



**„Gemeinde ist überall“**

## **Gemeindeentwicklung Theisseil**



**Vorstellung des Vorentwurfs**

**Gemeindezentrum Letzau**

**8.06.2010**

Planungsbüro Spindler  
Landschaftsarchitekten  
Am Mennersberger Weg 1  
92280 Kastl



# **„Gemeinde ist überall“**

## **Gemeindeentwicklung Theisseil**



***Vorstellung des Vorentwurfs***

***Gemeindezentrum Letzau 8.06.2010***

Planungsbüro Spindler  
Landschaftsarchitekten  
am Mennersberger Weg 1  
92280 Kastl





# Projektverlauf Gemeindeentwicklung Theisenthal

21. / 22. 11.2008 Einstiegsseminar im Hölltaler Hof





***„Gemeinde ist Überall“***

***Ziele, Vorgehensweise, Projektverlauf***

***Einige Grunddaten***

***Vitalitätscheck: Analyse der Gemeinde***

***Gesamtkonzept Gemeindeentwicklung***

***Kommunale Ziele***

***Örtliche Ziele und Maßnahmen***

***Zusammenfassung: „Gemeinde ist überall“***

***Ressourcen für die Umsetzung***



# Projektverlauf Gemeindeentwicklung Theisseil

9.07.2009

Ortsrundgang Hammerharlesberg, Roschau, Wilchenreuth

10.07.2009

Ortsrundgang Edeldorf, Görnitz, Theisseil

15.07.2009

Ortsrundgang Letzau, Schammesrieth, Remmelberg, Abschluss





# Projektverlauf Gemeindeentwicklung Theisseil



6.11.2009

Workshop Gemeindeentwicklung in Vohenstrauss

4.12.2009

Workshop Gemeindeentwicklung in Letzau

20.02.2010

Workshop Gemeindeentwicklung in Letzau



## *Ziele des Gemeindeentwicklungskonzeptes Theisseil*

Entwurf einer Langfriststrategie für die künftige Entwicklung in der gesamten Gemeinde Theisseil

Aufzeigen des zeitlich und örtlich gegliederten Handlungsbedarfs für die Gemeinde

Formulieren eines umfassenden Vorschlagskataloges für erforderlichen Maßnahmen und Projekte

Einbeziehung und gleichwertige Berücksichtigung aller Gemeindeteile und Ortschaften

Erarbeitung des Konzepts im Gemeinderat unter Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger

Das vorliegende Konzept stellt einen Vorentwurf dar – Vorschläge der Bevölkerung sind erwünscht und werden eingebunden

Einbeziehung aller Partner und Förderquellen zur finanziellen Bewältigung der Umsetzung



# Vorgehensweise im Gemeindeentwicklungskonzeptes Theisseil

Erstellen einer Bestandsaufnahme und definieren von Problemen für die Handlungsfelder:

- Infrastruktur
- Öffentliche Einrichtungen und Versorgung
- Bauentwicklung und Innenentwicklung
- Soziales Umfeld
- Tourismus
- Grenzen und Zuständigkeiten
- Umwelt, Energie und Landschaft
- Regionale Verknüpfung, Außenwirkung

Feststellen von Qualitäten und Schwächen durch „Vitalitätscheck“

Formulieren von Leitbildzielen

Ableiten von Maßnahmen und Projekten zur Umsetzung der Leitbildziele

Festlegen von Prioritäten in einer langfristigen Umsetzungsstrategie unter  
**!! Berücksichtigung aller Gemeindeteile und Ortschaften !!**

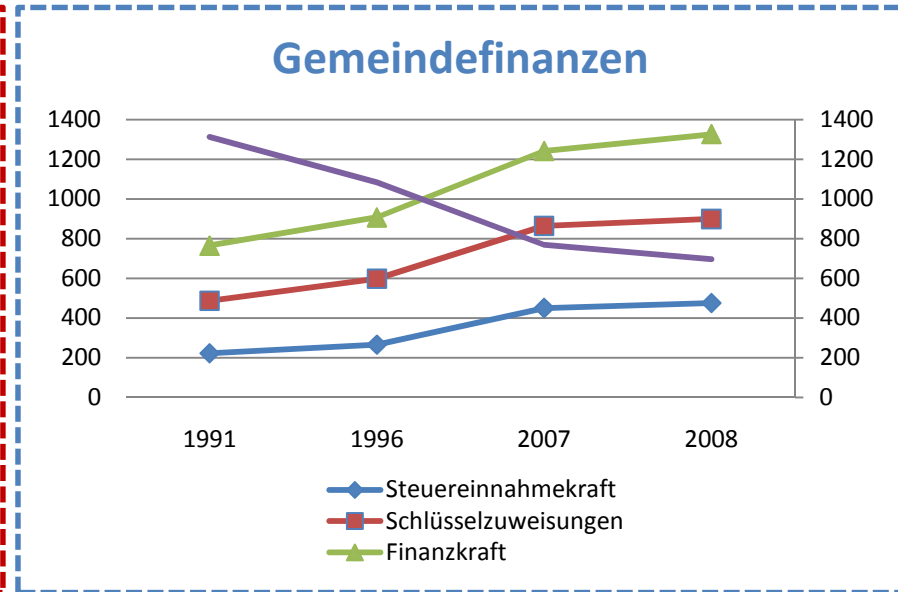
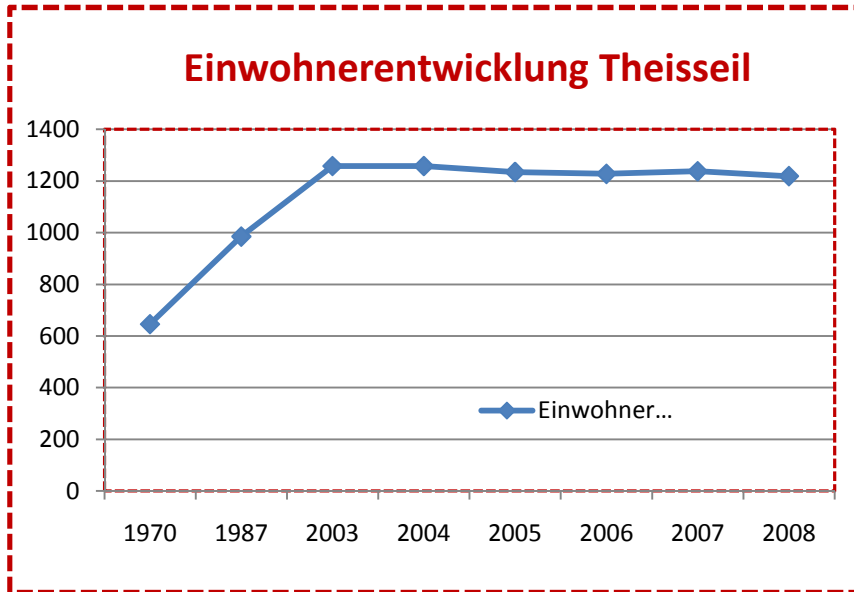
Das Gemeindeentwicklungskonzept stellt einen langfristigen Handlungsrahmen dar.  
Alle Umsetzungsprojekte sind weiter zu planen und einzeln zu beschließen





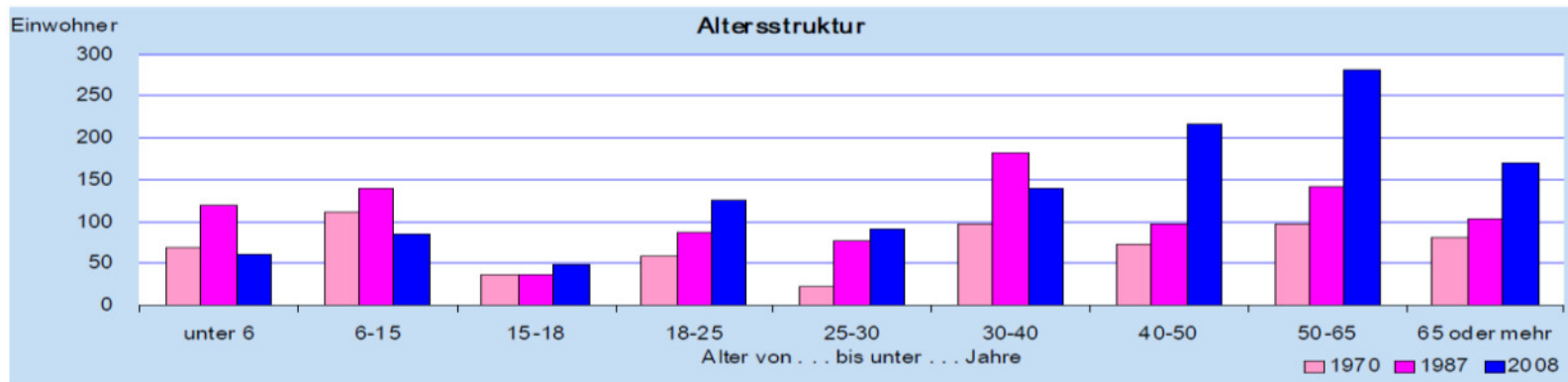
Quelle: Statistik kommunal 2009 BayLA Statistik u Datenverarb.

# Ein wenig Statistik: Theisseil

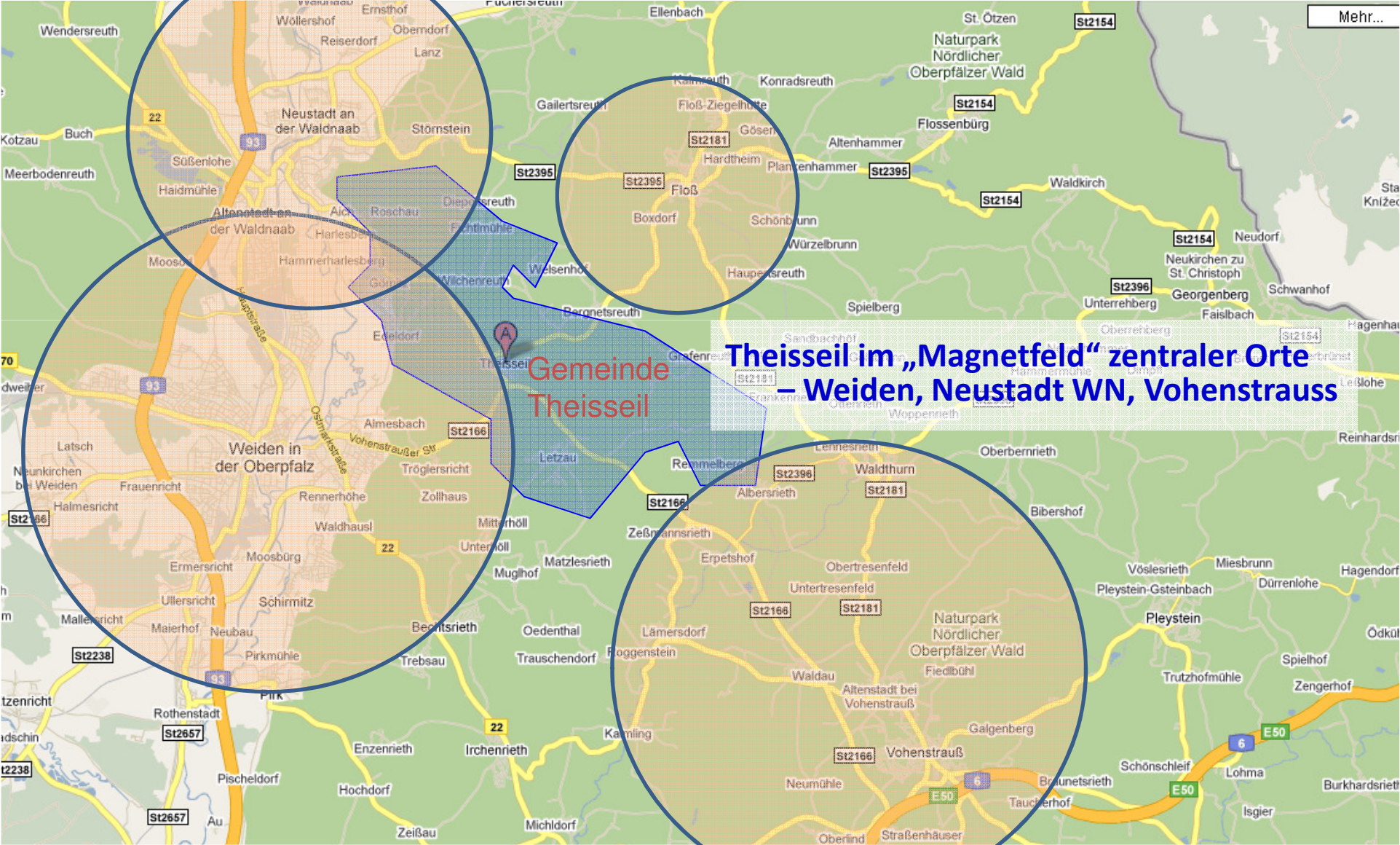


## 09 374 160 Gemeinde Theisseil

Noch: 3. Bevölkerung 1970, 1987 und 2008 nach Altersgruppen und Geschlecht



# Geographische Lage von Theisseil

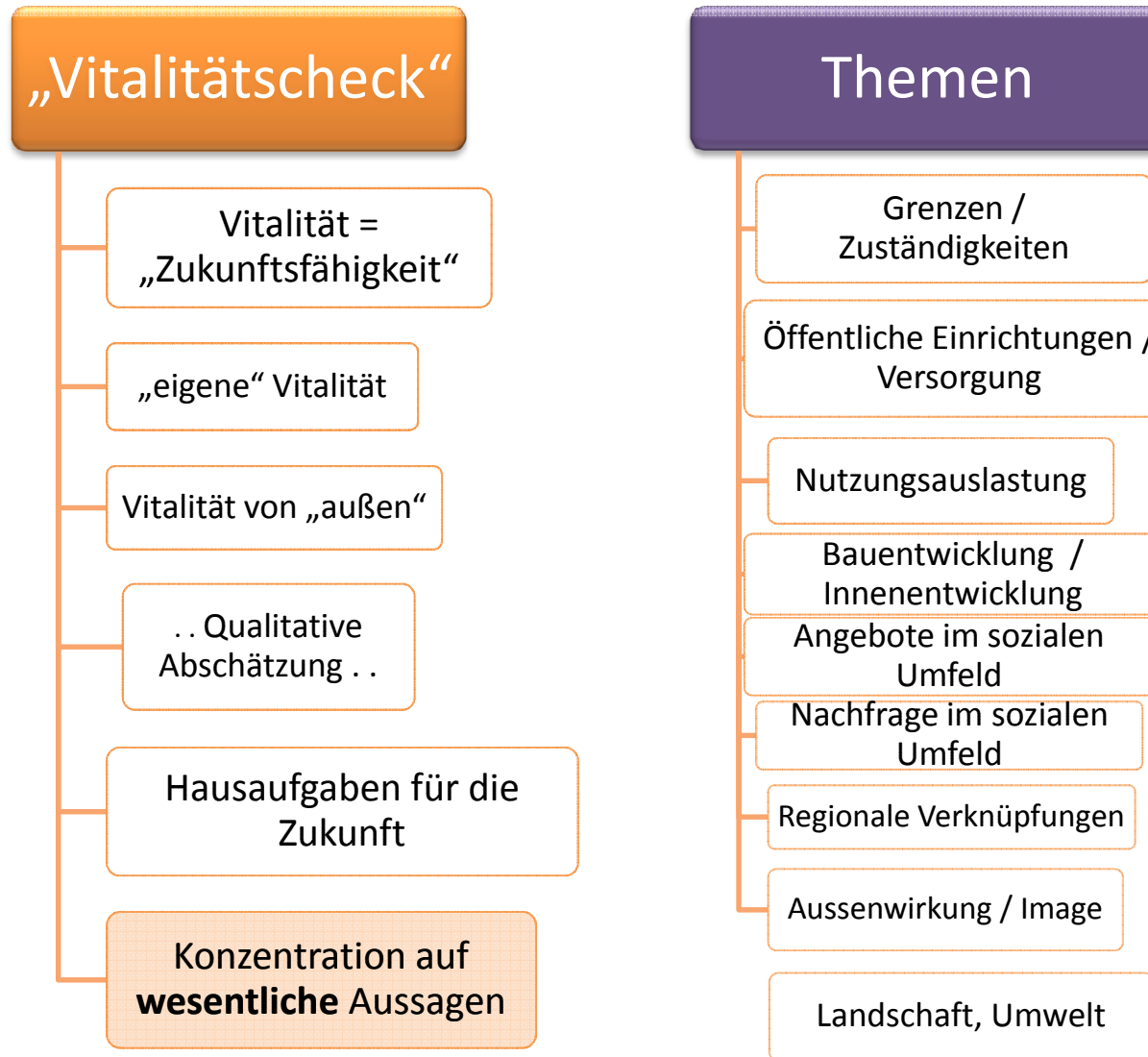


# Geographische Lage von Theisseil

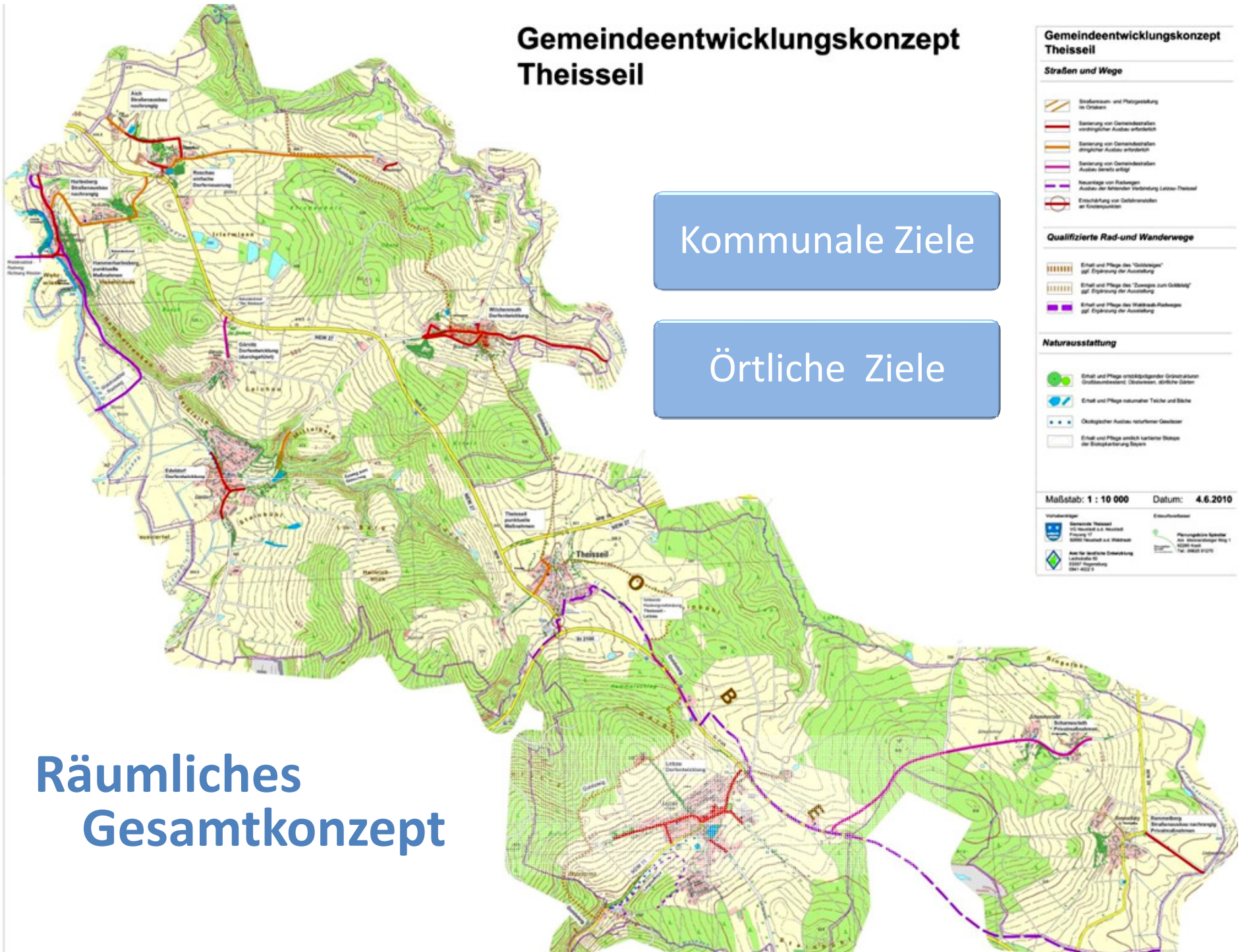


Attraktive landschaftliche Lage im Oberpfälzer Wald an der Landschaftskante des Waldnaabtales

# Vitalitätscheck: Vorgehensweise, Inhalte



# Gemeindeentwicklungskonzept Theisseil



Kommunale Ziele

Örtliche Ziele

Räumliches  
Gesamtkonzept

**Gemeindeentwicklungskonzept  
Theisseil**

**Straßen und Wege**

- Streifenraum- und Platzgestaltung im Ortskern
- Sanierung von Gemeindestraßen vorläufiger Ausbau erforderlich
- Sanierung von Gemeindestraßen züglicher Ausbau erforderlich
- Sanierung von Gemeindestraßen Ausbau bereits erfolgt
- Neuanlage von Radwegen Ausbau der Anlieger Verbindung Lötzen-Theisseil
- Entschärfung von Gefahrenstellen an Knotenpunkten

**Qualifizierte Rad- und Wanderwege**

- Erhalt und Pflege des "Görlitzer" ggf. Ergänzung der Ausstattung
- Erhalt und Pflege des "Zwergen zum Göllitz" ggf. Ergänzung der Ausstattung
- Erhalt und Pflege des Waldrad-Radweges ggf. Ergänzung der Ausstattung

**Naturschutz**

- Erhalt und Pflege umliegender Grünstrukturen Grünlandbestand, Obstbaum-, Blühende Gehäule
- Erhalt und Pflege naturnaher Teiche und Bäche
- Ökologischer Ausbau naturnaher Gewässer
- Erhalt und Pflege archaischer landwirtsch. Bausubstanz

**Maßstab: 1 : 10 000 Datum: 4.6.2010**

Vorbereitet: Gemeinde Theisseil, Vize: Heidekl. u. Heidekl., Planung: Heidekl. u. Heidekl., Amt für landwirtsch. Entwicklung, Lötzenstraße 10, 02727 Lötzen, Tel. 03522 91210

Planungsbüro: Planungsbüro Spitzler, Am Steinweg 1, 02729 Lötzen, Tel. 03522 91210



# Kommunale Ziele und Maßnahmen

## Zugehörigkeiten und Zuständigkeiten

<b>Altgemeinde, Gemarkung</b>	<b>Roschau:</b> Roschau, Aich, Hammerharlesberg, Harlesberg, Görnitz, Wiedenhof, Fichtlmühle <b>Edeldorf:</b> Edeldorf, Theisseil, Wilchenreuth <b>Letzau:</b> Letzau, Schammesrieth, Remmelberg
<b>Kirchensprengel katholisch:</b> Altgemeinden Roschau Edeldorf Hammerharlesberg Altgemeinde Letzau Letzau Schammesrieth, Remmelberg	Kath. Kirchengemeinde Wilchenreuth Kath. Kirche Neustadt a. d. WN: St. Josef, Weiden: Kath. K. Waldthurn:
<b>Kirchensprengel evangelisch:</b> Altgemeinden Roschau Edeldorf Altgemeinde Letzau	Kirchengemeinde Wilchenreuth ev.-luth. Pfarrei St. Michael, Weiden



# Kommunale Ziele und Maßnahmen

## Zugehörigkeiten und Zuständigkeiten

<b>Feuerwehr:</b> wie Altgemeinden	Roschau Edeldorf Letzau
<b>Polizei:</b> Südlich der St 2166: Letzau Nördlich der St 2166: alle anderen Ortschaften	Polizeiinspektion Vohenstrauss Polizeiinspektion Neustadt WN
<b>Schulsprenkel:</b> Altgemeinde Roschau Altgemeinde Edeldorf Altgemeinde Letzau	Schulsprenkel Neustadt WN  Grundschule Waldthurn Hauptschule Vohenstrauß
<b>Telefonvorwahl:</b> Altgemeinde Roschau + Wilchenreuth Altgemeinde Edeldorf + Letzau Schammesrieth, Rammelberg	09602 (Neustadt WN) 0961 (Weiden) 09657 (Waldthurn)



# Kommunale Ziele und Maßnahmen

## Gemeindeentwicklungskonzept Theisssel Zugehörigkeiten und Zuständigkeiten









# Kommunale Ziele und Maßnahmen

## Bauentwicklung / Innenentwicklung

- In Theisseil, Edeldorf, Letzau, Hammerharlesberg sind Baulandreserven vorhanden
- Im FNP sind langfristige Entwicklungsflächen vorgehalten
- Nutzungsauslastung insgesamt gut (Demographie)
- Wegen Nachfrage aus Zentren wird leer stehende Bausubstanz wieder genutzt
- Konsolidierung auf dem Baumarkt, keine große Nachfrage

*Behutsame  
Bauentwicklung,  
bedarfsgerecht in  
allen Ortsteilen*





# Kommunale Ziele und Maßnahmen

## Kommunale Infrastruktur

*Investitionsrückstand am  
gemeindlichen Straßen-  
und Wegenetz  
schrittweise abbauen*

- Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung auf aktuellem Stand
- Sehr starke Defizite und Rückstände im Bereich der kommunalen Straßen, Brücken
- Fehlen sozialer Schlüsselversorgung (Arzt, Apotheke)
- DSL - Versorgung





# Bedarf Sanierung / Ausbau von Gemeindestrassen Nordteil





# Bedarf Sanierung / Ausbau von Gemeindestrassen Südteil



- Wichtig:  
Radwegverbindung  
Theisseil - Letzau



# Bedarf Sanierung / Ausbau von Gemeindestrassen

## Bewertung des technischen Zustandes der Gemeindeverbindungs- und Ortsstraßen

<b>Straßenabschnitt</b>	<b>dringlich</b>	<b>vordringlich</b> m
Ortsdurchfahrt Aich	76,00 m	
Verbindungsstraße Aich - Roschau		
Irler Weg		405,00 m
westliche Ortsstraße Roschau		281,00 m
östliche Ortsstraße Roschau		143,00 m
Verbindungsstraße Roschau - Wiedenhof	1.487,00 m	
östlich von Wiedenhof		124,00 m
Ortsdurchfahrt Wilchenreuth		1.366,00 m
Ortsstraßen Wilchenreuth		936,00 m
Verbindungsstraße Hammerharlesberg - Harlesberg - NEW 27	1.117,00 m	
Ortsstraßen Hammerharlesberg		1.140,00 m
Ortsstraße Edeldorf Richtung Hammerharlesberg		437,00 m
Ortsdurchfahrt Edeldorf		326,00 m
GV Edeldorf - Wilchenreuth	288,00 m	
Ortsstraße Theisseil	307,00 m	
Letzau Fichtenweg	403,00 m	
Letzau Hochstraße		663,00 m
Letzau Am Sonnenhang		146,00 m
Letzau Rosenweg	68,00 m	
Letzau Zum Sportplatz		153,00 m
Letzau Am Friedhof		167,00 m
Ortsstraßen Remmelberg	425,00 m	
GV Remmelberg - Lindnermühle		507,00 m
	<b>4.171,00 m</b>	<b>6.794,00 m</b>

Aufgestellt:  
Planungsbüro Spindler  
26.11.09



# Kommunale Ziele und Maßnahmen

## Zusammenleben Soziales Umfeld

## Angebot für Kinder und Alt werden auf dem Lande

- Zusammenleben und Eigenständigkeit der Dörfer
- Sehr gutes Angebot im Bereich der Kindertagesstätten (Letzau)
- Fehlen von Versorgungseinrichtungen erfordert zusätzliche soziale Dienste und Nachbarschaftshilfe
- Gemeinde erhebt Angebot und Nachfrage nach weiteren sozialen Diensten





# Kommunale Ziele und Maßnahmen

## Versorgung und Gewerbe

### *Vorteile durch Nähe zu Zentren*

- Defizite in der Versorgung mit Gütern des tägl. Bedarfs werden i. d. R. nicht als problematisch erkannt
- Nähe zu verschiedenen Zentren stellt Versorgung sicher
- Problematisch das Fehlen medizinischer Infrastruktur
- Soziale Hilfestellungen werden in Zukunft wichtig, Potenzial für Dienstleistungsbeschäftigung
- Kaum Arbeitslosigkeit Nähe zu Zentren







# Kommunale Ziele und Maßnahmen

## Tourismus

theisseil powered by eSuchWas.de in: Orte Themen

Straße Karte Luftbild Bird's Eye

**Suchergebnis**

- Altbayerische Krystall Glashütte
- FLAIR-Hotel Grader
- Vierlingsturm
- Hotel Am Hofgarten
- Schauglashütte Altbayerische Krystall Glashütte
- Kath. Wallfahrtskirche St. Felix (1765) mit Kloster
- Altes und Neues Schloss der Lobkowitz mit Barockgarten
- "Vom Staub befreit"
- Zuweg Goldsteig - Nr. 6A Weiden - Wilchenreuth (Nord)
- Goldsteig N 05: Letzau - Leuchtenberg (14 KM)
- Strobelhütte



# Kommunale Ziele und Maßnahmen

## Tourismus

### *Stilles Potenzial für Theisseil*

- Landschaftsgebundener Tourismus ohne Hast: Wandern, Radeln, Ski, Rodeln
- Lage an qualifizierten Rad- und Wanderwegen (Goldsteig, Naabtalradweg)
- Gute Ausstattung mit Gastronomiebetrieben, Hotel
- Tagesausflüge aus Zentren beschenken der Gastronomie Gäste
- Anbindung Weiden – Bocklradweg bringt Radwegverbindung Theisseil - Letzau





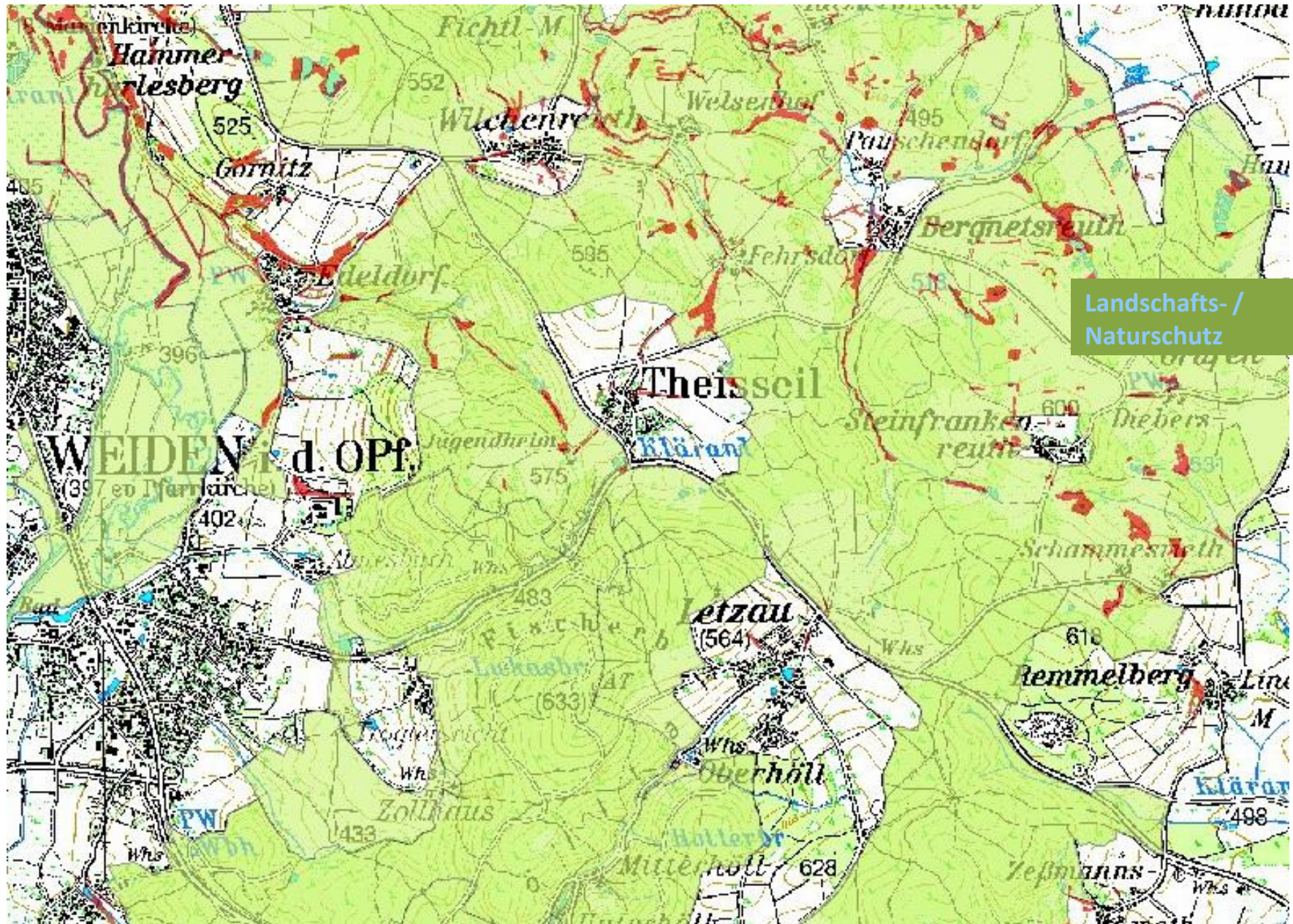
# Kommunale Ziele und Maßnahmen

## Landwirtschaft und Landschaft

*Mit der Landwirtschaft  
Kulturlandschaft und  
Umweltqualität erhalten*

- Naturnahe Kulturlandschaft ist wesentliche Stärke der Gemeinde
- Noch gute landwirtschaftliche Betriebsstrukturen, 47 Betriebe
- Im Bewusstsein der Bevölkerung ist die Rolle der Landwirtschaft zur Offenhaltung einer kleinteiligen Kulturlandschaft noch zu verbessern
- Landschaftsschutz – keine größeren Konflikte mit Landwirtschaft





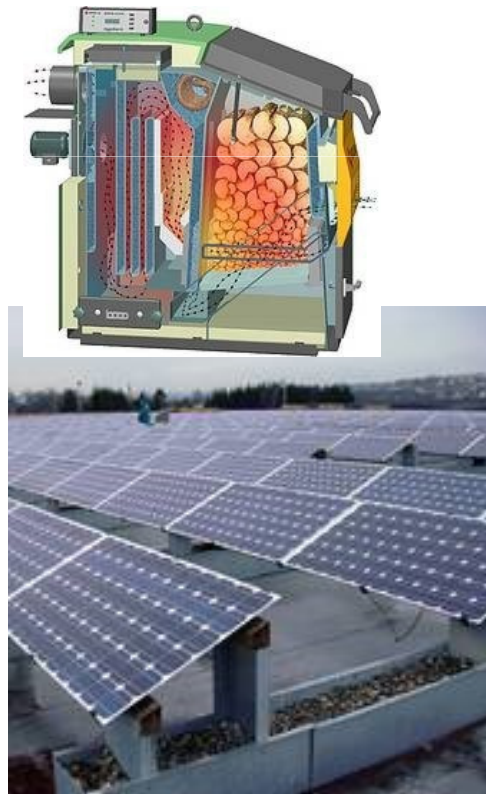


# Kommunale Ziele und Maßnahmen

## Erneuerbare Energien

*Regenerative Energien ja  
- aber  
landschaftsverträglich*

- Einrichtung von PV – Anlagen (durch Landwirte) wegen der LSG – Restriktionen praktisch unmöglich
- Windenergie ist privilegiert, wird aber als unverträglich mit dem Erholungswert gesehen
- Nachhaltige Holznutzung kann zur CO<sub>2</sub> – Reduzierung beitragen





# Örtliche Ziele und Maßnahmen

## Dörfliche Ausstattung

	öffentliche / öffentlich genutzte Gebäude Kirchen / Pfarrheim / Gemeindehaus / Feuerwehrhaus / Jugendtreff / Backhaus / Köhnhaus
	Dorfmittepunkt / Dorftreffpunkt
	öffentliche Freiflächen Kinderspielfeld / Dorfanger
	Erdkeller / Dorfkreuz
	ortsbildprägendes Ensemble
	landwirtschaftliche Anwesen Nutzung im Vollerwerb / im Nebenerwerb
	landwirtschaftliche Anwesen Nutzung aufgegeben
	leerstehendes Gebäude
	dörfliche Infrastruktur Gasthaus / Post / Medizinische Versorgung
	Dienstleistung
	Gewerbebetrieb

## Straßen und Wege

	Gemeindeverbindungsstraße in schlechtem baulichen Zustand Deckenerneuerung, Ausbau erforderlich
	Gemeindeverbindungsstraße in sehr schlechtem baulichen Zustand Ausbau dringend erforderlich
	Verkehrlicher Problempunkt Gefährliche Kreuzung, Auffahrt, Gefahrenpunkt
	Radweg vorhanden - fehlend/geplant
	überörtlicher Wanderweg "Goldsteig"
	Fußweg vorhanden - fehlend
	Loipe

## Wasser im Dorf

	Wasserflächen / Dorfweiher
	Fließgewässer freilaufend - verrohrt
	Wasserabflüsse Hochwasser Problempunkte

## Grün im Dorf

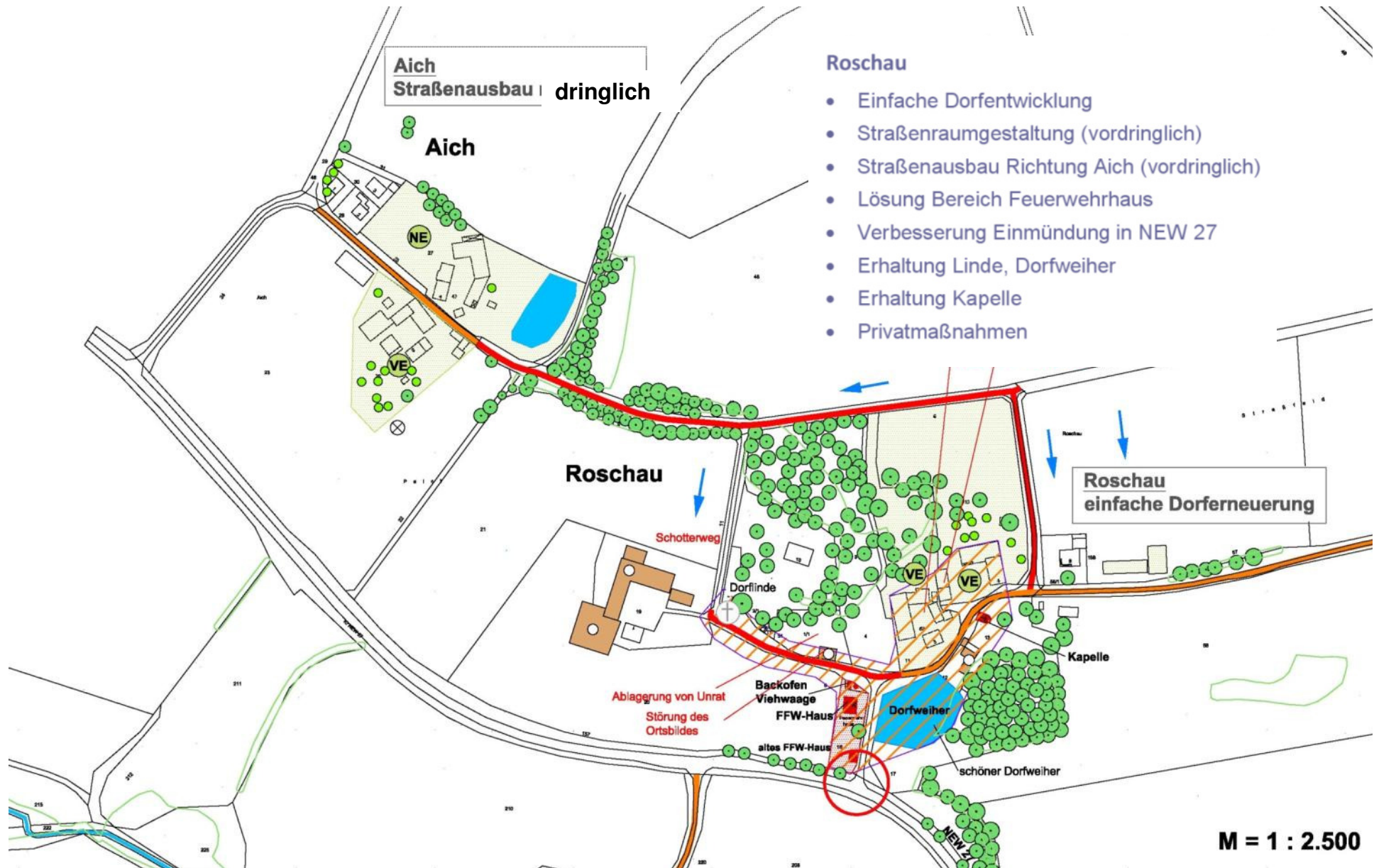
	Ortsbildprägende Grünbestände Großblüme / Hecken / Feldgehölze
	Obstbaumbestand / Streuobstwiese
	Ortsbildprägende Gärten/ Grünstrukturen

## Siedlungsstruktur

	Ausweisung von Siedlungsflächen in Bebauungsplänen
--	--



# Örtliche Ziele und Maßnahmen Roschau



## Roschau

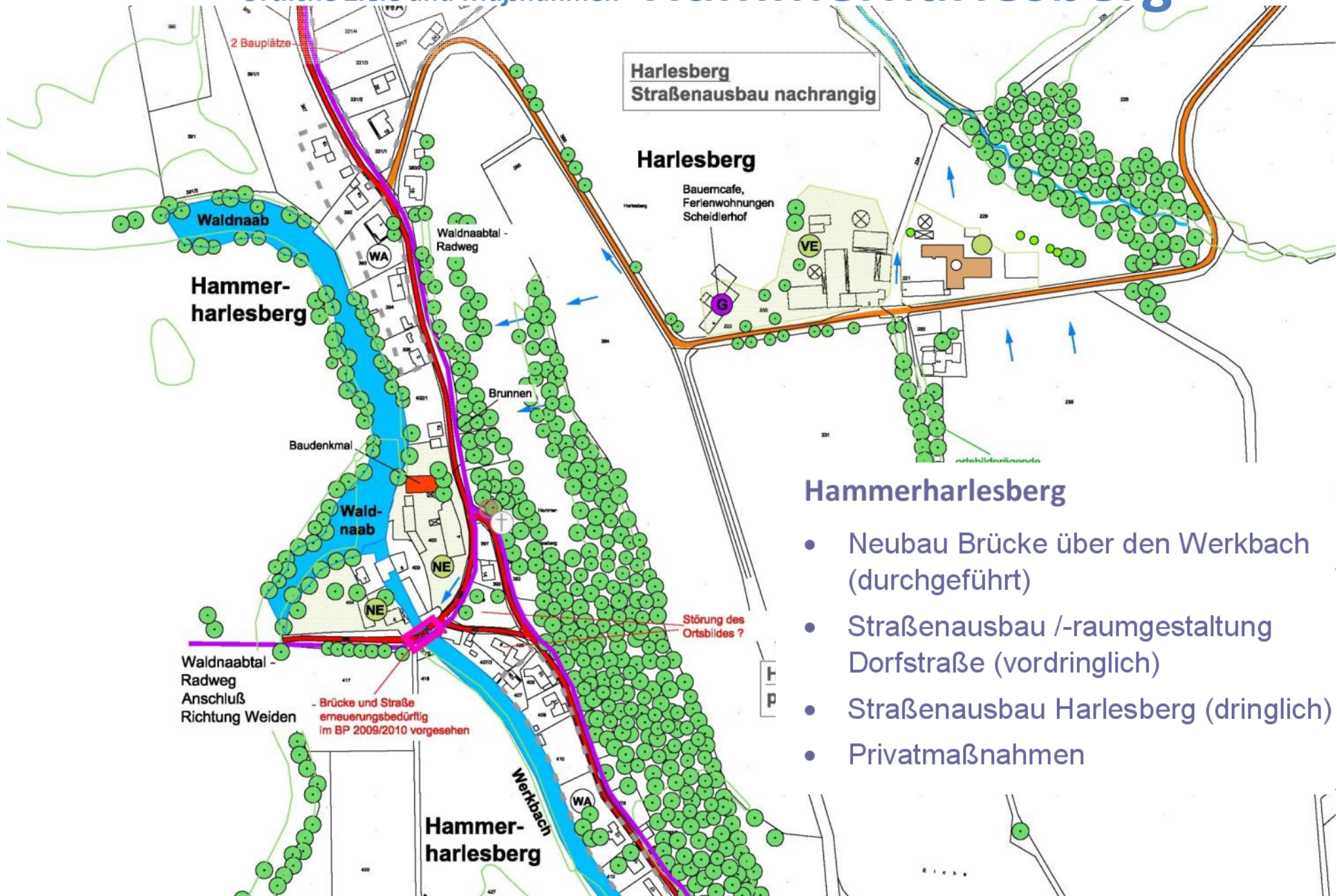
- Einfache Dorfentwicklung
- Straßenraumgestaltung (vordringlich)
- Straßenausbau Richtung Aich (vordringlich)
- Lösung Bereich Feuerwehrhaus
- Verbesserung Einmündung in NEW 27
- Erhaltung Linde, Dorfweiher
- Erhaltung Kapelle
- Privatmaßnahmen

M = 1 : 2.500



## Örtliche Ziele und Maßnahmen

# Hammerharlesberg



## Hammerharlesberg

- Neubau Brücke über den Werkbach (durchgeführt)
- Straßenausbau /-raumgestaltung Dorfstraße (vordringlich)
- Straßenausbau Harlesberg (dringlich)
- Privatmaßnahmen





# Örtliche Ziele und Maßnahmen Wilchenreuth

## Wilchenreuth

- Dorfentwicklung mit Straßenraumgestaltung Dorfstraße und Platzgestaltung Feuerwehrhaus
- Vorbeugende Hochwasserschutzmassnahmen
- Pflege von Grünbeständen (Kriegerdenkmal, Hohlweg)
- Privatmaßnahmen (Gasthaus, Kirchen, Landwirtschaftsbetriebe)





# Görnitz

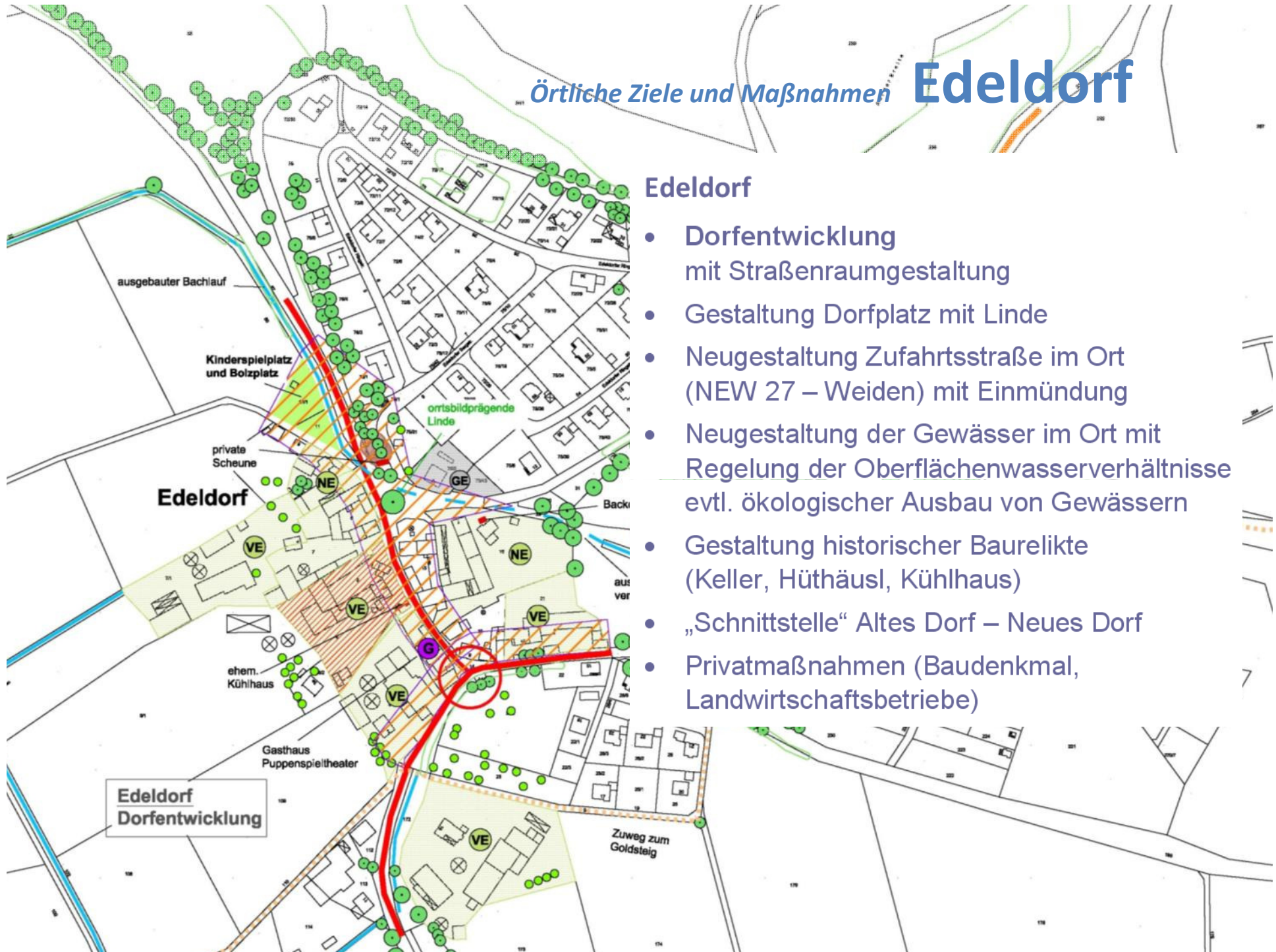
## Örtliche Ziele und Maßnahmen



**M = 1 : 2.500 //**

## Örtliche Ziele und Maßnahmen

# Edeldorf



## Edeldorf

- Dorfentwicklung mit Straßenraumgestaltung
- Gestaltung Dorfplatz mit Linde
- Neugestaltung Zufahrtsstraße im Ort (NEW 27 – Weiden) mit Einmündung
- Neugestaltung der Gewässer im Ort mit Regelung der Oberflächenwasserverhältnisse evtl. ökologischer Ausbau von Gewässern
- Gestaltung historischer Baurelikte (Keller, Hühhäusl, Kühlhaus)
- „Schnittstelle“ Altes Dorf – Neues Dorf
- Privatmaßnahmen (Baudenkmal, Landwirtschaftsbetriebe)



# Örtliche Ziele und Maßnahmen Theisseil



## Theisseil

- Evtl. partielle Neugestaltung des Ortsmittelpunktes
- Sicherung eines Bolzplatzes
- Führung des Bockradweges in der Siedlung
- Privatmaßnahmen (Landwirtschaftsbetriebe)



# Remmelberg



Örtliche Ziele und Maßnahmen

**Remmelberg**  
Straßenausbau dringlich  
Privatmaßnahmen

**Remmelberg**

Gewerbebetrieb  
Landmaschinen

markanter  
Kastanienbaum

Jugendtreff  
Kinderspielplatz

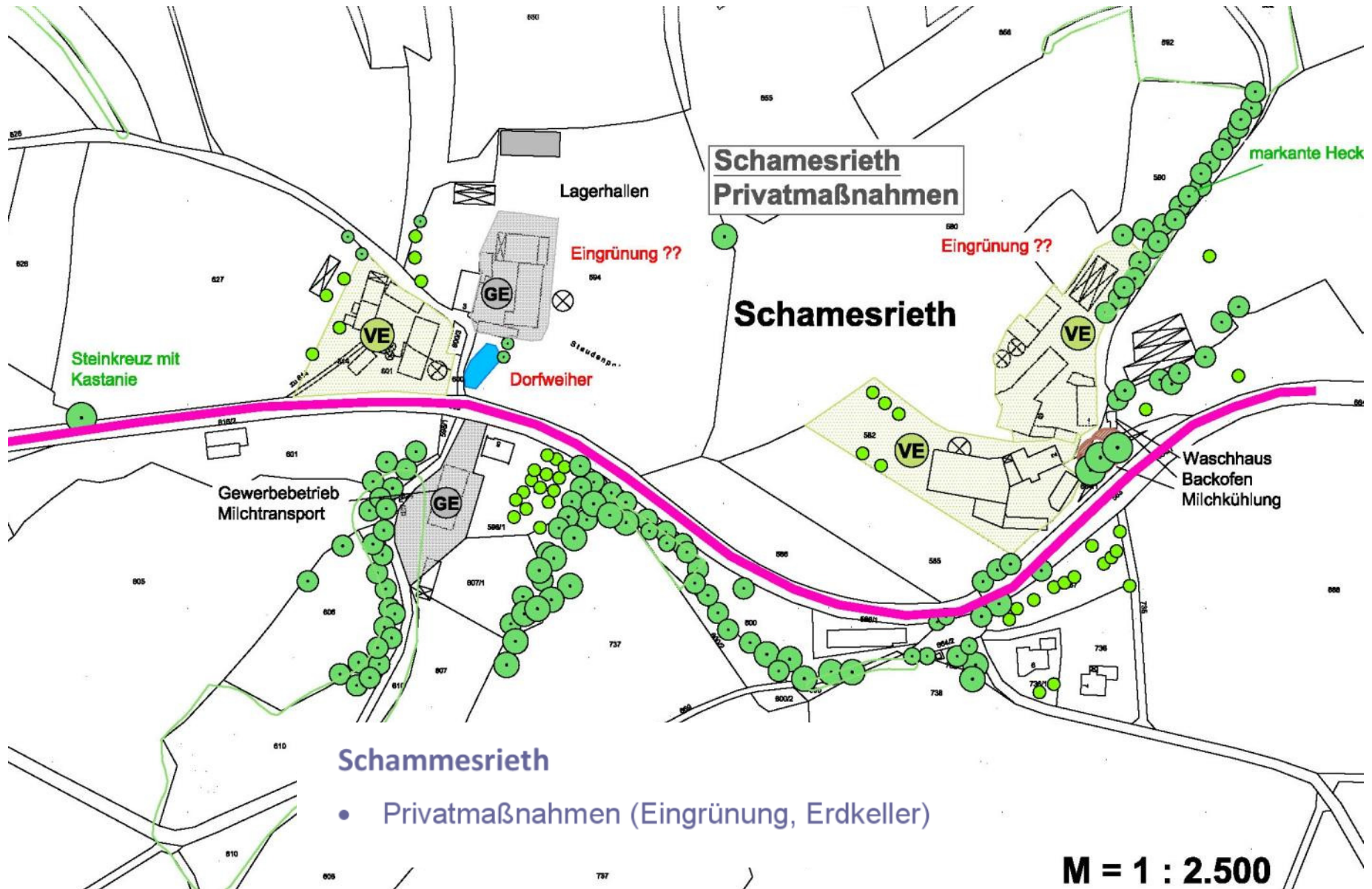
**Remmelberg**

- Erhalt Jugendtreff und Kinderspielplatz
- Privatmaßnahmen (Landwirtschaftsbetriebe)
- Straßenausbau dringlich

Althofstell  
Neubau  
Wohnhaus



# Örtliche Ziele und Maßnahmen Schammesrieth







## *Gemeindeentwicklung Theisseil*

### **„Gemeinde ist überall“**

**Die Gemeinde Theisseil entwickelt schrittweise die Standortqualität in allen Ortsteilen und stärkt die Lebensqualität ihrer Bürgerinnen und Bürger**

**Die Gemeinde Theisseil wirkt als Bindeglied im Verbund eigenständiger Dörfer, die sich nach mehreren zentralen Orten orientieren**

**Die gemeindliche Entwicklung erfolgt im Rahmen der verfügbaren Ressourcen behutsam unter Wahrung des Potenzials Umwelt und Landschaft**

**Die Gemeinde somit allen Generationen einen zukunftsfähigen Lebens-, Arbeits- und Erholungsraum.**





# Ressourcen für die Umsetzung einer gemeinsamen Strategie

Was brauchen wir?



**KAPPOS**



# Partner und Förderquellen für die **Umsetzung**

## Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz

- **Dorfentwicklung / Dorferneuerung**
- **Bodenordnung** (umfassend bis freiwilliger Landtausch)
- **Integrierte Ländliche Entwicklung *kommunal***  
(Umsetzungs-, Projektbegleitung, weiterführende Planungen )

## Behörden und Verbände

- **Landratsamt** (Regionalförderung u. a.)
- **Landratsamt** (Regionalförderung u. a.)



**KAPPOS**



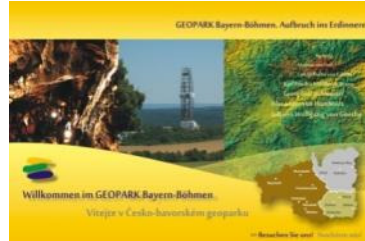
Dorfentwicklung:

- Bürgerbeteiligung
- Qualifizierte Planung

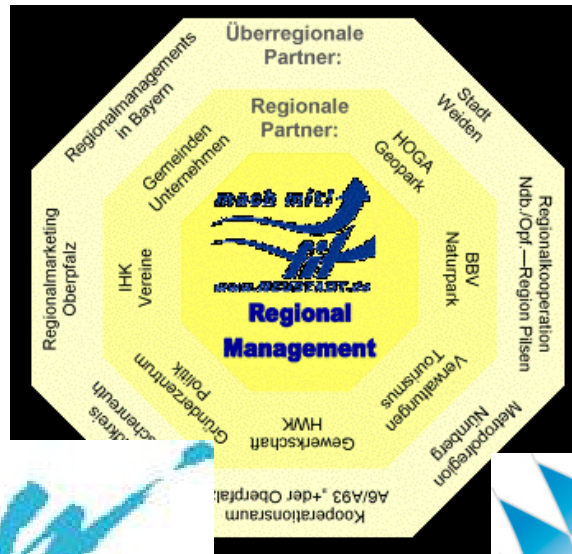




# Partner und Förderquellen für die Umsetzung



Bayerisches Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen



Regionalmanagement Bayern



***Wir danken für Ihre Aufmerksamkeit!!***

***Verfasser:***

**Planungsbüro Spindler  
Landschaftsarchitekten**

**Am Mennersberger Weg 1  
92280 Kastl**

**Tel +49 9625 91270**

**Fax +49 9625 91271**

**karl@spindler-kastl.de**





## Planungsbüro Spindler Landschaftsarchitekten

**Am Mennersberger Weg 1  
92280 Kastl**

Tel +49 9625 91270

Fax +49 9625 91271

karl@spindler-kastl.de

☉ Wir leben gerne im Ländlichen Raum und arbeiten für den Ländlichen Raum

☉ Wir planen, beraten und realisieren  
- für Mensch und Natur

☉ Die Mitwirkung und Einbindung der Beteiligten ist für uns ein wesentlicher Grundsatz

### Projektmitarbeiterin

**Martina Kohl**  
Dipl. – Ing. (FH) Landespflege  
Amberg



### Projektmitarbeiterin

**Helga Pirner**  
Dipl. – Ing. (FH) Landespflege  
Kastl



### Geschäftsführung und Projektleitung

**Karl Spindler**  
Dipl. – Ing. TU Berlin  
Landschaftsarchitekt



**Christine Spindler**  
Dipl. – Ing. TU Berlin  
Landschaftsarchitektin

