

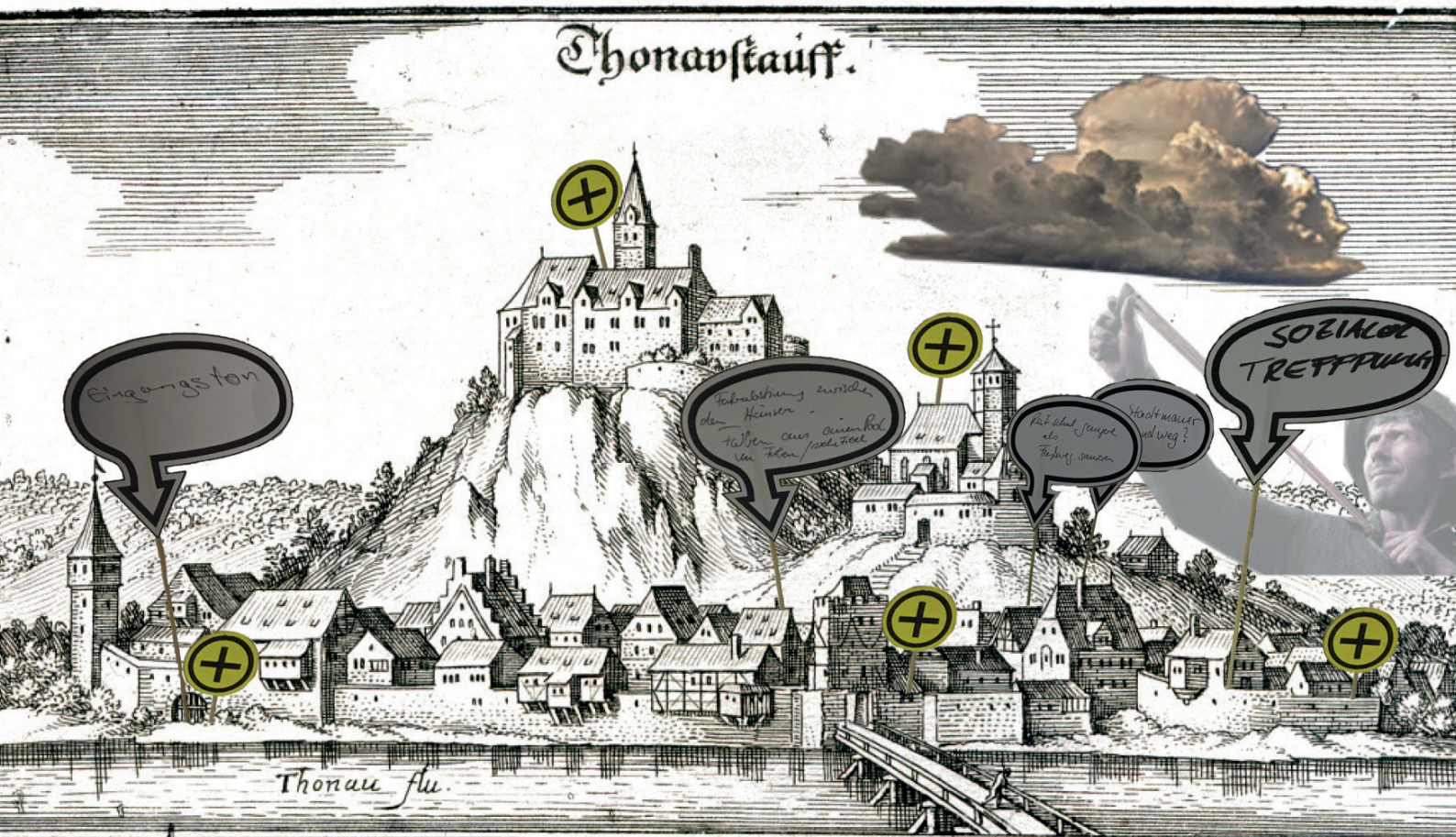
LEUNINGER & MICHLER

STADTENTWICKLUNG
STADTPLANUNG

DREHBUCH

Kommunales Denkmalschutzkonzept

Markt Donaustauf



INHALTSVERZEICHNIS

1. Einführung und Methodik	5
2. Kommunale Rahmenbedingungen	7
3. Partizipationsbaustein I : Multiplikatorensgespräche	13
4. Partizipationsbaustein II : Arbeitsgruppengespräche	17
5. Leitbild und Entwicklungsziele	37
6. Städtebauliche Instrumente	50
7. Anhang	55



1. Einführung und Methodik

Einführung

Der Markt Donaustauf hat sich in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalschutz dazu entschlossen, ein kommunales Denkmalkonzept (KDK) zu erarbeiten. Das KDK für den Markt Donaustauf soll sich mit den Werten und Potenzialen sowie Defiziten und Mängeln des Ortes, insbesondere der Ortsmitte und des abgegrenzten Ensemble-Gebietes, auseinandersetzen. Das KDK für den Markt Donaustauf orientiert sich nicht nur an einer Erfassung und Bewertung der bauhistorischen Strukturen, sondern bezieht auch die sozio-ökonomischen und planerischen Rahmenbedingungen und Perspektiven des Ortes ein. Vor diesem Hintergrund wurde von vornherein in Abstimmung mit der Verwaltung und dem Marktgemeinderat ein dialogorientiertes Verfahren konzipiert. Mit dem KDK für den Markt Donaustauf liegt damit nicht nur eine umfassende Bestandsanalyse und -bewertung vor, sondern es ist auch eine transparente, nachvollziehbare Grundlage für die Erarbeitung von notwendigen Umsetzungsinstrumenten erstellt worden.

Methodik

Sowohl die Ermittlung der grundsätzlichen Strukturen und Entwicklungsperspektiven des Marktes Donaustauf, unter besonderer Berücksichtigung des Ensemble-Gebietes, als auch der zukünftige Umgang mit den Strukturen und Funktionen der Ortsmitte müssen auf einen breiten Konsens treffen. Verständnis und Akzeptanz des kommunalen Handelns lassen sich nur durch ein intensives Dialogverfahren in Verbindung mit einem vertrauensvollen Miteinander entwickeln. Dies war von vornherein die Grundüberzeugung von LEUNINGER & MICHLER.

Im Sinne einer zukunftsorientierten Ortsentwicklung bildet eine prägende Ortsmitte in Donaustauf eine zentrale Voraussetzung. Das Oberziel einer „vitalen Ortsmitte“ mit einer Reihe von sich wechselseitig ergänzenden Funktionen ist als übergeordnete Entwicklungsperspektive für Donaustauf festzuhalten.

Der methodische Ansatz von LEUNINGER & MICHLER umfasst in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, der Verwaltung und dem Marktgemeinderat einen breiten Methoden-Mix, um der Aufgabenstellung gerecht zu werden:

- Intensive Vor-Ort-Begehungen und -Analysen (inklusive einer umfassenden Dokumentation der Bau- und Gebäudesubstanzen),
- Herausarbeitung der wesentlichen sozio-ökonomischen und planerischen Rahmenbedingungen,
- Bewertung der Ausgangssituation und der Entwicklungsperspektiven (in Form eines Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Profiles für Donaustauf),
- Abstimmung mit der Verwaltung und den zuständigen Fachstellen,
- regelmäßige Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege,
- Durchführung von persönlichen Multiplikatorengesprächen und eines Gruppengesprächs mit den Gewerbetreibenden zur Herausarbeitung der Ausgangssituation und den Perspektiven des Marktes Donaustauf,
- Durchführung von 2 Sitzungen einer projektbegleitenden Arbeitsgruppe,
- Durchführung eines Fachstellengesprächs
- Konzeption und Auswertung einer Haushalts- und Eigentümerbefragung.

Die wesentlichen Ergebnisse sind über die Anforderungen an ein KDK hinaus im Sinne einer Leitbildorientierung für die zukünftige Entwicklung des Marktes Donaustauf zusammengefasst worden. Damit verfügt der Markt Donaustauf über eine fachliche Grundlage, um die gewählte kommunikative Vorgehensweise bei der Umsetzung der Konzeption weiterzuentwickeln.



2. Kommunale Rahmenbedingungen

Lage und planerische Rahmenbedingungen

Die Strukturen und die Entwicklungen des Marktes Donaustauf werden von drei Faktoren geprägt: von der Lage an der Donau, der guten verkehrlichen Erreichbarkeit über die A93 (Regensburg-Passau) und B8/B15 sowie der integrierten Lage im direkten Verflechtungsbereich des Oberzentrums Regensburg.

Das ortsbildprägende Symbol von Donaustauf, die Walhalla, ist über die A93 weiträumig ersichtlich und wirkt damit als imageprägendes Symbol. Die Erreichbarkeit im direkten Umfeld der Kommune wird über die B15 bzw. B8, die auch als eine Art Umgehungsstraße fungiert, geprägt. Die Donau ist als Verkehrsader für den Markt Donaustauf nur in geringem Maße in Wert gesetzt. Die Anlegestelle Donauschiffahrt befindet sich außerhalb der Ortsmitte; weitere Infrastruktur-Elemente, z. B. mariner oder Erlebnisbereich der Donau, sind im Bereich des Siedlungskörpers nicht ersichtlich.

Im direkten Standortumfeld der Walhalla gibt es ein Stellplatzangebot für Pkw. Im direkten Umfeld der Schiffsanlegestelle an der Donau befinden sich keine besonderen städtebaulichen Strukturmaßnahmen. Für Gäste und Besucher des Marktes Donaustauf stehen im Bereich der St2145 Parkplatzangebote zur Verfügung. Im direkten Bereich der Ortsmitte befinden sich keine Pkw-Stellplatzangebote, z. B. in Form eines straßenbegleitenden Parkens.

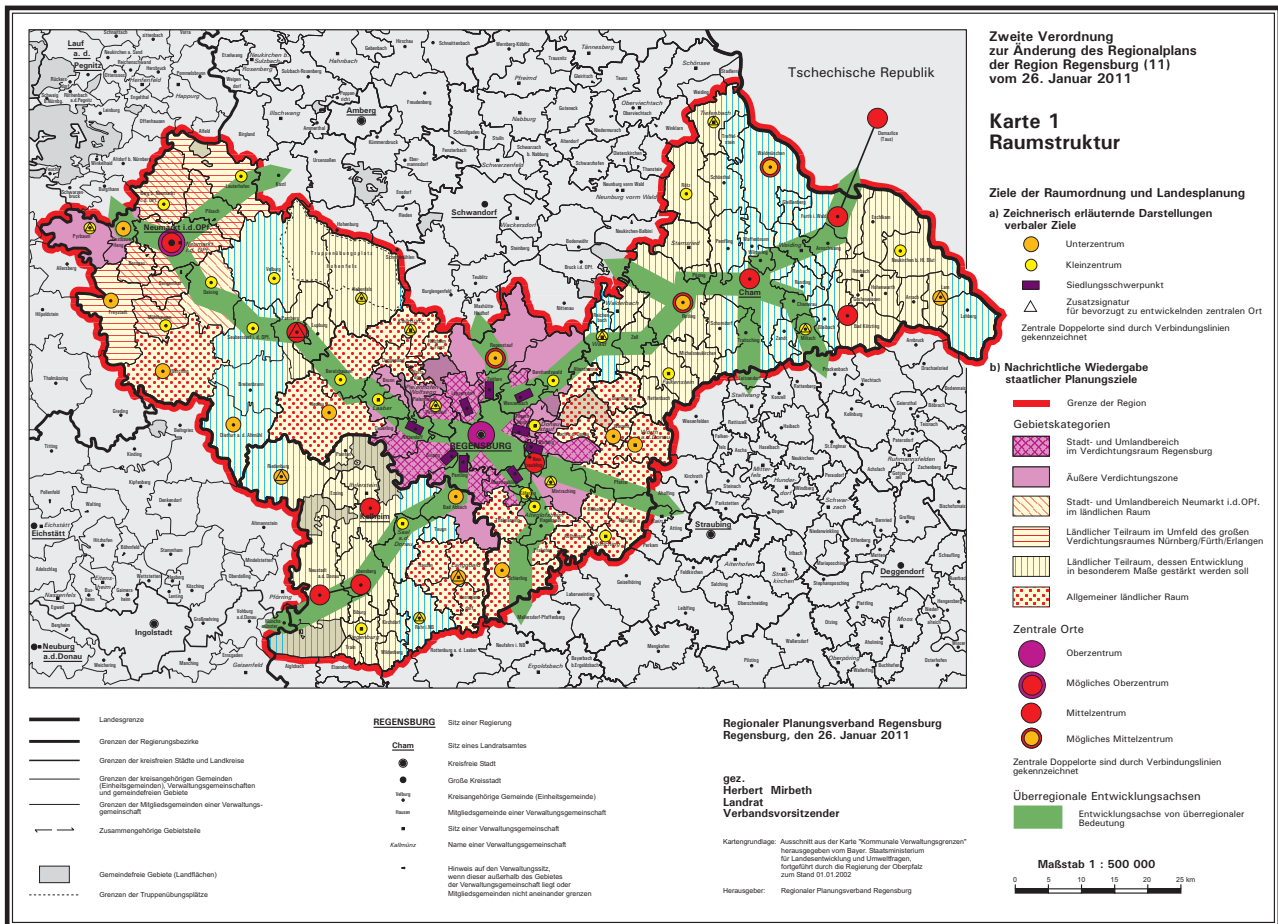
Im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms ist dem Markt Donaustauf keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, der Markt befindet sich jedoch im Abgrenzungsbereich des Verdichtungsraumes Regensburg.

Im Regionalplan Region 11 ist Donaustauf die Funktion eines Kleinzentrums, zusammen mit Wenzelbach, zugeordnet worden. Die Funktion des Marktes Donaustauf unter Berücksichtigung dieser Einstufung ist wie folgt zu charakterisieren:

„Die Kleinzentren sollen in ihren Mittelpunktfunktionen gesichert und weiterentwickelt werden. Insbesondere soll angestrebt werden:

- Ergänzung fehlender Grundversorgungseinrichtungen,
- Stärkung der Einzelhandelsfunktion,
- Stärkung der Arbeitsplatzfunktion“,

Im Rahmen des Regionalplanes ist für den Markt Donaustauf insbesondere die erste Zielsetzung formuliert worden.



Regionalplan der Region Regensburg, 2011 (Quelle: Regionaler Planungsverband Regensburg)

Bevölkerungsentwicklung

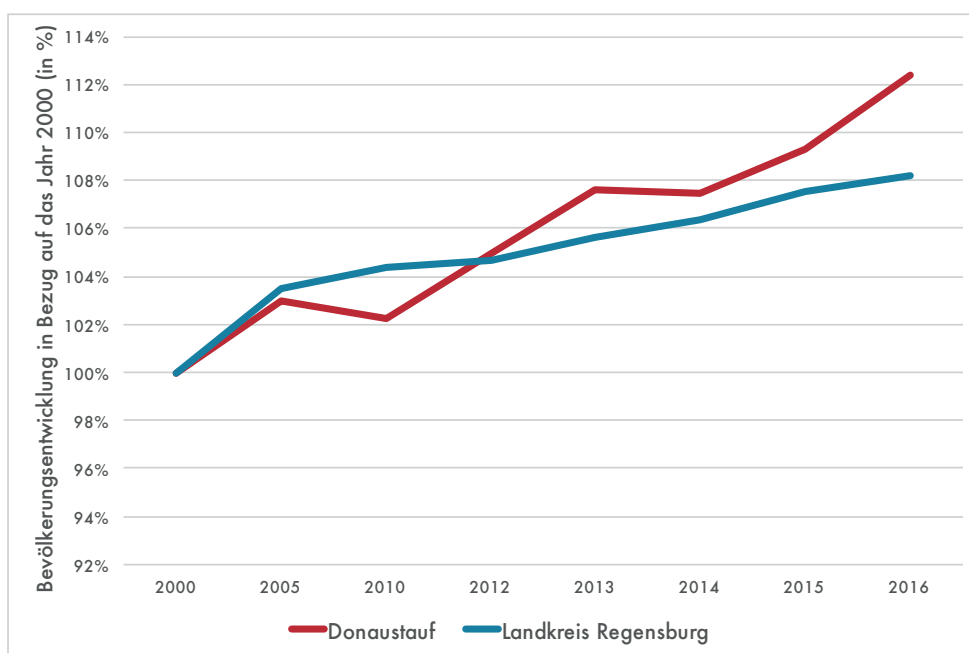
Der Markt Donaustauf verzeichnete in den vergangenen Jahren eine moderat-positive Bevölkerungsentwicklung. In den vergangenen 10 Jahren, d. h. seit dem Jahr 2007, hat sich die Bevölkerung in Donaustauf von rund 3.800 auf rund 4.100 um rund 7 bis 8 % erhöht.

Die Zunahme der Bevölkerung ist ursächlich mit der attraktiven Lage der Gemeinde sowie der Nähe zum dynamischen Oberzentrum Regensburg in Verbindung zu bringen. Zweifelsohne profitiert Donaustauf von der signifikanten Erhöhung der Beschäftigtenzahlen sowie der dynamischen Entwicklung des Hochschul-Standortes Regensburg, die sich auf die Bevölkerungsentwicklung in der Region auswirken. Als weiterer zentraler Faktor ist auf die attraktiven Wohnlagen des Marktes Donaustauf – in Verbindung mit der verkehrlichen Erreichbarkeit – hinzuweisen.

Wie in vielen anderen Kommunen in Bayern hat sich auch in Donaustauf eine Verschiebung bei der Alterspyramide ergeben. So hat sich die Zahl der Bürgerinnen und Bürger ab 65 Jahren und mehr von rund

17,6 % im Jahr 2011 auf rund 19,1 % leicht erhöht. Überraschenderweise stieg im gleichen Zeitraum die Zahl der Kinder unter 6 Jahren von 5,7 % auf rund 6,0 % leicht an. Dies bedeutet, dass Donaustauf einerseits die jungen Bevölkerungsgruppen binden kann, andererseits einen attraktiven Wohnort für Familien darstellt.

Die oben genannten Bewertungen lassen sich durch eine differenzierte Analyse der Bevölkerungsbewegungen unterstreichen. Im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsbewegung ist in den vergangenen Jahren auf eine positive Entwicklung hinzuweisen. In Donaustauf entfallen fast 10 Lebendgeborene auf 1.000 Einwohner, d. h., die Zahl der Geborenen ist höher als die der Gestorbenen. Auch bei den Wanderungen sind positive Werte festzustellen. Die Anzahl der Zuzüge überwiegt die Gesamtzahl der Fortzüge. So waren im Jahr 2016 rund 380 Zuzüge zu verzeichnen, während in diesem Jahr nur rund 280 Fortzüge registriert wurden.



Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2016 (Zusammenstellung: LEUNINGER & MICHLER)

Beschäftigung und Unternehmensstrukturen

Der Markt Donaustauf, mit der Nähe zum Oberzentrum Regensburg, ist auf den ersten Blick ein „Auspendler-Ort“. Das heißt, die Zahl der Einpendler ist deutlich geringer wie die Zahl der Auspendler. Im Jahr 2016 standen rund 860 Beschäftigte im Arbeitsort rund 1.580 Beschäftigten am Wohnort gegenüber. Das Pendlersaldo bewegt sich demnach in einem negativen Bereich von rund 700.

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich in den vergangenen Jahren in Donaustauf leicht verringert. Und dies, obwohl die Bevölkerung in den vergangenen Jahren zugenommen hat. Während im Jahr 2011 rund 920 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte registriert wurden, hat sich diese Zahl bis zum Jahr 2016 auf rund 860 verringert (minus 6,5 %).

Rund die Hälfte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind im Bereich der öffentlichen und privaten Dienstleistungen tätig. Es folgen das produzierende Gewerbe und unternehmensorientierte Dienstleistungen (für das Segment Handel, Verkehr, Gastgewerbe wurden 155 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte für das Jahr 2015 ausgewiesen; für das Jahr 2016 liegt kein Wert vor).

Mit rund 50 Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2016 verfügte der Markt Donaustauf über eine niedrige Arbeitslosenquote. Über die Betrachtung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hinaus ist davon auszugehen, dass es weitere Beschäftigungsverhältnisse im Bereich der freien Berufe gibt.

Tourismus

Der Markt Donaustauf ist keine klassische „Urlaubsdestination“, dies macht ein Blick auf die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Übernachtungsgäste deutlich. Sowohl die Gäste aus dem Inland als auch die Gäste aus dem Ausland bleiben durchschnittlich 1,7 Tage in Donaustauf (dies ist ein Hinweis sowohl auf die Durchreisenden als auch auf die Bedeutung des Geschäftstourismus). Donaustauf verzeichnet statistisch 4 Beherbergungsbetriebe mit mehr als 9 Betten. In den 4 Betrieben sind knapp 240 Gästebetten vorhanden.

Die Zahl der Gästeankünfte beläuft sich auf rund 22.000, wobei die Gäste aus dem Inland hierbei eindeutig dominieren. Die Zahl der Gästeankünfte hat sich seit dem Zeitraum 2011 deutlich erhöht. Im Jahr 2011 lag die Zahl bei rund 16.200, so dass in den vergangenen Jahren ein Plus bei den Gästeankünften von rund 35 % (!) zu verzeichnen ist. Analog zu der Entwicklung der Gästeankünfte ist auch bei den Gästeübernachtungen in den vergangenen Jahren eine Zunahme zu verzeichnen. Lag der Wert im Jahr 2011 bei rund 31.400, so ergibt sich heute eine Zahl von knapp 38.000 Übernachtungsgästen.

Die durchschnittliche Auslastungszahl der angebotenen Betten beläuft sich in den strukturprägenden Betrieben in den letzten Jahren auf rund 40 bis 45 %.

Die Bedeutung des Tagestourismus in Donaustauf macht ein Blick auf die Besucherzahlen der Walhalla deutlich. Für das Jahr 2007 registrierte die bayerische Schlösserverwaltung rund 146.000 Besucher (vgl. Befreiungshalle Kelheim = 103.000 Besucher). Neben den Individualreisenden dürften Bus-Reisen sowie die Donauschiffahrt hierbei die größte Bedeutung haben.

Die Vermarktung des Tourismus-Standortes Donaustauf erfolgt in Zusammenarbeit mit der benachbarten Gemeinde Tegernheim – durch eine privatwirtschaftlich organisierte und durch die Kommune unterstützte Tourist-Info in der Ortsmitte. In der Ortsmitte befindet sich zudem ein kleinerer Wohnmobil-Stellplatz.

Versorgungsstrukturen

Auch wenn es nicht explizit im Regionalplan angesprochen wurde, steht die Versorgung mit Gütern des mittelfristigen und kurzfristigen Bedarfes an erster Stelle zur Sicherung einer funktionierenden Ortsmitte in Donaustauf. Die relevanten Strukturen lassen sich wie folgt einordnen:

- Den größten Einzelhandelsbetrieb in Donaustauf stellt der Supermarkt EDEKA, in integrierter Lage in der Nähe der Ortsmitte dar. Dieser Supermarkt ist verkehrlich gut erreichbar und erfüllt eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bürgerinnen und Bürger in Donaustauf.
- Im Bereich der Ortsmitte (Maxstraße) gibt es keine durchgängige Einzelhandelsstruktur/Dienstleistungsstruktur mehr. Vorhanden sind u. a. die Segmente Bekleidung, Bäckerei, Blumen, Geschenke.
- Der Dorfladen mit einer leistungsfähigen Bäckerei (inklusive Café-Betrieb) befindet sich nicht direkt in der Ortsmitte, sondern in einer Erweiterungszone (= Eichendorffstraße). Diese Einkaufsbereiche zeichnen sich durch direkt zugeordnete Pkw-Stellplatzpotenziale und Synergien mit den beiden Banken aus.
- Im sonstigen Gemeindegebiet sind kaum mehr relevante Versorgungsstrukturen erkennbar.

In der Gesamtbetrachtung wird deutlich, dass die Versorgungsstruktur – trotz potenziell vorhandener zusätzlicher Kaufkraftpotenziale durch Tagestouristen – in der Ortsmitte insbesondere unter zwei Merkmalen „leidet“:

- Keine direkt den Betrieben zugeordneten Pkw-Kurzzeit-Parkplätze,
- keine räumliche Fokussierung der unterschiedlichen Angebotsstrukturen (z. B. in Form eines ortsbildprägenden Platzes).





3. Partizipationsbaustein I : Multiplikatorenengespräche

Komprimierte Ergebnisse der durchgeführten persönlichen Multiplikatorenengespräche sowie eines „runden Tisches“ Gewerbetreibende/Heimat- und Tourismusverein

In Abstimmung mit dem Marktgemeinderat hat LEUNINGER & MICHLER als 1. Phase der Beteiligung eine Reihe von persönlichen Multiplikatorenengesprächen sowie eine Gesprächsrunde mit rund 10 Mitgliedern der örtlichen Gewerbetreibenden bzw. des Heimat- und Tourismusvereins geführt. Das wesentliche Ziel der Gespräche lag darin, Hintergrundinformationen, persönliche Einschätzungen und Erfahrungswerte zu den strukturellen Entwicklungsprozessen in Donaustauf und den daraus resultierenden Erkenntnissen für die Projektarbeit zu gewinnen. Im Einzelnen sind folgende Akteure in die unterschiedlichen Gesprächsrunden eingebunden worden:

- Heimat- und Tourismusverein
- Gewerbetreibende aus dem Ortszentrum
- Heimatpfleger, Archivar
- Vorsitzende des Bauausschusses
- Bürgerforum Donaustauf
- Verwaltung.

Grundlegende Bewertung der kommunalen Ausgangssituation und der strukturellen Entwicklungen

Die übergeordneten, gesamtheitlichen Entwicklungsprozesse aus den vergangenen Jahren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Bedingt durch die geografische Lage in der sehr dynamischen Wirtschaftsregion Regensburg ergibt sich ein hoher Nachfragedruck nach Immobilien. Dies führt dazu, dass Donaustauf verstärkt für Projektentwickler in diesem Segment attraktiv wird.
- Die guten strukturellen Rahmenbedingungen führen dazu, dass die Wohnbevölkerung in hohem Maße an den Wohnstandort Donaustauf gebunden werden kann.
- Die Geschäftsstrukturen in der Maxstraße haben sich in den vergangenen Jahren deutlich verändert. Geschäftsaufgaben und die Umnutzung von Gewerbeflächen in Richtung Wohnraum sind zu beobachten.
- Es gibt zwar eine hohe Frequenz an Tagestourismus (Stichwort: Walhalla, Donauschiffahrt). Diese kann jedoch nur in einem geringen Umfang wertschöpfend für die Kommunalentwicklung genutzt werden. Ein mittelpreisiger Hotelbetrieb fehlt.
- Die Donau ist als Bestandteil des Marktes Donaustauf – insbesondere der Ortsmitte – kaum erkennbar bzw. nutzbar.

Spezifische Stärken – spezifische Schwächen

Im Hinblick auf die Stärken lassen sich folgende Punkte attestieren:

- In den vergangenen Jahren ist ein höheres Maß an Gemeinschaftssinn bei den Gewerbetreibenden entstanden. Die Entwicklung eines Geschenk-Gut-scheines ist hierfür ein sichtbarer Ausdruck.
- Die Lebensqualität in Donaustauf wird „groß“ geschrieben. Die Marktgemeinde verfügt über einen historisch bedeutsamen Aufbau des Marktes um den Burgberg mit topografisch interessanten Ausblicken auf den Landschaftsraum der Donau und eine recht gute Infrastrukturausstattung.
- Durch den Hotelbetrieb Forsters Posthotel (4 Sterne, Zentrumslage) haben sich in den vergangenen Jahren gute Entwicklungsimpulse in Bezug auf die Übernachtungszahlen ergeben (wenngleich grundsätzlich in quantitativer Hinsicht eine Stagnation zu beobachten ist).
- In der Marktgemeinde herrscht bei Immobilieneigentümern eine Unsicherheit bezüglich möglicher baulicher Entwicklungen (z. B. Sanierungen, Modernisierungen, Entwicklung mindergenutzter Flächen) der bestehenden Bausubstanz. Die Beurteilung von Baugenehmigungen im Ensemblebereich ist für die Antragsteller als auch für die Bürgerschaft häufig nicht nachvollziehbar. Es fehlen hier entsprechende transparente Regel- und Prozessabläufe und ein Dialog über die Wertigkeit von Gestaltungsrichtlinien und/oder die Möglichkeiten einer Altbausanierung.
- Grundsätzlich verfügt die Gemeinde über gute Potenziale, um den Tages- und Freizeittourismus weiter zu stärken (u. a. im Hinblick auf die Radfahrer und ggf. die Donauschiffahrt). Wichtig ist, dass vermehrt die Wertschöpfung durch Gäste und Besucher „in der Marktgemeinde“ ankommt“.
- Gestartet durch eine private Initiative hat sich zwischenzeitlich in der zentralen Ortsmitte eine „Tourist-Information“ herausgebildet.
- Dorfladen und Bäckerei in der Eichendorffstraße

werden gut angenommen (auch wegen der direkt zugeordneten PKW-Stellplätze).

Im Hinblick auf die ortsspezifischen Schwächen werden folgende Themenbereiche genannt:

- In der Marktstraße wird der Themenbereich Verkehr als zentrales Problem definiert. Zu hohe Durchfahrtsgeschwindigkeiten in Verbindung mit einer Nutzung der Bürgersteige durch Busse und PKWs sind als Defizite des Zentrums auszumachen.
- In der Ortsmitte ist keine durchgängige Schaufenster-Nutzung in den Erdgeschosslagen durch Geschäfte, Gastronomie und Dienstleistung erkennbar. Damit einhergehend haben sich die Kundenfrequenzen in den vergangenen Jahren deutlich verringert.
- Da es in der zentralen Einkaufs- und Dienstleistungslage keine direkt zugeordneten Stellplätze gibt (Stichwort: Kurzzeitparkplätze) stellen sich die Kunden mit dem PKW häufig auf die Gehsteige.
- Die Ausbildung der Burg als touristischer Anziehungspunkt wird nur mangelhaft vermarktet (Aus-schilderung, fehlende Gastronomie, kaum Veranstaltungen)
- Substanzverluste aufgrund ausbleibender oder fehlerhafter Sanierungen der ensemblesgeschützten Gebäude
- Fehlende Angebote der Freiraumpotenziale Burgberg, Fürstengarten und Übergangswege zur Wallhala.
- Die Eindeichung der Donau hat keine freiraum- und freizeitbezogenen Potenziale für die Ortsentwicklung (Zentrumsentwicklung) berücksichtigt.

Potenziale und Chancen

Ausgehend von den strukturellen Stärken und Rahmenbedingungen werden in den Gesprächen folgende Chancen und Perspektiven aufgeführt:

- Stärkere Nutzung der Tourismuspotenziale (u. a. Radtourismus) durch ein verbessertes Beschilderungssystem/Leitsystem.
- Stärkere Inwertsetzung der (fußläufigen) Zugänge und Erlebbarkeit der Burg und des Fürstengartens durch Rundwanderweg mit Wissenstafeln, wertiger Möblierung, Beleuchtung und barrierefreier Fußwegerschließung (Beispiel Sanierung und Umnutzung der Burg Falkenberg zu einem Museum mit Hotel, Markt Falkenberg, Architekt Brückner oder Besucherinformationszentrum für die Touristen).
- Versuch zur Etablierung eines mittelständischen, mittelpreisigen Beherbergungsangebotes.
- Verstärkte Ansiedlung von neuen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, insbesondere mit spezialisiertem Bedarf (auch tourismusaffine Betriebe).
- Stärkere Zusammenarbeit zwischen Privatwirtschaft, Verwaltung und Politik (z.B. bei der Planung und Durchführung image- und frequenzfördernden Veranstaltungen).

Nach einem Probelauf wurde eine Tempo-20-Zone wieder abgeschafft.

Strategische Entwicklungsansätze

Ausgehend von den formulierten Stärken sowie den Entwicklungsperspektiven lassen sich folgende strategische Entwicklungsansätze (Fokus Ortsmitte) identifizieren:

- In Form eines erweiterten Beschilderungskonzeptes/Leitsystems sind sowohl die Besucher (Stichwort: Radfahrer) in den Ort zu bringen und andererseits sind die Besucher stärker auf die vorhandenen Potenziale aufmerksam zu machen (Stichwort: Chinesischer Turm, Burgberg, Verbindungsgässchen).
- Veranstaltungen und Events sind ein notwendiger Baustein, um die Angebotsstrukturen im Zentrum stärker ins Bewusstsein der Bevölkerung aus Markt-gemeinde und Umland zu bringen.
- In Form einer transparenten Gestaltungssatzung sind die Rahmenbedingungen für die Immobilieneigentümer zu definieren (inklusive best-practice).
- Donaustauf vermittelt in den Abendstunden im Herbst und Winter) einen recht „dunklen“ Eindruck. Hier wäre ein Beleuchtungskonzept, welches konform geht mit den Potenzialen des Ensembles, ein geeigneter Ansatz.
- Zu prüfen ist, inwieweit Immobilieneigentümer bei Sanierung und Nachnutzungs-/Weiternutzungsoptionen in Form eines kommunalen Förderprogramms sowie einer Sanierungsberatung aktiv unterstützt werden können.

Fazit

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Markt-gemeinde Donaustauf grundsätzlich große Potenziale als Wohnstandort attestiert werden. Die Sicherung der Ortsmitte als zentraler Versorgungsbereich und Treffpunkt bleibt die größte Herausforderung. Das Fehlen eines den Betrieben direkt zugeordneten Stellplatzangebotes in der Ortsmitte stellt ein zentrales Manko dar. Tages-/Freizeit- und Übernachtungstourismus sind noch stärker mit ihrem Wertschöpfungspotenzial für die Ortsentwicklung nutzbar zu machen.

Sinnvolle Bausteine und untersuchungsleitende Fragestellungen für ein touristisches Entwicklungskonzept wären:

- Stärkere Inwertsetzung kommunalspezifischer Potenziale und Kompetenzen (u. a. Burgberg, Ensemble, Geschichte der Gemeinde, Fürstengarten)
- Herausarbeitung und Kommunikation der besonderen Bedeutung des Burgbergs, gerade auf Grund seiner Aussichtsfunktion ins Donauland
- Entwicklung von image- und standortfördernden Events (z.B. im Sport)
- Stärkere Bearbeitung ausgewählter Zielgruppen (u. a. Radfahrer, Tagesgäste aus Regensburg)
- Rolle und Funktion von Donaustauf im regionalen Verbund
- Ausbau des touristischen Informations- und Leitsystems
- Erarbeitung und Umsetzung eines ortsspezifischen Beleuchtungskonzeptes
- Möglichkeiten des Ausbaus von tourismusaffinen Einzelhandel bzw. Gastronomie
- Markt- und Standortprüfung für ein mittelständisches Hotel.

4. Partizipationsbaustein II : Arbeitsgruppengespräche

Erste Arbeitsgruppensitzung am 20.04.18:

Rathaus Markt Donaustauf

Teilnehmer:

- Johann Gollinger, Heimat- und Tourismusverein
- Florian Eckert, Bürgerforum Donaustauf e.V.
- Gert-Dieter Vangerow, Bürgerforum Donaustauf e.V.
- Jürgen Sommer, 1. Bürgermeister
- Stefan Unertl, Geschäftsstellenleiter
- Heinz Koch, Heimat- und Tourismusverein
- Andreas Brandl, Arbeitsgemeinschaft Gewerbe
- Benjamin Eder, Arbeitsgemeinschaft Gewerbe
- Brigitte West, Bau- und Umweltausschuss
- Annegret Michler, LEUNINGER & MICHLER, Kaufbeuren
- Dr. Stefan Leuninger, LEUNINGER & MICHLER, Kaufbeuren



Zu Beginn des Treffens erläuterten Annegret Michler und Dr. Stefan Leuninger einige Eckpunkte des kommunalen Denkmalkonzeptes und der vorgeschlagenen zeitlichen und organisatorischen Vorgehensweise:

- In zeitlicher Hinsicht liegt eine wesentliche Zielsetzung, noch im laufenden Jahr 2018 entsprechende Instrumente zum Schutz des Ensembles durch Beschlüsse im Marktgemeinderat fassen zu können. Dieses Ziel hat Priorität, da laufend Anfragen zu Sanierungs- bzw. Baumaßnahmen die Verwaltung und den Marktgemeinderat im Gebiet erreichen.
- Die Bearbeitung des KDK wird in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt. Hierzu gilt es eine Reihe von formalen Anforderungen zu erfüllen. Der Wunsch der Kommune ist die Formulierung einer Gestaltungssatzung, die vom Marktgemeinderat als verbindliche Grundlage für bauliche Entscheidungen beschlossen werden soll.
- Nachdem mit bereits durchgeführten Einzel- und Gruppengesprächen sowie der 1. Arbeitsgruppensitzung ein erstes Beteiligungsformat umgesetzt wurde, schlagen Annegret Michler und Dr. Stefan Leuninger im nächsten Schritt eine schriftliche Befragung der Immobilieneigentümer im Ensemblegebiet vor. Hierbei sollen insbesondere Grundlagen zu aktuellen Nutzungen, geplanten Nutzungsänderungen, Sanierungsabsichten und ähnlichen Fragestellungen abgefragt werden. Der Arbeitskreis begrüßt die gewählte Vorgehensweise.
- Mittlerweile sind von der Regierung der Oberpfalz die Unterlagen der Vorbereitenden Untersuchung von 1987 aufgefunden und dem Büro übergeben worden. Damit kann eine Evaluierung der damals formulierten Zielsetzungen mit den heutigen Strukturen und Entwicklungen erarbeitet werden.
- Im nächsten Schritt ist auch vorgesehen, die Fachbehörden mit den Zwischenergebnissen und der geplanten Ausgestaltung einer Gestaltungssatzung zu befassen. Damit soll auch sichergestellt werden, dass alle Fachbehörden „an einem Strang“ ziehen. Der Arbeitskreis begrüßt diese Vorgehensweise; einbezogen werden sollen u. a. das Landesamt für Denkmalschutz, das Landratsamt, der Heimatpfle-

ger sowie die Regierung der Oberpfalz.

- Im Weiteren ist vorgesehen, dass sich die Arbeitsgruppe noch vor August 2018 trifft, um die erste Zielrichtung des Satzungsentwurfes zu diskutieren.
- Die Erörterungen der Arbeitsgruppe und die erarbeiteten Ergebnisse sollen im Sinne eines transparenten Prozesses für jeden Interessierten zur Einsicht zur Verfügung stehen.

Gruppenarbeit I

In einem 1. Schritt erörtert die Arbeitsgruppe gemeinsam anhand von LEUNINGER & MICHLER vorbereiteten Fragestellungen die Ausgangssituation in Donaustauf. Die drei formulierten Leitfragen lauten:

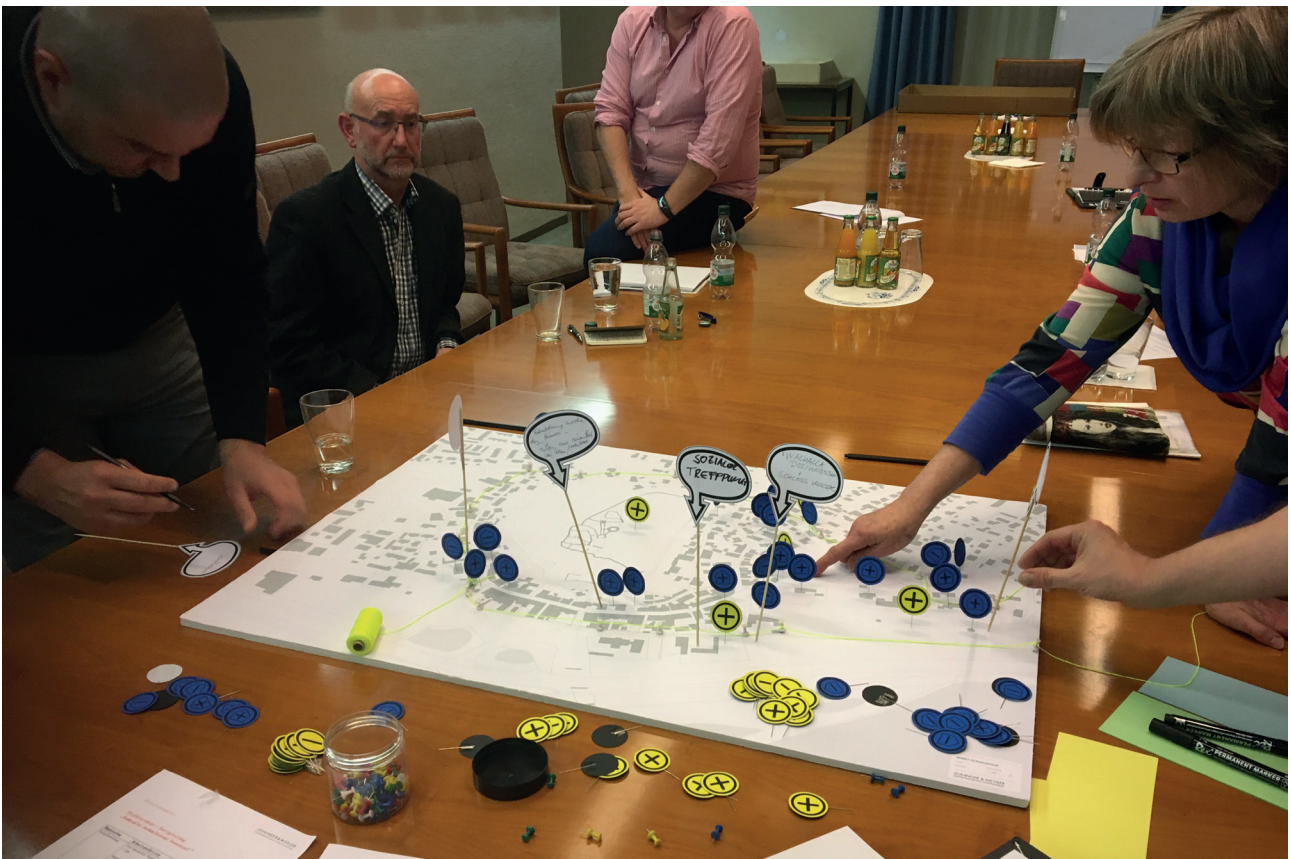
1. Welches sind die Leitfunktionen des Ortszentrums?
2. Welches sind die notwendigen Rahmenbedingungen für die Leitfunktionen?
3. Welche Rolle spielt der Ensembleschutz?

Die Ausführungen der Teilnehmer werden sofort schriftlich festgehalten und an den Stellwänden angebracht.

Gruppenarbeit II

Ein Grundtenor der dialogorientierten Vorgehensweise in Donaustauf liegt nach den Erfahrungen von LEUNINGER & MICHLER darin, Ergebnisse stets zu fixieren. Vor diesem Hintergrund werden direkt am vorbereiteten Plan wesentliche Aspekte durch die Arbeitsgruppe markiert:

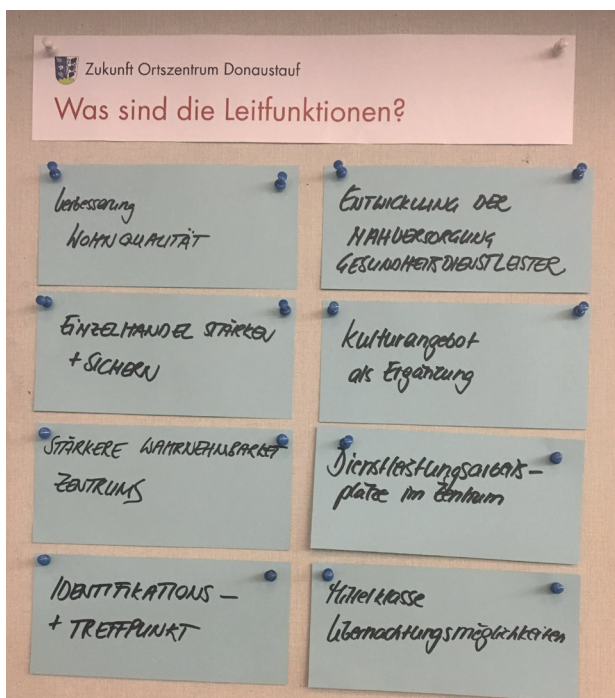
- Möglicher räumlicher Umgriff des Ensembleschutz-Gebietes
- Wesentliche Stärken und Schwächen der Gebäudesubstanzen
- Wesentliche Stärken und Schwächen der Freiraumstrukturen.



Ergebnis der Gruppenarbeit 1 - Leitfragen

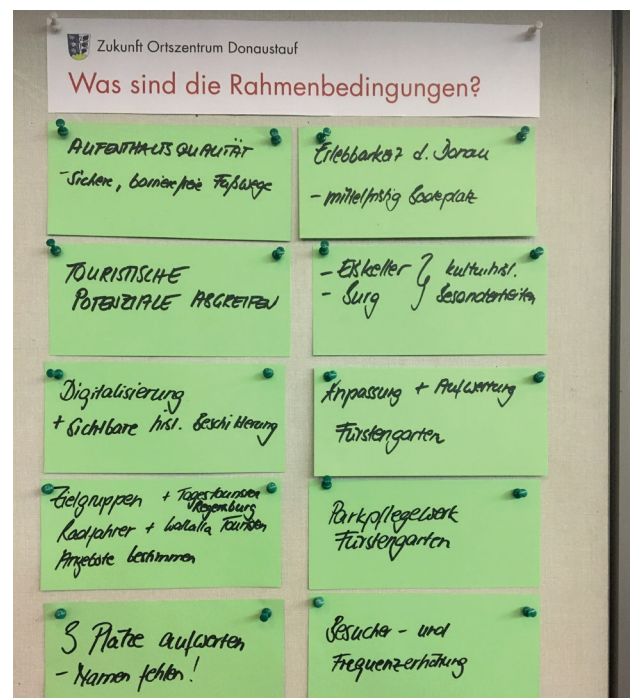
Fragestellung 1: Was sind die Leitfunktionen?

- Verbesserung der Wohnqualität
- Einzelhandel stärken und sichern
- Stärkere Wahrnehmbarkeit des Zentrums
- Identifikations-Treffpunkt
- Entwicklung der Nahversorgung, Sicherung der Gesundheitsdienstleister
- Kulturangebot als Ergänzung
- Dienstleistungsarbeitsplätze im Zentrum
- Entwicklung mittelpreisiger Übernachtungsmöglichkeiten



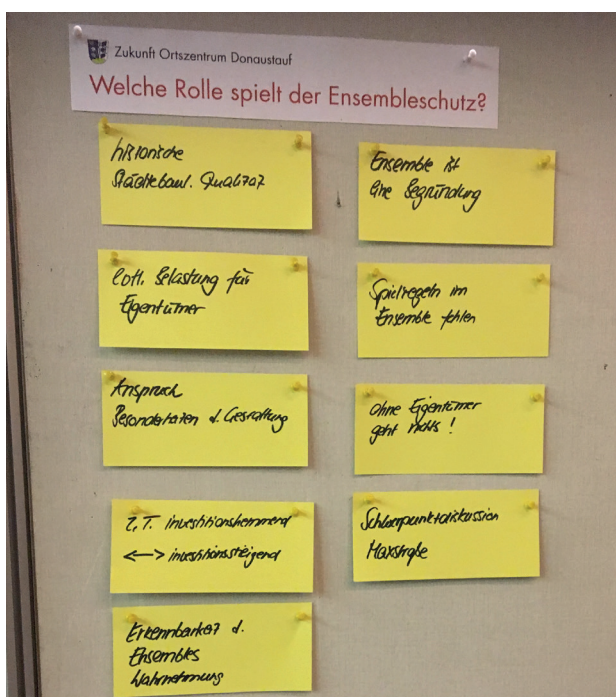
Fragestellung 2: Was sind die Rahmenbedingungen?

- Aufenthaltsqualität - sichere, barrierefreie Fußwege
- Touristische Potenziale abgreifen
- Digitalisierung + sichtbare historische Beschilderung
- Zielgruppen + Tagestouristen aus Regensburg + Radfahrer + Walhalla Touristen + Angebote bestimmen
- 3 Plätze aufwerten - Namen fehlen!
- Erlebarkeit der Donau - mittelfristig Badeplatz
- Eiskeller + Burg = kulturhistorische Besonderheiten
- Anpassung + Aufwertung Fürstengarten
- Parkpflegewerk Fürstengarten
- Besucher- und Frequenzerhöhung



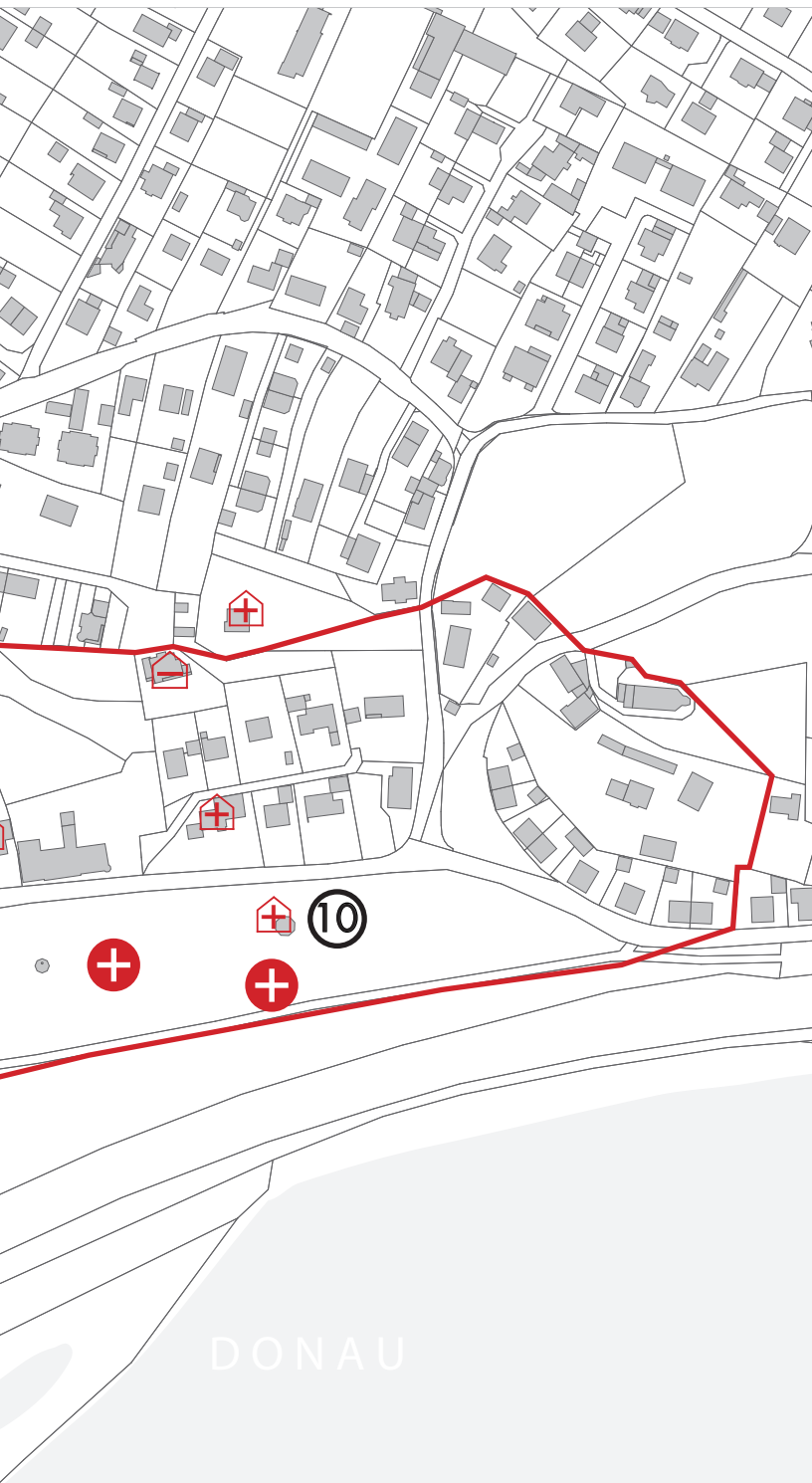
Fragestellung 3: Welche Rolle spielt der Ensembleschutz?

- Historische städtebauliche Qualität
- Eventuelle Belastung für Eigentümer
- Anspruch Besonderheiten d. Gestaltung
- z.T. Investitionshemmend <-> Investitionssteigernd
- Erkennbarkeit des Ensembles - Wahrnehmung
- Ensemble ist eine Begründung
- Spielregeln im Ensemble fehlen
- Ohne Eigentümer geht nichts
- Schwerpunktdiskussion Maxstraße





Karte: Schwarzplan Markt Donaufauf, Quelle: LEUNINGER & MICHLER



☉ Maßstab 1:4.000

Ergebnis der Gruppenarbeit 2 - Dialog am Plan

Als Abschluss der 1. Sitzung wurden die Stärken und Schwächen im Gebiet am Modell festgelegt. Die subjektive Einschätzung einer Schutzzone für das zentrale Marktgebiet wurde mit Fäden abgegrenzt. Weitere Anmerkungen wie folgt auf Sprechblasen fixiert.

1. Verknüpfung der guten Elemente
2. Abbrüche historischer Gebäude
3. An Stadtmauer Rundweg anlegen?
4. Reitschulgangerl als Fußweg sanieren
5. Eingangstor
6. „Hennerplatz“ beim Trümmerhaus
7. Farbabstimmung zwischen den Häusern, Farben aus einem Pool von Farben (siehe Fibel)
8. Sozialer Treffpunkt
9. Walhalla Delikatessen + Schlosskeller + Eiskeller
10. Wörtherstr. „Bauvereinhäuser“, Salvatorkirche

— Grenzbildung des Ensembles aus Sicht der Arbeitsgruppe

Weitere Vorgehensweise

Nach einer rund zweistündigen Sitzung der Arbeitsgruppe sind die wesentlichen Zielsetzungen für das 1. Treffen erreicht worden.

Folgende Vereinbarungen werden getroffen:

- LEUNINGER & MICHLER bereitet inhaltlich die Befragungsaktion der Immobilieneigentümer vor, so dass diese direkt und frühzeitig in den Prozess eingebunden werden. Im Rahmen des Fragebogens soll auch eruiert werden, inwieweit einzelne Immobilieneigentümer Interesse an einer Mitwirkung in der Arbeitsgruppe haben.
- Im Hinblick auf eine personelle Erweiterung der Arbeitsgruppe wird darauf abgezielt, weitere „Alteingesessene Donautauer“ direkt einzubinden. Folgende beiden Namen werden vorgeschlagen:
 - Herr Gutthann
 - Frau Schießl
- Voraussichtlich für Juli des Jahres wurde die 2. Sitzung der Arbeitsgruppe eingeplant.

Fazit der Gesprächsrunde

- Befragung der Immobilieneigentümer
- Einberufung einer Fachstellenrunde

Zweites Arbeitsgruppentreffen am 28.06.18:

Rathaus Markt Donaustauf

Teilnehmer:

- Johann Gollinger, Heimat- und Tourismusverein
- Florian Eckert, Bürgerforum Donaustauf e.V.
- Claudia Schneider-Vangerow, Bürgerforum Donaustauf e.V.
- Stefan Unertl, Geschäftsstellenleiter
- Rita Henke
- Andreas Brandl, Arbeitsgemeinschaft Gewerbe
- Benjamin Eder, Arbeitsgemeinschaft Gewerbe
- Brigitte West, Bau- und Umweltausschuss
- Judith Sandmeier, Landesamt für Denkmalpflege
- Annegret Michler, LEUNINGER & MICHLER, Kaufbeuren



Top 1 Ortsspaziergang

Ein Teil der Arbeitsgruppe traf sich bereits schon um 17:00 Uhr zum geplanten Ortsspaziergang. Unter der Führung von Stadtplanerin Annegret Michler wurden neuralgische Punkte im Marktkern besichtigt. Aus den Ergebnissen des denkmalpflegerischen Erhebungsbogens können wichtige historische Bezüge zu Grenzziehungen des Ensembles eruiert werden. Funktionen wie zum Beispiel das Totengräberhaus oder das Hirtenhaus können von der Beurteilung der äußeren Fassade nicht erkannt werden, da viele Häuser sehr stark überformt sind. In der Burgstraße sind im oberen nördlichen Bereich intensive räumliche Veränderungen erkennbar, die ein Überdenken der Gebietsgrenze des Ensembles durch das Landesamt für Denkmalpflege für die Gruppe nachvollziehbar machen. Elemente wie die Stadtmauer wurden bislang als zu kleinräumlich erfasst. Hier erscheint eine vertiefte Bauforschung dringend notwendig, da auch die weiteren westlichen Grünbereiche nicht weiter geschützt sind. Im Bereich der Taxisstraße werden die möglichen Schutzziele und die dann hierfür nötigen Instrumente besprochen. Stadtplanerin Michler empfiehlt hier einen einfachen Bebauungsplan, da somit auch weitere städtebauliche Werte wie z. B. Obstbäume, die Lage der Stellplätze oder auch die Sichtschneisen zum Burgberg festgesetzt werden können. Sowohl die Gestaltungssatzung als auch das Ensemble sind für die Erreichung dieser Schutzziele nur bedingt geeignet. Bei einer Beurteilung eines Bauantrags werden städtebauliche Ziele der Kommune bauplanungsrechtlich nicht abgefragt. Auch können im Bebauungsplan wichtige Regelungen zur Oberflächenversiegelung oder Brandschutz geklärt werden.

Top 2 Sachstand KDK

Frau Michler erläutert kurz den Sachstand des Projektes. Derzeit wird der denkmalpflegerische Erhebungsbogen vom Landesamt für Denkmalpflege gesichtet. Zu den einzelnen Bauten gibt es zum Teil wenig Quellen. Frau Michler hofft, durch die geplante Haushaltsbefragung Erkenntnisse zum Baujahr der Gebäude zu erhalten. Im Staatsarchiv Amberg sind ca. 40 Baupläne von Häusern enthalten. Frau Sandmeier ergänzt, dass eine vertiefte Betrachtung erfolgte Ebenen nicht mehr im Leistungskatalog des KDKs enthalten ist. Der Hinweis auf Baupläne im Staatsarchiv ist im aktuellen Stand ausreichend. Der Bildkatalog enthält bereits im Hinblick auf die gewünschte Gestaltungssatzung eine Bewertung von gestalterischen Elementen. Diese Betrachtung ist eine gute Basis für eine rechtssichere Satzung. Eine ausführliche IST-Betrachtung und Bewertung ist Voraussetzung, um neue gestalterische Anforderungen an die Gebäude über eine Satzung stellen zu dürfen.

Frau Sandmeier stellt ein abgestimmtes Glossar zu den Begrifflichkeiten vor. Diese Einstufung der städtebaulichen und denkmalpflegerischen Werte ist in einem ersten Entwurf in den Kartenteil eingearbeitet. Der nächsten Bausteine des KDKs sind die Bewertung, die Stärken und Schwächen, die Darstellung mit Entwicklungszielen und entsprechende Maßnahmen zur Umsetzung. Hierbei wird ergänzend ein Katalog an städtebaulichen Instrumenten zur Verfügung gestellt. Dieser Bereich wird zeitnah erstellt und der Arbeitsgruppe vorgetragen.

Top 3 Haushaltsbefragung

Die Haushaltsbefragung ist derzeit auf Eigentümer und Mieter ausgerichtet. Die dritte Bürgermeisterin wünscht eine Ergänzung für Gewerbetreibende. Weiter wird der Wunsch aus der Arbeitsgruppe geäußert, ob allgemein zu allen Handlungsfeldern ein Stimmungsbild eingeholt werden kann. Eine Ausdehnung der Umfrage auf das gesamte Stadtgebiet ist jedoch nicht vorgesehen. Den Mitgliedern der Arbeitsgruppe waren personenbezogene Erhebungen teils zu speziell. Es wird gebeten, bestimmte Fragen zu reduzieren. Der Entwurf des Fragebogens beruht jedoch auf dem alten Fragebogen der städtebaulichen Voruntersuchung und ist für die soziale Empirie notwendig. Der datenschutzrechtliche Umgang wird jedoch vertieft ergänzt und durch die Gemeinde nochmals geprüft.

Top 4 Gestaltungssatzung

Bezüglich der Gestaltungssatzung herrscht Einigkeit, dass eine Satzung für Teilbereiche nötig ist. Ohne eine ergänzende und begleitende Beratung oder Fördermittel erscheint das Instrument nicht ausreichend wirkungsvoll oder durchsetzungsstark. Die Auslegung des jetzigen Satzungsentwurfs anhand eines konkreten Beispiels in Donaustauf zeigt die Problematik. Frau Michler und Herr Unertl werden gebeten mit der Regierung, dem Sachgebiet für Städtebauförderung, mögliche Mittel zu klären.

Top Sonstiges

Herr Eckert hält eine Informationsveranstaltung für alle Bürger angebracht. Frau Michler empfiehlt den Fachstellentermin am 12.07.18 abzuwarten und somit die Thematik der Genehmigungsabläufe und die Verbesserung des Qualitätsprozesses abzuwarten. Hier wird auch die Klärung möglicher Fördermittel erwartet. Zudem ist das Fachbüro beauftragt ein Konzept bezüglich der weiteren Kommunikation zu erarbeiten (Web, Flyer, etc.).

Dieses Konzept und die Ergebnisse der Gespräche werden der Arbeitsgruppe im September vorgestellt.

Fazit der Gesprächsrunde

- Bebauungsplan erscheint als effektives Instrument für Ansätze der Kommune
- Befragung soll durch Gewerbebefragung ergänzt werden
- Gestaltungssatzung ohne Beratung oder Fördermittel wäre nicht ausreichend wirkungsvoll

Fachstellengespräch am 12.07.18:

Rathaus Markt Donaustauf

Teilnehmer:

- Stefanie Blabl, Landratsamt
- Thomas Feuerer, Landratsamt Untere Denkmalschutzbehörde
- Anke Borgmeyer, Landesamt für Denkmalpflege
- Judith Sandmeier, Landesamt für Denkmalpflege
- Stefan Unertl, Geschäftsstellenleiter
- Dr. Michael Schmidt, Landesamt für Denkmalpflege
- Brigitte West, Bau- und Umweltausschuss
- Annegret Michler, LEUNINGER & MICHLER, Kaufbeuren



Top 1 Zusammenfassung der Zielaussagen des KDKs

Frau Michler erläutert kurz den Sachstand des Projektes. Derzeit wird der denkmalpflegerische Erhebungsbogen vom Landesamt für Denkmalpflege gesichtet. Zu den einzelnen Bauten gibt es zum Teil wenige Quellen. Frau Michler hofft durch die geplante Haushaltsbefragung Erkenntnisse zum Baujahr der Gebäude zu erhalten. Der Bildkatalog enthält bereits im Hinblick auf die gewünschte Gestaltungssatzung eine Bewertung von gestalterischen Elementen. Diese Betrachtung ist eine gute Basis für eine rechtssichere Satzung. Eine ausführliche IST-Betrachtung und Bewertung ist Voraussetzung, um neue gestalterische Anforderungen an die Gebäude über eine Satzung stellen zu dürfen.

In Bearbeitung sind die weiteren Leistungsbausteine des Kommunes Denkmalschutzkonzeptes, wie die Stärken- und Schwächenübersicht inkl. Leitbild und Entwicklungsziele sowie der Städtebauliche Instrumentenkatalog mit Maßnahmenplan.

Weiter sind Umsetzungsbausteine wie die Gestaltungssatzung schon beauftragt und laufen parallel. Hier liegen eine Bewertung des alten Satzungsentwurfs und eine Neufassung der Satzung bereits im Entwurf vor.

Top 2 Sachstand Städtebauförderung

Der zuständige Gebietsreferent bei der Regierung war leider terminlich verhindert. Von Seiten der Fachplanung und auch der Arbeitsgruppe wird die Kontaktaufnahme mit der Stadtbauförderung befürwortet. Zu klären ist ob ein umfangreiches ISEK für die Wiederaufnahme notwendig ist, oder ob das KDK als städtebauliches Konzept für die Fördervoraussetzung ausreicht. Frau Michler wird beauftragt, mit Hr. Streidl diesen Punkt zu klären. Die Teilnehmer des Fachstelligesprächs halten eine Einladung von Hr. Streidl zu einer Marktgemeinderatssitzung für zielführend.

Herr Unertl prüft, ob der Beschluss über das Sanierungsgebiet noch Bestand hat.

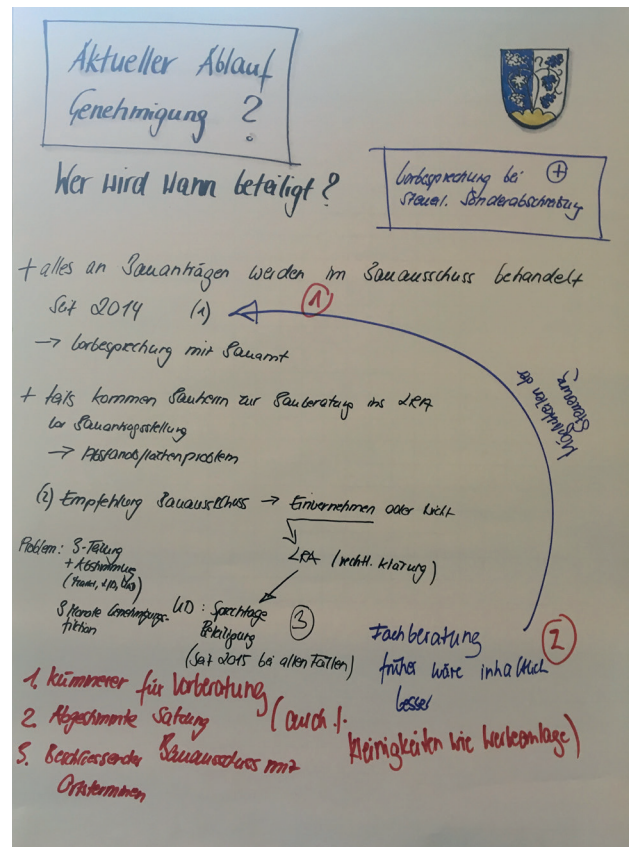
Top 3 Aktueller Genehmigungsablauf – wer wird wann beteiligt?

Seit 2014 werden alle Bauanträge im Ensemble im Bauausschuss behandelt. Eine Vorbesprechung mit dem Bauamt findet immer statt. Zum Teil kommen Bauherrn auch zur Vorberatung ins Landratsamt (LRA) vor der Bauantragsstellung. Meist stellt sich das Thema der Abstandsflächen als Problem dar. Der Bauausschuss gibt eine Empfehlung zum Einvernehmen an den Gemeinderat ab. Das LRA prüft nochmals, ob das Einvernehmen rechtens ist. Das Landesamt für Denkmalpflege wird seit 2015 bei allen Fällen im Ensembleschutz beteiligt.

Als aktuelle Problempunkte wird die Dreiteilung in der Abstimmung und Genehmigung genannt (Markt, LRA, LfD) und die 3-monatige Genehmigungsfrist. Weiter fehlt häufig eine fachliche Vorberatung vor Antragsstellung.

Als Lösungsansätze werden folgende Punkte genannt:

1. Kümmerer für die fachliche Vorberatung (Sanierungsberatung – auch für Kleinigkeiten wie die Werbeanlagen oder Balkone)
2. Eine mit allen Fachbehörden abgestimmte Gestaltungssatzung
3. Die Einrichtung eines beschließenden Bauausschusses mit regelmäßigen Ortsterminen

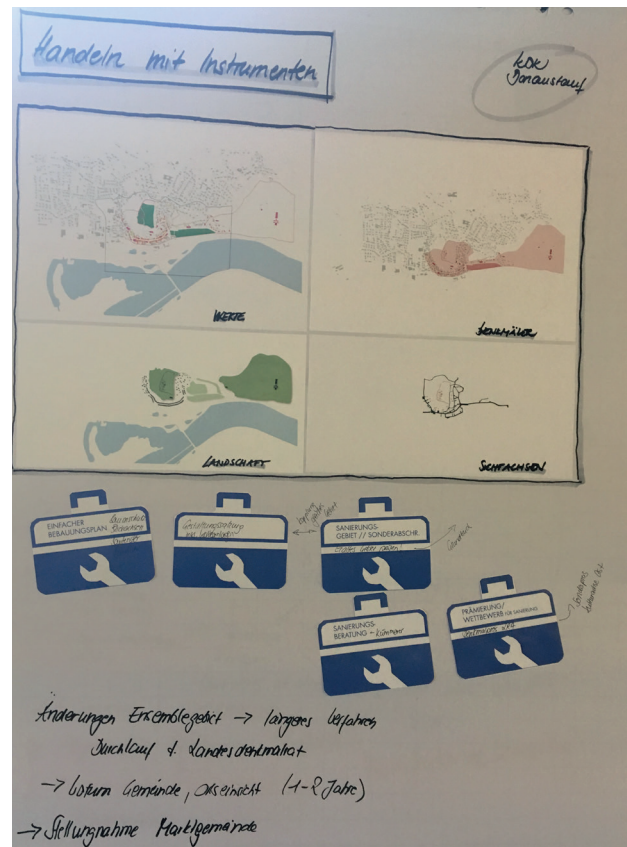


Ergebnisse des Fachstellengesprächs – Aktueller Ablauf, Quelle: LEUNINGER & MICHLER

TOP 4 Handeln mit Instrumenten

Zur Zielerreichung des Ensembleschutzes sehen die Fachstellen folgende Instrumente als erfolgversprechend an:

- Einfacher Bebauungsplan mit Festsetzungen zu Baumschutz, Blickachsen, Baufenster
- Gestaltungssatzung inkl. Werbeanlagen
- Sanierungsgebiet
- Sanierungsberatung
- Prämierung und Wettbewerb über LRA Denkmalpreis des Landesdenkmalrates oder Kulturachse Ost



Ergebnisse des Fachstellengesprächs – Handeln mit Instrumenten, Quelle: LEUNINGER & MICHLER

TOP 5 Umgriff Ensemblegebiet

Die Fachstellen und das Fachbüro kommen überein, dass die Grenzziehung des Ensembles verändert werden muss, d.h. in einem bestimmten Bereich wird das Gebiet verkleinert aufgrund fehlender Werte. Jedoch wird befürwortet die bedeutenden Grünbereiche zwischen Burgberg und Walhalla stärker kulturhistorisch zu schützen.

Frau Borgmeyer erläutert zudem den Verfahrensablauf.

Die Änderungen sind ein längeres Verfahren (1 – 2 Jahre). Die neue Gebietskulisse muss im Landesdenkmalrat behandelt werden. Ein Votum und eine Stellungnahme des Gemeinderates zur Gebietskulisse wäre sinnvoll und positiv für den Prozess.

Wesentliche kulturhistorische Verluste an der westlichen Prüllstraße. Östliche Prüllstraße weist jedoch noch einige typische historische eingeschossige „Donaustauer“ Bauten auf, so dass hier das Ensemble beibehalten werden sollte – auch in Hinblick auf den freizuhaltenden Raum um den Burgberg.

LEGENDE UMGRIFF ENSEMBLEGEBIET

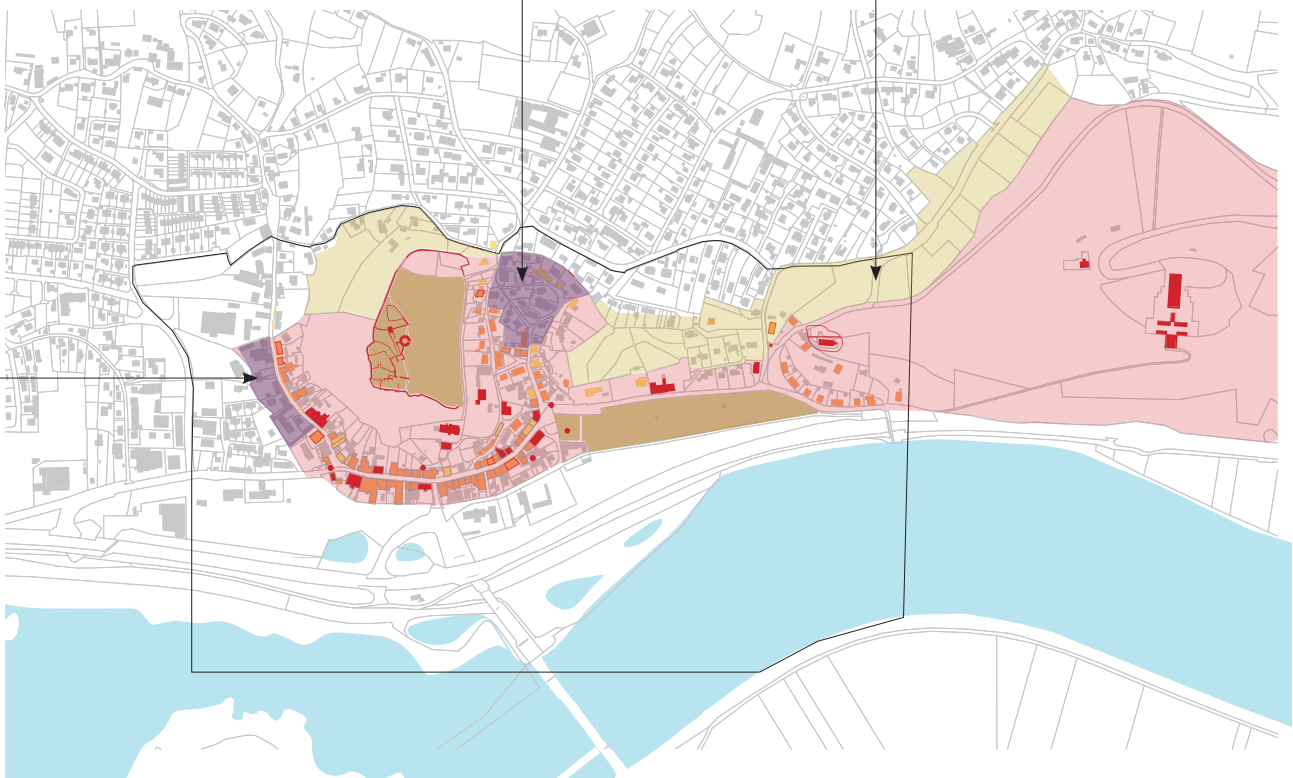
Bestehender Ensembleschutz 

Vorschlag Erweiterung des Ensembleschutzes 

Vorschlag Entnahme aus dem Ensembleschutz 

Verlust wesentlicher historischer Gebäudeelemente durch Neubauten, starke Überformungen und Gebäudestellungen.
Letztes Gebäude im Ensemble wäre aus Gründen der Funktionsbeziehungen das Totengräberhaus.

Erweiterung Ensemble als Grenzziehung zur Siedlung: Freihalten des Landschaftsbildes Walhalla



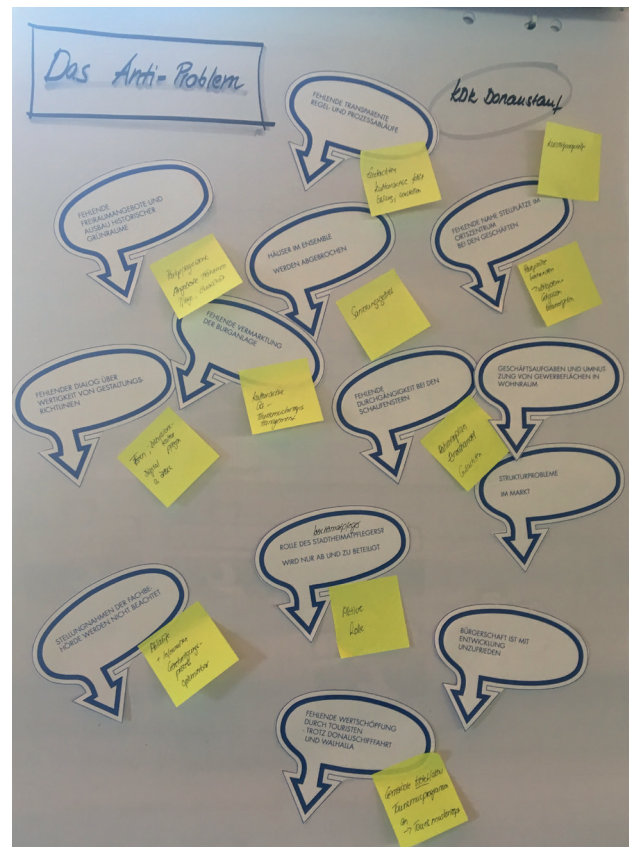
Ergebnisse des Fachstellengesprächs – Änderung des Ensembles, Quelle: LEUNINGER & MICHLER

Maßstab 1:12.000 ⊕

TOP 6 Reflexion als Abschlussrunde mit der Methode „Antiproblem“

Die Fachstellenteilnehmer sortierten in der Reflexion die Probleme mit sofortigen Lösungsansätzen:

- **Problem 1:** Fehlende transparente Regel- und Prozessabläufe, **Lösung:** Gutachten, Kulturachse fehlt bislang
- **Problem 2:** Fehlende Freiraumangebote und Ausbau historischer Grünräume, **Lösung:** Parkpflegewerk, Angebote Freiraum, Qualität
- **Problem 3:** Häuser im Ensemble werden abgerissen, **Lösung:** Sanierungsgebiet
- **Problem 4:** Fehlende nahe Stellplätze im Ortszentrum bei den Geschäften, **Lösung:** Kurzzeitparkplätze, Leitsysteme + Gehgassen bekanntgeben
- **Problem 5:** Fehlende Vermarktung der Burganlage, **Lösung:** Kulturachse Ost – Tourismuskonzept
- **Problem 6:** Fehlende Durchgängigkeit bei den Schaufenstern, **Lösung:** Gutachten, Rahmenplan Einzelhandel
- **Problem 7:** Geschäftsaufgaben und Umnutzung von Gewerbeflächen im Wohnraum
- **Problem 8:** Strukturprobleme im Markt
- **Problem 9:** Stellungnahmen der Fachbehörde werden nicht beachtet, **Lösung:** Abläufe + Informationen, Genehmigungsprozess optimieren
- **Problem 10:** Rolle des Kreisheimatpflegers? Wird nur ab und zu beteiligt, **Lösung:** Aktive Rolle
- **Problem 11:** Bürgerschaft ist mit der Entwicklung unzufrieden
- **Problem 12:** Fehlende Wertschöpfung durch Touristen – trotz Donauschiffahrt und Walhalla, **Lösung:** Gemeinde bietet aktiv Tourismusprogramm an, Tourismuskonzept



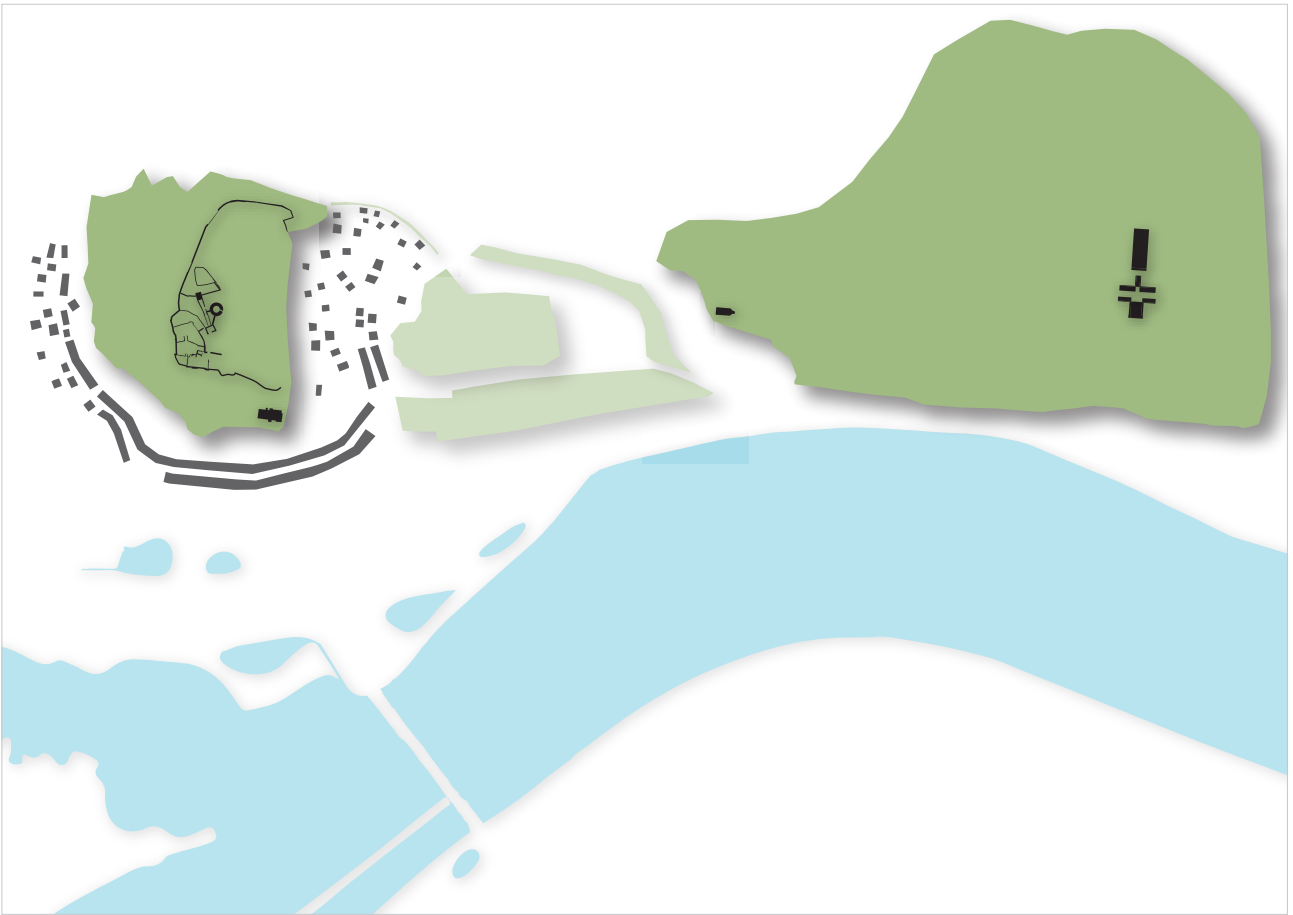
Ergebnisse des Fachstellengesprächs - Das Anti-Problem, Quelle: LEUNINGER & MICHLER

TOP 7 Ausblick

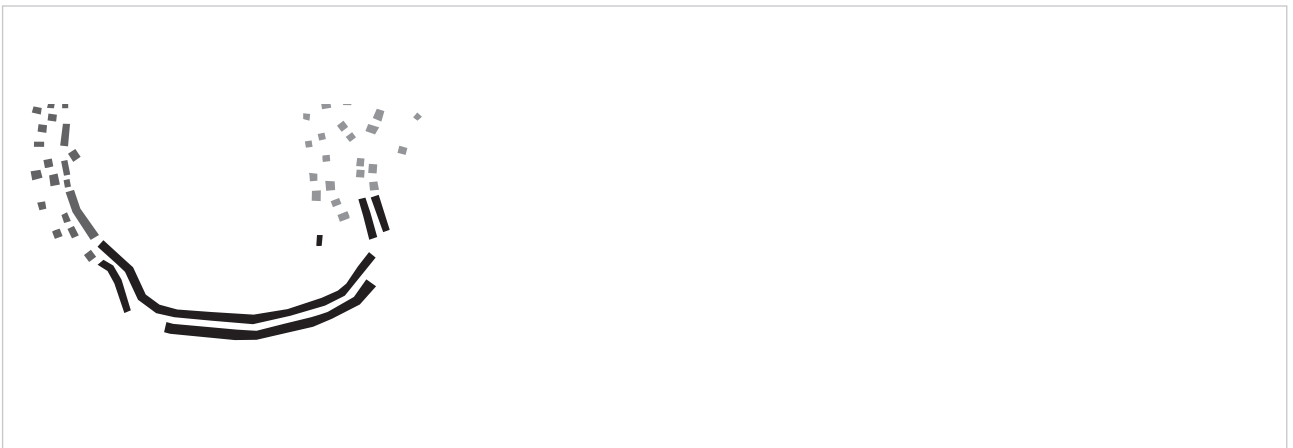
Die Teilnehmer der Fachstellen erhalten einen Entwurf der Gestaltungssatzung mit der Bitte um Durchsicht und Rückmeldung. Die Ergebnisse des KDKs werden ebenfalls im Herbst den Teilnehmern zur Durchsicht zugeleitet. Die Haushaltsbefragung läuft aktuell und wird in das Gutachten noch eingearbeitet.

Fazit der Gesprächsrunde

- Sachstand des Sanierungsgebietes wird geprüft, Klärung mit der Regierung bzgl. Förderung gesucht
- Abgestimmte Gestaltungssatzung mit ergänzender Sanierungsberatung wird befürwortet
- Die angedachten Grenzziehungen des Ensembles um den Burgberg und im Umgriff der Walhalla zu vergrößern und im Bereich Burgstraße zu verkleinern sind nachvollziehbar



Piktogramm 1: Verbindung Gebäude zum Landschaftsraum, Quelle: LEUNINGER & MICHLER



Piktogramm 2: Räumliche Zonen und Gebäudeformationen, Quelle: LEUNINGER & MICHLER



Piktogramm 3: Sichtachsen Burgberg, Quelle: LEUNINGER & MICHLER

5. Leitbild und Entwicklungsziele

Das folgende Kapitel fasst die Analyseergebnisse und die Beteiligungsschritte zusammen. Darauf aufbauend werden Handlungsfelder für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung des Marktes Donaustauf dargestellt.

1. Herausforderungen und Rahmenbedingungen

Die Gemeinde Donaustauf steht, wie viele andere Kommunen in Bayern, vor erheblichen Herausforderungen. Anzuführen sind hierbei insbesondere die nachfolgenden Aspekte:

- Demografie: Der laufende demografische Wandel führt zu veränderten Anforderungen an Mobilität, Erreichbarkeit, Wohnen und Wohnumfeld sowie das Arbeiten. Grundsätzlich setzt sich der Markt Donaustauf das Ziel, für alle Altersgruppen und alle Lebenszyklen attraktive Rahmenbedingungen sicherzustellen. Dies bedeutet, dass sowohl für junge Personengruppen und Familien als auch für ältere Personengruppen entsprechende Angebote und Lebensbedingungen geschaffen bzw. entwickelt werden.
- Versorgungsqualität: Im Hinblick auf die Stabilisierung und qualitative Weiterentwicklung des Marktes Donaustauf als attraktiver Wohnstandort ist es auch notwendig, leistungsfähige (Nah-)Versorgungsstrukturen zu sichern bzw. zu entwickeln. Ein notwendiger Angebotsmix umfasst in einer Kommune mit der Größenordnung von Donaustauf sowohl Einzelhandel, private Dienstleistungen als auch öffentliche sowie Infrastrukturangebote. In der Regel ist es notwendig, diesen Funktions-Mix räumlich „zu bündeln“, um mögliche Synergieeffekte (z. B. Kunden- und Passantenfrequenzen) zu ermöglichen. Denn beobachtbar ist zweifelsfrei ein „Rückzug“ von Einzelhandelsangeboten (inklusive Nahversorgung und Ladenhandwerk) sowie in Teilen der gesundheitlichen Versorgung.
- Profilbildung in der „Metropole“ Regensburg: Regensburg mit seinem Umland zählt seit einigen Jahren zu den dynamischsten Regionen in Bayern. Ausgelöst durch die industrielle Entwicklung sowie die Perspektiven des Technologie- und Hochschulstandortes haben sich u. a. erhebliche Auswirkungen auf die verkehrliche Belastung in der Region als auch auf das Preisgefüge für Immobilien und Wohnraum ergeben. Diese Entwicklungen führen zudem zu einem hohen Maß an Flächenbeanspruchung, bieten aber andererseits auch Entwicklungschancen für die Kommunen im Stadt-Umland-Bereich. Hierzu ist es jedoch notwendig, dass eine klare, transparente Entwicklungsperspektive mit einer entsprechenden Profilbildung entwickelt wird.
- Schaffung unterschiedlichster Wohnräume und -formen: Die Anforderungen an den Wohnraum steigen nach wie vor. Ein möglichst hohes Maß an Barrierefreiheit, eine gute Mikro-Standortlage sowie ein attraktives Wohnumfeld sind die wesentlichen Voraussetzungen. Aber auch die Qualitäten an den Wohnraum steigen – u. a. sind Nutzungsoptionen in Richtung Mobile-Working/Heim Arbeitsplätze zu beachten. Die notwendigen Anforderungen steigen aber auch im Hinblick auf die Größenordnung des Wohnraumes. Sowohl für junge Personen in der Phase der Familiengründung als auch für ältere Personengruppen sind kleine und mittlere Wohnungen notwendig.
- Arbeitsplätze und Digitalisierung: Mit der zunehmenden Digitalisierung der Arbeitswelt ergeben sich sowohl Chancen als auch Risiken für Standorte. Die Flexibilisierung und Digitalisierung im Dienstleistungsbereich führt in vielen Kommunen zu verbesserten Chancen für die Sicherung und Etablierung von Unternehmen (auch im Hinblick auf die Generierung von Einkommensteuern/Gewerbesteuern).
- Identität und Image: Zweifelsohne wird der Markt Donaustauf in hohem Maße als Standort der Walhalla wahrgenommen. Weitere markante und identitätsstiftende Faktoren, z. B. die Burg und die städtebaulichen Qualitäten, prägen nur unzureichend die Wahrnehmung. Identitäten und ein darauf aufbauendes Image sind jedoch immer wichtiger werdende Faktoren der Kommunalentwicklung, insbesondere wenn sich spezifische Merkmale und Faktoren identifizieren lassen. Hohe Identifikationen mit dem Wohnstandort führen sowohl zu investiven Maßnahmen (z. B. in Immobilien/Gebäu-

den) als auch zu einem starken gesellschaftlichen Engagement (z. B. im Rahmen von Vereinen).

- Interkommunale Zusammenarbeit: Nicht alle Aspekte der öffentlichen und privaten Daseinsvorsorge bzw. Infrastrukturentwicklung lassen sich auf der kommunalen Ebene umsetzen – insbesondere in einem eng verflochtenen Bereich wie der Region Regensburg. Auch die bereits skizzierten steigenden Ansprüche von Unternehmen und Bürgerinnen und Bürgern an Wohnortqualitäten und Lebensbedingungen machen eine interkommunale Zusammenarbeit sinnvoll. Üblicherweise beziehen sich Kooperationen eher auf den touristischen Bereich, Aspekte einer interkommunalen Zusammenarbeit für Infrastrukturen oder gewerblichen Entwicklungen werden meistens noch ausgeklammert.

„Der Markt Donaustauf setzt sich das übergeordnete Ziel sowohl die Wohn-, Versorgungs- und Freizeit-/Tourismusfunktion nachhaltig zu stärken. (Moderne) Arbeitsplätze im Markt Donaustauf sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung wird eine Fokussierung auf die Innenentwicklung angestrebt, auch um die Ortsmitte mit ihrer teilweise noch vorhandenen Multifunktionalität – und damit auch ihrer Attraktivität für Bürger und Gäste – zu stärken. Die Sicherung und Weiterentwicklung der Aufenthaltsqualität (z. B. der Grünräume) stellt in Verbindung mit einer Sicherung der spezifischen städtebaulichen Strukturen hierfür eine wesentliche Rahmenbedingung dar.“

2. Zielrahmen für Markt Donaustauf

Vor dem Hintergrund der geschilderten Herausforderungen und Handlungsperspektiven lässt sich der Ansatz für ein Leitbild von Donaustauf wie folgt darstellen.

- Z1: Sowohl durch eine Bindung der vorhandenen Bevölkerungsgruppen in Donaustauf als auch durch einen moderaten Zuwachs „von außen“ soll eine sozial und demografisch ausgewogene Bevölkerungsstruktur angestrebt werden. Ziel ist ein moderates Bevölkerungswachstum, auch um die Rahmenbedingungen für die Sicherung der Immobilien im Innenbereich als auch der Versorgungsstrukturen zu schaffen. Ein Bevölkerungswachstum in einer Größenordnung von rund 0,5 % pro Jahr in den kommenden 10 Jahren stellt einen geeigneten Entwicklungskorridor dar.
- Z2: Der Ortsmitte mit den vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Nähe zur Donau kommt in Donaustauf eine zentrale Funktion zu. Die Ortsmitte ist wichtiger Treffpunkt – aber auch Versorgungsstandort für Gastronomie, Einzelhandel sowie ärztliche und sonstige Dienstleistungsangebote. Die Stärkung der Aufenthaltsqualität, die Sicherung der Erreichbarkeit und die Qualität des öffentlichen Raumes bilden hierbei einen integrierten Entwicklungsansatz.
- Z3: Freizeit und Tourismus spielen in Donaustauf eine wichtige Rolle – auch wenn die Übernachtungszahlen durch das Wegfallen von Beherbergungsangeboten aktuell rückläufig sind. Sowohl die Lage und gute Erreichbarkeit in der Region Regensburg, die naturräumlichen Qualitäten inklusive der Donau sowie das spezifische Erscheinungsbild des Marktes (inklusive des Burgbergs) sind markante und prägende Elemente für die Generierung von Impulsen im Bereich Tourismus und Freizeit. Hier wäre das Ziel angestrebt, Tagesbesucher (z. B. Busreisende, Donauschiffahrt, Fahrradfahrer) viel stärker in den Ort zu integrieren, um weitere Wertschöpfung zu generieren.

- Z4: Die Ortsmitte in Donaustauf wird durch Wohnfunktionen und Versorgungsstrukturen geprägt. Eine direkte Anfahrbarkeit (Pkw-Stellplätze) der Geschäfte in der Hauptstraße ist nicht vorhanden, so dass sich perspektivisch dort keine Nahversorgungsbetriebe „halten“. Demgegenüber funktionieren die neu entwickelten Lagen im Bereich des Dorfladens/der Bäckerei durch die direkt zugeordneten Stellplätze gut. Vor diesem Hintergrund wird die Realisierung von Pkw-Stellplätzen im Bereich der Maxstraße geprüft.
- Z5: Donaustauf versteht sich auch als Wirtschaftsstandort. Arbeitskräfte können perspektivisch im Wesentlichen im Dienstleistungsbereich, und dort bei mittelständischen Betrieben, generiert werden. Hierzu gilt es einerseits, entsprechende Angebotsstrukturen zu schaffen (z. B. Nutzung ehemaliger größerer Ladeneinheiten), zum anderen sind kombinierte Gebäudenutzungen durch Wohnen und Arbeiten im Ortszentrum zu begrüßen. Donaustauf kann sich in der Region Regensburg durchaus als attraktiver Standort für „Wohnen und Arbeiten“ profilieren (z. B. Architektur, Steuerberatung, Rechtsanwalt, Kreativwirtschaft).
- Z6: Gemeinschaftliches Handeln wird in Donaustauf großgeschrieben. Denn nur wo es ein ausgeprägtes Miteinander aller gesellschaftlichen Gruppen gibt und hieraus ein hohes Maß an gesellschaftlichem Engagement erwächst, lassen sich einerseits nachhaltige Erfolge der Kommunalentwicklung erzielen und andererseits ein hohes Maß an Zufriedenheit mit dem Wohnstandort generieren.
- Z7: Den vorhandenen Gebäudestrukturen in der Ortsmitte kommt eine zentrale Bedeutung bei der Ortsentwicklung zu. Hierzu gilt es, die Immobilieneigentümer einerseits aktiv und frühzeitig im Hinblick auf notwendige städtebauliche Qualitäten zu beraten, andererseits im Hinblick auf eine mögliche Multifunktionalität von Nutzungen zu unterstützen.

3. Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse (SWOT-Analyse)

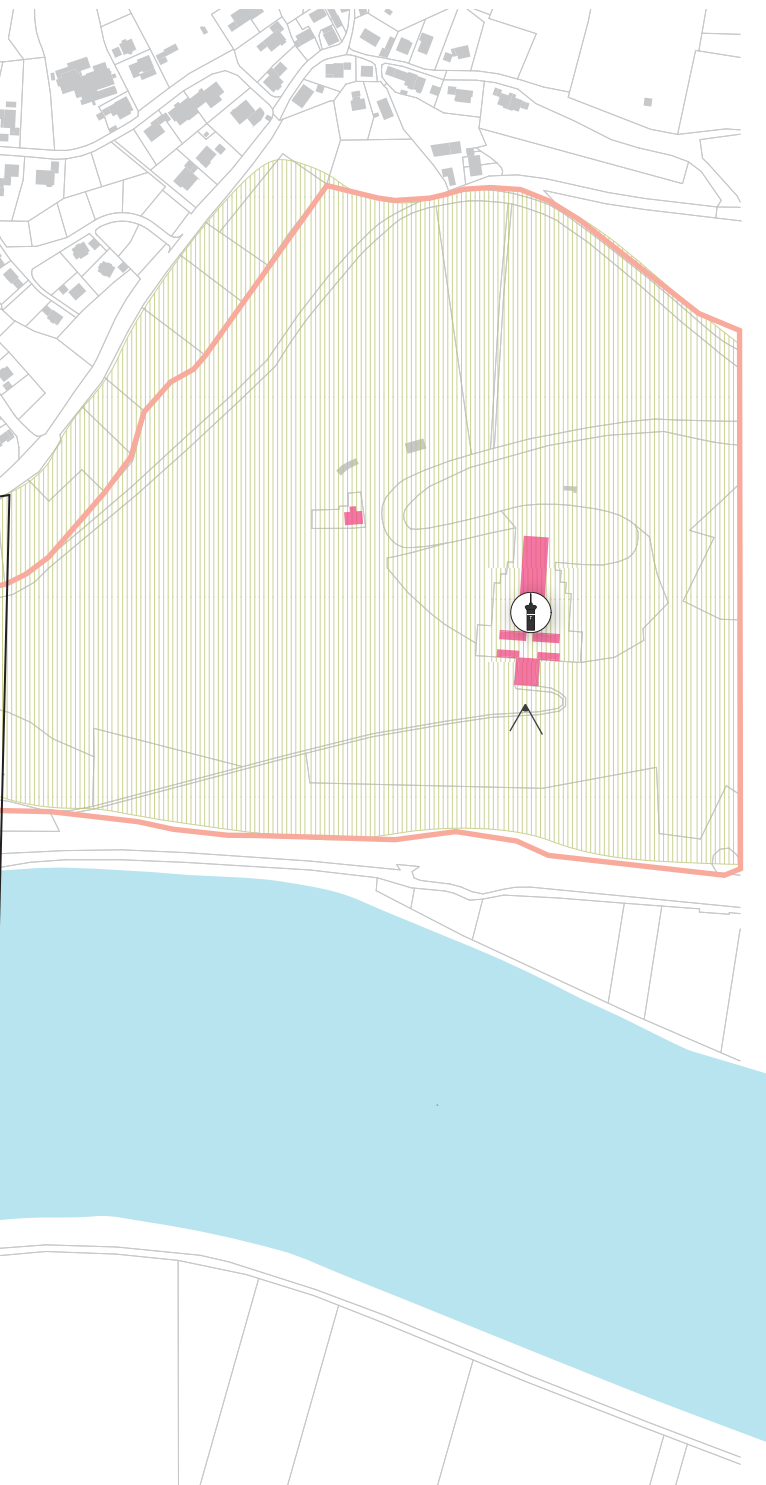
Ziel der SWOT-Analyse ist es, die spezifische Ausgangssituation in Donaustauf sowie die vorhandenen Strukturen der Kommunen im Hinblick auf Stärken und Schwächen zu bündeln und diese den heutigen und zukünftigen Umfeldbedingungen, d. h. den Chancen und Risiken, gegenüberzustellen. Aus dieser Systematik lassen sich prioritäre Handlungsansätze für die Kommunalentwicklung in Donaustauf ableiten. Die empirischen Grundlagen für die SWOT-Analysen bilden einerseits die durchgeführten sozio-ökonomischen, planerischen und städtebaulichen Analysen sowie die durchgeführten Beteiligungsschritte.

Während in der Stärken-Schwächen-Betrachtung die Ausgangssituation in Donaustauf (d. h. die vorhandenen und durch eigene Anstrengung/Projekte veränderbaren Rahmenbedingungen) im Mittelpunkt steht, geht die Chancen-Risiken-Bewertung im Wesentlichen auf die sich verändernden Umfeldbedingungen ein.

+ Stärken	— Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Lage von Donaustauf in einer dynamischen Wirtschafts- und Wissenschaftsregion mit positiven Auswirkungen auf Demografie und Wertschöpfung - Nachfrage nach Wohnraum - strukturprägendes Hotel mit Geschäftstourismus/Seminarangeboten - bekannter Ort durch die prägende Walhalla mit entsprechenden (Tages-)Touristen in Form der Donauschiffahrt, Bustouristen und Fahrradtouristen sowie Individualreisenden - attraktive landschaftliche Einbettung im Donautal - markante städtebaulich-topografische Struktur (u. a. durch den Burgberg) - attraktives städtebauliches Ensemble in der Ortsmitte - Pkw-Stellplatzangebot im Bereich der Ortsmitte - vorhandene Grünraumstrukturen in der Ortsmitte (inklusive Chinesischer Turm) - erlebbare Wegebeziehungen und Gassen im Bereich der Ortsmitte (z. B. von der Hauptstraße bis zum Burgberg) - vorhandene Nahversorgungsangebote (z. B. Dorfladen, Bäckerei-Betriebe) im Zentrum - vorhandenes Gastronomie-Angebot 	<ul style="list-style-type: none"> - stark rückläufige Kunden- und Passantenfrequenzen in der Hauptstraße - hohe Durchfahrtsgeschwindigkeiten und fehlendes Pkw-Stellplatzangebot (Kurzzeitparkplätze) in der Hauptstraße - schlechte landschaftsplanerische und städtebauliche Anbindung der Ortsmitte an die Donau - Anlegestelle der Donauschiffahrt deutlich außerhalb der Ortsmitte - Defizite im Bereich der Ausleuchtung der Ortsmitte - laufende öffentliche Diskussion über die Möglichkeiten und Regularien der Gebäudesanierung im Ensemble-Gebiet

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - bedingt durch die wirtschaftliche Prosperität des Oberzentrums Regensburg ergeben sich auch perspektivisch gute Einkommensmöglichkeiten für die Bevölkerung in Donaustauf und damit auch eine Bindung der Bevölkerungsgruppen - Möglichkeiten des Marktes Donaustauf, von der Wachstumsdynamik des Oberzentrums Regensburg zu profitieren - die beobachtbare Steigerung des Binnentourismus in Deutschland kann auch in Donaustauf genutzt werden (z. B. Entwicklung von speziellen Beherbergungsformaten, Nutzung der touristischen und freizeitorientierten Wertschöpfungspotenziale) - durch ein starkes Miteinander aller gesellschaftlichen Gruppen lassen sich sichtbare Erfolge in der Kommunalentwicklung erzielen - durch eine ausgeprägte Identität und Identifikation mit dem Markt Donaustauf, insbesondere aufgrund der attraktiven landschaftlichen Lage sowie den prägenden städtebaulichen und historischen Strukturen lässt sich ein hohes Maß an gesellschaftlichem Engagement nutzbar machen - Perspektiven für den Ausbau des Arbeitsplatzangebotes (vor allem im Dienstleistungsbereich und im Segment Mobile-Working) 	<ul style="list-style-type: none"> - aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen in der Ortsmitte (Maxstraße) besteht die Möglichkeit, dass weitere Betriebe, insbesondere im Einzelhandel, schließen (ggf. entstehender Domino-Effekt) - bei steigenden Zinsen und einer möglicherweise entstehenden konjunkturellen „Welle“ geringe Bereitschaft, den Altbestand zu sanieren - städtebauliche Überformung des Marktes, wenn kein Konsens über Zukunftsstrategie erzielt wird (u. a. Verlust an Identitäten, Bedeutungsverlust der Ortsmitte)



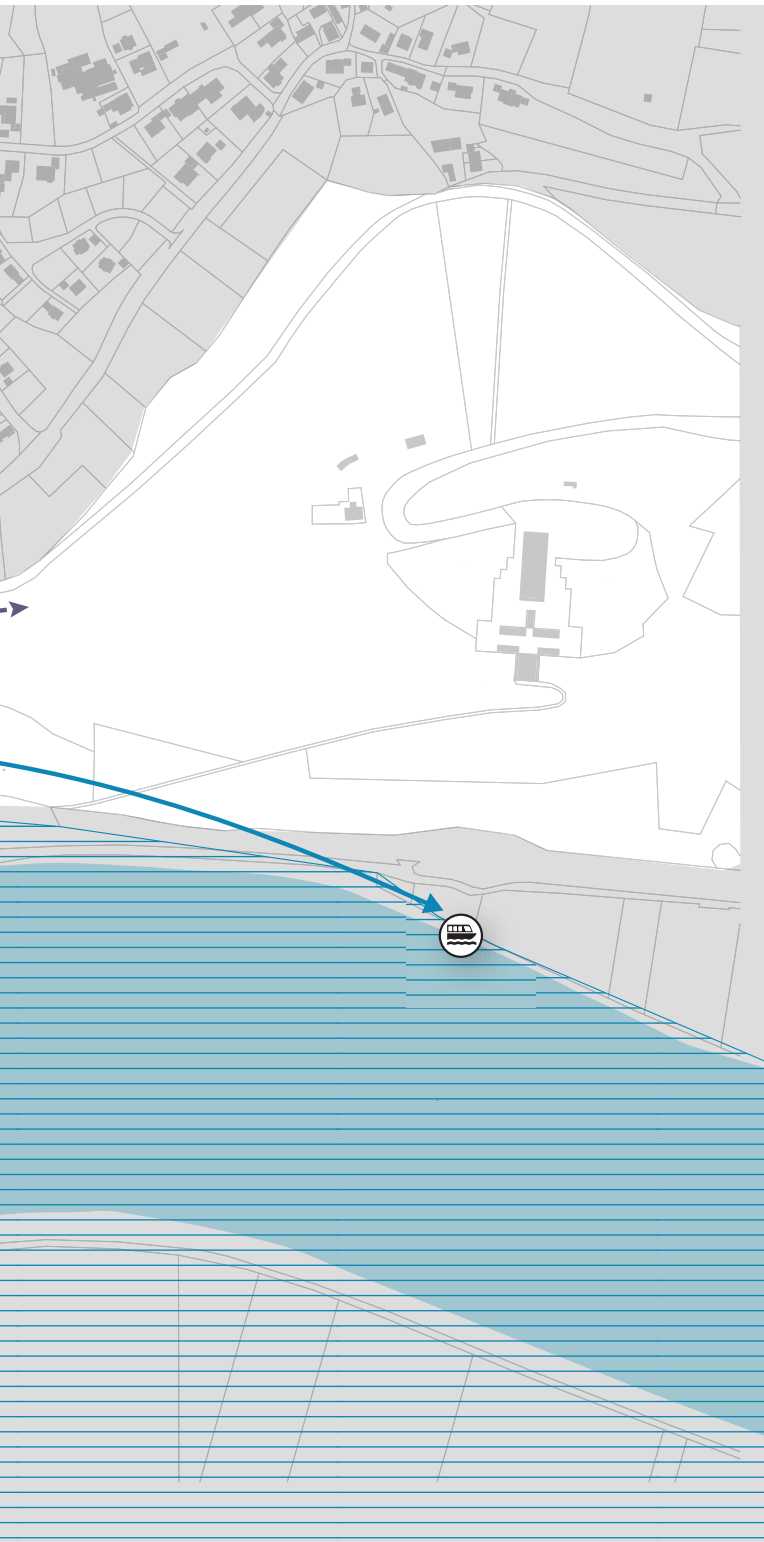


LEGENDE STÄDTEBAULICHE WERTE

- Baudenkmal
- Baudenkmal, Kleindenkmal
- Ensembleschutzgebiet
- Erhaltenswertes, ortsbildprägendes Gebäude
- Strukturprägendes Gebäude
- Qualität der alten Marktstruktur
- Fußwegenetz auf alter Parzellenstruktur
- Burg: Naherholung und Potentialfläche für kulturelle historische Nutzung
- Fürstengarten: Naherholung und Potentialfläche für Tourismus
- Walhalla: Naherholung und überregionale kulturhistorische Nutzung mit hoher Anziehungskraft
- Topographie und Freiraumstruktur Burgberg
- Hotelbetrieb H
- Identitätsmerkmal ⌚
- Aussicht/Fernsicht ↖
- Untersuchungsbereich

Maßstab 1: 6.000 ⊕





LEGENDE STÄDTEBAULICHE MÄNGEL UND DEFIZITE

- Sanierungsbedarf, mittel bis hoch
- Bau-/Wertstoffhof als Schwächung des Ensembles
- „Ensemble“beeinträchtigende Gebäude
- Hohe Geschwindigkeiten, fehlende Parkplätze,
fehlender Platz oder Ortsmitte
- sanierungsbedürftige Fußwege
- Fehlendes Parkpflegewerk „Fürstengarten“
und touristische Aufwertung,
Chinesischer Turm (ehem. Vogelvoliere)
- Verlust Bezug Donau (Altwassergrenze)
- Verlust Bezug Donau: Bootsanlegestelle Bootsanlegestelle

Untersuchungsbereich

Maßstab 1:6.000 Maßstab

4. Zielsetzungen – Handlungsfelder – Impulsmaßnahmen

Aufgebaut auf den durchgeführten Strukturanalysen und städtebaulichen Analysen sowie der durchgeführten Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Betrachtung ergeben sich Grundlagen für ein Zukunfts- und Entwicklungsleitbild des Marktes Donaustauf. Das formulierte Leitbild soll einen Handlungsrahmen für die mittelfristige Entwicklung dieser attraktiven Kommune aufzeigen.

Das Leitbild setzt sich mit der ortsspezifischen Ausgangssituation in Donaustauf sowie den zu erwartenden Veränderungsprozessen in Gesellschaft, Wirtschaft, Technik und Bevölkerung auseinander. Die (Teil-)Ziele sind jeweils mit einem Z, die zugeordneten Impulsmaßnahmen mit IP gekennzeichnet.

Demografie und Wohnen

Leitsatz: Der Markt Donaustauf ist ein attraktiver Wohnstandort für alle gesellschaftlichen Gruppen, d. h. in puncto Alter, Sozialstatus und Herkunft. Für die Wohnbevölkerung werden sowohl vielfältige Wohnraumangebote als auch ein attraktives Wohnumfeld sichergestellt.

Z1: Moderate Bevölkerungsentwicklung in einem Rahmen von rund 0,5 % pro Jahr in einem 10-Jahres-Zeitraum.

Z2: Schaffung attraktiver Rahmenbedingungen in puncto Arbeitsplätze, Versorgung und Aufenthaltsqualität, mit einem besonderen Fokus auf die Ortsmitte.

Z3: Bewahrung der ortsspezifischen Qualitäten und Besonderheiten zur Stärkung der Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Wohnstandort.

IP 1-1: Beschluss einer transparenten Gestaltungssatzung zur Sanierung von Gebäuden im Ensemble-Bereich

IP 1-2: Aktive Beratung der Immobilieneigentümer zur Zukunftssicherung der Ortsmitte als Wohnstandort.

IP 1-3: Unterstützung von Investitions- und Modernisierungsprojekten zur Stärkung der Multifunktionalität von Wohnen und Arbeiten in Gebäuden.

Wirtschaft und Arbeitsplätze

Leitsatz: Der Markt Donaustauf versteht sich nicht nur als Wohnstandort, sondern auch als Standort für Arbeitsplätze. Die sich durch die verkehrsgünstige Lage zu Regensburg sowie die Digitalisierung ergebenden Chancen werden konsequent ausgenutzt, um zusätzliche Wertschöpfung in Donaustauf zu generieren.

Z1: Unterstützung einer multifunktionalen Entwicklung bei Sanierungsvorhaben.

Z2: Nutzung von vorhandenen Brachen bzw. mindergenutzten Flächen (z. B. gegenüberliegend zum Supermarkt) für die Etablierung von Dienstleistungsnutzungen.

Z3: Aktive Bewerbung des Marktes Donaustauf als interessanter Standort für qualitatives Wohnen und Arbeiten (insbesondere im Dienstleistungssegment).

IP 2-1: Initiierung eines Strategiekonzeptes zur Ermittlung der konkreten Umsetzungspotenziale für unternehmensnahe Dienstleistungen in der Region Regensburg für den Markt Donaustauf.

IP 2-2: Fachliche Unterstützung der Immobilieneigentümer bei Sanierungsmaßnahmen im Hinblick auf die Zusammenführung der Funktion Wohnen und Arbeiten.

IP 2-3: Organisation von Informations- und Beratungstagen/-sprechstunden, z. B. in Kooperation mit IHK und Handwerkskammer.

IP 2-4: Perspektivischer Aufbau einer Marke „Donaustauf als Unternehmensstandort“.

Einzelhandel und Nahversorgung

Leitsatz: Der Einzelhandel übernimmt in Donaustauf auch perspektivisch – in engem Zusammenhang mit den Dienstleistungsbetrieben und der ärztlichen Versorgung – eine Leitfunktion für die Ortsmitte. Sowohl nahversorgungsorientierte Betriebe als auch spezialisierte Fachgeschäfte sollen in der Ortsmitte die entsprechenden Rahmenbedingungen finden.

Z1: Prüfung einer Realisierung von Pkw-Stellplatzangeboten (Kurzzeitparkplätze) im Bereich der Maxstraße.

Z2: Sicherung und qualitative Weiterentwicklung der Handelsstrukturen in der Ortsmitte.

Z3: Stabilisierung der Gastronomie- und Dienstleistungsstrukturen in der Ortsmitte.

Z4: Entwicklung von adäquaten Rahmenbedingungen zur Sicherung der Einzelhandels- und Nahversorgungsstrukturen in Donaustauf.

IP 3-1: Verkehrliche und städtebauliche Prüfung zur Errichtung von Kurzzeitparkplätzen im Bereich der Hauptstraße.

IP 3-2: Sicherung des privatwirtschaftlichen Engagements zur Vermarktung des Marktes Donaustauf sowie der Aufbau von Service-Leistungen (z. B. Geschenk-Gutschein).

IP 3-3: Profilbildung und Kundenbindung im Markt Donaustauf in Form der Durchführung von regelmäßigen qualitätsvollen Veranstaltungen.

IP 3-4: Viel stärkere Nutzung der touristischen bzw. freizeitorientierten Potenziale in Donaustauf für die Erhöhung der Wertschöpfung der Unternehmen in der Ortsmitte (z. B. Ausschilderung für Radfahrer).

Tourismus, Kultur und Freizeit

Leitsatz: Der Markt Donaustauf verfügt zweifelsohne über ganz besondere, spezifische Merkmale und Potenziale als Tourismus-, Kultur- und Freizeitstandort. Die vorhandenen Potenziale sind gegenüber den Kunden, insbesondere den Tagesbesuchern, noch deutlicher zu kommunizieren.

Z1: Verbreiterung des Beherbergungsangebotes, insbesondere durch zielgruppenspezifische Angebote (z. B. Prüfung zur Etablierung eines Rad-Hotels, Etablierung eines mittelklassigen Hotels).

Z2: Stärkere Nutzung der Tagesbesucher im Hinblick auf die Erhöhung der Wertschöpfung der Ortsmitte.

Z3: Herausarbeitung eines spezifischen Zukunftsprofils im Tourismus-Segment (Stichwort: Kulturtourismus, Geschäftstourismus, Freizeittourismus).

IP 4-1: Weiterentwicklung des vorhandenen Ausschilerungs-/Beschilderungskonzeptes, insbesondere im Hinblick auf die touristischen Nachfragegruppen.

IP 4-2: Prüfung von vorhandenen Potenzialflächen im Markt Donaustauf zur Realisierung weiterer Beherbergungskapazitäten (Standort- und Machbarkeitsstudie).

IP 4-3: Profilierung des Standortes Markt Donaustauf in der Region durch qualitätsvolle Veranstaltungsangebote.

IP 4-4: Viel stärkere Herausarbeitung der Potenziale des Burgbergs (Perspektiv-Studie).

IP 4-5: Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept zu den Perspektiven einer verbesserten Anbindung der Ortsmitte an die Donau.

Städtebauliche und landschaftsplanerische Qualitäten

Leitsatz: Die vorhandenen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Qualitäten stellen ein besonderes Merkmal in Donaustauf dar. Sowohl für die Bürgerinnen und Bürger als auch die Gäste. Beide Aspekte sind in einer integrierten Betrachtung stärker herauszuarbeiten.

Z1: Herausarbeitung der (kleinen) Wegebeziehungen im Ensemble-Gebiet, z. B. zwischen Donau/Ortsmitte/Burgberg.

Z2: Attraktivierung des Parks um den Chinesischen Turm.

Z3: Erhöhung der städtebaulichen Qualitäten durch eine verbesserte Ausleuchtung (insbesondere in den Wintermonaten).

Z4: Weiterentwicklung des Ausschilerungs- und Leit-systems in Donaustauf.

Z5: Perspektivische Verbesserung/Stärkung des Umfeldes der Walhalla (u. a. Parkplatz, Zuwegung vom Parkplatz zur Walhalla, Informationsangebot).

Z6: Verbesserte Anbindung der Donau bzw. des Donaufers an die Ortsmitte.

IP 5-1: Erarbeitung eines Beleuchtungs-/Ausleuchtungskonzeptes, insbesondere für die Ortsmitte, im Dialog mit den relevanten Akteuren.

IP 5-2: Abstimmungen mit der bayerischen Schlösserverwaltung zur Weiterentwicklung der städtebaulichen Qualitäten des Umfeldes der Walhalla.

IP 5-3: Entwicklung eines Pflegekonzeptes für den Park um den Chinesischen Turm.

Verkehr und Erreichbarkeit

Leitsatz: Grundsätzlich ist die Erreichbarkeit der Ortsmitte und der touristischen Zielpunkte für Kunden und Gäste in Donaustauf in Form der vorhandenen Parkplätze und Straßenverbindungen gegeben. Mit der Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit in der Hauptstraße wird der Versuch unternommen, die dortige Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Die verkehrlich bedingten Restriktionen und Einschränkungen der Aufenthaltsqualität bzw. Erreichbarkeit durch die aktuelle Verkehrssituation müssen im Hinblick auf die Sicherung der Versorgungsstrukturen überprüft werden.

Z1: Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit in der Hauptstraße.

Z2: Prüfung für die Errichtung von Kurzzeitparkplätzen an ausgewählten Stellen in der Maxstraße.

Z3: Vermeidung der Nutzung der Bürgersteige durch Kraftfahrzeuge im Begegnungsverkehr.

IP 6-1: Evaluierung des Verkehrsversuchs zur Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit auf Tempo 20.

IP 6-2: Erarbeitung einer verkehrlichen Konzeption im Hinblick auf die Prüfung für die Errichtung von Pkw-Stellplätzen in der Hauptstraße und die mögliche Realisierung einer Einbahnstraße.

IP 6-3: Verbesserte Ausschilderung der Ortsmitte von den Pkw-Stellplätzen sowie aus dem Bereich Walhalla/Anlegestelle Donauschiffahrt.

IP 6-4: Realisierung von Ladestellen für E-Bikes in der Ortsmitte.



6. Städtebauliche Instrumente

Übersichtskatalog an formellen oder informellen Instrumenten aus BauGB, BayBO, NatschG, DschG

Verfahren	Instrument	Rechtsgrundlage	Planungsziel
Formell	Einfacher Bebauungsplan	§ 30 Abs. 3 BauGB	Schutz der Freiräume und Hangbereiche Klare Gliederung zwischen bebaubaren Feldern und freizuhaltenden Feldern
Formell	Qualifizierter Bebauungsplan	§ 30 Abs. 1 BauGB	zahlreiche umfassende Regelungen zu Baubereichen und Grünordnung möglich
Formell	Sanierungsgebiet	Satzung über eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 142 Abs. 1 und 3 BauGB	Behebung von baulichen Mängeln, Abbruchgenehmigungen sind nötig
Formell	Gartendenkmal	Eintragung in Denkmalliste	Schutz, Pflege, Erhaltung und Wiederherstellung z. T. Planung zur Wiederherstellung des annähernd historischen Bestandes
Formell	Gestaltungssatzung	Örtliche Bauvorschrift, Art. 81 BayBO	Regelung an Gestaltung zum Erhalt des Ortsbildes Regelung von Werbeanlage
Formell	Geschützter Landschaftsbestandteil	§ 29 BNatSchG	Schutz, Erhalt und Pflege der Bestände Belebung des Orts- und Landschaftsbildes Stärkung Biotopverbund

Planungsvoraussetzungen	Aufwand Verwaltung	Wirkung und Schutz	Qualitative Weiterentwicklung
Ermittlung und Darstellung der Planungsziele Kartierung des IST-Zustandes Ausreichend Sicherung z. B. nur der Freiflächen und Baumstrukturen	Verfahrensdauer ca. 1 Jahr;	hoher Schutz mit Rechtgültigkeit des Bebauungsplanes	evtl. ergänzende Pflegekonzepte können hiermit eingefordert werden
Ermittlung und Darstellung der Planungsziele Kartierung des IST-Zustandes Festsetzungskatalog muss Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen, der örtlichen Verkehrsflächen und der gesicherten Erschließung enthalten	Verfahrensdauer ca. 1 Jahr;	hoher Schutz mit Rechtgültigkeit des Bebauungsplanes	evtl. ergänzende Pflegekonzepte können hiermit eingefordert werden
städtebauliche Voruntersuchung (VU) mit Klärung der Sanierungsziele inkl. der städtebaulichen Missstände	1/2 Jahr, altes Gebiet prüfen	Ablehnung Baugesuchen über § 144 BauGB, die den Sanierungszielen widersprechen	Sanierungsberatung auch auf den Freiraum anwendbar
Feststellung der Denkmalwürdigkeit durch das Landesamt für Denkmalpflege Erstellen eines Parkpflegewerkes	1 – 2 Jahre	Beratung des LfD; Genehmigungen durch Untere Denkmalschutzbehörde	
Aufnahme des IST-Zustandes Keine Regelungen der BauGB	1/2 Jahr	Ergänzende Beratung effektiver	Ergänzung mit kommunalem Förderprogramm
Teile der Kulturlandschaft mit besonderer Bedeutung	Rechtsverordnung; Die Unterschutzstellung kann gemäß § 29 BNatSchG i.V. m. Art. 51 Abs. 1, Nr. 5 BayNatSchG durch die Stadt erfolgen, soweit die Untere oder Höhere Naturschutzbehörde nicht von ihrem Verordnungsrecht Gebrauch macht	Rechtsicher	

	Instrument	Rechtsgrundlage	Planungsziel
Informell	Kommunale Förderprogramme		Aktive finanzielle Anreize mit zeitlich schneller Umsetzung
Informell	Rahmenplan	§ 140 Nr. 4 BauGB	Ermittlung der Entwicklungspotenziale und räumliche Entwicklung in einem zeichnerischen Plan
Informell	Beratungsangebote	-	Fachliche Unterstützung bei den schwierigen Fragestellungen
Informell	Informationsmaterial Gestaltungsfibel	-	Fachliche Unterstützung bei den schwierigen Fragestellungen
Informell	Prämierungen/Wettbewerbe	-	Öffentlichkeitsarbeit und positive Herausstellung von Best-Practice Projekten motivieren weitere Eigentümer

Fazit

Im Rahmen der Arbeitsgruppe und des Fachstuhlgesprächs erscheinen die Instrumente einer Gestaltungssatzung mit Sanierungsberatung und der Umsetzung eines einfachen Bebauungsplans die Zielsetzungen des Ensembles gut zu unterstützen.

Planungsvoraussetzungen	Aufwand Verwaltung	Wirkung und Schutz	Qualitative Weiterentwicklung
Richtlinien und ausreichend Fördermittel		Sichere Umsetzung durch Einsatz der Mittel	
	1/2 Jahr	Evtl. Regelung durch Beschluss im Gemeinderat können Baugesuche nach Prüfung zurückgestellt werden und dann ein Bebauungsplan aufgestellt werden	
Klarheit der Planungsziele, Rahmenplan sollte als Voraussetzung hier vorliegen	-	Dialog als positiver Faktor	
Klarheit der Planungsziele, Rahmenplan sollte als Voraussetzung hier vorliegen		Textl. Begründung und Bilder als klare Anhaltspunkte für Planungen verhindern evtl. falsche Planungsansätze	
Fachjury Preisgelder Begleitende Öffentlichkeitsarbeit	3 Monate	Motivation durch positive Berichte	



7. Anhang

Gestaltungssatzung Ensemble Markt Donaustauf

Zum Schutz des Ortsbildes und des denkmalgeschützten Ensembles erlässt die Marktgemeinde Donaustauf aufgrund des Art. 81 Abs. 1 BayBO folgende Gestaltungssatzung:

Präambel

Die gewachsene Gestalt des Marktes Donaustauf um den Burgberg ist in seiner unverwechselbaren Eigenart und Eigentümlichkeit zu erhalten und zu schützen, zu verbessern und weiterzuentwickeln. Dies ist eine Aufgabe von kultureller Bedeutung und wichtiges Sauerungsziel.

Die Regelungen dieser Satzung sollen sicherstellen, dass sich bauliche Maßnahmen jeglicher Art in den historischen Baubestand mit seinen zahlreichen Kulturdenkmälern und der Fülle seiner erhaltenswerten stadtbildprägenden Gebäude und deren Erlebnissumfeld einfügen.

Für die im Geltungsbereich aufgeführten Maßnahmen gilt grundsätzlich:

- Alter Bestand ist zu erhalten und zu pflegen.
- Werden Veränderungen erforderlich, müssen sie sich am Bestand orientieren und sich in die historische Umgebung einfügen.
- Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Sinne dieser Satzung zu beseitigen.

§ 1 Rechtsgrundlage

Diese Gestaltungssatzung wird zum Schutz des Ortsbildes und zur Ordnung der Ortsentwicklung, insbesondere der landschaftlichen, städtebaulichen und baulichen Gestaltung, durch die Marktgemeinde Donaustauf aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlassen.

§ 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung zur Gestaltung und

Erhaltung des Ortskernes des Marktes Donaustauf wird folgendermaßen umgrenzt:

Die südliche Begrenzungslinie führt entlang der Eichendorffstraße bis zum Fl.St 228/2, dem Beginn des Fürstengartens, von welchem es weiter nach Norden verlaufend die Wörther Straße erreicht. Nach Osten hin umgreift es das neue Rathaus und führt von dort zurück bis zur Ostgrenze der Bebauung entlang der Burgstraße. Im Norden umgreift es die nördlich der Burgstraße gelegene Bebauung und führt von dort am Fuße des Burgberges nach Westen bis einschließlich Fl.St. 29/3 und 31. Entlang des Fl.St. 32 mündet die Grenzlinie dann wieder Richtung Süden in der Eichendorffstraße.

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung wird im Lageplan (Anlage 1) mittels einer gestrichelten Linie (- - - - -) definiert.

§ 3 Genehmigungspflicht

(1) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für alle Bauvorhaben, sowohl für die genehmigungs- und anzeigepflichtigen, als auch für solche, die nach der Bayerische Bauordnung § 63 genehmigungsfrei oder verfahrensfrei sind. Sie gilt für die Errichtung, Instandsetzung, Unterhalt und Neubau von Gebäuden und baulichen Anlagen, sowie Freianlagen.

(2) Sämtliche Bauvorhaben im Sinne dieser Satzung unterliegen der Beratungspflicht durch die Marktgemeinde oder durch den von der Marktgemeinde beauftragten Berater. Die Beratung ist durch den Bewerber formlos zu beantragen.

(4) Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes, die Erlaubnispflichten nach Art. 6 Abs. 1 BayDSchG und das Erlaubnisverfahren nach Art. 5 Abs. 1 BayDSchG werden durch diese Satzung nicht berührt. Bei Einzeldenkmälern und bei Gebäuden in unmittelbarer Nähe von historischen wertvollen Gebäuden, sowie bei Gebäuden im Ensemblebereich können aus denkmalpflegerischer Sicht Anforderungen gestellt werden, die über den Rahmen dieser Satzung hinausgehen.

§ 4 Grundsätze für die Erhaltung der historischen Parzellenstruktur

(1) Die Ablesbarkeit der historischen Parzellenstruktur ist durch die überlieferte Art der Gebäudestellung im Straßenbild zu erhalten.

(2) Im Geltungsbereich ist die deutliche Abgrenzung der einzelnen Parzellen in der Erscheinung der Fassaden und im Dachbereich zu erhalten. Die historische Parzellenstruktur ist auch ablesbar zum Ortsrand hin durch Gebäudestellung und Einfriedung zu erhalten.

§ 5 Grundsätze zur Gestaltung und Erhaltung baulicher Anlagen

(1) Bauliche Maßnahmen müssen sich in Form, Maßstab, Gliederung, Werkstoff und Farbe nach der historischen Bauweise des jeweiligen Bauwerks richten. Wenn die historische Bauweise des Altbaus nicht mehr feststellbar ist, dann soll die prägende Bauweise des Straßenzuges oder der Umgebung richtungweisend sein.

(2) Soweit diese Satzung die Anwendung bestimmter Werkstoffe vorschreibt, sind die Vorgaben der Satzung auch erfüllt, wenn andere gleichwertige Werkstoffe verwendet werden.

§ 6 Grundsätze zur Fassadengestaltung

(1) Die Fassaden sind entsprechend den historischen Maßverhältnissen von Öffnungsflächen zu gestalten. Wandflächen sind als Lochfassaden auszuführen. Die typischen Fassadengliederungselemente sind zu erhalten, zu erneuern und auch bei Neubauten vorzusehen.

(2) Die Betonung der Geschosse durch Maß und Struktur ist zu erhalten und auch bei Ersatzbauten durch die Fassadengliederung deutlich zu machen.

(3) Das Erdgeschoß ist so zu gestalten, dass es als Sockel des ganzen Gebäudes erscheint. Für die Pfeiler sind folgende sichtbare Mindestmaße einzuhalten: Breite 50 cm, Tiefe 35 cm, wovon mindestens 20 cm

vor den Glasflächen der Schaufensterkonstruktionen sichtbar liegen müssen. Der Pfeilerabstand darf höchstens 4,00 m betragen. Die Sockel unterhalb der Erdgeschoßzone sind verputzt oder entsprechend dem Bestand aus heimischen Naturstein oder handwerklich bearbeitetem Betonstein herzustellen.

(4) Die Ausbildung von Arkaden ist nicht zulässig.

(5) Außenwandflächen sind zu verputzen. Für die Art der Ausführung ist der historische Befund maßgebend. Als Außenputz ist ein feinkörniger Glattputz in traditioneller handwerklicher Verarbeitung zu verwenden. Ortsuntypische Zierputze sowie Fassadenverkleidungen aus glatten, polierten, glänzenden und anderen, dem Charakter fremden Materialien – insbesondere Kunststoff, Metall, Glas, Keramik und Mosaik – sind unzulässig.

(6) Fassadenprofilierungen wie Gesimse, Bänderungen, Lisenen, Fenster- und Türeinfassungen sind zu erhalten oder entsprechend dem historischen Befund wiederherzustellen.

(7) Die Farbgebung muss nach Befund oder in Abstimmung mit dem Ensemble durchgeführt werden. Sie bedarf einer vorherigen Begutachtung des Farbtones durch das Marktamt und den Sanierungsbeauftragten, sowie ggf. durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

§ 7 Türen und Tore

(1) Hauseingangstüren sind als Holztüren mit Rahmen und Füllung oder als aufgedoppelte Türen zu fertigen. Im Zusammenhang mit Schaufensteranlagen können Ausnahmen zugelassen werden.

(2) Einfahrtstore sind aus Holz zu fertigen. Gittertore in handwerklicher Schmiedearbeit sind zulässig.

§ 8 Fenster

(1) Entsprechend den historisch vorgegebenen Gestaltungsmerkmalen müssen die Einzelfensteröffnungen in den Obergeschossen ein hochstehendes rechteckiges Format haben. Fensterbänder sind unzulässig.

(3) Glasflächen über 60 cm Höhe sind durch Sprossen zu teilen. Die Sprossen müssen an der Außenseite angebracht sein.

(4) Fensterrahmen und -sprossen sind in Holz auszuführen.

(5) Schaufensterrahmen sind aus Holz, in gedeckten Tönen gestrichen und nicht glänzend herzustellen.

(6) Ausnahmsweise können bei Schaufenstern auch profilierte Metallkonstruktionen aus Materialien in gedeckten Tönen zugelassen werden.

§ 9 Sonnenschutzanlagen

(1) Fenster sind mit Holzklappläden zu versehen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn Klappläden andere gestalterische Fassadenelemente beeinträchtigen würden.

(2) Rolläden sind als zusätzlicher Sonnenschutz zulässig, sofern die ursprüngliche Fensterproportion beibehalten wird. Rolladen- und Jalousienkästen dürfen von außen nicht sichtbar sein.

(3) Markisen sind nur im Erdgeschoß und nur zum Schutz von Schaufenstern zulässig. Sie müssen in ihren Einzellängen auf die Fassadengliederung abgestimmt sein, d. h. über die Fassaden durchlaufende Markisen sind unzulässig. An schmalen Häusern mit einer Fassadenlänge von 4,00 m oder kleiner können Markisen, die über die Fassade bis zu den Innenfluchten der Eckpfeiler durchlaufen, ausnahmsweise zugelassen werden.

(4) Zulässig sind nur gerade Ausfallmarkisen, die sich in Material und Farbe dem Charakter einer Fassade unterordnen, d. h. Glanzstoffe und grelle Farben sind unzulässig. Werbung ist nur auf dem Volant zulässig und nur dann, wenn es keine Werbung an der Fassade gibt.

(5) Markisen in Korb- oder Tonnenform sowie feststehende Markisen sind unzulässig.

§ 10 Ausstattungen im Bereich der Fassaden

(1) Ausstattungsgegenstände wie Beleuchtungskörper, Namensschilder, Briefkastenanlagen, Verteilerkästen, Rufanlagen und dergleichen müssen in Hauseingängen untergebracht werden. Ist dies nicht möglich, sind diese hinsichtlich Gliederung, Form und Gestaltung in die Fassaden zu integrieren.

(2) Beleuchtungskörper dürfen maximal eine Farbtemperatur von 3300 Kelvin (warmweiß) haben. Beleuchtungsprojektionen in den öffentlichen Raum sind unzulässig.

(3) Balkone und Vordächer sind ausnahmsweise zulässig, wenn der historische Befund dies rechtfertigt. Flächige Brüstungsverkleidungen von Balkonen sind unzulässig.

§ 11 Erhalt historischer Bausubstanz

Bauteile von wissenschaftlicher, künstlerischer, handwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung wie Hauseingänge, Türblätter, Türrahmen, Gewände und dazugehörige Stufen, Wappen und Schlusssteine, schmiedeeiserne Geländer, figürlicher Schmuck, Konsolen, Inschriften, äußere Kellerabgänge u. ä. sind an Ort und Stelle sichtbar zu erhalten und zu pflegen oder bestimmungsgemäß wieder zu verwenden. Wo die Belassung nicht möglich ist und denkmalschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen, sind diese Bauteile im Einvernehmen mit der Bauverwaltung sorgfältig auszubauen und gegebenenfalls andernorts wieder zu verwenden bzw. bis dahin sachgemäß zu lagern.

§ 12 Gestaltung des Daches

(1) Dachform, Dachneigung
Die Dächer sind in Dachform, Dachneigung und Stellung zur Straße entsprechend dem bestehenden, historischen Bestand beizubehalten.

(2) Ortgang und Traufe
Ortgang und Traufe sind entsprechend dem vorhandenen historischen Bestand zu gestalten und zu erhalten.

ten. Das Maß des Dachüberstandes ist entsprechend dem Grad der Gesimsausbildung auszubilden, was sich wiederum am historischen Bestand der Nachbargebäude orientieren muß.

Sichtbare Sparrenköpfe sind unzulässig. Dachkehlen und andere bautechnisch bedingte Flächen müssen auf ein Mindestmaß beschränkt und farblich der Dachfläche angeglichen

werden. Ziegeldächer müssen an das Gesims ohne sichtbare Verwahrung anschließen. Ausgenommen hiervon sind Traufausbildungen, bei der das Regenrohr auf das Gesims aufgelegt ist. Andere Ortsgang- und Traufausbildungen können zugelassen werden soweit der historische Befund dies rechtfertigt.

(3) Dachdeckung

Für die Dachdeckung einschließlich der Dachaufbauten sind naturfarbige, unglasierte, nicht engobierete Tonziegel (i. d. R. Biberschwanz) zu verwenden. Typisch sind Biberschwanzdeckungen und Schieferdeckungen. Bautechnisch bedingte Blechflächen sollen auf ein Mindestmaß beschränkt und farblich der Dachfläche angeglichen werden.

Photovoltaik- oder Solaranlagen sollen als schwarze Module und möglichst auf der vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Seite untergebracht werden.

(4) Dachaufbauten (z.B. Dachgauben)

Anzahl, Art, Maß und Anordnung sind an dem Bestand des umliegenden Bereichs auszurichten. Durch Einbau von Dachgauben darf der historische Dachstuhl nicht wesentlich in seiner historischen Konstruktion verletzt werden. Dachflächenfenster können in den Dachflächen errichtet werden, der nicht vom öffentlichen Raum einsehbar ist. Für Nebengebäude, die vom öffentlichen Verkehrsraum und Aussichtspunkten nicht sichtbar sind, können Blecheindeckungen zugelassen werden, wenn diese farblich abgetönt werden.

(5) Freileitungen

Strom- und Telefonkabel sind in der Regel unterirdisch zu führen.

(6) Antennen/SAT

Soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen (sog. Schüsseln) unzulässig. Falls kein

Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne besteht, darf nicht mehr als eine Antenne auf einem Gebäude so errichtet werden, dass diese vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar ist.

§ 6 Außen- und Freianlagen

(1) In den Straßenraum wirkende bauliche Anlagen oder Teile von ihnen, wie Außentreppen, Stützmauern, Obstspaliere, sind in Form und Material dem überlieferten Ortsbild entsprechend zu bewahren und zu gestalten.

(2) Böschungsmauern, Stützmauern und Treppenanlagen sind aus ortsüblichen Naturstein zu errichten. Ersatzweise sind Stützmauern aus handwerklich bearbeiteten Materialien zulässig. Mauern sind zu begrünen. In die Böschungs- und Stützmauern können erdüberdeckte Hanggaragen eingeschoben werden.

§ 7 Einfriedungen

(1) Einfriedungen in der Maxstraße sind dem historischen Beispiel folgend aus Metallgittern mit senkrechten Stäben und dazwischenstehenden Steinpfosten mit Sockel herzustellen.

(2) In den übrigen Bereichen sind nur Holzeinfriedungen mit senkrecht stehenden Latten mit Zwischenräumen herzustellen und dunkelbraun zu lasieren.

Sonstige Vorschriften zum Verfahren:

§ 8 Ausnahmen und Befreiungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können im Einzelfall von der Marktgemeinde unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen gewährt werden, wenn das Ziel der Satzung, nämlich das charakteristische Ortsbild zu erhalten, nicht beeinträchtigt und positiv weiterentwickelt wird.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

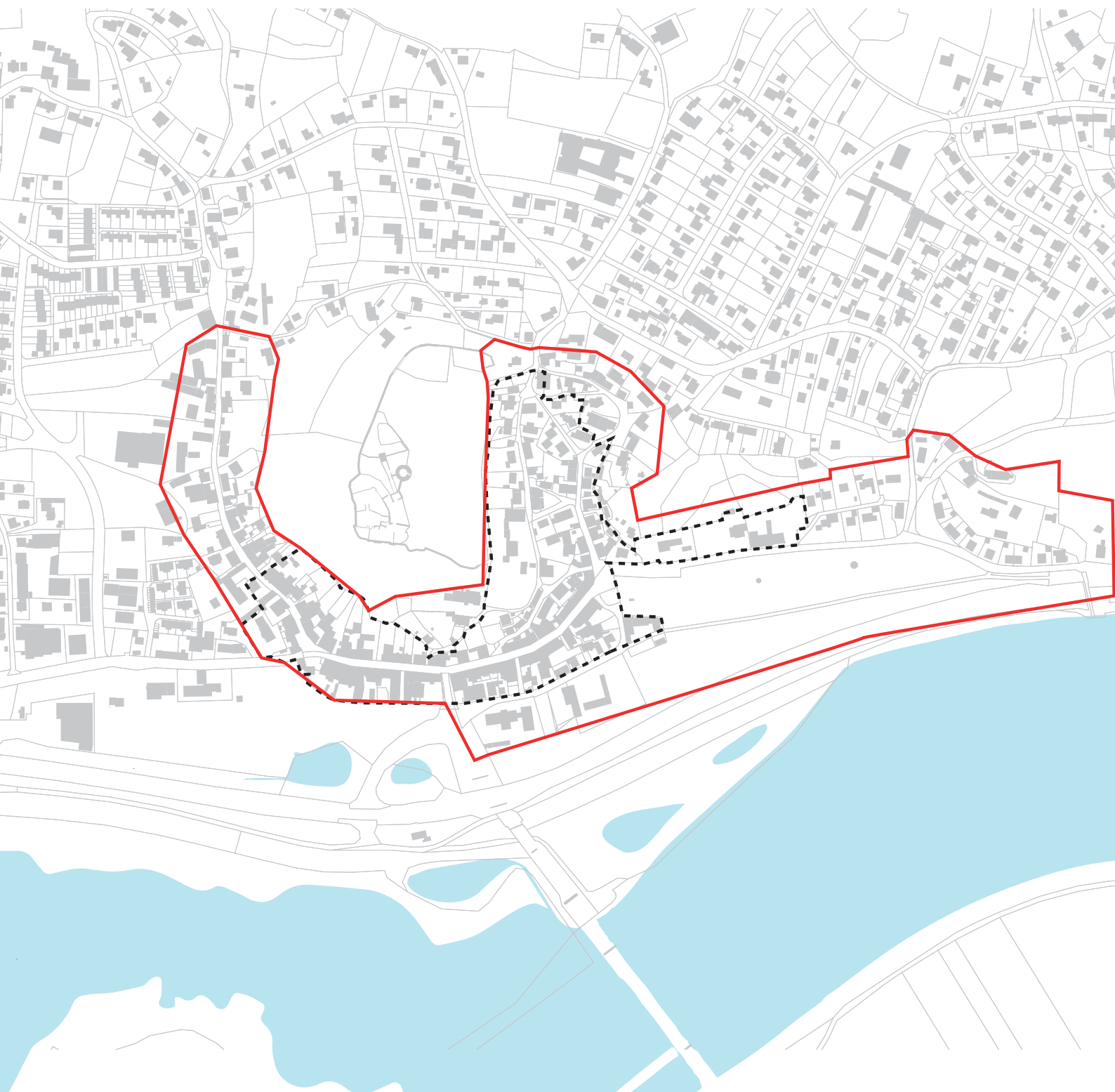
Gemäß Art. 79 BayBO handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen dieser Gestaltungssatzung zuwiderhandelt.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft. Wird im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt, so soll er sich, außer an den Aufgaben und Grundsätzen gemäß § 1 BauGB, auch an den Zielen dieser Satzung ausrichten. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen können Vorrang vor dieser Satzung haben, wenn dies im Bebauungsplan so geregelt ist.





Bestandteile der Satzung sind:

- die textliche Festsetzung (Satzung)
- Anlage 1 Lageplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs
- Anlage 2 Beispielsammlung Musterzeichnungen und Definitionen





LEGENDE

- Geltungsbereich
aktuell gültiges Sanierungsgebiet 
- Geltungsbereich Erweiterung Sanierungsgebiet
und Gestaltungssatzung 
- Bestandsgebäude 
- Donau 

Maßstab 1 :6.000 ⊕

Impressum / Kontakt

Im Auftrag:

Markt Donaustauf

LEUNINGER & MICHLER
STADTENTWICKLUNG STADTPLANUNG

Dr. Stefan Leuninger
Annegret Michler

Am Bleichanger 33
87600 Kaufbeuren

0049 (0)8341 9976467

info@diestadtentwickler.com
www.diestadtentwickler.com

Stand: November 2018



Das Projekt wird durch Landesamt für Denkmalpflege gefördert und fachlich vom Referat Siedlungs- und Kulturlandschaftsdokumentation, Frau Judith Sandmeier betreut.



DIE STADTENTWICKLER