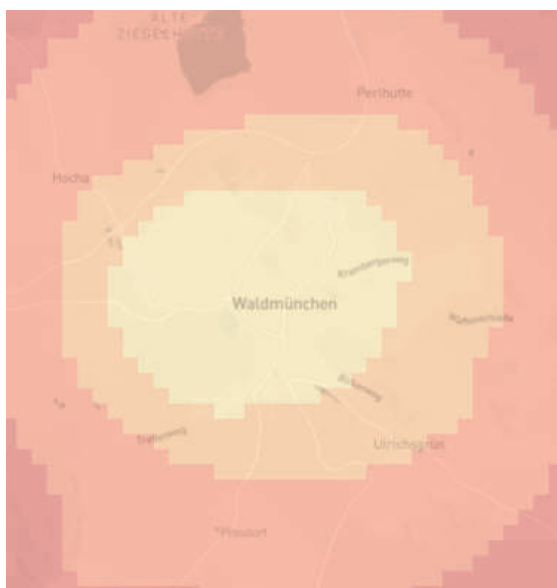
Mit dem Online-Tool 15-Minuten-Stadt.de können Städte und Stadtteile hinsichtlich der Erreichbarkeit der verschiedenen Bereiche des alltäglichen Lebens miteinander verglichen werden. In der 15-Minuten-Stadt können alle Wege des Alltags in weniger als 15 Minuten ohne den eigenen Pkw bestritten werden. Die Berechnungsmethode für jedes Kartenquadrat setzt sich so zusammen, dass die Entfernungen gut zu Fuß oder mit dem Rad zurückgelegt werden können – also auf nachhaltige Weise. Maximal kann jede Kategorie einen Punkt und jedes Quadrat 6 Punkte erreichen.

Betrachtet man die gesamte Stadt Waldmünchen zeigen sich deutliche Defizite in der Erreichbarkeit der alltäglichen Bereiche (3 - 3,6 Punkte). Vergleicht man hingegen diese Darstellung mit der Stadt Mitterteich, eine Stadt mit einer ähnlichen Einwohnerverteilung und Flächengröße, sind die einzelnen Kategorien im Stadtzentrum deutlich schneller zu erreichen (4,2 - 4,8 Punkte).

Die Abbildung rechts verdeutlicht die Situation am Marktplatz von Waldmünchen: es befinden sich fast keine öffentlichen Verkehrsmittel im Zentrum und auch Freizeit- und Bildungsangebote fehlen im Radius von 15 Minuten.



ERREICHBARKEIT WALDMÜNCHEN & MITTERTEICH  
(QUELLE: [HTTPS://15-MINUTEN-STADT.DE/](https://15-minuten-stadt.de/))





## FOLGENDE PERSPEKTIVEN ERGEBEN SICH IM BEREICH VERKEHR UND MOBILITÄT:

- » Fußgängerkonzept (Überprüfung des Wegenetzes u. a. auf fehlende Gehwege, Qualität, Schaffung attraktiver Wegeverbindungen, Barrierefreiheit etc.)
- » Überprüfung der Wege auf Unfallhotspots
- » Überprüfung Parkkonzept (Anzahl der Parkplätze, Parkbewirtschaftung)
- » Kartendarstellung der Rufbushaltestellen
- » Routenplaner mit allen Mobilitätsangeboten: Förderung der Intermodalität und des Umweltverbundes
- » Ansprechend gestaltete und serviceorientierte Darstellung der Mobilitätsangebote online „an einem Ort“ mit allen wesentlichen Informationen (Preis, Linienfahrplänen, Verortung der Haltestellen in Karte etc.) und Links zu den Hauptseiten der Mobilitätsangebote, aufbereitet auch für Nichtortskundige
- » Ebenerdige Pflasterbereiche mit reduzierter Geschwindigkeit

## STÄRKEN

- » Verbunden über die Staatsstraße 2146 mit dem Nachbarland Tschechien; nah gelegener Grenzübergang
- » Als Luftkurort abseits großer überregionaler Straßen mit hoher Verkehrsbelastung
- » Umfassendes und attraktive ÖPNV-Angebote durch Bahn, Bus und Rufbus für eine Gemeinde im ländlichen Raum (auch in den Nachtstunden)
- » Verbindung über öffentlichen Personennahverkehr zum Nachbarland Tschechien
- » Lückenschluss des öffentlichen Personennahverkehrs durch Rufbusse
- » Bestellung eines Rufbusses kann jederzeit online erfolgen
- » Gleicher Tarif bei Rufbus wie bei normalem Busservice
- » Fahrradverleih nahe des Bahnhofs
- » E-Bike-Ladestationen mit Schließfachanlagen mit Münzpfandschlössern im Rahmen des Projektes „Erkenn- und Erlebbarkeit der e-bike Region“

## SCHWÄCHEN

- » Fehlende Gehsteige am Ortseingang (Unfallgefahr für Fußgänger)
- » Fehlende Gehsteige auch innerhalb des Hauptortes
- » Fehlende Informationen auf der interaktiven Karte über Parkmöglichkeiten (Anzahl, Beschränkungen)
- » Kaum serviceorientiertes Kommunizieren der Mobilitätsangebote zur Förderung des Umweltverbundes und der Intermodalität (Vgl. Mobilitätsstationen)
- » Kein Fahrradverleih an Sonn- und Feiertagen für Tagesbesucher, Samstag nur kurzer Zeitraum von 9-12 Uhr, keine Leihfahrräder, die jederzeit zugänglich sind
- » Schwierigkeiten in der Altstadt bei Schneefall (Platzproblem)

## NATURRAUM UND NUTZUNG

Das Gemeindegebiet Waldmünchen liegt im Naturraum Oberpfälzer Wald. Die Siedlungsfläche ist noch Teil des Vorderen Oberpfälzer Waldes, doch der Hintere Oberpfälzer Wald beginnt bereits nahe Waldmüchens und zieht sich hin zur tschechischen Grenze, sowie in Richtung Schönsee im Norden und in Richtung Furth im Wald im Süden. An der Cham-Further Senke treffen der Oberpfälzer Wald und der Bayerische Wald aufeinander.

Der Vordere Oberpfälzer Wald ist eine Landschaft mit weitgespannten Flächen und einem leichten Gefälle von Ost nach West. Das Landschaftsbild ist geprägt durch Becken, kleine Senken, Rücken und flache Kuppen.

Die Landschaft ist weniger bewaldet als der Hintere Oberpfälzer Wald. Grünland liegt in Senken und Talauen vor, in Kammlagen und im östlichen Teil wachsen Buchen-Fichten-Mischwälder. Kleinräumig wechseln sich Waldflächen mit Feldflächen ab. Im Bergland zwischen Oberviechtach, Neunburg vorm Wald und Schwarzach durchziehen die Landschaft Fluss- und Bachauen, finden sich Feuchtwiesen und Niedermoore sowie mageres Grünland. Aufgrund der starken landwirtschaftlichen Nutzung ist die Vernetzung zwischen den Biotopen gering. Der effektive Schutzgebietsanteil des Vorderen Oberpfälzer Waldes – es liegen insbesondere FFH-, Vogelschutz- und Naturschutzgebiete vor – macht rund 2 % der Gesamtlandschaftsfläche aus.

### DIE KULTURLANDSCHAFT DES OBERPFÄLZER WALDES

In frühindustrielle Zeit, als es einen hohen Bedarf nach Holzkohle gab, wurden verstärkt Kiefernwälder gefördert. Große Rolle spielte auch der Kartoffelanbau. Heutzutage nimmt hingegen der Maisanbau zu. Aufgrund von Hanglagen und steinigen Böden finden sich als charakteristische Landschaftselemente Stufenraine und Lesesteinstrukturen, die heute häufig von Hecken bewachsen sind. Typisch für die Gegend waren die Birkenberge, sie

dienten im Wechsel der Produktion von Holz und Feldfrüchten, noch heute sind sie vereinzelt als Relikte erhalten geblieben. Siedlungen entstanden vor allem in den Tal- und Beckenlagen. Typische Siedlungsformen sind Weiler und kleine Haufendörfer. In den höheren Bereichen des Oberpfälzer Waldes finden sich auch ein- und zweizeilige Straßendörfer mit gereihten Hufen. Später im 18. und 19. Jahrhundert kamen große Vierseithöfe hinzu, die in ihrer Bauweise den kalten Ostwinden trotzten. Als Baumaterial wurde zum Teil Granit eingesetzt. Im Ulrichsgrüner Tal sind noch immer Bauten einer Hofform erhalten geblieben, die früher für den Oberpfälzer Wald typisch waren: das dreifenstrige, quergeteilte Wohnstallhaus mit Viertelwalm und Steildach. Aufgrund des strengen Klimas gab es im Oberpfälzer Wald vor allem viele Klein- und Kleinstbauern. Die im Oberpfälzer Wald reichlich vorhandenen Rohstoffe Holz und Quarz ließen Glashütten entstehen. Ende des 19. Jahrhunderts erlebte das glasproduzierende Gewerbe ihre Blütezeit. Es wurde mitunter nach Amerika exportiert. Oft wurde das Rohglas aus Böhmen importiert und im Oberpfälzer Wald veredelt. Mit der Erhebung von Einfuhrzölle auf Spiegelglasimporte in den USA kam es zu einem Ende des Exportbooms. Glashütten-Arbeitssiedlungen sind zum Teil erhalten geblieben, bspw. in Neuhütte bei Waldmünchen.

Im Vergleich zur Mittleren Oberpfalz gibt es weitaus weniger Bodenschätze. Dennoch gibt es in vielen Dörfern kleine Steinbrüche, in denen Baumaterial gewonnen wurde

## NATURRAUM WALDMÜNCHEN

Im Gebiet um Waldmünchen liegen große zusammenhängende Waldgebiete, die sich auch teilweise am Grenzkamm zu Tschechien entlang ziehen. Der Untergrund des Oberpfälzer Waldes besteht aus Gneisen und Graniten. Die ältesten Gesteine sind die Paragneise, entstanden aus der Metamorphose sehr alter Sedimente. Im Raum Waldmünchen kommen diese in Form von feinkörnigen, dunkelgrauen Cordierit-Sillimanit-Gneisen und granitähnlichem Körnelgneis vor.

Der Boden im Bereich Waldmünchen entstand aus der lehmigen Verwitterung von Kristallingesteinen, hauptsächlich aus Gneis. Dieser bildet lockere, feinerdereiche Braunerden mit schwacher podsoliger Ausprägung. Der Nährstoffgehalt ist hier besonders abhängig vom Humusgehalt.



## LANDNUTZUNG WALDMÜNCHENS

2017 betrug der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche rund 9,2 % der gesamten Bodenfläche. Im Vergleich zum Vorjahr kam es zu einem Flächenverbrauch von lediglich 2 ha. Der Anteil der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen ist sehr hoch: 37,4 % sind Landwirtschaftsflächen, 50,1 % Waldflächen.

Die Stadt Waldmünchen besitzt knapp 40 Hektar Forstbestriebsfläche. Der Flächenanteil, den die städtischen Wälder einnehmen, hat sich in den letzten rund zwanzig Jahren kaum verändert. Unter Leitung von Förster Jürgen Köbler werden leistungsfähige und standortgemäße Mischbestände stetig weiter ausgebaut. Der Anteil der Fichte nahm ab, Buche hingegen kommt nun fast doppelt so häufig vor als vor 20 Jahren. Der Waldumbau umfasste zwischen 2015 und 2018 rund vier Hektar und wird auch in Zukunft weiter fortgesetzt werden. Ziel des Waldumbaus ist eine Risikominimierung. Insbesondere Kiefer und Lärche vertragen hohe Trockenheit in den Sommermonaten nicht. Nach einem Gutachten befindet sich der Forst in einem guten Zustand. Die punktuelle Entnahme von Altholz wurde erhöht, da die hohe Menge dem Risiko von Sturm und Käferbefall ausgesetzt ist. Mit dem Waldumbau wird sich das Landschaftsbild um Waldmünchen verändern.

## ZIELE DES REGIONALPLANS:

- » Laut des Regionalplans Region Regensburg soll bei der Entwicklung der Region und ihrer Teilräume „das kulturelle Erbe, die Unverwechselbarkeit und Eigenart der Landschaft und Siedlungen sowie die natürlichen Lebensgrundlagen in Form der Schutzgüter Wasser, Boden, Luft, Klima sowie der darauf aufbauenden natürlichen und naturnahen Lebensgemeinschaften langfristig gesichert werden.“ (S. 6)
- » „Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn eine wesentliche

und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.“ (S. 6, Regionalplan)

- » „Es ist von besonderer Bedeutung einen stabilen Naturhaushalt, insbesondere eine biologisch vielfältige Landschaft, eine hohe natürliche Fruchtbarkeit des Bodens, reine Luft und sauberes Wasser in allen Teilräumen der Region zu erhalten und nötigenfalls, vor allem im Bereich größerer Siedlungen, wiederherzustellen.“ (Regionalplan, S. 7)
- » „... auf die Widerstandsfähigkeit der Teilräume gegenüber Wirkungen des Klimawandels zu achten sowie der Eignung von Wäldern und Mooren als natürliche Speicher für Kohlendioxid und andere Treibhausgase Rechnung zu tragen,“ (Regionalplan, S. 7)
- » „Auf eine Grünlandnutzung landwirtschaftlicher Flächen in hochwassergefährdeten Talräumen soll hingewirkt werden.“ (Regionalplan, S. 7)
- » „Es soll angestrebt werden, die landschaftliche Vielfalt von Gebieten mit kleinräumiger und überlagernder Nutzung, vor allem in den mäßig steilen Hang- und Hügellagen des Bayerischen Waldes und der Frankenalb, zu erhalten.“ (Regionalplan, S. 7)
- » „Langfristig soll auf eine Bestandsumwandlung der großen Kiefern- und Fichtenforste in Mischwälder hingewirkt werden.“ (Regionalplan, S. 7)
- » „In den Gebieten [...] der Mittelzentren soll angestrebt werden, die Umweltqualität zu verbessern, innerörtliche Grün- und Freiflächen, insbesondere auch wertvolle Stadtbiotop, in ausreichendem Umfang zu erhalten und zu ergänzen sowie mit der freien Landschaft zu verbinden. Bei der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung dieser Gebiete soll angestrebt werden, auch die Stabilität des Naturhaushalts zu erhöhen.“ (Regionalplan, S. 7)
- » Grenzüberschreitende Kooperation und Vernetzung: „Dabei sollen die Möglichkeiten für eine intensive Zusammenarbeit mit der Tschechischen Republik vor allem auf den Gebiete [...], des Natur- und Umweltschutzes, der Erholung und des kulturellen Lebens genutzt [...] werden.“ (Regionalplan, S. 7)



- » „Die Land- und Forstwirtschaft in der Region ist zu erhalten und zu stärken. Sie soll zur Bewahrung und Gestaltung des ländlichen Raumes als Lebens- und Kulturraum beitragen.“(Regionalplan, III, S. 1)
- » „In den Teilräumen der Region, die stärker der Erholung oder dem Fremdenverkehr dienen, soll beim Ausbau des ländlichen Straßen- und Wegenetzes verstärkt der Erholungsnutzung Rechnung getragen werden.“ (Regionalplan, III, S.1)
- » „Der Wald soll so erhalten, gepflegt und gemehrt werden, dass er vor allem seine Aufgaben als Grundlage der Rohstoffversorgung, des ökologischen Ausgleichs sowie der Erholung erfüllen kann.“ ((Regionalplan, III, S.2)
- » „Größere Waldkomplexe sollen nicht durch Bebauung oder Infrastruktureinrichtungen aufgerissen oder durchschnitten werden“ (Regionalplan, III, S.2)
- » Im Mittelzentrum Waldmünchen die Gebiete Ulrichsgrüner Tal und Bühl und der Persee „[...] sollen so gepflegt und gestaltet
- » werden, dass das charakteristische Orts- und Landschaftsbild, die kleinklimatische Wirkung und die Erholungswirksamkeit natürlicher Landschaftsteile erhalten und verbessert werden.“ (Regionalplan I, S.6)
- » „In landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebieten soll darauf hingewirkt werden, dass Waldflächen, Gehölzstreifen und andere naturnahe Biotope vermehrt werden [...]“ (Regionalplan I, S.6)

## **FOLGENDE PERSPEKTIVEN ERGEBEN SICH IM BEREICH NATURRAUM UND NUTZUNG:**

- » Erstellung eines aktuellen Landschaftsplans
- » Formulierung von (Leit-)zielen für die Gemeinde Waldmünchen
- » Förderung der Biolandwirtschaft
- » Weiterhin niedriger Flächenverbrauch
- » Vernetzung der Biotope trotz landwirtschaftlicher Flächen
- » Sicherung der Wald- und Biotopflächen
- » Weiter Ausbau klimaresillienterer Waldmischbestände

## **STÄRKEN**

- » Hoher Anteil an Grünland-, Acker und Waldflächen (rund 50 % des Gebietes Waldfläche)
- » Steigerung der Anpassungsfähigkeit und Resilienz der Wälder in Bezug auf den Klimawandel
- » Wenig Flächenverbrauch
- » Teilweise Biolandwirtschaft (Großeiberhof bei Waldmünchen seit 2002 nach den Richtlinien des Bioland-Verbandes, im Verbund der BioRegio Betriebe im Regierungsbezirk Oberpfalz)
- » Grenzüberschreitendes Entwicklungskonzept unter dem Leitbild „Cerchov – Landschaft voller Energie“

## **SCHWÄCHEN**

- » Bisher kein aktueller Landschaftsplan vorhanden

## SCHUTZGEBIETE UND BIOTOPE

Der eiserne Vorhang hinderte die Region lange Zeit daran, sich wirtschaftlich stärker zu entwickeln und die Verkehrserschließung voranzutreiben. Aufgrund der naturräumlichen Rahmenbedingungen war nur eine extensive landwirtschaftliche Nutzung möglich. Dadurch konnten störungsempfindliche Arten mit teilweise großen Raumansprüchen wie Luchs oder Birkhuhn einen für sich geeigneten Lebensraum vorfinden.

Vereinzelt an den Rändern des Gemeindegebietes liegen kleinflächige Naturwälder mit insgesamt rund 21 ha. Die gesamte Gemeindefläche ohne den Siedlungsflächen gehört dem Naturpark und Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald an. Über die Landschafts- und Siedlungsfläche verstreut sind zum großen Teil kleinflächige Biotopflächen

Größere Biotopflächen befinden sich:

- » entlang der Schwarzach vom östlichen Bereich des Ortsteils Ast bis zum nördlichen Bereich des Ortsteils Kristenast. Als Hauptbiotop liegt der Typ der „seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe“ (rund 40 %) vor, als weitere Biotoptypen u. a. „magere Altgrasbestände und Grünlandbrache“ (17 %), „Feuchtgebüsche“ und „Flachmoor“.
- » am Ostufer des Perlsees. Auch hier ist das Hauptbiotop dem Typ „Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe“ zugeordnet (rund 40 %). Weitere Biotoptypen sind „artenreiche Extensivgrünland“ (18 %), „feuchte und nasse Hochstaudenfluren“ (10 %) und „Großseggenried“ (10%)
- » östlich des Ortsteils Unterhütte. Dieses Feuchtflächenkomplex besteht zum großen Teil aus „mageren Altgrasbeständen und

Grünlandbrache“ (35 %). Weitere Biotoptypen sind „Feuchtgebüsche“ (25 %) und „seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe“ (10 %). Auch „Flachmoor“ und „degenerierte Moorflächen“ kommen vor.

Insbesondere die Streu- und Nasswiesen im Bereich des Perlsees sind überregional bedeutsame Lebensräume, in denen bedrohte Vogelarten wie Braunkehlchen oder Bekassine brüten.

Insgesamt vier Fauna-Flora-Habitatgebiete liegen im Gemeindegebiet Waldmünchen vor, die sich zum großen Teil in die Nachbargemeinden erstrecken:

- » Schwarzachtal zwischen Hocha und Schönthal (auf Gemeindegebieten Waldmünchen und Schönthal)
- » Bayerische Schwarzach und Bibberach (auf Gemeindegebieten Waldmünchen und Treffelstein)
- » Buchenwald östlich Perlhütte
- » Buchenwälder bei Althütte (auf Gemeindegebieten Waldmünchen und Gleißenberg)

FFH-Gebiet „Buchenwald östlich Perlhütte“ bei Waldmünchen befindet sich laut den Bayerischer Staatsforsten in einem guten Erhaltungszustand und ist nicht nennenswert gefährdet. Eine naturfachliche Beurteilung zu anderen Gebieten liegen nicht vor.

Die Mehrzahl der Flächen des Ökokatasters befinden sich im Raum Krizenast und Hirschhof.

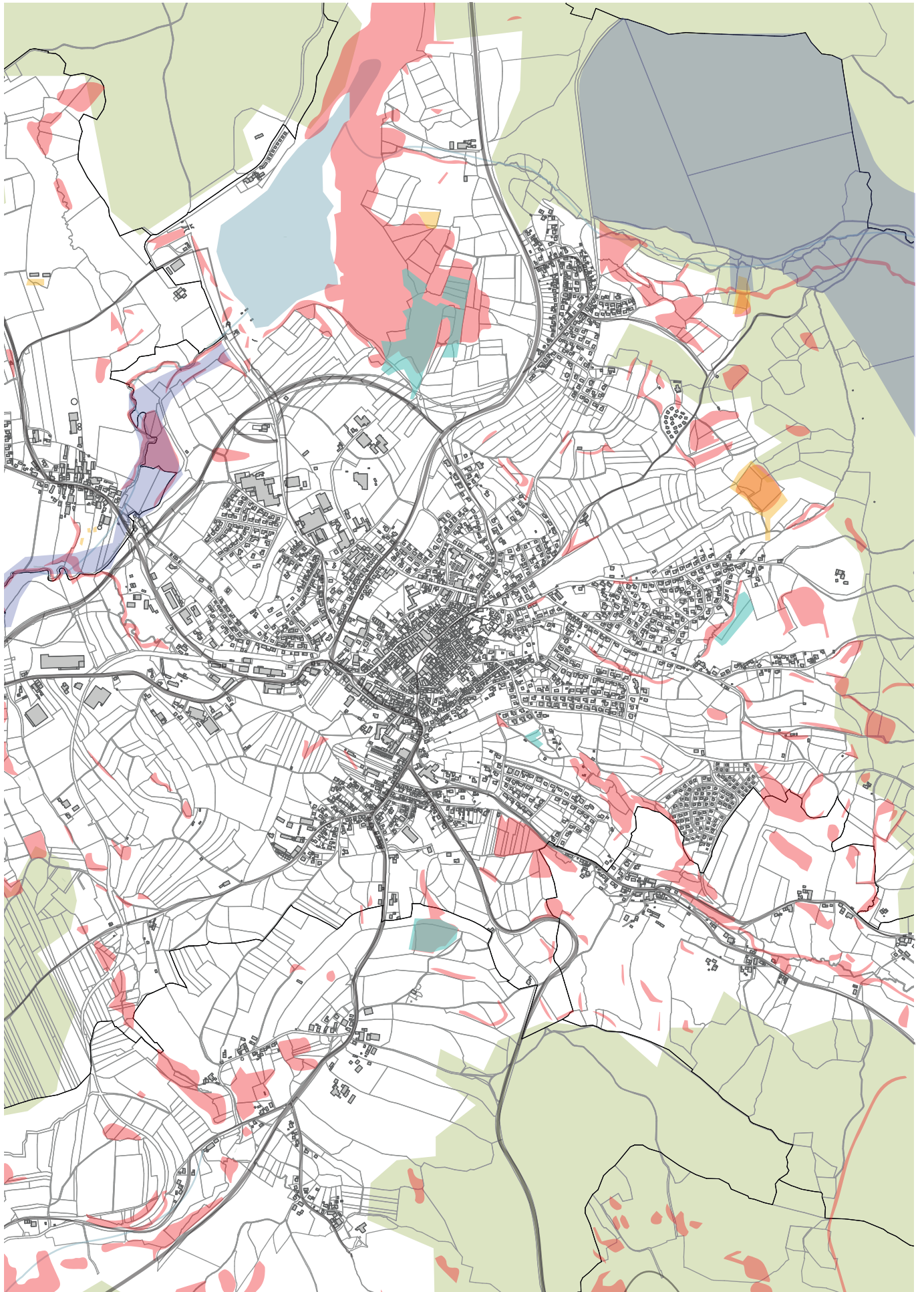
Für den Landkreis Cham liegen Daten zu vorkommenden Arten seitens des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vor. Bisher für den Landkreis nachgewiesen sind folgende als besonders gefährdete und in der Roten Liste Bayerns erfasste Artengruppen bzw. Arten:

- » vom Aussterben bedroht: 21 Vogelarten, u. a. Birkhuhn, Fischadler, Auerhuhn und Braunkehlchen, , 1 Säugetierart (Luchs), 1 Lurchart (Moorfrosch) und 1 Libellenart (Östliche Moosjungfer)
- » stark gefährdet: 6 Säugetierarten (u. a. Wildkatze, Graues Langohr, Kleine Hufeisennase), 10 Vogelarten (u. a. Baunpieper, Rebhuhn, Wachtelkönig), 5 Lurcharten (Kreuzkröte, Gelbauchunke), 1 Kriechtier (Schlingnatter), 2 Schmetterlingsarten (Thymian-Ameisenbläuling, Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling) und 1 Gefäßpflanze (Liegendes Büchsenkraut)





Bekannt ist zudem, dass von bereits in ganz Bayern ausgestorbenen Vogelarten auch neun im Landkreis Cham beheimatet waren (u. a. Brachpieper, Sumpfohreule, Moorente und Kampfläufer).

Der Landkreis hat die Bedeutung der Sicherung und Förderung der Artenvielfalt erkannt und Projekte für den Schutz der Artenvielfalt ins Leben gerufen. Unter anderem wurden folgende Projekte wurden in den letzten Jahren durchgeführt:

- » Auenprojekt Schwarzach – Biberbach: Erhaltung und Vergrößerung des Flussperlmuschelvorkommens im Biberbach und in der oberen Schwarzach. Dazu wurden Extensivierungsmaßnahmen im Einzugsgebiet, Verbesserungen der Durchgängigkeit und direkte Stützungsmaßnahmen durchgeführt.
- » 2019: Schaffung von Blühstreifen (im Landkreis wurden insgesamt 90 ha Blühflächen angelegt)

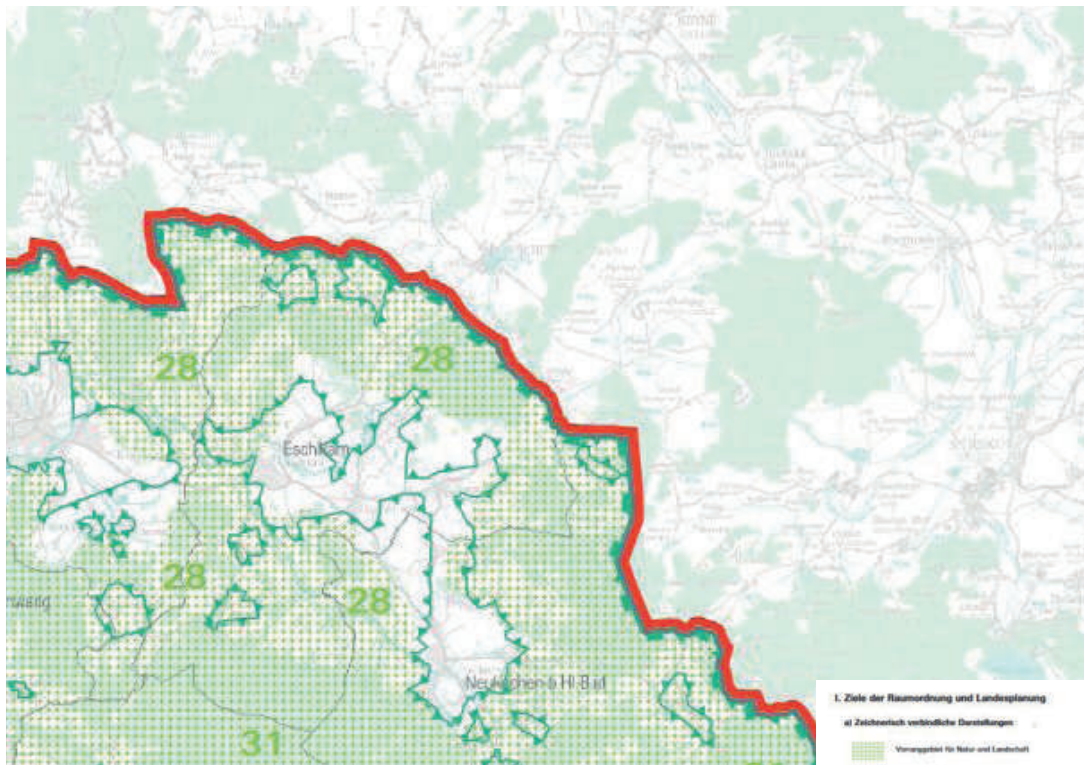




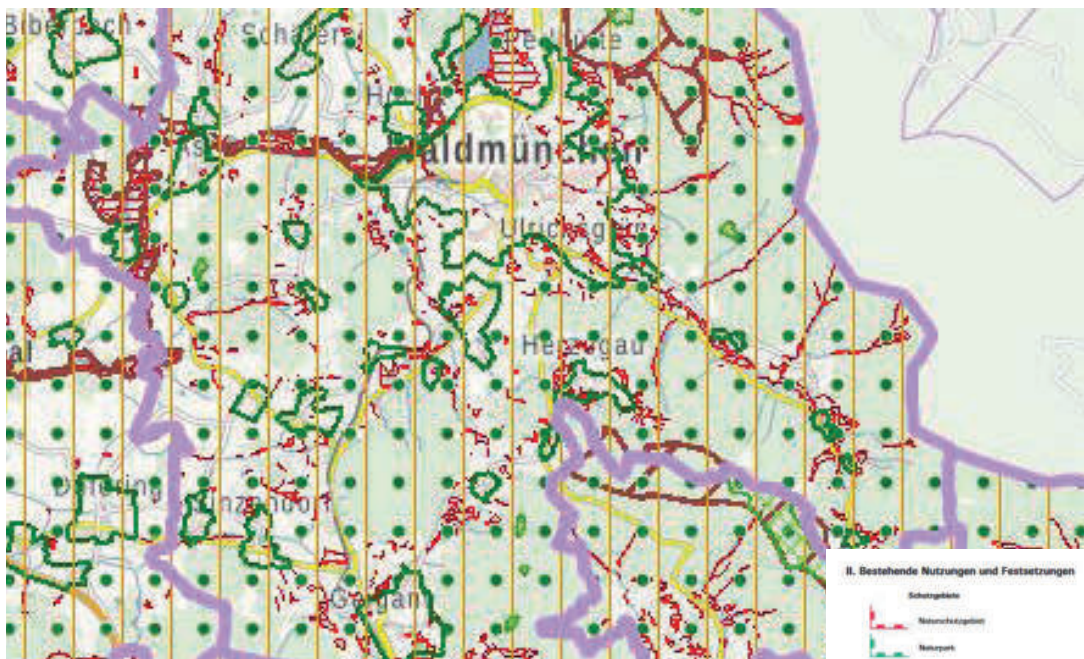
-  Biotopkartierung
-  Fauna-Flora-Habitat Gebiete
-  Ökoflächenkataster:
-  Für den Naturschutz angekaufte bzw. gepachtete Flächen
-  Ausgleich- und Ersatzflächen gemäß der naturschutzrechtlichen und der baurechtlichen Eingriffsregelung
-  Waldfläche



STAND: JULI 2021/ OHNE MASSSTAB /  
DIE STADTENTWICKLER 2021  
(QUELLE: BAYERNATLAS)



ZIELKARTE LANDSCHAFT UND ERHOLUNG  
(QUELLE: REGIONALPLAN REGENSBURG)



SCHUTZGEBIETE (QUELLE: BAYERNATLAS)



## ZIELE DES REGIONALPLANS:

- » „...die Erhaltung einer artenreichen Pflanzen- und Tierwelt anzustreben.“ (Regionalplan, S. 7)
- » „Auf die Erhaltung des Grünlandanteils und des Kleinreliefs im engeren Überschwemmungsbereich der Bäche und Flüsse soll hingewirkt werden; Auwälder und Auwaldreste [...] sollen erhalten und, wo notwendig und von den Standortvoraussetzungen
- » möglich, ihre Rückführung in einen naturnahen Zustand unterstützt werden.“ (Regionalplan I, S.6)
- » „Im grenznahen Raum zur Tschechischen Republik soll durch geeignete grenzüberschreitende Maßnahmen des Naturschutzes auf die Erhaltung und Wiederherstellung wertvoller Lebensräume und auf die Stärkung der biologischen Wechselbeziehungen und Vernetzungen hingewirkt werden.“ (Regionalplan I, S.6)

## FOLGENDE PERSPEKTIVEN ERGEBEN SICH IM BEREICH SCHUTZGEBIETE UND BIOTOPE:

- » Schutz seltener Tier- und Pflanzenarten
- » Sicherung des genetischen Austauschs zwischen den Populationen durch Sicherstellen, dass Schutzgebiete miteinander verbunden sind
- » Fortführung bzw. Durchführung von Projekten zum Artenschutz
- » Auch zukünftiges Sichern der Schutzgebiete und Biotope
- » Förderung naturnaher Landschaften und Hochwasserschutz
- » Sicherung und Wiederherstellung extensiv genutzten Grünlandes (Streuwiesen, Niedermoorstandorte)
- » Schutzstatus prüfen, evtl. besonderen Schutz von Natur- und Landschaftsflächen

## STÄRKEN

- » Hoher Anteil an wertvollen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere
- » Vorkommen wertvoller, seltener und z. T. vom Aussterben bedrohte Arten
- » Auenprojekt Schwarzach-Biberbach
- » Nachweis der Wildkatze und des Luchses im Landkreis Cham
- » Hohe Biodiversität

## SCHWÄCHEN

- » Geringer Grad an Biotopvernetzung aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzflächen
- » Fehlende Zielsetzungen zum Klima- und Artenschutz

# GEWÄSSER- UND TRINKWASSERSCHUTZ

## GEWÄSSER, FLÜSSE UND BÄCHE

Der Fluss Schwarzach entsteht im Nachbarland Tschechien östlich des Ortes Závist direkt an der europäischen Hauptwasserscheide, überquert die Grenze hinter dem Ort Nemanice und verläuft weiter in Richtung Waldmünchen, bis sie in die Naab bei Schwarzenfeld mündet. Oft wird zwischen der Bayerischen Schwarzach, die nahe der Ortschaft Krizenast, ein Gemeindeteil Waldmüchens, entspringt und der Böhmisches Schwarzach unterschieden. Beide Flüsse vereinigen sich ungefähr 500 m nördlich von Krizenast zur Schwarzach. Orte entlang des Flusses auf deutschem Boden sind Schönthal, Rötz, Neunburg vorm Wald und Schwarzach bei Nabburg.

Der Fluss ist ein Gewässer 2. Ordnung und ist damit ein oberirdisches Gewässer mit überörtlicher Bedeutung für das Gebiet eines Unterhaltungsverbandes, d. h. die Unterhaltung ist Aufgabe des Freistaates Bayern und wird von den Wasserwirtschaftsämtern durchgeführt. Zur Hochwasserregulierung sind entlang der Schwarzach drei Stauseen entstanden: Perlsee im Norden von Waldmünchen, Eixendorfer Stausee bei Rötz und der Silbersee bei Treffelstein.

Waldmüchens Stadtgebiet durchfließen mehrere Bäche. Überschwemmungen kamen in der Geschichte Waldmüchens bisher selten vor. 2015 wurde ein Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept durch das Ingenieurbüro Ammer, Straubing, erstellt. Dabei wurden die Einzugsgebiete von Schaufelbach, Ulrichsgrüner Bach, Stadtbach und Nierbächl untersucht. Stadtbach und Nierbächl sind künstlich geschaffene Bäche zur Wasserkraftnutzung. Teilweise verlaufen diese Bäche durch die Stadt unterirdisch.

## PERLSEE

Der Perlsee ist nicht nur Naherholungsraum, sondern dient zugleich dem Hochwasserschutz und der Energieerzeugung. Er ist ein künstlich angelegter Stausee, der seit 1962 existiert und dem Freistaat Bayern untersteht. Der See befindet sich am Oberlauf der Schwarzach. Der Betreiber der Wasserkraftanlage ist die Bayerische Landeskraftwerke GmbH.

## GEWÄSSERGÜTEKARTE

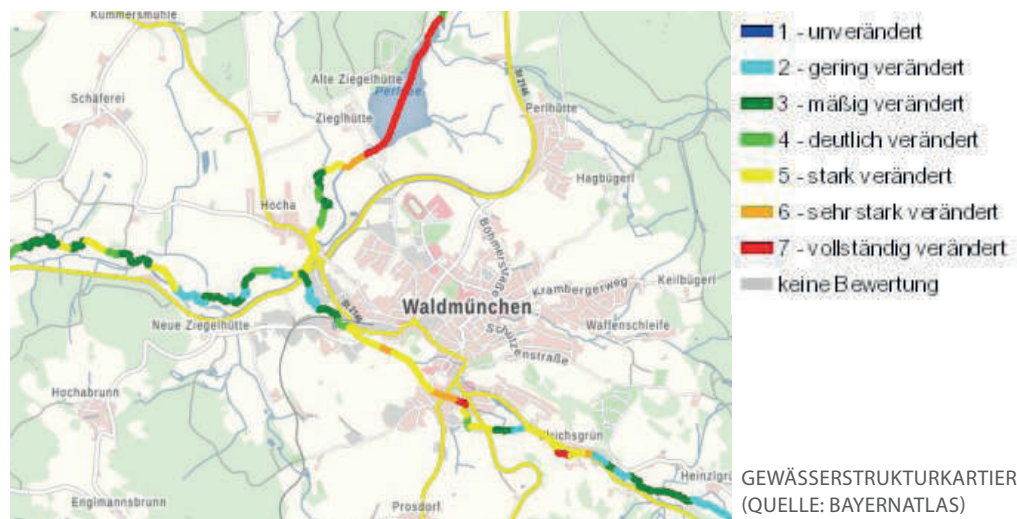
Die Gewässerstrukturkarte zeigt den ökomorphologischen Zustand der Gewässer in der Gemeinde Waldmüchens an. Die Gewässer wurden allesamt einer Veränderung unterworfen, von mäßig bis deutlich verändert. Ulrichsgrünerbach wurde im Laufe der Zeit streckenweise sehr stark verändert. Sehr schlechte Bewertungsnoten erhielten diese Abschnitte in Uferstreifenfunktion, Verlagerungspotenzial und Auenstruktur. Ebenso die Schwarzach hat Abschnitte mit hohem Veränderungsgrad. Auch an diesen Stellen wurden Auenstruktur, Uferstreifenfunktion und Verlagerungspotenzial als schlecht bewertet.

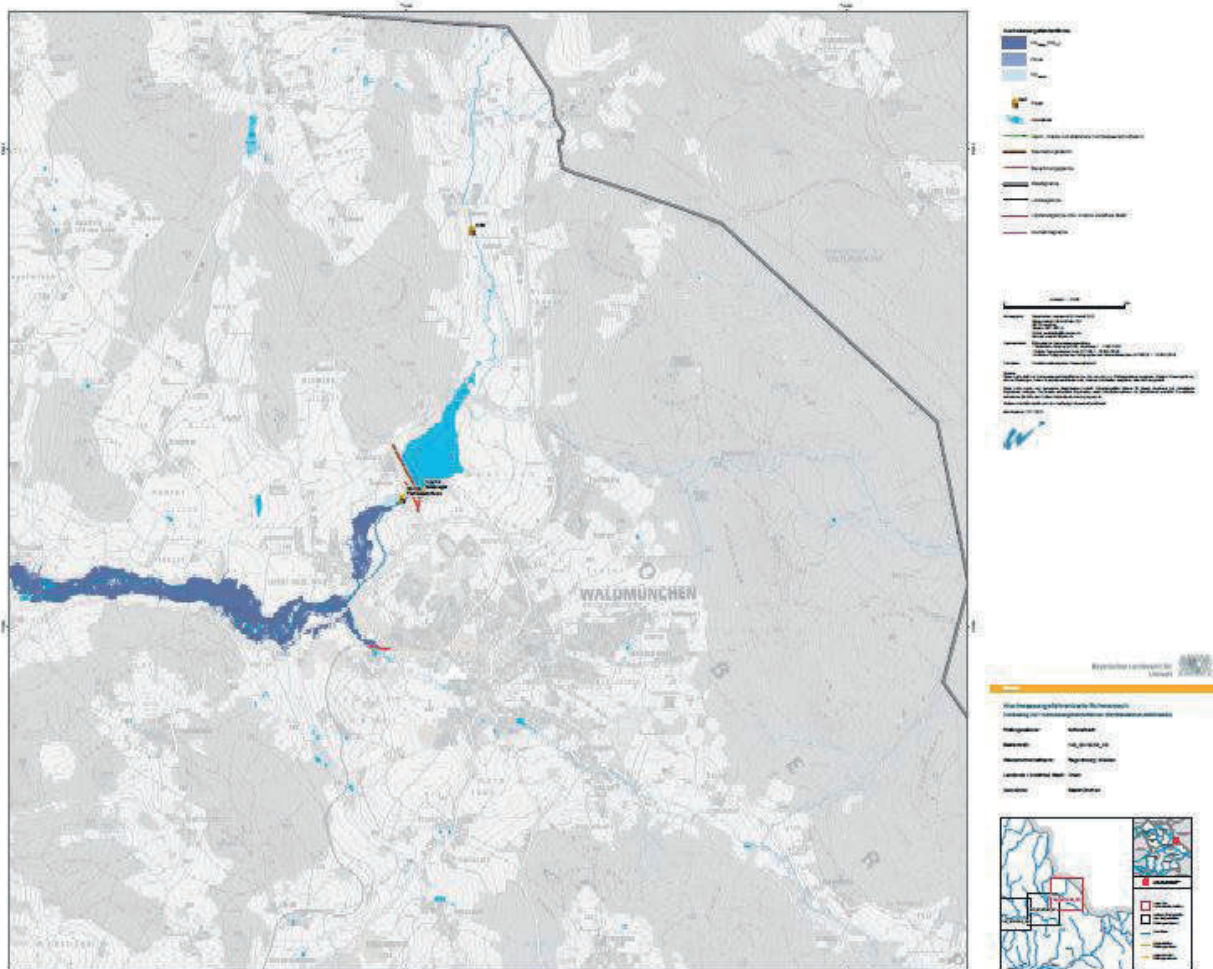
## HOCHWASSERGEFAHR

Wassersensible Bereiche (siehe Kartendarstellung) ziehen sich um und zum Teil durch Siedlungsgebiete Waldmünchens. Diese Gebiete kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in denen Überschwemmungen und Überspülungen entstehen können, z. B. indem Flüsse oder Bäche über die Ufer treten. Im Gegensatz zu amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist es bei diesen Flächen nicht möglich, anzugeben, wie wahrscheinlich es zu Überschwemmungen kommen kann.

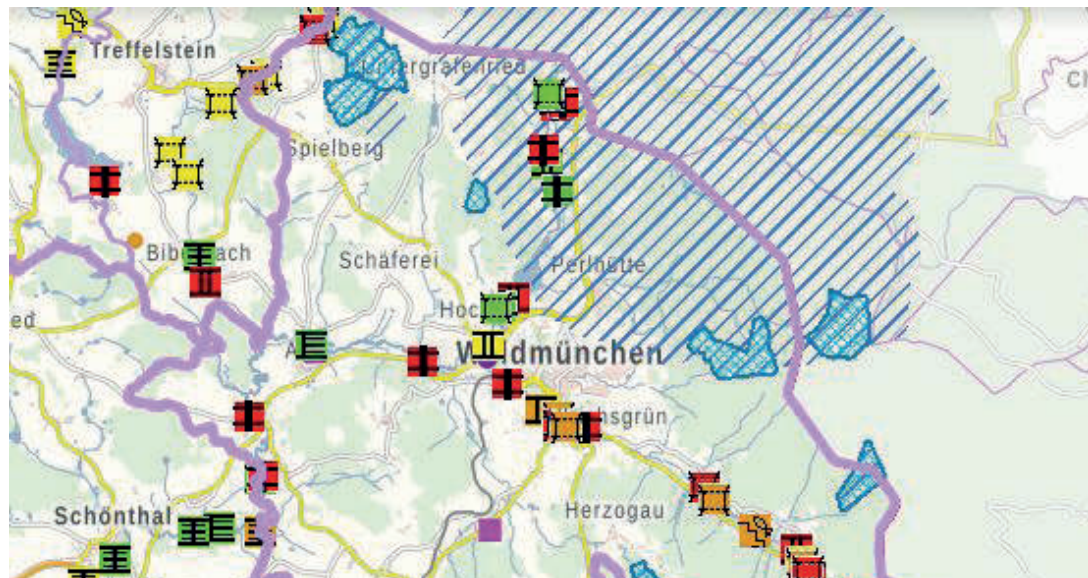
In der Risikobewertung im Rahmen des 2. Umsetzungszyklus der EG-HWRM-RL wurde die Schwarzach als besonderes Hochwasserrisiko bewertet. Bisher sind keine geschützten Gebiete in Bezug auf HQ100 eingerichtet worden.

Laut den Analysen des Ingenieurbüros Ammer ist die Innenstadt bei Eintritt eines „hundertjährigen Hochwassers“ nicht von Abflussproblemen betroffen, hingegen allerdings bspw. der Bereich Krankenhausstraße mit Sandweg. Als Maßnahmen wurden im Rahmen des Konzeptes genannt die Begrenzung des Zuflusses zum Stadtbach/Nierbachl und die Errichtung einer Senke beim Stadtweiher, um Hochwasser von Ulrichsgrün abzufangen.





HOCHWASSERGEFAHRENKARTE (QUELLE: BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT)



WASSERSENSIBLER BEREICH  
(QUELLE: BAYERNATLAS)

## ZIELE DES REGIONALPLANS:

- » „Die Deckung des Wasserbedarfs in der Region soll möglichst aus eigenen Wasservorkommen gesichert werden.“(Regionalplan, XI, S. 2)
- » „Unbelastete oder nur gering belastete Gewässer, insbesondere im Oberpfälzer und im Bayerischen Wald sowie im Oberpfälzer Jura sollen in ihrer Gewässergüte erhalten werden. Die Fließgewässer mit grenz-überschreitendem Einzugsgebiet sollen vor Verschmutzungen bewahrt werden.“(Regionalplan, XI, S. 2)



WASSERSENSIBLER BEREICH  
(QUELLE: BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT)

## FOLGENDE PERSPEKTIVEN ERGEBEN SICH IM BEREICH GEWÄSSER- UND TRINKWASSERSCHUTZ :

- » Schutz natürlicher Retentionsräume
- » Rückbau versiegelter Flächen
- » Sicherung von Überflutungsflächen
- » Evtl. Offenlegung der Stadtbäche, wo möglich, als Entsiegelungsmaßnahme
- » Revitalisierung der Fließgewässer (Rückbau- bzw. Renaturierungsmaßnahme)
- » Schutz bewaldeter Gebiete wie am Tiefen Graben

## STÄRKEN

- » Perlsee als Erholungsort für Wassersportler und Naturfreunde, zugleich auch wichtige Funktion als Hochwasserschutz und zur Energieerzeugung
- » Wenig Überschwemmungen in der Vergangenheit
- » Aufgabenwahrnehmung und Handlungsbereitschaft seitens der Verwaltung
- » Auenprojekt Schwarzach-Biberbach

## SCHWÄCHEN

- » Risiken durch großflächige wassersensible Bereiche in und um Siedlungsflächen
- » Geringe Versickerungsfähigkeit durch wenig durchlässige Böden
- » Hoher Versiegelungsgrad des Stadtgebietes

## **KLIMA UND ENERGIE**

Der Klimawandel wird eine der großen Herausforderungen sein, für die auch auf Gemeindeebene Lösungen gefunden werden müssen. Dabei geht es zum einen darum, den Klimawandel zu verlangsamen, z. B. durch Energieeinsparung und der Förderung regenerativer Energien. Zum anderen geht es um Anpassungsstrategien an den Klimawandel, d. h. die Kommune resilienter gegenüber Risiken zu machen wie zunehmende Starkregenereignisse oder vermehrte Hitzetage.

### **KLIMA**

Um Waldmünchen finden auf den Wiesen und Ackerflächen insbesondere bei windarmen Strahlungs Nächten Kaltluftbildung statt. Dies bedeutet für den angrenzenden Siedlungsbereich eine klimatisch ausgleichende oder entlastende Wirkung. Offenes Oberflächengewässer sind wichtige Räume für die Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen. Der hohe Anteil an Waldfläche wirkt sich günstig auf das Lokalklima aus. Wälder und Gehölzbestände sorgen für Frischluft. Durch die lockere Bebauung und die geringe Ausdehnung ist die Wärmebelastung in der Gemeinde gering.

### **UMWELTBILDUNG**

Die Stadt Waldmünchen engagiert sich seit vielen Jahren stark im Bereich Klima- und Umweltschutz. Insbesondere wird der Bereich der Umweltbildung in Waldmünchen großgeschrieben. Mit der Technikerschule in Waldmünchen wurde die erste Fachschule für erneuerbare Energien in Bayern gegründet. Hier können die Studiengänge „Umweltschutztechnik und Regenerative Energien“ sowie „Maschinenbautechnik“ belegt werden. Seit 2004 finden Seminare zur Erlangung „geprüfte Energiewirt /in (IHK)“ in Waldmünchen statt.

Seit 2009 gibt es an der Jugendbildungsstätte Waldmünchen den Schwerpunkt „Bildung für nachhaltige Entwicklung (BNE)“. Themen sind der Klimawandel und seine Auswirkungen, Energieeinsparungsmöglichkeiten und erneuerbare Energien. Für dieses Angebot bekam die Jugendbildungsstätte 2012 das Qualitätssiegel „Umweltbildung.Bayern“. Ausgezeichnet werden vom bayerische Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit damit Einrichtungen, die hochwertige Veranstaltungen im Sinne einer Bildung für nachhaltige Entwicklung anbieten. Seit 2013 ist die Jugendbildungsstätte eine staatliche anerkannte Umweltstation.

Für ihr Engagement im Bereich nachwachsender Rohstoffe wurde die Stadt im Rahmen des Agenda- Wettbewerbs 2009 „Gemeinsam für den Klimaschutz“ vom Bayerischen Ministerium für Umwelt und Gesundheit in der Kategorie „Bildung für Nachhaltige Entwicklung“ ausgezeichnet.

### **ZUKUNFTSSTRATEGIE**

Im Rahmen des Aktionsbündnisses Čerchov Plus wurde zwischen 2003 und 2005 ein grenzüberschreitenden Entwicklungskonzept unter dem Leitbild „Čerchov - Landschaft voller Energie“ erarbeitet. Das unter anderem vorsieht, die Region als Kompetenzraum im Bereich Umwelttechnologie, regenerative Energien und Holznutzung weiterzuentwickeln.



## **GRENZÜBERSCHREITENDE ZUSAMMENARBEIT**

Auch im Bereich Klimaschutz und Förderung erneuerbare Energien findet ein fruchtbarer Austausch zwischen Deutschland und Tschechien auf Gemeindeebene statt. Folgende Projekte wurden bisher unter anderem umgesetzt:

- » Als Pilotprojekt wird ein deutsch-tschechisches Qualifizierungsmodul „regenerative Energien“ für tschechische Berufsschulen an der Technikerschule Waldmünchen in Kooperation mit der Secondary vocational schools (SOU) in Domažlice angeboten.

Bis 2015 Energieberatung in den Kommunen des Aktionsbündnisses Čerchov Plus in Kooperation mit Amt für Ländliche Entwicklung Regensburg und Wissenschaftszentrum Straubing

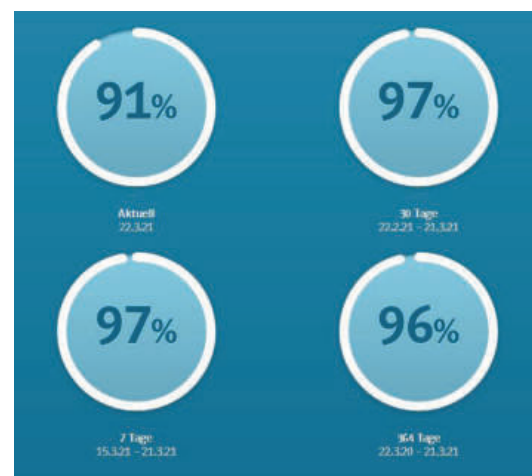
- » Bioenergiedorf Schäferei: erstes Bioenergiedorf in Bayern, ausgezeichnet 2008 im Wettbewerb „Zukunftsfähige Landnutzung in Bayerns Gemeinden“ mit dem ersten Platz
- » Flyer Energieerlebnis Čerchov
- » Angebot „Mandatsträgerqualifizierung: Der Weg zum Bioenergiedorf - Praxis, Betrieb, Finanzierung, Genehmigung“. Energieverein Čerchov e.V. in Kooperation mit SDL Plankstetten
- » Informationsveranstaltungen zur energetischen Sanierung älterer Bausubstanz
- » Energieverein Čerchov e.V. in Kooperation mit Technikerschule Waldmünchen, 2016
- » 2017 wurde das Wasserkraftwerk der Heiligenfeld Klinik in Waldmünchen (ehem. „Schöberlmühle“) wieder in Betrieb genommen. Geachtet wurde neben der Funktions- und Leistungsfähigkeit auch darauf das Ökosystem nicht zu beeinträchtigen. Neue Bestandteile sind eine Fischaufstiegsmöglichkeit und der Bau eines fischschonenden oberflächigen Wasserrades. Die Wasserkraftanlage versorgt die Klinik mit ca. 10 % des Energiebedarfs. Der Landkreis Cham strebt an, umweltverträgliche Wasserkraftnutzung stärker zu fördern und bereits existierende Wasserkraftanlagen effizienter und umweltverträglicher zu machen.

Die Bürger Waldmünchens können auf der Internetseite der Stadt die unterschiedlichen Erzeuger mit den aktuellen Werten der Stromerzeugung sowie der installierten Gesamtleistung einsehen, als auch den aktuellen Verbrauch der Sektoren Industrie und Gewerbe, Kommunale Anlagen und Private Haushalte. Waldmünchen erzeugt selbst Strom aus Biomasse (installierte Gesamtleistung: 5597 kW, 14 Anlagen), Photovoltaik (11.646 kWp, 660 Anlagen), Wasserkraft (312 kW, 14 Anlagen) und über weitere Erzeuger (700 kW, 2 Anlagen). Im Schnitt wurde im Zeitraum 22.3.20 und 21.3.21 96 % der Energieversorgung stammte aus selbst erzeugter Energie ohne Bezug aus dem Netz.

Zu einem großen Teil erreichte die Stadt eine (nahezu) 100 % Eigenversorgung. Mit Biomasse und Wasserkraft ist Waldmünchen unabhängig von Wetter und Zeit, beide Erzeuger ergänzen optimal die variablen Erzeuger Photovoltaik und Windkraft. Allerdings ist der Anteil der Wasserkraft verhältnismäßig gering und macht nur einen Bruchteil dessen aus, was mit Biomasse und z. T. mit Photovoltaik erzeugt wird. Zum Vergleich: In der Woche vom 15. März 2021 lag die Energieerzeugung durch Wasserkraft bei 13,3 MWh, durch Biomasse bei 478,34 MWh – Wasserkraft machte nur rund 3 % der Stromerzeugung durch Biomasse aus. Einzig in den Wintermonaten November, Dezember, Januar 2020 lag aufgrund geringerer Photovoltaikproduktion der Verbrauch über der selbst erzeugten Energiemenge. Der Ertrag durch Photovoltaik sinkt typischerweise in den Wintermonaten aufgrund kürzerer Tageslichtphasen, geringer Sonnenstrahlung und durch schwere Schnelllasten. Allerdings hat Waldmünchen das Potential aufgrund seiner derzeitigen Größe und der bereits größtenteils erlangten Energieunabhängigkeit vom Netz vollständig energieautark zu werden. 2017 erzeugte die Gemeinde mehr Energie, als das sie verbrauchte: 134 % ! Im Auktionsbündnis Čerchov plus gelang es Trefelstein sogar im gleichen Jahr einen Anteil von 370 % an erneuerbaren Energien am kommunalen Stromverbrauch zu erzielen.



ENERGIEMONITOR WALDMÜNCHEN  
(QUELLE: STADT WALDMÜNCHEN,  
ONLINE: [HTTPS://ENERGIEMONITOR.BAYERNWERK.DE/WALDMUENCHEN](https://energiemonitor.bayernwerk.de/waldmuenchen))



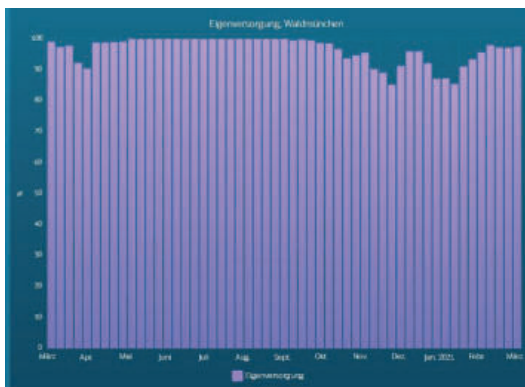
ANTEIL SELBST ERZEUGTER ENERGIE AUS REGENERATIVEN OHNE BEZUG AUS DEM NETZ IM ZEITLICHEN VERGLEICH (TAGES, WOCHEN-, MONATS- UND JAHRESWERT)  
(QUELLE: STADT WALDMÜNCHEN, ONLINE: [HTTPS://ENERGIEMONITOR.BAYERNWERK.DE/WALDMUENCHEN](https://energiemonitor.bayernwerk.de/waldmuenchen))

## ZIELE DES REGIONAPLANS:

- » „[...] Erhaltung vorhandener Wasserkraftwerke und den Ausbau der Wasserkraftnutzung [...]“ (X. Energieversorgung, S. 1)
- » „[...] das mögliche Mittelzentrum Waldmünchen [...] Anschluss an das Gasversorgungsnetz erhalten. Langfristig ist ein Ringschluss von Waldmünchen nach Westen anzustreben“ (ebd., S.1)
- » „Die Wärmeversorgung soll unter Anwendung sich ergänzender Systeme auf die jeweilige Siedlungsstruktur in den Teilräumen der Region ausgerichtet werden [...]“ (ebd., S.2)



REGIONAL ERZEUGTER STROMMIX IM ZEITRAUM 6.3.2020 BIS 21.3.2021  
(QUELLE: STADT WALDMÜNCHEN, ONLINE: [HTTPS://ENERGIEMONITOR.BAYERNWERK.DE/WALDMUENCHEN](https://energiemonitor.bayernwerk.de/waldmuenchen))



EIGENVERSORGUNG WALDMÜNCHENS IM ZEITRAUM 16.3.2020 BIS 21.3.2021  
(QUELLE: STADT WALDMÜNCHEN, ONLINE: [HTTPS://ENERGIEMONITOR.BAYERNWERK.DE/WALDMUENCHEN](https://energiemonitor.bayernwerk.de/waldmuenchen))

## FOLGENDE PERSPEKTIVEN ERGEBEN SICH IM BEREICH KLIMA UND ENERGIE:

- » (Weiter-)Entwicklung von Klimaschutzprojekten
- » Klimafreundliche Vorgaben als Bestandteile künftiger Bebauungspläne
- » Regelmäßiges Monitoring
- » Beteiligung der Bürger am kommunalen Klimaschutz
- » Energieeffiziente Stadtplanung (u. a. im Energieverbrauch sparsame Gebäude)
- » Energieeffizienz durch städtebaulichen Festsetzungen im Bebauungsplan verankern
- » Verbrauch senken, Vermeidung von Rebound-Effekten
- » 100 % selbsterzeugte Energieversorgung 365 Tage im Jahr

## STÄRKEN

- » Breites Angebot im Bereich Umweltbildung
- » Vorreiter in Sachen Umweltbildung (Erste Technischule für erneuerbare Energien in Bayern)
- » Offene Kommunikation über Energieversorgung und -verbrauch anhand des Energiemonitors
- » Energienutzungsplan für den Landkreis Cham vorhanden
- » Großteil der Stromerzeugung selbsterzeugt und aus erneuerbaren Energiequellen
- » Fast 100 % energieautark
- » Neue energieeinsparende und insektenfreundlichere Straßenbeleuchtung seit 2019

## SCHWÄCHEN

- » Schwache Energieerzeugung durch Photovoltaik in den Wintermonaten
- » Gebäude energetisch ertüchtigen

## **SOZIALE, KOMMUNALE UND KULTURELLE INFRASTRUKTUR**

Die Attraktivität eines Ortes wird auch über die Ausstattung mit Sozial-, Bildungs- und Kultur-einrichtungen bestimmt. Dieses Angebot wird über vorhandene Infrastruktureinrichtungen wie bspw. Kinderbetreuung, Schulen und medizinische Versorgung erfasst. Die Analyse der sozialen Infrastruktur ergab folgendes:

### **KINDERTAGESSTÄTTEN**

Die Stadt Waldmünchen verfügt über zwei Kindertageseinrichtungen: eine in der Nähe des Stadtparks und eine in Zillerdorf.

Insgesamt gibt es 174 Plätze. Es werden aber mehr Kinder tatsächlich betreut, als es an genehmigten Plätzen zur Verfügung steht. 2018 wurden 191 Kinder betreut. Bereits zwischen 2013 und 2014 nahm die Zahl der zu betreuenden Kinder in den Altersgruppen unter 3 sowie von 3 bis unter 6 Jahren stark zu. Daraufhin wurde mit einer Erhöhung der Kindergartenplätze von 162 auf 174 Plätze reagiert. Auch das betreuende Personal wurde aufgestockt. Auf 5 Kinder kam 2018 nun eine Betreuungskraft. Die Stadt baut seit 2020 eine Erweiterung der bestehenden Kindergarten-Gruppe an der Grundschule Waldmünchen. Damit sollen weitere Kindergarten- und Krippenplätze geschaffen werden.

### **SCHULEN**

Waldmünchen ist mit einer Grundschule und einer Mittelschule im Hauptort sowie einer Grundschule in Geigant ausgestattet. An diesen Schulen unterrichten 32 Lehrkräfte in 21 Klassen 416 Schüler (Stand 2018).

Bis 2020 gab es auch eine vierstufige Wirtschaftsschule im Ort. Aufgrund des Schülerschwundes wurde eine zweizügige Realschule genehmigt, an der bereits Schüler ab der 5. Klasse unterrichtet werden können und nicht wie an der bisherigen Wirtschaftsschule erst ab der 7. Klasse. In der Übergangsphase 2018 waren noch 14 Lehrkräfte für 147 Schüler

verantwortlich (Stand 2018). Zeitgleich unterrichteten 9 Lehrkräfte 128 Schüler an der Realschule im Hauptort. Die neue Realschule bietet drei Schwerpunkte an: Mathematik / Naturwissenschaften, Wirtschaftswissenschaften und den neusprachlichen Zweig (Französisch). Mit dem qualifizierten Wahlfach Tschechisch und der Möglichkeit, ein international anerkanntes Zertifikat zu erwerben, wird auch der Lage Waldmüchens als Grenzgemeinde zu Tschechien Rechnung getragen.

Der Pflichtunterricht an den Schulen wird durch Angebote einer offenen Ganztagschule am Nachmittag ergänzt. Die Betreuung schließt nahtlos an den Unterricht in den Schulen an (13Uhr) und endet zwischen 15.30 bzw. 16 Uhr. Freitag und in den Ferien findet keine Betreuung statt.

### **JUGENDBILDUNGSSTÄTTE**

Zusätzlich zur offenen Ganztagschule bietet die Jugendbildungsstätte verschiedene Workshops auch an Freitagen, an Wochenendtagen und in den Ferien an. Die Jugendbildungsstätte wird von den Sozialverbänden KAB und CAJ geführt und ist seit 2013 eine anerkannte Bayerische Umweltstation und seit 2019 auch die Jugendbildungsstätte des Bezirkes Oberpfalz. Jährlich durchschnittlich zu rund 30.000 Übernachtungen. Die Einrichtung wurde im Schloss Waldmüchens zusammen mit einer Jugendherberge untergebracht. Das Schloss befindet sich im Zentrum der Stadt auf einer Erhebung oberhalb des Stadtbaches und des Schaufelbaches.

### **BERUFSBILDENDE SCHULEN**

In Waldmünchen auch untergebracht ist die Technikerschule, die erste Fachschule für regenerative Energien in Bayern. Hier werden die Studiengänge „Umweltschutztechnik und Regenerative Energien“ sowie „Maschinenbau-technik“ angeboten.

## **SONSTIGE BILDUNGSEINRICHTUNGEN**

Eine weitere außerschulische Bildungseinrichtung im Ort ist die Musikschule nahe des Klosters – ein Außenstandort der Musikschule des Landkreises Cham.

Bis 2019 rund 70 Jahre lang gab es die Volkshochschule Waldmünchen-Rötz, eine Zusammenarbeit mit der Nachbarkommune Rötz. Die Erwachsenenbildung in Waldmünchen wird fortan vom Mehrgenerationenhaus übernommen. Das Programm bestand u. a. aus Kochkursen, Sprachkursen, PC-Kursen für Senioren, kulturellen Angeboten wie Kulturfahrten. Die Angebote konnten größtenteils ohne Anmeldung und z. T. kostenfrei besucht werden.

## **GENERATIONENÜBERGREIFENDES ANGEBOT**

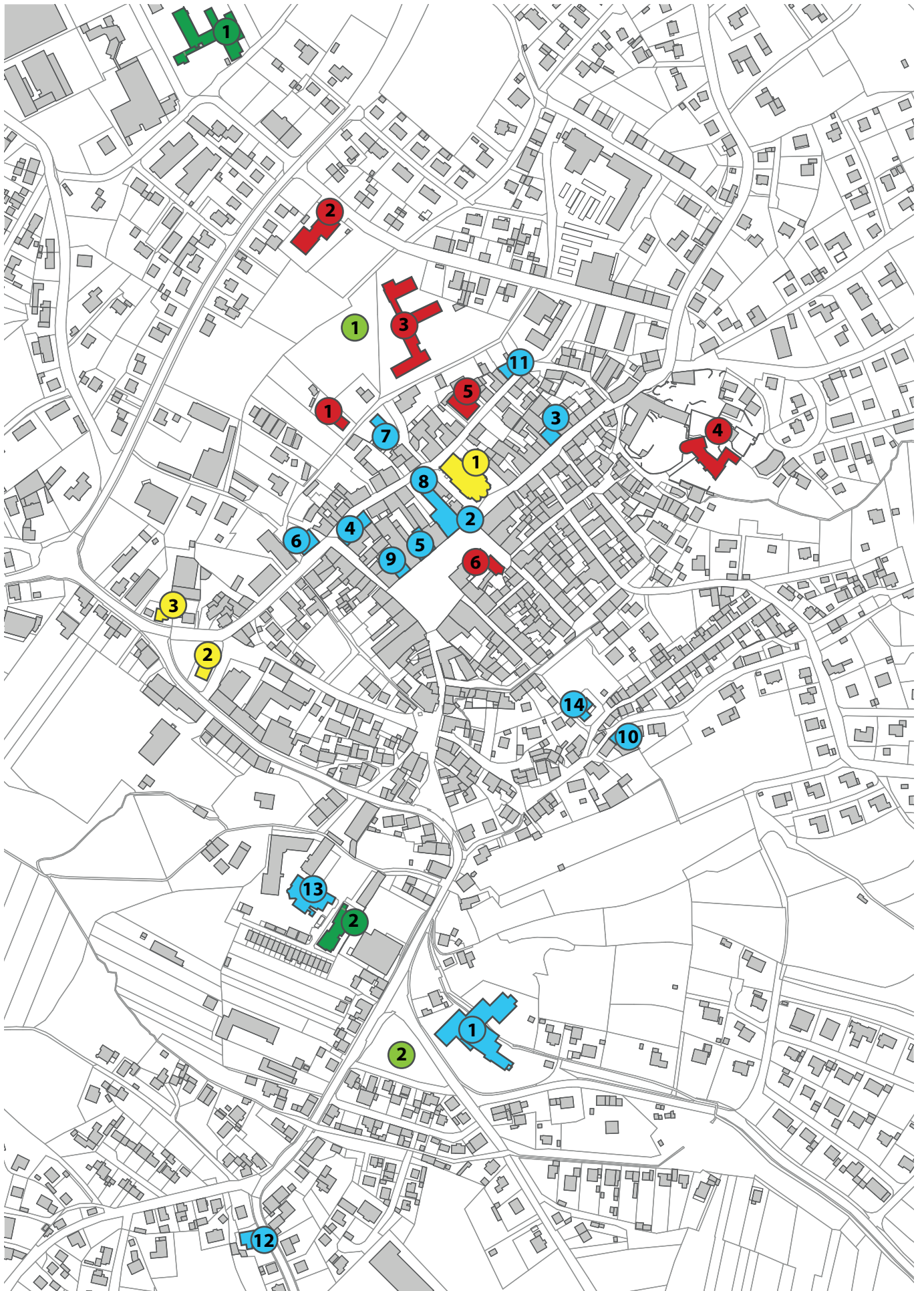
Im Zentrum von Waldmünchen am Marktplatz wurde im alten „Stadl“ ein Mehrgenerationenhaus im Jahr 2008 barrierefrei eingerichtet. Das Team besteht aus 6 Mitarbeitern, die größtenteils im sozialen oder gesundheitlichen Bereich ausgebildet sind. Die regelmäßig stattfindenden Veranstaltungen und Kurse sind vielfältig werden u. a. in einer Kalenderübersicht online mitgeteilt. Die Hauptthemen sind Kreatives und Kulturelles, Sprachen, Sport und Gesundheit. Unter MGH Digital können auch Videos abgerufen werden. Zum Angebot gehört auch eine Sprechstunde der Erziehungsberatungsstelle. Das Mehrgenerationenhaus bietet zudem einen „Offenen Treff“ an – mit Bistrobereich und großer Kinderecke. Auch können Seminar- und Besprechungsräume genutzt werden. Im Innenhof finden im Sommer Veranstaltungen statt.

## **VEREINSLEBEN**

Den Vereinen und Verbänden kommt eine zentrale Rolle für das soziale Leben in Waldmünchen zu. In der gesamten Gemeinde sind mehr als 100 Vereine aktiv, die sich auf unterschiedlichen Gebieten ehrenamtlich für ihren Heimatort einsetzen – vom Volkstumverein Waldmünchen bis Obst- und Gartenbauverein. Hervorzuheben ist insbesondere die Angebote der Jugendabteilung des TV Waldmüchens.

## **KINDERSPIELPLÄTZE**

Im Stadtgebiet befinden sich 13 Spielplätze. Im Hauptort im Stadtpark, am Krankenhaus, in der Schächelstraße und am Ferienpark Hagbürgel. Ein besonderer ist der Abenteuerspielplatz Räuberhöhle am Perlsee – ein Erlebnisspielplatz mit Wasserlauf, Kletterseilen, Rutschen, Schaukeln, Labyrinth und „Räuberhöhle“, der im Rahmen des Aktionsbündnisses Cerchov 2011 entstand.



## SOZIALE INFRASTRUKTUR

### Gesundheitswesen

1. Heiligenfeld Klinik
2. Allgemeinmedizin, Dr. Brigitte Eiber und Dr. Alois Eiber, Innere Medizin, Zahnärztin, Dr. Christina Hermann, Logopädische Praxis Wolfgang Staudinger
3. Zahnarztpraxis Timo Nemani
4. Frauenheilkunde und Geburtshilfe Dr. Bettina Kalischefski, Apotheke „St. Stephan“, Allgemeinmediziner Dr. Renate Roth
5. Augenarzt Dr. Anoar Al-Kobati, Apotheke „Am Rathaus“
6. Allgemeinmediziner Gemeinschaftspraxis Praxis Dres. Franke/ Hering/ Deml
7. Allgemeinmediziner Dr. med Michael Lechner
8. Look Optik, Optiker
9. Ergotherapiepraxis Vital Team
10. Beauty & Wellnesshaus Daschner GmbH
11. Tierarzt Louis-Prospere Kovanah
12. Krankengymnastikpraxis Stefan Bücherl
13. Krankengymnastik Gerlinde Knoblauch
14. Zahnarzt Dr. Klaus Hör

### Pflegerische Infrastruktur

1. BRK Senioren-Wohn- und Pflegeheim Waldmünchen
2. Pflegestift Waldmünchen (Residenz-Wohnpark)

### Spielplätze

1. Spielplatz Heimstättenstraße
2. Spielplatz Stadtpark

### Glaubenshäuser

1. Stadtpfarrkirche St. Stephan
2. Spitalkirche
3. Friedenskirche

### Bildungseinrichtungen

1. Kindergarten Haus der kleinen Wunder
2. Kindertagesstätte St. Stephan
3. Waldmünchen Grundschule
4. Jugendbildungsstätte des Bezirks Oberpfalz
5. Staatliche Fachschule für Umweltschutztechnik und regenerative Energien
6. Mehrgenerationenhaus



## **MEDIZINISCHE VERSORGUNG**

Die medizinische (Grund-)Versorgung wird vor allem durch dezentrale Angebotsstrukturen gewährleistet. Mit der Akutklinik für Psychosomatik ist auch eine konzentrierte Angebotsstruktur im Ort vorhanden. Die hausärztliche Versorgung wird durch 5 Allgemeinärzte sichergestellt. Die zahnmedizinische Versorgung erfolgt über drei Zahnarztpraxen. Darüber hinaus besteht eine allgemeine fachärztliche Versorgung durch eine Gynäkologie- und eine Augenarztpraxis sowie eine Praxis für Innere Medizin. Eine weitere allgemeine fachärztliche Versorgung wie über Praxen für Kindermedizin, Orthopäde oder Dermatologie finden man in der Kreisstadt Cham vor. Spezialisierte fachärztliche Versorgung erfolgt in der Heiligenfeld Klinik Waldmünchen – Fachklinik für Erwachsene, Eltern, Kinder und Jugendliche zur psychosomatischen Krankenhausbehandlung.

Die medizinische Versorgung wird ergänzt durch zwei Apotheken, einen Optiker, zwei Ergotherapiepraxen, drei Massagepraxen und eine Logopädiepraxis. Ebenfalls ansässig im Ort ist eine Tierarztpraxis.

## **SENIOREN- UND PFLEGEHEIME**

Im Moment befinden sich zwei Seniorenheime in Waldmünchen: Das BRK-Senioren-Wohn- und Pflegeheim mit über 109 Wohnplätzen und Pflegeplätzen – es wird auch Kurzzeitpflege und Tagespflege angeboten – und das Pflegestift Waldmünchen (Residenz Wohnpark) mit insgesamt 35 Plätzen. Geplant ist zudem ein Senioren-Wohnpark in der Hammerstraße. Die Betreiber bieten barrierefreie Häuser mit eigenem Garten an, die nach dem Genossenschaftsprinzip gekauft werden können. Es wird ökologisch und energieinsparend gebaut. Ziel ist es, dass Senioren selbstbestimmt und frei leben können. Bei Pflegebedarf können sie aus einem Angebot an ambulanten Pflegediensten frei gewählt.



## FOLGENDE PERSPEKTIVEN ERGEBEN SICH IM BEREICH SOZIALER UND KOMMUNALER INFRASTRUKTUR:

- » Erhalt und Förderung von Vereinswesen und Brauchtum
- » Sicherstellung sozialer Infrastruktur (u. a. Gemeinschaftsräume, Veranstaltungsräume)
- » Stärkung des Bildungsstandortes
- » Weiterführung der grenzüberschreitenden Kooperation
- » Ausbau von Freizeitangeboten für Kinder und Jugendliche abseits der Jugendbildungsstätte und den Vereinen
- » Treffpunkte für Jugendliche im Zentrum

## STÄRKEN

- » Begegnungsstätte Mehrgenerationenhaus als Ort vielfältiger sozialer Aktivitäten, erfüllt die Funktion eines Dorfgemeinschaftshauses und der Erwachsenenbildung
- » Großes und vielfältiges Vereinsangebot
- » Ganzjähriges Veranstaltungsprogramm
- » Jugendbildungsstätte als Begegnungsstätte für junge Leute mit Bildungsauftrag
- » Nutzungszuführung denkmalgeschützter und stadtbildprägender Bauten und Bereitstellung für soziale Infrastruktureinrichtungen
- » Moderne Seniorenwohnstätte im Bau
- » Pflegerische Versorgung derzeit ausreichend

## SCHWÄCHEN

- » Fehlender Ort für junge Menschen abseits der Jugendbildungsstätte und dem Vereinsleben







## ORTSBILD UND STÄDTEBAU

Gegründet 910 von Mönchen kann Waldmünchen heute auf eine über 1000-jährige Geschichte zurückblicken. Bereits 1364 erhält Waldmünchen eine Stadtmauer. Über Waldmünchen führt seit dem Spätmittelalter eine der wichtigen Handelsstraßen nach Prag. 1527 wird die Stadt Endpunkt der berittenen Prager Hofpost. 1615 errichten Thurn und Taxis im Ort die Reichsposthalterei.

Die Bedeutung und lange Geschichte der Stadt lassen sich, obwohl vieles im zweiten Weltkrieg zerstört wurde, noch heute an historischen Bauten ablesen. Auch die mittelalterliche Struktur ist bis heute erhalten geblieben.

„München vor dem Wald“ weist eine eher neuzeitliche Bebauung auf, da insgesamt 14 Brände, die Stadt immer wieder verwüstet haben.

Ein großflächiges Siedlungswachstum erfuhr Waldmünchen in seiner Entwicklungsgeschichte recht spät. Trotz der seit 1895 vorhandenen Bahnlinie nach Cham blieb ein Wachstumsschub lange Zeit aus. Die Bebauung am Öl-Berg, die im ersten Drittel des letzten Jahrhunderts begann, wurde in den 50iger und 60iger Jahren weiter verfolgt. Die Stadt wuchs dann auch am südlichen Rand verstärkt an. Ein Bauboom und eine stark flächige Ausweitung der Siedlung setzten ab den 80iger Jahren ein. Der vormals kompakte Siedlungskörper löste sich zunehmend auf. Die mittelalterliche Stadtmauer mit den halbrunden Türmen ist nur noch in Die drei Stadttore (Böhmertor, Hammertor, Astertor) wichen im Zuge dessen dem Ausbau der Verkehrswege.

Die städtebauliche Struktur ist seit Jahrtausenden nahezu in den Grundzügen erhalten worden.

 Urkataster

 Aktuelle Bebauung



STAND: JULI 2021/ OHNE MASSSTAB /  
DIE STADTENTWICKLER 2021  
(QUELLE: GEOPORTAL BAYERN)



VIERUNDZWANZIG BAYERISCHE LANDTAFELN  
APIAN, P., AMMAN, J., STRAUSS, W., BLATT 1, 1568  
(QUELLE: BAYERISCHE LANDESBIBLIOTHEK)

## HISTORIE

Um 910 von Mönchen gegründet.

Um 1240 wird Waldmünchen zur Stadt und ist Eigentum der Grafen von Schwarzenburg.

1266 Zerstörung durch Ottokar von Böhmen.

1301 Bezeichnung als Stadt

1317 gehört die Stadt Waldmünchen den Grafen von Leuchtenberg.

1364 Erstmals Erwähnung einer Stadtmauer.

1510 wird Waldmünchen Teil der Kurpfalz.

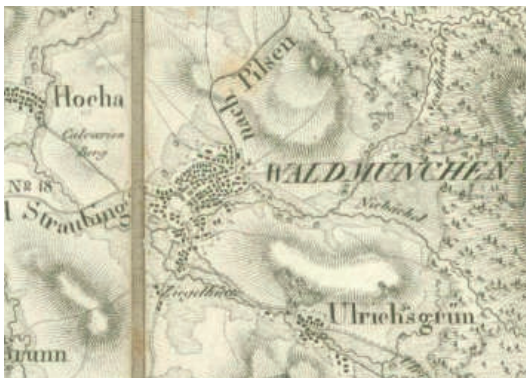
1527 Waldmünchen ist Endpunkt der Prager Hofpost.

1615 erhält die Stadt durch Thurn und Taxis die Reichsposthalterei.

1628 Waldmünchen wird wieder Teil von Kurbayern.

1658 brennen große Teile der Stadt nieder. Leopold von Habsburg und Kurfürst Maria schließen in Waldmünchen einen Geheimvertrag.

1742 Der Pandurenoberst Trenck nimmt die Stadt ein.



TOPOGRAPHISCHER ATLAS VOM KÖNIGREICH BAIERN  
DIESSEITS DES RHEIN, BLATT 37, SCHOENSEE, CA. 1830 –  
1840 (QUELLE: BAYERISCHE LANDESBIBLIOTHEK)



KARTE DES DEUTSCHEN REICHES (1:100000), 1890  
(QUELLE: BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG)



TOPOGRAPHISCHE KARTE 1:25000, 1930  
(QUELLE: BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG)

1764 fällt ein großes Hinterland an Österreich (Böhmen) aufgrund des „Prager Grenzvertrages“. Das letzte der drei Stadttore – das „Böhmertor“ wird abgebaut.

1895 wird eine lokale Bahnlinie zwischen Waldmünchen und Cham errichtet.

Bei Kriegsende ist ein Drittel der Stadt zerstört, der „Eiserne Vorhang“ trennt von nun an BRD und Tschechoslowakei.



TOPOGRAPHISCHE KARTE 1:25000, 1965  
(QUELLE: BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG)

1962 wird die Schwarzach zum Perlsee aufgestaut. Waldmünchen kann sich fortan „staatlich anerkannter Luftkurort“ nennen.

1972 wird der Landkreis Waldmünchen bei der Gebietsreform aufgelöst.

1982 entsteht aus dem alten Pflegerschloss, dem ehemaligen Landratsamt und Pfarrhof, die Jugendbildungsstätte der Oberpfalz.



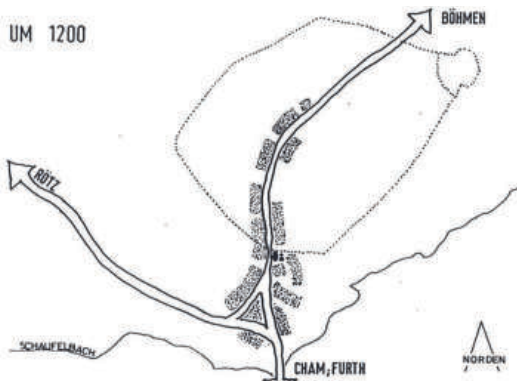
TOPOGRAPHISCHE KARTE 1:25000, 1986  
(QUELLE: BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG)

1990 fällt der „Eiserne Vorhang“.

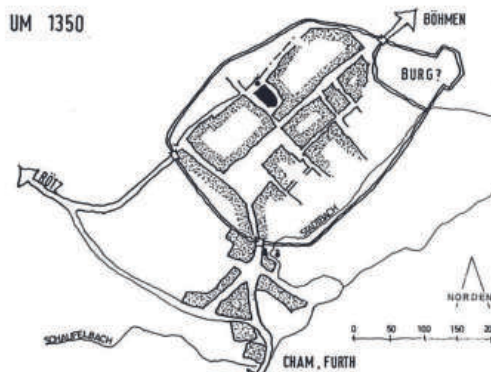
2001 öffnet das Grenzland- und Trenckmuseum zum ersten Mal seine Türen für Besucher.

2004 wird der Marktplatz Waldmüchens neugestaltet.

(Quelle: Stadt Waldmünchen)



WALDMÜNCHEN UM 1200  
(QUELLE: VU 1989)



WALDMÜNCHEN UM 1350  
(QUELLE: VU 1989)

## ORTSGENESE

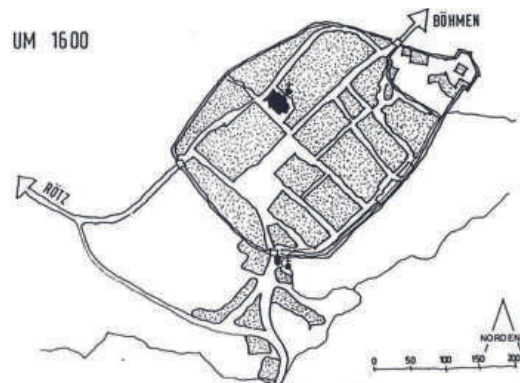
Die Baugeschichte Waldmünchen vom Dorf zur Stadt lässt sich in vier definierte Zeitabschnitte unterteilen. Eine Stagnation in der Entwicklung ist zum Zeitpunkt des 30-jährigen Krieges erkennbar.

### CA. 1200

- » Entwicklung lose entlang der Straßenzüge im rechtwinkligen Straßensystem, Hammerstraße durchbricht diagonal
- » Mittelpunkt Allerheiligen-Kirchlein
- » Burganlage des Marktgrafen von Cham zum Schutz von Siedlung und Straße

### CA. 1350

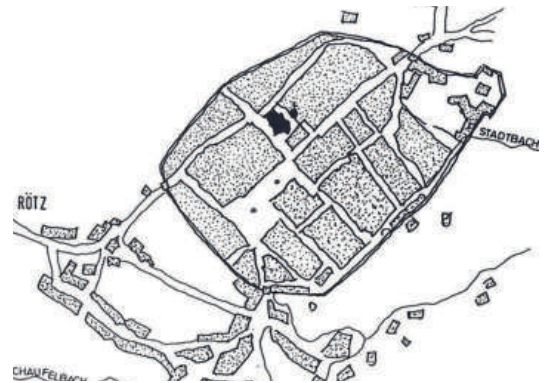
- » Stadtgründung vermutlich um das 13. Jahrhundert nach einem städtebaulichen Ordnungsprinzip
- » Orthogonaler Grundriss, rechtwinklige Quartiere und Rechteckmarkt
- » Topographie bedingt geschwungene Stadtkanten
- » Höchster Punkt der Stadt: Burganlage im Osten



WALDMÜNCHEN UM 1600  
(QUELLE: VU 1989)

## CA. 1600

- » Ausbreitung der Stadt bis an die Stadtmauern, im Kern dörflich strukturierte Hammerstadt
- » Städtebauliche Verdichtung folgt weiter dem rechtwinkligem Prinzip



WALDMÜNCHEN 1832  
(QUELLE: VU 1989)

## 1832

- » Fast gleichbleibender Stadtgrundriss, ergänzt durch linear angeordnete Stadelreihen im Westen, Süden und Norden der Stadt
- » Umfassender Umbau der historischen Bausubstanz

## BAU- UND BODENDENKMÄLER

Insgesamt 73 Baudenkmäler und 48 Bodendenkmäler sind für Waldmünchen in der Bayerischen Denkmalliste eingetragen. Zu den sehenswerten Baudenkmälern gehört das Schloss Waldmünchens, das bereits 1439 erstmals urkundlich erwähnt wurde. Bis 1972 waren verschiedene Ämter untergebracht. Im ehemaligen Schergenhaus ist seit 2001 das Grenzland- und Trenckmuseum untergebracht, Teile der Inneren und Äußeren Vorburg werden als Jugendhaus der KAB genutzt.

Zu den denkmalgeschützten Bauten zählen auch vier Waldlerhäuser, ein einfacher Haustyp, der immer mehr in Vergessenheit gerät und bedroht ist. Dieser Bauernhaus-Typus ist für die Region des Bayerischen und Oberpfälzer Wald prägend. Mit der Bezeichnung wird nicht ein klar definierter Bautypus beschrieben, sondern die Wohn- und Arbeitsstätte eines „Waldlers“ – jemand, der im und vom Wald lebt. Die meisten der Waldlerhäuser sind ein- bis zweigeschossige Bauernhäuser mit einem Erdgeschoss aus Stein. Kniestock oder Obergeschoss und das weit vorkragende, ursprünglich mit Legschindeln bedeckte Dach sind aus Holz. Typisch ist auch der am Giebel befindende Schrot, oftmals zur Laube ausgebildet.

Insgesamt vier Waldlerhäuser stehen noch in den Gemeindeteilen Eglsee, Geigant, Hirschhöf und Katzbach.

Bereits im ISEK aus dem Jahr 2007 wurde auf Leerstände im Ortskern hingewiesen. 2019 wurden im Rahmen einer landkreisweiten Studie von Prof. Markus Lemberger 121 Leerstände und 150 gefährdete Gebäude in Waldmünchen festgestellt. Der Stadt ist die Problematik bewusst. In den letzten Jahren wurden Anstrengungen unternommen, historische Bauten zu sanieren und diese einer neuen Nutzung zuzuführen. Ein Beispiel ist das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Gasthaus Kamm am Böhmertor, das zwischen 2018/19 energetisch und statisch instandgesetzt wurde. Aus dem zuvor leerstehende und sogar einsturzgefährdete Haus, dessen Kelleranlagen mindestens aus dem Mittelalter stammen, wird ein Lehr- und Seminargebäude für die Jugendbildungsstätte Waldmünchens und ein „Bürgertreff am Böhmertor“. Die Sanierung des ehemaligen Gasthauses wurde mit dem Denkmalschutzpreis 2020 ausgezeichnet.

Auch das ehemalige Bürgerspital am Ortsrand war lange leerstehend. Das stadtbildprägende Walmdachbau mit Zwerchhäusern und Fachwerk aus dem Jahr 1906 war seit 2011 im Besitz der Stadt Waldmünchen und wurde 2018 von privaten Investoren aufgekauft. Zu dem Gebäude gehört auch Spitalkirche „Hl. Dreifaltigkeit“ aus dem Jahr 1711. Nach den Plänen der Eigentümer soll das Gebäude für Wohn- und Gewerbebezwecke genutzt werden. Nähere Informationen können unter: <http://buergerspital-waldmuenchen.de/> abgerufen werden – eine Projektseite der Investoren, die auf die ungenutzte Immobilie aufmerksam machen und Interessenten anwerben möchten.



## DETAILBETRACHTUNG - STRASSENRAUM: GESTALTUNGSELEMENTE AUS DER VERGANGENHEIT IN DIE ZUKUNFT ÜBERTRAGEN

- » Ausgestaltung und Gliederung des Straßenraumes (Breite, Belag, Aufteilung)
- » Begrünung und säumende Baumreihen

## GESTALTUNGSFIBEL

2019 brachte die Stadt Waldmünchen eine Gestaltungsfibel heraus. Mit ihr und der dahinter stehenden Satzung wird das Ziel verfolgt, die Altstadt zu sichern und weiterzuentwickeln. Gestaltungsfibel und -satzung knüpfen an einer bereits vorhandenen Satzung aus dem Jahr 1998 an. Mit der neuen Satzung wird eine begleitende, aber kostenlose Beratung obligatorisch.

Im Rahmen der Altstadtmodernisierung (Projekt „Heimatloft“) wurde von den Architekten Peter Haimerl und Johannes Haslsteiner ein Ausstellungspavillon unter dem Namen Cocobello für Waldmünchen entworfen und am Bahnhof aufgestellt – ein Ideen-Container, der die Altstadtsanierung bewerben soll.



## GESTALTUNGSFIBEL WALDMÜNCHEN





ANSICHT DER STADTKIRCHE ST. STEPHAN MIT LEITSYSTEM IM VORDERGRUND



GESCHLOSSENE HÄUSERFRONT, HISTORISCHE STRUKTUR ERHALTEN



ÜBERFORMUNGEN SOWIE UNRUHIGE UND UNEINHEITLICHE FASSADENGESTALTUNG



UNHEITLICHE GESTALTUNG



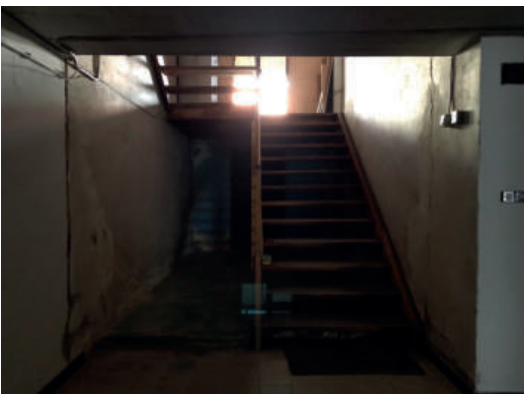
MARKTPLATZ  
BLICK IN RICHTUNG NORDEN



LEERSTEHENDES KAUFHAUS REITMEIER: IM NORDOSTEN  
DES MARKTPLATZES - GROSSE FENSTERFRONT



Der Blick durch die lange Ladenfront wird wettergeschützt von einem ausladenden Vordach. Im Inneren sieht man noch die Strukturen des ehemaligen Edekas, verzieht von hölzernen Beplankungen im bayerischen Stil.



LAGERFLÄCHEN UND DIE WAHREN ANLIEFERUNG IM  
UNTERGESCHOSS



SCHULSTRASSE 37  
ZUM ABBRUCH STEHENDES GEBÄUDE



SCHULSTRASSE ECKE FRANKENSTRASSE 1  
BLICKRICHTUNG SÜDWESTEN IN DIE SCHULSTRASSE



BAHNHOFSTRASSE FRANKENSTRASSE 9



BAHNHOFSTRASSE 2



BAHNHOFSTRASSE 3



HAMMERSTRASSE IN DEN 1930ER JAHREN  
(QUELLE: STADT WALDMÜNCHEN)



HAMMERSTRASSE 2006  
(QUELLE: STADT WALDMÜNCHEN)



BAHNHOFSTRASSE IN DEN 1920ER JAHREN  
(QUELLE: STADT WALDMÜNCHEN)



BAHNHOFSTRASSE 2006  
(QUELLE: STADT WALDMÜNCHEN)



DANKERLHAUS, BLICK LEISSTRASSE, 1945  
(QUELLE: STADT WALDMÜNCHEN)



TV-HALLE MIT PARKPLATZ, 2006  
(QUELLE: STADT WALDMÜNCHEN)

## PLANUNGSZIELE VU 1989:

Überlagerung der Bausubstanz der Uraufnahme von 1832 mit dem Stadtgrundriss von 1989. Diese haben weiterhin auch Gültigkeit in der Umsetzung.

- » Weitgehende Deckungsgleichheit der öffentlichen Freiflächen
- » Verlust der Stadttore
- » Erweiterung der Stadtpfarrkirche
- » Abgang der Stadtmauer
- » Verdichtung in den Innenstadtquartieren
- » Verschiebung der Baufluchten an der nordöstlichen Marktplatzseite: Verlust der Raumkanten
- » Stadtmittelpunkt: Marktplatz mit Brunnen
- » Stadtwachstum beschränkt sich fast vollständig innerhalb der historischen Grenzen; Ausnahmen bilden die Stadtreihen im Norden und Süden und die dörflich-untergeordnete Hammervorstadt



BESTANDSAUFNAHME  
BAUGESCHICHTE  
(QUELLE: VU 1989)

# STADT WALDMÜNCHEN

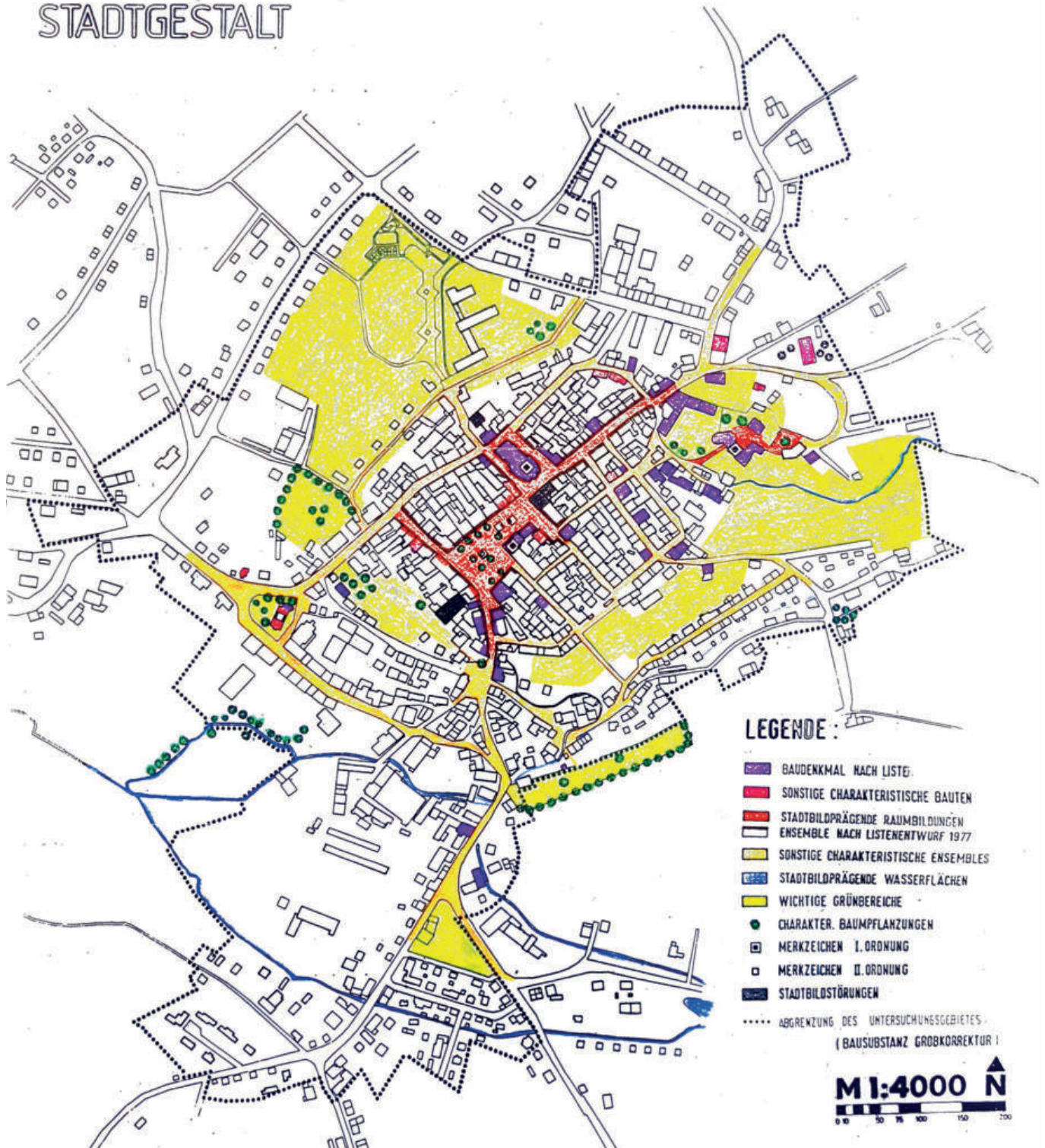
1977 / 78 - 1988

## BESTANDSAUFNAHME

## DENKMALPFLEGE, STADTGESTALT

### PLANUNGSZIELE VU 1989:

» Charakter der Altstadt. Stärken und Schwächen der alten VU bilden weiterhin wichtige städtebauliche Strukturen der Altstadt ab. Strukturänderungen seit 1989 sollten diesen kartierten Ansätzen weiterhin folgen.





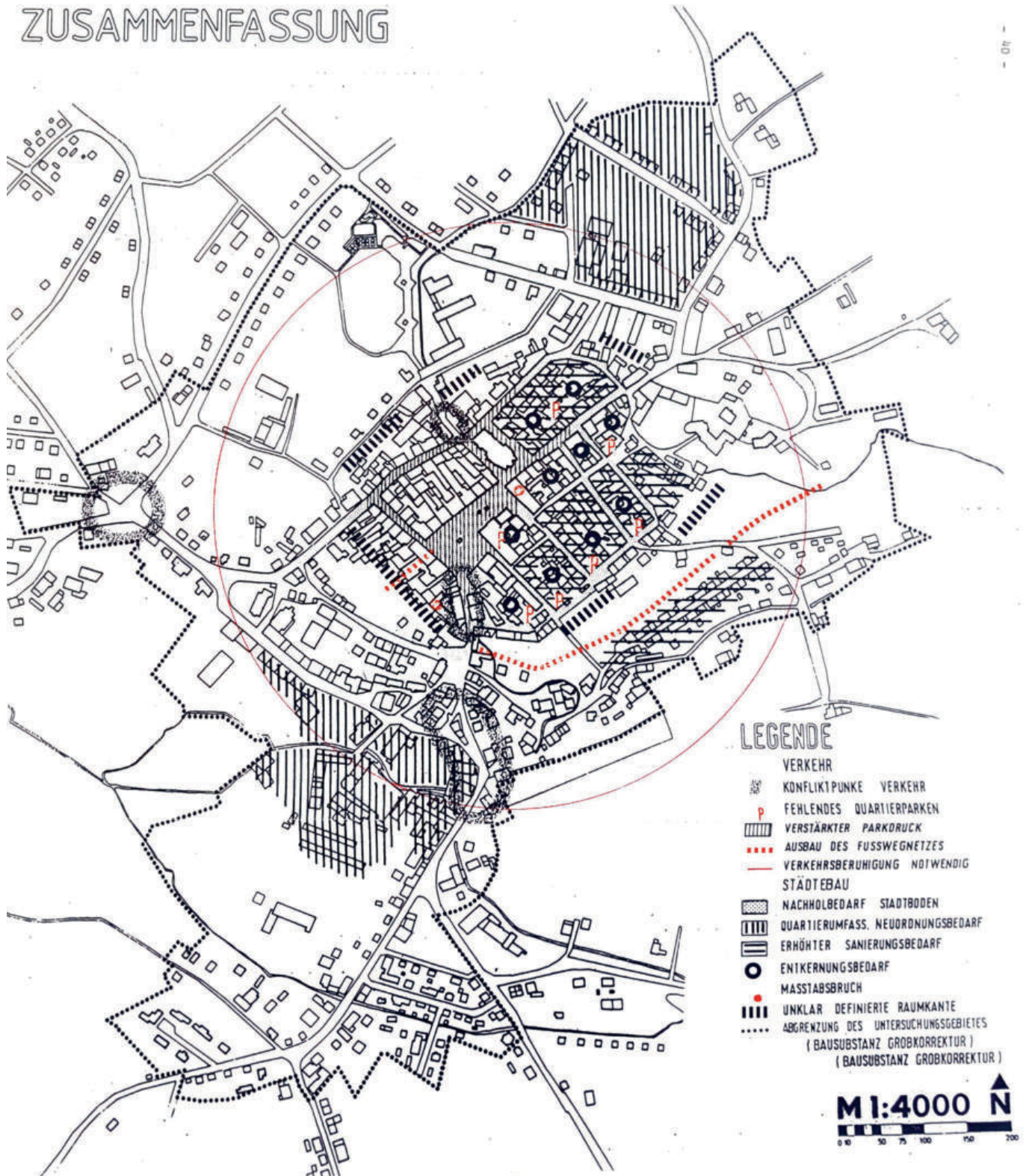
# STADT WALDMÜNCHEN

1977 / 78 - 1988

## BESTANDSAUFNAHME

## MÄNGEL + MISSTÄNDE

## ZUSAMMENFASSUNG



**EVALUIERUNG  
ENTWICKLUNGSKONZEPT VON 2007**

<b>ENTWICKLUNGSKONZEPT 2007</b>	<b>UMSETZUNG/AKTUELLER STATUS</b>
<b>NORDTEIL (S.74)</b>	
Maßnahmen 1/2 –Staumauer: Im Einvernehmen mit der Wasserwirtschaftsverwaltung wurden die den Hochwasserschutz flankierenden Maßnahmen erörtert: ca. 400 lfm attraktive Sitzfläche auf der um ca. 40 cm erhöhten Staumauer.	Staumauer wurde nicht durch das Wasserwirtschaftsamt erhöht; Dammstraße wurde aufgewertet, neue Asphaltdecke, Abbau der alten Leitplanken;2 Sitzbänke aufgestellt
Maßnahme 3 – Biomasseheizkraftwerk: Das Biomasseheizkraftwerk soll im Image und in der Vermittlung touristischer Information, Aussichtsplattform, Wegeführungen ein städtebaulicher Magnet werden.	Gebäude optisch ansprechend; Büro mit Showroom der WBV ; Aufwertung neuer Geh- und Radweg an der Perlseestr.
Maßnahme 4 – Tennishalle – Spielscheune: Umnutzung der Tennishalle in eine Spielscheune erfasst auch die Freiflächen. Zudem soll ein Solardach die energetischen Potentiale erfassen.	Tennishalle wieder in Betrieb; Dächer sind mit Photovoltaikanlage
Maßnahme 17 – Aquafit: Ertüchtigung, Energieverbesserung, Generalsanierung	Generalsanierung wurde mit Erfolg durchgeführt
Maßnahme 18 – Hauptschule: Energetische Verbesserung, Generalsanierung	Generalsanierung wurde mit Erfolg durchgeführt
Maßnahme 19 – Wirtschaftsschule: Generalsanierung und energetische Verbesserung	Generalsanierung wurde mit Erfolg durchgeführt
Maßnahme 20 – Sporthalle: Generalsanierung und energetische Verbesserung	Generalsanierung wurde mit Erfolg durchgeführt

<u>ENTWICKLUNGSKONZEPT 2007</u>	<u>UMSETZUNG/AKTUELLER STATUS</u>
<b>SÜDTEIL (S. 76)</b>	
Maßnahmen 5, 6 – Industriehallen: Solardächer auf den Industriehallen vermitteln die Philosophie der Energieautarkie	Nicht erfolgt
Maßnahme 7 – Energiepflanzen: Als verbindendes Element zwischen den verschiedenen baulichen Nutzungen innerhalb der Achse sind auf den Freiflächen „Energiefelder“ geplant. Die Flächen sollen mit Pflanzen eingesät werden, die einen Bezug zum Thema Energie haben und besondere visuelle Aspekte bieten. Neben Energiepflanzen mit schönen Blühaspekten, wie Sonnenblumen, Topinambur, Raps und Lein, kommen hierfür auch Pflanzen infrage, die für zeitlich befristete Freizeitaktivitäten nutzbar sind (z.B. Miscanthus-Labyrinth, Bauen mit Strohbällen, schnellwachsende Gehölze als Naturspielplatz ...). Auch Felder mit „essbaren Energiepflanzen“ mit der Möglichkeit der Ernte von Wildgemüse durch die Bevölkerung sind denkbar (S. 70).	Nicht erfolgt
Maßnahme 8 – Grundschule: Energetische Verbesserung, Generalsanierung Energieleitplanung soll als pädagogisches Konzept vermittelt werden.	Ja, durch die Lehrer der Grundschule
Maßnahme 9 – Kompetenzzentrum Energie, Schulung und Neuentwicklung: Umnutzung altes Bürgerspital in Verbindung mit TU -Halle und Mehrzweckhalle, Umfeldgestaltungen.	Bürgerspital Sanierung zu Wohnungen 2021
Maßnahme 10 – Altstadtertüchtigung: Umnutzung und Generalinstandsetzung der weitgehend leerstehenden und untergenutzten Bausubstanz. Ein „selfness“ Hotel liegt den Planvorstellungen zugrunde.	wenige Privatsanierungen; Marktplatz 10 Sanierung zu Hotel
Maßnahme 11 – Generalinstandsetzung: Das ortsprägende denkmalgeschützte Gebäude bildet den städtebaulichen Abschluss der Altstadt nach Osten. Das leerstehende Gebäude soll das Energiemanagement der Biogastechnologie aufnehmen.	Ehem. Gasthaus Kamm Sanierung mit Erfolg abgeschlossen

<b>ENTWICKLUNGSKONZEPT 2007</b>	<b>UMSETZUNG/AKTUELLER STATUS</b>
Maßnahme 12 – Imageverbesserung und energetische Neuorientierung Gaubaldhaus mit Umfeld	Nicht erfolgt
Maßnahme 13 – Abbruch und Renaturierung: Die leerstehende Supermarkthalle mit dem Parkplatz bildet einen städtebaulichen Fremdkörper im Umfeld (z.B. Hotel). Es soll einem kleinen Park weichen.	Umbau zu Gründerzentrum erfolgt gerade
Maßnahme 14 – Kreuzung Fußweg – Gartenstr.: Bei Neugestaltung der Gartenstraße kann die Unterführung aufgelassen werden.	-
Maßnahme 15 – Aufweitung Image Gartenstraße: Die Gartenstraße bleibt innerörtliche Haupterschließung. Eine Baumallee und verbesserte Hausvorfelder sollen den Boulevardcharakter vor der Altstadt anstreben.	Derzeit Entwurfsplanung Gartenstraße
Maßnahme 16 – Aufwertung Altenheim: Imageverbesserung und energetische Ertüchtigung	Umbau und Teilsanierung erfolgt
Maßnahme 22 – Nord-Süd-Wegeverbindungen: Attraktivierung der Wege, Geh-Radwege überwiegend wassergebunden.	-
Maßnahme 21 – Staatsstraßenneubau: Die Staatsstraßenplanung liegt vor der Planfeststellung. Daher sind auch hier Erörterungen mit der Straßenbaubehörde erfolgt. Eine ca. 200 m lange Landschaftsbrücke hat folgende Vorteile: Eine landschaftliche Trennwirkung ist minimiert. Östlich und westlich kann die Straße besser in das Gelände eingefügt werden. Die Landschaftsbrücke kann am Westteil die kreuzungsfreie Verbindung für Kfz Perlsee – Altstadt aufnehmen. Das Biomasseheizkraftwerk kann optimal auch an die neue Staatsstraße angebunden werden	Keine Landschaftsbrücke; Kreuzungsfrei, da normale Brücke; Optimale Anbindung BHKW
Maßnahme 22 - Nord-Süd-Wegeverbindungen: Attraktivierung der Wege, Geh-Radwege überwiegend wassergebunden.	Nicht erfolgt

<b>ENTWICKLUNGSKONZEPT 2007</b>	<b>UMSETZUNG/AKTUELLER STATUS</b>
<p>Maßnahme 23 - Pflanzliche Energiefelder: Als verbindendes Element zwischen den verschiedenen baulichen Nutzungen innerhalb der Achse sind auf den Freiflächen „Energiefelder“ geplant. Die Flächen sollen mit Pflanzen eingesät werden, die einen Bezug zum Thema Energie haben und besondere visuelle Aspekte bieten. Neben Energiepflanzen mit schönen Blühaspekten, wie Sonnenblumen, Topinambur, Raps und Lein, kommen hierfür auch Pflanzen infrage, die für zeitlich befristete Freizeitaktivitäten nutzbar sind (z.B. Miscanthus-Labyrinth, Bauen mit Strohballen, schnellwachsende Gehölze als Naturspielplatz ...). Auch Felder mit „essbaren Energiepflanzen“ mit der Möglichkeit der Ernte von Wildgemüse durch die Bevölkerung sind denkbar.</p>	<p>Teilweise bienenfreundliche Flächen</p>
<b>RAHMENPLANACHSE ALTSTADT – GEWERBE: SCHWERPUNKTE</b>	
<p>Grünzug Schäufelbach: Der Schäufelbach bildet mit seiner Niederung zwischen den südlich und nördlich ansteigenden Hängen das landschaftliche Grundgerüst im Rahmenplangebiet Altstadt - Gewerbe. Er ist aktuell wenig wahrnehmbar und soll durch Sicherung der umgebenden Freiflächen sowie landschaftspflegerische Maßnahmen / Gewässerrenaturierung als Leitstruktur entwickelt werden</p>	<p>-</p>
<p>Gewerbliche Entwicklungszonen: Die den Grünzug umgebenden Bauflächen, insbesondere die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen sollen hangseitig begrenzt werden, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden.</p>	<p>Teilweise Einziehung von Gewerbeflächen im GE Regensburger Straße</p>

## ENTWICKLUNGSKONZEPT 2007

## UMSETZUNG/AKTUELLER STATUS

Verbindungszonen Siedlung – Landschaft: An den Hängen sollen Verbindungszonen zur Schäufelbach-Niederung von Bebauung freigehalten werden. Besonders bedeutsam für das Ortsbild und die Sichtbeziehungen Stadt - Landschaft ist die Verbindungzone „Wiesen am Schäufelbach“.

Keine Veränderung von Bebauung freigehalten

Kompetenzzentren: Geeignete untergenutzte oder von Nutzungswandel betroffene Gebäude sollen das Gebiet als Kompetenzzentren mit unterschiedlicher inhaltlicher Ausrichtung beleben. Aus vorhandenen Ansätzen sind Kompetenzzentren mit Schwerpunkt Handel (Einkaufszentrum auf dem ehem. Bahnhofsgelände), Industrie. (Industriehalle), Dienstleistung (ehem. Bürgerspital) und Ver- / Entsorgung (Kläranlage) denkbar und inhaltlich noch weiter auszugestalten. Mit den Kompetenzzentren könnte auch eine Verbindung zum Leitmotiv „Energie“ (s. Rahmenplanachse Altstadt – Perlsee) hergestellt werden (z.B. Eigenversorgung der Kläranlage aus Biogas durch Klärschlammfäulung).

Nicht erfolgt

Ortseingänge an der Glasstraße: Die Ortseingänge an der Glasstraße sollen als solches erlebbar und imagewirksam gestaltet werden. (z.B. Thema „Glashütten und regenerative Energie“).

Nicht erfolgt

Ausbau und Gestaltung von Wegeverbindungen: Das Rahmenplangebiet und insbesondere die Kompetenzzentren sollen an das Ortszentrum und an das erholungsbedeutsame Fuß- und Radwegenetz von Waldmünchen angebunden werden. Touristische Bedeutung für Fernwanderer und Radwanderer hat dabei auch die Gestaltung und Anbindung des Regionalbahn-Haltepunkts

Nicht erfolgt

<u>ENTWICKLUNGSKONZEPT 2007</u>	<u>UMSETZUNG/AKTUELLER STATUS</u>
<b>MASSNAHMEN</b>	
Maßnahme - Im westlichen Teil ist ein städtebaulicher Rahmenplan notwendig, um die imagefördernden Randbedingungen für Betriebsansiedlungen zu klären.	Neuausweisung GE an der Regensburger Straße
Maßnahme 7, 8 - Die wichtigen Geh-Radwegeverbindungen unmittelbar an der Bahntrasse und der Anschluss nach Norden – Schaufelbach – vernetzen die Altstadt mit den Gewerbestandorten in attraktiver Weise auch für Touristen.	Nicht erfolgt
Maßnahme - Renaturierung und Sicherung der Schaufelbachauen.	Gewässerunterhalt
Maßnahme 3 - Verbesserung von Image und Nutzungsintensität der Hallenstrukturen: Jeweilige Objektplanungen bei investiven Initiatoren notwendig.	Hallen sind gewerblich ausgelastet
Maßnahme 1 - Entwicklungsmaßnahme Bahnhofsgelände (vgl. nachfolgender Abschnitt): Städtebauliche Rahmenplanung, Bebauungsplanung, Objektplanung. Durchführung des öffentlichen Weges Altstadt Bahntrasse; Baumpflanzungen an der Bahnhofstraße, Trassenänderung an Einmündung Staatstraße; Renovierung, Umnutzung altes Bahnhofsgebäude	Bahnhofsgelände wurde überplant und mit Einkaufsmärkten bebaut; altes Bahnhofsgebäude soll in 2022 saniert werden

<b>ENTWICKLUNGSKONZEPT 2007</b>	<b>UMSETZUNG/AKTUELLER STATUS</b>
Maßnahme 2 - Sanierung und Umnutzung ehemaliges Bürgerspital, Denkmalschutz	Geplante Sanierung ab September 2021
Maßnahme 3 - Konzept für Hallenstrukturen: Abbruch bei Leerstand oder Unternutzung	Hallen sind gewerblich ausgelastet
Maßnahme 4 - Wegeverbindung Bahnhofsgelände – Sport / Festplatz	Nicht erfolgt
Maßnahme 5 - Wegeverbindung an südlicher Stadtkante	Nicht erfolgt
Maßnahme 6 - Wegeführung zum Marktplatz: Eine attraktive neue Wegeführung bindet den Marktplatz unmittelbar an das südliche Stadtvorfeld. Teilweise ist die Wegeführung vorhanden, teilweise muss sie durch Gebäude gelenkt werden.	Teilweise vorhanden
Maßnahme - Sicherung und Renaturierung der Schaufelbachauen. Freihalten der landschaftlichen Bezüge von der Südkante der Altstadt.	-

Folgende nicht umgesetzte Ziele und Maßnahmen aus dem damaligen Entwicklungskonzept sollten im aktuellen ISEK besonders berücksichtigt werden:

- » Attraktivierung der Nord-Süd-Wegeverbindungen
- » Ausbau und Gestaltung von Wegeverbindungen im Rahmenplangebiet (Südliche Stadtkante, Bahnhofsgelände - Festplatz), Fokus auf die Anbindung der Kompetenzzentren an das Ortszentrum
- » Lückenschluss des erholungsbedeutsamen Fuß- und Radwegenetz von Waldmünchen
- » Vernetzung der Altstadt mit Gewerbestandorten (Bahnstraße, Schaufelbach)
- » Überarbeitung der Wegeführung Marktplatz - südliches Stadtvorfeld



## EVALUIERUNG KONZEPT: LEERSTAND INVERS / IMPLANTATE 2.0

2016 erschien im Rahmen des Moduls „Entwerfen“ der OTH Regensburg und dem Kompetenzzentrum LandUmbau die Dokumentation von zwei Lehrprojekten, die sich mit Leerständen und Objekten mit Sanierungsbedarf im Innenstadtkern beschäftigen. Es wurden zeitgemäße Entwürfe für ein modernes, städtisches Leben in der Kleinstadt Waldmünchen entwickelt. Verschiedene Ansätze wurden entworfen, die teilweise bereits aufgegriffen werden.

### Kreativ Spot

- » Räumlichkeiten für Auszubildende der Technikerschule und für interessierte Gründer
- » Mögliche Räumlichkeiten: Bahnhofsstraße 6, Bahnhofsstraße 1, Schulstraße 2
- » Ansatz wird derzeit nicht weiterverfolgt, Schwerpunkt Jugend und Gründungsgeist sind im ISEK aufgegriffen

### Trenck erleben - Zeitreise durch Waldmünchen historischer Rundgang durch die Stadt

- » Information im „Festspielverein“ in der Schützenstraße 14
- » Ansatz wird in Form der Schattenfiguren weitergeführt
- » Stationen der Studierenden können für diesen übernommen werden

### Holidays in the 60s

- » Urlaub mit besonderem Flair aus den 1960er
- » Mögliche Standorte: Schwanenwirt, Posthotel, Schmidtbräu
- » Tourismus auch aktuell wichtiges Handlungsfeld, Themenhotel nicht geplant

### live and learn

- » Wohn- und Lernort für Schülerinnen und Schüler der Technikerschule
- » Mögliche Standorte: Bürgerspital
- » Ansatz nicht in Umsetzung

### JU-GRENZ (Jugend die Grenzen überwindet)

- » Veranstaltungen und Austausch zwischen Jugendlichen aus Waldmünchen und

### Tschechien

- » Ansatz des überregionalen Austausches ist im ISEK enthalten, Fokus auf alle Altersgruppen

### Infillhäuser

- » Leerstehende Gebäude werden entkernt, äußere Fassade bleibt bestehen
- » Rückgebaute Bereiche als neue Kommunikations- und Begegnungsorte
- » Ansatz wird nicht weiterverfolgt

### Radlhaus

- » DIY-Fahrradwerkstatt mit Events rund um das Fahrrad
- » Möglicher Standort: Schulstraße
- » Ansatz wurde für aufgegriffen

### Trenck 2.0

- » Nutzung der Leerstände als weitere Spielorte der Trenckfestspiele
- » Ansatz wurde aufgegriffen (Maßnahme: Temporäre Nutzungskonzepte für den Leerstand)

### Grenzregion erleben

- » Museum im Bürgerspital über die Grenz-Historie mit Veranstaltungsräumen
- » Ansatz wird derzeit nicht weiterverfolgt

### Spa-Oase

- » Wellness und Gesundheitsförderung im Zentrum
- » Fokus: Touristen
- » Wird derzeit nicht weiterverfolgt

### Synergiehaus+

- » Zweisprachiger, kultureller Vernetzungsort mit Sprachcafé
- » Standort:
- » Wird nicht weiterverfolgt

### Aktiv-Zentrum Waldmünchen

- » Informationen zu Outdoor-Sportmöglichkeiten, eigene Boulderwand und Café
- » Standort:
- » Ansatz soll in Teilen am Jahnplatz realisiert werden

Folgende 5 Objekte wurden mit weiteren Entwürfen näher betrachtet. Die jeweiligen Nutzungsbausteine, die darin enthalten sind, werden in der Tabelle aufgeführt.

<b>SCHWANENWIRT</b>	Wohnen	Dienstleistung	Jugend	Tourismus	Veranstaltung	Handwerk	Kunst/ Kultur	Versorgung
Ein Dorf in der Stadt (Wohnen mit sozialer Infrastruktur)	X							
Workshophouse (Werkstatt, Seminarraum, Küche)		X			X	X		
K2 (Jugendkultur/Tourismus/Kreativszene)		X	X	X	X			
Peripetie (Veranstaltungen, Jugendkultur)			X		X			
Projekt01 (Werkstatt- und Ausstellungsfläche für Künstler)						X	X	

<b>MEINDLANWESEN</b>	Wohnen	Dienstleistung	Jugend	Tourismus	Veranstaltung	Handwerk	Kunst/ Kultur	Versorgung
Kulturhäuser							X	
Jugend- und Kulturhaus			X				X	
Start-Up-Center		X				X		
Collective					X		X	

### BÜRGERSPITAL

	Wohnen	Dienstleistung	Jugend	Tourismus	Veranstaltung	Handwerk	Kunst/ Kultur	Versorgung
Radler-Hotel (mit Fahrradgeschäft und Werkstatt)		X		X		X		
Mieten statt Besitzen (Wohnungen mit Veranstaltungsräumen)	X				X			

### TRECKTRIBÜNE

	Wohnen	Dienstleistung	Jugend	Tourismus	Veranstaltung	Handwerk	Kunst/ Kultur	Versorgung
Rubix Cube (Freispielfläche und Open-Air-Kino: flexible Kombinationen)					X		X	
Mariuzza (ganzjähriger Veranstaltungsort mit Anbindung zur Jugendbildungsstätte)			X		X		X	

### SCHULSTRASSE

	Wohnen	Dienstleistung	Jugend	Tourismus	Veranstaltung	Handwerk	Kunst/ Kultur	Versorgung
Repair-Bar (Werkstatt für Oldtimer mit Showroom, Wohngemeinschaften im Rückgebäude)	X					X		
Mehrgenerationenhaus (verschieden große Wohnungen mit gemeinschaftlich nutzbarer Infrastruktur)	X	X						X
Coming Together (generationenübergreifendes Wohnen mit Tagesbetreuung und KiTa)	X	X						

## FAZIT

Die Durchsicht der Dokumentation zeigt, dass bereits 2016/2017 die Themen Räume für Jugend, Tourismusstandort Waldmünchen, zeitgemäße und intergenerationelle Wohnkonzepte sowie innovative Nutzungskonzepte wie eine Reparaturwerkstatt oder ein Gründerzentrum präsent waren. Auch die Geschichte von Waldmünchen wurde in vielen Entwürfen aufgegriffen. Auch im aktuellen ISEK spiegeln sich all diese Aspekte wider.

Insbesondere die Innenstadtaktivierung kann mit der Konzeption des Schattenfiguren-Spaziergangs gelingen. Ansätze für die leerstehenden Liegenschaften sind den Lupenbetrachtungen in diesem ISEK zu entnehmen. Hier findet sich ebenfalls eine Auflistung über die jeweiligen Nutzungsbausteine, die mit den einzelnen Ideen abgedeckt werden können. Es ist damals wie heute zentral, die Innenstadt wieder mit Leben zu füllen.

**FOLGENDE PERSPEKTIVEN ERGEBEN SICH  
IM BEREICH ORTSBILD UND STÄDTEBAU:**

- » Erhalt des städtischen historischen Charakters
- » Rückbau von Überformungen in der Altstadt
- » Erhalt der Baufluchten in der Altstadt
- » Erhalt des typischen Erscheinungsbildes der Stadt
- » Effiziente Flächennutzung an den Siedlungs-rändern
- » Bewahrung kompakter Siedlungsstruktur
- » Berücksichtigung des Bevölkerungsrückgangs in den zukünftigen Planungen (Vermeidung von Leerständen, kreative Nutzungskonzepte bei Leerständen)
- » Gestaltung des Stadtraumes für alle, Fokus auf Ältere und Familien (Design for All, „agefriendlycities“)
- » Attraktivierung der Altstadt (Gastronomie, Einzelhandel, Außenfläche)
- » Belebung von Leerständen durch Leerstands- und Flächenmanagement
- » Versuch, über Zwischennutzung Leerstand in langfristige Nutzung überzuführen (Fokus kreative Nutzer)

## STÄRKEN

- » Gestaltungssatzung mit detaillierter und ansprechend gestalteter Gestaltungsfibel zur Bewahrung des historischen Ortsbildes
- » Verpflichtende, aber kostenlose begleitende Beratung als Bestandteil der Gestaltungssatzung
- » Portal HEIMATLOFT zur Entwicklung von Immobilien
- » Wegbeschilderungen erleichtern Besuchern die Orientierung
- » Weitestgehender Erhalt städtebaulicher Geschlossenheit der mittelalterlich geprägten Altstadt
- » Aufwertung des Zentrums durch Instandsetzung- und Umnutzungsprojekte wie das Mehrgenerationenhaus

## SCHWÄCHEN

- » Überformungen an historischen Bauten in der Altstadt
- » Zersiedelung an den Rändern
- » Weiterhin Leerstände

# 4

## BETEILIGUNG UND DIALOG



## **AUSWERTUNG DER PLAKATAKTION**

Die WaldmünchnerInnen hatten die Möglichkeit unter dem Motto „Meine Zukunftsvision“, sich am ISEK-Projekt in analoger und digitaler Form zu beteiligen. Hierzu wurden zum einen Plakate an die BürgerInnen versendet, zum anderen konnten sie auch online an der Umfrage teilnehmen. Zudem wurden auch SchülerInnen der Mittelschule Waldmünchens befragt. Im Rahmen der Beteiligungsaktionen konnten die BürgerInnen Waldmünchens ihre Lieblingsorte, den Ortsmittelpunkt, unattraktive und weiter zu entwickelnde Orte benennen und in einer Karte verorten. Insgesamt meldeten sich 24 Personen bei der Online-Umfrage an. Bei der Plakataktion beteiligten sich 162 Teilnehmer, davon 68 SchülerInnen. Es wurden nicht immer alle Fragen beantwortet. Aufgrund der offenen Fragen kamen viele Anmerkungen und Ideen zusammen, die zur Auswertung verschlagwortet bzw. Kategorien zugeordnet wurden. Zudem haben auch SchülerInnen an der Umfrage teilgenommen, die nicht aus Waldmünchen stammen.

## **1. LIEBLINGSORTE DER WALDMÜNCHNERINNEN**

Auf die Frage nach den Lieblingsorten der WaldmünchnerInnen kamen 181 Nennungen im Rahmen der Plakataktion und der Onlineumfrage zusammen. Die Mehrheit der Antworten entfiel auf Naherholungsgebiete (118 Nennungen), von denen sich die meisten außerhalb der Stadt befinden. Innerhalb dieser Kategorie wurde der Naherholungsraum Perlsee – insbesondere auch der Perlseerundwanderweg und die „wilde Seite“ des Perlsees – mit Abstand am häufigsten genannt (59 Nennungen). Auch halten sich BürgerInnen gerne in der Natur der Ortsteile Gibacht, Althütte, Grafenried und Perlhütte auf (12 Nennungen). Weitere Lieblingsorte in Naherholungsgebieten sind: Böhmerwald (8 Nennungen), Fischerbichlerl bzw. Fischerbühl (7 Nennungen), Stadtpark (6 Nennungen), Ölberg (4 Nennungen) und Goldsteig / Böhmerkreuz (3 Nennungen). Hervorgehoben wurde der Erholungswert des Waldes (5 Nennungen) und der Natur (3 Nennungen). Weitere Nennungen kamen nur einmal vor bzw. konnten nicht zu einer Gruppe zusammengefasst werden (8 Nennungen).

# PLAKAT FÜR DIE BÜRGERBETEILIGUNG

DAS PLAKAT ALS GRUNDLAGE DER BETEILIGUNG – VORDERSEITE

## ZUKUNFTS-TRENDS IN DER STADT-ENTWICKLUNG: VORWÄRTS SCHAUEN

ISEK WALDMÜNCHEN | INTEGRIERTE STÄDTETRAUMATISCHE ENTWICKLUNGSKONZEPTE IN DER STÄDTBAUFÖRDERUNG

**HERAUSGEBER**  
Stadt Waldmünchen  
Marktplatz 14 // 93449 Waldmünchen  
poststelle@waldmuenchen.de  
www.waldmuenchen.de

**LEITUNG & KONZEPTION**  
www.die-stadtentwicklung.com

**WIRTSCHAFTSRECHNUNG**  
www.gma.biz

**COOPERATION**  
Büro für Stadtentwicklung  
und Raum

**Tag der Städtebauförderung 2021**



### WOHIN? UND WARUM?

Mit dem Entwicklungskonzept »ISEK« legt die Stadt Waldmünchen die grundlegenden und wichtigsten Ziele sowie Schwerpunkte der Stadtentwicklung für die nächsten Jahre fest.

**MIT IHNEN ZUSAMMEN MÖCHTEN WIR UNSERE STADT FÜR DIE NÄCHSTEN GENERATIONEN WEITERHIN LEBENS- UND LIEBENSWEERT GESTALTEN. DAFÜR IST UNS IHRE MEINUNG WICHTIG, MACHEN SIE MIT!**

### NICHT NUR WIR MENSCHEN ENTWICKELN UNS WEITER, AUCH UNSERE STÄDTE WANDELN SICH UND PASSEN SICH DEN NEUEN HERAUSFORDERUNGEN UNSERER ZEIT AN.

#### 1. GLOBALISIERUNG

Wir leben in einer globalisierten Welt – teilweise ist unser Joghurt mehr um die Welt gereist als wir. Doch in Zukunft werden wir stärker denn je dem Leitsatz »global denken und lokal handeln« folgen. Kreisläufe werden wieder regional gestaltet, um Kontrolle über die Produktion zu erhalten. Trotzdem spielt Vernetzung in allen Bereichen und Ebenen eine Rolle, um Synergien herzustellen. Vor allem regionale Produkte werden immer wichtiger: Sie lassen uns den Wert unserer Agrarlandschaft erkennen und reduzieren unseren ökologischen Fußabdruck.



#### 2. KLIMAWANDEL

Die Themen Nachhaltigkeit und Klimaschutz werden uns in den kommenden Jahren begleiten, um den Auswirkungen des Klimawandels begegnen zu können. In den Städten bedeutet dies, Architektur neu zu denken: Grünfassaden, Bauen mit nachhaltigen Rohstoffen, energieautarke Bauweisen, Frischluftschneisen, oder Blühwiesen. Aber auch regionale Wirtschaftskreisläufe sind essenziell, um ein klimaneutrales Arbeiten und Versorgen zu ermöglichen. Vertical Farming (= vertikale Landwirtschaft) oder Urban gardening (= urbanes Gärtnern) bringen Grün in die Stadt und tragen zu einer Selbstversorgung in den Ballungsgebieten der Städte bei.

#### 3. DIGITALISIERUNG

Gerade die Digitalisierung bietet uns in Zukunft viele Möglichkeiten. Distanzen z. B. zwischen Arzt und Patient werden überwunden. Wir können uns mit allen Menschen auf der Welt vernetzen und austauschen, Ortsgrenzen sind aufgehoben und wir sind überall erreichbar. Gleichzeitig hilft uns die Digitalisierung länger selbstständig zuhause zu leben und unterstützt uns in Form von smarten Apps im Alltag.



#### 4. DEMOGRAPHISCHER WANDEL

Der demographische Wandel wird uns in vielen Bereichen begleiten und lässt unsere Gesellschaft altern. Die Anzahl der Menschen im jüngeren Alter sinkt, während der Anteil der älteren Menschen steigt. Eine altersgerechte und barrierefreie Gestaltung wird immer wichtiger. Gleichzeitig wird dieser alternden Gesellschaft auch mehr Vitalität zugesprochen. Die Silver Society (= Silberne Gesellschaft) verwandelt den Ruhestand in eine neue Lebensphase. Viele möchten sich nun nochmal aktiv in die Gesellschaft einbringen und sich selbstverwirklichen.

#### 5. NAHVERSORGUNG

Unser Einkaufsverhalten verändert sich. Spätestens Corona hat gezeigt, wie wichtig eine funktionierende Nahversorgung ist. Systeme wie Click and Collect werden auch nach der Pandemie in den Innenstädten präsent sein. Einkaufen wann und wo ich will – im Online-Supermarkt. In manchen Orten kommt der Supermarkt oder die Bank auch in Form von mobiler Versorgung vor die Haustüre und hilft so eine flächendeckende Infrastruktur zu gewährleisten.



#### 6. INFRASTRUKTUR

Die Stadt von morgen besticht durch kurze Wege. In der 15-Minuten-Stadt bekommt alles einen quatersähnlichen Charakter. Arbeiten, Wohnen und sich Erholen und das alles in einem 15-Minuten-Radius. Auch Leerstand kann zukünftig eine Chance sein: Übermachten im Schaufenster wie beispielsweise in den Graetzhofen in Wien oder temporäre Zwischennutzungen in Form von Pop Up Stores sind möglich.



#### 7. TOURISMUS

Der Tourismus steht vor einem Wandel. Corona hat gezeigt wie wichtig regionale Erholungsmöglichkeiten sind. Aber immer öfter stehen auch Arbeiten und sich Erholen im Mittelpunkt. Immer wichtiger werden Bereiche bzw. Aspekte, welche die richtige Balance aus professioneller Arbeitsumgebung und Wohlfühlbereichen aufweisen. Auch das Geschäftsmodell Workation – zusammengesetzt aus Work (= Arbeit) und Vacation (= Urlaub) – bedeutet, dass Urlaubsregionen neue Zielgruppen jenseits von Pauschal- und Individualtourismus erreichen und die Urlaubssaison verlängern können. Bei Workation suchen Personen gezielt den Ort auf, um professionelles Arbeitsbedingungen und gleichgerichtete Menschen vorzufinden. Zusätzlich wird auch das touristische Angebot vor Ort geschätzt und genutzt.

#### 8. WOHNEN

Neue Wohnformen wie gemeinschaftliches Co-Living oder genossenschaftliches Wohnen werden in der Zukunft zunehmen. Im Hinblick auf den gestiegenen Flächenverbrauch müssen sich viele Menschen wieder verkleinern. Der Trend geht hin zu Micro Living oder Tiny Houses. Beides Wohnformen mit einem Platzbedarf von gerade einmal 15 bis 40 qm. Diese Wohnformen ermöglichen es, preiswert, in zentraler Lage und mit hohem Komfort zu wohnen. Eine weitere Wohnform, das Temporary Living (= Wohnen auf Zeit), löst sich von der Vorstellung eines ständigen Wohnorts. Pendler sind häufig 5 Tage am Arbeitsort und die 2 restlichen Tage bei ihrer Familie. Manche Arbeitnehmer verzichten sogar auf einen festen Arbeitsort, da man in einer digitalisierten Welt überall arbeiten kann. Sie definieren sich selbst als sogenannte »digitale Nomaden«.



#### 9. ARBEITEN

Corona hat es gezeigt – Arbeiten im Homeoffice ist möglich. Dies wird uns auch in Zukunft bleiben. Trotzdem möchte man sich mit anderen Personen austauschen und gemeinsam Ideen entwickeln. Hier bietet sich die neue Arbeitsweise des Coworking (= Zusammenarbeiten) an. Freelancer, kleinere Startups oder auch digitale Nomaden arbeiten dabei in meist größeren Orten zusammen. Neben einem Arbeitsplatz bieten viele Coworking-Spaces einen Veranstaltungsraum für Menschen und lokale Vereine an.


#### 10. MOBILITÄT

Neben der Mobilitätswende hin zu E-Mobilität wird sich in den nächsten Jahren unser gesamtes Mobilitätsverhalten verändern. Autofreie Zonen werden vielen Menschen immer wichtiger und schaffen mehr Freiraum und Qualität in den Städten. Gleichzeitig ist die Bevölkerung auf eine verkehrliche Anbindung angewiesen. Hier unterstützen Konzepte wie Carsharing, Bürgerbusse oder auch Mitfahrbanke das veränderte Mobilitätsverhalten.





# MEINE ZUKUNFTSVISION






## WO?

**BITTE AUF DER KARTE DIE SYMBOLE EINZEICHNEN // IM NOTIZBEREICH ODER AUF DEM PLAKAT IST PLATZ FÜR IHRE BEGRÜNDUNG**

- ★ Wo befinden sich Ihre Lieblingsorte?  
\_\_\_\_\_
- Wo ist für Sie der Ortsmittelpunkt?  
\_\_\_\_\_
- ! Wo besteht Ihrer Meinung nach Entwicklungsbedarf in Waldmünchen?  
\_\_\_\_\_
- Wo halten Sie sich ungerne auf?  
\_\_\_\_\_

## MEIN WALDMÜNCHNER CHARAKTERBILD

Hier können Sie ein Foto einkleben oder eine Zeichnung erstellen



## WAS?

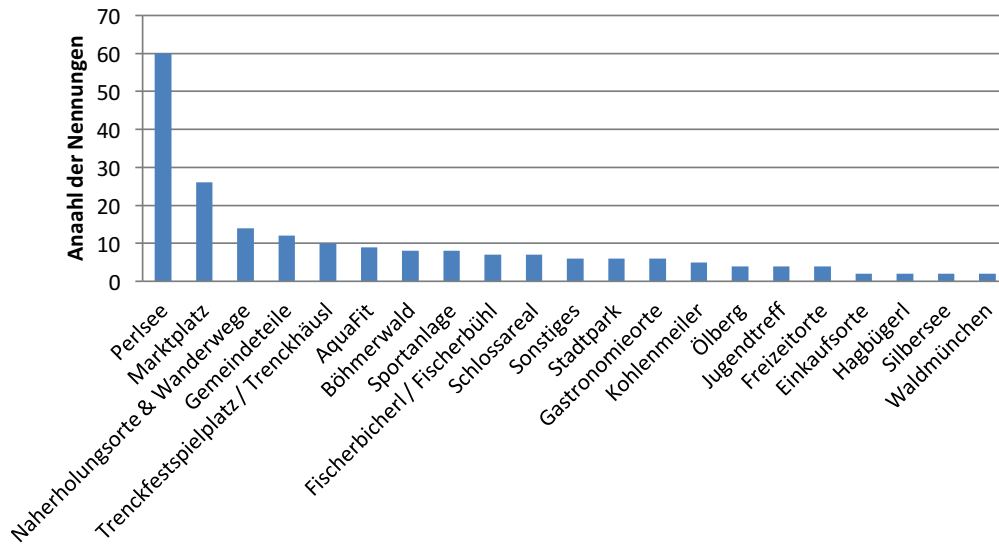
**WELCHE DER ZUKUNFTSTRENDS SIND IHRE »TOP 5« UND SOLLTEN IN DEN NÄCHSTEN JAHREN BEHANDELT WERDEN & WARUM?**

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_
4. \_\_\_\_\_
5. \_\_\_\_\_

VIELN DANK FÜR IHRE MITTLILFE. DAS PLAKAT EINFACH BIS ZUM 22.05.2021 IN DEN RATHAUS-BRIEFKÄSTEN EINWERFEN.

DAS PLAKAT ALS GRUNDLAGE DER BETEILIGUNG – RÜCKSEITE

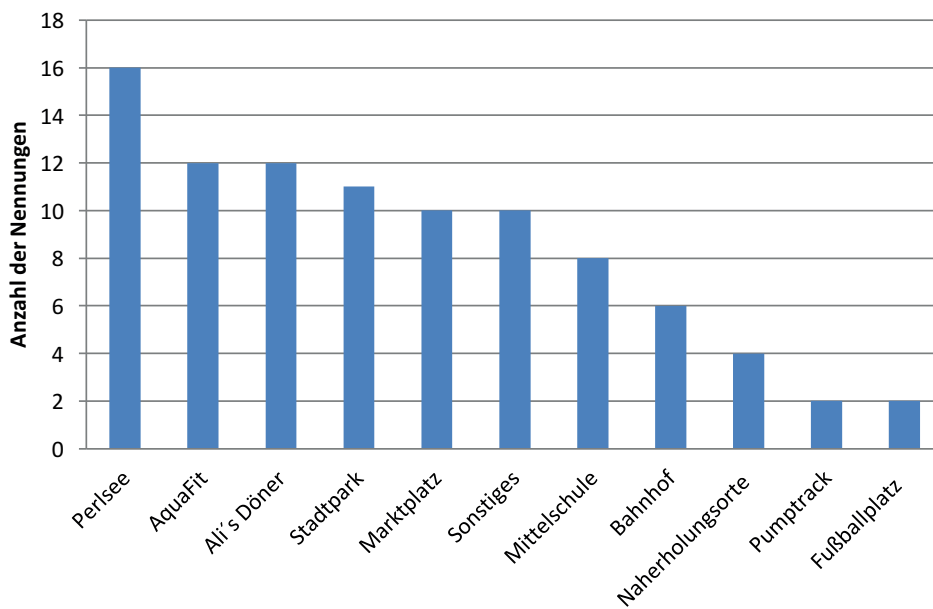
## Lieblingsorte der WaldmünchnerInnen



LIEBLINGSORTE DER WALDMÜNCHNER:IN-NEN (ERGEBNIS AUS ONLINE-BEFragung UND PLAKATAKTION)



## Wo befindet sich dein Lieblingsort?



**KINDER/JUGENDLICHE**

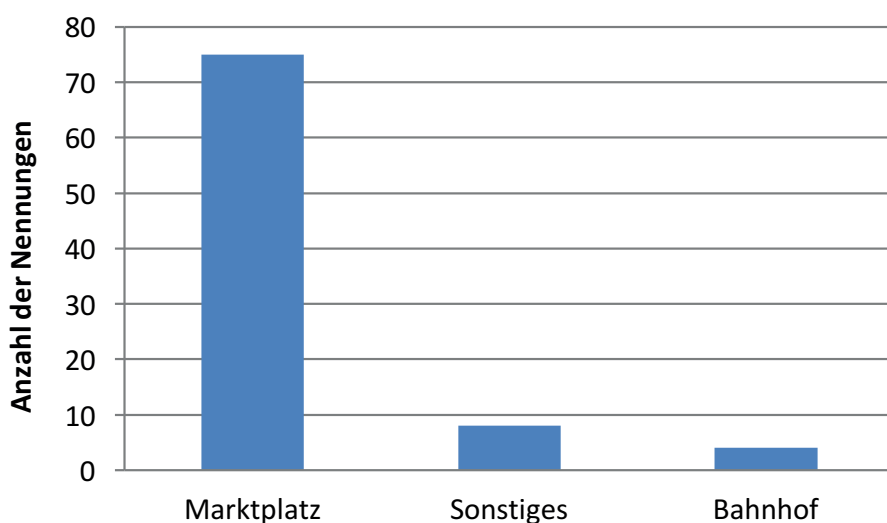
LIEBLINGSORTE DER  
SCHÜLER:INNEN DER  
MITTELSCHULE WALD-  
MÜNCHENS

Im Folgenden eine Auswahl an Kommentaren, die die gewählten Lieblingsorte beschreiben:

- » „Der Kohlenmeiler ist nach Ansicht eines Teilnehmers „wahrscheinlich der schönste Biergarten Bayerns.“
- » „Die Sicht auf die Heimatstadt kurz vor unseren Wäldern ist einfach herrlich!“ (Markierungspunkt nördlich der Krautgasse)
- » „Der Perlsee ist ein wunderbarer Ort zur Erholung, für Sport und für Kinder.“
- » „Am Perlsee kann man zur Ruhe kommen.“
- » „Perlseerundweg + Perlsee = Ruhe, Entspannung“
- » „Wald Richtung Unterhütte / Posthof -> schöne Atmosphäre“

- » „Ölberg, wegen Blick über die Stadt und auf den Böhmerwald“
- » Manche der Teilnehmer verwiesen allerdings darauf, dass an ihren Lieblingsorten noch Entwicklungsbedarf besteht bzw. Verbesserungen vorgenommen werden sollten:
- » „Der Ort am Berghof Gibacht wird als „wohl eher ehemaliger Lieblingsort“ bezeichnet („Es wird viel, viel Geld in diesem Bereich verbaut. All dieses Geld kann ein Wirtshaus geführt von Herrn Wenzel nicht ersetzen. Solche Punkte müssen in Zukunft viel mehr beachtet werden. Warum wird das Wirtshaus nicht von der Stadt gekauft und renoviert. Vielleicht in Verbindung mit einem Wirt oder mit einem Verein.“)“
- » „Perlsee „wilde“ Seite“ leider im Netz als „Hundestrand“ deklariert“

## Wo ist für Sie der Ortsmittelpunkt?



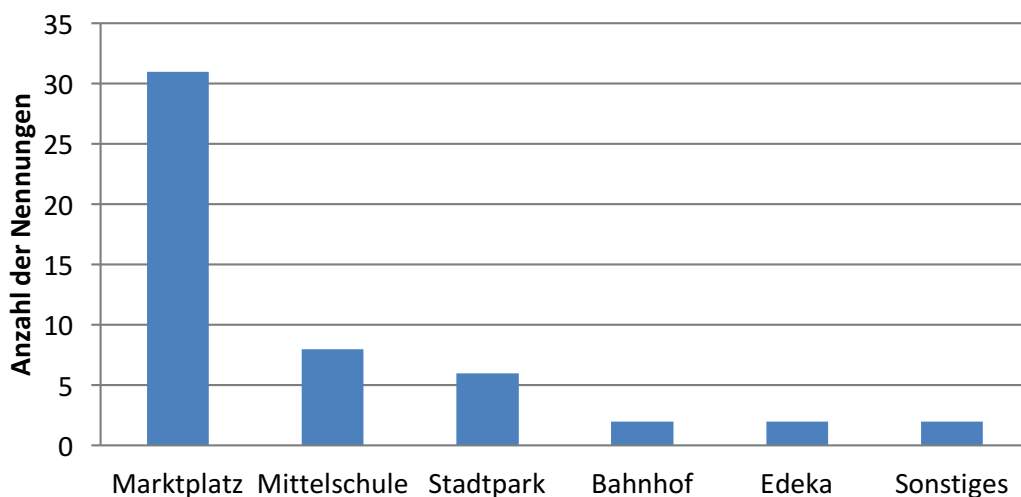
ERWACHSENE

ORTSMITTELPUNKT NACH ANSICHT DER TEILNEHMENDEN BÜRGER:IN-NEN (ERGEBNIS AUS ONLINE-BEFragung UND PLAKATAKTION)

Die Schülerinnen der Mittelschule Waldmünchens setzten ebenfalls den Perlsee an erster Stelle. Es folgen AquaFit, Ali's Dönerladen, Stadtpark und Marktplatz. Auch die Mittelschule („...weil sie modern ist“), der Bahnhof, weitere Naherholungsorte, der Pumptrack und der Fußballplatz wurden als Lieblingsorte benannt. Unter Sonstiges wurden Orte zusammengefasst, die nur einmal genannt wurden (u. a. Schlosshof, Jugendbildungsstätte).

Auch die SchülerInnen der Mittelschule sehen mehrheitlich den Ortsmittelpunkt am Marktplatz („weil es viele Läden gibt“, „weil ich dort essen gehe“, „ich treff mich dort immer mit meinen Freunden“). Wenige Nennungen entfielen auf Mittelschule („weil ich dort zur Schule gehe“), Stadtpark („weil er in der Mitte ist“, „da ist eine schöne Atmosphäre“, „weil es Geschäfte und Lebensmittelläden gibt“), Bahnhof („wegen der vielen Einkaufsmöglichkeiten“, „bei den Läden, weil es am Marktplatz keine Läden mehr gibt“) und den Discounter Edeka („wegen der vielen Einkaufsmöglichkeiten“). Wie die Kommentare zeigen, sind den SchülerInnen vor allem die Einkaufsmöglichkeiten wichtig,

## Wo ist für dich der Ortsmittelpunkt?



ORTSMITTELPUNKT NACH ANSICHT DER TEILNEHMENDEN SCHÜLER:INNEN

### 3. ORTE MIT ENTWICKLUNGSBEDARF

Auf die Frage, „Wo besteht Ihrer Meinung nach Entwicklungsbedarf in Waldmünchen?“ kamen 223 Anregungen im Rahmen der Plakataktion und der Onlinumfrage zusammen. 23 Antworten können der Kategorie Verkehrsinfrastruktur &- führung zugeordnet werden. Mängel liegen in Bezug auf das vorhandene Geh- und Radwegenetz vor (Beleuchtung und Befestigung des Gehwegs zwischen Schule zum Heizkraftwerk, Radweg zw. Polizei / Camping Platz, Gehwege verbreitern für Rollstuhl und Kinderwagen bzw. barrierefreie Gehwege / bessere Beschilderung von Wanderwegen / Radwegen), aber auch in Bezug auf Verkehrslenkung („mehr Einbahnstraßen“, „Tempo 30 Böhmerstraße, besser Einbahnstraße“, „...Chaos rund um die Grundschule eindämmen“, Einbahnstraße wg. Engstelle in Hammerstraße) und Veränderungen in der Verkehrsinfrastruktur („Kreisverkehr“, „Straße links am Bahnhof vorbei, keine Unterführung mehr, ...“, „Straße beim alten Freibad bauen“, „Durchfahrt Sanatorium“, „Verkehrsanbindung“, „Zufahrt oberer Friedhof und Parkplatz bitte zeitgemäß gestalten und ausbauen.“). Gewünscht werden zudem Sharing-Angebote („E-Scooter + Station am Marktplatz“, „Car-Sharing Station am Festplatz“), Schnelladesäulen (mind. 150kw) am Marktplatz und weitere Angebote, die helfen können, den PKW-Verkehr zu mindern („Mitfahrbankerl an mehreren Standorten + App“, „Stadtbusse mit online-Ticket“). Zudem wurde als Gefahrenstelle für Fußgänger und Radfahrer die Kurve Hammerstraße / Fabrikstraße genannt.

Ebenso 23 Nennungen entfielen auf das Perlseeareal. Der Perlsee solle als „Erlebnisraum“ noch ansprechender gestaltet werden. Dies sei auch „[e]lementar für touristische Entwicklung“. Der See habe im Vergleich zum Silbersee viel „Point of interest verloren“. Der Perlsee müsse besser für Veranstaltungen etc. genutzt werden. Bemängelt wird die nicht mehr zeitgemäße Infrastruktur am Badebereich (sanitäre Anlagen, etc.). Auch die Infrastruktur der

Gastronomie sei „sehr veraltet“. Gewünscht wird eine Modernisierung des Strandabschnittes. Zudem sei der See durch Phosphateinträge und das Gebiet um den See durch Müll eintrag verschmutzt. Dadurch sei der Naherholungsraum gefährdet. Folgende Ideen wurden in Bezug auf das Perlseeareal vorgeschlagen:

- » Mehr Sitzgelegenheiten um den Perlsee
- » Mehr Mülleimer
- » Hotel mit Blick auf den See
- » Ausbaus des Strandbades
- » Perlsee sauberer bekommen
- » Gut geführte Gastronomie
- » Öffentlichen Toiletten (auf der wilden Seite des Perlsee) (3 Nennungen)
- » Einfacher Kiosk mit Infostand der Attraktionen auf der wilden Seite
- » Wieder Badeaufsicht durch Wasserwacht
- » Evtl. mehr Parkmöglichkeiten auf der „wilden Seite“ des Perlsees
- » Veranstaltungsplattform
- » Naturbad, Beach Volleyball, Fußballtore, Wasserattraktionen

20 Nennungen entfielen auf die Problematik der Leerstände im Zentrum. Insbesondere wurde auf den Marktplatz und auf das Bahnhofsareal verwiesen („Leerstände schöner alter Häuser (Bahnhof“), aber auch auf die Untere Bräuhausstr. Die Leerstände sollen wiederbelebt werden und den Funktionen Wohnen, Versorgung (bbspw. Drogeriemarkt am Marktplatz) und Gastronomie (Ladenlokale) wieder zugeführt werden.

19 Nennungen benennen ein Defizit an Einkaufsmöglichkeiten, vor allem am Marktplatz. Insgesamt mehr Geschäfte und Sortimentsabdeckung werden gewünscht. Konkret wurde Folgendes vorgeschlagen:

- » Lebensmittelgeschäft am Marktplatz (2 Nennungen)
- » Bäcker am Marktplatz (1 Nennung)
- » Kleine Geschäfte, Kaffee, regionale Produkte / Bauernmärkte und Laden mit regionalen Produkten / Super- oder Regionalmarkt am Marktplatz
- » Drogeriemarkt z. B. dm, Rossmann (6 Nennungen)
- » Bekleidung / Modegeschäft wie H&M

19 Nennungen wurden in der Kategorie Ortsbild/-entwicklung zusammengefasst. Dazu zählen Kommentare, die auf einzelne Orte (Friedhof, Geigant, Stadtwerke, Reitgelände, Stadtsüden, Hammerstraße, Fabrikstraße, Ortseingänge), auf heruntergekommene Areale (Netto) sowie auf renovierungsbedürftige Objekte (generell in der Innenstadt, am Marktplatz, Schützenstraße, Pfarrhaus) verweisen. Zudem wurde vorgeschlagen den Platz vor der Spitalkirche (Fabrikstraße Ecke Bahnhofstraße) als Treffpunkt auszugestalten. Ein Teilnehmer schlug zudem vor, die Gestaltungssatzung Altstadt zu überarbeiten und etwas zu entschärfen, so dass „mehr Wohnraum in der Stadtmitte“ ermöglicht werden kann. „Das könnte junge Menschen anregen hier zu bleiben und den demographischen Wandel in Waldmünchen zum positiven beeinflussen.“

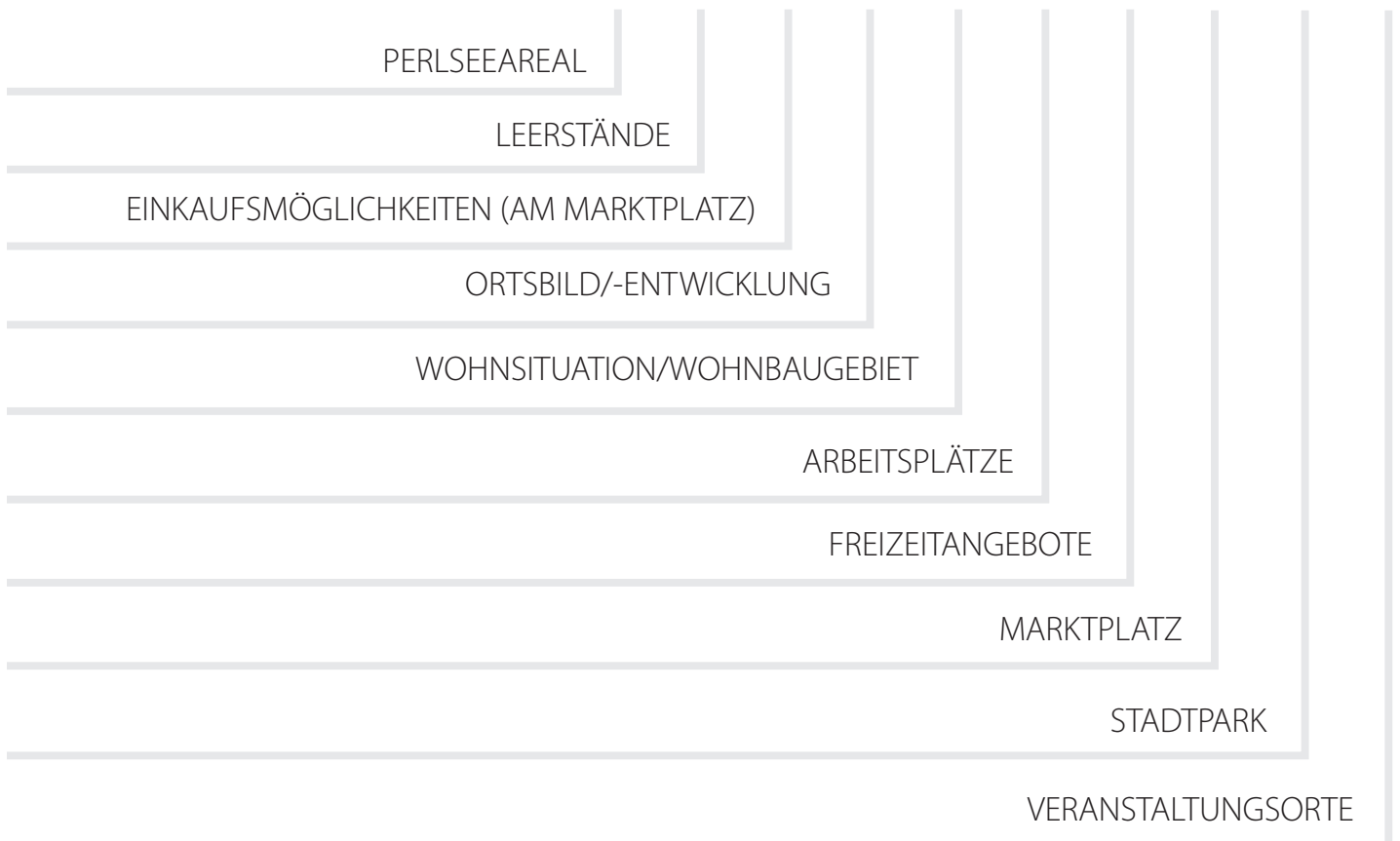
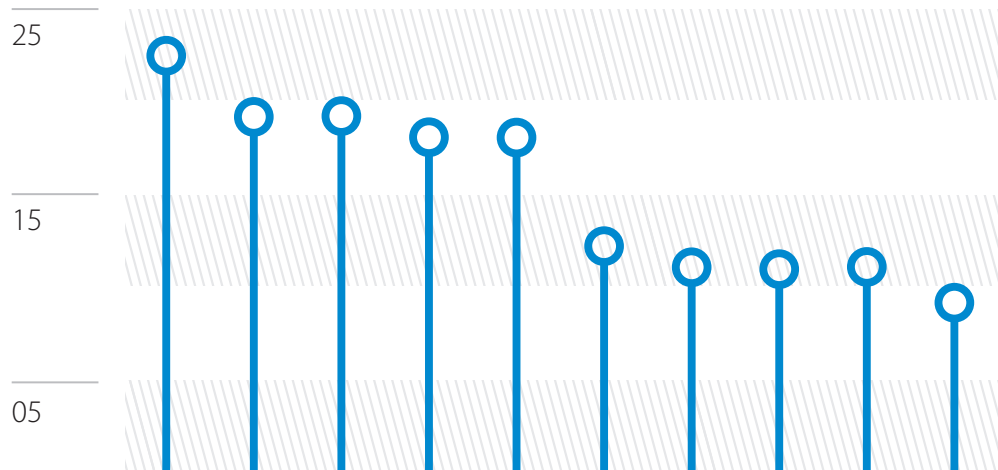
Einige der Teilnehmer wünschen die Ausweisung neuer, bezahlbarer Baugebiete (12 Nennungen), insbesondere für Einheimische und junge Familien (Ortsabrund, Eisenrith-Quartier, Geigant, Gartenstraße). Auch auf die Wohnsituation in der Innenstadt wurde verwiesen.

Entwicklungsbedarf besteht auch auf dem Arbeits- und Wirtschaftsmarkt (12 Nennungen). Waldmünchen braucht Arbeitsplätze (u. a. für Techniker und Ingenieure), auch um junge Menschen in der Stadt halten zu können.

Die SchülerInnen sehen Entwicklungsbedarf insbesondere bei den Freizeitangeboten (mehr Freizeitangebote, Gestaltung Jubi, Freibad, Fitnessstudio) aber auch beim Ausbau des Internets (freies WLAN, WLAN Hotspots, schnelles Internet, Digitalisierung z. B. an der Schule), beim Bahnhofgelände („alt“, neues Café), beim Stadtpark („zu wenige Spielgeräte“) und beim Marktplatz (zu wenige Geschäfte, Kino). Manche der teilnehmenden SchülerInnen wünschen sich McDonalds / Burger King, mehr Lokale und einen Lieferservice wie Lieferando. Die Orte Saubrunnenplatz, TV-Halle (Spital) und die Häuser neben Gasthaus Kamm müssten weiterentwickelt werden, aber auch die Straßen z. B. am Marktplatz müssten „besser“ werden. Gewünscht wurden zudem Zigarettenautomaten und eine Brauerei. Entwicklungspotenzial sehen zwei Teilnehmer auch bei der Mittelschule. Unter Sonstiges fielen Nennungen, die nicht gruppiert werden konnten, u. a. eine bessere Zug- und Busverbindung am Wochenende, Windrad für Stromerzeugung, Perlsee, Gebiet Richtung Althütte, Bauplätze und die Freilichtbühne beim Sportplatz („zugewuchert und sehr dreckig“). Auch ein Angelladen wurde genannt.

# WO BESTEHT ENTWICKLUNGSBEDARF IN WALDMÜNCHEN?

ANZAHL  
DER NENNUNGEN

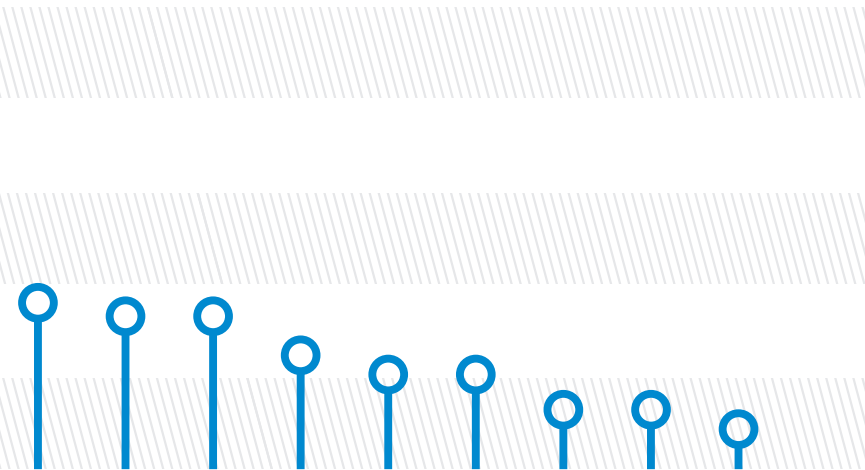






ERWACHSENE

BEREICHE UND ORTE  
MIT ENTWICKLUNGSBE-  
DARF (ERGEBNIS AUS  
ONLINE-BEFragung UND  
PLAKATAKTION)



MEHR GRÜN

INTERNET

GEWERBE

GESUNDHEITSVERSORGUNG

INNENSTADTBELEBUNG

SONSTIGES

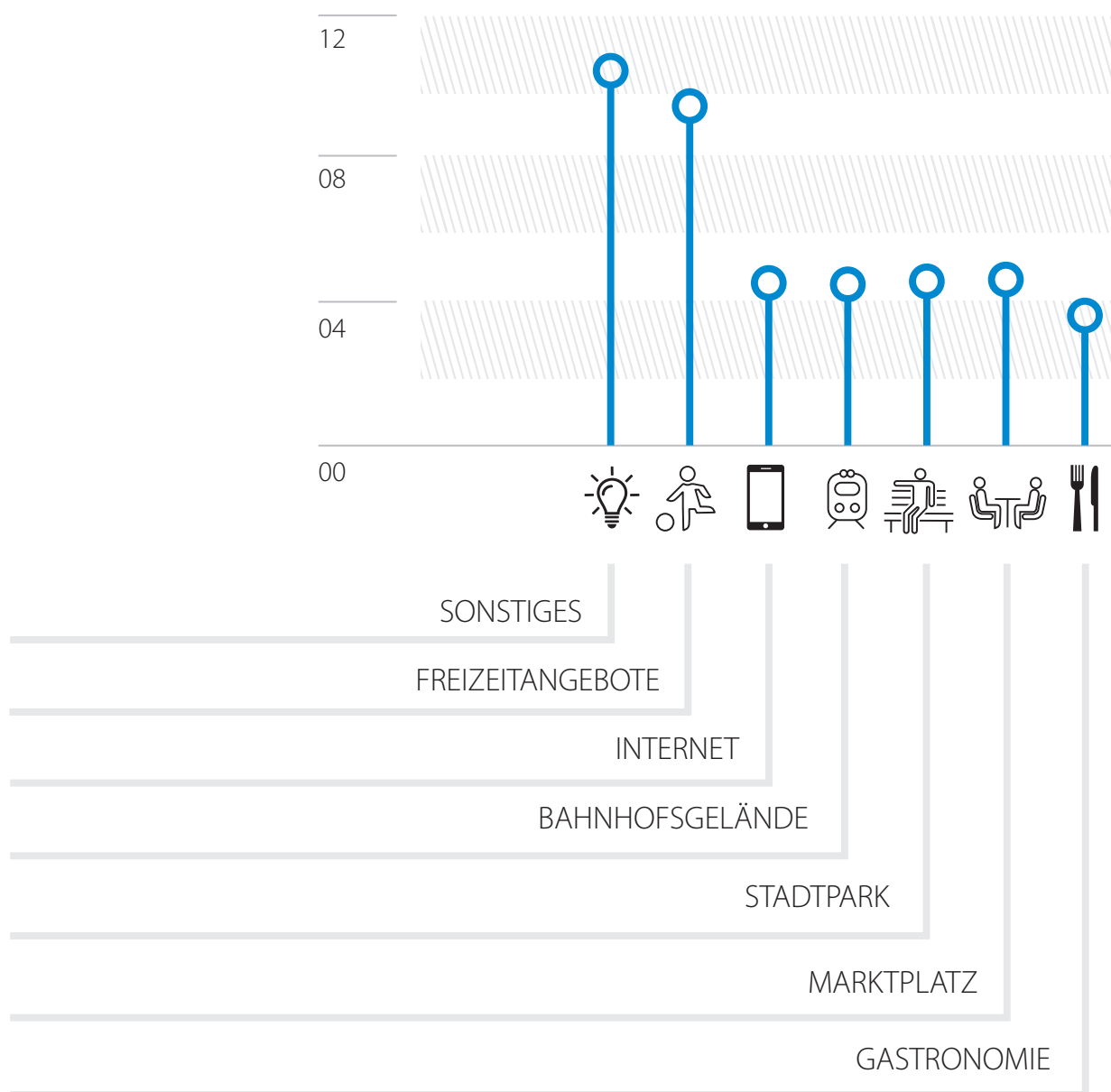
BAHNHOFSGELÄNDE

GASTRONOMIE

NAHERHOLUNG/TOURISMUS AUSBAUEN

# WO BESTEHT ENTWICKLUNGSBEDARF IN WALDMÜNCHEN?

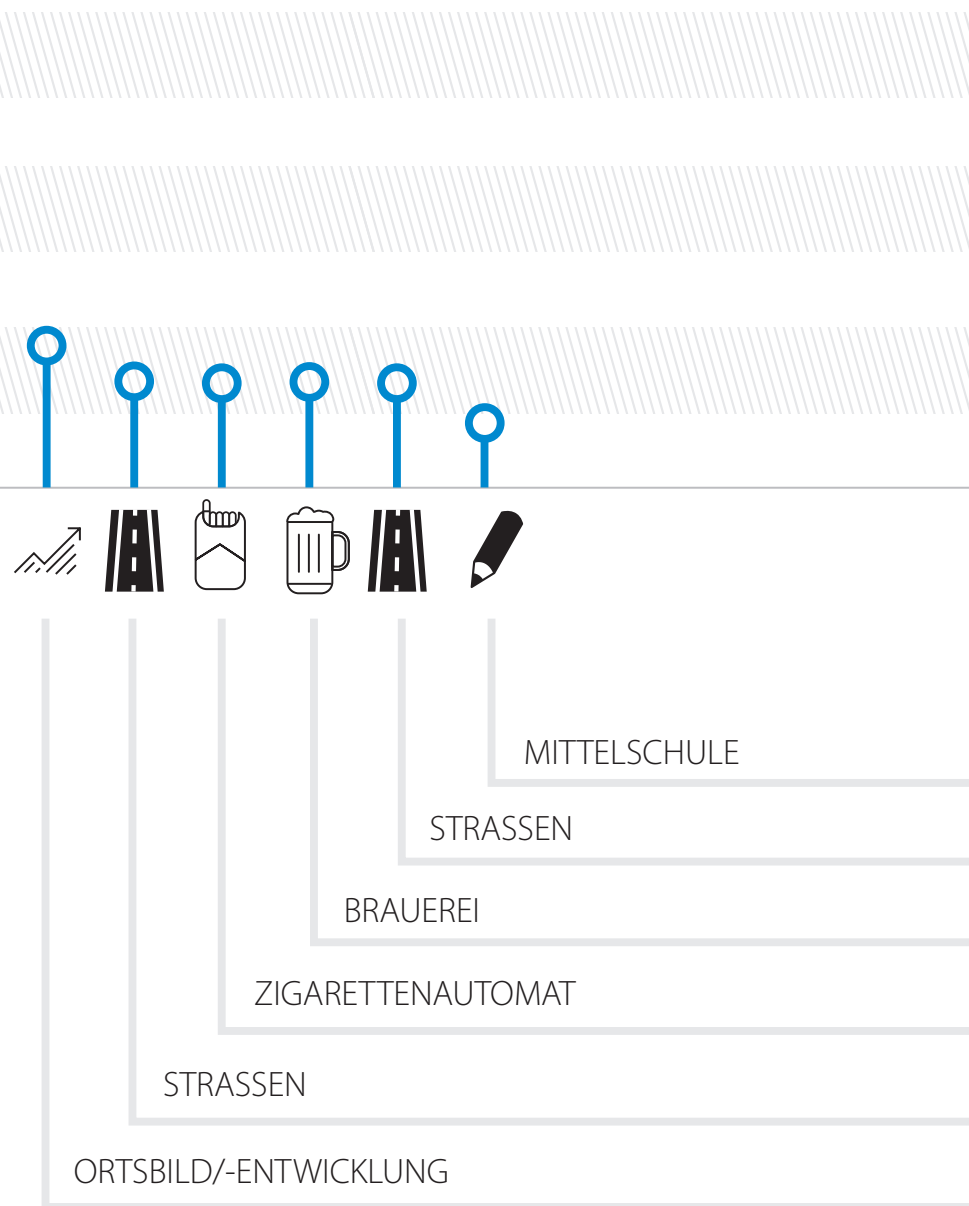
ANZAHL  
DER NENNUNGEN





**KINDER/JUGENDLICHE**

BEREICHE UND ORTE MIT  
ENTWICKLUNGSBEDARF  
NACH ANSICHT DER  
SCHÜLER:INNEN



#### 4. UNATTRAKTIVE ORTE

Zur Frage „Wo halten Sie sich ungern auf“ wurden 76 Kommentare im Rahmen der Plakataktion und Onlineumfrage abgegeben. Unter der Rubrik „Sonstige trostlose / ungepflegte Räume“ wurden 12 Kommentare zusammengefasst. Diese Räume sind u. a. der Jahnplatz, das Umfeld vom Gaubaldhaus, unzulängliche und beschmutzte Lokale, der Bereich zwischen Heiligenfeldklinik und Rewe, Seitenstraßen des Marktplatzes, Seilergäßchen, Schützenstraße und Hammertor. Rund 15 % der TeilnehmerInnen nannten in Bezug auf einen unattraktiven Ort den Bahnhof und sein Umfeld. Mit nur einer Nennung weniger folgt der Stadtpark (10 Nennungen). Auf den Marktplatz entfielen 9 Nennungen. Verkehrsräume, in denen sich teilnehmende BÜRGER:INNEN nicht gerne aufhalten, sind enge „Quartiersstraßen, die von Autofahrern als Schleichwege genutzt werden.“, der Weg zum Netto („...da die Überquerung der Straße sehr gefährlich ist!“), die Bushaltestelle der TV-Halle, die Straße zum Perlsee („...wirkt tot“) und die Regensburger Straße („Vor allem ist die Straße für Fußgänger kaum nutzbar“). Der Breitenwiesweg sehen 7 TeilnehmerInnen als unattraktiven Raum an (ehemalige Posthäuser, „14 Fam. – Häuser“, „...wg. Müll u. Abfällen vor und hinter den Häusern sowie auch auf den Straßen!“). Das Friedhofsviertel bzw. der Friedhof wurde von vier TeilnehmerInnen genannt. Auf den Perlsee entfielen 3 Nennungen, wie auch auf den Saubrunnenplatz. Zwei TeilnehmerInnen finden, dass es solche Orte nicht gibt („Gibt nur schöne Plätze, „So schlimm ist es WÜM nicht, dass man wo nicht hingehen kann!“).

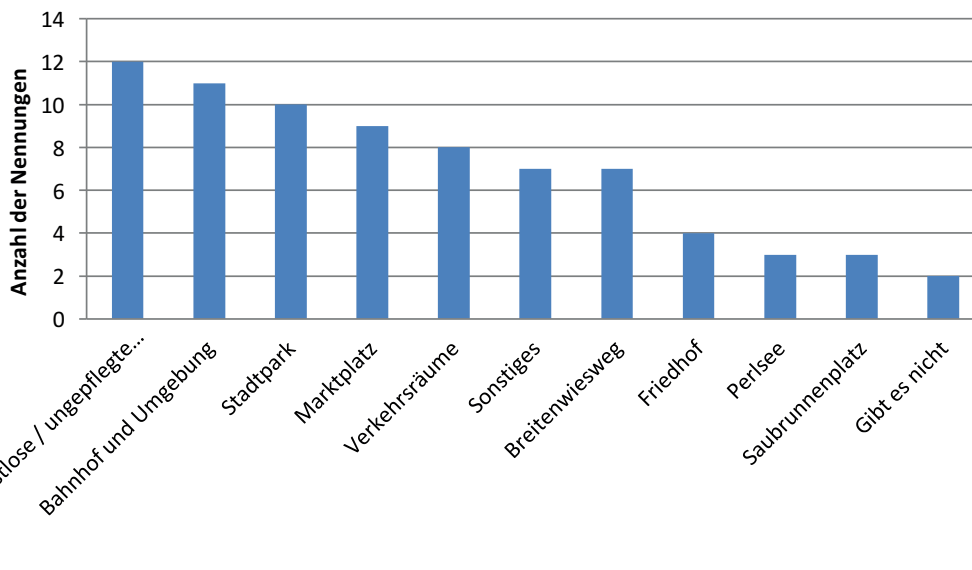
Nicht überraschend nannten einige SchülerInnen die Mittelschule auf die Frage hin, wo sie sich ungerne aufhalten. Als unattraktive Orte werden aber auch der Bahnhof, der Stadtpark, die Freilichtbühne Trenck und der Marktplatz empfunden. Für manche SchülerInnen ist es sogar Waldmünchen. Weitere unattraktive Orte sind nach Ansicht mancher SchülerInnen der Park beim Klinikum bzw. das Klinikum, der Friedhof, das AquaFit und das Jubi.

## Wo halten Sie sich ungern auf?



ERWACHSENE

UNATTRAKTIVE ORTE (ERGEBNIS AUS ONLINE-BEFragung UND PLAKATAKTION)

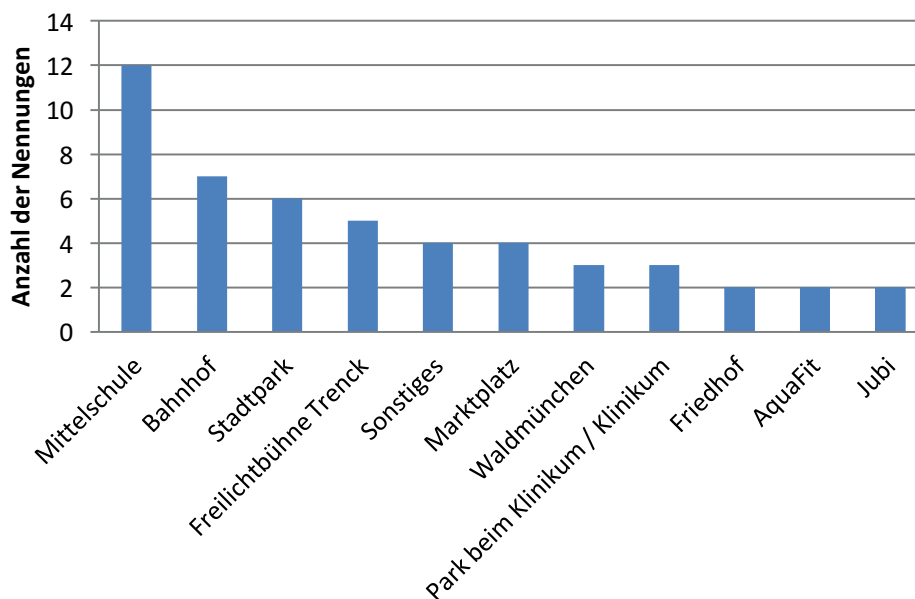


## Wo hältst du dich ungern auf?



KINDER/JUGENDLICHE

UNATTRAKTIVE ORTE NACH ANSICHT DER SCHÜLER:INNEN



# NICHT NUR WIR MENSCHEN ENTWICKELN UNS WEITER, AUCH UNSERE STÄDTE WANDELN SICH UND PASSEN SICH DEN NEUEN HERAUSFORDERUNGEN UNSERER ZEIT AN.

## 10 ZUKUNFTSTRENDS IN DER STADTENTWICKLUNG

### 1. GLOBALISIERUNG

Wir leben in einer globalisierten Welt – teilweise ist unser Joghurt mehr um die Welt gereist als wir. Doch in Zukunft werden wir stärker denn je dem Leitsatz **»global denken und lokal handeln«** folgen. Kreisläufe werden wieder regional gestaltet, um Kontrolle über die Produktion zu erhalten. Trotzdem spielt Vernetzung in allen Bereichen und Ebenen eine Rolle, um Synergien herzustellen. Vor allem **regionale Produkte** werden immer wichtiger: Sie lassen uns den Wert unserer Agrarlandschaft erkennen und **reduzieren unseren ökologischen Fußabdruck**.

### 2. KLIMAWANDEL

Die Themen Nachhaltigkeit und Klimaschutz werden uns in den kommenden Jahren begleiten, um den Auswirkungen des Klimawandels begegnen zu können. In den Städten bedeutet dies, Architektur neu zu denken: **Grünfassaden, Bauen mit nachhaltigen Rohstoffen, energieautarke Bauweisen, Frischluftschneisen, oder Blühwiesen**. Aber auch regionale Wirtschaftskreisläufe sind essenziell, um ein klimaneutrales Arbeiten und Versorgen zu ermöglichen. **Vertical Farming** (= vertikale Landwirtschaft) oder **Urban gardening** (= urbanes Gärtnern) bringen Grün in die Stadt und tragen zu einer Selbstversorgung in den Ballungsgebieten der Städte bei.



### 3. DIGITALISIERUNG

Gerade die Digitalisierung bietet uns in Zukunft viele Möglichkeiten. Distanzen z. B. zwischen Arzt und Patient werden überwunden. **Wir können uns mit allen Menschen auf der Welt vernetzen und austauschen, Ortsgrenzen sind aufgehoben und wir sind überall erreichbar**. Gleichzeitig hilft uns die Digitalisierung länger selbstständig zuhause zu leben und unterstützt uns in Form von smarten Apps im Alltag.



### 4. DEMOGRAPHISCHER WANDEL

Der demographische Wandel wird uns in vielen Bereichen begleiten und lässt unsere Gesellschaft altern. Die Anzahl der Menschen im jüngeren Alter sinkt, während der Anteil der älteren Menschen steigt. Eine **altersgerechte und barrierefreie Gestaltung** wird immer wichtiger. Gleichzeitig wird dieser alternden Gesellschaft auch mehr Vitalität zugesprochen. Die **Silver Society** (= Silberne Gesellschaft) verwandelt den Ruhestand in eine neue Lebensphase. Viele möchten sich nun nochmal aktiv in die Gesellschaft einbringen und sich selbstverwirklichen.

### 5. NAHVERSORGUNG

Unser Einkaufsverhalten verändert sich. Spätestens Corona hat gezeigt, wie wichtig eine funktionierende Nahversorgung ist. Systeme wie **Click and Collect** werden auch nach der Pandemie in den Innenstädten präsent sein. Einkaufen wann und wo ich will – im **Online-Supermarkt**. In manchen Orten kommt der Supermarkt oder die Bank auch in Form von **mobiler Versorgung** vor die Haustüre und hilft so eine flächendeckende Infrastruktur zu gewährleisten.



### 6. INFRASTRUKTUR

Die Stadt von morgen besticht durch kurze Wege. In der **15-Minuten-Stadt** bekommt alles einen quatersähnlichen Charakter. Arbeiten, Wohnen und sich Erholen und das alles in einem 15-Minuten-Radius. Auch Leerstand kann zukünftig eine Chance sein: **Übernachten im Schaufenster** wie beispielsweise in den Graetzhotels in Wien oder temporäre Zwischennutzungen in Form von **Pop Up Stores** sind möglich.



### 7. TOURISMUS

Der Tourismus steht vor einem Wandel. Corona hat gezeigt wie wichtig **regionale Erholungsmöglichkeiten** sind. Aber immer öfter stehen auch Arbeiten und sich Erholen im Mittelpunkt. Immer wichtiger werden Bereiche bzw. Aspekte, welche die richtige Balance aus professioneller Arbeitsumgebung und Wohlfühlbereichen aufweisen. Auch das Geschäftsmodell **Workation** – zusammengesetzt aus Work (= Arbeit) und Vacation (= Urlaub) – bedeutet, dass Urlaubsregionen neue Zielgruppen jenseits von Pauschal- und Individualtourismus erreichen und die Urlaubssaison verlängern können. Bei Workation suchen Personen gezielt den Ort auf, um professionelle Arbeitsbedingungen und gleichgesinnte Menschen vorzufinden. Zusätzlich wird auch das touristische Angebot vor Ort geschätzt und genutzt.

### 8. WOHNEN

Neue Wohnformen wie gemeinschaftliches **Co Living** oder genossenschaftliches Wohnen werden in der Zukunft zunehmen. Im Hinblick auf der gestiegenen Flächenverbrauch müssen sich viele Menschen wieder verkleinern. Der Trend geht hin zu **Micro Living** oder **Tiny Houses**. Beides Wohnformen mit einem Platzbedarf von gerade einmal 15 bis 40 qm. Diese Wohnformen ermöglichen es, preiswert, in zentraler Lage und mit hohem Komfort zu wohnen. Eine weitere Wohnform, das **Temporary Living** (= Wohnen auf Zeit), löst sich von der Vorstellung eines ständigen Wohnorts. Pendler sind häufig 5 Tage am Arbeitsort und die 2 restlichen Tage bei ihrer Familie. Manche Arbeitnehmer verzichten sogar auf einen festen Arbeitsort, da man in einer digitalisierten Welt überall arbeiten kann. Sie definieren sich selbst als sogenannte **»digitale Nomaden«**.



### 9. ARBEITEN

Corona hat es gezeigt – Arbeiten im Homeoffice ist möglich. Dies wird uns auch in Zukunft bleiben. Trotzdem möchte man sich mit anderen Personen austauschen und gemeinsam Ideen entwickeln. Hier bietet sich die neue Arbeitsweise des **Coworking** (= **Zusammenarbeiten**) an. Freiberufler, kleinere Startups oder auch digitale Nomaden arbeiten dabei in meist größeren Orten zusammen. Neben einem Arbeitsplatz bieten viele Coworking-Spaces einen Veranstaltungsraum für Menschen und lokale Vereine an.

### 10. MOBILITÄT

Neben der Mobilitätswende hin zu **E-Mobilität** wird sich in den nächsten Jahren unser gesamtes Mobilitätsverhalten verändern. **Autofreie Zonen** werden vielen Menschen immer wichtiger und schaffen mehr Freiraum und Qualität in den Städten. Gleichzeitig ist die Bevölkerung auf eine verkehrliche Anbindung angewiesen. Hier unterstützen Konzepte wie **Carsharing**, **Bürgerbusse** oder auch **Mitfahrbanke** das veränderte Mobilitätsverhalten.



## 5. ZUKUNFTSTRENDS

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung hatten die Teilnehmer die Möglichkeit aus zehn vorgegebenen Zukunftstrends die nach ihrer Sicht fünf wichtigsten zu wählen, diese in einer Rangfolge nach ihrer Wichtigkeit zu ordnen und dies zu begründen. Teilnehmer der Plakataktion nutzten aber auch die Möglichkeit, nochmals ihre Ideen und Anregungen vorzubringen, die ihrer Ansicht nach wichtig für die weitere Entwicklung Waldmünchens für die nächsten Jahre sein werden.

Im Folgenden werden die Zukunftstrends mit Stichpunkten aus dem Erläuterungstext, der den TeilnehmerInnen die Bedeutung und Inhalte der einzelnen Trends veranschaulichen sollte, nochmals zusammenfassend vorgestellt:

### 1. GLOBALISIERUNG

Leitsatz »global denken und lokal handeln« folgen / Regionale Kreisläufe / Vernetzung / Regionale Produkte / Wert der Agrarlandschaft / Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks

### 2. KLIMAWANDEL

Nachhaltigkeit / Klimaschutz / Auswirkungen des Klimawandels begegnen / Neugedachte Architektur / Grünfassaden / Bauen mit nachhaltigen Rohstoffen / energieautarke Bauweisen / Frischluftschneisen / Blühwiesen / regionale Wirtschaftskreisläufe / klimaneutrales Arbeiten und Versorgen / Vertical Farming (= vertikale Landwirtschaft) oder Urban gardening (= urbanes Gärtnern) / Stadtgrün / Selbstversorgung

### 3. DIGITALISIERUNG

Überwindung von Distanzen / Vernetzung untereinander / Aufheben von Ortsgrenzen / überall erreichbar / Home Office / Hilfe im Alltag durch smarte Apps

### 4.

#### DEMOGRAPHISCHER WANDEL

Altersgerechte und barrierefreie Gestaltung / vitaler im Alter / Silver Society (= Silberne Gesellschaft) / Teilnahme an der Gesellschaft im Alter

### 5. NAHVERSORGUNG

Funktionierende Nahversorgung / Systeme wie Click and Collect / Online- Supermarkt / mobile Versorgung

### 6. INFRASTRUKTUR

Stadt der kurzen Wege / Leerstand als Chance / Zwischennutzungen in Form von Pop Up Stores

### 7. TOURISMUS

Tourismus im Wandel / Corona und Bedeutung regionaler Erholungsmöglichkeiten / Erholung / richtige Balance aus professioneller Arbeitsumgebung und Wohlfühlbereichen / Geschäftsmodell Workation / neue Zielgruppen jenseits von Pauschal- und Individualtourismus

### 8. WOHNEN

Neue Wohnformen wie gemeinschaftliches Co-Living oder genossenschaftliches Wohnen / Weniger Flächenverbrauch / Trend geht hin zu Micro Living oder Tiny Houses / Wohnform des „Wohnen auf Zeit“ / digitale Nomaden

### 9. ARBEITEN

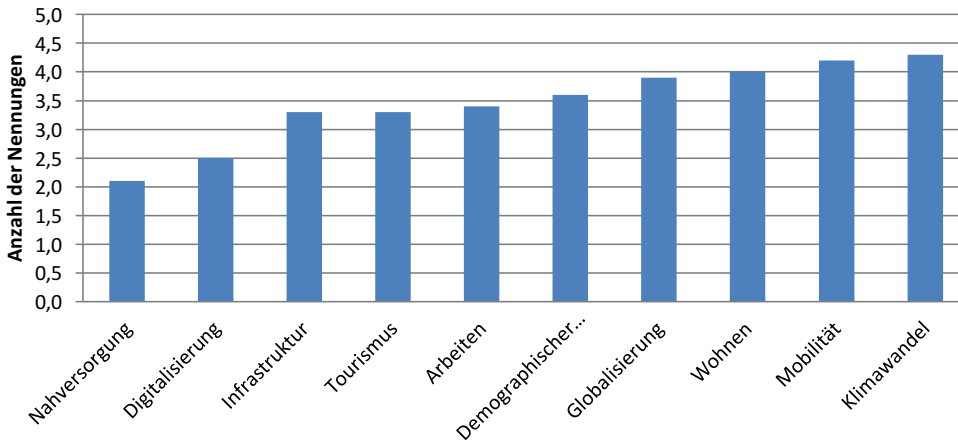
Homeoffice / neue Arbeitsweise des Coworking (= Zusammenarbeiten) / viele Coworking-Spaces mit Veranstaltungsraum für Menschen und lokale Vereine

### 10. MOBILITÄT

Mobilitätswende hin zu E-Mobilität/ Veränderung des Mobilitätsverhaltens/ autofreie-Zonen/Konzepte wie Carsharing, Bürgerbusse oder auch Mitfahrbänke

Die Top 5 der Zukunftstrends, die nach Ansicht der Teilnehmer in den nächsten Jahren behandelt werden sollten, sind Nahversorgung, Digitalisierung, Infrastruktur, Tourismus und Arbeitsplätze.

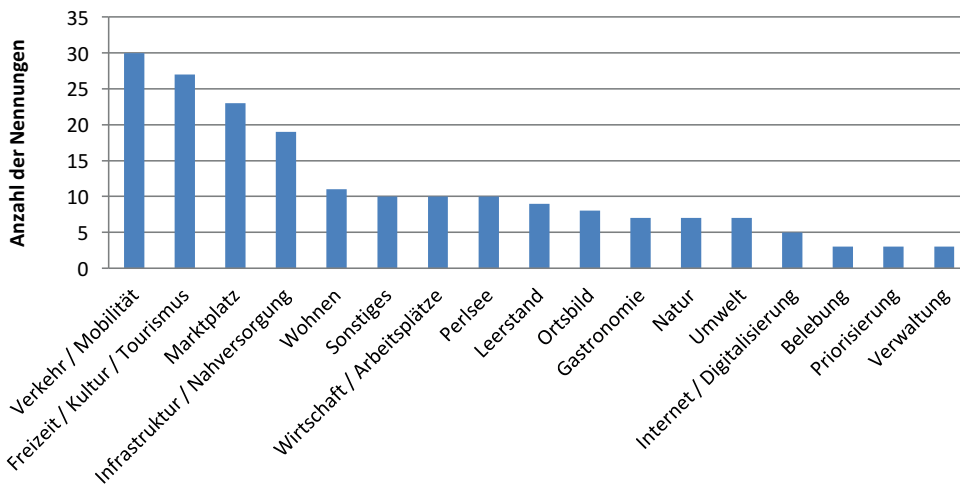
## Welche der Zukunftstrends sind Ihre "Top 5"



ERWACHSENE

ZUKUNFTSTRENDS KATEGORISIERT NACH IHRER BEDEUTUNG (JE NIEDRIGER DIE ZAHL, DESTO WICHTIGER) (ERGEBNIS AUS ONLINE-BEFragung UND PLAKATAKTION, N=48)

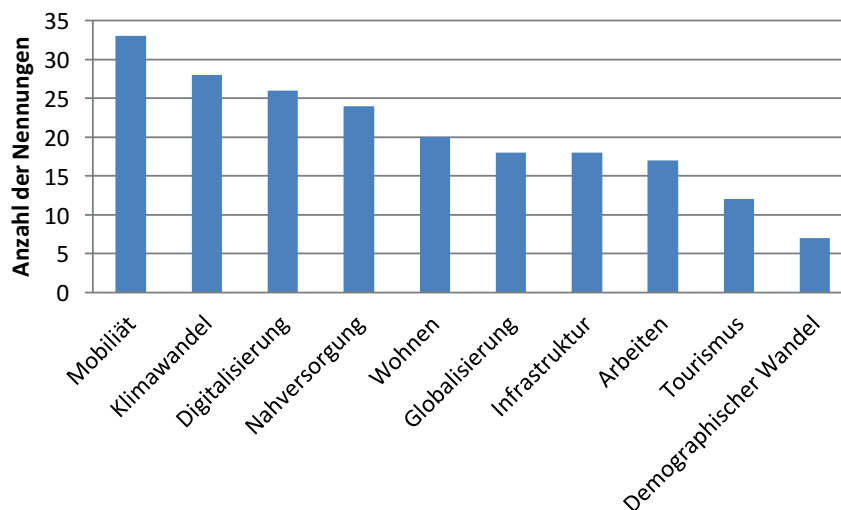
## Welche der Zukunftstrends sind Ihre "Top5"



ERWACHSENE

ÄUSSERUNGEN DER TEILNEHMERINNEN ZUGEORDNET ZU THEMENBEREICHEN (ERGEBNIS AUS PLAKATAKTION)

## Welche der Zukunftstrends sind deine "Top5" (ohne Priorisierung)



KINDER/JUGENDLICHE

WICHTIGSTEN ZUKUNFTSTRENDS NACH ANSICHT DER SCHÜLER:INNEN (OHNE PRIORISIERUNG)



An erster Stelle der Rangordnung steht das Thema Nahversorgung. Zwar ist Waldmünchen gut mit Supermärkten versorgt, aber die Geschäfte und Läden seien weiter zurückgegangen. Gewünscht wird eine Verbesserung der Nahversorgung (Drogerie, Lebensmittel). Das Angebot müsse breiter werden.

An zweiter Stelle rangiert das Thema Digitalisierung. Dies sei wichtig für die Attraktivität als Wohnort (Stichwort: Home Office). Gewünscht wird Glasfaserverlegung und eine bessere Netzabdeckung im Umland von Waldmünchen.

Das Thema Infrastruktur liegt auf dem dritten Platz. Die Innenstadt müsse wieder belebt werden. Sie brauche wieder eine neue Funktion, nachdem ihr durch Auslagerungen die Funktion genommen wurde. „Da kann es nicht nur um Wohnen im Alter gehen.“ Viele Geschäfte sind verschwunden. „Einige verlangen so eine hohe Pacht, so dass man nicht bleiben möchte“. Andere „Geschäfte haben Angst vorm Hochwasser vor allem am Marktplatz (auch die Restaurants)“. Der Marktplatz bilde die Ortsmitte und müsse ein wichtiger Treffpunkt der Bürger sein. Aber er sei ein sehr trostloser Platz geworden – mit Leerständen und ohne bayerischer Gastronomie. Kritisiert wird die neue Gestaltungssatzung. Sie verhindere die Entwicklung in der Innenstadt. Hier werden „Leerstände bewusst in Kauf genommen“. Mehr Ärzte werden gebraucht, neben der guten Versorgung mit Hausärzten brauche man auch Fachärzte wie Kinderärzte.

Das Thema Tourismus erhielt in der Bewertung den vierten Platz. Hervorgehoben wurde die „tolle Landschaft“ – ein Potenzial das vor allem für Radfahrer und Wanderer genutzt werden solle. Das Angebot für Touristen solle allgemein weiter ausgebaut werden. Als Luftkurort habe Tourismus für Waldmünchen einen hohen Stellenwert. U.a. wären auch ansprechendere Online-Auftritte der Stadt und des Aquafits von Vorteil. Auch das Potenzial des Perlsees sei nicht voll ausgeschöpft. Der Perlsee solle eine gut geführte und saubere Gastronomie haben. Auch ein Stadtmarketing-Manager könne helfen, den Bereich Tourismus weiter voranzubringen. Gelobt wurde der Kultursommer.

Den letzten Platz der Top 5 nimmt das Thema Arbeitsplätze ein. „Arbeitsplätze sind das A und O einer Stadt, ohne Arbeit keine belebte Stadt; neue Arbeitsplätze generieren und gleichzeitig vorhandene Arbeitsplätze/Firmen schützen!!!“ Vorgeschlagen wurde Arbeitsstellen besser zu publizieren. Nicht nur Coworking und Homeoffice auch Arbeitsplätze in der Industrie und im Handwerk sind wichtig.

Nach den Top5 folgen im Ranking die Themen demographischer Wandel, Globalisierung, Wohnen, Mobilität und Klimawandel.

Beim Thema Wohnen sei es wichtig, Wohnbestände zentralisiert anzubieten. Wichtig ist die Ausweisung von Baugebieten, die Sanierung und Renovierung von Leerständen im Stadtbereich. In Bezug auf den demographischen Wandel wurde darauf hingewiesen, dass es auch wichtig sei, dass Waldmünchen attraktiv für junge Familien bleibt. Auch dürfen bestimmte Gruppen wie die der Gehörlosen nicht ausgegrenzt werden.

Zusätzlich wurde der freie Platz auf den Posterplakaten genutzt, um eigene Anregungen und Ideen für die Zukunft zu geben und auf Missstände hinzuweisen. Diese Kommentare wurden Kategorien zugeordnet, um die Relevanz und Dringlichkeit bestimmter Themenbereiche zu erfassen.

Die Abbildung zeigt, dass ein Großteil der Äußerungen auf die Themenbereiche Verkehr/Mobilität, Freizeit/Kultur/Tourismus, Marktplatz und Infrastruktur / Nahversorgung entfallen. Dies ist insofern bedeutsam, weil hier insgesamt mehr Nennungen zusammenkamen als bei den vorgegebenen Zukunftstrends. Die meisten der Vorschläge im Bereich Mobilität und Verkehr beziehen sich auf die Förderung des Umweltverbundes:

- » Fußläufigkeit verbessern
- » Zug / Busanbindung verbessern (Anbindung nach Cham verbessern (2 Nennungen))
- » Mehr Fahrradstraßen in Stadtmitte, breitere Fußwege und Radwege

- » Staatsstraßenbegleitender Radweg Geigant – Grub
- » Fahrradweg von Waffenbrunn (Anschluss nach Waldmünchen
- » Gehsteige barrierefrei machen

Zudem wurde der Straßen- und Gehwegzustand bemängelt (4 Nennungen).

Im Bereich Freizeit / Kultur / Tourismus wurde wie bereits unter Frage 3 die Weiterentwicklung des Perlsees als Naherholungsraum genannt (z. B. Bänke am Ufer), aber auch Ideen für weitere Outdooraktivitäten (4 Nennungen): neue Wanderwege, Barfußweg, Obstwanderweg, Handwerkerweg (Holz/Glas, Stein ...Skulpturen), Outdoorfitnessgeräte an Wander- / Radweg, Rollschuh / Skartebahn und Außenschwimmbekken im Aquafit. Auch besteht ein Bedarf nach einem attraktiven Veranstaltungsraum für die BürgerInnen Waldmüchens (8 Nennungen). Die Meinungen über die Festhalle fallen unterschiedlich aus, so soll die Festhalle bestehen bleiben, aber moderner gestaltet werden oder sie soll abgerissen und eine neue Festhalle gebaut werden. Es fehlen auch Freizeitangebote abends, insbesondere für junge Leute (2 Nennungen, u. a. Disco). Zudem müssen auch die Angebote für Touristen weiter ausgebaut werden (6 Nennungen) und die Stadt stärker als Luftkurort vermarktet werden.

Am dritthäufigsten wurde die Situation am Marktplatz genannt und der Wunsch nach stärkerer Belebung des Platzes durch Geschäfte, Gastronomie und Freizeitangebote (Jugendtreff). Auch eine Gestaltung mit Bäumen und Schattenplätzen wurde vorgeschlagen. Zudem müssen die Leerstände am Marktplatz, aber auch in der gesamten Innenstadt beseitigt und umgenutzt werden (günstige Wohnungen, Pop-up-Geschäfte, Museum, seniorengerechtes Wohnen, Senioren-WG, Sozialwohnungen, Kulturräume z. B. Bibliothek, Ausstellungen). Die Infrastruktur- und Nahversorgungsangebote sollen gesichert und erweitert werden: mehr Fachärzte (Internist, Hautarzt, Lungenarzt, Herzspezialist, Hals- und Ohrenarzt), medizinische Ambulanz, Uhren- und Schmuckgeschäft, Kaufhausbelebung,

Drogeriemarkt, Aldi und Einkaufsmöglichkeiten regionaler Produkte / Bioladen.

Der Großteil der Nennungen zum Thema Wohnungen entfallen auf die weitere Ausweisung von Bauland.

Im Bereich Wirtschaft und Arbeitsplätze fallen Nennungen, die eine weitere Industrieansiedlung fordern, aber auch die Förderung von lokalen Start-ups und Lehrstellen. Um Firmen nach Waldmünchen zu holen, könne auch die Gewerbesteuer gesenkt werden.

Weitere Ideen wurden zum Perlsee genannt, um den Naherholungsraum attraktiver zu gestalten: Feuerstellen, wie am Silbersee, für Sauberkeit sorgen (Entmüllung, etc.), Minigolf, Aufwertung der Gastronomie, Kino am See, Ersatzbau für TV- und Turnhalle am Perlsee.

Unter Ortsbild fallen Nennungen, die auf den Sanierungsstau hinweisen und auf mehr Ordnung und Sauberkeit hinweisen.

Die Kategorie Natur umfasst Nennungen mit folgenden Ideen und Wünschen:

- » Erhalt der Landschaft (Flächenfraß,, Flurbereinigung) und Sicherung des Stadtparks
- » Mehr Begrünung im öffentlichen Raum (Kurpark mit Blühpflanzen)
- » Mehr Schattenbäume
- » Grünordnungssatzung
- » Bildung zu Naturthemen (z. B. Bienen)

Wie auch schon im Ranking spielt das Thema Umwelt und Klimawandel eine untergeordnete Rolle. Die Nennungen, die sich auf diesen Themenkomplex beziehen, fordern mehr Begrünung und Auslegung mit PV-Anlagen der Dächer (u. a. von öffentlichen Gebäuden), die Aufwertung des Stadtbaches, die Weiterentwicklung der erneuerbaren Energiegewinnung und nachhaltiges Einkaufen (regionale Produkte, Bioladen, Unverpackt-Laden).

Manchen der Teilnehmer ist es wichtig, dass die Maßnahmen nach ihrer Dringlichkeit priorisiert werden. Erst die bezahlbare Infrastruktur und Daseinsvorsorge müsse sichergestellt werden.

Gastronomieangebote, Digitalisierung / Internetausbau und Belebung der Innenstadt sind Themen, die sich ebenfalls durch die Befragung ziehen.

Die Kategorie Verwaltung umfasst den Hinweis auf den Haushalt der Stadt, weniger Bürokratie vor allem beim Bauen und den Wunsch, Geigant als eigene Gemeinde.

Die teilnehmende Gruppe der SchülerInnen sieht als wichtigste Zukunftstrends Mobilität, Klimawandel und Digitalisierung. Am vierthäufigsten wurde die Nahversorgung genannt, gefolgt von Wohnen, Globalisierung, Infrastruktur und Arbeiten. Tourismus und demographischer Wandel spielen hingegen für die SchülerInnen eine weniger große Rolle.

Manche der SchülerInnen begründeten ihre Entscheidung und nannten Ideen und Anregungen:

- » Nahversorgung: wichtig, weil viele Geschäfte schließen, kürzere Strecken (2 Nennungen), leichter zu erreichen für Jugendliche, mehr Einkaufsmöglichkeiten wie DM, click and collect, , mehr Läden in der Umgebung, regional, online shopping / Online Supermarkt
- » Digitalisierung: wichtig, weil Austausch mit Menschen, bessere WLAN Verstärkung an verschiedenen Orten(2), überall WLAN, besseres und schnelleres Internet (3), mehr Tablets für Schulen, Glasfaserkabel (2), moderne Schulen, modere Feuerwehr
- » Arbeit: kürzere Arbeitswege, mehr Arbeitsplätze, Coworking, Home-Office (2 Nennungen)
- » Mobilität: Zug und Busverbindungen/ mehr Busse (6 Nennungen), leichtere Fahrten und angenehmere Abfahrzeiten, in Dörfern etwas anbieten z. B. Bus, E-Roller, neues Fahrzeug für die FFW Waldmünchen Car Sharing, mehr Taxis

- » Klimawandel: wichtig für die Welt, „Die Erde soll lang erhalten bleiben, weshalb man sich darum kümmern muss.“, „betrifft nicht nur uns, sondern alle!“, damit Tiere geschützt werden, vertikal farming, urban gardening, , grüne Stadt, mehr Grünfassaden, nicht mehr so viele Abgase produzieren
- » Wohnen: mehr Wohnungen z. B. Wohnhaus, eigenes Haus
- » Globalisierung: regionale Produkte (2) unsere Agarlandwirtschaft stärken (2)
- » Demographischer Wandel: Silver Society
- » Infrastruktur: „da dies in kleineren Städten oft noch ein Problem ist“, bessere Straßen (3), Übernachten im Schaufenster
- » Tourismus: Erholungsmöglichkeiten



INSBESONDERE IM RAHMEN DER PLAKATAKTION ZEIGTE SICH EIN STARKES INTERESSE DER TEILNEHMENDEN BÜRGER:INNEN DARIN, DASS IHR ORT WEITERENTWICKELT UND FÜR DIE NÄCHSTEN JAHRE FIT GEMACHT WIRD.

VIELE VERSCHIEDENE IDEEN, ANREGUNGEN UND KRITIKEN KAMEN DABEI ZUSAMMEN. ZWEI GROSSE THEMEN, DIE SEHR HÄUFIG GENANNT WURDEN, SIND DER NAHERHOLUNGSRAUM PERLSEE UND DER MARKTPLATZ ALS ORTSZENTRUM. FÜR BEIDE RÄUME WIRD EIN GROSSES ENTWICKLUNGSPOTENZIAL GESEHEN. BESONDERS FÜR DEN MARKTPLATZ BESTEHT DRINGENDER HANDLUNGSBEDARF. AUCH ZEIGEN SICH UNTERSCHIEDE IN DEN ANTWORTEN ZWISCHEN DEN BEFRAGTEN SCHÜLER:INNEN UND RESTLICHEN TEILNEHMER:INNEN. FÜR DIE JUNGEN MENSCHEN IST KLIMAWANDEL EIN WICHTIGES ZUKUNFTSTHEMA.



## IMPRESSIONEN DER SCHAUFENSTER-AUSSTELLUNG

Im Anschluss wurden die Plakate im Schaufenster des früheren Edeka-Marktes präsentiert. Gemeinsam mit einer Schulklasse der Mittelschule Waldmünchens wurde dieses ansprechend gestaltet und regt die vorbeikommenden Besucher zum Mitdenken und Verweilen an.



## WORKSHOP AM 14.10.21 MIT DEM STADT-RAT WALDMÜNCHEN

Die abendliche Veranstaltung zur Erarbeitung zukunftsfähiger Visionen und nachvollziehbarer Denkanstöße, umfasste knapp 3 Stunden. Ziel war es, eine möglichst kreative und spielerische Auseinandersetzung des Stadtrats mit der Stadt Waldmünchen zu erleben.

Aufgeteilt auf zwei sich zwischenzeitlich abwechselnde Stationen unterschiedlicher Maßstabsebenen und Betrachtungsperspektiven, wurde der Abend begleitet von der zwei Fachplanungsbüros der STADTENTWICKLER und der GMA.

Aus einem Sammelsurium unterschiedlichster Materialien, allerlei Bastelequipment und Beispielimpressionen zum Inspirieren lassen, ausschneiden und aufkleben, entwickelte sich rasch ein Spielplatz begeisterter Neuplaner.

Neben vorangehender Bürgerbeteiligungen und öffentlicher Jugendaktionen und der Schaufenstergestaltung einer leerstehenden Ladenfront sollte dieser Workshop vor allem die eigene Sichtweise der Teilnehmer auf ihren Ort spielerisch schärfen.

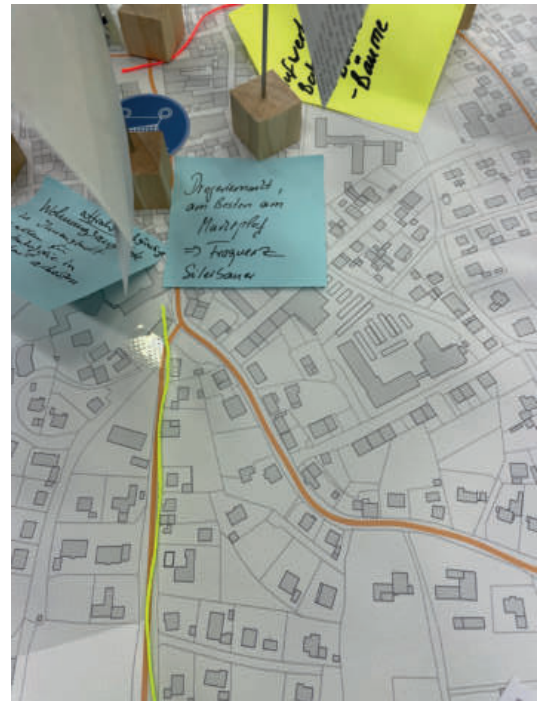
Während einer anschließende und den Abend zusammenfassenden Abschlussrunde hatten alle Teilnehmer nochmals die Möglichkeit ihre eigens herauskristallisierte Essenz des Abends zu resümieren.



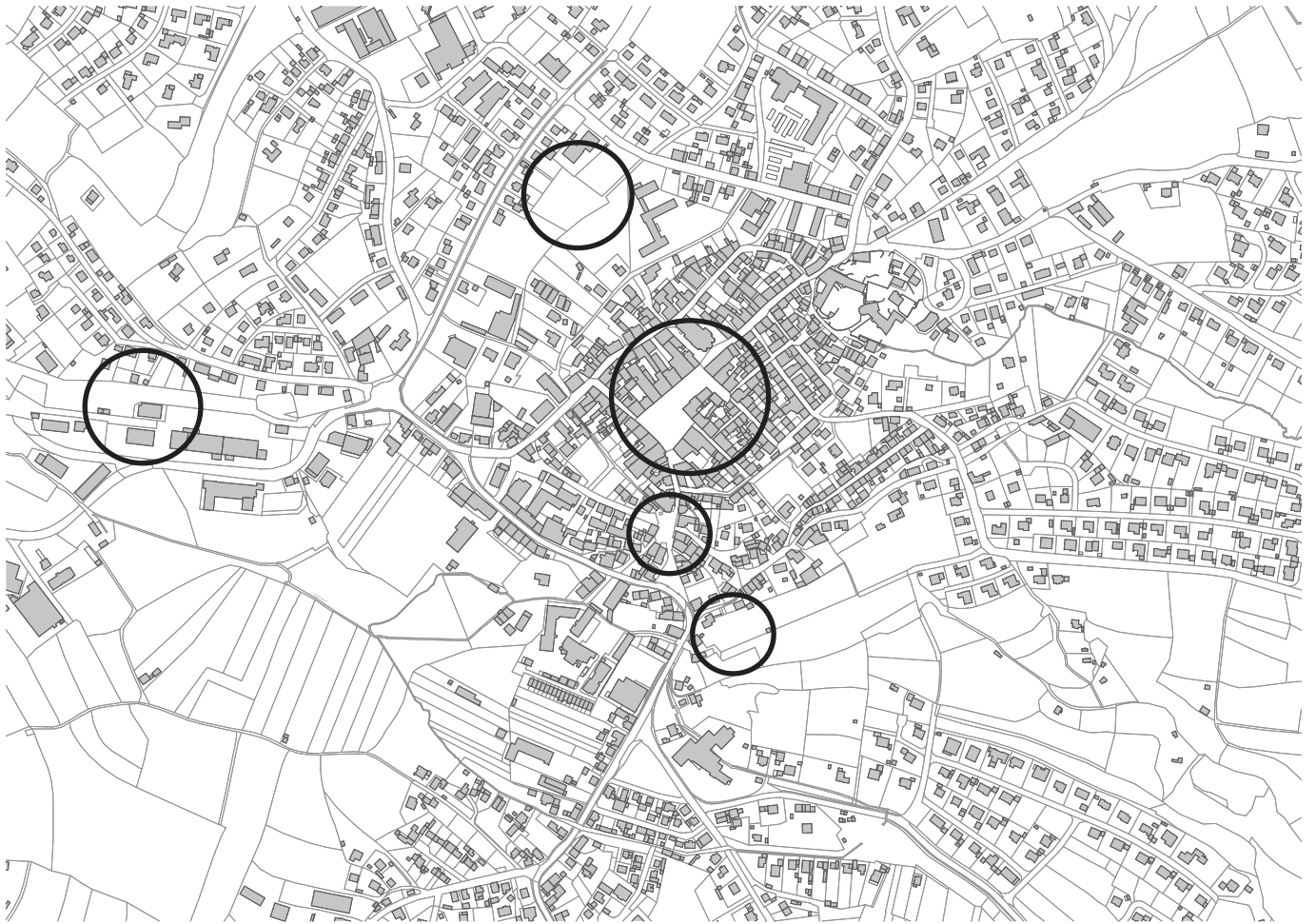








In der ersten Maßstabsebene von 1:2.000 wurde der großflächige Landschafts- und Stadtraum in und um die Stadt Waldmünchen betrachtet. Obwohl das Hauptaugenmerk auch hier auf der Ortsmitte gelegt wurde, setzten sich die Teilnehmer vor allem mit der Wechselbeziehung zwischen Ort und Persee als Freizeit- und Tourismusschlüsselstelle auseinander. Auch die Anbindung an den Landschaftsraum als ortsbildprägendes Merkmal oder der Ausbau des öffentlichen Verkehrsnetzes wurden hier betont.



Als zweite Station lag der Fokus auf dem Kernbereich von Waldmünchen. Im Maßstab von 1:200 wurden vor allem der Marktplatz, der Bahnhof und der Stadtpark betrachtet. Wie könnte man den Verkehr entschleunigen? Wo bietet man Räume für Kultur und Entspannung? Benötigt man neue, moderne und preiswerte Übernachtungsmöglichkeiten?



Folgende Aspekte wurden im Workshop bezüglich einzelner Orte festgehalten:

- » Gartenstraße: Potenzial für Radweg im Zuge der E-Mobilität
- » Friedhofsweg: Wohlfühlatmosphäre mit Sitzgelegenheiten und Grün schaffen, Barrierefreiheit bei zukünftigen Planungen berücksichtigen (Bodenbeschaffenheit)
- » Bereich Marktplatz: Steigerungspotential z. B. durch Sitzgelegenheiten, überdachter Stand für Informationsbroschüren für Touristen, Veranstaltungen weiter etablieren z. B. den Kultursommer; Bauliche Maßnahmen: multifunktionale Kultur-Bühne,
- » Stadtpark: Wichtiger Naherholungsraum, Ergänzung durch Boulderwand möglich
- » Innenstadtachse: aus Sicht der Themen Erholung, Verkehr, Mobilität und Städtebau hoher Stellenwert

Folgende Aspekte wurden im Workshop bezüglich der Themenfelder im ISEK besprochen:

- » Thema Mobilität und Verkehr: Verbesserungen durch autonomes Fahren, Pendlerbusse, bessere Fahrradverbindungen und Querverbindungen schaffen
- » Thema Lage und planerische Rahmenbedingungen: Grenznahe und länderübergreifende Zusammenarbeit soll sich auch im Stadtbild

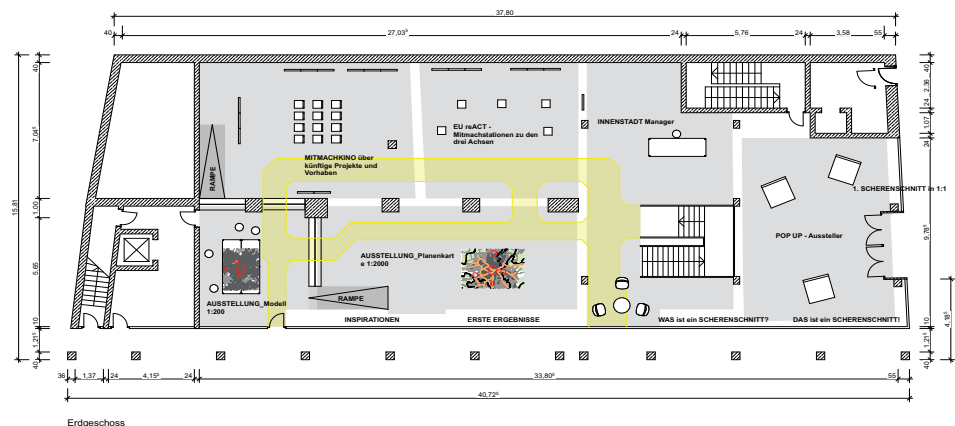
widerspiegeln

- » Thema Wohnen und Wohnungsangebot: Weitere Wohngebiete in den Außenbereichen ausweisen, flächensparendes Bauen
- » Thema Einzelhandel und Gewerbe: Potenzial in der Innenstadt weiter nutzen, weitere Gewerbeflächen ausweisen und kompakte Raumstruktur schaffen, zusammenhängende Flächen zu entwickeln
- » Thema Tourismus und Freizeit: Synergien zum Nachbarland Tschechien nutzen, Waldmünchen als Einkaufsstadt und Urlaubstadt entwickeln, naturräumliche Qualitäten sollen besser dargestellt werden, Fokus auf Slow-Tourismus

Fokus Leerstände im Innenstadtbereich:

Das Kaufhaus Reitmeier hat Priorität 1 bei der Umnutzung, eine Mischung aus Café mit saisonaler Küche ist denkbar. Als temporäre Zwischennutzung soll es als Ausstellungsraum und Denkwerkstatt für die Bürgerinnen und Bürger dienen, die sich somit auch aktiv in die Konzeption zur Raumaktivierung einbringen können

In der interaktiven Ausstellung kann man gemäß des Stadtratsworkshop gemeinsam Ideen für die Stadt Waldmünchen entwerfen und kreativ werden. Eine erste Skizze zum Aufbau wurde bereits angefertigt.



KONZEPTION AUSSTELLUNG

## AUFBAU DER STADTWERKSTATT UND WORKSHOP AM 28.05.22 MIT DEM STADTRAT WALDMÜNCHEN

Im Rahmen der Erarbeitung des ISEK hat sich mit den Sonderprogrammen EU-REACT als auch dem Sonderfond „Innenstadt beleben“ 2021 / 2022 die Möglichkeit ergeben die Stadtwerkstatt in den aktuellen Kaufhausleerstand umzusetzen.

Das Fachplanungsbüro hat hierfür die Beteiligungselemente des Stadtratsworkshops von November 2022 wieder aufgebaut.

Best Practice Beispiele bieten eine erste Motivationsstation dargestellt und bieten mit der Scherenschnitt-Station die Möglichkeit als Bürger an einem ersten Sofortbaustein für die Innenstadt mitzugestalten.



## BÜRGERWERKSTATT IM REITMEIER

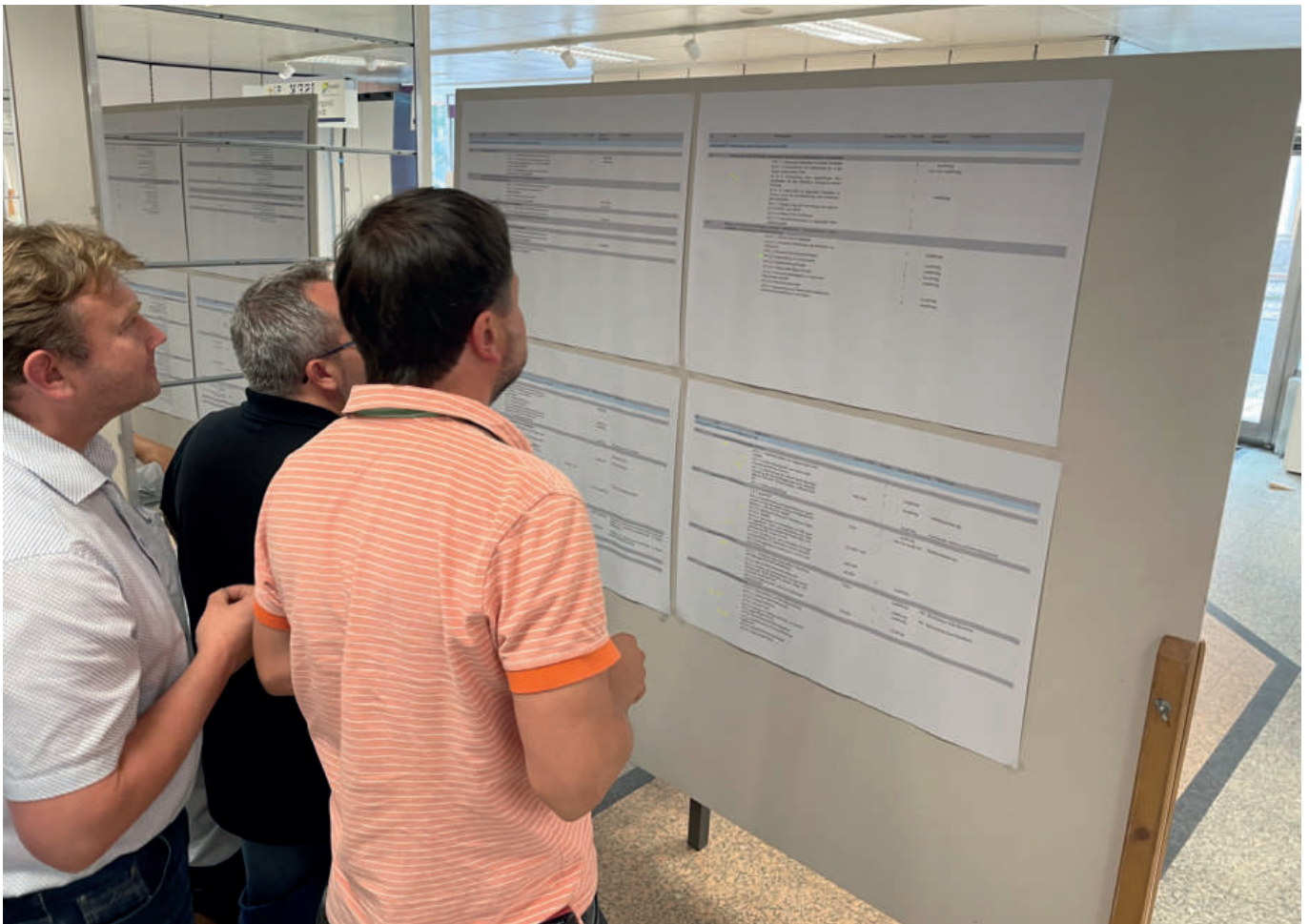
Seit dem 20.06.2022 bietet die Stadtwerkstatt Vereinen und Vereinigungen Informationsveranstaltungen sowohl am Nachmittag aber auch in den Abendstunden an.

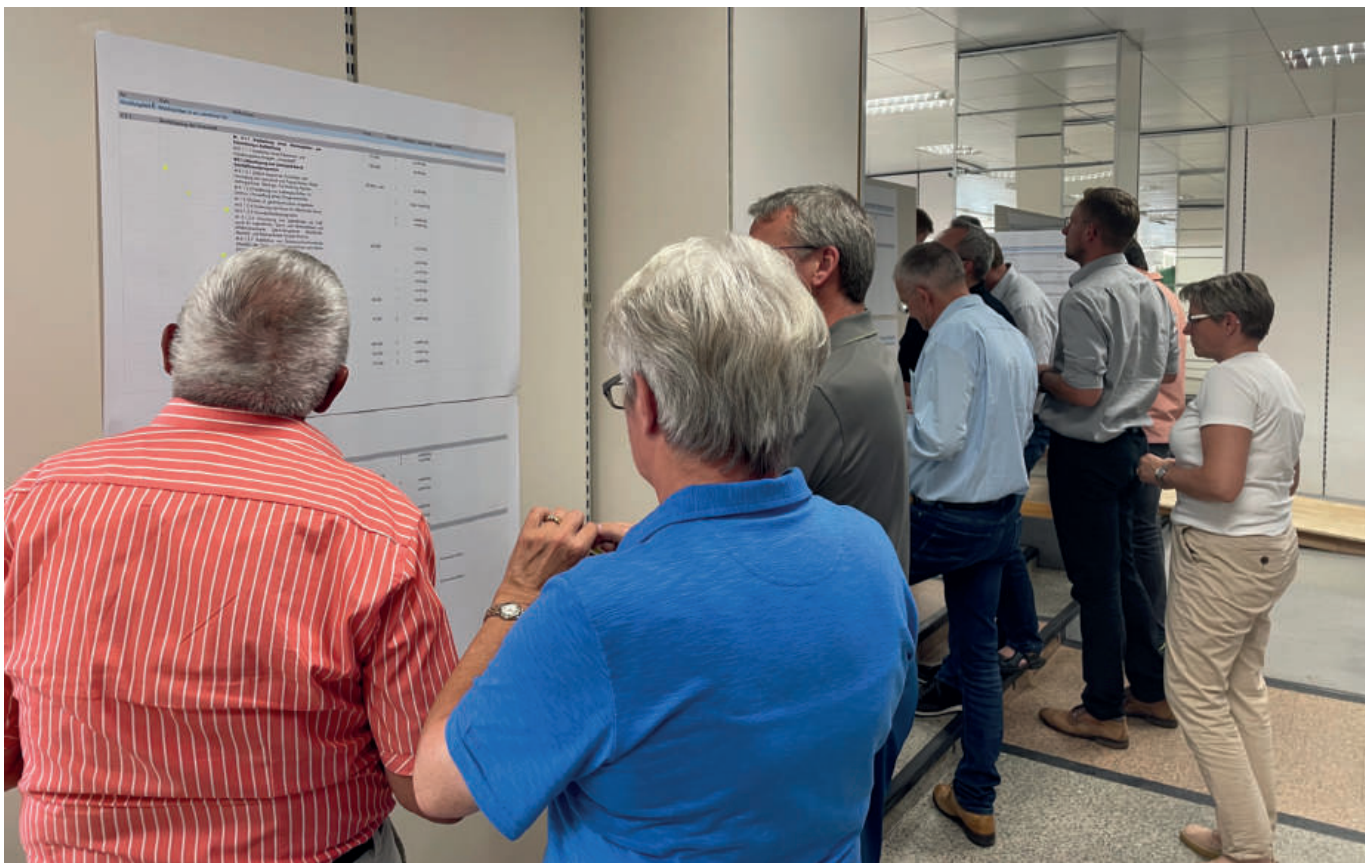
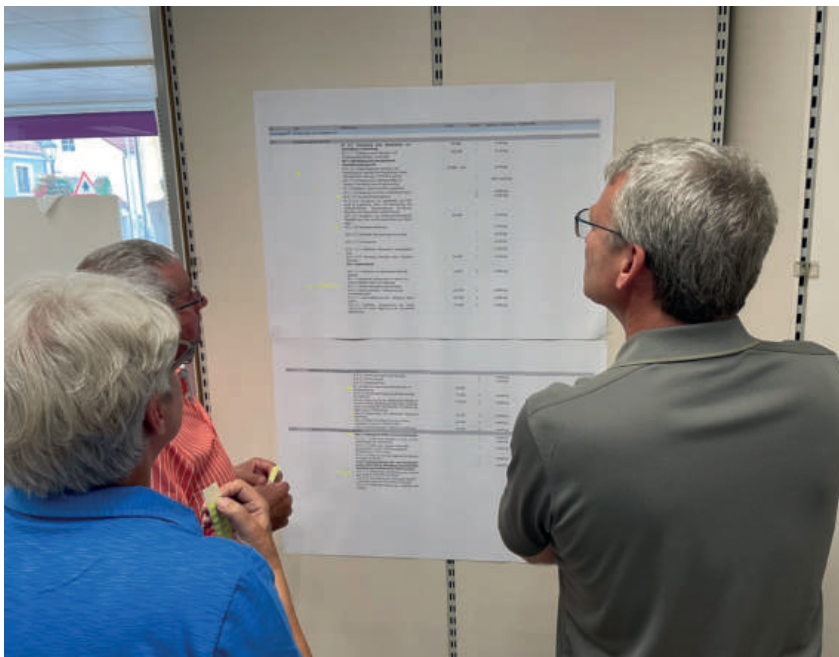
Beispielsweise einen Infonachmittag für die Frauenunion der CSU und der KAB, Waldmünchen oder Ausrichtung eines Info-Nachmittages für den Seniorenbeirat und die Senioren in Waldmünchen am 01.07.2022, verbunden mit einem Gesangsnachmittag.



## **ABSCHLUSSWORKSHOP AM 01.08.22 MIT DEM STADTRAT WALDMÜNCHEN**

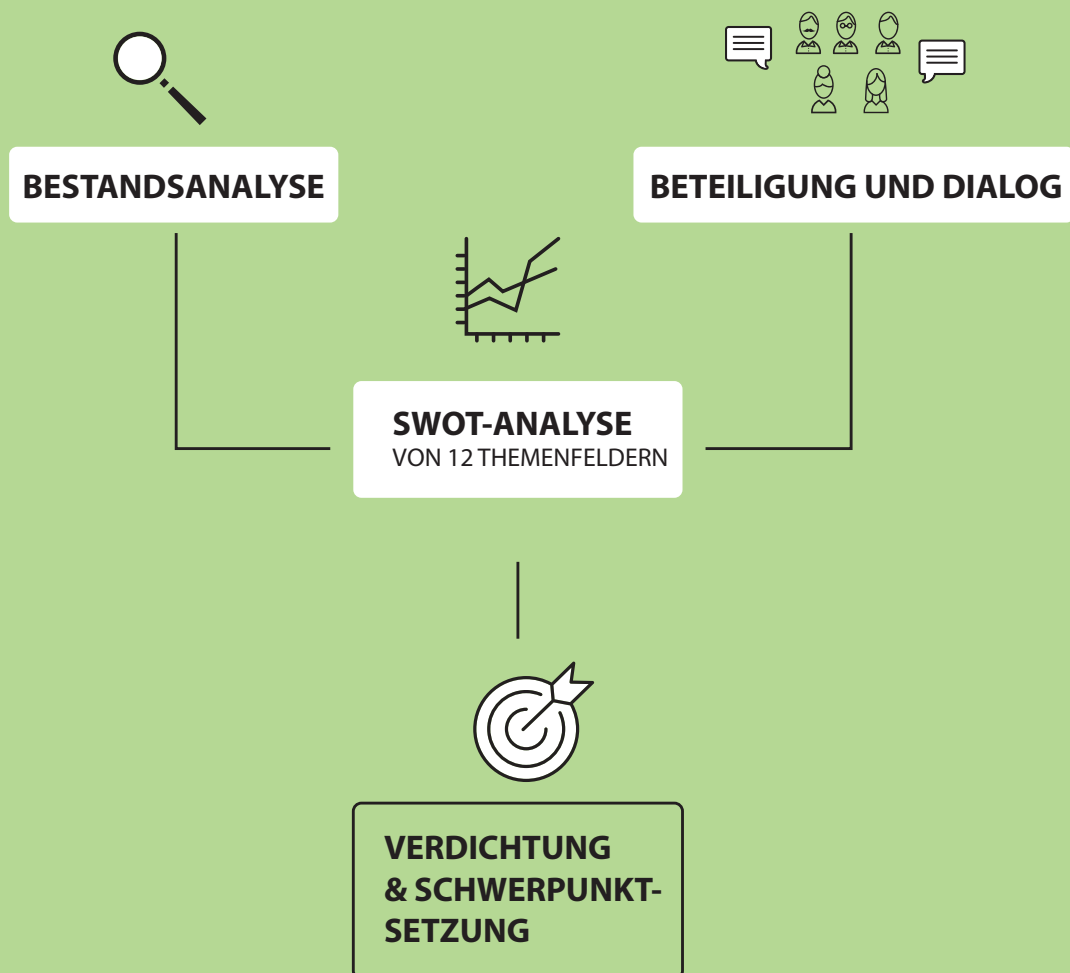
In einem Abschlussworkshop wurden die Mitglieder des Stadtrates sowie der 1. Bürgermeister Herr Ackermann über den aktuellen Stand des ISEK-Berichtes informiert. Hauptbestandteil war die Vorstellung der erarbeiteten Maßnahmenliste. Von Seiten des Stadtrates konnten auf Stellwänden die formulierten Maßnahmen kommentiert und auch priorisiert werden. Die Ergänzungen wurden in den Maßnahmenkatalog im ISEK-Bericht eingepflegt. Die meisten Punkte entfielen auf das Modernisierungskonzept Jahnplatz (10 Punkte) und die Aufwertung des Perlseereals (9 Punkte).





# 4

## BEWERTUNG





In der vorangegangenen Bestandsanalyse wurde der IST-Zustand in Waldmünchen beschrieben und eine erste Bewertung anhand von Stärken und Schwächen vorgenommen. Auch im Rahmen der Befragung von BürgerInnen und Bürgern und dem Stadtrat sind Informationen gesammelt worden, die die Problemfelder und Potenziale Waldmüchens sehr genau beschreiben.

Auf dieser Datengrundlage wird im Folgenden eine SWOT-Analyse durchgeführt. Es werden anhand der vorhandenen Daten Stärken (strength), Schwächen (weakness), Chancen (opportunities) und Risiken (threats) untersucht und zusammengefasst. Die Stärken und Schwächen beschreiben den jetzigen Zustand und Rahmenbedingungen der Gemeinde, während die Chancen und Risiken sich auf mögliche zukünftige Entwicklungen beziehen. Ziel ist es, den Nutzen aus Stärken und Chancen zu maximieren und die Verluste aus Schwächen und Risiken zu reduzieren. Die Darstellung der SWOT-Analyse erfolgt tabellarisch in Stichpunkten kategorisiert nach Themenfeldern.

Aus diesen Ergebnissen und Erkenntnissen der SWOT-Analyse werden dann im nächsten Schritt Leitbilder, Ziele und erste Maßnahmen erarbeitet. Die SWOT-Analyse hilft zudem, Schwerpunkte für die städtische Entwicklung zu erkennen und im späteren Verlauf des Projektes Maßnahmen zu priorisieren.

# THEMENFELD RÄUMLICHE LAGE UND PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

## STÄRKEN

---

- » Zentralörtliche Funktion als Mittelzentrum
- » Nähe zum Oberzentrum Cham
- » Als Ort an der deutsch-tschechischen Grenze Vorteile durch Arbeitsmarktöffnung
- » Bewohner auf beiden Seiten der Grenze profitieren vom Abbau der wirtschaftlichen Barriere
- » Aktionsbündnis Čerchov plus: grenzüberschreitende Zusammenarbeit

## CHANCEN

---

- » Weitere Annäherung und Abbau der Grenzbarrieren zwischen der deutschen Grenzregion und der tschechischen Überwindung insbesondere der sprachlichen Barriere
- » Zusammenarbeit zwischen den Grenzregionen in diversen Bereichen wie Handel, Wirtschaft, Gesundheitsversorgung, Umweltschutz, Mobilität, Bildung, Kultur, Erholung, Freizeit und Tourismus; Weiterführung des Aktionsbündnisses „Čerchov plus“
- » Attraktive Einkaufsmöglichkeiten können auch tschechische Bürger als Kunden binden
- » Ausbau der Arbeitsplätze insbesondere im tertiären Sektor

## SCHWÄCHEN

---

- » Vulnerabel bei Grenzschließungen wie im Falle Corona
- » Grenze als sprachliche und kulturelle Barriere

## RISIKEN

---

- » Grenze weiterhin als Hindernis bei der Weiterentwicklung Waldmünchens
- » Beeinträchtigung der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit durch hemmende politische, administrative und kulturelle Faktoren

# THEMENFELD DEMOGRAPHIE UND BEVÖLKERUNG

## STÄRKEN

---

- » Anteil der Kinder und Jugendlichen wird bis 2037 voraussichtlich nur gering zurückgehen (4 %)
- » Trotz der Lage an der deutsch-tschechischen Grenze geringe Schrumpfungprozesse, auch im Vergleich zu anderen Grenzgemeinden

## CHANCEN

---

- » Berücksichtigung des demographischen Wandels und der Bevölkerungsabnahme bei zukünftigen Planungen
- » Schaffung ausgewogener Altersstrukturen
- » Schaffung und Stärkung von attraktiven Rahmenbedingungen, die den Zuzug begünstigen, insbesondere junger Familien (u. a. soziale Infrastruktur, Arbeitsplätze)
- » Fokus auf generationengerechte Architektur und Barrierefreiheit
- » Schaffung guter Versorgungs- und Pflegeinfrastruktur für Senioren
- » Alternative und flexible Wohnkonzepte (z. B. gemeinschaftliches Wohnen)
- » Keine Aktivierung von Bauland

## SCHWÄCHEN

---

- » Unausgeglichene Altersstruktur
- » Demographischer Wandel in Waldmünchen ausgeprägter als im Landkreis und im bayerischen Durchschnitt
- » Alterung wird sich noch in den nächsten Jahren verstärken
- » Überalterung auch zukünftig deutlich stärker als im Landkreis

## RISIKEN

---

- » Zukünftig nicht ausreichend ausgebaute pflegerische Infrastruktur
- » Unzureichendes Angebot an günstigen barrierefreien Wohnungen für Senioren
- » Kaum Weichenstellung für ein selbstständiges Leben im Alter

# THEMENFELD EINZELHANDEL UND GEWERBE

## STÄRKEN

---

- » Sehr gute Ausstattung im Nahrungs- und Genussmittelbereich mit leistungsstarken und modernen Anbietern
- » Gute Erreichbarkeit der Einkaufslagen
- » Kleinteilige Fachgeschäfte in der Innenstadt
- » Innovatives Unternehmertum
- » Hohes touristisches Potenzial

## CHANCEN

---

- » Leerstände eröffnen Chance zur Transformation der Innenstadt und Entwicklungsmöglichkeiten mit handelsergänzenden Nutzungen
- » Mehr Geschäfte und Sortimentsabdeckung
- » Neue, trendige, moderne und zukunftsorientierte Angebote in Handel, Gastronomie und Dienstleistungen zur Erschließung neuer Zielgruppen
- » Auch zukünftig Sicherstellung der Nahversorgung
- » Förderung von Start-ups
- » Förderung der Ansiedelung von Gewerbebetrieben durch Absenkung der Gewerbesteuer

## SCHWÄCHEN

---

- » Geringe Ausstrahlungskraft ins Umland aufgrund der Nähe zu leistungsstarken Wettbewerbsstrukturen im Umland (Cham)
- » Einige Leerstände im zentralen Versorgungsbereich
- » Geringes überörtliches Marktgebiet
- » Defizit an Einkaufsmöglichkeiten, insbesondere am Marktplatz
- » Wenig breitgefächertes Nahversorgungsangebot

## RISIKEN

---

- » Kaufkraftabfluss in die umliegenden Städte
- » Verödung des Ortszentrums, v. a. am Marktplatz
- » Förderung autozentrierter Fortbewegung durch dezentrale Versorgungsangebote
- » Verlust von Steuereinnahmen und Sozialabgaben für die Stadt
- » Abwanderung von jungen Menschen

# THEMENFELD WOHNEN UND WOHNUNGSANGEBOT

## STÄRKEN

---

- » Entspannter Immobilienmarkt mit preiswertem Wohnraum, damit attraktiv auch für junge Familien mit Kindern
- » Attraktive Lage im Grünen und Nähe zur tschechischen Grenze

## CHANCEN

---

- » Sicherstellung von weiterhin bezahlbarem Wohnraum (insbesondere für junge Familien)
- » In Anbetracht des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs und der weiter zunehmenden Überalterung keine neue Ausweisung von Bauland, insbesondere für Einfamilienhäuser
- » Gebaute Strukturen flexibel gegenüber Nutzungsänderungen
- » Flexible Wohnformen in Bezug auf sich ändernde Verhaltensweisen: Berücksichtigung des Wandels der Lebensstile
- » Vorausschauende Flächenpolitik: Vermeidung von Leerständen, indem kein Überangebot geschaffen wird
- » Aufwertungsmaßnahmen und evtl. Umnutzung von bereits bestehenden Immobilien
- » Erhalt des städtischen Charakters

## SCHWÄCHEN

---

- » Fokus auf Einfamilienhäuser (hoher Flächenverbrauch, unflexibel)
- » Geringe Vielfalt an Wohnangeboten, die an die Bedürfnisse u. a. älterer Menschen und Singles angepasst sind

## RISIKEN

---

- » Abwanderung junger Menschen aufgrund von Mangel an bezahlbaren, kleinflächigen Wohneinheiten
- » Nichtberücksichtigung von Trends wie Individualisierung und Überalterung bei der Bereitstellung von Wohnangeboten
- » Weiterer Flächenverbrauch an den Rändern und damit Zersiedelung

# THEMENFELD TOURISMUS UND FREIZEIT

## STÄRKEN

---

- » Umfangreiche Informationen für Tagesbesucher und Touristen online
- » Vielfältige Freizeitmöglichkeiten und kulturelle Angebote zu jeder Jahreszeit
- » Ein Ort der Erholung mit guter Luft und kreislauf-förderndem Klima (staatlich anerkannter Luftkurort)
- » Umgeben von Naherholungsräumen
- » Vielfältige Übernachtungsmöglichkeiten zu unterschiedlichen Preisen
- » Ausgebaute Wander- und Radwege (z. T. Fortführung in das Nachbarland Tschechien)
- » Kulturprogramm über die Grenze hinweg
- » Große Veranstaltungen wie der Kultursommer
- » Interkommunale Arbeitsgemeinschaft Aktionsbündnis Čerchov plus

## CHANCEN

---

- » Internetauftritt als Teil des Stadtmarketings: ansprechende und serviceorientierte Gestaltung der Internetplattform zu touristischen Informationen (u. a. Strukturierung, bspw. keine großen leeren Flächen, Verweis und Einleitungstext zur interaktiven Karte, barrierefreie Gestaltung, ausführliche und klare Informationen, Überblick über zentrale Informationen, verständliche Reihenfolge und Linkverknüpfungen)
- » Fortführung der Zusammenarbeit mit der tschechischen Grenzregion
- » Attraktivierung der Anreise mit Verkehrsmitteln des Umweltverbundes (Anreiseinformationen zur umweltschonenden Anreise mit Bus und Bahn, Barrierefreiheit, Intermodalität)
- » Informationskampagne ebike Region
- » Weiterer Ausbau der touristischen Potenziale und Freizeitangebote, v. a. für junge Menschen (auch abends)
- » Stärkung des Naherholungspotenzials am Perlsee und im Stadtpark
- » Ausbau der Angebote an Outdooraktivitäten
- » Nutzung des Naturraumpotenzials als wirtschaftliche Stärke und stärkere Vermarktung als Luftkurort
- » Bündelung und Koordination von Aktivitäten über einen Stadtmarketing-Manager
- » Attraktivierung des Marktplatzes durch Geschäfte, Gastronomie und Freizeitangebote

## SCHWÄCHEN

---

- » Fehlerhafte Verlinkungen auf der Internetseite der Stadt (bspw. Link auf interaktive Karte funktioniert nicht von Startseite aus, erst unter der Rubrik Tourismus und Freizeit)
- » Informationen für Tagesbesucher und Urlaubende wenig bis gar nicht in Tschechisch und Englisch
- » Fehlende Informationen über Anreise mittels Bahn und Mietangebote
- » Verschmutzung und nicht zeitgemäße Infrastruktur am Naherholungsort Perlsees
- » Nicht ausreichendes Freizeitangebot für junge Menschen

## RISIKEN

---

- » Vernachlässigung des Perlsees und Entwicklung zu einem unattraktiven Naherholungsraum
- » Abnehmende Bekanntheit als Luftkurort
- » Rückgang an Übernachtungen und Tagesbesuchern und damit einhergehend Verlust von Arbeitsplätzen
- » Nicht voll ausgeschöpftes touristisches Potenzial

# THEMENFELD VERKEHR UND MOBILITÄT

## STÄRKEN

---

- » Verbunden über die Staatsstraße 2146 mit dem Nachbarland Tschechien; nah gelegener Grenzübergang
- » Als Luftkurort abseits großer überregionaler Straßen mit hoher Verkehrsbelastung
- » Umfassendes und attraktive ÖPNV-Angebote durch Bahn, Bus und Rufbus für eine Gemeinde im ländlichen Raum (auch in den Nachtstunden)
- » Verbindung über öffentlichen Personennahverkehr zum Nachbarland Tschechien
- » Lückenschluss des öffentlichen Personennahverkehrs durch Rufbusse
- » Bestellung eines Rufbusses kann jederzeit online erfolgen
- » Gleicher Tarif bei Rufbus wie bei normalem Busservice
- » Fahrradverleih nahe des Bahnhofs
- » Projekt „Erkenn- und Erlebbarkeit der e-bike Region“ des Aktionsbündnis Čerchov plus / Hohenbogenwinkel“: E-Bike-Ladestationen mit Schließfachanlagen mit Münzpfandschlössern

## CHANCEN

---

- » Geh- und Radwegekonzept (Überprüfung des Wegenetzes u. a. auf Qualität bzw. Zustand, fehlende Gehwege, attraktive Wegeverbindungen, Barrierefreiheit, Beleuchtung, Befestigung, Beschilderung der Wanderwege und Radwege etc.)
- » Ausbau des Geh- und Fußwegenetzes
- » Verbesserung der Fußläufigkeit
- » Überprüfung der Wege auf Unfallhotspots
- » Überprüfung Parkkonzept (Anzahl der Parkplätze, Parkbewirtschaftung)
- » Kartendarstellung der Rufbushaltestellen
- » Digitale Infrastruktur (Routenplaner mit allen Mobilitätsangeboten, Stadtbusse mit Online-Tickets)
- » Förderung der Intermodalität, des Umweltverbundes (Ausbau der Zug- und Busverbindungen) und Sharing-Angeboten (E-Scooter, Car-Sharing)
- » Ansprechend gestaltete und serviceorientierte Darstellung der Mobilitätsangebote online „an einem Ort“ mit allen wesentlichen Informationen (Preis, Linienfahrplänen, Verortung der Haltestellen in Karte etc.) und Links zu den Hauptseiten der Mobilitätsangebote,

- aufbereitet auch für Nichtortskundige
- » Ebenerdige Pflasterbereiche mit reduzierter Geschwindigkeit
- » Mehr Verkehrlenkung und Entschleunigung zur Verbesserung der Verkehrssituation (Einbahnstraßen, Tempo 30)
- » Verbesserung der verkehrlichen Anbindung der Dörfer

## SCHWÄCHEN

---

- » Fehlende Gehsteige am Ortseingang (Unfallgefahr für Fußgänger)
- » Fehlende Gehsteige auch innerhalb des Hauptortes
- » Mangelhafte Beschilderung der Wander- und Radwege
- » Geringe Barrierefreiheit des Gehwegenetzes
- » Fehlende Informationen auf der interaktiven Karte über Parkmöglichkeiten (Anzahl, Beschränkungen)
- » Kaum serviceorientiertes Kommunizieren der Mobilitätsangebote zur Förderung des Umweltverbundes und der Intermodalität (vgl. Mobilitätsstationen)
- » Kein Fahrradverleih an Sonn- und Feiertagen für Tagesbesucher, Samstag nur kurzer Zeitraum von 9 – 12 Uhr, keine Leihfahrräder, die jederzeit zugänglich sind
- » Schwierigkeiten in der Altstadt bei Schneefall (Platzproblem)
- » Unzureichendes Angebot an Zug- und Busverbindungen am Wochenende

## RISIKEN

---

- » Verlust von Lebens- und Aufenthaltsqualität im Stadtkern
- » Fehlendes Sicherheitsgefühl
- » Unfallrisiko an gefährlichen Straßenstellen
- » Weiterhin Förderung der Fortbewegung mit Pkw durch vorhandene Infrastruktur
- » Negative Auswirkungen auf den Status „Luftkurort“

# THEMENFELD NATURRAUM UND NUTZUNG

## STÄRKEN

---

- » Hoher Anteil an Grünland, Acker und Waldflächen (rund 50 % des Gebietes Waldfläche)
- » Steigerung der Anpassungsfähigkeit und Resilienz der Wälder in Bezug auf den Klimawandel
- » Wenig Flächenverbrauch
- » Teilweise Biolandwirtschaft (Großeiberhof bei Waldmünchen seit 2002 nach den Richtlinien des Bioland-Verbandes, im Verbund der BioRegio Betriebe im Regierungsbezirk Oberpfalz)
- » Grenzüberschreitendes Entwicklungskonzept unter dem Leitbild „Cerchov - Landschaft voller Energie“

## CHANCEN

---

- » Erhalt der Landschaft
- » Erstellung eines aktuellen Landschaftsplans
- » Formulierung von (Leit)-zielen für die Gemeinde Waldmünchen
- » Förderung der Biolandwirtschaft
- » Weiterhin niedriger Flächenverbrauch
- » Vernetzung der Biotope trotz landwirtschaftlicher Flächen
- » Sicherung der Wald- und Biotopflächen
- » Weiter Ausbau klimaresillienterer Waldmischbestände
- » Sicherung und ökologische Aufwertung der Naherholungsräume Stadtpark und Perlsee
- » Mehr Begrünung im öffentlichen Raum
- » Grünordnungssatzung
- » Förderung von Umweltbildungsprojekten

## SCHWÄCHEN

---

- » Bisher kein aktueller Landschaftsplan vorhanden

## RISIKEN

---

- » Verlust von Landschafts(-kultur)räumen
- » Verlust von innerstädtischer Begrünung
- » Negative Auswirkungen auf den Status „Luftkurort“



# THEMENFELD SCHUTZGEBIETE UND BIOTOPE

## STÄRKEN

---

- » Hoher Anteil an wertvollen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere
- » Vorkommen wertvoller, seltener und z. T. vom Aussterben bedrohte Arten
- » Auenprojekt Schwarzach-Biberbach
- » Nachweis der Wildkatze und des Luchses im Landkreis Cham
- » Hohe Biodiversität

## CHANCEN

---

- » Schutz seltener Tier- und Pflanzenarten
- » Sicherung des genetischen Austauschs zwischen den Populationen durch Sicherstellen, dass Schutzgebiete miteinander verbunden sind
- » Fortführung bzw. Durchführung von Projekten zum Artenschutz
- » Auch zukünftiges Sichern der Schutzgebiete und Biotope
- » Förderung naturnaher Landschaften und Aktiver Hochwasserschutz
- » Sicherung und Wiederherstellung extensiv genutzten Grünlandes (Streuwiesen, Niedermoorstandorte)
- » Schutzstatus prüfen, evtl. besonderen Schutz von Natur- und Landschaftsflächen

## SCHWÄCHEN

---

- » Geringer Grad an Biotopvernetzung aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzflächen
- » Fehlende Zielsetzungen zum Klima- und Artenschutz

## RISIKEN

---

- » Verlust von Biotopflächen und ökologisch hochwertiger Naturräume
- » Rückgang der Biodiversität

# THEMENFELD GEWÄSSER- UND TRINKWASSERSCHUTZ

## STÄRKEN

---

- » Perlsee als Erholungsort für Wassersportler und Naturfreunde, zugleich auch wichtige Funktion für den Hochwasserschutz und zur Energieerzeugung
- » Wenig Überschwemmungen in der Vergangenheit
- » Handlungsbereitschaft seitens der Verwaltung vorhanden
- » Auenprojekt Schwarzach-Biberbach

## CHANCEN

---

- » Schutz natürlicher Retentionsräume
- » Rückbau versiegelter Flächen
- » Sicherung von Überflutungsflächen
- » Evtl. Offenlegung der Stadtbäche, wo möglich, als Entsiegelungsmaßnahme
- » Revitalisierung der Fließgewässer (Rückbau- bzw. Renaturierungsmaßnahme), u. a. Aufwertung des Stadtbaches
- » Schutz bewaldeter Gebiete wie am Tiefen Graben
- » Zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement

## SCHWÄCHEN

---

- » Risiken durch großflächige wassersensible Bereiche in und um Siedlungsflächen
- » Geringe Versickerungsfähigkeit durch wenig durchlässige Böden
- » Hoher Versiegelungsgrad des Stadtgebietes

## RISIKEN

---

- » in wassersensiblen Bereichen Gefahr der Überschwemmungen und Überspülungen
- » Zunehmende Starkregenereignisse durch Klimawandel

# THEMENFELD KLIMA UND ENERGIE

## STÄRKEN

---

- » Breites Angebot im Bereich Umweltbildung
- » Vorreiter in Sachen Umweltbildung (Erste Technischule für erneuerbare Energien in Bayern)
- » Offene Kommunikation über Energieversorgung und -verbrauch anhand des Energiemonitors
- » Energienutzungsplan für den Landkreis Cham ist vorhanden
- » Großteil der Stromerzeugung selbsterzeugt und aus erneuerbaren Energiequellen
- » Fast 100 % energieautark
- » Neue energieeinsparende und insektenfreundlichere Straßenbeleuchtung seit 2019

## CHANCEN

---

- » (Weiter-)Entwicklung von Klimaschutzprojekten
- » Klimafreundliche Vorgaben als Bestandteile künftiger Bebauungspläne
- » Regelmäßiges Monitoring
- » Beteiligung der Bürger am kommunalen Klimaschutz
- » Energieeffiziente Stadtplanung (u. a. im Energieverbrauch sparsame Gebäude)
- » Energieeffizienz durch städtebaulichen Festsetzungen im Bebauungsplan verankern
- » Verbrauch senken, Vermeidung von ReboundEffekten
- » Weiterentwicklung der erneuerbaren Energiegewinnung
- » Ziel autarke Energieversorgung: 100 % selbsterzeugte Energieversorgung 365 Tage im Jahr
- » Weitere PV-Anlagen (u. a. auf öffentlichen Gebäuden)
- » Stärkere Berücksichtigung von Klimaszutzzielen und Klimaanpassungsmaßnahmen in der Stadtplanung
- » Förderung mit Hilfe der Digitalisierung nachhaltige Strukturen und Kreisläufe

## SCHWÄCHEN

---

- » Schwache Energieerzeugung durch Photovoltaik in den Wintermonaten
- » Gebäude energetisch ertüchtigen

## RISIKEN

---

- » Nicht einhalten der Klimaschutzziele auf regionaler Ebene
- » Erhöhte Vulnerabilität gegenüber Herausforderungen des Klimawandels

# THEMENFELD SOZIALER UND KOMMUNALER INFRASTRUKTUR

## STÄRKEN

---

- » Begegnungsstätte Mehrgenerationenhaus als Ort vielfältiger sozialer Aktivitäten, erfüllt die Funktion eines Dorfgemeinschaftshauses und der Erwachsenenbildung
- » Großes und vielfältiges Vereinsangebot
- » Ganzjähriges Veranstaltungsprogramm
- » Jugendbildungsstätte als Begegnungsstätte für junge Leute mit Bildungsauftrag
- » Nutzungszuführung denkmalgeschützter und stadtbildprägender Bauten und Bereitstellung für soziale Infrastruktureinrichtungen
- » Moderne Seniorenwohnstätte im Bau
- » Pflegerische Versorgung derzeit ausreichend

## CHANCEN

---

- » Erhalt und Förderung von Vereinswesen und Brauchtum
- » Sicherstellung sozialer Infrastruktur (u. a. Gemeinschaftsräume, Veranstaltungsräume)
- » Stärkung des Bildungsstandortes
- » Weiterführung der grenzüberschreitenden Kooperation
- » Ausbau von Freizeitangeboten für Kinder und Jugendliche abseits der Jugendbildungsstätte und den Vereinen
- » Treffpunkte für Jugendliche und junge Erwachsene im Zentrum (auch abends)
- » Sicherung der medizinischen Versorgung und Erweiterung durch Ansiedelung von Fachärzten

## SCHWÄCHEN

---

- » Fehlender Ort für junge Menschen abseits der Jugendbildungsstätte und dem Vereinsleben

## RISIKEN

---

- » Abwanderung junger Menschen
- » Nicht ausreichendes Angebot an Pflege-/Seniorenheimen und Pflegediensten in Hinblick auf die zukünftig weiter zunehmende Überalterung der Bevölkerung
- » Vereinsamungsrisiko bestimmter Bevölkerungsgruppen (z. B. Senioren)

# THEMENFELD ORTSBILD UND STÄDTEBAU

## STÄRKEN

---

- » Gestaltungssatzung mit detaillierter und ansprechend gestalteter Gestaltungsfibel zur Bewahrung des historischen Ortsbildes
- » Verpflichtende, aber kostenlose begleitende Beratung als Bestandteil der Gestaltungssatzung
- » Portal HEIMATLOFT zur Entwicklung von Immobilien
- » Wegbeschilderungen im Stadtraum erleichtern Besuchern die Orientierung
- » Weitestgehender Erhalt städtebaulicher Geschlossenheit der mittelalterlich geprägten Altstadt
- » Aufwertung des Zentrums durch Instandsetzungs- und Umnutzungsprojekte wie das Mehrgenerationenhaus

## CHANCEN

---

- » Erhalt des städtischen historischen Charakters
- » Rückbau von Überformungen in der Altstadt
- » Erhalt der Baufluchten in der Altstadt
- » Erhalt des typischen Erscheinungsbildes der Stadt
- » Effiziente Flächennutzung an den Siedlungsändern
- » Bewahrung der kompakten Siedlungsstruktur
- » Berücksichtigung des Bevölkerungsrückgangs in den zukünftigen Planungen (Vermeidung von Leerständen, kreative Nutzungskonzepte bei Leerständen)
- » Gestaltung des Stadtraumes für alle, Fokus auf Ältere und Familien (Design for All, „agefriendlycities“)
- » Wiederbelebung und Attraktivierung der Altstadt (Gastronomie, Einzelhandel, Außenfläche)
- » Gestaltung des Marktplatzes als wichtiger Treffpunkt der Bürgerinnen und Bürger
- » Belebung von Leerständen durch Leerstands- und Flächenmanagement
- » Versuch, über Zwischennutzung Leerstand in langfristige Nutzung überzuführen (Fokus kreative Nutzer)
- » Stärkung der Identifikation der Bewohner mit ihrer Stadt („Identifikationsoffensive“ über bsw. Kunst und Kultur)
- » Einrichtung von WLAN-Hotspots
- » Ausbau Glasfasernetz und bessere Netzabdeckung im Umland
- » Umgestaltung der Festhalle zu einem modernen Veranstaltungsort

## SCHWÄCHEN

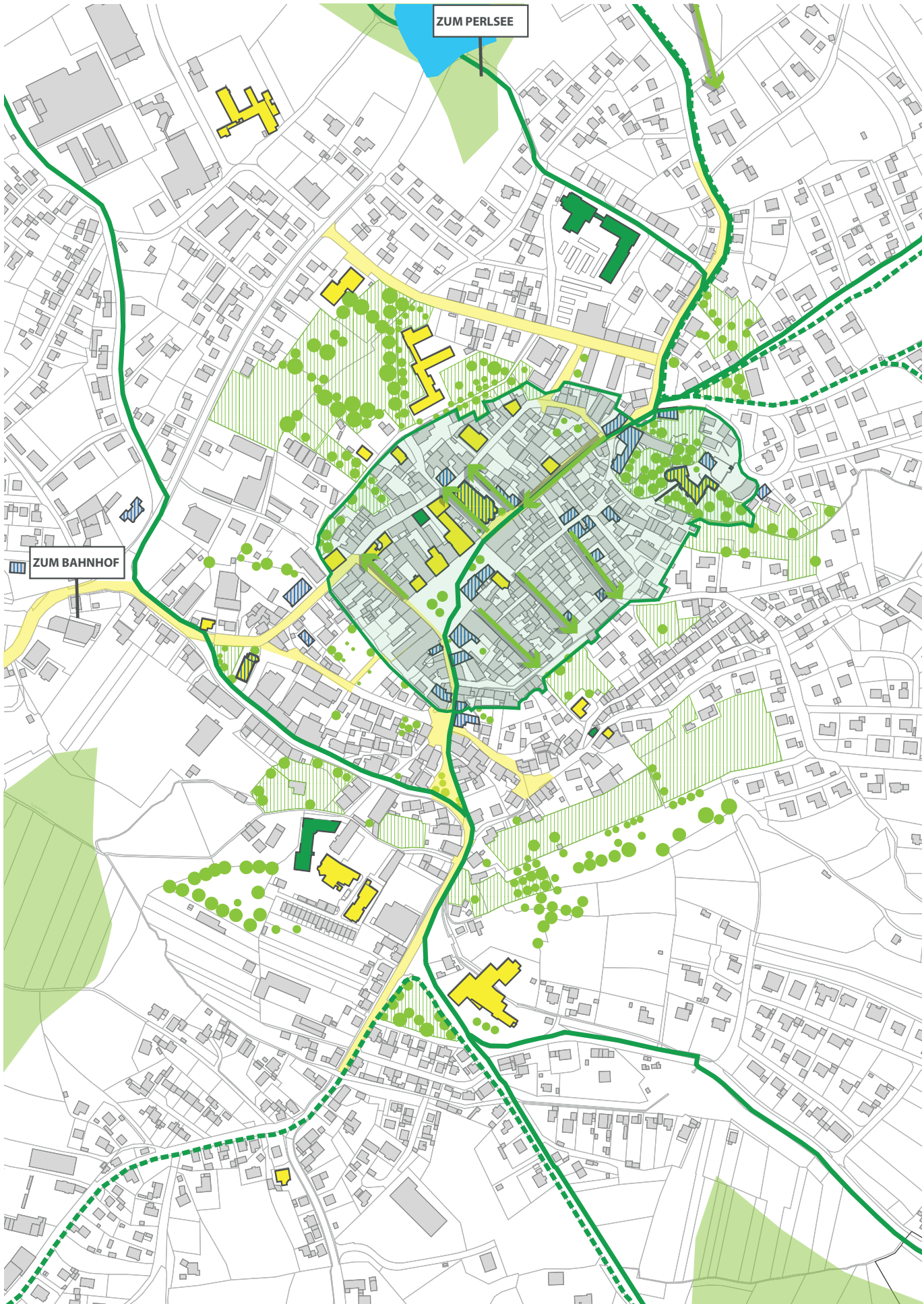
---

- » Überformungen an historischen Bauten in der Altstadt
- » Zersiedelung an den Rändern
- » Derzeitige Situation am Marktplatz, Bahnhofsgelände und Umgebung, Stadtpark, Festhalle
- » Sanierungsbedürftige Bausubstanz
- » Weiterhin Leerstände, insbesondere am Marktplatz

## RISIKEN

---

- » Zunehmender Leerstand und folglich Verödung des Stadtzentrums
- » Attraktivitäts- und Identifikationsverlust
- » Wertverlust von Immobilien



# STÄRKEN UND POTENTIALE

Die SWOT-Analyse zeigt, dass in Waldmünchen positive Rahmenbedingungen vorherrschen.

Folgende Stärken sind insbesondere hervorzuheben:

- » Grenzüberschreitende Aktionen und Zusammenarbeit über das Aktionsbündnis Čerchov plus
- » Entspannter Immobilienmarkt mit preiswertem Wohnraum
- » Staatlich anerkannter Luftkurort
- » Naherholungsräume im Umland (u. a. Perlsee), hoher Anteil an Grünland, Acker- und Waldflächen
- » Hoher Anteil an wertvollen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere
- » Erweitertes ÖPNV-Angebot durch Ruf- und Nachtbusse
- » Fast 100 % energieautarke Energieversorgung
- » Vielfältige Veranstaltungen über das Jahr
- » Weitestgehender Erhalt städtebaulicher Geschlossenheit der mittelalterlich geprägten Altstadt

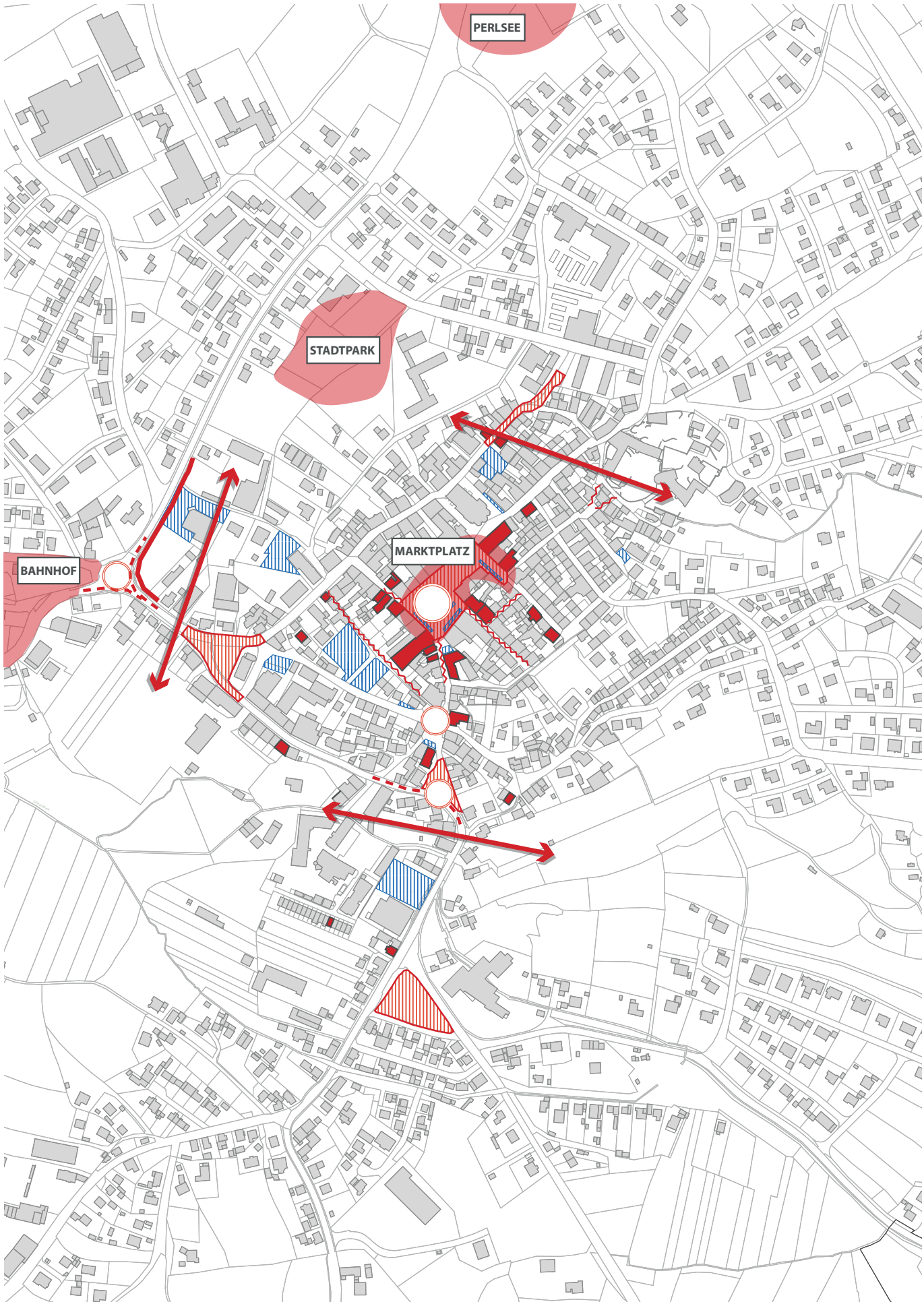
Folgende Chancen heben sich besonders heraus:

- » Weiterer Abbau der Grenzbarrieren
- » Schaffung guter Versorgungs- und Pflegeinfrastruktur für Senioren
- » Alternative und flexible Wohnkonzepte (z. B. gemeinschaftliches Wohnen)
- » Leerstände als Chance zur Transformation der Innenstadt und Entwicklungsmöglichkeiten mit handelsergänzenden Nutzungen
- » Mehr Geschäfte und Sortimentsabdeckung
- » Neue, trendige, moderne und zukunftsorientierte Angebote in Handel, Gastronomie und Dienstleistungen zur Erschließung neuer Zielgruppen
- » Ausbau Outdooraktivitäten
- » Attraktivierung des Marktplatzes durch Geschäfte, Gastronomie und Freizeitangebote
- » Aufwertungsmaßnahmen und evtl. Umnutzung von bereits bestehenden Immobilien
- » Verkehrslenkung und Entschleunigung
- » Förderung der Intermodalität, des Umweltverbundes und Sharing-Angeboten
- » Förderung naturnaher Landschaften und Hochwasserschutz
- » Revitalisierung der Fließgewässer (Rückbau- bzw. Renaturierungsmaßnahme), u. a. Aufwertung des Stadtbaches
- » Sicherung und ökologische Aufwertung der Naherholungsräume Stadtpark und Perlsee
- » Autarke Energieversorgung
- » Ausbau von Freizeitangeboten für Kinder und Jugendliche abseits der Jugendbildungsstätte und den Vereinen
- » Treffpunkte für Jugendliche und junge Erwachsene im Zentrum (auch abends)
- » Belebung von Leerständen durch Leerstands- und Flächenmanagement

-  Städtebauliche Altstadtstruktur
-  Soziale Infrastruktur
-  Touristische Nutzung
-  Baudenkmal
-  Ortsbildprägender Grünraum
-  Naturschutzfläche
-  Ortsbildprägende Bäume
-  Historische Wegachsen
-  Fahrradwege
-  Wanderwege
-  Sichtbezüge



STAND: DEZEMBER 2021/ 1:5000  
DIE STADTENTWICKLER 2022














# SCHWÄCHEN UND RISIKEN

Allerdings bestehen in Waldmünchen auch deutlicher Verbesserungsbedarf und Entwicklungserfordernisse. Insbesondere auf die Handlungsfelder Verkehr und Innenentwicklung insbesondere Leerstandsmanagement sollte ein Schwerpunkt gesetzt werden.

Handlungsräume sind vor allem der Marktplatz, das Bahnhofsareal und seine Umgebung, der Stadtpark und der Perlsee.

-  Räumlicher Schwerpunkt
-  Leerstand
-  Hoher Versiegelungsgrad: Parkraum
-  Platz mit wenig Qualität
-  Fehlende Raumkante
-  Straßenraum mit Trennwirkung
-  Problemstelle Verkehr
-  Engstellen/Barrieren
-  Fehlende Vernetzung Grünraum



STAND: DEZEMBER 2021/ 1:5000  
DIE STADTENTWICKLER 2022

# 5

## LEITBILD UND ZIELE

LAGE & PANORISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

DEMOGRAPHIE & BEVÖLKERUNG

EINZELHANDEL & GEWERBE

TOURISMUS & FREIZEIT

KLIMA & ENERGIE

VERKEHR & MOBILITÄT

LEITBILD

ORTSBILD & STÄDTEBAU

WOHNEN & WOHNANGEBOTE

GEWÄSSER & TRINKWASSERSCHUTZ

NATURRAUM & NUTZUNG

SOZIALE, KOMMUNALE & KULTURELLE INFRASTRUKTUR


SCHUTZGEBIETE & BIOTOPE



Die Leitbilder Waldmünchens formulieren wesentliche Herausforderungen und Aufgaben und orientieren sich an den ökologischen, ökonomischen und sozialen Dimensionen und Strategien der Nachhaltigkeit. Sie sind das Ergebnis der vorangegangenen Analyseschritte und Beteiligungsaktionen und setzen die Zielrichtung für die weitere Ortsentwicklung fest. Neben den im Bericht dargelegten Ergebnissen aus der Bestandsanalyse, der Bürgerbefragung und des Workshops mit Akteuren der Verwaltung flossen auch Inhalte aus einem Expertengespräch zu den Themen Wohnungsbestand / Leerstände und Nahversorgung unter der Führung des empirica-Instituts in den Prozess der Leitbildentwicklung mit ein. Da dieses ISEK eine Fortschreibung

des Entwicklungskonzeptes von 2007 darstellt, wurden auch die Inhalte des alten ISEKs auf ihre Aktualität hin geprüft.

Die Inhalte aus den Auswertungen wurden für die Entwicklung der Leitbilder entsprechend den Handlungsfeldern geordnet, gegenübergestellt und weiterverdichtet. Kriterien für die Aufnahme in die Leitbilder waren u. a. die Häufigkeit der Nennung, Herausstellungsmerkmale Waldmünchens und offenkundige Defizite und Herausforderungen. Aus den Leitbildern wurden dann im nachfolgenden Schritt konkrete Maßnahmen abgeleitet, die für die Erreichung der Ziele umzusetzen sind. Diese werden im nächsten Kapitel in einem Maßnahmenkatalog aufgeführt.



**KLI**

**MAA**

**RÜCKSTRAHLEN**  
**BEGRÜNEN**  
**KÜHLEN**  
**VERSCHATTEN**

## PRÄAMBEL:

### WALDMÜNCHEN BEGEGNET DEM KLIMAWANDEL MIT GEEIGNETEN ANPASSUNGSSTRATEGIEN

Der Klimawandel hat schon jetzt spürbare Folgen. Insbesondere die Hitzewellen haben in den letzten Jahren zugenommen. Damit Städte und Gemeinden auch in Zukunft lebenswert bleiben, sind sie vor allem an die zunehmende Hitze und an Starkregenereignisse anzupassen. Diese beiden Wetterextreme werden in Zukunft häufiger auftreten. Derzeit obliegt es den Städten und Gemeinden, Hitzeaktionspläne zu entwickeln.

Wasser sollte stärker in die Gestaltung der Siedlungsfläche integriert werden, um negative Folgen des Klimawandels abzumildern.

### FÜR DAS ZIEL EINER HITZE-ANGEPASSTEN STADT SIND ENTSPRECHENDE STRATEGIEN UMZUSETZEN:

- // Durchlüftung verbessern, d. h. Frischluftschneisen sicherstellen
- // Verschattung erhöhen: durch das Anbringen von Schattendächern, Sonnensegeln oder Pergolen, durch das Pflanzen von Stadt- und Straßenbäumen, Anbringen von baulichen Verschattungselementen an Neubauten und Sanierungsobjekten, bei Neubau von Wohnquartieren Berücksichtigung der Geometrien (gegenseitige Verschattung der Gebäude)
- // Rückstrahlung erhöhen durch helle und glatte Oberflächen
- // Begrünungsanteil erhöhen: insbesondere in Stadt- und Straßenräumen, Berücksichtigung klimaresilienter Arten
- // Verdunstung erhöhen: durch Dach- und Fassadenbegrünung, große Grün- und Wasserflächen, Flächenentsiegelung
- // Implementierung Öffentlicher Kühlräume
- // Bereitstellung öffentlicher Trinkwasserspender

### FÜR DIE WASSERSENSIBLE STADT NACH DEM SCHWAMM-STADTPRINZIP SIND DIE FOLGENDEN UNTERZIELE ZU VERFOLGEN:

- // Versickerung erhöhen durch dezentrale Regenwasserbewirtschaftung
- // Wasserspeicherung verbessern: z. B. an Straßen durch Baumrigolen
- // Wasserrückhaltung steigern: Nutzung von Grünflächen als Retentionsräume
- // Wasserableitung verbessern: durch Anlegen von Wasserkanälen
- // Hochwasserschutz verbessern: durch die Errichtung von Hochwasserschutzanlagen in den Uferbereichen

*Die Präambel berücksichtigt die besondere Herausforderung des Klimawandels, um auch in Zukunft in Waldmünchen gut leben zu können. Wichtig ist eine zeitnahe Umsetzung der Maßnahmen, denn einige der Maßnahmen erfordern einen langen Vorlauf, um wirken zu können.*

# LA

# GE



## **A. LEITBILD:**

### **WALDMÜNCHEN PROFITIERT VON SEINER LAGE IN EINER PROSPERIERENDEN GRENZREGION**

Waldmünchen liegt im Herzen Europas. Während des Eisernen Vorhangs behinderte die Grenze zum Nachbarland Tschechien eine adäquate Entwicklung. Seit dem Wegfall des Eisernen Vorhangs kann sich Waldmünchen neu definieren. Viele grenzübergreifende Projekte wurden seitdem mit den Nachbarkommunen auf tschechischer Seite entwickelt und umgesetzt. Diese Zusammenarbeit wird auch in Zukunft in den Bereichen Wirtschaft, Bildung, Tourismus bzw. Kultur und Verkehrsinfrastruktur wie auch Telekommunikation weiter fortgeführt und ein intensiver Austausch gefördert. Verbindendes durch die lange gemeinsame Geschichte wird herausgestellt und die regionale Identität gestärkt. Ziel ist es, die Wirtschaft in dieser Region langfristig zu festigen und den Zuzug bzw. die Rückkehr insbesondere junger Menschen zu fördern.

*Dieses Teilleitbild berücksichtigt die besondere Geschichte und Lage Waldmüchens an der tschechischen Grenze – einst ein Nachteil, nun eine Chance, die in Wert gesetzt werden kann.*

## **ZIELE:**

- // Abbau von Barrieren
- // Vermarktung der Grenzregion zusammen mit den tschechischen Nachbargemeinden – in Wert setzen der gemeinsamen Heimat
- // Nutzung von Synergien und gemeinsame Problemlösung
- // Stärkung eines nachhaltigen, breitgefächerten und grenzüberschreitenden Nahverkehrsangebots
- // Verstetigung von Kontakten, Routinetreffen (Vorbild Feuerwehr)
- // Partnerschaften der Vereine

# VIELL

# FAIT





## **B. LEITBILD:**

### **WALDMÜNCHEN SETZT AUF REGIONALITÄT UND VIELFALT**

Waldmünchen fördert regionale Wirtschaftskreisläufe und sorgt damit auch für eine regionale Krisenfestigkeit. Die Identität der Region wird gestärkt und nach außen getragen. Eine Vermarktung und innovative Konzepte werden gefördert, die regionale Produkte aus der Region zu den Menschen bringen. Öffentlichkeitsarbeit, Veranstaltungen und weitere Maßnahmen tragen zur Bewusstseinsbildung der Bürger für regional und ökologisch produzierte Produkte bei.

Waldmünchen profitiert von seiner vielfältigen, auch landwirtschaftlich geprägten Landschaft und nutzt dies auch zum Zwecke der Vermarktung von Produkten und Tourismusdienstleistungen. Damit kommen der Pflege der Landschaft und der Schutz der Natur eine besondere Bedeutung zu.

*Dieses Teilleitbild berücksichtigt bereits Entwicklungstendenzen in der Kommune (Lebensmittelautomaten, Wochenmarkt). Mit diesem Teilleitbild soll eine nachhaltige Entwicklung angestoßen werden und die Resilienz der Kommune bzw. der Region gestärkt werden. Die Umsetzung eines solchen Teilleitbildes ist auch ein wichtiger Bestandteil der Selbstvermarktung der Region und der Kommune, steigert die Bekanntheit der Region und hat Einfluss auf die touristische Entwicklung.*

#### **ZIELE:**

- // Kurze Wege von der Erzeugung bis zum Verkauf
- // Stärkung der lokalen Wirtschaft, insbesondere der klein- und mittelständischen Unternehmen
- // Sicherung der bäuerlichen Landwirtschaft und der öffentlichen Daseinsvorsorge (Landwirtschaft für vielfältige Funktionen und Lebensbereiche, z. B. Pflegebauernhof, Programm „Offene Stalltür“)
- // Bauern mit in die touristischen Konzepte aktiv miteinbeziehen – Schulterchluss Landwirtschaft und Tourismus
- // Bildung und Nutzung von Synergien zwischen Landwirtschaft / Kulturlandschaft / Landschaftsbild und Tourismus bzw. Produktbewerbung
- // Region in Szene setzen
- // Förderung der solidarischen Landwirtschaft

# ENER

# GIE



## **C. LEITBILD:**

### **WALDMÜNCHEN IST VORREITER IM BEREICH NACHHALTIGER ENERGIEVERSORGUNG, KLIMA- UND UMWELTSCHUTZ**

Waldmünchen strebt einen weiteren Ausbau der erneuerbaren Energien mit dem Ziel einer autarken Energieversorgung und CO<sub>2</sub>-Neutralität an. Die Gemeinde öffnet sich neuen innovativen Energie- und Speichertechnologien. Durch nachhaltig produzierten Stromüberschuss wird der Nachteil im Bereich Verkehr ausgeglichen. Die Kooperation zwischen Wirtschaft, Schulen und Verwaltung im Bereich der regenerativen Energien, die seit 10 Jahren erfolgreich besteht, wird fortgeführt und ausgebaut. Mit dieser Entwicklung kann sich Waldmünchen weiter profilieren und junge Fachkräfte anziehen. Die Stadt fördert Start-ups mit nachhaltigen Produkten und Innovationen.

*Dieses Teilleitbild hebt die Entwicklung hervor, die Waldmünchen in der Vergangenheit unternommen hat hin zu einer Kommune, die nicht nur nun in hohem Maße Energie aus erneuerbaren Energien produziert, sondern auch stark in der Umweltbildung ist. Diese Entwicklung sollte zukünftig weiter fortgeführt und ausgebaut werden.*

## **ZIELE:**

- // CO<sub>2</sub>-Neutralität bis 2035
- // Energieversorgung aus dezentralen Quellen
- // Klimaresilienz und Klimaschutz
- // Verbindung von Ökologie und Ökonomie
- // Weiterführung und Ausbau im Bereich Umweltbildung
- // Nachhaltige Planungskonzepte für Neubaugebiete

# INKLU SIONI



## **D. LEITBILD:**

### **WALDMÜNCHEN IST EIN (WOHN-)ORT FÜR ALLE**

Waldmünchen wird in Zukunft stark vom demographischen Wandel betroffen sein. Es werden schon jetzt Weichen gestellt, um die Infrastruktur der zunehmenden Alterung anzupassen und dem fortschreitenden Überalterungstrend entgegenzuwirken. Der Wohnungsmarkt wird an bestimmte Bevölkerungsgruppen (Senioren, Singles, junge Familien) und an Fachkräfte für Betriebe (Bsp. Waldkirchen) stärker ausgerichtet. Der Anteil an Wohnungen wird weiter ausgebaut. Bestandshäuser in der Innenstadt werden modernisiert und auch für die junge Stadtbevölkerung attraktiv gestaltet. Waldmünchen will Gemeinschaft leben und soziale Teilhabe ermöglichen.

*Dieses Teilleitbild nimmt Bezug auf die jetzige Wohnraumsituation. Insbesondere Mietwohnungen werden zurzeit stark nachgefragt. Auch zukünftig wird hierfür Potenzial vorhanden sein. Die Anzahl der Einpersonenhaushalte haben zugenommen. Personengruppen wie Schüler der Technikerschule für regenerative Energien und Auszubildende benötigen vorübergehend Wohnraum in Waldmünchen. Zudem wird in Zukunft nach den Prognosen des Bayerischen Landesamtes für Statistik nur der Anteil der Altersgruppe der 65-Jährigen und Älteren bis 2033 nennenswert steigen (+28,9 %).*

## **ZIELE:**

- // Stärkung des Wohnens in der Altstadt für Jung und Alt
- // Ausbau an (altersgerechten) Wohnungen
- // Förderung von Freizeit- und Kulturangeboten für alle Altersgruppen
- // Förderung von sozialen Projekten, u. a. Nachbarschaftshilfe
- // Schaffung von innerstädtischen Starterwohnungen
- // Vorhandenes Potenzial aktivieren
- // Entwicklung verschiedener Wohnformen (Genossenschaften)
- // Demografiefeste Kommune

# SCHÖNHEIT



## **E. LEITBILD:**

### **WALDMÜNCHEN IST EIN ATTRAKTIVER ORT**

Die Sanierungsbestrebungen im öffentlichen Raum seitens der Stadt werden fortgeführt und Raumpotentiale in Nutzung überführt. Damit soll eine Belebung und Aufwertung der städtebaulichen Situation erreicht werden. Während des Prozesses wird ein intensiver Dialog mit den BürgerInnen angestrebt und Engagement gefördert.

Besonderes Augenmerk wird auf die Attraktivierung der alten drei Wegerouten um den Marktplatz und das alte Bahnhofsgelände gelegt. Zu einer Belebung des Marktplatzes tragen auch eine Neugestaltung des Raumes und die Ansiedelung von Einzelhandel und Gastronomie mit einem vielfältigen Angebot bei. Verkehrliche Missstände im Ort werden behoben. Mit geeigneten Angeboten und Maßnahmen wird der motorisierte Verkehr gemindert.

*Dieses Teilleitbild wird vor allem durch das Meinungsbild der BürgerInnen getragen, das sich in der Umfrage herauskristallisiert hat. Entwicklungsbedarf sehen viele BürgerInnen in Bezug auf die Leerstandsproblematik und den Sanierungsstau im Ortskern, insbesondere am Marktplatz und am Bahnhof. Auch die Nahversorgung sollte laut der Bürgerumfrage vielfältiger werden.*

## **ZIELE:**

- // Revitalisierung der Innenstadt
- // Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- // Förderung kurzer Wege
- // Stärkung der umweltverträglichen Mobilität
- // Erhöhung der Verkehrssicherheit
- // Sichere Fahrbahnverteilung für alle Verkehrsteilnehmer
- // Wärmeversorgung Innenstadt (Fernwärme, Kaltwärmeleitung)





## **F. LEITBILD:**

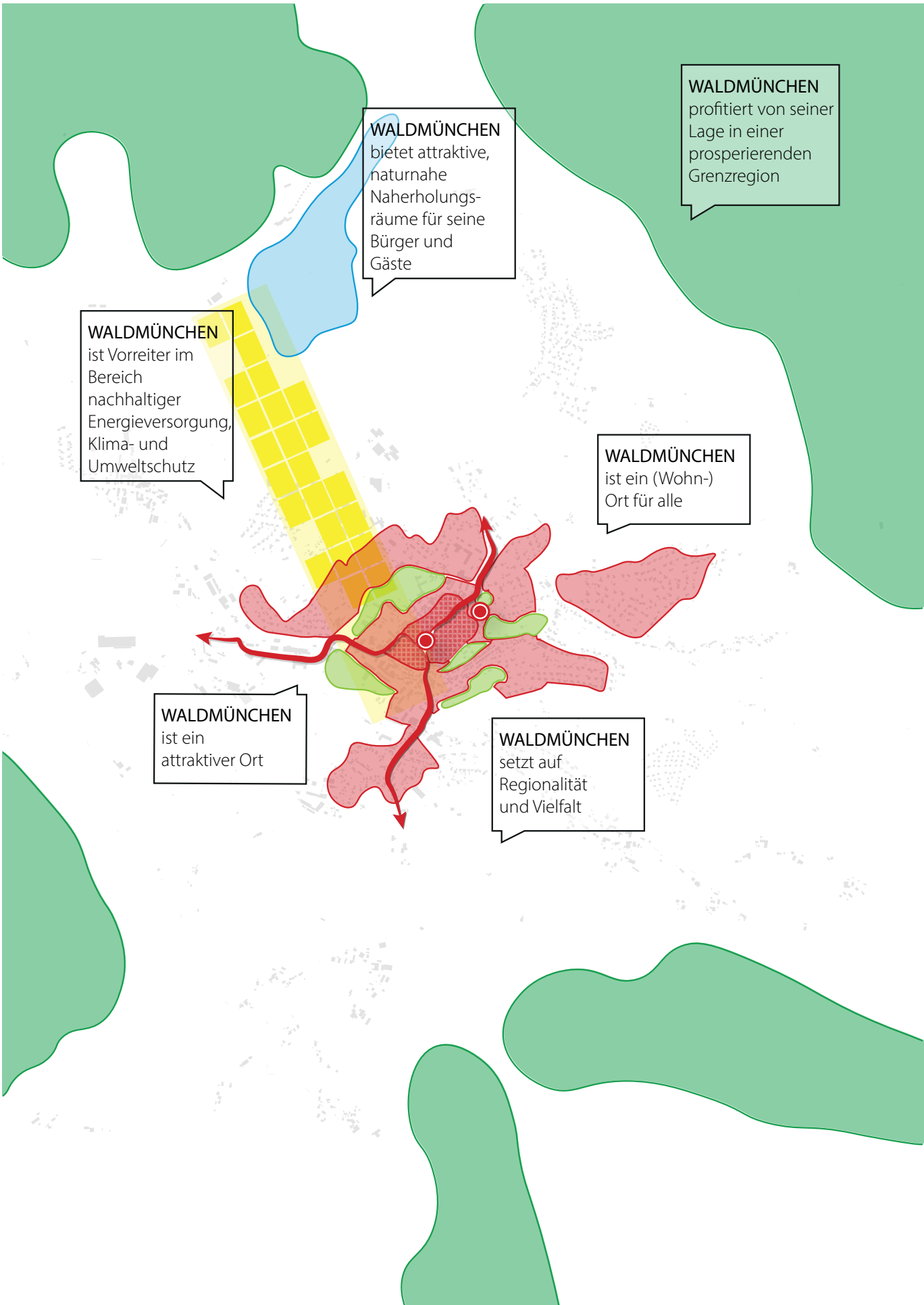
### **WALDMÜNCHEN BIETET ATTRAKTIVE, NATURNAHE NAHERHOLUNGSRÄUME FÜR SEINE BÜRGER UND GÄSTE**

Die Stadt wird Grün- und Naturräume weiterhin schützen, ihre ökologische Wertigkeit stärken und sie als Erholungsräume weiterentwickeln. Damit trägt die Stadt auch zum Erhalt einer artenreichen Pflanzen- und Tierwelt bei. Um den hohen Anteil an Vegetationsfläche zu erhalten, werden Maßnahmen gegen Zersiedelung getroffen. Das touristische Potenzial dieser Naturräume wird im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung ausgeschöpft.

*Dieses Teilleitbild nimmt Bezug auf die häufigen Nennungen von Naherholungsräumen in der Bürgerumfrage. Allein die Hälfte der Nennungen in Bezug auf die Frage nach einem Lieblingsort entfiel auf den Perlsee, zugleich sehen viele Bürger hier auch Entwicklungspotenzial. Dieses Areal ist daher auch ein räumlicher Handlungsschwerpunkt dieses ISEKs.*

## **ZIELE:**

- // Innenentwicklung statt Außenentwicklung
- // Förderung eines sanften, umweltverträglichen Tourismus
- // Förderung der Biodiversität und Sicherung der Ökosystemdienstleistungen
- // Entwicklung des Perlsees zu einem Erlebnisraum
- // Attraktivierung des Stadtparks



**WALDMÜNCHEN**  
profitiert von seiner  
Lage in einer  
prosperierenden  
Grenzregion

**WALDMÜNCHEN**  
bietet attraktive,  
naturnahe  
Naherholungs-  
räume für seine  
Bürger und  
Gäste

**WALDMÜNCHEN**  
ist Vorreiter im  
Bereich  
nachhaltiger  
Energieversorgung,  
Klima- und  
Umweltschutz

**WALDMÜNCHEN**  
ist ein (Wohn-)  
Ort für alle

**WALDMÜNCHEN**  
ist ein  
attraktiver Ort

**WALDMÜNCHEN**  
setzt auf  
Regionalität  
und Vielfalt

Basierend auf den definierten Leitbildern und Entwicklungszielen sowie den formulierten Maßnahmen, wurde ein Entwicklungsplan für die Kernbereich der Stadt Waldmünchen konzipiert.

Im Fokus steht, die bestehenden Qualitäten zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu zählt das umgebende und stadtbildprägende Grün um den Altstadtbereich, die grünen, hügeligen Waldbereiche im Norden, die Baudenkmäler und ortsbildprägenden Gebäude des Stadtkerns sowie die prägenden drei bedeutenden historischen Wegeachsen, dem Perlsee als auch die erfolgreiche Energieautarkie des alten ISEK Konzeptes.

Potenzial besteht hinsichtlich der Innentwicklung, d.h. die bestehenden historischen Grünräume um den Stadtkern zu erhalten, Leerstand zu beseitigen und Flächen in der Stadt zu entsiegeln.

Für den Erhalt der bestehenden Qualitäten und der hohen Bedeutung der Landschaft für die Energiegewinnung als auch für die touristischen Qualitäten bietet die Vertiefung der Innenentwicklungspotenziale zur Verringerung der nicht-nachhaltigen Flächeninanspruchnahme für Wohn- und Gewerbebezüge eine wichtige Aufgabe. Jede Außenentwicklung in Form von neuen Baugebieten muss laut

Baugesetzbuch eine sorgfältige Prüfung und Aktivierungsbemühungen dieser Innenentwicklungspotenziale vorangehen. Diese Prüfung wurde 2020 mit der Auslegungshilfe des StMWi verschärft.

(Quelle: [https://www.landesentwicklung-bayern.de/fileadmin/user\\_upload/landesentwicklung/Dokumente/Flaechensparoffensive/AH\\_Bedarfsnachweis.pdf](https://www.landesentwicklung-bayern.de/fileadmin/user_upload/landesentwicklung/Dokumente/Flaechensparoffensive/AH_Bedarfsnachweis.pdf)).

Dementsprechend reicht beim Bedarfsnachweis für zusätzliche Siedlungsgebiete nicht mehr der Verweis auf die fehlende Verfügbarkeit – z. B. fehlende Verkaufsbereitschaft – sondern die Gemeinden müssen eine systematische Potenzialerschließung sowie eine Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale und die Ergebnisse der Umsetzung dieser Strategie darlegen. Die Innenentwicklung auf diesen voll erschlossenen Arealen spart den Kommunen und Beitragszahlern Erschließungskosten, fördert Nutzungsmischung und gute Erschließbarkeit und sichert erhaltenswerte Stadtbilder.

Die nach der Systematik des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erhobenen Potenziale umfassen einerseits Flächenpotenziale in Form von Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen auf bereits geringfügig bebauten Grundstücken, andererseits Gebäudepotenziale in Form von Leerständen von Wohngebäuden und innerörtlichen Gebäudestrukturen, u. a. auch Hofstellen oder Hofstellen ohne landwirtschaftliche Nutzung sowie Gewerbebebrachen. Die Ermittlung des Bestandes der Innenentwicklungspotenziale wird als Maßnahme im ISEK zur Sicherung des Entwicklungsplanes von Seiten der Fachplanung empfohlen.



Historische Wege-Achsen



Historisches und Kulturelles Zentrum



Historische Altstadt



Grüner Ring Altstadt



Zentrales Wohnen mit qualitativer



Prägender Landschaftsraum



Perlsee als touristische „Perle“



Energie-Park



# 6

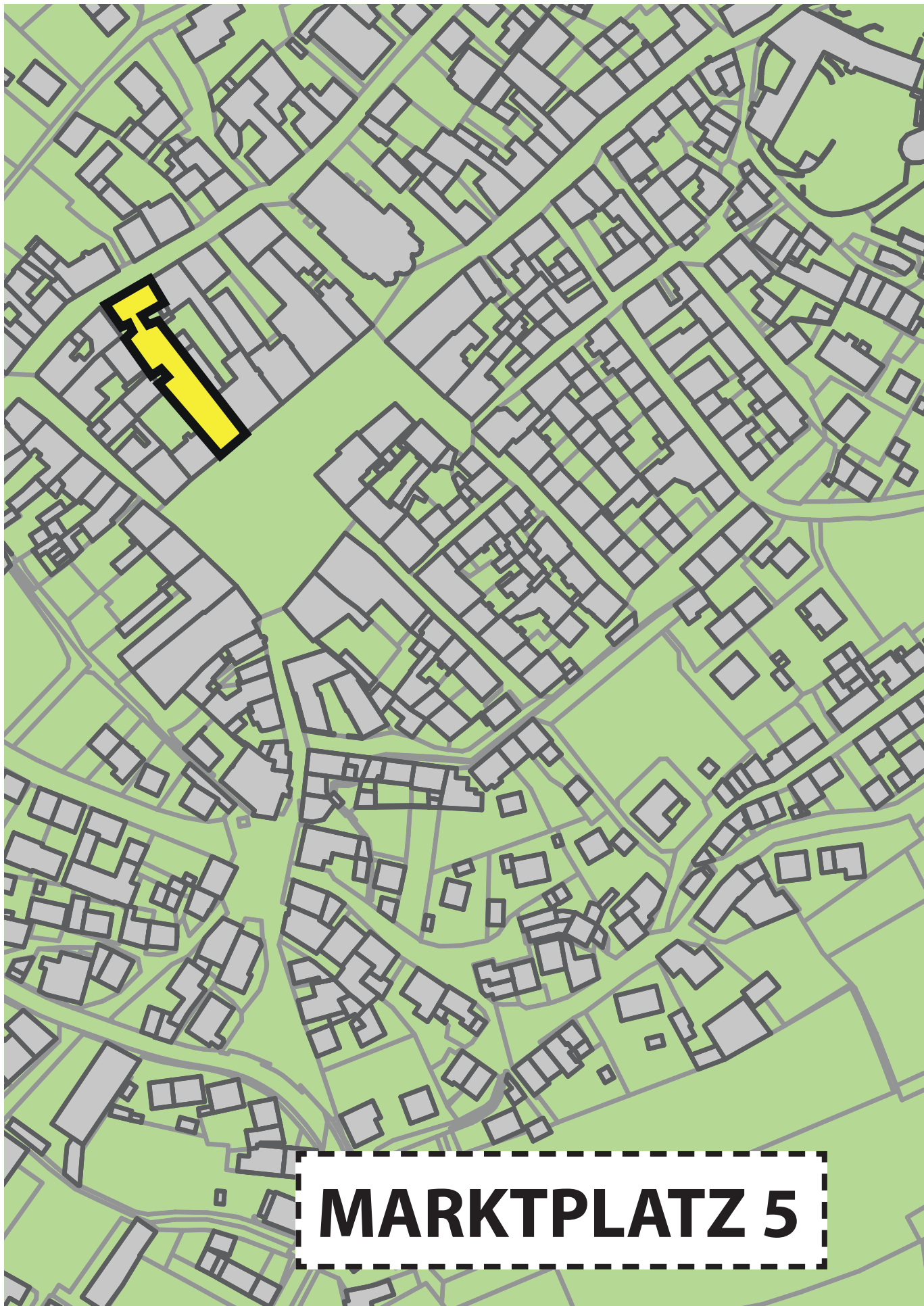
## LUPENBETRACHTUNG INNENSTADT



Räumlicher Schwerpunkt des ISEKs „Vorwärts-schauen“ ist die Altstadt, da wesentliche Handlungsfelder und Rückmeldungen der Bürger:innen diesen Bereich tangieren. Auch die Evaluierung der ISEK-Vorläufer als auch der VU lassen weiterhin hier den größten Handlungsraum definieren.

Um neben den im ISEK-Prozess erarbeiteten Umsetzungsbausteinen wie der Freiraumgestaltung auch entsprechende Maßnahmen aus dem Verkehrskonzept, dem Sonderfond „Innenstädte beleben“ und dem EU React Förderprogramm näher zu betrachten und strategisch bewerten zu können, wird im Rahmen der Lupenbetrachtung zu wesentlichen Veränderungsräumen jeweils ein Steckbrief mit weiteren Planungszielen herausgearbeitet.

Jeder Steckbrief beinhaltet eine kurze Beschreibung von Maßnahmen. Auch die Ziele, die mit Hilfe der Maßnahmen erreicht werden sollen, werden benannt. Zusätzlich enthält jeder Steckbrief Informationen zu den wesentlichen Akteuren, der zeitlichen Priorisierung der Maßnahmen und eine Einordnung der Kosten. Einzelmaßnahmen werden zueinander in Beziehung gesetzt. So werden Zusammenhänge sichtbar und mögliche Synergie- und Koppelungseffekte aufgezeigt.



**MARKTPLATZ 5**

## ANLASS

Anlässlich der aktuellen Zielsetzungen des ISEKs soll der Marktplatz aktiviert und der Leerstand in der Stadtmitte behoben werden. Die hohe Anzahl an Leerständen führt zu einem Trading Down Effekt, der zu einer Reduzierung von Besuchen Externer als auch die Bürgerschaft führt. Das Gebäude bekannt unter dem Namen „Schmidtbräu“ steht aktuell leer.

## PLANUNGSRECHT

Das Gebäude befindet sich im sog. § 34 BauGB und im Sanierungsgebiet.

## LAGE UND EINBINDUNG

- unmittelbar im Stadtzentrum von Waldmünchen
- direkte Lage am Marktplatz und mit Durchgang zur Schulstraße
- etwa 70 Parkplätze stehen am Marktplatz und weitere Parkmöglichkeiten in den Nebenstraßen zur Verfügung
- erreichbar über Bahnhof Waldmünchen (10 min Fußweg), über Bus 420 Bushaltestelle TV-Turnhalle (4 min Fußweg) oder direkt per PKW (Berechnungen via OpenStreet Map)

## BESTEHENDE NUTZUNGEN

ehemals Hotel - Restaurant Waldmünchner Stub´n, seit xx Leerstand

## GRUNDRISS

überbaute Fläche 800 m<sup>2</sup>

## BESTEHENDE BEBAUUNG UND FREIFLÄCHEN

Der alte Innenhof wurde überbaut.

## NEUORDNUNGSZIELE FÜR NUTZUNG

- Je nach Nutzungskonzeption: Zwischenbau im Innenhof abbrechen. Die 3 alten Gebäudestrukturen mit 2 Innenhöfen wiederherstellen.
- Qualität eines grünen Innenhofs bietet Chancen für Wohnnutzung direkt im Zentrum
- Boutique oder Fahrradhotel als Zielgruppe im Bereich Tourismus
- Reminiszenz Schaubrauerei oder Zoiglwirtschaft als Angebot im Erdgeschoss prüfen
- Sanierungsziel: Aufgrund zentraler Lage am Marktplatz im Erdgeschoss gastronomische Nutzung prüfen oder sogar bauplanungsrechtlich festsetzen

## ZIELE ZUR SANIERUNG

- Sonderabschreibung im Sanierungsgebiet ermöglicht Chancen der Sanierung

NUTZUNGSBAUSTEINE	EIGNUNG
Wohnen	nur OG mit Abbruch Zwischenbau sehr gute Aufenthaltsqualität im Innenhof
Gesundheit	EG und OG
Soziale Infrastruktur	EG und OG
Gewerbe	EG und OG insbesondere Hotelnutzung

## ENTWURFSVARIANTE „WOHNEN IM ZENTRUM“

Die Skizzen beziehen sich auf den vorderen Gebäudeabschnitt, angrenzend an die Schulstraße. Das Gebäude eignet sich als Wohnungsbau, Hotelnutzung als auch für andere gewerbliche Nutzungen



Ansicht SÜD-WEST



Blick vom Marktplatz  
Rückseite Schulstrasse



Ansicht NORD-WEST



## REFERENZ „FAHRRADPARKHAUS“

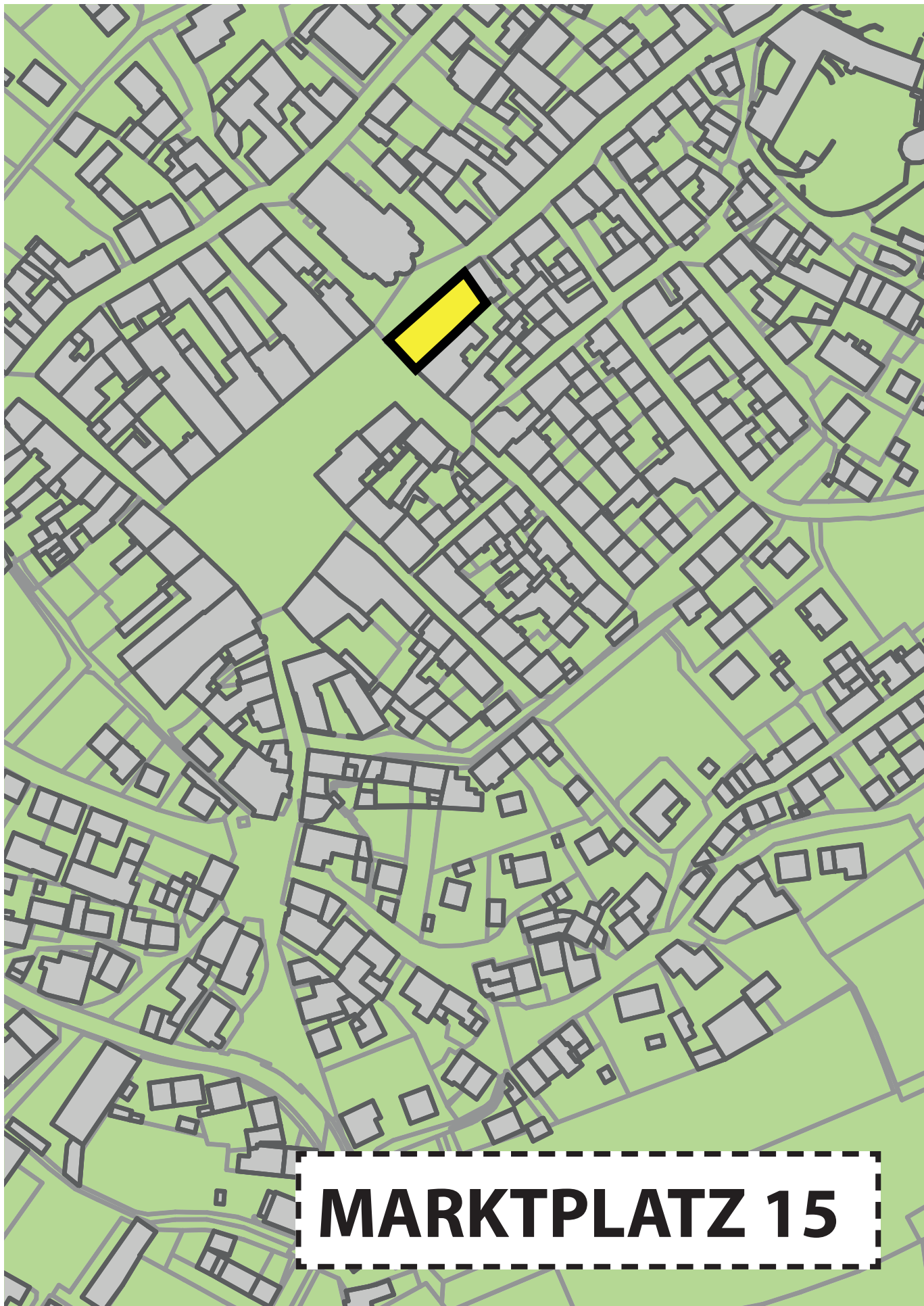


Interimsweise kann die bestehende Bausubstanz anstelle von Leerstand als Fahrradparkhaus für die Wanderradtouristen angemietet werden und somit zentral eine sichere Überdachung angeboten werden.

<https://www.plantitscherhof.com/aktivurlaub-in-suedtirol/sommer/bike-urlaub/>

## NÄCHSTE SCHRITTE

- » Bauantrag liegt vor
- » Sanierungsberatung und Betreuung in der Umsetzung
- » Mögliche Fördermittelberatung zur Zielerreichung der zeitnahen Sanierung und Aktivierung des Leerstands
- » Zwischennutzung zur Belebung der Innenstadt einbringen



**MARKTPLATZ 15**

## ANLASS

Anlässlich der aktuellen Zielsetzungen des ISEKs soll der Marktplatz aktiviert und der Leerstand in der Stadtmitte behoben werden. Das Gebäude wird im OG als Büro und als Wohnung genutzt. Eine Zwischennutzung in Form der „Bürgerwerkstatt „Vorwärts Schauen“ ist im Erdgeschoss untergebracht.

## PLANUNGSRECHT

Das Gebäude befindet sich im sog. § 34 BauGB und im Sanierungsgebiet.

## LAGE UND EINBINDUNG

- unmittelbar am Marktplatz von Waldmünchen
- erreichbar über Bahnhof Waldmünchen (10 min Fußweg), über Bus 420 Bushaltestelle TV-Turnhalle (4 min Fußweg) oder direkt per PKW (Berechnungen via OpenStreet Map)
- etwa 70 Parkplätze stehen am Marktplatz und weitere Parkmöglichkeiten in den Nebenstraßen zur Verfügung

## BESTEHENDE NUTZUNGEN

Wohn- und gewerbliche Nutzung im Obergeschoss, aktuell temporäre Zwischennutzung

## GRUNDRISS

xx m<sup>2</sup>

## BESTEHENDE BEBAUUNG UND FREIFLÄCHEN

Freiflächen nur als Sondernutzung auf öffentlichem Grund möglich

NUTZUNGSBAUSTEINE	EIGNUNG
Wohnen	bedingt geeignet, da Außenbereiche fehlen
Gesundheit	EG und OG
Soziale Infrastruktur	gute Eignung aufgrund der verfügbaren größeren Grundrissflächen
Gewerbe	gute Eignung, aber aufgrund Strukturwandel Vermarktungsrisiko, evtl. gewerbliche Manufaktur



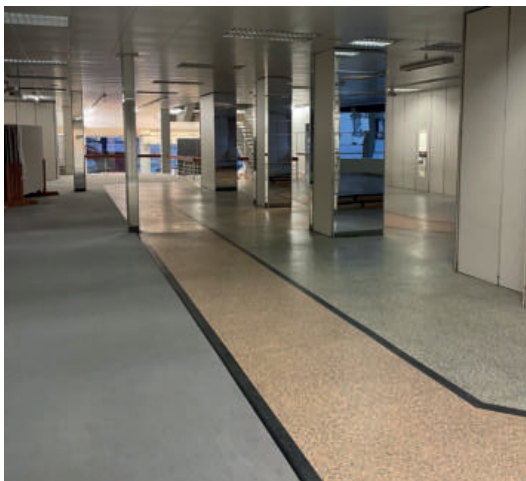
LAGE REITMEIER IM AUSSENRAUM IM BEZUG ZUM MARKTPLATZ

## VOR-ORT BEGEHUNG - 12/2021

Aktuell befindet sich die Liegenschaft „Reitmeier“ in einem z. T. sanierungs- bzw. modernisierungswürdigem Zustand.

Die Schaufensterseiten wirken provisorisch bzw. unvorteilhaft konstruiert, bieten aber als „Aushängeschild“ durchaus Möglichkeiten für Aussteller bzw. insgesamt eine attraktive und öffentliche Nutzung.

Die Raumstruktur im Erdgeschoss ist offen und über zwei verschiedene Zugänge zu erreichen. Das Erdgeschoss besitzt ein Splitlevelgeschoss. Es könnte durchaus in Erwägung gezogen werden, die aktuellen Materialien und Oberflächen zukünftigen Nutzungen anzupassen.

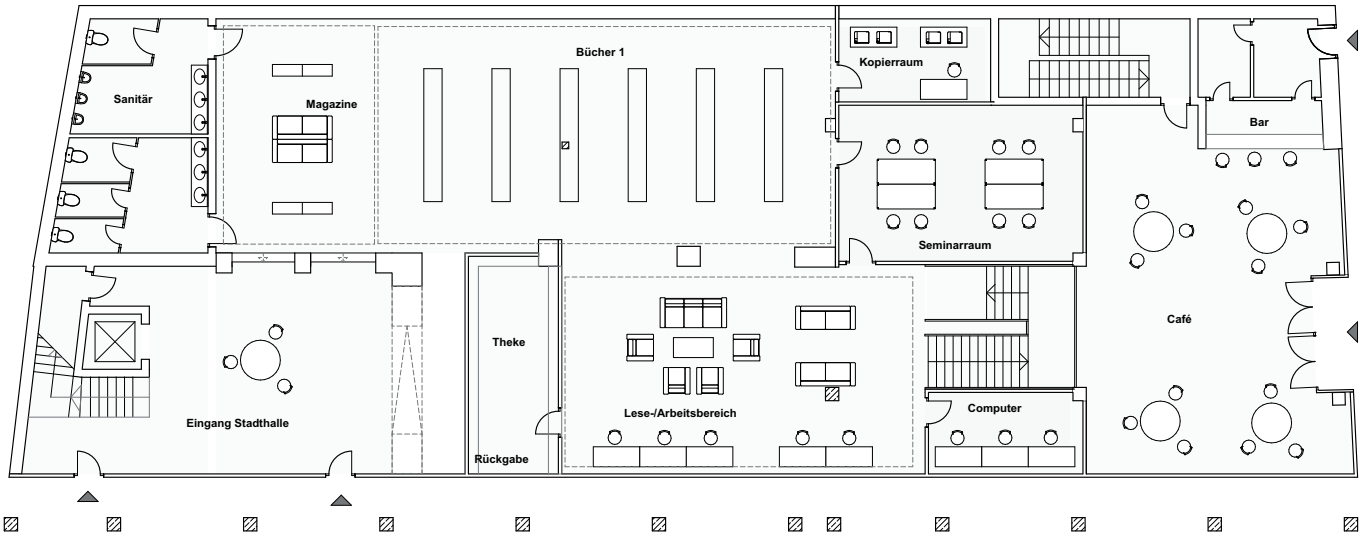


RÄUMLICHE TEILUNG IN TEILABSCHNITTE, ERDGESCHOSS



AUSSENRAUM SCHAUFENSTER

## TESTENTWURF NUTZUNGSBAUSTEIN BÜCHEREI UND CAFE



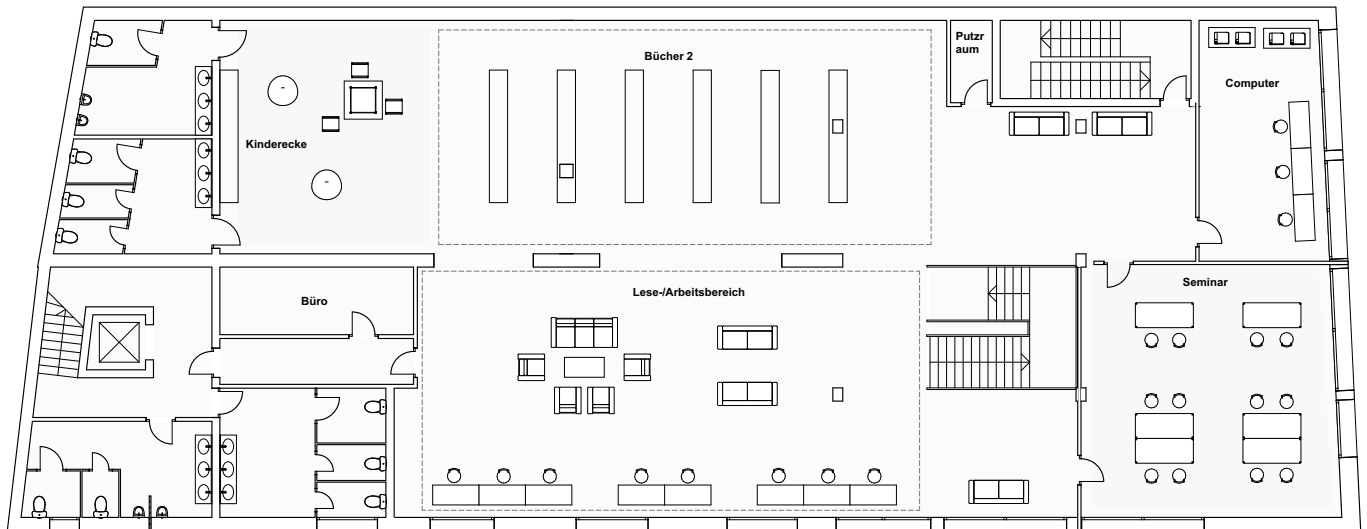
ERDGESCHOSS (OHNE MASSSTAB)

### Schemata RAUMPROGRAMM

BÜCHER	189 m <sup>2</sup>
LESE-/ARBEITSBEREICH	60 m <sup>2</sup>
MAGAZINE	30 m <sup>2</sup>
SEMINARRAUM	36 m <sup>2</sup>
COMPUTER	11 m <sup>2</sup>
KOPIERRAUM	10 m <sup>2</sup>
THEKE	19 m <sup>2</sup>
EINGANG STADTHALLE	51 m <sup>2</sup>
CAFÉ	79 m <sup>2</sup>
BAR	13 m <sup>2</sup>
SANITÄR	29 m <sup>2</sup>



SELBSTBEDIENUNG CAFE BIBLIOTHEK OBA AMSTERDAM  
[HTTPS://WWW.OBA.NL/SERVICE/OBA-EET---DRINK.HTML](https://www.oba.nl/service/oba-eet---drink.html)



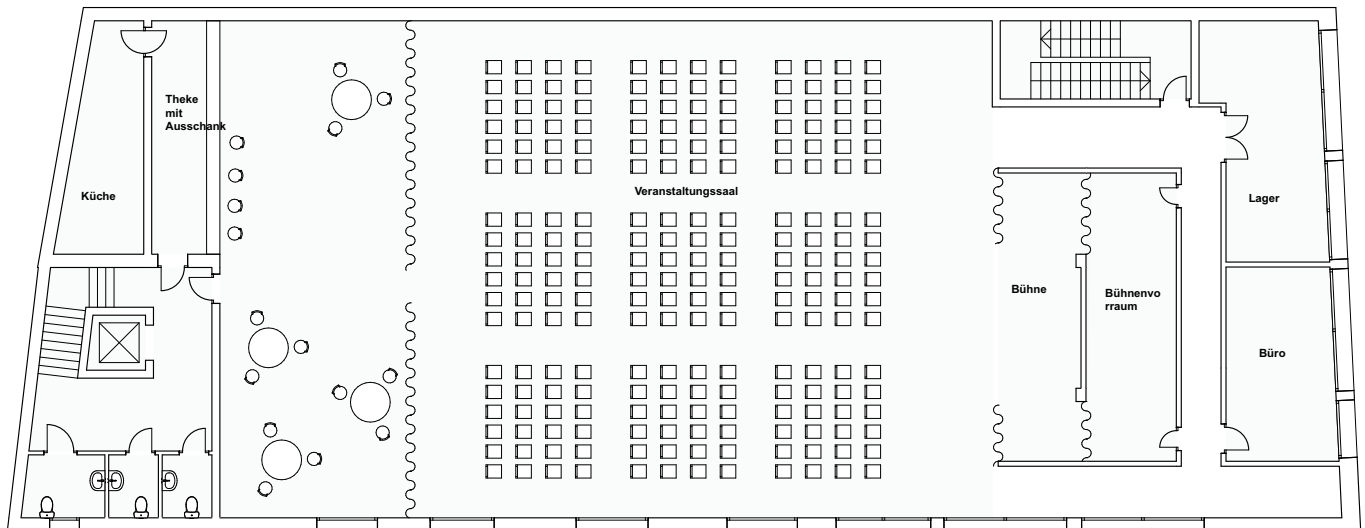
1. OBERGESCHOSS (OHNE MASSSTAB)



#### Schemata RAUMPROGRAMM

BÜCHER 2	96 m <sup>2</sup>
LESE-/ARBEITSBEREICH	108 m <sup>2</sup>
KINDERECKE	37m <sup>2</sup>
SEMINARRAUM	58 m <sup>2</sup>
COMPUTER	27 m <sup>2</sup>
KOPIERRAUM	10 m <sup>2</sup>
BÜRO	12 m <sup>2</sup>
PUTZRAUM	3 m <sup>2</sup>
SANITÄR	65 m <sup>2</sup>

Best-Practice: Gemeinschaftshaus mit Bücherei, Sagstua, Norwegen  
 Bibliothek als öffentlicher Ort, nichtkommerzieller Ort in der Gesellschaft  
 – alle sind in einer Bücherei willkommen. Alle Sozialen Schichten finden  
 den Weg und bleiben um zu arbeiten, sich zu treffen oder sich aufzuhalten.  
 (QUELLE: SCHÖN HIER. ARCHITEKTUR AUF DEM LAND (2022))



2. OBERGESCHOSS (OHNE MASSSTAB)

## ENTWURFSVARIANTE: STADTBIBLIOTHEK WALDMÜNCHEN

Als maßgeblicher Teil eines zeitgemäßen Bildungssystems zur Sicherung der Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit der Bevölkerung. Bibliotheken sind nicht kommerzielle, öffentliche Orte, die die soziale Infrastruktur stärken. Weiter sollten alle Räume multifunktional aufgebaut sein, dass auch eine Ausstellung oder andere Nutzungen in dem Gebäude aufgebaut werden können.

Im Erdgeschoss kann durch die Büchereiverwaltung das bisher fehlende Cafe ersetzt werden. Hierbei können Selfservicebereiche wie z. B. in der modernen Bibliothek in Amsterdam oder auch im Augsburger Stadtmuseum eine Kombination sein, die Personal und Verwaltungsorganisation mit der gewünschten Nutzung finanzierbar machen lässt.

## Schemata RAUMPROGRAMM

VERANSTALTUNGSSAAL/FOYER	350 m <sup>2</sup>
BÜHNE	24 m <sup>2</sup>
BÜHNENVORRAUM	24 m <sup>2</sup>
BÜRO	19 m <sup>2</sup>
LAGER	24 m <sup>2</sup>
KÜCHE/THEKE MIT AUSSCHANK	28 m <sup>2</sup>
SANITÄR	12 m <sup>2</sup>

## REFERENZBEISPIEL BÜCHEREI

Für das Einzeldenkmal des ehemaligen Brauereigasthofes Seethaler am Marienplatz in Dingolfing (Bild) wurde gemeinsam mit der Städtebauförderung ein Nutzungskonzept erarbeitet. Anlass war die notwendige Auslagerung der Landkreis- und Stadtbibliothek aus dem Gymnasium. Die Stadt Dingolfing entschied sich bereits im Dezember 2010, das ehemalige Gasthaus Seethaler zu erwerben.

Die Stadt- und Kreisbibliothek ist eine Präsenzbibliothek mit Lesesälen, Multimedia- und Internetarbeitsplätzen und Lesecafé. Die barrierefreie Ausgestaltung aller öffentlichen Bereiche ist durch einen Lift gewährleistet. Die Einrichtung erfolgte in Abstimmung mit der Landesfachstelle der Bayerischen Staatsbibliothek; die Lage der Bibliothek wurde als optimal eingestuft, der Bestand auf circa 40.000 Medien geschätzt. Der Erhalt von Grundrissstrukturen - eine Auflage des Landesamtes für Denkmalpflege - erschwerte die Dimensionierung der Räume für die neue Nutzung und der Erhalt aller Fassadenelemente erforderte hohe Aufwendungen bei der energetischen Sanierung. Das Gebäude wurde mit Innendämmung und doppelten Kastenfenstern energetisch saniert.

Die Gesamtkosten des Bauwerks und der Außenanlagen belaufen sich auf ca. 4,2 Millionen Euro, es wurden bisher 2 Millionen Euro im Bund-Länder-Programm Soziale Stadt als förderfähige Kosten bewilligt. Baubeginn war im Frühling 2012, Einweihung im September 2013. Insgesamt wurden circa 1600 Quadratmeter Nutzfläche durch den Architekten Johann Vogginger aus Dingolfing überplant.

[HTTPS://WWW.WOCHENBLATT.DE/ARCHIV/ERFOLGREICHE-FOERDERUNG-VON-STAEDTEN-UND-GEMEINDEN-74639](https://www.wochenblatt.de/archiv/erfolgreiche-foerderung-von-staedten-und-gemeinden-74639)



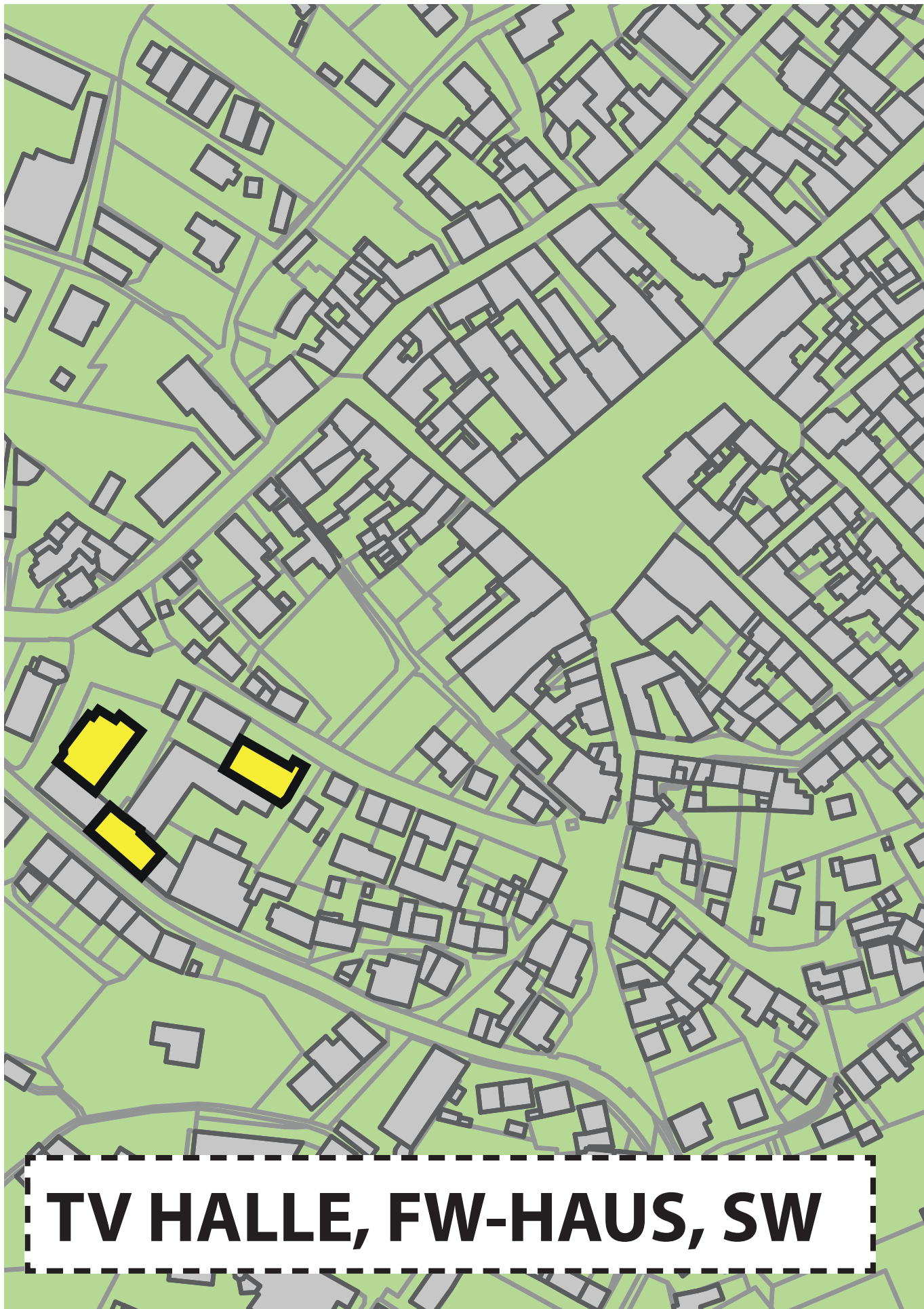
[HTTPS://WWW.BYAK.DE/PLANEN-UND-BAUEN/PROJEKT/KREIS-UND-STADTBIBLIOTHEK-DINGOLFING-DINGOLFING.HTML](https://www.byak.de/planen-und-bauen/projekt/kreis-und-stadtbibliothek-dingolfing-dingolfing.html)

## NÄCHSTE SCHRITTE

- » Erwerb der Liegenschaft über kommunalen Entwicklungsfond
- » Definition der Aufgabenstellung durch den Stadtrat
- » Machbarkeitsstudie mit VgV Verfahren, um Planer bei Umsetzung beauftragen zu können
- » Zwischennutzung mit Stadtakteuren fortführen







**TV HALLE, FW-HAUS, SW**

## ANLASS

TV Halle ist sanierungsbedürftig. Weiter wird aktuell die benachbarte denkmalgeschützte Stadtvilla zu Wohnungen saniert. Im umgebenden Stadtquartier befindet sich die Bücherei, die Feuerwehr und die Stadtwerke. Das Areal um die Stadtwerke und Feuerwehr ist aktuell zu begrenzt und schwierig in der Erschließung.

## PLANUNGSRECHT

Die Gebäude befinden sich im sog. § 34 BauGB.

## LAGE UND EINBINDUNG

- zentrumsnah: 300 m vom Stadtzentrum entfernt
- angrenzend an Leißstraße und Fabrikstraße
- Parkplatz P2 TV-Halle, Parkplatz P1 Jahnplatz, Parkplatz P3 Leißstraße
- erreichbar über Bahnhof Waldmünchen (7 min Fußweg), über Bus 420 Bushaltestelle TV-Turnhalle (1 min Fußweg) oder direkt per PKW (Berechnungen via OpenStreet Map)

## BESTEHENDE NUTZUNGEN

- TV-Halle: Vereinsfeste und andere Veranstaltungen als Multifunktionshalle mit 236 Sitzplätze
- Feuerwehrhaus: Fahrzeughalle, Werkstatt, Schulungsraum für sämtliche Eventualitäten
- Stadtwerke: Strom- und Wasserversorgung

## GRUNDRISS

TV Halle ca. 4.500 m<sup>2</sup>

## BESTEHENDE BEBAUUNG UND FREIFLÄCHEN

- Sanierungsbedürftige Gebäudestrukturen im gesamten Areal, Brüche in der Stadttypologie; stark versiegelter Freiraum
- wenig Grün
- Nutzungskonflikte mit den künftigen Wohnnutzungen im Bürgerspital
- Bücherei aktuell nicht richtig zur Nutzung im Stadtraum platziert



HISTORISCHE SITUATION  
BAYERNATLAS

NUTZUNGSBAUSTEINE	EIGNUNG
Wohnen	Bei Neuordnung und Blockrandbebauung
Gesundheit	Ja
Soziale Infrastruktur	Ja
Gewerbe	Ja, ohne das Wohnen zu beeinträchtigen



Es ist eine veränderte städtebauliche Struktur seit dem Urkataster 1808 - 1864 in Überlagerung der Baudenkmäler im Bereich Bahnhofstrasse feststellbar.

Das Bürgerspital als zweigeschossiger und traufständiger Walmdachbau mit Zwerchhäusern und Fachwerk entstand 1904 und wird aktuell zu Eigentumswohnungen saniert. Die anschließende Stadlbebauung ist in der Fabrikstrasse noch ablesbar. Die Leißstrasse war um 1800 – 1864 noch nicht weiter bebaut.

Die TV Halle als Veranstaltungsort kommt im Zuge der Wohnungsbaunutzung in unmittelbarer Nähe in eine Konfliktbetrachtung. Für die gesamte Innenstadtentwicklung bietet die innenstädtische Entwicklung von Wohnungen mit qualitätvollen grünen Innenhöfen eine hohe Chance. Eine Mischnutzung mit

Dienstleistungen oder Gesundheitsleistungen in den Erdgeschosslagen kann die Handelsstruktur der Innenstadt stärken und wiederbeleben. Mit einer Neuformulierung einer größeren Fläche zu einem Wohnquartier wäre auch eine Tiefgarage anstelle des ebenerdigen Parkens an der Leißstrasse denkbar.

Alternativ sind auch analog der ehemaligen Stadlstruktur gewerbliche Einheiten vorstellbar, die in Richtung urbanes Quartier mit Manufakturen und Produktionen wieder in der Innenstadt Raum finden.



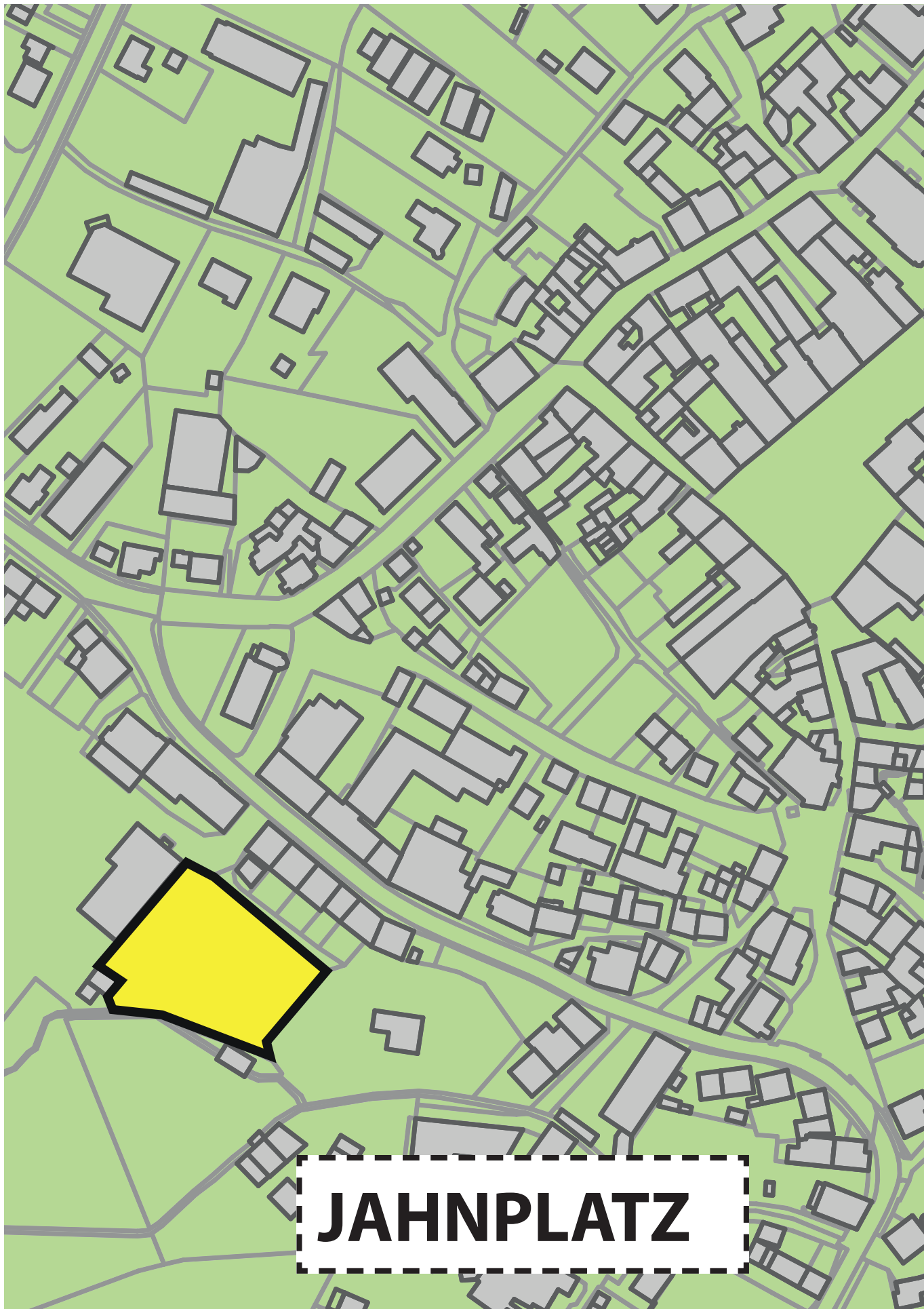
[HTTPS://WWW.DB-BAUZEITUNG.DE/ALLGEMEIN/PARKSCHEUNE-AM-GERBERKELLER-IN-BURKARDROTH/](https://www.db-bauzeitung.de/allgemein/parkscheune-am-gerberkeller-in-burkardroth/)

## NÄCHSTE SCHRITTE

- » Quartiersstudie als Rahmenplan zur Gewinnung von Nutzungsszenarien, insbesondere zur Klärung der Zu- und Abfahrten der bestehenden gewerblichen Nutzung der Stadtwerke als auch der Feuerwehr
- » Klärung der umgebenden Liegenschaften
- » Betrachtung der Freiraumsituationen auch im Hinblick auf die Klimaanpassung, d.h. Entsiegelung, Baumpflanzung



SCHEMATAS.  
MÖGLICHE STUFENWEISE UMSTRUKTURIERUNG DES QUARTIERS MIT ENSIEGLUNG UND NEUEN GRÜNRÄUMEN, QUERUNGEN FÜR FUSSGÄNGER, GEMISCHTE NUTZUNG



**JAHNPLATZ**

## ANLASS

Die Festhalle ist sanierungsbedürftig. Weiter benötigt die Stadt eine Veranstaltungshalle, die auch unabhängig von der Witterung genutzt werden kann. Die Holzhalle stellt hier nicht ausreichende Bedingungen dar, da nur ein Regenwetterschutz durch die Halle besteht.

## PLANUNGSRECHT

Das Gebäude befindet sich im sog. § 34 BauGB.

## LAGE UND EINBINDUNG

- zentrumsnah: 550 m vom Stadtzentrum entfernt
- angrenzend an Fabrikstraße
- Parkplatz ca. 100, 2 Busparkplätze
- erreichbar über Bahnhof Waldmünchen 11 min Fußweg), über Bus 420 Bushaltestelle TV-Turnhalle (5 min Fußweg) oder direkt per PKW (Berechnungen via OpenStreet Map)

## BESTEHENDE NUTZUNGEN

- Festhalle für Heimatfeste, Ausstellungen, Trainingsort des TV Waldmünchen
- mit Parkplatz ca. 100 Parkplätze und 2 Busparkplätze

## GRUNDRISS/ FLÄCHEN

10.000 m<sup>2</sup>

## NEUORDNUNGSZIELE FÜR NUTZUNG

- Ausbau des Sportgeländes und der dazugehörigen Freiflächen
- Touristische Raumpotential für Besucher als Alternative für Schlechtwettertage (Kletterhalle) unmittelbar im Stadtzentrum

## ZIELE ZUR BEBAUUNG

- Berücksichtigung der historischen Stadlbebauung
- Erhalt der alten Halle im Sinne der vorhandenen Raumpotentiale für Veranstaltungsräume (Reitmeier); Nutzen der „Grauen Energie“ und der Einfachheit der bestehenden Holzstruktur

## ZIELE FÜR DIE FREIFLÄCHEN

- Entsiegelung der Flächen zur Klimaanpassung
- Renaturierung des Schaufelbachareals und Neuentwicklung des historischen Mühlen- und Stadlbereichs (Angermühle)

NUTZUNGSBAUSTEINE	EIGNUNG
Wohnen	Nein, aufgrund der benachbarten Sportplatznutzung
Gesundheit	Ja
Soziale Infrastruktur / Tourismus	Ja
Gewerbe	Ja



Das Freizeit- und Sportareal des TV Waldmünchen weist eine gute zentrale Lage im Stadtraum auf. Die bestehende Halle mit Parkplatz bietet Raum für multifunktionale Nutzungen im Veranstaltungsbereich. Hierbei könnte die Kalthalle auch noch stärker für den Tourismus eine Bedeutung finden.

Weiter bietet die Angermühle eine interessante historische Reminiszenz, die auch Touristen wieder als ergänzendes Angebot zu der umgebenden Natur des Bayerischen Waldes nutzen können. Innerstädtische Themenspaziergänge mit den geplanten Scherenfiguren in Kombination mit historischen Wegeachsen stärken die Besucherfrequenzen im Stadtzentrum und beleben die Gastronomie- und Handelsbereiche.



## MÖGLICHE NEUE ERGÄNZENDE BAUSTEINE ALS REFERENZEN

„Die Erkläranlage ist ein inklusiver Möglichkeitsraum für behinderte und nicht-behinderte Kinder bzw. Jugendliche. Dazu wurde das Gelände einer alten Kläranlage konvertiert. Ein offener Pavillon dient als grünes Klassenzimmer, der alte Tropfkörper als begehbare Skulptur und Landmark, eine Brücke erschließt die Anlage barrierefrei.

Das Ganze ist Teil des Generationennetzwerks Berggau, ein großes soziales Projekt entwickelt von Dr. Klaus Zeitler. Ohne die gemeinsame Anstrengung aller genannten Akteure wäre die Erkläranlage nie zustande gekommen.“

<https://www.maxottozitzelsberger.de>



<https://www.archdaily.com/957010/erklaranlage-pavilion-max-otto-zitzelsberger-architekt-bda/60272ee1f91c81764b000358-erklaranlage-pavilion-max-otto-zitzelsberger-architekt-bda-photo>

## NÄCHSTE SCHRITTE

- » Sichtung von Unterlagen im Staatsarchiv zur historischen Bedeutung der Halle
- » Aufgabenstellung mit Nutzungsszenarien durch den Stadtrat
- » Vermessung, Statives und Schadstoff Gutachten mit Machbarkeitsstudie zum Zustand der alten Halle mit der Vorgabe, diese im Zustand zu erhalten und einer Nutzung zuzuführen



<https://www.dersteinbock-konstanz.de/>

# 1 INNENSTADT- AKTIVIERUNG 2022

## HINTERGRUND

Die historischen Festspiele „Trenck der Pandur“ erzählen die tragische Geschichte um Waldmünchen. In faszinierenden Bildern und Szenen wird die Belagerung Waldmüchens im Jahr 1742 durch Franziskus Freiherr von der Trenck und den Panduren dargestellt. Bereits seit 1950 werden die Festspiele jährlich in den Sommermonaten August und Juli mit mehr als 300 Laienschauspielern auf der Freilichtbühne aufgeführt. Die Festspiele zählen seit jeher zu einer wichtigen Kulturveranstaltung der Stadt und ziehen auch jedes Jahr zahlreiche Besucherinnen und Besucher in die Trenck-Stadt Waldmünchen.

## SCHATTEN-SCHERENSCHNITT-FIGUREN

Bedeutende historische Figuren der Trenck-Festspiele sollen an verschiedenen historischen Schauplätzen als Schatten-Scherenschnitt in der Innenstadt dargestellt werden. Die verschiedenen Stationen sind auf einer Karte verortet, die im Tourismusbüro und bei einschlägigen Kultureinrichtungen ausliegt. Man kann sich mit den einzelnen Figuren fotografieren lassen, aber auch die einzelnen Geschichten dahinter über einen QR-Code nachhören. So wird die Geschichte des Pandurenobrist Franz Freiherr von der Trenck im Stadtraum lebendig und nahbar.

## SYNERGIEEFFEKTE

Insbesondere die Kultur und Historie der Stadt Waldmünchen wird in den Figuren sichtbar und verstärkt das Image der „Trenck-Stadt“. Gleichzeitig fördern diese auch die Identität der Bewohnerinnen und Bewohner Waldmüchens und erwecken Assoziationen zur bewegten Vergangenheit. Neben einem touristischen Vermarktungsaspekt, stärken die Figuren im Stadtraum auch den Umsatz und die Sichtbarkeit der umliegenden Geschäfts- und

Handelsflächen. Im Laufe des Schattenfiguren-Spaziergangs nimmt man die historische Atmosphäre und den Flair der Innenstadt auf. Durch diese verlängerte Verweildauer wird diese wiederbelebt und man kann langfristig von einer erhöhten Kaufkraft ausgehen.

## HIGHLIGHT AM ABEND: KURZVORFÜHRUNG

Zusätzlich ist ein einmal am Tag stattfindender Scherenschnittfilm denkbar. Der Scherenschnittfilm erweckt an einem besonders geschichtsträchtigen Haus die Geschichte der Panduren zum Leben. Denkbar wäre eine Umsetzung in den Abendstunden, um auch hier verstärkt einen Anziehungspunkt in der Stadt zu schaffen. Nach dem ca. 15-minütigen Schauspiel, bietet sich zum Abendausklang ein Gastronomiebesuch in der umliegenden Innenstadt an.

## UMSETZUNG

Der Umsetzungsprozess sollte mit wichtigen Akteuren vor Ort stattfinden, um die Identität zu verstärken und das Potential der Stadt selbst mit Ideen und Anregungen zu aktivieren. Sicherlich sind auch wichtige Vertreter der Kultureinrichtungen (z. B. der Verein der Trenckfestspiele Waldmünchen e. V.) mit einzubeziehen, um die Historie detailliert und lebendig erzählt aufzuarbeiten und Verknüpfungen zu bestehenden Angeboten herzustellen. Auch eine Zusammenarbeit mit einem lokalen Künstler ist denkbar, der das Gesicht der Stadt nach außen repräsentiert und die Figuren ansprechend darstellt.

## RAHMENDATEN

- » Umsetzung: Sommer 2023
- » Planungszeitraum: ca. 6 Monate
- » Kostenschätzung (einzelner Punkte):
  - » 5- 6 Scherenschnittfiguren à 500 Euro: 3.000 Euro
  - » Karte/Flyer der einzelnen Stationen: 3.000 Euro
  - » Projektleitung und Beteiligung: 4.000 Euro
- » Kostenschätzung (gesamt):
  - » 15.000 bis 20.000 Euro

## REFERENZBILDER



GLOCKENSPIEL IN MÜNCHEN  
(QUELLE: [HTTPS://WWW.MUENCHENER.DE/SEHENSWUERDIGKEITEN/ORTE/1214852.HTML](https://www.muenchener.de/sehenswuerdigkeiten/orte/1214852.html))



ENGELSSPIEL IN AUGSBURG  
(QUELLE: [HTTPS://AUGSBURGERCHRISTKINDLESMARKT.COM/ENGELESSPIEL/](https://augsburgerchristkindlesmarkt.com/engelesspiel/))



KULT(O)UR MOZARTWEG IM LANDKREIS AUGSBURG  
(QUELLE: [HTTPS://BLOG.BAYERISCH-SCHWABEN.DE/MOZART-WAR-HIER-KULTOUR-PUR-IM-DONAU-RIES.HTM](https://blog.bayerisch-schwaben.de/mozart-war-hier-kultour-pur-im-donau-ries.htm))



SCHAUFENSTERAUSSTELLUNG: HOCHWASSER IN BURGHAUSEN  
(QUELLE: EIGENE ABBILDUNG)

## ERSTE AUFBEREITUNG / MOCKUP

Im Rahmen der Stadtwerkstatt im Reitmeier wurden bereits einige Schattenfiguren konzipiert und temporär ausgestellt. Zudem wurde erfragt, welche historischen Schattenfiguren von den Bürgerinnen und Bürgern gewünscht sind.

Folgende Rückmeldungen sind eingegangen:

Es gilt diese Anmerkungen bei der Umsetzung des Schattenfiguren-Spaziergangs zu berücksichtigen.



**Geschichte sichtbar machen**

SÖHNE &  
TÖCHTER  
DER STADT

### GESTALTUNG EINES SCHATTEN- FIGUREN- SPAZIERGANGS

Insbesondere die Kultur und Historie der Stadt Waldmünchen ist sehr wertvoll und es ist wichtig, diese sichtbar zu machen. Sie fördert die Identität der Bewohnerinnen und Bewohner Waldmüchens und erweckt Assoziationen zur bewegten Vergangenheit. Die Idee ist »Söhne und Töchter« der Stadt als Scherenschnitt-Darstellung zu porträtieren und daraus einen Spaziergang durch die Stadt und ihre Geschichte zu erarbeiten.

Neben einem touristischen Vermarktungsaspekt, stärken die wichtige historische Figuren im Stadtraum auch den Umsatz und die Sichtbarkeit der umliegenden Geschäfts- und Handelsflächen.

Im Laufe des Schattenfiguren-Spaziergangs nimmt man die historische Atmosphäre und den Flair der Innenstadt auf. Durch diese verlängerte Verweildauer wird diese wiederbelebt und man kann langfristig von einer erhöhten Kaufkraft ausgehen.



CHRISTL-MARIE SCHULTES



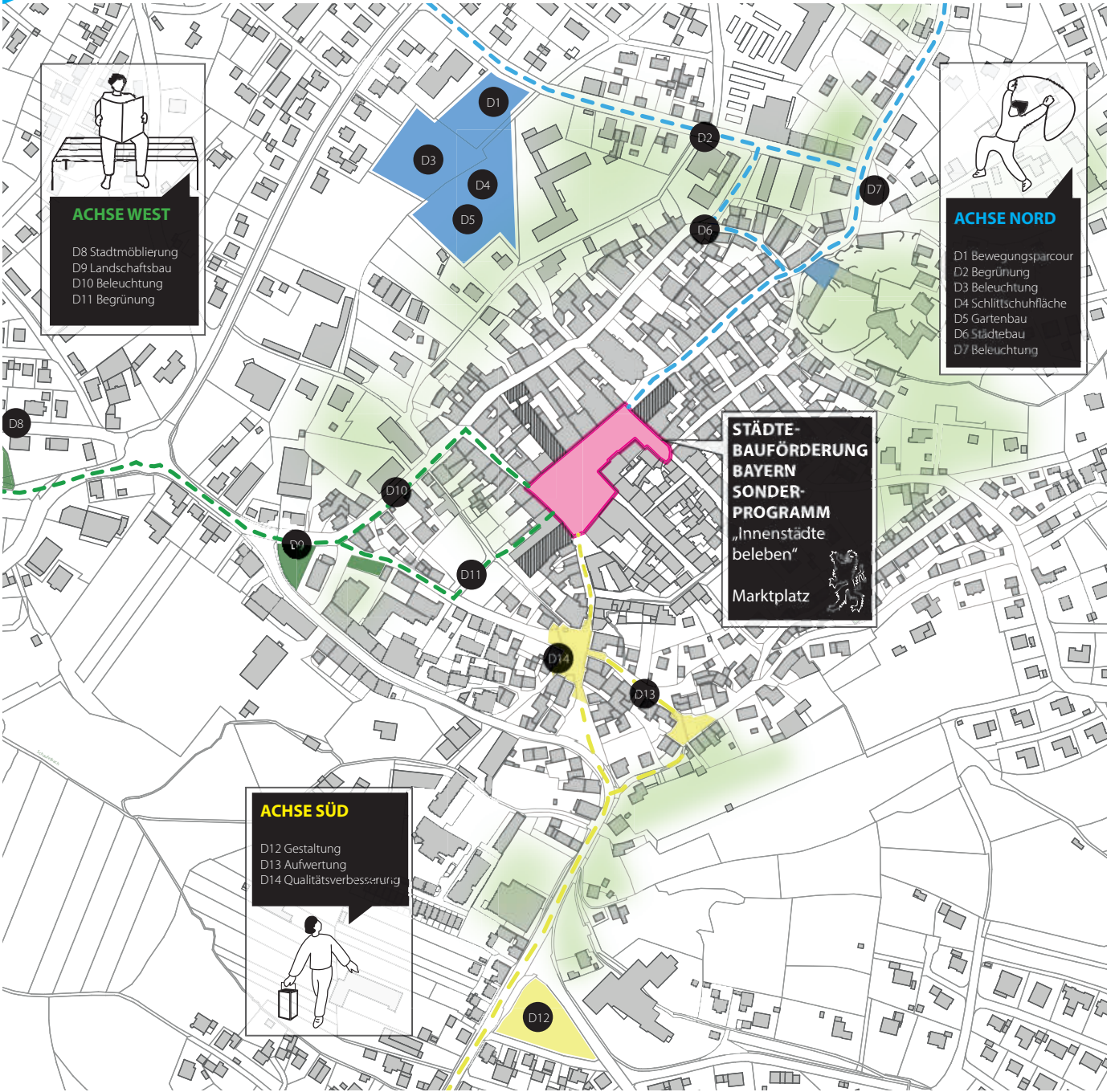
GEORG LIEGEL



MICHAELA KRINNER



ALOIS BIERL



## **2 INNENSTADT- AKTIVIERUNG BEWERBUNG EU REACT 2021**

### **HINTERGRUND**

Mit REACT-EU hat die Europäische Union eine Aufbauhilfe aufgelegt, mit der die wirtschaftlichen und sozialen Folgen der Covid19-Pandemie in Europa abgedeckt werden sollen. REACT-EU steht für „Recovery Assistance for Cohesion and the Territories of Europe“ (Aufbauhilfe für den Zusammenhalt und die Gebiete Europas) und ist das zweitgrößte Förderinstrument im Rahmen von NextGenerationEU.

### **CHANCE FÜR WALDMÜNCHEN**

Mithilfe des Förderprogramms React-EU, kann die Innenstadt umgestaltet und aufgewertet werden. Der Fördersatz beträgt 90 % (1.080.000 €) und die Umsetzung soll bis Juni 2023 erfolgen.

Im Vordergrund steht die Beibehaltung und attraktive Weiterentwicklung der drei wichtigen historischen Wegeachsen der Innenstadt (Nord,- Süd,- und Westachse). Entlang diesen sollen verschiedene Projekte (Begrünung, Beleuchtung und Möblierung ) zur Belebung der Innenstadt umgesetzt werden.

### 3 INNENSTADT- AKTIVIERUNG

## BEWERTUNG RAUMVERÄNDERUNG SCHULSTRASSE

#### HINTERGRUND

Die Stadt Waldmünchen kann das Anwesen Schulstraße 37 erwerben. Im Zuge der anstehenden Sanierung der Schul- und Frankstraße wird aktuell nach Abbruch des alten Gebäudes eine Freiflächengestaltung angedacht. Die Städtebauförderung wurde angefragt den Ankauf, den Abriss und die Platzgestaltung zu fördern. Im Rahmen des ISEK wird um Stellungnahme zur Begründung angefragt.

#### SANIERUNGSRECHTLICHE BEURTEILUNG

Die aktuelle Situation stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Das Gebäude als auch viele weitere Gebäude im Altstadtbereich sind als Leerstand wahrnehmbar und setzen einen wesentlichen Trading Down-Effekt auch im Hinblick auf neue Investitionen.

Eine Neuentwicklung des Areals ist städtebaulich begründbar. Substanz- und Funktionsmängel sind feststellbar. Durch eine Platzgestaltung mit Treffpunktqualität für die Anwohner können die Mängel behoben werden.

#### STÄDTEBAULICHE UND HISTORISCHE BETRACHTUNG DER STADTSTRUKTUR

Die beiden Gebäude an der Schulstraße stehen nicht unter Denkmalschutz. Die Gebäude bilden eine neue städtebauliche Kante an der Schulstraße ab 1930. Die Frankstraße entsteht um 1958.

Folglich entstehen durch Abbruch der Gebäude keine städtebaulichen Strukturstörungen an der historischen Stadtanlage. Die Holztüre des Gebäudes erscheint älteren Datums zu sein. Eventuell wurde diese aus einem anderen Haus verwendet und ist nicht in der Originalfassung. Dennoch wäre die Archivierung oder Wiederverwendung der Türe bei Abbruch des Gebäudes anzuraten.



PRÜFUNG DENKMAL UND ALTSTRUKTUREN



PRÜFUNG DENKMAL UND ALTSTRUKTUREN





FOTO 1/2/3  
ORTSBEGEHUNG 26.07.21  
BLICK IN DIE SCHULSTRASSE

FOTO 4  
FRANKSTRASSE



## PLANUNGSZIELE

// Klärung der Haussanierung mit Schulstraße Nr. 39

// Klärung der Fassadengestaltung der Schulstraße Nr. 39 zur Frankstraße (Brandwand, Holzverkleidung)

// Prüfung Bodendenkmal aufgrund der Uraufnahme von 1808 (Kapelle, Friedhof?)

// Begrünung und Hinweis auf die historische Gartennutzung in die Neuplanung einbeziehen

// Schaffung einer grünen Aufenthaltsfläche mit Terppunktqualitäten für die Stadtbewohner



### 3 INNENSTADT- AKTIVIERUNG

## BEWERTUNG RAUMVERÄNDERUNG FRIEDHOFSTRASSE

#### HINTERGRUND

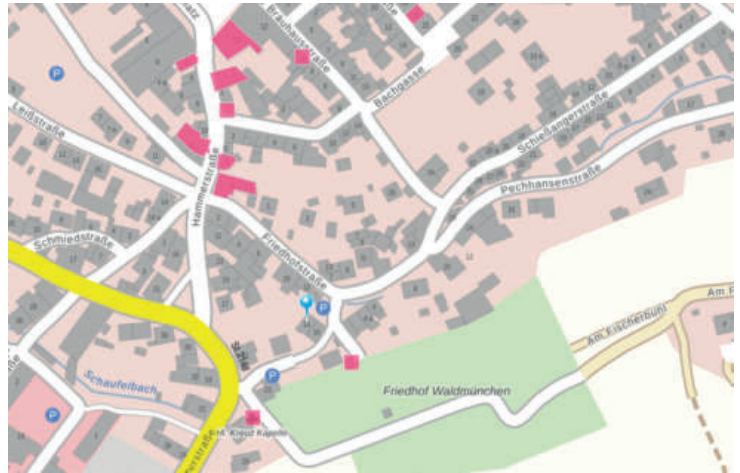
Die Stadt Waldmünchen kann die Anwesen an der Friedhofstraße 14/16 erwerben und plant einen Abriss der Gebäudesituation zur Errichtung eines „Quartiergarten mit Sitzmöbeln, Begrünung und Beleuchtung“. Weiter ist beabsichtigt im Zuge der Maßnahmen das alte Bachbett wieder frei zu legen und in die Freiraumplanung miteinzubeziehen.

#### SANIERUNGSRECHTLICHE BEURTEILUNG

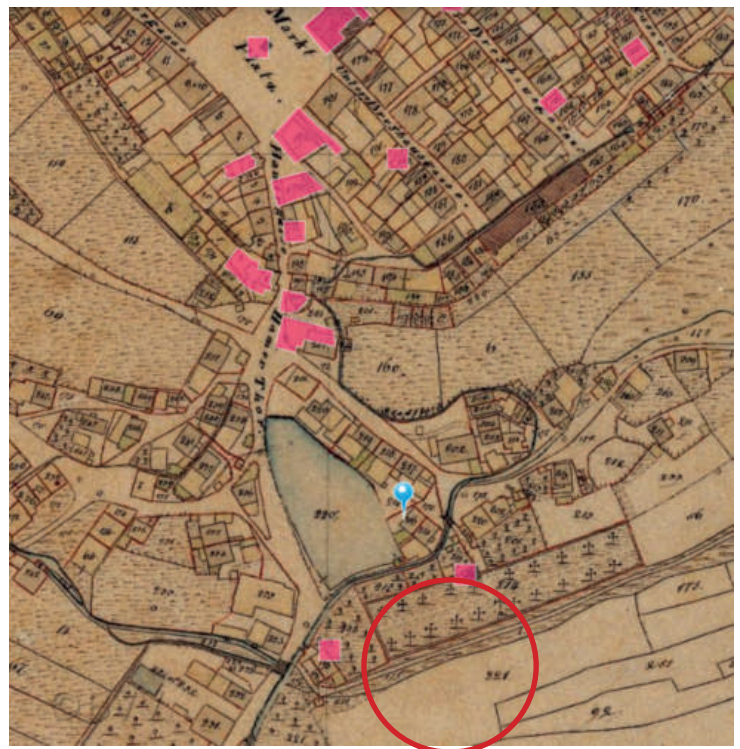
Die aktuelle Situation stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Das Doppelhaus ist durch Veränderungen in den 70iger Jahren in keinem städtebaulichen Maßstab zum Stadtkontext. Der neue Anbau beeinträchtigt die historische Doppelhaushälfte. Das historische Ensemble ist empfindlich gestört, wobei das Gebäude der Hausnummer 16 ein für Waldmünchen typischen Gebäudetypus darstellt. Die Bausubstanz erscheint im Bereich des Mauerwerks statisch beeinträchtigt. Die Risse verlaufen im Bereich des Mauerwerks über 2 Geschosse und dies zeigt Schwächen in der Gründung des Gebäudes. Eine Neuentwicklung des Areals ist folglich städtebaulich begründbar. Substanz- und Funktionsmängel sind feststellbar. Durch eine Platzgestaltung mit Treffpunktqualität für die Anwohner können die Mängel behoben werden. Im Sinne einer nachhaltigen und im Sinne einer für Waldmünchen besonderen Identität, könnte das alte Gebäude entkernt und behutsam und einfach in seiner Kubatur durch einen Neubau ergänzt werden. Ein Nutzungsansatz stellt der Umgang in Unteraubenbach für ein altes Gebäude dar mit dem auch Umweltbildung der besonderen Art in den Stadtraum integriert werden könnte.

#### STÄDTEBAULICHE UND HISTORISCHE BE- TRACHTUNG DER STADTSTRUKTUR

Die beiden Gebäude an der Friedhofstraße stehen nicht unter Denkmalschutz. Die Gebäude bilden allerdings eine historische Raumkante (Uraufnahme 1808–1864), die sich in einer Neuplanung wiederfinden sollte.



PRÜFUNG DENKMAL UND ALTSTRUKTUREN



PRÜFUNG DENKMAL UND ALTSTRUKTUREN

Durch Abbruch der Gebäude entstehen keine städtebaulichen Strukturstörungen an der historischen Stadtanlage, wenn dieser Belang städtebauliche neu und spannend interpretiert werden kann. Der vorgelagerte Platz sollte in die Neuplanung miteinbezogen werden.

## PLANUNGSZIELE

// Prüfung und Abstimmung Abriss im Bereich des Bodendenkmal aufgrund der Uraufnahme von 1808: Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit in der historischen Altstadt von Waldmünchen.

// Raumkante durch Neuplanung eines Gebäudes zur Platzfassung bilden. Wenn keine Wohnnutzung mehr wirtschaftlich, dann Pavillon mit Treffpunktqualität

// Neben der Neuformulierung des Areals im Bereich Friedhofstraße 14 und 16 auch den davorgelagerten Platz planen: Freilegung des Bachs mit Brücke laut historischem Plan; Andeutung des Teichs etc.



[HTTPS://WWW.MITTELBAYERISCHE.DE/REGION/CHAM-NACHRICHTEN/BESUCH-AM-FLUGPLATZ-DER-CHAMER-LUFTJAEGER-20909-ART1905254.HTML](https://www.mittelbayerische.de/region/cham-nachrichten/besuch-am-flugplatz-der-chamer-luftjaeger-20909-art1905254.html)



# 7

## RAHMENPLAN

&

## MASSNAHMEN- UND FINANZIERUNGSPLAN



Der Maßnahmen- und Finanzierungsplan zeigt auf, mit welchen Maßnahmen die Leitbilder und Ziele des ISEKs umgesetzt werden können. Er dient als Entscheidungsgrundlage für die Festlegung von Handlungsschwerpunkten und zur Priorisierung der Maßnahmen. Der Maßnahmenkatalog ist nach dem Grundgerüst der zuvor entwickelten Leitlinien aufgebaut. Die Maßnahmen werden zusammen mit Angaben zu Priorisierung, Kostenschätzung und Umsetzungszeitraum aufgelistet.

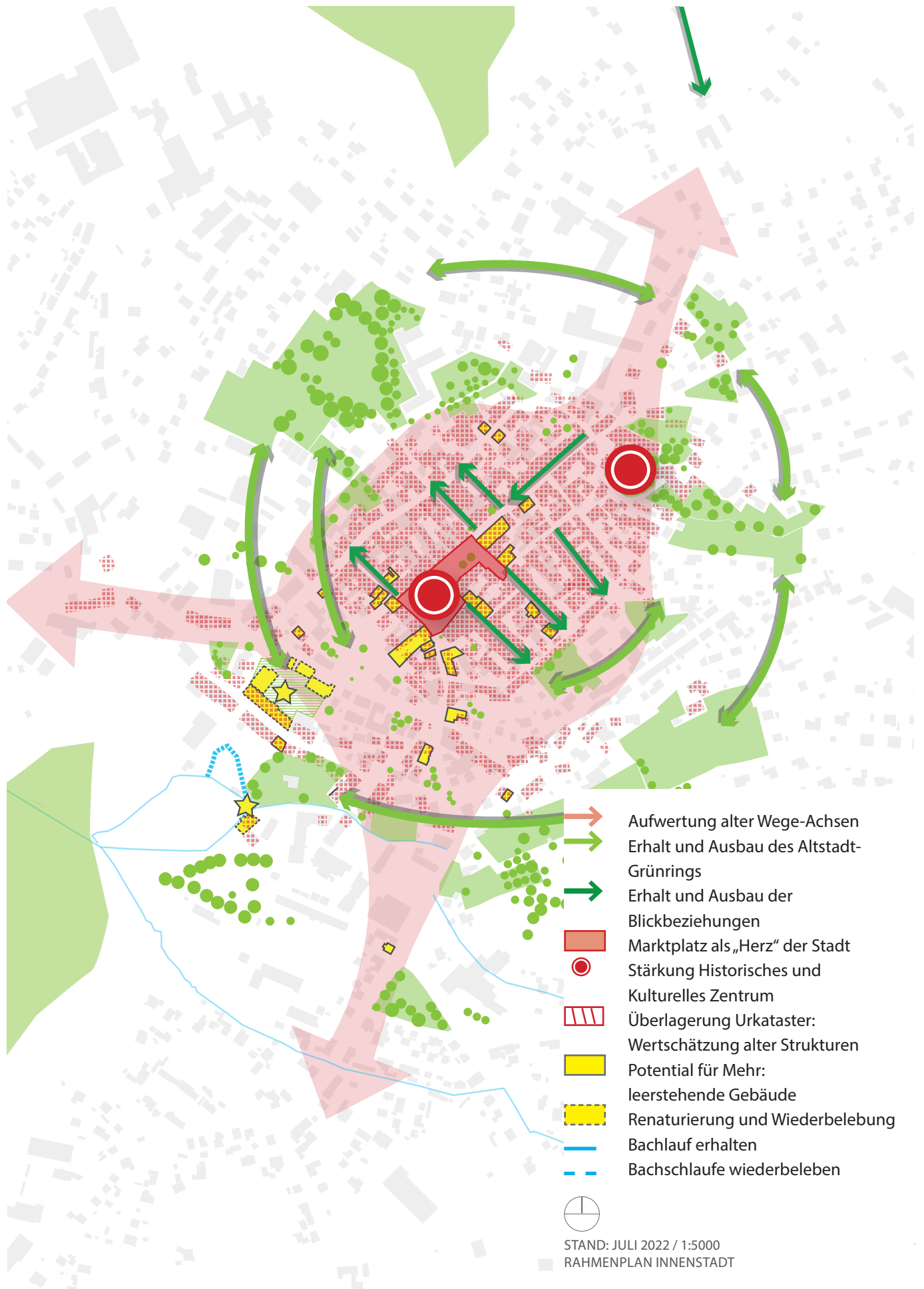
Es wurden drei Prioritätsstufen festgelegt:  
1 = hoch, 2 = mittel, 3 = gering.











Außerdem ist die Bepunktung des Stadtrates aus dem Workshop vom 01.08.2022 dargestellt. Es wurden keine Punkte (nicht sehr wichtig) bis hin zu mehreren Punkten (sehr wichtig) vergeben. Die meisten Punkte entfielen auf das Modernisierungskonzept Jahnplatz (10 Punkte) und die Aufwertung des Perlseereals (9 Punkte).

Die Priorität gibt die Wichtigkeit der Maßnahmen in Bezug auf die Zielerreichung an. Zudem wurde zwischen einem kurz-, mittel- und langfristigen Zeitraum unterschieden, in dem Maßnahmen umgesetzt werden können. Eine kurzfristige Maßnahme lässt sich bereits innerhalb ein bis drei Jahre umsetzen. Mittelfristiger Zeitraum umfasst drei bis fünf Jahre. Bei Maßnahmen mit einem langfristigen Umsetzungshorizont ist von einer Realisierung von mehr als fünf Jahren auszugehen.

Es wird empfohlen, das ISEK regelmäßig fortzuschreiben. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind in den kommenden Jahren immer wieder darauf hin zu prüfen, ob mit ihnen die festgelegten Ziele erreicht werden können. Gegebenenfalls sind Maßnahmen an veränderte Rahmenbedingungen anzupassen oder neu zu entwickeln.

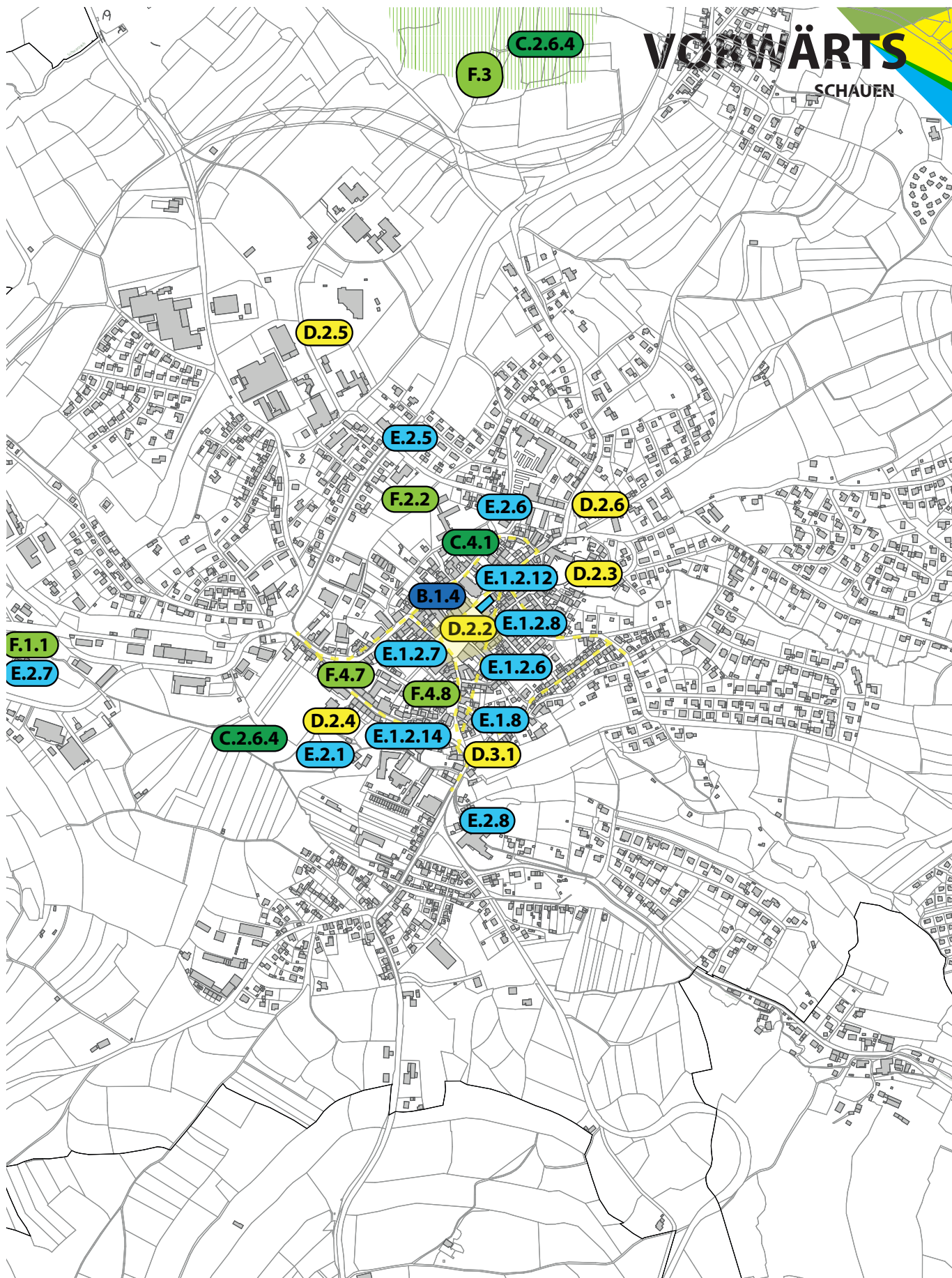
Damit der Maßnahmenkatalog übersichtlich und kompakt bleibt und damit rasch in die Umsetzung gehen kann, wurden die Maßnahmen nur bestimmten Zielen der Leitbilder zugeordnet. Die anderen Ziele sind aber selbstverständlich auch weiterhin gültig.



-  Aufwertung alter Wege-Achsen
-  Erhalt und Ausbau des Altstadt-Grünrings
-  Erhalt und Ausbau der Blickbeziehungen
-  Marktplatz als „Herz“ der Stadt
-  Stärkung Historisches und Kulturelles Zentrum
-  Überlagerung Urkataster: Wertschätzung alter Strukturen
-  Potential für Mehr: leerstehende Gebäude
-  Renaturierung und Wiederbelebung
-  Bachlauf erhalten
-  Bachschleife wiederbeleben



STAND: JULI 2022 / 1:5000  
 RAHMENPLAN INNENSTADT



MASSNAHMENPLAN

Nr.	Ziele	Maßnahmen
Handlungsfeld A: Waldmünchen profitiert von seiner Lage in einer prosperierenden Grenzregion		
Z A.1	Abbau von Barrieren	
		M A.1.1 Weiterführung Aktivbündnisses Čerchov plus
		M A.1.2 Hinweisschilder und Informationen im städtischen Raum zweisprachig (z. B. in den Geschäften) und im Ortsbild sichtbar
		M A.1.3 Regelmäßige grenzüberschreitende (Kultur-) Veranstaltungen und Jugendtreffs
Z A.2	Vermarktung der Grenzregion zusammen mit den tschechischen Nachbargemeinden – in Wert setzen der gemeinsamen Heimat	
		M A.2.1 Hinweisschilder und Informationen im städtischen Raum
		M A.2.2 Gemeinsamer Kulturkalender
		M A.2.3 Klärung der Werbekanäle
Z A.3	Nutzung von Synergien und gemeinsame Problemlösung	
		M A.3.1 Regelmäßiger Austausch politischer Akteure
Z A.4	Stärkung eines nachhaltigen, breitgefächerten und grenzüberschreitenden Nahverkehrsangebots	
Z A.5	Verstetigung von Kontakten, Routinetreffen (Vorbild Feuerwehr)	
		M A.5.1 Regelmäßige grenzüberschreitende (Kultur-) Veranstaltungen und Jugendtreffs
Z A.6	Partnerschaften der Vereine	





Kosten	Priorität	Bepunktung Stadtrat (01.08.22)	Kurzfristig 1-3 Jahre	Mittelfristig 3-5 Jahre	Langfristig ab 5 Jahre	Fördermittel
	1	5			x	
	3	3		x		
		1				
		1				
	1	1	x			
	1	/	x			
	1	/			x	
	1	2			x	

Nr.	Ziele	Maßnahmen
Handlungsfeld B: Waldmünchen setzt auf Regionalität und Vielfalt		
Z B.1	Stärkung der lokalen Wirtschaft, insbesondere der klein- und mittelständischen Unternehmen	
		M B.1.1 Ausbau der Automaten mit lokalen Produkten
		M B.1.2 Online-Service und Lieferdienste der in der Region produzierten Güter
		M B.1.3 Veranstaltung eines regelmäßigen Bauernmarktes auf dem Marktplatz (Landgenuss-Markt (Marke))
		M B.1.4 Laden(-café) mit regionalen Produkten im Zentrum (auch als Zwischennutzung einer leerstehenden Immobilie)
		M B.1.5 Stärkere regionale Vermarktung der regionalen Produkte, auch online
		M B.1.6 Offener Tisch mit Akteuren
		M B.1.7 Informationskampagne zur regionalen Wertschöpfungskette
Z B.2	Bildung und Nutzung von Synergien zwischen Landwirtschaft / Kulturlandschaft / Landschaftsbild und Tourismus bzw. Produktbewerbung	
		M B.2.1 Touristische Attraktionen wie Heubäder aus Wiesenheu
		M B.2.2 Moderne Vermarktungsstrategien
		M B.2.3 Vermarktung von Genussrouten
		M B.2.4 Stadtmarketing-Manager
		M B.2.5 Aufbau einer Regionalmarke
		M B.2.6 Informationskampagnen zur regionalen Wertschöpfungskette
		M B.2.7 Vermarktungskonzept
		M B.2.8 Veranstaltung von Themenjahren (siehe bspw. Kulturland Brandenburg) in der Region



Kosten in Euro	Priorität	Bepunktung Stadtrat (01.08.22)	Kurzfristig 1-3 Jahre	Mittelfristig 3-5 Jahre	Langfristig ab 5 Jahre	Fördermittel
		3	/	x		
		1	/	x	x	-
		1	3			
		1	1		x	
		1	3			
		1	1			
		2	/			
		2	/		x	
		1	/	x		
		1	1		x	
		2	/	x		
		1	1		x	
		1	2			
		1	/	x		
		2	/		x	

Nr.	Ziele	Maßnahmen
Handlungsfeld C: Waldmünchen ist ein Vorreiter im Bereich nachhaltiger Energieversorgung, Klima- und Umweltschutz		
Z C.1	CO2-Neutralität bis 2035	
		M C.1.1 Wasserstoffspeicherung
		M C.1.2 Beratung für Bürger über die Themen Energieverbrauch und Einsparung
		M C.1.3 Regelmäßige, aktuelle Berichterstattung der BürgerInnen über den aktuellen Stand der Emissionen, umgesetzte Maßnahmen und nächste Ziele
		M C.1.4 Umweltverträgliche Mobilität
Z C.2	Klimaresilienz und Klimaschutz	
		<b>M C.2 Maßnahmen zur Energieeffizienz</b>
		M C.2.1 Energiemanagement in kommunalen Liegenschaften
		M C.2.2 Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED – Fortführung
		<b>M C 2.3 Klimafreundliches Bauen und Wohnen</b>
		M C.2.3.1 Förderung für energetische Sanierung
		M C.2.3.2 Sanierungsberatung
		<b>M C.2.4 Klimaschutzmaßnahmen im Verkehrssektor</b>
		M C.2.4.1 Fuhrparkumstellung auf klimafreundliche Modelle
		<b>M C.2.5 Stärkung des Informationsaustausches</b>
		<b>M C.2.6 Klimaanpassung</b>



Kosten in Euro	Priorität	Bepunktung Stadtrat (01.08.22)	Kurzfristig 1-3 Jahre	Mittelfristig 3-5 Jahre	Langfristig ab 5 Jahre	Fördermittel
	1	/		x		
	1	1		x		
	1	/				
	1	1			x	Nationale Klimaschutzinitiative
	1	/				
	1	/				Kommunalrichtlinie
	1	1		x		Kommunalrichtlinie
	1	/				
	1	/				
10.000 / Jahr	1	/				
	1	/				
	1	/				Förderrichtlinie Elektromobilität
	1	/	x	x		
	1	/				

		M C.2.6.1 Berücksichtigung der Klimaanpassung in der vorbereitenden Bauleitplanung (praktische Ansätze in der Altstadt, u. a. zu erneuerbaren Energiequellen)	
		M C.2.6.2 Entwicklung eines Hitzeaktionsplanes	
		M C.2.6.3 Wasserspeicherung und -rückhaltung verbessern	
		M C.2.6.4 Verbesserung des Hochwasserschutzes an den Uferbereichen der Bäche und des Perlsees	
Z C.3	Verbindung von Ökologie und Ökonomie		
		M C.3.1 Einrichtung eines Gründerzentrums bzw. Kompetenzzentrums	
		M C.3.2 Förderung von Start-up-Unternehmen	
Z C.4	Weiterführung und Ausbau im Bereich Umweltbildung		
		M C.4.1 Technikerschule	
Z C.5	Nachhaltige Planungskonzepte für Neubaugebiete		
		M C.5.2 Beratung für Bürger über nachhaltiges, energieeffizientes Bauen	



		1	2				
		1	3		x	x	Richtlinien zur Förderung von Gründerzentren, Netzwerkaktivitäten und Unternehmensneugründungen im Bereich Digitalisierung
		1	1		x		Förderung von Unternehmensneugründungen im Bereich Digitalisierung (Startzuschuss!)
			/				
			/				

Nr.	Ziele	Maßnahmen	
Handlungsfeld D: Waldmünchen ist ein (Wohn-)Ort für alle			
Z D.1	Stärkung generationenübergreifendes Wohnen		
		M D.1.1 Städtische Plattform für Liegenschaften (Heimatloft)	
		M D.1.2 Aktive Ankaufspolitik zum Aufbau einer Grundstücksreserve im Zentrum	
		M D.1.3 Attraktivierung der Altstadt durch lebendige Gestaltung der Altstadt (Begegnungsräume, identitätsstiftende Elemente, Nahversorgung, Multifunktionalität)	
		M D.1.4 Wohnraumförderung	
Z D.2 Förderung von Freizeit- und Kulturangeboten für alle Altersgruppen			
		D.2.1 Jugendtreff	
		M D.2.2 Attraktivierung und Umgestaltung der Liegenschaften um den Marktplatz zu einem Bürgertreffpunkt (Bücherei, Café, Raum für Jugend)	
		M D.2.3 Vielfältige Nutzung der Freilichtbühne (Open Air Kino, Theater)	
		M D.2.4 Schaffung von Indoor-Aktivitäten für Kinder und Jugendliche z. B. Kletterhalle im Bereich Jahnplatz	
		M D.2.5 Bewegungsparcour(Senioren) in der Dr. Matthias-Lechner-Str.	
		M D.2.6 Aufbau eines Bürgertreffs am Böhmertor	
Z D.3 Demografiefeste Kommune			
		M D.3.1 Umsetzung einer barrierefreien Gestaltung des Gehwegenetzes der Altstadtachsen	
		M D.3.2 Barrierefreie kommunale Infrastruktur	
		M D.3.3 Ausbau der Barrierefreiheit von besonderen Einrichtungen Stadt (Darlehen) privater Träger (Vereinsräume, Arztpraxen etc.)	



Kosten in Euro	Priorität	Bepunktung Stadtrat (01.08.22)	Kurzfristig 1-3 Jahre	Mittelfristig 3-5 Jahre	Langfristig ab 5 Jahre	Fördermittel
	1	1				
	2	1			x	
1 Mio/Jahr	1	3			x	Städtebauförderung
	1	/			x	K o m m u n a l e s Wohnraumförderungsprogramm
	1	/	x			
5 Mio	1	/		x	x	Städtebauförderung
	1	3				
800.000		4				
40.000	2	/	x			
3 Mio	1	3		x		IKU - Barrierearme Stadt (Darlehen)
	1	/		x		IKU - Barrierearme Stadt (Darlehen)
	1	/		x		

Nr.	Ziele	Maßnahmen
Handlungsfeld E: Waldmünchen ist ein attraktiver Ort		
Z E.1	Revitalisierung der Innenstadt	
		<b>M. E.1.1 Erarbeitung eines Masterplanes zur Entwicklung u. Aufwertung</b>
		M E.1.1.1 Installation eines Netzwerk- und Umsetzungsbeauftragten „Innenstadt“
		<b>M E 1.2 Beseitigung von Leerstand durch Geschäftsraumprogramm</b>
		M E.1.2.1 Zeitlich begrenzte Zwischen- und Umnutzung von Leerstand wie Popup-Stores, Veranstaltungsräume, Start-ups, Co-Working Spaces
		M E.1.2.2 Förderung von Ladengeschäften im Zentrum / Ansiedlung eines Drogeriemarktes
		M 1.2.3 Ausbau d. gastronomischen Angebotes
		M E.1.2.4 Förderung von Kunst im öffentlichen Raum
		M E.1.2.5 Fassadenförderprogramm
		M E.1.2.6 Umnutzung von Leerständen als Treffpunkt für Jugendliche, Sport- und Vereinsräume und erlebnisorientierte Spezialangebote (Kochkurse, Keramik,- und Malwerkstatt, Escape Rooms)
		M.E.1.2.7 Installation von Scherenschnitt-Symbolen (Metall) in den Sicht- und Gehweg-Achsen zum Marktplatz
		M.E.1.2.8 Marktplatzmöblierung
		M.E.1.2.9 Info-Stelle (Veranstaltungen-Tourist-Info)
		M.E.1.2.10 Info-Monitor
		M.E.1.2.11 Litfaßsäule, Bücherecke; Konzertbestuhlung
		M.E.1.2.12 Anmietung Leerstand ehem. Kaufhaus Reitmeier



Kosten	Priorität	Bepunktung Stadtrat (01.08.22)	Kurzfristig 1-3 Jahre	Mittelfristig 3-5 Jahre	Langfristig ab 5 Jahre	Fördermittel
70.000	1	/	x			
100.000	1	/	x			
		1				
50.000 / Jahr	1	1	x			Städtebauförderung
	1	1		x	x	
		5				
3.000	3	/		x		Städtebauförderung
100.000	2	4		x		Städtebauförderung
		/				
48.000	1	/	x			
	1	2	x			
	1	/	x			
	1	1	x			
	1	/	x			
54.000	1	/	x			

		M.E.1.2.13 Kommunales Förderprogramm mit Geschäftsflächenprogramm unterstützt durch städtebauliche Beratung	
		M.E.1.2.14 Schaffung öffentlicher Stellplätze (z. B. Parkdeck Leißstraße)	
		<b>M E.1.3 Bahnhofareal</b>	
		M E.1.3.1 Installation von Stadtmöbeln Bahn- hofsgelände	
		M E.1.4 Saubrunnenplatz - Verbesserung der Aufenthaltsqualität	
		M.E.1.8 Friedhofstraße Neugestaltung des Areal Hausnr.14/16 anschl. Begrünung und aufwertende Beleuchtung	
Z E.2	Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum		
		M E.2.1 Modernisierungskonzept Jahnplatz	
		M E.2.2 WLAN Hotspots	
		M E.2.3 Sitzgelegenheiten	
		M E.2.4 Begrünungselemente Altstadtachsen zur Klimaanpassung	
		M. E.2.5 Aufwertende Begrünung Breitenwiesweg/Dr. Lechnerstr.	
		M.E.2.6 Ergänzung der lfd. städtebauliche Maßnahme Frankstr.,Schulstr., Neugestaltung des Areal; Schaffung eines innerstädtischen Quartierstreffs mit Möblierung, Begrünung und Beleuchtung	
		M.E.2.7 Beleuchtung und aufwertende Begrünung Bahnhofstr.	
		M.E.2.8 Beleuchtung/Begrünung barrierefreie Gestaltung Gasse am Parkplatz Leißstr.	
		M.E.2.9 Krankenhauspark - Möblierung Gestaltung	

			/				
	10.000	2	/		x		
	340.000	2	/		x		
	170.000	2	/		x		EU React
	20.000	3	10		x		Städtebauförderung
	5.000	3	/	x			Städtebauförderung
	50.000		/				Städtebauförderung
	50.000		4				Städtebauförderung
	15.000	2	/		x		Städtebauförderung
	170.000	2	1		x		Städtebauförderung
	20.000	2	1		x		Städtebauförderung
	60.000	2	/		x		Städtebauförderung
	20.000	2	2		x		Städtebauförderung

Z E.3		Stärkung der umweltverträglichen Mobilität	
		<b>M.E.3.1 Stärkung des ÖPNVs und der Intermodalität</b>	
		M E.3.1.1 Ausbau des Angebotes an Zug- und Busverbindungen am Wochenende	
		M E.3.1.2 Aufbau einer digitalen Infrastruktur (Routenplaner mit allen Mobilitätsangeboten, Stadtbusse mit Online-Tickets)	
		M E.3.2. Ausbau der Sharing-Angebote (Car-Sharing, E-Scooter) am Bahnhof	
		<b>M E.3.3 Verbesserung des Geh- und Fahrradwegenetzes (Beleuchtung, Befestigung, Barrierefreiheit, Beschilderung, Beseitigung von Gefahrenstellen)</b>	
		M E.3.3.1 Beleuchtung und Befestigung des Gehweges zwischen Innenstadt und Perlsee	
		M E 3.3.2 Verbreiterung der Gehwege für Rollstuhl und Kinderwagen bzw. barrierefreie Gehwege	
		M E.3.3.3 Verkehrsberuhigende bzw. -lenkende Maßnahmen u. a. » Ausbau und Gestaltung von Wegeverbindungen im Rahmenplangebiet (südliche Stadtkante); » Vernetzung der Altstadt mit den Gewerbestandorten; » Überarbeitung der Wegeführung Marktplatz und südliches Stadtvorfeld » Lückenschluss des erholungsbedeutsamen Fuß- und Radwegenetzes » Fokus auf die Anbindung der Kompetenzzentren an das Ortszentrum » Attraktivierung der Nord-Süd Wegeverbindungen	

		1	5			x	
		1	/			x	
		2	/		x		
		3	/		x		Kommunalrichtlinie
		1	2		x		
			5				Kommunalrichtlinie
			/				
			/				Städtebauförderung

Nr.	Ziele	Maßnahmen	
Handlungsfeld F: Waldmünchen bietet attraktive, naturnahe Naherholungsräume für seine Bürger und Gäste			
Z F.1	Förderung eines sanften, umweltverträglichen Tourismus		
		M F.1.1 Angebot an Leihfahrrädern am Bahnhof	
		<b>M F.1.2 Attraktivierung der Wege</b>	
		M F 1.2.1 Outdoorfitnessgeräte an Wander- bzw. Radwegen	
		M F1.2.2 Obstwanderweg	
		M F 1.2.3 Naturlehrpfade	
		M F.1.3 Modernes, städtisches Online-Marketing, um Touristen und Tagesbesucher anzusprechen (Einbezug von Social-Media)	
Z F.2	Förderung der Biodiversität und Sicherung der Ökosystemdienstleistungen		
		M F.2.1 Anlegen einer bienenfreundlichen Wildblumenwiese im Stadtpark	
		M F.2.2 Integration der Belange von Biodiversität in die Bauleitplanung	
		M F.3.3 Streuobstwiesen („Naschmeile“)	
Z F.3	Entwicklung des Perlsees zu einem Erlebnisraum		
		M F.3.1 Aufwertung des Perlseeareals	
		M F.3.1.1 Modernisierung des Strandabschnittes (u. a. sanitäre Anlagen)	
		M F.3.1.2 Attraktionen wie Beach-Volleyball	
		M F.3.1.3 Mehr Sitzgelegenheiten	





Kosten	Priorität	Bepunktung Stadtrat (01.08.22)	Kurzfristig 1-3 Jahre	Mittelfristig 3-5 Jahre	Langfristig ab 5 Jahre	Fördermittel
	2	/		x		
	2	3		x		
		/				
		2				
		1				
	1	3	x			
3.000 / Jahr	1	1	x			
	1	1			x	
3.000 / Jahr	2	/		x	x	Streuobstpakt Bayern
	1	9	x	x		
500.000		4				
		1				
		/				

Z F.4 Attraktivierung des Altstadtgrüns inkl. Stadtpark			
		M F.4.1 Anlegen einer bienenfreundlichen Wildblumenwiese im Stadtpark	
		M F.4.2 Sicherheits- und Beleuchtungskonzept für den Stadtpark	
		M F.4.3 Sportgeräte	
		M F.4.3 Installation einer Schlittschuhfläche (mobil) am Stadtpark	
		M.F.4.5 Landschaftsgärtnerische Inwertsetzung Stadtparkgelände	
		M.F.4.6 Beleuchtung und aufwertende Begrünung Bahnhofstr.	
		M.F.4.7 Landschaftsgärtnerische Gestaltung Spitalgarten	
		M.F.4.8 Beleuchtung/Begrünung barrierefreie Gestaltung Gasse am Parkplatz Leißstr.	

			1				
25.000	2	5			x		Kommunalrichtlinie
10.000 / Jahr	2	/			x		
40.000	2	/			x		
150.000	2	/			x		
20.000	2	1			x		
			1				
			/				

# 8

## UMGRIFF FÖRDERGEBIETE



**FORTSCHREIBUNG DES SANIERUNGSGEBIETS  
MIT SANIERUNGSSATZUNG NACH § 142 ABS. 1  
UND 3 BAUGB**

Um die im ISEK dargestellten Planungsziele zu erreichen und so die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, soll der Bereich des bestehenden Sanierungsgebietes gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB fortgeschrieben und in den Randbereichen ergänzt werden.

Die Sanierung dient der Behebung der beschriebenen Missstände, indem sie das betroffene Gebiet wesentlich verbessert (§ 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Letztlich gewährleistet die Gesamtmaßnahme, dass sowohl Substanz- als auch Funktionsmängel gemäß § 136 Abs. 2 BauGB beseitigt werden können. Darüber hinaus liegt die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme im öffentlichen Interesse gemäß § 136 Abs. 1 BauGB. Die Entwicklung des künftigen Sanierungsgebietes zeigt, dass die beschriebenen Missstände ohne gezielte und geordnete Steuerung der Sanierung nicht behoben werden können. Nur die Veranlassung, umfassende Steuerung und Unterstützung, einschließlich des Einsatzes öffentlicher Mittel, ermöglicht die Beseitigung der Missstände. Nur ein planvolles und aufeinander abgestimmtes Vorgehen kann in Anbetracht der Sanierungsziele zum Erfolg führen.

Der Vorschlag zum neuen Umgriff des Sanierungsgebietes entspricht der Kartierung der Gebäude mit wesentlichen Substanzverlusten im historischen Zentrum der Stadt und der prägenden Freiflächen.

Aus den Untersuchungen ergeben sich als Schwerpunkte für die Sanierung:

-> Behutsamer Erhalt und Weiterentwicklung des historischen Stadtzentrums als attraktiver Aufenthaltsort und sozialem Raum für alle Generationen

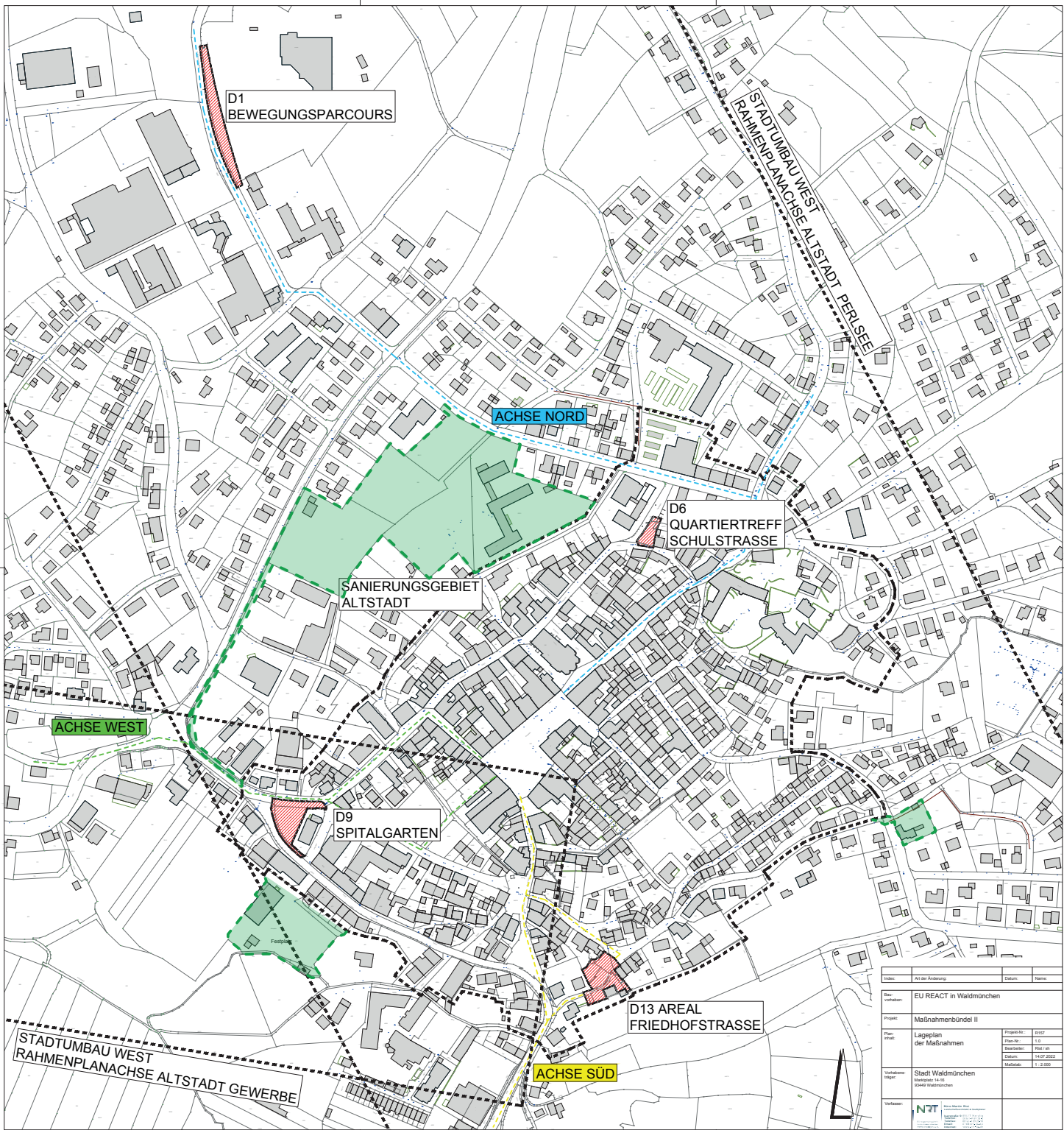
-> Gestaltung der Innenstadt mit Verbesserung der Mobilität für alle Generationen, insbesondere für die schwächeren Verkehrsteilnehmer wie Menschen mit Behinderung, Senioren oder auch Kinder und Jugendliche.

-> Prägende Freiräume mit einem zeitgemässen und multifunktionalen Charakter insbesondere für die Senioren und Kinder- und Jugendlichen aufwerten, die diese in der Bürgerbeteiligung als wichtige Lebenswerte Räume identifiziert haben.

Diese Verkehrs- und Freibereiche weisen städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB sowohl hinsichtlich der Substanz als auch der Funktion auf. Ohne umfassende und einheitliche Steuerung in Form einer Sanierungsgesamtmaßnahme und Unterstützung durch Förderprogramme wird dieser Funktionsverlust weiter fortschreiten und die städtebaulichen Mängel werden weiter zunehmen. Die Begründungen zu den einzelnen Gebieten im Sanierungsumgriff sind nachstehend aufgeführt.

**1. DIE INNENSTADT ALS ATTRAKTIVER  
AUFENTHALTSORT UND SOZIALER RAUM  
FÜR ALLE GENERATIONEN**

Durch die Sanierung sind keine Umsiedlungen, größere Kernsanierungen oder ähnliche



Titel	Karte der Anbindung	Datum		Version	
Verfasser	EU REACT in Waldmünchen				
Projekt	Maßnahmenbündel II				
Plan	Legenplan	Projekt-Nr.	01/21		
Skala	der Maßnahmen	Plan-Nr.	1.0		
		Bezeichnung	Plan 01		
		Datum	19.07.2022		
		Maßstab	1 : 2.000		
Vorbereitet	Stadt Waldmünchen				
	Maßstab: 1:10 0340 Waldmünchen				
Vorbereitet	 <small>N7T</small>				

einschneidenden Maßnahmen erforderlich, die nachteilige Auswirkungen für die unmittelbar von der Sanierung Betroffenen darstellen würden. Im Gegenteil, es ist zu erwarten, dass für die Mehrzahl der Betroffenen (u.a. die Geschäftstreibenden, Grundstückseigentümer) nach der Umsetzung der Sanierung eine deutliche Verbesserung eintritt. Wichtige Stadtbausteine wie das Kaufhaus Reitmeier können wesentliche Impulsgeber für weitere Sanierungen sein.

## **2. GESTALTUNG EINER STADTMITTE MIT VERBESSERUNG DER MOBILITÄT FÜR ALLE GENERATIONEN**

Die Situation für Fußgänger und Radfahrer oder schwächere Verkehrsteilnehmer ist mangelhaft, da die Straßen und der Marktplatz große Defizite in der Fußgänger- und Radfahrersicherheit, in der Barrierefreiheit als auch in der Organisation des ruhenden Verkehrs aufweisen. Teils sind im Zentrum die Gehwege sind zu schmal oder nicht vorhanden, die Querung aufgrund des Verkehrs nicht gefahrlos möglich. Die meisten Wege sind nicht barrierefrei begeh- oder befahrbar. Die zugehörigen Freiflächen bedürfen einer Aufwertung, um die verschiedenen auf der Fläche untergebrachten Nutzungen ansprechend miteinander zu verknüpfen und in Beziehung zu setzen. Auch im Sinne der Klimaanpassung sollten verstärkt wie in historischen Bildern Vorgärten mit Bäumen wieder errichtet werden. Ein hochwertig gestalteter Marktplatz ist durch seine historische Anlage zwar vorhanden, aber aufgrund der geänderten Bedürfnisse der Bürgerschaft als auch der geänderten

Nutzbarkeit des Freiraumes bedarfs es einer Anpassung an die von den Bürger geäußerten Wünsche zur Annahme und Nutzbarkeit des Raumes.

### **WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS**

Das abgegrenzte Sanierungsgebiet bildet die Förderkulisse für den zu konzentrierenden Mitteleinsatz.

Im übrigen Untersuchungsgebiet ist eine Förderung nur in begründeten Ausnahmefällen möglich und auch nur dann, wenn die Ziele der betreffenden Maßnahme den Zielen der Vorbereitenden Untersuchungen entsprechen bzw. mit dem Sanierungsgebiet verknüpft werden können.

Auf Basis der Evaluierung der alten Voruntersuchungen als auch der alten ISEK und der neuen Untersuchungen ist gemäß § 142 Abs. 1 BauGB bzw. § 171b Abs. 2 BauGB das Fördergebiet durch Beschluss der Stadt Waldmünchen fortzuschreiben und in den Randbereichen um den Köck-Keller, Festplatz, Stadtpark und den Krankenhauspark zu ergänzen bzw. zu erweitern.

Die förmliche Fortschreibung des bestehenden Sanierungsgebietes erfolgt als Satzung der Stadt Waldmünchen.

Es ist grundsätzlich möglich, nach § 142 Abs. 4 BauGB ein Sanierungsgebiet im „vereinfachten“ oder „umfassenden“ Verfahren festzulegen. Die Verfahrenswahl der bestehenden Satzung wird nicht geändert, da nach den Erkenntnissen der vorbereitenden Untersuchung und auf Grundlage bisheriger Erfahrungen bei der Durchführung von Sanierungsverfahren kann auf die Anwendung der in §§ 152 – 156a BauGB enthaltenen besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung, Ausgleichsbetrag des Eigentümers, Anrechnungen auf den Ausgleichsbetrag) verzichtet werden kann.

# QUELLEN

- BayernAtlas. URL: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Das Waldlerhaus – Mit der Vergangenheit in die Zukunft. In: Denkmalpflege Themen
- Bayerisches Landesamt für Statistik (LfStat). URL: <https://www.statistik.bayern.de/>
- Bayerisches Landesamt für Statistik (LfStat) (2021): Demographie-Spiegel für Bayern – Stadt Waldmünchen. In: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553.
- Bayerisches Landesamt für Statistik (LfStat) (2019b): Tourismus in Bayern 2018. In: Statistische Berichte
- Bayerisches Landesamt für Statistik (LfStat) (2018a): Stadt Waldmünchen – Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. In: Statistik kommunal 2018.
- Bayerisches Landesamt für Statistik (LfStat) (2018b): Landkreis Cham – Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. In: Statistik kommunal 2018.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2011): 26 Cham-Further Senke. In: Entwurf einer kulturlandschaftlichen Gliederung Bayerns als Beitrag zur Biodiversität
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2011): 25 Oberpfälzer Wald. In: Entwurf einer kulturlandschaftlichen Gliederung Bayerns als Beitrag zur Biodiversität
- Bayerische Landesbibliothek. URL: <https://www.bayerische-landesbibliothek-online.de>
- Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi): Landesentwicklung Bayern. URL: <https://www.landesentwicklung-bayern.de/daten-zur-raumbeobachtung/wohnungen/>
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: BAYSIS. Online: <https://www.baysis.bayern.de/web/default.aspx>
- Bayerische Staatsforsten (2015): Naturkonzept für den Forstbetrieb Roding.
- Becker A., Lampe S., Neugussie L., Cachola Schmal P. (Hrsg.) (2022): Schön hier. Architektur auf dem Land: Berlin.
- Bundesamt für Naturschutz: Landschaftssteckbrief: 40100 Vorderer Oberpfälzer Wald. URL: <https://www.bfn.de/themen/biotop-und-landschaftsschutz/schutzwuerdige-landschaften/landschaftssteckbriefe.html>
- Landratsamt Cham: Jahresbericht 2017. URL: [https://www.landkreis-cham.de/media/3513/jahresbericht-2017-lkr-cham\\_web.pdf](https://www.landkreis-cham.de/media/3513/jahresbericht-2017-lkr-cham_web.pdf)
- Monitor der Siedlungs- und Freiraumentwicklung (IÖR-Monitor). URL: <https://monitor.ioer.de>
- Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord. URL: <https://www.oberpfalz-nord.de/>
- Schoplocher, P. (2018, Nov. 7): Der Stadtwald wird konsequent umgebaut. Mittelbayerische.
- Schoplocher, P. (2017, Okt. 12): Wenn das Hochwasser kommt... Mittelbayerische.
- Stadt Waldmünchen. URL: <http://www.waldmuenchen.de/de/>
- Sieghardt, August (1974): Bayerischer Wald. Landschaft. Geschichte. Kultur. Kunst. Dritte erweiterte Auflage. Nürnberg: Glock und Lutz.
- Stadt Waldmünchen (2007): Stadtumbau-West Waldmünchen. Städtebauliches Entwicklungskonzept Phase 1 und 2.
- Stadt Waldmünchen (2006): Stadt Waldmünchen im Wandel der Zeit.
- Stadt Waldmünchen (2002): Vorbereitende Untersuchungen.
- Stadt Waldmünchen (1989): Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Waldmünchen.





## IMPRESSUM

### AUFTRAGGEBER

Stadt Waldmünchen

### KONZEPTION

DIE STADTENTWICKLER GmbH

Am Bleichanger 33

87600 Kaufbeuren

0049 (0)83419976467

info@diestadtentwickler.com

www.diestadtentwickler.com

in Zusammenarbeit mit

Gesellschaft für Markt- und Absatzfor-  
schung mbH - Standort München

80331 München

Westenriederstr. 19

089 2101992-22

info@gma.biz

<https://gma.biz/>

### STAND

November 2022

### FÖRDERUNG

Gefördert von der Regierung der Oberpfalz

Sachgebiet Städtebauförderung.



Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr

